



Kanton Aargau
Gemeinde Möhlin

Wohnüberbauung Riburg

Investorenwettbewerb mit Präqualifikation

Bericht



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Architekt FH, NDS FH/HSB, Raumplaner
Manuel Müller, BSc FHO in Landschaftsarchitektur

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Zielsetzung	1
1.3	Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen	1
1.4	Verfahren	3
1.5	Preisgericht	3
1.6	Teilnahmeberechtigung	4
1.7	Weiterbearbeitung	4
1.8	Beurteilungskriterien Präqualifikation	4
1.9	Beurteilungskriterien Wettbewerb	4
2	Präqualifikation	5
3	Wettbewerb	6
4	Weiteres Vorgehen	7
5	Projektbeschriebe	8
5.1	Riburger Hof	8
5.2	Garten - Quartierpark - Bachraum	12
5.3	Riburggarten	16

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Ausgangslage und Situation

Die Gemeinde Möhlin als Eigentümerin des Areals Sportplatz Riburg beabsichtigt 7'150 m² in der Zone W3 des 10'774 m² grossen Areals zu veräussern. Das Areal soll aufgrund seiner sehr guten Lage im Mitteldorf in unmittelbarer Nähe zu den Läden, den öffentlichen Einrichtungen und der Schule als attraktiver Wohnstandort entwickelt werden.

Der Bach soll als prägendes Element in diesem Abschnitt renaturiert werden und offen zugänglich sein. Die bestehenden Wege und die Durchlässigkeit des Areals sollen erhalten bleiben. Eine Fläche von 3'624 m² wurde der Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen zugewiesen. Damit sind einerseits die Voraussetzungen für die Erweiterung des Bachbettes des Möhlinbaches geschaffen und andererseits die öffentliche Nutzung und Zugänglichkeit mit Erholungsanlagen für die Bevölkerung sichergestellt.

Mittels eines Investorenwettbewerbes mit Präqualifikation wird eine Bauträgerschaft gesucht, die eine hochwertige und wirtschaftliche Wohnüberbauung realisieren will. Nach dem Verkauf, ist die Erarbeitung eines Gestaltungsplans und eine umgehende Realisierung gefordert (Realisierungsverpflichtung).

Für die Einwohnergemeinde ist es wichtig, das Grundstück zu einem marktüblichen Preis zu veräussern. Beim Investorenwettbewerb ist vorgesehen, dass das regionale Gewerbe zu Konkurrenzpreisen mit einem gewissen Prozentsatz des Bauvolumens (ca. 30 %) berücksichtigt werden muss. Damit kann sichergestellt werden, dass das einheimische und regionale Gewerbe zu Aufträgen kommt.

1.2 Zielsetzung

Ziele Investorenwettbewerb

Mit dem Wettbewerbsverfahren sollten folgende Ziele erreicht werden:

- Ergänzendes identitätsstiftendes Wohnquartier mit einem vielfältigen Wohnungsmix
- Architektonisch und städtebaulich gut eingepasste Volumenverteilung
- Überzeugender gestalterischer Ausdruck der Bauten
- Freiraumgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität welche die Begegnung der Bewohner fördert

1.3 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

Angaben zum Areal

Gesamtfläche:	10'774 m ²
Bauzone:	W3 mit Gestaltungsplanpflicht, 7'150 m ²
Ausnützungsziffer:	0.7 zuzüglich Bonus für GP
Grünflächenziffer:	0.15
Anzahl Vollgeschosse:	3 Vollgeschosse, mit Arealüberbauung sind zwei zusätzliche Vollgeschosse möglich
Altlasten:	Keine
Geologie	Baugrund, Grundwasser, Angaben Geologe
Dienstbarkeiten:	Keine relevanten Dienstbarkeiten

Raumprogramm Die Ausgestaltung des Raumprogramms und Wohnungsspiegels wurde grundsätzlich den teilnehmenden Architekten- und Investorenteams überlassen.

Bebauungsvorgaben Folgende Vorgaben zur Bebauung waren mit der Einreichung der Wettbewerbsbeiträge zu erfüllen:

Ausnutzungsziffer (AZ)	0.7	BGF 5'005 m ²
Bruttogeschossfläche (BGF)/Geschoss		rund 1'670 m ²
Zusatz Attika	60 %	rund 1'000 m ² BGF 6'005 m ²
Bonus Gestaltungsplan (GP)	20 %	= rund 1'200 m ²
Total BGF		= rund 7'200 m² (Zielvorgabe BGF)

Mit dem Gestaltungsplan sind maximal zwei zusätzliche Geschosse zulässig. Aufgrund der umliegenden Situation mit W4 werden fünf Vollgeschosse als maximale Ausdehnung erachtet. Als Grundlage für den Gestaltungsplan konnte die BGF somit auf maximal fünf Vollgeschosse ohne zusätzliches Attika verteilt werden.

Freiraum Der gesamte Freiraum innerhalb des Perimeters setzt sich zusammen aus privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiräumen. Die Freiräume sind qualitativ hochwertig zu gestalten und auf verschiedene Nutzeransprüche auszurichten.

Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind im Umfang von mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche für Wohnnutzungen im Bereich der Wohnzone zu realisieren. Anrechenbar sind u.a. geeignete Hartflächen für Bewegungsspiele mit Ausnahme der notwendigen Fusswege für die Feinerschliessung der Gebäude. Die gemeinschaftlichen Freiflächen sind mit geeigneten Elementen für Spiel und Aufenthalt hochwertig und abwechslungsreich auszustatten, dabei sind die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen zu berücksichtigen.

Mindestens 15 % der gesamten Fläche im Bereich der Wohnzone sind für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Diese Fläche ist ökologisch hochwertig zu gestalten und zu begrünen. Es sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht unterbaut sein. Begrünte Flachdächer können zu 50 % angerechnet werden, wenn diese den erhöhten Qualitätsanforderungen gemäss Norm SIA 312 entsprechen.

Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen

In der Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen, die eine Gesamtfläche von 3'624 m² aufweist, ist vorgesehen den Möhlinbach aufzuwerten. Ausserdem soll angrenzend und mit Zugang zum Naturraum eine attraktive Spielfläche entstehen. Bei der Gestaltung des Freiraums werden Aussagen zur Gestaltung des Gewässerraums mit angrenzenden Gehölzstrukturen, Spieleinrichtungen sowie sonstiger Ausstattung und Materialisierung erwartet.

Parkierung	<p>Parkfelder für Personenwagen der Bewohner sind unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Parkfelder sind ausschliesslich für Besucher. Die Anzahl der Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 281.</p> <p>Veloparkplätze sind im Bereich der Gebäudeeingänge anzuordnen. Die Anzahl der Parkplätze für Velos richten sich nach der VSS-Norm SN 640 065. Die gemäss VSS-Norm benötigten gedeckten Bereiche können auch multifunktional genutzt werden.</p>
Erschliessung	<p>Die Verbindungen für den Langsamverkehr sind am bestehenden Fuss- und Radnetz anzuschliessen, dauernd öffentlich zu halten, ihrem Zweck entsprechend zu gestalten und jederzeit freizuhalten. Ihre minimale Breite beträgt 2.50 m. Private Fuss- und Radwege dienen der Feinerschliessung der Gebäude.</p>
Energie	<p>Das Areal ist an den geplanten Wärmeverbund anzuschliessen. Die Wärme ist zu $\frac{3}{4}$ mit erneuerbaren Energien zu erzeugen. Alternativ zu Wärmeverbund ist eine gemeinsame Energieversorgung (Wärme- und Kälteerzeugung) zu erstellen. Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden MINERGIE-ECO-Standard zu zertifizieren. Der MINERGIE-ECO-Standard ist ausreichend, wenn die Wärmeversorgung mehrheitlich aus erneuerbaren Energien stammt. Der ECO-Standard wird erreicht, wenn zusätzliche Anforderungen, die sich auf gesundes Wohnen, Ressourcen-Verbrauch bei der Erstellung (Graue Energie) und auf weitere ökologische Kriterien beziehen, erfüllt werden.</p>

1.4 Verfahren

Verfahrensart	<p>Das Konkurrenzverfahren wurde als Investorenwettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt. Mittels selektivem Verfahren sollten ca. 4 Bewerbertteams aus Investoren, Architekten und Landschaftsarchitekten, gemäss den formulierten Auswahlkriterien gewählt werden. Der Investorenwettbewerb untersteht als Deinvestition nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Die öffentliche Hand tritt nicht als Bauherrin auf. Die öffentliche Ausschreibung des Präqualifikationsverfahrens erfolgte demnach freiwillig. Wo möglich und sinnvoll wurden die Verfahrens-Grundsätze des öffentlichen Beschaffungsrechtes und der SIA-Ordnung 142 herbeigezogen. Der Investorenwettbewerb wurde anonym durchgeführt.</p>
---------------	---

1.5 Preisgericht

Für die Genehmigung des Programms, die Auswahl der Teams sowie zur Bewertung der eingereichten Projekte wurde das folgende Preisgericht eingesetzt:

Sachpreisrichter	<ul style="list-style-type: none"> – Markus Fäs, Gemeinderat (Vorsitz) – René Berger, Abteilungsleiter Bau und Umwelt – Willy Herzog, Mitglied der Baukommission, dipl. Bauing. HTL
Fachpreisrichter	<ul style="list-style-type: none"> – Urs Eggenschwiler, dipl. Architekt ETH SIA – Andri Seipel, dipl. Architekt ETH SIA SWB – Felix Naef, Landschaftsarchitekt HTL BSLA
Administration	<ul style="list-style-type: none"> – Cornelia Schneiter, Leiterin Administration/Personelles Abteilung Bau und Umwelt
Moderation/Verfahrensbegleitung	<ul style="list-style-type: none"> – Oliver Tschudin, Architekt FH, NDS FH/HSB, PLANAR AG – Manuel Müller, BSc FHO in Landschaftsarchitektur, PLANAR AG

1.6 Teilnahmeberechtigung

Gesucht wurden Bietergemeinschaften aus Investor und Projektteam (Architekt und Landschaftsarchitekt). Architekt und Landschaftsarchitekt sollten über die Fähigkeit verfügen, ein städtebaulich und architektonisch überzeugendes Projekt zu erarbeiten, welches auch wirtschaftlich tragbar ist und damit eine gute Basis für ein attraktives Kaufangebot des Investors bildet. Der Investor sollte seinerseits über die personellen und finanziellen Ressourcen und über ein ausgewiesenes Qualitätsmanagement verfügen, welche den Kauf und die Bebauung des Areals gewährleisten.

