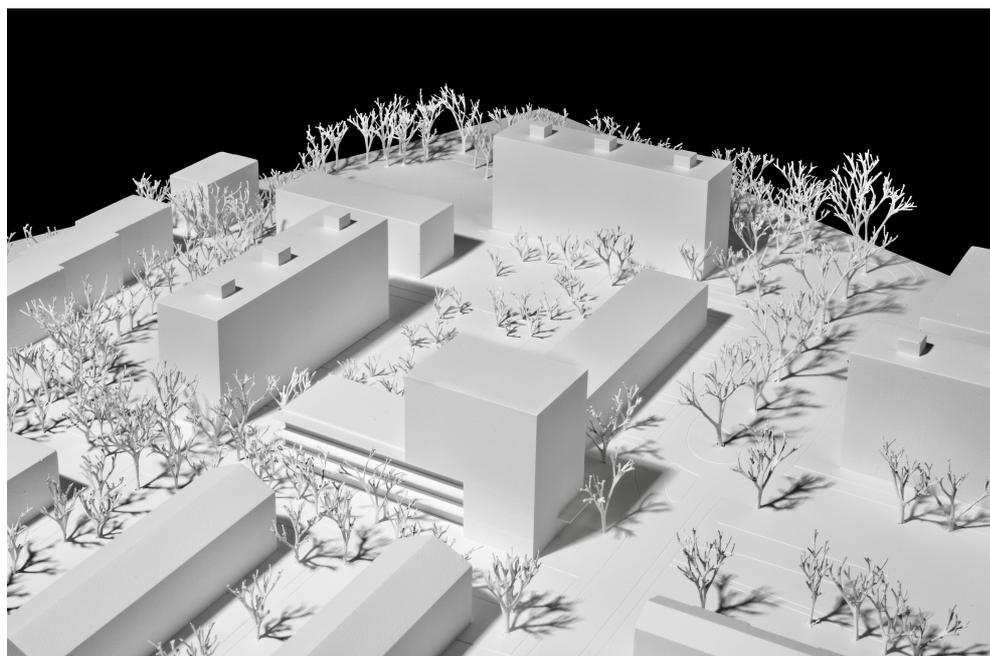


Bau- und Wohngensenschaft BWG Nünenen, Thun
Studienauftrag Pestalozzistrasse 95, Thun

Bericht des Beurteilungsgremiums



21. November 2018

Aufträge / 697 / 08 / 697_Ber_181121_Bericht_Beurteilung.docx / 25.1.2019 / Lo / Di



Inhalt

1	Auszug aus dem Verfahrensprogramm.....	3
1.1	Aufgabenstellung und Ausgangslage	3
1.2	Bestimmungen zur Durchführung	5
1.3	Beurteilungsgremium	6
1.4	Termine.....	7
1.5	Beurteilungskriterien	7
2	Zwischenbesprechung	9
3	Auszug aus dem Vorprüfungsbericht.....	10
3.1	Formelle Vorprüfung	10
3.2	Materielle Vorprüfung	10
4.	Beurteilung der Projektstudie	12
4.1	Ablauf der Beurteilung	12
4.2	Projektbeschrieb Studie Bürgi Schärer Architekten AG, Bern	13
4.3	Projektbeschrieb Studie :MLZD	18
4.4	Projektbeschrieb Studie W2H Architekten, Bern	23
4.5	Empfehlung und Dank	27
5.	Genehmigung.....	28

Anhänge

Anhang I	Übersichtsplan im Massstab 1:2'000
Anhang II	Projektdokumentationen der drei Projektstudien

1 Auszug aus dem Verfahrensprogramm vom 23. Mai 2018

1.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage

Aufgabenstellung	Entwicklung und Verdichtung des Areals der BWG Nünenen auf der Baurechtsparzelle Thun GB Nr. 3071, d.h. Entwurf des Ersatzes der bestehenden Liegenschaft Pestalozzistrasse 95, 3600 Thun und Gestaltung der Aussenräume, als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans mit Sonderbauvorschriften «Bürgerallee» (Überbauungsordnung UeO n) und die weitere Projektierungsarbeit.
BWG Nünenen	<p>Die Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen wurde kurz nach den Kriegsjahren gegründet, um in Thun zusammen mit andern Wohnbaugenossenschaften Wohnraum für Familien mit kleinem Einkommen bereit zu stellen.</p> <p>Eine erste Etappe mit total 30 Wohnungen wurde bereits 1948 /49 zwischen Gantrisch-, Bürglen- und Nünenenstrasse realisiert. Letzterer der drei Berge in der Stockhornkette gab denn auch der Genossenschaft ihren Namen.</p> <p>1950/51 wurde auf Baurechtsland der Stadt Thun die zweite Etappe an der Feldstrasse erbaut: vier Mehrfamilienhäuser mit je vier Dreizimmerwohnungen und einem Garagentrakt mit vier Garagen. Ein Ersatzneubau mit 27 Wohnungen, einem Studio, einem Gemeinschaftsraum und einer unterirdischen Einstellhalle ist im letzten Jahr fertiggestellt worden. Das realisierte Projekt der Galli Rudolf Architekten AG, Zürich, basiert auf dem Ergebnis eines Ende 2014 / Anfang 2015 durchgeführten Projektwettbewerbs.</p> <p>Zwischen 1968 und 1972 wurde auf Baurechtsland der Burgergemeinde Thun an der Pestalozzistrasse die dritte Etappe mit 142 Wohnungen bezogen. Damit war die BWG Nünenen auf einen zwischenzeitlichen Bestand von 188 Wohnungen angewachsen (vgl. auch: www.nuenenen.ch).</p>
Ausgangslage	Der eingeschossige Gewerbebau Pestalozzistrasse 95 als Teil der dritten Etappe, beherbergt heute das Restaurant Romantic, das Coiffure-Studio Wälti und das Tanzstudio taktiv GmbH. Die BWG Nünenen beabsichtigt, in Übereinstimmung mit der städtischen Wohnstrategie, diese Liegenschaft

zurückzubauen und einen Ersatzneubau mit höherer Ausnutzung zu realisieren.

Für das Areal der BWG Nünenen an der Pestalozzistrasse gilt ein Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften «Bürgerallee» aus dem Jahr 1967 – Überbauungsordnung UeO n gemäss Baureglement 2002. Ein Nutzungsverfahren zur Anpassung der UeO ist zwingend, damit eine zeitgemässe Siedlungsentwicklung nach innen stattfinden kann.

Die Baurechtsgeberin Bürgergemeinde Thun, die Baurechtsnehmerin BWG Nünenen und die Planungsbehörden der Einwohnergemeinde Thun regeln in einem Planungsvertrag vom 13.03.2018 «das gemeinsame Vorgehen [...] zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens zur Auslotung des künftigen Nutzungsmasses sowie der städtebaulichen Qualität der künftigen Bebauung».

Wohnstrategie der Stadt Thun

Erneuerung und Stärkung der Wohnbaugenossenschaften:
Eine ganzheitliche Betrachtung der Wohnbaugenossenschaften Nünenen und Schönau innerhalb des Perimeters der UeO n wäre zu gegebener Zeit erstrebenswert. Die im laufenden Verfahren untersuchte Verdichtung darf kein Präjudiz für eine spätere Gesamtbetrachtung bilden.

Soziale Durchmischung fördern:
Die Stadt Thun fördert Interventionen wie die gezielte bauliche Erneuerung oder den preisgünstigen Wohnungsbau, welche die soziale und demografische Durchmischung in den Quartieren verbessern. Sie schafft Rahmenbedingungen, dass im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen auch ein Angebot an preisgünstigen Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte gewährleistet bleibt.

