

Bericht zum Richtprojekt «Stadthof West in Wiedlisbach»



Grundriss 1. Obergeschoss

Ausgangslage

Im südlichen Teil der Gemeinde Wiedlisbach, direkt an der Nordseite der Aarebrücke von Wangen an der Aare liegt das Planungsgebiet «Stadthof West». Es gehört zur ZPP und UeO «Stadthof» die in die Bereiche Ost und West unterteilt ist.

Das Gebiet Ost ist bereits überbaut worden, nach den Grundlagen der ZPP und einer Überbauungsordnung. Für das Gebiet West sind die ZPP und vor allem die Überbauungsordnung sehr rudimentär und sollen auf Grundlage eines konkreten Richtprojekts angepasst werden. Um die wichtigsten Akteure von Anfang an einbeziehen und das Richtprojekt breit abstützen zu können, wurde ein Gutachterverfahren durchgeführt. Im Rahmen von drei Workshops wurden die verschiedenen Projektstände präsentiert und besprochen. Das Begleitgremium setzte sich wie folgt zusammen:

Stefan Rudolf (Architekt – Experte), Toni Weber (Landschaftsarchitekt – Experte), Adrian Stähli (Denkmalpflege Kt. BE), Volker Wenning-Künne (AGR Kt. BE), Martin Frank (EG Wiedlisbach), Patrick Nussbaumer (Gemeinde Wiedlisbach), Luciano Falabretti (Gemeindepräsident Wangen a.A.), Andreas Fankhauser (Gemeinderat Wangen a.A.), Peter Bühler (Gemeindeschreiber Wangen a.A.)



Orthofoto Planungsgebiet

Erläuterung Richtprojekt «Stadthof West in Wiedlisbach»

Auftraggeber:

Die beiden Grundeigentümer der Parzellen GB Nr. 466, 97 und 397 sind die Auftraggeber:

Urs Pfister Haustechnik AG
Städtli 60
3380 Wangen an der Aare für GB Nr. 397

Erbengemeinschaft Bürgi
p.A. Andreas Bürgi
Schachenstrasse 1
3380 Wangen an der Aare für GB Nr. 466 und 97

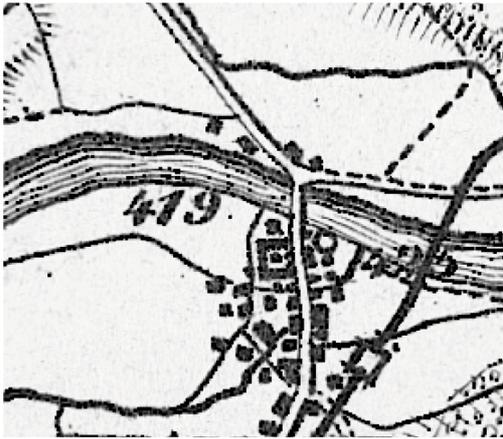
Verfasser:

:mlzd Architekten
Mattenstrasse 81
2503 Biel/Bienne
office@mlzd.ch / www.mlzd.ch

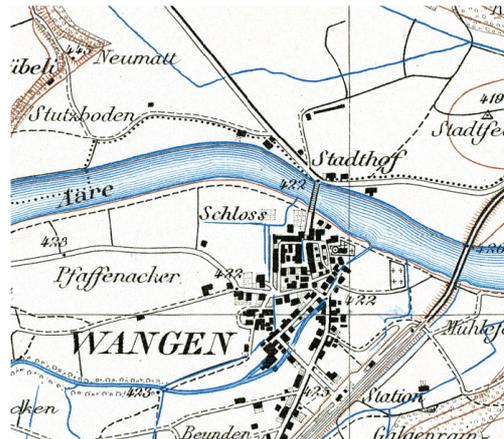
Projektverantwortlicher: Daniele Di Giacinto, dipl. Arch. HTL/SIA/BSA
Projektarchitekt: Paul Wolf, dipl. Arch. ETH
Mitarbeit: Friedemann Hack, dipl. Ing. Arch.
 Bernhard Räder-Grossmann, dipl. Ing. Arch.

Analyse

Noch bis ins ausgehende 19. Jh war das Gebiet des Stadthofs noch kaum bebaut. Die Verbindungsachsen nach Wiedlisbach und Walliswil verliefen damals mehr oder weniger parallel zum Aareufer. Der Bau der Gäubahn 1876 setzte erstmals eine bauliche Entwicklung in Gang. Der erste wirkliche Einschnitt war jedoch 1907 der Bau des Kanals nördlich des Stadthofs, der das Gebiet zur künstlichen Insel machte.



