



HRS Investment AG Frauenfeld

Studienauftrag Überbauung Dükerweg

Schlussbericht zur Beurteilung



Siegerprojekt Aebi & Vincent Architekten SIA AG

9. Februar 2015

Inhaltsverzeichnis

1. Auszüge aus dem Verfahrensprogramm vom 10.03.2014

1.1 Ausgangslage

- 1.1.1 Vorgeschichte
- 1.1.2 Planungsareal
- 1.1.3 Nutzungsstudien 2011 - 2013
- 1.1.4 Aufgabenstellung für den Studienauftrag

1.2 Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren

- 1.2.1 Auftraggeberin
- 1.2.2 Art des Verfahrens
- 1.2.3 Grundlagen zum Verfahren / Verbindlichkeit
- 1.2.4 Beurteilungsgremium
- 1.2.5 Vorprüfung
- 1.2.6 Verfahrensbegleitung
- 1.2.7 Verfahrenssekretariat
- 1.2.8 Teilnehmer am Studienauftrag
- 1.2.9 Option zur Überarbeitung
- 1.2.10 Weiterbearbeitung nach Abschluss des Studienauftrages
- 1.2.11 Urheberrecht (Art. 26 SIA 143)
- 1.2.12 Publikation und Ausstellung

1.3 Spezielle Bestimmungen zum Studienauftrag

- 1.3.1 Unterlagen zum Studienauftrag
- 1.3.2 Ablauf des Verfahrens
 - 1.3.2.1 Termine und Fristen
 - 1.3.2.2 schriftliche Fragestellung zur Aufgabe und zum Verfahren
 - 1.3.2.3 Zwischenbesprechung
 - 1.3.2.4 Abgabe und Schlusspräsentation der Projekte
 - 1.3.2.5 Bericht und Veröffentlichung der Ergebnisse

1.4 Vorgaben und Rahmenbedingungen für die Projektierung

- 1.4.1 öffentlich rechtliche Vorgaben der Gemeinde Steffisburg
 - 1.4.1.1 Baurechtliche Vorgaben zur ZPP D
 - 1.4.1.2 Verkehr und Erschliessung
 - 1.4.1.3 Denkmalpflegerische und ortsbauliche Randbedingungen
 - 1.4.1.4 Umwelt / Energie
 - 1.4.1.5 Aussenraum
- 1.4.2 Vorgaben zu den Nutzungen
 - 1.4.2.1 Wohnen
 - 1.4.2.2 Retail / Verkaufen
 - 1.4.2.3 Büros / Dienstleistungen
 - 1.4.2.4 öffentliche Nutzungen / SPITEX Zulug

1.5 Beurteilungskriterien

1.6 Schlussbestimmungen

- 1.6.1 Genehmigungen des Verfahrensprogrammes

2. Zwischenbesprechungen

3. Beurteilung der eingereichten fünf Projekte

3.1 Resultate der Vorprüfung (Zusammenfassung)

3.2 Beratungen des Beurteilungsgremiums

3.3 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums an die Auftraggeber

3.4 Projektbeschriebe der fünf eingereichten Projekte

3.4.1 Projekt Aebi & Vincent Architekten SIA AG

3.4.2 Projekt RLC AG Architekten

3.4.3 Projekt Burkard Meyer Architekten AG

3.4.4 Projekt ARGE Fahrni Architekten AG und Dällenbach Ewald Architekten AG

3.4.5 Projekt Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG

4. Bereinigungsstufe (Überarbeitung)

4.1 Auszüge aus dem Verfahrensprogramm für die Bereinigungsstufe vom 15.09.2014

4.1.1 Ausgangslage

4.1.2 Grundlagen für die Bereinigungsstufe

4.1.3 Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren der Bereinigungsstufe

4.1.3.1 Auftraggeberin

4.1.3.2 Art des Verfahrens

4.1.3.3 Verbindlichkeit

4.1.3.4 Beurteilungsgremium

4.1.3.5 Arbeitsgruppe

4.1.3.6 Vorprüfung

4.1.3.7 Verfahrensbegleitung

4.1.3.8 Verfahrenssekretariat

4.1.3.9 Teilnehmer an der Bereinigungsstufe

4.1.3.10 Weiterbearbeitung nach Abschluss der Bereinigungsstufe

4.1.4 Urheberrecht

4.1.5 Publikation und Ausstellung

4.1.6 Spezielle Bestimmungen zur Bereinigungsstufe

4.1.6.1 Unterlagen

4.1.6.2 Ablauf des Verfahrens

4.1.6.2.1 Termine und Fristen

4.1.6.2.2 Startsituation 19.09.2014

4.1.6.2.3 Zwischenbesprechung

4.1.6.2.4 Abgabe der überarbeiteten Projekte

4.1.7 Vorgaben und Rahmenbedingungen

4.1.8 Projektbezogene Überarbeitungsanforderungen

4.1.9 Bericht und Veröffentlichung

4.2 Zwischenbesprechungen

5. Abschliessende Beurteilung der zwei überarbeiteten Projekte

5.1 Resultate der Vorprüfung (Zusammenfassung)

5.2 Beratungen des Beurteilungsgremiums

5.3 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums an die Auftraggeber

5.4 Projektbeschriebe der zwei überarbeiteten Projekte

5.4.1 Projekt Aebi & Vincent Architekten SIA AG

5.4.2 Projekt RLC AG Architekten

5.5 Schlussbemerkungen

6. Genehmigung des Schlussberichtes

6.1 Genehmigung des Schlussberichts durch das Beurteilungsgremium

6.2 Genehmigung des Schlussberichts durch die HRS Investement AG

6.3 Genehmigung des Schlussberichts durch den Gemeinderat Steffisburg

Anhang

Plandokumentationen der fünf eingereichten Projekte

- Projekt Aebi & Vincent Architekten SIA AG
- Projekt RLC AG Architekten
- Projekt Burkard Meyer Architekten AG
- Projekt ARGE Fahrni Architekten AG und Dällenbach Ewald Architekten AG
- Projekt Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG

Plandokumentationen der zwei überarbeiteten Projekte

- Projekt Aebi & Vincent Architekten SIA AG
- Projekt RLC AG Architekten

1. Auszüge aus dem Verfahrensprogramm vom 10.03.2014

1.1 Ausgangslage

1.1.1 Vorgeschichte

Das Planungsareal befindet sich an zentraler Lage im Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Steffisburg (erweiterter Dorfkern). Es wird begrenzt durch die Unterdorfstrasse als wichtige Siedlungshauptachse, durch den Fluss "Zulg" und dem Dükerweg als Erschliessungsachse des Areal.

Seit 1996 wurden erfolglose Anläufe genommen, für das Areal zu einem tragfähigen Nutzungs- und Bebauungskonzeptes zu gelangen, u.a. durch einen Projektstudienauftrag durch die damaligen Eigentümer der hauptbetroffenen Parzelle Nr. 1245. Es gelang in der Folge auch nicht, für dieses in einer ZPP D (Zone mit Planungspflicht nach bernischem Baurecht) liegende Areal eine baurechtliche Grundordnung zu etablieren, die das Mass und die Art der Nutzung und weitere baupolizeiliche Vorschriften genehmigungsfähig festgelegt hätten.

Seit 2011 unternimmt nun die Gemeinde intensive Bemühungen, dieses ortsbauliche und baurechtliche Defizit zu beheben, damit eine dem Ort angemessene, qualitätsvolle bauliche Entwicklung eingeleitet werden kann, die auf klaren rechtlichen Grundlagen basiert. Das sind entscheidende Voraussetzungen, dass ein Investor mit Realisierungsabsichten in einem qualitätssichernden Planungsverfahren zu einem genehmigungsfähigen Bauprojekt kommen kann. Die Gemeinde selbst kann und will nicht als Baurealisatorin auftreten, nimmt aber als Planungsbehörde ihre Verantwortung für eine ortsbaulich optimale, nutzungsmässig und wirtschaftlich tragfähige Entwicklung wahr.

1.1.2 Planungsareal

Das innerhalb des Perimeters der ZPP liegende Areal umfasst insgesamt ca. 17'000 m².

Es ist in drei Teilbereiche aufgeteilt:

Teilbereich D1

mit den Parzellen Nr. 1245 (Gschwend-Areal), Nr. 41, Nr. 292, Nr. 298, Nr. 951, Nr. 3190 und Nr. 1261 (Teilbereich) umfassend 13'727 m².

Es ist weitgehend mit Altbauten belegt, die im Teilbereich D1 zum Rückbau vorgesehen sind. Dies betrifft auch die Gebäudegruppe auf der Parzelle Nr. 951, obschon diese im Bauinventar als "erhaltenswert" eingestuft sind (vergleiche dazu Pt. 4.1.3 hienach: ortsbauliche und denkmalpflegerische Randbedingungen).

Teilbereich D2

mit der Parzelle Nr. 4, umfassend 2'303 m²

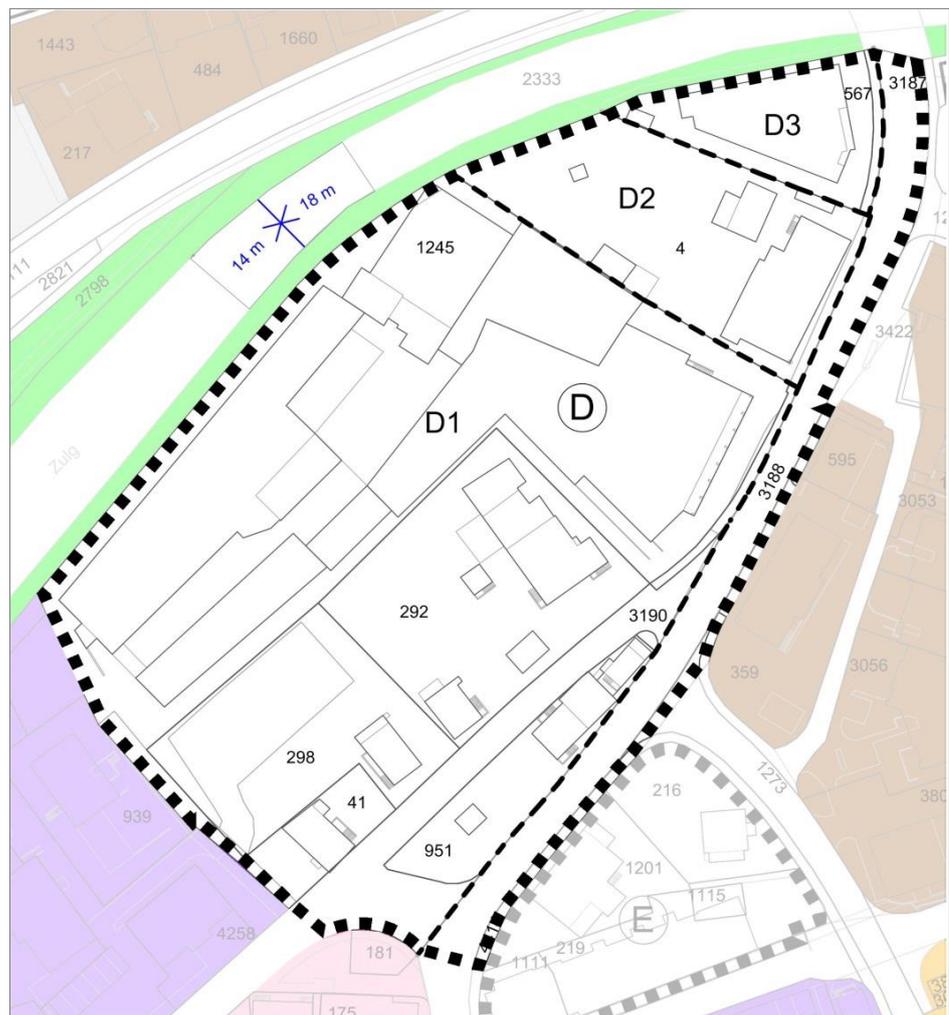
Das sich darauf befindliche Gebäude "Bieri-Stock" ist im Bauinventar als schützenswert eingestuft.

Teilbereich D3

mit der Parzelle Nr. 567, umfassend 974 m²

Das sich darauf befindliche Gebäude ist im Jahre 2012 umgebaut/erweitert worden, im Rahmen der noch gültigen Grundordnung und mit Befreiung aus der Planungspflicht (Überbauungsordnung)

Bearbeitungsperimeter für den Studienauftrag: **Teilbereich D1**. In den Teilbereichen D2 und D3 werden keine planerischen Vorschläge erwartet.



Betrachtungssperimeter:

Angesichts der Lage des Planungsareales liegt es auf der Hand, dass sowohl die Teilbereiche D2 und D3, aber auch die weitere Umgebung in die Betrachtung mit einbezogen werden muss.

1.1.3 Nutzungsstudien 2011 - 2013

Zur Erlangung von konkreten Grundlagen für die Etablierung der baurechtlichen Grundordnung (Vorschriften für die ZPP D) hat die Gemeinde Steffisburg im Jahr 2011 zwei Architektenteams mit der Ausarbeitung von Nutzungsstudien beauftragt. Die Resultate dieser Nutzungsstudien liegen seit August 2013 resp. Januar 2014 vor.

Das Ziel dieser Nutzungsstudien war:

Aufgrund einer fundierten Auseinandersetzung mit dem Gebiet bezüglich Städtebaus, Art und Mass der Nutzung und Erschliessung eine aussagekräftige Grundlage zur Definition der noch zu erlassenden baurechtlichen Grundordnung für dieses Gebiet zu erlangen. Die unbefriedigende Rechtssituation soll behoben und möglichst eine solide Ausgangslage für die Entwicklung des Areal geschaffen werden.

Fazit aus den Nutzungsstudien (gemäss Schlussbericht vom 06. Februar 2014):

- Beide Studien haben Erkenntnisse für die nutzungsbezogene, bauliche und verkehrstechnische Weiterentwicklung des Areal innerhalb des Perimeters der ZPP D geliefert. Damit ist das Hauptziel der Nutzungsstudien erreicht worden.

- Zentrale Bedeutung hat dabei die Feststellung, dass ein oberirdisches Nutzungsmass von 1.25 auf dem Teilbereich D1, entsprechend einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 17'200 m² oberirdisch, als vertretbares Maximalmass ortsbaulich verträgliche Lösungen ermöglicht.
- eine verträgliche Höhenentwicklung im Bereich der Unterdorfstrasse max. 4 Geschosse aufweisen darf, im Bereich zur Zulg hin auch bis zu 5, punktuell auch 6 Geschosse.

Die beiden vorliegenden Nutzungsstudien weisen einen Bearbeitungsstand auf, der in die Nähe von Vorprojekten kommt. Die heutige Eigentümerin der hauptbetroffenen Parzelle 1245, die HRS Investment AG, hat im Einvernehmen mit der Gemeinde Steffisburg entschieden, auf eine Weiterentwicklung eines dieser Projektkonzepte zu verzichten und im Rahmen eines neuen Studienauftrages an andere Architektenteams weitere Überbauungskonzepte mit verfeinerten Raumprogrammen erarbeiten zu lassen. Die aus den Nutzungsstudien resultierenden Erkenntnisse bezüglich Erschliessung, max. Nutzungsmass und Höhenentwicklung sind dabei als Rahmenbedingungen zu übernehmen. Die Nutzungsstudien haben bezüglich Überbauungskonzepts keinen wegleitenden Charakter für diesen Studienauftrag.

Die gleichzeitig zu diesem vorliegenden Studienauftrag auf den Genehmigungsweg gebrachten Vorschriften für die ZPP D basieren auf den Erkenntnissen der Nutzungsstudien und sind als baurechtliche Grundlage für den hier formulierten, neuen Studienauftrag an 5 Architekten verbindlich. (vgl. dazu Pt. 4.1.1 baurechtliche Vorgaben)

1.1.4 Aufgabenstellung für den Studienauftrag

Im Rahmen der in diesem Verfahrensprogramm formulierten Vorgaben und Rahmenbedingungen soll ein verfeinertes Überbauungskonzept für das Planungsareal erarbeitet werden, das ortsbaulich optimiert, erschliessungstechnisch funktionierend und wirtschaftlich tragbar ist, den Nutzungsvorgaben entspricht und genehmigungsfähig ist.

Entsprechend der zentralen und wichtigen Situation des Areales gelten dabei nach wie vor die im öffentlichen Interesse liegenden Zielsetzungen:

- Stärkung der Identität und des Unterdorfes/Gschwend-Areals.
- Fördern einer städtebaulich qualitätsvollen Verdichtung mit gemischter Nutzung, die der zentralen, an den Ortskern Oberdorf angrenzenden Umgebungssituation gerecht wird.
- Aufwertung des Unterdorfes/Gschwend-Areals als Ort für Begegnungen.
- Sicherstellung einer qualitätsvollen Umgebungsgestaltung.
- Sicherstellung der Massnahmen gemäss Verkehrsrichtplan.

1.2 Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren

1.2.1 Auftraggeberin

HRS Investment AG
Walzmühlestrasse 48
8500 Frauenfeld

Die Auftraggeberin führt dieses Verfahren in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Steffisburg durch, mit der sie eine entsprechende Planungsvereinbarung abgeschlossen hat.

1.2.2 Art des Verfahrens

Studienauftrag an 5 Architektenteams, nach der Ordnung SIA 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (2009), gemäss Art. 3.1b Projektstudie.

Die Wahl der teilnehmenden Architektenteams erfolgt auf direkte Einladung, gemäss Art. 8 SIA 143. Der Studienauftrag ist nicht anonym.

1.2.3 Grundlagen zum Verfahren / Verbindlichkeit

Das vorliegende Verfahrensprogramm mit den dazugehörenden Anhängen, Plan- und Modellunterlagen.

Änderungen und Ergänzungen zu diesem Verfahrensprogramm aufgrund der Fragenbeantwortung und den Ergebnissen der Zwischenbesprechung.

SIA 143 (2009) mit der einzigen Abweichung bei der Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums (vgl. Pt. 2.4 hienach).

Mit der Teilnahme am Studienauftrag anerkennen die Teilnehmer die Bedingungen des Verfahrens gemäss dem Verfahrensprogramm, sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Gerichtsstand ist Thun

1.2.4 Beurteilungsgremium

1.2.4.1 stimmberechtigte Mitglieder

Sachrichter

Jürg Marti, Gemeindepräsident

Steffisburg

Hans-Peter Hadorn, Leiter Hochbau/Planung

Steffisburg

Martin Kull, CEO HRS Investment AG

Frauenfeld

Michael Breitenmoser, HRS Investment AG

Frauenfeld

Fachrichter

Fritz Schär, Dipl. Architekt BSA SIA

Bern

Nicole Deiss, Dipl. Architektin ETH SIA

Zürich

Ernst Gerber, Dipl. Architekt ETH SIA

Bern

Hans Klötzli, Dipl. Landschaftsarchitekt FH BSLA SWB

Bern

1.2.4.2 Ersatz

Bruno Marti, Stv. Leiter Hochbau/Planung

Steffisburg

Rebecca Zuber, HRS Investment AG

Frauenfeld

Sigfried P. Schertenleib, Dipl. Architekt ETH SIA

Thun

1.2.4.3 Experten (ohne Stimmrecht)

Markus Wyss, Kreisoberingenieur OIK I Kanton Bern

Thun

Martin Deiss, Leiter Tiefbau/Umwelt

Steffisburg

Hansjürg Müller, Leiter Sicherheit

Steffisburg

Kurt Kilchhofer, Ortsplaner

Bern

Heinz Mischler, kantonale Denkmalpflege

Bern

Beat Michel, Amt für Gemeinden und Raumordnung

Bern

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, gegebenenfalls für Spezialthemen weitere Fachexperten beizuziehen.

1.2.5 Vorprüfung

Allgemein: Bruno Marti, Abteilung Hochbau/Planung,
Gemeinde Steffisburg

Energie: Ingenieurbüro Amstein + Walthert, Zürich

Kostenplanung: HRS Real Estate AG, Frauenfeld

1.2.6 Verfahrensbegleitung

Sigfried P. Schertenleib
Dipl. Architekt ETH SIA
Seestrasse 57
3604 Thun

1.2.7 Verfahrenssekretariat

Gemeinde Steffisburg
Abteilung Präsidiales
Christoph Stalder, Stv. Gemeindeschreiber
Höchhusweg 5
3612 Steffisburg
christoph.stalder@steffisburg.ch

1.2.8 Teilnehmer am Studienauftrag

Folgende fünf Architektenteams haben ihre Teilnahme am Studienauftrag schriftlich bestätigt:

- Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Monbijoustrasse 61, 3007 Bern
- ARGE Fahrni Architekten AG und Dällenbach Ewald Architekten AG, 3612 Steffisburg per Adr. Schulgässli 20, 3612 Steffisburg
- Burkard Meyer Architekten AG, Martinsbergstrasse 40, 5400 Baden
- RLC AG Architekten, Thalerstrasse 10, 9424 Reineck
- Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Grubenstr. 29, 8045 Zürich

Es wird von den teilnehmenden Architektenteams erwartet, dass sie für die Bearbeitung der Aussenraumplanung einen Landschaftsarchitekten beiziehen. Für weitere Themen (Energie, Bauphysik etc) wird der Beizug von entsprechenden Spezialplanern empfohlen, die aber nur je in einem Architektenteam mitarbeiten dürfen.

Für allfällige vom Architekten beigezogene Spezialisten, mit Ausnahme des Landschaftsarchitekten, besteht kein Anspruch auf einen Folgeauftrag.

1.2.9 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 zusätzliche Entschädigung festlegen. (SIA 143, Art. 5.4).

1.2.10 Weiterbearbeitung nach Abschluss des Studienauftrages

Die Auftraggeberin sieht vor, die Verfasser des vom Beurteilungsgremium empfohlenen Projektes mit den weiteren Bearbeitungsschritten zu beauftragen:

Auf der Grundlage des Ergebnisses des Studienauftrages, resp. des daraus resultierenden Vorprojektes/Bauprojektes, soll eine Überbauungsordnung durch das Raumplanungsbüro Bönzli, Kilchhofer & Partner Bern ausgearbeitet werden.

Für die Beauftragung des weiterführenden Auftrages werden folgende vertragliche Rahmenbedingungen gelten:

Teilleistungen gem. SIA 102 : 56.5% Phase 1: 26.0% (Phasen 3+4 SIA 102)
Phase 2: 30.5% (Phase 5 SIA 102)

Die Erbringung der übrigen Teilleistungen (43.5%) wird durch Dritte erfolgen (GU).

Das Beurteilungsgremium (Pt. 1.2.4) wird die Überbauungsordnung mit dem Vorprojekt, sowie das Bauprojekt (Baubewilligungsverfahren) zu Händen des Gemeinderates beurteilen.

1.2.11 Urheberrecht (Art. 26 SIA 143)

Die Projektverfasser behalten das Urheberrecht und das Recht auf anderweitige Verwendung an ihren eingereichten Entwürfen.

Die Auftraggeberin, die Gemeinde Steffisburg und die Architektenteams besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Auftragsarbeiten unter Namensnennung der Auftraggeberin und der Projektverfasser.

1.2.12 Publikation und Ausstellung

Nach Abschluss des Studienauftrages werden die Teilnehmer über das Resultat schriftlich anhand des Schlussberichtes des Beurteilungsgremiums orientiert.

Anschliessend werden alle eingereichten und beurteilten Projekte öffentlich während 10 Tagen ausgestellt.

Die Resultate werden der Tages- und Fachpresse zugestellt.

1.3 Spezielle Bestimmungen zum Studienauftrag

1.3.1 Unterlagen zum Studienauftrag

Den teilnehmenden Architektenteams stehen folgende Unterlagen zur Verfügung, die auf der Datenplattform www.swiss-dataspace.ch abrufbar sind (der Zugangscode wird den Teilnehmern per Mail zugestellt).

- Situationsplan Mst 1:500, Format DWG/DXF mit Eintrag des Planungsperrimeters des Betrachtungsperrimeters der einzuhaltenden Abstände zu Strassen und Fluss
- Mengengerüst mit Tabellen für den Eintrag der Projektkennwerte nach SIA 416 für die Themen Vorprüfung, Wirtschaftlichkeit und Energie.
- Schlussbericht zu den Vorstudien (Nutzungsstudien) mit Plandokumentationen, Format PDF
- Baureglement und Zonenplan der Gemeinde Steffisburg, Format PDF
- Angaben zum Gebäudestandart 2011 Energiestadt und zum SIA-Effizienzpfad Energie. Format PDF
- Modellgrundlage Mst 1:500
- Schwarzplan Mst 1:500 (im Situationsplan mit Layer "Schwarzplan" gekennzeichnet)
- Orthofoto

1.3.2 Ablauf des Verfahrens

1.3.2.1 Termine und Fristen

Ausgabe der Unterlagen und der Modellgrundlage, Arealbesichtigung	12.03.2014
Eingabefrist für schriftliche Fragestellungen bis	28.03.2014
Fragenbeantwortung per Mail bis	04.04.2014
Zwischenbesprechung mit dem Beurteilungsgremium	02.05.2014
Schlussabgabe / Schlusspräsentation	10.07.2014
Schlussbeurteilung	15.08.2014

1.3.2.2 schriftliche Fragestellung zur Aufgabe und zum Verfahren

Fragen zum Programm und zur Aufgabe sind schriftlich oder per E-Mail an das Verfahrenssekretariat zu richten bis zu dem unter Pt. 3.2.1 angegebenen Termin

1.3.2.3 Zwischenbesprechung

Anlässlich der Zwischenbesprechung mit dem Beurteilungsgremium stellen die Teilnehmer dem Beurteilungsgremium den aktuellen Stand ihrer Projektierungsarbeiten vor und beantworten Verständnisfragen. Variantenvorschläge sind möglich, jedoch soll an der Zwischenbesprechung ein bewerteter Variantenvorschlag der Projektverfasser vorgelegt werden.

Es werden erste Aussagen und Unterlagen zu folgenden Themen erwartet:

- Situationsanalysen
- Städtebauliche Grundidee (Masterplan)
- Bebauungskonzept / Aussenraumkonzept
- Nutzungsverteilungskonzept
- Erschliessungskonzept / Anlieferungskonzept für die Verkaufsflächen

In einer anschliessenden Diskussion können weitere Fragen gestellt werden. In einem allgemeinen Teil des Protokolls der Zwischenbesprechung werden Erkenntnisse, die für alle Teilnehmer von Bedeutung sind, zusammengefasst und allen Teilnehmern zur Kenntnis gebracht.

Zudem werden projektbezogene Erkenntnisse in einem separaten Protokollteil aufgeführt und diese nur den jeweils betroffenen Projektverfassern übermittelt.

Allfällige Vorgaben aus der Mitwirkung der Grundordnung können an der Zwischenbesprechung kommuniziert werden. Die Zwischenbesprechung soll umgekehrt allenfalls letzte Rückschlüsse auf die Grundordnung zulassen, (letztmöglichster Zeitpunkt, die Grundordnung anzupassen).

1.3.2.4 Abgabe und Schlusspräsentation der Projekte

Am Schlussabgabetermin erhalten die Teilnehmer einzeln die Gelegenheit zur Präsentation der Ergebnisse. Gleichzeitig müssen alle verlangten Projektunterlagen abgegeben werden. Es sind keine Varianten mehr zugelassen.

1.3.2.5 Bericht und Veröffentlichung der Ergebnisse

Das Beurteilungsgremium wird einen Schlussbericht zur Beurteilung und zu den Empfehlungen für das weitere Vorgehen verfassen.

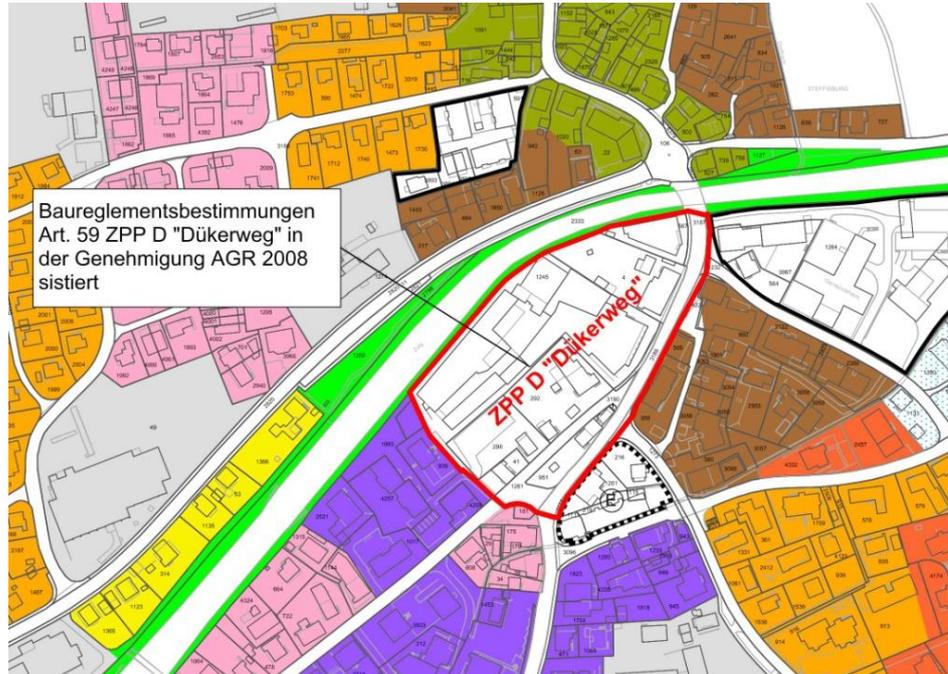
Die Ergebnisse werden anschliessend in geeigneter Form veröffentlicht.

1.4 Vorgaben und Rahmenbedingungen für die Projektierung

1.4.1 öffentlich rechtliche Vorgaben der Gemeinde Steffisburg

1.4.1.1 Baurechtliche Vorgaben zur ZPP D

Wie bereits unter Pt. 1.1 Ausgangslage erwähnt, bestehen zurzeit keine rechtsgültigen Bauvorschriften für das Planungsareal.



Aufgrund der Ergebnisse der Vorstudien / Nutzungsstudien hat die Gemeinde Steffisburg nun aber den Erlass der Grundordnung durch eine Umzonung in eine Zone mit Planungspflicht mit zugehörigen Zonenvorschriften auf das Planerlassverfahren gebracht.

Dieses gleichzeitig zu diesem Studienauftrag laufende Verfahren ist so programmiert, dass eine formelle Inkraftsetzung wie folgt zu erwarten ist:

Beschluss durch die Stimmberechtigten der Gemeinde Steffisburg bis Ende November 2014. Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR bis Ende Februar 2015.

Diese Parallelführung der beiden Verfahren bedeutet, dass bereits im Vorfeld der Volksabstimmung zur neuen ZPP D Dükerweg das Resultat des Studienauftrages, d.h. das Siegerprojekt, bekannt sein wird. Das erhöht für die Stimmberechtigten erheblich die Transparenz über die konkreten baulichen Auswirkungen in Form eines Projektes zu den abstrakt formulierten neuen Zonenvorschriften.

Als baurechtliche Rahmenbedingung für den Studienauftrag gelten also vollumfänglich die Vorschriften, wie sie zurzeit auf dem Planerlassverfahren sind.

Die ZPP-Bestimmungen sind momentan in der Mitwirkung bzw. in der Vorprüfung. Es können sich daraus noch Abweichungen ergeben, die unter Umständen Einfluss auf dieses vorliegende Programm (Studienauftrag) haben.

Planungszweck:

- Schaffung einer städtebaulich qualitätsvollen Verdichtung mit gemischter Nutzung, die dem zentralen Ort am Brückenkopf des Unterdorfes und der an den Ortskern Süd angrenzenden Umgebungssituation gerecht wird.
- Aufwertung und Stärkung der Identität des ehemaligen Gschwend-Areales im Unterdorf.

- Sicherstellung einer guten Einordnung von Neubauten unter Berücksichtigung der Baustruktur an der Austrasse / Unterdorfstrasse und des schützenswerten "Bieri-Stocks" (Unterdorfstrasse 4)
- Sicherstellung einer optimalen und rationellen Verkehrserschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden.

Art der Nutzung:

Es sind Bauten für Wohnen, Einkaufen, Gewerbe, Dienstleistungen und öffentliche Nutzungen zugelassen.

Mass der Nutzung:

Die ZPP ist in drei Teilbereiche D1, D2 und D3 aufgeteilt.

Teilbereich D1

- Maximale oberirdische Bruttogeschossfläche (Erdgeschoss und Obergeschosse) von 17'200 m² (anrechenbare Landfläche von 13'727 m²).
- Die Nutzungsart Wohnen darf die Fläche von 16'000 m² BGF und die Nutzungsart Verkaufen 5'000 m² BGF nicht überschreiten. Für Güter des täglichen Bedarfes darf maximal eine Verkaufsfläche mehr als 1'000 m² BGF aufweisen.

Teilbereich D2

- Der schützenswerte Bieri-Stock, Unterdorfstrasse 4, kann ohne Anrechnung zur Bruttogeschossflächen innerhalb des bestehenden Bauvolumens ausgebaut werden.
- Zusätzlich zu den bestehenden BGF ist eine maximale BGF von 1'300 m² zugelassen.

Teilbereich D3

- Bestehende Gebäude können innerhalb des bestehenden Volumens ausgebaut werden.
- Erweiterungen sind zugelassen, wenn die Ortsbildverträglichkeit nachgewiesen ist.

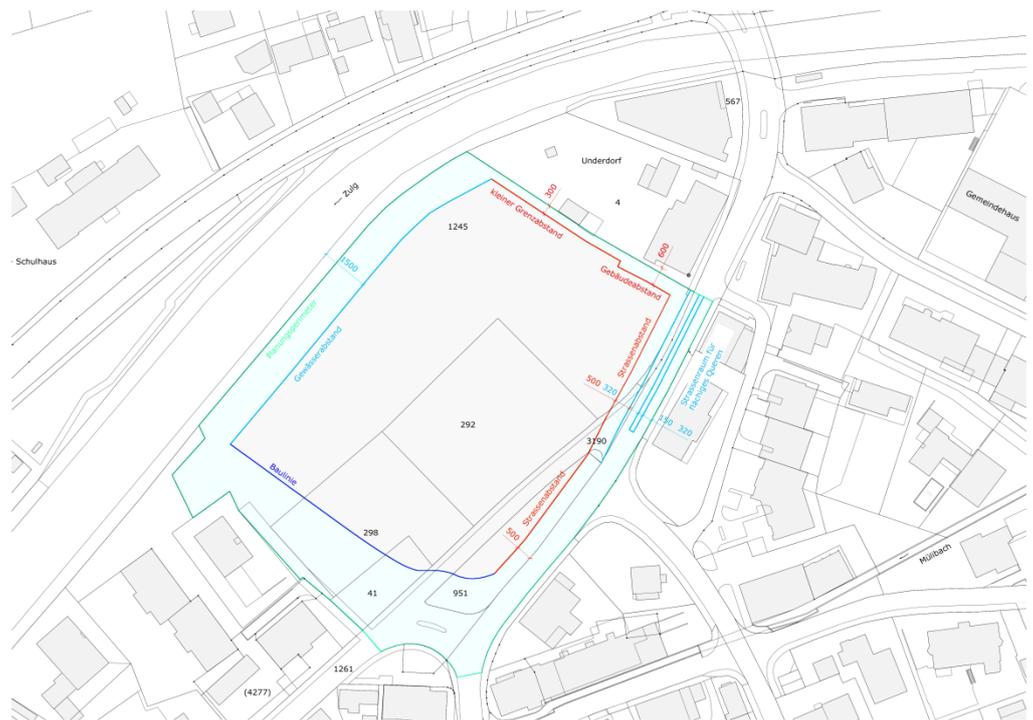
Grundsätze:

- Zur Qualitätssicherung des Planungszweckes ist ein Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Teilbereich D1: qualifiziertes Verfahren mit Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) durchzuführen. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.
- Geschossezahlen:
 - a) Teilbereich D1 entlang der Unterdorfstrasse, D2 und D3: max. 4 Geschosse (inkl. Attika).
 - b) Der Gemeinderat kann im Teilbereich D1 von der zweiten Bautiefe ab der Unterdorfstrasse zusätzliche Geschosse zulassen, jedoch maximal 6 Geschosse (6. Geschoss nur punktuell).
- Der schützenswerte Bieri-Stock, Unterdorfstrasse 4, ist zu erhalten.
- Der Strassendorfcharakter der Unterdorfstrasse ist zu erhalten.

Die Massnahmen des Verkehrsrichtplanes, des Verkehrsmodelles B+S AG vom 26.01.2012 und die Grundlagen (Gestaltung Verkehrsknoten und Freihalteflächen für Kreisel "Unterdorfstrasse - Austrasse") zum Anschluss Dükerweg/Austrasse/Unterdorfstrasse sowie zur Dükerbrücke sind zu berücksichtigen. Der Hauptanschluss zum Teilbereich D1 hat an der Unterdorfstrasse via Dükerweg zu erfolgen. Für die Teilbereiche D2 und D3 sind die bestehenden Anschlüsse an die Unterdorfstrasse zugelassen. Die Erschliessung von zusätzlicher BGF im Teilbereich D2 ist über den Teilbereich D1 sicherzustellen.

- Entlang der Zulg ist zur Sicherung des Raumbedarfes für Fliessgewässer ein Bauabstand gemäss Eintrag im Ausschnitt Zonenplan einzuhalten.

- Im Teilbereich D1 darf die Anzahl Fahrten (DTV) von 2'200 nicht überschritten werden.
- Entlang der Zulg ist ein durchgehender, öffentlicher Uferweg (Fortsetzung des Reckweges bis zur Dorfbrücke) zu realisieren.
- Die Aussenräume entlang der Zulg sind naturnah zu gestalten.
- Im Interesse einer ressourcenschonenden Entwicklung sind die Zielvorgaben des Gebäudestandards 2011 Energiestadt einzuhalten. Zudem ist der SIA-Effizienzpfad Energie und eine möglichst CO₂ - neutrale Energieversorgung anzustreben. Über Abweichungen entscheidet der Gemeinderat.



