

Wohnen in der zweiten Lebenshälfte Kochermatte Aegerten

Studienauftrag auf Einladung



„Man muss für andere leben, wenn man für sich selbst leben will“
lateinische Lebensweisheit

Impressum

Herausgeberin:

Agerion GmbH, Kirchstrasse 15, 2558 Aegerten

Inhalt / Redaktion:

Agerion GmbH
Nik Liechi

Photos / Luftaufnahmen:

Copyright Gemeinde Aegerten

Stand 26. Februar 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	3
1.1	Auftraggeberin und Ausschreibende Stelle	3
1.2	Art des Verfahrens.....	3
1.3	Grundlagen und Rechtsweg	3
1.4	Teilnehmende.....	3
1.5	Beurteilungsgremium.....	4
1.6	Entschädigungen.....	4
1.7	Beurteilungskriterien.....	4
1.8	Weiterbearbeitung	5
1.9	Termine	5
1.10	Unterlagen Ausgabe.....	7
1.11	Anforderungen Abgabe Zwischenbesprechung.....	7
1.12	Anforderungen Schlussabgabe	8
1.13	Art der Darstellung.....	8
2	Kurzportrait der geplanten Wohnbaugenossenschaft.....	9
2.1	Erwartungen	10
3	Rahmenbedingungen	11
3.1	Aegerten.....	11
3.2	Massgebende Bauvorschriften	12
3.3	Denkmalpflege	13
3.4	Servitude	13
3.5	Wirtschaftlichkeit	13
3.6	Erschliessung	14
3.7	Aussenraum	14
3.8	Hindernisfreie Bauten.....	14
3.9	Baugrund.....	14
3.10	Altlasten.....	14
3.11	Realisierungsphasen / Etappierungsvorschläge.....	15
4	Raumprogramm	16
4.1	Wohnungen	16
4.2	Nebenräume.....	16
4.3	Gemeinschaftsräume	17
4.4	Fahrradabstellplätze.....	17
4.5	Autoabstellplätze P/P	17
	Schlussbestimmungen	18

1 Allgemeine Bestimmungen

1.1 Auftraggeberin und Ausschreibende Stelle

Um Projektvorschläge für den Neubau von Liegenschaften an der Kirchstrasse (Kochermatte) in Aegerten zu erhalten, lädt die Agerion GmbH zu einem Studienauftrag ein.

Agerion GmbH
Kirchstrasse 15
2558 Aegerten
Telephon 032 372 11 61
Email: stephan.kunz@agerion.ch

1.2 Art des Verfahrens

Der Studienauftrag orientiert sich an der Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143 (Ausgabe 2009). Es handelt sich um einen Studienauftrag auf Einladung. Das Verfahren ist nicht anonym.

1.3 Grundlagen und Rechtsweg

Es untersteht weder der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) noch der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Bern. Gerichtsstand ist Biel, anwendbar ist schweizerisches Recht. Verfahrenssprache ist Deutsch.

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden und das Beurteilungsgremium verbindlich. Durch die Abgabe eines Projekts anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen, die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen und den definitiven Entscheid der Auftraggeberin über das weitere Vorgehen.

1.4 Teilnehmende

Es werden folgende Architekturteams für den Studienauftrag eingeladen:

- Kistler Vogt Architekten AG, Biel
- mlzd Planer GmbH, Biel
- bauzeit architekten gmbh, Biel
- Büro B, Architekten und Planer AG, Bern

Falls sich eines der eingeladenen Architektenteams bis am 28. Februar 2014 abmeldet, behält sich die Auftraggeberin das Recht vor, einen Ersatzteilnehmer einzuladen. Die Genehmigung erfolgt durch die Jury. Die Teilnehmenden werden informiert.

1.5 Beurteilungsgremium

Sachbeurteilende:

Hanna Heuer, Vertretung der künftigen Genossenschafter, Aegerten

Liselotte Kunz, Vertretung Bauherrschaft, Aegerten

Stephan Kunz, Vertretung Bauherrschaft, Aegerten

Fachbeurteilende:

Nik Liechti, Architekt ETH/SIA, GLS Architekten AG, Biel (Vorsitz, bzw. Jurypräsident)

Hans Flückiger, Architekt ETH/SIA, Flückiger Bauprojekt Partner GmbH, Brügg

Joël S. Beljean, Dipl. Architekt FHNW, B.Sc. Angewandte Psychologie FHNW, ecovivo gmbh, Reinach BL

Experten (ohne Stimmrecht):

Kurt Kilchhofer, Raumplaner, Ortsplaner der Gemeinde Aegerten

Rolf Weber, Bauberater KDP und / oder Adrian Stäheli, Ortsbild und Planung KDP

weitere Experten wie z.B. ein Baukostenplaner werden nach Bedarf beigezogen

Das Beurteilungsgremium tagt in paritätischer Zusammensetzung. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Jurypräsident.

