

## **Kartoffelzentrale Amt Burgdorf / EG Rüdtligen-Alchenflüh**

### **Studienauftrag Jurastrasse**



Bericht des Beurteilungs-  
gremiums

17. August 2021

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Rüdtligen-Alchenflüh,  
Jurastrasse 19,  
3422 Alchenflüh

### **Auftraggeberin**

Kartoffelzentrale Amt Burgdorf (KAB),  
vertreten durch Allreal Generalunternehmung AG,  
Zieglerstrasse 53, 3008 Bern

### **Verfahrensbegleitung:**

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Thomas Federli, dipl. Geograf  
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Visualisierung Studie «Gartenpromenade», ARGE wahlirüefli Architekten / rollimarchini Architekten*

## Inhalt

<b>1. Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Vorgeschichte	6
1.3 Zielsetzungen	6
1.4 Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter	6
1.5 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen	7
<b>2. Bestimmungen zur Durchführung</b>	<b>7</b>
2.1 Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung	7
2.2 Verfahren	8
2.3 Teilnehmende	8
2.4 Beurteilungsgremium	8
2.5 Weiterbearbeitung	9
2.6 Publikation der Ergebnisse	9
<b>3. Ablauf und Beurteilung des Studienauftrags</b>	<b>9</b>
3.1 Ausgabe Programm und Teilnahmebestätigung	9
3.2 Fragerunde	9
3.3 Zwischenbesprechung	9
3.4 Vorprüfung Schlussabgabe	10
3.5 Schlussbeurteilung	10
3.6 Beschluss	13
3.7 Würdigung	13
<b>4. Genehmigung und Unterzeichnung</b>	<b>15</b>
4.1 Sachmitglieder	15
4.2 Fachmitglieder	15
<b>Anhang: Projektbeschriebe und Dokumentation</b>	<b>16</b>
Studie «Gartenpromenade»	17
Studie «Jurastrasse»	21
Studie «die Burg + das Dorf»	25
Studie «Solara»	29



## 1. Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Das Areal der ehemaligen Kartoffelzentrale Amt Burgdorf (KAB) liegt an der Jurastrasse in der Gemeinde Rüttligen-Alchenflüh und umfasst die Parzellen Gbbl.-Nrn. 115 und 123.



Abb. 1 Die bestehende Halle der ehemaligen Kartoffelzentrale Amt Burgdorf (eigene Aufnahme, 4. Juli 2017)

Das Areal ist eingebettet zwischen der Jurastrasse und den Gleisanlagen und grenzt im Südosten an einen Landmaschinenfachhandel (Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 14 «Bahnhof Süd»), im Nordwesten an Wohnbauten (Wohnzone W2). Auf der gegenüber liegenden Seite der Jurastrasse, befinden sich ebenfalls mehrgeschossige Wohnbauten (Wohnzone W3). Der Bahnhof Kirchberg-Alchenflüh sowie die nördlich der Gleise gelegenen Schul- und Sportanlagen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

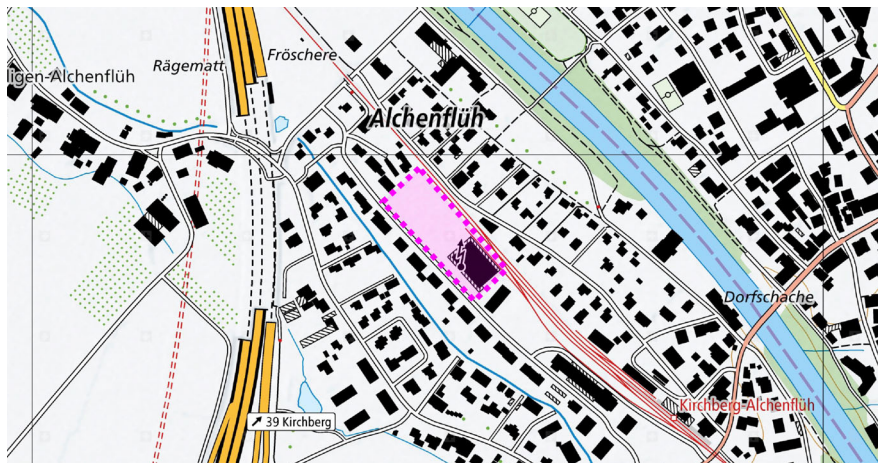


Abb. 2 Das Umfeld des Areals mit nordöstlich verlaufenden Bahnlinien und der südwestlich liegenden Jurastrasse (Quelle: geo.admin.ch).

## 1.2 Vorgeschichte

Um die angestrebte hohe Dichte und die entsprechend nötigen Gebäudehöhen aufzuzeigen und deren Verträglichkeit nachzuweisen, wurde in einer ersten Phase der Arealentwicklung im Rahmen eines Workshopverfahrens mit zwei Veranstaltungen ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet. Diese Phase konnte im Januar 2018 abgeschlossen werden.

Das im Rahmen der ersten Phase (Workshopverfahren) favorisierte Projekt «ZicZac» vermochte in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit nicht zu überzeugen und wurde daher nicht weiterverfolgt.

Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept diente später als Grundlage für die Schaffung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 8 «Jurastrasse» und die Formulierung der entsprechenden Bestimmungen im neuen Baureglement. Die Revision der baurechtlichen Grundordnung steht kurz vor der Genehmigung durch den Kanton.

## 1.3 Zielsetzungen

Ziel des Studienauftragsverfahrens ist die Erarbeitung eines Richtprojekts, welches später zu einem Bauprojekt weiterentwickelt und nach Möglichkeit als Gesamtvorhaben im Sinne von Art. 93 Abs. 1 Bst. c BauG ohne vorgängige Erarbeitung einer Überbauungsordnung bewilligt werden soll. Dies bedingt jedoch zwingend die Einhaltung der ZPP-Bestimmungen.