Grenz- und Strassenabstände (im Situationsplan eingetragen):

- Strassenabstand zu Gemeindestrassen (Dükerweg): 3.60 m
- Strassenabstand zu Kantonsstrassen (Unterdorfstrasse): 5.00 m
- kleiner Grenzabstand (nach Baureglement): 3.00 m
- Gewässerabstand (Zulg): 15.00 m
- Baulinie Strassenführung für zukünftigen Platzbedarf des Verkehrsknotens Unterdorfstrasse - Dükerweg ist einzuhalten (die Gebäude können auf die Baulinie gesetzt werden).
- Gebäudeabstand zu Parzelle Nr. 4 (Bieri-Stock): 6.00 m

1.4.1.2 Verkehr und Erschliessung

Motorisierter Verkehr (MIV):

Unterdorfstrasse:

Die bestehenden Fahrerschliessungen der Parz. Nr. 4 (Bieri-Stock) und Nr. 567 (FEG) sind zu erhalten, können aber nicht für die Fahrerschliessung des Planungsareales verwendet werden.

Dükerweg:

Die Fahrerschliessung des Planungsareales hat ausschliesslich über den Dükerweg zu erfolgen. Gemäss Verkehrsrichtplan soll der Dükerweg mittelfristig als Teil einer Kernentlastungsstrasse ausgebaut werden. Der Anschluss an die Unterdorfstrasse wird dann mit einem Kreisel erfolgen.

Alle für diesen späteren Ausbau notwendigen Abstandsflächen (Baulinien) auf dem Planungsareal sind im Situationsplan eingetragen und müssen bei der Projektierung eingehalten werden.

Austrasse:

Sie kann im Abschnitt Dükerweg bis Unterdorfstrasse aufgehoben und damit in die neue Überbauung einbezogen werden. Das gilt auch für die bestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. 951, die rückgebaut werden können (vgl. dazu auch Pt. 4.1.3 Denkmalpflegerische und ortsbauliche Randbedingungen).

Öffentlicher Verkehr (ÖV):

Die bestehende Bushaltestelle vor dem Gebäude Unterdorfstrasse 6 muss erhalten bleiben, kann aber projektspezifisch einen anderen Standort haben.

Es ist eine Busbucht vorzusehen.

Parkplätze Autos und Velos:

Die Anzahl der vorzusehenden Abstellplätze für Auto, Mofas und Velos richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

Fussgänger (LV):

Entlang der Zulg ist ein durchgehender, öffentlicher Uferweg vorzusehen, als Fortsetzung des Reckweges bis zur Dorfbrücke.

Unterdorfstrasse und der (ausgebaute) Dükerweg sind, resp. werden beidseitig mit Trottoirs versehen.

Auf der Unterdorfstrasse muss entlang der neu zu planenden Überbauung ein flächiges Queren der Strasse möglich sein und entsprechend eingeplant werden. Die Grösse dieser Zone ist im Situationsplan dargestellt.

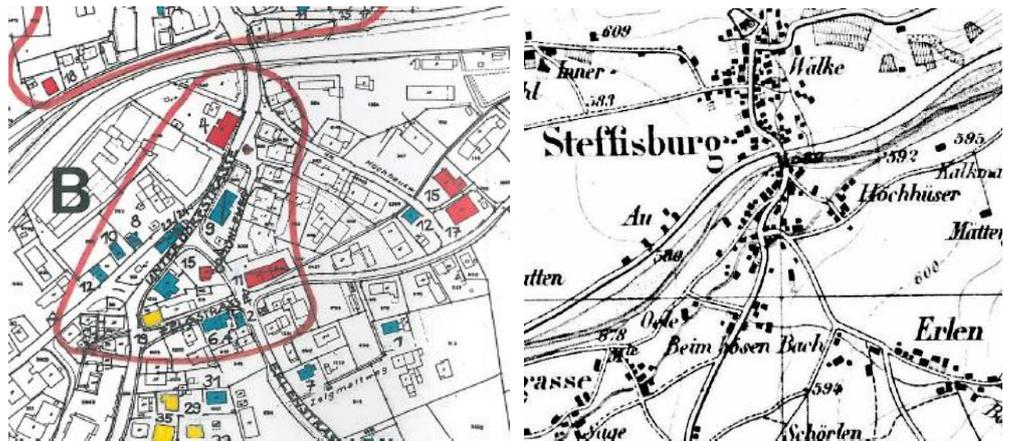
Hierzu sind folgende Mindestmasse für die Strasse einzuhalten:

- Fahrspurbreite je min. 3.20 m für beide Richtungen
- Mittelstreifen zwischen Fahrspuren min. 1.50 m
- Trottoirbreite entlang der Überbauung min. 2.00 m, im Bereich der ganzen Länge der Anlegekante: 2.90 m.

1.4.1.3 Denkmalpflegerische und ortsbauliche Randbedingungen

Steffisburg wird im ISOS als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Der Planungsperimeter liegt teilweise im Gebiet 2 mit Erhaltungsziel B, Strukturertaltung.

Im Bauinventar der Gemeinde Steffisburg gehört der Perimeter teilweise zur Baugruppe B, als Einzelobjekte eingestuft sind die Bauten Unterdorfstrasse 4 (schützenswert), Austrasse 8, 10 und 12 sowie Unterdorfstrasse 22/24 als erhaltenswerte Objekte. Für schützenswerte Bauten gilt ein Abbruchverbot, erhaltenswerte Bauten können abgebrochen werden, wenn ihre Erhaltung unverhältnismässig wäre und sie durch einen "gestalterisch ebenbürtigen" Neubau ersetzt werden (Art. 10b BauG).

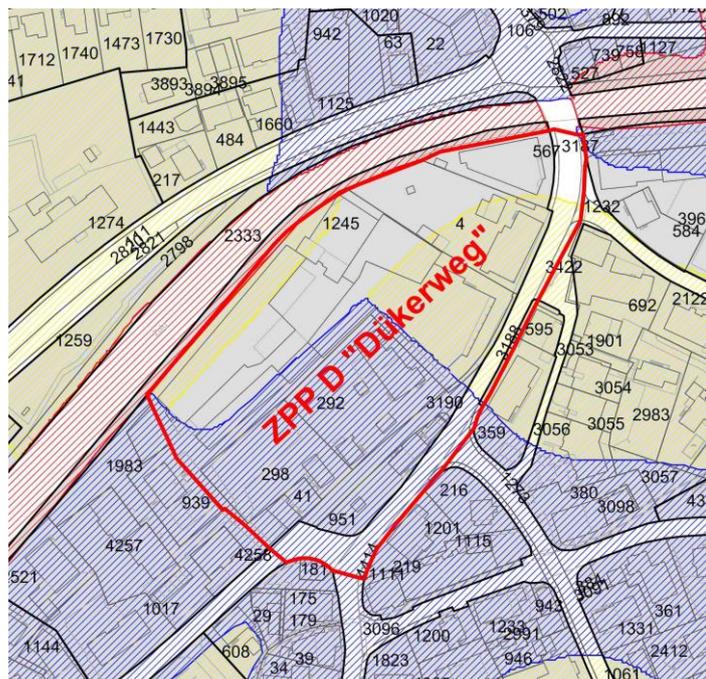


Bereits in der Siegfriedkarte von 1873 ist der Strassendorfcharakter ablesbar, das innere Ortsbild wird im Unter- wie im Oberdorf geprägt durch die Aufreihung giebel- oder traufständiger Bauten, welche den Strassenraum eng begrenzen.

Die rückwärtigen Grünräume wurden bereits früher wie im Fall des Gschwend-Areals teilweise überbaut, gewerblich genutzt und bilden heute ein interessantes Verdichtungspotenzial. Eine Neuüberbauung des Planungsperimeters ist aus ortsbildpflegerischer Sicht im hinteren Teil bis zur Zulg relativ unproblematisch, auch grössere Bauvolumen sind dort denkbar. Heikel und anspruchsvoll ist hingegen der Anschluss an die Au- resp. Unterdorfstrasse. Der strassenräumliche Massstab wird durch die gegenüberliegenden erhaltenswerten Bauten Unterdorfstrasse 9 und 15 definiert. Die Neuüberbauung muss eine zeitgemässe Antwort auf dieses Gegenüber formulieren.

1.4.1.4 Umwelt / Naturgefahren

Im Zonenplan Naturgefahren der Gemeinde Steffisburg sind für das Baugebiet Gefahrengelände unterschiedlicher Stärke dargestellt. Es wird dabei unterschieden zwischen Gefahrengeländen erheblicher, mittlerer sowie geringer Gefährdung.



Der Planungsperimeter befindet sich teilweise in der blauen Zone (mittlere Gefährdung) und teilweise in der gelben Zone (geringe Gefährdung). Welche baulichen Massnahmen im Detail getroffen werden müssen, wird derzeit durch die Ge-

meinde Steffisburg erarbeitet. Die Aussagen dazu erfolgen bei der Beantwortung der Fragen zum Studienauftrag am 4. April 2014.

1.4.1.5 Umwelt / Energie

Die geplante Neuüberbauung soll nach dem Gebäudestandard 2011 Energiestadt (Minergie-Eco) realisiert werden. Minergie-P-Eco und der SIA-Effizienzpfad Energie ist anzustreben.

Im Energierichtplan der Gemeinde Steffisburg ist ein bivalentes System (Wasser Gas) festgehalten. Der Grundlastbedarf wird mit Wärme aus dem Grundwasser und der Spitzenbedarf mit Erdgas/Biogas gedeckt.

1.4.1.6 Aussenraum

Die Aussenbereiche auf dem Planungssperimeter sollen mit attraktiven Freiräumen gestaltet werden, die für das Areal als Identifikationspunkt dienen. Es muss aufgezeigt werden, bei welchen Aussenbereichen es sich um öffentliche-, halböffentliche- und private Aussenräume handelt (Bestandteil für die UeO).

Die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV muss nachgewiesen werden.

Grösse und Ausstattung der Aussenbereiche und Kinderspielplätze richtet sich nach den kantonalen Vorschriften (Art. 15 BauG und Art. 43 ff BauV).

1.4.2 Vorgaben zu den Nutzungen

1.4.2.1 Wohnen

Aufgrund der Resultate der Nutzungsplanung kann von ca. 120-150 Wohneinheiten ausgegangen werden. Dabei soll es sich zu rund 60% um Mietwohnungen und zu 40% um Eigentumswohnungen handeln. Die Bebauung der Eigentumswohnungen soll aufgrund der präferierten Lage möglichst entlang der Zulg angeordnet werden.

Eigentumswohnungen sollen direkt über eine Einstellhalle erschlossen sein. Mietwohnungen müssen nicht zwingend direkt über eine Einstellhalle erreicht werden können.

Im Hinblick auf die Grösse des Angebotes, die nach einer Differenzierung verlangt, ist es wichtig, dass pro Wohnungskategorie unterschiedlich grosse Wohnungen angeboten werden können (keine Maisonette-Lösungen), d. h. es soll kleinere ebenso wie grössere Wohneinheiten der jeweiligen Kategorie geben. Die Flächenangaben in der untenstehenden Tabelle bezeichnen also nicht die Bandbreite, in dem ein Standardgrundriss liegen muss, sondern den Range der Grössenauswahl, der nicht unter- bzw. überschritten werden sollte:

A Eigentumswohnungen

Organisation der Wohneinheiten:

- Die Gebäude mit den Eigentumswohnungen sollen in ihren Volumina und in ihrer Massstäblichkeit dem Charakter eines individuellen Wohnens in einem kleinstädtisch geprägten Gesamtumfeld Rechnung tragen. Mit klarer und ablesbarer Adressbildung soll einer Anonymisierung dieser Wohnsituationen entgegengewirkt werden.
- Die Bereiche der Eigentumswohnungen sollen getrennt von Büro und Retail angeordnet werden.
- Pro Treppenhaus sollen mind. zwei max. drei Wohnungen pro Geschoss angeordnet werden.
- Pro Treppenhaus sind mind. zwei max. drei Wohnungen pro Geschoss anzustreben.
- Laubengänge sind grundsätzlich möglich.
- Angestrebt sind effiziente Grundrisse mit wenig Verkehrsfläche.

Private Aussenräume:

- Balkone, Sitzplätze, Terrassen etc. sollten mind. 15-30 m² gross sein und eine möglichst rechteckige Form mit einer Mindestdiefe von 2.8 m aufweisen bzw. einen quadratischen Bereich in dieser Grössenordnung umfassen. Reine Loggien, d.h. nach innen versetzte Nischen, sollen vermieden werden. Denkbar sind Loggien an den Gebäudeecken, die nach zwei Seiten offen sind und auch aus dem dahinter liegenden Zimmer breiten Ausblick zulassen.
- Im Erdgeschoss sind private Gartenbereiche, die grösser als der eigentliche Sitzplatzbereich sind denkbar, benötigen aber ein entsprechendes Aussenraumkonzept.

Stauraum:

- Ein Reduit ist wenn möglich in jeder Wohnung vorzusehen. Dieses soll ca. 3 m² aufweisen.
- Vorzusehen ist eine Einbaugarderobe.
- Ebenfalls vorzusehen ist ein Putzschrank (bei der Garderobennische oder als zusätzliches Element in der Küche).
- Gewünscht wird auch ein Stauraum zwischen / auf den Balkonen bzw. Sitzplätzen.
- Der individuelle Keller soll mindestens 10 m² gross sein.

Nasszellen:

Alle Wohnungstypen sind mit mindestens zwei Nasszellen, davon wenn möglich mind. eine an der Fassade gelegen, auszustatten:

2.5-Zimmerwohnungen

- Bad mit Badewanne / Dusche, WC, Lavabo (angrenzend an Masterbedroom)
- Gäste-WC / Lavabo

3.5- und 4.5 Zimmerwohnungen

- Bad mit Badewanne / Dusche, WC, Lavabo (angrenzend an Masterbedroom)
- Bad mit Dusche, WC, Lavabo

5.5 Zimmerwohnungen

- Bad mit Badewanne / Dusche, WC, Lavabo (angrenzend an Masterbedroom)
- Bad mit Dusche, WC, Lavabo
- Gäste WC/ Lavabo

Küche:

Die Küchen sind grosszügig zu dimensionieren. Der Käufer soll die Möglichkeit haben die Küche individuell seinen Bedürfnissen anzupassen (Insel, Bar usw.). Reine Zeilenküchen sind zu vermeiden. Insbesondere ist genügend Arbeits- bzw. Abstellfläche vorzusehen. Eine hohe technologische Ausstattung muss möglich sein. Als Minimum gelten die folgenden Richtwerte:

2.5-Zimmerwohnungen:	8 Elemente
3.5-Zimmerwohnungen:	10 Elemente
4.5-Zimmerwohnungen:	12 Elemente

B Mietwohnungen

Organisation der Wohneinheiten:

- Pro Treppenhaus sollen wenn möglich drei Wohnungen pro Geschoss angeordnet werden.
- Angestrebt sind effiziente Grundrisse mit wenig Verkehrsfläche.
- Die Erschliessung der Wohnungen hat getrennt von der Erschliessung der Retailflächen und, wenn möglich, getrennt von der Erschliessung der Büros zu erfolgen.
- Ziel ist eine optimale Ausrichtung und die Vermeidung von gegenseitiger Einsicht.
- Wichtig für die Wohnungen ist, dass sie eine eigene „Adresse“ haben und als Wohnungszugänge erkennbar sind.

- Eine Nutzung der Treppenhäuser (Wohnen, Büro) als Fluchtwege für das Retail ist möglich.

Private Aussenräume:

- Balkone, Loggien, Sitzplätze, Terrassen etc. sollten mind. 10-15 m² gross und min. 2.2 m lichte Breite aufweisen.

Stauraum:

- Ein Reduit ist wenn möglich in jeder Wohnung vorzusehen mit WM-Anschluss, dieses soll ca. 3 m² aufweisen (Element in der Küche).
- Pro Wohnung ist ein Kellerraum mit ca. 6-8 m² zu planen

Nasszellen:

Wenn möglich ist eine der Nasszellen an der Fassade zu platzieren.

2.5-Zimmerwohnungen

- Bad mit Dusche, WC, Lavabo

3.5- und 4.5 Zimmerwohnungen

- Bad mit Badewanne, WC, Lavabo
- Bad mit Dusche, WC, Lavabo

Küche:

Die Küchen sind offen zu planen es gelten folgenden Richtwerte:

2.5-Zimmerwohnungen: 7 Elemente

3.5-Zimmerwohnungen: 7-8 Elemente

4.5-Zimmerwohnungen: 8-9 Elemente

C Bauliche Anforderungen

Wirtschaftlichkeit und Baukosten:

Eine wirtschaftliche Lösung wird gefordert und vorausgesetzt. Nebst den betrieblichen und architektonischen Aspekten ist deshalb auch dem Ziel von günstigen Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten Aufmerksamkeit zu schenken. Der Vorschlag soll insbesondere folgenden Aspekten Rechnung tragen:

- klares, einfaches Konzept
- kostengünstiges Konstruktionsprinzip
- gutes Verhältnis von Nutz- und Geschossflächen
- sich günstig auf die Betriebs- und Unterhaltskosten auswirkende Bauweise

Behindertengerechte Bauweise:

Der Gesamtkomplex muss den Anforderungen des behindertengerechten Bauens entsprechen (SIA 500).

Eine strukturelle und räumliche Trennung (Entkopplung) der Wohnbereiche von den Verkaufsflächen ist aufgrund von Schall-, Sicherheits- und Logistikproblematiken zwingend vorzusehen.

1.4.2.2 Retail / Verkaufen

Die maximal mögliche Verkaufsfläche von 5'000 m² (ohne Lager, Anlieferung und Verkehrsflächen) soll möglichst angestrebt werden. Es ist jedoch nur eine Ladeneinheit von über 1000 m² für Produkte des täglichen Bedarfs erlaubt.

Die Platzierung der Ladeneinheiten soll nur im Untergeschoss (somit nicht AZ relevant) und gut sichtbar im Erdgeschoss entlang der Unterdorfstrasse angeordnet werden.

Die unterirdischen Ladenflächen sollen über eine kleine Mall (mit Tageslichtbezug) miteinander verbunden sein.

Die Räumlichkeiten des Grossverteilers sind alle zusammengefasst in einem System zu betrachten. Verkaufsfläche, Lager, Logistik (2 Andockstellen), Technik Teil Grossverteiler und Nebenräume sind in direkter Verbindung zueinander anzuordnen (gleiches Schliesssystem).

- Bei der Anlieferung (Ver- und Entsorgung) vorzugsweise oberirdisch, ist darauf zu achten, dass diese gestalterisch gut gelöst wird und der entsprechenden Lärmproblematik Rechnung getragen wird (z.B. gedeckte/teilgedeckte Andockstelle).
- 3 Andockstellen (2x Grossverteiler, 1x für Retail Dritte), insgesamt zusätzlich
- ca. 200m² Warenumschiag berechnen.
- Die öffentlichen Parkplätze (ca. 130-150) für die Retail Flächen (min b=2.60 m bis 2.70m) sollen getrennt von den Parkplätzen der Wohnungen (min. b=2.50 m für Eigentum) angeordnet werden.
- Grosszügige Vertikalverbindungen (Rollrampen und Lifte).

1.4.2.3 Büros / Dienstleistung

Der Anteil an Büro- und Dienstleistungsflächen soll sichtbar in den unteren Obergeschossen oder allenfalls im Erdgeschoss, entlang der Unterdorfstrasse angeordnet werden. Der Anteil an Büro/Dienstleistung Flächen soll möglichst gering gehalten werden.

1.4.2.4 öffentliche Nutzungen / SPITEX Zulg

Spitex bedeutet spitalexterne Hilfe, Gesundheits- und Krankenpflege, das heisst Hilfe, Pflege und Beratung ausserhalb des Spitals oder Heims, bei den Kunden zu Hause.

Der neue Standort für die SPITEX Zulg dient als Verwaltungszentrale mit den Büroräumlichkeiten für die Geschäftsleitung, die Administration und den Pflegebereich. Das Pflegepersonal (pro Tag durchschnittlich 10 Personen) werden jeweils am Morgen von 07.00 – 07.15 Uhr die Tagesaufgaben vor Ort besprechen und im Anschluss ihre Pflegearbeiten bei den Kunden zu Hause erledigen. Es werden keine Behandlungen direkt am neuen Standort vorgenommen.

Das Raumprogramm umfasst 6 Büroräume zu je 25 m², 1 Kopier-/Lagerraum mit 25 m², sowie Nebenräume für Garderoben, WC/Duschenanlagen und 10 Parkplätzen.

Die Büroräumlichkeiten mit den Nebenräumen müssen auf dem gleichen Geschoss organisiert werden.

1.5 Beurteilungskriterien

Die Projekte werden vom Beurteilungsgremium hinsichtlich der nachstehenden Kriterien beurteilt, wobei die Reihenfolge weder einer Hierarchie noch einer Gewichtung entspricht.

- Konzept und Gestaltung
 - Städtebauliches Konzept
 - Beziehung zum bestehenden Ortsbild und den bestehenden Aussenräumen
 - Volumina und architektonischer Ausdruck
 - Stimmigkeit zum Strassenraum der Unterdorfstrasse
 - Umgang mit den denkmalpflegerischen Aspekten
 - Qualität der Wohnungen
 - Qualität der Aussenräume
- Funktionen
 - Erschliessung Fahrverkehr / Anlieferungen / Langsamverkehr / Fussgänger
 - Nutzungsverteilung / Einhaltung der quantitativen Vorgaben zum Nutzungsmix
 - Funktionalität der Anordnung der Nutzungen
 - Verkaufsnutzungen: Lagequalität, Funktionalität und Flexibilität
 - Erdgeschossnutzungen in Verbindung zu den Aussenräumen
- Wirtschaftlichkeit / Konstruktion / Materialisierung
 - Gebäudeeffizienz
 - Erstellungskosten, Betrieb und Unterhalt
 - Optimierung des Kosten-/Nutzenverhältnisses
- Nachhaltigkeit
 - Energieeffizienz
- Bauökologie
 - Bewertung nach SIA D0200 SNARC

1.6 Schlussbestimmungen

1.6.1 Genehmigungen

Das Verfahrensprogramm wurde genehmigt
durch das Beurteilungsgremium am 03.03.2014
durch die HRS Investment AG am 10.03.2014
durch den Gemeinderat Steffisburg am 10.03.2014

2. Zwischenbesprechungen

Wie im Verfahrensprogramm festgelegt, haben am 02.05.2014 alle fünf Architektenteams je einzeln dem Beurteilungsgremium den aktuellen Stand ihrer Projekte präsentiert. Das Beurteilungsgremium war vollzählig anwesend, von den nicht stimmberechtigten Experten war lediglich Markus Wyss, Oberingenieur Kreis I, entschuldigt abwesend.

Jedes der vorgestellten Projektkonzepte wurde zuerst in Anwesenheit der Verfasser, anschliessend im Kreis des Beurteilungsgremiums allein, diskutiert und über die Empfehlungen für die zweite Bearbeitungsphase beraten. Die projektspezifischen Feststellungen wurden in einem ausführlichen Protokoll den jeweiligen Verfassern schriftlich eröffnet. An alle fünf Planerteams wurden folgende allgemeine Empfehlungen, resp. Feedbacks abgegeben:

- Die Rahmenbedingungen der Bauvorschriften können grundsätzlich eingehalten werden. Es gibt keinen Anlass, diese anzupassen.
- Die verlangte Spielfläche von zusammenhängenden 600 m² muss zwingend ausgewiesen werden.
- Die Anlieferung für die Gewerbenutzung/Grossverteiler kann grundsätzlich sowohl ober- als und unterirdisch erfolgen. Sie muss verkehrstechnisch optimal, wirtschaftlich und rationell sein. Zum Miteinbezug eines Verkehrsplaners wird – sofern nicht bereits erfolgt – geraten. Die Nachweise zur Funktionalität der Erschliessung und der Schleppkurven müssen erbracht werden.
- Der Planungszweck gemäss Entwurf der ZPP-Bestimmungen muss sichergestellt werden (Auszug nachstehend):

Planungszweck:

- *Schaffung einer städtebaulich qualitätsvollen Verdichtung mit gemischter Nutzung, die dem zentralen Ort am Brückenkopf des Unterdorfes und der an den Ortskern Oberdorf angrenzenden Umgebungssituation gerecht wird.*
- *Aufwertung und Stärkung der Identität des ehemaligen Gschwend-Areals im Unterdorf.*
- *Sicherstellung einer guten Einordnung von Neubauten unter Berücksichtigung der Baustruktur an der Austrasse / Unterdorfstrasse und des schützenswerten „Bieri-Stocks“ (Unterdorfstrasse 4).*
- *Sicherstellung einer optimalen und rationellen Verkehrserschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden.*
- Gegenüber den Gebäuden auf der dem Planungssperimeter gegenüberliegenden Seite der Unterdorfstrasse ist die Masstäblichkeit einzuhalten.
- Das Mengengerüst ist zwingend möglichst genau ausgefüllt einzureichen.
- Das Energiekonzept muss vorgebracht werden.
- Die verbleibende Gebäudestruktur entlang der Austrasse und der Unterdorfstrasse in der Umgebung des Planungssperimeters muss hinsichtlich der morphologischen Überlegungen beachtet werden – dafür nicht notwendig ist jedoch der (historische) Strassenverlauf der Austrasse. Dieser ist nicht mehr von Bedeutung.
- Die Hindernisfreiheit bei sämtlichen internen Verbindungen wird vorausgesetzt

Änderung im Verfahrensprogramm:

Das Verfahrensprogramm wie folgt korrigiert: Es sind keine Laubengänge für alle Wohnungen (Mietwohnungen und Eigentumswohnungen) zu planen.

3. Beurteilung der eingereichten fünf Projekte

Das Beurteilungsgremium (BG) versammelt sich am 15.08.2014 in Steffisburg unter dem Vorsitz von Jürg Marti zur Schlussbeurteilung der 5 eingereichten Projekte.

Für den entschuldigt abwesenden, stimmberechtigten Sachrichter Martin Kull wird der Ersatzrichter Bruno Marti als stimmberechtigtes Mitglied des BG bestimmt. Entschuldigt abwesend ist zudem Markus Wyss, Oberingenieur Kreis I (nicht stimmberechtigter Experte).

Es wird festgestellt, dass somit das BG uneingeschränkt entscheidungsfähig ist.

Als erstes Traktandum nimmt das BG Kenntnis von den Resultaten der Vorprüfung.

3.1 Resultate der Vorprüfung (Zusammenfassung)

Nach der Schlussabgabe der Projekte, resp. der Schlusspräsentationen durch die Verfassenden am 10.07.2014 wurde durch die im Verfahrensprogramm aufgeführten Stellen eine umfassende materielle Vorprüfung über alle Projektunterlagen vorgenommen. Die Resultate sind in einem schriftlichen Bericht mit Datum vom 14.08.2014 detailliert dargestellt. Dieser Bericht liegt dem BG vor.

Es nimmt ihn zur Kenntnis und lässt sich von den jeweiligen Verfassern der Teilbereiche

- Vollständigkeit der Unterlagen / Einhaltung der Fristen
- Baurecht
- Erfüllung der quantitativen Nutzungsvorgaben
- Retail
- Verkehr
- Wirtschaftlichkeit
- Energie/Nachhaltigkeit

Verständnisfragen beantworten.

Die wichtigsten Ergebnisse werden hier als summarische Zusammenfassung wiedergegeben:

Vollständigkeit der Unterlagen / Einhaltung der Fristen:

Alle fünf Projektbeiträge sind im Sinne des Verfahrensprogrammes vollständig und fristgerecht eingereicht worden.

Baurechtliche Vorgaben:
festgestellte Verstösse

Baulinien:

Projekt Aebi & Vincent: um 0.80 m überschritten im Eckbereich Unterdorfstrasse/Dükerweg

Gewässerabstand:

Projekt Züst Gübeli Gambetti: bei zwei Punktbauten um 2.70 m resp. 2.40 m unterschritten.

Nutzungsvorgaben (Rot: Überschreitung der max. Flächen)

Projekt	BGF oberirdisch max. 17'200 m ²	Fläche Wohnen max. 16'000 m ²	Fläche Verkauf max. 5'000 m ² ober-+unterird.
Aebi & Vincent	16'747 m ²	13'807 m ²	3'642 m ²
Fahrni /Dällenbach Ewald	17'413 m ²	15'779 m ²	5'124 m ²
RLC	17'428 m ²	16'338 m ²	4'370 m ²
Züst Gübeli Gambetti	16'322 m ²	15'412 m ²	4'270 m ²
Burkard Meyer	16'381 m ²	14'841 m ²	3'940 m ²

Die Bemerkungen im Vorprüfungsbericht zu den Themen Funktionstauglichkeit Verkaufsflächen, Verkehr, Anlieferung und Parking zeigen bei einzelnen Projekten quantitative, aber auch qualitative Mängel auf, die im Rahmen der eigentlichen Projektbeurteilungen zu berücksichtigen sind.

Fazit der Vorprüfung:

Trotz einzelner quantitativen Abweichungen von den Programmvorgaben beschliesst das Beurteilungsgremium, dass alle fünf Projekte zur Schlussbeurteilung zugelassen werden. Damit besteht für die Verfasser aller fünf Projekte der Anspruch auf die im Verfahrensprogramm festgelegte, pauschale Entschädigung.

3.2 Beratungen des Beurteilungsgremiums (BG)

Nach einem informellen Rundgang durch alle Projekte nimmt das Plenum des BG nochmals Kenntnis von den Merkmalen aller Projekte, die es schon anlässlich der Schlusspräsentationen am 10.07.2014 gesehen hatte.

In einem ersten Beurteilungsrundgang werden nun anhand der im Verfahrensprogramm aufgeführten Beurteilungskriterien alle fünf Projekte einer Begutachtung unterzogen. Dabei werden sowohl Qualitäten wie Schwachstellen aufgezeigt, im Plenum diskutiert und mit Quervergleichen unter den Projekten analysiert. Die relevanten Ergebnisse dieser Beurteilung finden Eingang in die jeweiligen Projektbeschriebe unter Pt. 3.4 dieses Berichtes.

Wohl als Folge der ausserordentlich schwierigen und komplexen Aufgabenstellungen des Studienauftrages mit den besonderen Herausforderungen für eine städtebaulich verträgliche, dem Ort trotz der hohen Bebauungsdichte Rechnung tragende Situationslösung einerseits und den komplexen funktionalen Anforderungen der Bereiche Retail, Logistik und Verkehr andererseits, muss festgestellt werden:

Grundsätzlich hat keines der fünf Projekte einen über alle Kriterien restlos befriedigenden Lösungsansatz hervorgebracht.

Nach eingehender Diskussion beschliesst das Beurteilungsgremium, die drei Projekte

- ARGE Fahni / Dällenbach Erwald
- Burkard Meyer
- Züst Gübeli Gambetti

trotz Qualitäten in Einzelbereichen für die weitere Beurteilung auszuschneiden.

Damit bleiben in der Endauslobung die beiden Projekte

Aebi & Vincent mit einem städtebaulich sehr überzeugenden Bebauungsmuster, und

RLC mit einem sehr funktionstauglichen und praxisnahen Lösungsvorschlag für den Bereich Retail (Verkauf).

Vor dem definitiven Abschluss der Beurteilung werden die ausgeschiedenen Projekte im Rahmen eines Kontrollrundganges nochmals überprüft. Daraus entstehen aber keine Rückkommensanträge auf den früheren Entscheid.

Das Beurteilungsgremium beschliesst deshalb definitiv und einstimmig, die beiden Projekte Aebi & Vincent und RLC in die Endauslobung zu nehmen.

Da aber auch diese beiden in der Schlussrunde verbliebenen Projekte tiefgreifende Überarbeitungen in Teilbereichen für eine überzeugende Gesamtlösung vornehmen müssen, kann sich das Beurteilungsgremium nicht auf einen der beiden Entwürfe als alleinigen Sieger des Studienauftrages festlegen.

3.3 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums an die Auftraggeber

Gestützt auf die obenstehend dargelegten Überlegungen empfiehlt das Beurteilungsgremium einstimmig, von der im Verfahrensprogramm unter Pt. 2.10 gemachten Option zur Überarbeitung Gebrauch zu machen und die beiden Projekte der

- Aebi & Vincent Architekten SIA AG und
- RLC AG Architekten

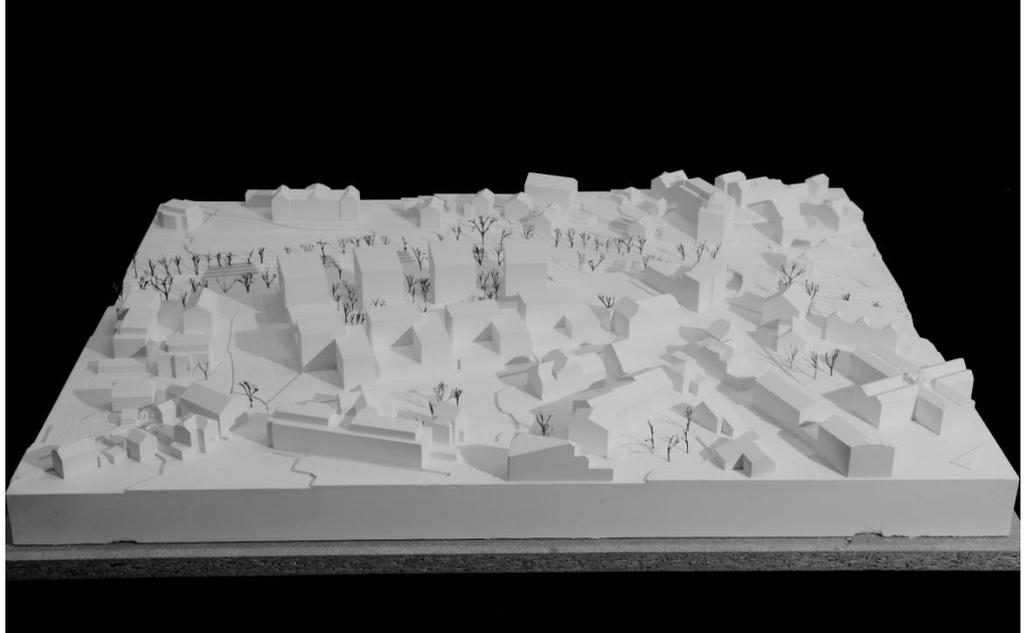
in einer Bereinigungsstufe zu diesem Studienauftrag überarbeiten zu lassen.

Die Modalitäten und die Überarbeitungsziele für diese Bereinigungsstufe sind in einem neuen Verfahrensprogramm zu regeln und festzulegen.

Die Begleitung und die Beurteilung der Resultate der Bereinigungsstufe sind im Aufgaben- und Verantwortungsbereich des bestehenden Beurteilungsgremiums zu belassen.

3.4 Projektbeschriebe der fünf eingereichten Projekte

3.4.1 Projekt Aebi & Vincent Architekten SIA AG



Das mit einer nachvollziehbaren Ortsanalyse hergeleitete Bebauungsmuster ist überzeugend. Insbesondere ist die entlang der Unterdorfstrasse gewählte Massstäblichkeit der vier volumetrisch differenzierten Baukörper dem Strassenraum angemessen und wertet diesen auf.

Positiv beurteilt werden die gassenartigen Abstände dieser Bauten entlang der Unterdorfstrasse, die immer wieder Durchblicke vom Strassenraum in den Binnenraum sowie in den Aussenraum der Zug-Landschaft ermöglichen und damit ein ortstypisches Merkmal der vorherrschenden Siedlungsstruktur des Dorfkernes übernehmen.

Die strassenseitigen Erdgeschossflächen werden fast ausschliesslich für Detailretailnutzungen vorgesehen. Der Haupteingang für den Grossverteiler im Untergeschoss ist als kleine Zäsur in einer langen Schaufensterfront zu wenig prominent und zu unübersichtlich platziert.

In den Obergeschossen sind die Mietwohnungen angeordnet, die ihre Zugänge vom rückliegenden Binnenraum aus haben. Die siedlungsinterne Differenzierung der Mietwohnungen zu den Eigentumswohnungen, die in den vier Punktbauten liegen, ist damit gegeben. Die Eingänge zu den Punktbauten sind aus der Fussgängerpromenade entlang der Zug erreichbar. Damit wird eine klare Adressbildung für diese Wohnbauten erreicht. Die Gebäudeabstände zwischen den Punktbauten sind, bezogen auf die Gebäudehöhe knapp genügend. Dies nicht zuletzt auch, weil die Grundrissstruktur die Hauptwohnräume jeweils in den Kopfbereichen mit freierer Sicht vorsieht und an den direkt gegenüberliegenden Fassaden ausschliesslich Schlaf-, bzw. Kinderzimmer angeordnet sind.

Der zusammenhängende Binnenraum zwischen den Strassenbauten und den Punkthäusern ist gut dimensioniert, hat die Kraft eines identitätsstiftenden Bebauungsmerkmals und ist zudem vielfältig nutzbar als halböffentliche/halbprivate Zone.

Quantitativ weist das Projekt gegenüber dem Zielwert für die 17'200 m² oberirdische Gesamtgeschossfläche ein Manko von ca. 450 m² (- 2.6%) auf.

Die oberirdische Anlieferung und die Zufahrt zur Einstellhalle auf den Dükerweg sind gut entflochten. Die dritte Andockstelle für LKWs rechtwinklig zum Dükerweg

bedingt. Rückfahrverkehr im öffentlichen Strassenraum ist so nur beschränkt gebrauchstauglich. Der vorgeschlagene Minikreisel ist aus der Sicht der Verkehrsplaner keine gültige Option.