Zielsetzung

An Stelle der Liegenschaft Pestalozzistrasse 95 entsteht eine zeitgemässe und preisgünstige Erweiterung des Wohnungsangebots der Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen. Im Erdgeschoss dient ein Gemeinschaftszentrum zusammen mit öffentlich zugänglichen Aussenräumen den neuen Wohnungen, der bestehenden Siedlung und dem umgebenden Quartier.

Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter für den Ersatzneubau und die Aussenraumgestaltung umfasst die Liegenschaft Pestalozzistrasse 95 und alle Aussenräume innerhalb der Parzelle Thun GB Nr. 3071 (ergänzt anlässlich der Zwischenbesprechung vom 22. August 2018).

Der Bereich für einen Neubau Pestalozzistrasse 95 liegt zwischen der Pestalozzistrasse, der bestehenden Einstellhalle und dem Gebäude Nr. 97.

Der Betrachtungsperimeter umfasst die umliegenden Gebäude sowie den Strassenraum der Pestalozzistrasse zwischen Burgerstrasse und Hortinweg.

1.2 Bestimmungen zur Durchführung

Auftraggeberin	Auftraggeberin ist die Bau- und Wohnbaugenossenschaft BWG Nünenen, Thun, vertreten durch den Vorstand.
Art des Verfahren	Studienauftrag mit drei teilnehmenden Teams auf Grund einer Präqualifikation unter elf zur Bewerbung eingeladenen Teams nach Art. 3.3 (Projektstudie) sowie Art. 8 (Einladungsverfahren), Art. 14.2. und 14.3. (Dialog, Folgeauftrag) der Ordnung SIA 143 2009 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge.
Dialog	Das nicht anonyme Studienauftragsverfahren erlaubt den Dialog (eine Zwischenbesprechung und eine Schlusspräsentation) zur Überprüfung des Verfahrensprogramms – insbesondere des Nutzungsmasses – und zur Optimierung der Lösungsansätze.
Selektion	<p>Elf Büros wurden zur Bewerbung eingeladen; neun Büros haben eine Bewerbung eingereicht.</p> <p>Das Beurteilungsgremium lädt aus den neun Bewerbungen auf Grund der Eignungskriterien drei Teams zur Teilnahme am Studienauftragsverfahren ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bürgi Schärer Architekten AG, Bern – :mlzd, Biel – W2H Architekten AG, Bern
Entschädigung	Jedes Team erhält nach termingerechter und vollständiger Abgabe der Projektstudie eine feste Entschädigung von CHF 33'000 inkl. Nebenkosten und exkl. Mehrwertsteuer.

Absicht Die Auftraggeberin beabsichtigt – die Kreditsprechungen und Baubewilligungen durch übergeordnete Instanzen vorbehalten – das vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt zu realisieren. Sie beabsichtigt, den Verfasserinnen und Verfassern (Architektur- und Landschaftsarchitektur) des erstrangierten Projekts einen entsprechenden Folgeauftrag zu erteilen, welcher alle Teilleistungen gemäss den entsprechenden Honorarordnungen umfassen soll.

1.3 Beurteilungsgremium

Sachpreisrichter/-in	<ul style="list-style-type: none"> – Ruth Guldemann, Präsidentin BWG Nünenen (Vorsitz), Thun – Christoph Hubacher, Verwalter Burggemeinde Thun – Günther Ketterer, TIS GmbH, Finanzen BWG Nünenen, Bern
Fachpreisrichter/-in	<ul style="list-style-type: none"> – Florian Kühne, Beauftragter für Städtebau / Co-Leiter Planungsamt Stadt Thun – Jürg Sollberger, dipl. Arch. ETH SIA, Bern – Markus Steiner, dipl. Ing. FH/TU in Landschaftsarchitektur BSLA und Landschaftsökologie, Lohnstorf – Jutta Strasser, dipl. Architektin FH SIA SWB, Bern
Ersatzpreisrichter	<ul style="list-style-type: none"> – H. Kasimir Lohner, dipl. Arch. ETH SIA Raumplaner FSU, Thun (Verfahrensbegleiter und Moderation)
Expertin / Experten	<ul style="list-style-type: none"> – Matthias Anderegg, Anderegg Partner AG, Architektur und Baumanagement, Bellach – Orlando Eberle, Projekte Prozesse Kommunikation, Sozialplanung, Bern – Peter Hanimann, Ingenieurbüro Hanimann, Energie und Gebäudetechnik, Zweisimmen – Christine Hostettler, Projektleiterin, Planungsamt Stadt Thun
Verfahrensbegleitung	<p>Lohner + Partner Planung Beratung Architektur GmbH Bälliz 67 / 3600 Thun Tel 033 223 44 80 / Fax 033 223 44 72 www.lohnerpartner.ch</p>

- H. Kasimir Lohner, dipl. Arch. ETH SIA Raumplaner FSU
(Verfahrensbegleiter und Moderation)
- Barbara Dietrich, kfm. Angestellte (Verfahrenssekretariat)

1.4 Termine

- Einladung zur Bewerbung 13.04.2018
- schriftliche Bewerbung bis..... 09.05.2018
- Einladung zur Teilnahme bis..... 01.06.2018
- Briefing der Teilnehmenden, Fragenbeantwortung und Abgabe der Modellgrundlage 20.06.2018
- Zwischenbesprechung 22.08.2018
- Abgabe der Projektstudie bis..... 19.10.2018
- Abgabe des Modells bis..... 02.11.2018
- Schlusspräsentationen 09.11.2018

1.5 Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium wird die Projektstudien an Hand der folgenden Kriterien beurteilen und die Berichterstattung entsprechend gliedern. Die Reihenfolge bedeutet keine Gewichtung.

1. Projektidee und Städtebau
 - Klarheit und Verständlichkeit der Projektidee
 - Wirkung und Verträglichkeit im Orts- und Quartierbild / Bezug zur Gesamt-Siedlung
 - Lage und Ausmasse der Bauten und Aussenräume
 - Funktionalität, insbesondere der Erdgeschossnutzung, in Bezug zu den Aussenräumen und des Quartiers

2. Bau- und Aussenraumgestaltung
 - Einer Genossenschaftssiedlung angemessene Wahl der architektonischen Mittel
 - Gestaltung der Gebäude
 - Gestaltung der Aussenräume

3. Nutzungsangebot
 - Wohnungsmix
 - Qualität und Gebrauchswert der Wohnungsgrundrisse

- Planungs- und Nutzungsflexibilität
 - Flexibilität, Qualität und Gebrauchswert des Gemeinschaftszentrums/Erdgeschossnutzungen
 - Nutzbarkeit der Aussenräume
4. Konstruktion und Nachhaltigkeit
- erkennbare Logik von Konstruktion und Materialisierung
 - Voraussetzungen für eine ökologische Bauweise
 - Voraussetzungen zur Erfüllung der Anforderungen im Bereich Energie und Umwelt
5. Wirtschaftlichkeit
- Baukosten im Vergleich
 - Kompaktheit, optimiertes Verhältnis zwischen GF und HNF
 - Voraussetzungen für günstige Unterhaltskosten

Die Kriterien werden nicht ergänzt, können jedoch verfeinert werden. Das Beurteilungsgremium nimmt auf Grund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vor.

2 Zwischenbesprechung vom 22. August 2018

Am 22. August 2018 ist die Zwischenbesprechung durchgeführt worden: dabei haben die drei Teams Gelegenheit erhalten, einzeln ihre Lösungsansätze dem Beurteilungsgremium zu präsentieren.

Den drei Teams wurde im Anschluss daran ein Protokoll zu allgemeinen und projektspezifischen Fragen übermittelt. Dabei wurde insbesondere das Nutzungsmass (maximale Geschosshöhe und Gebäudehöhe) für alle drei Teams verbindlich vorgegeben.

