EGLI AG
GROUPE-EGLI BAUT.



STUDIENAUFTRAG WOHNÜBERBAUUNG «ASPI» ZPP 7 BELLMUND

BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

Biel, Januar 2024

IMPRESSUM:

AUFTRAGSGEBER:
Egli AG
Füllerichstrasse 53
3073 Gümligen

ORGANISATION UND BEGLEITUNG:
Flückiger Bauprojekt Partner
Hans Flückiger, dipl. Architekt ETH SIA
Rainpark 17
2555 Brügg
032 372 72 80 / flueckiger@bauprojekt-partner.ch

PLANUNGSBEHÖRDE:
Gemeinde Bellmund
Bauverwaltung
Hohlenweg 3
2564 Bellmund

SPRACHLICHE REGELUNG UND SCHREIBWEISE:
Zugunsten der leichteren Lesbarkeit verwenden wir bei gewissen Begriffen teilweise nur die männliche Schreibweise.
Selbstverständlich ist damit immer auch die weibliche Form gemeint.

INHALT

1.	EINFÜHRUNG	4
2.	AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG	5
3.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM VERFAHREN	5
4.	TERMINE	7
5.	RAHMENBEDINGUNGEN	8
6.	NUTZUNGSANFORDERUNGEN	12
7.	UNTERLAGEN	14
8.	BEURTEILUNGSKRITERIEN	14
9.	ENTSCHEID UND EMPFEHLUNG DES BEURTEILUNGSGREMIUMS	15
10.	GENEHMIGUNG	16
	PROJEKTBESCHRIEBE UND DOKUMENTATION	17

AEBI & VINCENT, ARCHITEKTEN SIA AG, BERN –
W+S LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BSLA 18

BAUZEIT ARCHITEKTEN GMBH, BIEL –
WEBER + BRÖNNIMAN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN 26

:MLZD ARCHITEKTEN, BIEL –
KOLB LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH 32

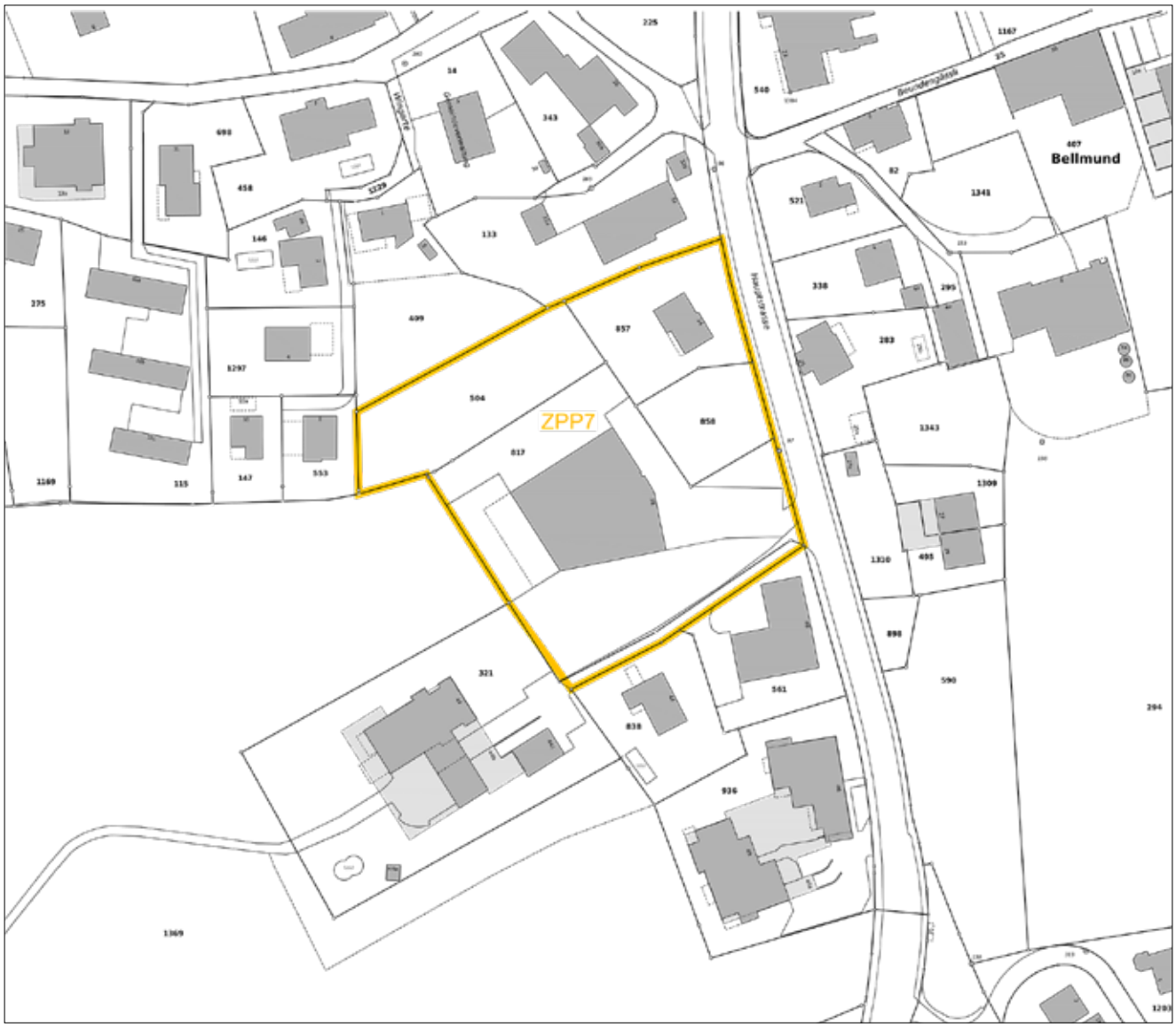
GLS ARCHITEKTEN AG, BIEL 38

RYKART ARCHITEKTEN AG, LIEBEFELD BERN –
DAVID & VONARX, LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH,
SOLOTHURN 46

1. EINFÜHRUNG

In den späten Siebzigerjahren hat die frühere Firma Anton Egli AG auf der Parzelle Nr. 817 an der Hauptstrasse 38 in Bellmund ihre Lagerhalle gebaut. Diese Adresse galt noch bis ins Jahr 2014 als Hauptsitz der später gegründeten Tochterfirmen der Groupe Egli AG. Neu hat die Groupe Egli AG ihren Sitz am Längfeldweg 115 in Biel. Die «alte» Egli AG ist heute eine reine Immobiliengesellschaft, welche unter anderem auch Eigentümerin der Parzellen Bellmund Nr. 504, 817, 857 und 858 ist. Die Parzellen Bellmund Nr. 504, 857, 858 und der Grossteil der Parzelle 817 (99.6 % oder 4'047 m^2), sowie ein kleiner Teil der Fremdparzelle Bellmund Nr. 321 (208 m^2, sog. Aspiweg) liegen im Perimeter einer Zone mit Planungspflicht, in der ZPP 7 «Aspi».

Die Egli AG als Grundeigentümerin beabsichtigt im Planungsgebiet eine attraktive, marktfähige Wohnüberbauung mit Miet- und Eigentumswohnungen zu realisieren. Im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens werden 5 Planungsbüros mit einem Studienauftrag beauftragt, um eine Projektstudie für diese attraktive Wohnsiedlung zu erarbeiten. Ziel des Studienauftrages ist es, ein Gesamtkonzept für ein Überbauungsprojekt zu erhalten. Basierend auf dem Siegerprojekt wird eine massgeschneiderte Überbauungsordnung erarbeitet, welche das Projekt baurechtlich sichert.



2. AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

Baurechtliche Grundordnung:
Die baurechtliche Grundordnung (bestehend aus Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft und Baureglement) wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision durch den Gemeinderat am 17. November 2014 und am 9. Februar 2015 beschlossen. In der Folge stimmte die Gemeindeversammlung am 9. Dezember 2014 den Änderungen zu. Am 7. Juli 2015 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung die revidierte Ortsplanung. Zwischenzeitlich erfolgten Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung, zuletzt mit dem Erlass des Zonenplans Gewässerraum und der Aktualisierung des Baureglements (genehmigt am 3.2.2022).

Die zu projektierende Wohnüberbauung im Gebiet «Aspi» liegt gemäss Art. 14 Baureglement der Gemeinde Bellmund in der Zone mit Planungspflicht ZPP 7. Der Planungszweck verlangt die Realisierung einer gut in das Orts- und Landschaftsbild eingepassten Wohnsiedlung in verdichteter

Bauweise mit attraktiver Umgebungsgestaltung und zweckmässigen gemeinsamen Erschliessungsanlagen.

Für die Gemeinde und die Projektträgerschaft stellen die Erschliessung, Parkierung, Aussenraumgestaltung (inkl. grössere Spielflächen nach Art. 46 BauV) und die Integration der Bauten und Anlagen in das Terrain und der Umgebung mit dem Aspigraben wichtige Themen dar, welche mit dem Überbauungsprojekt zwingend umgesetzt werden müssen. Damit sind der Planungszweck und das Planungsziel der ZPP bezüglich einer gut in die Orts- und Landschaftsbild eingepassten Wohnsiedlung mit attraktiver Umgebungsgestaltung und zweckmässiger Erschliessung eine wesentliche Rahmenbedingung für die Projektstudie resp. für die zukünftige Überbauung.

In einem erweiterten Betrachtungsperimeter ist die vorhandenen Bebauungsstruktur und die Topografie zu analysieren und im Entwurfsprozess zu berücksichtigen. Notizen zur Siedlungsentwicklung und zur Ortsgestalt können dem beigelegten ISOS Bericht (Beilage 11) entnommen werden (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, Grundlagen des Kantons Bern, Ortsbild von lokaler Bedeutung).

Das in der baurechtlichen Grundordnung festgelegte Nutzungsmass «Wohnen» soll unter Berücksichtigung der haushälterischen Bodennutzung im Planungsperimeter möglichst gut ausgeschöpft werden.

Im Planungsgebiet soll eine attraktive, marktfähige und nutzerorientierte Bebauung mit Miet- und Eigentumswohnungen entstehen. Es wird dabei eine hohe architektonische Qualität erwartet, die dem besonderen Ort und der Lage gerecht wird.

3. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUM VERFAHREN

3.1 AUFTRAGGEBER, VERANSTALTER UND BEGLEITUNG

Die Egli AG mit Sitz in 3073 Gümligen ist Auftraggeberin und Veranstalterin des Studienauftrages.
Ansprechperson ist Herr Peter Anken
Tel: 031 952 67 10
e-mail: anken@groupe-egli.ch

Mit der Organisation und Begleitung des Studienauftrages wurde die Flückiger Bauprojekt Partner,
Hans Flückiger, dipl. Architekt ETH SIA, Rainpark 17,
2555 Brügg, beauftragt.
Tel: 032 372 72 80
e-mail: flueckiger@bauprojekt-partner,ch

Das vorliegende Programm zum Studienauftrag wurde mit der Einwohnergemeinde Bellmund, vertreten durch die Bauverwaltung und die Spezialkommission «UeO ZPP 7 Aspi» sowie mit dem Ortsplaner BHP abgesprochen und bereinigt.

3.2 ART. DES VERFAHRENS

Das Verfahren wird als Studienauftrag auf Einladung und in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieuraufträge (Ausgabe 2009) mit 5 Architektenteams durchgeführt. Es ist dem Architekten freigestellt weitere Fachberater beizuziehen. Der Studienauftrag erfolgt als Parallelprojektierung zwischen den ausgewählten Planungsbüros.

Die Leistung «Vorprojekt» (gemäss SIA Ordnung 102, 4.31) muss partiell erbracht werden.

Mit der Teilnahme am Studienauftrag anerkennen die Teilnehmenden die Bedingungen des Verfahrens gemäss dem vorliegenden Programm, sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums.

3.3 BEURTEILUNGSGREMIUM

Sachjury (je 1 Stimme):
- Stefan Egli – Geschäftsleitung Groupe Egli AG (Vorsitz)
- Pascal Zbinden – Gemeinde Bellmund, GR Ressort Bau, Verkehr, Umwelt - VizeGP

Fachjury (je 1 Stimme):
- Sven Harttig, dipl. Architekt FH SIA, Biel
- Vinzenz Luginbühl, dipl. Architekt ETH SIA, Biel
- Beatrice Friedli. Landschaftsarchitektin, (Klötzli Friedli AG, Bern)

Experten:
- Peter Anken – Egli Immobilien und Verwaltungen AG
- Petra Balmer, Bauverwalterin Gemeinde Bellmund
- Martin Lutz, BHP Raumplan AG, Bern, Ortsplaner Bellmund
- Patrick Dietziker, dipl. Architekt ETH SIA, Baukommission Bellmund /Spezialkommission

Ersatz Sachjury:
- Peter Anken – Egli Immobilien und Verwaltungen AG (für die Projektträgerschaft)
- Patrick Dietziker Baukommission Bellmund / Spezialkommission (für die Gemeinde Bellmund)

Ersatz Fachjury:
- Francesco Marchini, dipl. Architekt ETH SIA (rollimarchini AG, Bern)
- Andy Ringli, Landschaftsarchitekt (GL Kötzli Friedli AG, Bern)

Moderation:
- Hans Flückiger, dipl. Architekt ETH SIA, Verfahrensleiter

3.4 TEILNEHMENDE AM STUDIENAUFTRAG

Folgende 5 Architektenteams sind für die Teilnahme am Studienauftrag eingeladen worden:
- Aebi & Vincent, Architekten SIA AG, Bern
- bauzeit Architekten, Biel
- :mlzd Architekten, Biel
- GLS Architekten AG, Biel
- Rykart Architekten AG, Bern

Da die Aufgabenstellung u.a. eine gute Einbindung in die Landschaft verlangt, war es notwendig, dass für die Bearbeitung ein Landschaftsarchitekturbüro im Team mitarbeitet, falls diese Fachkompetenz nicht intern abgedeckt werden konnte. Der Beizug weiterer Fachplaner war den Architekten überlassen. Die Entschädigung dieser Fachplaner war mit dem Pauschalhonorar abgegolten. Ein Anspruch für eine Weiterarbeit der zusätzlichen Fachplaner besteht nur, wenn diese ebenfalls massgeblich und relevant zum Projekt beigetragen haben.

3.5 HONORIERUNG / ENTSCHÄDIGUNG

Jeder Teilnehmende/Planungsteam wurde für ein fristgemäss, vollständig und beurteilungsfähig eingereichtes Projekt mit einem Pauschalhonorar von CHF 30’000.00 (inkl. sämtlichen Nebenleistungen, Fahrspesen und MwSt.) entschädigt. Für die Überarbeitung von zwei Projekten wurden eine zusätzliche Entschädigung von pauschal CHF 10'000.00 entrichtet.

Falls es zum Planungsauftrag kommt, werden diese Beträge an das SIA-Gesamthonorar angerechnet.

Die Honorarabrechnung für einen allfälligen Folgeauftrag erfolgt nach den Baukosten (Art. 7 der Honorarverordnung SIA 102 und weitere Ordnungen).

Für die Ordnung 102, und sinngemäss für weitere Ordnungen, gelten die folgenden Kennwerte:
- Baukategorie IV, Schwierigkeitsgrad n = 1
- Anpassungsfaktor n = 1, Koeffizienten Z1 und Z2 2018
- Teamfaktor i = 1, Faktor für Sonderleistungen s = 1
- Stundenansatz: CHF/Std. 135.-

3.6 WEITERBEARBEITUNG

Die Auftraggeberin beabsichtigt das ausgewählte, siegreiche Projekt weiterbearbeiten zu lassen.

Sie behält sich vor, die Bauleitung separat zu vergeben (35.5 % der Teilleistungen) d.h. für die Weiterbearbeitung des Projektes verbleiben dem beauftragten Architekten 64.5 %. Werden Kostenermittlungen sowie Kostenvoranschlag ebenfalls von dritter, qualifizierter Seite erstellt, kann der Auftrag des Architekten auf 58.5 Teilleistungsprozente reduziert werden (s. dazu Wegleitung zu den Ordnungen SIA 142 und 143, Anhang D). Es versteht sich, dass dieser Entscheid von der Kompetenz des siegreichen Büros abhängig ist und mit diesem zusammen festgelegt wird.

Der Auftrag ist zudem von den Beschlüssen des zuständigen Verwaltungsrates abhängig.

3.7 URHEBERRECHT / ÖFFENTLICHE AUSSTELLUNG

Das Urheberrecht an den Studien verbleibt bei den Teilnehmern. Pläne und Modelle gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.

Die Auftraggeberin (Egli AG) und die Architektenteams besitzen, das gegenseitige Einverständnis vorausgesetzte, das Recht auf Veröffentlichung der Auftragsarbeiten unter Namensnennung der Auftraggeberin und der Projektverfasser.

Es ist beabsichtigt das Ergebnis des Studienauftrages an einem öffentlich zugänglichen Ort auszustellen.