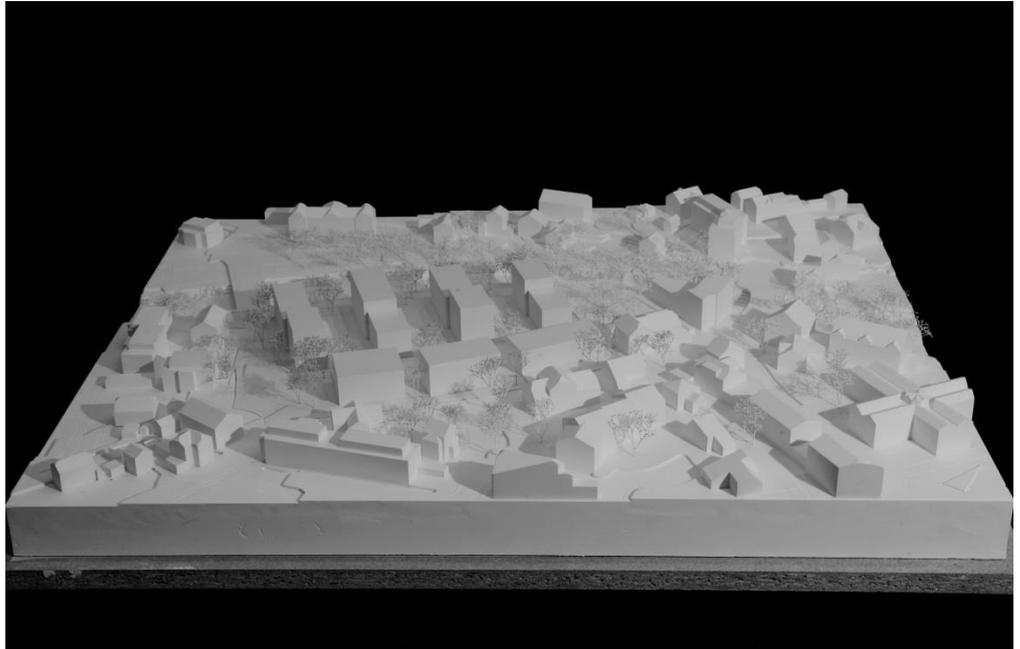
In den Untergeschossen mit den Retailflächen, der Logistik und den Parkings weist das Projekt erhebliche funktionale Schwachstellen auf. Der Zugang in den Retailbereich aus dem Kundenparking ist zu unübersichtlich und zu peripher angelegt. Logistisch hat der Grossverteiler keine klare Trennung zu den Erschliessungen der Lager für die Detaillisten. Die Raumdimensionen der Fläche für den Grossverteiler sind ungünstig und optimierungsbedürftig. Die Anzahl der Parkplätze ist zu gering, da weniger als ein Parkplatz pro Wohnung nachgewiesen ist. Zudem ist die Trennung zwischen den Wohnungsparkplätzen und dem Kundenparking zu wenig klar. Die Rampen zur Einstellhalle sind teilweise zu steil.

Quantitativ bleibt die gesamte Retailfläche ca. 1'350 m² unter dem Zielwert von 5'000 m².

Die angebotene Gesamtfläche für die Wohnungen erreicht den Zielwert von 16'000 m² deutlich nicht, dies wohl auch als Folge des hohen Anteiles von Verkaufs- und Gewerbeflächen in allen Erdgeschossen, resp. Eingangsgeschossen der Überbauung.

Die klaren Vorteile des Projektes liegen im ortsbaulichen Gesamtkonzept, das trotz der hohen Bebauungsdichte verträglich und dem Ort angemessen erscheint. Demgegenüber stehen funktionale Schwachstellen in den unterirdischen Retail- und Logistikbereichen, sowie die zu wenig präzise Erfüllung der quantitativen Zielwerte für die Nutzungsflächen der einzelnen Bereiche.

3.4.2 Projekt RLC AG Architekten



Die Projektverfasser reagieren auf die vorgegebene Situation im Areal zwischen der historischen Strassenverbindung der Unterdorfstrasse und dem Flusslauf der Zulg mit einem kammähnlichen Bebauungssystem. Mit den parallel zur Unterdorfstrasse platzierten, teilweise davon zurückversetzten Bauvolumen soll die Morphologie und Struktur des Strassendorfes mit platzförmigen Ausweitungen aufgenommen und verstärkt werden. Die rückwärtige und rechtwinklig dazu sowie zur Zulg gesetzte Wohnüberbauung ist in den restlichen Aussenraum eingebettet und wird zum Fluss mit den stirnseitigen Kammvolumen abgeschlossen. Die Standorte des Retail mit Läden sowie die Parkierung im 1. und 2. Untergeschoss sind von der südlichen Seite über den Dükerweg erschlossen.

Das kammartige Bebauungsmuster ist an diesem Zentrumsort mit seinen Standortgegebenheiten ein eher fremdes Element, welches man mit Überbauungen in reinen Wohngebieten assoziiert. Die strassenbegleitenden Baukörper erfüllen zwar den Anspruch an die Bebauungstypologie des Strassendorfs, die rückwärtige Repetition der südorientierten Wohnbauzeilen wirken aber dazu im Kontext isoliert und schöpfen das aussenräumliche Potential an diesem spannenden Ort zwischen dem Hauptverkehrsträger und dem Fluss-Erholungsgebiet in die Tiefe des Areals nicht aus. Die Ausformulierung des Projekts ist in seinen Entscheidungen der volumetrischen Gebäudesetzung und Grundrissgestaltung zufällig, zu wenig präzise und in sich auf die Anforderungen des Programms mit Mietwohnen und Stockwerkeigentum zu wenig schlüssig.

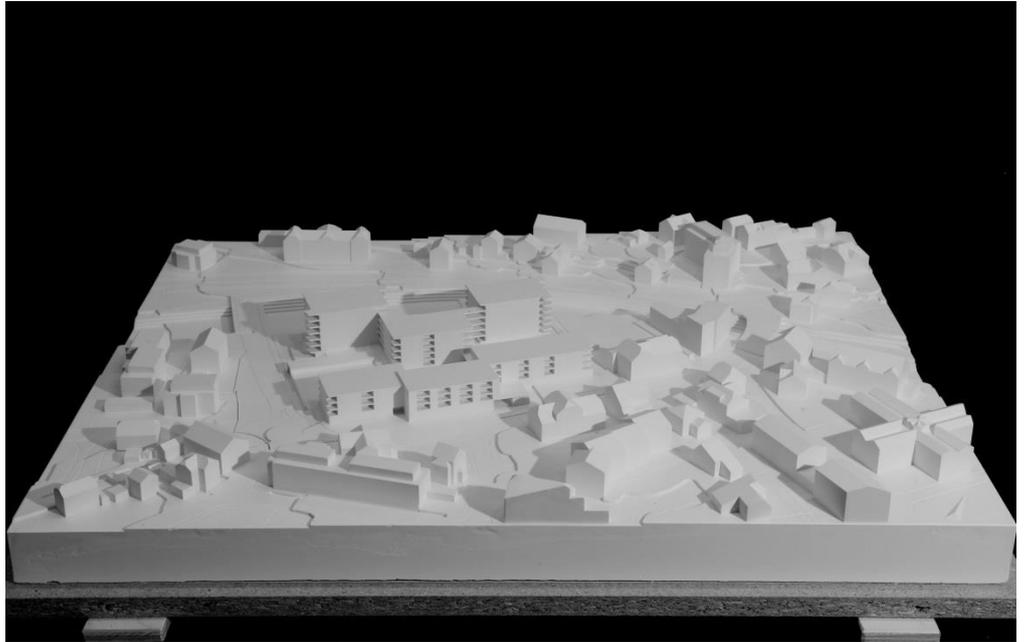
Die Läden im Erdgeschoss mit dem Zugang und Abgang für Fussgänger von der kleinen Ausweitung und Platzsituation zum Grossverteiler sind folgerichtig angeordnet. Städtebaulich und verkehrstechnisch völlig unverständlich ist die Anlieferung zum Retail am südlichen Kopf des Areals mit attraktivem Nutzungspotenzial zum Kreislauf angeordnet. Die rückwärtigen Wohnbauvolumen weisen für die beiden unterschiedlichen Wohnungsangebote eine analoge Bebauungsstruktur und Rhythmisierung von gleicher Bautiefe auf. Die abwechselnde Höhenstaffelung der Wohnbauten ist unbegründet und konzeptuell nicht logisch. Die Grundrissgestaltung der Wohnungen zwischen Mieten und Wohneigentum in denselben Baustrukturen sowie die Lage ihrer Positionierung ist zufällig und nicht nachvollziehbar. Der Ort der Zufahrt in die Untergeschosse ist richtig positioniert, allerdings strukturell ungenügend auf die angrenzenden Nutzungen abgestimmt.

Die Mall mit dem Retail und den angrenzenden Läden im 1. Untergeschoss ist in sich gut angeordnet und steht in guter Verbindung zu der angrenzenden Parkierung auf demselben Niveau. Das Lager des Grossverteilers auf zwei Ebenen ist eher ungünstig. Die Einfahrt von der unterirdischen Hauptverbindungsachse bedarf verkehrstechnisch noch der Überarbeitung. Die Parkierung im 2. Untergeschoss ist gut und übersichtlich gelöst, allerdings ist die separate, gesicherte Trennung und Zugänglichkeit zwischen Wohnen und Verkauf noch genau nachzuweisen. Die Erschliessung der Kellerräume des Stockwerkseigentums über die öffentliche Einstellhalle ist ungünstig.

Der Projektvorschlag lässt durch seine kompakte Umsetzung des Raumprogramms vor allem in den Untergeschossen eine gute Wirtschaftlichkeit erwarten.

Der Projektvorschlag überzeugt primär in seiner Auseinandersetzung mit dem vielfältigen und komplexen Raumprogramm des Ladenkonzepts/Retail und der unterirdischen Betriebsorganisation mit seinen Abläufen der Läden und der Parkierungserschliessung. Die oberirdische Warenerschliessung kann nicht an diesem Ort gelöst werden. Demgegenüber ist das städtebauliche Bebauungsmuster auf dem Areal an diesem Zentrumsort beliebig und weist räumlich, funktional und nutzungsmässig grosse Defizite und Mängel auf. Die getroffenen Entscheide zu Baustruktur, Wohnungsart und -verteilung, sowie die daraus generierten Aussenräume lassen noch viele Fragen unbeantwortet.

3.4.3 Projekt Burkard Meyer Architekten AG



Die Verfasser entwickeln aus den vorgefundenen Gegebenheiten und der geforderten, grossen Nutzungsdichte eine eigenständige, prägnante Setzung. Ein 4-geschossiger Baukörper entlang der Unterdorfstrasse und drei 5 bis 7-geschossige Punktbauten zur Zulg schaffen eine in sich stimmige Siedlungsstruktur. Das lange Strassenvolumen staffelt sich in drei Teile, die drei Punktbauten verschmelzen über die Aussenräume miteinander. Mit einer etwas gesuchten Überdachung wird der Strassenbaukörper in die Tiefe mit den freistehenden Punktbauten miteinander verbunden. In sich schlüssig reagiert die Bebauung nicht auf den Bieri-Stock. Einerseits überzeugt die kompakte Grossform in ihrer Setzung und Stimmigkeit, andererseits wirft das nicht Einpassen in die ortsbaulichen Gegebenheiten von Steffisburg grosse Fragen auf.

Die unterschiedlich ausformulierten Aussenhöfe erscheinen überzeugend. Die Ausbildung und Gestaltung der Zugangshöfe als halböffentliche Räume mit Aufenthaltsqualitäten sind plausibel und verankern die unterschiedlichen Baukörper auf dem Tiefgaragenplateau. Hingegen erscheint die mannshohe Überdachung der Tiefgarageneinfahrt direkt vor den erdgeschossigen Wohnungen grob und unverständlich. Die deutliche Ausformulierung der harten Kante vom Bebauungs- resp. Tiefgaragenplateau und der natürlichen Uferzone lässt eine Durchlässigkeit in der Tiefe des Grundstücks vermissen. Generell weißt die Umgebung etwas viel versiegelte Fläche auf.

Die Eigentumswohnungen sind in den beiden äusseren Punktbauten situiert und werden mit einer einfachen, aber klaren windradartiger Anordnung als Vierspänner vorgeschlagen. Diese Konzeption ermöglicht jeder Wohnung eine gute zweiseitige Orientierung. Über die ausgreifende Loggia wird der Wohn-Essraum nach aussen verlängert und ermöglicht so ein grosszügiges Raumerlebnis mit der Umgebung. Zur Mitte hin verschmelzen die auskragenden Loggien mit dem mittleren, fünfspännigen Punktbau, welcher Mietwohnungen beinhaltet. Das Zusammenwachsen der Aussenräume beeinträchtigt die Qualität beider Loggien, sowie der Wohnungen selbst und ist für die Eigentumswohnungen nicht vertretbar. Ebenso wird die typologische Differenzierung zwischen Eigentums- und Mietwohnungen vermisst.

Im Baukörper zur Unterdorfstrasse werden die restlichen Mietwohnungen auf drei Geschossen organisiert. Entsprechen der Abstufung des Baukörpers entwickeln sich an den Innenecken räumlich grosszügige Wohnungen. Hingegen weisen die vorgeschlagenen durchgesteckten Grundrisstypologien durch das Fehlen einer

Vorzone einen Widerspruch zwischen Durchwohnen und Abtrennen eines Entrées auf.

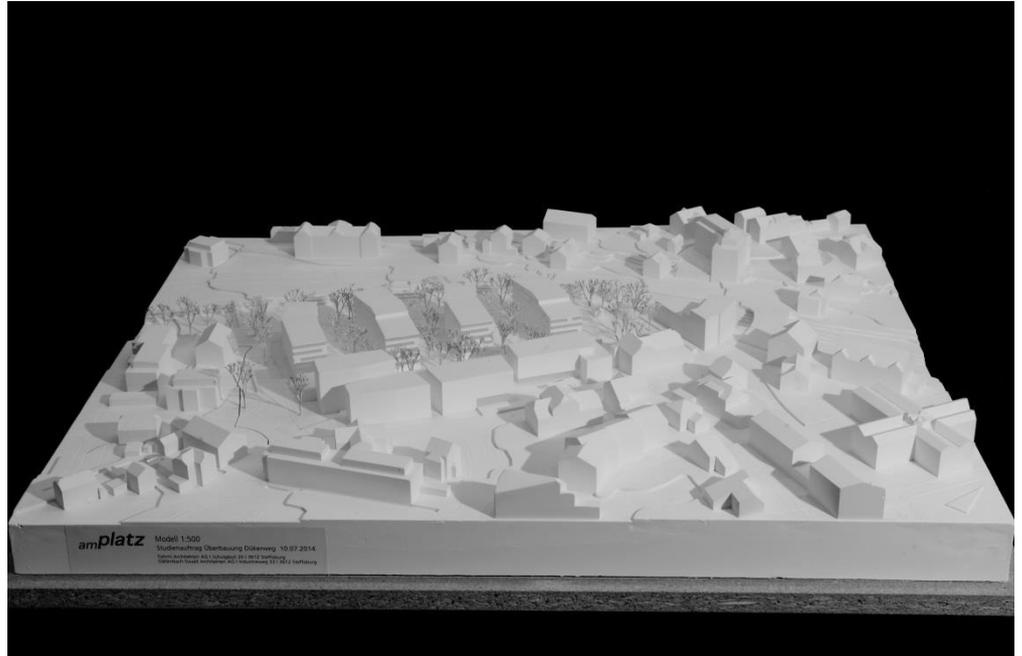
Die Mall im Untergeschoss weist eine klare und gute Organisation auf. Über die Hälfte der Einheiten kann von der Tageslichtführung über den Innenhof mit Rolltreppe profitieren. Die Lage und knappe Ausdehnung der Eingangsfront im Erdgeschoss ist für die Auffindbarkeit des Grossverteilers allerdings etwas zu diskret. Der Vorschlag der unterirdischen Kreuzung von PW und LKW wird als unrealistisch und nicht realisierbar beurteilt. Ebenso können die ausgewiesenen drei Andockstellen für den Grossverteiler fahrzeuggeometrisch nicht befahren werden und sind daher nicht realisierbar.

Mit einer übergeordneten horizontalen Gliederung der Baukörper in Brüstungs- und Fensterbänder werden die verschiedenen Bauten zusammen gebunden. Die bereits bei der Grundrissgestaltung vermisste Differenzierung zwischen Eigentum und Miete wird auch bei der äusseren, identischen Gestaltung der Baukörper bemängelt. Dennoch wird die folgerichtige Absicht, die Gestaltung und Materialisierung an die eigenständige, wenn auch völlig ortsbaufremde Setzung an zu knüpfen, positiv begrüsst.

Im Eckbereich gegen die Parzelle Nr. 4 übertritt ein Balkon den Gewässerabstand. Ebenso überschreitet das vorgeschlagene Hochplateau die zulässige Sockelhöhe. Die Nutzung der Dachflächen für eine Photovoltaikanlage wird speziell begrüsst.

Insgesamt handelt es sich um einen qualitätsvollen und bereichernden Beitrag. Der städtebauliche Ansatz und der Umgang mit der geforderten Nutzungsdichte haben zu einer anregenden Diskussion geführt. Dennoch haben die zu formelle, starre städtebauliche Anordnung und die fehlende Antwort auf das Gegenüber der bestehenden Bebauung nicht zu überzeugen vermocht.

3.4.4 Projekt ARGE Fahrni Architekten AG und Dällenbach Ewald Architekten AG



Die Verfasser reagieren an der Unterdorfstrasse mit viergeschossigen, parallel zur Strasse verlaufenden Bauten. Neben dem geschützten Bau Unterdorfstrasse 4 wird der Neubau zurückgesetzt, durch den Anbau eines dreigeschossigen, abgewinkelten Anbaus wird auf die Höhe der geschützten Baute reagiert und es entsteht im Strassenraum eine optische Aufweitung. Gegen den Flussraum werden kammartig vier fünf- bis sechsgeschossige Bauten aufgereiht.

Zwischen der Neubauzeile an der Unterdorfstrasse und den Wohnhäusern am Fluss wird am Dükerweg ein weiteres Gebäude eingeschoben, mit eingeschossigem Anbau für die gedeckte Anlieferung und danebenliegender Einfahrt in die Einstellhallen. Dieser zwischengeschobene Bau am Dükerweg wird als kritisch beurteilt, der Gebäudeabstand zum südlich vorgelagerten Bau an der Unterdorfstrasse ist zu gering.

Die vorgesehene Erschliessung am Dükerweg funktioniert nicht konfliktfrei: Die Anlieferung liegt zu nahe am potentiellen Kreisel Dükerweg/Unterdorfstrasse, die Zufahrt für die Lastwagen bedingt Manöver auf dem Dückerweg, direkt zwischen Einstellhallenausfahrt und Kreisel.

Die Umgebung teilt sich in einen die Dienstleistungs- und Verkaufsflächen umspannenden Strassen- und Gassenraum aus Hartbelag einerseits und andererseits in einen die Wohnbauten umfliessenden Grünraum. Zwischen diesen beiden Bereichen und am Zulufer werden die Spiel- und Aufenthaltsflächen angeordnet.

Diese Komposition ist im Grundsatz stimmig. Allerdings nehmen die zahlreich notwendigen Erschliessungswege zu den Wohnbauten dem Gesamtbild etwas die Grosszügigkeit.

Retail und Mall sind gut gelöst und funktionieren in der vorgelegten Form. Die Erschliessung des Untergeschosses ab Unterdorfstrasse ist gut auffindbar und liegt gut platziert. Die Parkieranlagen sind schlüssig angelegt, einzig die Sackparkierung bei den Verkaufsflächen zugeordneten Parkplätzen ist nicht optimal.

Die Anlieferung für den Grossverteiler ist sehr lang und erfolgt über einen zu schmalen Korridor.

Die Zuordnung von Miet- und Eigentumswohnungen ist sinnvoll. Die Mietwohnungen entlang der Unterdorfstrasse sind plausibel organisiert. Unverständlich ist jedoch, dass in der erzeugten Gasse zwischen zwei Baukörpern keine adäquaten

Grundrisse entwickelt wurden. Die Eigentumswohnungen basieren grundsätzlich auf zwei Typologien, welche ungeachtet ihrer Lage und räumlichen Situation eingesetzt werden. Eine Differenzierung mit einer entsprechenden Begründung der Knickungen wird vermisst.

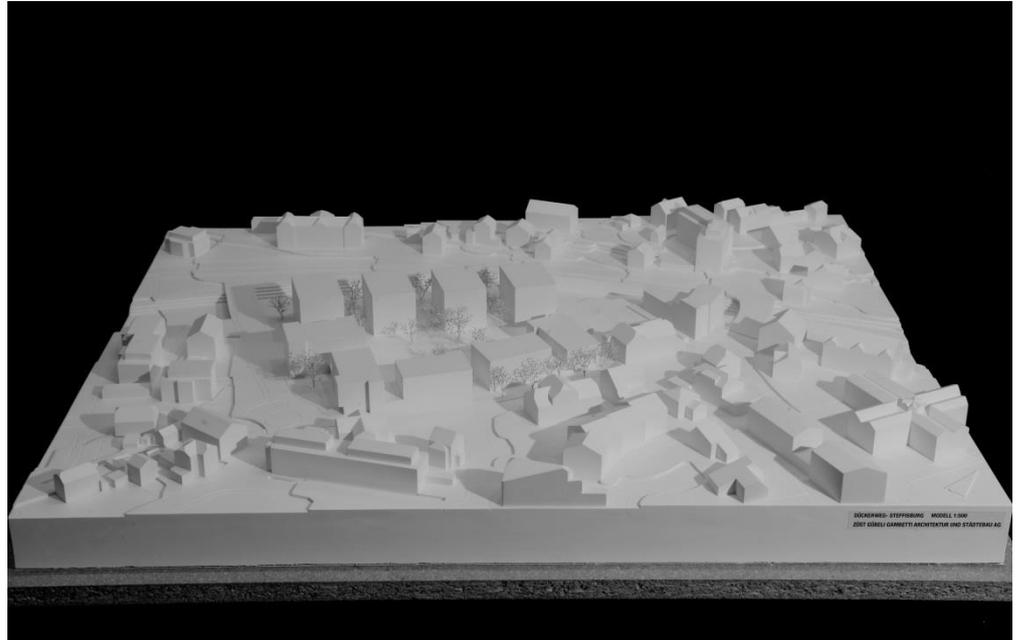
Die Architektur reagiert auf die konzeptionelle Situierung der Bauvolumen. Entlang der Unterdorfstrasse sind massive Bauten mit mineralischem Putz vorgesehen. In Anlehnung an die bestehenden Bauvolumen ist der Vorschlag verständlich. Die Ausgestaltung der Fassaden ist jedoch bezüglich der Öffnungen und der Proportionen zu wenig differenziert und vermindert die propagierte Integration der Neubauvolumen.

Die abgewinkelten Zeilenbauten sind mit Holzelementen geplant. Dies verstärkt die Setzung als Zeilenbauten im Grünraum. Der Versatz der horizontalen Bänder verweist auf die bestehende Topografie und wird begrüsst.

Das Projekt weist gute Ansätze auf, vermag aber in der städtebaulichen Setzung nicht ganz zu überzeugen. Der fünfgeschossige eingeschobene Zwischbau im Bereich Dükerweg/Unterdorfstrasse erscheint zu hoch und die durch Anlieferung und Parkingzufahrt entstehende geschlossene Front am Dükerweg ist wenig attraktiv.

Nicht ganz nachvollziehbar ist zudem das Abwinkeln der Wohnbauten am Fluss und am Dükerweg.

3.4.5 Projekt Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG



Die Projektverfasser versuchen kontextbezogene Raumstimmungen aufzunehmen und weiterzuentwickeln; die Entwicklungsgeschichte des Dorfes weiterzuschreiben.

Vorgefundene Elemente des öffentlichen Raums wie Platzbildungen und Bebauungstypologien entlang der Strasse mit Durchblicken in dahinterliegende Grünräume werden zu charakteristischen Elementen des Projekts.

Entlang der Unterdorfstrasse wird durch das leichte Abdrehen der zwei östlichen Bauvolumen der Strassenraum erweitert. Die dadurch entstehende Platzbildung dient sowohl der Platzierung der Bushaltestelle als auch der Anbindung der Verkaufsflächen. Die Differenzierung der Gebäudehöhen entlang der Strasse reagiert adäquat auf die umliegenden Gebäude mit deren Massstäblichkeit.

Entlang des Flussraumes sind vier gestaffelt situierte Volumen vorgesehen. Die Eckvolumen unterschreiten jedoch den Gewässerabstand um 2.30m, respektive um 2.70m. Die Einhaltung des gesetzlichen Abstandes würde zu einer essentiellen Reduktion der Staffelung und dementsprechend zu einer Einbusse der vorliegenden Qualitäten der Eigentumswohnungen führen. Die propagierte, pavillonartige Bebauung wird durch die vorgeschlagene Volumetrie und durch die Gebäudeabstände kaum als solche wahrnehmbar werden.

Die Erschliessung erfolgt primär ab dem Dükerweg. Dies ist grundsätzlich denkbar. Die Kreuzung der Anlieferung mit dem Zugang zu den oberirdischen Parkplätzen und der Zufahrt zur Einstellhalle birgt jedoch ein grosses Gefahrenpotential. Es fehlt zudem die dritte Andockstelle für die Anlieferung der Detaillisten. Die Vermischung von öffentlichen und privaten Parkplätzen in der Einstellhalle ist problematisch.

Der innen liegende Grünraum soll in Anlehnung an ortstypische Obstgärten und Wiesen zum identitätsstiftenden Herzstück der Anlage werden. Es muss jedoch bezweifelt werden, ob dies entsprechend umgesetzt werden kann. Die Anforderungen der Erdgeschosswohnungen sowie der fehlende Bezug zum Flussraum mit seiner Promenade reduzieren den Grünraum in der vorliegenden Form primär auf die Erschliessung der vier rückwärtigen Wohnbauten. Gleichzeitig wird die Anbindung bestehender Strassen und Wege ins Innere der Anlage ohne Weiterführung erheblich geschwächt.

Die Zuordnung von Miet- und Eigentumswohnungen ist sinnvoll. Die Grundrisse reagieren geschickt auf die hohe Dichte und vermögen mit einfachen Typologien hohe Wohnqualitäten zu erzeugen. Es stellt sich jedoch die Frage, ob diese Qualitäten bei den vier Bauvolumen entlang des Flussraumes unter Einhaltung der Grenzabstände noch erhalten werden können, da ohne die projektierte Staffelung sowohl Aussicht als auch Besonnung der Wohnräume nicht mehr gewährleistet sind. Die vorgeschlagenen Grundrisstypologien ergeben jedoch eine starke Abweichung vom gewünschten Wohnungsspiegel.

Die Anordnung der unterirdischen Verkaufsflächen ist suboptimal. Sowohl bei der Mall als auch beim zu engen Zugang zum Grossverteiler wird die notwendige Attraktivität vermisst. Die zwei Erschliessungskerne in der Verkaufsfläche des Grossvertailers führen zu kaum akzeptablen Nutzungseinschränkungen. Zudem wird beim Abgang die notwendige Grosszügigkeit vermisst.

Die Architektur reagiert auf die entsprechende Situierung. Entlang der Unterdorfstrasse sind verputzte Gebäude vorgesehen, entlang dem Flussraum Holzverkleidungen. Die Fassung der privaten Aussenräume mit Holzlatten ist denkbar, lässt sich jedoch kaum durch ortstypische Lauben begründen. Die für sämtliche Gebäude vorgeschlagene Hybridkonstruktion erfüllt die Primäranforderungen an die Nachhaltigkeit.

Das Projekt weist in vielen Teilbereichen interessante und qualitätsvolle Lösungsansätze auf. Leider wird das Potential des gewählten Konzeptes nicht vollumfänglich ausgeschöpft; bei der Umsetzung wird in Teilbereichen eine weiterführende Stringenz vermisst. Das Untergeschoss weist zudem erhebliche funktionale Mängel auf.

4. Bereinigungsstufe (Überarbeitung)

4.1 Auszüge aus dem Verfahrensprogramm für die Bereinigungsstufe vom 15.09.2014

4.1.1 Ausgangslage

Wie im Verfahrensprogramm vom 10.03.2014 vorgesehen, hat das Beurteilungsgremium am 15.08.2014 alle fünf Projekte eingehend nach den im Verfahrensprogramm (Ziffer 6) festgelegten Kriterien analysiert und beurteilt.

Als Fazit dieser Beurteilung hat das Beurteilungsgremium einstimmig festgestellt, dass alle Projekte neben Qualitäten auch erhebliche Mängel bei den geforderten Problemlösungen aufwiesen. Bei keinem der Projekte können die Mängel ohne wesentliche Eingriffe bereinigt werden, deshalb kann keines der Projekte für eine alleinige Weiterbearbeitung im Rahmen der weiteren Projektentwicklung empfohlen werden.

Bei zwei Projekten wurde ein Entwicklungspotential festgestellt, das höher eingestuft wurde, als dasjenige der restlichen 3 Lösungsvorschläge.

Das Beurteilungsgremium hat deshalb einstimmig beschlossen - in Anwendung der Ziffer 2.10 "Option zur Überarbeitung" des Verfahrensprogrammes vom 10.03.2014 - für zwei Projekte eine Bereinigungsstufe nach Art. 5.4, SIA 143 durchzuführen.

Das vorliegende Programm regelt die Verfahrensbestimmungen für diese Bereinigungsstufe und umschreibt die Überarbeitungsziele für die beiden zu bereinigenden Projekte.

4.1.2 Grundlagen für die Bereinigungsstufe

Alle Vorgaben und Rahmenbedingungen zur Aufgabenstellung, wie sie im Verfahrensprogramm zum Studienauftrag vom 10.03.2014 (Ziffer 4) aufgeführt sind, bleiben vollumfänglich gültig.

4.1.3 Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren der Bereinigungsstufe

4.1.3.1 Auftraggeberin

HRS Investment AG
Walzmühlestrasse 48
8500 Frauenfeld

Die Auftraggeberin führt dieses Verfahren in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Steffisburg durch, mit der sie eine entsprechende Planungsvereinbarung abgeschlossen hat.

4.1.3.2 Art des Verfahrens

Bereinigungsstufe zum Studienauftrag nach der Ordnung SIA 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (2009), gemäss Art. 5.4
Die Auswahl der 2 Architektenteams erfolgte durch das Beurteilungsgremium.

4.1.3.3 Verbindlichkeit

Es gelten

- Das vorliegende Verfahrensprogramm für die Bereinigungsstufe vom 15.09.2014
- SIA 143 (2009) mit der einzigen Abweichung bei der Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums (vergleiche Ziffer 2.4 hienach).
- Änderungen und Ergänzungen zu diesem Verfahrensprogramm aufgrund der Ergebnisse und Erkenntnisse aus der Zwischenbesprechung

Mit der Teilnahme an der Bereinigungsstufe zum Studienauftrag anerkennen die Teilnehmer die Bedingungen des Verfahrens gemäss dem Verfahrensprogramm, sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

4.1.3.4 Beurteilungsgremium

Es ist identisch mit dem Beurteilungsgremium des Studienauftrages
Das Beurteilungsgremium und die begleitende Arbeitsgruppe behalten sich vor,
gegebenenfalls für Spezialthemen weitere Fachexperten beizuziehen.

4.1.3.5 Arbeitsgruppe

Für die Begleitung und die mündlichen Erläuterungen zu den Überarbeitungszielen
der Bereinigungsstufe setzt das Beurteilungsgremium eine Arbeitsgruppe ein.
Ihr gehören an:

Fachrichter	Fritz Schär Architekt
Vertreter HRS AG	Michael Breitenmoser
Vertreter Gemeinde Steffisburg	Bruno Marti
Experte Retail	Hans Meier, HRS Real Estate AG
Experte Verkehr	Frank Meile, Urs Dubach, B+S AG
Experte Wirtschaftlichkeit	Reto Campiotti, HRS Real Estate AG
Sekretariat Verfahrensbegleitung	Christoph Stalder Stv. Gemeindeschreiber Steffisburg Sigfried Schertenleib

4.1.3.6 Vorprüfung

Allgemein:	Bruno Marti, Abteilung Hochbau/Planung Gemeinde Steffisburg
Retail:	Hans Meier, HRS Real Estate AG
Verkehr:	Urs Dubach, B+S AG
Kostenplanung:	HRS Real Estate AG (intern)

4.1.3.7 Verfahrensbegleitung

wie beim Studienauftrag

4.1.3.8 Verfahrenssekretariat

wie beim Studienauftrag

4.1.3.9 Teilnehmer an der Bereinigungsstufe:

Das Beurteilungsgremium hat am 15.08.2014 einstimmig folgende
Architektenteams als Teilnehmer an der Bereinigungsstufe ausgewählt:

- Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Monbijoustrasse 61, 3007 Bern
- RLC AG Architekten, Thalerstrasse 10, 9424 Reineck

4.1.3.10 Weiterbearbeitung nach Abschluss der Bereinigungsstufe

Die unter Ziffer 2.11 des Programmes für den Studienauftrag vom 10.03.2014
aufgeführten Bestimmungen gelten unverändert.

4.1.4 Urheberrecht (Art. 26 SIA 143)

Die Projektverfasser behalten das Urheberrecht und das Recht auf anderweitige
Verwendung an ihren eingereichten Entwürfen.

Pläne und Modelle gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.

Die Auftraggeberin, die Gemeinde Steffisburg und die Architektenteams besitzen
das Recht auf Veröffentlichung der Auftragsarbeiten unter Namensnennung der
Auftraggeberin und der Projektverfasser.

4.1.5 Publikation und Ausstellung

Nach Abschluss der Bereinigungsstufe werden die Teilnehmer über das Resultat
schriftlich anhand des Schlussberichtes des Beurteilungsgremiums orientiert.

Anschliessend werden die beiden überarbeiteten Projekte, zusammen mit den drei
nicht überarbeiteten Projekte, öffentlich während 10 Tagen ausgestellt.
Die Resultate werden der Tages- und Fachpresse zugestellt.

4.1.6. Spezielle Bestimmungen zur Bereinigungsstufe

4.1.6.1 Unterlagen für die Bereinigungsstufe

Sie sind analog Ziffer 3.1 des Verfahrensprogrammes zum Studienauftrag vom 10.03.2014

4.1.6.2 Ablauf des Verfahrens

4.1.6.2.1 Termine und Fristen

Startsitzung mit der Arbeitsgruppe und den Architektenteams	19.09.2014
Zwischenbesprechung mit der Arbeitsgruppe	17.10.2014
Schlussabgabe (ohne Schlusspräsentation)	21.11.2014
Vorprüfung	bis 08.12.2014
Schlussbeurteilung durch das Beurteilungsgremium	09.12.2014

4.1.6.2.2 Startsitzung 19.09.2014

An der mit den beiden Architektenteams je einzeln durchgeführten Startsitzung werden den Teilnehmern

- das vom Beurteilungsgremium und dem Auftraggeber genehmigte Programm für die Bereinigungsstufe übergeben
- von der Arbeitsgruppe die in diesem Verfahrensprogramm formulierten Überarbeitungsziele mündlich näher erläutert
- einzelne Aspekte der projektbezogenen Überarbeitungsziele Workshop-artig bearbeitet.

4.1.6.2.3 Zwischenbesprechung

Anlässlich der Zwischenbesprechung mit der Arbeitsgruppe stellen die Teilnehmer den aktuellen Stand ihrer Projektüberarbeitung vor und beantworten Verständnisfragen.

Variantenvorschläge sind möglich, jedoch soll an der Zwischenbesprechung ein bewerteter Variantenvorschlag der Projektverfasser vorgelegt werden.

Umfang und Art der Präsentation bestimmen die Teilnehmer aus eigenem Ermessen. Als Arbeitsmodell ist nur der Einsatz mitzubringen. Die präsentierten Pläne sind der Arbeitsgruppe im Format A3 abzugeben.

Die Infrastruktur für die Präsentation (Beamer, PC) steht zur Verfügung.

In einer anschliessenden Diskussion können weitere Fragen gestellt werden.

In einem allgemeinen Teil des Protokolls der Zwischenbesprechung werden Erkenntnisse, die für beide Teilnehmer von Bedeutung sind, zusammengefasst und beiden Teilnehmern zur Kenntnis gebracht. Zudem werden projektbezogene Erkenntnisse in einem separaten Protokollteil aufgeführt und diese nur den jeweils betroffenen Projektverfassern übermittelt.

Ein Informationstransfer unter den beiden Projekten wird nicht stattfinden.

4.1.6.2.4 Abgabe der überarbeiteten Projekte

Vergleiche dazu auch Ziffer 5 des vorliegenden Verfahrensprogrammes. Es findet keine Schlusspräsentation durch die Projektverfasser statt.

4.1.7 Vorgaben und Rahmenbedingungen für die Bereinigungsstufe

Sämtliche Vorgaben und Rahmenbedingungen aus dem Verfahrensprogramm für den Studienauftrag vom 10.03.2014 (Ziffer 4) bleiben für die Bereinigungsstufe unverändert gültig.

4.1.8 Projektbezogene Überarbeitungsanforderungen

Die durch das Beurteilungsgremium erwarteten Verbesserungen und die Überarbeitungsziele für die Bereinigungsstufe werden projektbezogen je für die beiden Architektenteams in separaten Anhängen zu diesem Verfahrensprogramm formuliert und nur den jeweils betroffenen Teams abgegeben. Sie werden zudem an der Startsitzung den Teams durch die Arbeitsgruppe zusätzlich Workshop-artig mündlich erläutert.