Vorprüfung:

Nik Liechti, Architekt ETH/SIA, Biel (Jurypräsident)

1.6 Entschädigungen

Für Entschädigungen steht eine Summe von 100'000 Franken (exkl. MWST) zur Verfügung. Die pauschale Entschädigung beträgt für jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt 25'000 Franken (exkl. MWST). Es werden keine weiteren Entschädigungen, Preise und oder Ankäufe vergeben. Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Das Urheberrecht an den Studienauftragsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden.

1.7 Beurteilungskriterien

Ortsbild, Architektur, Aussenraum

- Architektonisch wohngemeinschaftsfreundliche Gesamtkonzeption
- Qualität der übergeordneten ortsbaulichen Zusammenhänge (siehe Kapitel 3.3 Denkmalpflege)
- Einbezug der direkt anliegenden Liegenschaften auf den Parzellen 299 und 1041
- Etappierungsmöglichkeit in der Realisierungsphase 1, Parzelle 1175 (siehe Kapitel 3.11 Realisierungsphasen)

Funktionalität

- Qualitativ hochwertige Grundrisse und räumliche Konzeption
- Gebrauchswert der Anlage und Wohnungen
- Einhaltung des Raumprogramms
- Statisches und konstruktives Konzept

Die Reihenfolge enthält keine Wertung. Das Beurteilungsgremium wird aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

1.8 Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zu vergeben. Die Auftraggeberin beabsichtigt, das siegreiche Architekturbüro, beziehungsweise die siegreiche Kooperationsgemeinschaft, mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen. Die Auftraggeberin möchte sich die Möglichkeit offen lassen, die Arbeiten im GU-Verfahren ausführen zu lassen. Es werden aber mindestens 60% Teilleistung bei dem mandatierten Architekturbüro verbleiben. Für den Studienauftrag können die Teilnehmer weitere Fachplaner beiziehen. Die Auftraggeberin ist jedoch nicht verpflichtet, diese Fachplaner bei der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen. Die Auftraggeberin entscheidet nach dem Verfahren mit dem beauftragten Architekturbüro oder der Kooperationsgemeinschaft über die Zusammensetzung des Fachplanungsteams. Es ist vorgesehen, nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen.

1.9 Termine

Montag, 16. Dezember 2013, 13.30 bis 15.00 Uhr

Informationsveranstaltung, Ausgabe der Unterlagen zum Studienauftrag und Besichtigung:

Ort: Gemeindeverwaltung Aegerten, Schulstrasse 3, 2558 Aegerten

Im Anschluss an die Informationsveranstaltung findet eine Besichtigung des Areals statt.

Freitag, 21. Februar 2014 per e-mail

Versand Programm Studienauftrag und Teilnehmerformular

Freitag, 28. Februar 2014 per e-mail, bis 17.00 Uhr

Teilnahmebestätigung an gls@glsag.ch

Freitag, 14. März 2014, ab 08.30 Uhr

Studienauftragsbeginn und Bezug der Unterlagen bei GLS Architekten AG, Zentralstrasse 115, in Biel abholbereit. (Gipsmodell 1:500, CD_ROM mit Plangrundlagen als DXF/DWG)

Freitag, 21. März 2014, bis 18.00 Uhr

Fragenstellung per e-mail an gls@glsag.ch

Fragen, die sich nicht auf den Inhalt des vorliegenden Verfahrens beziehen, werden von der Veranstalterin nicht beantwortet.

Freitag, 4. April 2014

Die Antworten werden ab dem genannten Datum per e-mail zugestellt.

Montag, 2. Juni 2014, ab 13.30 Uhr

Zwischenbesprechung

Diese findet bei GLS Architekten AG, Zentralstrasse 115, in Biel statt. Der genaue Tagesablauf wird spätestens zwei Wochen vor der Besprechung bekannt gegeben. Für die Präsentation ist pro Teilnehmer ein Zeitfenster von 20 Minuten vorgesehen. Für die Fragenbeantwortung und die Rückmeldung durch das Beurteilungsgremium stehen je 30 Minuten zur Verfügung.

Freitag, 15. August 2014, 10.00 bis 12.00 Uhr

Abgabe der Pläne und Unterlagen:

Sämtliche Unterlagen und Pläne sind mit dem Vermerk «Studienauftrag Kochermatte Aegerten» versehen, bis zum genannten Datum (Poststempel nicht massgebend) bei GLS Architekten AG, Zentralstrasse 115, in Biel einzureichen, bzw. abzugeben.

Freitag, 29. August 2014, 10.00 bis 12.00 Uhr

Abgabe der Modelle:

Die Modelle sind mit dem Vermerk «Studienauftrag Kochermatte Aegerten» versehen, am genannten Datum bei GLS Architekten AG, Zentralstrasse 115, in Biel einzureichen. Wir empfehlen, die Modelle direkt vor Ort abzugeben.

