

**Einwohnergemeinde Heimberg
Bernische Pensionskasse/Frutiger AG**

Gesamtentwicklung Bahnhof Heimberg



Schlussbericht Ideenstudie

November 2021

Impressum

Auftraggeberschaften:

Einwohnergemeinde Heimberg,
Alpenstrasse 26, 3627 Heimberg,

Bernische Pensionskasse
Schläflistrasse 17, Postfach, 3000 Bern 22

Frutiger AG Immobilien
Frutigenstrasse 37, 3602 Thun

Sekretariat:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU
Samuel Wild, Geograf MSc

Inhalt

1.	Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Perimeter und Absichten	6
1.3	Zielsetzung der Ideenstudie	7
1.4	Aufgabenstellung	8
2.	Allgemeine Bestimmungen	11
2.1	Auftraggeberschaften	11
2.2	Verfahren	11
2.3	Teilnehmende Teams	11
2.4	Beurteilungsgremium	12
2.5	Studienauftragssekretariat	12
2.6	Entschädigung	13
2.7	Folgeauftrag	13
2.8	Urheberrecht	14
2.9	Streitfälle	14
3.	Rahmenbedingungen	14
4.	Fragerunde	14
5.	Erste Zwischenbesprechung	15
6.	Zweite Zwischenbesprechung	16
7.	Vorprüfung Schlussabgabe	18
8.	Schlussbeurteilung	19
8.1	Organisation	19
8.2	Zulassung zur Beurteilung	19
8.3	Beurteilungskriterien	19
8.4	1. Rundgang	20
8.5	2. Rundgang	20
8.6	3. Rundgang	21
8.7	Kontrollrundgang , Schlussrundgang mit Entscheid	21
8.8	Beschlüsse	22
9.	Würdigung	23
10.	Erkenntnisse und Empfehlungen Weiterbearbeitung	23
11.	Weiteres Vorgehen	27
12.	Genehmigung / Unterzeichnung	28

13.	Projektbeschreibung Team E2A Architekten	29
14.	Projektbeschreibung Team brügger architekten ag	37
15.	Projektbeschreibung Team matti ragaz hitz architekten ag	45
16.	Projektbeschreibung Team :mlzd	52
17.	Projektbeschreibung Team Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH	60

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Heimberg arbeitet seit 2017 an der Revision der Ortsplanung und in einem separaten Verfahren an der Aktivierung der gemeindeeigenen Baulandreserve «Bir Underfüerig». Im April 2019 gab die Rigips AG bekannt, dass sie per Ende 2020 ihren Betrieb auf dem angrenzenden Industrieareal im Zentrum von Heimberg einstellt. In der Folge hat die Rigips AG das Betriebsareal westlich der Bahnlinie an die Investorengemeinschaft der Bernischen Pensionskasse und der Frutiger AG Immobilien (im Folgenden BPK/FAG) verkauft.

Heimberg verfügt somit über ein ca. 7.0 ha grosses Entwicklungsgebiet an zentraler, gut erschlossener Lage in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Infrastrukturen. Dies bietet eine einmalige Chance für eine qualitätvolle, nachhaltige und langfristig angelegte Weiterentwicklung des Ortsteils Untere Au. Der Gemeinderat und die Investorengemeinschaft beabsichtigen mit einem qualifizierten qualitätssichernden Verfahren die konzeptionelle Grundlage für eine etappierte Realisierung der Entwicklungspotenziale zu schaffen.

Anschliessend sollen die gewonnen Erkenntnisse mit der Revision der baurechtlichen Grundordnung gesichert werden¹.



Abb. 1 Einbettung des Gesamtareals (blau) und des ehem. Rigips-Areals (rot) in den nördlichen Ortsteil von Heimberg (Quelle: geo.admin.ch, eigene Darstellung)

¹ Der Perimeter der Gesamtentwicklung wird von der parallel laufenden Ortsplanungsrevision sistiert und die Grundsätze der Entwicklung werden mit einem Richtplaninhalt behördenverbindlich festgehalten.

1.2 Perimeter und Absichten

- Planungsperimeter** Der Planungsperimeter setzt sich aus zwei Kernperimetern (C1, C2) und drei potenziellen Erweiterungsperimetern (C3, C4, C5) zusammen.
- Projektperimeter** Die Teilgebiete C1–C5 bilden jeweils eigenständige Projektperimeter mit (weitgehend) unabhängiger Grundeigentümerschaft. Für eine unmittelbare Realisierung steht der Projektperimeter C1 der BKP/FAG im Vordergrund. Hier soll eine Vertiefung erfolgen, welche als Richtkonzept die Grundlage für eine Überbauungsordnung bildet.



 Kernperimeter C1 und C2  Erweiterungsperimeter C3, C4 und C5

Abb. 2 Planungsperimeter mit Unterteilung in Kern- und Erweiterungsperimeter
(Quelle: Geoportal Kanton Bern, eigene Darstellung)

Die Absichten für die Teilgebiete sind:

- Kernperimeter**
- C1 Der Kernperimeter C1 umfasst das bisherige Firmengelände der Rigips AG mit den Parzellen Nrn. 221, 235, 239, 752, 872 des ehemaligen Rigips Areals.
- Ziel ist die Umstrukturierung zur Wohn-, Misch- und Gewerbenutzung. Auf der Grundlage des städtebaulichen Gesamtkonzepts und der Vertiefung zum Richtkonzept soll eine Umzonung erfolgen. Es wird eine unmittelbare Realisierung angestrebt.
- C2 Der Kernperimeter C2 umfasst die im bestehenden Zonenplan festgehaltene ZPP Nr. 7 «Bir Underfüerig» mit den Parzellen Nrn. 891, 1702, 2022, 2046 im Eigentum der Einwohnergemeinde sowie Nr. 1698 (BLS Netz AG) und Teilen der Parzelle Nr. 1506 (Privateigentum).
- Ziel ist eine dichtere Nutzung in der bestehenden ZPP Nr. 7 «Bir Underfüerig». Auf der Grundlage des städtebaulichen Gesamtkonzepts soll eine Umzonung erfolgen. Eine Realisierung ist für mindestens 10 Jahre sistiert und soll danach entsprechend den Marktbedürfnissen angegangen werden.
- Erweiterungsperimeter**
- An die Kernperimeter grenzen die drei Erweiterungsperimeter C3 und C4, beide in der Bauernhofzone sowie C5 mit den Bestandesbauten an. Für die beiden Bauernhofzonen ist von einer Einzonung auszugehen, wobei der Zeithorizont offen ist und erst nach Vorliegen des Ergebnisses des Workshopverfahrens geklärt werden kann. Für den Bestand im Erweiterungsperimeter C5 bestehen auf absehbare Zeit keine Entwicklungsabsichten, aufgrund der Lage zwischen den Kernprojektperimetern ist eine langfristige Entwicklungsperspektive aufzuzeigen.
- Betrachtungsperimeter**
- Der Betrachtungsperimeter umfasst neben den angrenzenden Wohnbauzonen auch die öffentlichen Nutzungen im Westen, das Bahnhofareal im Osten sowie die Stockhornstrasse und die südlich angrenzenden Arbeitszonen.

1.3 Zielsetzung der Ideenstudie

- Planungsperimeter Die Ideenstudie soll für den Planungsperimeter ein Gesamtentwicklungskonzept für die langfristige, koordiniert etappierte Entwicklung von Nutzung, Bebauung, Grün- und Freiräumen, Erschliessung und Infrastrukturen ergeben. Dieses wird Grundlage sein für die allgemeinverbindliche Sicherung der Schlüsselemente, Eckwerte und Schnittstellen in der Ortsplanung.

Projektperimeter C1	Mit der vertiefenden Projektentwicklung für den Projektperimeter C1 der BPK/FAG soll die Ideenstudie ein qualifiziertes Richtkonzept ergeben, welches Grundlage für eine qualitätvolle Realisierung der ersten Entwicklungsetappe bildet.
Ausblick	Nach Abschluss der Ideenstudie ist zu entscheiden, wie die baurechtliche Grundordnung im Planungssperimeter angepasst wird. Im Vordergrund stehen dabei der Erlass neuer resp. die Anpassung bestehender Zonen mit Planungspflicht (ZPP). Ebenfalls wird zu entscheiden sein, ob, in welcher Form und zu welchem Zeitpunkt eine Einzonung von Bauernhofzonen ins Auge gefasst wird.

1.4 Aufgabenstellung

Die Areale im Planungssperimeter bilden ein Entwicklungspotenzial unmittelbar zwischen Bahnhof Heimberg und öffentlichen Infrastrukturen über insgesamt rund 7 ha an zentraler und sehr gut erschlossener Lage. Mit dem zeitlichen Zusammentreffen verschiedener Entwicklungsstränge ergibt sich die Chance, die Stossrichtung der Gemeindeentwicklung in diesem Ortsteil in den nächsten 30–50 Jahren optimal vorzubereiten.

Zentral ist es, in einer frühen Phase die relevanten Schnittstellen zwischen den Teilgebieten zu erkennen und in einem Gesamtkonzept integral zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die langfristige Etappierung sind hochwertige Zwischenzustände und langfristige Entwicklungsperspektiven zu sichern.

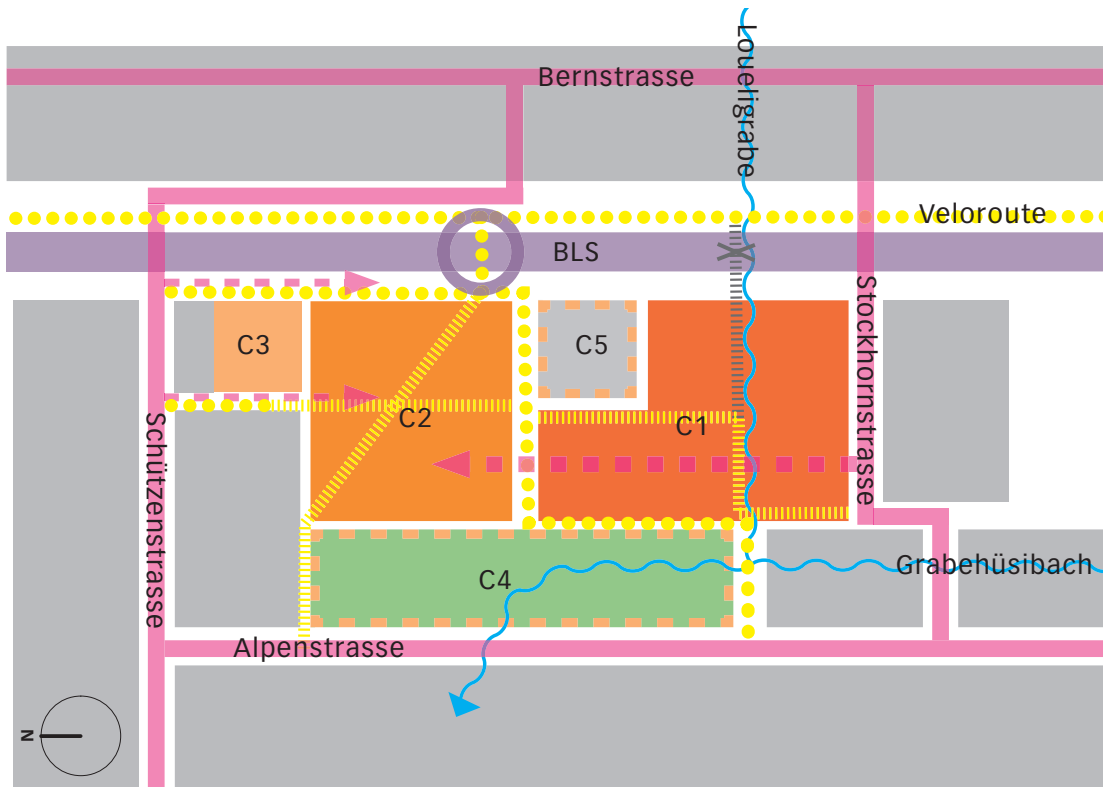


Abb. 3 Schema- und Funktionsskizze
 ●●●●● bestehende / neu zu schaffende Fuss-/Velowegverbindungen (schematische Lage)
 ▲▲▲▲▲ Anschlüsse neue Erschliessungen (schematische Lage)

- Planungsperimeter
- Im qualitätssichernden Verfahren stehen für die Gesamtkonzeptentwicklung über den Planungsperimeter folgende allgemeine Fragestellungen im Vordergrund:
- Wie kann das Gebiet «Bahnhof Heimberg» in seiner Zentrumsfunktion gestärkt werden?
 - Wie ist eine Mischnutzung mit einem Gewerbeanteil von 10–20 % über den gesamten Perimeter sinnvoll anzuordnen und zu organisieren?
 - Wie sind Bauvolumen, Grün- und Freiräume anzuordnen und unterschiedlichen Nutzungen zuzuweisen?
 - Wie sieht ein zweckmässiges Erschliessungskonzept aus, welches die Gesamterschliessung motorisierter Verkehr ab Stockhornstrasse und Schützenstrasse ermöglicht?
 - Wie sehen zweckmässige, auch über längere Zeit funktionale Zwischenetappen auf dem langfristigen Weg zum Gesamtkonzept aus, da die Realisierung in Etappen erfolgt?
 - Wie kann das Kernareal C1 zu einer dichten Mischnutzung umstrukturiert und umgenutzt werden?
 - Wie kann das Kernareal C2 mit einer verdichteten Nutzung entwickelt werden?
 - Wie können die Erweiterungsareale C3 und C4 eingezont und einer Bebauung zugeführt werden?
 - Welche langfristigen Entwicklungsperspektiven können für das Erweiterungsareal C5 aufgezeigt werden?

- Projektperimeter
- Im qualitätssichernden Verfahren ist die Projektentwicklung für den Projektperimeter C1 soweit zu vertiefen, dass ein Richtkonzept folgende Themen klärt:
- Detailliertes Nutzungskonzept (Art und Mass, Anordnung und Koordination der Nutzungen)
 - Städtebauliches Bebauungs-, Grün- und Freiraumkonzept unter Berücksichtigung der Lage und der Schnittstellen und Übergänge zur Nachbarschaft und zum Bahnhof
 - Detailliertes architektonisches Konzept Volumetrie, Geschossigkeit und Gestaltung der Gebäude inkl. Machbarkeitsnachweis der Gebäudegrundrisse und des geforderten Raumprogramms
 - Detailliertes Konzept für die öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Grün- und Freiräume
 - Detailliertes Erschliessungskonzept und Wegenetz
 - Etappierungskonzept
 - Konzepte für Ökologie und Energie
 - Nachweis der Wirtschaftlichkeit mit Kennzahlen zum Raumprogramm

2. Allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberschaften

Die Auftraggeberschaften sind:

- Einwohnergemeinde Heimberg, Alpenstrasse 26, 3627 Heimberg
- Bernische Pensionskasse, Schläflistrasse 17, Postfach, 3000 Bern 22
- Frutiger AG Immobilien, Frutigenstrasse 37, 3602 Thun

2.2 Verfahren

Ideenstudie	Für die Konzept- und Projektentwicklung wird ein Studienauftrag in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 ² als einstufige Ideenstudie mit zwei differenzierten Bearbeitungstiefen durchgeführt. Damit sollen zum einen eine abstrahierte Gesamtkonzeptentwicklung über den gesamten Planungsperimeter (C1–C5) wie auch die Entwicklung eines konkreten Richtkonzepts für den Projektperimeter C1 erreicht werden.
Ablauf	Die Ideenstudie wurde mit zwei Zwischenbesprechungen und einer Schlussbeurteilung durchgeführt. Das Beurteilungsgremium hätte den Studienauftrag, falls es sich als notwendig erwiesen hätte, mit einer optionalen Bereinigungsstufe zwecks Vertiefung und Weiterentwicklung verlängern können (SIA-Ordnung 143, Art. 5.4).