Historische Karte 1880



Historische Karte 1900

Ende der 60er begann die erste grosse Veränderung. Im Zuge des Baus des neuen Kraftwerks Bannwil wurde das Hauptbett der Aare kanalisiert und um 10 bis 20 m verschmälert, was vor allem am nördlichen Ufer massiven Landgewinn bedeutete und die Anlage von Uferweg und Parkplatz ermöglichte. In die gleiche Zeit fiel der Bau der Autobahn nördlich des Kanals und die Umlegung der Verbindungsstrasse nach Walliswil, die heute als Arsenalstrasse in der Verlängerung der Wangerbrücke verläuft. 1978 folgte schliesslich der Bau der Umfahrungsstrasse als neuer Verbindung nach Wiedlisbach. Die historischen Strassen nach Walliswil und Wiedlisbach waren nun Sackgassen und wurden in Schachenstrasse bzw. Kanalweg umbenannt.

Erläuterung Richtprojekt «Stadthof West in Wiedlisbach»

Parallel zum Ausbau der Infrastruktur wurde das Gebiet auch baulich vermehrt erschlossen, vornehmlich mit Einfamilienhäusern. Ab der Jahrtausendwende verstärkte sich die Bautätigkeit dank des Inkrafttretens der ZPP Stadthof Ost 1997.



Historische Karte 1980



Schweizer Landeskarte 2000

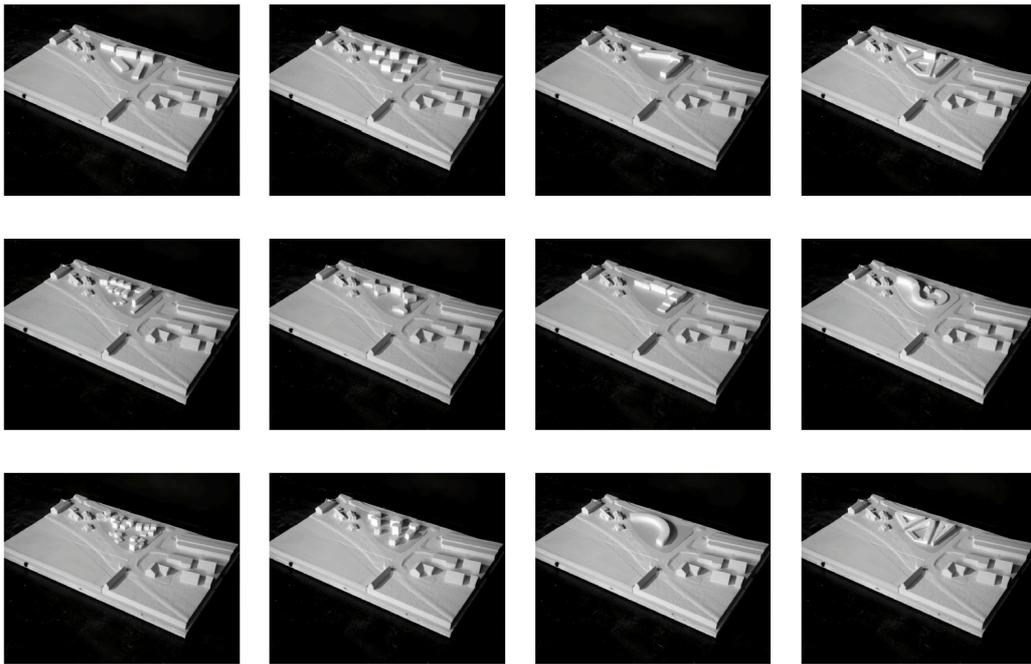
Die Bebauungsstruktur im Stadthof wird heute dominiert von auffallend heterogenen Solitärbauten, besonders im Gebiet der ZPP Ost.

Das Aareufer wird von einem baumbestandenen, öffentlichen Weg begleitet, dessen linearer Raum sich um den Parkplatz bei der Wangerbrücke zu einem veritablen kleinen Park öffnet. Die Gebäude im Inselispitz wirken dabei als effektiver Sicht- und Lärmschutz gegen die nördlich gelegene Umfahrungsstrasse.

