

Wettbewerb Alterswohnungen im Dorfkern Biel-Benken

## BERICHT DES PREISGERICHTES



Auftraggeberin:  
Wohngenossenschaft Chreemer Kari  
WGS c/o Samuel Heyer, Bruckackerstrasse 40, 4105 Biel-Benken

Architekturbüro Urs Fries, dipl. Architekt ETH, 14.04.2016

## Inhalt

1. Einführung (Auszug aus dem Wettbewerbsprogramm)
2. Beurteilungskriterien
3. Preisgericht
4. Eingeladene TeilnehmerInnen
5. Vorprüfung
6. Beurteilung der Projekte
7. Ablauf der Beurteilung
8. Empfehlung des Preisgerichtes

## 1. Einführung (Auszug aus dem Wettbewerbsprogramm)

Chreemer Kari sass in alten Tagen oft auf der Sitzbank vor dem Haus und sah dem Geschehen im Dorf zu. Auf der Fotografie ist er im Hintergrund vor der Haustüre zu sehen. Kari übergab die Liegenschaft im Jahr 1984 der Gemeinde als Geschenk.

Die Wohngenossenschaft mit dem Namen Chreemer Kari bezweckt, im Dorfkern von Biel-Benken Seniorinnen und Senioren preiswerten Wohnraum zu vermitteln

Mit dem Wettbewerb soll eine gut in den Dorfkern eingebundene Überbauung mit altersgerechten und preiswerten Wohnungen erreicht werden.

Es sollen ca. 15 hindernisfreie und altersgerechte Wohnungen folgender Grösse erstellt werden:

- 2 Zimmerwohnungen, Nettowohnfläche 50 – 60 m<sup>2</sup>, Anzahl maximal 1/3 der Wohnungen
- 3 Zimmerwohnungen, Nettowohnfläche 70 – 85 m<sup>2</sup>, Anzahl ca. 2/3 der Wohnungen
- 4 Zimmer-Hauswartwohnung

Es sollen möglichst viele Wohnungen erstellt werden.

Werk- und Stauräume an zum Wohnen nicht geeigneten Orten sind erwünscht.

Das Areal befindet sich in der Kernzone (Dorfkern) mit Quartierplanpflicht.

Es kann von einer Bebauungsziffer in der Grössenordnung von 40 % ausgegangen werden.

Diese Bebauung entspricht in etwa dem Vorbestand inklusive abgebrochenes Oekonomiegebäude.

Das Haus Langgartenstrasse 1 eignet sich eher nicht für einen Umbau und kann abgebrochen werden.

Das Haus Fraumattenstrasse 39 ist Teil des kollektiven Gedächtnisses im Dorf. Der Einbezug dieses Gebäudes ist wünschenswert, aber nicht Bedingung.

## 2. Beurteilungskriterien

- Gute städtebauliche Lösung im historisch gewachsenen Dorfkern unter Einbezug von vorhandenen Bauten
- Hindernisfreies und altersgerechtes Bauen mit hoher Wohn- und Lebensqualität
- Ermöglichung einer preiswerten und unterhaltsfreundlichen Überbauung
- Bildung von Aussenräumen mit hoher Lebensqualität und mit sorgfältiger Zonierung in öffentliche, halbprivate und private Bereiche
- Realisierung möglichst vieler Wohnungen
- Oekologisch nachhaltiges bauliches Konzept und nachhaltiges Energie-Konzept

### 3. Preisgericht

- Barbara Buser, Architektin ETH/SIA, baubüro in situ ag, Dornacherstrasse 192, 4018 Basel,  
Fachpreisrichterin
- Andreas Herbster, dipl. Architekt ETH/SIA, Wohnstadt Bau- und  
Verwaltungsgenossenschaft,  
Viaduktstrasse 12, 4051 Basel,  
Fachpreisrichter
- Urs Fries, dipl. Architekt ETH, Neuhofweg 53, 4147 Aesch BL,  
Fachpreisrichter
- Markus Billerbeck, dipl. Arch./Ing. Raumplaner/SIA, Unterer Rebbergweg 107, 4153  
Reinach BL,  
Ersatz Fachpreisrichter
- Samuel Heyer, Präsident WGS, Bruckackerstrasse 40, 4105 Biel-Benken,  
Sachpreisrichter
- Elisabeth Moser – Gloor, Vorstand, Aktuarin WGS, Fackelweg 6, 4105 Biel-Benken,  
Sachpreisrichterin
- Ernst Vögelin, Vorstand WGS, Mühleweg 8, 4105 Biel-Benken,  
Ersatz Sachpreisrichter