4.1.9 Bericht und Veröffentlichung der Ergebnisse

Das Beurteilungsgremium wird nach Abschluss der Bereinigungsstufe einen Schlussbericht zur Beurteilung des Studienauftrages und der Überarbeitungsstufe verfassen. Er wird Empfehlungen für das weitere Vorgehen enthalten. Alle Projekte werden mit Plänen und Modellfotos dokumentiert.

Die Ergebnisse werden nach Genehmigung des Schlussberichtes durch die Auftraggeberin und des Gemeinderates Steffisburg in geeigneter Form veröffentlicht.

4.2 Zwischenbesprechungen

Ausserhalb des Verfahrensprogrammes hat am 09.10.2014 auf Wunsch der Architekten eine Workshop-artige Zwischenbesprechung mit der Arbeitsgruppe stattgefunden mit dem Thema "Anforderungen an den Retail- und Logistikbereich". Sie wurde mit beiden Planerteams je separat durchgeführt.

Die im Verfahrensprogramm vorgesehenen Zwischenbesprechungen mit der Arbeitsgruppe und je einzeln mit den beiden Planerteams hat am 17.10.2014 stattgefunden. Die Empfehlungen der Arbeitsgruppe für die Schlussphase der Überarbeitung wurden den Planerteams je in einem separaten Protokoll eröffnet.

5. Abschliessende Beurteilung der zwei überarbeiteten Projekte

Das Beurteilungsgremium hat sich am 09.12.2014 vollständig versammelt zur abschliessenden Beurteilung der beiden überarbeiteten Projekte.

Zu Beginn der Verhandlungen nimmt das BG Kenntnis von den Resultaten der Vorprüfung.

5.1 Resultate der Vorprüfung (Zusammenfassung)

In einem schriftlichen Bericht zur Vorprüfung vom 08.12.2014 legen die vorprüfenden Instanzen die entsprechenden Resultate vor. Sie werden hier auszugsweise als Zusammenfassung wiedergegeben.

Vollständigkeit der Unterlagen / Fristen:

Beide Projekte sind vollständig und fristgerecht eingereicht worden.

Baurecht:

Das Projekt Aebi & Vincent weist immer noch eine leichte Überschreitung der Baulinie auf (0.80 m) im Bereich Ecke Unterdorfstrasse/Dükerweg

Nutzungsvorgaben (Rot: Überschreitung der max. Flächen)

Projekt	BGF oberirdisch max. 17'200 m ²	Fläche Wohnen max. 16'000 m ²	Fläche Verkauf max. 5'000 m ² ober-+unterird.
Aebi & Vincent	16'878 m ²	15'045 m ²	5'317 m ²
RLC	17'264 m ²	15'378 m ²	5'081 m ²

Fazit:

Das Beurteilungsgremium beschliesst einstimmig, beide Projekte zur Schlussbeurteilung zuzulassen, da die noch vorliegenden Verstösse in der nächsten Bearbeitungsphase ohne gravierende Eingriffe behoben werden können.

Die Verfasser beider Projekte haben damit Anspruch auf die vereinbarte zusätzliche Entschädigung für die Bereinigungsstufe.

5.2 Beratungen des Beurteilungsgremiums

Nach eingehender Diskussion und vergleichender Beurteilung der beiden Projekte stellt das Beurteilungsgremium grundsätzlich fest, dass beide Planungsteams in der Überarbeitungsphase ihre Schwachstellen intensiv und teilweise auch erfolgreich bearbeitet und verbessert haben.

Das Projekt Aebi & Vincent konnte seinen vorher unbefriedigenden Retail-/ Logistikkbereich ganz wesentlich verbessern und gebrauchstauglich machen und sich besser an die Nutzungsflächenvorgaben annähern.

Das Projekt RLC konnte den nicht funktionierenden Bereich der Anlieferung bereinigen. Die Kritik am städtebaulichen Überbaumungsmuster führte zu einem völlig neuen Ansatz.

In sorgfältiger Abwägung aller Beurteilungskriterien gelangt das Beurteilungsgremium schliesslich zur Überzeugung, dass die Qualitäten des Projektes von Aebi & Vincent gegenüber denjenigen des Projektes RLC überwiegen.

In den Projektbeschrieben unter Pt. 5.4 hienach werden die Argumente des Beurteilungsgremiums ersichtlich.

5.3 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums an die Auftraggeberin

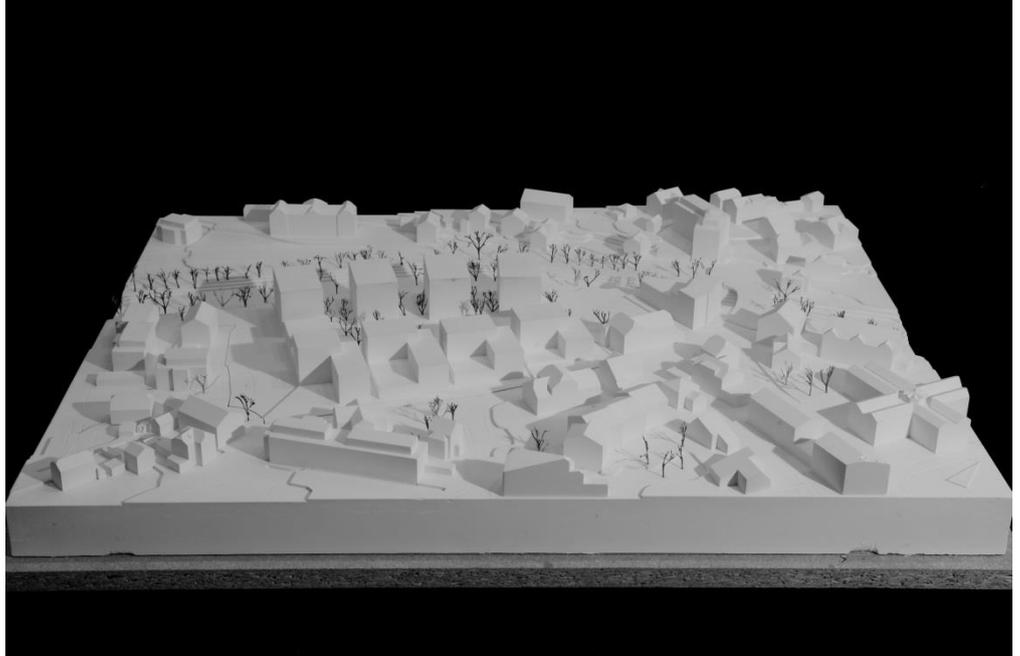
Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberin HRS Investment AG einstimmig und ohne Enthaltungen das Projekt der **Aebi & Vincent Architekten SIA AG** mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

Folgende Kritikpunkte sind in der nächsten Phase zu überprüfen und zu überarbeiten:

- Die Erschliessung der Einstellhallen über gerade Rampen anstelle von runden Rampen, Reduktion der Steigungsprozente (max. 12%)
- Die Lage der Einfahrt zur Einstellhalle (zu nahe am Verkehrsknoten)
- Die Platzierung der dritten Andockstelle für Drittmietler
- Überarbeitung Anlieferung, Warenfluss Umschlag und Lagerfläche für Grossverteiler und Drittmietler
- Vergrösserung der Retail-Fläche Grossverteiler auf 2'000m²
- Anpassung Grösse und Layout Miet- / Eigentumswohnungen auf marktspezifische Verhältnisse
- Überprüfung Umsetzbarkeit und Qualität der Wohnung entlang der Gebäudezwischenräume Unterdorfstrasse
- Veränderung der Verteilung Miet- / Eigentumswohnungen entlang Dükerweg
- Es ist zu prüfen, mit welchen Massnahmen die maximale Fläche für Wohnungen ausgeschöpft werden kann (z.B. zusätzliche Nutzung der Sockelgeschossflächen)

5.4 Projektbeschriebe der zwei überarbeiteten Projekte

5.4.1 Projekt Aebi & Vincent Architekten SIA AG (Siegerteam)



Die städtebaulichen Qualitäten des Projektes bleiben unverändert erhalten. Auszug aus dem Bericht des Wettbewerbsprojektes:

Das mit einer nachvollziehbaren Ortsanalyse hergeleitete Bebauungsmuster ist überzeugend, insbesondere entlang der Unterdorfstrasse. Die hier gewählte Massstäblichkeit der volumetrisch differenzierten Baukörper ist dem Strassenraum angemessen und wertet ihn auf. Positiv sind die gassenartigen Abstände der Bauten entlang der Unterdorfstrasse, die immer wieder Durchblicke vom Strassenraum in den Binnenraum sowie in den Aussenraum der Zulandschaft ermöglichen und damit ein ortstypisches Merkmal der vorherrschenden Siedlungsstruktur des Dorfkernes übernehmen. Die Eingänge zu den Punktbauten sind aus der Fussgängerpromenade entlang der Zul erreichbar. Damit wird eine klare Adressbildung für die Wohnbauten erreicht. Der zusammenhängende Binnenraum ist gut dimensioniert und vielfältig nutzbar als halböffentliche/halbprivate Zone.

Das überzeugende Bebauungsmuster vermag auch nach der Überarbeitung präzise auf die unterschiedlichen Situationen zu reagieren, identitätsstiftende Aussenräume zu schaffen und die öffentlichen Räume wesentlich aufzuwerten.

Erschliessung und Anlieferung wurden überarbeitet. Der Nachweis der Umsetzbarkeit des optionalen Kreisels konnte erbracht werden. Die Erschliessung der Untergeschosse mittels einer Rundrampe vermag wohl die Anforderungen an die Entflechtungen im Strassenraum und der Einstellhalle zu erfüllen, ist jedoch nicht benutzerfreundlich und mit der resultierenden Steigung kaum denkbar. Der vorgeschlagene Standort der dritten Andockstelle für Drittmietler zwischen den zwei Bauvolumen ist weder betrieblich noch städtebaulich in Bezug zu den Aussenräumen optimal.

Der nach der ersten Phase kritisierte Retailbereich wurde grundlegend überarbeitet. Die Positionierung des Ein-/Abgangs im zweiten Baukörper ist überzeugend gelöst. Es gelingt den Projektverfassern, den Retailbereich im Untergeschoss räumlich mit dem öffentlichen Raum entlang der Unterdorfstrasse zu verbinden. Die Neuorganisation der Untergeschosse führt zu einfachen Baustrukturen mit ei-

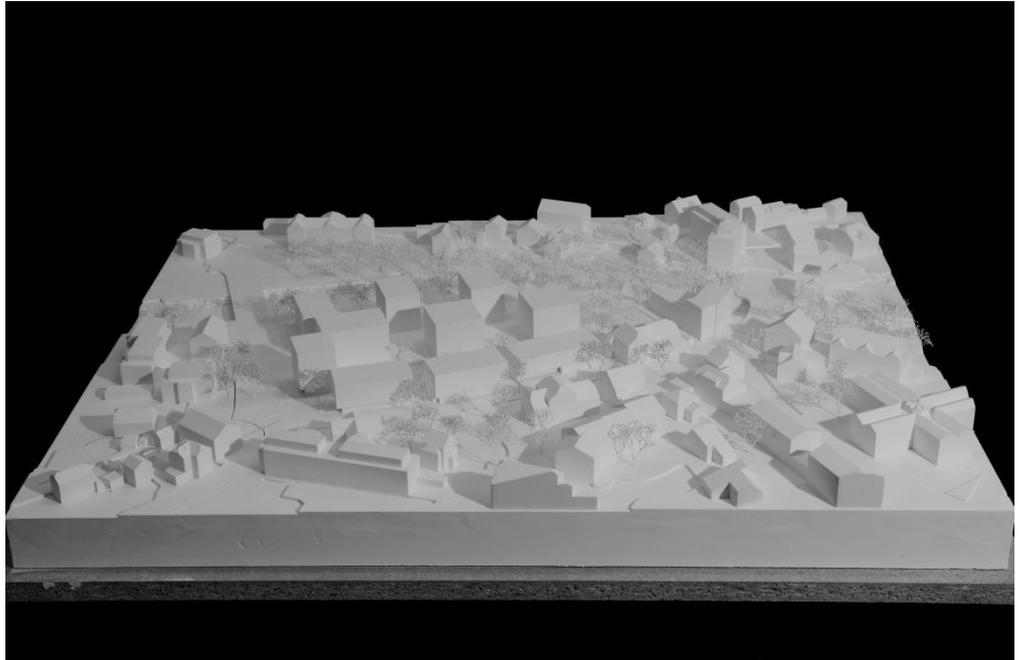
ner überzeugenden Anordnung der Parkierung, der privaten Kellerräume der Wohnungen, optimierten Betriebsabläufen sowie zu einer räumlich attraktiven Mall. Die vorgeschlagene Struktur ermöglicht die Flächenverhältnisse zwischen Retail und Detailhandel in einer nächsten Planungsphase bei Bedarf weiter anzupassen oder zu optimieren.

Die Gesamtfläche für Wohnungen konnte wesentlich erhöht werden, die maximale Fläche wird nur noch leicht unterschritten. Die Differenzierung der Wohnungstypen sowie deren Grundrissqualitäten werden nach wie vor sehr positiv beurteilt. Die Nutzung der Sockel der Bauten entlang der Zulg ist eine wesentliche Verbesserung. Kritisch beurteilt werden lediglich einzelne Wohnungen im 1. Obergeschoss entlang der Unterdorfstrasse, welche durch die Ausrichtung sowie die Enge der Gassen stark beeinträchtigt werden.

Die Materialisierung und der daraus resultierende architektonische Ausdruck weisen eine hohe Stringenz zum städtebaulichen Konzept auf. Die Differenzierung zwischen den Bauten entlang der Unterdorfstrasse mit verputzten Fassaden sowie den Bauten entlang der Zulg mit einer Verkleidung mit Holzschindeln vermag zu überzeugen und generiert differenzierte, ortsbezogene Raumstimmungen.

Das Projekt vermag überzeugend den Nachweis zu erbringen, dass die geforderte Dichte ortsverträglich umgesetzt werden kann. Das auf einer äusserst präzisen Analyse basierende Bebauungsmuster vermag sich mit der stringenten Umsetzung selbstverständlich zu verorten und definiert qualitätsvolle Aussenräume. Bei der weiteren Bearbeitung sind die Empfehlungen zu berücksichtigen.

5.4.2 Projekt RLC Architekten AG



Mit der Projektüberarbeitung zeigen die Projektverfasser ein neues städtebauliches Muster auf. Eine punktförmige Bebauungsstruktur ersetzt das kammartige Muster. Die linear leicht versetzten länglichen Bauvolumen entlang der Unterdorfstrasse mit platzförmigen Ausweitungen bleiben als Rückgrat erhalten. Die rückwärtig dazu in sich rechtwinklig gesetzten Bauvolumen spannen Innenräume auf, welche an den Randstellen allmählich in sich überfliessen. Die Bebauungsstruktur nimmt keine wesentlichen Merkmale des Areals auf. Die Standorte des Retail mit Läden sowie die Parkierung im 1. und 2. Untergeschoss sind optimal von der Südseite über den Dükerweg erschlossen.

Das punktförmige Bebauungsmuster ist eine Verhaltensart die jedoch den örtlichen Verhältnissen mit der Verkehrsachse und dem Naturraum der Zug in seiner Arealtiefe nicht vollständig gerecht werden kann. Die innerhalb der Ränder eingeschlossenen Bauvolumen wirken zu wenig präzise gesetzt und etwas verloren. Die volumetrischen Gebäudegrundformen und -setzungen erscheinen zu wenig zwingend und sind ungenügend aufeinander abgestimmt. Der mittige punktförmige Eigentumswohnbau wirkt eingeschlossen und wenig attraktiv. Der südlich anschliessende rechteckige Mietwohnbau ist in den engen Platzverhältnissen von seiner Umgebung stark bedrängt und nicht folgerichtig gesetzt. Das Bebauungsmuster hängt zu stark von den vertikalen Verbindungen zu den Nutzungen in den Untergeschossen ab. Das aussenräumliche Potential kommt an diesem spannenden Ort zwischen Hauptverkehrsträger und Flusserholungsraum nicht entsprechend zur Geltung.

Die Läden im Erdgeschoss entlang der Unterdorfstrasse sind gut und folgerichtig angeordnet. Der Zugang zum Grossverteiler von der platzartigen Ausweitung mit Abgang in das Untergeschoss über die Rolltreppe ist sehr gut auffindbar positioniert. Die oberirdische Anlieferung zum Retail ist abgesetzt und rechtwinklig zur Stichstrasse gut organisiert. Allerdings erzeugt diese Lage für die darüberliegende Wohnnutzung lagemässig keine optimalen Bedingungen. Die Wohnbauten lassen durch ihre Setzung und Gestaltung nicht zwingend die Unterscheidung zwischen Mieten und Wohneigentum erkennen. Die Grundrissgestaltung in teilweise denselben Bauvolumen ist nicht ablesbar und verständlich. Die Nordwohnungen im Segment des Stockwerkeigentums ohne speziellen Aussenraumbezug ist nicht attraktiv. Die mehrheitlich zweispännigen Grundrisse sind nicht optimal wirtschaftlich. Die Zufahrt mit der geraden Rampe in die Untergeschosse ist an der westli-

chen Parzellenecke trotz der Überlagerung mit dem Anlieferungsverkehr gut und sinnvoll gelöst.

Die Mall mit dem Retail und den angrenzenden Läden im 1. Untergeschoss ist gut auffindbar und übersichtlich angeordnet. Sie steht in guter Verbindung zur angrenzenden Parkierung auf demselben Niveau. Nicht optimal sind die weiteren Besucherparkplätze im 2. Untergeschoss welche sich verkehrstechnisch ungünstig mit den Parkplätzen der Wohnungen vermischen und überlagern. Die separate getrennte Erschliessung zwischen Wohnen und Verkauf kann nicht nachgewiesen werden. Das Lager des Grossverteilers ist in guter Disposition zur Verkaufsfläche gelöst. Die Erreichbarkeit der Kellerräume funktioniert getrennt von den öffentlichen Nutzungen.

Der Projektvorschlag lässt durch seine kompakte Umsetzung des Raumprogramms vor allem in den Untergeschossen eine gute Wirtschaftlichkeit erwarten. Die mehrheitlich zweispännigen Wohnungsererschliessungen vermindern jedoch die Wirtschaftlichkeit.

Der Projektvorschlag überzeugt primär in seiner Auseinandersetzung mit dem vielfältigen und komplexen Raumprogramm des Ladenkonzepts/Retail und der unterirdischen Betriebsorganisation mit seinen Abläufen der Läden und der Anlieferungs- und Parkierungsererschliessung. Das städtebauliche Bebauungsmuster erweist sich an diesem Zentrumsort räumlich, funktional und von der Nutzungsverteilung nicht zwingend richtig. Während dem die Ladenfront entlang der Unterdorfstrasse eine gute Setzung aufweist, vermisst die dahinterliegende Wohnbebauung die Fortsetzung dieser morphologischen und typologischen Qualitäten mit den entsprechenden Aussenräumen.

5.5 Schlussbemerkungen

Die Resultate des Studienauftrages, einschliesslich der notwendigen Bereinigungsstufe haben eindrücklich die Herausforderungen dieser komplexen und überdurchschnittlich schwierigen Bauaufgabe aufgezeigt und bestätigt. Alle involvierten Planerteams haben mit grossem Engagement und Kompetenz Projektvorschläge unterbreitet, die dem Beurteilungsgremium die erwünschte Möglichkeit gaben, eine Wahl aus einem breiten Lösungsspektrum zu treffen.

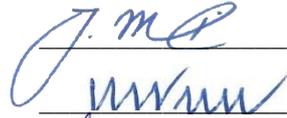
Für ihren ausserordentlichen Einsatz und für die intensive Auseinandersetzung mit der Bauaufgabe wird an dieser Stelle allen Planerteams der Dank des Beurteilungsgremiums ausgesprochen.

6. Genehmigung des Schlussberichtes

6.1 Genehmigung des Schlussberichts durch das Beurteilungsgremium

Der vorliegende Schlussbericht wurde am 29. Januar 2015 durch das Beurteilungsgremium genehmigt.

Jürg Marti



Hans-Peter Hadorn



Martin Kull



Michael Breitenmoser



Fritz Schär



Nicole Deiss



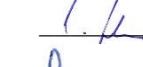
Ernst Gerber



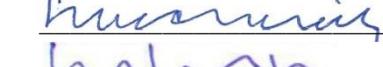
Hans Klötzli



Bruno Marti



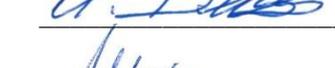
Rebecca Zuber



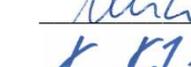
Sigfried P. Schertenleib



Markus Wyss



Martin Deiss



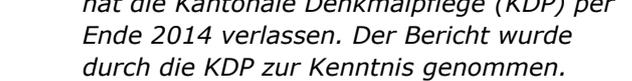
Hansjürg Müller



Kurt Kilchhofer



Beat Michel



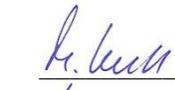
hat die Kantonale Denkmalpflege (KDP) per Ende 2014 verlassen. Der Bericht wurde durch die KDP zur Kenntnis genommen.

Heinz Mischler

6.2. Genehmigung des Schlussberichts durch die HRS Investment AG

Die HRS Investment AG hat am 6. Februar 2015 den vorliegenden Schlussbericht genehmigt.

Martin Kull, CEO / Inhaber



Rebecca Zuber, COO / Inhaberin



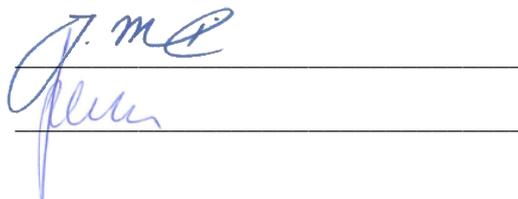
6.3. Genehmigung des Schlussberichts durch den Gemeinderat Steffisburg

Der Gemeinderat hat am 9. Februar 2015 den vorliegenden Schlussbericht genehmigt.

Gemeinderat Steffisburg

Jürg Marti, Gemeindepräsident

Rolf Zeller, Gemeindeschreiber



Two handwritten signatures in blue ink are positioned over two horizontal lines. The top signature is 'J. Marti' and the bottom signature is 'R. Zeller'.

Anhang

Plandokumentationen der fünf eingereichten Projekte

Projekt Aebi & Vincent Architekten SIA AG



Im Laufe des letzten Jahrhunderts hat sich Steffisburg von einer landwirtschaftlich geprägten Gemeinde zu einem städtischen, sehr heterogenen Ort mit rund 10000 Einwohnern gewandelt. Die historische Substanz ist heute noch vor allem entlang der Hauptstrasse – vom Hauptbahnhof über die Dükerstrasse – zu finden. Der ursprüngliche Charakter der Hauptstrasse und der Bereiche in deren unmittelbarer Nähe ist trotz zahlreicher Eingriffe und Veränderungen bis heute sichtbar. Die Bauten im oberen Bereich liegen meist über architektonischen und funktionellen Unterstrukturen, die sich aus dem 19. und 20. Jahrhundert ableiten. Die öffentlichen Funktionen wie Läden, Restaurants und andere Dienstleistungen liegen heute hauptsächlich entlang der Dükerstrasse und nur vereinzelt im Bereich der Unterstrasse. Durch die neue Überbauung wird die Zusammenhänge der gegenüberliegenden Bereiche neu definiert.

Die **Strassenraum** wird generell durch einseitig gegen die Strasse orientierte Solitärbauten. Zwischen diesen Bauten öffnen sich Durchblicke und Wege.

Die **Materialisierung** der Fassaden orientiert sich an den wenigen prägenden Typologien und integriert diese entsprechend der jeweiligen Aufgabenstellung.

Die **Einheitlichkeit** der Fassaden orientiert sich an den wenigen prägenden Typologien und integriert diese entsprechend der jeweiligen Aufgabenstellung.

Die **Materialisierung** der Fassaden orientiert sich an den wenigen prägenden Typologien und integriert diese entsprechend der jeweiligen Aufgabenstellung.



Die **Einheitlichkeit** der Fassaden orientiert sich an den wenigen prägenden Typologien und integriert diese entsprechend der jeweiligen Aufgabenstellung.

Die **Materialisierung** der Fassaden orientiert sich an den wenigen prägenden Typologien und integriert diese entsprechend der jeweiligen Aufgabenstellung.

Die **Einheitlichkeit** der Fassaden orientiert sich an den wenigen prägenden Typologien und integriert diese entsprechend der jeweiligen Aufgabenstellung.

Die **Materialisierung** der Fassaden orientiert sich an den wenigen prägenden Typologien und integriert diese entsprechend der jeweiligen Aufgabenstellung.



Die **Einheitlichkeit** der Fassaden orientiert sich an den wenigen prägenden Typologien und integriert diese entsprechend der jeweiligen Aufgabenstellung.

Die **Materialisierung** der Fassaden orientiert sich an den wenigen prägenden Typologien und integriert diese entsprechend der jeweiligen Aufgabenstellung.

Die **Einheitlichkeit** der Fassaden orientiert sich an den wenigen prägenden Typologien und integriert diese entsprechend der jeweiligen Aufgabenstellung.

Die **Materialisierung** der Fassaden orientiert sich an den wenigen prägenden Typologien und integriert diese entsprechend der jeweiligen Aufgabenstellung.





Umwelt und Energie

Angangstage

Für die geplante Überbauung Dükerweg in Steffisburg ist der Mies van der Rohe Standard für einen Energieausweis der Gebäudeherstellung und somit auch des Werteverwahrungssystems ist auf diesem Areal die Nutzung von Grundwasser zu Heizen und Kühlen sowie Solaranlagen (Bsp) das vorgesehen.

Ausbau

Es ist beabsichtigt mit einem sehr grossen Ausbaufähigkeit zu arbeiten. Abhängig ist aufgrund der Vorgeschichte des Areals (Bauschutt) ein grosser Sanierungsbedarf der vorhandenen Bauten nicht auszuschliessen. Es kann demnach sein, dass dieses Areal nach dem Ausbau vollständig leer wird. Zur Royalität des Ausbaus, materials lässt sich zu diesem Zeitpunkt noch nichts sagen.

Wasserhaltung und Versickerung

Aufgrund der im Programm geforderte relativ grossen unterirdischen Kapazität (Bewässerung) und Entsorgungswasser wird lokale die gesamte Fläche umgeben. Abhängig wird ein besonderer Fall an Details über den Untergrund mit einer Überbauung von rund 1000 m² Fläche. Ebenso werden sämtliche Details der Versickerung auf dem Areal ist wegen dem grossen Anteil unterirdischer Flächen vorgesehen. Zu prüfen sind in diesem Zusammenhang sicher eine Versickerung

unterhalb der Bodengrube (Grundwasser) oder das Abfließen des anfallenden Wassers in die Zuleit. Die vorhandene vorhandene Oberflächengänge begrenzt grundsätzlich das Versickern von möglichen aus anfallenden Wasser.

Wärmeeintrag / Orientierung

Die korrekte Wärmeeintrag und eine ideale Orientierung sind die letzten Voraussetzungen für einen optimalen unterirdischen Wärmeeintrag. Das optimale Verhältnis zwischen Volumen und Gebäudeflächen hilft die Wärmeeinträge zu erhöhen. Logisch und Bäume werden grundsätzlich überausdacht angeordnet. Der Fenstereinsatz bringt trotz der grossen Versickerung weniger als 10% der Bauenergie.

Gebäudehülle

Die zwei unterschiedlichen Fassadentypen erfüllen höher funktionale und ökologische Anforderungen. Zwischenräume werden gespart, bzw. massive innere Schicht mit Holzschichten verkleidet. Die sehr gute

Wärmeeintrag ist eine weitere wichtige Voraussetzung für den optimalen unterirdischen Wärmeeintrag. Eine sehr gut isolierte Hülle ist Wärme- & Kälte-Wärme, Schutz vor Frost (bis -10°C) und Hitze (bis +30°C) hilft nicht nur Energie zu sparen, sondern erhöht im Winter die Tragfähigkeit dank höherem inneren Oberflächentemperatur. Mit diesen Kriterien werden die entsprechenden strengen Privateinbauten von Mies van der Rohe erfüllt.

Radiante Lüftung

Mit einer korrekten Ein- und Ausströmung können dank der Wärmeeintragswärme (Wärme) die Lufttemperaturen weiter erhöht werden. Die Tragfähigkeit wird stark verbessert, weil die Zuluft vorgewärmt ist und unterirdischen Lufttemperaturen über offene Fenster verwendet werden, sowie innen und überall dank der Luftqualität eine hygienisch einwandfreie Luftqualität gewährleistet wird. Alle Räume verfügen über eine konstante Belüftung. Die Wärmeeintrag der Wohnungen

wird auf den jeweiligen Decken angeordnet, wodurch zusätzliche Lüftungspunkte in den raumübergreifenden Lüftungssystemen verwendet werden können.

Wärmeeintrag

In einer Linie wird durch das optimale Verhältnis von Volumen zu Oberfläche, durch die sehr gut isolierte Hülle und durch die Lüftung mit Wärmeeintragswärme der Wärmeeintrag auf ein Minimum reduziert. In zweiter Linie werden auf dem Areal anfallende Abwässer (z.B. Abwasser) gesammelt und in Wasserleitungen gesammelt. Der Hauptabwasserlauf wird gleich mittels Grundwasser-Wärmeeintragswärme erzeugt. An sehr kalten Tagen kann der Spartenlauf über eine vorgeschaltete Bauhaus-Heizung abgeleitet werden. Wir schlagen eine Aufhebung der Wärmeeintragung in zwei Teilerweise vor. Einmal eine gemeinsame Wärmeeintragung für alle Mietwohnungen sowie die Labormissionen. Diese beiden Nutzgruppen liegen räumlich nahe beieinander und sind

grundsätzlich miteinander verflochten, sodass sich diese Lösung eignet.

Anschließend werden wir die vier Bauten entlang des Übergangsbereichs zu einem System zusammenfassen. Zusätzlich zur räumlichen Nähe kommen hier auch die im Gegensatz zur restlichen Überbauung anderen Bodenverhältnisse (Bodenverhältnisse).

Der Bedarf an Untergrund mit zusätzlicher Wärmeeintragung pro Haus muss in einer späteren Phase abgeklärt werden. Der Raum hierfür ist vorhanden.

Über die Tragfähigkeit der Grundwasserleitungen, sind über die Beschaffenheit des Untergrundes und der Sättigungswärme werden zusätzliche Untergrundwärme benötigt.

Sollte die Tragfähigkeit zu gering sein, können mit einer zusätzlichen Pufferlage die optimalen Mies van der Rohe-Kriterien erreicht werden. Mit diesem Konzept kann auf umweltfreundliche und CO₂-freie Energie der Wärme produziert werden.

Kälteeintrag

Sollte Kälteeintrag für gewisse Nutzungen im Ober- oder Untergeschoss verlangt werden, kann dieser Bauaufwand durch den Untergrund mit Untergrundwärme abgeleitet werden.

Der Bedarf an Untergrund mit zusätzlicher Wärmeeintragung pro Haus muss in einer späteren Phase abgeklärt werden. Der Raum hierfür ist vorhanden.

Über die Tragfähigkeit der Grundwasserleitungen, sind über die Beschaffenheit des Untergrundes und der Sättigungswärme werden zusätzliche Untergrundwärme benötigt.

Sollte die Tragfähigkeit zu gering sein, können mit einer zusätzlichen Pufferlage die optimalen Mies van der Rohe-Kriterien erreicht werden. Mit diesem Konzept kann auf umweltfreundliche und CO₂-freie Energie der Wärme produziert werden.

Stahl

Es ist unterirdischen räumlichen Anforderungen der Nutzungen, Retail und Einzelhandel können die räumliche Größe entsprechend direkt vertikal abgeleitet werden. Für eine optimale Einrichtung und Flexibilität der Inneneinrichtung und Planung sind die räumliche Sättigungswärme an der Oberfläche, haben wir uns für eine Standardlösung entschieden.

Mies van der Rohe

Mit dem beschriebenen Massnahmen kann der Mies van der Rohe Standard erreicht werden.