Von den eingeladenen Teams wurden ortsbaulich und architektonisch überzeugende Lösungen im Rahmen der angestrebten baulichen Dichte (minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo): 1.0) erwartet. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Umgebungsgestaltung sowie die zweckmässige und gleichzeitig gestalterisch überzeugende Organisation der Erschliessung und Parkierung. Insbesondere gilt es den räumlichen und funktionalen Bezug des Neubauprojekts zur Jurastrasse zu klären.

## 1.4 Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst das nachfolgend rot umrandete Areal (Parz. Gbbl.-Nrn. 115 und 123) mit einer Fläche von insgesamt 9'829 m<sup>2</sup>.



Abb. 3 Bearbeitungsperimeter (rot umrandet), Betrachtungsperimeter (grün umrandet)

Der Betrachtungsperimeter (entspricht dem Modellperimeter) umfasst das nordöstlich der Bahngleise liegende Quartier entlang der Heimstrasse mit dem alten Schulhaus am Dammweg. Gegen Südwesten reicht der Betrachtungsperimeter bis über den Dorfbach.

## 1.5 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

Die Aufgabenstellung und die Rahmenbedingungen für die Bearbeitung des Studienauftrags sowie die Anforderungen an die abzugebenden Unterlagen wurden im Programm zum Studienauftrag vom 9. November 2020 festgehalten.

## 2. Bestimmungen zur Durchführung

### 2.1 Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung

Auftraggeberin des Verfahrens ist die Kartoffelzentrale Amt Burgdorf (KAB), vertreten durch die Allreal Generalunternehmung AG. Allreal hat mit der Grundeigentümerin die Realisierung einer Wohnüberbauung an der Jurastrasse vereinbart. Dabei übernimmt Allreal auf eigenes Risiko die Entwicklung des Areals bis und mit Erhalt der Baubewilligung. Für das bewilligte Bauvorhaben soll anschliessend ein geeigneter Investor gefunden werden.

Die Verfahrensbegleitung (Verfahrensprogramm, Sitzungsmanagement, Protokollierung, Berichte) wurde durch die Firma ecoptima ag sichergestellt.

## 2.2 Verfahren

Das Studienauftragsverfahren wurde als Projektstudie im Einladungsverfahren in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 (2009) durchgeführt.

## 2.3 Teilnehmende

Es wurden folgende vier Architekturbüros zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen und mit der Erarbeitung einer Projektstudie beauftragt:

- Giraudi und Partner Architekten, Burgdorf mit Theo Hotz Partner Architekten, Zürich
- AR3 Architekten, Bern
- Michel Zurbriggen Reichert Architekten, Bern
- ARGE wahlirüefli Architekten, Biel / rollimarchini Architekten, Bern

Teamzusammensetzung

Für die Bearbeitung des Studienauftrags hatten die ausgewählten Architekturbüros Fachleute aus dem Bereich Landschaftsarchitektur beizuziehen. Der Beizug von weiteren Fachplanern war freigestellt.

## 2.4 Beurteilungsgremium

Sachmitglieder

**Sachmitglieder (mit Stimmrecht):**

- Rolf Waldspurger, Gemeinderat Ressort Bau und Planung (Vertreter Gemeinde, Ersatz für Fritz Jöhr, ehem. Gemeinderatspräsident)
- Stefan Ringler, Allreal Generalunternehmung AG, Leiter Filiale Bern (Vertreter Grundeigentümerschaft)

Fachmitglieder

**Fachmitglieder (mit Stimmrecht):**

- Angelo Michetti, dipl. Architekt FH, Jury-Präsident, Fachexperte Architektur/Städtebau
- Regina Glatz, dipl. Architektin ETH, Fachexpertin Architektur/Städtebau
- Simon Schöni, dipl. Landschaftsarchitekt FH, Fachexperte Landschaftsarchitektur

Expert/-innen

**Weitere Beteiligte, Experten/-innen (ohne Stimmrecht):**

- Stefanie Bernhard, Gemeindeschreiberin
- Thomas Fust, Bauverwalter
- Fritz Kunz, Kartoffelzentrale Amt Burgdorf KAB
- Tanja Streit, Allreal Generalunternehmung AG, Projektleiterin
- Silke Hagner, Allreal Generalunternehmung AG, Kalkulation
- Karin Aeberhard, Artivis AG, Markt
- Manuel Otter, Allreal Generalunternehmung AG, Leiter Realisation

## **2.5 Weiterbearbeitung**

Die Auftraggeberin beabsichtigt, entsprechend dem Resultat der Beurteilung und den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums, das Architekturbüro der vom Beurteilungsgremium zur Ausführung empfohlenen Projektstudie mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen (Teilleistungsanteile des Architekten und Landschaftsarchitekten bis und mit Phase 53: 51.8% Teilleistungsprozent gemäss SIA 102/2014 und 105/2014).

## **2.6 Publikation der Ergebnisse**

Die Ergebnisse des Studienauftrags werden durch das Beurteilungsgremium in einem Bericht festgehalten und den beteiligten Teams zugestellt. Es ist vorgesehen, die eingereichten Beiträge im Rahmen einer Ausstellung den Teams und der interessierten Bevölkerung zugänglich zu machen. Die Details und die Machbarkeit angesichts der aktuellen Lage befinden sich in Abklärung.

# **3. Ablauf und Beurteilung des Studienauftrags**

## **3.1 Ausgabe Programm und Teilnahmebestätigung**

Der Versand des Programms zum Studienauftrag erfolgte am 12. Oktober 2020. Die teilnehmenden Teams bestätigten Ihre Teilnahme bis am 26. Oktober 2020. Das Areal konnte inkl. des bestehenden Kühlkellers individuell begangen werden.

## **3.2 Fragerunde**

Im Rahmen einer schriftlichen Fragerunde erhielten die Teams die Möglichkeit, Fragen an das Projektsekretariat zu richten. Die Beantwortung der Fragen erfolgte am 9. November 2020 schriftlich und anonymisiert an alle Teams.

## **3.3 Zwischenbesprechung**

Zwischenbesprechung

Die Zwischenabgabe erfolgte am 8. Januar 2021. Die Unterlagen wurden bis zur Zwischenbesprechung durch die ecoptima ag und die Allreal Generalunternehmung AG vorgeprüft.