2.3 Teilnehmende Teams

Es werden folgende fünf interdisziplinären Projektteams unter Federführung eines Architekturbüros eingeladen:

- brügger architekten ag, Thun
- E2A Architekten AG, Zürich
- matti ragaz hitz architekten ag, Bern
- :mlzd, Biel
- Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH, Zürich

Die eingeladenen Teams mussten neben den Fachgebieten Städtebau und Architektur durch die Verstärkung mit einer entsprechend qualifizierten Fachperson auch das Fachgebiet Landschaftsarchitektur abdecken. Ausserdem war eine qualifizierte Fachperson für Verkehrsplanung beizuziehen. Die beigezogenen Fachleute durften nicht bei mehreren Teams mitmachen. Der Ausschluss von Fachleuten von der Teilnahme richtete sich nach Art. 12.2 Ordnung SIA 143 (2009).

2.4 Beurteilungsgremium

Zur Durchführung der Ideenstudie wird ein Beurteilungsgremium aus stimmberechtigten Sach- und Fachmitgliedern sowie unterstützenden Experten eingesetzt. Bei Mehrheitsentscheidungen muss eine Mehrheit der stimmberechtigten Fachmitglieder zustimmen.

2.4.1 Sachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Andrea Erni Hänni, Gemeindepräsidentin, Einwohnergemeinde Heimberg
- Urs Ackermann, Gemeinderat Ressort Planung, Einwohnergemeinde Heimberg
- Rico Pajarola, Abteilungsleiter Immobilien, Bernische Pensionskasse
- Thomas Frutiger, Delegierter des Verwaltungsrates, Frutiger AG

2.4.2 Fachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Philipp Husistein, Architekt SIA, Aarau, (Präsident)
- Rosmarie Müller-Hotz, dipl. Arch. ETH / SIA, Baar
- Peter Berger, dipl. Arch. ETH/HTL, BSA, SIA, Zürich
- Sandro Balliana, Landschaftsarchitekt BSLA, Zürich

2.4.3 Beigezogene Fachstellen und Experten (ohne Stimmrecht)

- Anissa Kühni, Projektleiterin Frutiger AG
- Stefan Bürki, Bauverwalter Einwohnergemeinde Heimberg
- Yvonne Balzer, ehem. Bauverwalterin Einwohnergemeinde Heimberg
- Balthasar Marx, externer Ortsplaner ecoptima ag, Bern
- Florian Gadiant, externer Verkehrsplaner weber+brönnimann ag, Bern

Im Verfahren hat sich kein Bedarf zum Beizug weiterer Experten ergeben.

2.5 Studienauftragssekretariat

Die Verfahrensorganisation und Begleitung erfolgt durch

ecoptima ag
Balthasar Marx
Spitalgasse 34
3001 Bern

2.6 Entschädigung

Die Gesamtentschädigung beträgt Fr. 310'000.– (inkl. Nebenkosten, exkl. MwSt.). Alle Teilnehmer, deren Projekte sämtliche Bestimmungen des Programms erfüllen und zur Schlussbeurteilung zugelassen werden, erhalten pauschal Fr. 62'000.– (inkl. Nebenkosten, exkl. MwSt.). Davon beträgt die Entschädigung für die Bearbeitung des Planungsperimeters Fr. 40'000.– und für die Bearbeitung des Projektperimeters C1 Fr. 22'000.–

2.7 Folgeauftrag

Das für die Weiterbearbeitung empfohlene Gesamtentwicklungskonzept dient als Grundlage für die Revision der baurechtlichen Grundordnung. Es besteht kein Anspruch auf einen Folgeauftrag.

Das für die Weiterbearbeitung empfohlene Richtkonzept für den Projektperimeter C1 dient als Grundlage für den Erlass einer Überbauungsordnung oder die Durchführung eines Projektwettbewerbs (Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG, BSG 721.0). Es besteht kein Anspruch auf einen Folgeauftrag. Die BPK/FAG ziehen in Erwägung, die Verfasser des Siegerprojekts der Vertiefung Richtkonzept mit der Weiterentwicklung des Richtkonzepts zu beauftragen.

Die Bauprojektierung soll im Anschluss an die Überbauungsordnung erfolgen. Die Grundeigentümerschaft ist frei in der Wahl der Architekten.

Auch die beigezogenen Fachleute haben keinen Anspruch auf einen Folgeauftrag. Falls sie einen wesentlichen und erkennbaren Beitrag geleistet haben, können sie von den Auftraggebern bei Bedarf mit weiteren Arbeiten beauftragt werden.

Die Ansprüche aus dem Studienauftrag richten sich nach den Bestimmungen von Art. 27 der SIA-Ordnung 143.

Bei wesentlichen Programmverstössen bleibt Art. 22 SIA Ordnung 143 (2009) vorbehalten. Hervorragende Beiträge, die wesentliche Verstösse gegen die Programmbestimmungen aufweisen, können ebenfalls zur Weiterbearbeitung empfohlen werden, sofern die Entscheidung von mindestens drei Viertel der Stimmberechtigten des Beurteilungsgremiums sowie aller Vertreter der Auftraggeberschaft getragen wird.

2.8 Urheberrecht

Das Urheberrecht richtet sich nach Art. 26 der SIA-Ordnung 143.

Das Urheberrecht an den Projektstudien verbleibt bei den Verfassenden. Die eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum der Auftraggeber über. Den Auftraggebern steht nach Entrichtung der Entschädigung gemäss Ziffer 2.6 das Recht zu, die Studienergebnisse für die weiteren Planungsschritte durch Dritte zu verwenden (Art. 26.3) und unter Namensnennung der Verfassenden zu veröffentlichen.

Die Auftraggeber bestimmen den Zeitpunkt und die Form der erstmaligen Veröffentlichung der Resultate des Studienauftrags.

2.9 Streitfälle

Auf den vorliegenden Vertrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind die ordentlichen Gerichte zuständig.

3. Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für die Bearbeitung sowie die Anforderungen an die abzugebenden Unterlagen wurden im Programm zum Studienauftrag vom 14. Januar 2021 festgehalten. Das Programm wurde den teilnehmenden Teams an der Startveranstaltung vom 14. Januar 2021 zugestellt.

4. Fragerunde

Im Rahmen einer schriftlichen Fragerunde erhielten die Teams die Möglichkeit, bis am 1. Februar 2021 Fragen an das Studienauftragssekretariat zu richten. Die Beantwortung der Fragen erfolgte schriftlich an alle Teams.

5. Erste Zwischenbesprechung

Am 12. April 2021 fand die erste Zwischenbesprechung in Form von individuellen Präsentationen und Diskussionen mit jedem Team statt. Grundlage der Beurteilung bildeten die durch die Teams präsentierten Unterlagen.

Ziel

Durch die Diskussionen im Rahmen der ersten Zwischenbesprechung und den Vergleich der Arbeiten der Teams sollten Empfehlungen für die Weiterbearbeitung an die Teams resultieren.

Resultate

Als Resultat der ersten Zwischenbesprechung wurden den Teams allgemeingültige und jeweils zusätzliche projektspezifische Empfehlungen für die Weiterbearbeitung abgegeben.

Planungsperimeter C1-C5

Besonderer Wert wurde darauf gelegt, dass die Teams in der Weiterbearbeitung die Identitäten und den Charakter der einzelnen Projektperimeter unter Berücksichtigung einer langfristigen Etappierung schärfen. Die vorgegebenen Abgrenzungen zwischen den Projektperimetern waren einzuhalten. Die Beurteilung der Qualität der Zwischenzustände erfolgte anhand der dargelegten Etappierung. Die Fernsicht nach Süden auf das Alpenpanorama ist eine Qualität für den Wohnstandort Heimberg und soll für möglichst viele der Wohnungen in Wert gesetzt werden.

Die Weiterbearbeitung sollte zeigen, welche Aussen-, Grün- und Freiräume einen öffentlichen Charakter haben, welche der gemeinschaftlichen Nutzung der Anstösser dienen und welche individuellen Nutzungen zugeordnet werden sollten.

Es wurde empfohlen die gewerblichen Nutzungen auf wenige, entsprechend erschlossene Standorte zu konzentrieren.

Bei Erschliessungskonzepten mit Durchbindung zwischen Stockhornstrasse und Schützenstrasse musste aufgezeigt werden, wie Durchfahrts- und Schleichverkehr unterbunden werden kann. Bei Erschliessungskonzepten mit Stichstrassen mussten ausreichende Wendemöglichkeiten ausgewiesen werden.

Es wurde zudem auf diverse Details zu den Themen Aussenräume (u.a. gesetzliche Mindestflächenvorgaben), Gewässerraum, Baugrund, Leitungen, Energie, Parkierung, Lärm, Naturgefahren hingewiesen.

Projektperimeter C1

Speziell im Projektperimeter C1 wurde an den Vorgaben zum Nutzungsmass (GFZo 1.2) sowie am Raumprogramm und den Vorgaben zur Parkierung gemäss dem Programm zur Ideenstudie festgehalten. Zum Lärm wurde nochmals speziell auf die Lärmemissionen der Prodega (Parzelle Nr. 814) hingewiesen.

Projektperimeter C2-5	Es ist nicht davon auszugehen, dass die Erschliessung des Projektperimeters C4 über die bestehende Strasse auf den Parzellen Nrn. 829 und 739 möglich ist. Es wurde nochmals darauf hingewiesen, dass der Bauernhof im C4 noch ca. 10 Jahre bestehen bleibt und bis dann eine öffentlich zugängliche Querung des Areals zur Alpenstrasse ausgeschlossen ist.
--------------------------	--

6. Zweite Zwischenbesprechung

Die zweite Zwischenbesprechung fand am 2. Juni 2021 wiederum in Form von individuellen Präsentationen und Diskussionen mit den einzelnen Teams statt. Grundlage der Besprechung bildeten die zuvor durch die Teams eingereichten und an der Zwischenbesprechung präsentierten Unterlagen.

Ziel	Durch Diskussionen im Rahmen der zweiten Zwischenbesprechung und den Vergleich der Arbeiten der Teams sollten Empfehlungen für die Weiterbearbeitung bis zur Schlussabgabe resultieren.
------	---

Resultate

Die Resultate der zweiten Zwischenbesprechung wurden den Teams wiederum als allgemeingültige und jeweils zusätzliche projektspezifische Empfehlungen für die Weiterbearbeitung abgegeben.

Planungsperimeter C1-C5	Grundsätzlich bestätigte das Beurteilungsgremium die Programmvorgaben und erwartete die weitere Vertiefung und Schärfung der Konzepte und Angaben entsprechend der Vorgaben und der nachfolgenden Erkenntnisse und Empfehlungen. Im Wesentlichen behielten auch die Rückmeldungen zur ersten Zwischenpräsentation ihre Gültigkeit.
----------------------------	--

Es wurde erneut darauf hingewiesen, dass die vorgegebenen Abgrenzungen zwischen den Projektperimetern zwingend einzuhalten sind. Lediglich Anlagen der Detailerschliessung werden über den gesamten Planungsperimeter angeordnet. Dabei sollten die Projektperimeter resp. Etappen im Situationsplan nachvollziehbar dargestellt sein. Es wurde darauf hingewiesen, dass Zwischenzustände über viele Jahre bestehen werden und bereits ohne Entwicklung der anderen Projektperimeter vollumfänglich funktionieren und eigenständige Qualitäten aufweisen müssen.

Elemente und Strukturen des Konzepts, die aus Sicht des Teams zwingende Eckpunkte und Schlüsselemente der Entwicklung darstellen, waren weiter herauszuarbeiten.

Bei der Schaffung von ortsbaulichen Akzenten und Adressbildungen durch höhere Volumen waren auch die Auswirkungen auf dahinter (nördlich) liegende Gebäude zu bewerten. Insgesamt war bei der Definition der Geschossigkeit eine gute Integration in das Ortsbild und ein angemessener Übergang zu den angrenzenden Quartieren zu berücksichtigen.

Zur Zentrumsbildung wurde darauf hingewiesen, dass das Potenzial an Nutzenden von ausserhalb nicht sehr gross ist. Entsprechend musste die Belegung des Quartiers, insbesondere in der ersten Etappe C1 von Innen kommen und sollte durch eine Fokussierung publikums- resp. quartierbezogener Nutzungen auf wenige Orte gelenkt werden.

Die Aussen-, Grün- und Freiräume waren noch klarer nach öffentlich, gemeinschaftlich und privat zu differenzieren. Dabei war auch das Potenzial der Dachflächen als 5. Fassade aufzuzeigen. Für die Schlussabgabe wurde nochmals darauf hingewiesen, dass die gesetzlich vorgeschriebene grössere Spielfläche pro Teilprojektperimeter jeweils einmal im Umfang von min. 600 m² nachzuweisen ist.

Es wurde über die Erkenntnis aus der laufenden Abklärung der Gemeinde zum Hochwasserschutz informiert. Es ist von einer Ausdolung und Verschiebung des Grabehüsibaches auszugehen (entlang Projektperimeter C1). Es handelte sich jedoch nicht um eine zusätzlich zu erfüllende Vorgabe zum Programm.

Es wurde erneut auf die Vorgaben im Gewässerraum des Loueligrabens hingewiesen.

Damit möglichst verkehrsfreie (MIV) Projektperimeter mit effizienter und flächensparender Erschliessung entstehen können, wurde eine durchgängige, für den allgemeinen Verkehr offene Erschliessungsstrasse zwischen Stockhornstrasse und Schützenstrasse klar ausgeschlossen.

Das Sanierungsprojekt der Gleisanlagen der BLS mit einer flächigen Erweiterung von ca. 1'000 m² musste definitiv als Ausgangslage für die Ideenstudie zu berücksichtigt werden.

Es wurde auf den notwendigen Ersatz der bestehenden 13 P+R-Parkplätze und die Berücksichtigung der bestehenden Leitungen hingewiesen. Für die Schlussabgabe musste auch ein Konzept für die Entsorgung (z.B. zentrale Sammelstellen für Hauskehricht) erarbeitet werden.