Fassadenhülle, unterer Teil

Deckplatte 400 mm
Dämmung 100 mm
Doppel-Straussenscheibenscheibe
Abwasserkanal (Ø 150 mm)
Balkenabstimmung
Untergrundabstimmung
Untergrundabstimmung

Fassadenhülle, oberer Bereich

Untergrundabstimmung
Abwasserkanal (Ø 150 mm)
Balkenabstimmung
Untergrundabstimmung

Abwasser

Abwasserkanal (Ø 150 mm)
Abwasserkanal (Ø 150 mm)
Abwasserkanal (Ø 150 mm)
Abwasserkanal (Ø 150 mm)

Deckplatte über Erdgeschoss

Deckplatte 400 mm
Dämmung 100 mm
Doppel-Straussenscheibenscheibe
Abwasserkanal (Ø 150 mm)
Balkenabstimmung
Untergrundabstimmung

Fassadenhülle, Erdgeschoss

Abwasserkanal (Ø 150 mm)
Abwasserkanal (Ø 150 mm)
Abwasserkanal (Ø 150 mm)
Abwasserkanal (Ø 150 mm)

Deckplatte über Untergeschoss

Deckplatte 400 mm
Dämmung 100 mm
Doppel-Straussenscheibenscheibe
Abwasserkanal (Ø 150 mm)
Balkenabstimmung
Untergrundabstimmung



Fassadenhülle | Unterdorfstrasse

Fassadenhülle, oberer Teil

Deckplatte 400 mm
Dämmung 100 mm
Doppel-Straussenscheibenscheibe
Abwasserkanal (Ø 150 mm)
Balkenabstimmung
Untergrundabstimmung

Fassadenhülle

Abwasserkanal (Ø 150 mm)
Abwasserkanal (Ø 150 mm)
Abwasserkanal (Ø 150 mm)
Abwasserkanal (Ø 150 mm)

Abwasser

Abwasserkanal (Ø 150 mm)
Abwasserkanal (Ø 150 mm)
Abwasserkanal (Ø 150 mm)
Abwasserkanal (Ø 150 mm)

Deckplatte über Erdgeschoss

Deckplatte 400 mm
Dämmung 100 mm
Doppel-Straussenscheibenscheibe
Abwasserkanal (Ø 150 mm)
Balkenabstimmung
Untergrundabstimmung

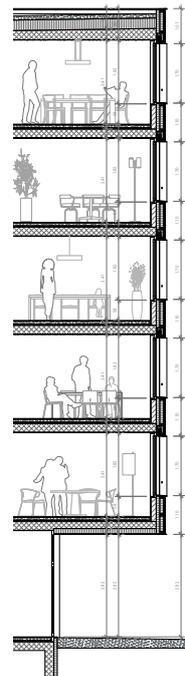
Fassadenhülle, Erdgeschoss

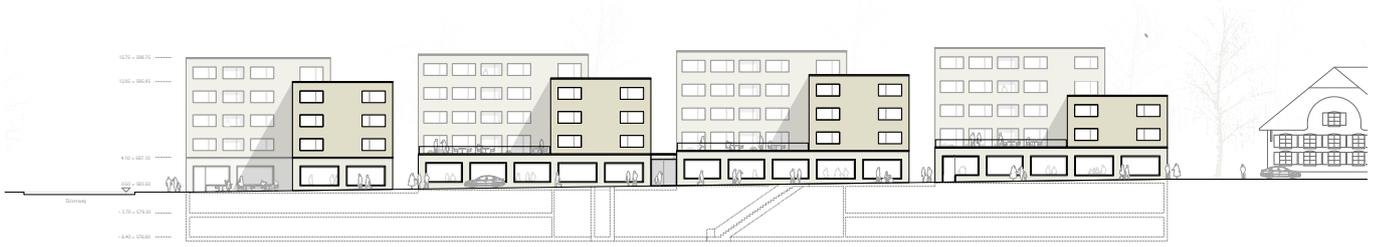
Abwasserkanal (Ø 150 mm)
Abwasserkanal (Ø 150 mm)
Abwasserkanal (Ø 150 mm)
Abwasserkanal (Ø 150 mm)

Deckplatte über Untergeschoss

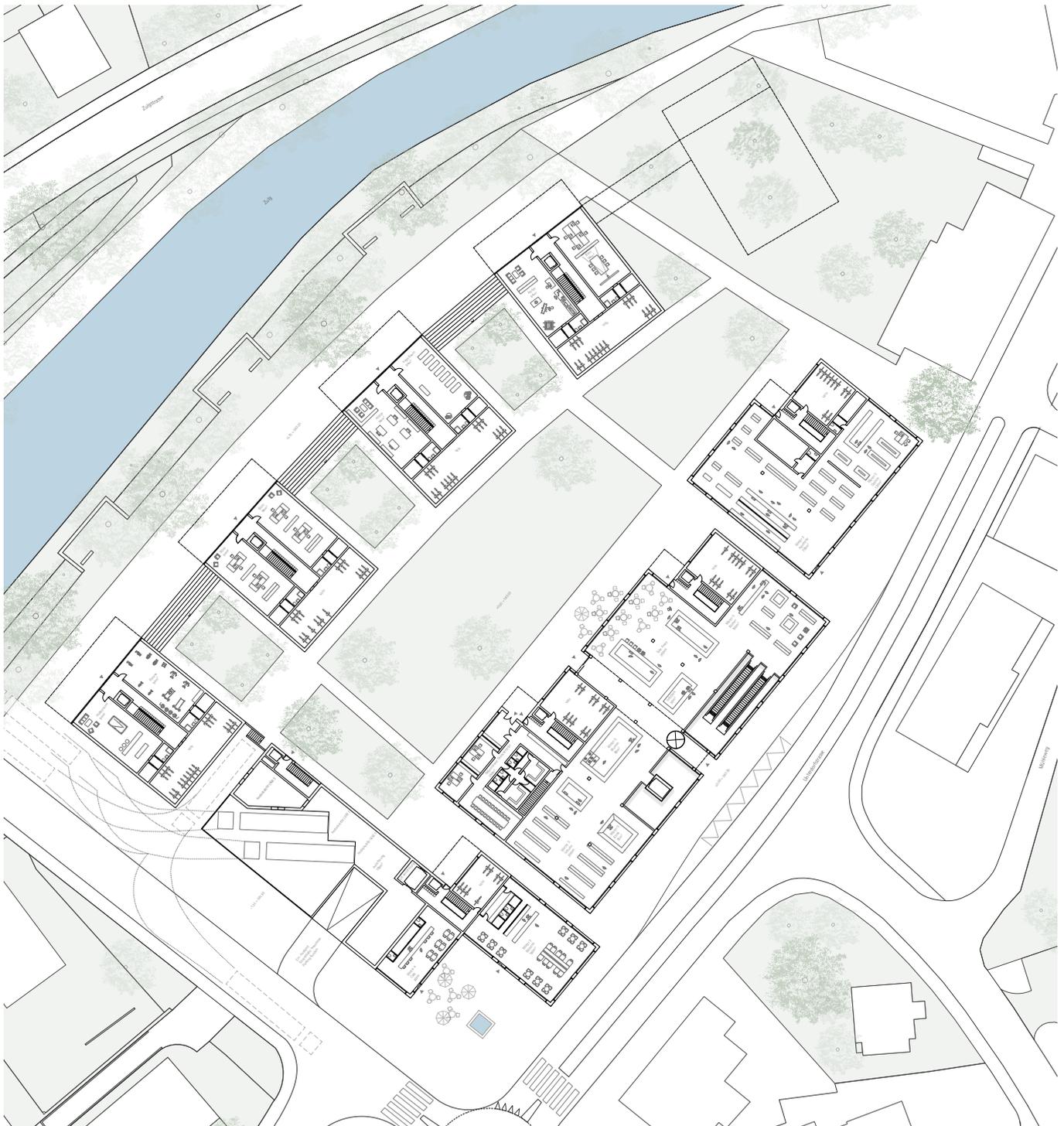
Deckplatte 400 mm
Dämmung 100 mm
Doppel-Straussenscheibenscheibe
Abwasserkanal (Ø 150 mm)
Balkenabstimmung
Untergrundabstimmung

Fassadenhülle | Zulg





Ansicht Unterdorfstrasse 1:200

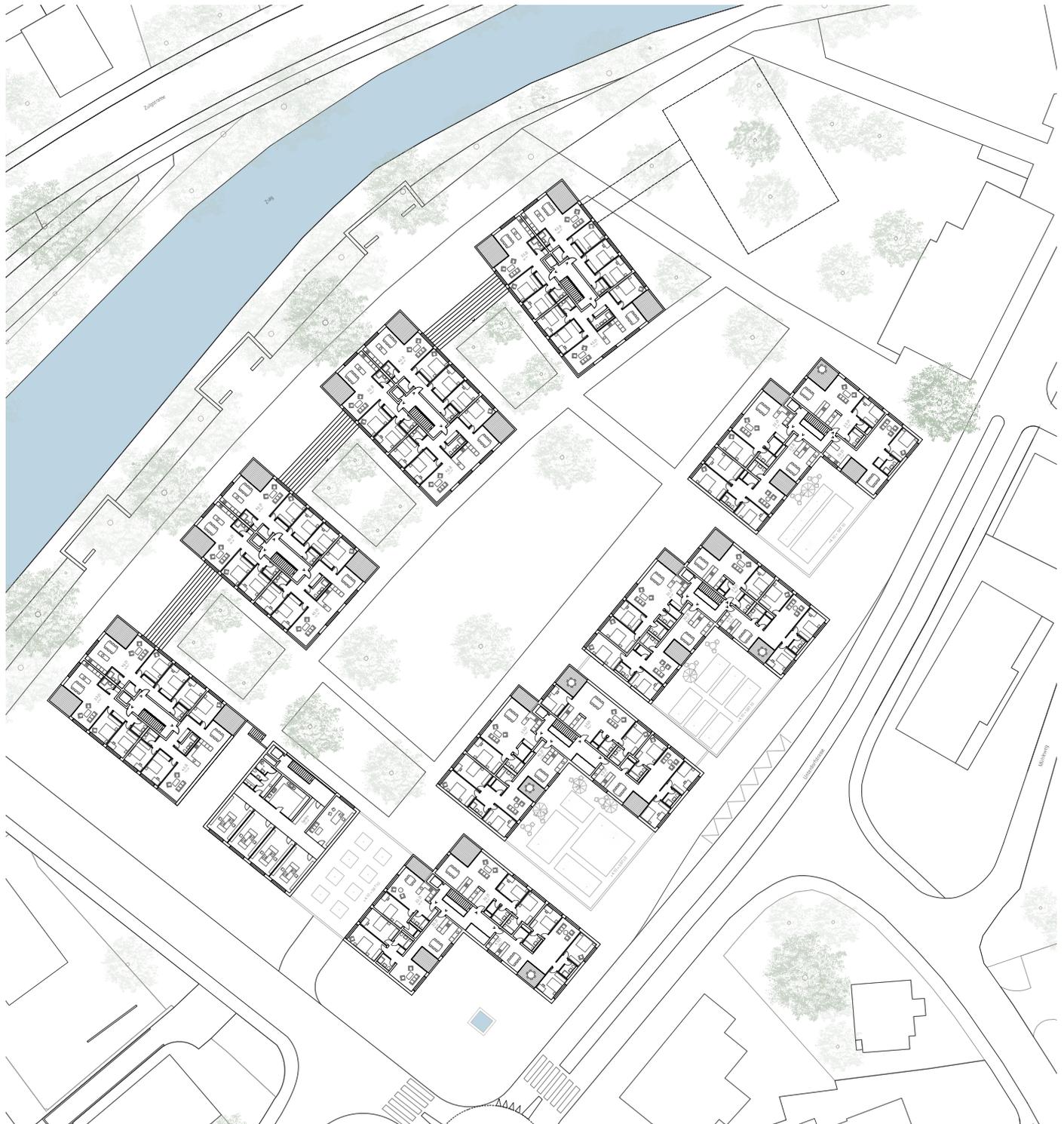


Erdgeschoss 1:200





Ansicht Zulg 1:200



1. Obergeschoss 1:200





Längsschnitt BB 1:200

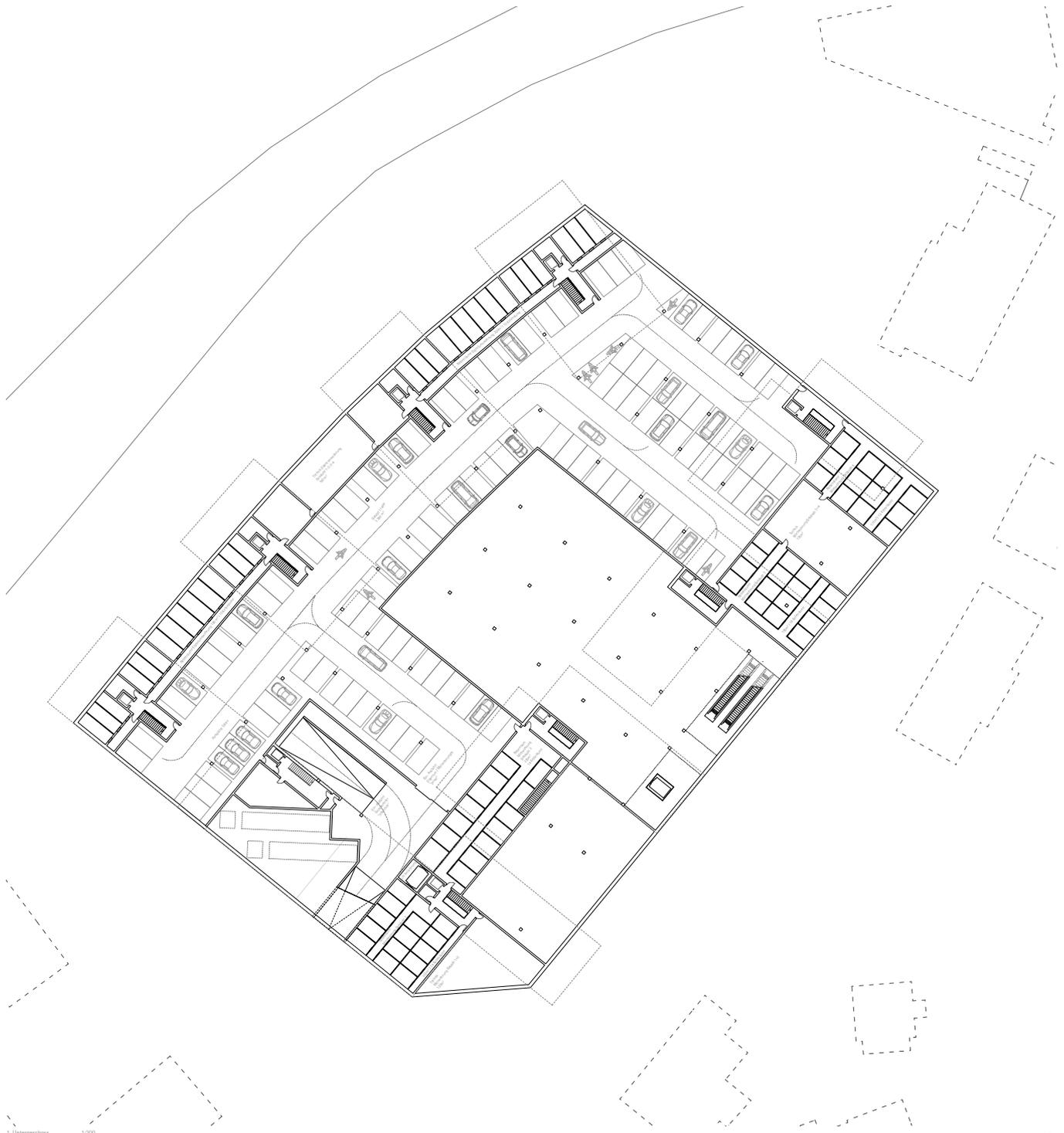


4. Übersicht 1:200

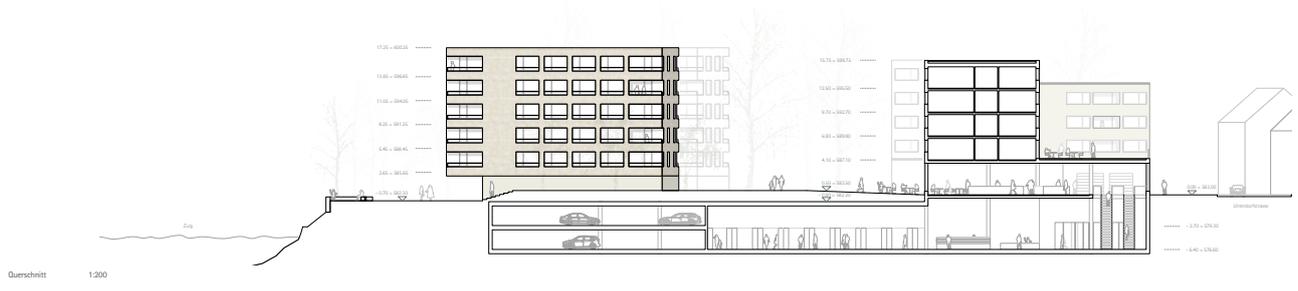




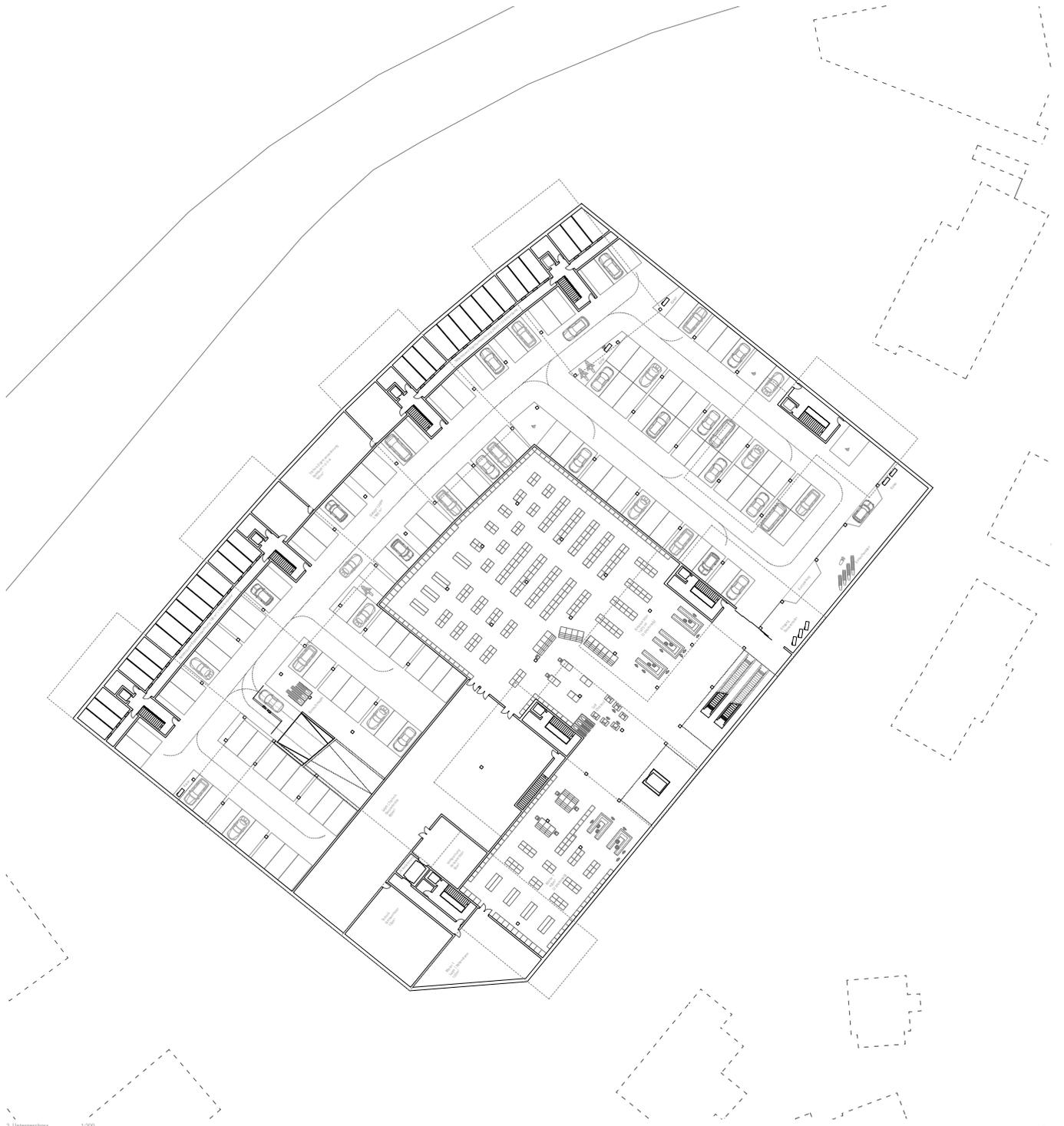
Längsschnitt AA 1:200



1. Untergeschoss 1:200



Querschnitt 1:200

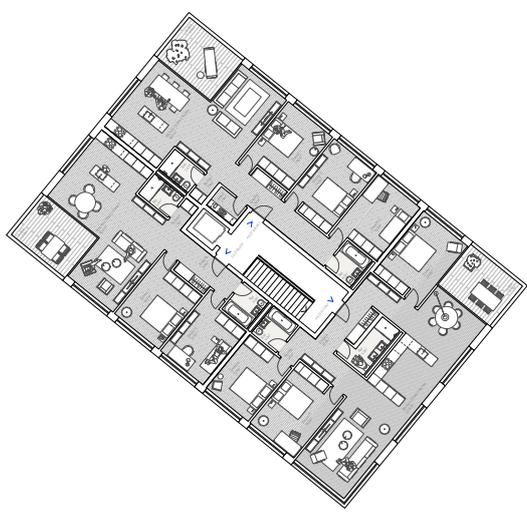


2. Untergeschoss 1:200





- Wohnungstypen**
- Die klassische Familienwohnung (Eigentumswohnung, 106m²)**
Die linear organisierte 4.5-Zimmerwohnung eignet sich ideal für Familien. Schlaf- und Wohnräume werden räumlich klar voneinander getrennt. Die grosszügige Loggia öffnet sich gegen die Zulu.
- Die befristete Familienwohnung (Eigentumswohnung, 113m²)**
Alle Räume in dieser 4.5-Zimmerwohnung werden um einen zentralen Kern mit Garderobe, Bad und Küche angeordnet. Die Zuteilung der Räume wird den Kriterien der Bauherren überlassen. Der Wohn-Esbereich öffnet sich auf der ganzen Breite auf die neue Parkanlage. Mit dem Spielbereich lässt sich daraus sogar eine 5.5-Zimmerwohnung machen.
- Die praktische Wohnung (Eigentumswohnung, 85m²)**
Die übersichtliche 3.5-Zimmerwohnung eignet sich sowohl für ältere wie auch für jüngere Paare oder Single. Der Wohn-Esbereich ist klar von den zwei Zimmern getrennt. Der Grundriss ist analog der 4.5-Zimmer-Familienwohnung.
- Die grosszügige Single-Wohnung (Mietwohnung, 65m²)**
Die perfekte 3-Zimmerwohnung für Menschen, welche nicht viel Platz brauchen, aber trotzdem genügend wohnen wollen. Durch die klare Zuteilung des Wohn-Esbereiches vermittelt diese Wohnung ein unverwundt grosszügiges Wohngefühl.
- Die Familienwohnung (Mietwohnung, 101m²)**
Die durchgehende 4.5-Zimmerwohnung öffnet sich auf drei Seiten. Die einfache Anordnung der Zimmer erlaubt eine individuelle Zuteilung der Zimmer. Im ersten Übergangsbereich befindet eine Wohnung zusätzlich vom Dachgarten über eine Zwischenterrasse.
- Die etwas spezielle Familienwohnung (Mietwohnung, 92m²)**
Die Wohn- und Essräume dieser 3.5-Zimmerwohnung werden durch eine davorrecht integrierte Loggia strukturiert. Mensch-Schlafzimmer ist hier auch eine 4.5-Zimmerwohnung realisierbar. Auch diese Wohnung hat im ersten Übergangsbereich Zugang zum Dachgarten.
- Die kompakte Wohnung (Mietwohnung, 69m²)**
In der übersichtlichen 3.5-Zimmerwohnung werden die Schlaf- und Wohnräume räumlich klar voneinander getrennt. Je nach Bedarf kann daraus ein Wohnraum mit der Nachbarnwohnung auch eine attraktive 2.5-Zimmerwohnung werden.



Flächenausweis

Gesamt	137 085 m²	Fläche	240
Grundstück	131 250 m ²	Eigentum	45
Untereirdische	23 250 m ²	Miete	50
Verkauf	24 400 m ²	Spezial	8
		Verkauf	135
5. Obergeschoss	17 850 m²	Anzahl der Wohnungen	116
Grundfläche	14 250 m ²	Eigentum	50
Verkauf	1 050 m ²	Miete	34
4. Obergeschoss	17 850 m²	Anzahl der Wohnungen	116
Grundfläche	14 250 m ²	Eigentum	50
Verkauf	1 050 m ²	Miete	34
3. Obergeschoss	17 850 m²	Anzahl der Wohnungen	116
Grundfläche	14 250 m ²	Eigentum	50
Verkauf	1 050 m ²	Miete	34
2. Obergeschoss	17 850 m²	Anzahl der Wohnungen	116
Grundfläche	14 250 m ²	Eigentum	50
Verkauf	1 050 m ²	Miete	34
1. Obergeschoss	17 850 m²	Anzahl der Wohnungen	116
Grundfläche	14 250 m ²	Eigentum	50
Verkauf	1 050 m ²	Miete	34
Untergeschoss	10 000 m²	Wohnungsart	20 35 45 55
Grundfläche	10 000 m ²	Eigentum	0 24 32 4
Verkauf	1 720 m ²	Miete	22 15 17 0
Verkauf	180 m ²		0% 40% 50% 0%
Verkauf	25 m ²		



Projekt RLC AG Architekten



SITUATION 500

AUSSENRAUM

Die neue Siedlung an der Unterförstasse wird zum attraktiven Wohnquartier im Zentrum von Seifhagen. Sie erhält durch ihre Ausrichtung eine öffentliche, urbane Strassenseite und eine intime, ländliche Zug- und Gartenseite. Von den grosszügigen Gartenhöfen werden die Wohnungen erschlossen. Die höheren Gebäude sind eingebettet in eine Wieslandschaft, welche die Charakteristik der umgebenden Landschaft aufnimmt und zum Fluss hin zu einer naturnahen Übergangssituation wechselt. Grosskönnige Bäume (Ahorn, Weiden, Erlen und Nussbaum) in Gruppen ergeben das Erscheinungsbild, gliedern den Freiraum und stellen die Verbindung zwischen dem Eingangsplatz an der Unterförstasse, dem Wohnhof und der Flusslandschaft her. Kleine, mehrstöckige Büsche (Felsenbirne, Hirtentanne und Kugelbuche) geben sich mit geringem Humusaufbau auf der Tiefgarage und tragen mit ihrer Blüte im Frühjahr zum Gartencharakter bei. Das neue Wegesystem, aus hochgeliebtem Asphalt, vermischt die angrenzenden Quartiere mit dem Grundriss und integriert Sitz- und Spielflächen. Entlang der Zug- und ein öffentlicher Übergangsbereich. An zwei Stellen kann der Springbrunnen mittels grossen Schalenanlagen direkt ins Wasser gelangen. Dank der abwechslungsreichen Fauna und Flora wird der Fluss zur attraktiven Fläche zum Verweilen, Beobachten und Spielen. Die Ausstattungsplanung stärkt den Wohncharakter der Siedlung. Die sanfte Modellierung des Geländes zwischen Unterförstasse und dem Fluss und einzelne Rampen sorgen für eine behindertengerechte Verbindung.

Das öffentliche Leben spielt sich vor allem an der Unterförstasse ab. Durch eine präzise städtebauliche Setzung entsteht an der Strasse eine Aufwertung, die die Rolle eines Platzes übernimmt. Die hellen Ausbauflächen streifen sich über die Strasse und bindet den gegenüberliegenden Platz mit den Brunnen ein. Es entsteht eine fußgängerfreundliche Zone die gleichzeitig den Verkehr weiter fließen lässt. Auf der Rückseite der strassenorientierten Bauen entsteht eine grosse Spiel- und Aufenthaltsfläche. Einzelne Lindenbäume gliedern die Plätze und spenden wertvollen Schatten.

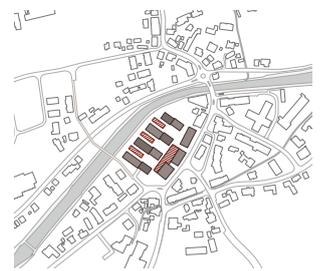
Die Wahl der Pflanzen- und Baummaterialien ist trotz ihrer Attraktivität pflegeleicht und robust. Mit der Neugestaltung des Freiraumes wird für die Nutzerinnen und Nutzer eine Vielfalt von unterschiedlichen Aufenthaltsbereichen geschaffen.



BAUSTRUKTUR: FLUSS / STRASSENBAUM



ÖFFENTLICHER UND HALBPRIVATER RAUM



SPIELBEREICHE

KONZEPT

Das Wohnkonzept befindet sich an einer ortsbildend bedingten Lage. Sehr zentral gelegen, begrenzt im Nordwesten durch die Zölz und im Südosten durch die Unterdorfstrasse. Im Südwesten geht es dann in die bestehende Siedlungsstruktur über. Es ist ein wunderbarer Ort: An Fluss, mit Blick auf die Berge und doch so zentral. Zur Zeit befinden sich auf dem Areal ein Konglomerat aus unterschiedlichen Bauten, das heute für den sonst vorherrschenden Kontext wirkt. Mit einem klaren wie einfachen Konzept stärken wir den Ort. Drei Körper entlang der Unterdorfstrasse definieren den Straßenraum. Vier in die Höhe gestaffelte Volumen leiten über zum Flussraum. Dazwischen spannt sich ein Platz auf.

PROJEKT, MATERIALIEN

Einen dringenden, leicht zurückgesetzten Körper setzen wir zum Bari-Stock. Die zweite, ein Geschoss höhere Baukörper platziert wir leicht versetzt und etwas näher zur Unterdorfstrasse. So definieren die neuen Volumen zusammen mit dem bestehenden Restaurant Adler und dem Bari-Stock einen Platz. Der nächste Baukörper rückt wiederum etwas mehr von der Strasse weg und reagiert mit dieser Geste auf das gegenüberliegende Gebäude. Mit dieser bewussten Staffelung in der Höhe und Ausdehnung wird subtil auf die bestehende Körnung eingegangen.

Platz gesetzt war bis sechs geschossigen Volumen leiten zum Flussraum über. Durch die Höhenstaffelung und den leichten Versatz der Baukörper entstehen differenzierte räumliche Abfolgen und qualitativvolle Aussensäume. Plätze mit unterschiedlichen Charakteren entstehen. Zur Strasse öffentlich, zum Fluss immer privater. Die Überbrückung folgt sich selbstverständlich in die vorhandene Struktur ein.

Im Erdgeschoss des ersten Strassenkörpers löst ein Café zum verweilen ein. Vom Platz her gelangt der Kunde in die Verkaufshalle. Über Rolltreppen wird er zu den weiteren Geschossen an 1. bis 3. Geschosse geführt. Im dritten Strassenkörper befindet sich die Anlieferung, die Servicetische des Grossverwalters und die Spüle. Das leicht abfallende Gelände wird geschickt genutzt, so dass die Erdgeschosswohnungen auf der Hauptachse leicht erhöht über der Umgebung zu liegen kommen. Dies, um auch diesen Wohnungen die im gebührende Privatheit zu geben. In den unterschiedlichen Gebäudetypen finden sich eine Vielfalt an Wohnungen mit unterschiedlichen Qualitäten.

Über den Dükering gelangt der Automobilist in die Tiefgaragen. Das 1. Untergeschoss ist für die Kunden reserviert. Diese werden über einen grosszügigen Eingang direkt in die Mall geführt. Um diese sind dann weitere Verkaufsgeschäfte angeordnet. Das 2. Untergeschoss teilen sich die Beweher, Bausparteibüro und die Kunden. Über die halbhöhe werden die Waren direkt über einen Lift in die Lager verteilt und von dort auf kürzesten Wegen in die einzelnen Verkaufsgeschäfte.

Eine einfache und unorgelunge Materialisierung prägt die Überbrückung. Wir verwenden Materialien die historisch in Saffolding ihre Verwendung finden. Die drei Gebäude zur Strasse sind Massivbeton verputzt in unterschiedlichen Nuancen. Die Fassaden sind mit Stöckel, Gurt und Dachrand gegliedert um sich subtil ins bestehende Gefüge einzufügen. Die Vier Häuser zum Fluss, sind in Holzbauweise erstellt, die sich auch in der Fassadenmaterialisierung fortführt.

UMWELT / ENERGIE

Das Wohngebäudefeld ist aufgrund optimierter und gut gedämmter Baukonstruktionen tief und ermöglicht auch niedrige Heizungs- Betriebstemperaturen.

Die Bereitstellung der notwendigen Wärmeenergie erfolgt durch eine Grundwasser-Wärmepumpe sowie einen kondensierenden Gasboiler. Dabei erzeugt die Wärmepumpe die Wärmeenergie für die Grundwasserheizung. Der Gasboiler wird als Spitzenabdeckung eingesetzt. Die Heizungsanregung erfolgt dabei umwelt- und ressourcenschonend.

Das Grundwasser wird ebenfalls zur Kühlung genutzt. Die Abwärme stiftlicher gewerblicher Kälteanlagen oder sonstiger Abwärmepullen wird genutzt und über einen WRG-Speicher ins Heizsystem abgegeben.

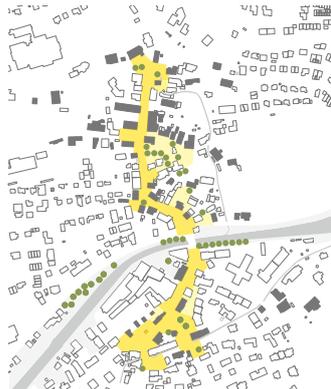


BILD 1: Schützens- und erhaltenswerte Baukörper gemäss Bauinventar des Kantons Bern

Das Umfeld vor Saffolding wird geprägt von der optimalen historischen Dorfkerne im Oberdorf (1224), den zwei Hochhäusern, ehemaligen Herrensitzen im Unterdorf (1480), absteigenden älteren Gebäuden, welche mehrheitlich vor 1800 erstellt wurden, sowie durch den Flusslauf der Zölz. Das Dorf dehnt sich demnach entlang der Strassenverbindung vom Emmenloch nach Thun (Oberdorfkern) und Unterdorfstrasse) beidseits der Zölz vom Hang zum Kirchhof und Kosterhald (frühere Verzweigung Flüelstrasse) bis zur Verzweigung Autrasse. Die Zölz trennt das Dorf in die Ortsteile Oberdorf und Unterdorf. Während im Oberdorf eher kleinräumige Baukonstruktionen mit zum Teil sehr kleinen Gebäudevolumen vorherrschen entstanden im Unterdorf bereits früher aber insbesondere in der Neuzeit auch größere Bauten mit entsprechend größeren Freiräumen.

Das Planungsgelände liegt im Unterdorf zwischen Zölz und Unterdorfstrasse. Es wird geprägt einerseits durch den Grünraum entlang der Zölz sowie andererseits durch den Strassenraum der Unterdorfstrasse.



BILD 2: Bestehende räumliche Strukturen im Oberdorf und Unterdorf

Der Ort Saffolding wird nicht nur durch die Topografie und die einzelnen wertvollen Bauten bestimmt, sondern wesentlich auch durch deren Umgebung. Die bis heute erhaltenen historischen Bauten und ihre Umgebung bilden eine Einheit und prägen den Strassenraum der Oberdorfstrasse und der Unterdorfstrasse. Es fällt auf, dass die Bauten insbesondere im Oberdorf nur selten aber auch im Unterdorf mehrheitlich nicht parallel zur Strasse stehen. Ihre schräge Lage zur Strassenachse sowie ihre gegenwärtige Verzerrung bilden Räume, welche sich entlang des Strassenverlaufs aufziehen. Sich auflösende Plätze werden immer wieder durch Engpässe geschlossen, was zu einem interessanten Erlebnis im Strassenraum führt. Ferner bilden sich gegenüber zu den Strassenraum aufgrund der vorhandenen ortsbildlichen Strukturen Höfe, welche dazu führen, dass einzelne Bauten respektive kleine Gebäudegruppen freigelegt und als bauliche Inseln im Raum erlebbar werden. Die im Oberdorf und im nördlichen Teil des Unterdorfes deutlich ablesbaren Strukturen nehmen im Bereich des Planungsgeländes aufgrund der größeren Räume ab und zerfallen südlich davon gütlich.

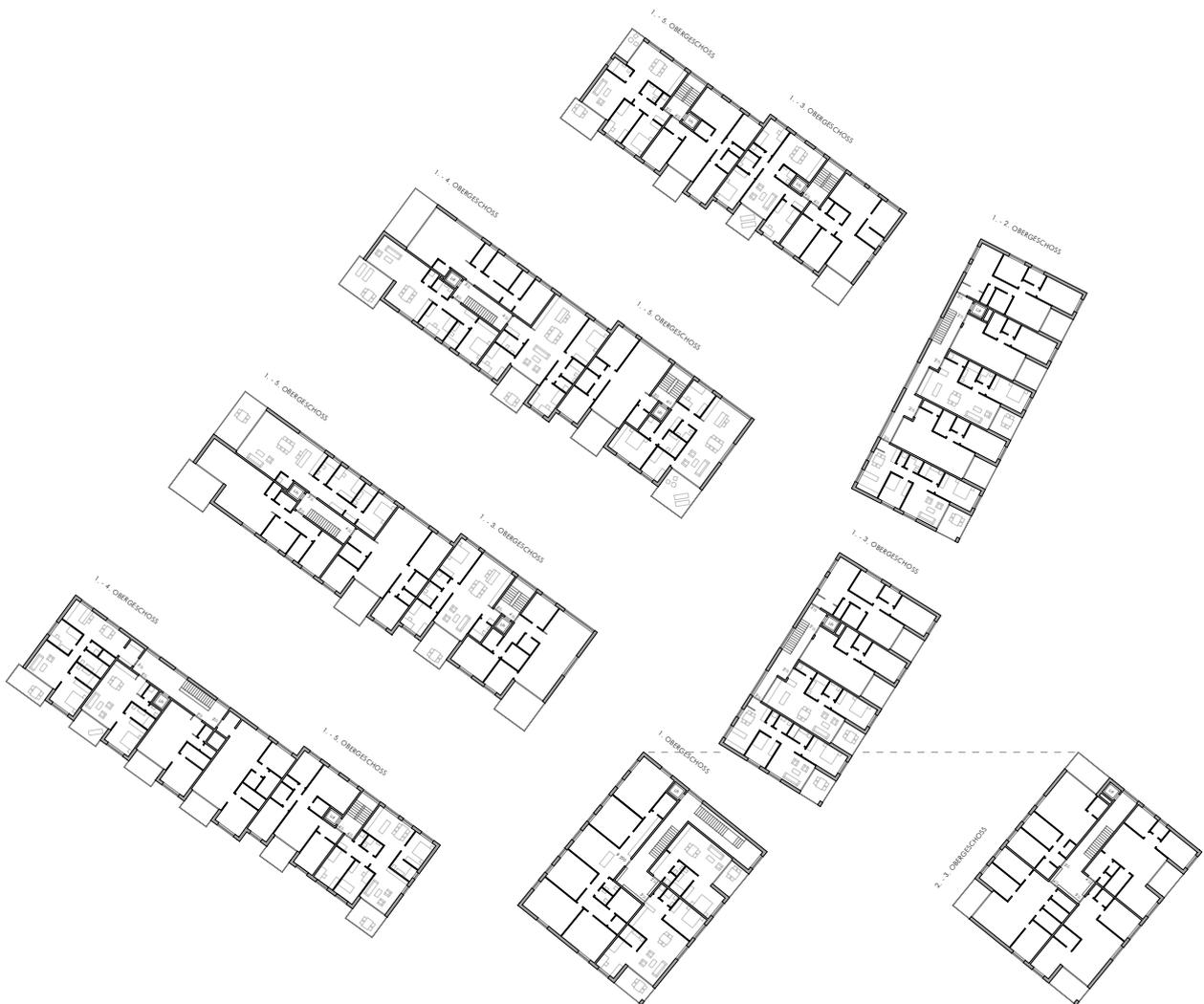


BILD 3: Ergänzung und Stärkung der bestehenden Strukturen im Unterdorf

Mit dem Projektansatz sollen einerseits die vorhandenen ortsbildlichen Strukturen im Unterdorf ergänzt respektive gestärkt und andererseits der Freiraum entlang der Zölz als öffentlicher Grünraum geklärt werden.

Die vorgeschlagenen Baukörper übernehmen bereits vorhandene Dimensionen im Unterdorf. Mit geringem leicht versetzt und teilweise schief zum Strassenverlauf angeordneten Bauten werden die bestehenden Räume geklärt und klar begrenzt. Ein erster Platz entsteht im Bereich der gewachsenen Strassenengung mit Balkhof und Zugang zum Planungsgelände. Die beiden folgenden vorragenden Baukörper orientieren sich an der bestehenden Struktur. Einerseits klären sie die räumliche Situation bei der Verzweigung Erdstrasse und andererseits schaffen sie einen Hofraum zum Planungsgelände. Der südliche Baukörper nimmt auf die neue Strassenführung (mit oder ohne Kanal) beim Dükering Rücksicht und definiert mit seinem Gegenüber einen neuen Eingang zum Zentrum. Zum Flussraum der Zölz schafft das Projekt mit einer leichten Terrassierung eine Öffnung und klare Begrenzung des öffentlichen Freiraumes.