Die Zwischenbesprechung fand am 23. Februar 2021 statt. Am Vormittag präsentierten die Teams dem Beurteilungsgremium nacheinander ihre Projektstudien. Im Anschluss an die Präsentationen hatten die Teams und das Beurteilungsgremium jeweils während 15 Minuten Gelegenheit, gegenseitig Fragen zu stellen.

Am Nachmittag folgte die Beurteilung der Studien ohne die Teams. Grundlage der Besprechung bildeten die durch die Teams präsentierten Unterlagen sowie die Erkenntnisse aus der Vorprüfung.

Empfehlungen zur  
Weiterbearbeitung

Die Resultate der Zwischenbesprechung und die Empfehlungen zur Weiterbearbeitung wurden den Teams am 8. März 2021 schriftlich eröffnet. Dabei wurde unterschieden zwischen allgemeingültigen Erkenntnissen, welche alle Teams betreffen, und projektspezifischen Erkenntnissen, welche nur dem jeweiligen Team mitgeteilt wurden.

### **3.4 Vorprüfung Schlussabgabe**

#### **3.4.1 Formelle Vorprüfung**

Die Pläne und die weiteren verlangten Unterlagen wurden von allen Teilnehmenden vollständig und fristgerecht bis zum 10. Mai 2021 bei der Verfahrensbegleitung eingereicht. Die Abgabe des Modells erfolgte ebenfalls fristgerecht bis zum 25. Mai 2021 bei der Gemeindeverwaltung. Die formellen Kriterien sind somit durchwegs erfüllt.

#### **3.4.2 Materielle Vorprüfung**

Die materielle Vorprüfung erfolgte bis zum 10. Juni 2021 durch die ecoptima ag bezüglich der im Programm formulierten Anforderungen und die Allreal Generalunternehmung AG bezüglich der Wirtschaftlichkeit der Projektstudien. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden dem Beurteilungsgremium anlässlich der Schlussbeurteilung vom 17. Juni 2021 präsentiert.

### **3.5 Schlussbeurteilung**

Das Beurteilungsgremium tagte am 17. Juni 2021 im Gemeindesaal in Alchenflüh. Es war vollständig anwesend und somit beschlussfähig.

#### **3.5.1 Zulassung zur Beurteilung**

Das Beurteilungsgremium stellte fest, dass es sich bei den im Rahmen der Vorprüfung festgestellten Abweichungen nicht um wesentliche Programmverstösse handelt und sich die Verfasser damit keinen Vorteil verschafft haben. Gestützt auf das Resultat der Vorprüfung wurden alle Studien zur Beurteilung zugelassen.

### 3.5.2 Beurteilungskriterien

Die materielle Beurteilung erfolgte sowohl für die Zwischenbesprechung wie auch für die Schlussabgabe anhand folgender Beurteilungskriterien (vgl. Programm zum Studienauftrag, Ziff. 6; die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar):

#### Städtebau

- Ortsbauliche Gesamtidee, volumetrische Anordnung
- Integration in bestehendes Umfeld (Anbindungen, Bautypologien)
- Aussenraumplanung (Gestaltung, Aufenthaltsqualität, Funktionalität)
- Erschliessung (Hauptzugänge, Zufahrten, Parkierung, Bezug zum bestehenden Wegnetz)

#### Architektur

- Architektonische Qualität der Bebauung
- Nutzungsverteilung
- Qualität und Vielfalt der Wohnungsgrundrisse, Nutzungsflexibilität
- Einhaltung der Flächenvorgaben

#### Wirtschaftlichkeit

- Baukosten, Lebenszykluskosten
- Flächenquotienten (Hauptnutzfläche zu Geschossfläche über Terrain), Flächeneffizienz
- Konstruktions- und Volumenkomplexität

### 3.5.3 Erster Rundgang

Im ersten Rundgang wurden die wesentlichen Punkte der einzelnen Studien durch die Fachmitglieder noch einmal zusammengefasst und erläutert. Anschliessend diskutierte das Beurteilungsgremium die Studien anhand der Beurteilungskriterien. Zudem wurden die vier Studien einander anhand der Modelle gegenübergestellt und im direkten Quervergleich diskutiert. Es wurde festgestellt, dass die Studien der AR3 Architekten und der Michel Zurbriggen Reichert Architekten im Vergleich zu den anderen beiden Studien konzeptionell weniger überzeugen und verschiedentlich Mängel aufweisen und deshalb ausscheiden.

In der Diskussion des Beurteilungsgremiums wurden die u.a. folgenden spezifischen Gründe angeführt, welche zum Ausscheiden der beiden Studien führten:

#### Studie «Jurastrasse», AR3 Architekten:

- Die Bebauung wirkt monoton und schematisch.
- Entlang der Bahnlinie stört die Gleichmässigkeit weniger, entlang der Jurastrasse ergeben sich jedoch sehr beengte Platzverhältnisse
- Die Bebauungstypologie hat eine gewisse Qualität, sprengt jedoch mit vier Grossvolumen die Massstäblichkeit des Ortes
- Ein eigentlicher Ankunftsart fehlt

- Die Aussenraumgestaltung verharrt im konzeptionellen Ansatz und wirkt plakativ

**Studie «Solara», Michel Zurbriggen Reichert Architekten:**

- Die Bebauung nimmt kein Bezug zum Ort und ist nicht ortsgebunden.
- Die Fassaden entlang der Jurastrasse wirken anonym, was durch die in sich gekehrten Zugangshöfe noch verstärkt wird.
- Ein Auftakt zur Siedlung wird vermisst.
- Die Zugänge zu den Innenhöfen sind zu wenig hierarchisiert.

### **3.5.4 Zweiter Rundgang**

Im zweiten Rundgang setzte sich das Beurteilungsgremium noch einmal intensiv mit den zwei verbliebenen Studien «die Burg + das Dorf» von Giraudi und Partner mit Theo Hotz Architekten und «Gartenpromenade» von ARGE wahlirüefli rollimarchini Architekten auseinander. Es wurde festgestellt, dass zwei qualitativ hochwertige Studien vorliegen, welche gegenüber dem Stand der Zwischenabgabe nochmals verbessert werden konnten.