Es wurde betont, dass keine unattraktiven, lärmbelasteten Wohnsituationen geschaffen werden sollten. Betroffen ist vor allem die Bautiefe entlang der Stockhornstrasse, welche mehreren Lärmquellen ausgesetzt ist.

Es wurde erneut darauf hingewiesen, dass der Bauernhof im C4 noch ca. 10 Jahre bestehen bleibt und bis dann eine öffentlich zugängliche Querung des Areals zur Alpenstrasse ausgeschlossen ist. Zudem steht der bestehende interne Weg durch das C5 nicht für die Erschliessung oder Durchwegung der anstossenden Grundstücke zur Verfügung.

7. Vorprüfung Schlussabgabe

Organisation	Am 20. August 2021 wurden die Studien beim Projektsekretariat eingereicht. Die Vorprüfung wurde durch das Projektsekretariat unter Einbezug von Experten durchgeführt. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden im Folgenden kurz zusammengefasst.
Ausgangslage	Die Beurteilung der eingereichten Studien erfolgte gemäss den Vorgaben der SIA-Ordnung 143: – Zur Beurteilung zugelassen werden nur Studien, die keine wesentlichen formellen Verstösse aufweisen. – Beiträge mit wesentlichen materiellen Verstössen können zur Weiterbearbeitung empfohlen werden, weil diese Möglichkeit gemäss Art. 22 SIA-Ordnung 143 im Programm unter Ziff. 2.7 ausdrücklich vorgesehen ist und wenn der Entscheid des Beurteilungsgremiums mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der stimmberechtigten Mitglieder sowie der Zustimmung aller Vertreter der Auftraggeber erfolgt.
Formelle Vorprüfung	Bei der Überprüfung wurden keine formellen Verstösse festgestellt.
Materielle Vorprüfung	Im Rahmen der Vorprüfung wurden nur geringfügige Abweichungen gegenüber den materiellen Programmvorgaben festgestellt.

8. Schlussbeurteilung

8.1 Organisation

Alle stimmberechtigten Sach- und Fachmitglieder sowie die Experten waren anwesend. Das Beurteilungsgremium war somit beschlussfähig.

8.2 Zulassung zur Beurteilung

Gestützt auf das Resultat der Vorprüfung hat das Beurteilungsgremium alle Studien einstimmig zur Beurteilung und einer allfälligen Empfehlung zur Weiterbearbeitung zugelassen.

8.3 Beurteilungskriterien

Kriterien für die Beurteilung der Projekte:

- Rolle und Bedeutung des Areals
Beitrag zum Siedlungsgefüge, Potenzial zur Zentrums- und Identitätsbildung
- Städtebau / Gestaltung
Städtebauliche Konzeption, Gesamterscheinung, Identität und Gestaltungselemente, Einpassung in das Ortsbild, Anbindung und Übergänge zur Nachbarschaft, Gebäude- und Wohnungstypologie, Architektur- und Gebäudegestaltung*
- Grün- und Freiräume
Gestaltung und Aufenthaltsqualität der privaten, gemeinschaftlichen und öffentlich zugänglichen Grün- und Freiräume, Integration der grösseren Spielfläche, des Gewässerraums und Infrastrukturen
- Erschliessungskonzept
Effizientes und wohnumfeldverträgliches Erschliessungskonzept, Durchwegung des Perimeters für den Fuss- und Veloverkehr, dezentrale und etappierbare Hausanschlüsse, Parkierungskonzept
- Funktionalität
Nutzungsverteilung, Wohnqualität, Objektstrategie* und Raumprogramm*
- Wirtschaftlichkeit
Verteilung und Ausgleich der Planungsvorteile und -nachteile, Erstellung-, Betriebs- und Unterhaltskosten*
- Abstimmung von Planungs- und Projektperimetern
Etap pierung und Qualität der Zwischenstände, Varianten und Flexibilität für spätere Entwicklungen

Die Reihenfolge der Beurteilungskriterien stellt keine Gewichtung dar. Die mit einem * versehenen Stichworte treffen auf die Vertiefung Richtkonzept Projektperimeter C1 zu.

8.4 1. Rundgang

Vor dem Einstieg in die Diskussion der Projekte wurden dem Beurteilungsgremium die Erkenntnisse der vergleichenden raumplanerischen Vorprüfung und Wirtschaftlichkeitsprüfung vorgestellt. Danach stellte jeweils ein Fachmitglied des Beurteilungsgremiums die Eckwerte der Studien vor. Anschliessend wurden die Studien anhand der Beurteilungskriterien ausführlich besprochen.

Das Beurteilungsgremium entscheidet, dass die Projekte der Teams brügger architekten ag, E2A Architekten AG, Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH und :mlzd in die 2. Runde kommen. Das Projekt des Teams matti ragaz hitz architekten ag wird einstimmig im 1. Rundgang ausgeschieden, weil die städtebauliche Konzeption trotz einem vergleichsweise niedrigen Nutzungsmass eine Urbanität anstrebt, welche dem Ort Heimberg nicht gerecht wird, bzw. hier nicht erreicht werden kann.

8.5 2. Rundgang

Im 2. Rundgang werden Stärken und Schwächen der verbliebenen 4 Projekte nochmals diskutiert. Aufgrund der Diskussion kommt das Beurteilungsgremium einstimmig zum Schluss, die Projekte der Teams :mlzd und Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH auszuschneiden. Es verbleiben die Projekte der Teams brügger architekten ag und E2A Architekten AG.

Das Projekt des Teams Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH weist mit fortschreitender Detaillierung ungelöste Probleme auf und die Projektperimeter C2–C4 sind zu wenig ausgearbeitet. Der ursprüngliche Ansatz mit einem starken Fokus auf die holistische Nachhaltigkeit wurde in der Weiterbearbeitung verwässert.

Das städtebauliche Konzept des Teams :mlzd ist stark auf die innere Wohnqualität ausgerichtet, wobei öffentliche Qualitäten vernachlässigt werden. Mit dem einheitlich ausgerichteten Gartenstadtkonzept über die Projektperimeter C1 und C2 entsteht ein homogenes Siedlungskonzept. Die Chancen zur Bildung eines gemeinsamen Zentrums im Süden des Projektperimeters C1 werden nicht erkannt.

8.6 3. Rundgang

Im 3. Rundgang setzt sich das Beurteilungsgremium noch einmal intensiv mit den beiden verbleibenden Studien auseinander. Nach der Diskussion und dem Vergleich der Vor- und Nachteile wird die Studie des Teams E2A Architekten AG provisorisch zur Weiterbearbeitung empfohlen und die Studie des Teams brügger architekten ag ausgeschieden.

Das städtebauliche Konzept vom Team brügger architekten ag mit der geradlinigen Anordnung von Zeilenbauten und repetitiven Aussenräumen lässt ein introvertiertes Wohnquartier mit wenig Mehrwert für den umliegenden Ortsteil entstehen. Das Projekt von Team E2A Architekten AG mit Zeilen- und Punktbauten öffnet sich stärker nach aussen und ermöglicht dennoch eine hohe Wohnqualität.

Die beiden Studien sehen eine unterschiedliche Nutzungsverteilung auf der Nord-Süd-Achse im Projektperimeter C1 vor. Aufgrund der Aussicht auf das Alpenpanorama und die Lärmsituation entlang der Stockhornstrasse erachtet das Beurteilungsgremium die übergeordnete Höhenstaffelung des Teams E2A Architekten AG als überzeugender.

Die öffentliche Aufenthaltsqualität wird beim Team E2A Architekten AG als besser erachtet, weil identitätsstiftende Aussenraumsituation entstehen können, während der öffentliche Aussenraum beim Projekt vom Team brügger architekten ag um die Punktbauten verzettelt wird. Über den Gesamtplanungssperimeter entstehen beim Projekt vom Team brügger architekten ag zu viele grosse öffentliche Aussenräume und das Quartierszentrum im Süden hat zu wenig Sogwirkung für die Bewohner der Zeilenbauten.

Das städtebauliche Grundgerüst vom Team E2A Architekten AG lässt Raum für Möglichkeiten entstehen. Die Bebauung folgt keinem starren Muster, städtebaulich relevante Parameter können flexibler auf neue Erkenntnisse angepasst werden.

8.7 Kontrollrundgang , Schlussrundgang mit Entscheid

Im Kontrollrundgang prüft das Beurteilungsgremium noch einmal die bisherigen Entscheide. Es wird kein Rückkommensantrag gestellt und die bisherigen Entscheide werden einstimmig bestätigt. Die Studie vom Team E2A Architekten AG wird zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Das Gesamtentwicklungskonzept für den Planungssperimeter und die vertiefende Projektentwicklung für den Projektperimeter C1 sind in sich stimmig.

8.8 Beschlüsse

Das Beurteilungsgremium beschliesst, dass alle Teams gemäss der Vorgabe im Programm (vgl. Ziff. 2.6) pauschal entschädigt werden.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt den Auftraggebern einstimmig, die Studie des Teams E2A Architekten AG weiterzuverfolgen. Dabei sind die in Ziff. 10 festgehaltenen Empfehlungen für die Weiterbearbeitung sowie die im Projektbescrieb im Anhang genannten Stärken und Schwächen zu berücksichtigen.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt den Auftraggebern, die Verfasser der zur Weiterverfolgung empfohlenen Studie mit der Weiterbearbeitung gemäss den Empfehlungen zu beauftragen, um ein Richtkonzept als Grundlage für die Erarbeitung einer Überbauungsordnung zu erhalten. Dieses Richtkonzept ist den Fachmitgliedern des Beurteilungsgremiums erneut zur Begutachtung vorzulegen.

9. Würdigung

Das Beurteilungsgremium ist beeindruckt von der Vielfalt und der Qualität der eingereichten Studien, die alle wesentlich zur Klärung der Entwicklungsmöglichkeiten in dieser städtebaulich komplexen Situation beigetragen haben. Die durch die Teams erarbeiteten Studien ermöglichten eine intensive Diskussion der Entwicklungsmöglichkeiten des Planungsperimeters wie auch die Konkretisierung der ersten Etappe im Projektperimeter C1 und der damit verbundenen ortsbaulichen Vor- und Nachteile sowie die Abwägung der verschiedenen involvierten privaten und öffentlichen Interessen.

10. Erkenntnisse und Empfehlungen Weiterbearbeitung

Bei der Weiterbearbeitung der Studie des Teams E2A Architekten AG sind die nachfolgend aufgeführten allgemeinen Erkenntnisse und die spezifischen Empfehlungen zu beachten.

Erkenntnisse

Aus dem Vergleich und der Entwicklung der Studien der Teams ergeben sich folgende allgemeinen Erkenntnisse für die weitere Entwicklung des Planungsperimeters:

- Die Einhaltung der Projektperimeter resp. die Berücksichtigung der unterschiedlichen Realisierungszeitpunkte mit langfristiger Etappierung bestätigt sich als zwingende Rahmenbedingung, um eine Entwicklung des Areals zu ermöglichen. Es zeigt sich, dass dies wesentliche Auswirkungen auf die Konzeptentwicklung hat. Insbesondere ist es wichtig, dass bereits mit dem Projektperimeter C1 eigenständig funktionierende Strukturen und Freiräume entstehen, welche in die Umgebung ausstrahlen und zugleich für die weiteren Entwicklungsschritte offen sind.
- Die Struktur und Organisation des Planungsperimeters muss und kann sowohl eine gute Wohnqualität für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner bieten als auch durch eine offene Anbindung ein Angebot für die umliegenden Quartiere erzeugen. So entsteht ein Mehrwert für den ganzen nördlichen Ortsteil von Heimberg.
- Es zeigt sich, dass Hochpunkte möglich sind. Für einen *Landmark* ist der südöstliche Bereich des Projektperimeters C1 besonders geeignet.
- Entlang der Stockhornstrasse wird grundsätzlich eine niedrige Bebauung als angemessen erachtet.
- Es ist von einem beschränkten Nachfragepotenzial für Nahversorgungs-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote auszugehen. Es bestätigt sich, dass im Planungsperimeter kein Potenzial für eine grössere Detailhandelsfläche besteht. Um einen Mehrwert zu generieren sind diese Nutzungen im Rahmen der ersten Etappe (Projektperimeter C1) zu realisieren und an einem Standort zu konzentrieren. Die Erschliessungs- und Freiraumstruktur muss diesem Standort eine Beziehung zum restlichen Quartier und ein Ausstrahlen in die umliegenden Gebiete ermöglichen.

Andere gewerbliche Nutzungen (Handwerk/Produktion) erfordern eine funktionierende Lastwagenschliessung und kommen deshalb nur im Bereich zwischen Stockhornstrasse und Loueligrabe in Frage. Vorzugsweise werden beide Typen von Arbeitsnutzungen hier konzentriert. Im restlichen Planungssperimeter soll die Wohnnutzung im Vordergrund stehen.

- Insgesamt kann eine hohe Dichte ortsverträglich erreicht werden und soll in den weiteren Projektierungsschritten konsolidiert werden. Lediglich im Teilgebiet C3 sind die Entwicklungsmöglichkeiten weiter zu vertiefen, da die Resultate der Ideenstudie hier eine zu geringe bauliche Dichte (Mindestanforderung GFZO 0.6 für Einzonungen) ergaben.
- Der Planungssperimeter ist mit klar hierarchisierten Freiräumen zu strukturieren. Darüber hinaus muss ein feinmaschiges Netz öffentlicher und gemeinschaftlicher Fusswegverbindungen die attraktive Durchbindung und Vernetzung mit den umliegenden Quartieren erzeugen.
- Es zeigt sich, dass die Erschliessung der Teilgebiete getrennt erfolgen und möglichst früh in Einstellhallen geführt werden muss, damit eine verkehrsberuhigte Siedlung entstehen und Durchfahrtsverkehr unterbunden werden kann.
- Eine direkte Verbindung zwischen Bahnhofunterführung und Schulareal für den Langsamverkehr ist unabdingbar. Diese Achse hat jedoch nicht das Potenzial (Passantenfrequenz, Aufenthaltsdauer) einen grossen öffentlichen Raum zu füllen.
- Die Gewässerräume beider Gewässer sind in eine attraktive Umgebungsgestaltung einzubeziehen. Eine Verlegung des Grabehüsibachs ist entlang der südwestlichen Begrenzung des Projektperimeters C1 zu prüfen.
- Die Hochwassergefährdung ist im Planungssperimeter mit einer entsprechenden Ausgestaltung des Gewässerraums (11.0 m Gesamtbreite) zu entschärfen. Probleme mit ungenügenden Abflussquerschnitten resp. unzureichenden Rückhaltemöglichkeiten ober- und unterhalb des Areals sind ausserhalb des Perimeters zu lösen und sind Voraussetzungen für die Entwicklung der betroffenen Projektperimeter C2 und C4.
- Die Einhaltung der für den Lärmschutz notwendigen Abstände von Bahn und Stockhornstrasse erweist sich als erfüllbar.