Die Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten wurde vorausgesetzt, um eine gesamtheitliche Planung von Architektur und Freiraum sowie die Anbindung der Zone für öffentliche Erholungs- und Freizeitanlagen sicherzustellen.

1.7 Weiterbearbeitung

Der ausgewählte Investor wird die Weiterbearbeitung des juriierten Projektes mit den Teammitgliedern - Architekten und Landschaftsarchitekten - nach Unterzeichnung des Landkaufvertrages unverzüglich auslösen (Realisierungsverpflichtung).

1.8 Beurteilungskriterien Präqualifikation

Eignungskriterien

Bewerbungen, welche die nachfolgenden Kriterien erfüllen, wurden zur Beurteilung zugelassen:

- Vollständigkeit der Unterlagen
- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Nachweis zur Erfüllung finanzieller und sozialer Verpflichtungen (Selbstdeklaration)
- Nachweis über erfolgreiche Planung und Realisierung vergleichbarer Objekte

Zuschlagskriterien

- Aufgabenrelevante Kompetenz der beteiligten Firmen: firmenbezogene, aktuelle Referenzen; in Art, Umfang und Gestaltung vergleichbar mit der gestellten Aufgabe; Innovation und Qualität
- Aufgabenrelevante Kompetenz der vorgesehenen Schlüsselpersonen: Erfahrung in der Projektierung und Realisierung von vergleichbaren Projekten, ortsbaulich und architektonisch besonders anspruchsvoll
- Teambildung und -effizienz: Zusammensetzung, personelle und technische Ressourcen, bisherige Zusammenarbeit
- Gesamteindruck der Bewerbung

1.9 Beurteilungskriterien Wettbewerb

Die Beiträge wurden nach folgenden Kriterien mit entsprechender Gewichtung beurteilt:

Architektur und Ortsbild

- Architektonische und gestalterische Qualität
- Identität, Adressbildung
- Gliederung und Gestaltung der Aussenräume
- Umgang mit der Bachöffnung und des Spielbereichs
- Umsetzbarkeit im Rahmen des Gestaltungsplans

60% Gewichtung

Kaufofferte/Landpreis

- Offerierter Landpreis

40% Gewichtung

2 Präqualifikation

Die öffentliche Ausschreibung erfolgte am 15.04.2016 in folgenden Publikationsmedien:

- Amtsblatt Kanton Aargau
- Simap

Eingaben der Bewerbungen

Bis zum 20.05.2016 gingen 19 Bewerbungen ein. Sie wurden auf die Erfüllung von Eignungs- und Zuschlagskriterien überprüft und die Ergebnisse anhand einer tabellarischen Übersicht dargestellt.

Auswahl der Teilnehmer

Am 03.06.2016 erfolgte die Beurteilung der Bewerbungen. Die Bewerbungen wurden durch das gesamte Gremium gesichtet und bewertet. Ein Bewerber wurde aufgrund Nicht-Erfüllung der Eignungskriterien ausgeschlossen. Die Auswahl erfolgte demnach vorwiegend nach der besten Erfüllung der Zuschlagskriterien. Das Preisgericht wählte einstimmig die folgenden Teilnehmer:

- ds.architekten eth sia, Basel
bonainvest ag, Solothurn
Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Bern
- Egli Rohr Partner AG, Dättwil
MSM Immobilien AG, Aesch
Hager Partner AG, Zürich
- Metron Architektur AG, Brugg
Erne AG Holzbau, Stein
BRYUM GmbH, Basel
- Stähelin Architekten AG, Basel
Bricks Immobilien AG, Muri bei Bern
Westpol Landschaftsarchitekten GmbH, Basel
- TrinklerStulaAchille Architekten AG, Basel
CPV/CAP Pensionskasse Coop, Basel
Fahrni & Breitenfeld Landschaftsarchitekten, Basel