Nachfolgend werden die Erkenntnisse zu den Beurteilungskriterien Städtebau und Architektur zusammengefasst:

#### **Städtebau**

- Beide Projekte sind attraktiv gelöst, der Ankunftsort im Projekt «Gartenpromenade» wirkt jedoch stimmiger. Dabei wird dieser zusätzlich mit einem «Hochpunkt» (5 Vollgeschosse plus Attika) verstärkt.
- Beide Projekte sind mit der zum Projekt passenden mittigen Erschliessungsachse sehr schlüssig und klar adressiert, insbesondere «die Burg» weist mit der Achse als Begegnungs- und Zugangsort eine attraktive Adressierung auf.
- Die Zwischenräume sind bei der Studie «Gartenpromenade» etwas besser vernetzt und wirken dörflicher, während «die Burg + das Dorf», insbesondere der Teil «Burg», für den Ort Alchenflüh eher atypisch sind.
- Die Jurastrasse wird entlang der «Burg» klar gefasst, dabei wird die Durchlässigkeit Nord-Süd jedoch unterbrochen, während diese bei der «Gartenpromenade» gewährleistet ist; dieses Projekt verzahnt sich besser in die ortsbauliche Umgebung.
- Grössere Strukturen wie die «Burg» scheinen an diesem Ort vertraut. Beim Projekt «Gartenpromenade» hat der Hochpunkt mit seinem Volumen und dem vorgelagerten Platz eine vergleichbare Funktion wie die Burg und bildet ebenfalls ein Übergang zu den weiteren Grossvolumen entlang der Jurastrasse.
- Die Punktbauten des Projekts «die Burg + das Dorf» wirken aufgrund des grossen Fussabdrucks und der eher geringen Höhe etwas zu dominant im dörflichen Kontext.

Fazit: Hinsichtlich Städtebau liegen zwei qualitativ sehr hochwertige Studien vor, wobei der Studie «Gartenpromenade» ein kleiner Vorsprung zuerkannt wird.

### Architektur

- Das Projekt «Die Burg + das Dorf» weist eine enorme Wohnungsvielfalt auf. Die Wohnungen scheinen nahezu perfekt organisiert. Eine Schwäche bilden klar die bahnseitigen Erdgeschosswohnungen im Gebäude «Burg» aufgrund der grösseren Tiefe und der entsprechend schlechten Belichtung.
- Beim Projekt «Gartenpromenade» bietet die Repetition über die vier Zeilen eine geringere Variabilität. Die präsentierten Grundrisse zeigen jedoch, dass auch hier Spielraum besteht.
- Die privaten Zugänge zu den Wohnungen im Projekt «Gartenpromenade» sind geschichtet gestaltet und räumlich interessant gelöst. Die Erschliessung über die Lauben trägt zum sozialen Leben bei, ebenso wie die Wohngasse in der «Burg». Die innere Erschliessungsachse mit den direkt angedockten Treppenhäusern in der Studie «Gartenpromenade» bietet Raum für dörfliche Begegnungen.
- Die Aneignung der Aussenräume funktioniert im Projekt «Gartenpromenade» aufgrund der Kleinräumigkeit besser.
- Die Wohnungstypologien der Punktbauten des «Dorfs» sind sehr konventionell gelöst.

Fazit: Das Projekt «Gartenpromenade» schneidet auch in Bezug auf die Architektur leicht besser ab.

Die im Rahmen der Vorprüfung der Schlussabgabe festgestellte marginale Unterschreitung der minimalen oberirdischen Geschossfläche lässt sich nach Ansicht des Beurteilungsgremiums mit geringfügigen Anpassungen erzielen. Dabei bleiben Konzept, Qualität und Wirtschaftlichkeit unverändert.

### 3.6 Beschluss

Auf der Grundlage der Beurteilungskriterien und in Abwägung aller relevanten Interessen und der gewonnen Erkenntnisse fasste das Beurteilungsgremium den einstimmigen Beschluss, den Beitrag «Gartenpromenade» des Teams ARGE wahlirüefli Architekten/rollimarchini Architekten mit hänggibasler Landschaftsarchitektur zur Weiterbearbeitung zu empfehlen.

### 3.7 Würdigung

Alle vier eingereichten Studien leisteten einen wichtigen Beitrag zur Klärung der Bebauungsmöglichkeiten im Planungsgebiet. Dem Beurteilungsgremium wurde ein breiter Fächer von sehr unterschiedlichen Konzepten und Typologien präsentiert, was eine vertiefte Auseinandersetzung und eine umfassende Bewertung verschiedener Varianten ermöglichte.


Die Kartoffelzentrale Amt Burgdorf (KAB), die Allreal Generalunternehmung AG, die Einwohnergemeinde Rüttligen-Alchenflüh und die Mitglieder des Beurteilungsgremiums sprechen den Teams hiermit ihren Dank aus für die hochwertige geleistete Arbeit und die daraus resultierenden Erkenntnisse für die künftige Entwicklung des Areals.

## 4. Genehmigung und Unterzeichnung

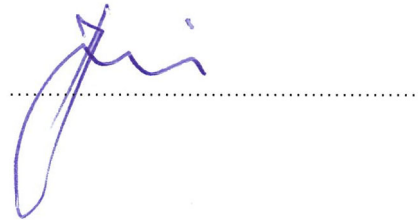
Der vorliegende Bericht wurde am 17. August 2021 durch das Beurteilungsgremium genehmigt:

### 4.1 Sachmitglieder

Rolf Waldspurger

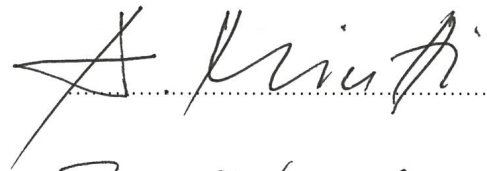


Stefan Ringler

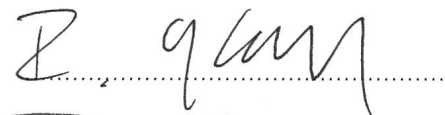


### 4.2 Fachmitglieder

Angelo Michetti



Regina Glatz



Simon Schöni



Anhang

## **Anhang: Projektbeschriebe und Dokumentation**

Die Pläne sind verkleinert und nicht massstäblich dargestellt.