Das Beurteilungsgremium kommt zum Schluss, dass die zur Weiterbearbeitung empfohlene Studie des Teams E2A Architekten AG diese Erkenntnisse am besten erfüllt und das grösste Potenzial für die weitere Entwicklung aufweist.

Empfehlungen

Das in der Studie des Teams E2A Architekten AG realisierte Mass der Nutzung (Geschossigkeit, Flächen) wird als verträglich beurteilt und ist Grundlage für die Weiterbearbeitung. Die städtebauliche Konzeption aus Setzung der Gebäude und Strukturierung der Aussenräume wird als richtig angesehen und ist beizubehalten.

Die Weiterbearbeitung zum Richtkonzept muss folgende Punkte schärfen resp. klären:

- Die Gewerbeflächen (Handwerk/Produktion) sind, wie im Konzept angedacht, in der Halle zwischen Loueligraben und Stockhornstrasse zu konzentrieren. Die Halle soll ca. 3'000 m² GfO möglichst zusammenhängender Gewerbefläche auf bis zu drei Geschossen bieten. Zusätzlich soll Fläche für quartiersbezogene Nahversorgungs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote sowie Wohnnutzungen angeboten werden.
- Es ist zu prüfen, wie die Halle eine gestaffelte Volumenentwicklung von einem (im westlichen Teil) bis zu drei (im östlichen Teil) überhöhen Gewerbegeschossen aufweisen kann. Die vorgesehene Wohnnutzung im nördlichen Randbereich der Halle ist weiterzuentwickeln und es ist zu prüfen, ob sie punktuell weiter in die Höhe gezogen werden kann. Die Höhenstaffelung der Halle soll die Aussichtsqualität der nördlich angrenzenden Gebäude und Freiräume angemessen berücksichtigen.
- Die Parkierung im Projektperimeter C1 soll wie vorgeschlagen in zwei Einstellhallen organisiert werden. Es soll jedoch ein grösserer Anteil der Abstellplätze in der nördlichen Einstellhalle angeboten werden, so dass mehr Wohnungen von einem direkten Zugang zur Einstellhalle profitieren. Die dadurch frei werdenden Flächen im Untergeschoss der Halle sollen für die gewerbliche Nutzung (Betriebsparkplätze, Lager etc.) zur Verfügung stehen.
- Zu überdenken ist die Notwendigkeit der zehn Besucherparkplätzen entlang der Wohnstrasse. Die Parkplätze und die Wendemöglichkeit auf dem Quartierplatz können zu unerwünschtem Verkehr und damit verbunden einer Einbusse der Aufenthaltsqualität beim Quartierplatz führen.
- Es ist zu prüfen, wie eine oder mehrere öffentlich nutzbare Fussgängerquerungen durch das Hallengebäude den südlich liegende Aussenraum (Kunden- und Besucherparkplätze) mit dem Wohnumfeld verbinden können und wie ein Bezug der gewerblichen Nutzung zum Wohnumfeld entstehen kann.
- Die Erschliessung des gewerblichen Teils der Halle (inkl. Lastwagenzufahrt) ist weiterhin mit einer internen und einer Variante unter der Brücke über das Prodega-Areal vorzusehen. Die Befahrbarkeit für Lastwagen ist nachzuweisen.
- Die Punktbauten im Projektperimeter C1 weisen teilweise nur geringe Abstände zueinander auf. Es ist zu prüfen, ob mit schlankeren dafür teilweise höheren Volumen (bei gleicher Nutzfläche) grosszügigere Freiräume erreicht werden können.
- Eine Verlegung des Grabehüsibachs ist entlang der südwestlichen Begrenzung des Projektperimeters C1 zu prüfen. Das Gebäude im Südwesten ist zu Gunsten der Verlegung und Öffnung des Grabehüsibachs (Gewässerraum 11.0 m) zu verkleinern oder ganz zu entfernen. Die Nutzfläche soll durch die Aufstockung der Wohnnutzung auf der Halle oder auf anderen Baukörpern kompensiert werden. Es ist zu prüfen, ob es sinnvoll ist, die grössere Spielfläche für den Projektperimeter C1 an dieser Stelle anzuordnen.
- Der zentrale Grün- und Freiraum am Loueligraben ist von grosser Bedeutung für den Projektperimeter und muss gesichert und attraktiv gestaltet werden. Dazu ist es von Vorteil, wenn die grössere Spielfläche beim Grabehüsibach angeordnet werden kann. Die Hauszugänge

am Gewässerraum werden als kritisch erachtet. Der Gewässerraum ist von allen nicht standortgebundenen Bauten und Anlagen freizuhalten. Auch partielle Verengungen oder Überbauungen, gewässerparallele Erschliessungsstrassen, befestigte Platzsituationen oder Wendeanlagen der Erschliessung sowie die grössere Spielfläche sind im Gewässerraum grundsätzlich ausgeschlossen.

- Es soll ein möglichst verkehrsfreies Quartier entstehen. Dazu sind die Sammelstellen und oberirdische Parkierung für den Projektperimeter C1 bei der Arealzufahrt in der Nähe der Stockhornstrasse zu konzentrieren. Die weiteren Strassen sollen nur als Notfall- und Servicezufahrten ohne Abstellmöglichkeiten für Autos dienen. Es sind alle notwendigen Wendemöglichkeiten nachzuweisen.
- Die Durchgängigkeit der Nord-Süd Strassenverbindung erscheint noch vergleichsweise hoch. Eine physische Unterbrechung der Strassenverbindung wird als möglich beurteilt und soll auch im Zusammenspiel mit den Projektperimetern C2–C4 geprüft werden.
- Projektperimeter C2:
Der Hochpunkt am nördlichen Platz ist zu reduzieren und das Gebäude deutlicher vom Perimeterrand abzusetzen. Als Kompensation ist zu prüfen, ob ein Hochpunkt an anderer Stelle im Projektperimeter möglich wäre.
- Projektperimeter C3:
Es muss eine höhere Nutzungsdichte (min. GFZo 0.6) nachgewiesen werden. Ausserdem ist eine zusätzliche grössere Spielfläche von min. 400 m² vorzusehen. Es ist aufzuzeigen, ob mit einem stärkeren Einbezug der Parzellen Nrn. 65 und 13 eine verträgliche Entwicklung erreicht werden kann. Gegenüber den Parzellen Nrn. 1324 und 1255 ist ein Grenzabstand von mindestens 5.0 m einzuhalten.
- Projektperimeter C4:
Die grössere Spielfläche, welche im Rahmen der Mengendeklaration nachgewiesen wurde, muss in der Aussenraumkonzeption berücksichtigt werden.
- Projektperimeter C5:
Bauten auf dem angrenzenden Projektperimeter müssen den Grenzabstand von mindestens 4.0 m zum Projektperimeter C5 einhalten. Der Fabrikweg in C5 steht nicht als Fusswegverbindung zu Verfügung.

11. Weiteres Vorgehen

Das Beurteilungsgremium empfiehlt folgendes weitere Vorgehen:

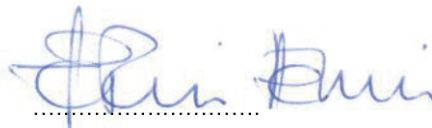
- Auftrag an das Verfasserteam E2A Architekten AG für eine Weiterbearbeitung gemäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums.
- Beurteilung der Ergebnisse der Weiterbearbeitung (Richtkonzept) durch das Beurteilungsgremium
- Orientierung der Grundeigentümerschaften, Nachbarn und der breiten Bevölkerung über die Ergebnisse der Ideenstudie
- Weiterbearbeitung der ausgewählten Studie aufgrund der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums
- Erarbeitung einer Überbauungsordnung (Um- und Aufzonung) für den Projektperimeter C1 auf der Grundlage des Richtkonzepts und der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums³
- Klären der Meilensteine und Zeithorizonte für die weiteren Projektperimeter mit den Betroffenen.

³ Für die planungsrechtliche Sicherung ist zu klären, ob eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) mit anschliessender UeO oder direkt eine UeO nach Art. 88 BauG (ohne ZPP) erarbeitet wird.

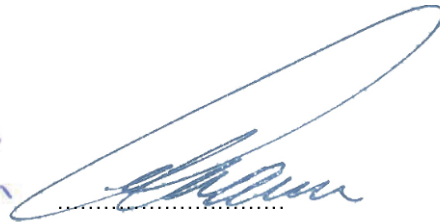
12. Genehmigung / Unterzeichnung

Das Beurteilungsgremium genehmigt den Schlussbericht:

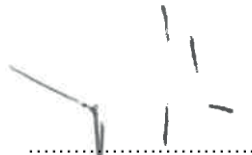
Für die Sachmitglieder



Andrea Erni Hänni



Urs Ackermann

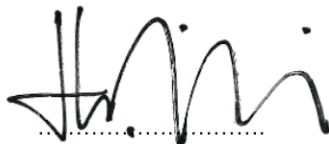


Rico Pajarola



Thomas Frutiger

Für die Fachmitglieder



Philipp Husstein



Rosmarie Müller-Hotz



Peter Berger



Sandro Balliana

13. Projektbeschreibung Team E2A Architekten

Projektverfasser	E2A Architekten AG, Buckhauserstrasse 34, 8048 Zürich
	– Wim Eckert
	– Piet Eckert
	Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Vulkanstrasse 120, 8048 Zürich
	– Lukas Schweingruber
	IBV Hüsler AG, Olgastrasse 4, 8001 Zürich
	– Willi Hüsler
Konzeptentwicklung	Das Projektteam zeigte seit Verfahrensbeginn ein robustes und eigenständiges Überbauungskonzept mit überzeugenden städtebaulichen Elementen. Insgesamt lässt das städtebauliche Grundgerüst einen Raum für Möglichkeiten entstehen. Die Bebauung folgt keinem starren Muster, relevante Parameter können flexibler auf neue Erkenntnisse angepasst werden.
Rolle und Bedeutung des Areals	Das Projektteam erkennt aus ihrer umfassenden Analyse zwei unterschiedliche Entwicklungen in den beiden Heimberger Ortsteilen. Im Nordteil, indem auch das Planungsgebiet liegt, sehen sie im heterogenen Kontext ein Siedlungspatchwork, das keine verbindlichen Ansätze für den Planungssperimeter stellt. Auf Grundlage dieser Erkenntnis nimmt das Projekt die Heterogenität des Ortes auf und schafft daraus mit überschaubaren und massvollen Wohngebäuden eine neue Qualität.

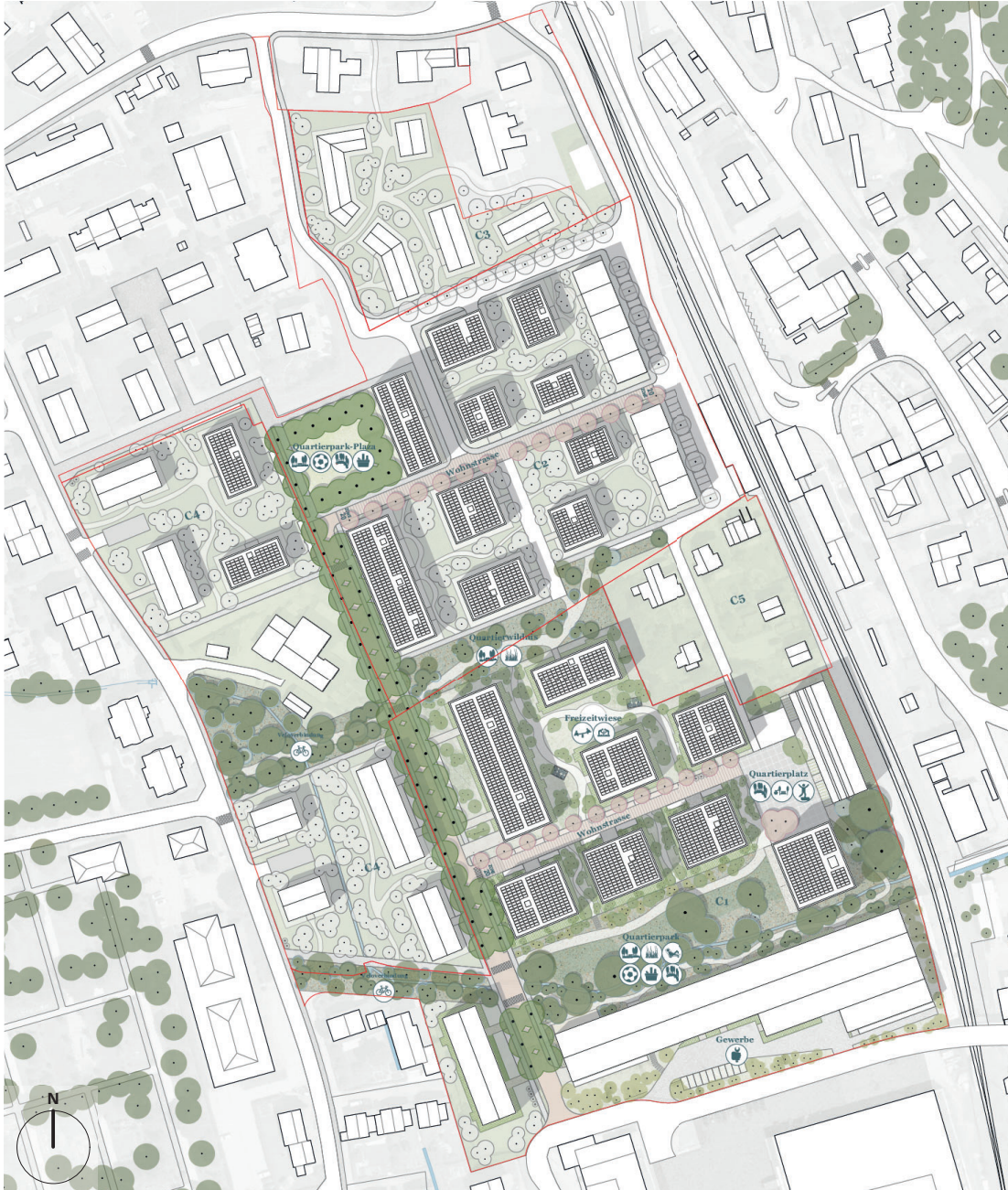


Abb. 4 Situation Planungsperimeter (C1–C5)



Abb. 5 Situation mit Erdgeschossnutzung für Projektperimeter C1

Städtebau / Gestaltung

Das Bauungskonzept für die Projektperimeter C3 und C4 ist schematisch dargestellt. Es soll mit verschiedenen offen angeordneten 3 bis 4-geschossigen Zeilen- und Punktbauten versehen werden. In der heute landwirtschaftlich genutzten Hofanlage wird ein Museum mit entsprechender Parkanlage vorgeschlagen. Im Planungsperimeter C5 können die heutigen kleinen Einzelbauten durch leicht grössere Punkt- oder Zeilenbauten ersetzt werden.