4. TERMINE

4.1 TERMINE UND FRISTEN

Für die Durchführung des Verfahrens waren nachfolgende Termine und Fristen vorgesehen:

- Abgabe der Unterlagen 28.11.2022
- Besichtigung Örtlichkeiten 20.12.2022
- Schriftliche Fragestellung per Mail 23.01.2023
- Versand Fragebeantwortung per Mail 04.02.2023
- Zwischenbesprechung 29.03.2023
- Abgabe Studiendossier 05.06.2023
- Vorprüfung 06.06. bis 11.06.2023
- Präsentation / Schlussbeurteilung 12.06. und 15.06.2023

4.2 ZWISCHENBESPRECHUNG

Sinn der Zwischenbesprechung war es, die Entwurfsüberlegungen und Ansätze zu erkennen und gegenseitig die Vorstellungen und Erwartungen zu vertiefen. Es ermöglichte dem Auftraggeber den Projektierungsprozess aktiv mitzugestalten.

Anlässlich der Zwischenbesprechung vom 29.03.2023 stellen die Teilnehmenden dem Beurteilungsgremium den aktuellen Stand, den Lösungsansatz, die Überlegungen und die Absichten ihres Projektes vor und beantworteten Verständnisfragen. Varianten waren zu diesem Zeitpunkt möglich, wobei allfällige Variantenentscheide gefällt wurden.

Es wurden erste beurteilbare Aussagen und Unterlagen zu folgenden Themen erwartet:

- Freiräumliche und städtebauliche Analyse im Gebiet
- Lage und Stellung der Gebäude (Bezug zur Topografie und zur bestehenden Bebauung der Umgebung)
- Gebäudetypologie
- Aussenraum, Umgebungsgestaltung und Erschliessungskonzept
- Nutzungsverteilung / Nutzungsmass

Es stand 1 Stunde pro Team für die Zwischenbesprechung zur Verfügung (ca. 30 min Präsentation, 15 min Diskussion, 15 min Beurteilungsgremium alleine). Individuelle Rückmeldungen sowie Antworten und Erkenntnisse, die allgemeine Gültigkeit haben, wurden allen Teilnehmern zugestellt.

4.3 PRÄSENTATION UND SCHLUSSBEURTEILUNG

Die Präsentation und Beurteilung durch die Jury fand am 12.06.2023 und 15.06.2023 statt.

Für die Präsentation wurden den Teilnehmenden ein Zeitfenster von ca. 30 min zur Verfügung gestellt. Sinn der Präsentation war es, dem Beurteilungsgremium das Projekt und seine Merkmale darzulegen, sowie die abgegebenen Unterlagen zu erklären.

4.5 BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

Im vorliegenden, abschliessenden Bericht des Beurteilungsgremiums werden die Projekte beschrieben, gewürdigt und dokumentiert. Ebenso werden die Schlussfolgerungen und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen darlegt.

5. RAHMENBEDINGUNGEN

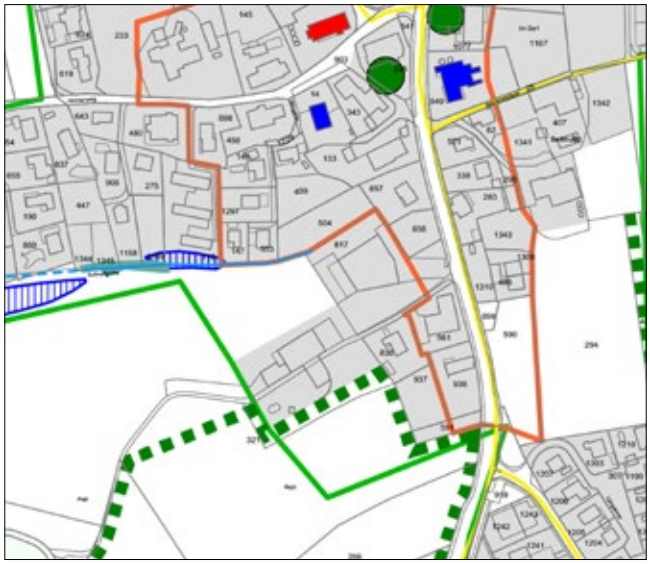
5.1 GRUNDSTÜCKE / PARZELLENBESCHRIEB

Der Projektierungsperimeter umfasst die nachfolgenden Parzellen, welche in der ZPP 7 liegen:

Parzelle Nr. 504	1’404.00 m²
Parzelle Nr. 857	1’163.00 m²
Parzelle Nr. 858	684.00 m²
Teilparzelle Nr. 321	208.00 m²
Teilparzelle Nr. 817	4’047.00 m²
Totalfläche im ZPP 7 - Perimeter orientiert Richtung Westen mit Seesicht	7’506.00 m²



Die Parzellen Nr. 504, 857, 858 und Teile der Parzellen Nr. 817 und 321 liegen im Bereich «archäologische Standorte».



Das Vorhaben aus der ZPP 7 tangiert archäologisches Schutzgebiet im alten Dorfkern von Bellmund, das Hinterlassenschaften aus der römischen Zeit und Reste eines mittelalterlichen Klosters mit Friedhof schützt. Die Kirche des Klosters wurde 2003 im Umfeld der Liegenschaft Hohlenweg 7 ungefähr 50-60 Meter nördlich von Parzelle 504 lokalisiert. Wie auch schon 2001 und 2006 konnten dabei Bestattungen des zugehörigen Friedhofs dokumentiert werden. Die Grabung von 2003 lässt vermuten, dass die Kirche auf den Resten eines römischen Gebäudes gebaut worden ist. Davon zeugen ältere, mit römischem Bauschutt wiederverfüllte Fundamentgräben.

Es ist nicht auszuschliessen, dass auf allen betroffenen Parzellen noch archäologische Reste und Strukturen erhalten sind, die bei einem Bauprojekt zum Vorschein kommen und dabei zerstört werden könnten. Das ist gemäss Art. 5 Abs. 1 Denkmalpflegegesetz (DPG) zu vermeiden. Wenn dies nicht möglich ist, so müssen die bedrohten archäologischen Zeugnisse vorgängig der bauseitigen Zerstörung durch den Archäologischen Dienst des Kantons Bern (ADB) ausgegraben und dokumentiert werden (Art. 24, Abs. 1 DPG).

5.2 ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT ZPP 7 «ASPI» (NUTZUNGSMASS / BAUPOLIZEILICHE MASSE / ZUFAHRTEN)

Die zu projektierende Wohnüberbauung im Gebiet «Aspi» liegt gemäss Art. 14 Baureglement der Gemeinde Bellmund in der Zone mit Planungspflicht ZPP 7. Im Artikel 14 werden der Planungszweck, die Art. der Nutzung, Mass der Nutzung und die Grundsätze umschrieben. Dazu die nachfolgenden Präzisierungen:

Mass der Nutzung:
Das Mass der Nutzung (GFo) wird entgegen der Bestimmung in Art. 14 Baureglement (ZPP 7 «Aspi») nicht den einzelnen Sektoren zugewiesen, sondern zusammengelegt und der Gesamtfläche zugeordnet.

Im Rahmen einer voraussichtlich geringfügigen Anpassung der ZPP 7 im Anschluss an den Studienauftrag wird dies zu regeln sein.

Zur Sicherstellung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden, ist gemäss AGR eine minimale Geschossfläche oberirdisch (min. GFo) von 3’500 m² zu erreichen, maximal sind 7’000 m² zulässig. Zu beachten sind auch die im Anhang zum Baureglement dargelegten Ausführungen A 161 und A 162.

Grundsätze:
In den Grundsätzen zur ZPP werden die nachfolgenden baupolizeilichen Masse festgehalten:

- Maximal zwei Vollgeschosse mit Dachausbau oder Attika
- Bauabstände von der Perimetergrenze: Entlang des öffentlichen Grunds gemäss Art. 80 des Strassengesetzes des Kantons Bern, gegenüber privatem Grund mindestens 5 Meter.
- Maximale Gebäudelänge: 25,0 Meter
- Maximale Gebäudebreite: 17,5 Meter

Für die Gebäudelänge ab 15,0 Meter und die Gebäudebreite ab 12,00 Meter gelten die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge gemäss Art. 5 Abs. 2 des Baureglements, dies gegenüber der ZPP.

Begrenzung. Im Rahmen der Überbauungsordnung, im Anschluss an den Studienauftrag, wird dies sinngemäss zu Art. 5 Abs. 2 des Baureglements in den Überbauungsvorschriften festgelegt.

Weitere Bestimmungen zu den internen Gebäudeabständen, zur Durchgrünung, zur Topografie, zur Dachgestaltung und zur Handhabung des Meteorwassers sind ebenfalls in den Grundsätzen zur ZPP festgehalten (Baureglement, Art. 14, ZPP 7 «Aspi») und zu beachten.

Sofern die ZPP-Bestimmungen keine weiteren spezifischen Aussagen enthalten, gilt die baurechtliche Grundordnung (Zonenpläne und Baureglement) der Gemeinde Bellmund.

Zufahrten:
Die Vorschriften der ZPP 7 ermöglichen mehrere Anschlüsse an die Kantonsstrasse:

- Sektor A, eine Zufahrt ab Kantonsstrasse
- Sektor B1, Erschliessung via Aspiweg
- Sektor B2, bestehende Ausfahrt ab der Kantonsstrasse

Die zweckmässige Erschliessung der Gesamtüberbauung ist projektabhängig, wobei Art.7 Abs. 4 des BauG zu berücksichtigen ist. Dieser besagt: *«Benachbarte Grundeigentümer haben ihre Erschliessungsanlagen aufeinander abzustimmen und, soweit nötig, gemeinsam zu erstellen.»* Dies gilt sinngemäss für die Zufahrt(en) ab der Kantonsstrasse. Da sich die Besitzverhältnisse seit der in Kraftsetzung der ZPP 7 «Aspi» verändert haben, gilt auch RPG Art. 21 Lit 2. Dieser Artikel besagt: *«Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst».*

Zudem sind bei der Planung der Zufahrt(en) die einschlägigen Bestimmungen des Kantonalen Strassengesetzes anzuwenden und die VSS SN Normen in Sachen Sichtweiten auf den motorisierten Verkehr sowie auf den Fuss- und Veloverkehr zwingend einzuhalten.

5.3 GEWÄSSERRAUM

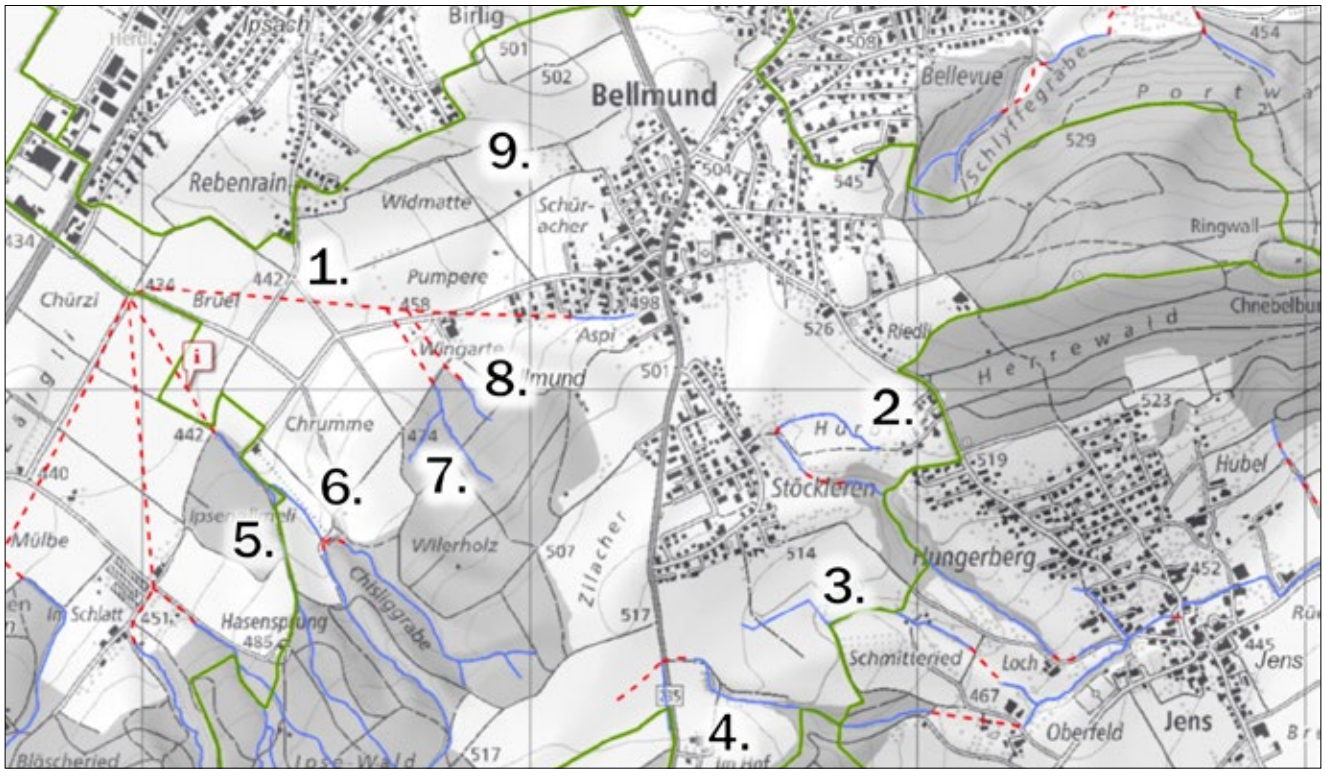
Die ZPP 7 «Aspi» tangiert die Festlegung des Gewässerraumes im Bereiche des Aspi-/ Schnell-grabens. Dieser Graben ist ein wichtiges Element der Entwässerung- und Wasserführung des Gemeindegebietes.

Das revidierte Gewässerschutzgesetz des Bundes verlangt von den Kantonen die Ausscheidung von Gewässerräumen an allen oberirdischen Gewässern. Der Gewässerraum steht dem Gewässer zur Verfügung und gewährleistet insbesondere Schutz vor Hochwasser sowie die natürlichen Funktionen. Der Gewässerraum ist in der baurechtlichen Grundordnung grundeigentümerverbindlich festgelegt.

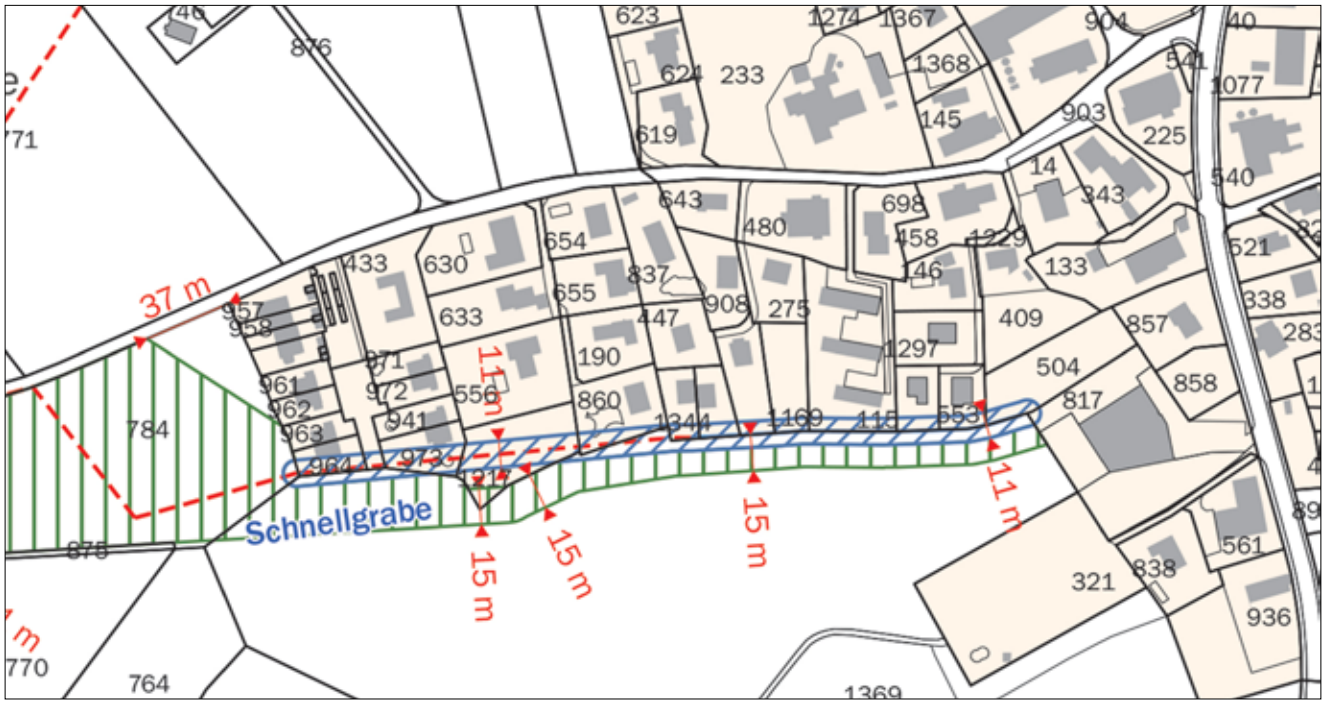
Im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung (11. Februar 2022) zur Festlegung der Gewässerräume sind diese Präzisierungen im Baureglement, Art. 27 (Gewässerraum für Fliessgewässer) vorgenommen worden.