### 4. Eingeladene TeilnehmerInnen

- Erny + Schneider AG, St. Albanvorstadt 68 a, 4052 Basel
- Gerber AG, Bachgasse 2, 4105 Biel-Benken
- Jermann Architekten und Raumplaner AG, Dorfstrasse 11, 4222 Zwingen
- Kunz + Jeppesen AG, Therwilerstrasse 13, 4153 Reinach
- Wirth + Wirth AG, Leimenstrasse 47, 4051 Basel

### 5. Vorprüfung

Die Vorprüfung ergab, dass alle Projekte – abgesehen von kleinen Ausnahmen – vollständig und unter Einhaltung des Wettbewerbsprogrammes eingereicht wurden, und damit vom Preisgericht beurteilt werden konnten.

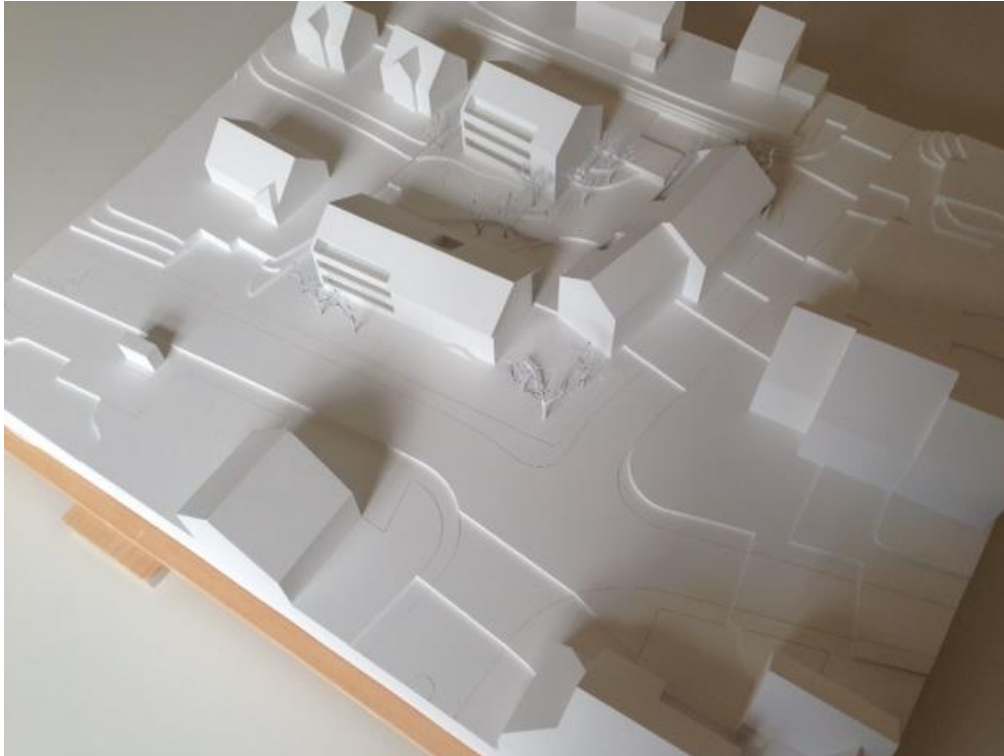
### 6. Beurteilung der Projekte

Es sind fünf verschiedenartige Vorschläge eingegangen, die in ihrer Vielfalt die Möglichkeiten, aber auch die Grenzen der künftigen Nutzung des Areals aufzeigen.

Die Überbauungsziffer ist bei allen fünf Projekten ähnlich gross und entspricht ungefähr der Überbauungsziffer vor Abbruch der Scheune an der Langgartenstrasse.

Die Projekte werden nachfolgend in alphabetischer Reihenfolge vorgestellt und beurteilt.

## Idilium Wirth + Wirth Architekten



Drei kompakte und um einen Innenhof gruppierte Bauten wirken ähnlich in Grösse und Gestaltung. Sie bilden damit eine harmonische Einheit, reagieren jedoch auf die jeweilige Situation bezogen wenig differenziert. Alt- und Neubauten lassen sich kaum voneinander unterscheiden.