Punktbauten als Basistypus definieren das Bauungskonzept durch unterschiedliche Volumetrien, Geschossigkeiten, Lage und Nutzung als Solitär und/oder Gruppe. Daraus resultiert eine Vielfalt, welche sich nach einem übergeordnetem System richtet.

Das Ersatzgebäude für die Shedhalle der Rigips an der Stockhornstrasse definiert den südlichen Auftakt und die Adressbildung zum neuen Quartier. Diese fungiert als Lärmriegel, ohne die Aussicht auf das Alpenpanorama

des gesamten Quartiers zu verbauen. Der Loueligraben in seiner grosszügigen Dimensionierung und Gestaltung wird zum attraktiven Quartierzentrum und steigert durch seine geschickte Einbindung die Gesamtattraktivität der Überbauung.

Ein von Norden nach Süden verlaufender Boulevard mit grossen Bäumen dient als grüner Filter im Grenzbereich der Projektperimeter C1, C2 und C4 und endet im Norden mit einem Quartierpark. Die mittig angelegte und begrünte Ost-Westverbindung dient als Langsamsverkehrsachse und verbindet den Bahnhof mit dem Schul- und Kirchenareal, die vom Projektteam als wilde Landschaft ausgestaltet wurde. Feingliedrig angelegte und sich vernetzende Fusswege mit einzelnen kleinen Platzanlagen dienen der siedlungsinternen, gemeinschaftlichen Nutzung und Erschliessung.

Im Projektperimeter C1 sind elf Einzelgebäude vorgesehen. Die mittig gelegenen Punkthäuser sind in der Tendenz eher dicht zueinander platziert. Die Wohnungen sind überwiegend gut ausgerichtet, weisen im Inneren allerdings einen hohen Verkehrsflächenanteil auf. Das 10-geschossige Gebäude wird präzise an die Bahngleise und am Loueligraben platziert. Die 2-geschossige Gewerbehalle im Arealsüden erinnert an die industrielle Vergangenheit und beinhaltet über die gesamte Länge zwei flexibel nutzbare Gewerbegeschosse. Die Gewerbehalle und der Turm lassen eine identitätsstiftende Aussenraumsituation entstehen. Der Abschluss zur Bahn hin bildet ein 5-geschossiges Atelierhaus, welches sich mit der speziellen Dachform von den übrigen Gebäuden abhebt. Dieser spezielle Gebäudetyp soll ebenfalls auf dem Projektperimeter C2 an der Bahn vorgesehen werden.

Das Projektteam hat sich bereits Überlegungen zur Gestaltung und Materialisierung der Einzelgebäude gemacht. So soll in den Wohnbauten ein Gartensockel mit umliegendem privaten Gartenanteil und Wohnraum speziell ausgezeichnet werden. Dachflächen sollen für PV-Anlagen reserviert bleiben. Angestrebt wird ein Holzbau mit profilierten hinterlüfteten Holzfassaden.

Grün- und Freiräume

Die neuen Quartiere am Bahnhof Heimberg suchen den Brückenschlag zwischen dem nördlichen und dem südlichen Ortsteil mittels einer grünen Achse, dem Quartierboulevard. Er spannt sich zwischen zwei unterschiedlich ausformulierten Quartierparkanlagen auf und bildet ein markantes städtebauliches und freiräumliches Rückgrat. Daran angebunden sind im weiteren die Wohnstrassen, die Querachse mit der Quartierswildnis sowie Vorbereiche zu den Zeilenbauten. Dazwischen liegen die einzelnen Baufelder, die aufgrund der flächeneffizienten Unterbauung (zentralisierte Parkierung) üppig durchgrünt sind und durchzogen werden von einem feinen Netz aus Fusswegen, Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen. In der Summe entsteht ein abwechslungsreiches und vielfältig nutzbares Konglomerat unterschiedlicher Typologien, die differenziert auf die einzelnen Bauten reagieren.

Erschliessungskonzept	Die einzelnen Projektperimeter C1–C4 werden je separat erschlossen, wobei auch die Parkierung unabhängig geschieht. Der Projektperimeter C1 wird über die Stockhornstrasse im Südwesten des Areals erschlossen. Sie führt direkt zur ersten Einstellhallenzufahrt und weiter über den Loueligraben in die Wohnsiedlung. Hier befindet sich die zweite Einstellhallenzufahrt und die wenigen oberirdischen Parkplätze für Anlieferung und Kurzparkierung. Südlich der Shedhalle befinden sich die Anlieferung für Gewerbe und entsprechende Besucherparkplätze. Die beiden Wohnsegmente erhalten je eine Einstellhalle. Diejenige für das Gewerbe und das Segment Miete befindet sich unter der neuen Gewerbehalle als sparsam konzipiertes Untergeschoss. Ein direkter Zugang für die Mietbewohnerschaft ist nicht vorgesehen. Die zentralisierte Einstellhalle kann gut auf Änderungen im Mobilitätsverhalten reagieren, bzw. leicht umgenutzt werden. Die beiden Eigentumswohnbauten erhalten eine eigene Einstellhalle. Sämtliche geforderten Veloabstellplätze sind an die Einstellhalle angeschlossen.
Funktionalität	Die unterschiedlichen Baukörper erlauben eine grosse Auswahl an Grundrisstypen und dadurch einen flexiblen Wohnungsspiegel. Die zentralisierte Parkierung erweist sich als ökologisch und kosteneffizient.
Wirtschaftlichkeit	Das Zusammenspiel der städtebaulichen Elemente führt zu einem sehr flexiblen Siedlungsmodell, das sich gut etappieren lässt und dabei die Möglichkeit zu kleinteiligen Abparzellierungen öffnet. Der Projektbeitrag liegt hinsichtlich der realisierbaren GFZO im Mittel aller Vorschläge, sowohl in Bezug auf das Gesamtareal wie auch für den Projektperimeter C1 selbst. Die einfache und kompakte Gebäudevolumetrie ermöglicht ein flexibles, funktionales und wirtschaftlich angemessenes Projekt. Die Einstellhallen sind zweckmässig strukturiert und angeordnet. Die Volumen- und Flächenkennwerte sowie die zu erwartenden Erstellungskosten des Projektvorschlags liegen demzufolge im vorderen Bereich der Beiträge mit einer überdurchschnittlich guten Wirtschaftlichkeit.
Gesamtwürdigung	Das Zusammenspiel der verschiedenen Bausteine ergänzen und verdichten die Heimberger Mitte zu einem attraktiven, stimmungsvollen Wohn- und Arbeitsquartier mit eigener Identität und einem Zentrum mit einer Anziehungskraft über die Quartiersgrenzen hinaus. Insgesamt überzeugt dieses «Siedlungsmodell» in seiner Flexibilität und Wirtschaftlichkeit. Die etappierte Entwicklung der einzelnen Projektperimeter und die entsprechenden Schnittstellen sind berücksichtigt. Das Beurteilungsgremium ist der Überzeugung, dass sich die bemängelten Punkte ohne Beeinträchtigung der gesamtkonzeptionellen Grundlage und Ausprägung gut beheben lassen.



Abb. 6 Schnitt Nord-Süd (AA gemäss siehe Abb. 8)



Abb. 7 Schnitt Ost-West (BB gemäss Abb. 8)



Abb. 8 Obergeschosse/Regelgeschosse im Projektperimeter C1

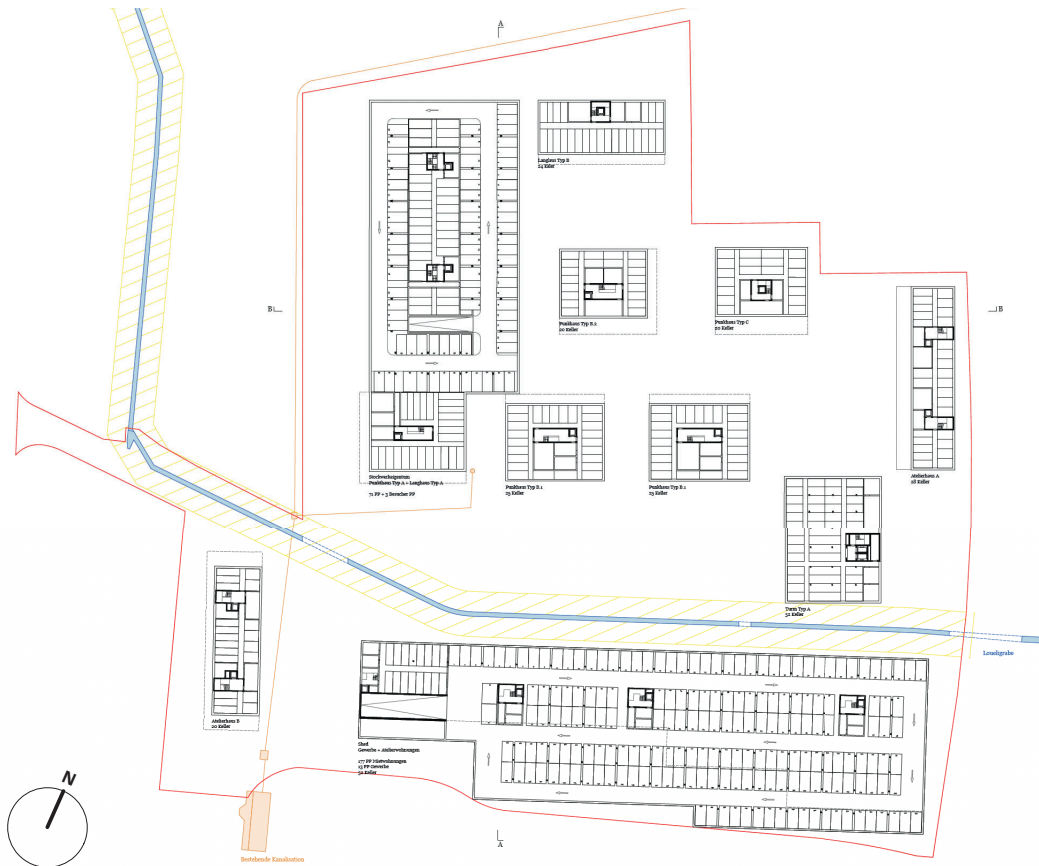


Abb. 9 Untergeschosse im Projektperimeter C1



Abb. 10 Modellbild (Blick von Westen auf den Planungsperimeter C1-C5)



Abb. 11 Modellbild (Blick von Süden auf den Projektperimeter C1)

14. Projektbeschreibung Team brügger architekten ag

Projektverfasser	brügger architekten ag, Scheibenstrasse 6, 3600 Thun – Heinz Brügger David Bosshard Landschaftsarchitekten AG, Haspelweg 42, 3006 Bern – David Bosshard Kontextplan AG, Gutenbergstrasse 6, 3011 Bern – Markus Hofstetter
Konzeptentwicklung	Die Studie beinhaltete zur ersten Zwischenbesprechung über den ganzen Planungsperimeter eine Kombination aus zusammenhängenden Hofbebauungen, ergänzt mit lose angeordneten Zeileneinheiten. In der weiteren Bearbeitung wurde dieses Konzept zugunsten einer klaren Zeilenbebauung aufgegeben.
Rolle und Bedeutung des Areal	In einer sorgfältigen Analyse beurteilt das Projektteam Heimberg als Ort mit mehreren Subzentren. Dem Ort fehlt jedoch ein gut zugängliches und attraktives Dorfzentrum. Nach Einschätzung des Projektteams hat das heute weitgehend grüne Planungsgebiet nach dem Wegzug der Rigips das Potenzial einer öffentlichen Dorfmitte. Das neue Quartier könnte dereinst wie ein Dorf im Dorf funktionieren.



Abb. 12 Situation Planungsperimeter (C1–C5)



Abb. 13 Situation mit Erdgeschossnutzung für Projektperimeter C1

Städtebau /
Gestaltung

Das städtebauliche Konzept wird stark von der Nord-Süd-Ausrichtung geprägt. Dieses wird mit einer grosszügigen grünen Mitte, als öffentliches Zentrum für Heimberg Nord und dessen Bewohner akzentuiert und findet ebenfalls durch siedlungsinterne und gemeinschaftlich ausgerichtete Wohnstrassen zwischen den Zeilenbebauungen seine Fortsetzung.

Zwei zentrale, jedoch unterschiedlich ausgeprägte Siedlungseintritte werden mit den Elementen Quartierplatz und Punkt-Hochbau markiert. An der Stockhornstrasse wird der Hauptsiedlungseingang mit vier grösseren, 8–9 geschossigen Stadthäusern auf einem Quartierplatz verortet. Dieser Platzraum übernimmt zusammen mit dem Loueligrabenfreiraum die öffentliche Quartierfunktion und bildet den Treffpunkt für die Dorf- und Siedlungsbevölkerung.

Am Bahnhof Heimberg soll ein kleiner Quartierplatz mit einer Punkt-Hochbaute den Eintritt in die Siedlung für den Langsamverkehr markieren. Von hier führt die mittige, untergeordnete Ost-West-Verbindung vom Bahnhof zum Schul- und Kirchenareal im Westen.

In den Projektperimeter C3 und C4 suchen kleinmasstäbliche locker angeordnete Zeilenbauten den Übergang zum bestehenden heterogenen Quartier im Westen und Norden.

Das leicht verständliche, homogene Gesamtkonzept wird über zwei Gebäudetypologien mit unterschiedlichen Lage- und Nutzungsqualitäten definiert. Die gemischt genutzten Punktbauten im Süden übernehmen im Erdgeschoss öffentliche Nutzungen zur Aktivierung des Quartierzentrums. Ein 8-geschossiges Stadthaus mit ebenfalls gemischter Nutzung soll dereinst den zukünftigen Bahnhofplatz West auf dem Projektperimeter C2 markieren. Die 13 Zeilenbauten an den beiden Wohnstrassen im Projektperimeter C1 und C2 sind als 4 bis 5-geschossige Wohnhäuser konzipiert. Durch ihre Ost-West-Orientierung wird mittels einfachen aber zweckmässiger Wohnungsgrundrisse ein Durchwohnen erlaubt. Das erdgeschossige Wohnen mit privatem Gartenanteil wird gefördert. Die kleineren, 2–3-geschossigen und offen angeordneten Wohnbauten auf den Projektperimetern C3 und C4 könnten dereinst der gleichen Wohntypologie folgen, allenfalls jedoch mit Giebeldächern versehen werden.

Grün- und Freiräume

Die Bebauungsstruktur und die Freiraumtypologien bilden ein stimmungsvolles Ganzes. Zentral ist der schmale lange Park, der als übergeordnete Figur die Projektperimeter C1 und C2 miteinander verknüpft. Dasselbe leisten die beiden Wohngassen, die sorgfältig ausdifferenziert wurden. Der Projektperimeter C4 weist ebenfalls eine hohe atmosphärische Dichte auf. Allerdings wirkt die Verteilung der Bauten und die annähernd gleichbleibende Dimension der Freiräume etwas monoton und stereotyp. Weitere Typologien umfassen die Querverbindungen, die Siedlungs- und die Ankunftsplätze. In der Summe ergibt sich eine klare Gliederung in öffentliche, gemeinschaftliche und private Freiräume. Aus Sicht der Beurteilungsgremiums vermag jedoch der südliche Bereich mit dem Umfeld der Punktbauten am wenigsten zu überzeugen. Hier wirkt der platzartige Freiraum mit den zahlreichen Parkplätzen und den vorgeschlagenen Gestaltungselementen noch wenig einnehmend. Der Gewässerraum wiederum fügt sich gut in das Gesamtbild ein, wobei man sich zwischen den Projektperimetern C1/C2 und C4 etwas mehr Raum und Grosszügigkeit gewünscht hätte.