3 Wettbewerb

Start Wettbewerb	Mit der Bekanntgabe des Selektionsentscheides am 08.06.2016 erfolgte gleichzeitig die Abgabe der Unterlagen. Es fand keine gemeinsame Arealbegehung statt.
Fragenbeantwortung	Innert der gesetzten Frist gingen 46 Fragen ein, deren Beantwortung vom Preisgericht genehmigt und am 30.06.2016 schriftlich per E-Mail an alle Teilnehmer versandt wurde
Vorprüfung	Vorbereitend auf die Beurteilung wurden die am 02.09.2016 eingereichten Arbeiten auf Erfüllung des Programms vorgeprüft und das Ergebnis in einem Bericht zuhänden des Preisgerichts festgehalten. Drei Projekte halten sich weitgehend an die Vorgaben, zwei Projekte weisen mangelhafte Angaben respektive nur bedingte Erfüllung der Abgabebedingungen auf.
Beurteilung	<p>Am 23.09.2016 fand die Beurteilung statt. Einleitend wurden die Ergebnisse der Vorprüfung kurz erläutert. Zwei der fünf eingereichten Projekte (Projekte mit den Kennwörtern "Bachgarten" und "Rüttenepark") wurden aufgrund einer Kaufofferte unter Vorbehalt nicht zur Beurteilung zugelassen. Das Preisgericht beschloss einstimmig, dass dies ein gravierender Verstoss gegen die im Programm verlangten Bedingungen darstellt. Im Anschluss fassten die Fachexperten und Vertreter der Gemeinde die Besonderheiten der drei Projekte zusammen, die anschliessend anhand der Beurteilungskriterien in drei Rundgängen vertieft diskutiert wurden.</p> <p>Das Preisgericht stellte fest, dass alle Teams ihre Arbeiten mit hochstehender Qualität und mit Ideenreichtum geleistet hatten. Das Spektrum an Lösungsansätzen reichte von Längsbauten mit zwei Geschossen bis hin zu Punktbauten mit fünf Geschossen. Ebenso vielfältig zeigten sich die differenzierten Ansätze der Umgebungsgestaltung.</p> <p>Im ersten Rundgang wurden die Projekte mit den Kennwörtern "Garten - Quartierpark - Bachraum", "Riburggarten" und "Riburger Hof" begutachtet und einander gegenübergestellt. Nach dem zweiten Rundgang wurde das Projekt "Riburggarten" auf Grund der städtebaulichen Einpassung nicht weiterverfolgt. Die Arbeiten "Garten - Quartierpark - Bachraum" und "Riburger Hof" wurden in einer vergleichbaren Diskussion nochmals vertieft analysiert und bewertet. Das Projekt "Riburger Hof" lieferte den städtebaulich, architektonisch und funktional überzeugendsten Ansatz mit hohem Entwicklungspotenzial. Von der Umgebungsgestaltung und der Aufwertung des Möhlinbachs her überzeugte das Projekt "Garten - Quartierpark - Bachraum". Die drei zur Bewertung zugelassenen Projekte wurden mittels einer Punktetabelle verglichen, in der sich ebenfalls der offerierte Landpreis widerspiegelt. Es zeigte sich, dass die beiden Projekte "Riburger Hof" und "Garten - Quartierpark - Bachraum" nahezu auf die gleiche Punktzahl kamen. Aufgrund der geringen Punktzahldifferenz sind beide Projekte als gleichwertig zu erachten. Das Preisgericht empfiehlt aus architektonischer und städtebaulicher Sicht einstimmig das Projekt "Riburger Hof" zur Weiterbearbeitung.</p>
Entschädigung	Für alle fünf Teilnehmenden des Wettbewerbs wird jeweils eine Entschädigung von CHF 15'000.- (inkl. MwSt.) vergütet.

4 Weiteres Vorgehen

Der vorliegende Bericht dient der Kommunikation nach Aussen sowie der Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse und der Vorbereitung der nächsten Verfahrensschritte.

Kaufvertrag

Als Grundlage für die Gemeindeversammlung dient ein Vorvertrag zwischen der Gemeinde Möhlin und der Bietergemeinschaft (Investor/Architekt) mit entsprechender Bankgarantie respektive einem unwiderruflichen Zahlungsversprechen. Nach dem Entscheid der Gemeindeversammlung ist der Verkauf an den Investor vorgesehen. Mittels Vertrag zwischen der Gemeinde Möhlin und der Bietergemeinschaft wird die Umsetzung des Projektes geregelt. Der Zuschlag für den Verkauf des Areals erfolgt durch den Gemeinderat.

Mit dem Vertrag werden insbesondere gesichert:

- Gewährleistung einer hohen gestalterischen Qualität bei der baulichen Umsetzung des Projektes
- Realisierungsverpflichtung
- Absichtserklärung des Investors, dass womöglich das örtliche Gewerbe zu Konkurrenzpreisen berücksichtigt wird
- Kosten für Parzellierung, Notar Grundbuch, Handänderung
- Grundstückgewinnsteuer, etc.

Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan erfolgt im Auftrag der Gemeinde. Ebenfalls wird er durch die Gemeinde finanziert.

Bauprojekt

Die Überarbeitung der Wettbewerbsprojekte zu einem entsprechenden Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan (Hochbauten und Umgebung) liegt in der Verantwortung des Investors und wird von diesem finanziert. Die Kosten des gesamten Baugesuchs nach Gestaltungsplan gehen ebenfalls zu Lasten des Investors. Vor dem weiteren Verlauf wird das Richtprojekt nochmals durch die Jury beurteilt.