Das Planungsgebiet ist damit in der Nord-West-Ecke betroffen. Siehe dazu Beilage 3 und 4 (Festlegung Gewässerraume und Zonenplan Gewässerraum).

ÜBERSICHT ÜBER DAS GEWÄSSERNETZT DER GEMEINDE BELLMUND



AUSSCHNITT ZONENPLAN GEWÄSSERRAUM



Der Aspi-/Schnellgraben soll zukünftig im eingedolten Bereich (blauer Bereich) offen gelegt werden und als Fliessgewässer (Vorfluter) ökologisch aufgewertet werden. Der Aspi-/Schnellgraben wird u.a. durch Oberflächenwasser aus dem Bereiche des ZPP – Perimeters gespiesen. Neben dem Aspigraben verläuft südlich parallel die VKA-Mischabwasserleitung (VKA = Verband für Kanalisation und Abwasserreinigung der Gemeinden Bellmund, Ipsach, Mörigen, Nidau Port und Sutz-Lattrigen).

5.4 ENTWÄSSERUNG

Durch das Planungsgebiet führen wichtige kommunale Mischwasserleitungen die voraussichtliche, je nach Projekt, verlegt werden müssen. Zielpunkt dieser Mischwasserleitungen sind die VKA Schächte 53001 resp. 53029. Ab diesen Schächten verläuft die vorgenannte VKA Mischwasser – Sammelleitung Richtung Westen.

Nicht verschmutztes Regenwasser kann teilweise in den Vorfluter abgeleitet oder diffus versickert werden. Gemäss der Versickerungskarte sind die Verhältnisse nicht optimal. Ein Anschluss an das öffentliche Schmutz-/Mischabwassernetz ist nicht zulässig. Aus diesen Gründen ist es ratsam grosszügige Retensionsflächen, z.B. begrünte Flachdächer, vorzusehen.

Siehe dazu die Beilagen 9 (Leitungskataster Abwasser) und die Grundsätze der ZPP 7 zur Handhabung des Meteorwassers (Art. 14 Baureglement).

5.5 VORBEREITUNG BAUGRUND

Bis ins Jahr 1967 stand in Biel die Arbeitersiedlung Cité Marie. Diese beheimatete vorwiegend Einwanderer aus Italien und Leute mit geringem oder gar keinem Einkommen. Diese Arbeitersiedlung wurde noch vor der grossen Wirtschaftskrise der frühen Siebzigerjahre niedergewalzt und man meint zu wissen, dass sehr viel Abbruchmaterial auf dem Bellmunder «Aspi-Hoger» gelandet ist und man das Terrain nach und nach aufgeschüttet und wieder humusiert hat. Sondiergrabungen haben diesen Verdacht bestätigt. Man geht von folgenden Mengen an kontaminiertem Material aus:

Insgesamt 7’500–8’000 m^3, davon 10 % Sonderabfall und 90 % Inert Stoffe. Die Koordination der notwendigen Altlastsanierung übernimmt ein Fachplanungsbüro.

Zeitplan für die Vorbereitung und Sanierung des Baugrundes: Rückbau Lagerhalle und Einfamilienhaus sind im Frühjahr 2022 erfolgt.

Die Altlastensanierung wird zu gegebenem Zeitpunkt in Angriff genommen.

Gestützt auf diese Erkenntnis ist es zwingend notwendig das massgebende Terrain unter Berufung auf das Baureglement A111 Abs. 1 und 2 «Massgebendes Terrain» für die Projektierung festzulegen. Siehe dazu nachfolgendes Kapitel.

5.6 MASSGEBENDES TERRAIN AREALENTWICKLUNG ZPP 7 «ASPI»

In Zusammenarbeit mit dem GeoplanTeam und der Gemeinde Bellmund wurde basierend auf den vorerwähnten Sondiergrabungen der natürliche gewachsene Geländeverlauf eruiert.
Dazu wurden in der beigelegten Terrainunterlage folgende Erläuterungen abgegeben:

Als massgebendes Terrain (rot) gilt gemäss Art. 1 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen der

natürliche gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden. Ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Als Grundlage für die Rekonstruktion des massgebenden Terrains für das Gebiet ZPP 7 «Aspi» dienen Terrainhöhen aus dem Drohnenflug vom 09.11.2021 und folgende Ausgangslagen:

- *Das bestehende unbebaute Terrain und die Strassenflächen (Perimeter grün) entsprechen dem natürlichen gewachsenen Terrain*
- *Die Terrainverläufe bei den Liegenschaftsgrenzlinien der Grundstücke 857 und 858 entsprechen dem natürlich gewachsenen Terrain (Perimeter blau)*
- *Die Informationen der Sondierbohrungen (cyan) der Prona AG (2009 und 2021) wurden in die Berechnungen miteinbezogen. Hierbei wurden vom bestehenden Terrain alle Aufschüttungen bis auf eine mittlere Humusschicht von 30 cm abgezogen.*

Auf Grund dieser Ausgangslage wurde das massgebende Terrain berechnet und interpoliert.

5.7 FUSS- UND FAHRRADVERBINDUNG BELLMUND - HERMRIGEN

Das Kantonale Tiefbauamt, vertreten durch das OIK III, plant entlang der Hauptstrasse neue Radwegeverbindungen welche primär eine verbesserte Verkehrssituation für den Velo- und Fussverkehr zum Ziel hat. Es berücksichtig auch Wechselwirkungen mit anderen Verkehrsträgern sowie die raumplanerischen Aktivitäten des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepts Biel-Seeland. Neben den Kriterien einer optimalen Erschliessung für den Radverkehr sowie den damit einhergehenden guten wirtschaftlichen Randbedingungen, orientiert sich das Projekt auch am Umwelt- und Landschaftsschutz sowie einem sparsamen Umgang mit dem Kulturland. Wichtig sind eine hohe Verkehrssicherheit für den Fuss- und Veloverkehr, der Verkehrsfluss des motorisierten Individualverkehrs, sowie die Fahrplanstabilität des öffentlichen Verkehrs.

5.8 WERTSCHÖPFUNG / WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die Bauherrschaft rechnet mit Baukosten (BKP 2) von zwischen CHF 750.00 bis CHF 850.00 pro m^3 nach SIA 416 (mittlerer bis gehobener Standard). Die Einstellhalle soll mit CHF 400.00 bis CHF 450.00 pro m^3 eingesetzt werden.

Markt Mietwohnungen, median	CHF 205.00 – 225.00 /m^2
Markt Eigentumswohnungen (Garten/Etage), median	CHF 7’900.00 – 8’300.00 /m^2
Markt Eigentumswohnungen (Attika), median	CHF ab 9’500.00 aufwärts /m^2
Markt Einfamilienhäuser, median	CHF ab 9’800.00 aufwärts /m^2

5.9 ANFORDERUNGEN AN DIE ÖKOLOGIE

Die Projekte sollen neue Massstäbe in ökologischen Lösungen setzen, beispielsweise Richtung Null-Energie. Nutzung von Solarenergie soll im Vordergrund stehen, gute Wärmedämmung (keine kontrollierte Lüftung, «nur» MINERGIE-Standard), Wärmeerzeugung wenn möglich mittels Erdsonde oder Grundwasserwärmepumpe usw.



Dieses Projekt ist bei der Planung zu berücksichtigen und in den Situationsplan zu übernehmen.

6. NUTZUNGSANFORDERUNGEN

6.1 ZIELGRUPPE:

Im Allgemeinen:
Die Zielgruppe kommt bereits aus der Region (Gemeinden aus näherer Umgebung inkl. Stadt Biel) oder wird in der Region arbeiten. Die Zielgruppe schätzt ihre Privatsphäre, steht jedoch auch gerne in Kontakt mit Nachbarschaft. Aufgeschlossene Mitte, klassischer Mittelstand bis bildungsorientierte Oberschicht.

Im Besonderen:
Ältere Paare (Wechsel von EFH zu STWE) ab ca. 55 Jahren / Junge Familien (Mittelschicht), verheiratet 1–2 Kinder / Kleinkinder / Allenfalls Konkubinatspaare ab 35 Jahren / Junge Arbeitskräfte ab ca. 30 Jahren.

6.2 ANFORDERUNGEN AN DIE GEBÄUDE ALLGEMEIN

Vorgesehen sind ca. 20–25 % Mietwohnungen (späterer Entscheid Richtung günstigeres Eigentum oder Investitionsprojekt für private Anleger bleibt im jetzigen Zeitpunkt offen) und 75–80 % Eigentumswohnungen mit grosszügigen gedeckten/teilgedeckten Aussenbereichen (ganze Fläche oder Teilfläche innen liegend/gedeckt, Kombi Balkon/Wintergarten bevorzugt). Mindestgrössen Aussenbereiche: 14–15 m^2.

Die Bauherrschaft kann sich auch ein Mix aus Mehr- und Einfamilienhäusern bzw. Reiheneinfamilienhäusern vorstellen. Im unteren Bereich des Perimeters könnten durchaus auch autonome Eigenheime für Familien entstehen mit einer einfacheren Lösung der Parkierung.

Gebäudehülle:
Im Vordergrund steht nicht die Kompaktfassade, sondern hinterlüftete Fassadensysteme (Holz, usw.).

6.3 WOHNUNGSMIX / ANFORDERUNGEN AN DIE GRUNDRISSE ALLGEMEIN

Eigentumswohnungen:
10 % kleine 3½-Zimmerwohnungen
30 % grosse 3½-Zimmerwohnungen
10 % kleine 4½-Zimmerwohnungen
30 % grosse 4½-Zimmerwohnungen
20 % 5½-Zimmerwohnungen

Mietwohnungen:
10 % 2½-Zimmerwohnungen
40 % 3½-Zimmerwohnungen
50 % 4½-Zimmerwohnungen

Richtgrössen Eigentum / Garten- und Geschosswohnungen:
kleine 3½-Zimmer Eigentumswohnungen = +/-85 bis 90 m^2
grosse 3½-Zimmer Eigentumswohnungen= +/-95 bis 105 m^2
kleine 4½-Zimmer Eigentumswohnungen = +/-110 bis 115 m^2
grosse 4½-Zimmer Eigentumswohnungen= +/-120 bis 125 m^2

Richtgrössen Eigentum / Attika-Wohnungen: Etwas grösser und noch attraktiver gestalten (Nicht nur Grosswohnungen, auch grössere 3½ Zimmer-Attikas planen).

Allgemein ist eine hohe Grundrissqualität gefragt (das Besondere und nicht das Gewöhnliche). Der Markt für Eigentumswohnungen verläuft äusserst gut. Mietwohnungen sind in der Region Biel eher zu viele gebaut worden. Die Bauherrschaft möchte sich abheben mit Lage und Grundrissqualität.

6.4 ANFORDERUNGEN AN DIE GRUNDRISSE:

Wohnungen:
Grosszügig bemessene Wohnräume, Esszimmerbereiche klar abgetrennt, Arbeitsflächen Küchen mit günstiger Aussicht (frontal oder seitlich zu einem Fenster), Insellösungen bevorzugt, Küchen allenfalls halb offen oder mit Schiebetüre trennbar, schöne Badezimmer gegen die Fassade (mit Fenster – mindestens 1 Nassraum), 3½ Wohnungen haben zwei Nassräume und eine Reduit-Situation (kombiniert mit Zweit-WC, abgeschlossen/separat oder mit Schiebetüre bedienbar). Der Eingangsbereich soll eindeutig als solcher ausgewiesen sein (kein direkter Eintritt in den Wohnbereich), Soviel Einbauschränke wie möglich planen > sehr gefragt. Kinderzimmergrösse mindestens 14–15 m^2 NF und Schlafzimmer 18–20 m^2 NF mit Bezug zu WC / Bad (Nasszelle ist nach Möglichkeit zu integrieren (Masterbedroom), Ankleide mit Schrankelementen, alle Räume mit möglichst quadratischen Abmessungen (keine «Schläuche»).

Waschturm: Möglichkeit von Anschluss in der Wohnung (im Reduit mit Mindestgrösse 5–6 m^2 oder ausnahmsweise im grosszügigen Bad). Im Untergeschoss wenn möglich: gegenüberliegend je ein Kellerraum und ein Trocknungsraum für jede Partei (Mindestanforderung für Eigentumswohnungen).

Parkierung:
Pro Wohnung sollen 1½ Parkplätze zur Verfügung stehen. Fahrgassen, Fahrwege und Parkfelder Dimensionierung, gemäss aktueller VSS-Norm 40 291. Natürliche Belichtung soweit möglich. Natürliche Be- und Entlüftung oder mechanische Entlüftung gemäss Brandschutzvorschriften. Mit direktem bzw. über Innenhof geführten, behindertengerechten Zugang zum Treppenhaus/Lift.

Hinweis für die nachfolgende Detailplanung: Stromanschlüsse bei jedem Parkplatz vorsehen (Leerrohre). Elektromobilität vorsehen in der Planung, möglichst autonom über Photovoltaik-Anlage und nicht über Hauszuleitung. Kostenmanagement bereits einplanen.

Fahrräder und Kinderwagen:
Die geforderten Abstellplätze für Zweiräder sind einzuhalten (kt. BauV), angeordnet möglichst bequem und ebenerdig. Gute Lösung für die Parkierung von Fahrrädern, abschliessbar / nach Möglichkeit hindernisfrei (ohne Treppen), ev. erschlossen über die Einstellhallen (Rampen). Grosszügige Situation im Treppenhaus für das Abstellen von Kinderwagen usw.

Untergeschosse / Nebenräume:
Waschen/Trocknen Mietwohnungen: pro 6 Parteien je ein Wasch- und Trocknungsraum (Mieter erhalten in den Wohnungen, genauer im Reduit die Möglichkeit, einen Waschturm zu installieren). Bauseits werden nur die Elektro- und Wasseranschlüsse vorbereitet.

Waschen/Trocknen Eigentumswohnungen: den Kellern gegenüber- bzw. nebeneinander liegende Waschküchen / pro Eigentümerpartei also 2 Räume im UG (kann kombiniert sein mit einer Aussentüre und einem internen Zugang mit Innentüre. Mindestgrösse: 20 m^2. Nebst Technikräumen, pro Haus zweckdienlicher Hauswartraum. Trocknungsraum pro 6 Parteien.

Disponible Räume / Bastelräume:
Disponible Räume/Bastelräume, pro 3 Parteien 1 Dispo-/ Bastelraum in guter Grösse, mindestens 20 m^2 wenn möglich mit Fenster, Stromanschluss, ev. Wasseranschluss.

6.5 WEITERE RAHMENBEDINGUNGEN UND ANFORDERUNGEN

Dienstbarkeiten
Der Bearbeitungsperimeter ist mit verschiedenen Dienstbarkeiten belastet. Vornehmlich handelt es sich um Wegrechte zur Erschliessung der Parzellen 321, 838, 561 über den südöstlich gelegenen Aspiweg. In der Projektbearbeitung sind diese Wegzugänge beizubehalten resp. weiterhin sicherzustellen.

Baugrund
Es bestehen keine spezifischen Baugrunduntersuchungen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Baugrund nach erfolgter Altlastsanierung keine besonderen Massnahmen erfordern wird. Sondierungen und Beurteilungen erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt.

Speziell zu beachten ist, dass der Planungsperimeter teilweise im archäologischen Schutzgebiet liegt (s. dazu Pt. 5.1).

Hindernisfreies Bauen
Der behindertengerechte Zugang zu den Wohnungen und die Dimensionen in den Wohnungen müssen den Anforderungen der Norm SIA 500 «hindernisfreie Bauten» entsprechen.

7. UNTERLAGEN

7.1 BEILAGENVERZEICHNIS – ABGEGEBENE UNTERLAGE ZUM STUDIENAUFTRAG

Die nachfolgenden Unterlagen wurden den Teilnehmenden elektronisch zur Verfügung gestellt.

