Berninvest

ERLACH.ch

Wohnüberbauung Stadtgraben, Erlach

Schlussbericht Studienauftrag



30. Oktober 2023

infraconsult

Raum und Mobilität
Umwelt
Gesellschaft und Wirtschaft
Public Management
Kommunikation

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27, CH-3013 Bern
+41 31 359 24 24
icag@infraconsult.ch
infraconsult.ch

Auftraggeber
Gravure Immobilien AG
c/o BERNINVEST AG
Schönburgstrasse 19
3000 Bern 22

Gemeinde Erlach
Amthausgasse 10
3235 Erlach

Ausschreibende Stelle
IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27
CH-3013 Bern

Verfahrensbegleitung
Matthias Störi

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Aufgabenstellung	5
1.3	Zielsetzung	6
2.	Allgemeine Bestimmungen	7
2.1	Auftraggeber	7
2.2	Verfahren	7
2.3	Beurteilungsgremium und Experten	7
2.4	Teilnehmende	8
2.5	Organisation und Begleitung	8
2.6	Entschädigung	9
2.7	Urheberrecht und Ansprüche	9
2.8	Weiterbearbeitung	9
2.9	Streitfälle	9
2.10	Anerkennung Vorgehen und Entscheide	10
3.	Rahmenbedingungen	10
4.	Fragerunde	10
5.	Zwischenbesprechung	10
6.	Vorprüfung	12
7.	Schlusspräsentation und Beurteilung	13
7.1	Organisation und Beurteilungskriterien	13
7.2	Beratung des Beurteilungsgremiums	13
7.3	Empfehlung des Beurteilungsgremiums	14
7.4	Gesamtwürdigung und Schlussbemerkungen	14
8.	Genehmigung	15
9.	Projektbeschriebe	16
9.1	W2H Architekten AG und Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH	17
9.2	Brügger Architekten AG und extrã Landschaftsarchitekten AG	27
9.3	Frei Architekten AG und Grünwerk1 Landschaftsarchitekten AG	35
9.4	Rolf Mühlethaler Architekten AG und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt	44

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Standort

Die Gewerbeliegenschaft der Gravuretec in Erlach sowie die angrenzenden Parzellen am Stadtgraben verfügen über ein erhebliches Umnutzungspotenzial. Der in der Wohn- und Gewerbezone liegende Standort zwischen Erlacher Altstadt und Hafen stellt eine attraktive Wohnlage dar. Der Charme des Stedtlis und die unmittelbare Nähe zum Bielersee bieten beste Voraussetzungen für Wohnungen von hoher Qualität.

Bearbeitungsperimeter



Das Areal Stadtgraben liegt zwischen Altstadt und Hafen von Erlach. Die Auftraggeberin, die Gravure Immobilien AG, besitzt den östlichen Teil des Areals mit dem ehemaligen Gewerbebau.

1.2 Aufgabenstellung

Studienauftrag

Damit auf dem Areal Stadtgraben eine verdichtete Überbauung von hoher Qualität entstehen kann, sollen mittels einer Überbauungsordnung (UeO) die planungsrechtlichen Voraussetzungen festgelegt werden. Als Grundlage dazu ist mit dem Studienauftrag ein Gesamtkonzept auszuarbeiten. Damit soll eine Bebauungsform gefunden werden, welche die hohen qualitativen Ansprüche erfüllt und quantitativ zu einem Mehrwert beitragen kann.

Ermittlung des Nutzungsmasses

Der quantitative Mehrwert lässt sich zwischen der Differenz einer nach Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) und einer nach UeO bzw. Studienauftrag realisierbaren Bebauung nachweisen.

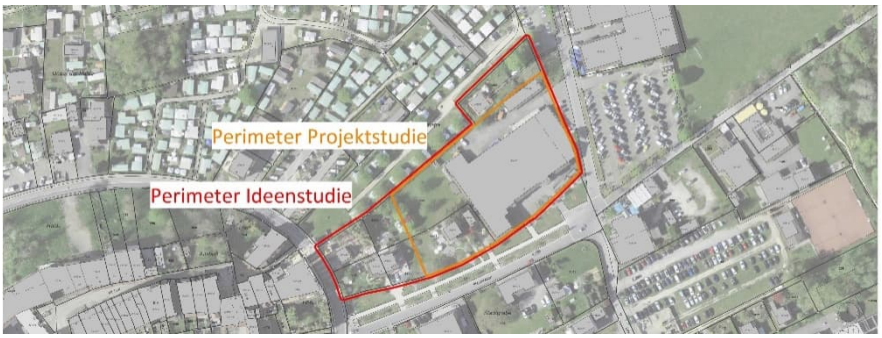
Kontext

Auf dem Areal soll eine vielfältige, zukunftsorientierte, nachhaltige Wohnsiedlung, deren Angebot ein breites Zielpublikum anspricht, entstehen. Zwischen der Altstadt und dem Hafen von Erlach gelegen, nimmt das Areal eine prominente Funktion ein. Es wird ein Projekt gesucht, das sich gut in die Umgebung einpasst und sich durch einen hohen Nachhaltigkeitsgrad auszeichnet. Das Projekt muss eine etappierte Bebauung zulassen (1. Etappe = Parzellen der Gravure Immobilien AG, weitere Etappen = restliche Parzellen). Innerhalb eines längerfristig grösseren Entwicklungsgebiets gelegen, kommt dem Areal als erste bauliche Realisierung eine Art Vorreiterrolle zu. Es sollen Massstäbe und Standards gesetzt werden, an denen sich künftige bauliche Entwicklungen orientieren können.

1.3 Zielsetzung

Studienauftrag mit Ideen- und Projektstudie

Ziel des Studienauftrags ist die Erarbeitung sowohl einer Ideenstudie wie auch einer Projektstudie. Die Ideenstudie definiert die städtebaulichen Grundsätze und lotet das Potenzial der bestehenden Bauten innerhalb des gesamten Bearbeitungsperimeters aus, mit der Projektstudie ist ein konkreter Bebauungsvorschlag über das Areal der Gravuretec auszuarbeiten. Die Ergebnisse aus der Ideen- und der Projektstudie sind Grundlage für die nachfolgende Ausarbeitung einer UeO. Für die erstrangierte Projektstudie stellt die Gravure Immobilien AG die Beauftragung für die Realisierung in Aussicht.



Bearbeitungsziele

Folgende Bearbeitungsziele werden mit dem Studienauftrag angestrebt:

- Erarbeitung der Grundzüge des Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzepts innerhalb des Planungsperimeters
- Aufzeigen des Nutzungsmasses bzw. des quantitativen Mehrwerts gegenüber einer Bebauung nach geltender Grundordnung
- Berücksichtigung der Grundeigentümerinteressen (bezüglich Nutzungsart und Realisierungshorizont)
- Definition der Frei- und Aussenraumstrukturen
- Definition der Erschliessung und Parkierung
- Aufzeigen der Einflüsse auf die angrenzenden Parzellen und insbesondere auf die im Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz (ISOS) aufgenommene Altstadtzeile und das Schloss (Stadtkörper, Sichtachsen)
- Bestimmung der Grundlage für die in der Folge auszuarbeitende UeO

Erlach ist von grossem historischem und ortsbaulichem Interesse (vgl. ISOS); diese Qualitäten gilt es bis zum See hin weiterzubauen. In diesem Sinne steht über allem die äussere Erscheinung (inkl. Materialisierung), welche dem Stedtli und der aussergewöhnlichen Situation gerecht wird.

2. Allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeber

Zuständigkeiten

Auftraggeber des Studienauftrags sind die Einwohnergemeinde Erlach und die Gravure Immobilien AG, welche durch die BERNINVEST AG vertreten wird. Sie laden die teilnehmenden Teams ein und führen den Studienauftrag durch. Die Gemeinde Erlach definiert die geltenden Rahmenbedingungen und koordiniert als zuständige Planungsbehörde nach Abschluss des Studienauftrags die Überbauungsordnung.

2.2 Verfahren

Art des Verfahrens

Das Verfahren wird als Studienauftrag auf Einladung mit Zwischenbesprechung durchgeführt. Es gilt die SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (Ausgabe 2009) mit vier Planungsteams. Aus dem Studienauftrag resultieren eine Ideenstudie (gesamter Bearbeitungsperimeter) sowie eine Projektstudie (erste Realisierungsetappe über Areal der Gravuretec). Die vier Teams werden für die Ideen- und Projektstudie separat entschädigt.

Der Studienauftrag ist auf Dialog und Konsens ausgerichtet und soll damit zu einer allseitig verträglichen, qualitativ hochstehenden und wirtschaftlichen Lösung führen. An einer Zwischenbesprechung werden die Zwischenresultate vom Beurteilungsgremium diskutiert und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung abgegeben. So können die Vorschläge der Teams optimiert und zugleich der Wissenstransfer unter der Veranstalterin, dem Beurteilungsgremium und den einzelnen Teams sichergestellt werden. Schwerpunkte der Zwischenbesprechung sind die ortsbauliche Setzung sowie die architektonische Ausformulierung und die Wirtschaftlichkeit. Der Studienauftrag basiert auf nicht abgeschlossenen Vorgaben. Die Projektverfassenden erhalten genügend Spielraum, um innerhalb der Vorgaben ein zukunftsweisendes und auf dem Markt erfolgreiches Projekt entwickeln zu können.

Sprache

Das Verfahren wird in deutscher Sprache geführt.

2.3 Beurteilungsgremium und Experten

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

Sachgremium

Petra Frommert, Gemeindepräsidentin Erlach
Nunzio Lo Chiatto, CEO, BERNINVEST AG

Fachgremium

Ivo Thalmann, Architekt FH/BSA
Bruno Zeltner, Architekt FH/SIA
Beatrice Friedli, Landschaftsarchitektin dipl. Ing. FH/BSLA/SWB

Ersatzmitglied	André König, Ortsplaner, dipl. Kulturingenieur ETHZ (Ersatz Sachgremium)
Experten (ohne Stimmrecht)	Julian Ruefer, Bauverwalter Gemeinde Erlach Bernd Somalvico, Gemeinderat Erlach Jonas Glanzmann, Head of Projects, BERNINVEST AG André König, Ortsplaner IC Infraconsult AG Adrian Stäheli, Amt für Kultur, Denkmalpflege Bei Bedarf können weitere Experten beigezogen werden.
Eigentümerschaft 2. Etappe (ohne Stimmrecht)	Verena Cadoux (Eigentümerin Parz. Nr. 1284) Andreas Cenci-Gossewisch (Vertretung Eigentümerschaft Parz. Nr. 1303) Gunnar Fretz (Eigentümer Parz. Nr. 1285 und 2222) Ilja Steiner (Vertretung Eigentümerschaft Parz. Nr. 242)

2.4 Teilnehmende

Vier Teams

Es werden vier Teams eingeladen. Von den Teams wird erwartet, dass sie die Fachgebiete Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur angemessen abdecken. Die Verstärkung mit einem Landschaftsarchitekturbüro ist zwingend. Der Beizug weiterer Fachleute liegt im Ermessen der Teilnehmenden. Beigezogene Büros/Fachleute dürfen nicht bei mehreren Teams mitmachen.

Zum Studienauftrag werden die folgenden vier Teams eingeladen:

- Brügger Architekten AG, Thun + extrã Landschaftsarchitekten AG, Bern
- Frei Architekten AG, Aarau + Grünwerk1 Landschaftsarchitekten AG, Olten
- Rolf Mühlethaler Architekten AG, Bern + Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt AG, Bern
- W2H Architekten AG, Bern + Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH, Bern

2.5 Organisation und Begleitung

Begleitung

Die Organisation und Administration des Studienauftrags, die allgemeine Vorprüfung der eingereichten Projekte sowie die gesamte Begleitung liegt bei der IC Infraconsult AG, Bern.

IC Infraconsult AG
Matthias Störi
Kasernenstrasse 27
3013 Bern
icag@infraconsult.ch

2.6 Entschädigung

Pauschale Entschädigung

Die teilnehmenden Büros (Teilnehmende) werden pauschal entschädigt. Voraussetzung für die Auszahlung der Entschädigung ist die Erfüllung der Aufgabe sowie die vollständige und termingerechte Schlussabgabe der geforderten Unterlagen.

2.7 Urheberrecht und Ansprüche

Rechte und Ansprüche

Ideenstudie:
Aus der Ideenstudie resultieren Vorschläge und Grundlagen für weitere Planungsschritte. Die Ergebnisse können durch Dritte verwendet werden.

Projektstudie:
Bei den Ergebnissen aus der Projektstudie verbleibt das Urheberrecht bei den Projektverfassenden. Die eingereichten Arbeiten gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.

2.8 Weiterbearbeitung

Weitere Planerleistungen

Das Resultat der Ideenstudie dient als Grundlage für die nachfolgenden Arbeiten, insbesondere für die Erarbeitung der UeO.

Vorbehaltlich der Genehmigung der UeO und allfälliger Handänderungen beabsichtigt die BERNINVEST AG, das Team der vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung vorgeschlagenen Projektstudie mit weiteren Planerleistungen zu beauftragen. In Aussicht gestellt wird die Beauftragung für die Projektierung und Ausführung des Bauprojekts über die Parzellen der Gravure Immobilien AG (Parzellen Nr. 933 und 1265) bzw. mindestens über die gemäss Wegleitung SIA 142i-101d definierten Leistungen (SIA-Phasen 3 sowie Teile von 4 und 5). Als Verhandlungsgrundlage für die Honorierung gilt die Tabelle «Honorarberechnung Architekt» (vgl. Unterlage 6).

Für den Studienauftrag können die teilnehmenden Teams (Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros) weitere Fachplaner:innen beiziehen. Die Auftraggeberin ist jedoch nicht verpflichtet, diese bei der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen. Das Beurteilungsgremium kann diese aber bei einem herausragenden Beitrag entsprechend würdigen und den Beitrag zur Weiterbearbeitung empfehlen. Die Auftraggeberin entscheidet nach dem Verfahren mit dem beauftragten Team (Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros) über die Zusammensetzung des Fachplanungsteams.

2.9 Streitfälle

Schweizerisches Recht

Auf den vorliegenden Auftrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als Gerichtsstand Biel vereinbart.

2.10 Anerkennung Vorgehen und Entscheide

Anerkennung

Mit der Einreichung der Projekte erkennen die Teilnehmenden ausdrücklich die im Programm festgelegten Bedingungen, Abläufe, Termine und Verfahren sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen an. Für allfällige Streitpunkte gilt die Richtlinie für das Verfahren vor einem Schiedsgericht SIA 150.

3. Rahmenbedingungen

Programm und Unterlagen

Die Rahmenbedingungen für die Bearbeitung sowie die Anforderungen an die abzugebenden Unterlagen wurden im Programm zum Studienauftrag vom 16.12.2022 festgehalten. Das Programm inkl. Unterlagen und Modellgrundlage wurde an der Startveranstaltung vom 17.01.2023 allen Büros abgegeben.