Erschliessungskonzept

Die Projektperimeter C1–C4 erhalten je eine eigene Erschliessung mit Parkierung für den motorisierten Individualverkehr. Vertieft bearbeitet ist die Erschliessung des Projektperimeters C1. Sie erfolgt zentral ab der Stockhornstrasse und dient der oberirdischen Verteilung der Gewerbeanlieferung, der Ver- und Entsorgung der ganzen Siedlung und der Besucherparkierung. Mit einer einzigen Einstellhallenzufahrt werden die drei gut platzierten Einstellhallen ab Siedlungseintritt erschlossen und unter

dem Loueligraben durch verbunden. Knapp bemessen ist die Strassenbreite des Fabrikweges zu den P+R-Parkplätzen. Für Gegenverkehr ist die Funktionalität nicht gewährleistet. Ein attraktives siedlungsinternes Langsamverkehrsnetz mit gut platzierten Veloabstellplätzen verbindet alle wichtigen Ziele des zukünftigen Quartiers.

Funktionalität

In den gewählten Zeilenbauten wird der Nachweis erbracht, dass unterschiedliche Wohnungstypologien organisiert werden können. Mit mehrheitlich zweiseitig belichteten Wohnungen und vielen privat zugeteilten Gärten wird eine gute Wohnqualität erreicht.

Die vorgeschlagene Platzierung der Gewerbenutzungen in den Sockelgeschossen der Punkt- und Atelierbauten – mit Wohnen in den Obergeschossen – ist wirtschaftlich und funktional problematisch. Grössere zusammenhängende Gewerbenutzungen mit überhohen Geschossbedürfnissen sind nicht umsetzbar. Das vorgeschlagene Baukonzept ist deshalb hinsichtlich Gewerbenutzung wenig flexibel.

Wirtschaftlichkeit

Der Projektbeitrag liegt hinsichtlich der realisierbaren GFZO im oberen Bereich aller Projektvorschläge, sowohl in Bezug auf das Gesamtareal wie auch für den Projektperimeter C1 selbst. Die kompakte Gebäudevolumetrie ermöglicht ein funktionales, flexibles und wirtschaftlich angemessenes Projekt. Die Volumen- und Flächenkennwerte sowie die zu erwartenden Erstellungskosten des Projektvorschlags liegen im vorderen Bereich der Beiträge mit einer durchschnittlich guten Wirtschaftlichkeit.

Gesamtwürdigung

Das Projekt überzeugt durch seine klare städtebauliche Haltung, massvollen Gebäudeeinheiten und dem einfach verständlichen, eher traditionellen Siedlungskonzept. Durch die mehrheitlich konsequente Ost-West-Hauptausrichtung der Zeilenbauten erhalten die Mehrheit der Wohneinheiten eine gute Qualität hinsichtlich Aussicht und Belichtung. Das Beurteilungsgremium würdigt diesen Projektvorschlag als einen wichtigen Diskussionsbeitrag zur Frage, wie viel Einheitlichkeit es über den gesamten Projektperimeter verträgt und ob angesichts der langen und unsicheren Realisierungszeit der Projektperimeter C2–C5 ein zusammenhängendes Gesamtprojekt vertretbar ist. Nicht ganz zu überzeugen vermag der südliche Auftakt mit Quartiersplatz und den vier Stadthäusern. Es wird bezweifelt, dass sich in diesem Raum das gewünschte öffentliche Dorfleben entwickeln kann, weil der öffentliche Aussenraum verzettelt wird. Das Quartierszentrum im Süden scheint zu wenig Sogwirkung für die Bewohnerschaft der Zeilenbauten zu haben.



Abb. 14 Schnitt Nord-Süd

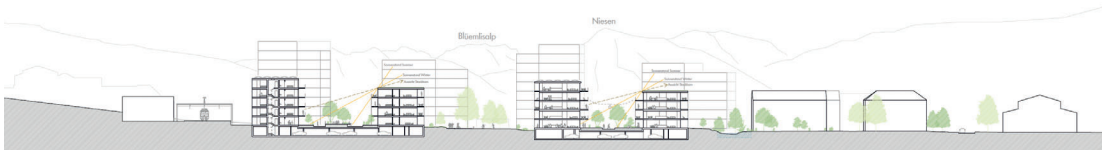


Abb. 15 Schnitt West-Ost



Abb. 16 Obergeschosse/Regelgeschosse im Projektperimeter C1

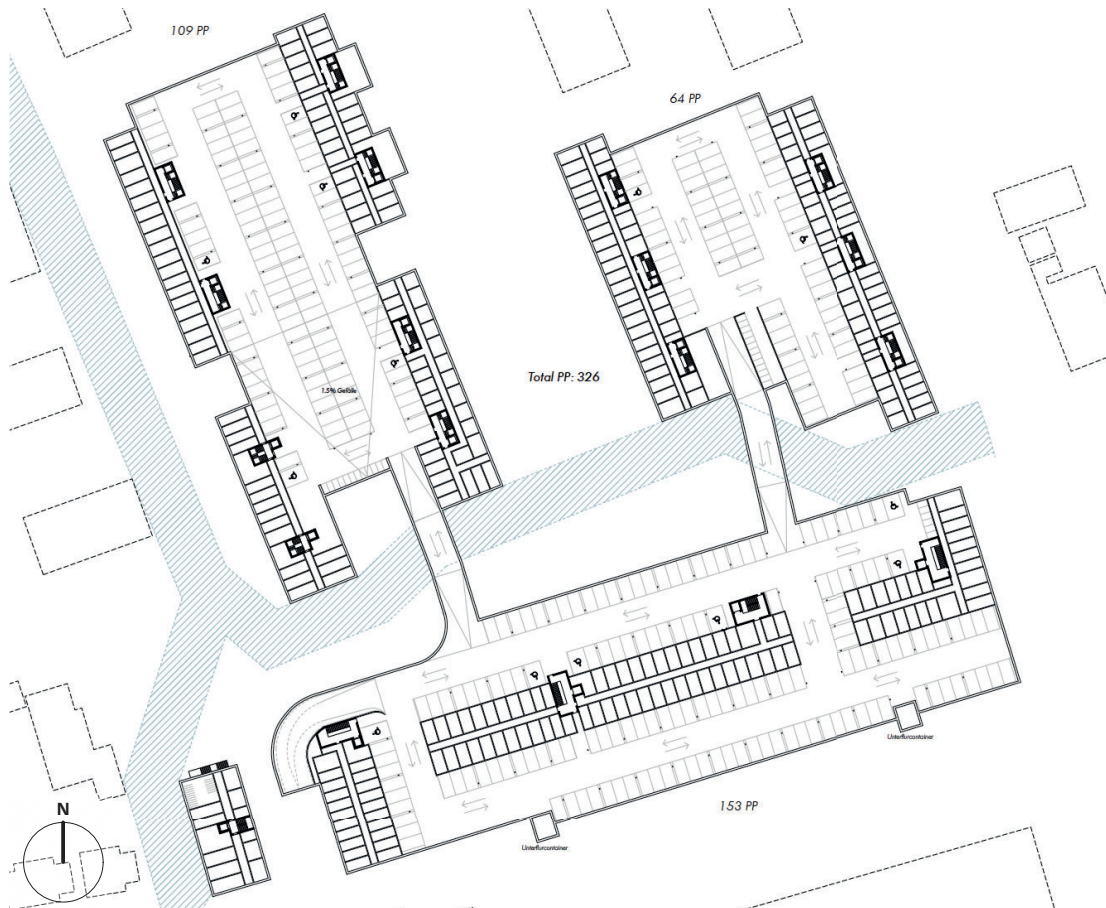


Abb. 17 Untergeschosse im Projektperimeter C1



Abb. 18 Modellbild (Blick von Westen auf den Planungsperimeter C1–C5)



Abb. 19 Modellbild (Blick von Süden auf den Projektperimeter C1)

15. Projektbeschrieb Team matti ragaz hitz architekten ag

Projektverfasser	matti ragaz hitz architekten ag, Schwarzenburgstrasse 200, 3097 Liebefeld-Bern – Roland Hitz – Orfeo Otis – Urs Schär Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Ensingerstrasse 25, 3006 Bern – Beatrice Friedli – Marco Lehmann Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Bahnhofstrasse 160, 4132 Muttenz – Alain Kutter
Konzeptentwicklung	Die städtebauliche Studie ist das Resultat einer intensiven Auseinandersetzung mit dem Thema der hybriden Bebauungsform und ihren Spielregeln. Die ursprüngliche Hoftypologie ist bis zum Schluss erkennbar, wurde in der Weiterbearbeitung allerdings aufgebrochen. Konstant bleibt die angestrebte Urbanität in Erscheinung und Funktionalität. Der Prozess beinhaltete spannende Ansätze und Alternativen zu gängigen städtebaulichen Szenarien, welche offen sind für die zukünftige Programmierungen mit Schwergewicht Wohnen.
Rolle und Bedeutung des Areal	Das Projekt gewichtet die Rolle des Areal als neues Zentrum für den Ortsteil Untere Au sehr hoch. Die vielen Strassenräume und das dichte Wegnetz schaffen eine öffentliche Durchlässigkeit zu Gunsten des gesamten Ortsteils.



Abb. 20 Situation Planungsperimeter (C1–C5)



Abb. 21 Situation mit Erdgeschossnutzung für Projektperimeter C1

Städtebau /
Gestaltung

Entstanden ist ein hybrides städtebauliches Konzept, welches sich aus einzelnen Nachbarschaften formiert. In Gebäudefussabdruck und Höhe differenzierte Baukörper bilden jeweils eine Nachbarschaft unterschiedlicher Charakteren, welche eine hohe Wohnqualität versprechen. Diese Nachbarschaften, bzw. Baufelder werden getrennt durch ein System von Strassen und Wegen, ergänzt mit einer quer durchlaufenden Promenade und vervollständigt mit dem Stockhornplatz am südlichen Ende des Areals.

Die von Norden, bzw. Süden eindringende Jungfrau- bzw. Jurastrasse sind räumlich stark gefasst, in ihrem urbanen Charakter unterstützt mittels Alleebeplantzung. Obwohl ein Ort von besonderer Kraft als Rückgrad der hybriden Bebauung gewünscht ist, vermag der Ansatz mit den beiden Stichstrassen nicht so recht zu überzeugen. Der Versuch, die Urbanität des Ortes mittels Gewerbe im Erdgeschoss bzw. mit Wohnen im Hochparterre zu stärken, wirkt fremd und entlehnt aus innerstädtischen Situationen. Sie ist Teil einer städtebaulichen Konzeption, die eine Urbanität anstrebt, welche dem Ort Heimberg nicht gerecht wird, bzw. hier nicht erreicht werden kann. Die gezeigten Stimmungsbilder belegen diese Kritik.

Die Geometrie der unterschiedlichen Baukörper bildet jedoch eine robuste Basis für eine gewünschte hohe Differenziertheit in der Programmierung. Die Promenade selbst, ist in ihrer Funktion als Verbindung zwischen Bahnhof und den Gemeindebauten angemessen gestaltet, sie funktioniert auch gut bei einer Teilüberbauung des Areals.

Grün- und Freiräume

Das prägendste Freiraumelement bilden die nördliche und die südliche Allee, die als Haupteerschliessungsachsen dienen. Sie enden jeweils auf einem kleineren Platz und gehen dann in einen Plattenbelag über, der sich langsam im Grün der Wiese verliert. Quer dazu verläuft die Promenade, die den Bahnhof mit dem Gemeindezentrum verbindet. Aus nicht nachvollziehbaren Gründen sind weder die beiden Alleen miteinander verbunden, noch haben sie einen physischen Anschluss an das mäandrierende Wegnetz der Promenade. Es entsteht kein durchgehender Bewegungsraum in Nord-Süd-Richtung, wodurch das Gebiet in zwei Teile zerfällt, die wenig miteinander zu tun haben.

Zwei weitere, klar artikulierte Querachsen erschliessen die einzelnen Baufelder, wodurch ein einfaches, übersichtliches Ordnungsprinzip eingeführt ist. Zwischen den einzelnen Baukörpern liegen die hausnahen Freiräume, die durch ein feines Wegnetz miteinander verwoben sind. Das Baumkonzept reagiert differenziert auf die einzelnen Freiraumtypologien und erzeugt klar ablesbare Raumstrukturen.

Erschliessungskonzept

Das Quartier ist klar erschlossen, ein sinnvolles Verkehrskonzept mit zwei Einstellhallen ist schematisch aufgezeigt. Die direkte Anbindung an das Strassennetz aller Wohnhäuser für Spezialfahrten (Umzug, Nothilfe, Spitem, Home Delivery) funktioniert noch nicht durchgängig. Die Anlieferung des Gewerbes in den Stichstrassen kann nur mit Lastwagen von kleinem Wendradius erfolgen.

Die Fussgängerverbindungen zwischen einzelnen Wohnhäuser über organisch geformte Wege ist attraktiv, schwächt aber die Idee der belebten urbanen Stichstrassen.

Funktionalität

Der Nachweis für gut funktionierende Grundrisse ist mehrheitlich erbracht, wobei eine Vielzahl unterschiedlicher Layouts angeboten wird. Einzelne stehen bei gleicher Zimmerzahl in unterschiedlichen Grössen im Angebot.

Mit den vorgeschlagenen Privatgärten kann das Wohnungsangebot sinnvoll erweitert werden, bei Bauten mit hoher Geschossigkeit jedoch verlieren sie an Attraktivität.

Die vorgeschlagene Lage der Gewerbenutzungen entlang der Stockhornstrasse ist vernünftig. Zusammen mit der nachbarlichen Gewerbenutzung kann eine niederschwellige Zentrumsbildung für die Grundversorgung entstehen.

Die vorgeschlagene Platzbegrünung mit Bäumen dürfte in ihrer Ausdehnung durch den Anlieferungsverkehr jedoch eingeschränkt werden.

Das Gewerbe entlang den Stichstrassen dürfte sich kaum für publikumsorientierte Nutzungen eignen, die Frequenzen dazu sind zu tief.

Die vorgeschlagenen Wohnungen in Hochparterrelagen haben eine beschränkte Nutzungsflexibilität, welche man sich genau an diesem Ort wünscht.