- Programm zum Studienauftrag
- **Beilage 1:** Baureglement Stand 11. Februar 2022
- **Beilagen 2:** Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft und Naturgefahren Gemeinde Bellmund, 17. Februar 2015
- **Beilage 3:** Festlegung Gewässerräume 13. September 2021
- **Beilage 4:** Zonenplan Gewässerraum 13. September 2021
- **Beilage 5:** Situationsplan Mst.1:500 (pdf und dwg) und AV-Daten
- **Beilagen 6:** Massgebendes Terrain mit Planerläuterung 20220608 und Planungsgrundlage IST Terrain und massgebendes Terrain 20221110
- **Grundlagenmodell** in Gips Mst. 1:500
- **Beilage 7:** Tabelle Nachweis der Kenndaten gemäss SIA 416
- **Beilage 8:** Verfasserblatt
- **Beilagen 9:** Leitungskataster Abwasserplan inkl. Legende (pdf) und Abwasserplan (dwg)
- **Beilage 10:** Projektpläne (Bereich 003) Fahrradverbindung Bellmund-Hermrigen
- **Beilage 11:** ISOS Notiz Siedlungsentwicklung und Ortsgestalt

7.2 SCHLUSSABGABE

Für die Schlussabgabe mussten die nachfolgen aufgeführten Dokumente eingereicht werden:

- Situationsplan **Mst. 1:500**: Verwendung und Ausrichtung gemäss Planvorlage (Norden oben)
- Sämtliche Grundrisse **Mst. 1:200**: Ausrichtung der Geschoss analog Planvorlage (Norden oben)
- Schnitte und Ansichten **Mst. 1:200**
- Pro Wohnungstyp: Grundriss im **Mst. 1:100** (inkl. Möblierung)
- Repräsentativer / typischer Ausschnitt der Fassade **Mst. 1:50**
- Visualisierungen (Aussen- und Innendarstellungen)
- Tabelle und Darstellung des Wohnungsspiegels pro Gebäude und Gesamtprojekt
- Tabelle Nachweis der Kenndaten gemäss SIA 416 unter Verwendung der Tabelle aus Beilage 7
- Parkplatznachweis gem. BauV für MIV und Velo
- Berechnung und Darstellung der Baukosten nach der Methode „kennwerte.ch“ (keeValue)
- Erläuterungsbericht (integriert in den Plänen und als separater Bericht auf A4)
- Verfasserblatt
- Kubisches Modell Mst. 1:500 (weiss, unter Verwendung der Modellgrundlage)
- Allfällige Arbeitsmodelle

8. BEURTEILUNGSKRITERIEN

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

Konzept und Gestaltung

- Architektonische Gesamtkonzeption (Funktion, Volumen, Ästhetik)
- Einpassung in die Gesamtanlage, in den Ort, in die Umgebung, in die Topographie

Funktionen

- Erschliessung der Gesamtanlage, Erschliessung durch den Fuss- und Fahrverkehr, Erschliessung der Aussenanlagen und der Wohnungen
- Qualität der Aussenräume und der Wohnungen, Bezug zu Aussenräumen (inkl. Balkone)

Wirtschaftlichkeit

- Ausnutzung des Grundstückes
- Flächenverhältnisse: Nutzflächen (NF) zu Verkehrsflächen (VF)
- Baukosten
- Attraktivitätspotenzial für den Markt

9. ENTSCHEID UND EMPFEHLUNG DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

Es sind 4 Projekte eingereicht worden. Das Planungsteam der GLS Architekten AG verzichtete auf eine Abgabe. Das Beurteilungsgremium tagte am 12. und 15. Juni 2023. Martin Lutz (Experte und Ortsplaner, BHP Raumplan AG) war verhindert und wurde durch Kaspar Reinhard (ebenfalls BHP Raumplan AG) vertreten. Am ersten Beurteilungstag wurden, nach einer ersten Besichtigung der Projekte und der Kenntnisnahme der Vorprüfung, die Projekte durch die jeweiligen Projektverfasser vorgestellt. Das Gremium hatte dabei die Gelegenheit den Planungsteams Fragen zum Projekt zu stellen.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass alle eingereichten Projekte grundsätzlich zur Beurteilung zugelassen werden konnten. Anschliessend wurden die Projekte in mehreren Durchgängen gemeinsam eingehend analysiert und diskutiert. Dabei wurden die Vor- und Nachteile aufgezeigt. Unter Zuhilfenahme einer (ungewichteten) Benotung der einzelnen Projekte nach den vorgenannten Kriterien, wurde beschlossen, dass die Projekte der bauzeit architekten gmbh und der :mlzd Architekten nicht weiter verfolgt werden.

Am zweiten Tag der Beurteilung sind die beiden, verbleibenden Projekt nochmals eingehend diskutiert worden. Dabei wurde festgehalten, dass es Sinn gibt, die vorhanden Defizite im Rahmen einer Überarbeitung auszumerzen.

In der Folge wurde am 21. Juni 2023 den beiden Planungsteam Aebi+Vincent Architekten und Rykart Architekten die zu schärfenden Projektinhalte eröffnet und erörtert. Die Abgabe der Überarbeitung erfolgte am 30. Oktober 2023. Am 14. November 2023 konnte die Schlussbeurteilung stattfinden.

EMPFEHLUNG ZUR WEITERBEARBEITUNG

Nach intensiven Diskussionen und einem weiteren Kontrolldurchgang hat das Beurteilungsgremium am 14. November 2023 mehrheitlich entschieden, dem Veranstalter, der Egli AG, das Projekt der **Rykart Architekten AG, Könitzstrasse 161, 3097 Liebefeld** in Zusammenarbeit mit david & vonarx, Landschaftsarchitekten gmbh, Solothurn, zur Weiterbearbeitung zu empfehlen.

Folgende Punkte werden in der weiteren Projektierung zu prüfen, beziehungsweise zu überarbeiten sein, insbesondere sind diese für die anschliessende Bearbeitung der massgeschneiderten Überbauungsordnung von zentraler Bedeutung:

Anbindung und Erschliessung der zwei nördlichen Gebäude an den Ankunftsplatz.

Interne Anbindung der oberen Gebäude an den Siedlungsplatz.

Spielflächen: Im Projekt wird die grössere Spielfläche (350 m^2) nachgewiesen. Die restlichen Spielflächen bis zum Sollmass von total 500 m^2 sind zu präzisieren und ebenfalls nachzuweisen.

Der Anschluss des Aspiweges an die Kantonsstrasse ist den kantonalen Vorschriften anzupassen: Anschluss rechtwinklig an die Kantonsstrasse, die Zufahrtsbreite mindestens 5.5 m. Die Knotensichtweiten sind in beiden Richtungen für den Individualverkehr (MIV) und den Fuss- und Veloverkehr nachzuweisen.

Der Warteraum vor der Einfahrt in die Einstellhalle ist zu überprüfen und anzupassen, allenfalls ist deren Einfahrt zweispurig auszubilden.

Zur Beurteilung der Qualität des bereinigten Siegerprojekts bzw. des Richtprojekts, ist im Rahmen der Weiterbearbeitung das bereinigte Siegerprojekt bzw. Richtprojekt erneut der Fachjury zu unterbreiten, sofern Inhalte massgeblich verändert werden.

Würdigung

Das Beurteilungsgremium bedankt sich bei den Planungsteams für die erbrachte Leistung und die engagierte und kompetente Auseinandersetzung mit der gestellten Aufgabe.

Die Resultate des Studienauftrages haben auf eindrückliche Weise die verschiedenen Möglichkeiten der Planungsaufgabe aufgezeigt.

10. GENEHMIGUNG

Der vorliegende Schlussbericht wurde durch das Beurteilungsgremium am 11. Januar 2024 genehmigt.

Stefan Egli

Pascal Zbinden

Sven Harttig

Vinzenz Luginbühl

Beatrice Friedli

PROJEKTBESCHRIEBE UND DOKUMENTATION

AEBI & VINCENT, ARCHITEKTEN SIA AG, BERN – W+S LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BSLA

KONZEPTION UND GESTALTUNG

Der konzeptionelle und städtebauliche Ansatz wird aus der ersten Abgabe beibehalten und gestützt auf die Rückmeldung aus dem Beurteilungsgremium vertieft und geschärft.

Das Projekt entwickelt sein städtebauliches Vorbild aus dem bestehenden Dorf und strickt die städtebauliche Struktur seines unmittelbaren Kontextes weiter. Dabei entsteht nicht nur im Inneren der Siedlung eine zwischenräumliche Qualität, auch die Ränder verbinden sich wiederum mit der gebauten Umgebung und schaffen auch an der Peripherie der Siedlung zwischenräumliche Qualitäten. Weiter schafft es die aus fünf Gebäudekörpern bestehende Figur, aussenräumliche Programmpunkte so zu integrieren, dass logische Abfolgen und sozialräumliche Qualitäten entstehen.

Die im Ansatz dargelegte Neuinterpretation der Dorfstruktur und die Verbindung des vermeintlichen Dorfplatzes vor der Gemeindeverwaltung mit dem Siedlungszentrum durch ein Fusswegnetz wird kontrovers diskutiert. Die Durchgrünung des Ortes sowie die Bepflanzung überzeugen. Die Aussenwände der Gebäude sollen entgegen dem Sichtbeton-Ansatz aus der Erstabgabe, als Einsteinmauerwerk konstruiert werden. Die Fassadenöffnungen sollen mit schlichten Kunststeinelementen eingefasst werden. Die Gebäudekörper erhalten zudem unterschiedliche Putzstrukturen und unterschiedlich erdige Farben. Diese architektonische Ausformulierung ist nachvollziehbar und unterstützt das städtebauliche Konzept, indem es einerseits die Heterogenität der bestehenden Dorfstruktur interpretiert und andererseits der Siedlung Wohnlichkeit und Identität verleiht.

FREIRAUM

Das Freiraumkonzept wird direkt und unmittelbar von der Setzung der Gebäude geprägt.

Verbindungsgassen entlang und in der Falllinie des Hangs und der zentrale Gemeinschaftsplatz bilden zusammen mit dem Gemeinschaftsraum das soziale Herz im Quartier. Die Vorzone entlang der Hauptstrasse wird ganz im Sinne des ortsbaulichen Konzeptes in präzise zonierte Freiräume aufgeteilt.

Die Spielwiese mit vorgelagertem Gemeinschaftsgarten und Parkplatz und der Kinderspielplatz entlang der Strasse könnten diese Vorzone beleben und sind auch mit einem stimmigen Vegetationskonzept ausformuliert. Leider wird der letzte Abschnitt dieser auf den ersten Blick durchgängigen und verbindenden Zone mit der Einstellhallenzufahrt unterbrochen. Diese Zäsur ist sehr unglücklich und bildet eine deutliche Barriere für Verbindungen aller Art. Die Lage des Kinderspielplatzes entlang der Strasse wird kritisch beurteilt, da dieser von der eigentlichen Quartiermitte abgehängt wirkt.

Im Gegensatz zu dieser dichten Komposition nach innen und zur Strasse öffnet sich das Quartier Hang abwärts zur Landschaft. Ein freies Wegnetz und das ausgewogene Vegetationskonzept unterstützen dieses schöne Konzept.

Die unterschiedlich ausformulierten Vorgärten und Gärten, welche einen expliziten Bezug zu den Wohnformen im Haus aufnehmen, ergeben ein abwechslungsreiches Zusammenspiel zwischen den Gassenräumen und dem Leben in den Erdgeschossen.

Es sind interessante und spannenden Orte für das soziale Zusammenleben im Quartier. Ein Ort für den Austausch unterschiedlicher Nachbarschaften.

Die fussläufige Erschiessung zu den Gebäuden und Freiräumen ist geprägt durch die Topografie. Sie kann nicht überall barrierefreie Hauszugänge ermöglichen.

FUNKTIONEN

Der Siedlungsstruktur wird ein Eingangsplatz vorgeschoben, der als Treffpunkt und Aufenthaltsort sowie als verkehrsfreier Zugang zur Wohnüberbauung vorgesehen ist. Dieser Bereich entlang der Kantonsstrasse erfüllt mit der überarbeiteten Projektabgabe die kantonale Vorschrift eines unverbauten 5m tiefen Bauverbotsstreifen. Stichwege führen ins Innere der Siedlung respektive erschliessen weitere Gemeinschaftsnutzungen wie Gemüsegarten, Spielflächen und Entsorgungsstation. Die spezielle Lage der zusammenhängenden Spielfläche nahe an der Kantonsstrasse überzeugt nicht wirklich. Ein Besucherparkplatz wird direkt an die Kantonsstrasse angeschlossen. Die Erschliessung mit MIV erfolgt über den Aspiweg und führt über eine zweispurige Rampe in die zweistöckige Einstellhalle. Die Ausbildung des Anschlusses des Aspiweges an die Kantonsstrasse, sowie deren Sichtfelder erfüllen die Vorschriften noch nicht.

In vier Gebäudekörpern werden Geschosswohnungen angeboten, welche die Sicht zum See bestmöglich inszenieren. In der nun vorliegenden Überarbeitung wird nur noch ein Gebäudekörper als Reihenhaus mit Triplexwohnungen vorgeschlagen, dies orientierungsbedingt ohne Seesicht.

Es werden 35 unterschiedliche Wohnungen und Wohnformen angeboten. Die Grundrisstypologien der Geschosswohnungen sind attraktiv und funktionieren gut. Generell sind die Wohnungen aber eher zu knapp bemessen, insbesondere die Loggias werden für Eigentumswohnungen als zu klein eingestuft. Bemängelt werden in diesem Zusammenhang auch die Organisation und die Grösse der Nebenräume. Das Reihenhaus mit einem Rastermass von 4 Metern und der Splitlevellösung generiert zwar aus architektonischer Sicht spannende, vertikal organisiert Wohnungen, wirft aber in Bezug auf die Verkäuflichkeit Bedenken auf.

Die zweigeschossig organisierte Einstellhalle wird bautechnisch und betrieblich als ungünstig eingestuft, zumal durch die Zweigeschossigkeit keine erschliessungstechnischen Vorteile entstehen. So werden ausschliesslich zwei von fünf Häuser direkt aus der Einstellhalle erschlossen.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

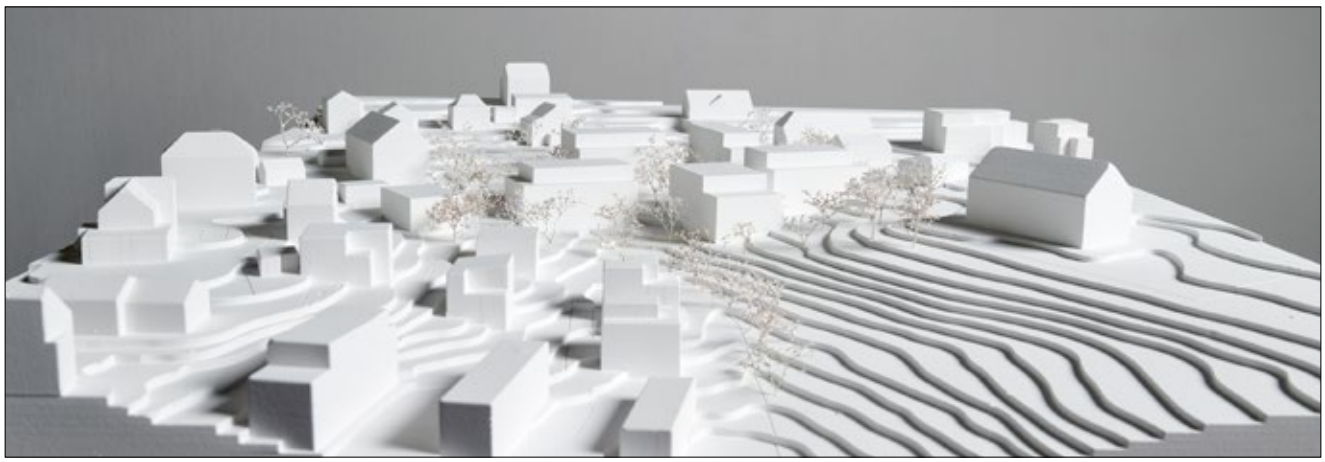
Die zu erwartenden Baukosten werden sehr optimistisch und tief im Rahmen der Werteskala-Einstufung (keeValue) angesetzt. Die Nachprüfung korrigiert die Baukosten auf ca. CHF 24.5 Mio.

Die Marktchancen können gut sein, wobei die Angebotspalette punkto Altersstruktur eingeschränkt ist.

Der Beitrag wird gewürdigt für sein klar formuliertes Konzept, seine strikte Umsetzung und Haltung in Bezug auf Siedlungswohnen in der Agglomeration. Trotz der vielen Qualitäten des Projektes bestehen Bedenken, ob das Projekt dem Ort und dem Käuferkreis gerecht wird.