Anhang

## Studie «Gartenpromenade»

ARGE wahlirüefli Architekten, Biel / rollimarchini Architekten, Bern  
hänggibasler Landschaftsarchitektur, Bern

### Projektbeschreibung

#### Architektonisches Konzept

Die geplante Siedlung besteht aus einem Kopfbau und vier zwischen der Jurastrasse und dem Bahndamm quer gestellten, leicht zueinander verschobenen und zugleich gleichmässig versetzten Hauszeilen. Mit dieser Situierung entsteht ein durchlässig lockeres Bebauungsmuster, das sehr selbstverständlich zwischen der heterogenen Körnung der gebauten Nachbarschaft vermittelt, sich entsprechend gut in das gebaute Umfeld einfügt und im Strassenraumbereich zur beengenden Strenge der gegenüberliegenden Mehrfamilienhäuser einen wohltuend spielerischen Kontrapunkt setzt. In Kombination mit den abwechslungsreich gegliederten Grünräumen und den diagonal angeordneten Attikageschossen wird ein äusserst kreativer Umgang mit der gewählten Bebauungstypologie aufgezeigt.

Den Auftakt zur Überbauung bildet ein fünfgeschossiges, im Grundriss quadratisches Volumen mit einem davor liegenden Quartierplatz. Gefolgt von einem das Areal durchquerenden Fussweg erzeugt dieser ortsbauliche Akzent zur Strasse hin eine einladende Siedlungsankunft.

Die Wohnungen in den Zeilenbauten sind von der mittleren Wegachse aus über ein offenes Treppenhaus erschlossen. Architektonisch reizvoll und für die Nutzer kostbar bildet ein individueller Aussenraum die Eingangspartie der einzelnen Wohneinheiten. Sowohl beim Kopfbau als auch bei den Zeilenbauten sind jeweils vier Parteien an ein Treppenhaus angebunden.

Die Einstellhalle erstreckt sich wie ein Rückgrat zwischen den Häusern. Alle Treppenhäuser sind daran angebunden. Die Besucherparkplätze sind übersichtlich oberirdisch, entlang der Jurastrasse organisiert.

Das Wohnungsangebot ist vielseitig und die Grundrisse sind funktional solide sowie die Nutzflächen optimiert organisiert. Alle Wohnungen haben mindestens eine zweiseitige oder teilweise sogar drei- bis vierseitige Orientierung. Innerhalb der jeweiligen Hauseinheiten werden auch unterschiedliche Raumaufteilungen ausgewiesen. In Form geschützter Loggien sind die privaten Aussenräume sehr nutzerfreundlich gestaltet.

Der spielerische Umgang mit den Baukuben zeigt sich schlüssig auch im architektonischen Ausdruck. Die mit Trapezblech verkleideten Fassaden grenzen sich durch ihre schattenbildende Profilierung zur nüchtern gestalteten Nachbarschaft ab und erweisen der gewerblichen Vergangenheit des Gürtels entlang der Bahn eine gewisse Reminiszenz. Die Zweifarbigkeit

## Anhang

mit dem dunkleren Grün und dem hellen Grau ist eine raffiniert einfache Lösung, um die Gebäude im üppig gestalteten Grünraum zu verankern und in den oberen Geschossen luftiger erscheinen zu lassen.

Die kompakte Kubatur der Baukörper, die äusserst effiziente Erschliessung der Wohnungen mit insgesamt nur fünf Treppenhäusern und die Repetition der baulichen Elemente versprechen insgesamt eine gute Wirtschaftlichkeit.

### Umgebungskonzept

Der Auftakt und die Adresse bildet ein baumbestandener Quartierplatz mit dahinter liegendem Kopfbau, welcher die Siedlung an der Jurastrasse und somit auch im Dorf verankert. Die Grösse wie die Möblierung des Platzes scheinen der Situation angemessen, die öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss des Kopfbaus helfen diesen Freiraum zusätzlich zu beleben.

Durch die Stellung der Gebäude entstehen durchlässige Zwischenräume, welche durch einen zentralen Erschliessungsweg erschlossen sind. Diesem Weg werden kleine Plätze mit je einem Solitärbaum angelagert. Sie sind Gravitationsorte und bilden die Ausgangspunkte, um in die Tiefen der vielseitig ausgestalteten Freiräume zu gelangen. Die Privatgärten fügen sich in unterschiedlicher Art und Weise zu diesen Freiräumen ab, bereichern die vielfältige Vegetation und somit auch die Biodiversität des Siedlungsraumes. Pflanzgärten, Pergola, Geräteschuppen, Ruderalflächen, Gehölzgruppen, Blumenwiesen, chaussierte Veloabstellplätze verzahnen sich selbstverständlich nebeneinander und werden durch kleine Trittwege vernetzt. Sie bilden ein attraktives und vielfältiges Ganzes.

Diesem Siedlungsfreiraum wird eine hoher Nutzungswert attestiert. Die schlüssige Hierarchie der Erschliessung, eine übersichtliche Anbindung entlang der Jurastrasse sowie die Funktionalität sind gegeben. Der Freiraum bindet sich in seiner Gestalt gut in die dörfliche Struktur ein. Überlegungen zur Sicherstellung der Baumpflanzungen über bzw. an der Einstellhalle werden aufgezeigt. Der Freiraum ist insgesamt sorgfältig und differenziert angedacht.