4. Fragerunde

Fragen und Antworten

Die Teilnehmenden konnten bis am 03.02.2023 per E-Mail Fragen zum Programm und den Unterlagen an den Begleiter des Studienauftrags stellen. Die Beantwortung der Fragen erfolgte bis am 17.02.2023 schriftlich und anonymisiert an alle vier Teams.

5. Zwischenbesprechung

Richtungsentscheide für Weiterbearbeitung

Die Zwischenbesprechung wurde am 23.05.2023 mit den Teilnehmenden einzeln durchgeführt. Anlässlich dieser Zwischenbesprechung konnte das Beurteilungsgremium die Potenziale und Risiken der Entwurfsansätze der einzelnen Teams beurteilen und allgemeinverbindliche wie auch individuelle Empfehlungen pro Team zur Weiterbearbeitung formulieren. Das Beurteilungsgremium hat die geleisteten Analysen und konzeptionellen Entwurfsarbeiten positiv zur Kenntnis genommen. Gewürdigt wurde insbesondere, dass sich die Teams auf teils ganz unterschied-

liche Art und Weise mit dem Ort und dem Anforderungsprofil auseinandergesetzt und verschiedene Zugänge zur Aufgabe gewählt haben. Auf dieser Grundlage konnte das Beurteilungsgremium fundierte Richtungsentscheide für die Weiterbearbeitung und Lösungsfindung treffen.

Protokoll

Das Beurteilungsgremium bediente alle Teilnehmenden mit einem allgemeinen und projektspezifischen Protokoll. Es zeigte sich zuversichtlich, dass mit dem gewählten Verfahren geeignete ortsbauliche Antworten und adäquate architektonische Lösungen auf die gestellte Aufgabe gefunden werden können. Zusammengefasst wurden folgende allgemein geltenden Empfehlungen den Teams abgegeben:

- Nähe zur historischen Altstadt verlangt sensible Antwort bezüglich der gewählten Kubaturen
- Etappierbarkeit muss gewährleistet sein
- Mit neuer Bebauung sind differenzierte Frei- und Grünräume zu schaffen
- Auslagerung der gesetzlich geforderten Spielfläche stellt Gewinn von kleinräumlichen Strukturen dar und ist somit sinnvoll und möglich
- Die Lage der Einstallhallenzufahrt ist so zu wählen, dass das Verkehrsaufkommen Richtung Hafen soweit möglich minimiert werden kann
- Eine Nutzungsmischung innerhalb der 1. Etappe wird grundsätzlich begrüsst, die Eignung für Wohnen wie auch für weitere Nutzungen ist möglichst in allen Gebäuden nachzuweisen
- Um die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung zu erreichen, sind Kriterien wie Biodiversität und Erhalt von Baumsubstanz bereits auf der konzeptionellen Ebene des Studienauftrags zu berücksichtigen

6. Vorprüfung

Organisation	Die formelle und materielle Vorprüfung der am 04.08.2023 (Pläne) und 18.08.2023 (Modelle) eingereichten Projektunterlagen wurde durch die Bauverwaltung Erlach und das Büro der Verfahrensbegleitung vorgenommen.
Kriterien	Folgende Kriterien wurden wertungsfrei geprüft: ▪ Fristgerechter Eingang der Planunterlagen und Modelle ▪ Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen ▪ Nachvollziehbarer Flächen- und Volumennachweis
Formelle Vorprüfung	Alle vier Projektbeiträge sind fristgerecht und vollständig eingereicht worden.
Materielle Vorprüfung	Gemäss Programm muss das Baureglement grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Die materielle Vorprüfung beschränkt sich deshalb auf die mit dem Programm festgehaltenen Rahmenbedingungen. Das im Programm definierte Basismass wurde über den gesamten Bearbeitungsperimeter betrachtet mit allen vier eingereichten Projekten übertroffen. Der Anteil der über das Basismass hinausgehenden GF_O liegt zwischen 27 und 45 Prozent. Nur über die erste Etappe betrachtet, ist ein Übertreffen des Basismasses von 28 bis 57 Prozent auszumachen. Die geforderten Wohnungsgrössen (2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen) werden mit den vier Projekten in einem unterschiedlichen Mix angeboten. Alle Projekte sehen zudem einen Anteil an Flächen für Ateliers, Gastro und Kinderbetreuung (Kita, Tagesschule) vor. Die gemäss Baureglement geforderte Mindestfläche für Spielplätze kann für die 1. Etappe mit allen Projekten nachgewiesen werden. Dasselbe gilt für die Aufenthaltsbereiche. Drei Projekte schöpften die Möglichkeit eines Verzichts auf den Nachweis einer grösseren Spielfläche innerhalb des Bearbeitungsperimeters aus. Die Gemeinde bietet Hand, diese Fläche in unmittelbarer Nähe (Rasenspielfeld neben Du Port-Parkplatz) zur Verfügung zu stellen. Gemäss Mengendeklaration werden auch die geforderten Auto- und Veloabstellplätze mit allen Projekten nachgewiesen. Auf die im Programm beschriebenen Randbedingungen bezüglich Denkmalpflege, Nachhaltigkeit und Naturgefahren wird mit allen Projekten auf unterschiedliche Art und Weise geantwortet (vgl. dazu Kap. 0). Zu würdigen ist insbesondere, dass die aufgeführten Themen von allen Projektverfassenden mit der erwarteten Tiefe in die Lösungsvorschläge aufgenommen wurden.
Fazit	Alle Projekte sind vollständig eingereicht worden und entsprechen inhaltlich den vorgegebenen Randbedingungen. Das Beurteilungsgremium hat darum beschlossen, alle vier Projekte zur Schlussbeurteilung zuzulassen. Mängel, welche die Vergleichbarkeit der Ideen- und Projektstudien beeinträchtigt oder Verstösse, die einem der Teilnehmenden wesentliche Vorteile verschafft hätten, wurden nicht festgestellt. Die Verfasser:innen der vier Projekte haben Anspruch auf die im Programm festgelegte Entschädigung.

7. Schlusspräsentation und Beurteilung

7.1 Organisation und Beurteilungskriterien

Organisation

Die Schlusspräsentation und die Beurteilung fanden am Montag, 18.09.2023 von 09.00 bis 18.00 Uhr im Rathaus Erlach statt. Alle stimmberechtigten Sach- und Fachmitglieder sowie die Experten waren den ganzen Tag anwesend. Das Beurteilungsgremium war somit beschlussfähig.

Beurteilungskriterien

Die eingegangenen Lösungsvorschläge wurden nach den nachfolgend aufgeführten Kriterien beurteilt. Die Reihenfolge der Kriterien entspricht nicht deren Gewichtung. Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vor.

- Planungsidee / Gestaltung - Gesamtkonzept Städtebau und Landschaft (Raumstruktur, räumliche Wirkung, Dichte, Massstäblichkeit, Aussen- und Freiraumqualität, kubische Gestaltung, Eingliederung in das Umfeld)
- Bauen im historischen Kontext – Wahrung des Ortsbildes, Erhalt und Ausbau der historischen und ortsbaulichen Qualitäten, dem Stedtli und der aussergewöhnlichen Situation gerecht werdendes äusseres Erscheinungsbild
- Nutzung / Funktionalität - Umsetzung des Nutzungsprofils, Nutzungsflexibilität und -Funktionalität der Gebäudegrundrisse und der Freiräume, Adressbildung und Zugänglichkeit, Zweckmässigkeit und Ausbaufähigkeit des Erschliessungs- und Parkierungskonzepts
- Realisierung - Flexibilität in der Umsetzung und Etappierung, funktionale Qualität der einzelnen Bereiche / Etappen / Gebäude, Umgang mit der erhaltenswerten Bausubstanz und mit übergeordneten rechtlich-planerischen Rahmenbedingungen
- Wirtschaftlichkeit - Flächeneffizienz, Ertragspotential, Tragbarkeit; Ziel ist es, die Balance zwischen baulicher Qualität und Verdichtung zu finden. Dazu verweisen wir auf das Nutzungsmass gemäss Kap. 5.3.
- Nachhaltigkeit – Nachhaltiges Bauen erfordert eine von Grund auf entsprechende Planung; die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung gehören auf der konzeptionellen Ebene des Studienauftrags zu den zu berücksichtigenden Kriterien

7.2 Beratung des Beurteilungsgremiums

Vorprüfung und Schlusspräsentation

Nach einer kurzen Einführung durch den Verfahrensbegleiter zum Ablauf und den Regeln der Beurteilung wurden dem Gremium die Ergebnisse der Vorprüfung erläutert. Danach konnten die einzelnen Teams ihre Projekte im Rahmen der Schlusspräsentation vorstellen und näher erläutern. Gestützt auf die Vorprüfung und die durch die Schlusspräsentationen erlangten Erkenntnisse hat das Beurteilungsgremium alle Studien einstimmig zur Beurteilung und einer allfälligen Empfehlung zur Weiterbearbeitung zugelassen.

Gesamtbeurteilung

In einem ersten Schritt wurden die vier Projekte anhand der im Programm aufgeführten Beurteilungskriterien und aufgrund der an der Zwischenbesprechung

festgehaltenen Empfehlungen begutachtet, beurteilt und gewürdigt. Dabei wurden sowohl Qualitäten wie Schwachstellen der einzelnen Vorschläge verglichen und diskutiert. Danach wurde aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse die jeweiligen Vor- und Nachteile im Detail besprochen und zuhanden der jeweiligen Projektbeschriebe erfasst.

7.3 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Einstimmige Empfehlung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt den Auftraggebern einstimmig, das Projekt von W2H Architekten AG und Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

Für die weitere Bearbeitung empfiehlt das Gremium, folgende Punkte zu beachten:

- Abbruch/Wiederaufbau der als erhaltenswert eingestuften Garage ist zu prüfen
- Form und Gestaltung der Balkone/Terrassen erfordern Verfeinerung; insbesondere der Sonnenschutz hat den Mieteranforderungen zu entsprechen
- Intensivierung Ausbau Dachgeschoss des Gravure-Hauses für Wohn- oder Nebennutzung prüfen (mit Dachflächenfenstern, keine Dachaufbauten)
- Weiterbearbeitung der Grundrisse zur Erreichung des gewünschten Wohnungsmixes
- «Haus am Hof»-Variante mit Treppenhäusern längs statt quer prüfen, sowie innenliegend in Anlehnung Wohnungsmixvarianten
- Querbau über Einstellhalleneinfahrt – Nutzungsvariante Wohnen prüfen
- «Haus Gravure»-Erschliessung; Einstellhallen-Alternative mit direkterer Zugangsmöglichkeit prüfen
- Überprüfung und Flächennachweis der Nebenräume (Keller, Velo, Technik, etc.) Vermietbare Fläche gemäss Projektnachweis als Mindestanforderung (Wirtschaftlichkeit)
- Dichte und Geschossigkeit des Querbaus über Einstellhallenzufahrt prüfen

7.4 Gesamtwürdigung und Schlussbemerkungen

Hohe Qualität der eingereichten Projekte

Der Ort im Allgemeinen, die Nähe zum historischen Stedtli und der Umgang mit den bestehenden Bauten auf dem Gravure-Areal stellten für den Studienauftrag eine besonders grosse Herausforderung dar. Das Beurteilungsgremium war sehr erfreut, aufgrund der vier eingereichten Projekte über die Vor- und Nachteile von unterschiedlichen städtebaulichen Strategien beraten zu können. Die Auswahl ermöglichte es, denkbare Lösungsansätze einander gegenüber zu stellen und sachlich zu vergleichen. Die unterschiedlichen Projekte führten zu intensiven und wertvollen Diskussionen im Beurteilungsgremium bezüglich der verschiedenen Kriterien.

Allen Projektteams gebührt ein grosser Dank für ihre wertvollen Beiträge und für ihre intensive Auseinandersetzung mit der anspruchsvollen Aufgabenstellung. Sie haben alle dazu beigetragen, fundierte Diskussionen und eine vertiefte Auseinandersetzung im Beurteilungsgremium zu ermöglichen und haben damit massgeblich zum positiven Ergebnis des Verfahrens beigetragen.

8. Genehmigung

Der vorliegende Schlussbericht wurde nach der Schlusspräsentation vom 18.09.2023 durch das Beurteilungsgremium auf dem Zirkularweg fertiggestellt und per E-Mail genehmigt.

Petra Frommert .....

Nunzio Lo Chiatto .....

Beatrice Friedli .....

Ivo Thalmann .....

Bruno Zeltner .....

André König .....

9. Projektbeschriebe

9.1 W2H Architekten AG und Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Architektur und Städtebau	W2H Architekten AG, Haslerstrasse 30, 3008 Bern
Landschaftsarchitektur	Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH, Zieglerstrasse 26, 3007 Bern



Visualisierung Stadtgraben

Architektur und Städtebau	Wegweisenden Merkmalen aus der Analyse folgend, sieht das Projekt vor, das gewerbliche Bautenkonglomerat der Gravure in seinem Bestand zu entschlacken. Es bleiben die prägenden Frontbauten mit Z-förmigem Fussabdruck entlang dem Stadtgraben einschliesslich dem erhaltenswerten Wohnhaus. Angelehnt an die allgegenwärtigen radialen Ausrichtungen und Strukturen des Strandbodens orientiert sich im rückwärtig freigewordenen Bereich ein neuer, langgezogener, viergeschossiger Wohnbaukörper. Er ist als nordwestliche Hofbegrenzung präzise gesetzt. Dieses «Haus am Hof» fasst die jetzt erweiterte Baugruppe und bildet mit dem Ensemble «Querbau» und «Villa», südwestlich zum Stadtgraben gelegen, einen grosszügigen und doch fassettenreichen Innenhof mit räumlicher Kontinuität.

Im Teilperimeter der zweiten Etappe werden bauliche Ergänzungen in kleinmassstäblicher Körnung mit allfälligem Spielraum in Dichte und Höhenentwicklung für die benachbarten privaten Grundeigentümer aufgezeigt. Die durchlässigere Setzung in diesem Teilperimeter bildet eine Zäsur und wahrt die wichtige Eigenständigkeit der historischen Altstadt als Trennung und Unterbruch zur Baugruppe Gravure. Generell wird das Steildach von den Bestandsbauten konsequent bei den Neubauten als charakteristische Dachform typologisch weitergeführt. Das Projekt zeichnet sich durch eine ruhige Dachlandschaft ohne Dachaufbauten aus. Der nordöstliche Teil innerhalb des Perimeters kann im Konzept eingeschlossen oder solitär bearbeitet werden.

