

Gemeinde Steffisburg  
1. Mai 2017

# Jurybericht Ziegeleiplatz





<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>Würdigung der Projekte</b>	<b>14</b>
1.1	Ausgangslage	4	5.1	Projekt Bauzeit Architekten GmbH (Siegerprojekt)	14
<b>2</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren</b>	<b>5</b>	5.2	Projekt Bart & Buchhofer Architekten AG	28
2.1	Auftraggeber	5	5.3	Projekt Freiluft Architekten GmbH	42
2.2	Sekretariat	5	<b>6</b>	<b>Gesamtwürdigung und Dank</b>	<b>53</b>
2.3	Verfahrensbegleitung	5	<b>7</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>54</b>
2.4	Art des Studienauftrages	5	7.1	Genehmigung durch den Gemeinderat Steffisburg	54
2.5	Massgebende Grundlagen/Verbindlichkeit	5	7.2	Genehmigung durch die K. Schären AG	54
2.6	Verfahrenssprache	5	7.3	Genehmigung durch das Beurteilungsgremium	54
2.7	Beurteilungsgremium	6			
<b>3</b>	<b>Studienauftrag</b>	<b>7</b>			
3.1	Teilnehmer	7			
3.2	Entschädigungen	7			
3.3	Option zur Überarbeitung	7			
3.4	Termine, Ablauf des Verfahrens	7			
3.5	Vorprüfung	9			
3.6	Unterlagen zum Studienauftrag	9			
3.7	Einzureichende Projektunterlagen	9			
3.8	Weiterbearbeitung nach dem Studienauftrag	10			
3.9	Urheberrecht	10			
3.10	Eröffnung, Rechtsmittel	10			
3.11	Bericht und Ausstellung	10			
<b>4</b>	<b>Jurierung</b>	<b>11</b>			
4.1	Arbeit des Beurteilungsgremiums	11			
4.2	Beurteilungskriterien	11			
4.3	Ergebnis der Beurteilung/Empfehlungen	12			



Kapitel 1 – 3 des Juryberichts wurden ohne Anpassungen direkt aus dem Verfahrensprogramm vom 5. Dezember 2016 übernommen. Somit ist die Nachvollziehbarkeit des Verfahrens gegeben.

### 4 | 1.1 Ausgangslage

Die Liegenschaft der K. Schären AG auf der Parzelle Gbbl. Nr. 261 ist veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen betrieblichen Anforderungen. Damit die betrieblichen Abläufe und die Gebäudestruktur optimiert und langfristig nachhaltig gesichert werden können, muss die Liegenschaft saniert bzw. neu erstellt werden. Der heutige Standort ist für die Firma durch die Nähe zur Studer AG existenziell und kann nicht aufgegeben werden. Eine Optimierung der Produktionsstätte alleine auf der Parzelle Schären ist aufgrund der Parzellengeometrie nicht möglich.

Der östlich angrenzende Ziegeleiplatz auf der Parzelle Gbbl. Nr. 930 im Eigentum der Gemeinde Steffisburg dient momentan als Parkplatz und Sammelstelle. Bisherige Planungen auf der Parzelle wurden nicht realisiert.

Der Planungssperimeter mit seiner dreiecksförmigen Geometrie wird auf zwei Seiten durch die Hauptverkehrsachsen Stockhornstrasse und Thunstrasse mit Schnittpunkt Ziegeleikreisel und auf der dritten Seite durch den Meisenweg (private Grundstückszufahrt) begrenzt.

Die Parzelle Steffisburg Gbbl. Nr. 930 im Halt von 1'258 m<sup>2</sup> (angrenzend zum Ziegeleikreisel und zur Thunstrasse) ist einer Zone mit Überbauungsordnung (UeO 49 Thunstrasse) zugewiesen. Die zweite Parzelle Steffisburg Gbbl. Nr. 261 im Halt von 2'242 m<sup>2</sup> ist einer Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig (WG 3) zugewiesen. Beide Parzellen sind einzeln betrachtet suboptimal angesiedelt und erschlossen.

Aus diesem Grund haben sich die Gemeinde Steffisburg und die K. Schären AG entschieden, gemeinsam eine Arealentwicklung zu starten und einen Studienauftrag nach SIA 143 durchzuführen.

Damit das Areal (Parzellen Nr. 930 und 261) im Sinne einer verdichteten Bauweise gemäss übergeordneter Gesetzgebung optimal bebaut werden kann, soll der Planungssperimeter in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) umgezont werden. Diese Umzonung muss den Stimmberechtigten der Gemeinde Steffisburg vorgelegt werden.

Mit der Durchführung eines Studienauftrages nach SIA 143 soll ein städtebaulich qualitativ hochstehendes Projekt als Basis der Grundordnung und Überbauungsordnung der Bevölkerung präsentiert werden. Mit der Durchführung eines Studienauftrages wollen die Auftraggeber in einem Dialog die Projektentwicklung aktiv mitgestalten. Der Dialog dient dazu, Aufgaben die im Voraus nicht klar definiert werden können im Verfahren zu klären oder verschiedene Randbedingungen zu testen.

---

### 2.1 Auftraggeber

Einwohnergemeinde Steffisburg, Gemeinderat  
vertreten durch die Abteilung Hochbau/Planung  
Höchhusweg 5, 3612 Steffisburg  
Tel. 033 439 43 64, Fax 033 439 44 45  
[www.steffisburg.ch](http://www.steffisburg.ch)

K. Schären AG  
Stockhornstrasse 3, 3612 Steffisburg  
Tel. 033 437 88 55, Fax 033 437 88 18  
[www.k-schaeren.ch](http://www.k-schaeren.ch)

---

### 2.2 Sekretariat

Korrespondenzadresse für den Studienauftrag:  
Einwohnergemeinde Steffisburg  
Abteilung Präsidiales  
Christoph Stalder  
Höchhusweg 5, 3612 Steffisburg  
Tel. 033 439 43 03  
[christoph.stalder@steffisburg.ch](mailto:christoph.stalder@steffisburg.ch)

---

### 2.3 Verfahrensbegleitung

Bruno Marti  
Stv. Leiter Hochbau/Planung

---

### 2.4 Art des Studienauftrages

Es wird ein Projektstudienauftrag nach SIA Ordnung 143 (Version 2009) durchgeführt.

Die Teilnahme am Studienauftrag erfolgt auf Einladung. Das Verfahren unterliegt den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens (ÖBG/ÖBV<sup>1</sup>).

#### Auszug aus der SIA 143

«Studienaufträge werden auf Grund nicht anonymer Lösungsvorschläge durchgeführt, die im direkten Dialog zwischen Teilnehmern und Beurteilungsgremium entwickelt werden. Studienaufträge eignen sich zur Ausarbeitung von Lösungen komplexer Aufgabenstellungen, deren Rahmenbedingungen im Voraus nicht genügend und abschliessend bestimmt werden können. Der direkte Dialog während des Studienauf-

trages erlaubt es, die Programmbestimmungen auf interaktive und flexible Art zu präzisieren und zu vervollständigen, mit dem Ziel, Lösungen zu finden, die den konzeptionellen und technischen Anforderungen am besten entsprechen.»

Der Studienauftrag soll neben der Evaluation des städtebaulich am besten geeigneten Konzeptes auch Aufschlüsse über die möglichen Nutzungsarten und -grössen aufzeigen.

---

### 2.5 Massgebende Grundlagen/Verbindlichkeit

- das schweizerische Recht, insbesondere die Bestimmungen des schweizerischen Obligationenrechts
- Gesetz und Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBG/ÖBV)
- das vorliegende Programm mit den zugehörigen Planunterlagen
- das Modell Mst 1:500
- die Änderungen und Ergänzungen aufgrund der Fragenbeantwortung und der Zwischenbesprechung
- Die SIA Ordnung 143 (Version 2009), Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge

Mit der Teilnahme am Studienauftrag anerkennen die Teilnehmer die Bedingungen des Verfahrens sowie Entscheide im Ermessensbereich des Beurteilungsgremiums.

Gerichtstand ist Thun.

---

### 2.6 Verfahrenssprache

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Die Arbeiten im Studienauftrag müssen in deutscher Sprache verfasst werden.

---

<sup>1</sup> Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen BSG 731.2 und Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen BSG 731.21

## 6 | 2.7 Beurteilungsgremium

---

### **Sachrichter**

- Jürg Marti  
Gemeindepräsident Steffisburg (Vorsitz)
- Kurt Schären  
Inhaber K. Schären AG
- Edith Schmid-Schären, Geschäftsleitung  
K. Schären AG

### **Fachrichter**

- Christine Odermatt, dipl. Architektin EPFL/SIA
- Ernst Gerber Villena, dipl. Architekt ETH/SIA/FSU
- Hans-Peter Hadorn, dipl. Architekt HTL,  
Leiter Abteilung Hochbau/Planung

### **Ersatz**

- Bruno Marti, dipl. Architekt FH,  
Stv. Leiter Hochbau/Planung

### **Fachexperten (nicht stimmberechtigt)**

- Martin Deiss, Leiter Abteilung Tiefbau/Umwelt
- Daniel Gäumann, Amt für Gemeinden und  
Raumordnung (AGR)
- Markus Wyss, Oberingenieur Kreis I
- Verkehr: Christoph Kratzer, Kissling Zbinden AG
- Baukostenplaner: Bruno Wegmüller,  
E'xact Kostenplanung AG

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, nach Bedarf weitere Fachexperten beizuziehen.

---

### 3.1 Teilnehmer

Die Auftraggeber laden drei Architekturbüros für den Studienauftrag ein und bestätigen dies mit einem Eröffnungsschreiben vom 01. Dezember 2016.

Für die Durchführung des Studienauftrages sind folgende Architekturbüros eingeladen:

- Bart & Buchhofer Architekten AG, Biel
- Freiluft Architekten GmbH SIA, Bern
- bauzeit architekten gmbh, Biel

Bei einem allfälligen Verzicht eines Teilnehmers während des Verfahrens behalten sich die Auftraggeber vor, als Ersatz ein weiteres Architekturbüro nachträglich einzuladen.

Es wird von den Architekturbüros erwartet, dass sie für die Bearbeitung der Erschliessung/Anlieferung einen Verkehrsplaner beiziehen.

Alle verbindlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen des Studienauftrages sind ausschliesslich im vorliegenden Programm «Studienauftrag Ziegeleiplatz» geregelt.

### Beizug von Spezialisten

Für den allfälligen Beizug von Spezialisten (Fachplaner wie z.B. Verkehrsplaner, Landschaftsarchitekten o.ä.) sind die Teilnehmer unter Tragung der Kostenfolgen selber verantwortlich. Die Fachplaner dürfen ausschliesslich von je einem Teilnehmer des Studienauftrags beizugezogen werden.

---

### 3.2 Entschädigungen

Alle Planerteams erhalten einen Pauschalbetrag von CHF 18 000.– (inkl. MWST.) als Entschädigung. Voraussetzung für eine voll auszurichtende Entschädigung ist die termingerechte und vollständige Schlussabgabe.

---

### 3.3 Option zur Überarbeitung

Das Beurteilungsgremium kann den Studienauftrag, falls es sich als notwendig erweist, mit einer Bereinigungsstufe verlängern, indem es eine oder mehrere Projekteingaben überarbeiten lässt. Es wird dazu gegebenenfalls ein Überarbeitungsprogramm erstellen und die zusätzlichen Entschädigungen festlegen (SIA 143, Art. 5.4).

---

### 3.4 Termine, Ablauf des Verfahrens

#### Auftragserteilung

1. Dezember 2016

Auftragserteilung an die Teilnehmer (schriftliche Eröffnung).

#### Begehung vor Ort

5. Dezember 2016, 10.00 Uhr

Die Begehung ist obligatorisch. An der Begehung werden alle Unterlagen (Programm, Plangrundlagen und Modell) abgegeben.

#### Datum

5. Dezember 2016

#### Zeit

10.00 Uhr

#### Ort

Treffpunkt vor dem Gebäude K. Schären AG  
Stockhornstrasse 3, 3612 Steffisburg

#### Eingabefrist der Fragen

19. Dezember 2016

Die Fragen sind mit dem Bezug zum jeweiligen Programmpunkt zu bezeichnen. Die Fragen sind bis spätestens am 19. Dezember 2016 per E-Mail mit dem Vermerk «Studienauftrag Ziegeleiplatz» an das Wettbewerbssekretariat (Adresse nach Ziffer 2.2) zu richten.

#### Fragenbeantwortung

23. Dezember 2016

Die Fragen werden vom Beurteilungsgremium allen Teilnehmern eröffnet und spätestens bis am 23. Dezember 2016 beantwortet.

## 8 | **Zwischenbesprechung**

20. Januar 2017

Ablauf der Zwischenbesprechung:

- Präsentation der Studien durch Planer -----> 20 Min.
- Fragerunde -----> 15 Min.
- Diskussion -----> 15 Min.
- Das Beurteilungsgremium berät in Abwesenheit der Planer -----> 10 Min.
- Formulierung des Auftrages für die Abgabe anlässlich der Schlussbesprechung

Geforderte Unterlagen für die Zwischenbesprechung:

- Analysen -----> Papier/Plan
- Städtebauliche Grundidee (Masterplan) -----> Modell/Plan  
Aussagen über Morphologie, Höhenentwicklung und Geschossflächen
- Erste Entwürfe des Erschliessungs- und Anlieferungskonzepts -----> Papier/Plan
- Präzise Aussagen zum Nutzungskonzept (Nachweis) -----> Papier/Plan

Umfang und Art der Präsentation bestimmen die Teilnehmer nach eigenem Ermessen. Als Arbeitsmodell ist nur der Einsatz mitzubringen. Das Grundmodell (Original) ist im Besitz der Gemeinde Steffisburg. Abgabe eines Situationsplans 1:500 (in Papierform; 11 Stück) an alle Mitglieder des Beurteilungsgremiums und Abgabe der Präsentation in digitaler Form als PDF-Datei.