### Fazit

Die Projektidee besticht durch eine umfassend durchdachte, konsequent und ausgewogen ausgearbeitete Gesamtkomposition aus Baukörpern und Aussenräumen, die sich subtil und vermittelnd in die variierende Körnigkeit des bestehenden Kontexts einordnet. Ortsbaulich gelingt mit einfachen und wirtschaftlichen Mitteln eine eigenständig verspielte Verdichtung von hoher Wohnqualität, ohne dass die Massstäblichkeit des Ortes gebrochen werden muss.

Anhang

**Dokumentation Studie «Gartenpromenade»**



*Situation*



*Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung*

Anhang



Grundriss Regelgeschoss



Ansicht Seite Jurastrasse



Visualisierung mit Blick auf den Siedlungsplatz

## **Studie «Jurastrasse»**

AR3 Architekten, Bern

Luzius Saurer Garten- und Landschaftsarchitektur, Hinterkappelen

### **Projektbeschreibung**

#### **Architektonisches Konzept**

Zwischen der Jurastrasse und der Bahnlinie werden vier diagonal verzogene und paarweise konzipierte Wohnhäuser gleichmässig auf der länglichen Parzelle aufgereiht. Dabei sind die Trakte der viergeschossigen Volumen entlang des Bahndamms ortsbaulich plausibel jeweils ein Stockwerk höher geplant. Mit der vorgeschlagenen Setzung entstehen zweiseitig gleichförmig proportionierte Aussenräume, die sich durch eine geringfügig individuelle Ausgestaltung leicht voneinander unterscheiden.

Mit dem klaren, repetitiven Bebauungsmuster wird auf alle Seiten fast gleich reagiert, so dass der neuen Siedlung, trotz der speziellen Gebäudeform, vom Strassenraum aus betrachtet eine angemessen markante Adressbildung fehlt. Die einzelnen Häuser sind über vier gleichwertige Erschliessungshöfe von der Jurastrasse direkt zugänglich und erinnern an linear ausgerichtete Inseln. Entsprechend ist die zusätzliche Axialverbindung zwischen den Baukörpern beim vorgeschlagenen Gebäudetyp nicht nachvollziehbar. Sie trennt den die Wohnhäuser umfliessenden Grünraum in störender Art und Weise.

Insbesondere aufgrund der im Kontext stattlichen Volumen ist die durchgehend nahe Setzung im Bereich der Jurastrasse problematisch. Der Strassenraum erhält dadurch einen für Rüdligen-Alchenflüh allzu städtischen Charakter und den Wohnungen im Erdgeschoss fehlt die nötige Privatheit.

Sämtliche Autoabstellplätze sind unterirdisch angeordnet. Die Einstellhalle erstreckt sich über die ganze Länge der Parzelle und die acht Vertikaler-schliessungen sind beidseitig daran angebunden.

Architektonische Qualitäten weist die Überbauung in der Ausformulierung der Gebäude auf. Die allseitig umlaufend geschwungenen Balkone aus gebogenen Holzlamellen ergeben ein elegantes Erscheinungsbild und gestalten sich nutzerfreundlich. Die Raumaufteilung der unterschiedlichen Wohnungen und deren mehrseitige Ausrichtung sind attraktiv und die gedeckten Hauszugänge mit den grosszügigen Abstellräumen praktisch ausgelegt. Die gesamthaft ansprechend gegliederte Holzfassade mit den raumhohen Verglasungen stellt im typisch heterogenen Kontext vor Ort einen passend ruhigen, zeitgemässen architektonischen Gegenpol dar. In Kombination mit der durchgehenden Balkonschicht erweist sich deren Konstruktion aber als eher kostspielig.

Anhang

### Umgebungskonzept

Das Freiraumkonzept wird durch die Setzung der vier Gebäudevolumen gebildet. Dadurch entstehen vier strassenseitig offene «Eingangshöfe», welche zur Jurastrasse die Adressen formulieren und zur Bahnlinie hin die funktionalen Freiräume gemäss Programm abbilden. In unterschiedlicher Anordnung mit unterschiedlichen Gehölzen bepflanzt, sind die adressbildenden «Höfe» als Idee interessant, erweisen sich in der Umsetzung jedoch als schwierig; insbesondere da sich zu den öffentlichen Ankunfts-orten auch Privatgärten orientieren. Zudem scheint die Nähe der Überbauung zur Jurastrasse zu dominant und fremd im dörflichen Kontext. Auch die siedlungsinterne Erschliessung bleibt brüchig und addiert ohne ein Ganzes zu werden Freiraum an Freiraum.

Leider bleibt der Aussenraum auf einem plakativen, konzeptionellen Stand, welcher in vielen Teilen so nicht schlüssig und in seiner spärlichen Ausformulierung zu wenig durchdacht bleibt.

### Fazit

Auf konzeptioneller Flughöhe liegt in der ortsbaulichen Situierung der Baukörper eine klar verständliche Haltung vor. Auf Grund des gesamthaft noch schematisch und monoton formulierten Siedlungsmusters gelingt eine differenzierte Einbindung in das Dorf jedoch nur bedingt.

Anhang

**Dokumentation Studie «Jurastrasse»**

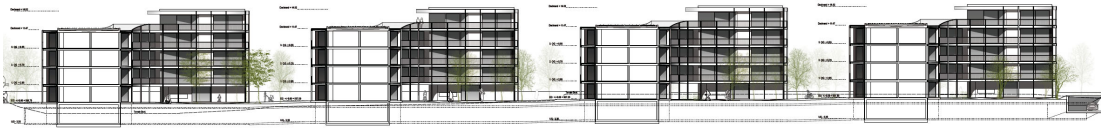


*Situation, Erdgeschoss mit Umgebung*



*Grundriss Regelgeschoss*

Anhang



*Schnitt/Ansicht entlang der Jurastrasse*



*Visualisierung mit Blick von der Jurastrasse*

Anhang

## **Studie «die Burg + das Dorf»**

Giraudi und Partner Architekten, Burgdorf mit Theo Hotz Partner Architekten, Zürich

Hager Partner Landschaftsarchitektur, Zürich

### **Projektbeschreibung**

#### **Architektonisches Konzept**

Zentraler Aspekt des gewählten Bebauungskonzeptes ist die Zweiteilung des Areals, die aus einer subtilen Analyse des lang gezogenen Siedlungsgebiets zwischen den Bahngleisen und der Jurastrasse resultiert.