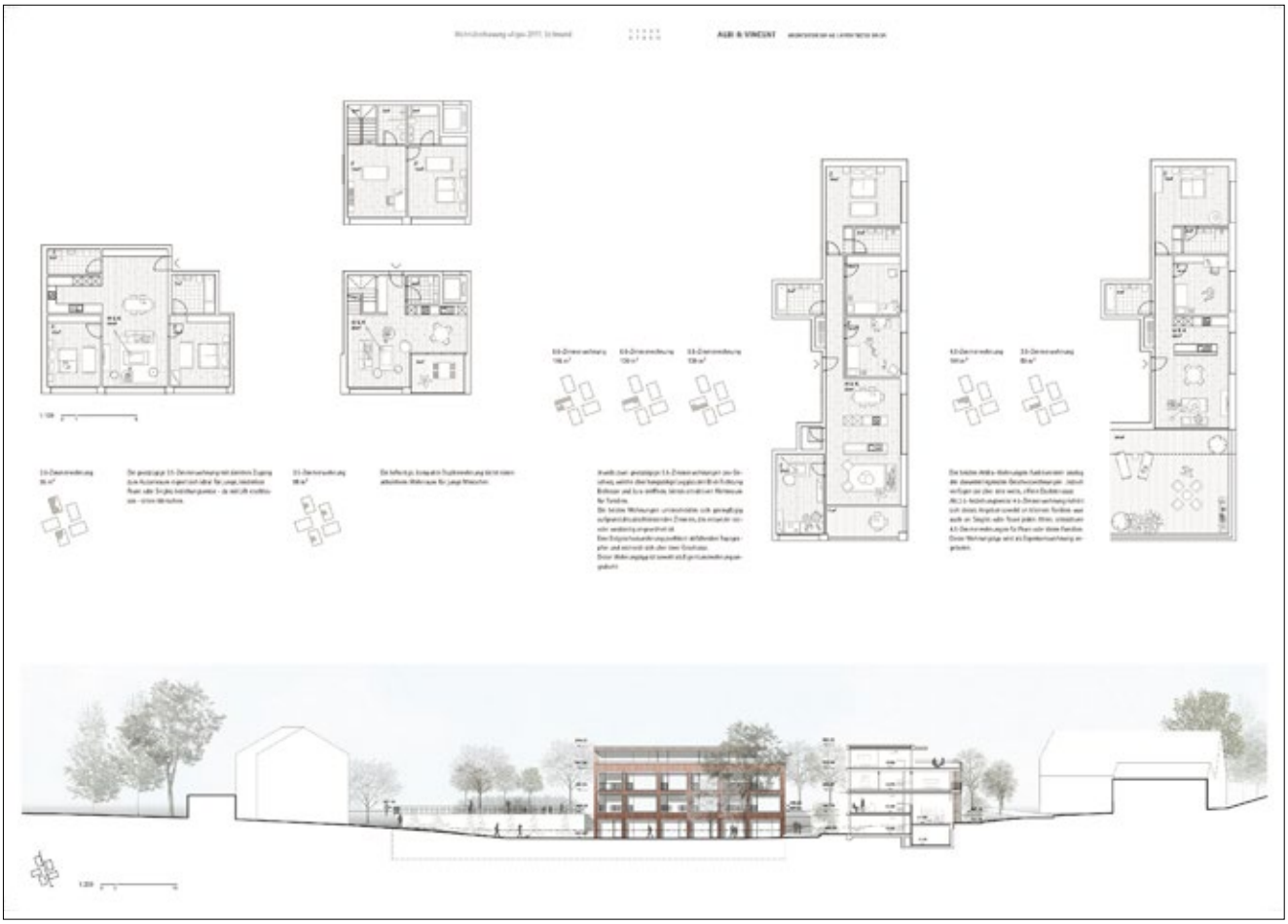
























BAUZEIT ARCHITEKTEN GMBH, BIEL – WEBER + BRÖNNIMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

KONZEPTION UND GESTALTUNG

Das übergeordnete Landschaftskonzept, die Dorfstruktur, die Topografie und der Umgang mit dem ehemaligen Aspi-Bachlauf bilden das Grundgerüst für die vorgeschlagene, differenzierte Bebauungsstruktur mit insgesamt sieben Gebäuden.

Entlang der Hauptstrasse werden zwei, in Klinker gehaltene Zeilenbauten vorgeschlagen, welche sich an den bestehenden Bauernhäusern mit ihren grossen Ziegeldächern orientieren. Im Nordwesten suchen zwei abgestufte Punktbauten im Holzkleid den Dialog mit den angrenzenden Einfamilienhäusern und im Südwesten steht ein Ensemble aus drei Gebäuden, ebenfalls in Holz, welche in sich eine Mitte bilden. Die bewusst unterschiedlichen Bauten bilden Untergruppen und schaffen so eine neue dörfliche Komposition. Die zugeordneten Aussenräume zu den einzelnen Gebäuden werden begrüsst.

Das städtebauliche Konzept will viel und bedient sich unterschiedlichsten Themen. Die Aufteilung in drei Untergruppen mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Materialisierungen erschweren die Lektüre einer zusammenhängenden Siedlungseinheit. Auch das verbindende und schön ausformulierte Landschaftskonzept mit dem freigelegten Aspi-Bach vermag die Siedlung nicht zu einem Ganzen zusammenzubinden.

FREIRAUM

Ein Hauptmerkmal des Freiraumkonzeptes sind die sich kontrastierende Freiraumtypen und Gestaltungssprach-Elemente.

Der opulent geführte mäandrierende Bachraum mit dem, einmal entlang und einmal vom Bach weg, geführten Landschaftspfad, bildet das Grundgerüst zum Freiraumkonzept.

Als Kontrast zu diesem naturnahen Element wird daneben, zwischen den drei Gebäuden im Süden, ein Zentrumsplatz angeboten. Das dritte wesentliche Element bildet die sogenannte Promenade mit einer Pergola bedeckt, welche erhöht neben dem Rasenspielfeld verläuft und mit einer Treppe an den Zentrumsplatz angebunden ist. Leider liegt der Ausgangspunkt dieser Verbindung, der Parkplatz, an der Strasse.

Viele naturnahe Elemente wie das kiesige Bachbett mit wechselfeuchter Vegetationsstruktur, rhythmisch gepflanzte Baumgruppen und Retentionsmulden, verschiedenste Wiesentypen und unterschiedliche Spielorte und Spielbereich reichern den Entwurf sehr ausgiebig an.

Leider ist die Platzierung dieser Freiräume etwas zufällig und wenig zwingend.

Ein zusammenhängendes, vernetzendes Freiraumkonzept mit gut verständlicher Zonierung und Hierarchien wird vermisst. Ausser den drei Gebäuden am Zentrumsplatz liegend die anderen Hauszugänge peripher, entweder an der Strasse oder am schmalen Weg am nördlichen Parzellenrand. Damit sind zwingende Begegnungsräume nur sehr partiell vorhanden und die gemeinschaftlichen Freiräume wirken trotz dem grossen Einsatz beim Bachraum nicht zwingend. Zudem sind sie nicht für alle gut durchwegt und auffindbar.

FUNKTIONEN

Die Wohnüberbauung soll durch drei unterschiedliche Zugänge ab der Kantonsstrasse erschlossen werden: Einstellhalle, Besucherparkplätze und Aspiweg. Insbesondere ist ein separater Anschluss für die Besucherparkplätze so nicht bewilligungsfähig. Entlang der Kantonsstrasse wird der Strassenabstand (Bauverbotszone) von 5m strapaziert und teils ignoriert. Begrüsst wir die Möglichkeit, dass jedes Gebäude im Bedarfsfall durch PW/LKW erschlossen werden kann. Die sachliche Fussgängererschliessung wird durch die spielerische Durchwegung mit Spazierwegen entlang dem künstlichen Bachlauf bereichert.

Die Grundrisse sind vielfältig, vermögen aber nicht restlos zu überzeugen. Sie erfüllen nur teilweise die Anforderungen. Seesicht ist bei einem Grossteil der Wohnungen möglich, die Aufteilung in Eigentum- und Mietwohnungen ist erfüllt. Die Einstellhalle, die aufwendig dem Gelände folgt, erschliesst fünf der sieben Gebäude direkt.

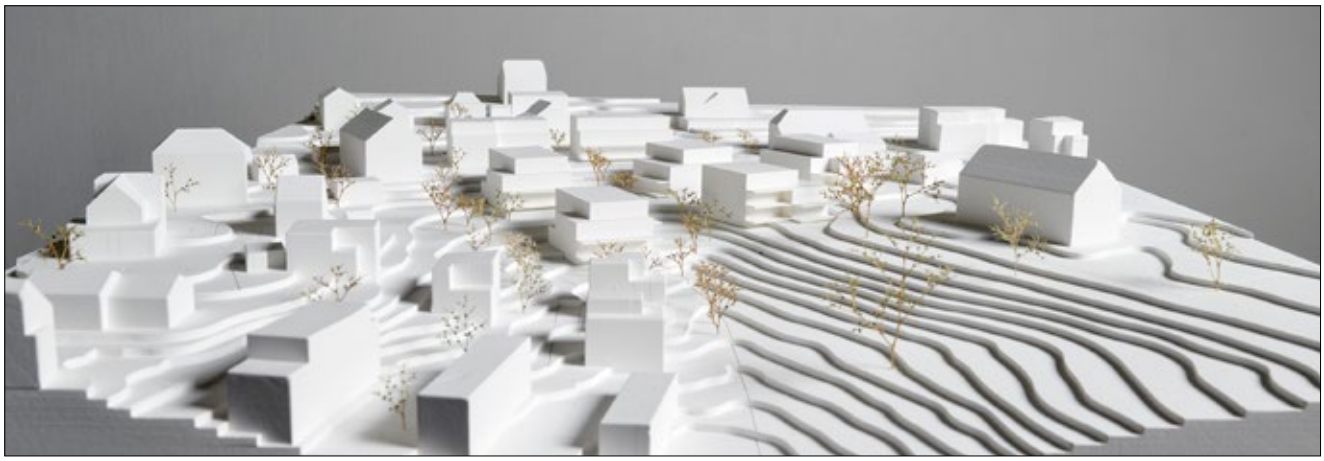
WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die angestrebte Dichte wird erreicht, es werden 35 Wohnungen im angestrebten Mix dargestellt. Die zu erwartenden Baukosten werden auf ca. CHF 26.2 Mio. plausibel geschätzt. Es fehlt eine Reserve.

Die Marktchancen werden grundsätzlich gut eingestuft und decken die angestrebten Zielgruppen ab.










Hauptstrasse
A
B
C
D
N













:MLZD ARCHITEKTEN, BIEL – KOLB LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH

KONZEPTION UND GESTALTUNG

Die Projektidee basiert auf einer umfassenden Analyse des Ortes. Schlüssig wird die Verknüpfung von Dorf, Landschaft und Topografie hergeleitet und mit der Referenz «Portofino» illustriert. Die daraus folgende städtebauliche Setzung überzeugt, indem sie der natürlichen Topografie des Aspigrabens folgt und einen grösseren Freiraum auf dem Niveau der Strasse schafft. Die Überbauung fügt sich schön in die ortsbauliche Situation ein. Der Landschaftsraum Aspigraben fliesst in die Siedlungbzw Dorfstruktur hinein. Die Aussichtslage wird überzeugend inszeniert, es entsteht ein Panoramablick hinunter zum Bielersee und der Jurakette – «Apund Bellum Montem» (1107) oder wie «Bel-Mont» im Ortsnamen Bellmund noch mitklingt.

Die 6 Gebäude gruppieren sich um den Aspigraben und schaffen so einen grösseren Freiraum im Süden auf dem Niveau der Strasse, der als Ankunftsplatz ausformuliert wird. Das Umgebungskonzept unterstützt die städtebauliche Setzung. Allerdings fehlt die zusammenhängende 300 m^2 grosse Spielfläche gemäss den kantonalen Bauvorschriften. Deren Nachweis kann in der Diskussion nicht ohne einschneidende Abwertungen an das Siedlungskonzept plausibilisiert werden. Zudem stellen sich Fragen, wie die Aneignung des Aussenraums mit dem ästhetischen inszenierten Landschaftsraum vereinbar ist.

Das architektonische Konzept zeigt Referenzen des Hauses im Garten. Der gestalterische Ausdruck der Gebäude mit grossen Fenstern und verglasten Balkonen wirkt allerdings nicht sehr ländlich.

Die Einfachheit des konstruktiven Systems als flexible und ökonomische Lösung wird anerkennt.

FREIRAUM

Es ist ein sehr harmonisches freiräumliches Grundkonzept, beim welchem die Landschaft in die Bebauungstruktur hineingreift und den Hang mit dem Wohnen zusammenbindet.

Landschaftliche Elemente wie Obststreuwiesen, Niederhecken und artenreiche Fromentalwiesen definieren diesen offenen Freiraum am Hang.

Ergänzt wird diese Grundstruktur mit neugepflanzte Obst-Hochstammbäumen, welche sich auf die angrenzenden landwirtschaftlich geprägten Bereiche beziehen. Daneben soll der Hang in seiner Topografie nicht merklich verändert werden, sondern ruhig und fliessend wahrnehmbar bleiben.

Entlang der Bebauung verlaufen zwei unterschiedlich breite und unterschiedlich ausformulierte Erschliessungsbereiche, welche zu den Hauseingängen führen. Dies wird im Norden mit einem Privatweg, welcher die drei Häuser ver- und anbindet, nachvollziehbar und schlüssig erreicht.

Im Süden, entlang dem Aspiweg, erfolgt dies mit einer breiteren Platzzone, welcher sehr viele Funktionen des Wohnumfeldes aufnehmen muss. Es sind dies die Hauszugänge, Spiel- und Aufenthaltsorte, einige Parkplätze und die Einstellhallenzufahrt. Baumstrukturen gliedern diesen Platz. Die funktionelle Tauglichkeit und die ausreichende Grösse der südlichen Platzzone wird kritisch beurteilt.

Von diesen beiden Erschliessungsbereichen sind Wege in die Obstwiese angedeutet.

Grünstrukturen aus Blumenwiesenpartien und nicht genauer verortete Niederhecken umspielen die Gebäude auf der Nordseite. Auf der Südseite liegen diese Strukturen zwischen den Gebäuden. Weitere zonierende Elemente werden nicht angeboten.

Dieses, wie bereits erwähnt, reizvolle und schöne Grundkonzept bleibt leider im schematischen verhaftet und weist wenig plausible Vertiefungen nach. Die 300 m^2 grosse Spielwiese wird nicht nachgewiesen. Dieser Eingriff würde den fliessenden Hang merklich umformen und der Grundidee widersprechen.

FUNKTIONEN

Damit ein möglichst zusammenhängender Grünraum zwischen den Bebauungsarmen beibehalten werden kann, ist die Einstellhalle L-förmig entlang der Kantonsstrasse und dem Aspiweg verortet. Die Einfahrt liegt in der Südecke beim Aspiweg. Hier entsteht auch eine Platzsituation, eine Adresse, die für die Wohnüberbauung zum Treffpunkt mutieren kann. Weitergehende Sozialräume werden nicht erkannt.

Vier Gebäude werden direkt von der Einstellhalle erschlossen. Die restlichen zwei sind behindertengerecht erschlossen, allerdings über einen längeren Weg durch den Aspigraben, der im Winter nicht durchwegs begehbar sein wird.

Die unterschiedlichen Wohnungsgrundrisse entsprechen der geforderten Vielfalt. Die Tag-Nachtzonen werden kohärent umgesetzt. Das Raumprogramm ist erwartungsgemäss umgesetzt, wobei die Wohnungsgrössen tendenziell an der unteren Grenze liegen.

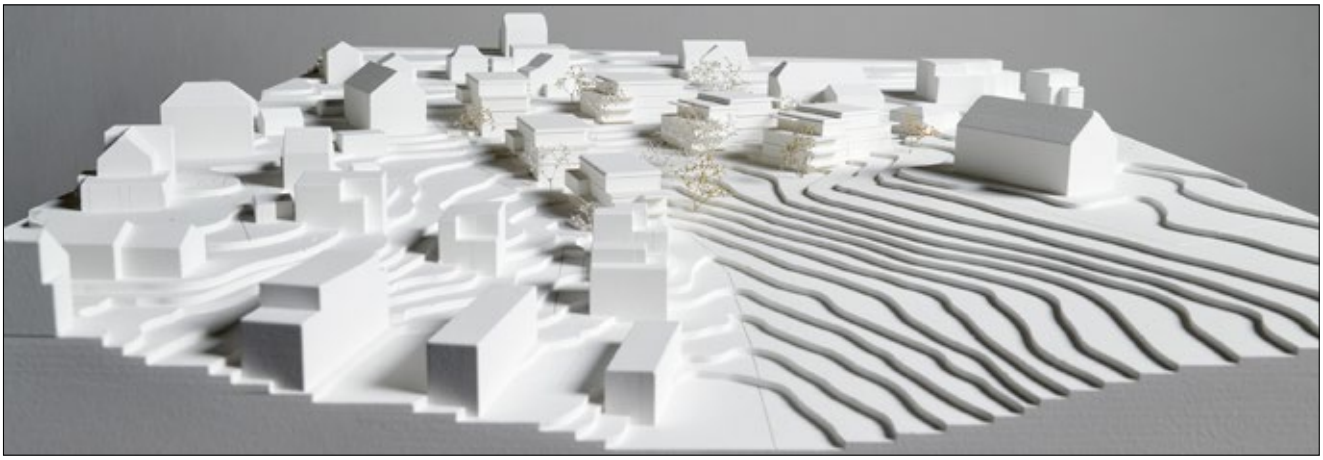
WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die angestrebte Dichte wird knapp erreicht, es werden 35 Wohnungen im angestrebten Mix angeboten. Die zu erwartenden Baukosten werden auf ca. CHF 28.7 Mio. plausibel geschätzt. Es fehlt eine Reserve.