Freiraum

Der Stadtgraben wird als Promenade gestärkt, mit Bäumen ergänzt und der bestehende Platz wird ins Konzept integriert. Die heutige Grundstruktur wird mit verschiedenen Plätzchen, welche vom ehemaligen parkähnlichen Wegverlauf im Stadtgraben abgeleitet sind, aufgewertet. Diese Komposition von gerader Wegführung und geschwungener Wegspur generiert zusammen mit den Zugangswegen ins Quartier unterschiedliche Orte entlang dem Stadtgraben. Schön an dieses System angebunden ist der Vor- und Zugangsplatz beim Gravuretec-Gebäude. Der Übergang zum Quartierfreiraum wird mit der bestehenden Sockelmauer und einem transparenten Kleingehölzfilter, welcher - ohne das Quartier absolut abzuschotten - etwas Schutz nach Innen bietet, sensibel gelöst. Der Hof wird als gemeinschaftlich genutzter und auch veränderbarer Freiraum und die umliegenden Freiräume werden als durchlaufende artenreiche Wiesen gestaltet.

Die Freiräume sind sehr fein zoniert. So haben alle Erdgeschosswohnungen einen privaten kleinen Freiraum, umgeben von einem sich verändernden ruderalen Krautsaum und Kleingehölzen. In diese verschieden Wiesen-, Schotterrasen und Kiesstrukturen sind die Wegerschliessungen, die Gemeinschaftsplätze, die Spielbereiche und Gärten eingebettet. Schlüssig wird mit der Gestaltung und Führung des Wegnetztes ein differenzierter Umgang zwischen der ersten Etappe und dem Wohnen im Grünen der zweiten Etappe aufgezeigt. Dieser differenziert zonierende und gliedernde Umgang zeigt sich auch im Baumkonzept. So wird die Promenade mit Lindenhochstämmen ergänzt und behält damit ihre repräsentative Grosszügigkeit. Die bestehenden Birken entlang der Umfassungsmauer bleiben bestehen und auch im Hof und im Garten der Villa werden so viele Bäume wie möglich erhalten. Mit Obstbäumen in der Gartenstruktur der zweiten Etappe und unterschiedlichen Baumgruppen im Hof wird das Repertoire ergänzt. Klimatische, ökologische, aber auch räumliche und atmosphärische Aspekte werden beim Baumkonzept gleichermassen und differenziert berücksichtigt.

Nutzung und Funktionalität

Die Umgestaltung zur neuen Nutzung in den gebauten Strukturen des «Haus Gravure» ist respektvoll vorgesehen und der Wohnungsmix in Erd- und Obergeschossen lässt Variationen zu. Auf der ruhigen Hofseite bieten recht reduzierte Sitzplätze und darüberliegende solitäre Balkonanbauten einen privaten Aussenraum. Im Dachgeschoss der Altbauten sind einerseits minimale ergänzende Wohnnutzungen angedacht, andererseits sind hier auch die notwendigen Abstellräume untergebracht. Dacheinbauten werden geringgehalten. Im neuen «Haus am Hof» wird über drei Treppenhäuser ein vielseitiger Wohnungsmix vorgeschlagen. Personenlifte können in der Viergeschossigkeit wirtschaftlich betrieben werden. Über eine Durchwohnsituation kann die Bewohnerschaft sich sowohl zum südostseitigen Hofleben orientieren als auch die ruhigere nordwestliche Nachmittags- und Abendstimmung einfangen. Beidseitige Laubenbalkonanlagen bieten auf allen Geschossen private Aussenbereiche als Witterungsschutz und Schattenspender. Über der in Massivbau konzipierten Einstellhalle sind das «Haus am Hof» sowie die anderen Neubauten in einer Holz- oder Hybridbauweise angedacht. Mit

der Aufnahme der Einstellhalleneinfahrt erfährt der Querbau eine Nutzungseinschränkung und sieht damit auf zwei Obergeschossen Platz für eine Tagesschule vor. Als Pendant ist in der erhaltenswerten «Villa» eine Kita angedacht. Als aufwendige Massnahme zeigt sich die Verschiebung der Garage der «Villa» mit ihrer Nutzung als Geräteraum.

Erschliessung und Parkierung

Die Wegführungen und deren Anbindungen sind logisch. Sie zonieren, gliedern und verbinden die Freiräume schlüssig miteinander. An der Schnittstelle der beiden Etappen wird im Randbereich der erweiterten Gravure-Baugruppe der Stadtgraben präzise geöffnet, um die in einer Einstellhalle zusammengefasste Anwohnerparkierung zu erschliessen. Die Einstellhallenzufahrt wird gut in den westlichsten Neubau der ersten Etappe integriert. Die Einstellhalle liegt optimiert unter dem «Haus Am Hof», was dem Grundwasserauftrieb entgegenwirken mag und Pflanzfreiheiten im Hof bietet. Fussgänger:innen und Velofahrende erreichen das «Haus am Hof» zwischen der «Villa» und dem «Haus Gravure» hindurch. Die Veloabstellplätze sind sinnvoll neben den Hauseingängen und in den Veloräumen der Erdgeschosse angeordnet. Die Standplätze der Feuerwehr werden ebenfalls nachgewiesen. Damit wird belegt, dass die vorgeschlagenen Freiraumstrukturen so auch wirklich umgesetzt werden können. Bei den historischen Frontbauten werden die Treppenhäuser als Adressen bewahrt und Bewohner:innen wie Besucher:innen erreichen diese weiterhin vom Stadtgraben ausgehend. Der nordöstliche Querbau erhält ein neues Treppenhaus mit gleicher Adressierungsabsicht. Der Anschluss an die Einstellhalle ist über eine externe solitäre Treppe und Personenlift recht entfernt vorgesehen.

Nachhaltigkeit und Ökologie

Die artenreichen Wiesen-, Ruderal- und Schotterrasenstrukturen sind ökologisch sehr wertvoll und lassen auch eine vielfältige Nutzung und Veränderbarkeit zu. Dies gilt auch für die vorgeschlagenen Gemeinschaftsgärten und das artenreiche Baumkonzept. Die Materialwahl mit möglichst unversiegelten Belägen, flachen Retentionsmulden sowie dem grösstenteils nicht unterkellerten Hof, tragen zu einem ausgewogenen Wasserhaushalt und damit klimatischen Verbesserungen bei. Aus gesellschaftlicher Sicht haben die Velo- und Kinderwagenräume, die Waschküchen der Gemeinschaftsraum und die Kita in der Villa einen grossen Mehrwert für das gemeinschaftliche Leben im Quartier.

Fazit

Der Gravure-Hof überzeugt als Ganzes! Am touristischen Strandboden entsteht eine für Erlach dörfliche und trotzdem zeitgenössische Wohnidentität. Einerseits werden Eingriffe und Ergänzungen im historischen Bestand spezifisch und doch respektvoll und bewahrend vorgenommen. Andererseits wird das Potenzial der entschlackten Perimeterfläche mit einem leistungsfähigen, viergeschossigen «Haus am Hof» präzise ergänzt. Der Gravure-Hof ist zweifellos baulich ohne grossen Schnittstellen realisierbar und lässt bei Bedarf Feinabstimmungen im Wohnungsmix sowie bei den gemeinschaftlichen Nutzungen wie der Tagesschule und Kita zu. Die Verschiebung der erhaltenswerten Garage muss überdacht werden, ohne dass der fassettenreiche Hof an Bedeutung verliert. Die Zäsur bildende Verdichtung zwischen Altstadt und Gravure-Hof der zweiten Etappe zeigt für die privaten Eigentümer:innen Potenzial auf, welches noch im Detail verfeinert und gesteigert werden kann. Das schöne, vielfältige Freiraumkonzept mit der sehr differenzierten Ausformulierung bringt für Erlach und für die zukünftige Bewohnerschaft sowohl räumlich und funktionell wie auch atmosphärisch und ökologisch einen grossen Mehrwert.



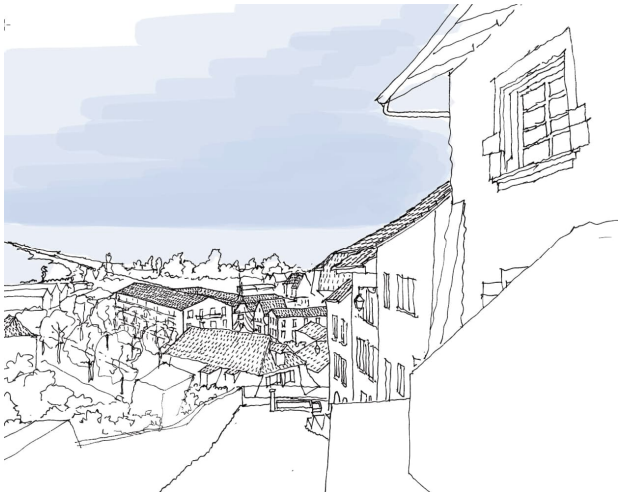
Modellfoto, Ansicht Richtung Nord



Modellfoto, Ansicht Richtung Nordwest



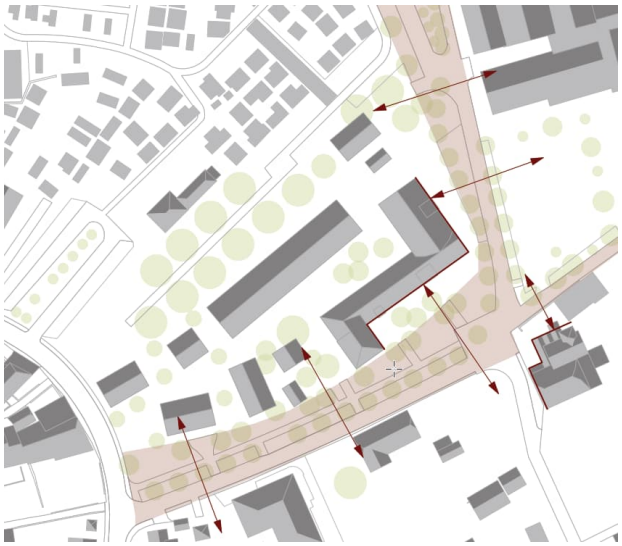
Situationsplan



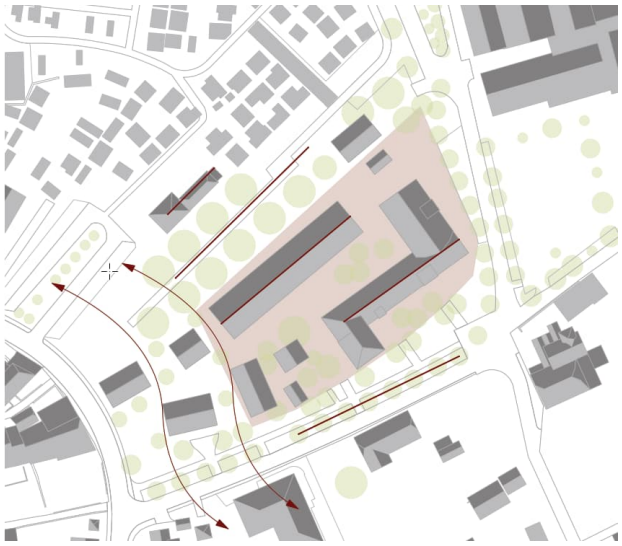
Sicht vom Stedtli Richtung St. Petersinsel