Freitag, 5. September 2014

Vorprüfung

Montag 8. September 2014, ab 08.00

Präsentation der Abgabe, Juryentscheid

Diese findet bei GLS Architekten AG, Zentralstrasse 115, in Biel statt. Der genaue Tagesablauf und Standort wird spätestens zwei Wochen vor der Besprechung bekannt gegeben. Für die Präsentation ist pro Teilnehmer ein Zeitfenster von 30 Minuten vorgesehen. Für die Fragenbeantwortung und die gemeinsame Diskussion stehen je 30 Minuten zur Verfügung.

Dienstag, 9. September 2014

Reservetag Juryentscheid

Die Teilnehmenden werden ab Dienstag den 9. September 2014 schriftlich über den Entscheid der Auftraggeberin und das weitere Vorgehen informiert.

Veröffentlichung und Ausstellung

Es ist vorgesehen, die Beiträge des Studienauftrages im Anschluss an die Jurierung, unter Namensnennung aller Verfasserinnen und Verfasser, während 10 Tagen öffentlich auszustellen. Der Bericht des Beurteilungsgremiums wird den Teilnehmenden sowie der Fach- und Tagespresse nach dem Entscheid zugestellt.

1.10 Unterlagen Ausgabe

Folgende Unterlagen werden ausgegeben:

1. Studienauftragsprogramm
2. Pläne
Uebersichtsplan, Parzellenplan, Höhenlinien, Terrain Höhenkoten, Gebäude Höhenkoten als DXF/DWG
3. Auszug Bauinventar der Denkmalpflege Kanton Bern
4. Tabellenvorlage (Wohnungsspiegel, Flächen, Volumen)
5. Teilnahmeformular
6. Gipsmodell weiss, 1:500 (87 x 29cm)

Alle Unterlagen, sowie das Modell sind ab dem Freitag, 14. März 2014, ab 08.30 Uhr unter Voranmeldung (Telefon 032 366 50 80) bei GLS Architekten AG, Zentralstrasse 115, in Biel abholbar.

1.11 Anforderungen Abgabe Zwischenbesprechung

1. Plansatz max. 1-fach, A1 quer mit:
 - 1:1'000 Uebersichtsplan als Dachaufsicht
 - 1:500 Situationsplan mit Erdgeschossgrundrissen inkl. Angabe der Erschliessung, Umgebung und Etappierungsvorschläge
 - 1:200 alle zum Verständnis notwendigen Schnitte, Grundrisse und Ansichten
2. Tabellenvorlage
 - Wohnungsspiegel, Flächen, Volumen mit schematischer Darstellung der Flächen (GF) und Volumenberechnung (GV) nach SIA 416, ausgedruckt auf A4
3. Ein kompletter Plansatz verkleinert auf A3 farbig
4. CD-ROM mit den oben erwähnten Plänen und Berechnungen als PDF
5. Modell
 - Gipsmodell 1:500 (als Arbeitsmodell, weiss, kann nach der Zwischenbesprechung wieder mitgenommen werden)

Von der Zwischenbesprechung wird kein schriftlicher Jurybericht erstellt. Falls notwendig, wird die Jury alle Teilnehmer mit den identischen Zusatzinformationen bedienen.

1.12 Anforderungen Schlussabgabe

1. Plansatz 1-fach max. 4 x A1 quer mit:

- 1: 1'000 Uebersichtsplan als Dachaufsicht
- 1:500 Situationsplan mit Erdgeschossgrundrissen inkl. Angabe der Erschliessung, Umgebung und Etappierung. Der Plan hat die zur Beurteilung notwendigen Höhenkoten zu enthalten
- 1:200 alle zum Verständnis notwendigen Schnitte, Grundrisse und Ansichten
Alle Räume sind mit den projektieren Raumflächen zu beschriften. In den Schnitten und Fassaden ist das gewachsene und projektierte Terrain anzugeben.
- 1:100 Möblierungsvorschläge der zwei wesentlichen Wohnungstypen (2 ½ und 3 ½) inkl. Angabe der Zimmer- und Wohnungsflächen (GF nach SIA 416)
- Erläuterungsbericht inkl. konzeptionellen Angaben zur Materialisierung und Konstruktion sowie eine aussagekräftige Visualisierung auf dem Plan

2. Tabellenvorlage

- Wohnungsspiegel, Flächen, Volumen mit schematischer Darstellung der Flächen (GF) und Volumenberechnung (GV) nach SIA 416, ausgedruckt auf A4

3. Ein kompletter Plansatz verkleinert auf A3 farbig

4. CD-ROM mit den oben erwähnten Plänen und Berechnungen als PDF (in high und low resolution) sowie mit der Excel-Datei der Tabellenvorlage

5. Vollständig ausgefülltes Teilnahmeformular mit Einzahlungsschein und IBAN in einem mit dem Kennwort bezeichneten Briefumschlag

6. Modell

- Gipsmodell 1:500 (weiss)

Jedes Team darf nur ein Projekt einreichen. Varianten sind weder bei der Zwischenbesprechung noch bei der Schlussabgabe zulässig.