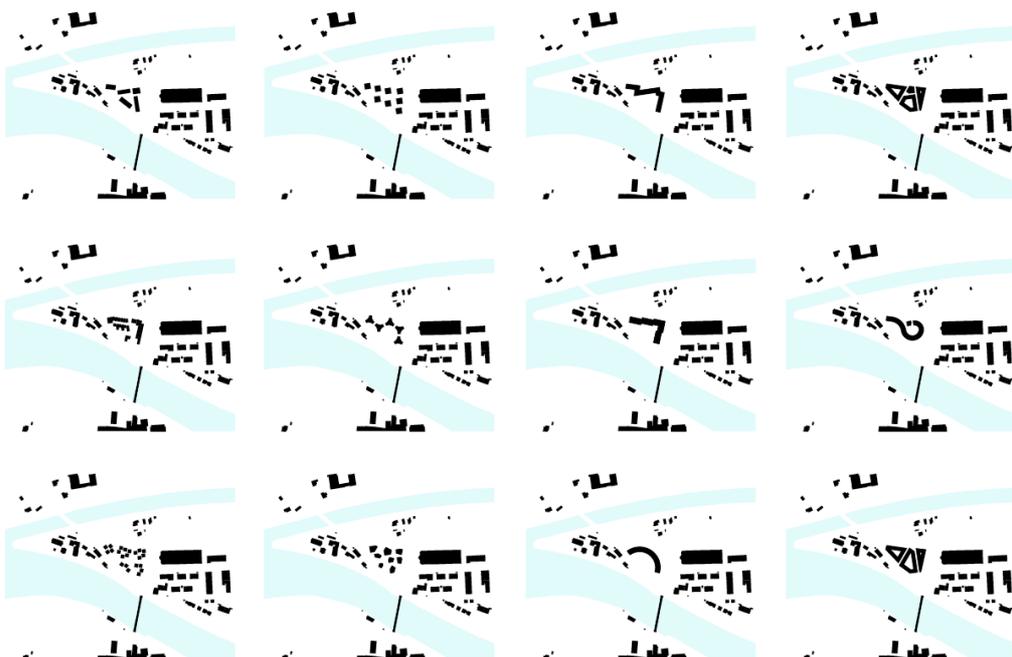
Die Aufenthaltsqualität ist entlang beider Strassen durch Lärm, Abgase und Unfallrisiko eingeschränkt. Nennenswertes Fussgängeraufkommen wird sich mit der Verschiebung der Bushaltestelle wohl auf den Kanalweg verlagern und dessen Bedeutung als Langsamverkehrsachse des Quartiers stärken.

Prozess

In einem ersten Entwurfsschritt wurden ausgehend von der erarbeiteten Analyse von Parzelle und Umgebung verschiedene städtebauliche Ansätze in Plan und Modell getestet. Alle diese Studien orientierten sich grob an einer Ausnutzungsziffer von 0,8, was der baulichen Dichte entspricht, die sich mit konventionellen Typologien und in Einklang mit den Vorgaben aus der geltenden baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Wiedlisbach sowie ortsüblichen Gebäudevolumen und -abständen realisieren liesse (siehe Prüfprojekt im Anhang).



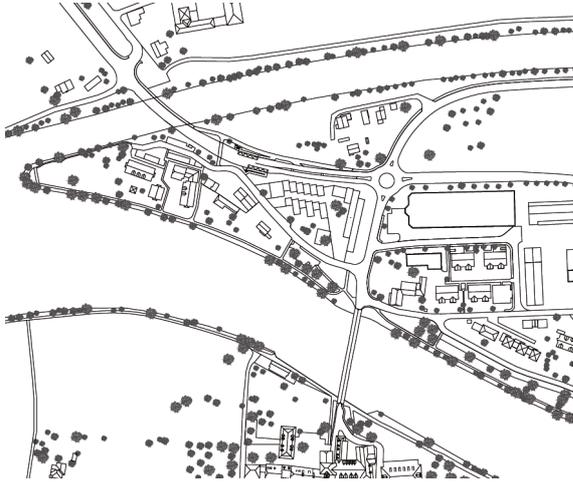
Modelle der Varianten



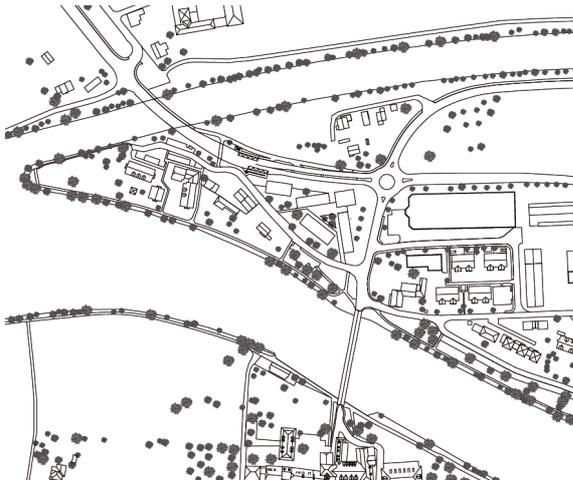
Schwarzplan der Varianten

Erläuterung Richtprojekt «Stadthof West in Wiedlisbach»