Ansicht vom Stadtgraben aus



Strategie; Anschluss an Vernetzungsachse



Strategie; Erinnerung an die gewerblichen Bauten



Konzept; Erschliessung



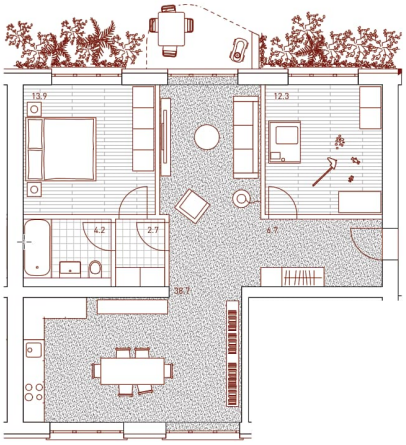
Konzept; Aussenräume



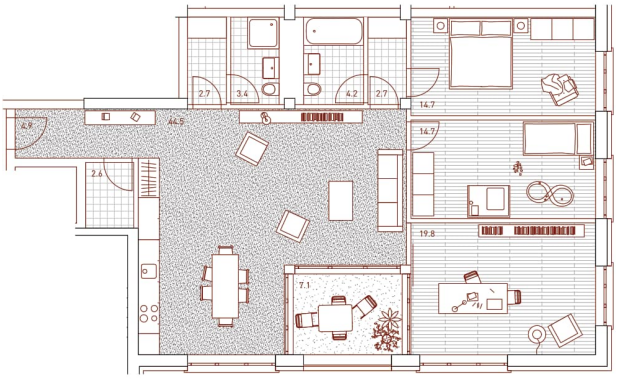
Grundriss Erdgeschoss



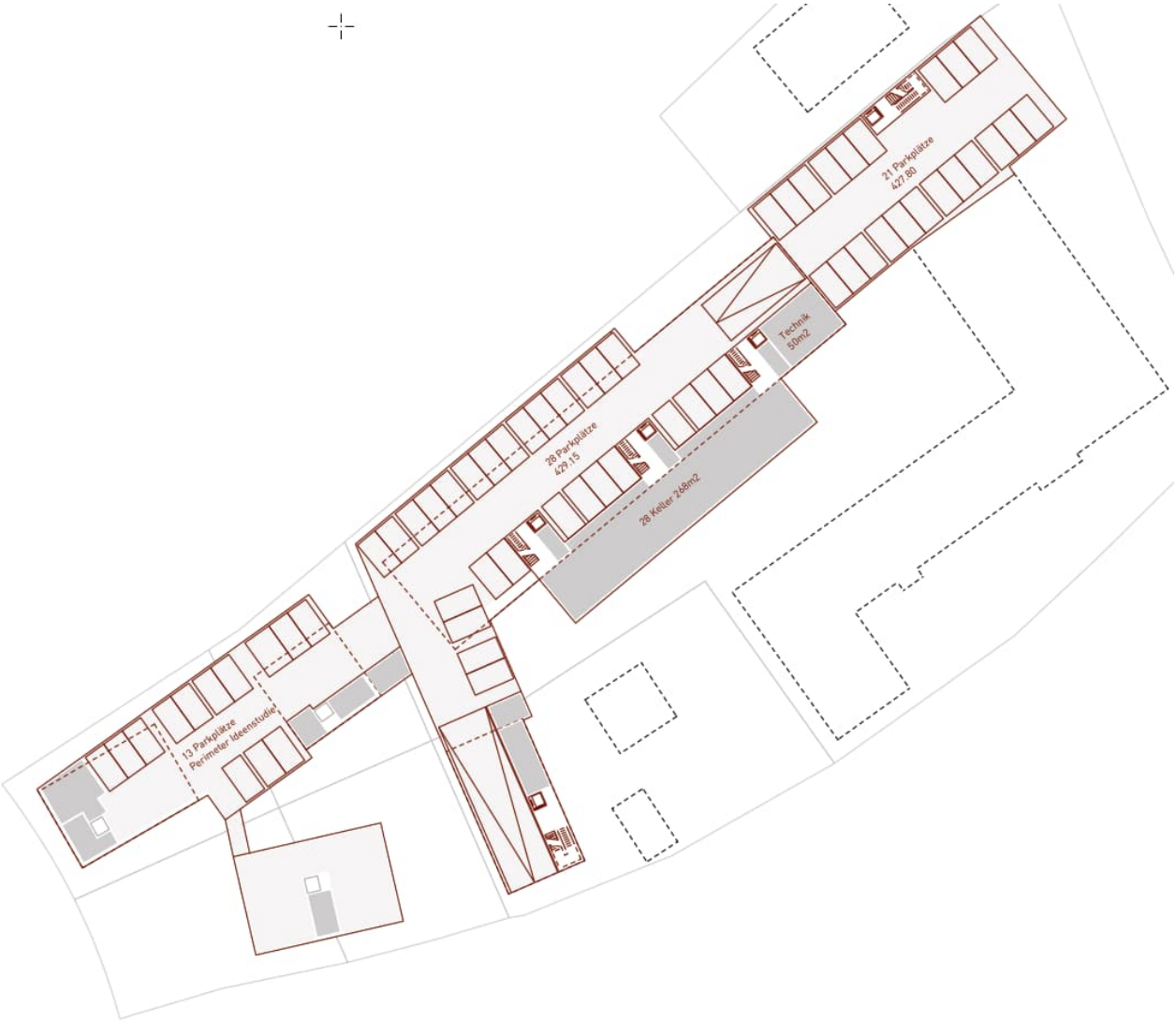
Visualisierung Innenhof



Grundriss 3.5 Zimmer-Wohnung



Grundriss 4.5 Zimmer Wohnung



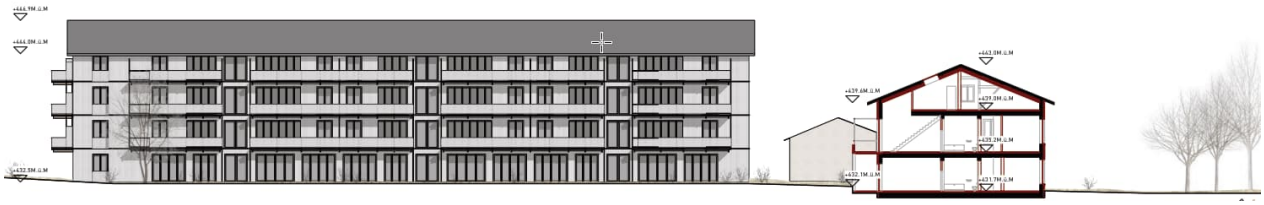
Grundriss Untergeschoss



Schnitt 1



Schnitt 2



Schnitt 3



Nordostfassade



Nordwestfassade



Südostfassade



Südwestfassade

9.2 Brügger Architekten AG und extrã Landschaftsarchitekten AG

Architektur und Städtebau	Brügger Architekten AG, Scheibenstrasse 6, 3600 Thun
Landschaftsarchitektur	extrã Landschaftsarchitekten AG, Schönburgstrasse 52, 3013 Bern



Visualisierung Wohn- und Spielhof

Architektur und Städtebau

Mit dem Projekt wird vorgeschlagen, die Fabrikanlage auf Ihre wesentlichen Teile zu reduzieren und das erhaltenswerte Einfamilienhaus im Perimeter abzubrechen. Zwei neue Baukörper bilden mit dem Bestand der Gravuretec eine Torsituation wie auch einen Wohnhof, in dessen Zentrum der erhaltenswerte Garagenbau als Gemeinschaftsraum steht. Ein weiterer Zugang mit Besucherparkplätzen befindet sich seeseitig, welcher auch zur Erschliessung der angrenzenden Parzelle dient. Hier werden vier Reihenhäuser vorgeschlagen, die eine Art Scheddach aufweisen. Ebenfalls in der zweiten Etappe ist ein durchgehender Weg zur Galsstrasse angedacht mit einem grossvolumigen, gestaffelten Baukörper, der sich allerdings nicht an den bestehenden Parzellen orientiert. Generell wird ein zusammenhängendes Quartier mit gleichartigen Gebäuden angestrebt. Alle grossen

	neuen Gebäude sind typähnlich, dreigeschossig unter einem flachgeneigten asymmetrischen Satteldach. Die Gebäude erscheinen mit Holzfassade.
Freiraum	Ein länglicher durchgehender grüner Hof prägt die neue Bebauung. Ein prominenter Zugangsplatz von der Galsstrasse und als Gegenüber ein Zugangsplatz vom Stadtgraben her, welcher die oberirdischen Parkplätze aufnimmt, binden den Wohnhof beidseitig ans Umfeld an. Diese Geste wird leider erst zusammen mit der zweiten Etappe abschliessend realisiert werden können. Dadurch wirkt die Anbindung und Durchwegung in der ersten Etappe unausgewogen und etwas unklar, wobei der Baumplatz praktisch mittig im Hof einen schönen Ankunftsort vom südlichen Abschnitt des Stadtgrabens bildet. Die Ausformulierung des Hofs ist sehr grosszügig, auf vegetative Zonierungen entlang den Fassaden wird verzichtet. Diese Übergänge zwischen Wohnen oder Ateliers und Freiraum sind etwas abrupt. Die gemeinschaftlichen Nutzungen mit Gemeinschaftsgärten, Baumplatz als Treffpunkt und die beiden Zugangsplätze sind gut situiert und geben nach Abschluss der zweiten Etappe eine ausgewogene Verteilung.
Nutzung und Funktionalität	Auffallend sind die grosse Gebäudetiefe und die vorgesetzte Balkonschicht, welche den Gebäuden eine gewisse Privatheit gibt. Der Wohnungsmix ist vielfältig und die längs im Innern des Hauses angelegten Treppenhäuser erlauben maximale Flexibilität. Die durchgehenden Wohnungen mit Ihren Ausstülpungen versprechen attraktiven Wohnraum. Auch im Altbau werden attraktive und vieldeutige Wohnungen geschaffen; der Charakter bleibt trotzdem weitgehend erhalten. Die Erschliessung der Maisonetten überzeugt etwas weniger. Grundsätzlich weist dieses Projekt eine grosse Nutzungsdichte auf und erreicht somit die zu erwartende Wirtschaftlichkeit. Insgesamt sind 45 Wohnungen vorgesehen.
Erschliessung und Parkierung	Die Einstellhallenzufahrt wird gut in den westlichsten Neubau der ersten Etappe integriert. Die Velo -und Autoparkplätze sind ausreichend, jedoch werden nicht alle Veloabstellplätze im Erdgeschoss oder im Freiraum angeboten.
Nachhaltigkeit und Ökologie	Der teilweise Erhalt des Bestandes und der Fakt, dass Holzbauten vorgeschlagen werden, lassen eine relativ hohe Nachhaltigkeit erwarten. Die grösstenteils unversiegelte Umgebung unterstützt diese Gedanken. Das Freiraumkonzept erscheint durch die ausgeprägten Grünflächen und die Gemeinschaftsflächen nachhaltig. Ebenso entspricht das Vegetationskonzept einem nachhaltigen Umgang. Jedoch werden praktisch keine Bestandsbäume erhalten werden können.
Fazit	Das Projekt schlägt eine Neubebauung des Quartiers vor, welche stimmungsvolle Aussenräume erzeugt. Das Freiraumkonzept ist klar mit einem einprägsamen grünen Hof und richtig gesetzten Gemeinschaftsorten. Die vorgeschlagenen Fassaden lassen einen attraktiven Wohnraum erwarten. Trotz all dieser Vorteile vermag das Projekt in verschiedenen Punkten nicht ganz zu überzeugen; so wirken die Volumina mit Ihren tiefen Grundrissen als zu mächtig. Das Erscheinungsbild der Neubauten zum Stadtgraben vermag mit seinen Balkonschichten nicht zu überzeugen. Das grosse Volumen vis à vis der Altstadt scheint diese über die Strasse fortführen zu wollen, was kritisch beurteilt wird. Ohne Realisierung der zweiten Etappe wirkt das Freiraumkonzept zu wenig ausgewogen. Einige Nutzungen und Orte befinden sich sehr peripher oder können mit der ersten Etappe alleine nicht angeboten werden.



Modellfoto, Ansicht Richtung Nord



Modellfoto, Ansicht Richtung Nordwest



Situationsplan



Konzept; Ort und Ortsbau



Konzept; Erschliessung und Adressierung



Konzept; Aussenraum



Konzept; Grünraum und Vegetation



Grundriss Erdgeschoss



Visualisierung Familienwohnen am Hof



Grundrisse 4.5 Zimmer-Wohnungen



Grundrisse 3.5 Zimmer und 2.5 Zimmer-Wohnungen



Grundriss Untergeschoss



Schnitt Altbau und Familienwohnen am Hof



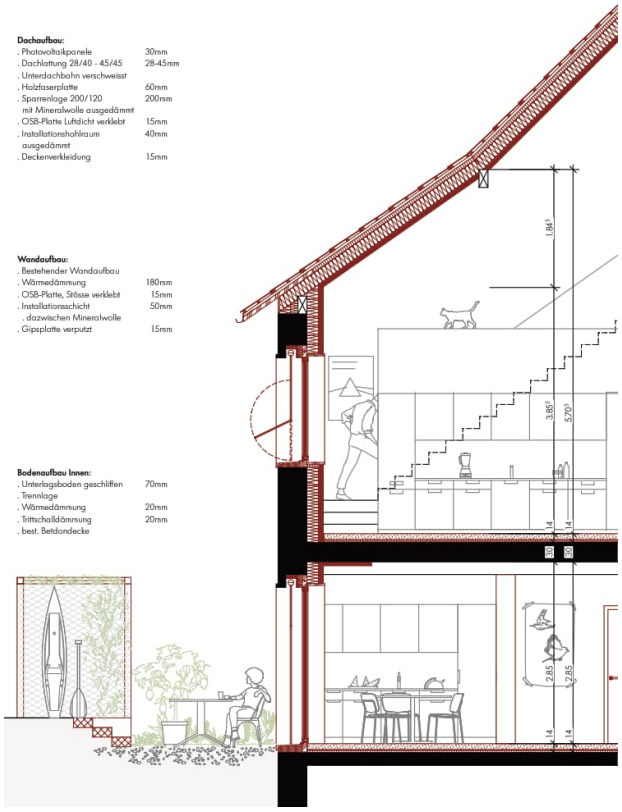
Nordfassade Familienwohnen



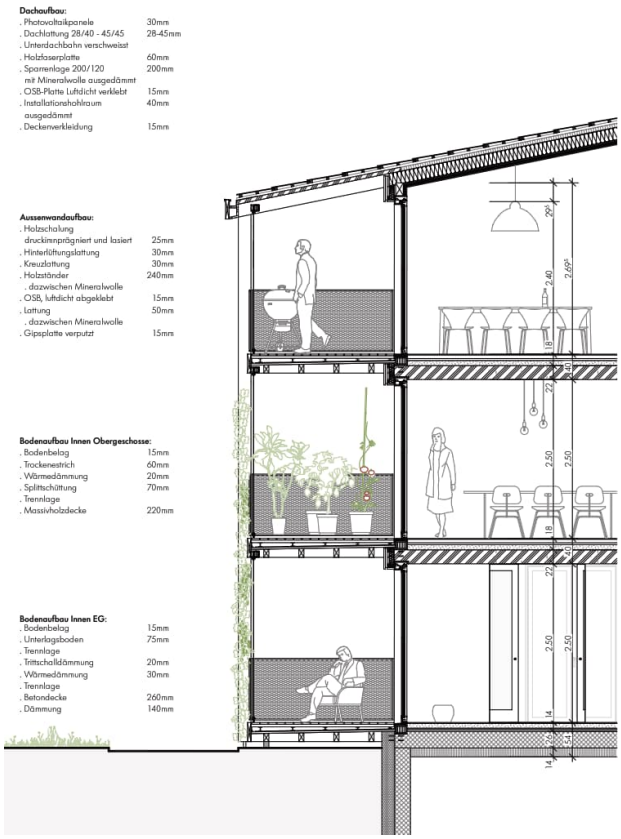
Ostfassade



Südfassade Stadtgraben



Fassadenschnitt Bestand



Fassadenschnitt Neubau

9.3 Frei Architekten AG und Grünwerk1 Landschaftsarchitekten AG

Architektur und Städtebau	Frei Architekten AG, Bleichemattstrasse 43, 5000 Aarau
Landschaftsarchitektur	Grünwerk1 Landschaftsarchitekten AG, Leberngasse 15, 4600 Olten



Visualisierung Wohn- und Spielhof

Architektur und Städtebau

Im Projektvorschlag wird der Bestand der Gravure auf die Frontbauten in Z-förmiger Anordnung, dem Stadtgraben folgend, belassen. In der Konsequenz wird rückwärtig der Nutzungsdruck, den ablesbaren Richtungen folgend, in einem leistungsfähigen Längsbau untergebracht. Im Teilbereich der ersten Etappe wird ebenfalls im Südwesten die erhaltenswerte «Villa» belassen. Die Garage muss weichen und wird mit einer minimalen Überdachung für die künftige Einstellhallenrampe an derselben Stelle ersetzt. Es entsteht schliesslich im Ganzen eine erweiterte Baugruppe mit den am Stadtgraben liegenden Bestandsbauten der ehemaligen Gravure und der «Villa» sowie dem neuen, nordwestlich begrenzenden Längsbau. Im Teilbereich der zweiten Etappe wird vorgeschlagen, ebenfalls mit einem solitären Ersatzbaukörper, strikt dem radialen Konzept aus der Analyse zu folgen. Diese konsequente Einhaltung der übergeordneten Radialität vereint gewissermassen die beiden Teilbereiche des gesamten Perimeters. Es wird dadurch auch eine räumliche und volumetrische Zäsur zur Altstadtbaugruppe als Eigenständigkeit erzeugt. Die Gesamtheit des Projetvorschlags könnte baulich effizient und wohl auch etappiert realisiert werden. Der nordöstliche Teil im Perimeter kann im Konzept eingeschlossen oder solitär bearbeitet werden.