Durch den nördlich vom abgebrochenen Bau Langgartenstrasse 1 vorgesehenen Neubau entsteht ein zur Kreuzung hin orientierter Freiraum. Dieser Raum bringt wenig Nutzen, und Verkehrslärm dringt in den Innenhof ein.

Die Ausrichtung der Wohnungen ist gut gelöst. Die Balkone sind für Alterswohnungen zu gross und bewirken trotz grossen Fensterfronten relativ dunkle Innenräume. Die ausgeprägte horizontale Gliederung der Balkone im früheren Oekonomieteil des „Chreemer Kari-“, Hauses (Fraumattenstrasse 39) wirkt im Verhältnis zur erhaltenen Fassade des Wohnteils fremd.

Die Zugänge zu den Wohnungen sind kurz, aber auch wenig geeignet, um Begegnungen und damit das Gemeinschaftsgefühl zu fördern.

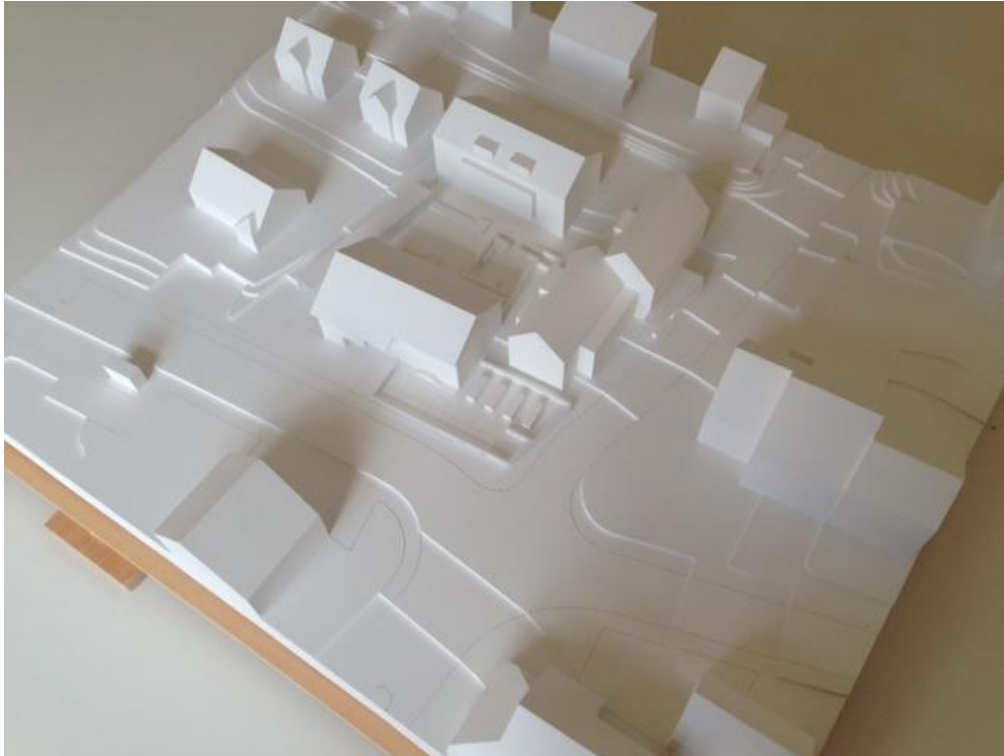
Die Parkierung erfolgt offen vor den Häusern. Der Verzicht auf eine Einstellhalle ist kostengünstig, passt jedoch nicht zum relativ hohen Standard der Wohnungen mit separaten Bädern und Toiletten. Das Ein- und Aussteigen sollte bei älteren Leuten vor dem Wetter geschützt möglich sein.

Die Querparkierung an der Fraumattenstrasse (Kantonsstrasse) wird aus verkehrstechnischen Gründen eher nicht bewilligt. Autos würden den Vorplatz des „Chreemer Kari-“, Hauses verstellen.

Die Gestaltung des parkartigen Aussenbereichs nimmt kaum Bezug auf die dörfliche Situation.

Die Verfasser schlagen einen Ansatz vor, der das individuelle Wohnen höher gewichtet als die Gemeinschaft und als das Bauen in der Kernzone.

## Lattenzaun jermann architekten



Das „Chreemer Kari-“, Haus, ein Neubau an der Langgartenstrasse mit einem Versatz und ein Neubau entlang dem Landskronweg bilden zusammen einen Innenhof.