- | | |
|--------------------|--|
| Wirtschaftlichkeit | Hinsichtlich der realisierbaren GFZo, liegt dieser Projektbeitrag im hinteren Bereich der eingereichten Vorschläge, sowohl auf dem Gesamtareal wie auch den Projektperimeter C1. Die Volumen- und Flächenkennwerte sowie die erwartenden Erstellungskosten liegend im hinteren Mittelfeld der Beiträge mit einer eingeschränkten Wirtschaftlichkeit. |
| Gesamtwürdigung | Das Projekt des Teams matti ragaz hitz architekten ag ist geprägt von der Suche nach alternativen städtebaulichen Mustern. Das vorgeschlagene hybride Konzept weist spannende in sich gekehrte Orte des Lebens auf. Der Bezug zum Ort Heimberg, seinem Massstab und seiner Charakteristik als ländlicher Ort wird dabei mehrheitlich negiert. |

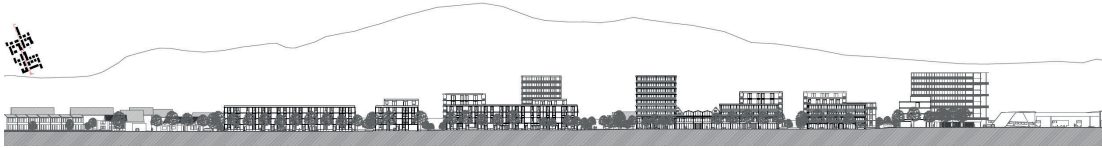


Abb. 22 Schnitt Nord-Süd



Abb. 23 Schnitt West-Ost

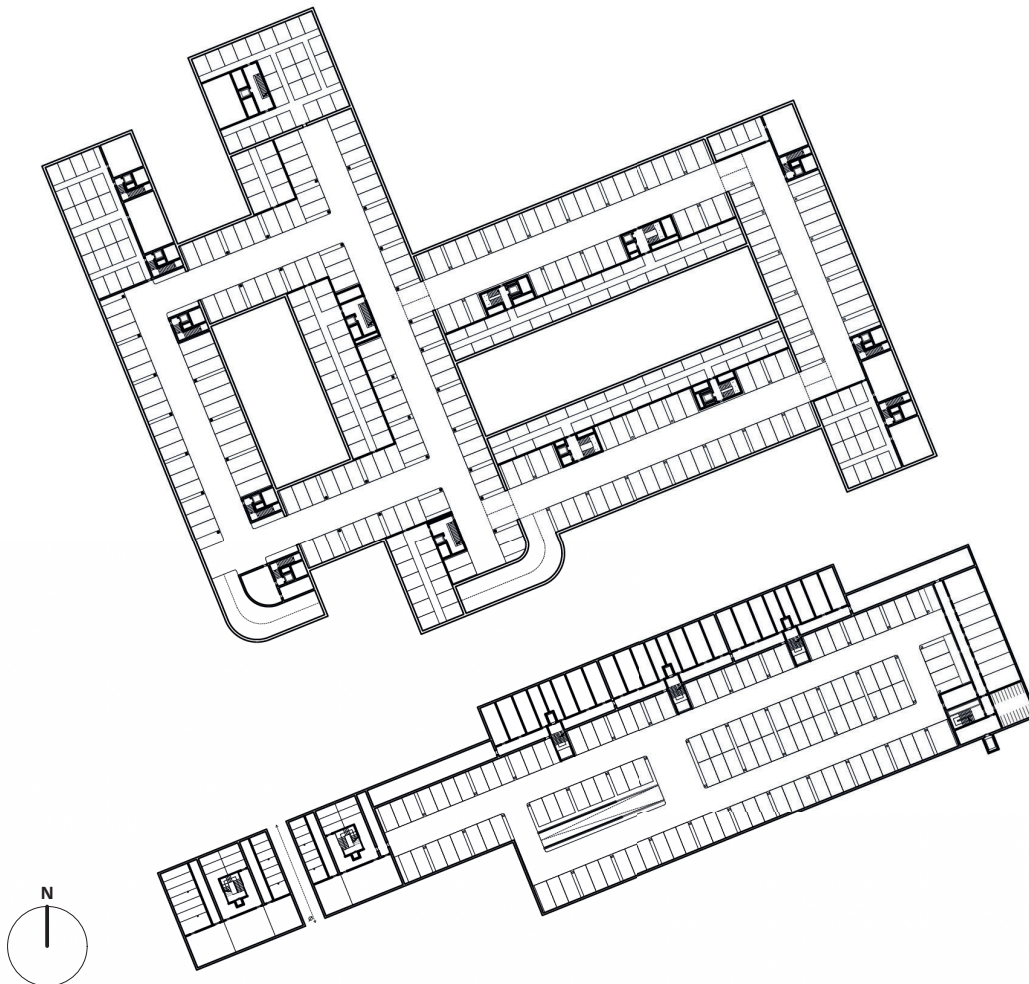


Abb. 24 Untergeschosse im Projektperimeter C1



Abb. 25 Modellbild (Blick von Westen auf den Planungsperimeter C1–C5)



Abb. 26 Modellbild (Blick von Süden auf den Projektperimeter C1)

16. Projektbeschreibung Team :mlzd

Projektverfasser :mlzd, Alleestrasse 25, 2503 Biel

- Daniele Di Giacinto
- Andreas Frank
- David Locher
- Claude Marbach
- Patrick Tanner

Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten GmbH, Niklaus-Konrad-Strasse 8, 4500 Solothurn

- Matthias Biedermann

WAM Planer und Ingenieure AG, Münzrain 10, 3005 Bern

- Reto Affolter

Konzeptentwicklung

Das städtebauliche Konzept lehnt sich an die Typologie der Gartenstadt und der Wohnsiedlungen der klassischen Moderne an. Das robuste, zeichenhafte Siedlungsbild ist bis zur finalen Version grundsätzlich geblieben, auf die jeweiligen Empfehlungen der beiden Zwischenpräsentationen wurde reagiert, wenn auch mit unterschiedlichen Qualitäten.

Die etappenweise Bebauung des Areals wird glaubhaft nachgewiesen, das Schaffen von unterschiedlichen Wohnqualitäten innerhalb klar definierter Spielregeln begrüsst.

Rolle und Bedeutung des Areals

Mit den grösstenteils dreigeschossigen Bauten soll an das bestehende Ortsbild angeknüpft und eine hohe Wohnqualität erreicht werden. Gleichzeitig soll für den Ort Heimberg ein attraktives Zentrum geschaffen werden.



Abb. 27 Situation Planungsperimeter (C1–C5)



Abb. 28 Situation mit Erdgeschossnutzung für Projektperimeter C1

Städtebau /
Gestaltung

Die Bebauung des ganzen Areals über die nächsten Generationen hinweg mit identischem Siedlungsmuster schafft eine gewünschte Ordnung. Die immer gleichbleibende Gebäudetiefe für die weiteren Etappen werden als Annahme verstanden, sie werden sich je nach Programmierung verändern. Die Grösse und Anordnung der vorgeschlagenen Baufelder lässt bei Einhaltung bestimmter Spielregeln diesen Wechsel in der Bebauungstypologie sehr gut zu. Der klar definierte öffentliche Raum bleibt dabei in seiner Qualität erhalten und gibt dem Ort seine Identität.

Diese Variabilität in einem dem Wohnen eng zugeschriebenen Siedlungskonzept ist auch die Stärke der Studie, welche in den Randzonen leider noch nicht überall zu überzeugen vermag.

Die Dimension des sogenannten Linearparks, welcher sich zwischen Bahnhof und dem Areal für öffentlichen Bauten aufspannt, wird hinterfragt. Seine volle räumliche Kraft kann er zudem erst nach der Realisierung des Projektperimeters C2 voll entwickeln. Die Überhöhung der Kopfbauten verstärkt diesen Raum unnötig. Das gewünschte verbindende Quartierleben mit den Nachbarschaften wird hier kaum stattfinden und für die Siedlungsbewohner selbst eignen sich die Wohngassen als Begegnungszone viel besser.

Die Kammtypologie als Siedlungsabschluss zur Stockhornstrasse hin kann aus Sicht der Lärmschutzes nachvollzogen werden, für Wohnnutzung eignet sie sich jedoch als Folge der Eigenverschattung nur begrenzt.

Eine bessere Lösung bezüglich Lärmschutz wird in der Typologie der offenen Hofrandbebauung am Bahngleis vorgeschlagen.

Der Turm als zusätzliche Gebäudetypologie wirkt am gewählten Standort am Siedlungsrand eher fremd und unnötig. Der Massstabssprung zum nachbarlichen Kontext beurteilt das Beurteilungsgremium als problematisch.

Grün- und Freiräume

Die Verbindungsachse vom Bahnhof zur Gemeindeverwaltung wird durch eine prägnante Rasterpflanzung aus Strassenbäumen markant in Szene gesetzt. Unter den Bäumen wird die Fläche durch unterschiedliche Beläge gegliedert und zониert. Somit spannt sich ein platzartiger Raum auf und erzeugt eine zutiefst städtische Atmosphäre, die angesichts des suburbanen Charakters von Heimberg stark infrage gestellt wird. Diesem kräftigen Element stehen die einzelnen Baufelder gegenüber, die einer klassischen linearen Zonierung in Strassenraum und Gartenraum folgen. Die sorgfältige Gestaltung der Querschnitte im Zusammenspiel mit der niedrigen Gebäudehöhe verbindet sich zu einer teppichartigen, gartenstadtähnlichen Siedlung mit ihren typischen, bewährten Freiräumen. Allerdings wünscht man sich in der Gartenzone eine grössere Dimension, damit die Privatsphäre vor allem der EG-Wohnungen besser gewahrt wird. Der südliche Abschluss des Areals greift noch einmal auf die Rasterpflanzung zurück, wenn auch in deutlich geringerem Ausmass. Insgesamt vermag diese Geste aber nicht zu überzeugen, denn die Freiraumqualitäten bleiben in diesem Bereich diffus.

Erschliessungskonzept

Das Erschliessungskonzept ist schlüssig. Die vorgeschlagenen fussläufigen, äusseren Erschliessungen der einzelnen Wohnzeilen bilden gewünschte Beiträge zum lebendigen Siedlungsleben. Das angedachte Einbahnsystem für die Anlieferung durch dem motorisierten Individualverkehr ist eher komplex. Die Verständlichkeit dürfte in der Praxis schwierig werden.

Die Anzahl Einfahrten zu den unterirdischen Parkplätzen beschränken sich auf angenehme zwei Stück. Ihre Lage am Siedlungsrand reduziert Fahrten in den Wohngassen auf ein Minimum, die Rampen sind unaufgeregt in den Baukörpern integriert.

Ausser den Wohnstrassen sind sämtliche Aussenräume unterirdisch unterbaut.

Die vorgeschlagene Topografie mit Erdaufschüttungen wird zwar begrüsst, sie zonierte sinnvoll den Aussenraum und erlaubt gewisse Baumpflanzungen. Eine Sanierung der Deckenabdichtung nach Jahren führt jedoch automatisch zum Abholzen des inzwischen üppig gewachsenen Baumbestandes. Man wünscht sich heute aus ökologischer Sicht bereits auf Stufe Städtebau innovativere Lösungsansätze.

Funktionalität

Es gelingt den Verfassern den Nachweis zu erbringen, dass in den einheitlich tiefen Baukörpern des Grundtyps unterschiedliche Wohnungstypologien organisiert werden können. Neben der angezeigten Wohnqualität mit durchwegs zweiseitig belichteten Layouts versprechen auch die privaten wie öffentlichen Aussenräume einen attraktiven Lebensraum.

Die vorgeschlagene Lage der Gewerbenutzungen entlang der Stockhornstrasse ist vernünftig. Zusammen mit der nachbarlichen Gewerbenutzung kann eine niederschwellige Zentrumsbildung für die Grundversorgung entstehen.

Gewerbe im Erdgeschoss am Linearpark hingehen dürfte sich kaum für publikumsorientierte Nutzungen eignen.

Wirtschaftlichkeit

Im Vergleich zu den eingereichten Projektbeiträgen, liegt die realisierbare GFZo im Mittelfeld für den Projektperimeter C1 und hinteren Bereich über das Gesamtareal. Die gewählte Typologie sowie die teilweise geringe Geschossigkeit im Grundtypus führt zu einem überdurchschnittlich hohen Erschliessungsanteil (ober- und unterirdisch), welcher sich entsprechend auf die Erstellungskosten auswirkt. Er wird jedoch kompensiert durch den daraus resultierenden Wohnwert für die jeweiligen Wohnungen in diesem Gebäudetypus. Die Wohnungen im Kammgebäude, weisen allerdings deutliche Qualitätsunterschiede auf. Abschliessend ist festzuhalten, dass sich die Wirtschaftlichkeit des Projektvorschlags im Vergleich mit den anderen Beiträgen im hinteren Bereich bewegt.

Gesamtwürdigung

Die Stärke des Projekts liegt klar in der gewählten Typologie der klassischen Gartenstadt, in der Festlegung der einzelnen Baufelder und der möglichen vielfältigen Bespielung dieser mit unterschiedlichen Baukörpern und Grundrisstypologien.

Das städtebauliche Konzept ist stark auf die innere Wohnqualität ausgerichtet, wobei die öffentlichen Qualitäten etwas vernachlässigt werden. Die dazu geeigneten möglichen Randgebiete überzeugen in ihrer Bebauung noch zu wenig.

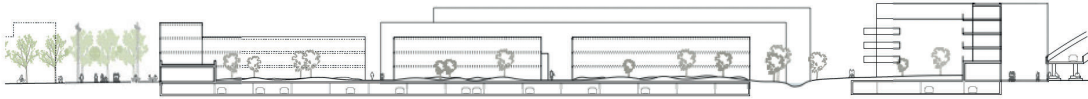


Abb. 29 Schnitt Nord-Süd



Abb. 30 Schnitt West-Ost



Abb. 31 Obergeschosse/Regelgeschosse im Projektperimeter C1



Abb. 32 Untergeschosse im Projektperimeter C1



Abb. 33 Modellbild (Blick von Westen auf den Planungsperimeter C1–C5)



Abb. 34 Modellbild (Blick von Süden auf den Projektperimeter C1)

17. Projektbeschreibung Team Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH

Projektverfasser	Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH, Weststrasse 74, 8003 Zürich – Simon Kretz – Christian Salewski Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten AG, Dornacherstrasse 192, 4053 Basel Rapp Trans AG, Hochstrasse 100, 4018 Basel
Konzeptentwicklung	Mit einer vielschichtigen und breiten Analyse legt das Team die Grundlage für das Konzept und die Entwicklung am Bahnhof Heimberg. Die Untersuchungen berücksichtigen insbesondere auch die menschengemachten Veränderungen des natürlichen Umfelds und des Grossraums zwischen Bergen und See. Das Projekt hat im Laufe der Bearbeitungszeit mehr und mehr von seiner Klarheit verloren.
Rolle und Bedeutung des Areal	Basierend auf den Erkenntnissen definiert das Team die wichtigen Prinzipien und Fokuspunkte für das Areal. Dabei handelt es sich um die Sichtachsen zum Alpenpanorama, die visuelle Verbindung zwischen Bahnhof und den öffentlichen Anlagen, die rückgratbildenden Freiräume zentral im Areal und der laterale Bachraum. Der Quartierhub als weiterer Punkt soll in oder an Stelle der Halle Thun dem ganzen Quartier dienen. Ein feines Netz von Durchwegungen und Baufeldern mit einem Regelwerk von verbindenden Elementen stellen die letzten beiden Baufelder dar. Sehr bereichernd ist der differenzierte und spezifische Fokus des Teams auf Fragen der Nachhaltigkeit.