3 Auszug aus dem Vorprüfungsbericht vom 7. November 2018

3.1 Formelle Vorprüfung

Termine	Die drei Projektstudien sind termingerecht, d.h.: – die Pläne und Formulare bis am 19. Oktober 2018 – die Modelle bis am Freitag 2. November 2018 beim Verfahrenssekretariat (Lohner + Partner, Thun) abgegeben worden.
Vollständigkeit	Die Vollständigkeit der Projektstudien ist von der Verfahrensbegleitung (Barbara Dietrich und H. Kasimir Lohner) überprüft worden: Die drei Projektstudien sind inhaltlich vollständig abgegeben worden. Form und Lesbarkeit entsprechen den Anforderungen.
Entschädigungen	Damit sind bei allen drei Teams die Voraussetzungen für die Auszahlung der festen Entschädigung von CHF 33'000 inkl. Nebenkosten und exkl. Mehrwertsteuer erfüllt.

3.2 Materielle Vorprüfung

	Die Vorprüfung fand zwischen Montag, 22. Oktober und Freitag 2. November 2018 statt.
Bearbeitungsperimeter	Die Einhaltung der Bearbeitungsperimeter sind vom Verfahrensbegleiter vorgeprüft worden: Die Bearbeitungsperimeter sind in allen drei Projektstudien eingehalten.
Rahmenbedingungen	Die Bereiche Baurecht, Nutzungsmass, Überbauungsordnung sowie Erschliessung, Parkierung und Abfallentsorgung sind von der Expertin Christine Hostettler überprüft worden.

Nutzungsangebot	Die Bereiche Wohnungsangebot, Gemeinschaftszentrum/ Erdgeschossnutzungen, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen sind vom Experten Orlando Eberle vorgeprüft worden.
Haustechnik, Umwelt und Energie	Der Bereich Haustechnik, Umwelt und Energie ist vom Experten Peter Hanemann vorgeprüft worden. Seine Feststellungen sind in die Projektbeschriebe (Abschn. 4.2 bis 4.4) eingeflossen.
Kostenziele	Der Bereich Kostenziele ist vom Experten Matthias Anderegg vorgeprüft worden. Seine Feststellungen sind in die Projektbeschriebe (Abschn. 4.2 bis 4.4) eingeflossen.
Vorprüfungsergebnisse	Die detaillierten Vorprüfungsergebnisse sind in einem Vorprüfungsdossier abgelegt worden und im Falle einer Beschwerde zugänglich.

4. Beurteilung der Projektstudien vom 9. und 21. November 2018

4.1 Ablauf der Beurteilung

Präsentation

Am Vormittag des 9. November 2018 haben die drei Projektteams einzeln – ohne Kenntnis der zwei andern Studien – ihre Projektstudie präsentiert und erläutert. Verständnisfragen wurden beantwortet.

Beurteilung

Die Expertin und die Experten wie auch der Verfahrensbegleiter haben die Vorprüfungsergebnisse an Hand des vorliegenden Vorprüfungsberichts erläutert. Im Anschluss an ein individuelles Studium wurden die drei Projektstudien beurteilt.

In Übereinstimmung mit Art. 21.1 SIA 143 2009 wird der beste Beitrag zur Weiterbearbeitung empfohlen (vgl. Abschn. 4.6 hiernach), jedoch keine weitere Rangierung vorgenommen.

4.2 Projektbeschreibung Studie Bürgi Schärer Architekten AG, Bern



Projektidee und Städtebau

Das Projekt «piano, mezzo, forte» analysiert und interpretiert die städtebauliche Situation als spezifischen Ort im Kontinuum des orthogonalen Quartiermusters und versucht, mit der präzisen Setzung eines zweiteiligen Gebäudekörpers und dem dazugehörigen Quartierplatz einen Mehrwert für das ganze Quartier zu schaffen.

Ein turmartiges 8-geschossiges Volumen setzt am Ende des Zugangsraums der Pestalozzistrasse ein städtebauliches Zeichen und fasst diesen Raum. Das parkartige Rondell soll damit als Zugangsraum in die Pestalozzistrasse eine räumliche Ausprägung als öffentlich bedeutender Ort im Quartier erhalten. Ob mit dem Vorschlag, den Quartierplatz über die Strasse zu erweitern, diese Situation zusätzlich gestärkt werden kann, ist fraglich. Auch die Notwendigkeit eines korrespondierenden Volumens auf der gegenüberliegenden Strassenseite ist nicht offensichtlich. Aus städtebaulicher Sicht wird deshalb bezweifelt, dass dieser Ort die erwünschte öffentliche Bedeutung erhalten kann.

Das Turmgebäude bildet zusammen mit dem davorliegenden Quartierplatz eine klare Adresse für das neue Gebäude wie auch für den Zugang in die Siedlung Nünenen. Dieser spezifische Ort wird so zum baulichen und sozialen Fokuspunkt und damit zum Identifikationsmerkmal für die Siedlung Nünenen. Dem Konzept entsprechend erhält der Hof eine Bedeutung als

Binnenraum der Siedlung und wird vom öffentlichen Raum klar abgegrenzt. Dementsprechend konsequent ist deshalb die Ausrichtung des Bistros und des Siedlungs-Gemeinschaftsraumes auf diesen öffentlichen Raum.

An das Turmgebäude angedockt ist ein 4-geschossiger Längstrakt, der den Hofraum räumlich fasst, jedoch für die 3-geschossigen Nachbarbauten eine gewisse Beeinträchtigung bedeutet.

Bau- und Aussenraumgestaltung

Mit der Setzung der beiden Gebäudetrakte wird eine aussenräumliche Situation mit zwei unterschiedlichen Charakteren geschaffen. Der öffentliche Quartierplatz an der Pestalozzistrasse bildet die Adresse zur Siedlung wie auch zum neuen Gebäude. Mit einer Einengung ist der halböffentliche Siedlungshof bewusst abgegrenzt und der räumliche sowie funktionale Bezug damit eingeschränkt. Die Beanspruchung des Erdgeschosses im Längstrakt durch Wohnungen verstärkt diese Haltung, blockiert aber auch die Flexibilität für die Zukunft.

Im Unterschied zur heutigen Situation wird neu auch im Erdgeschoss gewohnt. Mit der direkten Zuordnung von baulich gefassten individuellen Gärten zu den Reihenhaus-ähnlichen Maisonettewohnungen wird ein für das Quartier neuer Typus angeboten; die Gestaltung mit verschiedenen Niveaus müsste aber bezüglich Behindertengängigkeit noch überarbeitet werden. Das Prinzip der direkten Gartenzuordnung wird auch für die anderen Wohnhäuser der Genossenschaft vorgeschlagen. Mit ähnlichen Gestaltungselementen wird der Raum zониert und begrenzt. So kann allen Mietenden im Erdgeschoss eine zusätzliche Qualität angeboten werden.

Der Siedlungshof dient primär der Siedlung Nünenen und will nicht zum öffentlichen Platz werden. Dadurch wird er aussenräumlich wohl zum Treffpunkt und Identifikationsmerkmal für die eigene überschaubare Nachbarschaft Nünenen, hat aber zu wenig Bezug zu den Gemeinschaftsräumen. Der Siedlungshof ist als harmonische, fein gekammerte sowie subtil gestaltete und modellierte Landschaft und damit als in sich ruhige und geschützte Insel mit vielfältigen Aufenthaltsbereichen, Spielplätzen, Nischen, usw. für alle Generationen gestaltet. Weitergehende und vermehrte Aneignung durch Familiengärten, Grillplätze etc. des grosszügig vorhandenen Aussenraumes sind an den Rändern der Siedlung möglich. Weniger einladend wird mit den Erschliessungsbereichen vor den bestehenden Wohnhäusern umgegangen. Distanzgrün prägt die Vorgärten und bietet kaum Anreize und gestalterische Elemente, die das Gefühl vermitteln, sich im Sozialraum der BWG Nünenen zu bewegen.