Freiraum

Das Projekt ist sehr klar in einen öffentlichen Raum entlang des Stadtgrabens und in einen länglichen siedlungsinternen Freiraum, aufgespannt zwischen Neubau und Bestand, zoniert. Die Grenze zum privateren Wohnumfeld wird mit einer neuen Umfassungsmauer und einer geschnittenen Hecke verdeutlicht. Der seeseitige Abschnitt des Stadtgrabens wird als breite Promenade mit Baum- und Mergelplätzen aufgewertet. Im Sommer können diese Platzzonen mit verschiedenen Aktivitäten wie Verkaufs- und Trinkständen belebt werden. Die Anbindung

mit einem begrünten Fussweg zum ausgelagerten Spielfeld beim Fussballplatz ist ebenfalls stimmig gelöst. Der quartierinterne Freiraum ist in einen befestigten Erschliessungs- und Durchgangsweg entlang einer begrünten Zone beim Neubau zoniert und mit einer unversiegelten Mergelzone als Aufenthalts- und Spielbereich entlang den Laubengängen bei der Gravure versehen. Eine grosszügige Gartenzone zum Strandweg bzw. Stadtgraben ist für die Kindertagesstätte und die Tagesschule reserviert. Die weiteren Freiräume sind mit Wiesen- und Rasenflächen begrünt. Diese klare Zonierung wird mit dem Baumkonzept noch verstärkt. Der Freiraum der zweiten Etappe wirkt durch die Setzung des Neubaus etwas abgehängt.

Nutzung und Funktionalität

Die Umgestaltung der Z-förmigen Frontbauten in Wohnnutzung konzentriert sich primär auf das Ober- und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist mit einer durchgehend verlaufenden Schleppgaube als Dachaufbau belichtet. Hofseitig, eher der Sonne abgewendet, wird eine Laubenschicht vorgelagert, welche privaten Aussenraum anbietet. Im Erdgeschoss der Bestandsbauten werden Abstellräume angeordnet. Beim Scharnier, gegen den östlich zum See verlaufenden Stadtgraben sind die allgemeinen Nutzungen wie Tagesschule, Kita und Gemeinschaftsraum untergebracht. Inwendig entsteht eine differenzierte Hofnutzung für Wohnen vom neuen Längsbau einerseits aber auch für die erdgeschossigen Tagesstätten- und Tagesschulnutzungen andererseits. Der nutzungsintensive Längsbau wird als kubischer Flachdachbau mit klassisch reduziertem Attika vorgesehen. In den Normalgeschossen sind die Wohnungen differenziert als Durchwohnen oder stirnseitig westwärts orientiert. Das Attikageschoss holt die prominenten Orientierungen lagebezogen sehr individuell ab. Die ästhetische Ausformulierung ist für Erlach ein mutiger Kontrast. Die feingegliederte Fassade weist auf eine rationelle Holzbaubauweise hin. Den Wohnungen werden auch hof- und westseitig klare, grosszügige, in der Konstruktion integrierte Loggien, zugeordnet. Die erhaltenswerte kleine Villa ist als prominente solitäre Wohneinheit angedacht.

Erschliessung und Parkierung

Vom Stadtgraben her führen verschiedenen Stichwege direkt zu den Gebäuden oder zum Erschliessungsweg im Hof. Die vorgeschlagene Durchwegung im Hof wird bis zum Platz beim Strandweg fortgeführt. Auf der Ostseite wird der Auftakt mit einem Zugangsplatz stimmig ausformuliert. Auf der südlichen Seite ist der Zugang ins Quartier jedoch nicht adäquat gelöst. Die Velo- und Autoparkplätze sind ausreichend. Die Veloabstellplätze liegen konzentriert im Hof beim Zugangsplatz oder in einer Halle im Gravuretec-Gebäude. Der neue Längsbau ist mit zwei Treppenhäusern, jeweils mit Lift, über den Hof erschlossen. Bei den Bestandsbauten werden die bisherigen Treppenhäuser vom Stadtgraben her benutzt. Die Einstellhalle wird auch via Stadtgraben am Ort der ehemaligen Villengarage via Rampe erschlossen. Sie befindet sich wirtschaftlich organisiert über weite Teile unter dem Hof. Grössere Pflanzungen werden dadurch teilweise eingeschränkt sein. Auch der Auftrieb des Grundwasserspiegels wird in der Konstruktion Zusatzaufwand bedeuten. Die zweite Etappe kann bei Bedarf mühelos und ohne grosse Einschränkungen dem Konzept angefügt werden.

Nachhaltigkeit und Ökologie

Das Projekt weist viele Aspekte der Nachhaltigkeit wie Baumpflanzungen, Wasserflächen und unversiegelte Flächen aus. Aus gesellschaftlicher Sicht bieten differenzierte Nutzungsangebote in den Gebäuden, der aufgewertete öffentliche Promenadenraum, die gemeinschaftlich genutzten Laubengänge und die Kinderkrippe und Tagesschule einen deutlichen Mehrwert.

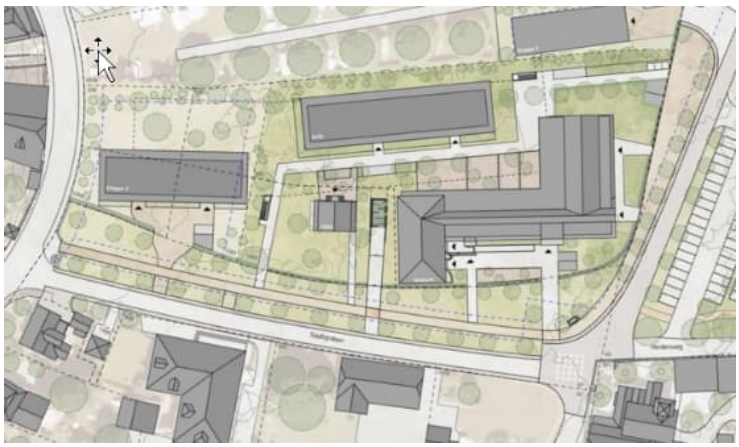
Fazit

Wegen den teils kritischen Fragen, welche der Projektstand zum Zeitpunkt der Zwischenpräsentation ausgelöst hat, haben die Projektverfassenden nicht an eine Chance geglaubt, diesen Zwischenstand klärend weiterzuverfolgen. Man hat sich

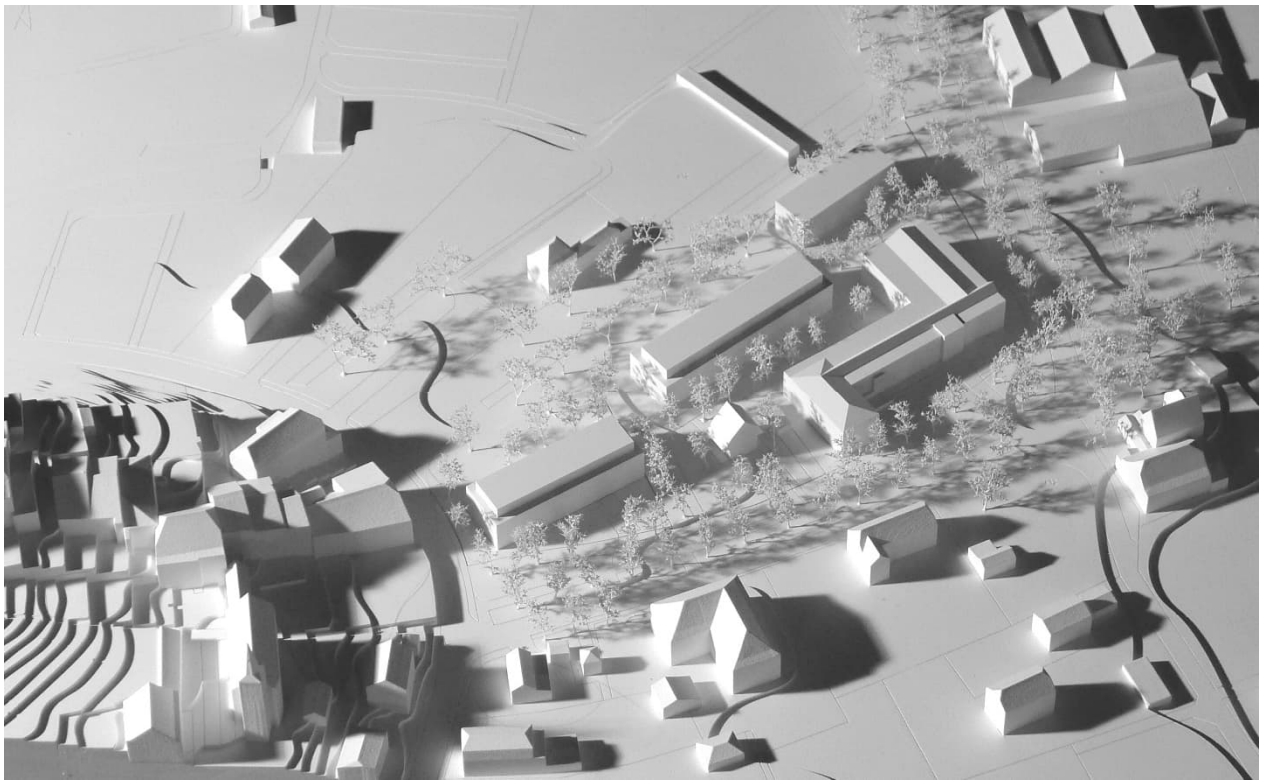
von einer differenzierten Bearbeitung des unteren, nord-süd liegenden Bereiches am Stadtgraben abgewendet. Dort war ein neuer nutzungsintensiver Längsbau vorgesehen, welcher aber noch diverse Fragen offengelassen hat. Eine verfeinerte Auseinandersetzung mit den gestellten Fragen und Mut zur Lösungsfindung hätten eine mögliche generelle Konkurrenz als Projektvorschlag hervorbringen mögen, welche nun leider unbehelligt schlummert.



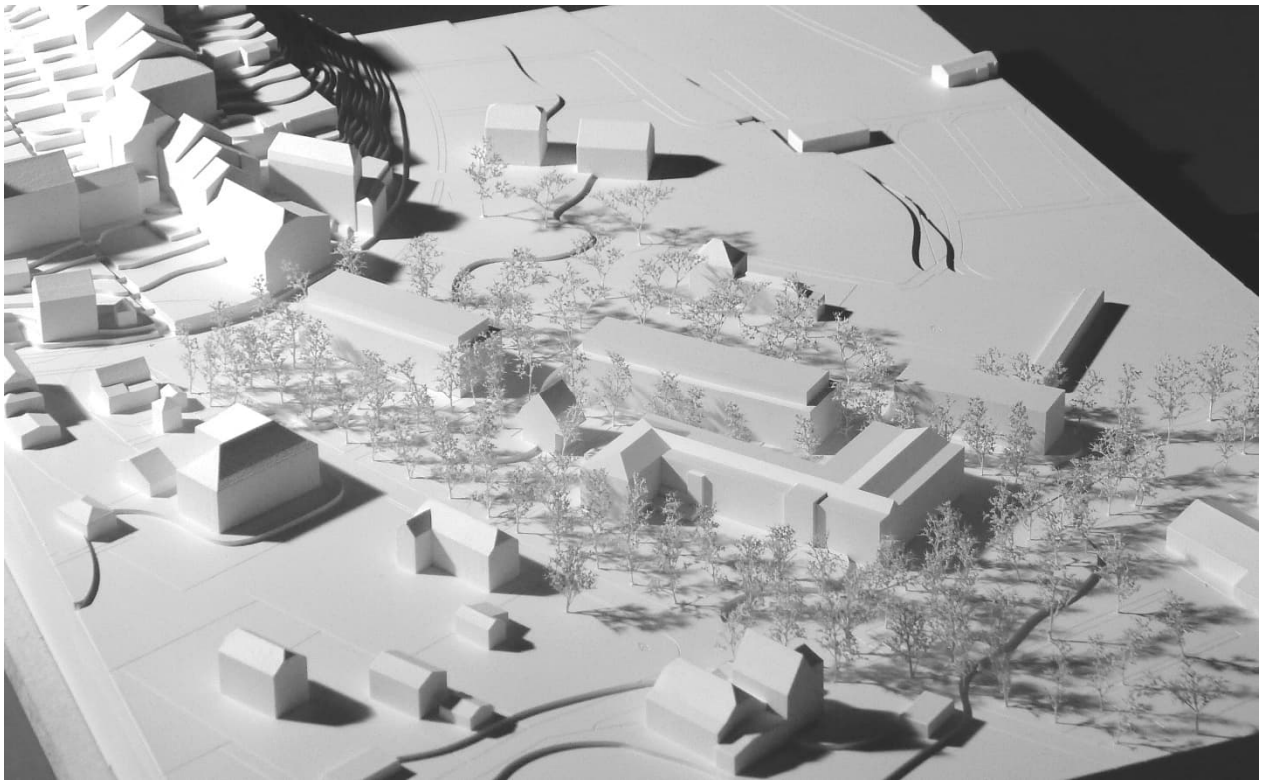
Der Studienvorschlag «Zeitzeuge» erfährt durch die gewählte Setzung eine Einheit und grosse lange Aussenräume zu Lasten geringerer Dichte. Die Etappenteilbereiche orientieren sich so streng an der übergeordneten Radialität, dass spielerische Variationen mit kleinräumlicheren Qualitäten verwehrt bleiben. Auch wird der elegante schlichte Bogen des Stadtgrabens aufgrund der gebildeten Fluchten im Teilbereich zwei nicht gestützt und Dichte bleibt verwehrt. Der historische Kontext als Spur versiegt gewissermassen. Die Laubenergänzungen hofseitig der Gravure-Bestandsbauten treten zwar in einen Dialog mit der Fassadenausformulierung des neuen Längsbau gegenüber dem Hof, doch die Erhaltung und Bewahrung dieses Zeitzeugens leidet dadurch. Die gewählte Volumetrie des neuen Längsbau mit der Attikalösung vermag den Bezug zum so nahen historischen Ortsbild von Erlach nicht genügend herstellen. Es entsteht ein gewagter Kontrast zwischen der örtlichen Baukultur und den neu formulierten Baukörpern.