Die Möglichkeit für eine PowerPoint-Präsentation besteht, die entsprechende Infrastruktur ist vorhanden.

Das Beurteilungsgremium berät in Abwesenheit der Teilnehmenden. Die wesentlichen Erkenntnisse zu den einzelnen Studien werden den betroffenen Planern zugestellt. Erkenntnisse, die für alle Gültigkeit haben, werden allen Teilnehmenden zugestellt. Das Beurteilungsgremium ist dafür besorgt, dass keine Übertragungen von Ideen unter den Teams erfolgt.

### **Schlussbesprechung**

16. März 2017

Ablauf der Schlussbesprechung:

- Präsentation der Studie durch Planer -----> 20 Min.
- Fragenrunde -----> 15 Min.
- Diskussion -----> 15 Min.

- Das Beurteilungsgremium berät in Abwesenheit der Planer

Geforderte Unterlagen für die Schlussbesprechung: Gemäss Ziffer 3.7.

Das Ergebnis der Schlussbesprechung wird nicht separat protokolliert. Die Würdigung der einzelnen Studien verfasst das Beurteilungsgremium im Schlussbericht (Jurybericht) im Anschluss der Schlussbeurteilung.

### **Zwischenbesprechung und Schlussbesprechung**

Die Besprechungen erfolgen mit den einzelnen Teilnehmern individuell. Das Detailprogramm (genaue Uhrzeit) wird den Teilnehmern möglichst frühzeitig kommuniziert. Die Teilnehmer sind gebeten, sich jeweils den ganzen Tag der Zwischen- und Schlussbesprechung zu reservieren.

### **Ort der Besprechung**

Einwohnergemeinde Steffisburg

Höchhusweg 5, 3612 Steffisburg

2. Obergeschoss, Konferenzzimmer 210/211

### **Vorprüfung**

17. März – 30. März 2017

### **Schlussbeurteilung**

31. März 2017

Schlussbeurteilung der Arbeiten durch das Beurteilungsgremium.

### **Verfassen der Würdigungen zu den Projekten**

3. April – 21. April 2017

### **Veröffentlichung**

23. Mai – 20. Juni 2017

Die Planung erfordert eine gute und projektbezogene Öffentlichkeitsarbeit. Es ist beabsichtigt, die Unterlagen des Studienauftrages «Ziegeleiplatz» an einem öffentlichen Informationsanlass vorzustellen. Weiter sollen die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Steffisburg aufgeschaltet sowie in der Tagespresse publiziert werden. Im Auftrag enthalten sind nebst dem Aufwand für die Projektentwicklung mit dem Begleitgremium auch die Kosten für zwei Öffentlichkeitsanlässe (der Verfasser des Siegerprojekts ist dabei anwesend).

### 3.5 Vorprüfung

Es findet eine Vorprüfung durch die Fachexperten statt. Folgende Themen sollen in der Vorprüfung durch die Fachexperten beurteilt werden:

#### Allgemein

Allgemeine Vorprüfung der eingereichten Projekte.  
Zuständig: Bruno Marti, Verfahrensbegleiter,  
Gemeinde Steffisburg

#### Betriebskonzept der K. Schären AG

Vorprüfung der betrieblichen Abläufe der  
K. Schären AG. Zuständig: Kurt Schären,  
Edith Schmid-Schären und Bruno Marti

#### Wirtschaftlichkeit

Grobe Aussage zu den Erstellungskosten der  
jeweiligen Konzeptprinzipien. Kostenvergleich  
mittels Volumen- und Flächenberechnungen.  
Zuständig: E'xact Kostenplanung AG

#### Verkehr

Beurteilung der Erschliessung/Anlieferung  
durch den Fachexperten «Verkehr».  
Zuständig: Kissling Zbinden AG

Das Beurteilungsgremium behält sich vor nach Be-  
darf weitere Themen einer Vorprüfung zu unterziehen.

### 3.6 Unterlagen zum Studienauftrag

Den teilnehmenden Architekturbüros stehen folgende  
Unterlagen zur Verfügung, die auf der Datenplattform  
[www.swiss-dataspace.ch](http://www.swiss-dataspace.ch) abrufbar sind (der Zugangs-  
code wird den Teilnehmern per Mail zugestellt).

#### Situationsplan/Geometer

- Digitale Katasterdaten (Kreiselprojekt Bypass)  
mit Höhenkurven Format -----> DWG/PDF
- Situationsplan mit Eintrag:
  - des Planungssperimeters
  - des Betrachtungssperimeters
  - der einzuhaltenden Abstände zu Strassen  
und Nachbarsparzellen
- Schützenswerte Gebäude
- Schwarzplan 1:500 (im Situationsplan mit  
Layer «Schwarzplan» gekennzeichnet) -----> DWG
- Orthofoto 2013 -----> TIF

#### Modellgrundlage

- Modellgrundlage 1:500 -----> Gipsmodell
- Plangrundlage für Modellbau mit  
Höhenkurven -----> DWG

#### Bauvorschriften

- Zonenplan -----> PDF
- Baureglement -----> PDF
- UeO Nr. 49 Überbauung Thunstrasse -----> PDF
- UeO Nr. 80 Astra/Ziegeleiplatz -----> PDF

#### Verkehr

- Auszug Verkehrsrichtplan -----> PDF
- Strassenprojekt Stockhornstrasse -----> DWG/PDF
- Ausführungsprojekt Ausbau  
Ziegeleikreisel -----> PDF

#### Denkmalpflege/Archäologie

- Auszug Bauinventar -----> PDF

#### Raumprogramm

- Schematische Darstellung Betriebskonzept  
K. Schären AG -----> PDF
- Masse der Maschinen -----> DWG
- Kombinationsmöglichkeiten der  
Maschinen -----> DWG
- Fotos der Maschinen -----> PDF

### 3.7 Einzureichende Projektunterlagen

Sämtliche Unterlagen sind mit dem Titel «Studien-  
auftrag Ziegeleiplatz» sowie mit dem Namen der  
Projektverfasser zu bezeichnen (kein Kennwort).

Es wird eine gut lesbare Plandarstellung mit zurück-  
haltender Farbgebung erwartet.

Planformat: Einheitliches Planformat A1 Hochformat,  
Norden oben. Pläne dürfen nicht aufgezogen sein.  
Es sind maximal 6 Pläne zugelassen.

Sämtliche Pläne sind im Doppel ungefaltet abzuge-  
ben. Ein Satz für die Präsentation und ein Satz für die  
Vorprüfung (normales Planpapier genügt!).

#### Situation 1:500

Der Situationsplan muss die Darstellung der Bauvo-  
lumen, der Verkehrserschliessung und der wesentli-  
chen Elemente der Umgebungsgestaltung und die

- 10 | zum Verständnis notwendigen Höhenkoten enthalten. Die Originalgrundlage muss weitgehend sichtbar bleiben. Die abgegebene Plangrundlage mit den eingetragenen Abstandslinien ist zu verwenden.

### **Grundrisse 1:200**

Sämtliche für den Nachweis der Funktionstüchtigkeit und des Masses der Nutzung erforderlichen Grundrisse.

### **Rahmenbedingungen**

- Darstellung der Umgebungsgestaltung im Erdgeschossplan
- Schematische Darstellung der Möblierung
- Raumbezeichnung gemäss Raumprogramm mit Angabe der Nettonutzfläche

### **Schnitte und Fassaden 1:200**

Sämtliche für das Verständnis des Projekts erforderlichen Schnitte und Fassaden insbesondere im Bereich der Nahtstellen im Kontext/Übergang zu den angrenzenden Parzellen ausserhalb des Perimeters.

### **Erläuterungen**

In den Plänen sind integrierte Erläuterungen zur Projektidee, zur Einordnung in den städtebaulichen Kontext, zu den Betriebsabläufen, der Erschliessung, möglichen Etappierungen, etc. aufzuführen.

### **Flächenzusammenstellung**

Die Zusammenstellung gemäss SIA 416 enthält die Geschossfläche (GF) und die Nutzfläche (NF), gegliedert nach Nutzungsart mit nachprüfbaren Schemata als Excel-Tabellen (nicht in die Pläne integriert). Schematische Übersichtspläne im Mst. 1:500 sind über alle Geschosse mit den einzelnen Nutzungen unterschieden darzustellen.

### **Modell**

Darstellung der Projektidee als Modelleinsätze unter Verwendung der abgegebenen Modellunterlage 1:500. Darstellung der Einsätze in Material und Qualität entsprechend dem Standard der Modellgrundlage (keine Farben, kein Plexiglas, etc.).

### **Projektverfasser**

Verfassernachweis mit Angaben über das Planungsteam, die beteiligten Mitarbeitenden, den weiteren zugezogenen Spezialisten/Fachplaner.

### **CD**

CD mit sämtlichen Unterlagen im PDF-Format sowie die Projektunterlagen als DWG Dateien.

---

### **3.8 Weiterbearbeitung nach dem Studienauftrag**

Die Auftraggeber beabsichtigen, den Teilnehmer/Verfasser (Architekt und beigezogene Spezialisten/Fachplaner) des Siegerprojekts mit der nächsten Planungsphase zu beauftragen:

Die nächste Planungsphase beinhaltet folgende Arbeiten:

- Ausarbeitung Richtprojekt als Grundlage für die Grundordnung und Überbauungsordnung (Phase 21 Vorstudie)
- Ausarbeitung der Grundordnung und der Überbauungsordnung in Zusammenarbeit mit einem Raumplanungsbüro. Die Auftraggeber werden das Raumplanungsbüro bestimmen.

---

### **3.9 Urheberrecht**

Das Urheberrecht an den eingereichten Arbeiten verbleibt bei den Projektverfassenden. Pläne, Modell und CD gehen in das Eigentum der Auftraggeber über. Auftraggeber und Planungsteams besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Auftragsarbeiten unter Namensnennung der Auftraggeber und der Projektverfassenden (Firmennamen).

---

### **3.10 Eröffnung, Rechtsmittel**

Das Resultat wird allen Teilnehmern mit schriftlicher Verfügung eröffnet.

---

### **3.11 Bericht und Ausstellung**

Die Teilnehmer erhalten nach dem Verfahren einen Schlussbericht (Jurybericht) des Beurteilungsgremiums. Die Ausstellung unter Namensnennung der Projektverfasser dauert mindestens 10 Tage.

### 4.1 Arbeit des Beurteilungsgremiums

Die Sach- und Fachrichter waren bei allen Sitzungen (Zwischenbesprechung, Schlussbesprechung und Schlussbeurteilung) zugegen. Somit war die Beschlussfähigkeit des Beurteilungsgremiums zu jeder Zeit gewährleistet.

### Zwischenbesprechung/Dialog

Am 20. Januar 2017 fand der Dialog mit dem Beurteilungsgremium im Rahmen der Zwischenbesprechung statt. Die Teilnehmer präsentierten ihre ersten Lösungsansätze und konnten diese mit dem Beurteilungsgremium diskutieren. In Abwesenheit der Teilnehmer wurden Empfehlungen zur Weiterbearbeitung formuliert. Die Teilnehmer des Studienauftrages erhielten die allgemeinen als auch individuellen Empfehlungen des Beurteilungsgremiums in schriftlicher Form. Diese konnten sie in die weitere Entwicklung einfließen lassen.

### Vorprüfung

Die Projekte wurden vom 17. März bis am 30. März 2017 durch die Fachexperten Verkehr (Kissling Zbinden AG), Baukostenplaner (E'xact Kostenplanung AG), Betriebskonzept (K. Schären AG und Verfahrensbegleitung) und materielle Prüfung (Verfahrensbegleitung) vorgeprüft.

Folgende wesentliche Punkte wurden in erster Linie überprüft:

- fristgerechte Einreichung
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Gesamtkonzept
- Etappierungskonzept
- Verkehrskonzept
- Betriebskonzept (Zugänge, Raumorganisation, Betriebsprozesse)
- baugesetzliche Vorschriften
- Erfüllen des Raumprogrammes
- Wirtschaftlichkeit (Grobkostenschätzung)

### Schlussbesprechung/Schlussbeurteilung

Alle drei Projekte sind termingerecht an der Schlussbesprechung vom 16. März 2017 eingereicht worden. Die Vorprüfungsberichte der einzelnen Fachexperten wurden der Jury an der Schlussbeurteilung vom 31. März 2017 vorgestellt. Alle Arbeiten sind formal vollständig und somit inhaltlich prüfbar.

Aufgrund der Resultate der Vorprüfung hat das Beurteilungsgremium einstimmig beschlossen alle drei Projekte zur Bewertung zuzulassen und die Entschädigung vollumfänglich auszurichten.

### 4.2 Beurteilungskriterien

Die drei Projekte wurden durch alle Anwesenden eingehend diskutiert und deren Vor- und Nachteile sowie Stärken und Schwächen abgewogen. Die eingereichten Projekte wurden nach folgenden im Verfahrensprogramm zum Studienauftrag festgelegten Kriterien beurteilt:

#### Gesamtkonzept

Städtebaukonzept

- Gesamtkonzept (Grundidee), städtebauliche Eingliederung, Beitrag zur Identität des Ortes
- Etappierungskonzept

Aussenraumkonzept

- Gestaltung der Umgebung, Bezug zur Nachbarschaft

Architektur

- Architektonische Gestaltung, Qualität der Innenräume

#### Funktionalität

Erschliessungskonzept

- Erschliessung und Anlieferung auf das Areal
- Fussgänger- und Fahrverkehr
- Interne Erschliessungen Gewerbenutzung und Wohnnutzung

Nutzungskonzept

- Nutzungsverteilung und Nutzungsflexibilität
- Lage und Ausgestaltung der Wohnungen
- Koexistenz Arbeiten und Wohnen

Bebauungskonzept

#### Wirtschaftlichkeit/Nachhaltigkeit

Wirtschaftlichkeit

- grobe Erstellungskosten
- Grundsätze baustatische Struktur und Systemtrennung
- Flächen- und Volumenvergleiche

- 12 | Nachhaltigkeit
- Materialwahl und Ökologie
  - Grundsätze/Grundgedanken der 2000 Watt-Gesellschaft

---

### 4.3 Ergebnis der Beurteilung/Empfehlungen

Das Beurteilungsgremium ernennt einstimmig das Projekt von bauzeit architekten gmbh, Biel zum Sieger und empfiehlt dem Gemeinderat Steffisburg und der K. Schären AG die Weiterbearbeitung der nächsten Planungsphase. Diese beinhaltet folgende Arbeiten:

- Ausarbeitung Richtprojekt als Grundlage für die Grundordnung und Überbauungsordnung (Phase 21 Vorstudie).
- Ausarbeitung der Grundordnung und der Überbauungsordnung in Zusammenarbeit mit einem Raumplanungsbüro. Die Auftraggeber werden das Raumplanungsbüro bestimmen.