1.13 Art der Darstellung

Für die Abgabe des Studienauftrags ist das Planformat A1 quer (59.4 x 84.1cm) verbindlich. Der Situationsplan ist in Nordrichtung zu orientieren und zu beschriften. Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf den Plänen anzugeben. Farbige Darstellungen sind zugelassen.

Die Projekte sind in Mappen abzuliefern. Um eine angemessene Publikation des Studienauftrags sicherzustellen, ist Folgendes zu beachten:

- Die Pläne dürfen keine Hochglanzoberflächen aufweisen
- Die Pläne dürfen nicht gerollt oder auf feste Materialien aufgezogen werden
- Das Modell ist kubisch und weiss zu halten (kein Naturholz)

2 Kurzportrait der geplanten Wohnbaugenossenschaft

Heutzutage verbleiben Eltern weiterhin in der vertrauten Familienwohnung oder im Einfamilienhaus, auch wenn die Kinder schon lange ausgezogen sind. Die Wohnungen sind zu gross, oft bleiben mehrere Zimmer leer. Doch die Eltern wollen noch nicht ausziehen weil in den Räumen, Möbelstücken und Einrichtungsgegenständen die Geschichte der glücklichen Zeit mit den Kindern gespeichert ist. Anfänglich sind Treppensteigen und Gartenarbeit noch keine Schwierigkeit, Türschwellen kein Hindernis. Man fühlt sich jung und ist selbständig genug.

Der kontinuierliche Verlust von Autonomie durch körperliche Probleme und gesundheitliche Schwierigkeiten taucht entweder schleichend oder plötzlich auf. Zu einem radikalen Wechsel der Wohnsituation reicht die vorhandene Energie und die geistige Flexibilität unter den veränderten Umständen oft nicht mehr. Die geliebte Familienwohnung muss plötzlich verlassen werden, um weiterhin teilselbständig leben zu können, weil beispielsweise durch eine Gehbehinderung ein Lift benötigt wird, Schwellen unüberwindbar werden etc. Viele Menschen in der zweiten Lebenshälfte sind gezwungen, notfallmässig und kurzfristig eine Alternative zu finden, was oft zu unbefriedigenden Notlösungen führt. Mit dem Auszug der Kinder und der Pensionierung fallen gewohnte Tagesstrukturen weg, welche bisher das Leben geordnet und Möglichkeiten zu Begegnungen und Kommunikation geboten haben. Wer sich nicht aktiv bemüht und nach neuen Sinninhalten sucht, dem droht die Vereinsamung.

Bisherige Formen von Alters- und Pflegeheimen, Seniorenzentren oder Seniorenresidenzen entsprechen oft den Vorstellungen für eine aktive und selbstbestimmte Lebensgestaltung in der nachfamiliären und nachberuflichen Lebensphase nicht. Zudem leben Menschen länger, und die Kosten im Alter steigen. Wegen des demographischen Wandels arbeitet der Bundesrat an Lösungen («Altersvorsorge 2020»), welche die Finanzierung der Altersvorsorge sichern soll. Wegen tieferen Umwandlungssätzen, höheren Pflegekosten und höheren Beiträgen (Bsp. MwSt) werden wir alle gefordert sein, mit weniger auszukommen. Eine Möglichkeit in Zukunft ist, gemäss einer Studie vom Gottlieb Duttweiler Institut (2013), noch mehr Dinge mit anderen Menschen teilen zu müssen – Teilen wird zu einer Norm werden. Die neue Sharing-Economy verlangt nach kollaborativen Konsum- und Lebensformen. Eine Anlehnung an bestehende Konzepte von Teilen und Gemeinschaft fördern, siehe Projekte *Solar Decathlon*, sowie *in buona compagnia der Wohnbaugenossenschaft Bonaduz*, ist von der Auftraggeberin ausdrücklich gewünscht.

Ressourcen in der Zukunft optimaler zu nutzen, durch gemeinschaftlichen und altersgerechten Wohnraum für Menschen in der zweiten Lebenshälfte, ist, was die Auftraggeberin sich erhofft. Dies beinhaltet auch einen sorgfältigen Umgang mit Energie-Ressourcen (auch der grauen) mittels bestmöglichem Einsatz der verfügbaren Technologien, ohne dabei die Lebensqualität einzuschränken. Die Nutzung von erneuerbaren Energien (z.B. Sonne) scheint hierfür erstrebenswert.

Eine Struktur in Form einer Genossenschaft erscheint als optimal, damit Gemeinschaft auch praktiziert werden kann. Somit soll die zukünftige Wohnbaugenossenschaft Aegerten gutes und geteiltes Wohnen in der zweiten Lebenshälfte fördern und leben.