Die vorgefundenen unterschiedlichen Volumen in diesem Gebiet inspirieren die Verfasser, das zu bearbeitende Grundstück ortsbaulich mit zwei unterschiedlichen Typologien zu bebauen. Das Grossvolumen «die Burg» übernimmt den Footprint des Kartoffellagers, die Kleinvolumen «das Dorf» hingegen die Typologie der Einzelbauten jenseits des Gleisfelds.

Obwohl der Beitrag im Vergleich die höchste Dichte aufweist, gelingt es auch Dank den rechteckförmigen Punktbauten mit den leicht geneigten Schrägdächern, sich in das bestehende Umfeld zu integrieren.

Die Grundrisstypologie des Teils «das Dorf» entspricht einem ökonomischen, klassischen Vierspänner mit mittlerem Erschliessungskern. Jede Wohnung ist mindestens zweiseitig ausgerichtet und gut belichtet. Interessant ist auch – dank der gewählten Baustruktur – die hohe Flexibilität der Wohnungsgrössen.

Im Teil «die Burg» sind die Wohneinheiten als «Privathaus» konzipiert. Die Duplexwohnungen, welche ab dem 1. Obergeschoss erschlossen werden, überzeugen in Organisation/Erschliessung und Erlebnisdichte. Negativ bewertet werden die Erdgeschosswohnungen aufgrund ihrer grossen Bautiefe in Bezug auf die Belichtung und Organisation.

Der architektonische Ausdruck der beiden Gebäudetypologien ist in sich schlüssig und stimmungsvoll.

Der Versuch des Einbezugs des bestehenden Kartoffelkellers für die Lösung einer zweigeschossigen Einstellhalle wird begrüsst, obwohl die zusätzlich aufgezeigte Variante mit einem direkten Zugang in die Häuser wirtschaftlich und organisatorisch zu bevorzugen wäre.

#### **Umgebungskonzept**

Der Eingangsplatz bildet an der richtigen Stelle eine starke, präsente Adresse an der Jurastrasse und vermittelt über die zentrale Erschliessungsachse zwischen «Burg» und «Dorf».

#### Anhang

Der Freiraum der «Burg» wird aus der Logik der Architektur herausgebildet, die zentrale Erschliessung bildet das Rückgrat, welches leider – bedingt durch die Einstellhalleneinfahrt – in einer Sackgasse endet.

Im «Dorf» werden den Gebäuden durch Hecken eingefriedete Privatgärten zugeordnet. Zwischen diesen Hecken werden neben der Erschliessung, Gemeinschafts- und Pflanzplätze sowie die grosse zusammenhängende Spielfläche eingezeichnet. Diese rationelle Gestaltung wirkt in diesem dörflichen Kontext jedoch etwas rigid. In seiner Funktion, im Umgang mit den Ressourcen wie auch den Gedanken hinsichtlich des Klimas (wenig versiegelte Belagsflächen) und der Biodiversität ist das Projekt sehr fortschrittlich und wirkt durchdacht.

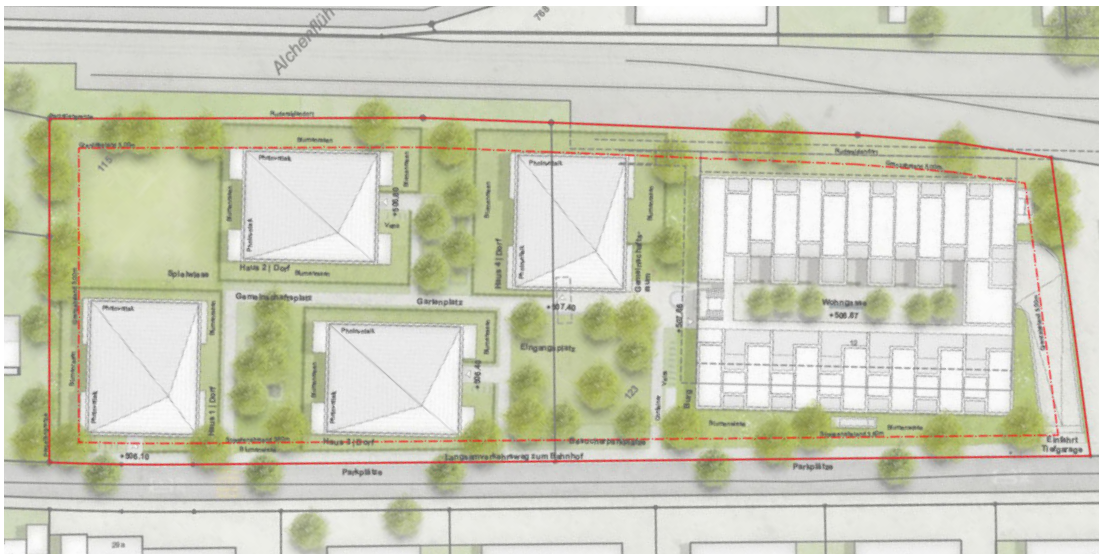
Auch wenn das Freiraumkonzept als etwas starr hinsichtlich seiner Setzung auffällt, besticht es gerade deshalb durch seine Klarheit, Zuordenbarkeit und Funktion.

#### Fazit

Insgesamt stellt «die Burg + das Dorf» einen interessanten und sorgfältig gestalteten Beitrag dar. Der Projektvorschlag, das Areal in zwei Teile zu gliedern und mit zwei Typologien zu bebauen, ist überraschend und teilweise überzeugend. Leider wirken die Punktbauten etwas schwerfällig und die gewählte Beton-Holz-Verbundkonstruktion im Teil «die Burg» erweisen sich als Kostentreiber.