Das siegreiche Projekt soll in folgenden Punkten kritisch hinterfragt, korrigiert und entsprechend überarbeitet werden:

#### **Gesamtkonzept**

Das äussere Erscheinungsbild ist im architektonischen Ausdruck noch entwicklungsfähig. Die Fassadengestaltung ist zu verfeinern.

#### **Verkehrskonzept**

- Der Strassenabstand gegen die Stockhornstrasse ist aktuell um einen Meter überschritten. Der Abstand muss korrigiert werden.
- Die Anlieferungssituation ist in Bezug auf die Zugänglichkeit für die Sattelschlepper mit der Bauherrschaft und dem Verkehrsplaner zu überprüfen.
- Die Fahrbahnbreiten für die Einspurstrecken müssen mit einem Verkehrsingenieur überprüft und angepasst werden.
- Der Fahrradstreifen muss bis zum Ziegeleikreisel ergänzt werden.

#### **Nutzungskonzept**

Die Hauptnutzflächen HNF für die Büros und die Cafeteria sind zu knapp. Die Flächen müssen vergrössert werden. Das Mezzaningeschoss kann über den Raum 4 und den Raum Reserve (Erdgeschoss) erweitert werden, da diese beiden Räume mit normalen Raumhöhen konzipiert werden können. Das Grossraumbüro muss gemäss Raumprogramm in Einzelbüros umorganisiert werden.

Die Qualität für die Weiterbearbeitung sollte wie folgt gesichert werden (im Sinne einer Empfehlung an die Einwohnergemeinde Steffisburg und an die K. Schären AG):

Das zu erarbeitende Richtprojekt sowie die Grund- und Überbauungsordnung sollen – anstelle durch den Fachausschuss der Einwohnergemeinde – durch das Beurteilungsgremium des Studienauftrags zu Händen des Gemeinderates bewertet werden.

- S.14 **bauzeit architekten gmbh** (Siegerprojekt)  
S.28 **Bart & Buchhofer Architekten AG**  
S.42 **Freiluft Architekten GmbH**







---

### **Architektur**

baizeit architekten gmbh  
Falkenstrasse 17  
2502 Biel/Bienne  
+41 (0)32 344 63 44  
[www.bauzeit.com](http://www.bauzeit.com)

Mitarbeit:

- Yves Baumann
- Roberto Pascual
- Matteo Romano
- Laura Röthlisberger
- Maité Loichat
- Raphael Weber
- Markus Psota

---

### **Bauingenieur**

BSB + Partner  
Bauingenieure und Planer  
Leutholdstrasse 4  
4562 Biberist

- Manuela Sigrist

---

### **Brandschutz**

Prona AG  
Collègégasse 9  
2502 Biel/Bienne

- Isabel Engels

---

### **Vehrkehrsplanung**

Dudler Raum- und  
Verkehrsplanung  
Alexander-Schöni-Strasse 43  
2503 Biel/Bienne

- Felix Dudler

---

### **Immobilienbeurteilung**

Wirz Tanner Immobilien AG

- Reto Gehri

### Grundidee und Städtebau

Der vorliegende Projektvorschlag überzeugt mit einem mutigen und konsequent umgesetzten Lösungsansatz auf der dreieckförmigen Parzelle am Ziegeleikreisel, eine Industriehalle und einen Wohnungsbau in einem Bau zu vereinen und gewohnte architektonische Bilder in Frage zu stellen. Über der verglasten Industriehalle entwickelt sich eine kleinmassstäbliche dorfähnlich organisierte Wohnüberbauung. Das Übereinanderstapeln der beiden höchst unterschiedlichen Programmbereiche löst einerseits auf intelligente Weise das Problem der knappen bemessenen Flächen und überzeugt zudem auch in Bezug auf die Höhenentwicklung im Ort.

### Bezug zur Nachbarschaft

Mit der vorgeschlagenen Setzung reagiert der Neubau auf die funktional unterschiedlichen Eigenschaften der Stockhorn- und der Thunstrasse. Während die Stockhornstrasse längerfristig die Funktion einer regional bedeutenden Verkehrsachse zur Autobahn übernimmt, dient die Thunstrasse als Hauptverkehrsachse zwischen den Zentren von Thun und Steffisburg. Dementsprechend legen die Projektverfasser ihren Fokus bei den unterschiedlichen Bezügen vom Volumen zum Strassenraum.

Entlang der Stockhornstrasse wird der Neubau mit minimalem Abstand und parallel zum Strassenraum platziert. Auf die klein massstäbliche Bebauungsstruktur vis-à-vis wird bewusst nicht räumlich reagiert, sondern im Gegenteil die Durchfahrtbewegung akzentuiert. Hingegen spiegeln sich die teils Denkmal geschützten Bauten in der grosszügig verglasten Fassade der Werkhalle und stellen so einen visuellen Kontakt zur Umgebung her.

Entlang der Thunstrasse weicht der Neubau auf der Höhe des Altbaus von der Strasse zurück und spannt zwischen den Gebäuden einen Raum auf, welcher durch die Zugänge zur K. Schären AG und den Wohnungen und dem Teehaus im Erdgeschoss des Altbaus belebt wird. Folgerichtig sind auch der Velounterstand und die Bushaltestelle an diesen Platz angegliedert, welcher sich in die historische gewachsene Raumabfolge einreicht und die Strasse als urbanen Erlebnisraum aufwertet. Der Altbau wird mit dieser Massnahme überzeugend als Bestandteil der Anlage integriert.

### Etappierung

Die Grundkonzeption überzeugt ebenfalls in Bezug auf die Etappierung. Die in einer ersten Phase erstellten Flächen bieten genügend Raum für den gesamten Maschinenpark der K. Schären AG, so dass die Altbauten schon in der zweiten Bauetappe komplett abgebrochen werden können. In einem dritten Schritt wird die Hallenkonstruktion ergänzt und fertiggestellt. In der letzten Bauetappe werden die Wohnungen in einer Leichtbauweise über der Stahlbetondecke der Halle erstellt. Alle Etappierungsschritte können trotz hoher Komplexität der Bauaufgabe und knapper Raumverhältnisse auf dem Terrain effizient erfolgen. Einzig für die Anlieferungssituation muss bei der Weiterbearbeitung ein detaillierteres Konzept erarbeitet werden.

### Nutzungskonzept, Architektur und Erschliessung

Die stützenfreie grosszügig verglaste Werkhalle bietet auf lange Sicht eine wertvolle Flexibilität für die Entwicklung der K. Schären AG. Die Büroarbeitsplätze und die Bereiche Cafeteria und Sitzungszimmer sind im Mezzaningeschoss angeordnet und erlauben einen räumlichen Bezug zur zweigeschossigen Werkstatt. Die Jury und die Bauherrschaften sind überzeugt, dass die Sichtbezüge nach innen aber auch nach aussen, die interne wie auch die externe

- 18 | Kommunikation des Betriebes unterstützen und positiv beeinflussen.

Die modular aufgebaute Wohnüberbauung über der Industriehalle hat mit ihren in Gassen und Höfen strukturierten Aussenräumen einen stark identitätsstiftenden Charakter. In den lärmabgewandten Bereichen kann ein reger nachbarschaftlicher Austausch erwartet werden. Der wachsenden Tendenz zu Anonymität in Wohnquartieren wird mit diesem Konzept auf erfrischende Weise entgegengewirkt. Auch die innenräumlichen Qualitäten der Wohnungen vermögen zu überzeugen. Die 1.5 bis 3.5 Zimmerwohnungen wirken grosszügig. Auf einen Korridor kann verzichtet werden, da die Schlafbereiche direkt vom Wohnraum her erschlossen werden. Jede Wohnung verfügt über einen grosszügigen Aussenraum, teils mit Blick in die Ferne. Einzig die Terrassen und Balkone zur Stockhornstrasse hin, werden von den Nachbarbauten im Süden nachteilig verschattet.

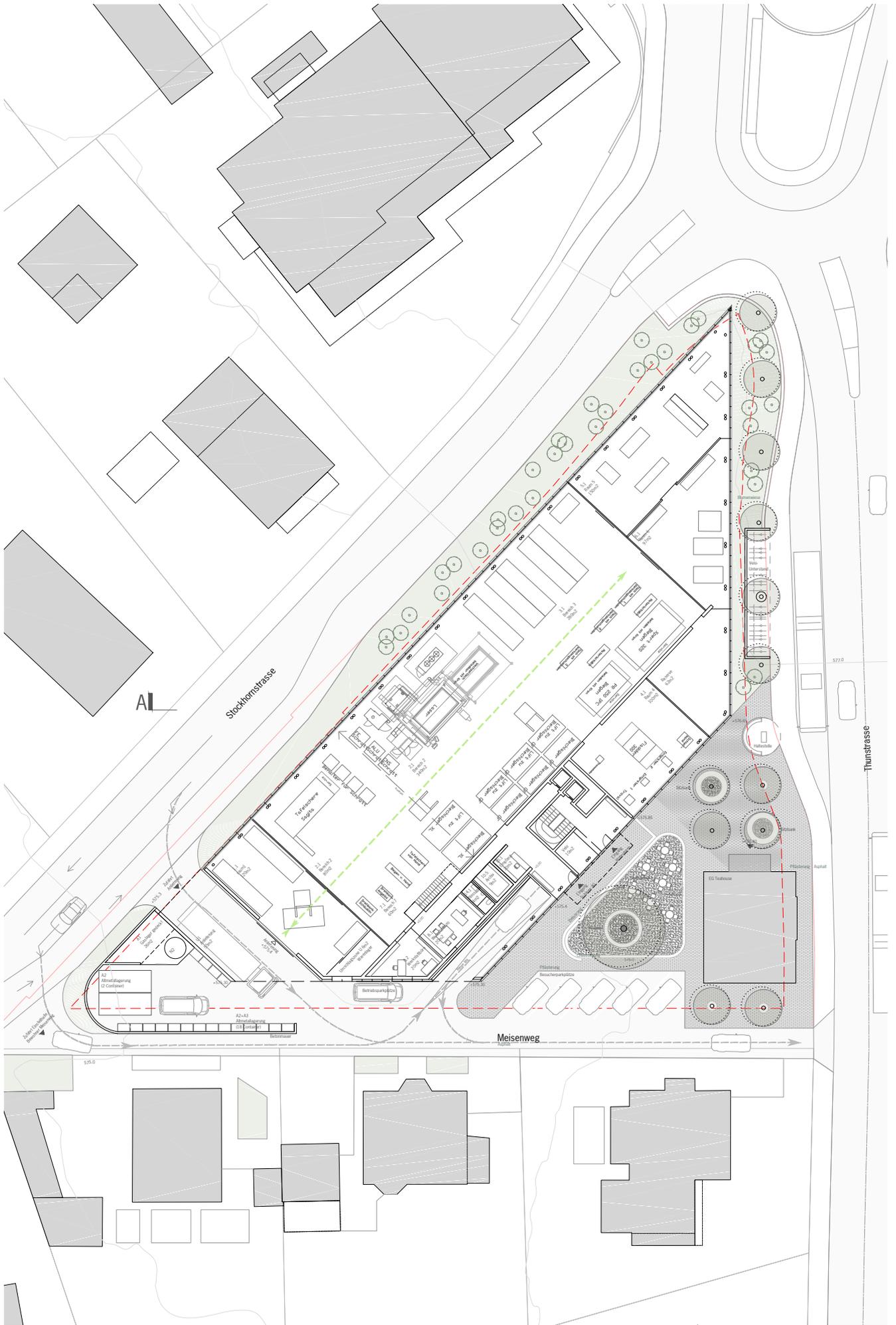
Die Anlieferung der K. Schären AG erfolgt durch das Gebäude hindurch Areal intern über die Stockhornstrasse. Somit kann der Meisenweg von Zufahrten mit Lastwagen entlastet werden. Der Weg wird für Anwohner nicht blockiert. Nur Besucher müssen den Privatweg nutzen, um zu den Parkplätzen auf dem Platz zu gelangen. Die Ausfahrt erfolgt für alle Fahrzeuge zur Thunstrasse hin.