Die beiden nahe zusammen stehenden Neubauten ergeben einen geringen Abstand zwischen den benachbarten Wohnungen und eine räumlich unklare Situation im Nordostteil des Innenhofs.

Der Neubau mit seinem Versatz erinnert an eine alte Häuserzeile, die es jedoch an der Langgartenstrasse nie gab. Die Kuben wirken mit ihren diversen Vorbauten unruhig und ergeben unklare Aussenräume. Die Dachlandschaft wirkt etwas zufällig.

Der Wohnteil des „Chreemer Kari-“, Hauses wird erhalten und die grosse Dachfläche wird nicht durch Aufbauten oder Einschnitte gestört.

Der Aussenraum zur Kreuzung hin wird zum Bauerngarten. Dieser Garten kann, falls er wirklich genutzt wird, Begegnungen über den vorgesehenen Lattenzaun hinweg fördern. Die Öffnung zur Kreuzung bringt Verkehrslärm in den Innenhof.

Die Einfahrt in die Autoeinstellhalle wird durch einen Pavillon überdeckt, der den Innenhof nach Westen abschliesst.

Die Abtrennungen im Innenhof fördern die Privatsphäre, sie wirken jedoch kleinteilig und unruhig.

Der geforderte 2/3 Anteil an 3-Zimmerwohnungen wurde nicht erfüllt.

Die Setzung der Volumen am Rand des Ortskerns ist nachvollziehbar. Die Bauten sind volumetrisch und gestalterisch überinstrumentiert.

## Mitenand Erny & Schneider Architekten



Die beiden Altbauten werden erhalten. Zusammen mit dem Neubau am Landskronweg entsteht ein Innenhof mit klaren Proportionen und mit einem grosszügigen Gebäudeabstand.

Der Neubau hebt sich im architektonischen Ausdruck von den Altbauten ab. Die in ihrer Mitte leicht geknickten Längsfassaden werden durch Laubengänge und Balkone gegliedert. Der erwähnte Knick wird geschickt durch das Treppenhaus aufgefangen. Der Bau tritt nordseitig zwei- und südseitig dreigeschossig in Erscheinung.

Ein leichtes Absenken des Neubaus um 30 bis 50 cm wäre vorteilhaft, um den Übergang zum Einfamilienhaus-Quartier zu verbessern.

Die Mauer der abgebrochenen Scheune an der Langgartenstrasse dient als östlicher Abschluss des Hofes und als Abschirmung der Erdgeschosswohnung.

Der sorgfältige Umgang mit den Altbauten ermöglicht sowohl den Erhalt von Fassaden, als auch der Substanz im Innern. Das Bestehende stiftet Identität und bildet einen Beitrag zum Erhalt des Ortskerns.

Das Wohnhaus Fraumattenstrasse 39 wird mit Ausnahme der Innentreppen erhalten.

Der Erhalt des Hauses Langgartenstrasse 1 wird angestrebt, und dieses wird gut genutzt. Das Haus bildet eine angenehme Verengung des Aussenraumes zur Kreuzung, und es schirmt den Innenhof vor dem Verkehrslärm ab.

Ob das Haus wirklich erhalten bleibt, ist jedoch wegen der ungenügenden lichten Raumhöhe (teilweise ca. 1.85 m) und wegen der unterschiedlichen Niveaus im Innern fraglich. Ein Abbruch und Wiederaufbau ist möglich. Bei einem Ersatz können das Dach leicht erhöht und die Aussenfluchten ein wenig (maximal 30 cm) verschoben werden.

Im Neubau am Landskronweg befinden sich sieben 3 ½-Zimmer- und vier 2 ½ Zimmerwohnungen.

Das „Chreemer Kari-“, Haus an der Fraumattenstrasse 39 weist zwei 3 -Zimmer- und drei 2 ½ Zimmerwohnungen auf.

Im Altbau Langgartenstrasse 1 befinden sich eine 3 ½-Zimmer- und darüber eine 4 ½ Zimmerwohnung.

Die durchgehenden, nordsüdorientierten Räume und die gut besonnten Balkone des Neubaus am Landskronweg sind rationell gestaltet und von hoher Wohnqualität.

Die 2 ½ Zimmerwohnung im OG West des „Chreemer Kari-“, Hauses hat etwas wenig Tageslicht, was durch die grössere Raumhöhe kompensiert wird. Über dem Durchgang der Scheune befindet sich ein separates Gästezimmer.