Das Projekt kommt mit einer Haupterschliessung im Turmgebäude aus. Damit wird die Erschliessung zu den Wohnungen über das grosse Treppenhaus und über Laubengänge als Kommunikationsraum gestärkt; zugleich können auch Investitions- und Wartungskosten optimiert werden. Allgemein wird die hohe architektonische Qualität gewürdigt. Der gestalterische Ausdruck wird aber unter dem Aspekt «Eingliederung in das prägende Erscheinungsbild des Quartiers» als zu eigenständig wahrgenommen.

Nutzungsangebot

Im Erdgeschoss des Turmgebäudes – mit Bezug zum Quartierplatz – ist konsequenterweise die geplante gemeinschaftliche Nutzung, wie Gemeinschaftsraum und Bistro, angeordnet. Damit erhält die Siedlung Nünenen wohl das gewünschte Gesicht zum Quartier; dem Beurteilungsgremium fehlt aber klar der Bezug zum Siedlungshof als Treffpunkt für die Nachbarschaft. Das Beurteilungsgremium vermisst eine stärkere räumliche Verschränkung der Aussenräume und der angelagerten Nutzungen. Der Gemeinschaftsraum sollte zusammen mit einem Bistro, oder eben auch mit einer Kita sowie weiteren möglichen zukünftigen Optionen einen deutlicheren Bezug zum aufgewerteten Hof haben und diesen beleben. Auch wirtschaftlich muss davon ausgegangen werden, dass ein Bistro nur in Kombination mit den gemeinschaftlichen Aktivitäten im Hof eine Chance auf Erfolg hat.

Das Angebot im Obergeschoss bietet mit einer unabhängigen Erschliessung wohl ein Potential für gewisse Dienstleistungen, kann aber wegen der Lage im Obergeschoss das mögliche zukünftige Nutzungsspektrum nur ungenügend abdecken (z.B. Kita).

Es wird ein differenziertes Wohnungsangebot geschaffen. Die Reihenhaus-ähnlichen Maisonette-Wohnungen mit den individuellen Gärten bringen ein neues, für Familien attraktives Angebot. Darüber werden innerhalb eines einheitlichen Rasters am Laubengang verschieden grosse Geschoss-Wohnungen angeboten. Die Nischen am Laubengang gestalten einen individuellen Eingangsbereich mit Garderobe und bieten Schutz des Individualzimmers. Die Diagonalbeziehung im Grundriss erlaubt zwei verschiedene Qualitäten des Wohnbereichs. Im Turm sind um den Kern mit Erschliessung und Nassräumen je drei attraktive und schön übereck-orientierte Wohnungen angeordnet. Verschiedene flexibel nutzbare Räume am Treppenhaus bieten sich an als Waschsalon, Veloräume, Ateliers oder Gästezimmer.

Konstruktion und Nachhaltigkeit

Die Konstruktion ist einfach und robust. Gemauertes Tragwerk und Betondecken mit kleinen Spannweiten erlauben eine effiziente und konventionelle Bauweise. Die Aussendämmung wird im EG und 1.OG mit Betonelementen und in den Obergeschossen mit einer hinterlüfteten Putzträgerplatte mit mineralischem Kratzputz geschützt; dieser Aufbau gibt dem Haus einen differenzierten und ansprechenden Ausdruck.

Dank der Kompaktheit der Volumen, der Klarheit und Effizienz des Gebäudeaufbaus, der Einfachheit der Konstruktionsweise sowie der Verwendung von robusten und langlebigen Materialien werden die Nachhaltigkeitsaspekte Ökologie und Ökonomie gut abgedeckt.

Der Minergie-P-Eco-Standard ist trotz vielen Wärmebrücken mit Aufwand erreichbar. Für die passive Solarnutzung ist das Gebäude nicht optimiert. Die haustechnische Erschliessung findet im ungedämmten UG statt und benötigt auf den Geschossen viele Einlagen (nicht Eco-freundlich). Die Warm-/Kaltbereiche sind zu wenig klar in einem einfachen Dämmperimeter angeordnet. Die Tageslichtnutzung in den Wohnungen/Gemeinschaftsbereich ist z.T. mangelhaft. Dort wird viel Kunstlicht notwendig sein. Die frei besonnte Südostfassade des 4-geschossigen Baus ist mit einer Treppe verbaut.

Wirtschaftlichkeit

Die Konzentration der ertragsschwachen Sockelnutzungsflächen auf das Turmgebäude entspricht nicht nur dem städtebaulichen Konzept, sondern ermöglicht eine grosse Anzahl Wohnungen und minimiert damit das ökonomische Risiko. Zugleich wird mit dem Konzept der Erdgeschosswohnungen jedoch auch das Potential für ein breiteres zukünftiges Angebot an Sockelnutzungsfläche stark reduziert.

Die Kostenvorgaben werden aufgrund der Kennwerte eingehalten, bzw. unterschritten. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die statische Struktur im 4-geschossigen Bereich ab dem 2. Obergeschoss aus dem Raster fällt. Eine Abfangdecke über dem 1. Obergeschoss wäre somit erforderlich. Auch vertikal durchlaufende Steigzonen sind in diesem Bereich nicht überall zu erkennen.

Das gewählte System der Laubengänge und nur auf der Westseite abgestützten Balkonen bedingt eine grosse Anzahl an Kragelernen, die sich kostenrelevant auswirken. Im Weiteren ist die zu bearbeitende Umgebungsflächen vor den Maisonettwohnungen zu berücksichtigen. Diese Aspekte beeinflussen jedoch die Gesamtkosten nur in geringem Masse. Die angedachte Materialisierung ist aus ökonomischer Betrachtungsweise be-

grüssenswert und weist einen geringen Unterhaltsbedarf aus. Auffällig ist die kompakte Bauweise, sowohl im Volumen wie auch in den Flächen, was sich positiv auf die Kosten auswirkt. Im Vergleich der Wohnungsflächen ist erwähnenswert, dass die 2.5- und 3.5-Zi-Wohnungen zwischen 4 bis 5 % kleiner ausfallen als im Mittelwert aller Projekte.