### **Fazit**

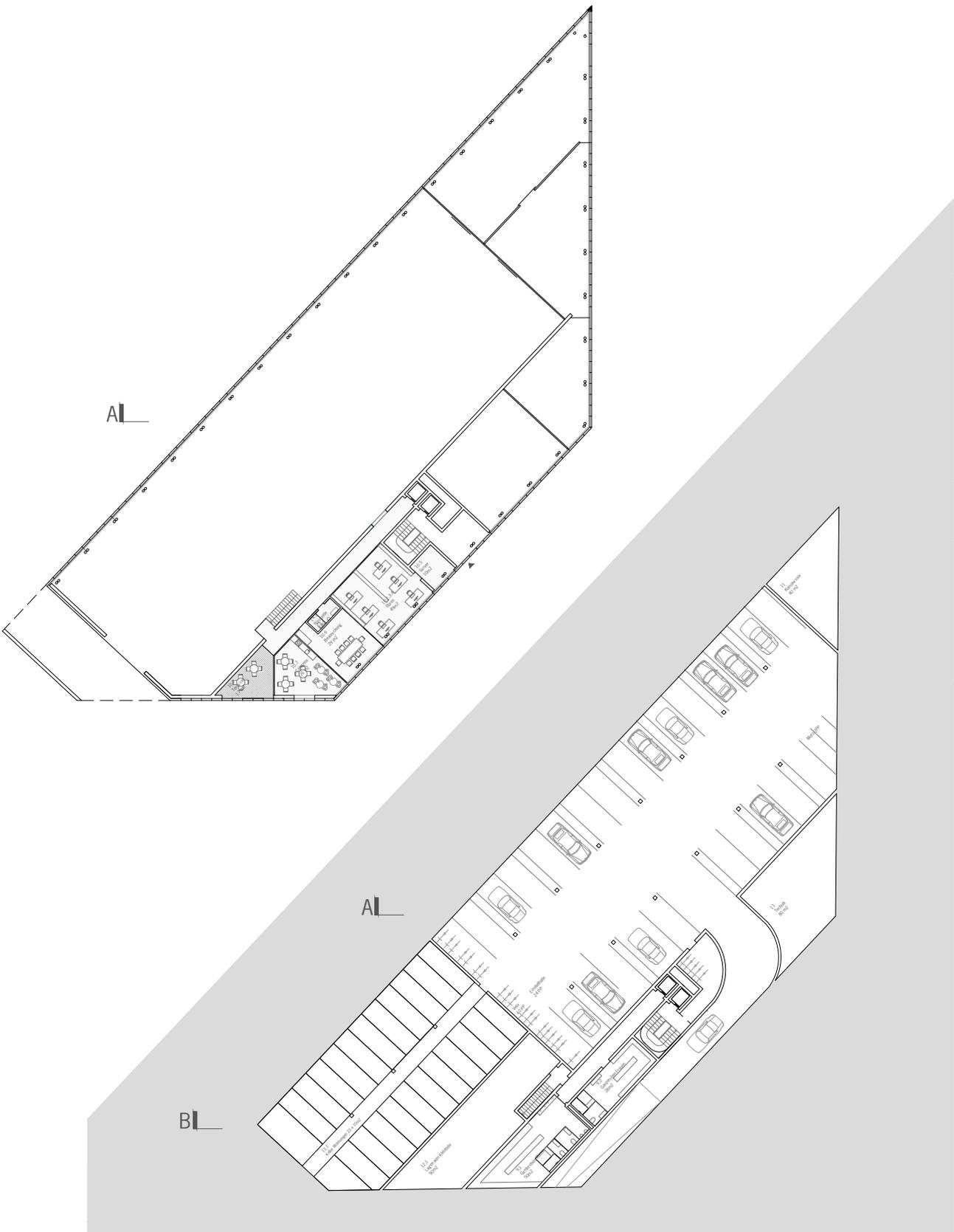
Insgesamt überzeugt das Projekt als ortsverträgliches Ensemble mit starkem Wiedererkennungswert. Das äussere Erscheinungsbild ist im architektonischen Ausdruck hingegen noch nicht genügend ausgereift und dementsprechend noch entwicklungsfähig. Über die Qualität der räumlichen Bezüge im Strassenraum und der neu geschaffenen Aussenräume wird mit diesem Projektvorschlag am Ziegel-eikreisel ein Mehrwert für Steffisburg generiert.

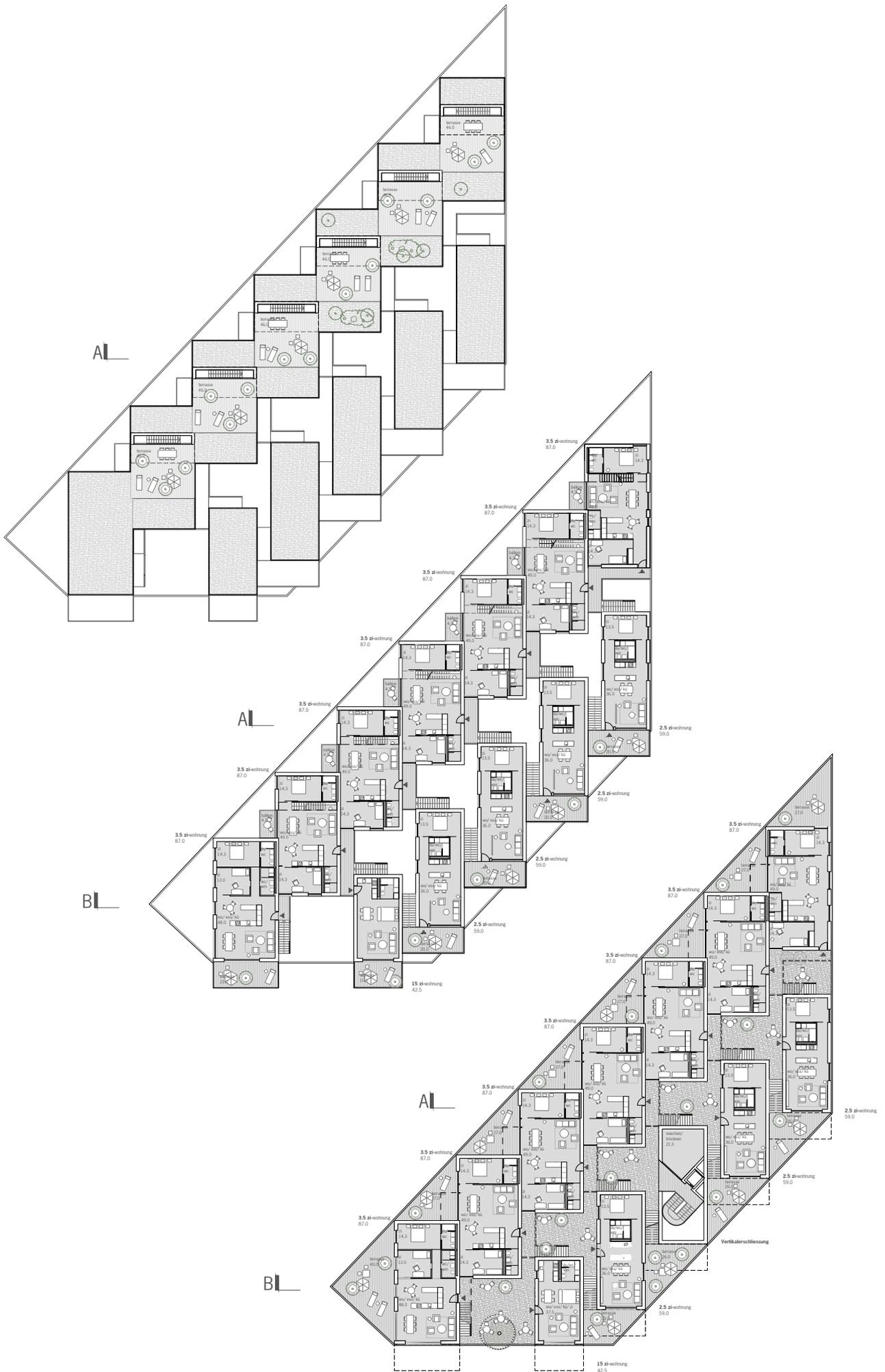


**Situationsplan**

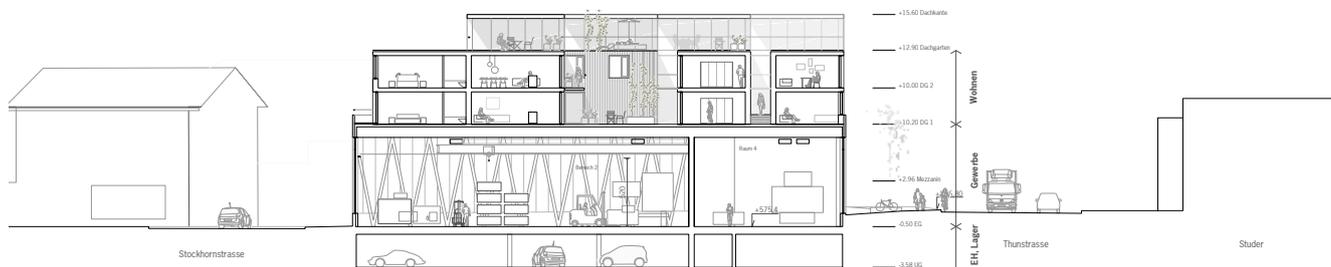


**Erdgeschoss**

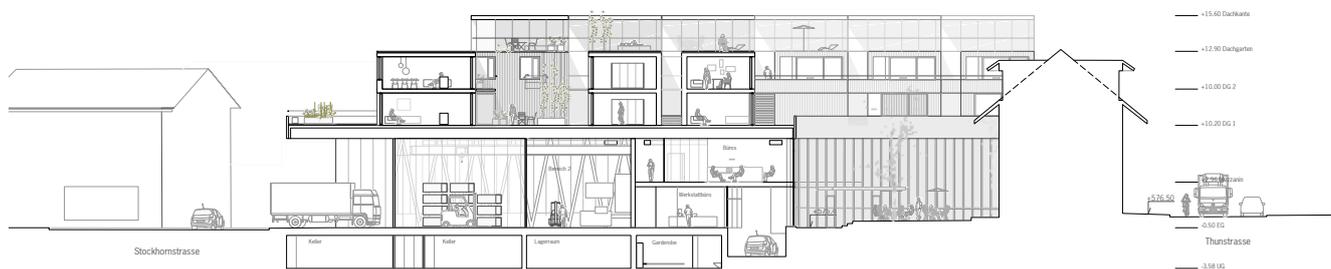




**Dachgeschoss / 1. Obergeschoss / 2. Obergeschoss**



## Schnitt AA



## Schnitt BB

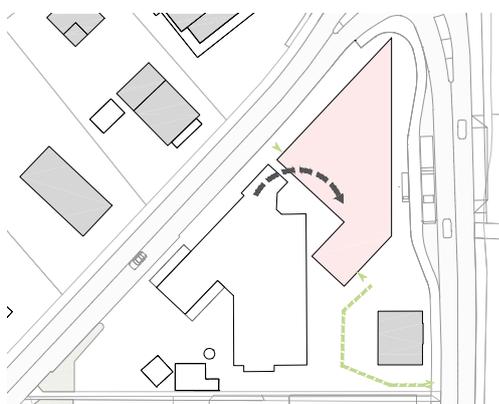




**1. Etappe**  
Neubau 1. Teil Fabrikationshalle + UG



**4. Etappe**  
Umzügeln und Fertiginstallieren der K. Schären AG, inkl. Anlieferung



**2. Etappe**  
Zügeln der K. Schären AG



**5. Etappe**  
Neubau der Wohnungsaufbauten und Umgebung fertigstellen



**3. Etappe**  
Neubau 2. Teil der Fabrikationshalle + UG



**Nutzung 1. Etappe**

## Etappierung



Begegnungs- und Erschliessungsraum der Wohnungen



K. Schären AG, lichtdurchflutet und stützenfreie Halle



Sicht von der Stockhornstrasse



Visualisation Wohndorf







---

**Architektur**

Bart & Buchhofer Architekten AG  
Alleestrasse 11  
2503 Biel/Bienne  
+41 (0)32 365 66 65  
[www.bartbuchhofer.ch](http://www.bartbuchhofer.ch)

---

**Beratung Verkehr  
und Städtebau**

Planum Biel AG  
Bendicht-Rechberger-Strasse 1  
2502 Biel/Bienne

---

**Visualisierungen**

3DM Visualisierungen

### Grundidee und Städtebau

Die Bebauung setzt sich aus drei zwischen Thunstrasse und Stockhornstrasse angeordneten Volumen zusammen. Zwei in Länge und Höhe unterschiedliche Volumen sind zusammengebaut und enthalten die Produktionsflächen im EG und auf einem Volumen ein Geschoss mit Büro-, Personal- und Aufenthaltsräume der K. Schären AG. Gegen den Ziegeleikreisel hin wird das Areal mit dem dritten Volumen, einem siebengeschossigen, vom Produktionsbetrieb losgelösten Wohnturm, welcher im Erdgeschoss zusätzlich Flächen für weitere Nutzungen (Gewerbe/Dienstleistung) enthält, abgeschlossen. Durch den Verzicht eines spitzen Winkels gegen den Kreisel wirkt dieser Wohnturm trotz seiner Höhe nicht aggressiv und trägt wesentlich zur Strassenraumbildung um den Kreisel bei. Durch die gewählte Volumenordnung im Bebauungsperimeter, entstehen entlang der Einfallsachsen keine

langen, strassenbegleitenden Fassaden. Zur Stärkung der Identität des Ortes werden die Neubauten auf dem Areal trotz unterschiedlicher Nutzung hinsichtlich Volumetrie aber auch in ihrem Ausdruck und der Materialisierung als Ensemble gestaltet. Ein Zusammenbau wäre problemlos möglich, ohne dass die Wahrnehmung des Projektes negativ beeinflusst würde. Die Höhenentwicklung entlang beider Einfallsachsen von Thun gegen den Ziegeleikreisel hin ist in Anbetracht der Entwicklungspotenziale der den Kreisel säumenden weiteren Liegenschaften (z.B. Restaurant Ziegelei und im Speziellen der Astra-Kopfbau) denkbar. Die als Wohnungsbau angedachte Volumen auf dem Astraspitz stellen jedoch kein adäquates Gegenüber zum Projektvorschlag auf dem Ziegeleiplatz dar.