Der Auftraggeber seinerseits wird der geplanten Wohnbaugenossenschaft die unbebaute Parzelle 1175 in Aegerten für diesen Zweck im Baurecht zur Verfügung stellen.

Gemeinsamkeit, Selbsthilfe, gegenseitige Unterstützung und Teilen unter den Mitbewohnern soll im Vordergrund stehen.

2.1 Erwartungen

Mit der Ueberbauung sollen Wohnungen für ein zeitgemässes, gemeinsames Leben in der zweiten Lebenshälfte realisiert werden. Die zentrale Herausforderung ist ein baulich und architektonisch hochwertiges Projekt zu entwerfen, das einerseits ein überzeugendes Ensemble mit dem Bestand schafft, andererseits ein Maximum an zeitgemässem, attraktivem Wohnraum erreicht.

Von den Vorschlägen wird zudem erwartet:

- Eine für den Ort angemessene Bebauungsdichte mit attraktiven Aussenräumen. In dem Sinne wird nicht die maximale, sondern die optimale Nutzung der Parzelle 1175 (unter Einbezug der Parzellen 299 und 1075) gesucht.
- Wohnungsgrundrisse, welche den spezifischen Wohnbedürfnissen einer gelebten Wohngemeinschaft für die zweite Lebenshälfte gerecht werden. Teilen als Maxime.
- Ermöglichung von Wohnsituationen für Ein- und Mehrpersonenhaushalte, welche so generationenübergreifend genutzt werden können.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Aegerten

Aegerten mit seinen 1'821 Einwohnern (Stand 1.1.2014) sieht sich auf der Achse zwischen Biel und Lyss als eine attraktive Vorortsgemeinde mit hoher Lebensqualität. Sowohl der Aare entlang als auch durch den Jensberg und über Felder und Wiesen führen schöne Wander- und Velowege. Landschaftlich reizvoll und sehr geeignet für Spaziergänge und Velofahrten ist der Naturweg entlang der Aare. In den verschiedenen Restaurants lässt sich dabei eine erholsame Rast einlegen. Die Kirche Bürglen, welche erstmals 817 n. Chr. erwähnt wurde, ist mit ihrer Architektur und den zugehörigen Bauten ein wichtiger Orientierungspunkt im Ortsbild. In unmittelbarer Nähe plant die Auftraggeberin auf der Parzelle 1175 (6'184m²) eine Wohnsiedlung zu errichten. Die Gesellschafter der Agerion GmbH sind Grundeigentümerin, bzw. Erben, des gesamten Studienauftragsperimeters.



3.2 Massgebende Bauvorschriften

Planungs- und Baugesetz des Kantons Bern und dazugehörige Verordnungen;

<http://www.bernmittelland.ch/wAssets/docs/themen/raumplanung/grundlagen/BauV-des-Kantons-Bern.pdf>

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Aegerten und dazugehörige Verordnungen;

http://www.aegerten.ch/sites/aegerten.ch/files/Baureglement_Druckversion%202011.pdf

http://aegerten.geoseeland.ch/mapguide2010/map/aegerten_public.php?lang=de

Grundstücksdaten Gbbl 1175

Grundstücksfläche: 6'183 m²

Zone: W2C

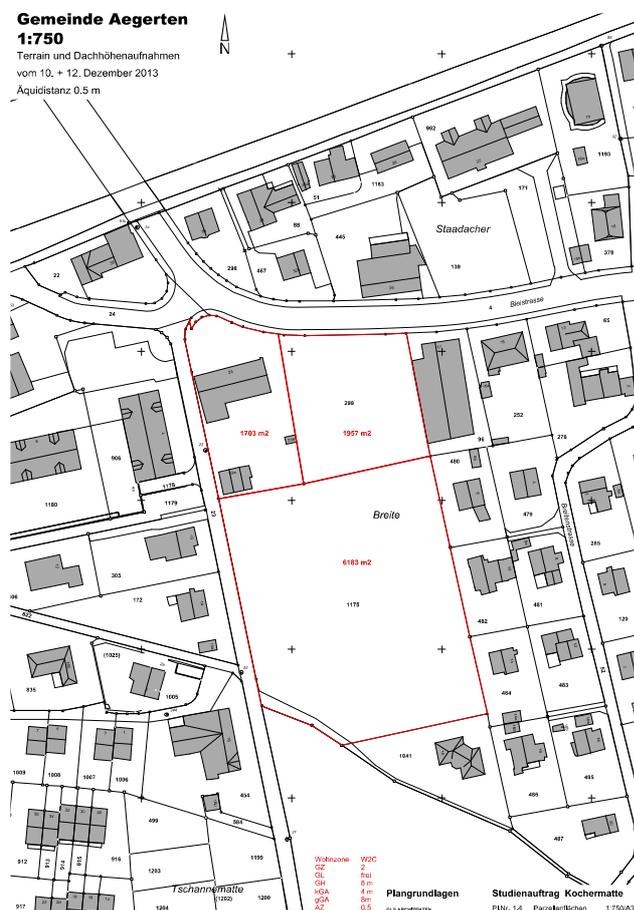
Ausnutzungsziffer: 0.5 (3090 m²)