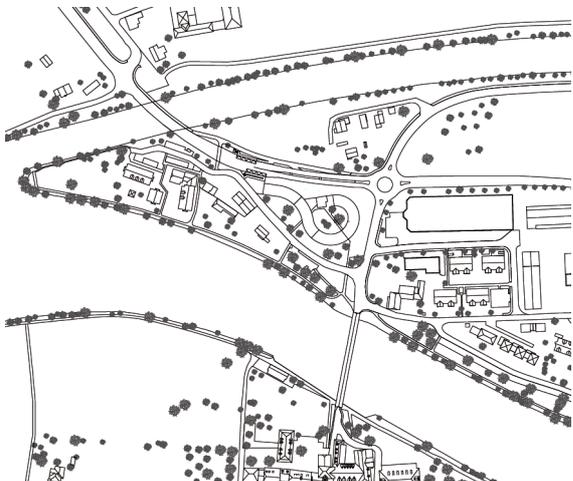
Aus den entstandenen sechzehn Varianten wurden drei für eine vertiefte Betrachtung bestimmt: ein Ensemble unterschiedlicher Solitäre, die sich in Form und Dimension an der Bebauung im Inselispitz orientieren; eine Reihenhaustypologie, die die Dichte des Städtlis reinterpretiert und ein Gebäuderiegel, der durch seine geschwungene Form auf die direkte Umgebung reagiert.