Die Werk- und Nebenräume weisen zu einem grossen Teil Tageslicht auf und sind vielseitig nutzbar.

Die Erschliessung des Hofes erfolgt durch ein Wegnetz von mehreren Seiten her. Ein Zugang führt durch die frühere Scheune. Das Wegnetz und der Zugang der Wohnungen über Laubengänge fördern Begegnungen und können damit zu einem Gemeinschaftsgefühl der BewohnerInnen beitragen.

Vorgesehen sind 2 Lifte.

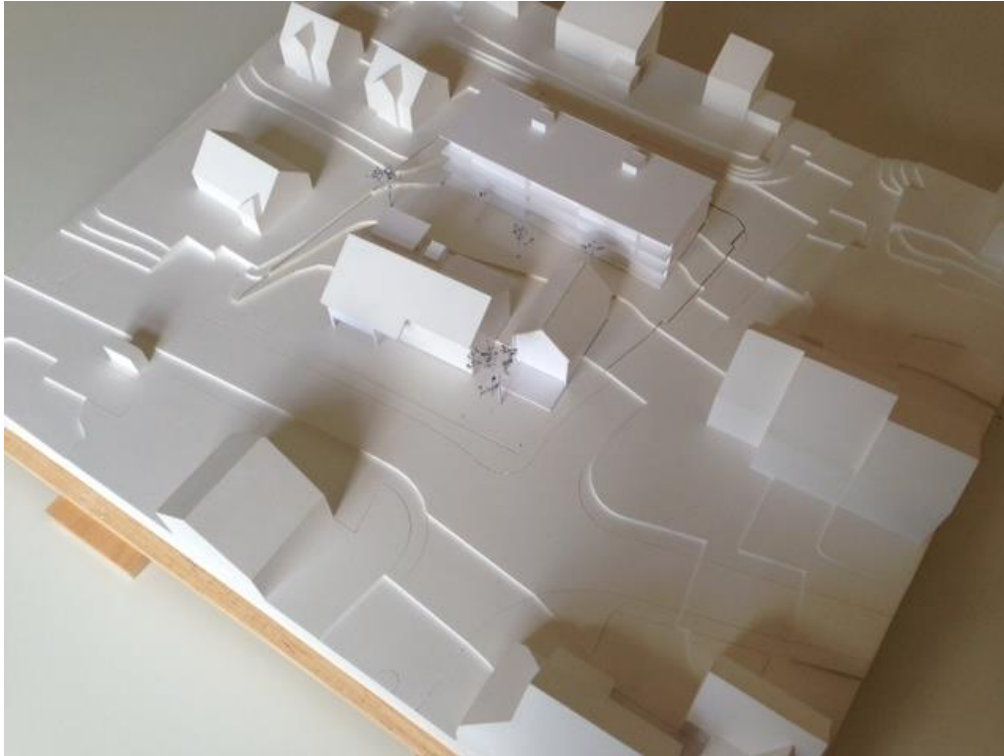
Die Autoeinstellhalle wird durch eine offene Rampe erschlossen. Die Einmündung in die Kantonsstrasse ist an dieser Stelle voraussichtlich möglich und wird im Quartierplan festgelegt werden. Ob die Rampe in einen Nebenbau integriert werden soll, ist zu prüfen.

Der Garten auf der Südseite des Hauses Langgartenstrasse 1 wird erhalten und soll mit einer Einfriedung auf einer niedrigen Sockelmauer versehen werden. Diese Einfriedung wirkt als optische Verengung der Kreuzung.

Die Altbauten werden weitestgehend erhalten und einem als solchen klar ersichtlichen Neubau gegenübergestellt. Mit sorgfältigen Überlegungen bis ins Detail entsteht eine die Gemeinschaft fördernde und vielfältige Wohnsituation. Städtebaulich vermag das Projekt „Miteinander“ am besten zu überzeugen.



## Tri-Logie Gerber AG, Architektur



Das „Chreemer Kari-“, Haus wird teilweise erhalten. Das Haus Langgartenstrasse 1 wird abgebrochen und durch einen Neubau mit ähnlichen Dimensionen ersetzt, der jedoch etwas weiter nördlich steht.