### Bezug zur Nachbarschaft

Mit der gewählten Setzung orientiert sich das städtebauliche Muster des Projektvorschlags an der vor Ort herrschenden dörflichen Bebauungsstruktur, welche durch Einzelbauten geprägt ist. Die beiden das Bauprojekt säumenden Verkehrsachsen von Thun nach Steffisburg werden gleichwertig

32 | behandelt, was u.a. durch die einheitliche Höhenentwicklung des Projektvorschlags gegen den Kreisel unterstrichen wird. Die kurzen, den Strassenraum begleitenden Fassadenteile der einzelnen Volumen vermitteln den Eindruck einer giebelständigen Anordnung analog vorhandener Liegenschaften entlang der Einfallsachsen. Zusätzlich reagiert die Bebauung durch die Anordnung von volumentrennenden Aussenräumen entlang der Stockhornstrasse auf das kleinmassstäbliche, denkmalgeschützte vis-à-vis. Unbefriedigend ist der Umgang mit der stehen zu lassenden Liegenschaft Thunstrasse 8. Der geforderte Gebäudeabstand ist nicht eingehalten. Es fehlt die Einbindung in das Bebauungskonzept und es scheint offensichtlich, dass diese Liegenschaft für die Arealentwicklung nur störend ist.

### **Etap pierung**

Das Bauen unter Betrieb erfolgt in drei Etappen. Die heute vorhandene Produktionsfläche wird nur während der ersten Bauetappe kurzfristig verkleinert. Bereits in dieser ersten Etappe wird der Laser an seinen definitiven Standort gezügelt. In der zweiten und der dritten Etappe (letztere enthält ebenfalls den Wohnturm) wird das Areal fertig gestellt. Da der Wohnturm aufgrund seiner Freistellung grundsätzlich etappenunabhängig ist, kann dieser auch erst nach der kompletten Realisierung der Produktionsflächen erstellt werden. Der dadurch noch unbebaute Parzelleteil kann als Baustelleninstallationsplatz verwendet werden. Für das Erstellen des Wohnturms kann in einem, die Stockhornstrasse säumenden Aussenraum zumindest ein Kran gestellt werden. Die Realisierung des Bauvorhabens ist in drei Etappen geplant. Ob diese, gegenüber den Mitbewerbern zusätzliche Bauetappe den laufenden Betrieb über die gesamte Realisierungszeit mehr beeinträchtigt, kann nicht beurteilt werden. Eine durchgehende Produktion ist mit Ausnahme der «Zügelfenster» möglich. Koordinativ werden der Baustellenverkehr und die betriebsnotwendigen Zu- und Wegfahren der K. Schären AG herausfordernd sein.

### **Nutzungskonzept, Architektur und Erschliessung**

Die z-förmige Produktionsfläche, welche aufgrund der zwei aneinandergereihten, in der Länge verschobenen Volumen entsteht, ist stützenfrei. Die zudienenden Räume können direkt aus der Hauptproduktionsfläche beschickt werden, wobei sich

einzelne Wege des Fertigungsablaufs kreuzen. Auch sind einzelne Vorgaben zu den nutzungsabhängigen Raumflächen nicht eingehalten. Nicht optimal ist die Anordnung des Büros für den Werkstattchef. Dieses ist nicht direkt von der Werkstatt zugänglich und hat keinen Sichtbezug zu den Produktionsräumen. Die platzartigen Aussenbereiche entlang der Stockhornstrasse können als Werkplatz genutzt werden. Der gesamte Bürokomplex inkl. Personal- und Sanitärräume ist im Obergeschoss angeordnet. Die Cafeteria weist zusätzlich einen grosszügigen, im Volumen integrierten Aussenbereich auf, welcher an der strassenlärmabgewandten Seite angeordnet ist. Die Tragstruktur der Neubauten ist in die Fassade integriert und als kleinteiliger, vertikaler Stützenraster, welcher durch ein die Geschosse akzentuierendes Gesimse unterbrochen wird. Die lamellenartige Fassadengestaltung zwischen dem kleinteiligen Stützenraster lässt eine genügende natürliche Belichtung der Produktions-, Büro- und Personalräumen vermuten. Der Wohnturm ist als Zweispänner konzipiert und beinhaltet je hälftig Familienwohnungen mit 3½- und 4½-Zimmer. Die Grundrisse sind gut organisiert und entsprechen einer Zentrumsnutzung. Der Bedarf an grösseren Familienwohnungen ist an diesem Standort jedoch vermutlich relativ gering. Es wäre zu prüfen, ob auf der Grundrissfläche nicht ein Dreispänner mit Klein- und kleinen Familienwohnungen (ab 3 Zimmer) möglich ist. Besonderes Augenmerk ist der Lärmsituation zu schenken, da die neuen lärmempfindlichen Räume unmittelbar beim Kreiselausgang angeordnet sind und durch beschleunigende Fahrzeuge beschallt werden. Die Fassadengestaltung des Wohnturms erfolgt analog der Industriehallen.

Das Verkehrsregime für PW (Autoeinstellhalle (AEH), Anlieferung und Warenausgang sowie südliche Liegenschaften) sieht einen Rechtsabbieger von der Stockhornstrasse in den Meisenweg resp. in die AEH vor. Die Wegfahrt erfolgt als Rechtsabbieger auf die Stockhornstrasse oder beidseitig in die Thunstrasse. Das Verkehrsregime für LKW lässt im Einbahnregime den Rechtsabbieger von der Stockhornstrasse und den Linksabbieger in die Thunstrasse zu. Die einspurige AEH-Rampe und die danebenliegenden LKW-Zufahrt führen zur Stockhornstrasse zu unklaren Verkehrsbeziehungen. Eine Entflechtung ist unter Nachweis der erforderlichen Manöverierflächen erforderlich und der notwendige Stauraum ist auf

dem Betriebsareal vorzusehen. Es ist nicht auszuschliessen, dass eine Anpassung der Verkehrsfläche Einfluss auf die ohnehin knappe Produktionsfläche haben wird.

### **Fazit**

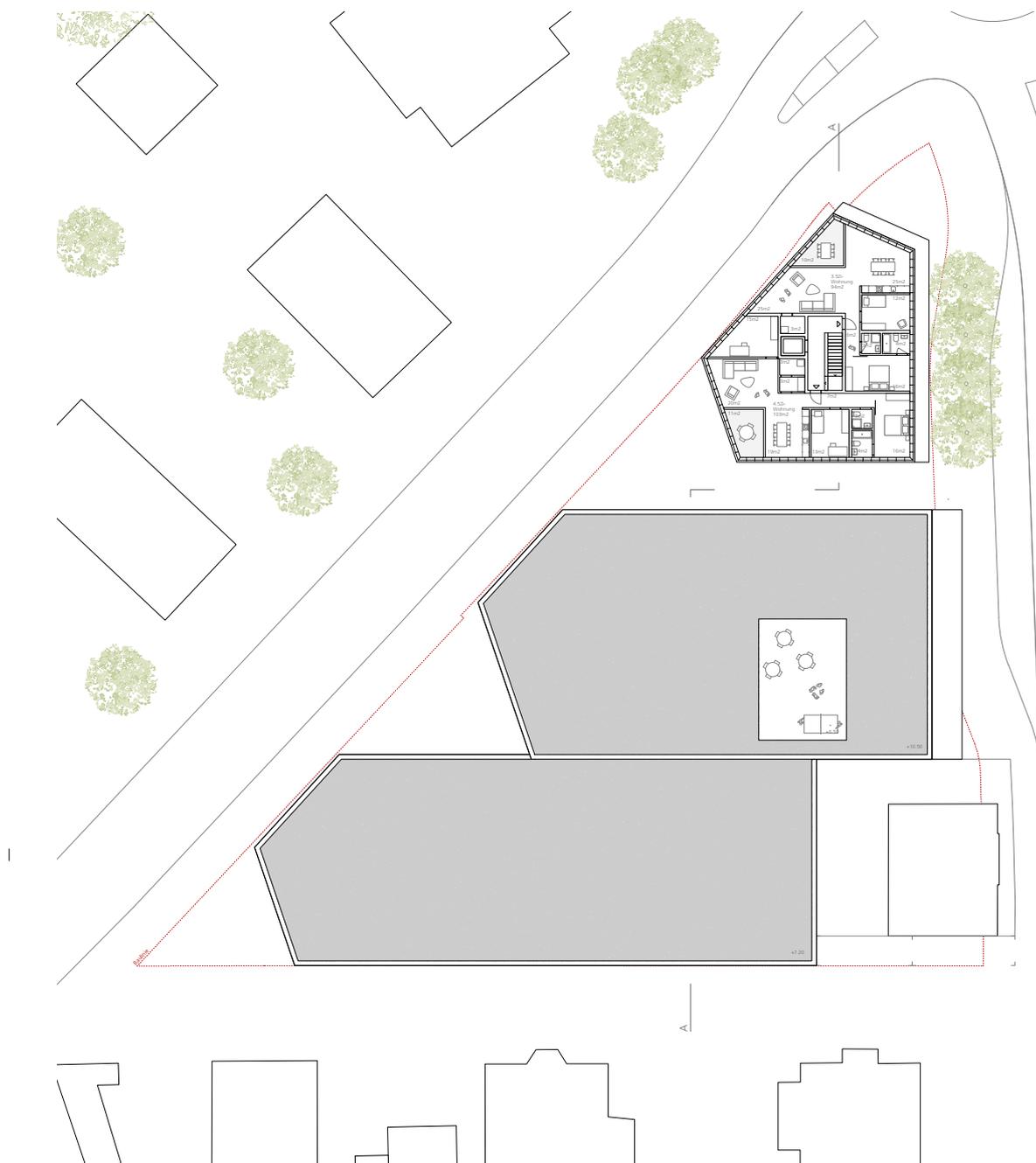
Insgesamt überzeugt das Projekt als ortsverträgliches Ensemble im Kontext mit der Umgebung und der angestrebten Aufwertung um den Ziegeleikreisel. Das Projekt setzt neue Referenzen an diesem für Steffisburg wichtigen Knoten und weist einen hohen Wiedererkennungswert auf. Das äussere Erscheinungsbild ist homogen und es sind keine unterschiedlichen Nutzungen in der Fassade ablesbar. Die konsequente Trennung der Nutzungen Wohnen und Gewerbe eliminiert diverse Schnittstellen und vermindert das Konfliktpotenzial. Durch die z-förmig angeordnete Betriebsfläche ist jedoch die Nutzungsneutralität leicht eingeschränkt. Die Verkehrsbeziehungen sind zu überprüfen und anzupassen.