Reihenhaustypologie



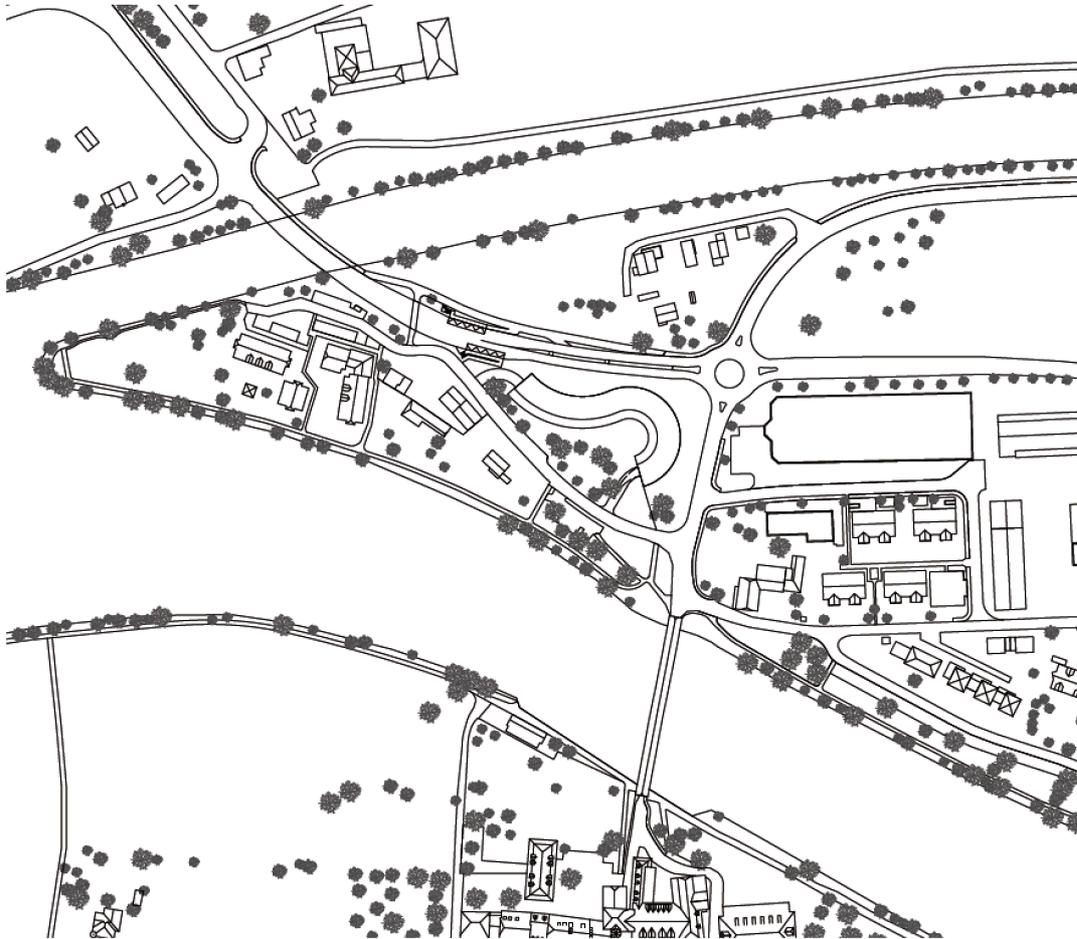
Gebäuderiegel



Geschwungene Form

Erläuterung Richtprojekt «Stadthof West in Wiedlisbach»

In Absprache mit der Bauherrschaft wurde diese Auswahl dann auf zwei Konzepte eingegrenzt – die Reihenhäuser wurden nicht weiter verfolgt. Die beiden verbliebenen Varianten wurden noch einmal überarbeitet. Dabei wurden die Vorteile des geschwungenen Volumens gegenüber des Gebäudeensembles für Bauherren und Architekten offensichtlich. Da dafür das bestehende Bürgihaus weichen müsste, entschied sich die Familie Bürgi, einem Abriss zuzustimmen.



Erläuterung Richtprojekt «Stadthof West in Wiedlisbach»

Die Variante wurde deshalb zu einem Projekt ausgearbeitet, welches am 12.07.2019 im Rahmen des einleitend skizzierten Gutachterverfahrens erstmals den unabhängigen Fachexperten Stefan Rudolf (Architektur), Toni Weber (Landschaftsarchitektur) und Adrian Stäheli (Denkmalpflege) präsentiert wurde. Die Erkenntnisse dieses Workshops wurden im Anschluss eingearbeitet und die getroffenen Entscheidungen noch einmal überprüft.

Am 17.09.2019 wurde der überarbeitete Projektstand dann in Anwesenheit von Bauherren und Experten erstmals den Vertretern der Gemeinde Wiedlisbach und des AGR Kanton Bern vorgestellt, wo er unter dem Vorbehalt einer weiteren Präzisierung als Basis für das Richtprojekt gutgeheissen wurde.