Die Marktchancen werden als durchschnittlich beurteilt und decken vornehmlich eine ältere, kaufkräftige Zielgruppe ab.





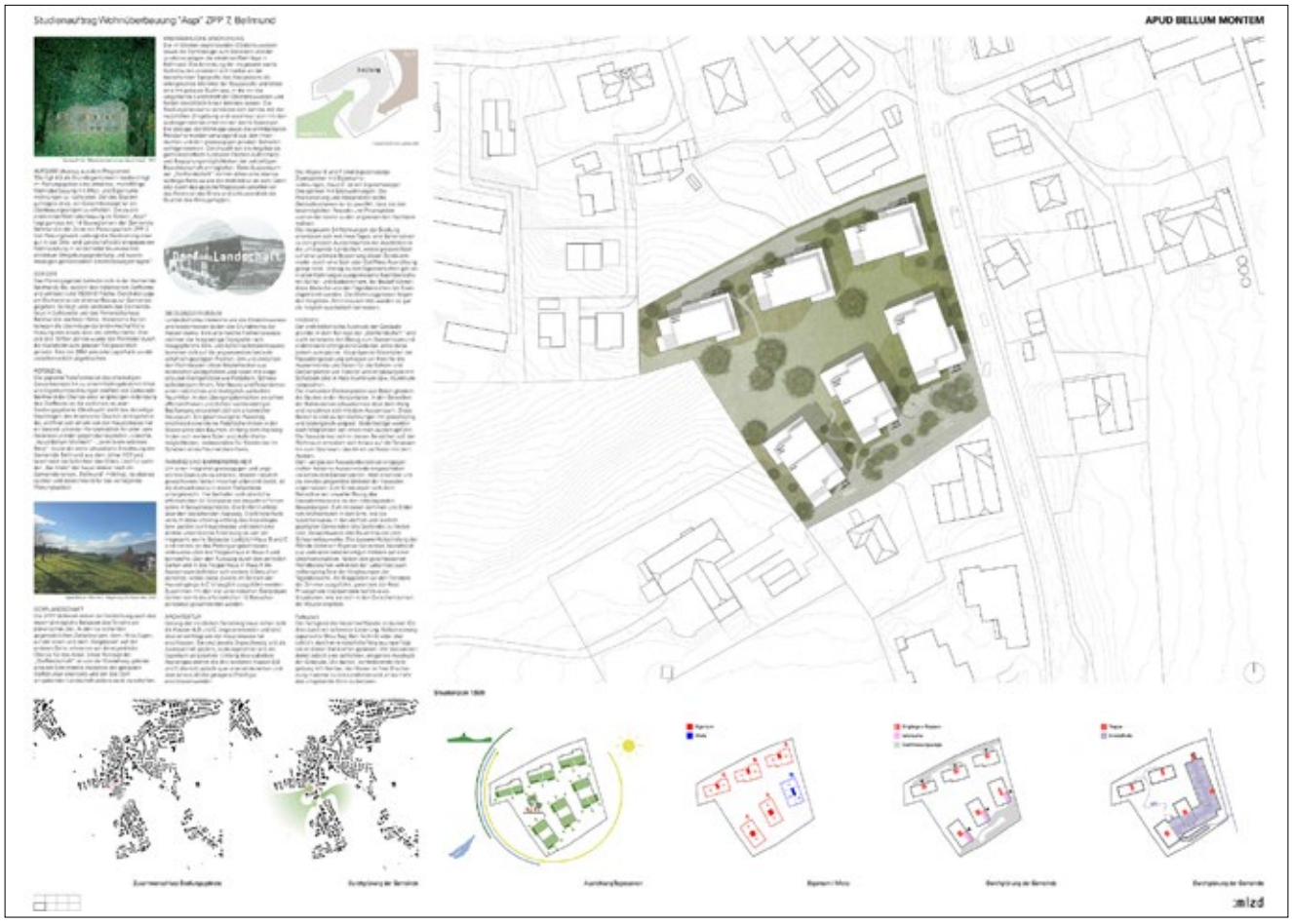


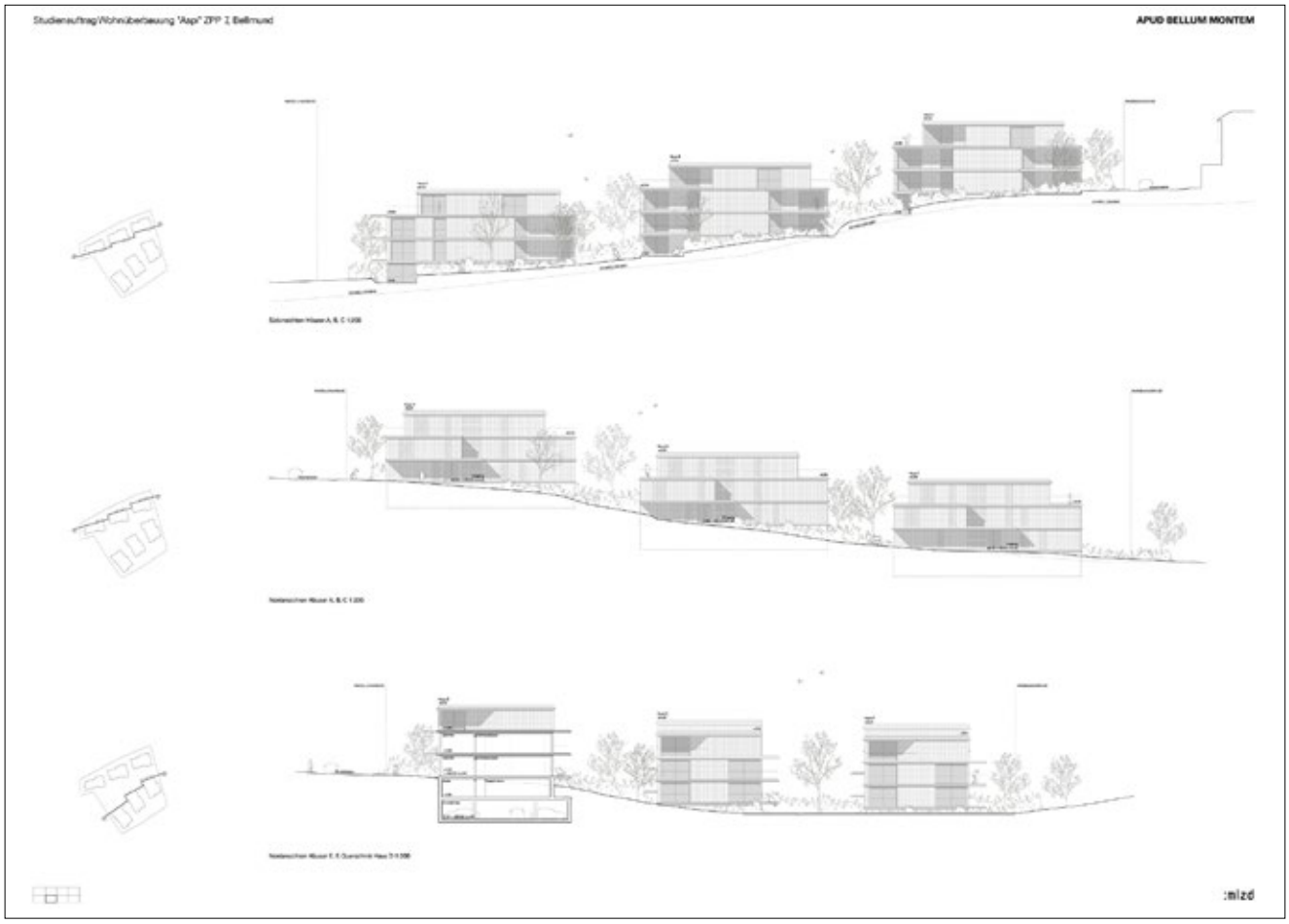

Studienauftrag Wohnüberbauung "Aspi" ZPP 7, Bellmund
APUD BELLUM MONTEM
:mlzd

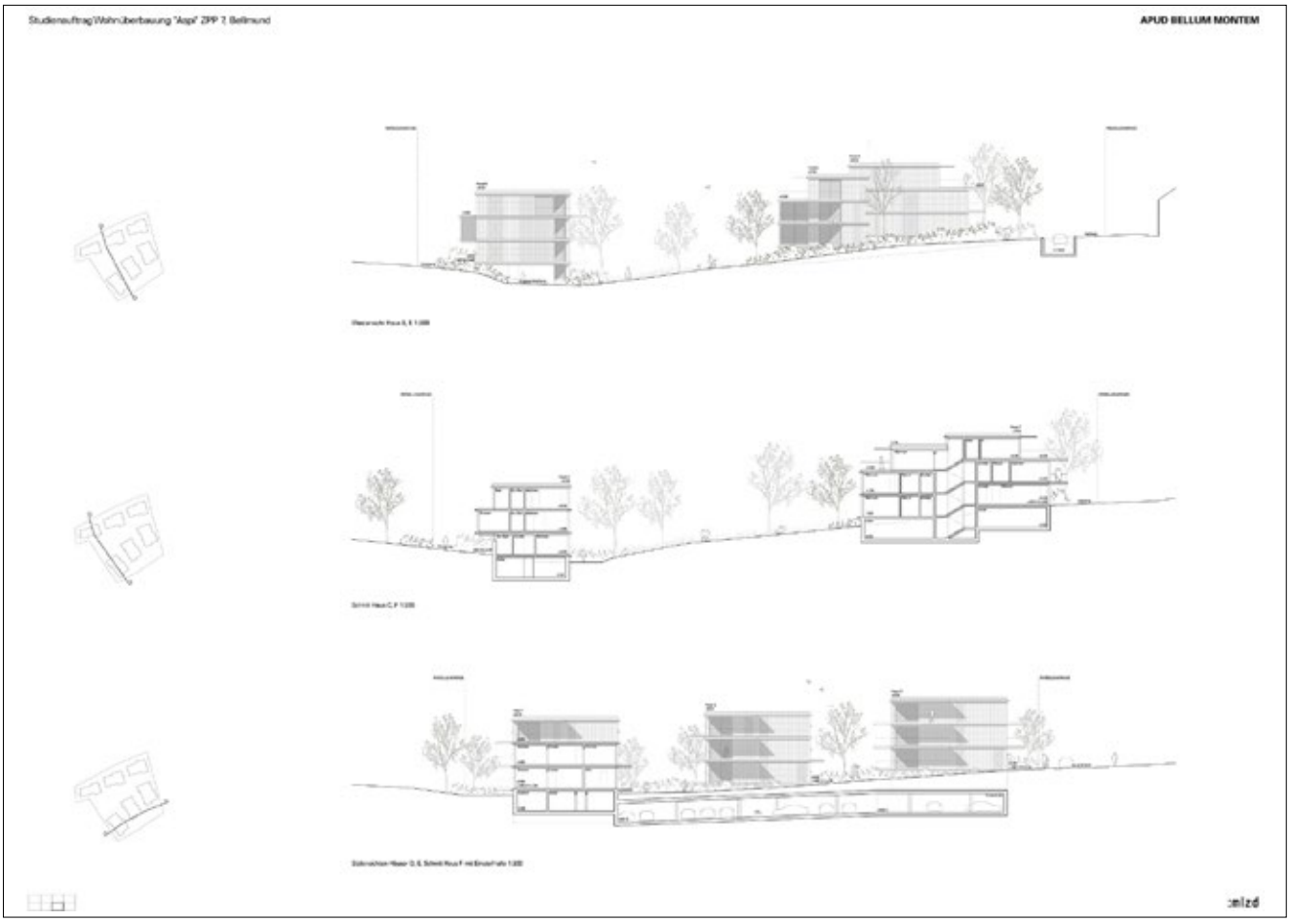

Studienauftrag Wohnüberbauung "Aspi" ZPP 7, Bellmund
APUD BELLUM MONTEM
:mlzd

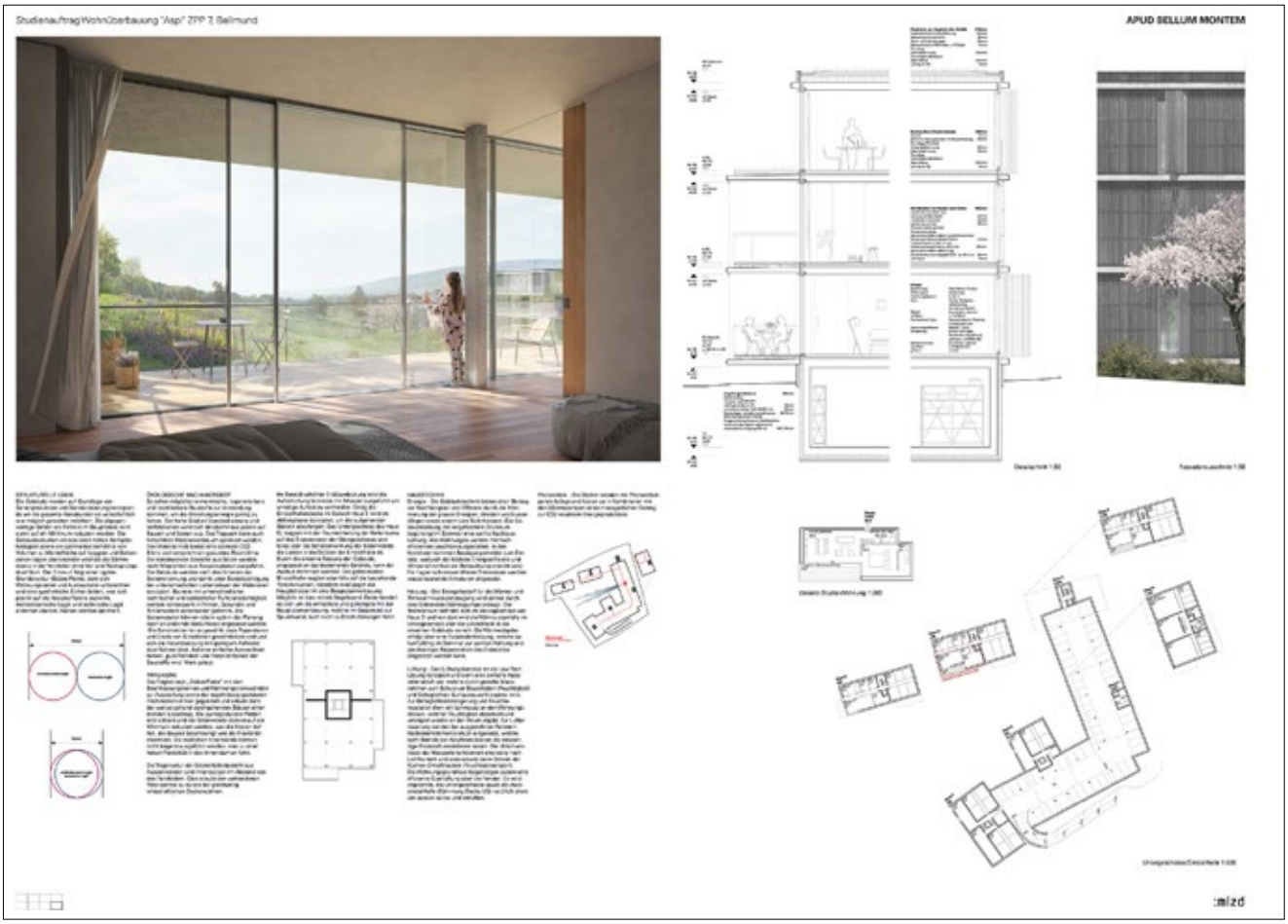

Studienauftrag Wohnüberbauung "Aspi" ZPP 7, Bellmund
APUD BELLUM MONTEM
mlzd


Studienauftrag Wohnüberbauung "Aspi" ZPP 7, Bellmund
APUD BELLUM MONTEM
mlzd


Studienauftrag Wohnüberbauung "Aspi" ZPP 7 Bellmund
APUD BELLUM MONTEM
:mlzd


Studienauftrag Wohnüberbauung "Aspi" ZPP 7 Bellmund
APUD BELLUM MONTEM
:mlzd


Studienauftrag Wohnüberbauung "Aspi" ZPP 7 Bellmund
APUD BELLUM MONTEM
:mlzd


Studienauftrag Wohnüberbauung "Aspi" ZPP 7 Bellmund
APUD BELLUM MONTEM
:mlzd

GLS ARCHITEKTEN AG, BIEL

Das Projekt wird nur bis zur Zwischenbesprechung bearbeitet.

KONZEPTION UND GESTALTUNG

Der Projektverfasser reagiert mit drei Längsbauten als Grossformen auf die vorgefundene Situation. Diese Grossformen werden in die Falllinie des Hanges gesetzt. Sie sind abgetreppt und abgeknickt, was zu einer Einbindung in die Topografie führt. Diese Grossformen nehmen Bezug auf alte Bauernhöfe, die eine stattliche Dimension und Volumetrie aufweisen. Die Erschliessung erfolgt primär über den Aspiweg, welcher auch zur Einstellhalleneinfahrt führt. Parallel zur Hauptstrasse liegt ein interner Fuss- und Fahrweg, an deren Nordende ein zusätzlicher Anschluss an die Kantonsstrasse angeordnet wird. Innere Fuss- und Fahrwege erschliessen die Hauszugänge. Ein Fusswegnetz verbindet zudem die Spielflächen, welche Grossteils in Hanglage liegen. Zwischen den Gebäuden liegt die Einstellhalle, ebenfalls dem Hang folgend.