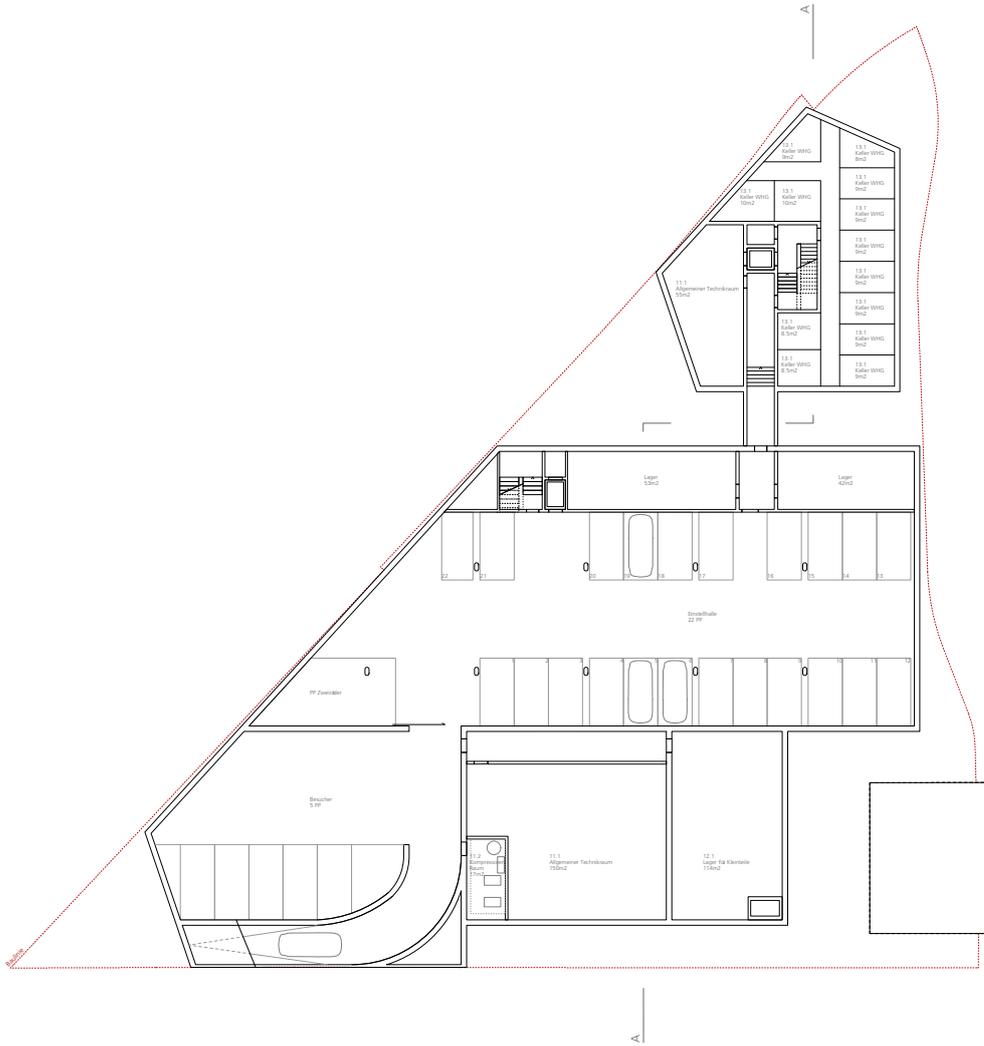


**Situationsplan**

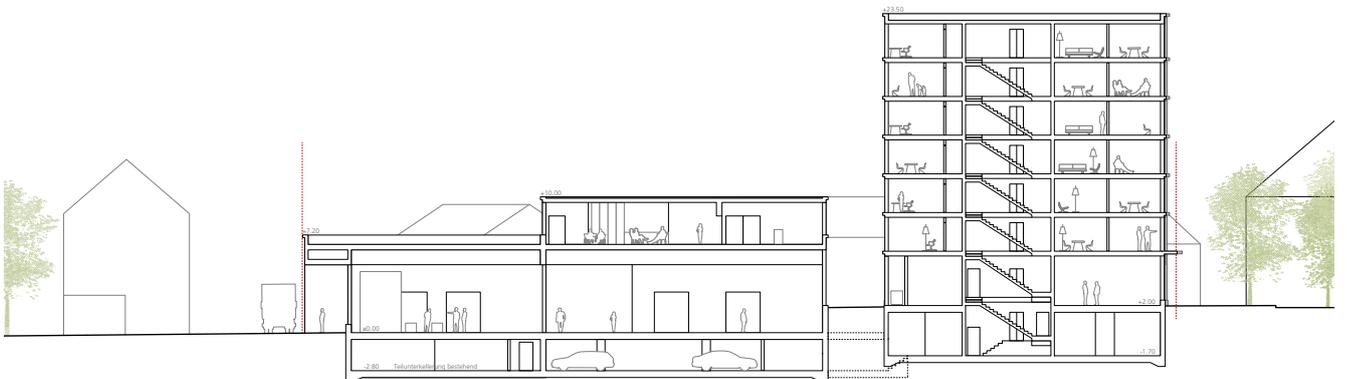




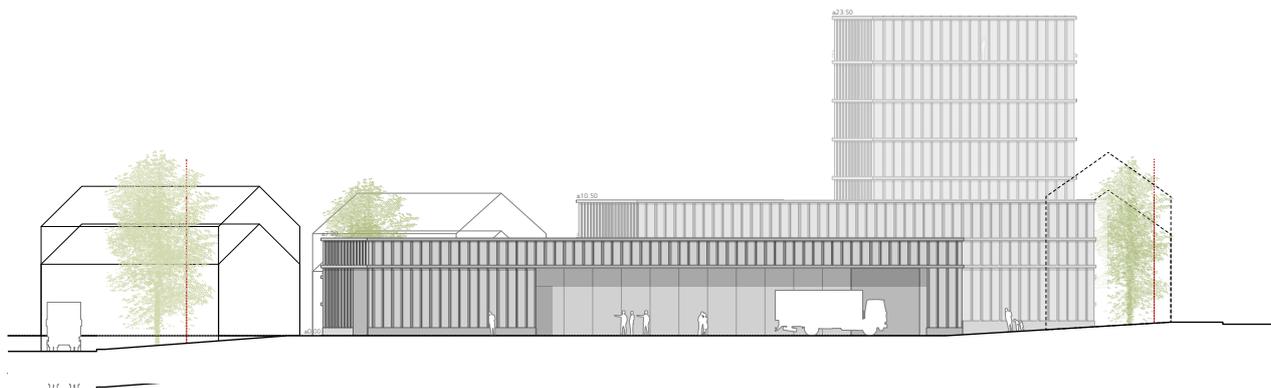




# 1. Untergeschoss

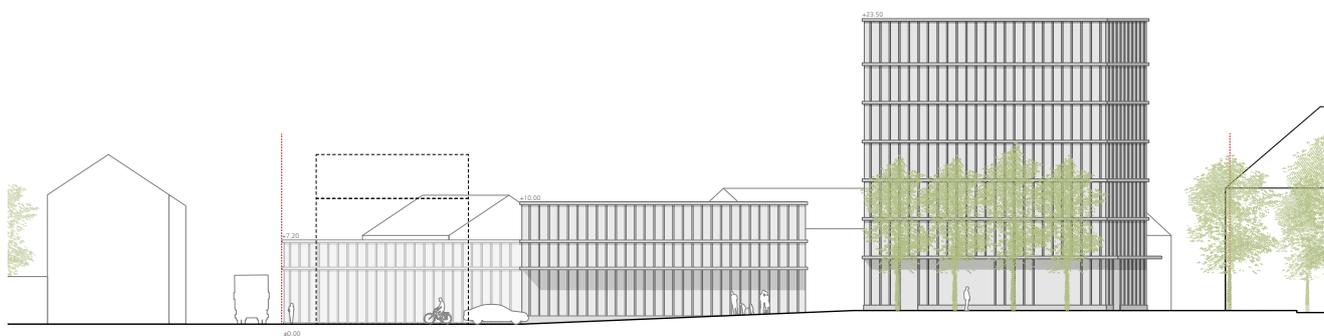


# Schnitt AA



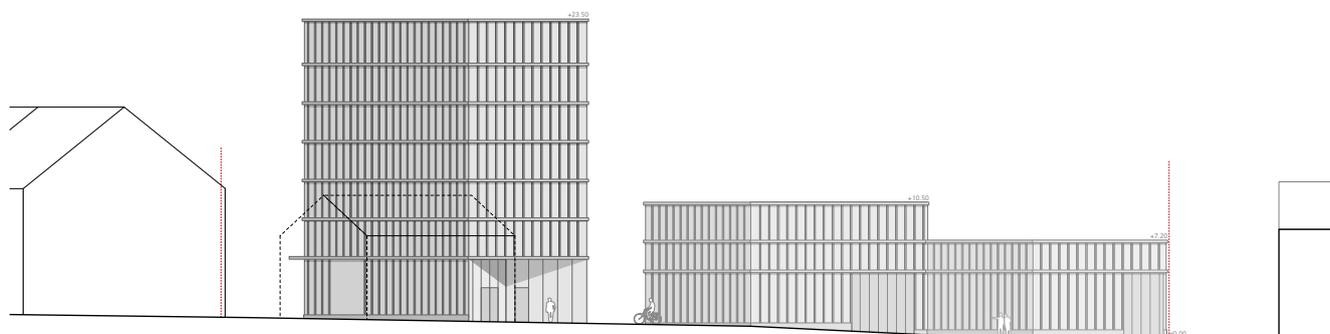
---

## Südfassade



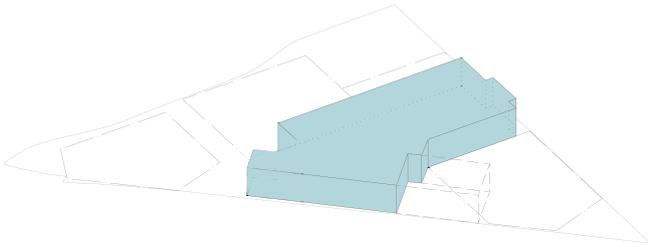
---

## Ostfassade

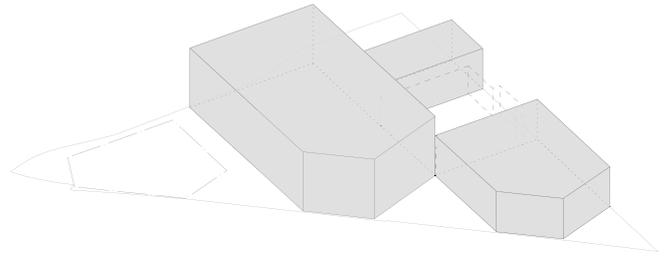


---

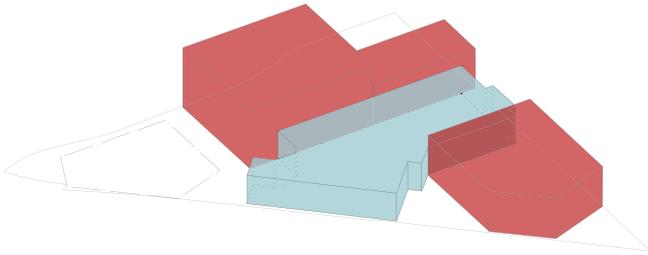
## Westfassade

**1. Etappe**

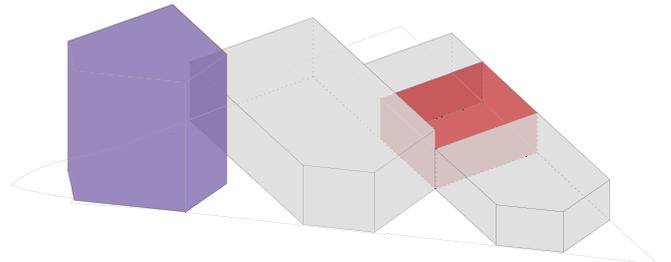
Abbruch Gebäudeteil Wohnhaus  
Betrieb in Werkhalle weitergeführt

**3. Etappe**

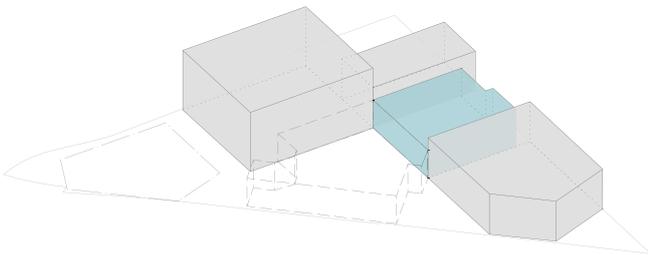
Abbruch Werkhalle Firma Schären  
Betrieb in Neubauteilen weitergeführt



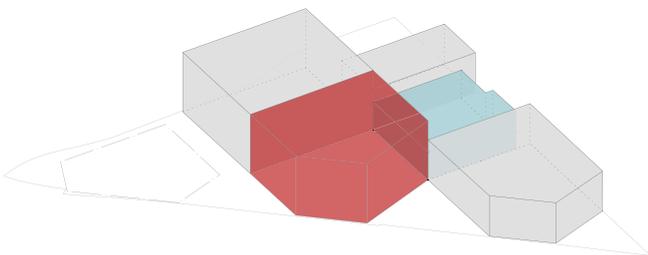
Neubau Gebäudeteile Bereich 1, 2, 5 und 6,  
sowie zugehörnde Teile OG und UG  
Umzug Laser in den neugebauten Bereich



Neubau Gebäudeteil Bereich 3,  
sowie anschliessen des bestehenden UG an neue Einstellhalle  
Neubau Wohnturm ist Etappen-unabhängig realisierbar

**2. Etappe**

Teilabbruch Werkhalle Firma Schären  
Betrieb im bestehenden Teil und den Neubauteilen weitergeführt



Neubau Gebäudeteil Bereich 4, 7 und Eingang,  
sowie zugehörnde Teile OG und UG  
Prov. Umzug der Maschinen in Neubauteile



Ziegeleiplatz



Stockhornstrasse







---

### **Architektur**

Freiluft Architekten GmbH SIA  
Nydeggestalden 30  
3011 Bern  
+41 (0)31 301 51 51  
[www.freiluft.ch](http://www.freiluft.ch)

- Matthias Zuckschwerdt
- Martin Klopfenstein
- Alexander Grünig
- Anouk Obermann

---

### **Landschaftsarchitektur**

Klötzli Friedli  
Landschaftsarchitekten AG  
Ensingerstrasse 25  
3006 Bern

- Beatrice Friedli
- Richard Koller

---

### **Tragwerk, Verkehr**

Theiler Ingenieure AG  
Aarestrasse 38B  
3600 Thun

- Martin Dietrich
- Thomas Gruber

### Grundidee und Städtebau

Die Projektverfasser reagieren auf die bestehende Situation am Ziegeleikreisel mit einer volumetrischen Gesamtfigur, welche auf das umgebende Siedlungsgefüge antwortet. In die dreieckförmige Parzelle wird eine eineinhalbgeschossige Platte für den Gewerbebetrieb eingeschrieben, welche den Halt des zu erhaltenden Gebäudes an der Thunstrasse 8 einbindet. Aus diesem Volumen wachsen an beiden Enden zwei Gebäudeteile heraus, welche die kleinmasstäblichen Nutzungen des Büroteils und des Wohnen aufnehmen und in einen kontextuellen Bezug zu der Siedlungsstruktur stellen. Das Dach der Gewerbeplatte wird damit zum Aussenraum dieser Nutzungen.

### Bezug zur Nachbarschaft

Der Lageplan des Projektvorschlags nimmt in seiner Setzung Bezug zu den beiden unterschiedlichen, das Areal flankierenden Verkehrsachsen auf. Entlang der zur bedeutenden Verkehrsachse heranwachsenden Stockhornstrasse die lange Front des Gewerbebetriebes der Firma Schären mit dem westseitigen Aufbau der Büronutzung und dem nördlichen Kopfbau der Wohnnutzung zum Ziegeleikreisel. Die dazwischen aufgespannte Ebene der Dachterrasse

mit starkem räumlichem Bezug zum Strassenraum der Zufahrtsstrasse ist den Nutzern des Wohnen und Gewerbe vorbehalten. Der aus der Platte herauswachsende Bürotrakt ist mit einem Geschoss recht schwach ausgebildet und vermag die beabsichtigte Volumenbildung räumlich nicht genügend zu akzentuieren. Das viergeschossige Volumen der Wohnnutzung am Ziegeleiplatz ist in seiner Präsenz der Massstäblichkeit und Gebäudehöhe angemessen. Einzig deren spitzwinklige Ausformulierung zum Kreisel wirkt städtebaulich gewisse Fragen auf.

Entlang der historischen Zufahrtsachse der Thunstrasse wirkt die Raumabfolge und Höhenstaffelung des neuen Bauvolumens logisch. Der Gewerbebetrieb tritt in kürzerer Länge in Erscheinung, der Übergang zum bestehenden Gebäude an der Thunstrasse 8 ist gut eingebunden und der Wohnbaukörper mit seinen vier Geschossen und der Adressierung des Hauszugänge und den Veloabstellplätzen ist städtebaulich eine richtige Antwort im Kontext auf den urbanen Lebensraum wie auch zum öffentlichen Verkehr der Bushaltestelle.

Städtebaulich erfährt die gegenüberliegende Seite des Astra-Areals mit einem grossflächigen Sockelbau und zwei daraus herauswachsende Gebäudkörper für kleinmasstäblichere Nutzungen eine adäquate Antwort zum Areal des Studienauftrags. Zusammen kann sich daraus eine stimmige volumetrische und räumliche Einbindung zu der Verkehrsanlage des Kreisels ergeben.