Gebäudehöhe max.: gemäss Baureglement 2G: 8.0m / 3G 10.50

Grosser Grenzabstand 8.0m, kleiner Grenzabstand 4.0m

Lärm-/Empfindlichkeitsstufe (nach Art. 43 LSV): ES II (Parzelle 1175), ES III (Parzelle 299)

In Absprache mit der Gemeindebehörde und dem zuständigen Ortsplaner können obenstehende Grundstücksdaten im Sinne einer dichteren Überbaumöglichkeit verändert werden. Die Gemeindebehörde und die Denkmalpflege empfiehlt auf der Parzelle 1175 eine dreigeschossige Bauweise nicht zu überschreiten. Bei einer Geschossigkeit von W3 oder mehr ist der Grenzabstand zu den Nachbarbauten pro Geschoss jeweils um das 0.5 fache zu erhöhen (W3 = gGA 12.0m, kGA 6.0m, W4 = gGA 16.0m, kGA 8.0m). Im Anschluss an den Studienauftrag wird auf der Basis des Siegerprojektes eine neue ÜO (über den gesamten Planungsperimeter 1175 & 299) erarbeitet, welche den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet und vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt werden muss.



3.3 Denkmalpflege

„Das Planungsgebiet grenzt direkt an die Baugruppe A, gemäss kantonalem Bauinventar. Diese umfasst einerseits die historisch wertvolle Kirchengruppe Bürglen mit spätgotischer Pfarrkirche, klassizistischem Pfarrhaus, Stöckli und mächtiger Pfrundscheune, andererseits das Ensemble gestaffelter Bauernhäuser an der Mattenstrasse (Nrn. 11-15). Die engräumige Kirchengruppe tritt dank des weitläufigen freien Grünbereichs im Norden und Südosten aus der Fernsicht eindrücklich als reizvolles Ensemble in Erscheinung und ist dadurch für das innere Ortsbild äusserst wichtig. Das Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) stuft Aegerten als lokal wichtiges Ortsbild ein. Das ISOS stuft das gesamte Wiesland nördlich der Kirche bis zum Bauernhaus Parz. 299 als Umgebungszone mit dem Erhaltungsziel a ein. Aus heutiger Sicht ist jedoch eine Bebauung der Parelle 1175 durchaus vertretbar, der Umgang mit der sensiblen Nähe zur Kirche und deren wichtigen freien Umgebung ist im Bebauungskonzept zu thematisieren.“
Auszug Stellungnahme der Denkmalpflege datiert 6. Februar 2014.

3.4 Servitude

Es liegen folgende Dienstbarkeiten vor:

Parzelle 1041 / 1175

- Grundbucheintrag 15.03.1912, 017-2246, vom 11. Juni 1910: Oeffentlicher Fussweg von der Gemeindestrasse (Breite) in die Kirchstrasse

Parzelle 299

- Grundbucheintrag, 13.06.1977, 017-1977/1229/0, Grenzbaurecht gegenüber Parzelle 96, Hauptstrasse 17 .Der resultierende Grenzabstand beträgt 8m. Eine Reduktion Bedarf einer feuerpolizeilichen Ausnahmegewilligung.

3.5 Wirtschaftlichkeit

Die Überbauung soll preiswert und nachhaltig erstellt werden. Neben den Erstellungskosten wird auf einen effizienten und kostengünstigen Unterhalt und Betrieb geachtet. Der Standard auf einem mittleren Einkommen.

Ökologische Nachhaltigkeit, Statik, Energie- und Gebäudetechnik

Der Minergie-P-Standard wird angestrebt, ist jedoch nicht zwingend und ist im Rahmen des Studienauftrages nicht explizit nachzuweisen. Im Rahmen des Studienauftrages wird jedoch auf untenstehende Massnahmen geachtet:

Baukörper

- Gute Kompaktheit. Je kompakter der Baukörper, umso geringer der Ressourcenbedarf (sowohl Baumaterial als auch energetische Ressourcen)
- Vermeidung von geometrischen Wärmebrücken durch viele Vor- und Rücksprünge
- Kompakte Definition des Wärmedämmperimeters
- Passive Nutzung der Sonnenenergie durch Berücksichtigung der Himmelsrichtungen und durch bewusste Platzierung von privaten Aussenräumen (Verschattung führt zu reduzierten passiven Solargewinnen)

Gebäudehülle

- Gut wärmegeämmte Gebäudehülle mit minimalen Wärmebrücken
- Wirksamer, aussenliegender Sonnenschutz
- Ausgewogener Fensteranteil (Fenster sind das energetisch schwächste Element in der Gebäudehülle)
- Optimale Tageslichtnutzung
- Lärmschutz