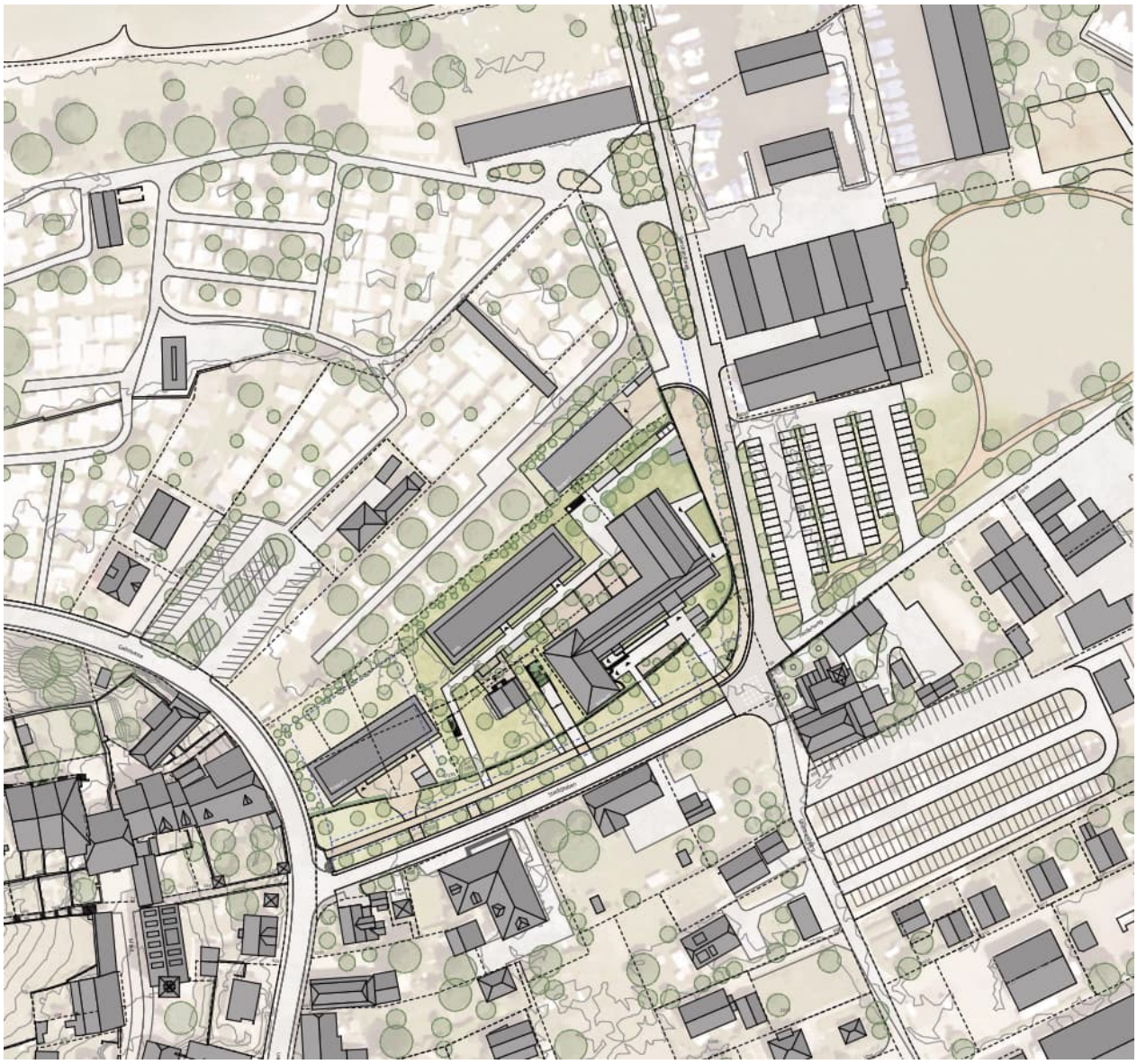
Der Umgang mit dem öffentlichen Freiraum entlang des Stadtgrabens wird gewürdigt. Die Gestaltung und die Nutzungsvorschläge sind ein Mehrwert für den Erholungsraum. Bei der Ausformulierung des Wohnumfeldes hingegen werden differenzierte Nutzungszonen und Raumatmosphären vermisst.



Modellfoto, Ansicht Richtung Nord



Modellfoto, Ansicht Richtung Nordwest



Situationsplan



Baumallee 1954



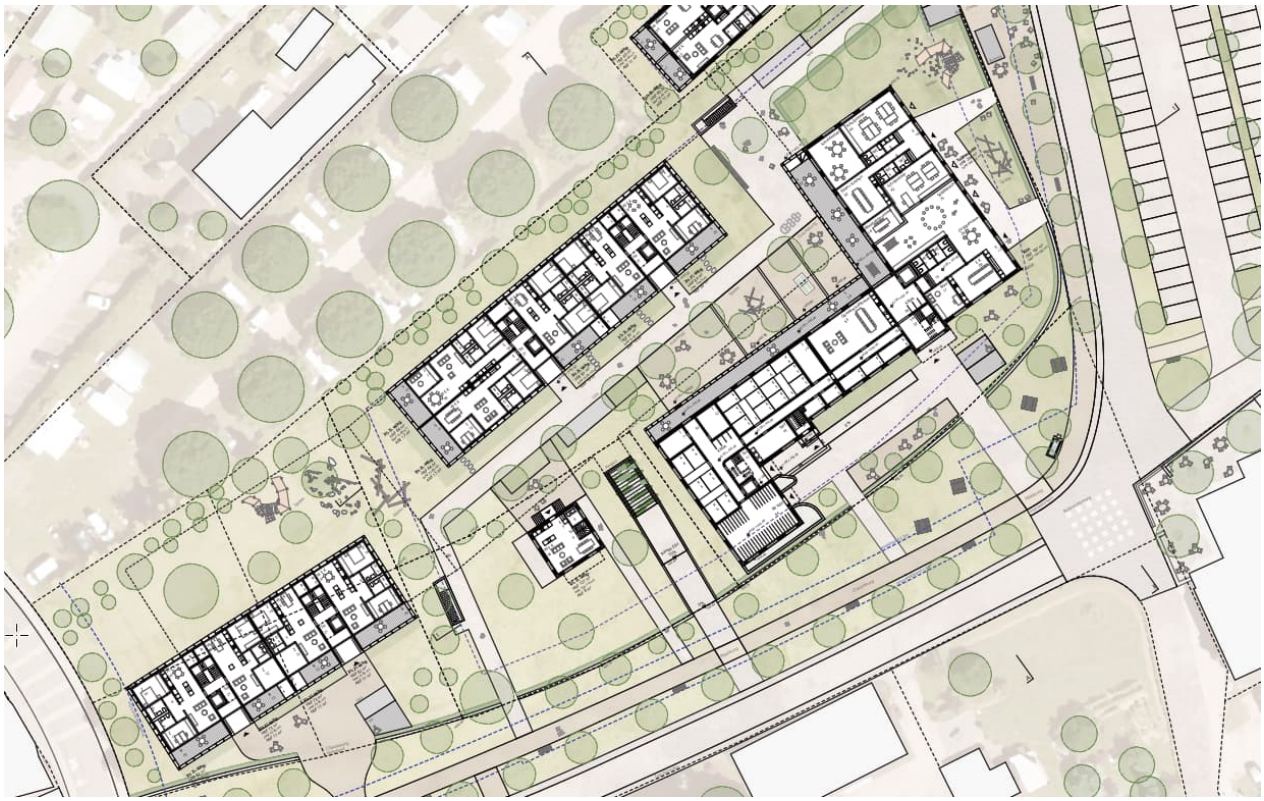
Konzept; Radialität, Stadtgraben und Bäume



Konzept; Leitlinien und Fussgängerführung



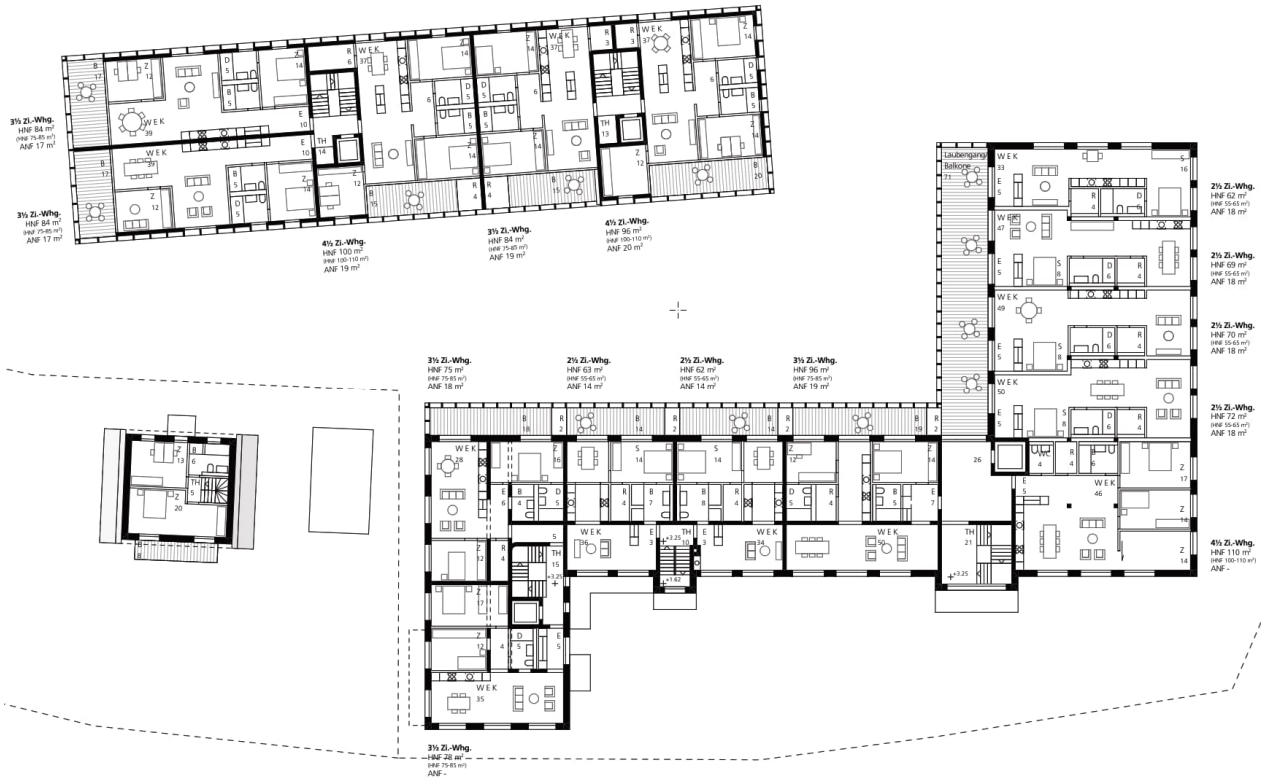
Konzept; Aufenthaltsbereiche, Spielflächen und Allmend



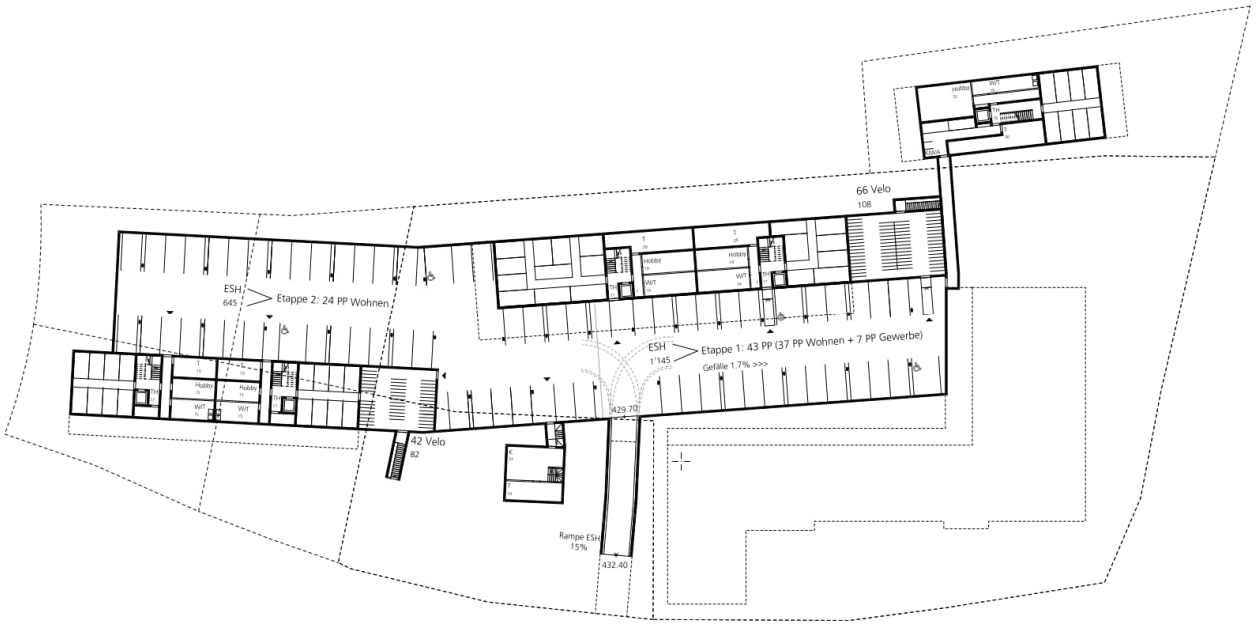
Grundrisse Erdgeschoss



Visualisierung Innenhof



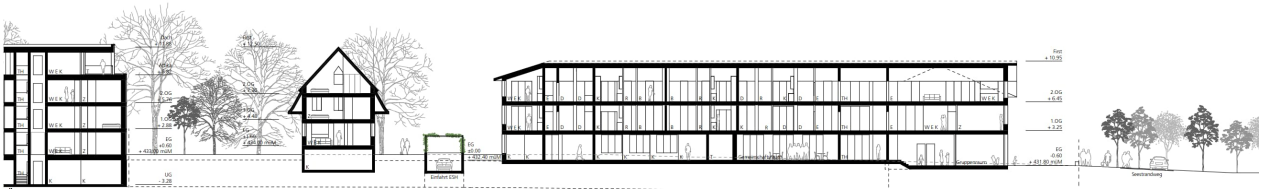
Grundrisse 1. Obergeschoss



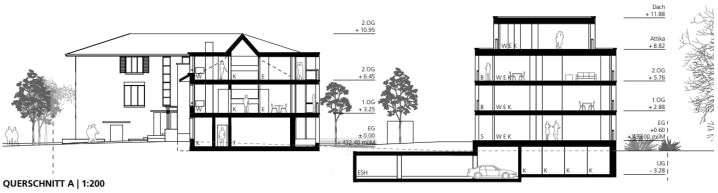
Grundriss Untergeschoss



Längsschnitt Neubau



Längsschnitt Altbau Gravure



Querschnitt Altbau Gravure / Neubau



Nordfassade Gravure



Nordfassade Zeile



Südfassade Gravure



Südfassade Zeile

9.4 Rolf Mühlethaler Architekten AG und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt

Architektur und Städtebau	Rolf Mühlethaler Architekten AG, Altenbergstrasse 42a, 3013 Bern
Landschaftsarchitektur	Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Amthausgasse 5, 3011 Bern



Visualisierung Stadtgraben

Architektur und Städtebau

Das Projekt sieht vor, das ehemalige Rietfeld im Sinne der Gravuretec und ihren umgebenden Gebäuden weiterzubauen und zu verdichten. An der Fabrik wird entfernt, was nicht mehr dient und angehängt, was die neuen Bedürfnisse erfordern. So entsteht ein dichtes Ensemble mit zwei eleganten Neubauflügeln und einem Hof. Es entstehen gedeckte Durchgänge, informelle Räume als Treffpunkte und eine Feuerstelle, welche an einen historischen Fabrikkamin erinnert. Der Umgang mit dem Bestand ist rücksichtsvoll. Andererseits gibt es einen Aufbau, welcher an das unverkrampfte Weiterbauen erinnert; einem Bedürfnis folgend, so wie es frühere Generationen immer taten. Gegen das Stedtli hin wird die Bebauung lockerer, es werden Leerräume aufgefüllt und das erhaltenswerte Einfamilienhaus mit Garage wird von den Neubauten eingefasst und erhält so seinen würdevollen Platz im neuen Gefüge. Für die Parzellen der zweiten Etappe wird gegen die Altstadt hin der Bestand vorgeschlagen oder allenfalls eine moderate Vergrösserung der Volumen. Die Parzelle gegen den See wird als Campingnutzung weiterentwickelt. Alle Bauten haben ruhige Dachflächen, was in Anbetracht der Situation am Fusse der Altstadt äusserst wertvoll ist. Die Neubauvolumina sind alle als Holzbauten vorgesehen, entsprechend schlank sind auch die Anbauten an die Fabrik.