### Etappierung

Die Etappierung erfolgt sinnvollerweise in zwei effizienten Etappen. Mit der nördlichen Teilüberbauung der Gewerbehalle wird in der ersten Etappe eine flächengleiche Betriebsgrösse zum Bestand erstellt, welche den Fortbestand der Produktion vorübergehend sicherstellt. Im gleichen Realisierungsschritt wird auch der Trakt der Wohnnutzung mit dem Teil des Untergeschosses erstellt und somit das räumliche Erscheinungsbild zur Thunstrasse resp. zum Kreisel abgeschlossen. Nach dem Umzug der Betriebseinheiten kann der gesamte Bestand im südwestlichen Teil abgebrochen werden und in der zweiten Etappe die Produktionshallenerweiterung Süd mit dem Mezzanin- und Obergeschoss der Garderoben/ Betriebsbüros sowie der definitiven oberirdischen

46 | Zufahrt und Anlieferung sowie der Erschliessung des Untergeschosses gebaut werden. Die Zulieferung der ersten Etappe erfolgt über ein noch zu erstellendes Provisorium.

### **Nutzungskonzept, Architektur und Erschliessung**

Die weitgehend stützenfreie und gut proportionierte Werkhalle bietet grosse Flexibilität für die betriebliche Entwicklung der K. Schären AG. Die zudienenden Räume sind richtig positioniert. Die Adressierung zur Firma mit Bürobetrieb, Sitzung, Cafeteria und Garderoben hat einen guten, wenn auch nicht direkten Sichtbezug zum Betrieb.

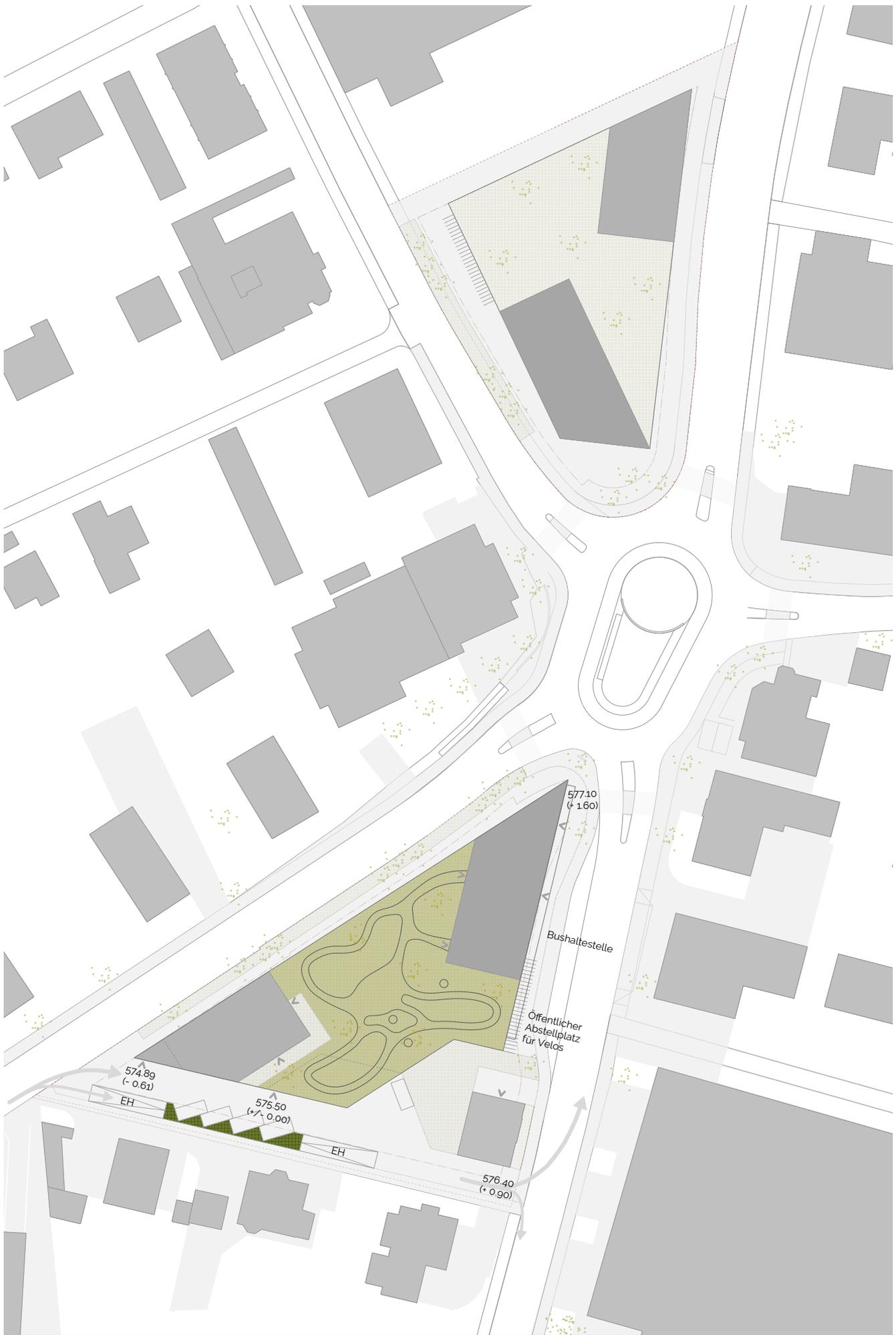
Der Wohnbautrakt mit den Wohnungen in Ausrichtung zur besonnten Südwestseite sowie die abgeschotteten Übergangsbereiche zur lärmbelasteten Thunstrasse sind logisch und nachvollziehbar. Allerdings sind die Wohnungsgrundrisse in der vorliegenden Form noch zu wenig ausgereift. Zu viele Schrägen verhindern eine vernünftige Proportionierung der Raumeinheiten und deren Möblierung. Unnötig lange Korridore verbinden Raumeinheiten und verunmöglichen die Umsetzung eines flächeneffizienten Raum-Wohnkonzeptes. Die Wohnungen wirken teilweise eng und wenig grosszügig. Die dreieckförmigen Terrassen sind als Aussenbereiche dazu schlecht nutzbar. Der Dachgarten als Aufenthaltsfläche für alle Wohnungen ist in dem eng begrenzten Areal sehr wertvoll, wenn auch morphologisch fraglich, da infolge fehlender Hofbildung sehr stark dem Lärm der angrenzenden Strassen ausgesetzt.

Die Zufahrt und Anlieferung des Schwerverkehrs zum Gewerbebetrieb erfolgt über die Stockhornstrasse von Süden parallel zum Meisenweg, und wird im Einbahnregime durchfahren. Die Anlieferung von Norden fehlt infolge fehlender Abbiegespur von der Stockhornstrasse. Die Ausfahrt in die Thunstrasse ist über den Nachweis der Sichtbermen gewährleistet. Der MIV erfolgt über das gleiche Verkehrssystem und über Einbahnrampen in und aus der unterirdischen Einstellhalle. Zu- und Anlieferung der Produktionshalle ist über eine erweiternde Ausbuchtung zu der Durchfahrt gut gewährleistet. Der Langsamverkehr ist an den peripheren Randbereichen des Areal gut gelöst. Der Meisenweg wird somit vom internen Arealverkehr des Gewerbebetriebes entlastet.

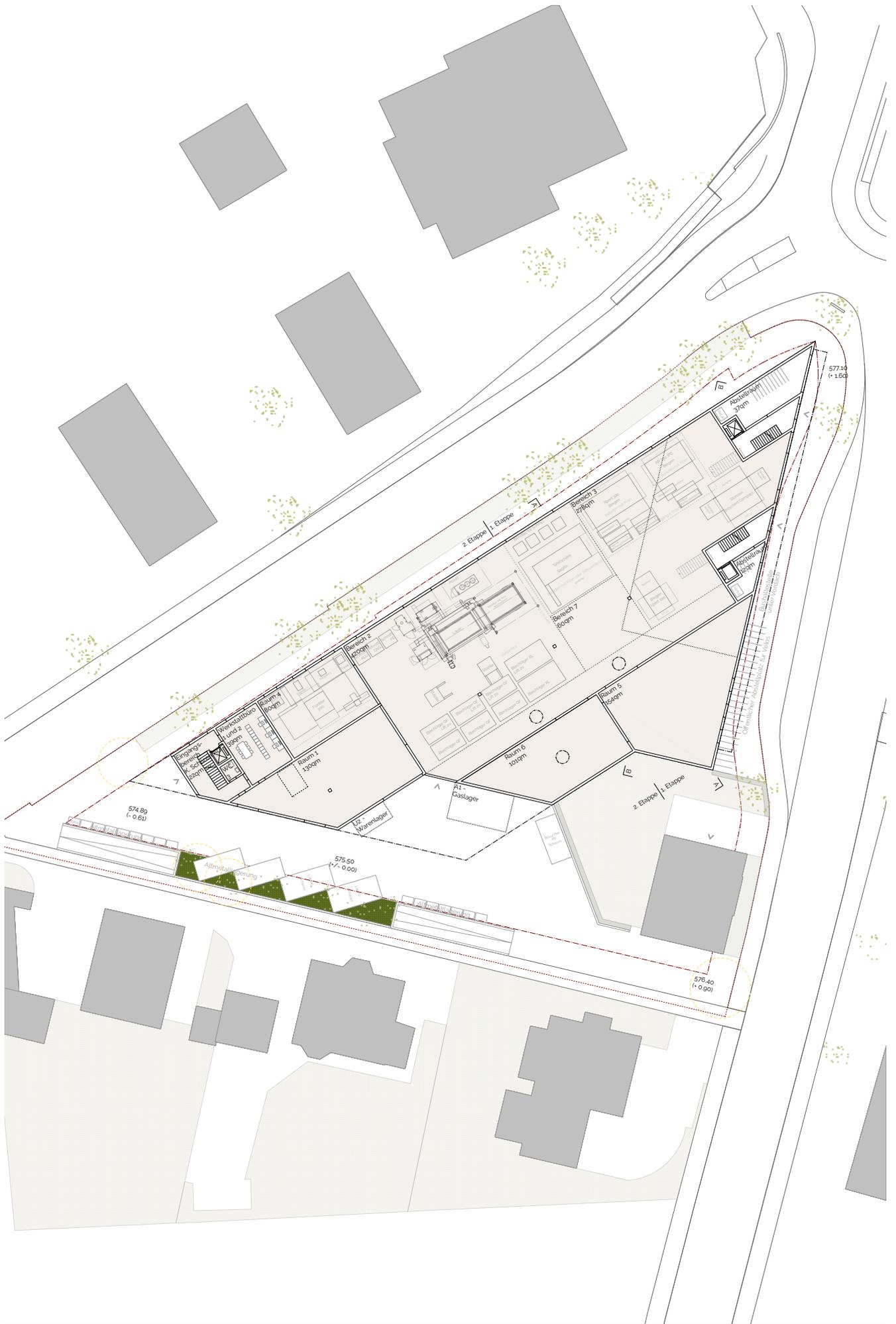
Das architektonische Gestaltungs- und Materialkonzept wird über ein robustes Metallgerüst, welches den metallverarbeitenden Gewerbebetrieb thematisiert, hergestellt. Deren Felder sind mit vorgehängten Terracottaplatten ausgefacht, als Erinnerung an den Standort der ehemaligen Ziegeleiproduktion. Diese Themen verbinden die Vergangenheit mit der Gegenwart und haben ein grosses Gestaltungspotenzial. Allerdings ist die Ausformulierung dieses Gestaltungspotenzials in den Darstellungen der Fassaden noch nicht genügend erkennbar.

### **Fazit**

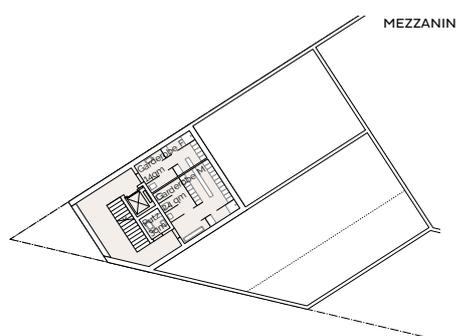
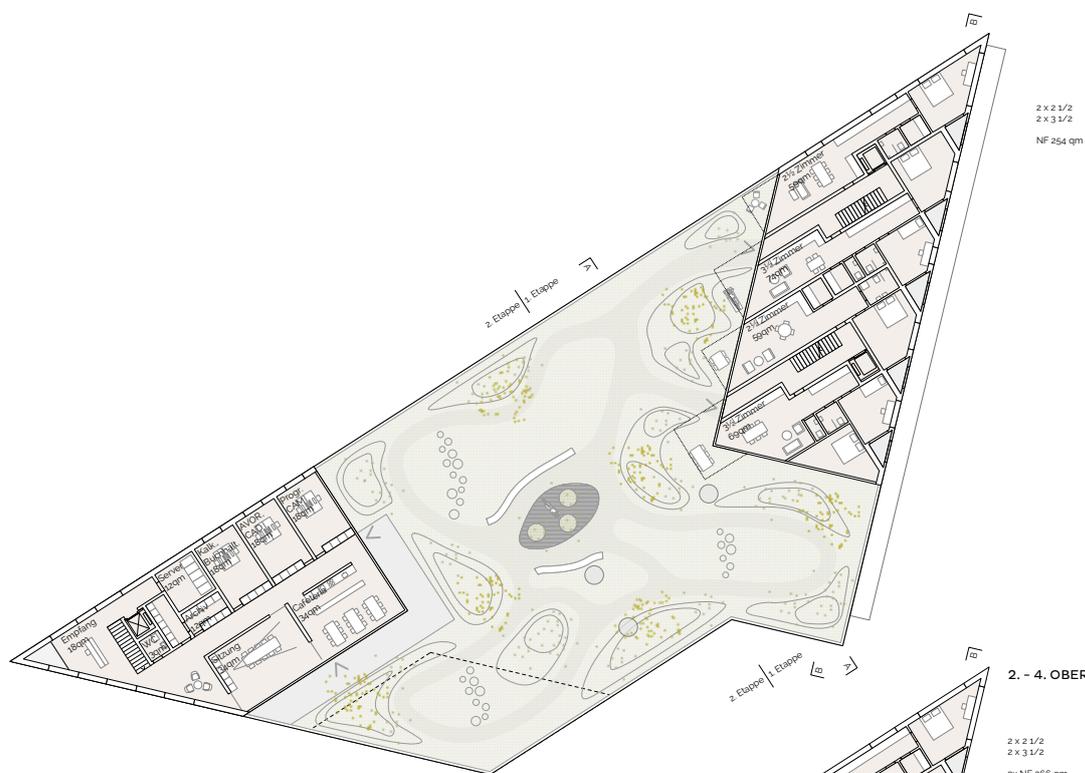
Insgesamt überzeugt der Projektvorschlag in seiner Grunddisposition der Grundplatte mit den anderen Enden herauswachsenden Volumenerweiterungen und der Überarbeitung aus der Zwischenbesprechung zur Schlusspräsentation. Das Erscheinungsbild des architektonischen Ausdrucks ist noch nicht schlüssig und zu wenig ausgereift. Betrieblich sind trotz der guten Ansätze noch einige Fragen offen wie auch das Wohnen noch stark entwicklungsfähig. Der Projektvorschlag stellt einen guten Beitrag zu der gestellten Aufgabe dar.