Bauweise

- Einfache Tragstruktur, geringe Spannweiten, flexibel nutzbare Räume
- Bausysteme (inkl. Gebäudetechnik), die eine einfache unabhängige Erneuerung der verschiedenen Bauteile mit unterschiedlicher Lebensdauer ermöglichen (Primär-, Sekundär- und Tertiärsysteme)
- Genügend Gebäudemasse zur aktiven Nutzung der passiven Sonnenenergie
- Genügend grosse und möglichst zentral angeordnete Technikräume
- Grosszügig dimensionierte und gut zugängliche Installationszonen (z.B. beim Treppenhaus) für die Vertikal- und Horizontalerschliessung

3.6 Erschliessung

Die motorisierte Erschliessung erfolgt für alle drei Realisierungsphasen ausschliesslich von der Kirchstrasse. Dabei ist der Aussenraum des Bauernhauses Parzelle 299 West nicht zu beeinträchtigen. Die motorisierte Zufahrt zur Parzelle 1041 erfolgt idealerweise über eine allfällig geplante neue Tiefgarage. Die entsprechenden Pläne und Höhenkoten sind in den Planunterlagen ersichtlich.

3.7 Aussenraum

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute ortsbildliche Gesamtwirkung und Vernetzung erreicht wird.

„Das Bebauungskonzept Kochermatte soll das erhaltenswerte Bauernhaus Parz. 299 miteinbeziehen. Ein Bauernhaus lebt von seiner angrenzenden Umgebung. Der Umgang mit der Erschliessung, Aussenraum, Garten und Hostet sind im Bebauungskonzept aufzuzeigen. Ebenfalls ist der ortsbauliche Umgang mit der Parzelle 299 Ost aufzuzeigen (heute Vorland des Bauernhauses und Hostet).“

Auszug Stellungnahme der Denkmalpflege datiert 6. Februar 2014.

3.8 Hindernisfreie Bauten

Der behindertengerechte Zugang zu den Wohnungen, sowie aller Gemeinschaftsräume muss gewährleistet sein. Sämtliche Wohnungen müssen den Anforderungen der Norm SIA 500 hindernisfreie Bauten entsprechen. Es ist vorgesehen ca. 10% der Wohnungen behindertengerecht zu erstellen. Bei den übrigen Wohnungen muss ein späteres Anpassen der Küchen und Nasszellen ohne strukturelle Eingriffe möglich sein.

3.9 Baugrund

- Das Grundstück liegt in der Gewässerschutzzone B
- Die Grundstücke liegen in der roten Zone gemäss Wärmenutzungsatlas. Erdwärmesonden sind demnach nicht zulässig. Grundwasserwärmenutzung ist zulässig. (abzuklären)

3.10 Altlasten

- Auf allen drei Parzellen sind keine Altlasten zu erwarten

3.11 Realisierungsphasen / Etappierungsvorschläge

Realisierungsphase 1: Parzelle 1175 (6183 m²)

- im Zusammenhang mit dem Studienauftrag werden sinnvolle Etappierungsvorschläge erwartet.
Raumprogramm gemäss Kapitel 4.

Realisierungsphase 2: Parzelle 299 Ost (1957 m²)

- nur Nutzungs-, Flächen- und Volumennachweis

Die motorisierte Erschliessung hat über die Kirchstrasse und nicht über die Bielstrasse zu erfolgen. Diese kann autonom oder zusammen mit der Realisierungsphase 1 vorgeschlagen werden.

Nutzungsvorstellung EG: Arztpraxis, Büro, Gewerbe, Gemeinschaftsräume

Nutzungsvorstellung OG: Wohnen dito Raumprogramm gemäss Kapitel 4 (keine Grundrisse erforderlich)

Realisierungsphase 3: Parzelle 299 West (1703 m²)

- Umnutzung Bauernhaus Parzelle 299

Für den Studienauftrag werden hierzu keine konkreten Vorschläge erwartet. Im Rahmen der konzeptionellen Aussage zu den Realisierungsphasen 1 und 2 ist es jedoch für die Teilnehmenden wichtig zu wissen, dass eine Umnutzung des Bauernhauses als Bed&Breakfast mit Cafeteria und Gemeinschaftsräumen vorstellbar ist.

Gemeinde Aegerten

1:750

Terrain und Dachhöhenaufnahmen vom 10. + 12. Dezember 2013

Ergänzende Dachhöhenaufnahmen vom 13. Januar 2014

Äquidistanz 0.5 m



4 Raumprogramm

Das Raumprogramm beschreibt die Realisierungsphase 1 im Detail. Die Realisierungsphasen 2 und 3 werden in diesem Studienauftrag nicht konkretisiert. Die Flächen- und Volumenberechnung richten sich nach SIA 416.