Die zwischen den Längsbauten liegende Aussenräume sollen mit ortsüblichen Obstbäumen und Blumenwiesen begrünt werden.

Der Lösungsansatz ist mutig und ist eine gewagte Interpretation des Ortes. Die dem Hang folgende Höhenstaffelung sowie die Abknickung der Längsbauten sind interessant und geben der Grossform eine innere Spannung. Dies wirkt sich auch positiv auf die Aussenräume / Zwischenräume aus.

Die Aufteilung in Miet- und Eigentumswohnungen ist klar vorgeschlagen.

Durch die Setzung der Grossformen in die Topografie wird der ortstypische Aspi-/Schnellgraben ignoriert resp. überbaut.

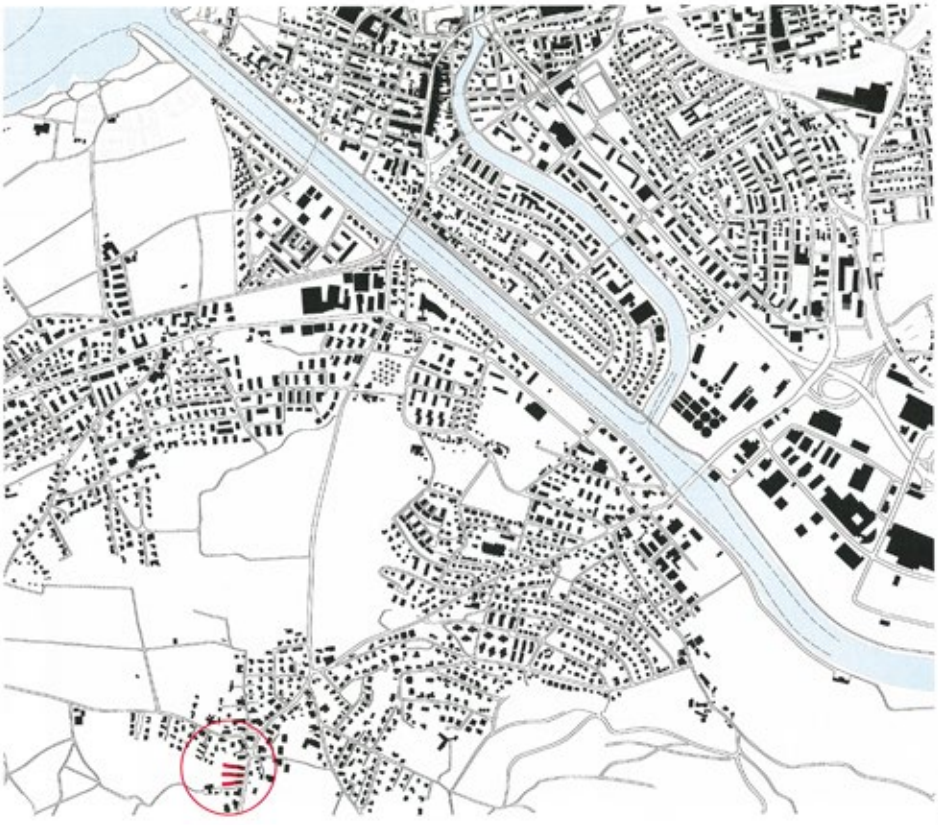
Der radikale Ansatz mit den Grossformen gelingt nicht wirklich, deren Setzung in der Topografie und im Ort wirkt fremd. Die durch die drei Grossgebäude erreichte Dichte wirkt bedrängend. Die Gebäudelängen widersprechen der baupolizeilichen Vorschriften der ZPP. Sie sind zu lang, zulässig sind Gebäudelängen bis 25 m. Die Rampe in die Einstellhalle ist mit 18 % Steigung steil. Ein eigentliches Freiraumkonzept fehlt (noch), insbesondere sind die Nahbereiche der Gebäude (privat/halbprivat/öffentlich) nicht klar. Auch die schematisch dargestellten Wohnungstypen vermögen nicht zu überzeugen, da diese primär das Ziel verfolgen ausgewogene Fassadenseiten zu generieren, die spezifischen Besonnung-/ Belichtung- und Aussichtssituationen der Wohnungen dadurch aber ignoriert werden.

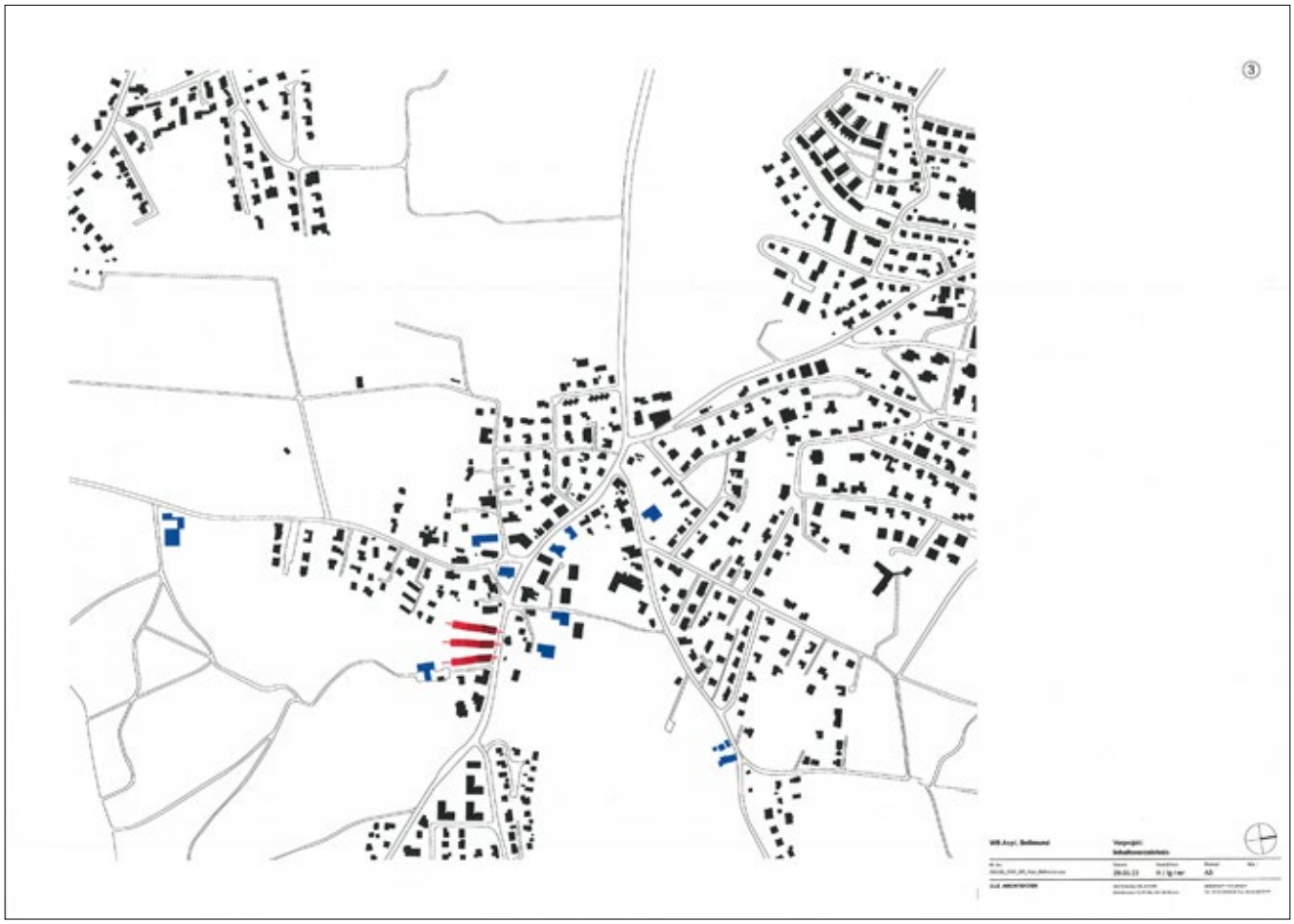
Es wird kein freiräumliches Konzept angeboten, welches auf einer differenzierten nachvollziehbaren Analyse aufbaut und dem Ort gerecht wird. Es fehlen notwendige Aufenthalts- und Spielflächen, Zonierungen und ein Vegetationskonzept.

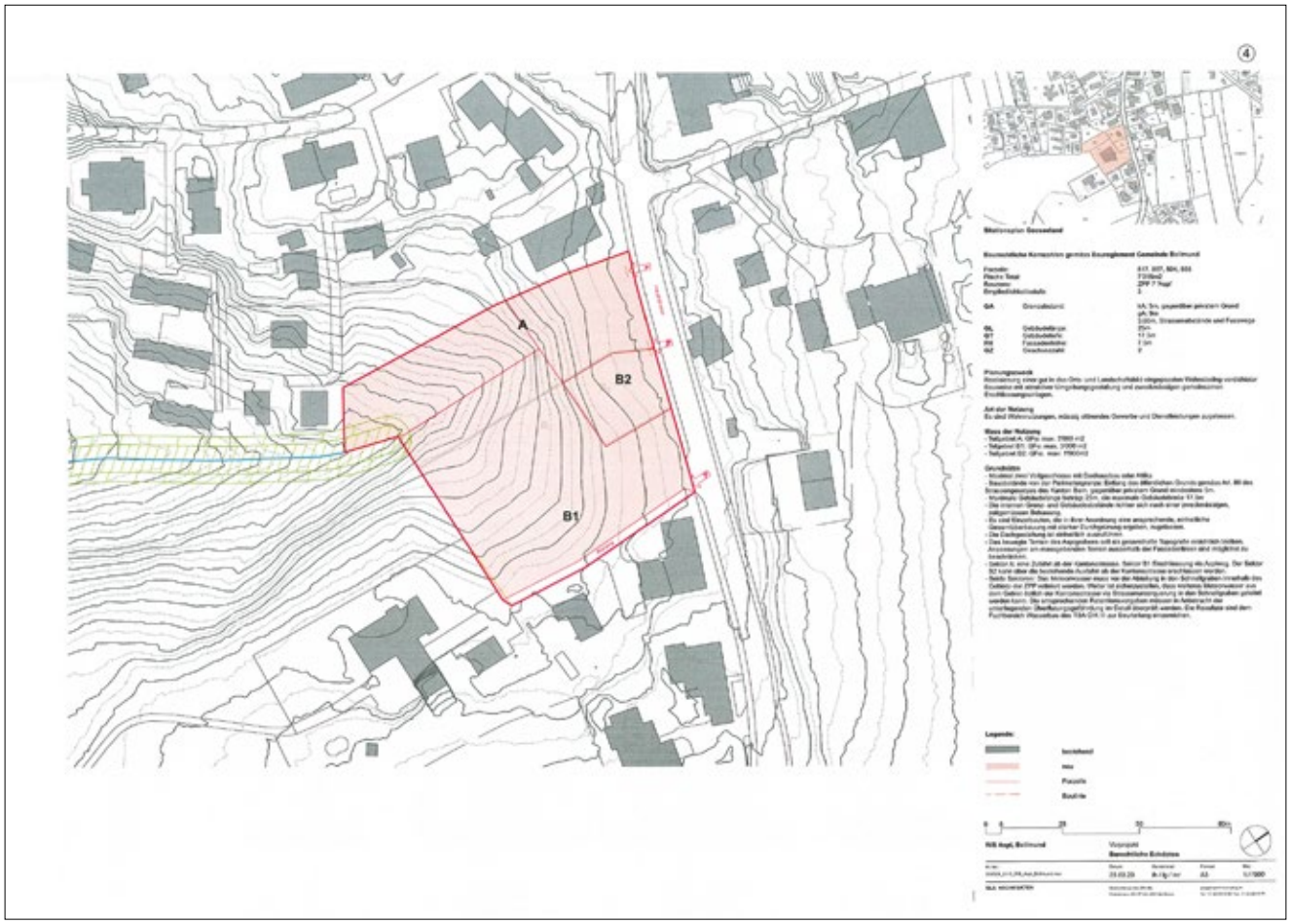


2115 WB Aspi, Bellmund

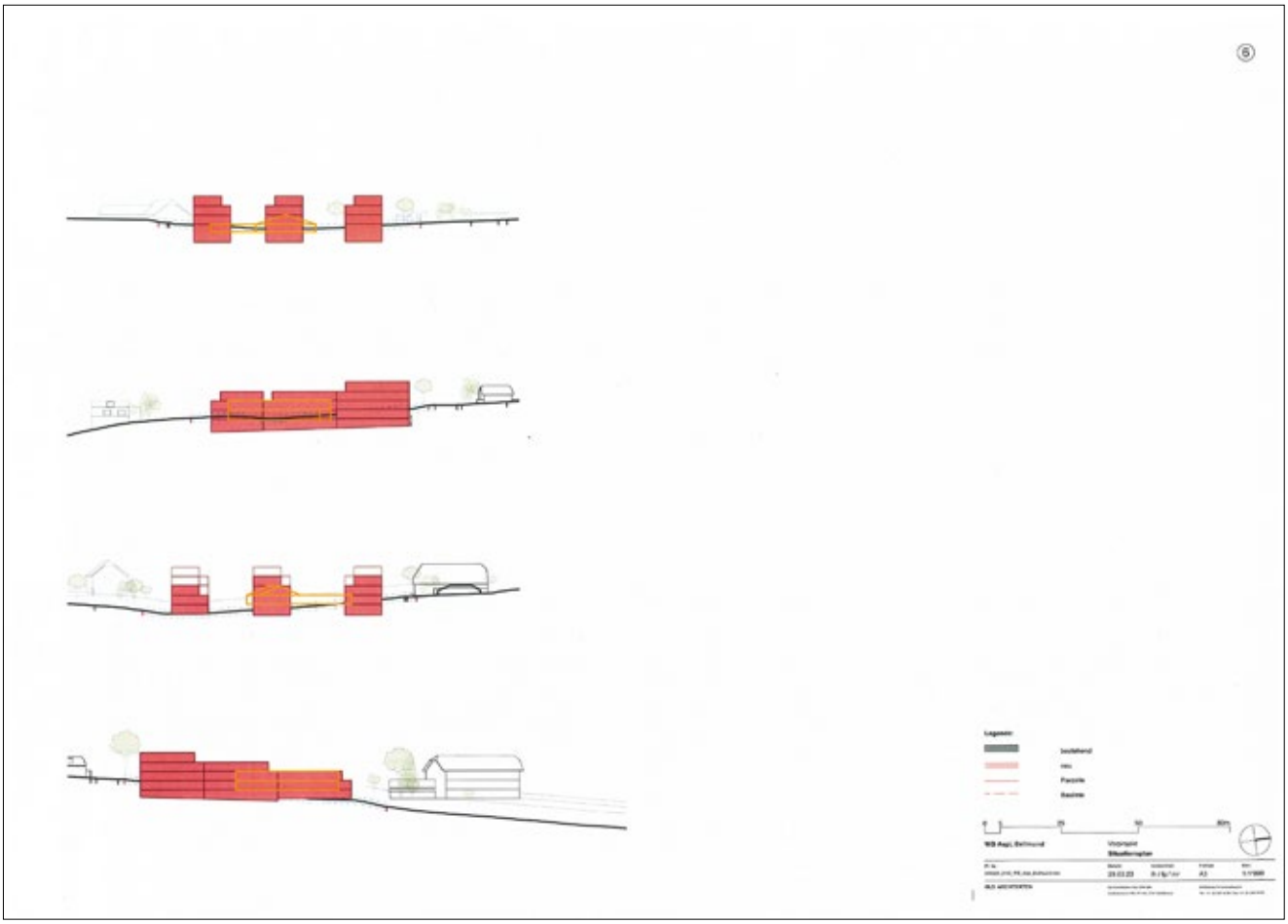
	Titelblatt	
1	Inhaltsverzeichnis	
	Situation / Baurecht	
2	Situationsplan	1:1'0000
3	Situationsplan	1:5'000
4	Baurechtliche Eckdaten	1:1'000
5	Baurechtliche Eckdaten Grundriss	1:1'000
6	Baurechtliche Eckdaten Fassaden	1:1'000
	Grundrisse / Schnitte / Ansichten	
7	Grundriss UG	1:200
8	Grundriss EG	1:200
9	Grundriss OG	1:200
10	Grundriss Attika	1:200
11	Dachaufsicht	1:200
12	Schnitt Q1 + Q2	
13	Schnitt L1 + L2	




③


④
A
B2
B1


⑤
Bellmund
Legende
Bestand
neu
Parzelle
Bauten
WB Aspi, Bellmund
Vorprojekt
Situationsplan