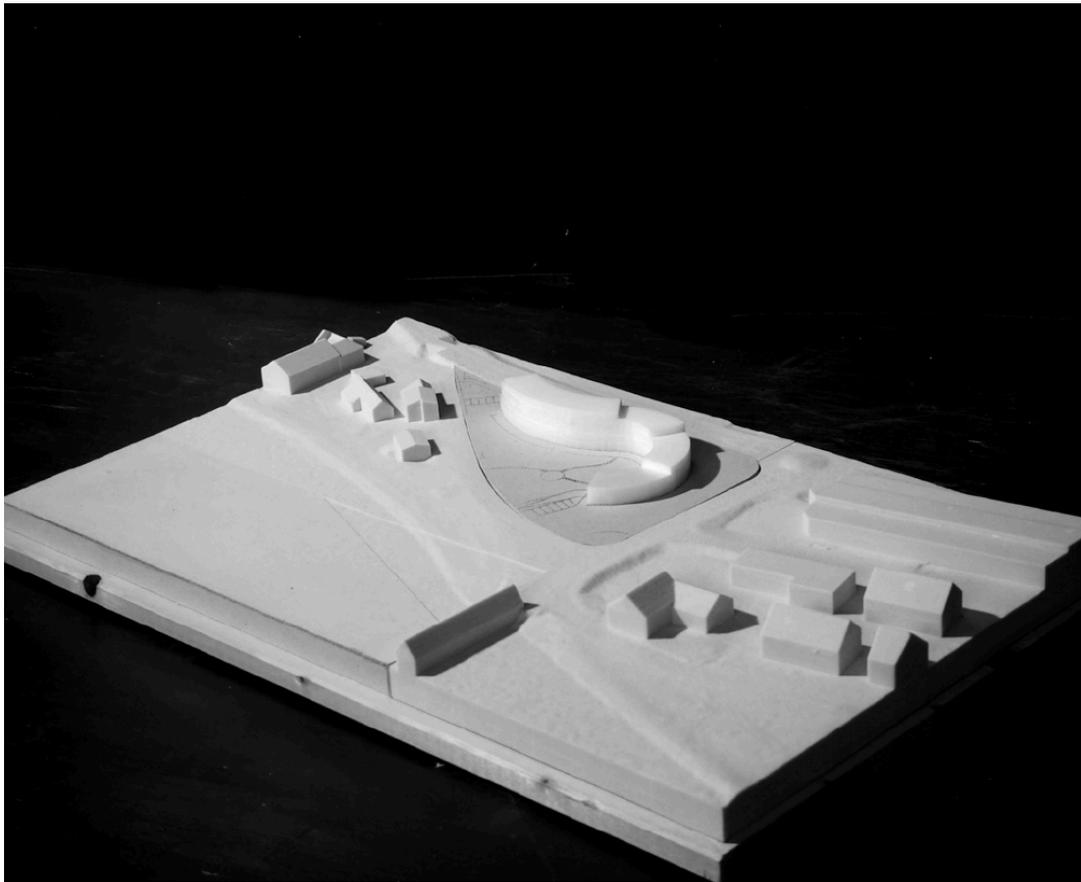


Grundriss Erdgeschoss mit Umgebungsgestaltung

Erläuterung Richtprojekt «Stadthof West in Wiedlisbach»

In den darauffolgenden Monaten wurden Grundriss-, Fassaden- und Materialisierungskonzepte erstellt und in Zusammenarbeit mit den Landschaftsarchitekten von S2L ein Entwurf für die Umgebungsgestaltung entwickelt.

Der letzte Workshop mit Beizug von Behördenvertretern fand am 12.12.2019 in gleicher Besetzung statt, diesmal ergänzt um die Gemeindevertreter von Wangen an der Aare. Das fertige Richtprojekt wurde hier präsentiert und noch einmal diskutiert. Schliesslich wurde der Entscheid gefällt, auf dieser Grundlage die Ü.O. und die ZPP Stadthof West der Gemeinde Wiedlisbach zu überarbeiten.



Modellfoto

Richtprojekt

Das Gebäude präsentiert sich als langgezogener, geschwungener Solitär, der grob dem Verlauf der Umfahrungs- und der Arsenalstrasse folgt. Dies erlaubt die Schaffung eines grosszügigen, lärmgeschützten Grünraums im Süden der Parzelle, der den Parkraum am Aareufer nach Norden erweitert. Im Südosten des Grundstücks dreht sich das Volumen leicht von der Strasse ab, so dass sich der Raum vor der Einfahrt zur Wangerbrücke öffnet und ein kleiner Platz entsteht. An seinem höchsten Punkt im nordwestlichen Teil 5-geschossig, treppt das Gebäude zu beiden Seiten ab, sodass die beiden Stirnfassaden nur noch 2 Geschosse zählen, was der üblichen Traufhöhe der Nachbargebäude entspricht.

Das Landschaftskonzept sieht die Ausgestaltung zweier spezifischer Aussenräume vor. Nördlich und östlich des Gebäudes, entlang der Umfahrungs- und Arsenalstrasse, zieht sich ein befahrbarer, mineralischer Belag, der einen bequemen Zugang zu den Eingängen bietet, die alle der Strasse zugewandt liegen. Südwestlich am Kanalweg erstreckt sich eine grosse Wiese und – halb umschlossen vom Gebäude selbst – ein von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzter Platz. Ein Durchgang bietet eine zusätzliche Verbindung zwischen Strassen- und Parkraum. Über die ganze Parzelle verteilt stehen Bäume, die als Schattenspende und Sichtschutzfilter dienen und den Charakter des Baus als Solitär in der Landschaft betonen.

Das Erdgeschossniveau liegt auf 419.65 M.ü.Nn., so dass der Strassenanschluss nach Norden grossteils schwellenlos gelingt, während das Untergeschoss nach Süden einen halben Meter aus dem Terrain ragt. Somit entsteht eine räumlich abgesetzte, aber nicht getrennte Terrassenschicht auf der Decke des UGs, die die privaten Aussenräume der Nutzungseinheiten vom gemeinschaftlich genutzten Park abhebt.