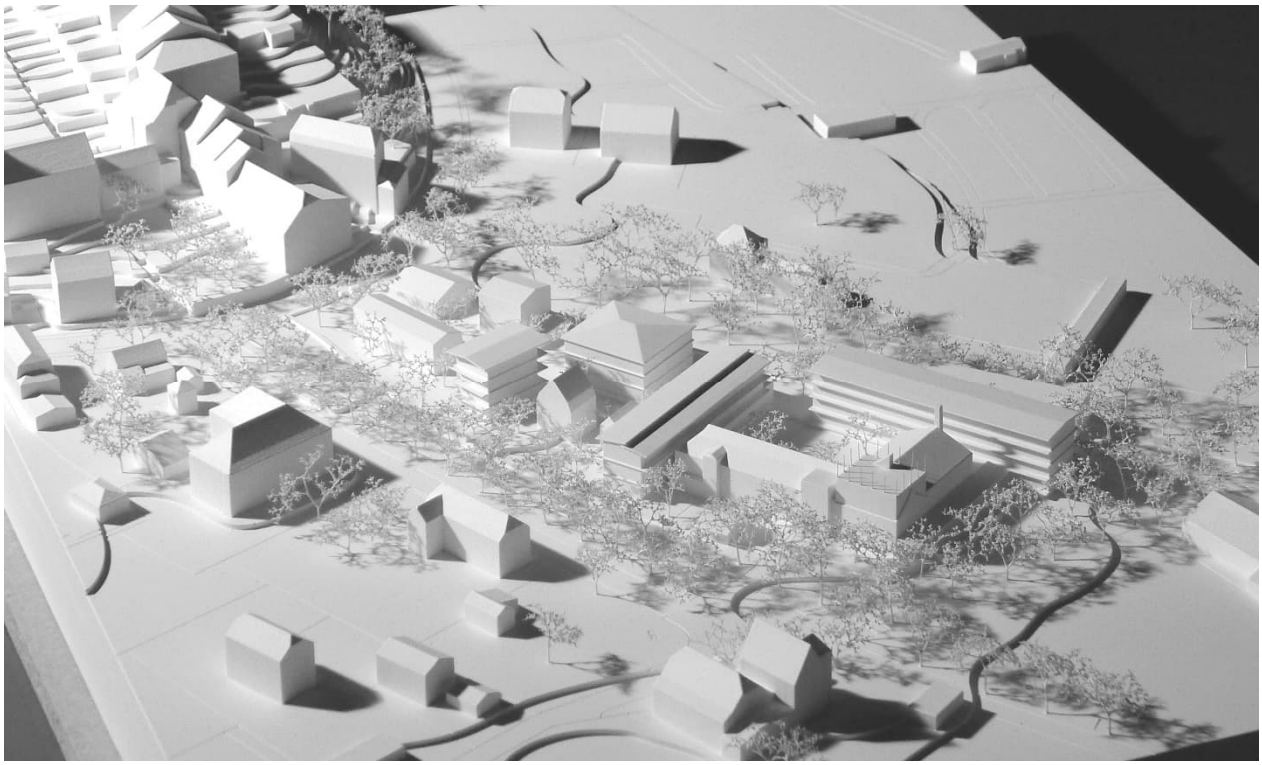
Freiraum	Die präzise Analyse der vorhandenen Freiraumstruktur wird in ein stimmiges Freiraumkonzept umgesetzt, im Innern mit einem kollektiven Quartiergarten und einem gemeinschaftlich genutzten Hof, nach aussen mit der Stärkung von Stadtgraben- und Ländtepromenade. Erreicht wird dies beim Auftakt in den Stadtgraben mit einem neuen Baumplatz und beim bestehenden Platz mit zusätzlichen Bäumen. Ein neuer Kiosk grenzt an diesen Platz und belebt den Ort. Die Zonierung ist sehr klar. Zwischen der Wiesenschicht entlang der Promenade und dem Quartier wird der Übergang ins Quartier mit der vorhandenen und ergänzten Mauer gerahmt. Die Eingänge ins Quartier werden mit Öffnungen und Pflanzelementen hervorgehoben. Zwischen Altstadt und neuem Quartier definiert ein Gehölzsaum den Übergang vom historischen Stadtkörper zum weiterentwickelten «Quartiergarten». Im Quartier wird der Hof zur eigentlichen inneren Oase und der durchgehende Quartiergarten wird sehr fein mit Obstbäumen, Kleinsträuchern, Beeren und verschiedenen Wiesenstrukturen gegliedert und bespielt. Verschiedene Nutzungen und Aneignungen sind hier Programm. Das stimmige Vegetationskonzept, welches mit differenzierten Baumarten, Bestands-, Obst- und Alleebäumen arbeitet, ist sehr gut und hilft mit, die Gliederung und Zonierung im Quartier zu stärken. Das schöne Freiraumkonzept mit dem durchgehenden Quartiergarten hat viel Potential, ein gemeinschaftliches Zusammenleben zu fördern, der grosse Hof ebenso. Dessen Interpretation als ruhige Oase im Sommer, wenn die Frequenz der Sommergäste eher hoch ist, überzeugt auf den ersten Blick. Diese positive Betrachtung wird jedoch im Beurteilungsgremium kontrovers diskutiert, da die Bauten eher dicht stehen und die räumliche Ausdehnung der Gärten wie auch des Hofs beschränkt ist und dadurch die Freiräume zu stark frequentiert werden.
Nutzung und Funktionalität	Laubengänge dienen als Erschliessung und werden so zu informellen Treffpunkten mit allen Vor- und Nachteilen. Zusammen mit den Durchgängen im Erdgeschoss und im Hof entsteht eine Wohn- und Arbeitsgemeinschaft; ein Zusammenleben, welches vermutlich zukunftsweisend ist. Der quadratische Punktbau und der Bau über der Einfahrt sind wohlproportionierte Holzbauten, welche das Ensemble abschliessen. Verschiedenste Gemeinschaftsflächen und Angebote wie Kita oder ein Café geben dem Ort das Potenzial, mehr als nur eine Wohnsiedlung zu werden. Alle Wohnungen sind zum «Durchwohnen» gedacht; oft im Grundriss versetzt, wodurch spannende Nischen entstehen. Die Wohnungsgrössen und deren Aufteilung sind aufgrund der Erschliessung maximal flexibel. Die Geometrie der Baukörper und die vielen wertvollen Gemeinschaftsflächen zollen Ihren Tribut; so wird die wirtschaftliche Tragbarkeit seitens Bauherrschaft bestritten.
Erschliessung und Parkierung	Die Adressierung und die fussläufigen Anbindungen sind gut und helfen mit, die Identitäten der einzelnen Gebäude zu stärken. Die Einstellhallenzufahrt wird in den westlichsten Neubau der ersten Etappe integriert und beeinträchtigt die Stadtgrabenpromenade nur soweit notwendig. Die Velo- und Autoparkplätze werden lediglich für die erste Etappe ausgewiesen und sind ausreichend. Die Veloabstellplätze liegen logisch bei den Zugängen, in den Erdgeschossen und bei der gedeckten Halle.
Nachhaltigkeit und Ökologie	Das Projekt weist sehr viele Nachhaltigkeitsaspekte aus, welche die aktuellen klimatischen, gesellschaftlichen und baulichen Faktoren miteinbeziehen. Der Erhalt des Bestands und der Fakt, dass Holzbauten vorgeschlagen werden, lassen eine hohe Nachhaltigkeit erwarten. Insbesondere die hohe Nutzungsflexibilität der Erdgeschosse, die Etappierung, das soziale Zusammenleben und der Wasserhaushalt über der Einstellhalle sind sehr gut gelöst und haben Potential, dass ein lebendiges nachhaltiges Quartier entstehen kann. Die grösstenteils unversiegelte Umgebung trägt das Ihre zur Nachhaltigkeit bei.

Fazit

Das Projekt ist ein fein austarierter Eingriff in die Siedlungsentwicklung von Erlach und hat grosses Potenzial, ein Ort und Treffpunkt am See zu werden. Es erzeugt eine Stimmung – ein Leben, welches vielleicht eine gewisse Urbanität in sich trägt. Trotzdem gibt es Zweifel, ob damit das «richtige» Publikum angesprochen werden kann und wie weit die finanzielle Tragbarkeit mit dem vorgeschlagenen Nutzungsmix gegeben ist.



Modellfoto, Ansicht Richtung Nord



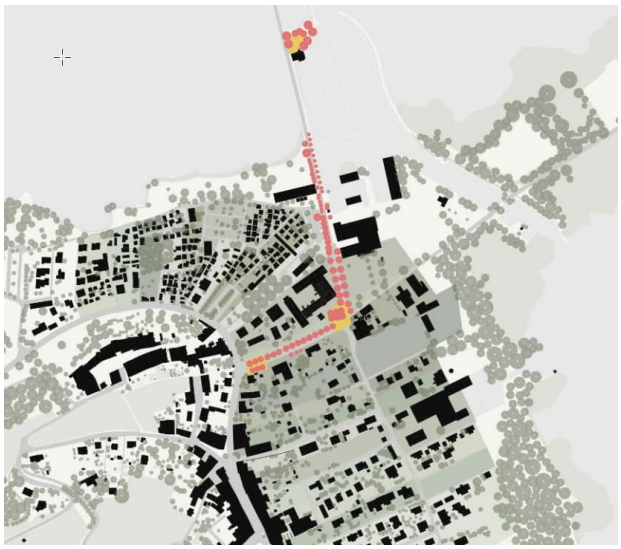
Modellfoto, Ansicht Richtung Nordwest



Situationsplan



Analyse; radial angeordnete Felderstruktur



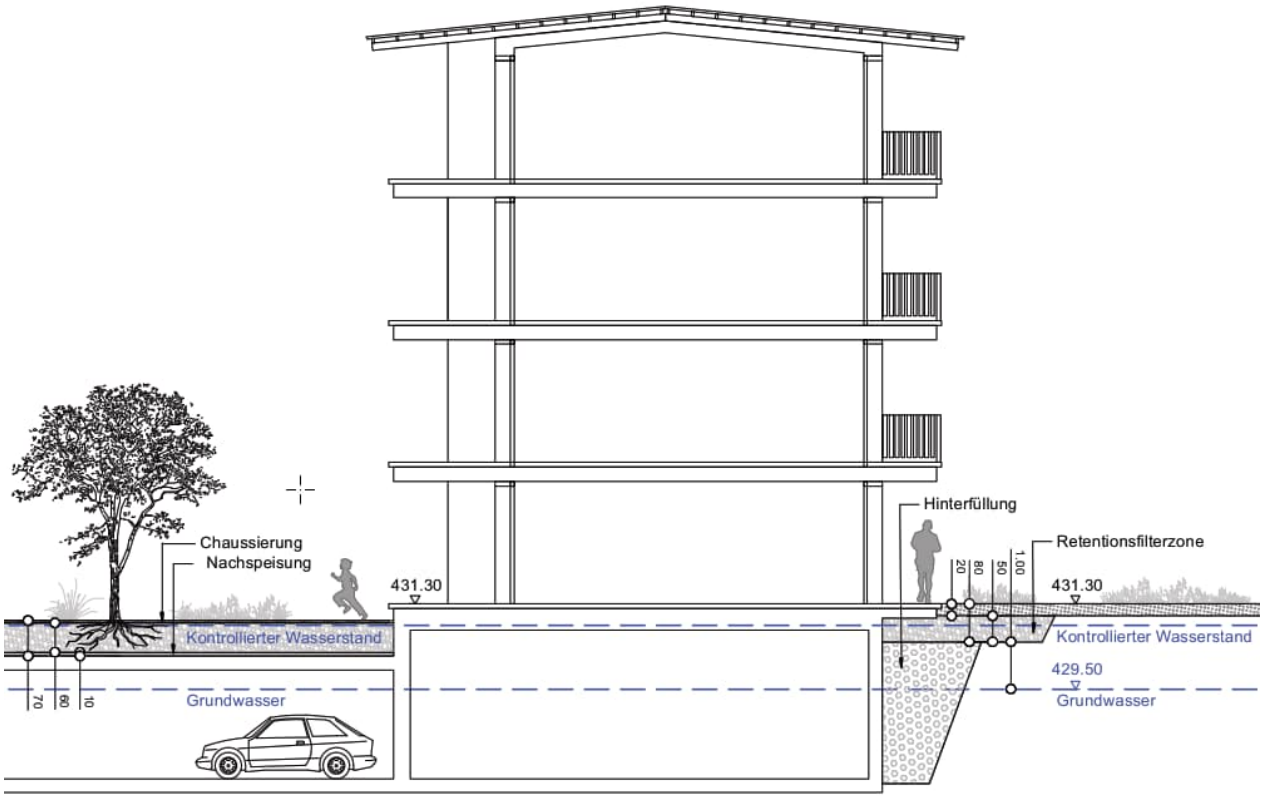
Analyse, Promenade mit historischer Allee und historischen Plätzen