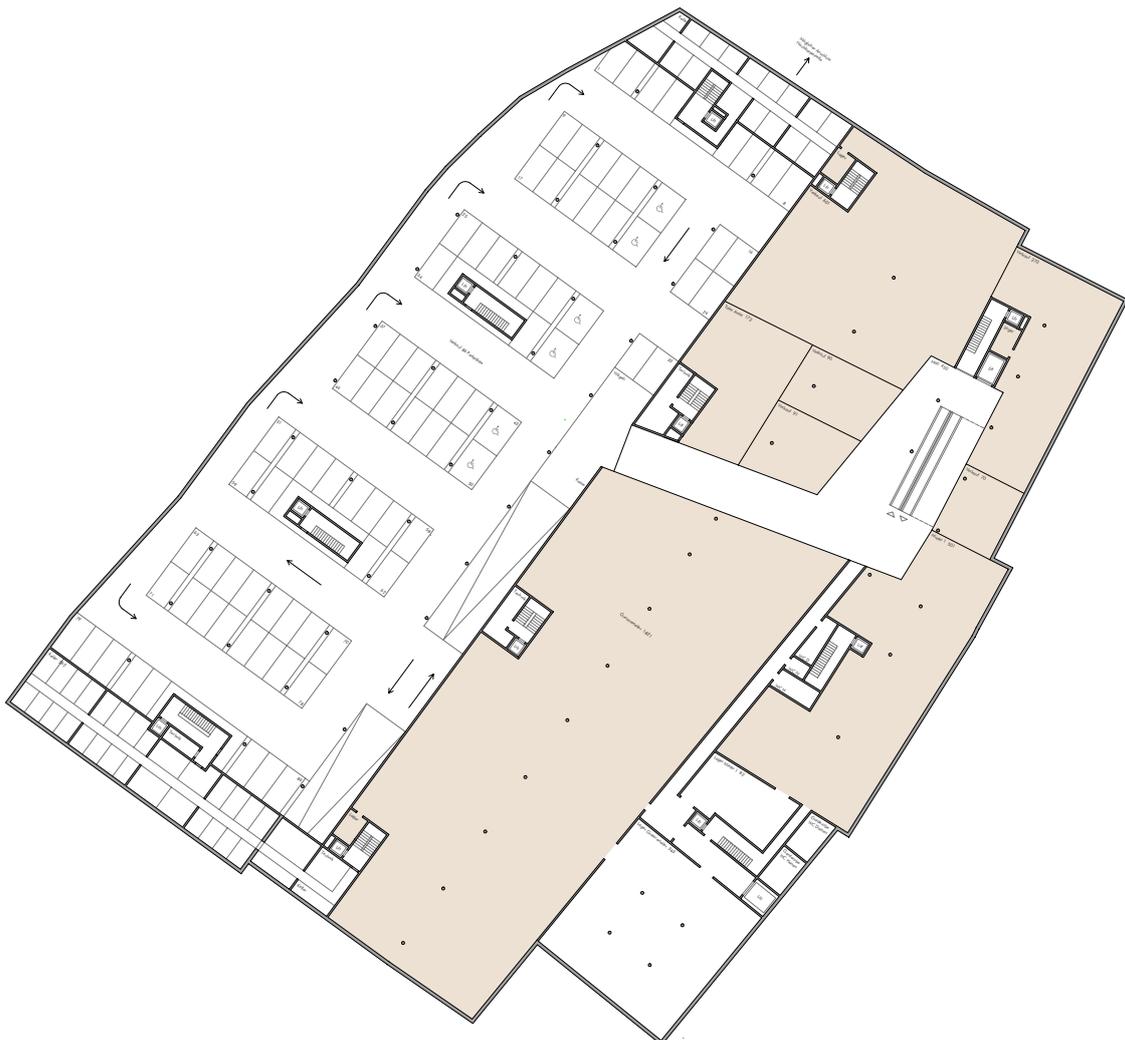


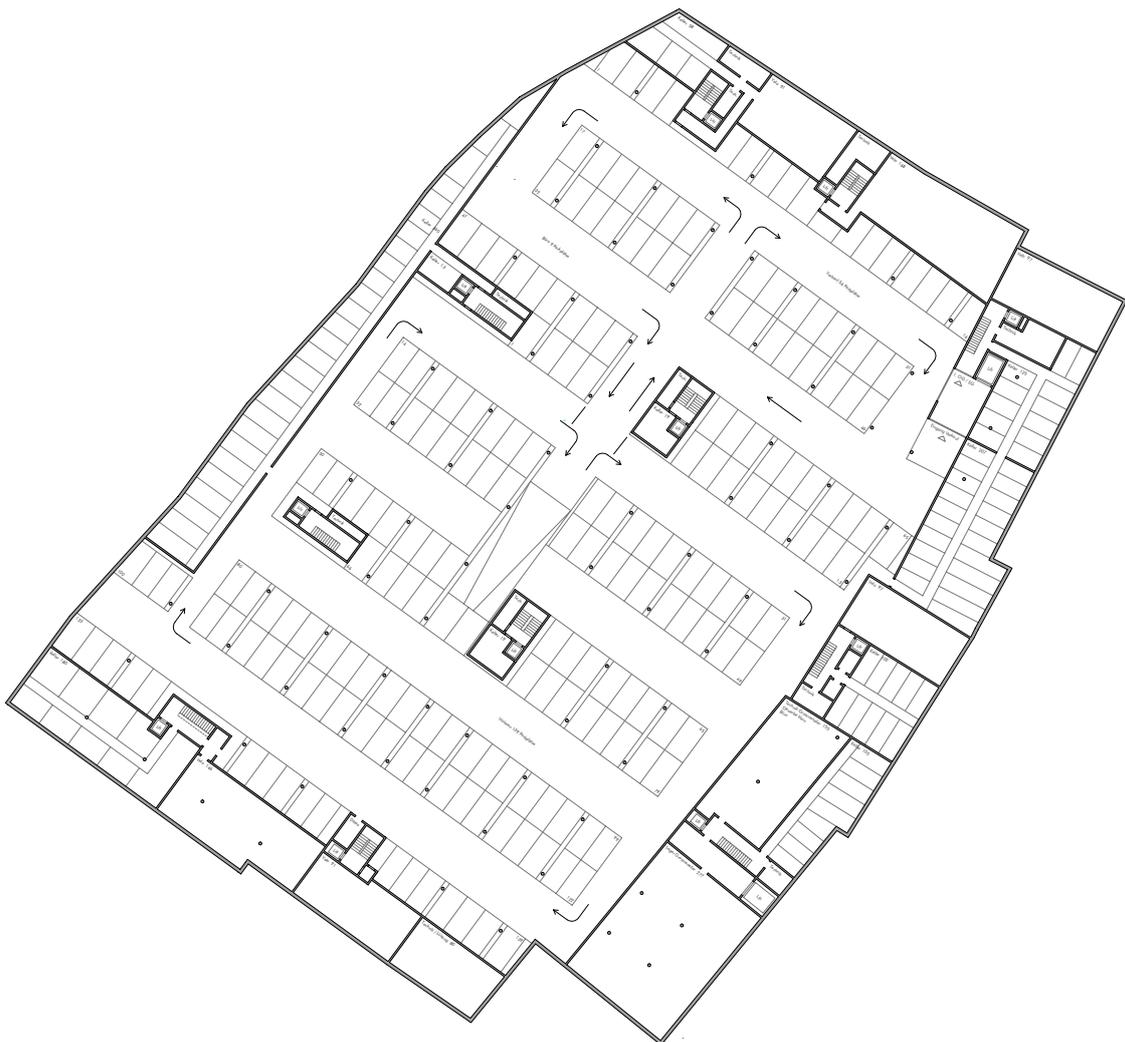


ANSICHT SÜD, DAT 200



SCHRITT A-A 200

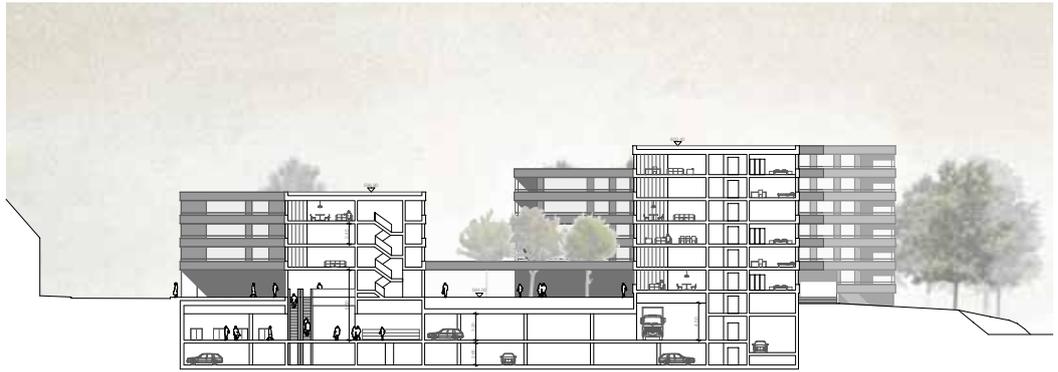




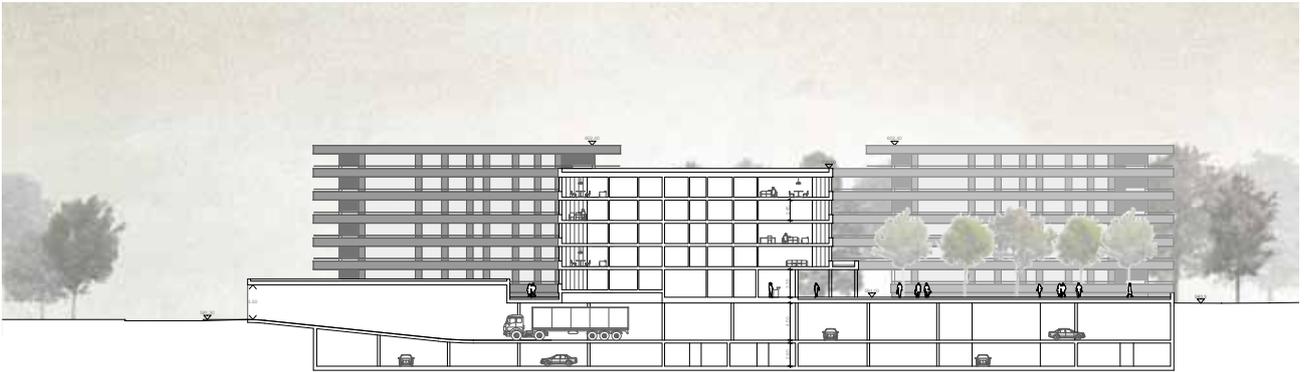
Projekt Burkard Meyer Architekten AG



Eine gestaffelte Bebauung entlang der Unterdorfstrasse fasst den dörflichen Strassenraum und orientiert sich an der Massstäblichkeit des Ortes. Über unterschiedlich ausformulierte Höfe löst sich die Dichte des Projektes zur Zug hin auf. Dadurch werden Bauten frei gespielt, orientieren sich in unterschiedlich ausgebildete Zwischenräume und verzahnen sich gegen Westen über die auskragenden Balkone mit dem Landschaftsraum des Flusses. Der Versprung vom Bebauungs-Plateau auf die Ebene des Uferstreifens trägt der Topografie und dem Hochwasserschutz Rechnung. Darüber hinaus entsteht entlang der Zug ein gesasster und naturnaher Landschaftsraum mit der erwünschten Fusswegverbindung.



SNITT MALL 1:200

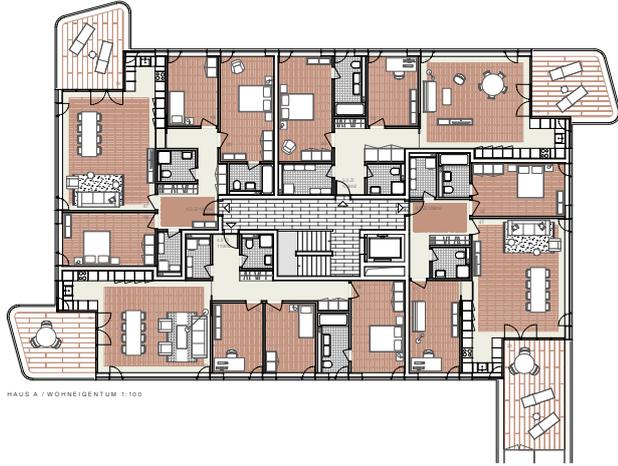


SNITT ANLIEFERUNG 1:200



Über eine Volumenabstaffelung Richtung Süden und die Hochparterre-Situierung der untersten Wohnungen wird eine durchgängige Wohnqualität für die unterschiedlichen Einheiten gesichert. Innerhalb des städtisch geprägten Wohnungsfelds mit den attraktiven Nah- und Fernbänken sind praktisch alle Wohnungen zweiseitig orientiert. Grosszügige Balkone sichern über den Wohnkomfort hinaus der Bebauung eine Identität.

OBERGESCHOSSE 1:200



HAUS A / WOHNEIGENTUM 1:100

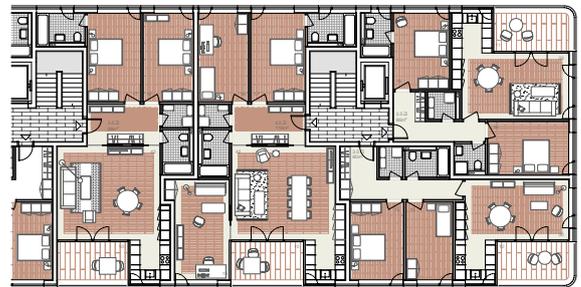


WOHNUNGSSPIEGEL
EIGENTUMSWOHNUMGEN

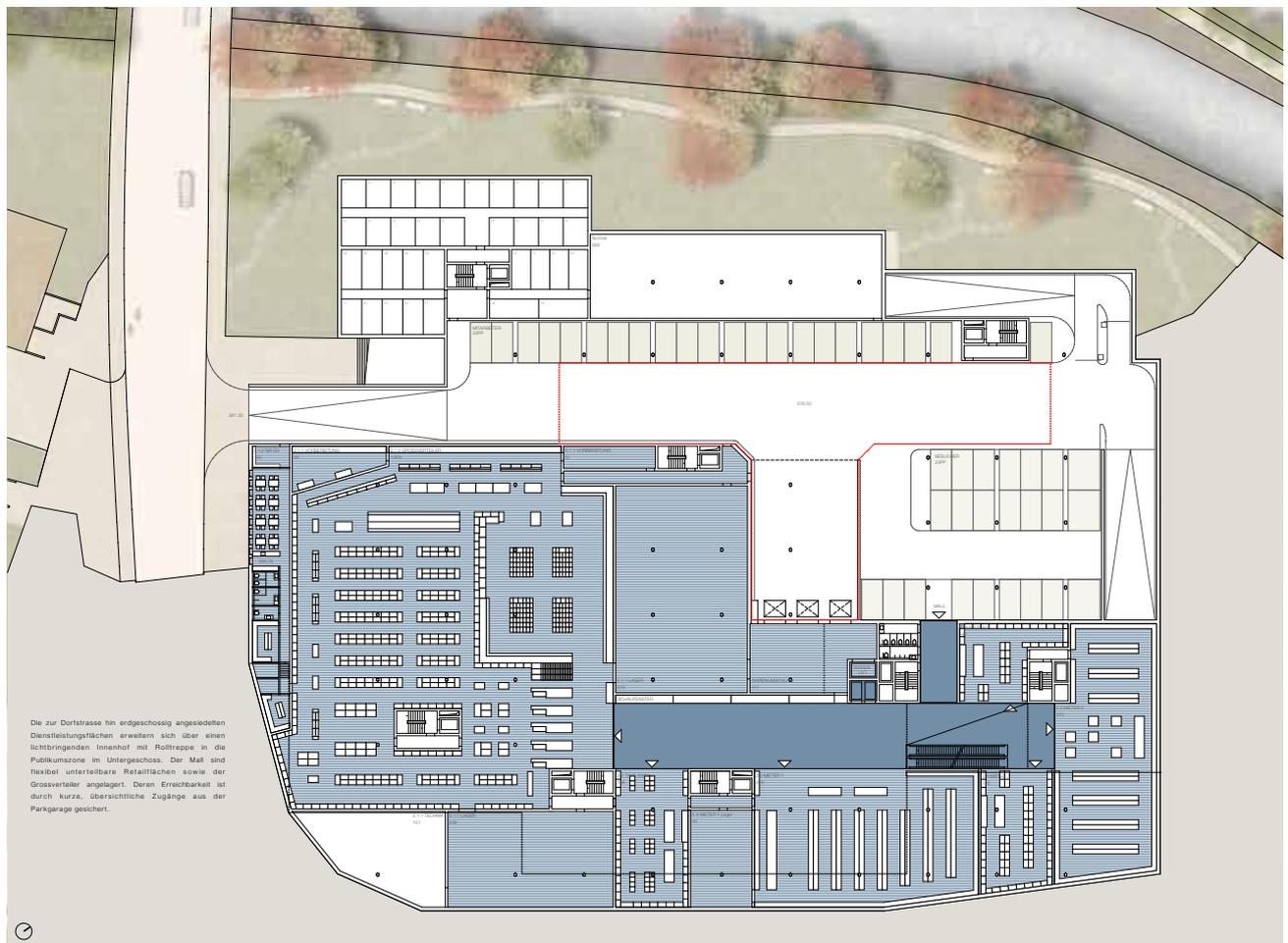
Wohnung	Fläche	Wohnfläche	Wohnfläche
Wohnung 1	110,00	70,00	70,00
Wohnung 2	110,00	70,00	70,00
Wohnung 3	110,00	70,00	70,00
Wohnung 4	110,00	70,00	70,00
Wohnung 5	110,00	70,00	70,00
Wohnung 6	110,00	70,00	70,00
Wohnung 7	110,00	70,00	70,00
Wohnung 8	110,00	70,00	70,00
Wohnung 9	110,00	70,00	70,00
Wohnung 10	110,00	70,00	70,00
Wohnung 11	110,00	70,00	70,00
Wohnung 12	110,00	70,00	70,00
Wohnung 13	110,00	70,00	70,00
Wohnung 14	110,00	70,00	70,00
Wohnung 15	110,00	70,00	70,00
Wohnung 16	110,00	70,00	70,00
Wohnung 17	110,00	70,00	70,00
Wohnung 18	110,00	70,00	70,00
Wohnung 19	110,00	70,00	70,00
Wohnung 20	110,00	70,00	70,00
Wohnung 21	110,00	70,00	70,00
Wohnung 22	110,00	70,00	70,00
Wohnung 23	110,00	70,00	70,00
Wohnung 24	110,00	70,00	70,00
Wohnung 25	110,00	70,00	70,00
Wohnung 26	110,00	70,00	70,00
Wohnung 27	110,00	70,00	70,00
Wohnung 28	110,00	70,00	70,00
Wohnung 29	110,00	70,00	70,00
Wohnung 30	110,00	70,00	70,00
Wohnung 31	110,00	70,00	70,00
Wohnung 32	110,00	70,00	70,00
Wohnung 33	110,00	70,00	70,00
Wohnung 34	110,00	70,00	70,00
Wohnung 35	110,00	70,00	70,00
Wohnung 36	110,00	70,00	70,00
Wohnung 37	110,00	70,00	70,00
Wohnung 38	110,00	70,00	70,00
Wohnung 39	110,00	70,00	70,00
Wohnung 40	110,00	70,00	70,00
Wohnung 41	110,00	70,00	70,00
Wohnung 42	110,00	70,00	70,00
Wohnung 43	110,00	70,00	70,00
Wohnung 44	110,00	70,00	70,00
Wohnung 45	110,00	70,00	70,00
Wohnung 46	110,00	70,00	70,00
Wohnung 47	110,00	70,00	70,00
Wohnung 48	110,00	70,00	70,00
Wohnung 49	110,00	70,00	70,00
Wohnung 50	110,00	70,00	70,00
Wohnung 51	110,00	70,00	70,00
Wohnung 52	110,00	70,00	70,00
Wohnung 53	110,00	70,00	70,00
Wohnung 54	110,00	70,00	70,00
Wohnung 55	110,00	70,00	70,00
Wohnung 56	110,00	70,00	70,00
Wohnung 57	110,00	70,00	70,00
Wohnung 58	110,00	70,00	70,00
Wohnung 59	110,00	70,00	70,00
Wohnung 60	110,00	70,00	70,00
Wohnung 61	110,00	70,00	70,00
Wohnung 62	110,00	70,00	70,00
Wohnung 63	110,00	70,00	70,00
Wohnung 64	110,00	70,00	70,00
Wohnung 65	110,00	70,00	70,00
Wohnung 66	110,00	70,00	70,00
Wohnung 67	110,00	70,00	70,00
Wohnung 68	110,00	70,00	70,00
Wohnung 69	110,00	70,00	70,00
Wohnung 70	110,00	70,00	70,00
Wohnung 71	110,00	70,00	70,00
Wohnung 72	110,00	70,00	70,00
Wohnung 73	110,00	70,00	70,00
Wohnung 74	110,00	70,00	70,00
Wohnung 75	110,00	70,00	70,00
Wohnung 76	110,00	70,00	70,00
Wohnung 77	110,00	70,00	70,00
Wohnung 78	110,00	70,00	70,00
Wohnung 79	110,00	70,00	70,00
Wohnung 80	110,00	70,00	70,00
Wohnung 81	110,00	70,00	70,00
Wohnung 82	110,00	70,00	70,00
Wohnung 83	110,00	70,00	70,00
Wohnung 84	110,00	70,00	70,00
Wohnung 85	110,00	70,00	70,00
Wohnung 86	110,00	70,00	70,00
Wohnung 87	110,00	70,00	70,00
Wohnung 88	110,00	70,00	70,00
Wohnung 89	110,00	70,00	70,00
Wohnung 90	110,00	70,00	70,00
Wohnung 91	110,00	70,00	70,00
Wohnung 92	110,00	70,00	70,00
Wohnung 93	110,00	70,00	70,00
Wohnung 94	110,00	70,00	70,00
Wohnung 95	110,00	70,00	70,00
Wohnung 96	110,00	70,00	70,00
Wohnung 97	110,00	70,00	70,00
Wohnung 98	110,00	70,00	70,00
Wohnung 99	110,00	70,00	70,00
Wohnung 100	110,00	70,00	70,00

WOHNUNGSSPIEGEL
MIETWOHNUNGEN

Wohnung	Fläche	Wohnfläche	Wohnfläche
Wohnung 1	110,00	70,00	70,00
Wohnung 2	110,00	70,00	70,00
Wohnung 3	110,00	70,00	70,00
Wohnung 4	110,00	70,00	70,00
Wohnung 5	110,00	70,00	70,00
Wohnung 6	110,00	70,00	70,00
Wohnung 7	110,00	70,00	70,00
Wohnung 8	110,00	70,00	70,00
Wohnung 9	110,00	70,00	70,00
Wohnung 10	110,00	70,00	70,00
Wohnung 11	110,00	70,00	70,00
Wohnung 12	110,00	70,00	70,00
Wohnung 13	110,00	70,00	70,00
Wohnung 14	110,00	70,00	70,00
Wohnung 15	110,00	70,00	70,00
Wohnung 16	110,00	70,00	70,00
Wohnung 17	110,00	70,00	70,00
Wohnung 18	110,00	70,00	70,00
Wohnung 19	110,00	70,00	70,00
Wohnung 20	110,00	70,00	70,00
Wohnung 21	110,00	70,00	70,00
Wohnung 22	110,00	70,00	70,00
Wohnung 23	110,00	70,00	70,00
Wohnung 24	110,00	70,00	70,00
Wohnung 25	110,00	70,00	70,00
Wohnung 26	110,00	70,00	70,00
Wohnung 27	110,00	70,00	70,00
Wohnung 28	110,00	70,00	70,00
Wohnung 29	110,00	70,00	70,00
Wohnung 30	110,00	70,00	70,00
Wohnung 31	110,00	70,00	70,00
Wohnung 32	110,00	70,00	70,00
Wohnung 33	110,00	70,00	70,00
Wohnung 34	110,00	70,00	70,00
Wohnung 35	110,00	70,00	70,00
Wohnung 36	110,00	70,00	70,00
Wohnung 37	110,00	70,00	70,00
Wohnung 38	110,00	70,00	70,00
Wohnung 39	110,00	70,00	70,00
Wohnung 40	110,00	70,00	70,00
Wohnung 41	110,00	70,00	70,00
Wohnung 42	110,00	70,00	70,00
Wohnung 43	110,00	70,00	70,00
Wohnung 44	110,00	70,00	70,00
Wohnung 45	110,00	70,00	70,00
Wohnung 46	110,00	70,00	70,00
Wohnung 47	110,00	70,00	70,00
Wohnung 48	110,00	70,00	70,00
Wohnung 49	110,00	70,00	70,00
Wohnung 50	110,00	70,00	70,00
Wohnung 51	110,00	70,00	70,00
Wohnung 52	110,00	70,00	70,00
Wohnung 53	110,00	70,00	70,00
Wohnung 54	110,00	70,00	70,00
Wohnung 55	110,00	70,00	70,00
Wohnung 56	110,00	70,00	70,00
Wohnung 57	110,00	70,00	70,00
Wohnung 58	110,00	70,00	70,00
Wohnung 59	110,00	70,00	70,00
Wohnung 60	110,00	70,00	70,00
Wohnung 61	110,00	70,00	70,00
Wohnung 62	110,00	70,00	70,00
Wohnung 63	110,00	70,00	70,00
Wohnung 64	110,00	70,00	70,00
Wohnung 65	110,00	70,00	70,00
Wohnung 66	110,00	70,00	70,00
Wohnung 67	110,00	70,00	70,00
Wohnung 68	110,00	70,00	70,00
Wohnung 69	110,00	70,00	70,00
Wohnung 70	110,00	70,00	70,00
Wohnung 71	110,00	70,00	70,00
Wohnung 72	110,00	70,00	70,00
Wohnung 73	110,00	70,00	70,00
Wohnung 74	110,00	70,00	70,00
Wohnung 75	110,00	70,00	70,00
Wohnung 76	110,00	70,00	70,00
Wohnung 77	110,00	70,00	70,00
Wohnung 78	110,00	70,00	70,00
Wohnung 79	110,00	70,00	70,00
Wohnung 80	110,00	70,00	70,00
Wohnung 81	110,00	70,00	70,00
Wohnung 82	110,00	70,00	70,00
Wohnung 83	110,00	70,00	70,00
Wohnung 84	110,00	70,00	70,00
Wohnung 85	110,00	70,00	70,00
Wohnung 86	110,00	70,00	70,00
Wohnung 87	110,00	70,00	70,00
Wohnung 88	110,00	70,00	70,00
Wohnung 89	110,00	70,00	70,00
Wohnung 90	110,00	70,00	70,00
Wohnung 91	110,00	70,00	70,00
Wohnung 92	110,00	70,00	70,00
Wohnung 93	110,00	70,00	70,00
Wohnung 94	110,00	70,00	70,00
Wohnung 95	110,00	70,00	70,00
Wohnung 96	110,00	70,00	70,00
Wohnung 97	110,00	70,00	70,00
Wohnung 98	110,00	70,00	70,00
Wohnung 99	110,00	70,00	70,00
Wohnung 100	110,00	70,00	70,00



HAUS C / MIETWOHNUNGEN DURCHWOHNEN 1:100



Die zur Dorfstrasse hin erdgeschossig angesiedelten Dienstleistungsfächen erweitern sich über einen sich bringenden Innenhof mit Rolltreppe in die Publikationszone im Untergeschoss. Der Hof sind flexibel unterteilbare Retailflächen sowie der Grossverleiher angelegt. Deren Erreichbarkeit ist durch kurze, übersichtliche Zugänge aus der Parkgarage gesichert.

SOCKELGESCHOSS 1:200

Wärmeversorgung

Die grossen und verhältnismässig kompakten Baukörper sorgen in Kombination mit Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung für einen leichten Heizwärmebedarf. Ein grosser Teil des Wärmebedarfs für Raumheizung und Warmwasser kann durch Abwärme aus der gewerblichen Kälte der Verkaufsstellen und Gastroflächen gedeckt werden. Der restliche Wärmebedarf wird durch eine zentrale Grundwasser-Wärmepumpe gedeckt. Das Grundwasser kann im Sommer zudem zum Freecooling der Verkaufsstellen und Gewerbetischen genutzt werden.

Die Heizzentrale und die gewerbliche Kälteanlagen befinden sich in den beiden grossen Technikräumen im 1. und 2. UG. Die Wärme wird über eine Fernleitung zu den Unterstationen der einzelnen Gebäudeteile geführt. In den Unterstationen befinden sich auch die Wassererwärmer, welche über die Fernleitung geladen werden.

Lüftungskonzept

Alle Wohnungen können alternativ mit Wohnungslüftungsgeräten (Eigentumswohnungen) oder über zentrale Lüftungsanlagen pro Treppenhaus mechanisch belüftet werden.

Stromversorgung (Option)

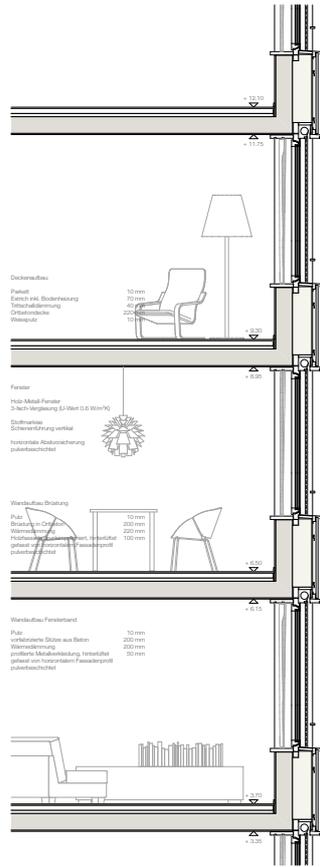
Die Dachflächen werden zur Stromerzeugung genutzt. Die Photovoltaik-Module werden mit 10° Neigungswinkel in West-Ost-Richtung aufgestellt um eine möglichst grosse Modul-Fläche ohne Eigenverschattung zu ermöglichen. Trotz der flachen Aufständigung und der Ost-/West-Orientierung der Module liegt der spezifische Solaretrag sehr hoch und es können rund doppelt so viele Module installiert werden.

Konstruktionskonzept

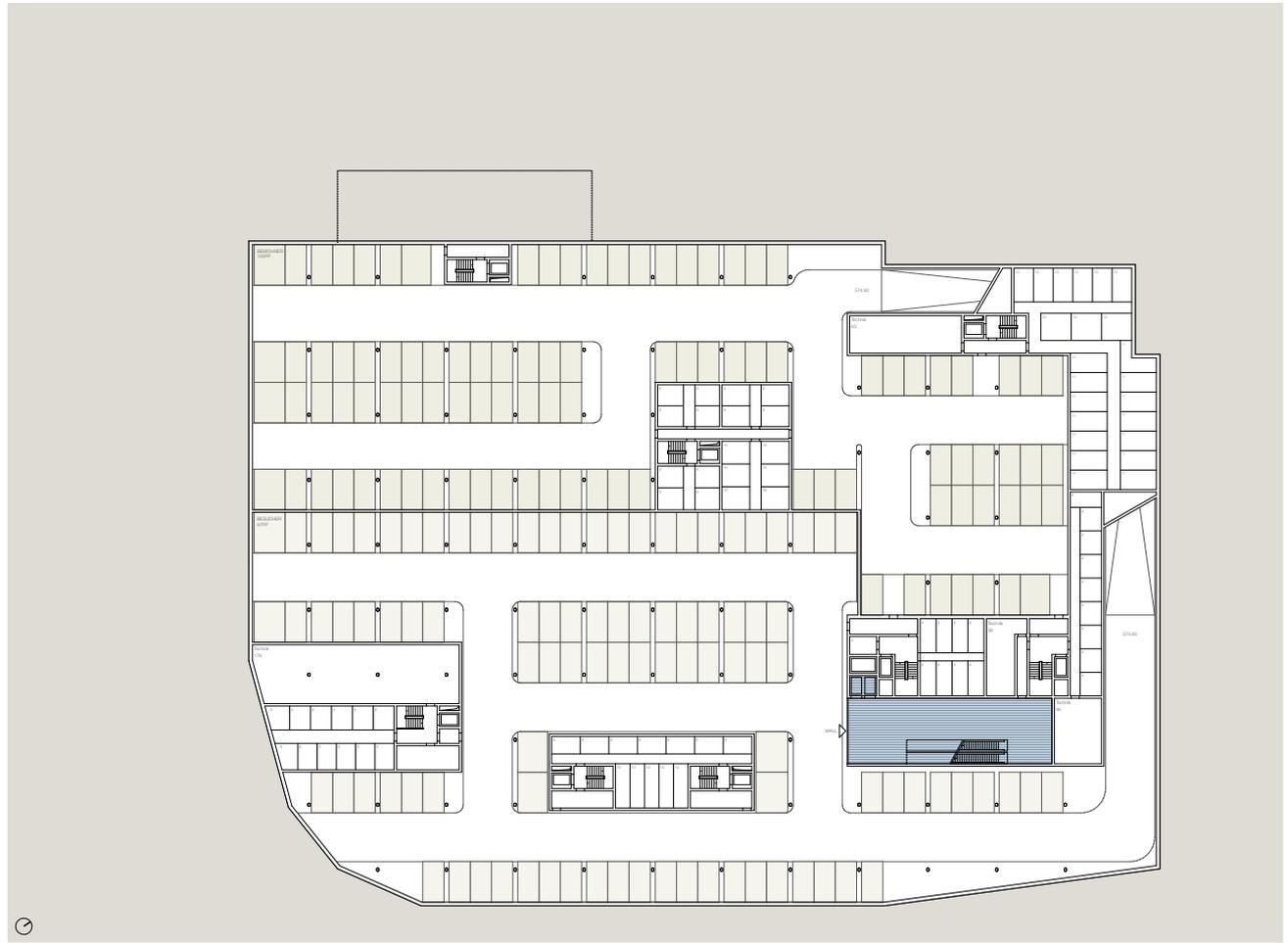
Die Gebäude verfügen über eine einfache statische Grundstruktur. Die Haustechnik verläuft weitgehend getrennt vom Rohbau. Keine eingegossenen Lüftungs- und Abwasserrohre. Die Fassade aus Holzelementen führt zu einem geringen Verbrauch von grauer Energie und reduziert die Treibhausgasemissionen bei der Erstellung deutlich. Die Wärmedämmung der Aussenwände mit einem U-Wert < 0,15 W/m²K wird als kostengünstigste Kompaktfassade realisiert.

MINERGIE-P-Eco und 2000-Watt-Gesellschaft

Dank der kompakten Baukörper, der Holzbaufassade der Fassade und der effizienten Wärmeversorgung können die Minergie-P Energiekennzahl und die Eco-Anforderungen auch ohne Photovoltaik-Anlage eingehalten werden. Mit Realisierung der Photovoltaik-Anlage werden zusätzlich die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft gemäss SIA-Energiepassat Energie erfüllt.



FASSADENSCHNITT 1:20



UNTERGESCHOSS 1:200

**Projekt ARGE Fahrni Architekten AG und Dällenbach Ewald
Architekten AG**



Sicht Südwesten



Sicht Südosten



Sicht Nordosten

Ausgangslage

Das Planungsareal befindet sich an zentraler Lage von Steffisburg, begrenzt durch die Unterdorfstrasse als wichtiges Siedlungsachsen durch die Zug sowie durch den Dökerweg, der als neue Erschliessungsachse vorgesehen ist. Das Gebiet weist eine unterschiedliche Dichte mit verschiedenen Körnungen auf. Entlang der Unterdorfstrasse besteht eine kleinteilige, dörfliche Baustruktur mit teilweise historischer Baubsubstanz. Daran liegt das ehemalige Gewerbeareal mit einer dichten Oberbodenbauweise und einer sehr groben Körnung. Im Bauvortier gehört der Planungsebene teilweise zur Baugruppe 8. Nebst einigen erhaltenen Einzelbauten ist das Gebäude Unterdorfstrasse 4 als schützenswert eingestuft. Das Unterdorf ist heute stark bebaut durch den Durchgangsverkehr des führt zum Verlust des öffentlichen Raumes für die Dorfbewohner.

Stadtnebau

Der städtebauliche Ansatz will an dem von Heterogenität geprägten Ort eine Bebauung mit einer starken eigenständigen Identität schaffen und dennoch durch die städtebauliche Anbindung auf die gebaute Umgebung eingehen. Das Projekt knüpft mit den kleinteiligen Langhäusern entlang der Unterdorfstrasse an die ortstypische Bauten des Dorfes an, bezieht sich aber gleichzeitig mit den dafür querliegenden Zehnbaubau auf die benachbarten Mehrfamilienhäuser und somit auch auf die vorhandene grobe Körnung.

Das neue Dorfquartier wird mit seiner Mischung aus Grossverfall, Gewerbe, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen klar gegliedert. Die Bauten entlang der Unterdorfstrasse bilden den städtischen Abschluss, bilden den Strassenraum und stellen ein angemessenes Gegenüber zu den bestehenden Bauten dar. Gleichzeitig funktionieren die Gebäude als Filter zwischen dem Strassen- und dem Siedlungsraum. Östlich weichen die Bauten zurück und spannen einen öffentlichen Platz auf, der das Zentrum und die Adresse des Unterdorfes bildet. Der Platz versteht sich weniger als spontane Begegnung an das traditionelle, gewachsene Dorf, sondern als vitale Plattform des Alltagslebens, die gemeinschaftliche Aktivitäten ermöglichen soll. Mit dem Hauptzugang zur Mall, einem Kaffee und weiteren Verkaufsflächen sowie der Bushaltestelle entlang der Platz die notwendige Frequenz. Er wird zum Ort der Begegnung und lädt ein zum Entdecken, Schmecken und Verweilen.

Ausgerichtet zum Fluss sind kantigere vier Zeilenbauten mit begünstigten Zwischenräumen in die sanft abfallende Topografie gesetzt. Das durchgrüne Plüsch fließt in die Siedlung und wird so in den zusammenhängenden Freiraum integriert. Die verschiedenen langen leicht abgewinkelten Mehrfamilienhäuser bringen Variance in das einfache Muster.

Aussenraumkonzept

Das sehr durchlässige Freiraumkonzept besteht aus Teilbereichen, welche unterschiedliche Merkmale der Öffentlichkeit aufweisen. Die Materialisierung der Hartflächen ist zur Anzahl und gebundenen Klobelungen, welche einen masschellen Unterhalt erlauben. Die Grünflächen sind Teil als Wiese, teils als Rasen ausgeführt und stellen in verschiedenen Nutzungen zur Verfügung. Bewusst werden die Spielbereiche in den Seitenbereichen angeordnet, so dass rasche Wohnhöfe entstehen.

Der Platz an der Unterdorfstrasse weist den höchsten Öffentlichkeitscharakter auf. Der Hartweg bildet eine identitätsstiftende Zugangfläche zum Grossareal und wird von weiteren Verkaufs- und Dienstleistungsfächern umgeben. Das Platzstück als gestalterischen Brennpunkt dieser öffentlichen Fläche dient als Unterstand und Bushaltestelle.