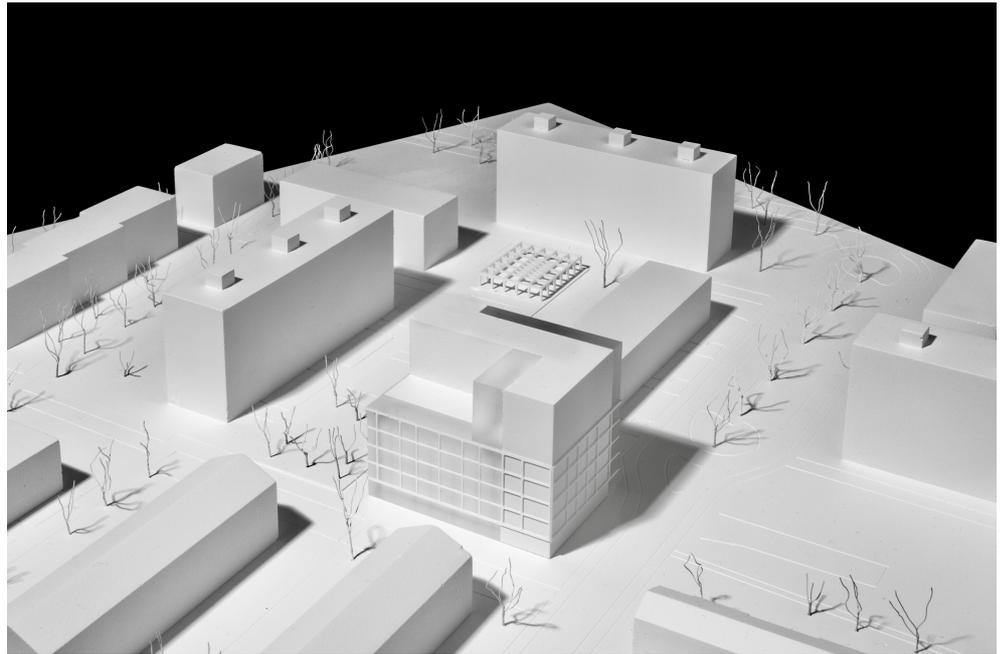
Gesamtwürdigung

Das Projekt zeichnet sich aus durch seine klare städtebauliche Haltung, welche die Bereiche öffentlich, halböffentlich und privat klar differenziert und gestaltet. Die volumetrische, architektonische Ausformulierung setzt dieses städtebauliche Konzept adäquat und gestalterisch eigenständig um. Die klare Adressierung mit dem Turmgebäude und dem dazugehörigen Quartierplatz gibt der Siedlung Nünenen ein Gesicht und könnte damit ihre Identität stärken.

Das Aussenraumprojekt weist insgesamt eine hohe gestalterische Qualität auf und vermittelt dem heute abweisenden Parkplatz eine wohlthuende Landschaftsarchitektur. Der Siedlungshof bietet als siedlungsinterner grüner Hofraum unterschiedlichen Ansprüchen und Bedürfnissen mit vielfältig gestalteten Zonen, bewegter Topografie und Bepflanzung Raum und Schutz.

Leider schränkt die konsequente Umsetzung dieses Konzept die erwünschte räumliche und funktionale Beziehung vom öffentlichen Raum in die Tiefe des Siedlungshofes stark ein und erschwert die erwünschte Offenheit und Durchlässigkeit. Die Sockelnutzung am Quartierplatz deckt zwar den aktuellen Bedarf ab, trägt aber zu wenig zur Belebung des Siedlungshofes bei. Sie lässt auch zu wenig Spielraum für die erwünschte Flexibilität und das Entwicklungspotential für erweiterbare Erdgeschossnutzungen wie Kindertagesstätte oder andere Quartiernutzungen.

4.3 Projektbeschreibung Studie :MLZD



Projektidee und Städtebau

Das Projekt leitet seine bestimmenden Parameter aus einer kursorischen städtebaulichen Analyse des Quartiers und dem Gedanken der inneren Verdichtung ab. Die Verfasser auferlegen sich aus dieser Analyse gewonnene Regeln zur Setzung, zu Volumetrie und Ausdruck des Gebäudes. Als charakteristisch für das Quartier wurden langrechteckige Gebäude aus 50-er bis 70-er Jahre sowie mit dieser Morphologie einhergehende fließende Aussenräume erkannt – vom Gebäudebestand wird angenommen, dass er erhalten bleibe; die "fließenden Aussenräume" werden als wertvolle und in eine neue Lesart zu übersetzende Qualität benannt.

Als einziger Beitrag entwickelt sich das Projekt nicht aus den vorhandenen, prägenden Strukturen des Quartiers und liefert damit eine interessante neue Perspektive auf die gestellte Aufgabe: anstelle einer Weiterentwicklung aus der Stadtstruktur wird postuliert, mit einem ersten «Implantat», eines quadratnahen Baus – der «Cerise» – zwischen den bestehenden Bauten eine neue, dem Bestand überlagerte Quartierstruktur für die weitere Entwicklung und innere Verdichtung vorzuspüren.

Der gewählte Ansatz wirkt mit seiner kräftigen städtebaulichen Haltung prima vista interessant, beruht jedoch letztlich auf Annahmen und Behauptungen, die sich bei näherer Betrachtung als zu vereinfachend erweisen – und die sich insbesondere in der stadträumlichen, volumetrischen und architek-

tonischen Umsetzung nicht in Mehrwerte für Quartier und Bewohner übersetzten lassen. In der Folge wirkt das sehr mächtige Volumen fremd und funktional geprägt; die entstehenden Vorbereiche und Zwischenräume im Umfeld der Bestandsbauten wirken in ihrer Proportionierung eng oder gar abweisend; Bezüge zu Bestand und Umgebung sind weder volumetrisch noch aus der Gestaltung der Fassaden lesbar.

Die fehlende Erdung im Quartier lässt sich beispielhaft an der Setzung zum Strassenraum ablesen. Hier ragt das Volumen über bestehende Fluchten hinaus, macht sich sichtbar und sieht strassenseitig mit dem Restaurant eine öffentliche, städtisch inszenierte Nutzung vor. Trotzdem gelingt es nicht, eine klare Adresse zu bilden – zu sehr ist das Gebäude in Volumetrie, Ausdruck und innerer Organisation auf sich selbst und auf den entstehenden, vom öffentlich Strassenraum abgekoppelten Innenhof fixiert.

Bau- und Aussenraumgestaltung

«La Cerise» bleibt in der architektonischen Ausgestaltung ambivalent, im Effekt aber auch hierbei auf sich selbst bezogen. Als Konzession an die Umgebung muss – Aufgrund der Verschattung der Nachbargrundstücke – das Volumen im 5. OG coupiert werden. Einerseits entsteht dadurch zwar die Möglichkeit, auch in den Obergeschossen gemeinsam genutzte Aussenräume in Form einer Terrasse anzubieten. Andererseits verliert das Volumen damit aber seine kräftige Klarheit und der Eindruck eines Fremdkörpers wird weiter verstärkt. Auf funktionaler Ebene der Grundrisse erzwingt diese Massnahme einen teilweisen Wechsel des Wohnungstyps (über einen Laubengang erschlossenes Durchwohnen in den OGs 1 – 4 und Duplexwohnungen ab dem 5. OG).

Die innere Organisation, Kompaktheit und Dichte der Nutzungsangebote trägt sich in den Fassaden nur bedingt nach Aussen. Analog der städtebaulich gewählten Überlagerung einer bestehenden Struktur, werden auch in den Ansichten verschiedene Themen und Ideen übereinandergelegt – ohne dabei aber zu einer Klärung der Absicht oder Situation beizutragen: Insbesondere der um das Gebäude gelegte Grid, der im Bereich der Laubengänge eine gewisse Logik hat, wirkt an den übrigen Gebäudeseiten eher appliziert und führt nicht zur gesuchten Gliederung des Baus.

Die Projektverfasser folgen mit der Aussenraumgestaltung dem urbanen Ansatz. Die städtische Haltung des Neubaus widerspiegelt sich im befestigten Aussenraum, welcher durch die Sockelbeziehungen gut mit dem Gebäude korrespondiert. Die Beziehung zum Quartier wird durch einen Aussenraum beim Restaurant unterstützt, welcher ebenfalls als Parkplatz genutzt wird, was allenfalls zu Nutzungskonflikten führen kann. Grosse, den

bestehenden Mehrfamilienhäusern vorgelagerte Grünflächen schaffen einen Puffer zum Quartier, schmälern jedoch die städtebauliche Wirkung und Präsenz des Punktbaus. Die Erschliessungsstrasse im Nordosten wird unmittelbar an den Neubau gelegt. Dies führt zu einer städtebaulichen starken Präsenz. Die an die Nachbarliegenschaften verlagerten Grünflächen haben wenig Funktion und unterstützen die bisher vorherrschende Anonymisierung durch ungenutztes, distanzierendes Grün. Der Siedlungshof wird in vier Flächen mit jeweils unterschiedlichen Nutzungen unterteilt. Auch hier verfolgen die Projektverfasser einen urbanen Ansatz, welcher eine hohe Partizipation der Bewohner voraussetzt. Findet diese nicht statt, besteht die Gefahr einer Verweisung des gesamten Innenhofes. Auch zum Innenhof hin trennen grosse Grünflächen die Eingangsbereiche vom Zentrum und erschweren den spontanen Zugang zu den Gemeinschaftsflächen. Für die Aneignung der rückseitigen umgebenden Grünflächen werden den Parterrewohnungen private Vorgärten zugewiesen. Eine schützende, räumliche Gestaltung und Zonierung, welche die Begehung der Aussenräume eher legitimiert und fördert, ist nicht vorgesehen.