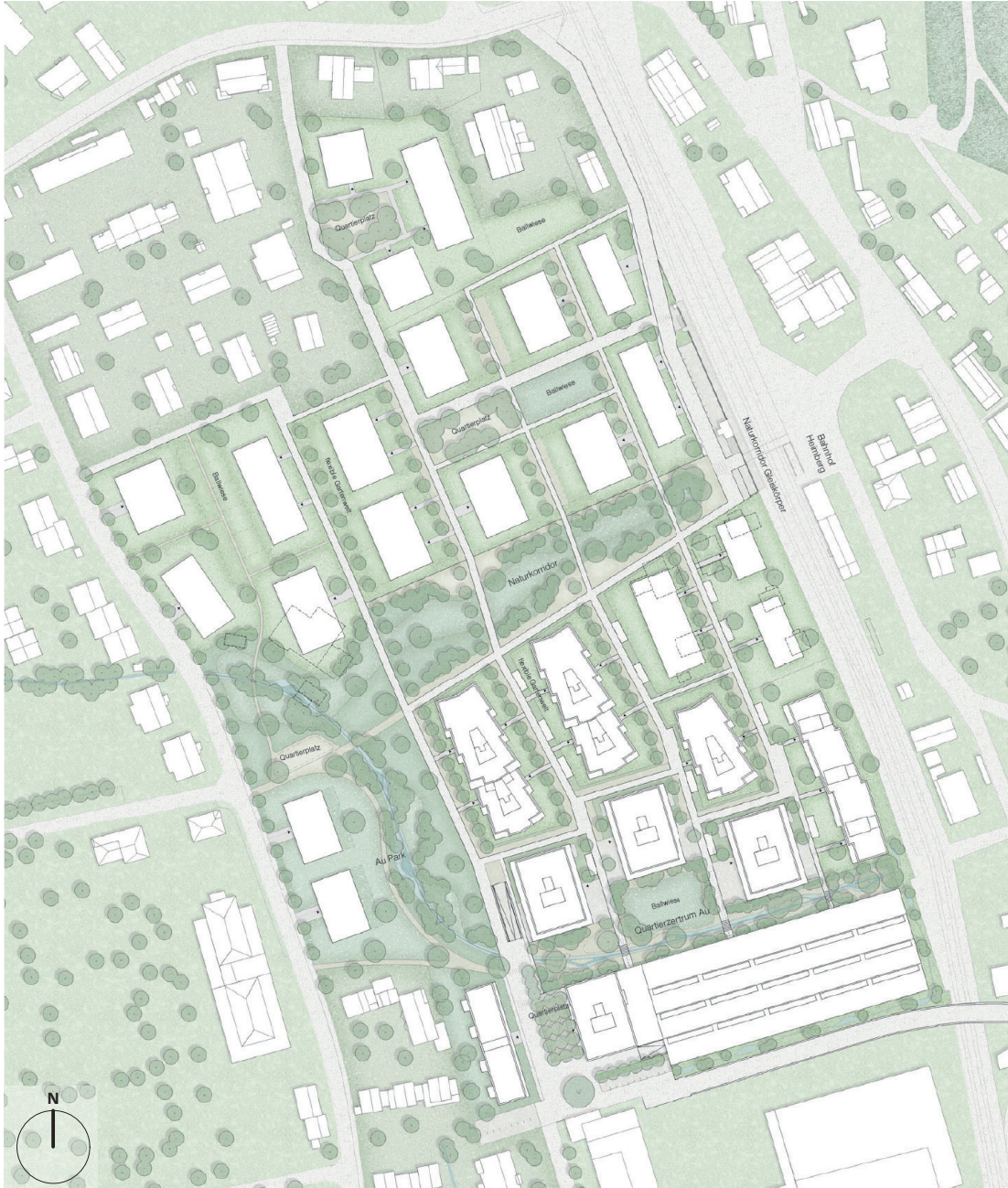


Abb. 35 Situation Planungsperimeter (C1–C5)



Abb. 36 Situation mit Erdgeschossnutzung für Projektperimeter C1

Städtebau /
Gestaltung

Die städtebauliche Figur, resultierend aus den Prinzipien, sieht eine (alte oder neue) Halle Thun vor, die die Gewerbenutzungen entlang der Stockhornstrasse zusammenfasst und auch eine grössere Fläche für Parkierung anbietet. Der Gewässerraum nördlich der Halle wird zu einem «Au Park» aufgewertet und verbindet sich schliesslich mit dem grossen Freiraum, dem «Naturkorridor», an der Achse zwischen Bahnhof und öffentlichen Bauten. Die Gebäude schliesslich ziehen sich, vorwiegend linear, von Süden nach Norden über den ganzen Projektperimeter C1 hinweg. Im Areal C1 sind nördlich der Halle etwas höhere, eher punktförmige Bauten vorgesehen.

Leider hat das klare städtebauliche Konzept im Laufe der Bearbeitungsschritte mehr und mehr von seiner Klarheit verloren. Es gelang den Verfassern zwar, auf der Ebene der architektonischen Gestaltung eine Stringenz zu erreichen. Das Beurteilungsgremium kommt aber zum Schluss, dass dies einen Preis hat: nämlich den des Verlustes der Flexibilität und Diversität.

Der Vorschlag weist insbesondere im Areal C1 eine sehr hohe Dichte auf, was im Vergleich zur Setzung in der 1. Zwischenabgabe zu Qualitätseinbußen führt.

Der Entscheid, die Halle Thun in der Schlussabgabe als Neubau darzustellen, wird vom Beurteilungsgremium begrüsst. Zu bedauern ist, dass die Chance des Neubaus nicht für strukturelle Anpassungen und Nutzungsoptimierungen genutzt wurde. So stellen die erdgeschossige Parkierung und, damit einhergehend, die schwache Nutzungsbreite und -fülle des Raums eine verpasste Chance dar.

Die Projektperimeter sind nicht überall eingehalten, deren Grenzen teilweise verletzt oder Erschliessungen (FRV) nicht innerhalb des Perimeters realisiert.

Grün- und Freiräume

Das Freiraumkonzept sieht eine klare Gliederung vor, wobei den grosszügigen Gewässer- und Naturräumen die tragende Rolle zukommt. Hier wurden sehr stimmungsvolle Bilder entwickelt, die der Ökologie und dem Miteinander von Mensch und Natur einen hohen Stellenwert einräumt. Die einzelnen Quartiere sind durch die grosszügigen Landschaftskorridore miteinander verknüpft und bilden ein grosses Ganzes, wobei jedes Quartier individuell entwickelt werden kann. Durchwoben werden die Areale mit einem einfachen Wegesystem, dessen Hierarchie aber wenig ausgeprägt ist.

Der Preis, den die parkartigen Freiräume einfordern, ist eine hohe Dichte, die in den Freiraumtypologien aber zu wenig konsequent antizipiert wird. Die Stilmittel sind bekannt und bewährt, verfangen aber angesichts der bisweilen engen Platzverhältnisse nicht mehr. Die Gliederung in befestigte Flächen, begleitet von Chaussierungen, Pflanzflächen, Hecken und Gärten führt oft zu sehr beengten Situationen. Man wünscht sich auch innerhalb des Siedlungskörpers mehr Gelassenheit und Grosszügigkeit, z.B. in Form von Strassenaufweitungen oder kleinen Plätzen, die dem Freiraum eine klarere Hierarchie geben. Besonders das Umfeld der Punktbauten und die Zone zu den Zeilenbauten hätte «urbaner» entwickelt werden können, denn die Terrassen im Erdgeschoss und die schmalen Grünstreifen entwickeln zu wenig Kraft gegenüber den grossen Volumina.

Erschliessungskonzept und Funktionalität

Das Gebiet wird im Grundsatz je hälftig von Norden und von Süden erschlossen. Die Hauptadressierung erfolgt – gut positioniert, bereits ab der ersten Etappe – von Süden ab der Stockhornstrasse. Die Dimensionierung der rechtwinkligen Abbiegung (Stockhornstrasse), südlich vom Projektperimeter C1 scheint zu knapp. Ein lineares, fast rechtwinkliges System aus Wegen und Strässchen durchquert das Areal. Parkierungsmöglichkeiten sind in der Gewerbehalle und in einer Einstellhalle angeordnet. Die Zufahrt zu derselben erfolgt nördlich des Loueligrabens. Für die nachfolgenden Etappen werden keine Aussagen gemacht. Dezentrale Entsorgungsstellen sind im C1 nachgewiesen, deren Funktionalität für grössere Fahrzeuge vermag allerdings nicht zu überzeugen.

Die als Senkrechtparkfelder entlang der Stockhornstrasse angeordneten Besucherparkplätze stellen ein Sicherheitsrisiko dar und sind nicht zeitgemäss.

Interessant sind die zweiseitigen Erschliessungen und Durchwegungen der grösseren Baukörper. Im Grundsatz gut geschnitten, unterliegen die Wohnungen allerdings einem gewissen Schematismus. Störend ist, dass die aufgefächerten Zeilenbauten eine gute und eine schlechte Seite haben, deren Aussichtsqualitäten sind zu stark kontrastierend.

Wirtschaftlichkeit Die GFZo ist sowohl über das ganze Areal mit 1.0 also auch über C1 (mit 1.36) jeweils die höchste. Die Volumen- und Flächenkennwerte sowie die erwartenden Erstellungskosten liegend im mittleren Bereich der Beiträge. Die Wohnungen verfügen allerdings bezüglich Lage und Ausblick über deutliche Qualitätsunterschiede (nordseitig orientierte Wohnungen). Summarisch bewegt sich die Wirtschaftlichkeit im Mittelfeld der Beiträge.

Gesamtwürdigung Insgesamt hat der Vorschlag seine Stärken auf der städtebaulichen konzeptionellen Ebene und im Bereich der Nachhaltigkeit. Grundsätzliche Entscheide sind richtig gefällt. Leider gelingt es den Verfassern nicht, architektonische und technische Belange mit der gleichen Selbstverständlichkeit und Robustheit abzuhandeln. So musste das Beurteilungsgremium feststellen, dass der Vorschlag mit jeder Vertiefung und Bearbeitungsrunde an Kraft verlor und trotz innovativem Gedankengut letztlich nicht vollends zu überzeugen vermag.

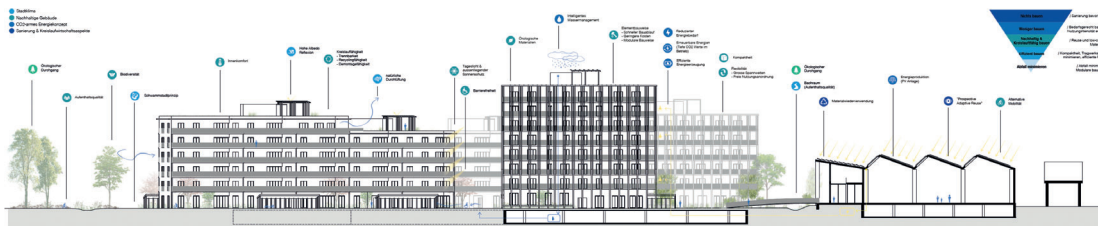


Abb. 37 Schnitt Nord-Süd



Abb. 38 Schnitt Ost-West



Abb. 39 Obergeschosse/Regelgeschosse im Projektperimeter C1

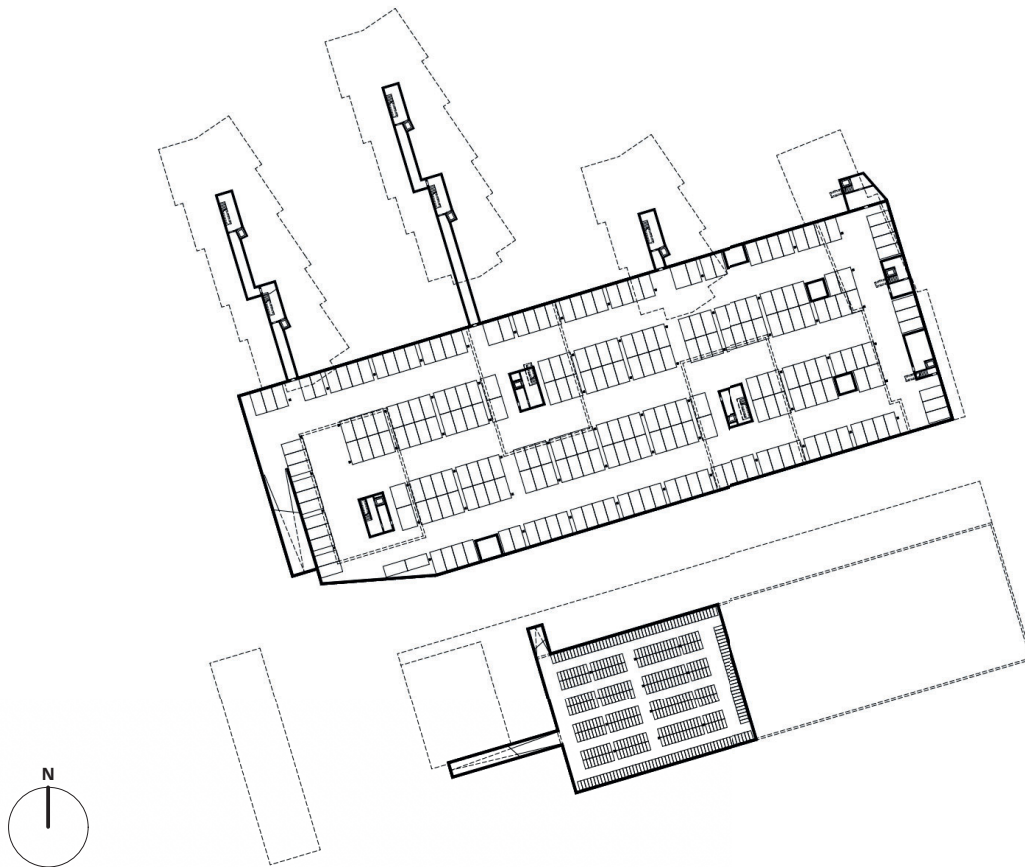


Abb. 40 Untergeschosse im Projektperimeter C1



Abb. 41 Modellbild (Blick von Westen auf den Planungsperimeter C1-C5)



Abb. 42 Modellbild (Blick von Süden auf den Projektperimeter C1)