Das „Rue interieur“ erstreckt sich auf der Siedlungsfrontseite und bildet mit den vorgelagerten, breiten Trottoirsituation einen unspannenden Dorfraum, der von Dienstleistungsfächern gesäumt wird. Die Dimension dieser dynamischen Platz / Gassenanlagen entspricht dem dörflichen Charakter von Steffisburg.

Entlang der „Rue interieur“ und der Zugl erstrecken sich die Spiel- und Aufenthaltsbereiche mit den entsprechenden Ausstattungen. Diese lateralen Zonen wirken gestalterisch als Epitaph und weisen die geforderte Größe auf. Die Zwischenbereiche der Wohnbauten sind als grüne Freiräume mit lockerer Begrünung und dem Zugangsraum zu den Hausanlagen gestaltet. In gleichzeitiger Weise kann die Anlage auch bis an die Ufer der Zug geparkt werden, was die Durchlässigkeit der Anlage auszeichnet. Das natürliche Gefälle zur Zug hin wird durch die gleichen charakterisierende Stützmauern aufgefangen welche Teils Sitzbänke, aber auch die Setzungen der Rampen zu den Untergeschossen bilden.

Unterbaute Flächen werden mit einer ausreichen starken Substratschicht überdeckt und wo notwendig mit leicht erhöhten Flächen etwas angehoben. Wichtig dabei ist, dass auch in diesen Bereichen Baumplanungen möglich werden, damit die Gesamtanlage mit forstbaugigen, mittelkronigen Bäumen bepflanzt werden können und ein homogener Parkbild abgeben.

Entlang der erhöhten Grabenbereiche ergeben sich selbstverständlich Sitzgelegenheiten in der Höhe von ca. 50 cm. Ein Teil dieser erhöhten Anlagenteile bilden die Gänge, welche die dauerhafte Mall mit zentraler Licht versorgt. Die Anlage wird durch eine zurückhaltende Beleuchtung schon gestimmt, damit das Sicherheitsempfinden in der Anlage erhöht werden kann.

Der motorisierte Verkehr wird über den Dökerweg in die unterirdischen Einstellplätze geführt. Die Anlieferung mit Nutzfahrzeugen wird mittels der Einzelfahrerfahrth angeordnet, wobei die Breitenflächen für die Manöver angegeben werden kann. Die Lastwagen können vollständig in die Gebäude der Anlieferungsrampe einfahren, wodurch die Lärmmissionen vom Wasserrechtlich auf ein Minimum beschränkt werden können. Von der Anlieferungsrampe gelangt die Ware via Lift in die Lagerhalle im Untergeschoss.

Die Einstellplätze für Fahrräder sind dezentral unter den Mehrfamilienhäusern angeordnet, der Zugang führt über Rampen und die Treppenhäuser. Mehrere leichte Dächer in der Anlage dienen als oberirdische Velourstände.

Die Abfallentorgung der vier stanzenden Wohnbauten geschieht durch die gemeinsame Einstellplätze, wobei die Bereitstellung am Tag der Leerung beim Anlieferungsprozess angeboten werden kann. Die Abfallentorgung der stanzseitigen Wohnbauten wird mit unterschiedlichen Containern gewährleistet, welche kopflängig der Überbauung liegen.



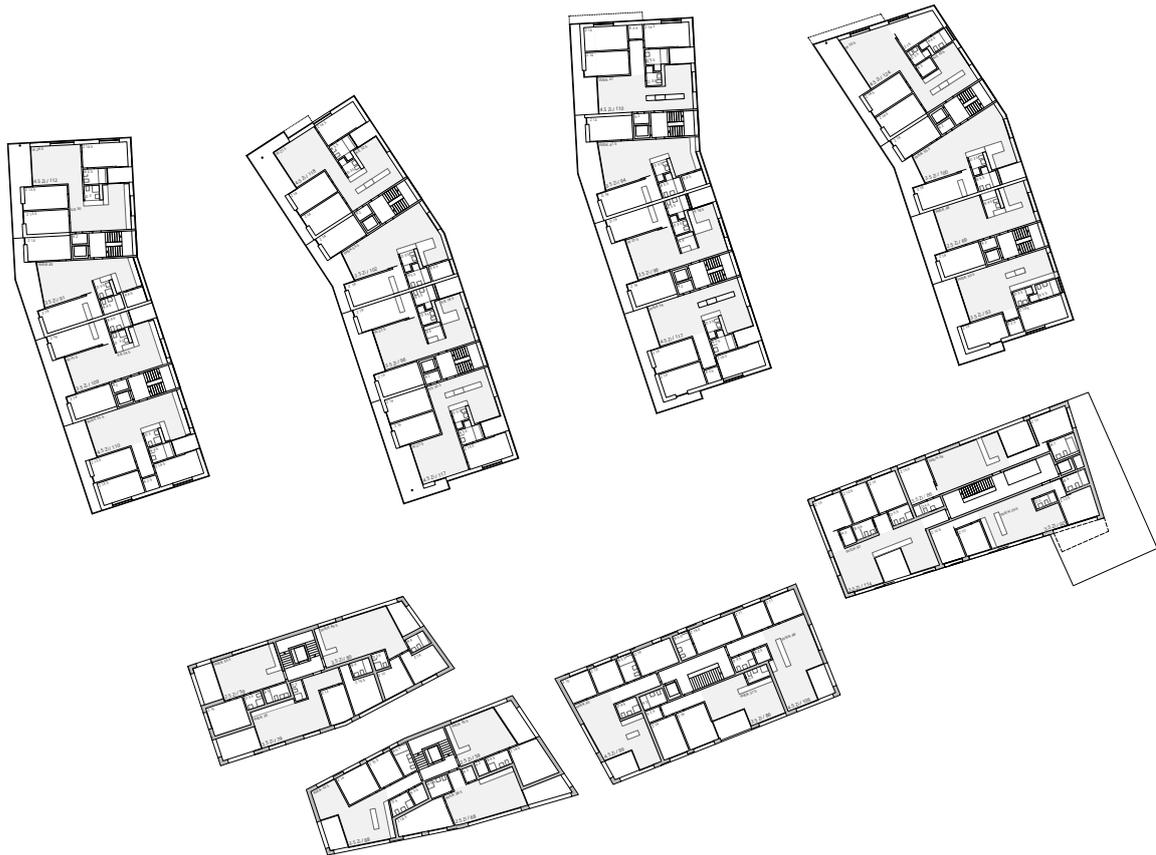
Standortplan Maß: 1 : 500



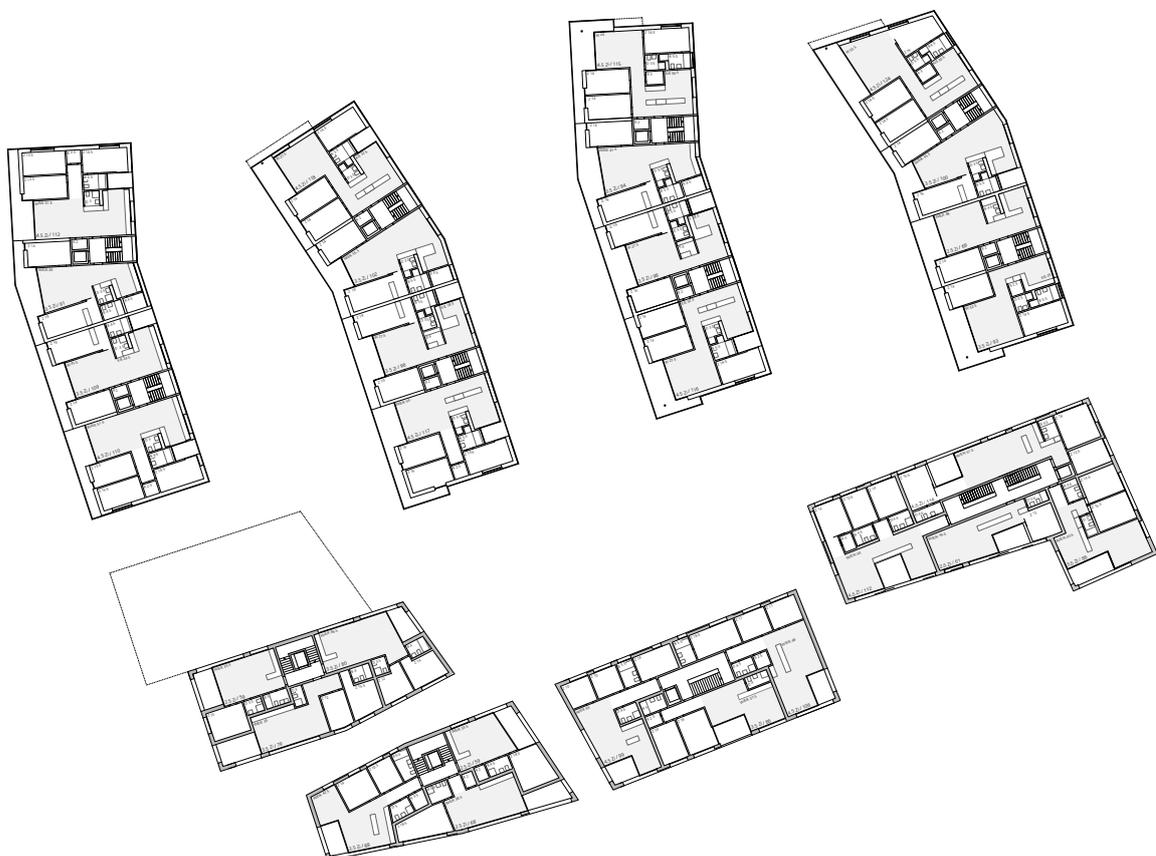
1. Obergeschoss MZ. 1 - 200



Erstgeschoss MZ. 1 - 200



3. Obergeschoss Mit. 1 - 200



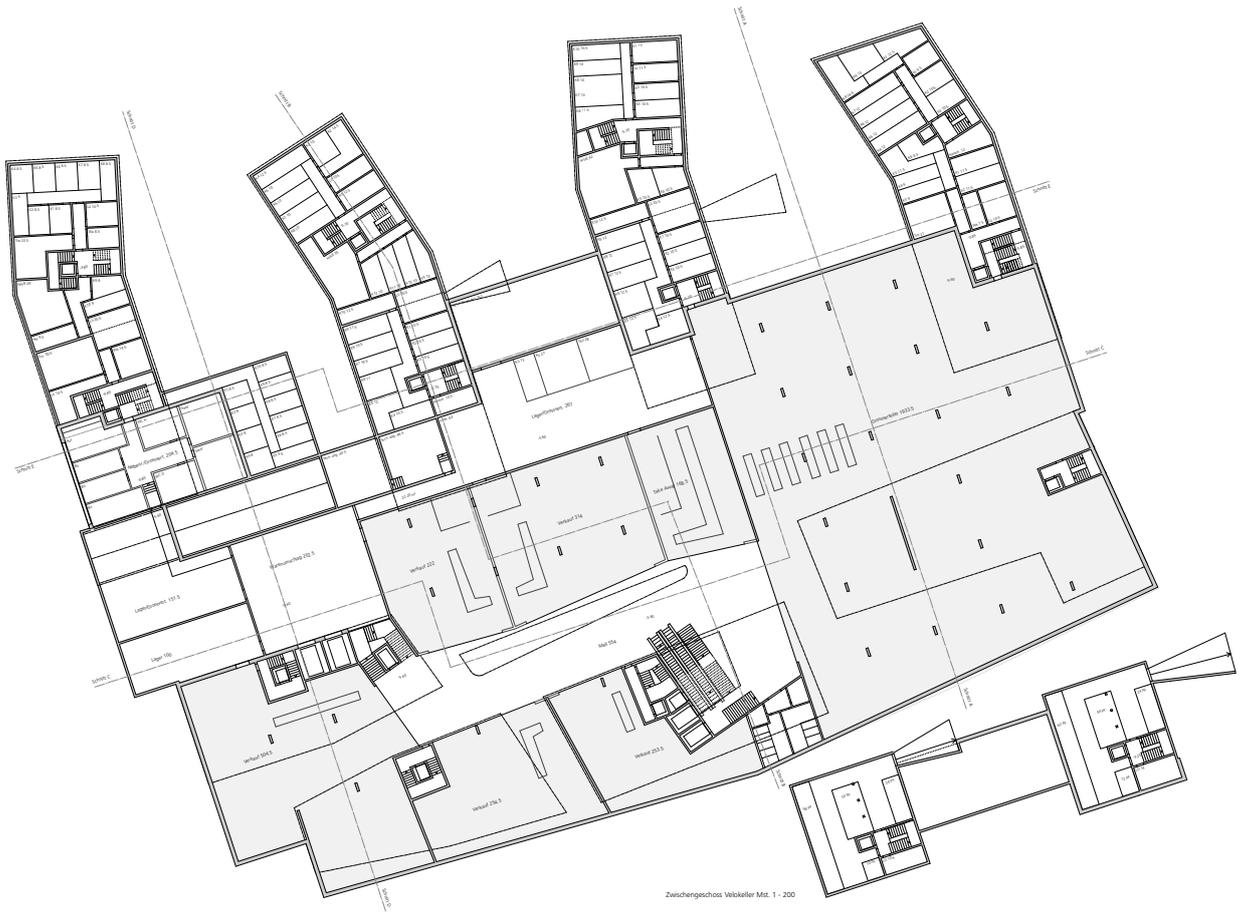
2. Obergeschoss Mit. 1 - 200



5. Obergeschoss Mit. 1 - 200

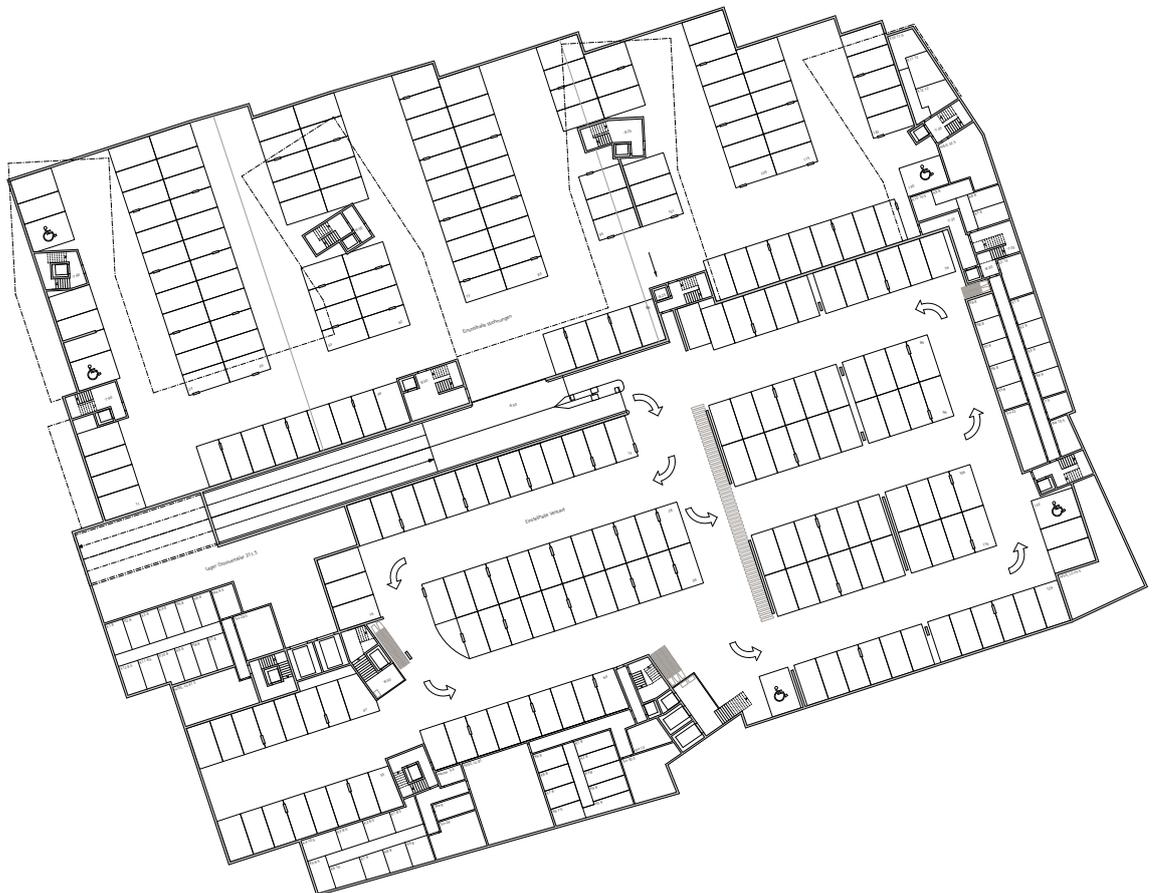


4. Obergeschoss Mit. 1 - 200

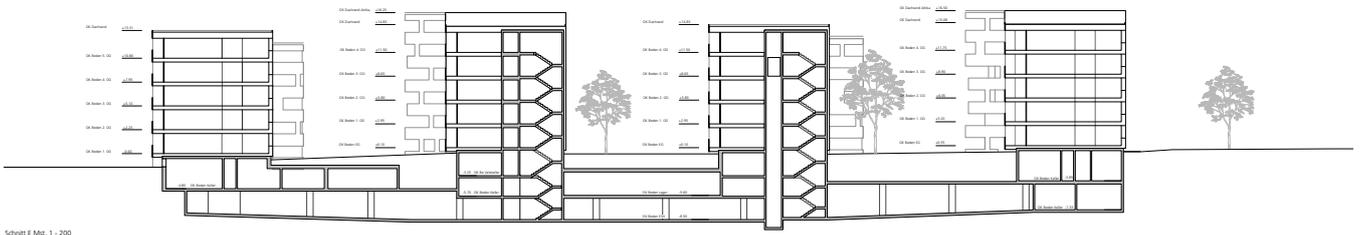
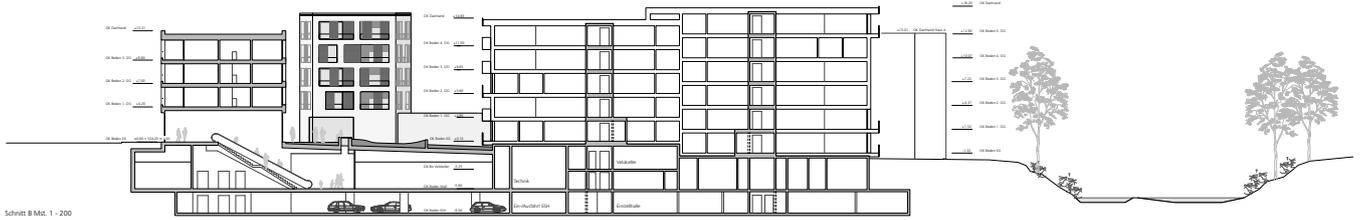
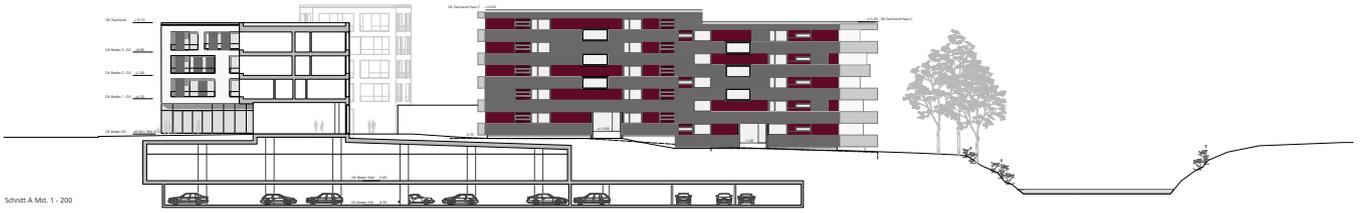


Untergeschoss Laden / Keller Mst. 1 - 200

Zwischengeschoss Weikeller Mst. 1 - 200

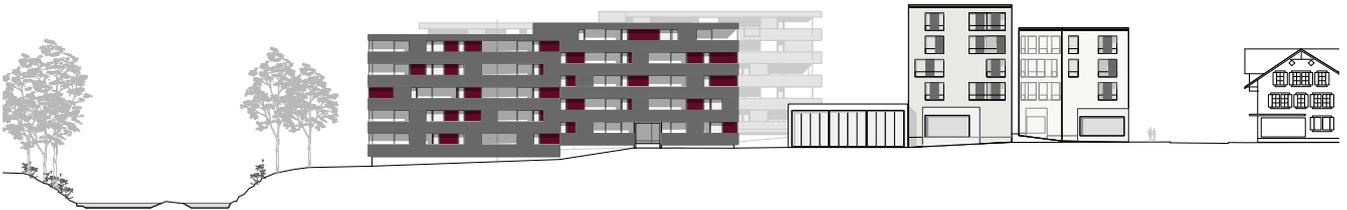


Untergeschoss ESH Mst. 1 - 200

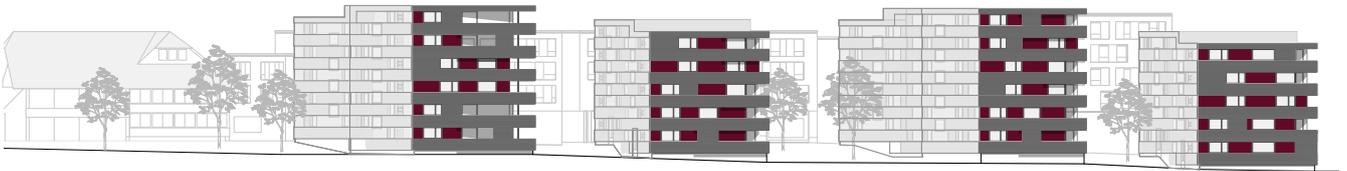




Ansicht Süden Maß. 1 - 200



Ansicht Südwest Maß. 1 - 200



Ansicht Nordwest Maß. 1 - 200



Projekt Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG



SCHWARZPLAN 1_1'000



INGLIEDERUNG BESTAND

STÄDTEBAU

Es werden präzis, nicht Gebäude, sondern vor allem und so weit möglich Raumstimmungen entworfen. Spuren und angrenzende Räume des Ortes werden aufgenommen und weiterentwickelt. Es entstehen kontextbezogene Architekturen, welche die Geschichte des Ortes aufnehmen und weiter schreiben.

Vertraute Elemente aus dem Vokabular des Städtebaus wie Platz, Strassenraum und Grünanlage werden bewusst auf den nachrichtlichen Kontext und die Neuerung des Ansatz hin angewendet. Sie werden durch eine orts- und nutzungsbegleitere Ausgestaltung angereichert.

Die neue Fassung des Strassenraums strahlt einen öffentlichen und lebendigen Charakter aus. Die Unterdarstellung wird rhythmisiert, eine Abfolge von in der Höhe differenzierten Bauten mit einem korrekten Zwischenraum, der sich punktuell zum Grünraum öffnet, schafft Massstab und sperrt die Sichtbezüge innerhalb des Strassenraums. In der Schnittstelle von Neubebauung entlang der Unterdarstellung und vorhandenen Bauten entlang des Flusses bildet der urbane Grünraum mit einem großzügigen Bezug zum Flussraum das Herzstück des Ortes.

Der Baukörperbestand trägt eine angemessene Massstäblichkeit im öffentlichen Raum wie auch an den Bauten selbst, die die Körnung der umliegenden Siedlungsstruktur aufnehmen und sich somit schädlich und massvoll in den Bestand einfügen. Die neuen Wohnbauten treten durch bewusst in der Qualität des vererbten historischen Baues und der halbhohen pergolten Umgebung. Den Rücken bilden für bürgerliche Volumina, die zur Strasse mit ihrem Sockel verbunden werden. Die zu Zug orientierten vier Bauten nutzen großzügige Sichtbezüge zum Flussraum und ermöglichen qualitativ gutes Wohnen in Stadtlage.

Der Einsatz weniger, charakteristischer Gestaltungselemente in formaler Variation verleiht der neuen Überbauung ihre eigenständige Identität und schafft eine offene, ortsspezifische, ästhetisch-konsequente Einheit.





SITUATION 1_500



EBNICK UNTERDORFSTRASSE

AUSSENRAUM

Die strukturelle Sättung des Gebäudeensembles schafft neue, in ihrer jeweiligen Identität differenziert ausgebildete Freiräume.

Der private Aussenraum der Eigenheimbauten erlaubt individuelle Bezüge zum Plattenraum und steht im raumprägnanten Kontrast zum weitläufigen, unstrukturierten Grünraum. Dieser übernimmt die Typologie der Ostgärten und Wäsen im rückwärtigen Bereich der strassenbegleitenden Baulinungen, wie in den historisch gewachsenen Ortsteilen ablesbar ist.

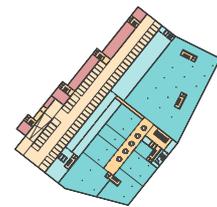
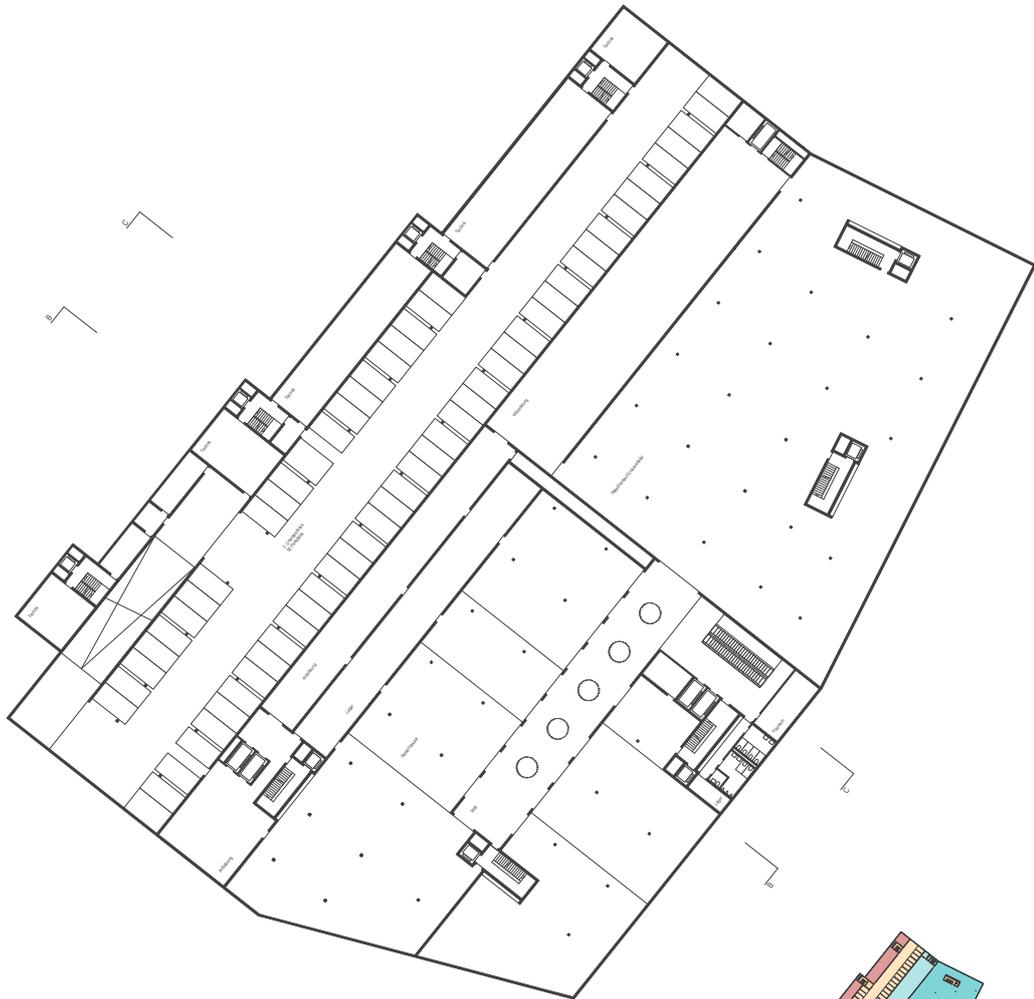
Im Zentrum des Grünraums bieten unterschiedlich ausgebildete Bereiche die gewünschten Orte der Begegnung und des Spiels.

ERSCHLIESSUNG

Die motorisierte Erschließung der Anlage erfolgt über den Zugangsbereich im Südwesten über den Dönerweg mit der Zufahrt zur Einfallrampe, der Nachzufahrt und den Besucherparkplätzen, sowie der Anlieferung des Rohbaus. Durch die Bushaltestelle vor der neuen Baulängung ist eine optimale Erschließung mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet.

Die Wege aus dem Ort werden durch den Zwischenraum der Baulängung entlang der Unterdorfstrasse in den neu geschaffenen Grünraum weitergeführt und sollen Passanten und Besucher an, Her zu, Bänken, umher zu begehen und den Garten als Ganzes gemeinsam zu genießen. Der kleine Platz in der Baulängung ist zugleich Ort der Begegnung und Zugang zum Platzbereich im Übergangsbereich.

Die Eigenheimwohnungen erhalten ihren Zugang über diesen privaten Innenraum, die Mehrfamilien werden über Eingangsbereiche entlang der Strasse erschlossen. Alle Wohnungen sind auch von der Einfallrampe optimal erreichbar.



- WICHTIGER NUTZUNGSPLAN
- VERKAUF / BETRIEB
- VERKAUF LADEN / THEATERKASSE
- PARKUNG / ANLEGERUNG
- ERSCHEIDUNG

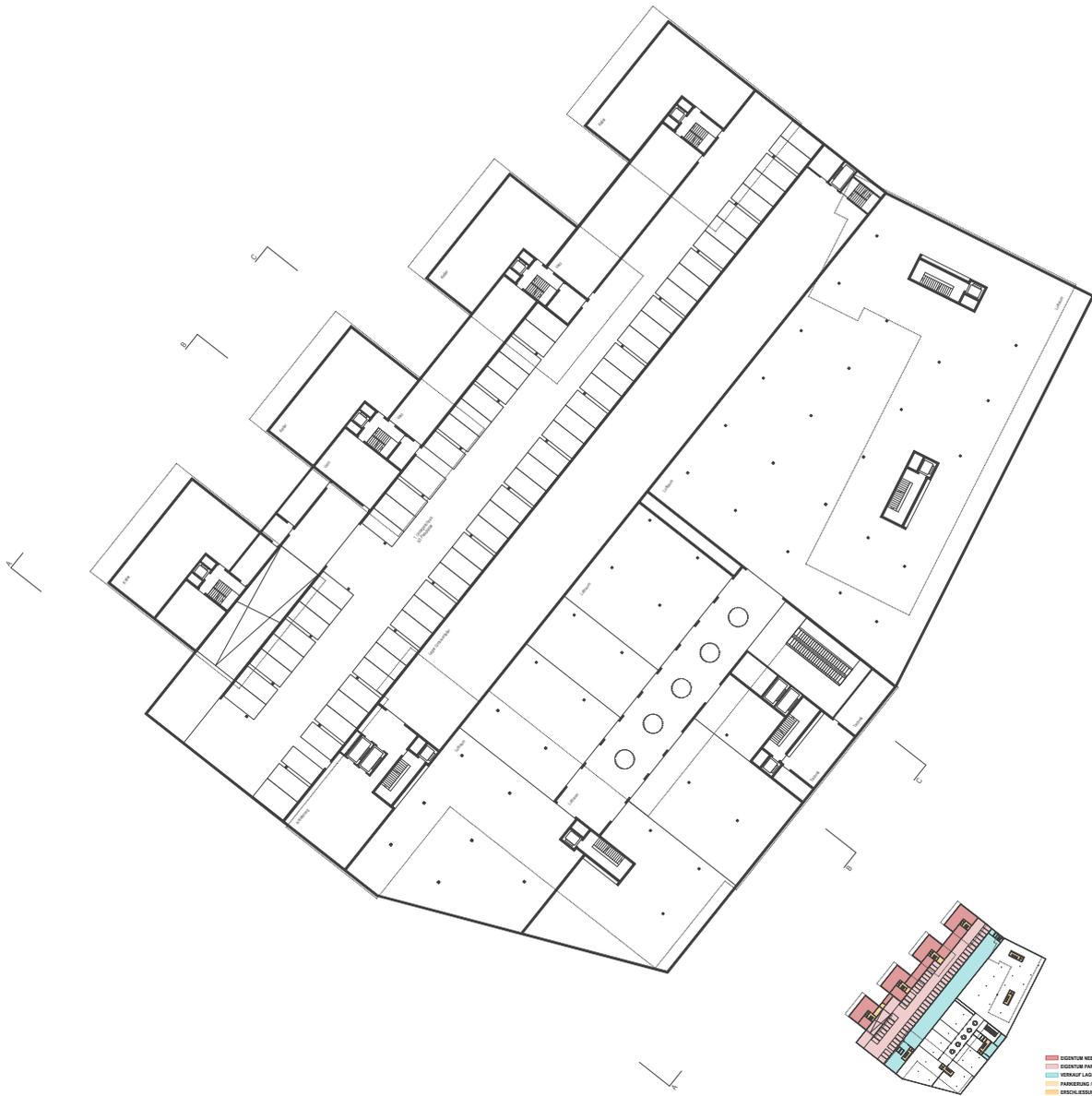
GRUNDRISS 2. UNTERGESCHOSS 1_200

NUTZUNGSSCHEMA 2. UG



SCHNITT BB 1_200





GRUNDRISS 1. UTERGESCHOSS 1_200

NUTZUNGSSHEMA 1. UG



SCHNITT CC 1_200

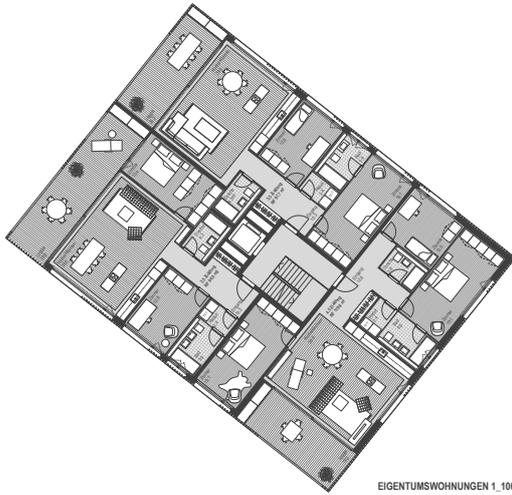


GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1_200

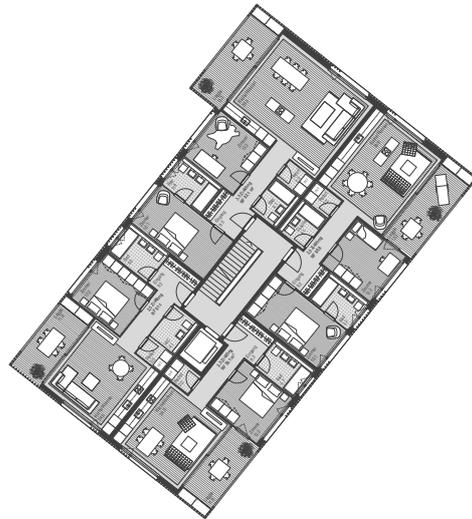
NUTZUNGSSCHEMA EG



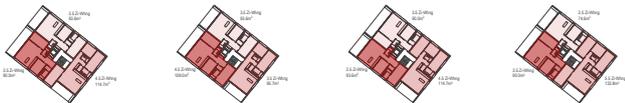
STRASSENANSICHT 1_200



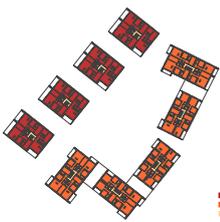
EIGENTUMSWOHNUMGEN 1_100



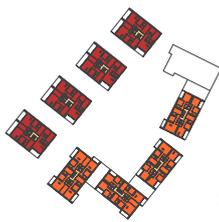
MIETWOHNUNGEN 1_100



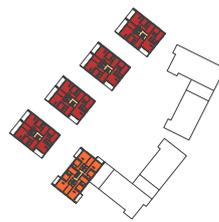
WOHNUNGSFLEXIBILITÄT



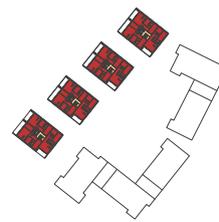
NUTZUNGSSCHEMA 2. OG



NUTZUNGSSCHEMA 3. OG



NUTZUNGSSCHEMA 4. OG



NUTZUNGSSCHEMA 5. OG



AUSBLICK LOGGIA

WOHNEN

Der räumliche Typologie der Wohnbauten erlaubt die vollständige Gestaltung des Wohnraumes durch abschaltbare Zimmer. Damit kann in der Planungsphase optimal auf die Bedürfnisse der künftigen Bewohnerstruktur reagiert werden.

Grauschläge Loggien mit Ausblick in den Grünraum auf den Fluss oder in die Berge, bieten in jedem Geschoss einen besonderen atmosphärischen Charakter. Mit der Fassung der privaten Außenräume der Wohnungen schaffen die vertikalen Holzfassaden, die eine Referenz zu Ausblick der Lauben der ursprünglichen Bauten von Sanktflury suchen, einen zusätzlichen erweiterten Wohnraum.

GEBÄUDEHÜLLE / MATERIALISIERUNG

Durch architektonisch kompakte Gebäudevolumen können sowohl die Wärmeverluste als auch der Einsatz von Graue Energie reduziert werden. Die Holzfassade, die zusammen mit der gedämmten US-Doppelwand und dem gedämmten Flachdach einen geschlossenen Dämmperimeter bildet, ermöglicht einen fast wärmebrückenfreien Bause.