Das Innere des Gebäudes dient vordringlich der Wohnnutzung mit Einheiten von 1,5 bis 5,5 Zimmern über sämtliche Geschosse. Lediglich der östliche Gebäudeteil, welcher den Gemeinschaftshof umfasst, bietet im Erdgeschoss Flächen für Büro- und Gewerbenutzungen. Im Untergeschoss sind die Parkplätze, Keller- und Schutzräume untergebracht. Getragen wird das Gebäude von einer konventionellen Stützen-Platten-Konstruktion aus Stahlbeton, deren statisches Raster vom Untergeschoss bis in die Attika durchläuft, was schlanke Stützenquerschnitte und einen effizienten Bauablauf verspricht.

Erläuterung Richtprojekt «Stadthof West in Wiedlisbach»

Wie im Landschaftskonzept sind auch die Fassaden zur Strasse und zum Fluss hin differenziert behandelt. So bleiben sie nach Norden und Osten mehrheitlich geschlossen, um der Lärmproblematik entlang der Verkehrsträger gerecht zu werden. Nach Süden, zu Park, Sonne und Aussicht, öffnen sich grosse Verglasungen. Die umlaufende Balkonschicht sorgt hier für angemessene Beschattung im Sommer und bietet auch in den oberen Geschossen jeder Wohnung einen grosszügigen privaten Aussenraum.

Die Materialwahl für die Fassade beschränkt sich auf gestrichenes Holz und Glas, um ein wildes Erscheinungsbild zu vermeiden: Fertigelemente mit gestrichener Holzverkleidung bilden die Fassade, wo diese geschlossen ist. Eine ebenfalls gestrichene, schmale Holzrahmenstruktur umspannt das ganze Gebäude. Im Norden versteckt sie die Elementstösse der Fassadenfertigteile und gibt der sonst flachen, geschlossenen Fassade räumliche Tiefe. Im Süden trägt sie die Balkonschicht und dient als zusätzlicher Sichtfilter bzw. als Pergola in der Attika.

Fazit

Das Richtprojekt für die Überbauung des Areals Stadthof West in der Gemeinde Wiedlisbach ist das Ergebnis einer vertieften Auseinandersetzung mit einem speziellen Ort.

Der Vorschlag fügt sich ideal in die bestehende Umgebung ein, schafft den benötigten Freiraum zur Aare hin und eine neue, angemessene Eingangssituation für Wangen und seine historische Holzbrücke. Das Volumen wurde geschickt der Strasse entlang angeordnet, um einen architektonischen und städtebaulichen Mehrwert zu schaffen. Die Konzentration der Baumasse auf ein geschwungenes Gebäude bringt sehr viele Vorteile und stört die Umgebung in keiner Weise, setzt aber eine Anpassung der geltenden UeO voraus. Das Nutzungsmass entspricht der theoretischen Ausnützung, die die geltende baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Wiedlisbach – bestehend aus Baureglement Wiedlisbach (2017) und der UeO „Stadthof“ (1996) – aktuell zulassen würde.

Die Qualitäten des Entwurfs beziehen sich nicht nur auf die Volumetrie und Setzung des Gebäudes, sondern auch auf die Aussenräume und das Landschaftskonzept. Der südliche Aussenraum ist eine Fortsetzung des Landschaftsraums an der Aare, der nördliche vermittelt hingegen zwischen dem Strassenzug und dem Gebäude und wirkt wie ein Filter. Die durchgehende Bepflanzung (nördlich und südlich) bindet das Areal zusammen und vermittelt zwischen Landschaftsraum und Stadtraum.

Die Wohnungen und Gewerberäume sind aufgrund der idealen Gebäudetiefe sehr gute organisierbar und bieten eine hohe Wohn- und Arbeitsqualität auf.

Das architektonische Konzept ist einfach gehalten, jedoch in seiner Ausformulierung sehr stimmig und spielt in Materialität und Farbgebung mit Bezügen aus der Umgebung.

Erläuterung Richtprojekt «Stadthof West in Wiedlisbach»