Der dreistöckige Neubau am Landskronweg wirkt dominant. Das Flachdach ist an dieser Stelle möglich und hilft neben der eigenen und eindeutigen Architektursprache des Neubaus, diesen von den Bauten im Dorfkern zu unterscheiden.

Der von den drei Bauten eingefasste Hof wirkt durch das nach Norden versetzte Haus Langgartenstrasse 1 räumlich eher zufällig und auf der Ostseite eng.

Der Neubau am Landskronweg ist relativ tief, was sich nachteilig auf die Belichtung der Wohnungen auswirkt und den Hof verkleinert.

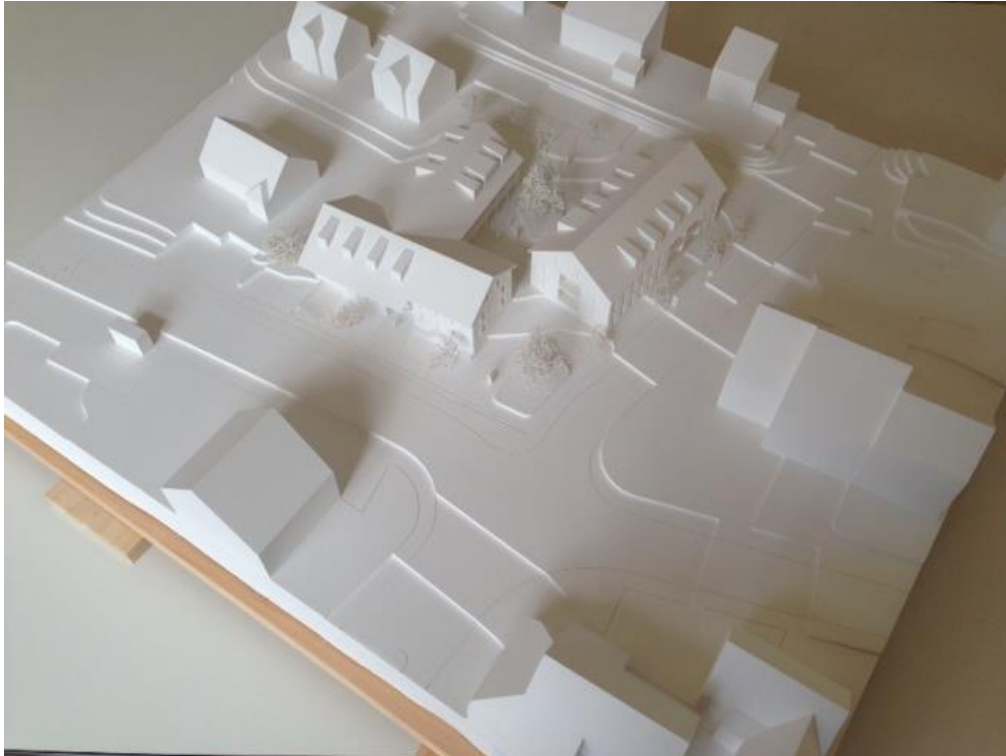
Die Südfassade des neu erbauten Hauses Langgartenstrasse 1 ist fensterlos. Zusammen mit der Bodengestaltung wird das abzubrechende Haus angedeutet. Dies ergibt zwar eine prägnante, aber in dieser Dramatik nicht angemessene Wirkung.

Die Zufahrt zur Autoeinstellhalle ist gut in das Gebäude integriert. Die Rampe an dieser Lage verhindert jedoch einen Zugang zum Hof. Auf dem Modell ist die Rampe nicht dargestellt.

Die Erschliessung der Parkplätze in der Autoeinstellhalle ist mit der einseitigen Parkierung nicht wirtschaftlich gelöst, könnte jedoch mit einem Abtausch von Kellerräumen und Parkplätzen verbessert werden.

Der deutliche Kontrast zwischen den zum Dorfkern gehörigen unteren Bauten und dem ganz anders ausgeformten oberen Bau am Landskronweg ist möglich. Im Detail vermag der Vorschlag nicht zu überzeugen.

## vivre ensemble Kunz + Jeppesen Architekten



Das „Chreemer Kari-„ Haus wird durch einen Nordtrakt erweitert. Das Haus Langgartenstrasse 1 wird abgebrochen, und es entsteht ein grösserer Neubau weiter nördlich entlang der Langgartenstrasse.

Das Projekt überzeugt durch eindeutige und gut verständliche Kuben und Aussenräume.