4.1 Wohnungen

Erwartet werden mindestens 30 Wohnungen mit folgendem Wohnungsschlüssel:

- 1½-Zimmer-Wohnungen mit Kochnische, ca. 2 Stk. ca. 50 m² GF (brutto)
- 2½-Zimmer-Wohnungen ca. 50 % ca. 75 m² GF (brutto)
- 3½-Zimmer-Wohnungen ca. 40 % ca. 95 m² GF (brutto)
- 4½-Zimmer-Wohnungen ca. 2 Stk. ca. 120 m² GF (brutto)

Für die Wohnungen ist Folgendes zu beachten:

- Die Individualräume (Schlafzimmer) sollen weitgehend nutzungsneutral sein und mindestens 16 m² GF aufweisen.
- Zuteilung der Sanitäräume:
 - 1½-Zimmer und 2½-Zimmer Wohnungen: 1 Sanitärraum mit Dusche, WC, Lavabo, Waschturm
 - 3½-Zimmer-Wohnungen: 1 Sanitärraum mit Dusche, WC, Lavabo, 1 Sanitärraum mit WC, Lavabo und Waschturm
 - 4½-Zimmer-Wohnungen: 1 Sanitärraum mit Bad, WC, Lavabo, 1 Sanitärraum mit Dusche, WC, Lavabo, und Waschturm
- Zu jeder Wohnung ist ein attraktiver privater Aussenbereich vorzusehen, die Aussenraumtiefe soll mindestens 2.50 m betragen und windgeschützt sein. Bei den Erdgeschosswohnungen sind entsprechende Aussenbereiche im Aussenraum zu entwerfen
- In den Wohnungen sind Einbauschränke einzuplanen.
- Die Hupterschliessungen, die Haus- und Wohnungseingänge und die Gemeinschaftsräume sind übersichtlich und sorgfältig als Orte der Begegnung zu gestalten

4.2 Nebenräume

- Kellerabteile: Für alle Wohnungen ca. 10 m² GF
- Trocknungsraum: pro 10 Wohnungen ca. 12 m² GF pro Raum
- Geräteraum und Lager technischer Dienst 25 m² GF, vom EG oder Tiefgarage zugänglich
- Containerabstellfläche: 1 Container 800 lt pro 10 Wohnungen
- Die Lage und Fläche der technischen Räume für Heizung und Lüftung (zentral oder pro Wohnung) ist in den Plänen anzugeben.

4.3 Gemeinschaftsräume

- Bibliothek mit Cheminee-Raum 35m² GF
- Cafeteria Total 90m² GF
Ein Hauptraum unterteilbar in zwei separate Räume von 60 und 20m² GF
Die Küche mit ca. 10m² GF kann räumlich auch nur mit dem grösseren Cafeteria Teil verbunden sein
- Büroräumlichkeiten Total 60m², gemeinsam nutzbar, 3 x 20m² GF
- Wellnessbereich Total 130 m² GF, eine öffentliche Zugänglichkeit ist gefordert
Sauna, Hamam, Kaltbad, Jacuzzi, WC, Ruhebereich und Dusche 60 m² GF
Garderobebereich (ohne Duschen, geschlechtergetrennt mit je 6 Spinden) 2 x 20 m² GF
Fitnessraum 30m² GF
- Werkstatt im UG 35m² GF. Gemeinsame Nutzung, Tageslicht erwünscht.

Die Anordnung aller Gemeinschaftsräume ist konzeptabhängig. Diese müssen nicht alle zwingend räumlich miteinander verbunden sein.

4.4 Fahrradabstellplätze

- pro Wohnung sind 2 Fahrradabstellplätze mit folgenden Dimensionen zu erstellen: 80 x 200cm. Anordnung nicht höhenversetzt
- min. 1/3 im Erdgeschoss in gut zugänglichen, gedeckten und abschliessbaren Unterständen
- max. 2/3 im Untergeschoss in gut zugänglichen, gedeckten und abschliessbaren Räumen

4.5 Autoabstellplätze P/P

- Pro Wohnung ist 1 gedeckter Autoabstellplatz gemäss VSS Norm SN 640 291a, Komfortstufe B zu erstellen.
10% davon sind behindertengerecht zu erstellen
- Im Erdgeschoss sind zusätzlich 4 Gästeparkplätze vorzusehen. Davon min. 1 behindertengerechter P/P
- Falls sich die P/P im Untergeschoss befinden, ist ein direkter Zugang vom Parkplatz zur Wohnungerschliessung gefordert

Schlussbestimmungen

Dieses Studienauftragsprogramm wurde vom Beurteilungsgremium genehmigt. Es orientiert sich an der Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143 (Ausgabe 2009).

Biel, 26.02.2014, das Beurteilungsgremium:

Nik Liechti (Vorsitz)

Hans Flückiger

Joël S. Beljean

Hanna Heuer

Liselotte Kunz

Stephan Kunz