5 Projektbeschriebe

5.1 Riburger Hof



Abb. 1: Visualisierung



Abb. 2: Perspektive Innenhof und aus Westflügel zum Innenhof

Architektur und Städtebau

Eine blockrandartige Bebauung mit atypischen Öffnungen über die Ecken nimmt durch geschickte Höhenstaffelung die unterschiedlichen Massstäblichkeiten und heterogene Struktur der Nachbarschaft auf. Durch Fassadenversätze bei den Balkonen wird die Länge der drei- bis viergeschossigen Baukörper gegliedert und es entsteht ein respektvoller Bezug zu der kleinteiligen Struktur der angrenzenden Einfamilienhausbebauung. Die mehrheitlich dreigeschossige Bauweise führt zu einem bewusst gewählten grossen Fussabdruck und lässt eine grosse Anzahl Erdgeschosswohnungen mit direktem Gartenbezug entstehen. Die beiden städtebaulich wertvollen Aussenräume entlang des Rüttenenwegs führen in den halböffentlichen Innenhof und von dort weiter zum Möhlinbach. Über den Hof werden die südöstlich und westlich gelegenen Gebäude erschlossen. Das nördliche Gebäude wird vom Soleweg her erschlossen, an welchem auch die Besucherparkplätze angeordnet sind.

Der ansprechende architektonische Ausdruck wird durch horizontale, geschossweise angeordneten Bändern mit dazwischenliegenden Putzelementen mit gekämmter Struktur und Balkonschichten gegliedert. Trotz der unterschiedlichen Wohnungsgrössen und Anordnung entsteht ein allseitig gleichwertiges Erscheinungsbild sowohl zur Strassen- wie auch zur Hofseite hin. Das Projekt kann im Rahmen eines Gestaltungsplans problemlos umgesetzt werden.

Freiraum und Möhlinbach

Die Gebäude sind fein gegliedert, wenn auch lang, und passen sich so der umliegenden Gebäudestruktur an. Dadurch entsteht ein interessanter trapezförmiger Innenhof. Die Flächen werden gegliedert in öffentliche, halböffentliche und klar abgegrenzte private Bereiche. Mit einer öffentlichen Fläche bei der Tiefgarageneinfahrt entsteht ein interessanter Quartierplatz. Ob der hier angelegte, zentrale Velopark richtig angelegt ist scheint fraglich. Dank der Einfassung der Privatbereiche entsteht eine klare Gliederung der Flächen. Die Abgrenzung der Privatgärten im Innenhof vermischt sich perfekt mit der übrigen Bepflanzung, so dass ein Gesamtbild entsteht. Die Zugänge zu den Häusern im Innenhof sind mit engen Vorplätzen ausgestaltet, auf denen kein Platz für die Velos ist. Die Privatgärten ausserhalb des Innenhofs werden mit geschnittenen Heckenkörpern von Hainbuchen gefasst. Vor allem den Strassen entlang fehlen in diesen Grünkörpern die Bäume, die die Gebäude ins Quartier einbinden würden.

Der Möhlinbach soll grosszügig aufgewertet werden. Die Referenzbilder, die Visualisierung, die Plandarstellung, das Modell und die Beschriebe sind widersprüchlich. Der Wille einen naturnahen Bach, der als Spielplatz nutzbar ist, ist aber dokumentiert. Die Gliederung des Parkteils ergibt keine optimal nutzbare Spielwiese.

Empfehlungen

Damit die Überbauung nicht nur betreffend der Gliederung der Bauten optimal ins Quartier eingebunden ist, sind in der Umpflanzung der Privatgärten zumindest auf der Strassenseiten Bäume zu integrieren. Beim Quartierplatz (Ecke Rüttenenweg/Soleweg) ist anstelle der vielen Veloabstellplätze die Entsorgung zu integrieren. Auf der Innenhofseite sollten die Privatgärten zu Gunsten der halböffentlichen Flächen eher kleiner gehalten werden. Im Gegenzug sind die Eingangsbereiche zu den Gebäuden grosszügiger zu gestalten, damit Platz für Velos und Kinderwägen entsteht. Die Aufwertung des Möhlinbachs ist widerspruchlos zu planen. Wichtig sind die Naturnähe und die Möglichkeit den Bach als Spiel- und Erlebnisplatz nutzen zu können. Die Gliederung der Parkfläche ist zu überdenken, damit im Idealfall eine nutzbare Spielwiese entsteht. Über den Gestaltungsplan und die Baubewilligung ist mit einem Lastenplan zu belegen, dass der Substrataufbau auf der Tiefgarage genügend stark ist, mindestens 80 cm, damit Bäume darauf auch langfristig leben können und sich entsprechend entfalten.