Nutzungsangebot

Das Erdgeschoss wirkt in Funktion und Anordnung etwas starr, fast überladen mit einer Vielzahl von Zugängen und diversen Nutzungen; es bietet aber verhältnismässig wenig Schnittstellen und Synergien zwischen diesen verschiedenen Nutzungen. Die Absicht, das Erdgeschoss auf allen Seiten zu aktivieren und zugänglich zu machen ist nachvollziehbar, strapaziert aber voraussichtlich die tatsächlich vorhandene Nutzerdichte, so dass die Gefahr besteht, dass die vielen Angebote eher in Konkurrenz zueinander stehen und unbelebt bleiben.

Der Zugang zu den Wohngeschossen erfolgt über die dem Innenhof abgewandte Ost-Seite via Laubengänge und einen exzentrisch angeordneten Lift. Zwischen dem Wohnen und dem sehr grosszügig und überaus urban behaupteten Innenhof besteht wenig Bezug; lediglich der Gemeinschaftsraum ist direkt aus dem Hof zugänglich. Dies, obwohl der Innenhof aufgrund des gewählten Fussabdrucks um ein zusätzliches Feld vor dem Gebäude ergänzt werden konnte. Ähnliches gilt für das zusätzliche Aussenraumangebot, das mit der grossen Dachterrasse geschaffen wird: Deren Nutzung steht in Konkurrenz mit der Nutzung des Siedlungshofes. Diese Privatisierung der Aussenraumnutzung ist aus sozialräumlicher Sicht nicht erwünscht und verstärkt die Selbstbezogenheit des Projekts. Gemeinschaftliche Nebenflächen und private Abstellflächen sind zu knapp bemessen (Kellerräume sind nicht vorgesehen).

Konstruktion und Nachhaltigkeit

Das Gebäude ist kompakt. Die Positionierung bewirkt, dass das Gebäude möglichst von der Sonneneinstrahlung profitieren kann. Die Fensterflächen Nordwest, Nordost sind bezüglich Wärmeverlusten zu optimieren. Mit der Trennung der Erschliessung und der Balkone vom gedämmten Baukörper werden viele Wärmebrücken verhindert. Der Minergie-P-Eco-Standard ist erreichbar. Bei der Materialisierung sind noch Optimierungen bezüglich Eco zu prüfen. Die Tageslichtnutzung ist durch die vorgesetzten Balkone und Laubengangserschliessung eingeschränkt. Mit den Tageslichtöffnungen auf der Nord-Ost-Seite wird die Erschliessung mit Tageslicht aufgehellt. Die haustechnische Erschliessung findet im ungedämmten UG statt, was nicht akzeptabel ist und beim momentan gezeichneten UG-Grundriss so nicht funktioniert. Die Anordnung der Nasszellen/Küchen ist konsequent auf Einfachheit ausgelegt. Im Restaurantbereich wird viel Kunstlicht notwendig sein, da die Südwestseite zurückversetzt ist, was aber eine gedeckt Sitzgelegenheit ermöglicht. Der Waschraum im 5.OG mit einer Erschliessung über den Aussenraum wird kritisch beurteilt.

Wirtschaftlichkeit

Das Kostenziel wird eingehalten, bzw. unterschritten. Sämtliche Kennwerte sind gut nachvollziehbar. Das Gebäudevolumen liegt 7% tiefer als der Mittelwert der drei Projekte, was auf die kompakte Anordnung zurückzuführen ist. Bezogen auf die Wohnungsanzahl befindet sich das Volumen jedoch im Mittelwert. Durch die Wahl der Erschliessungen und dem Einschnitt im 5. Obergeschoss erzeugt das Projekt eine auffällig hohe Aussenfläche.

«La Cerise» bietet eine ansprechende Fläche im Erdgeschoss an und ermöglicht in diesem Bereich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und somit eine gute Vermietbarkeit. Dabei ist zu beachten, dass das Untergeschoss auf ein Minimum reduziert wird. Dieser Aspekt optimiert die Kennwerte, bietet jedoch auch eine eingeschränkte Nutzung, bzw. drängt allfällige Nebenutzflächen in besser vermietbare Flächen. Auch aus statischer Betrachtungsweise ist eine Teilunterkellerung bei einem 8-geschossigen Gebäude kritisch zu hinterfragen. Der Aufwand für die Foundation von grossen Lasten kann z.T. mit einer Vollunterkellerung kompensiert werden.

Die angedachte Fassadenkonstruktion in einer Mischbauweise wirkt sich nur dann kostenoptimiert aus, wenn einfache Detaillösungen bei Fensteröffnungen, Balkone und Einschnitten gesucht werden. Sollten Detaillösungen eine rationale Elementbauweise verunmöglichen, wird die Holzbauweise teurer als die Massivbauweise und generiert bauphysikalische Herausforderungen.

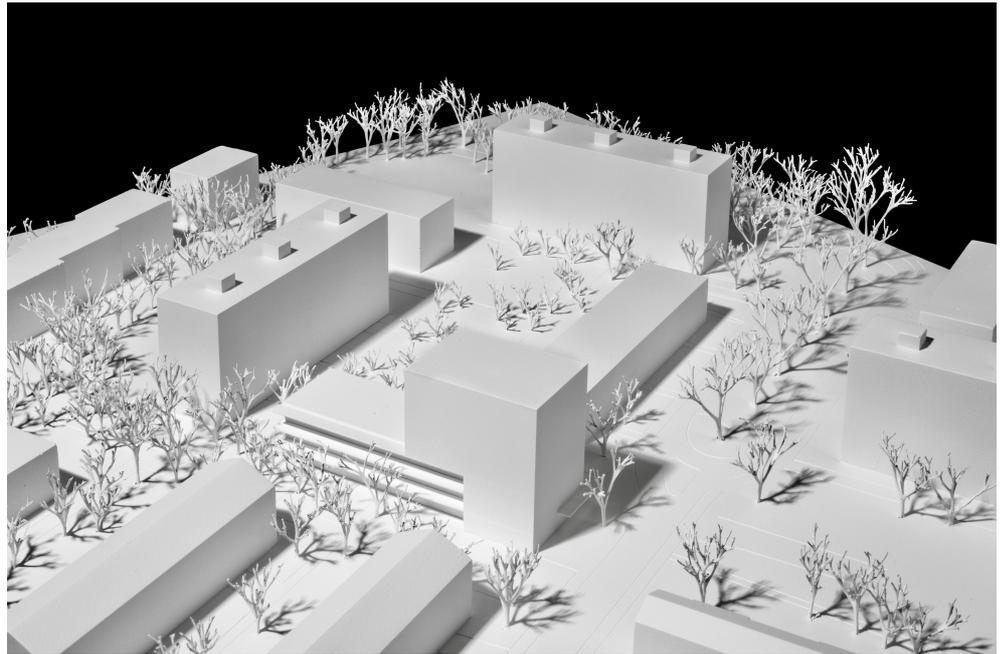
Der Unterhaltsbedarf der gewählten Konstruktion bewegt sich im Mittelfeld. Das angedachte begrünte «Grid» könnte sich allenfalls auf den Unterhalt auswirken. Durch die städtebauliche Setzung wird eine grössere Umgebungsfläche generiert, die sich ebenfalls auf den Unterhalt auswirkt.