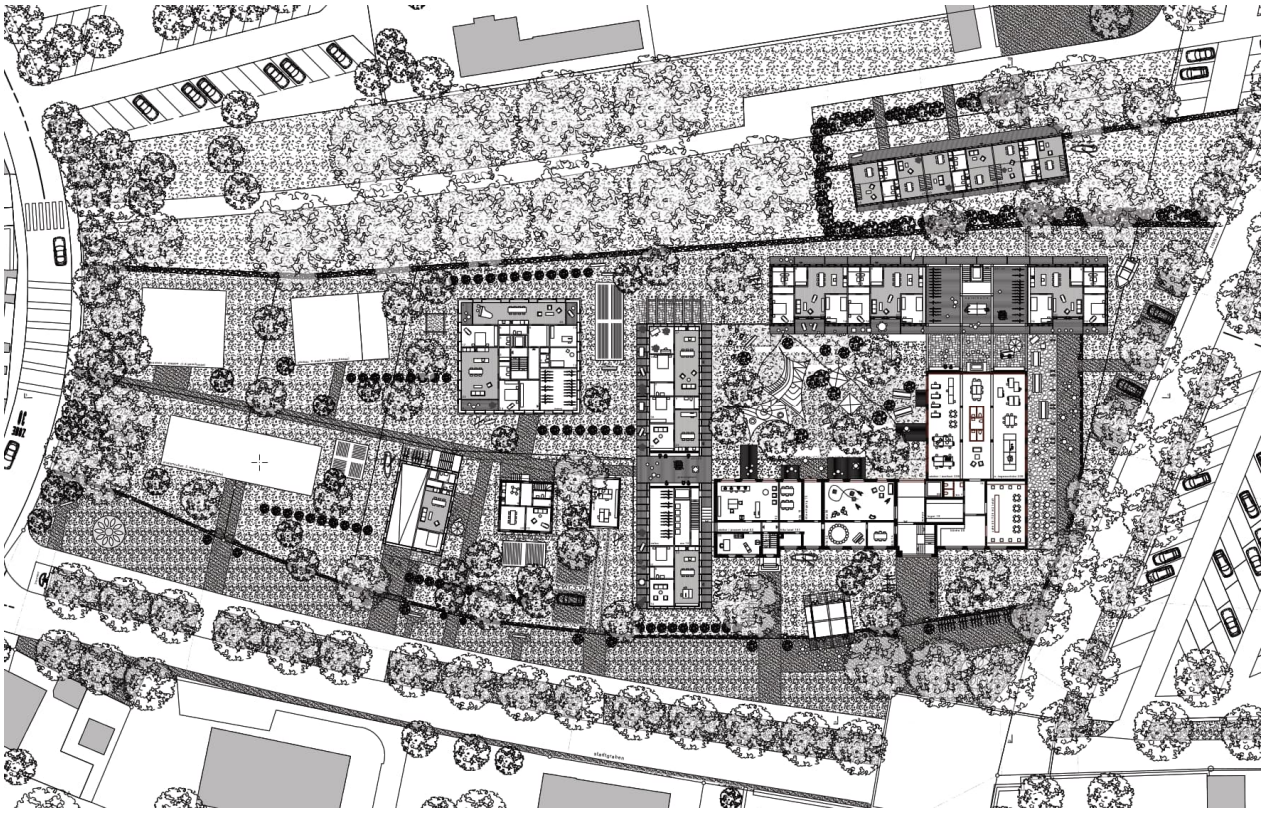
Konzept; Bäume bestehend / Abbruch / neu



Konzept; Retentionsflächen an Gebäudelängsseiten und im Hof



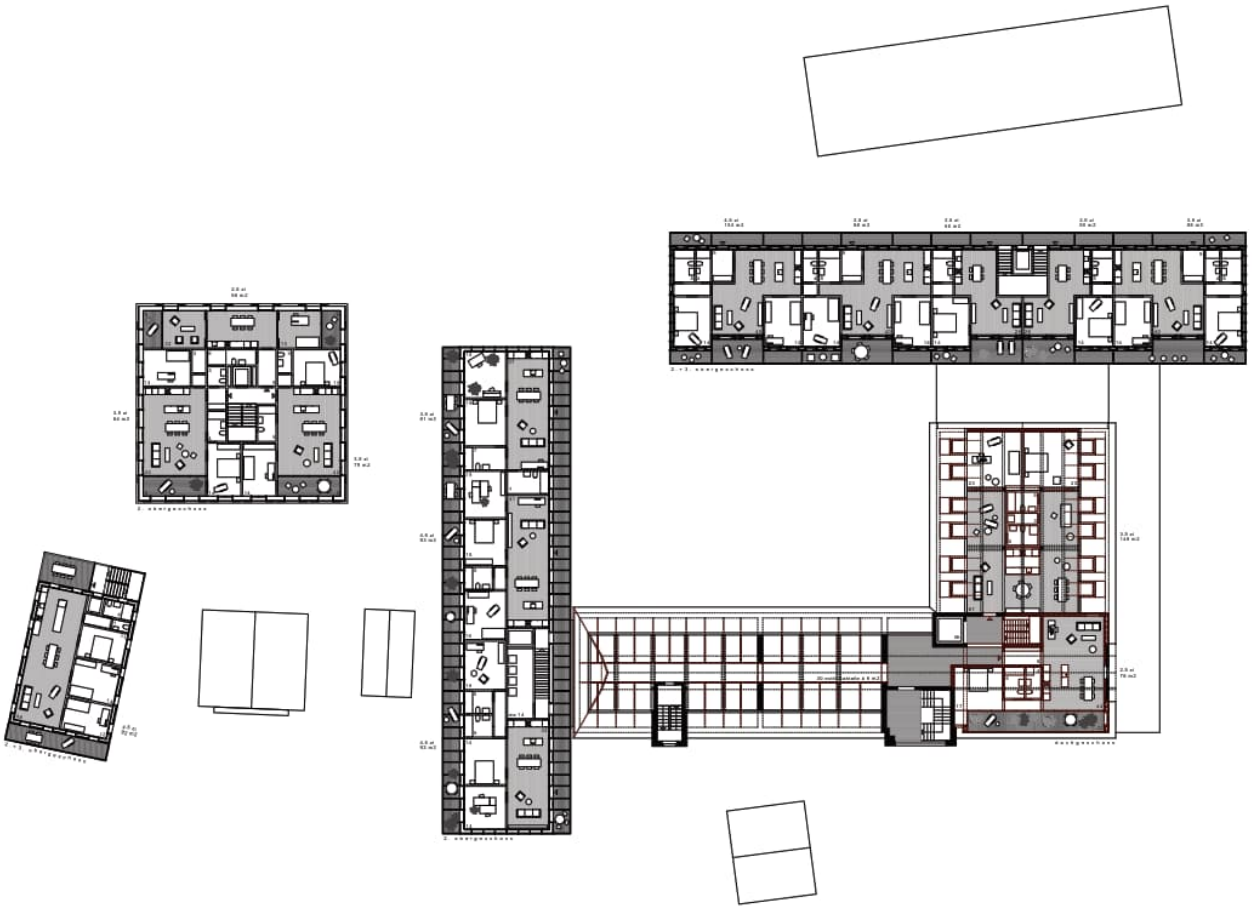
Wasserhaushalt / Retention



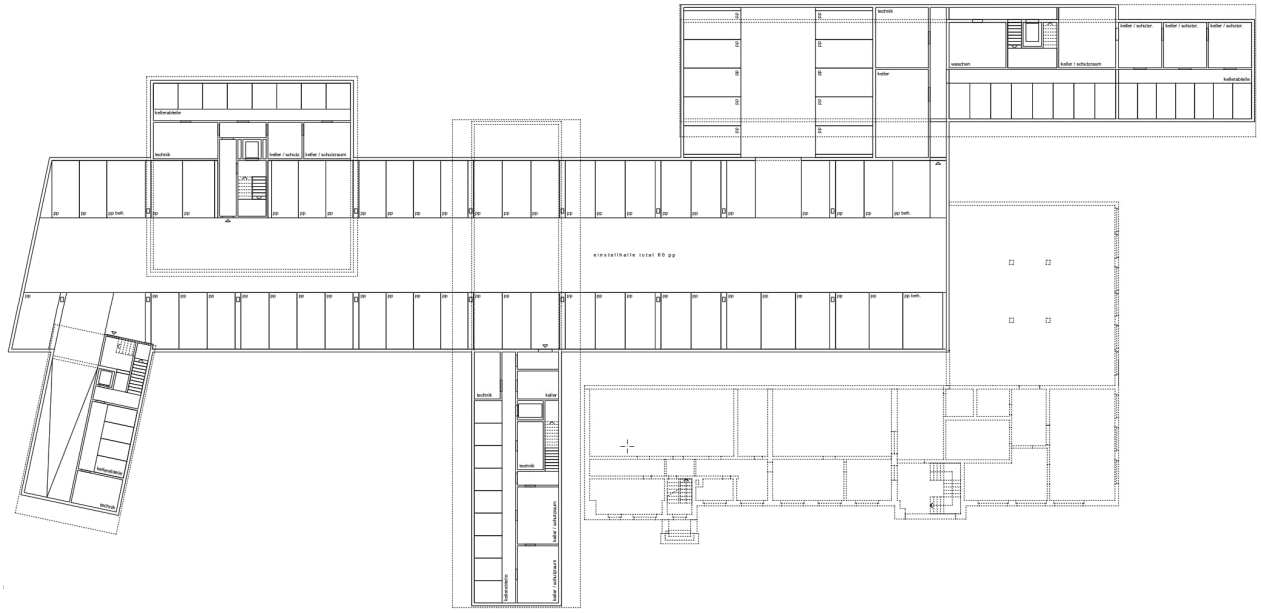
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



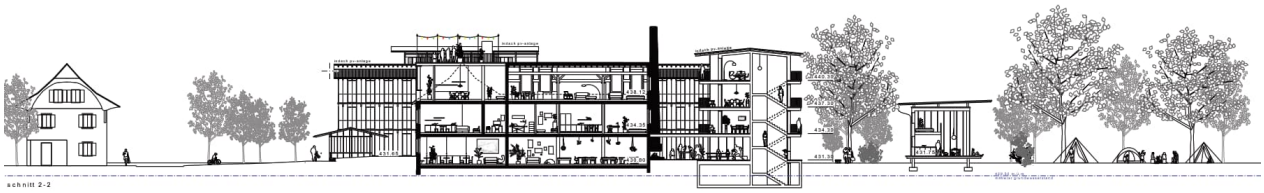
Grundriss 2. Obergeschoss



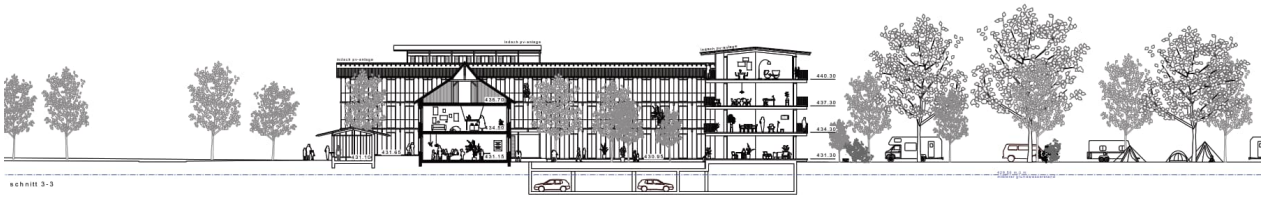
Grundriss Untergeschoss



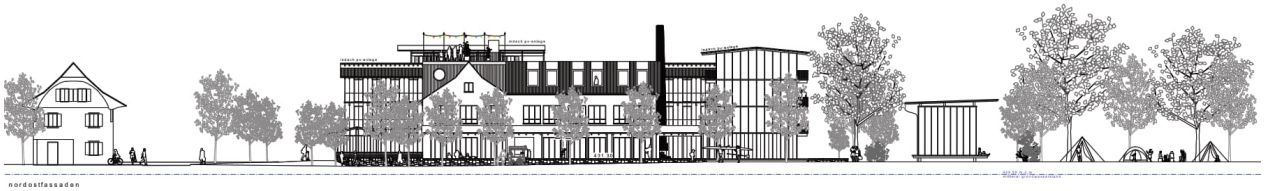
Schnitt 1



Schnitt 2



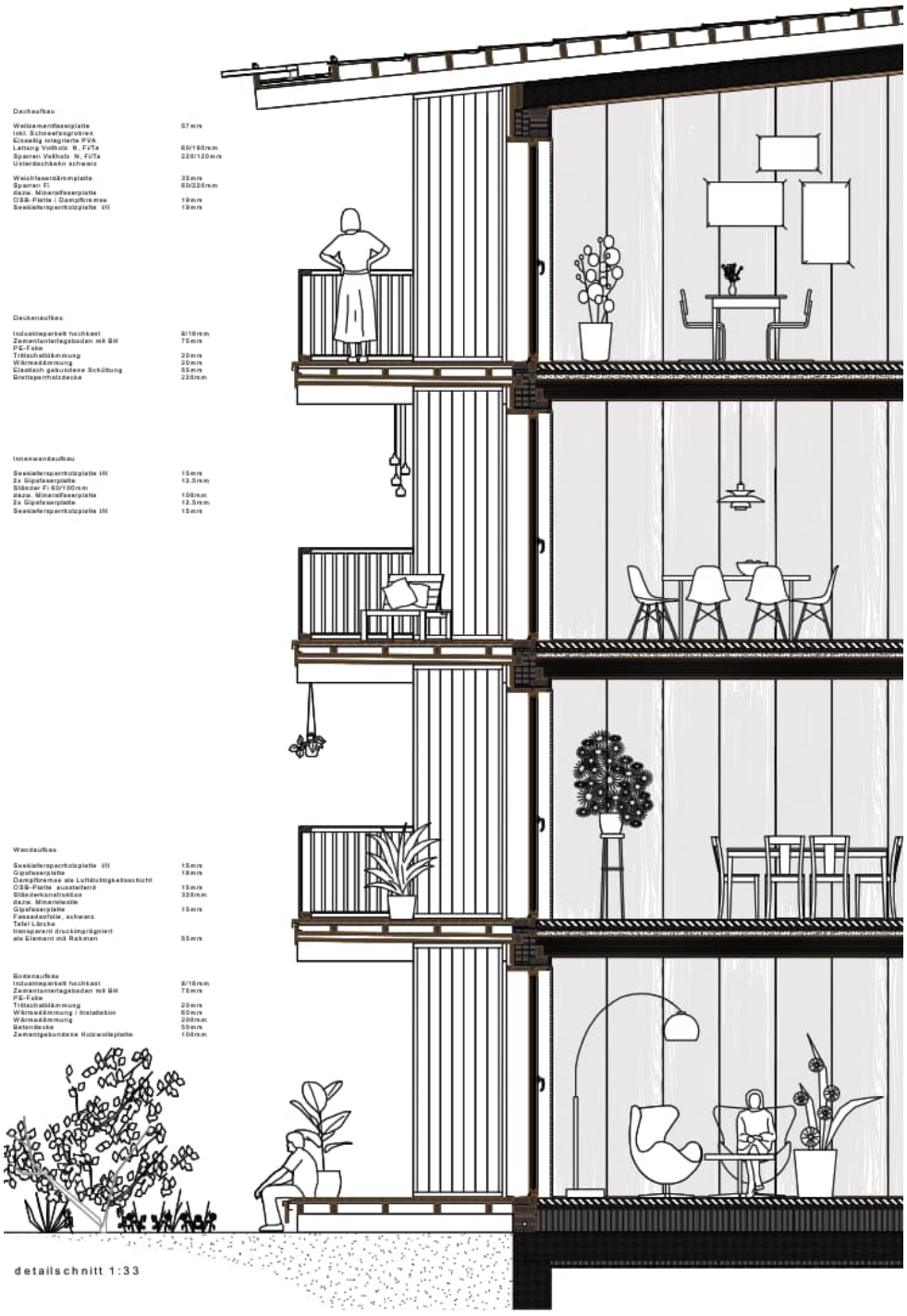
Schnitt 3



Nordostfassaden



Südostfassaden



Detailschnitt