Eine hochwertig gedämmte und noch relativ schlanke Gebäudevölle mit 3-fach-Verglasungen reduziert den Heizbedarf im Winter zusätzlich. Im Sommer werden hohe Wärmeeinträge durch einen aussergewöhnlichen Sonnenschutz und eine hohe thermisch ableitbare Masse (Betondecken, massive Trennwände) wirksam verhindert. Zusammen mit einer intelligenter Gebäudetechnik schafft dies die Voraussetzungen, um den Minergie-P-Standard zu erfüllen.

Die Holzfassadekonstruktion der Außenwände wird bei den Eigentumswohnungen mit vorverteiltem Heizwerkfeld, das den Charakter von geliebten Bauteilen im Grünraum entlang dem Fluss zügig unterbreicht. Erlang der Uffertorfasade werden die Elemente verputzt, um in Dialog mit den bestehenden historischen Bauten die Stimmung des Ortes aufzunehmen.



Anhang

Plandokumentationen der zwei überarbeiteten Projekte

Projekt Aebi & Vincent Architekten SIA AG (Bereinigungsstufe)

Siegerprojekt



Ansicht Unterdorfstrasse 1:200



Erdgeschoss 1:200





Ansicht Züg 1:200



1. Obergeschoss 1:200





Langschnitt BB 1/200

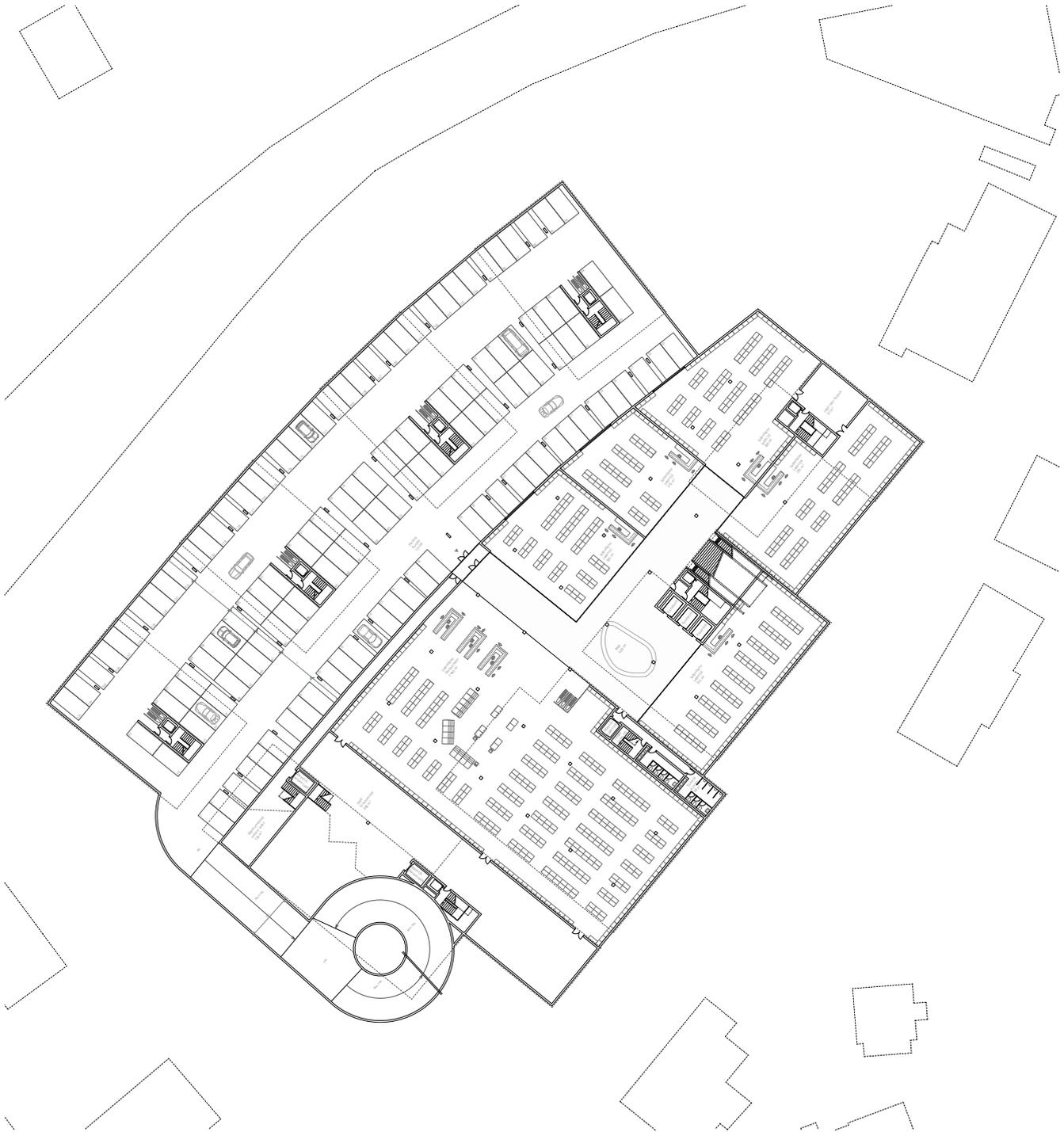


4. Übergangsstufe 1/200





Längsschnitt AA 1:200

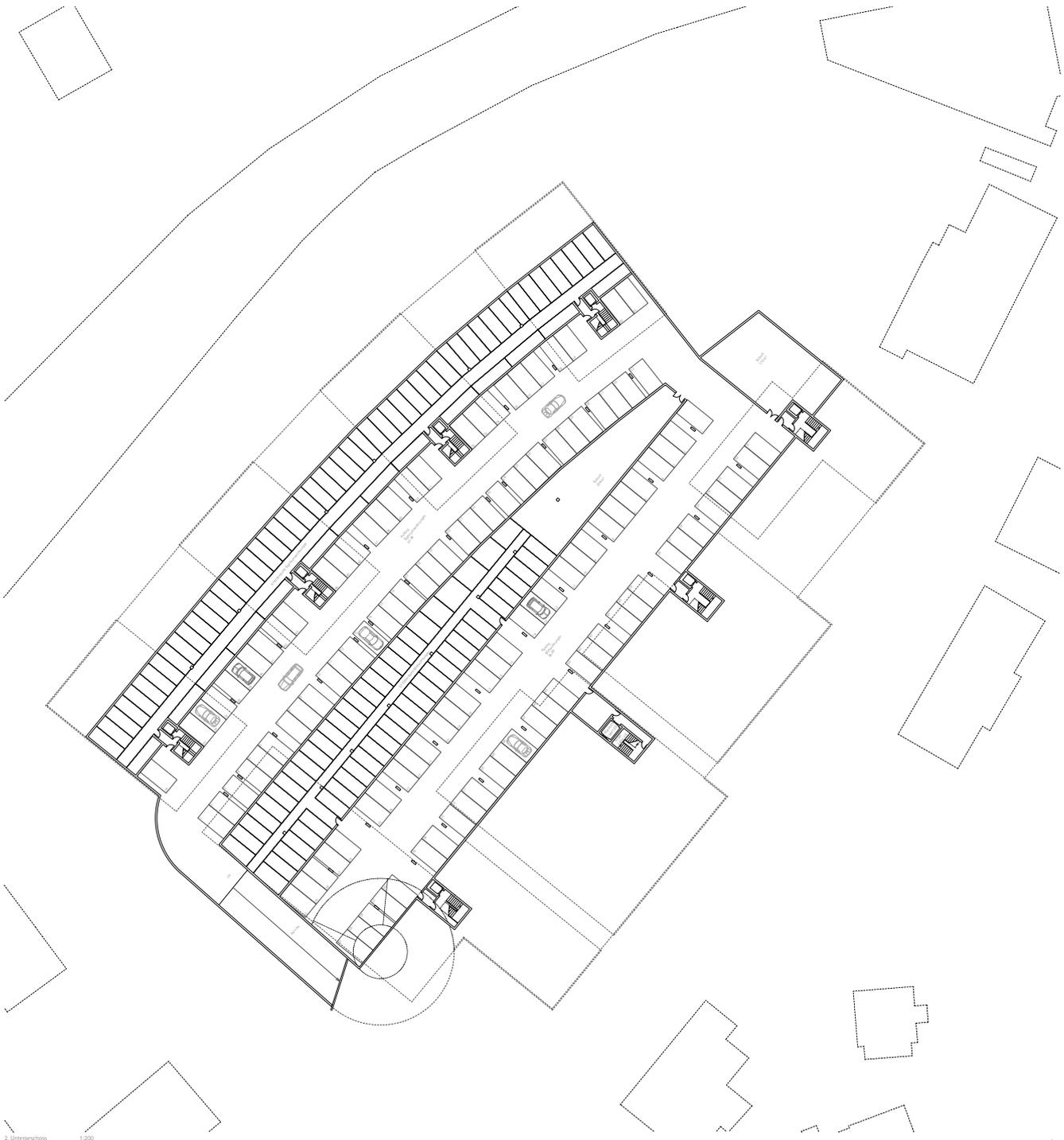


1. Untergeschoss 1:200





Querschnitt 1:200



2. Untergeschoss 1:200





Wohnungstypen

Alle Wohnungen öffnen sich in unterschiedliche Richtungen und ermöglichen es den Bewohnern so von den unterschiedlichsten Ausblicken zu profitieren.

Jeweils 3 **Eigentumswohnungen** werden um einen gemeinsamen **Tagesraum** ergänzt. Die drei **Mietwohnungen** gründen in Form der jeweiligen Wohnzone, je zwei 4 Wohnungen um einen Erschließungsweg herum.

Die klassische Familienwohnung

Die klassenorientierte 4.5-Zimmerwohnung eignet sich ideal für Familien. Schlaf- und Wohnräume werden räumlich klar voneinander getrennt. Die grosszügige Loggia öffnet sich gegen das Ziel.

Die luftige Familienwohnung

Alle Räume in dieser 4.5-Zimmerwohnung werden um einen zentralen Kern mit Garderobe, Bad und Küche angeordnet. Die Verbindung von Natur und dem Freizeitsport der Bewohner überlässt. Der Wohn-Erdgeschoss öffnet sich auf den ganzen Bereich auf die neue Wohnzone. Keine Lufteinströmung lässt sich daraus sogar eine 5.0-Zimmerwohnung machen.

Die praktische Wohnung

Die übersichtliche 3.5-Zimmerwohnung eignet sich sowohl für Eltern als auch für jüngere Paare oder Singles. Der Wohn-Erdgeschoss ist hier von drei zum Zentrum getrennt überlassen. Der Wohn-Erdgeschoss öffnet sich auf den ganzen Bereich auf die neue Wohnzone. Keine Lufteinströmung lässt sich daraus sogar eine 5.0-Zimmerwohnung machen.

Die grosszügige Single-Wohnung

Die perfekte 3.5-Zimmerwohnung für Menschen, welche nicht viel Platz brauchen, aber trotzdem genussvoll wohnen wollen. Durch die klare Zonierung des Wohn-Erdgeschosses vermittelt diese Wohnung ein unermesslich grosszügiges Wohngefühl.

Die Familienwohnung

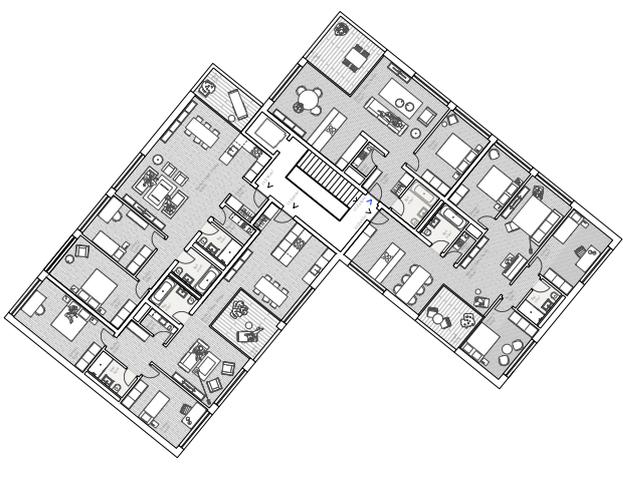
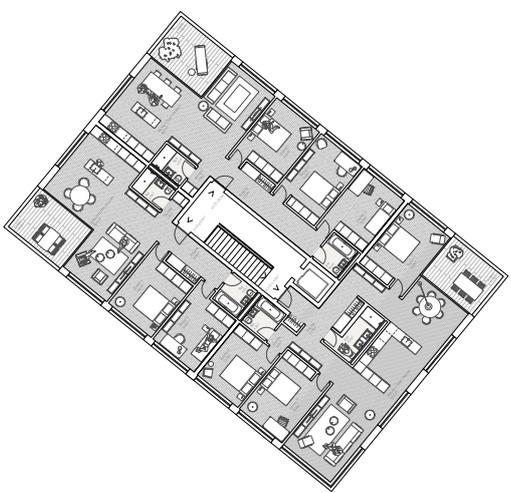
Die durchgehende 4.5-Zimmerwohnung öffnet sich auf drei Seiten. Die zentrale Anordnung der Zimmer erlaubt eine individuelle Zonierung des Zimmers. Im ersten Obergeschoss befindet diese Wohnung zusätzlich zum Dachgarten über dem Untergeschoss.

Die etwas spezielle Familienwohnung

Der Wohn- und Essraum dieser 3.5-Zimmerwohnung werden durch eine dazwischen integrierte strukturierte Mittel-Lösung in Form einer 4.5-Zimmerwohnung getrennt. Auch diese Wohnung hat in einem Obergeschoss Zugang zum Dachgarten.

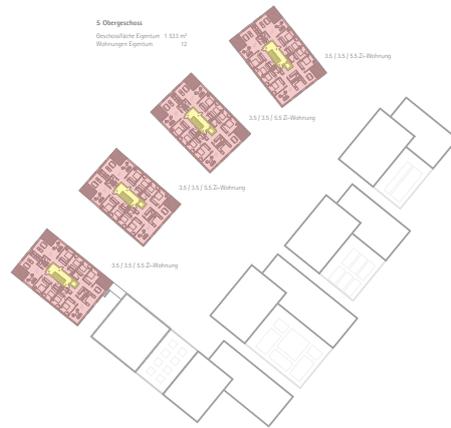
Die kompakte Wohnung

In der übersichtlichen 3.5-Zimmerwohnung werden die Schlaf- und Wohnräume räumlich klar voneinander getrennt. In zwei Schlaf-Zimmern ist im Abstand mit der Nachbarnwohnung auch eine optimale 2.5-Zimmerwohnung möglich.



Fächennachweis

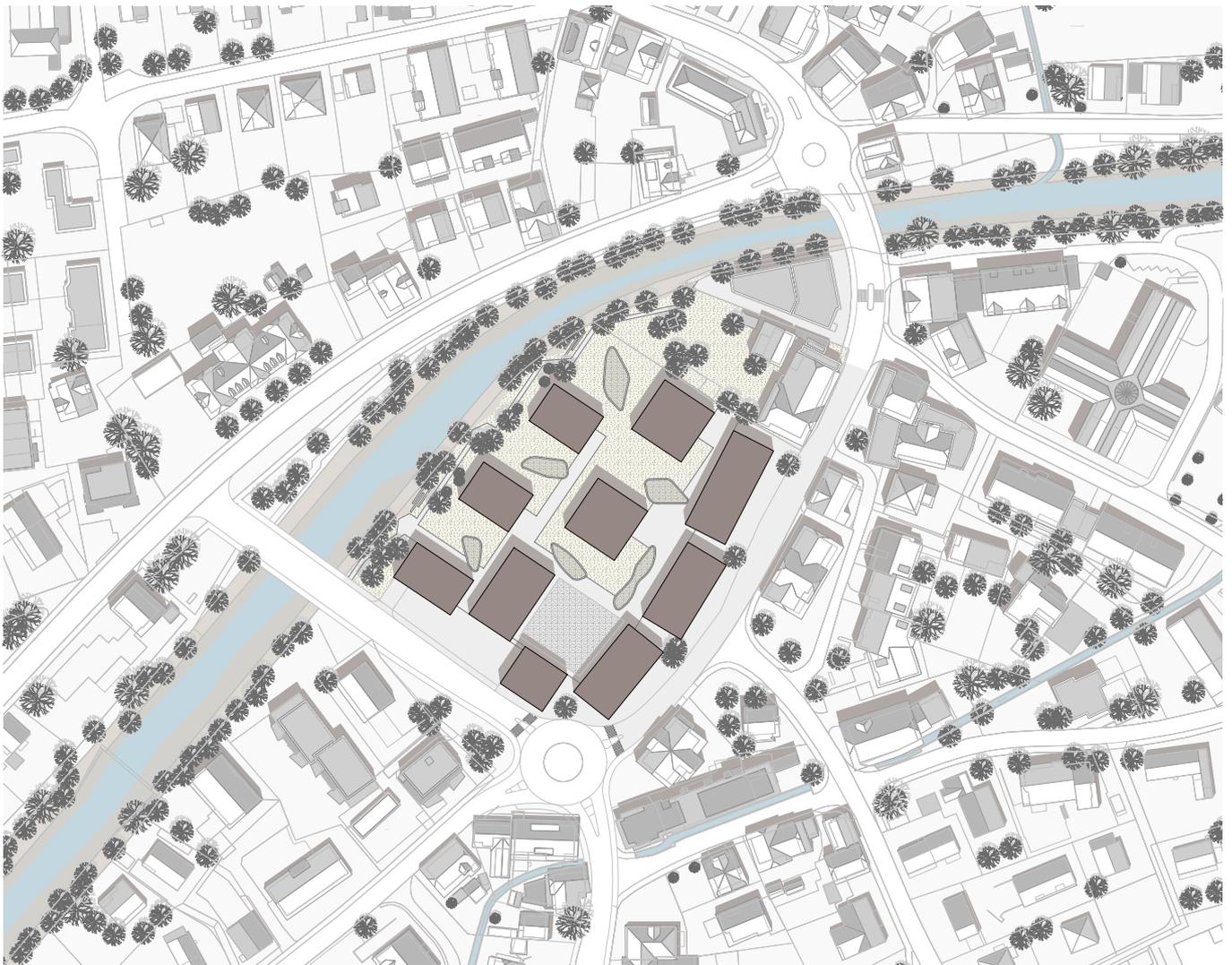
Gesamtvolumen total	126 604 m³	Parfüllter total	252
Oberirdisch	102 040 m³	Eigentum	81
Unterrirdisch ohne ESt	26 613 m³	Miete	50
Unterrirdisch mit ESt	24 948 m³	Sperr	11
		Verlauf	111
Geschoßfläche oberirdisch	18 650 m²	Anzahl Wohnungen	121
Wohnen	18 114 m²	Eigentum	54
Verlauf	2 233 m²	Miete	57
Baum	298 m²		
Geschoßfläche unterirdisch	15 111 m²	Energiezertifiz.	22 238 m²
Wohnen	13 922 m²	Wohnen	13 922 m²
Verlauf	5 342 m²	Verlauf	7 178 m²
Keller / Nebenküche	1 823 m²	Baum	218 m²
Ernsthöhe	7 884 m²		
Haustechnische total	16 491 m²	Wohnungsregeln	15 33 45 5.5
Wohnen	11 624 m²	Höhen	0 26 32 4
Verlauf	4 882 m²	Stk	20x 40x 50x 60x
Baum	185 m²	Miete	16 26 10 3
Nebentechnische total	4 795 m²		20x 40x 10x 3x
Wohnen	2 950 m²		
Verlauf	1 815 m²		
Baum	3 m²		



Projekt RLC AG Architekten (Bereinigungsstufe)



ANSICHT SÜD-OST 200



SITUATION 500

BESTEHENDE RAUMLICHER STRUKTUR

Die Struktur der Siedlung wird geprägt von der Orientierung des Straßennetzes, vor allem entlang der Hauptstraßen, die sich in einem rechteckigen Gittermuster anordnen. Die Siedlung ist in verschiedene Blöcke unterteilt, die durch Grünflächen und öffentliche Plätze verbunden sind. Die Siedlung ist in verschiedene Blöcke unterteilt, die durch Grünflächen und öffentliche Plätze verbunden sind. Die Siedlung ist in verschiedene Blöcke unterteilt, die durch Grünflächen und öffentliche Plätze verbunden sind.



DEFINITION DER BESTEHENDEN STRUKTUREN

Die Planungsgliederung ist in der Regel zwischen der Struktur der Siedlung und der Struktur der Siedlung zu unterscheiden. Die Planungsgliederung ist in der Regel zwischen der Struktur der Siedlung und der Struktur der Siedlung zu unterscheiden. Die Planungsgliederung ist in der Regel zwischen der Struktur der Siedlung und der Struktur der Siedlung zu unterscheiden.



PROJEKT / FUNKTIONEN

Das Projekt ist ein Wohnbauvorhaben, das die Entwicklung der Siedlung in der Zukunft darstellt. Es umfasst die Planung von Wohnflächen, Grünflächen und öffentlichen Plätzen. Das Projekt ist ein Wohnbauvorhaben, das die Entwicklung der Siedlung in der Zukunft darstellt.

ANFORDERUNGEN / MATERIALIEN

Die Anforderungen an das Projekt sind in der Regel durch die Vorgaben der Stadtplanung und die Bedürfnisse der Bewohner zu definieren. Die Anforderungen an das Projekt sind in der Regel durch die Vorgaben der Stadtplanung und die Bedürfnisse der Bewohner zu definieren.

UMLAGE / ENERGIE

Die Umlage und Energie sind wichtige Aspekte der Planung, die die Kosten und den Energieverbrauch der Siedlung betreffen. Die Umlage und Energie sind wichtige Aspekte der Planung, die die Kosten und den Energieverbrauch der Siedlung betreffen.



ANFORDERUNGEN

Die Anforderungen an das Projekt sind in der Regel durch die Vorgaben der Stadtplanung und die Bedürfnisse der Bewohner zu definieren. Die Anforderungen an das Projekt sind in der Regel durch die Vorgaben der Stadtplanung und die Bedürfnisse der Bewohner zu definieren.



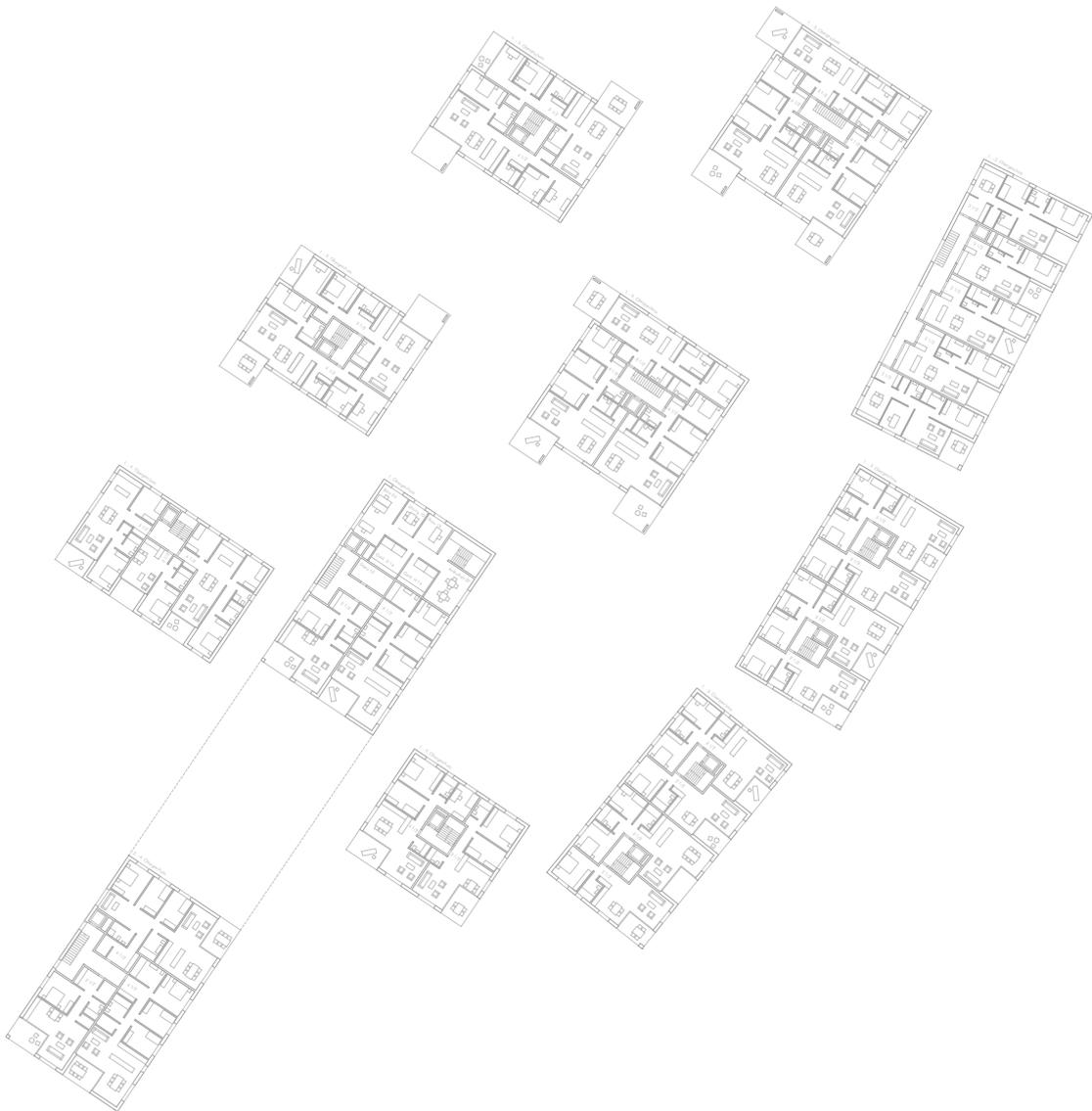
ANSICHT SÜD-WEST 200



ERDGESCHOSS 200

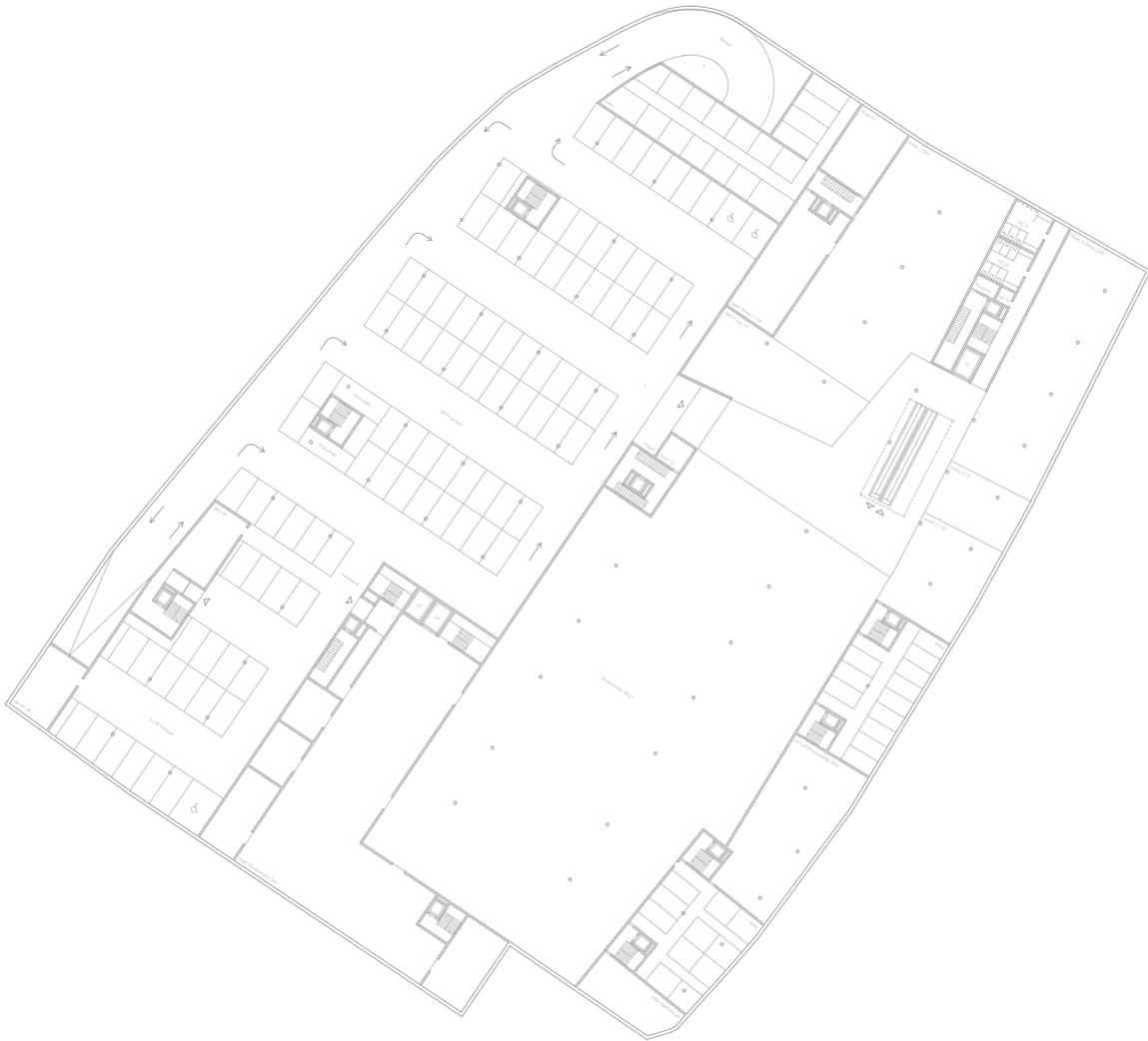


ANSICHT NORD-WEST 200



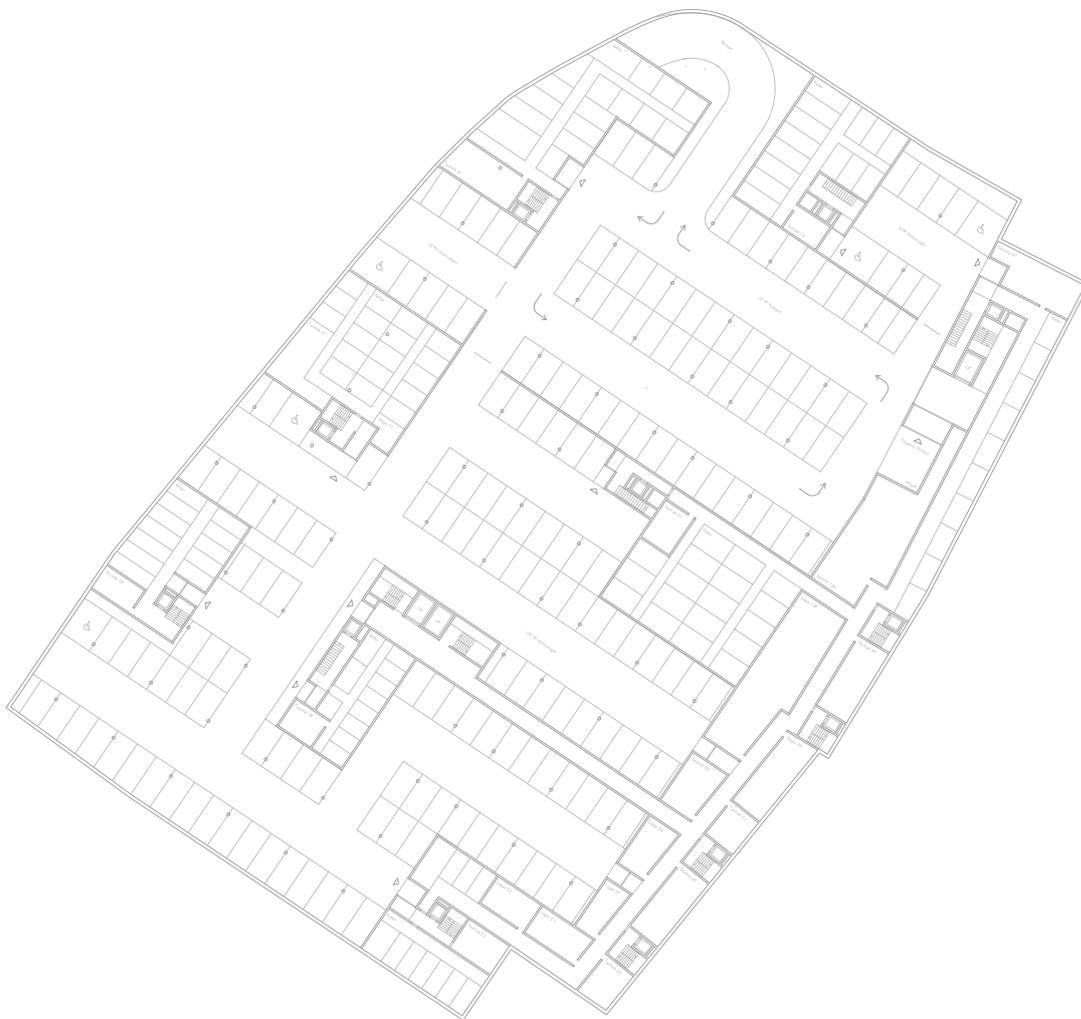


QUERSCHNITT 200



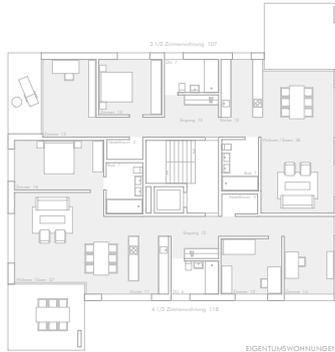


LÄNGSSCHNITT 200

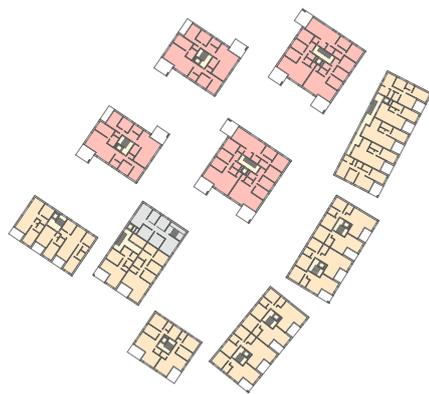
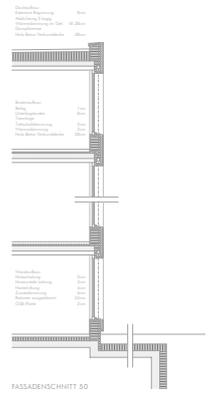




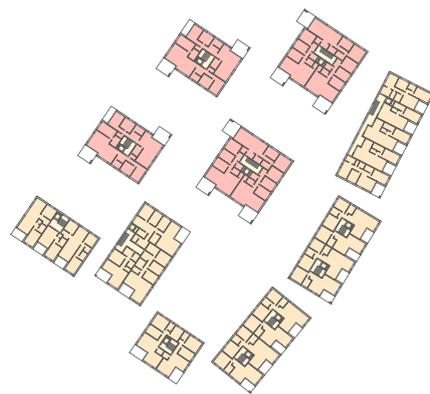
MIETWOHNUNGEN



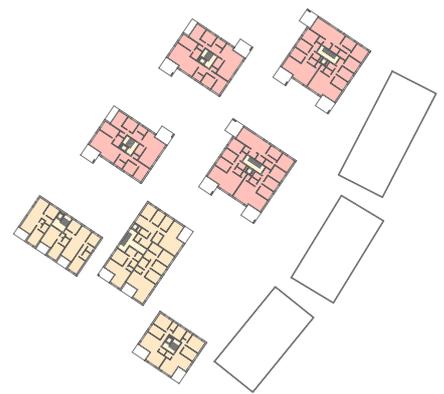
EIGENTUMSWOHNUNGEN



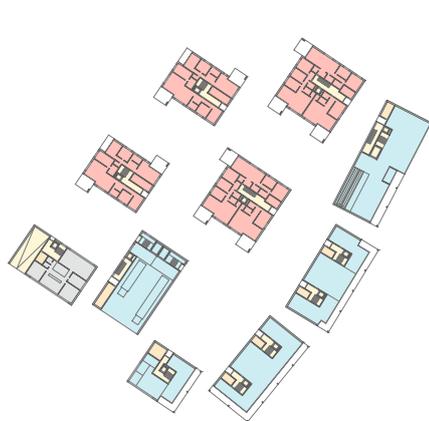
1. OBERGESCHOSS 500



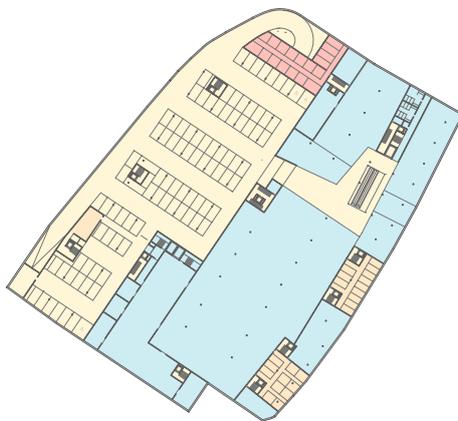
2. OBERGESCHOSS 500



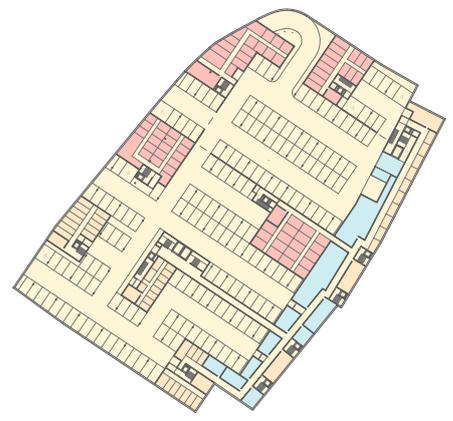
4. OBERGESCHOSS 500



ERDGESCHOSS 500



1. UNTERGESCHOSS 500



2. UNTERGESCHOSS 500