Im Vergleich der Wohnungsflächen ist erwähnenswert, dass die 2.5-Zi-Wohnungen 6% und die 3.5- bis 4.5-Zi-Wohnungen 2-3% grösser ausfallen als der Mittelwert aller Projekte.

Gesamtwürdigung

«La Cerise» trägt mit seinem entschiedenen, mutigen Auftritt eine willkommene, neue Lesart bei – deren Wert sich nicht zuletzt auch daran bemisst, sich nicht mit dem nahe liegenden Weiterschreiben der bestehenden Struktur zu begnügen, sondern den Versuch zu wagen, über den Bestand hinaus etwas Neues zu postulieren. Das sehr schön aufbereitete und detailliert dargestellte Projekt – besonders zu erwähnen ist hierbei die isometrische Darstellung der Aussenräume und des Gebäudes – kombiniert viele bekannte Vorschläge und aktuelle Ideen eines grossstädtischen Genossenschaftsbaus. Demgegenüber scheint der Vorschlag gerade damit aus dem Kontext zu fallen, beziehungsweise wirken Gestaltung und Nutzungsangebote insulär: sowohl städtebaulich, architektonisch als auch aus Sicht der Nutzungskonzeption und Aussenraumbespielung wird eine letztlich unentschlossene Haltung eingenommen. Es manifestiert sich ein Unwohlsein mit dem spezifischen Ort am Stadtrand von Thun: in der Reaktion scheint sich «La Cerise» – trotz gegenteiliger Absicht – zu sehr auf sich selbst zu beziehen und eine starke Bildhaftigkeit einem Dialog mit Bestand und Bewohner vorzuziehen.

4.4 Projektbeschreibung Studie W2H Architekten, Bern



Projektidee und Städtebau

Im Drei-Achteltakt oder besser mit einem dreigeschossigen Baukörper, der sich in ein achtgeschossiges Bauvolumen entwickelt, bringt «für d’Lise» die Siedlung Nünenen in Schwung. Zurückhaltend und leise wird hier an dem attraktiven Siedlungsgefüge weitergewoben ohne dabei die Grosszügigkeit der Gesamtanlage der Originalbauzeit von 1968/70 aus dem Auge zu verlieren. Mit viel Einfühlungsvermögen entsteht ein angemessener Akzent im Strassenraum der Pestalozzistrasse, der die Bewohner und Besucherinnen in den aufgewerteten Innenhof leitet. Entlang der begrünten Fusswegverbindung gelangt man zum Quartierbistro oder zu der neuen Nünenenkita. Das Erdgeschoss ist halböffentlich/öffentlich genutzt und bietet dem Quartier die Möglichkeit von vielfältigen Gemeinschaftsaktivitäten. Ebenso wurde der Innenhof gut aufgewertet und mit vielfältigen Angeboten zeitgemäss gestaltet. Der neue Gebäudekomplex nimmt auf die benachbarten Wohnbauten in Bezug auf die Beschattung Rücksicht.

Bau- und Aussenraumgestaltung

Die äussere Erscheinung des Gebäudes zeigt ein mit Faserzementplatten bekleidetes Gebäude, welches mit feinen Farbnuancen spielt. Die unterschiedlichen Fassadenseiten reagieren bewusst auf ihre Umgebung. Das Vordach im Erdgeschoss umschliesst die nordwestliche Gebäudeecke und reagiert sensibel auf die Wegführung. Die darüberliegenden Balkone wirken in ihrer Erscheinung, Grösse und Ausgestaltung noch etwas wenig

grosszügig. Die Südfassade birgt ein noch nicht voll ausgeschöpftes Potenzial.

Die öffentlich genutzten Sockelflächen werden durch einen quatierverbindenden grosszügigen Promenaden- und Aufenthaltsraum erschlossen. Mit Ranksäulen wird der Raum zониert, was zu vielfältigen Aussennutzungen anregt. Die Nordseite des Neubaus erhält eine Fülle von Alltagsnutzungen, welche dem öffentlichen Erdgeschoss wie auch den privaten Wohnungen zugewiesen sind sowie den Zwischenraum beleben und bereichern. Die Entsorgungsstation liegt richtig am Ausgang der Siedlung in Richtung Stadt und leistet damit ebenfalls einen Beitrag an die internen Quartierbewegungen und deren belebende Wirkung.

Die Lage der öffentlichen Nutzungen stellen für die Siedlung, wie auch für das Zentrum eine Bereicherung dar. Für den Zentrumsplatz ist ein Strauch-, resp. Baumdach vorgesehen. Es sorgt für den nötigen Sichtschutz, ein angenehmes Hofklima und den Sonnenschutz für die Spiel- und Begegnungsbereiche. Gegliedert wird der Platz kostenbewusst und schlicht in vier Bereiche: einem dem Bistro zugewiesenen Aussensitzplatz, einem Spielplatz mit Fallschutz, einem Asphaltbelag für Strassenspiele sowie einem Begegnungsort. Die bestehenden Zugangspartien der bestehenden Bauten werden durch Siedlungsgrün begleitet, das generell wenig Bezug zum Aussenraum hat und eher trennend wirkt. Im Bereich der Pestalozzistrasse wäre eine Aufwertung der bestehenden Vorgartenzonen ebenfalls begrüssenswert.

Entlang der Siedlungsgrenze verbindet neu ein peripheres Gehölzband mit geschwungenem Mergelweg die bestehenden Siedlungsbereiche sowie Grillplätze und schafft neue Aneignungsflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung – ein schönes Konzept, das einen Mehrwert schafft. Direkte Zugänge der Parterrewohnungen zum Aussenraum sind noch nicht vorgesehen.

Das Aussenraumkonzept ist gut auf die neuen Nutzungen, insbesondere auch auf die öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss des Neubaus abgestimmt. Der Vorbereich des Neubaus lässt eine spannende und lebendige Entwicklung erwarten.

Nutzungsangebot

Das Projekt entwickelt ein einfach strukturiertes Wohnungsangebot über dem Erdgeschoss, das effizient mit nur einem Lift und weitgehend nur einer Treppenanlage erschlossen ist. Schon die Eingangshalle im Erdgeschoss bietet einen erfreulichen Begegnungsraum und einen schönen Auftakt zum

Wohnbereich. Sie kann auch als Spielzone genutzt werden kann. Die EG-Nutzung wird vom Beurteilungsgremium als mögliches Angebot gelesen. Es schätzt die hohe Flexibilität, die mit diesem Angebot verbunden ist. Die vorgeschlagene Anordnung von Gemeinschaftsraum und Quartierbistro überzeugt wegen des offensichtlichen Synergiepotentials hinsichtlich der Nutzung der Instrastruktur (Küche, sanitäre Anlagen).

Schlichte Grundrisse mit dem gewünschten Wohnungsmix und sinnvollen Grössen ermöglichen mit einfachen Massnahmen eine gute Flexibilität. Das Schlafzimmer der 2.5-Zi-Wohnung ist mit 13.5m² insbesondere für Paare eher klein. Der Laubengang mit guter Zonierung bietet die gewünscht Privatsphäre für die Wohnungen. Die Tageslichtqualität der Wohnungen wird als sehr gut bewertet. Die Begegnungsräume im Treppenhaus, die Schatzzimmer auf den Geschossen und die vertikale Transparenz verbinden die neue Hausgemeinschaft angenehm in der Horizontalen und der Vertikalen. Sogar das Untergeschoss mit dem Waschsalon ist attraktiv an dieses System angebunden.