Der Hof ist nach Norden offen. Carports anstelle der offenen Parkplätze am Landskronweg könnten den Hof nach Norden abschliessen und ihn intimer werden lassen.

Durch den nördlich vom abgebrochenen Bau Langgartenstrasse 1 vorgesehenen Neubau entsteht ein zur Kreuzung hin orientierter Freiraum. Dieser Raum bringt wenig Nutzen, und Verkehrslärm dringt in den Innenhof ein.

Durch die gleiche Firsthöhe, wie sie der Altbau aufweist, wirkt der Nordtrakt zum Altbau etwas fremd. Üblich sind bei ähnlichen Bauernhäusern niedrigere Anbauten. Die unterschiedlich grossen Dachaufbauten wirken im Gegensatz zur sonst sehr klaren Architektur etwas zufällig.

Die Architektur der neuen Bauteile wirkt eher traditionell. Dies ergibt ein einheitliches Gesamtbild, vermindert jedoch den Gegensatz zwischen Alt und Neu. Dieser Gegensatz wäre jedoch wichtig, weil er den Rand des Dorfkerns und die Abgrenzung zu den Aussenquartieren sichtbar machen würde.

Die gegenüberliegenden Laubengänge zur Erschliessung der Wohnungen fördern Begegnungen und schaffen gleichzeitig die nötige Distanz zwischen den Wohnungen beidseits des Hofes.

Die meisten Wohnungen sind West-/Ost-orientiert, was eine ausgeglichene Belichtung ergibt. Die rationellen Grundrisse haben einen hohen Wohnwert.

Der Nordtrakt erzeugt einen nachteiligen Schattenwurf in den Innenhof und auf das gegenüberliegende Gebäude an der Langgartenstrasse.

Die Erschliessung ist übersichtlich und durch die einfache Wegführung und mit nur zwei Liften sehr rationell angeordnet.

Die Gartengestaltung wirkt noch etwas zufällig und müsste weiter ausgearbeitet werden. Die alte Mauer am Langgartenweg wird geschickt als Schutz der Gärten vor der Strasse verwendet.

Die Nutzungen werden in zwei Baukörpern mit guten Wohnungen konzentriert. Die Anordnung fördert das Leben in der Gemeinschaft. Die Grössenverhältnisse und die Gestaltung vermögen nicht vollständig zu überzeugen.

## 7. Ablauf der Beurteilung

Das Preisgericht beurteilte die Arbeiten in drei Durchgängen.

Im ersten Durchgang wurden die Projekte intensiv diskutiert und alle fünf verblieben in der weiteren Beurteilung.

Im zweiten Durchgang verblieben die Projekte „vivre ensemble“ und „Mitenand“ in der weiteren Beurteilung.

Das Projekt „Mitenand“ vermochte im dritten und letzten Durchgang hinsichtlich der städtebaulichen Lösung und der künftigen Nutzung am besten zu überzeugen.

## 8. Empfehlung des Preisgerichtes

Das Preisgericht dankt allen TeilnehmerInnen für ihre gehaltvollen Beiträge. Die fünf Arbeiten haben durch ihre unterschiedlichen Ansätze geholfen, den für die Aufgabe und den spezifischen Standort vielversprechendsten Ansatz wählen zu können.

Einstimmig wird das Projekt „Mitenand“ der Auftraggeberin vom Preisgericht zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Auftraggeberin

Wohngenossenschaft Chreemer Kari  
WGS c/o Samuel Heyer, Bruckackerstrasse 40, 4105 Biel-Benken

Samuel Heyer                      Präsident

.....  
*S. Heyer*

Elisabeth Moser – Gloor            Aktuarin

.....  
*Elisabeth Moser - Gloor*

Preisgericht

Barbara Buser                      Fachpreisrichterin

.....  
*B. Buser*

Andreas Herbster                    Fachpreisrichter

.....  
*A. Herbster*

Urs Fries                              Fachpreisrichter

.....  
*Urs Fries*

Markus Billerbeck                    Ersatz Fachpreisrichter

.....  
*M. Billerbeck*

Samuel Heyer                      Sachpreisrichter

.....  
*S. Heyer*

Elisabeth Moser – Gloor            Sachpreisrichterin

.....  
*Elisabeth Moser - Gloor*

Ernst Vögelin                      Ersatz Sachpreisrichter

.....  
*E. Voegelin*