Abb. 3: Situation



Abb. 4: Erdgeschoss

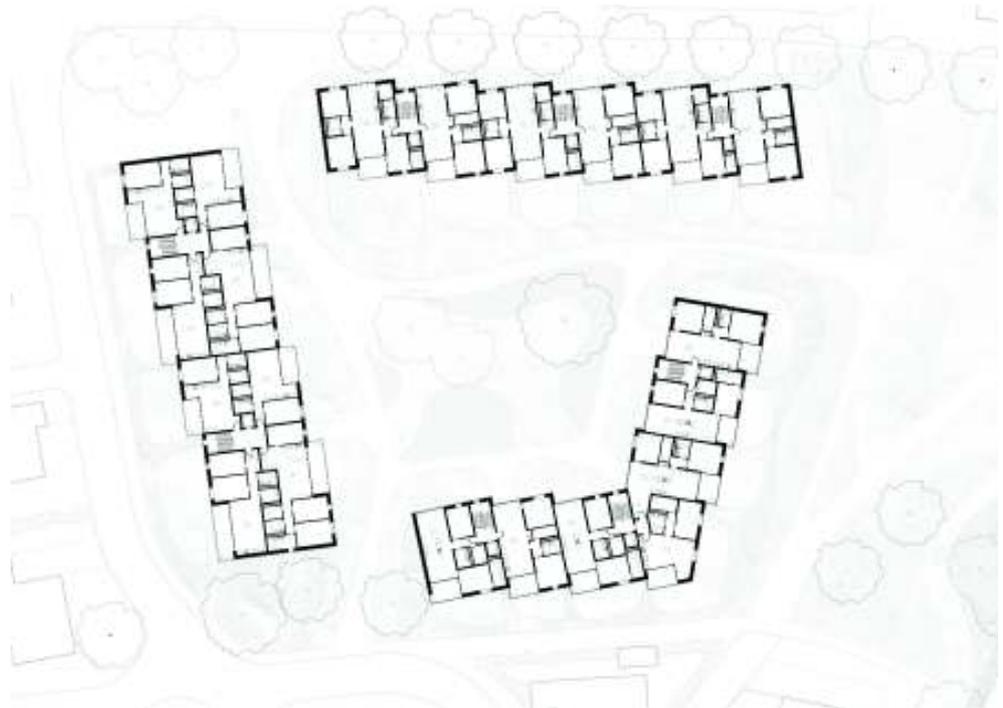


Abb. 5: 1. Obergeschoss

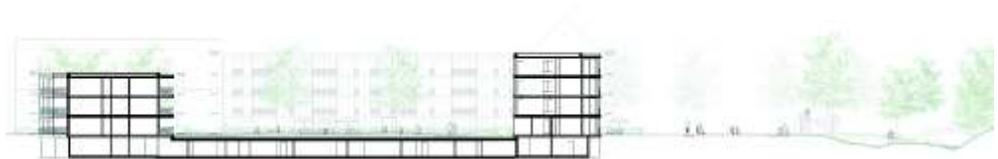


Abb. 6: Längsschnitt Richtung Norden



Abb. 7: Hofansicht Gebäude West und Nord



Abb. 8: Quartiersansicht Gebäude Nord und West

5.2 Garten - Quartierpark - Bachraum



Abb. 9: Visualisierung

Architektur und Städtebau

Das Projekt zeichnet sich durch sein klares, städtebauliches Konzept und eine gute Massstäblichkeit gegenüber dem Umfeld aus. Die vier zueinander orthogonal gesetzten Baukörper bilden einen gut proportionierten, identitätsstiftenden inneren Grünraum. Die Geschossigkeiten der vier Gebäude und deren Setzung reagieren angemessen auf die unterschiedlichen Nachbarschaften. Durch das gewählte orthogonale Bebauungsmuster fügt sich die neue Wohnsiedlung selbstbewusst in das bestehende Umfeld ein. Die Erschliessungen der einzelnen Wohnbauten sind attraktiv gelöst. Fälschlicherweise hat der Projektverfasser die gesetzlich vorgeschriebenen Stassenabstände, ab dem Strassenrand und nicht ab der Parzellengrenze eingehalten. Die Jury hat diesen Mangel in ihrer Bewertung berücksichtigt. Sie ist jedoch der Meinung, dass die Korrektur dieses Mangels die Qualität des Projektes nicht schmälert. Die Integration der Autoeinstellhallenrampe in ein Gebäude bewertet die Jury positiv. Sie schlägt vor, die Lage der AEH-Rampe und des Gemeinschaftsraumes zu tauschen. Damit könnte die Attraktivität des Siedlungseinganges gesteigert werden. Die Gestaltung der Fassaden mag die Jury noch nicht zu überzeugen. Die Fassadengliederung und -materialisierung müssen überarbeitet werden. Auf die privaten Dachterrassen soll verzichtet werden. Die Jury würdigt das Projekt als sehr gute Basis für den folgenden Gestaltungsplan.

Freiraum und Möhlinbach

Es handelt sich um ein orthogonales Projekt, das mit dem Fussabdruck der Bauten wenig Bezug nimmt zu den umliegenden Häusern. Dadurch entstehenden trapezförmige Randflächen und ein strenger, orthogonaler Innenhof. Diese werden über einen hainartigen Baumbestand zusammengehalten. Entlang den Gebäuden entstehen private Vorbereiche. Sie sind definiert und eingeschränkt mit der Sitzstufe von den Wohnungen auf den Rasen und den einrahmenden Gehölz- und Staudenbändern. Die meisten Zugänge sind zum Innenhof ausgerichtet. Die Eingangsbereiche sind grosszügig angelegt, so dass Platz für Velos entsteht. Der

angrenzende Park und der aufgewertete Möhlinbach sind über eine Querverbindung mit dem Innenhof verbunden. Mit der gewählten Gestaltung entstehen interessante private, halböffentliche und öffentliche Bereiche. Die Tiefgarage ist so angelegt, dass im Innenhof Bäume im gewachsenen Boden wurzeln können – sehr gut für die Vitalität und Langlebigkeit der Bäume.