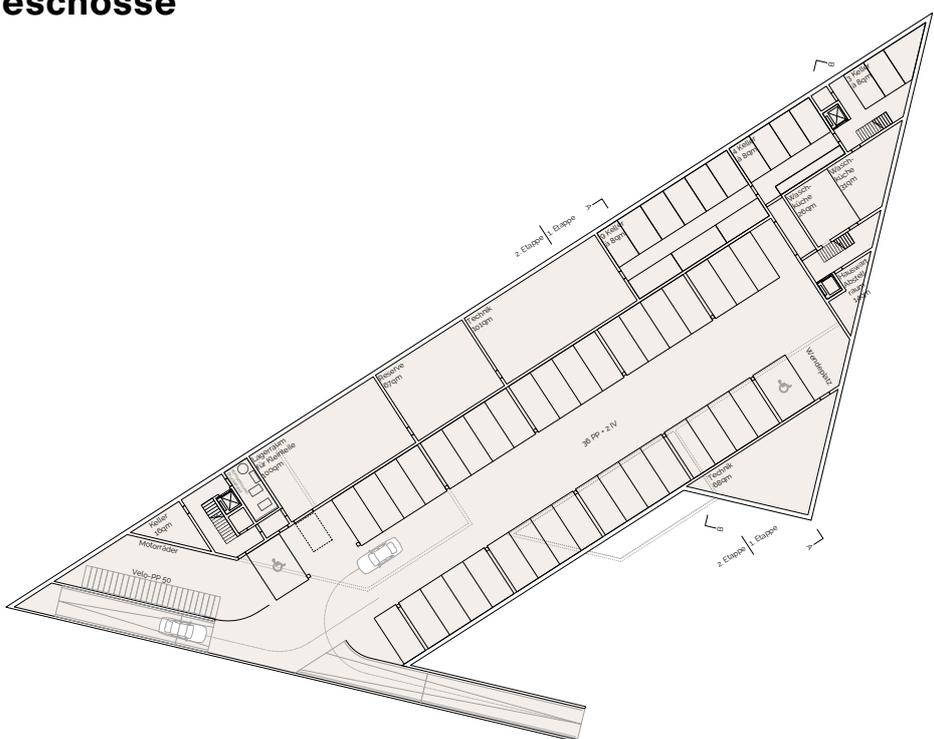
**Situationsplan**



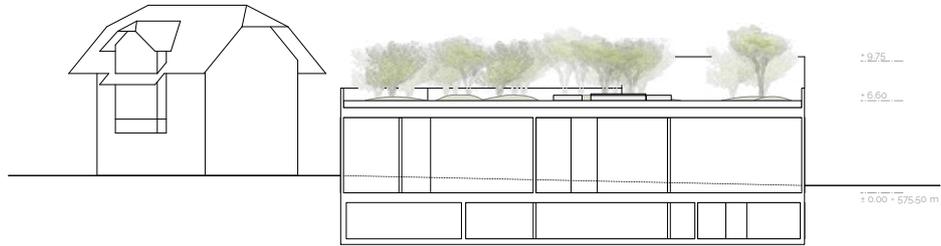
**Erdgeschoss**



Obergeschosse



Untergeschoss



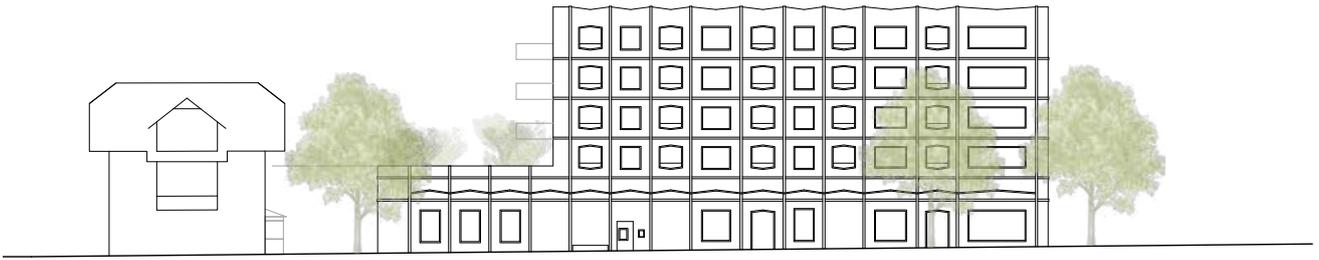
---

## Schnitt AA



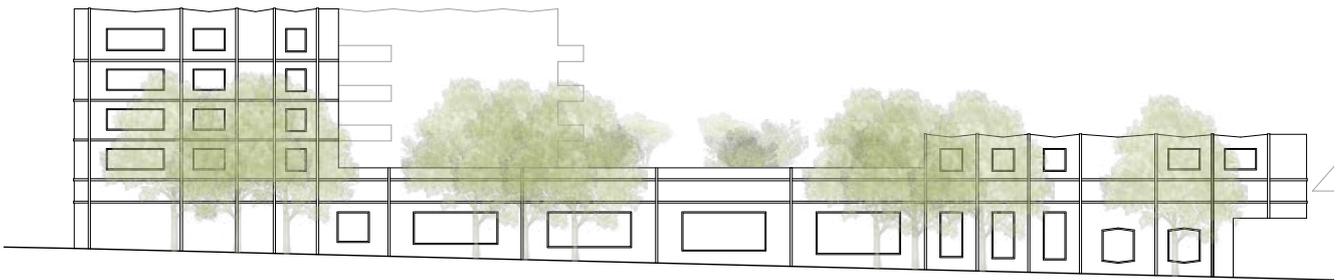
---

## Schnitt BB



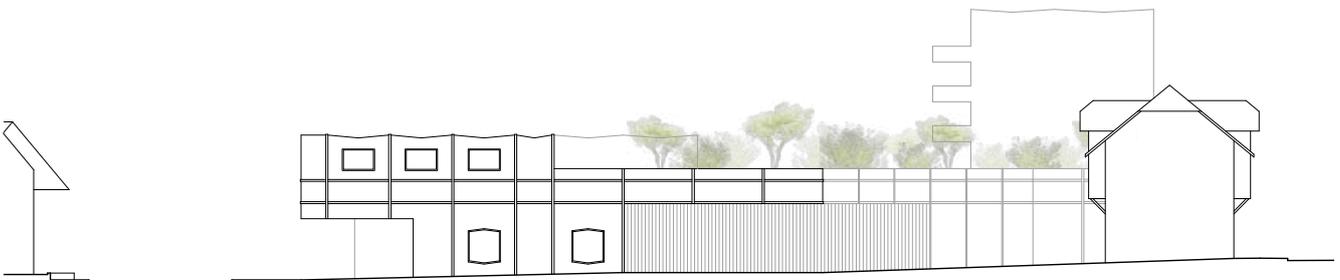
---

**Ostansicht**



---

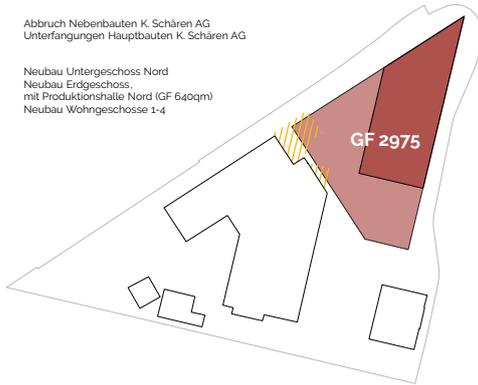
**Nordwestansicht**



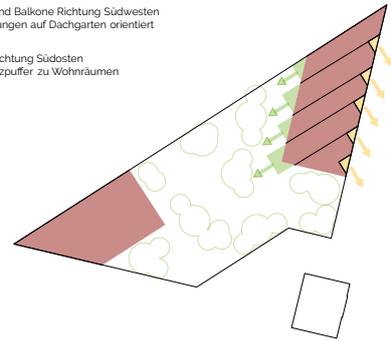
---

**Südansicht**

-  Abbruch Nebenbauten K. Schären AG  
Unterfangungen Hauptbauten K. Schären AG
-  Neubau Untergeschoss Nord  
Neubau Erdgeschoss  
mit Produktionshalle Nord (GF 640qm)  
Neubau Wohngeschosse 1-4



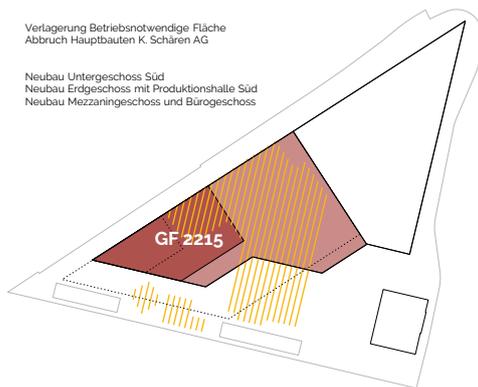
-  Terrasse und Balkone Richtung Südwesten  
alle Wohnungen auf Dachgarten orientiert
-  Loggien Richtung Südosten  
Lärmschutzpuffer zu Wohnräumen



**1. Etappe**

**Ausrichtung/Lärmschutz**

-  Verlagerung Betriebsnotwendige Fläche  
Abbruch Hauptbauten K. Schären AG
-  Neubau Untergeschoss Süd  
Neubau Erdgeschoss mit Produktionshalle Süd  
Neubau Mezzaningeschoss und Bürogeschoss



**2. Etappe**

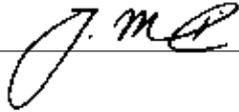
Die eingereichten Beiträge der Architektenteams weisen eine erfreuliche Bandbreite von möglichen Lösungen auf. Es ist dem Beurteilungsgremium ein Anliegen zu betonen, dass alle Projekte dank ihren jeweiligen Qualitäten wesentlich zur Entscheidungsfindung beigetragen haben. Der Studienauftrag nach SIA 143 mit einer Zwischenbesprechung/Dialog und der Schlusspräsentation hat sich für diese komplexe Aufgabenstellung sehr bewährt und konnte dank allen Beteiligten effizient und zielgerichtet durchgeführt werden. Dank der sorgfältigen und präzisen Auseinandersetzung der Teilnehmer mit der Aufgabenstellung des Studienauftrags wurden wertvolle Grundlagen und Instrumente zur Qualitätssicherung geschaffen, welche für die weiteren Planungsschritte vertieft ausgearbeitet werden können.

**Die Auftraggeberin dankt dem Beurteilungsgremium und den teilnehmenden Teams für die hervorragende Arbeit.**

**54 | 7.1 Genehmigung durch den Gemeinderat Steffisburg**

Der Gemeinderat hat am 8. Mai 2017 den vorliegenden Jurybericht genehmigt

Gemeinderat  
Jürg Marti, Gemeindepräsident



Gemeindeschreiber  
Rolf Zeller



**7.2 Genehmigung durch die K. Schären AG**

Die K. Schären AG hat am 8. Mai 2017 den vorliegenden Jurybericht genehmigt.

Inhaber  
Kurt Schären



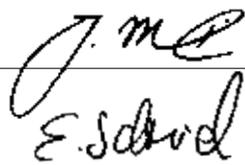
Geschäftsführerin  
Edith Schmid-Schären



**7.3 Genehmigung durch das Beurteilungsgremium**

Der vorliegende Jurybericht wurde am 1. Mai 2017 durch das Beurteilungsgremium beraten und genehmigt.

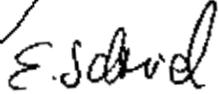
Jürg Marti (Vorsitz)



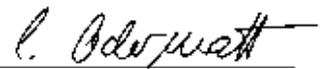
Kurt Schären



Edith Schmid-Schären



Christine Odermatt



Ernst Gerber Villena



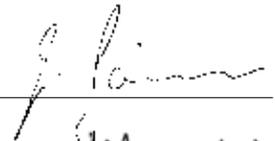
Hans-Peter Hadorn



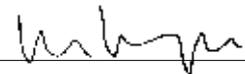
Martin Deiss



Daniel Gäumann



Markus Wyss



Bruno Marti



**Impressum**

Herausgeberin / Bezugsquelle:  
Einwohnergemeinde Steffisburg Abteilung Hochbau  
Bilder/Pläne: Copyright bei den Urhebern  
Modellfotos: Ramon Lehmann Fotografie, Thun  
Konzept und Layout: durchzwei.ch, Bern  
Druck: Suter & Gerteis, Bern

**Einwohnergemeinde Steffisburg**

Abteilung Hochbau/Planung

Höchhusweg 5, Postfach 168

3612 Steffisburg

[www.steffisburg.ch](http://www.steffisburg.ch)

**K. Schären AG**

Stockhornstrasse 3

3612 Steffisburg

[www.k-schaeren.ch](http://www.k-schaeren.ch)