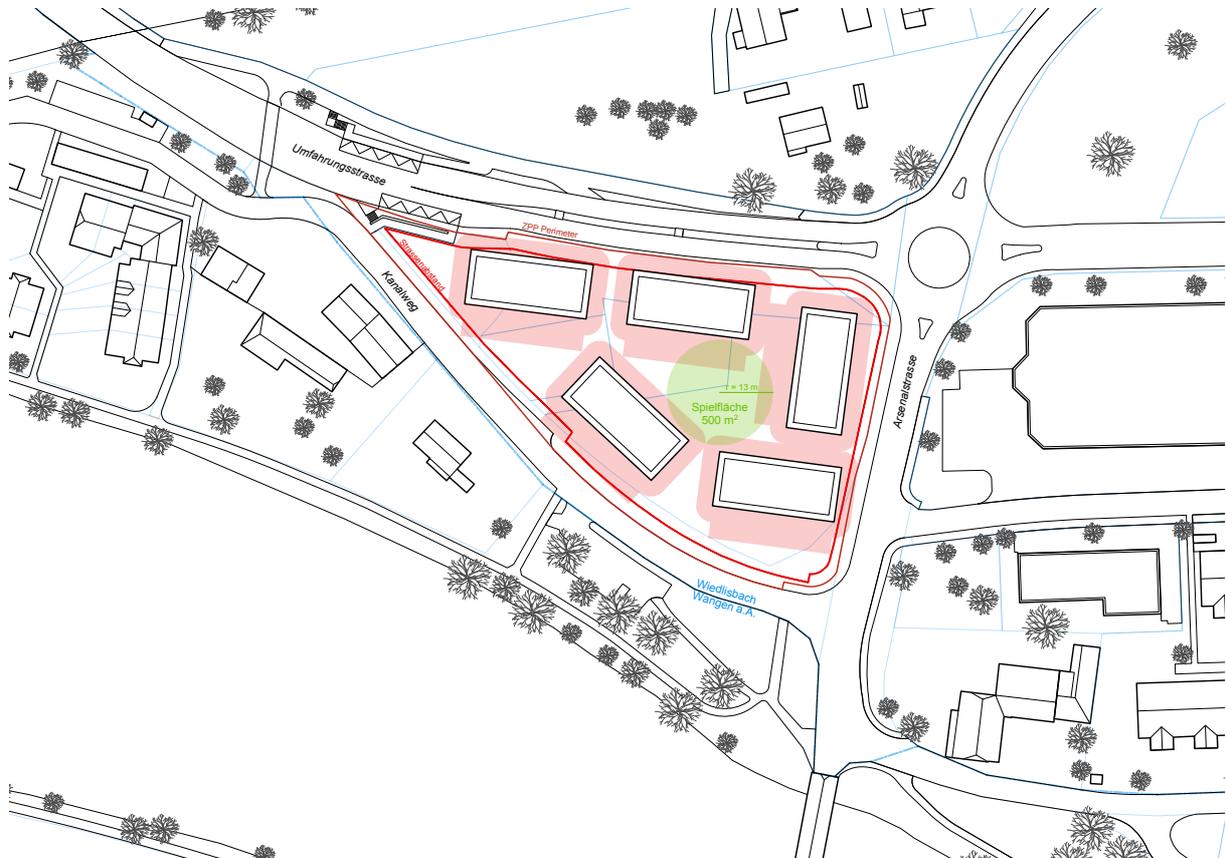
Beilage

- Prüfprojekt

- Pläne Richtprojekt

Verkleinert 50 %

Prüfprojekt



Situationsplan mit baurechtlichen Rahmenbedingungen

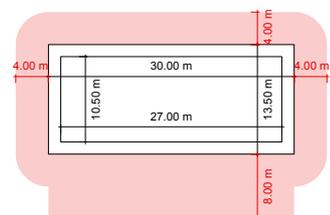
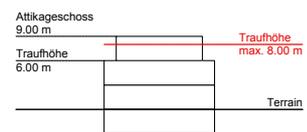
Um eine Vorstellung zu bekommen, welche Dichte gemäss aktuellem Baurecht auf der Parzelle möglich ist, wurde ein Prüfprojekt erarbeitet.

Das Baureglement (2017) und die UeO „Stadthof“ (1996) schreiben für die Parzelle folgendes vor:

- Abstand Kantonsstrassen: 5.00 m (BR, Art. 14)
- Abstand Gemeindestrassen: 3.60 m (BR, Art. 14)
- maximale Gebäudehöhe: 8.00 m (BR, Art. 46)
- maximale Geschosszahl: 2 (BR, Art. 46)

Dachausbauten gemäss BR, Art. 27 sind zulässig (BR, Art. 46), zählen aber nicht als Geschoss (BR, Art. 26).

Um eine ortsübliche Dimensionierung zu erreichen, wurden die im BR für die Mischzone B festgelegten Gebäudeabstände (kGA: 4.00 m, gGA: 8.00 m) als Richtwerte verwendet.



Schemaschnitt und -plan

Grundstücksfläche: 6656 m²
 Mögl. Geschossfläche: 5467.5 m²

Mögliche Ausnutzungsziffer: 0,83