Der Park ist grosszügig in zwei gut nutzbare Flächen aufgeteilt. Einerseits in eine Spielwiese und andererseits in einen Kleinkinderspielplatz mit diversen Geräten und Sitzbänken für die Eltern. Der Möhlinbach soll, mit Abflachungen und Sitzstufen, aufgeweitet und besser zugänglich gemacht werden. Das Spiel von Rasen und Heuwiese ist interessant, aber noch nicht abschliessend durchdacht. So wird es wohl kaum Sinn machen im zentralen Quartierplatz Bereiche mit Heuwiese anzulegen. Nicht nachvollziehbar sind die erwähnten vernässten, wechselfeuchten Flächen, die bei den Pflanzbändern entstehen sollen. Die Aufwertung des Möhlinbachs geht in die richtige Richtung, ist aber noch sehr schematisch dargestellt und umschrieben.

Empfehlungen

Um die Überbauung besser ins Quartier einzubinden, ist zu überprüfen ob am Rande, der Strasse entlang, ein kleiner Quartierplatz entstehen könnte. Die Bepflanzung ist zu konkretisieren. Insbesondere sind Mechanismen auszudenken, damit das schöne Spiel von Rasen und Heuwiesen auch tatsächlich umgesetzt wird und langfristig erhalten bleibt. Zudem ist es für die Qualität des Projektes wichtig, die den Häusern vorgelagerten Privatzone in der dargestellten Offenheit beibehalten zu können. Die Gliederung des Innenhofs ist betreffend der Vegetation (vor allem Heuwiese) zu optimieren. Der Aufwertung des Möhlinbachs ist gebührend Beachtung zu schenken. Die Entsorgung (Containerstandort) ist ins Projekt einzubeziehen. Wo Bäume auf der Tiefgarage stehen, ist mit dem Gestaltungsplan und noch konkreter mit dem Baugesuch sicherzustellen, dass die notwendigen Substrataufbauten sichergestellt sind. Der Plan der Auflasten (Lastenplan Tiefgarage) muss mit dem Baugesuch eingereicht werden.



Abb. 10: Situation



Abb. 11: Erdgeschoss



Abb. 12: Obergeschoss



Abb. 13: Schnittansicht Richtung Norden



Abb. 14: Schnittansicht Richtung Norden



Abb. 15: Schnittansicht Richtung Westen

5.3 Riburggarten



Abb. 16: Visualisierung

Architektur und Städtebau

Auf Grund der Analyse des Ortes mit der heterogenen Bebauungsstruktur im Umfeld, schlagen die Projektverfasser drei neue fünfgeschossige klare grossvolumige Baukörper vor. Diese Volumen werden gestaffelt und so gesetzt, dass sie auf die umgebende Situation jeweils mit schmalen Fassaden reagieren. Zudem sind die Baukörper so zueinander versetzt, dass unterschiedliche Aussenraumsituationen entstehen. Gegenüber dem angrenzenden Einfamilienhausquartier auf der anderen Seite des Rüttenenwegs reagieren die Projektverfasser mit einem Zurückweichen der neuen Baukörper. Zu den bestehenden Einfamilienhäusern auf der Südseite hingegen rückt der neue Baukörper mit seiner fünfgeschossigen Fassade recht nahe heran. Auch wenn das bezüglich der Besonnung kein Problem darstellt weil der neue Baukörper im Norden steht, ist der Volumensprung in dieser kleinen Distanz doch recht markant.

Die drei kompakten Baukörper weisen in der Organisation einen sehr interessanten Ansatz bezüglich der Erschliessung und dem gemeinschaftlichen Wohnen auf. Die Erschliessung respektive der Übergang von Aussen in die privaten Wohnungen ist räumlich spannend aufgebaut. Die Wohnhäuser werden über einen grosszügigen Eingangsbereich betreten. Dieser Bereich ist nicht nur funktioneller Zugang sondern ist auch als Begegnungsort gedacht. Das gleiche gilt für die Vorzonen vor den jeweiligen Wohnungen. Auch die Wohnungen selbst verfügen jeweils über ein Entrée als Übergangsbereich in die privaten Wohnräume. Der Wohnungsspiegel ist so aufgebaut, dass jeweils verschiedene Generationen und unterschiedliche Haushaltgrössen gemeinsam im gleichen Wohnhaus leben und Möglichkeiten haben sich zu begegnen. Die Gemeinschaftliche Idee wird auch im Aussenraum mit den verschiedenen Ansätzen von unterschiedlichen Aufenthalts- und Tätigkeitsbereichen (Gemeinschaftsgärten) weitergeführt. Bezüglich der Gestaltung schlagen die Projektverfasser eine eigenständige Lösung mit einer differenzierten Holzfassade vor. Mit dieser Fassadentextur können sich die Baukörper gut in die parkartige Umgebung einfügen. Da mit dem gleichen Material auch die Geländersituationen gelöst werden, können ruhige Baukörper entstehen.