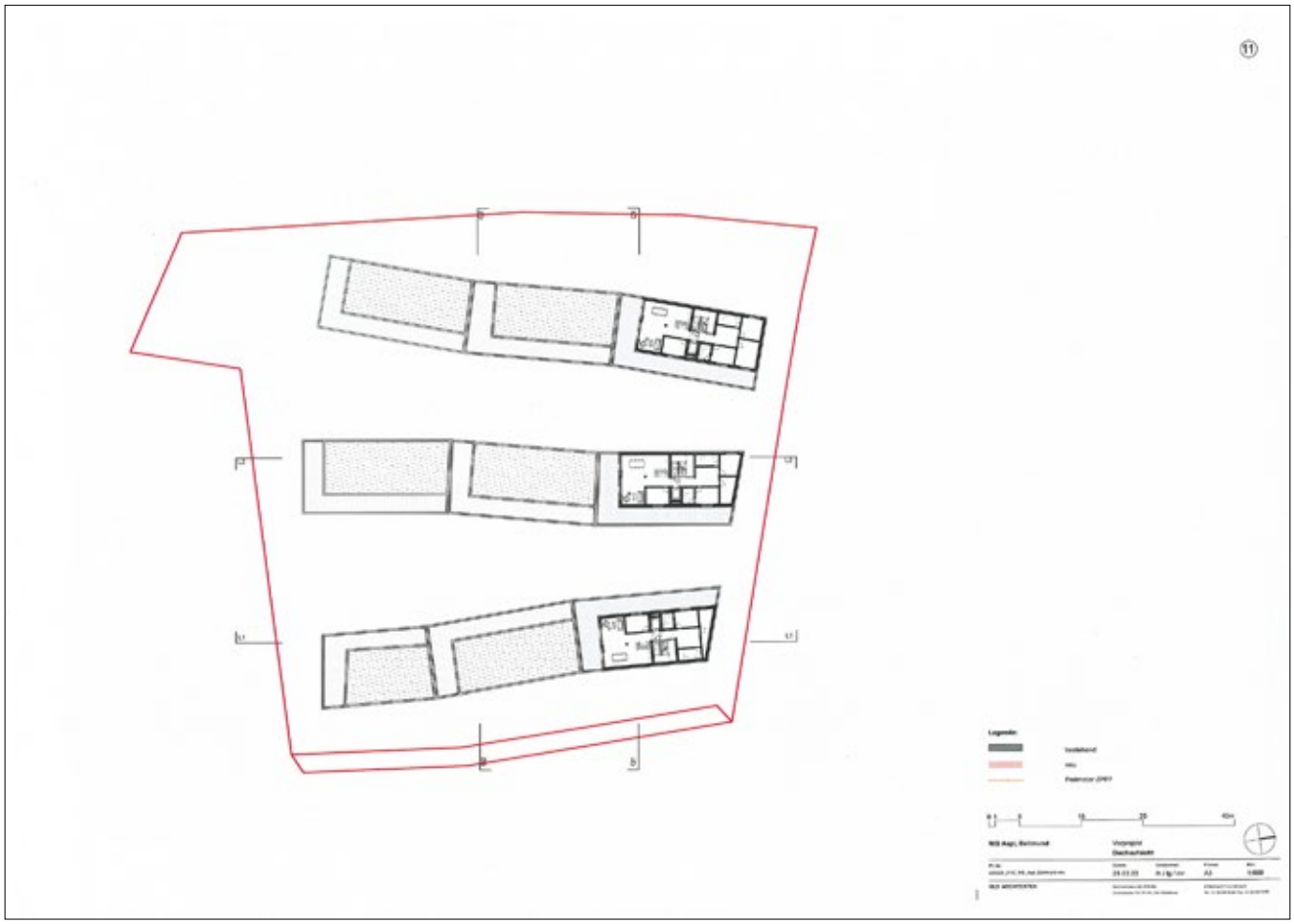

⑥
Legende
bestehend
neu
Parzelle
Bauten
WB Aspi, Bellmund
Vorprojekt
Situationsplan

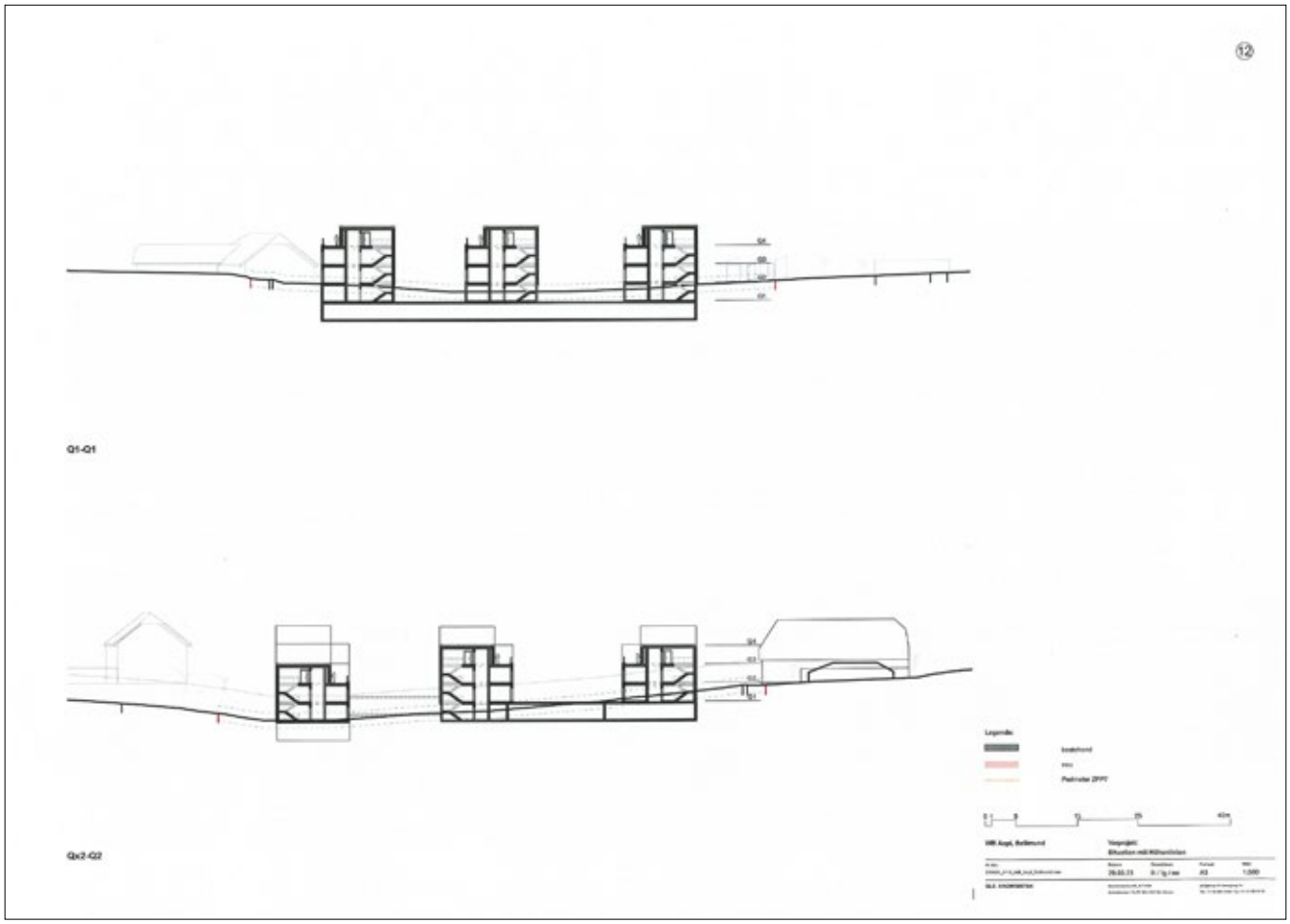

7
Baurechtliche Eckdaten
Legende
Bestand
neu
Perimeter ZPP7
WB Arch. Bellmund
Vorprojekt
Erdgeschoss
SLS ARCHITEKTEN

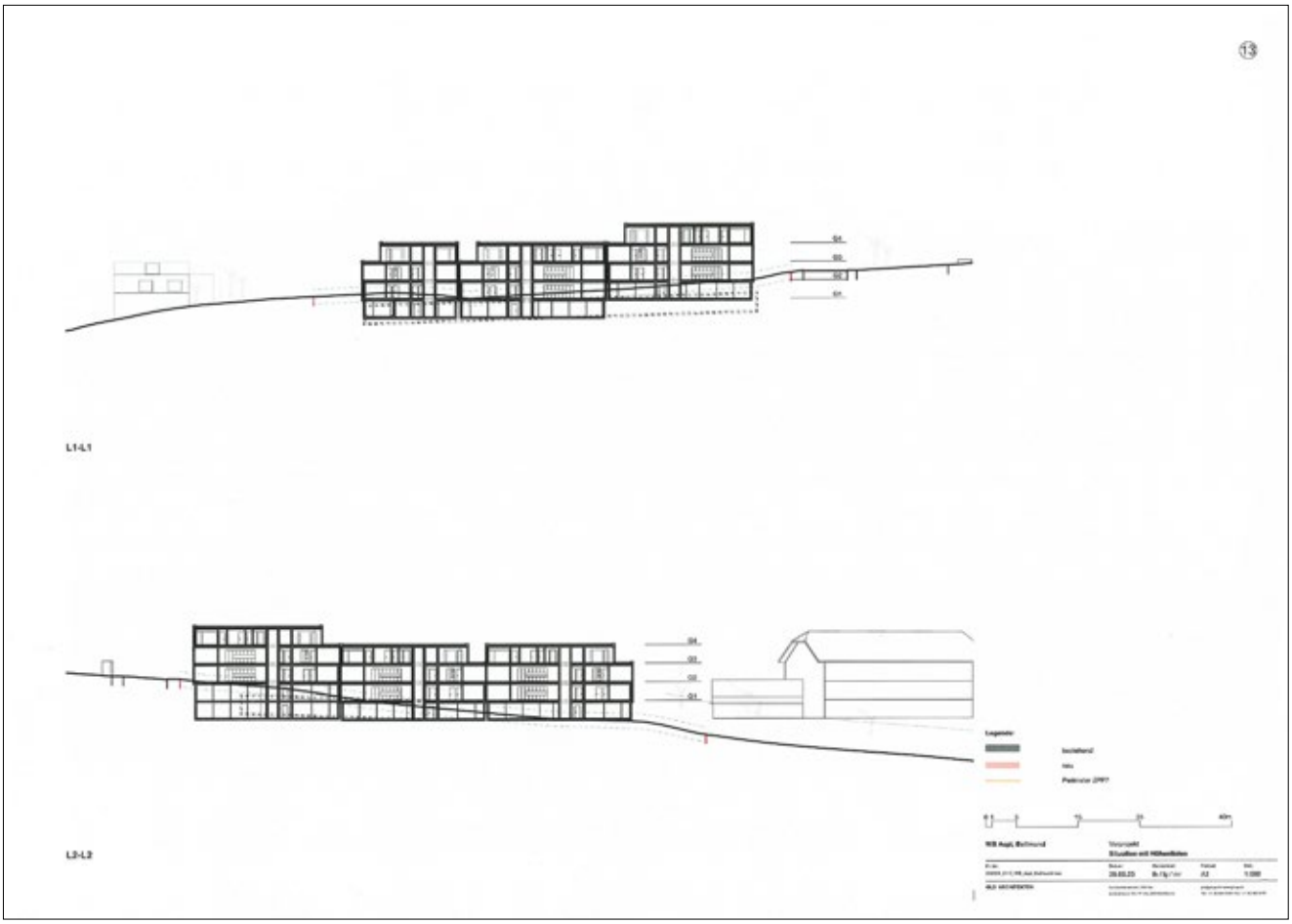

8
Legende
Bestand
neu
Perimeter ZPP7
WB Arch. Bellmund
Vorprojekt
Erdgeschoss
SLS ARCHITEKTEN


Apfel
Birnen
Kirschen
Wohnungsspiegel






Q1-Q1
Qx2-Q2


13
L1-L1
L2-L2

RYKART ARCHITEKTEN AG, LIEBEFELD BERN – DAVID & VONARX, LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH, SOLOTHURN

KONZEPTION UND GESTALTUNG

Das städtebauliche Prinzip sieht sechs Gebäude vor, welche sich um einen inneren Siedlungsplatz gruppieren. Drei grössere Bauten stehen entlang der Strasse. Durch die differenzierte Setzung des dritten, südlichen Gebäudes entsteht ein Vorplatz, welcher der Adressierung der Siedlung dient. Drei weitere Gebäude werden mit einem Geschoss weniger ausgebildet und frei, der Topografie folgend, in den Hang gesetzt. Die differenziert gegliederten Gebäudeformen ergeben eine gute Verzahnung mit dem Gelände und folgen so der Aspi-Arena. Die Form und Stellung der Gebäude ermöglichen einen starken Bezug der Wohnungen zum See. Die grosszügigen Balkone sind so angeordnet, dass möglichst alle Wohnungen über Seesicht verfügen.

Die vorgeschlagene Architektur zeigt Holzfassaden, die dem Ort angemessen sind und in ihrer Gliederung und Farbigkeit zu überzeugen vermögen.

FREIRAUM

Die differenzierte Gebäudesetzung mit strassenseitig gleich hohen Gebäuden und mit gestaffelten, auf die Topgrafie Rücksicht nehmender Setzung der Gebäude am Hang ergeben oben kompakte, zwischen den Gebäuden eingespannte terrassierte Gärten und fliessende, sich mit der umliegenden Landschaft harmonisch verbindende Freiräume unten.

Der Siedlungsplatz liegt zwischen diesen beiden Typologien. Er wird räumlich gut mit einem Baumplatz aus Eichen und einer Pergola definiert und bildet das innere Zentrum, wobei die interne Anbindung der oberen Gebäude an den Siedlungsplatz problematisch ist.

Strassenseitig bilden der Ankunftsplatz mit einer Lindengruppe einen an sich guten Ankunftsort. Es wird bedauert, dass die zwei nördlichen Gebäude nur direkt von der Strasse aus angebunden sind und damit der Ankunftsplatz an Bedeutung verliert. Im Gegensatz dazu sind die drei unteren Gebäude vom mittleren Siedlungsweg aus, welcher durch den Siedlungsplatz führt, gut eingebunden. Die Absicht des «sich Treffen» wird erreicht.

Bei zwei der als Stockwerkeigentum geplanten oberen Häuser sind den Erdgeschosswohnungen allseitig Privatgärten zugewiesen. Mit dieser Privatgartenschicht werden die oberen Wohnungen von den Parterregärten ausgeschlossen. Es stellt sich die Frage, ob ein allgemein nutzbarer Freiraum direkt ums Haus nicht förderlich für den sozialen Austausch im Haus sein könnte. Vom Ankunftsplatz aus führen Verbindungswege zwischen dem Miethaus und den Erdgeschossgärten der Eigentumswohnungen direkt zum inneren Zentrumsplatz und von da zur Spielwiese in den südwestlichen untersten Bereich zum dritten gemeinschaftlichen Freiraum. Lange niedrige Sitzmauern begleiten den mittigen Weg, begrenzen den Zentrumsplatz und schaffen einen Aufenthaltsort an der Stirnseite des Spielfeldes. Es sind gut nutzbare und schön gestaltete Freiräume mit unterschiedlichen Identitäten und differenzierten Nutzungsmöglichkeiten.

FUNKTIONEN

Der konzentrierte Zugang ab der Kantonsstrasse über die Einmündung des Aspiweges ist gut. Die Einstellhalle, die Besucherparkplätze, Entsorgungsstation sowie die Anlieferung und Notzufahrt zu den unteren Gebäuden erfolgt ab der bestehenden Grunderschliessung. Der Warteraum vor der Einstellhalle ist zu kurz, zudem hat der Kantonsstrassenanschluss in der geforderten Breite und rechtwinklig zu erfolgen. Die eingeschossige Einstellhalle erschliesst alle Wohneinheiten

Das Wegnetz für die Fussverbindung und die Veloanbindung ist gut gelöst.

Die Infrastruktur für die Velos ist zeitgemäss. Jedes Haus hat einen gedeckten Vorplatz mit Raum für Velos und einen Veloraum im Innern des Zugangsgeschosses.

Es sind zwar nicht alle Gebäude oberirdisch barrierefrei erschlossen, von der Einstellhalle aus sind jedoch alle Häuser hindernisfrei erreichbar. Die Grundrisse sind attraktiv und funktionieren gut. Das Raumprogramm wird erfüllt. Allerdings haben die Wohnungen entlang der Hauptstrasse deutlich weniger Qualität.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die angestrebte Dichte wird erreicht, es werden 35 Wohnungen angeboten, die den angestrebten Mix erfüllen. Die zu erwartenden Baukosten werden auf ca. CHF 28.1 Mio. plausibel geschätzt.

Die Marktchancen werden als gut beurteilt und decken ein breites Zielpublikum ab (jung, alt, Familien, und Singel).