Konstruktion und Nachhaltigkeit

Konstruktiv ist das Gebäude in Beton mit einer Holzfassade angedacht. Eine klare statische Struktur mit Schotten und Stützen ermöglicht optimiert dimensionierte Bauteile. Ergänzende Elemente wie Balkone und Lauben sind als Stahlkonstruktion vor das Gebäude gestellt. Die äussere Erscheinung ist einfach und ehrlich und darf bei der Weiterbearbeitung noch ein wenig an Profil gewinnen.

Das Gebäude ist am kompaktesten aller Vorschläge geplant. Bei der Positionierung und Fensterausrichtung wird darauf geachtet, dass das Gebäude möglichst von der Sonneneinstrahlung profitieren kann und die Wärmeverluste nordseitig minimiert werden. Mit der Trennung der Erschliessung und der Balkone vom gedämmten Baukörper werden viele Wärmebrücken verhindert. Der Minergie-P-Eco-Standard ist so gut erreichbar. Die Tageslichtnutzung ist durch die vorgesezten, nicht durchlaufenden Balkone besser als bei den anderen Projektvorschlägen. Die haustechnische Erschliessung findet richtigerweise im gedämmten UG statt. Die Technikzentralen könnten noch besser im Zentrum der Verteilung platziert werden. Die Nasszellen und Küchen sind konsequent um die durchlaufende Steigzonen angeordnet. Der Ansatz überzeugt aus energetischer und haustechnischer Sicht.

Wirtschaftlichkeit

Die aufgeführte Bearbeitungsfläche der Umgebung wird in der Vorprüfung auf einen Mittelwert korrigiert um die Vergleichbarkeit herzustellen. Mit 427

m² Sockelnutzungsfläche bietet das Projekt die grösste Fläche der eingereichten Projekte. Durch die volle Unterkellerung werden auch keine zusätzlichen Nebennutzflächen in den oberen Geschossen nötig; dieser Aspekt generiert jedoch im Vergleich ein grosses Gebäudevolumen. Die Geschossfläche liegt um 5% höher als der Mittelwert aller Projekte, wird aber durch eine kompakte Bauweise kompensiert. Der Formquotient HNF/GF ist auffällig niedrig, was auf die anteilmässig hohen Nebennutz- und Verkehrsflächen zurückzuführen ist.

Die Kostenziele werden eingehalten, bzw. unterschritten. Das konsequente Raster in den Grundrissen und die Anordnung der Steigzonen sind Hinweis für eine rationale Bauweise. Die angedachte Fassadenkonstruktion in einer Mischbauweise wirkt sich nur dann kostenoptimiert aus, wenn einfache Detaillösungen bei Fensteröffnungen, Balkonen und Einschnitten gesucht werden. Sollten Detaillösungen eine rationale Elementbauweise verunmöglichen wird die Holzbauweise teurer als die Massivbauweise und generiert bauphysikalische Herausforderungen. Der Unterhaltsbedarf bewegt sich im Mittelfeld bis zum unteren Bereich. Dabei ist die Chance einer systemtrennenden Haustechnik bei der Leitungsführung zu berücksichtigen. Die Wohnungsgrössen liegen im Mittelfeld der eingereichten Projekte.

Gesamtwürdigung

«Für d'Lise» verdichtet mit gutem Augenmass die Siedlung Nünenen und bietet ein ergänzendes Wohnungsangebot zum Bestand. Das städtebauliche Konzept reagiert rücksichtsvoll auf die bestehende Bausubstanz und nutzt pragmatisch den vorgegebenen Spielraum. Der achtgeschossige Punktbau löst sich massvoll aus der vorhandenen Volumetrie der Siedlung, ohne dabei im Gesamtkontext aufdringlich zu wirken. Das vorgeschlagene Nutzungsangebot im Erdgeschoss bietet für die Zukunft eine hohe Flexibilität. Es ermöglicht der Genossenschaft, sehr gut auf unterschiedliche Anforderungen reagieren zu können. Auch im Aussenraum werden im gleichen Sinn und Geist Verbesserungsvorschläge unterbreitet, die für alle Beteiligten erfreuliche Mehrwerte schaffen und dabei noch das Portemonnaie schonen. Einfach und konzentriert wird bei diesem Projektvorschlag das gemacht, was nötig und sinnvoll ist.

4.5 Empfehlung und Dank

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen, das Team W2H Architekten, Bern, mit der Weiterbearbeitung ihrer Projektstudie «für d'Lise» im Sinne der Absichtserklärung im Verfahrensprogramm zu beauftragen.

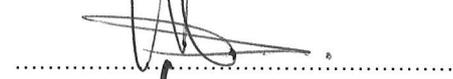
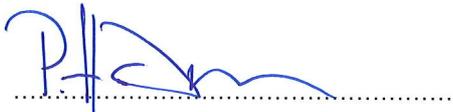
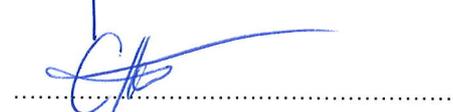
Im Rahmen der Weiterbearbeitung sind die Hinweise im Projektbescrieb und die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Das Angebot der EG Nutzungen ist im Sinne einer möglichst grossen Flexibilität für die Zukunft so zu planen, dass ein grosser Spielraum für alle Arten von Nutzungen möglich und eine Wohnnutzung nicht völlig ausgeschlossen wird.
- Die West-Fassade mit Abgrenzung der Balkone zum öffentlichen und halböffentlichen Bereich ist zu überprüfen. Die Balkone der Süd-Fassade sind in Bezug auf Erscheinung und Nutzung zu optimieren und auf allfällige Massnahmen der Westseite abzustimmen.
- Die Konstruktion der Fassade ist zu plausibilisieren und im Hinblick auf Kosten, Energie und Lables in Varianten zu überprüfen.
- Die Ausgestaltung des Hofes mit den unterschiedlichen Bereichen wirkt noch etwas fragmentiert und ist in der Weiterbearbeitung als Gesamtanlage zu konkretisieren und zu verfeinern. Die Verbindung vom Hof zu den Eingangsbereichen ist zu verbessern. Das Siedlungsgrün der bestehenden Bauten (bei den Eingangsbereichen) darf in das Gesamtkonzept einbezogen und aufgewertet werden.

Das Beurteilungsgremium hatte die Möglichkeit, aus drei sehr guten Projektstudien, die – unter Berücksichtigung aller Beurteilungskriterien – beste zu wählen. Es dankt den drei Teams für die grosse Arbeit und die durchwegs seriöse Umsetzung der anspruchsvollen Aufgabenstellung.

5. Genehmigung

Der Bericht des Beurteilungsgremiums wird durch die Mitglieder des Beurteilungsgremiums am 21. November 2018 genehmigt:

Sachpreisrichter/-in	Ruth Guldemann	
	Christoph Hubacher	
	Günther Ketterer	
Fachpreisrichter/-in	Florian Kühne	
	Jürg Sollberger	
	Markus Steiner	
	Jutta Strasser	
Ersatzfachpreisrichter	H. Kasimir Lohner	
Experten/Expertin	Matthias Anderegg	
	Orlando Eberle	
	Peter Hanimann	
	Christine Hostettler	

Für den Vorstand der
Bau- und Wohngenos-
senschaft Nünenen

Thun, 21. November 2018

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "R. Guedin", written in black ink on a white background. The signature is positioned to the right of the date and is written over a faint dotted horizontal line.