Freiraum und Möhlinbach

Den Gebäuden werden keine Privatgärten angeboten. Hingegen ist Urban Gardening angesagt; BewohnerInnen aus allen Stockwerken sollen gärtnern können. Ein schönes, zeitgemässes Angebot. Wie gut sich dazu die vorgesehenen organischen Formen eignen, ist ungewiss. Die Qualität dieses Projektes besteht im parkartigen Charakter, der planerisch spannend gegliedert ist zwischen Urban Gardening, Rasenflächen und Heuwiesensicheln. Über die Pflege könnte aber eine solche Umgebung schnell zerfallen in Bäume in einem Rasenmeer. Der Möhlinbach soll naturnah aufgewertet werden und für Menschen gut zugänglich sein. Wie dies geschehen soll, ist nur angedeutet. Doch die richtigen Absichten sind dargestellt. Die parkartige Fläche wird nicht optimal gegliedert. Es entstehen diverse längliche Flächen, aber keine optimal nutzbare Spielwiese.

Zusammenfassend kann dieser gute umgesetzte Projektansatz mit den drei grösseren gut funktionierenden Wohnbauten aber in der bestehenden Umgebung nicht restlos überzeugen. Das Einfügen in die umgebende Siedlungsstruktur mit dem parkartigen Aussenraum erscheint in dieser Situation, in der zum Bach hin auch schon grosse Parkflächen vorhanden sind, zu wenig selbstverständlich.



Abb. 17: Situation



Abb. 18: Erdgeschoss

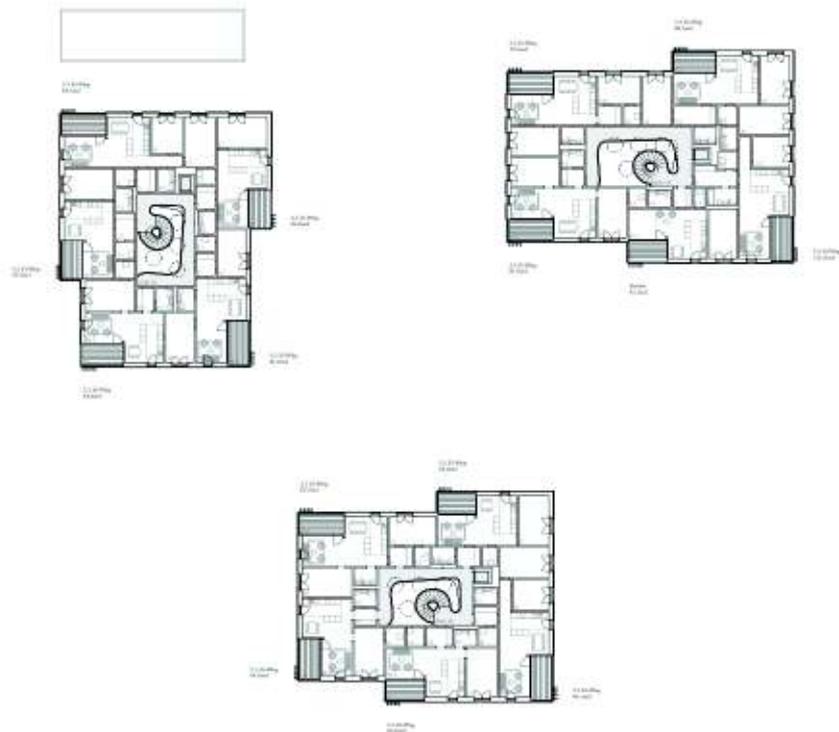


Abb. 19: Regelgeschoss

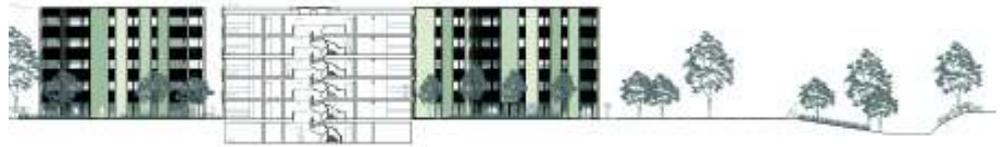


Abb. 20: Schnitt Richtung Norden

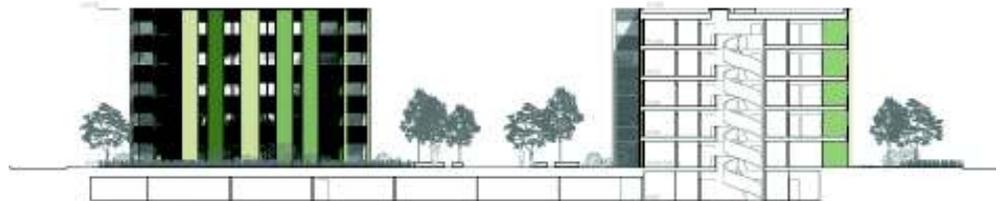


Abb. 21: Schnitt Richtung Osten



Abb. 22: Ansicht Richtung Norden



Abb. 23: Ansicht Richtung Westen vom Möhlinbach aus