Anhang

Dokumentation Studie «die Burg + das Dorf»



Situation



Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung

Anhang



Grundriss Obergeschosse «die Burg»



Ansicht Seite Jurastrasse



Visualisierung mit Blick auf den Siedlungsplatz

Anhang

## Studie «Solara»

Michel Zurbriggen Reichert Architekten, Bern

david & von arx Landschaftsarchitektur, Solothurn

### Projektbeschreibung

#### Architektonisches Konzept

Eine mäandrierende Grossform ist Ausgangspunkt der ortsbaulichen Setzung. Durch das spielerische Aufbrechen der Grossform entstehen eine ortsverträgliche Körnung und zwei rotierende Gebäudegruppen mit wohlproportionierten Wohnhöfen. Mit der Verlängerung des mittleren Baukörpers und der daraus entstehenden Raumfolge der Aussenräume gelingt eine raffinierte Verbindung der beiden Höfe.

Folgerichtig werden die Gebäude über die Wohnhöfe erschlossen, somit entstehen zwei nach innen gerichtete belebte Begegnungsräume.

Die unterschiedlichen Gebäudetypologien ergeben eine Vielfalt an Wohnungsgrundrissen; dies verspricht bei einem breiten Zielpublikum Anklang zu finden. Alle Wohnungen sind zweiseitig oder sogar dreiseitig orientiert und gut organisiert. Vereinzelt entstehen jedoch bei den Laubengangtypologien ungünstige Raumproportionen zum Laubengang.

Die lang gezogene Einstellhalle zwischen den Gebäuden ermöglicht eine direkte Anbindung an sämtliche Treppenhäuser.

Der architektonische Ausdruck der Gebäude ist robust und sinnfällig strukturiert. Die Siedlung bildet mit der gewählten Klinkerfassade eine kräftige Einheit gegen aussen und hat keinen Bezug zum Ort. Diese wird im vorhandenen Kontext als unpassend beurteilt.

Die Höhenstaffelung der Baukörper wirkt harmonisch und beeinflusst die Wahrnehmung der Dichte positiv.

#### Umgebungskonzept

Das Freiraumkonzept baut auf einer internen Erschliessungsachse auf, welche am Anfang wie am Ende in einem Platz mündet. An diesen Plätzen werden folgerichtig die Gebäude adressiert.

Der grossen Spielfläche mit den flankierenden Nutzgärten kommt in der Mitte der Siedlung eine grosse Bedeutung zu. Sie hilft die Siedlung zu strukturieren und verdeutlicht die Gebäudesetzung und die Anordnung der beiden mineralischen Plätze. Die privaten Gärten – wenn auch zum Teil sehr knapp bemessen – grenzen sich durch Hecken und Schmuckstauden zu diesen intensiv genutzten, allgemeinen Erschliessungs- und Freiräumen gut ab.

#### Anhang

Die beiden breiten platzartigen Wegverbindungen zur Jurastrasse werden nicht verstanden. Sie schwächen die beiden siedlungsinternen Platzräume und schaffen es trotz ihrer Breite nicht, die Überbauung an der Jurastrasse zu verankern. Sie wirken gleichförmig und schaffen formal die Umlenkung auf das Trottoir nicht.

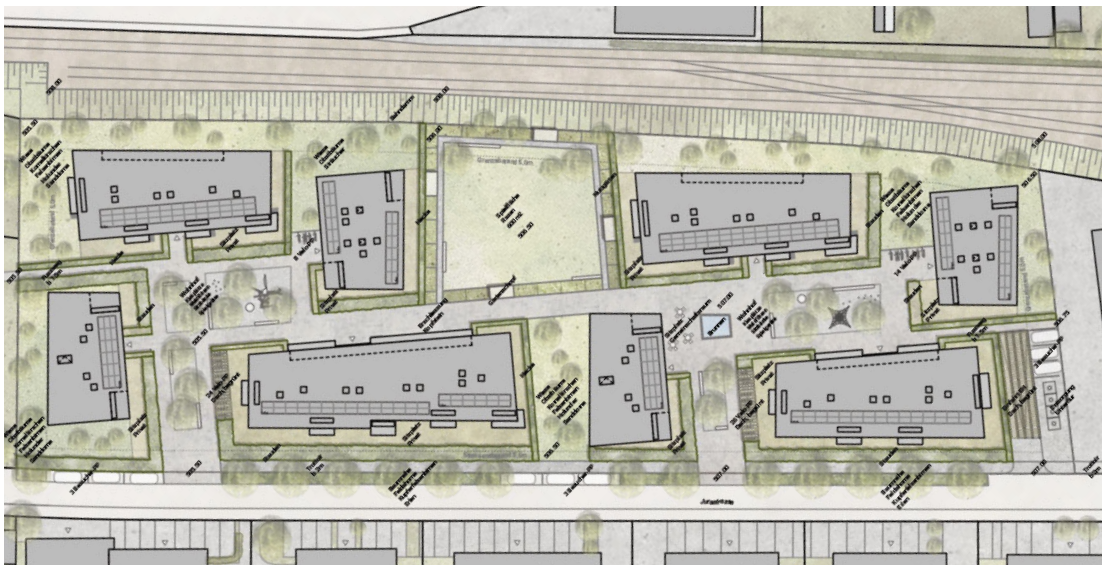
Gesamthaft stärken die klar zugeordneten, differenziert ausgestalteten und funktionalen Freiräume die Siedlungsstruktur. Leider fehlen die Adresse und somit das klare Verankern der neuen Siedlung im Ort. Der starke Auftakt an der Jurastrasse wird vermisst.

#### Fazit

Das vorliegende Projekt ist sorgfältig und detailliert ausgearbeitet. Es handelt sich um eine architektonisch in sich stimmige Gestaltung, die jedoch im Quartierkontext zu wenig zu überzeugen vermag.

Anhang

**Dokumentation Studie «Solara»**



*Situation*



*Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung*

Anhang



Grundriss Regelgeschoss Typ A (links) und Typ B (rechts)



Ansicht Seite Jurastrasse



Visualisierung mit Blick von der Jurastrasse auf die Siedlung