

Projektentwicklung am Diebach

Bericht des Beurteilungsgremiums



Quelle: CAS Gruppe AG

Auftraggeber

Stadt Laufen

Auftragsnummer

51.4.0087

Datum

18. September 2020

Verfasser

Beurteilungsgremium

c/o Sekretariat:

Géraldine Meyer

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmatteweg 1

CH-4144 Arlesheim

Telefon +41 61 706 93 93

info@jermann-ag.ch

www.jermann-ag.ch



Inhalt

Projektentwicklung am Diebach

1	Ausgangslage, Ziele und Ablauf der Investoren-Ausschreibung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele der Projektentwicklung	4
1.3	Auftraggeberin	4
1.4	Verfahrensbegleitung	4
1.5	Verfahren	4
1.6	Beurteilungsgremium	5
1.7	Beurteilungskriterien	6
1.8	Teilnehmer	7
1.9	Entschädigung.....	7
1.10	Ablauf bis zur Projektabgabe	7
1.11	Termine	8
2	Vorprüfungen.....	9
2.1	Technische Vorprüfung.....	9
2.2	Einhaltung der Zonenvorschriften	9
2.3	Zulassung zur Beurteilung.....	9
3	Ablauf der Beurteilung	10
3.1	Beurteilungsgremium 14. August 2020	10
3.2	Projektpräsentationen 21. August 2020.....	10
3.3	Beurteilungsgremium 31. August 2020 und 09. September 2020	11
4	Beurteilung der Projekte	12
4.1	Venustas Immo AG	12
4.2	arco plus AG SIA.....	13
4.3	ecovivo gmbh.....	14
4.4	altroplan AG.....	15
4.5	CAS Liegenschaften AG.....	16
4.6	NOUN GMBH	17

4.7	Hector Egger Gesamtdienstleistungs AG	18
4.8	Eggenschwiler Perroud Arch.....	19
5	Empfehlung des Beurteilungsgremiums	20
5.1	Entscheid für das Team CAS	20
5.2	Aufträge für die Weiterbearbeitung	20
6	Gesamtwürdigung	22
7	Genehmigung des Berichtes	23

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
0	meg	17.08.2020	Entwurf
1	meg	27.08.2020	Überarbeitung
2	meg	11.09.2020	Überarbeitung nach 3. Beurteilungssitzung
3	UG	14.09.2020	Überarbeitung
4	Beurteilungsgremium	16.09.2020	Bereinigung
5	UG	17.09.2020	Überarbeitung

1 Ausgangslage, Ziele und Ablauf der Investoren-Ausschreibung

1.1 Ausgangslage

Die Stadt Laufen sucht ein Investorenteam zur Planung und Erstellung einer Überbauung in ökologischer Bauweise im Gebiet «am Diebach». Die Stadt als Eigentümerin der Parzellen Nrn. 1224 und 3893 möchte diese Parzellen in acht Baurechtsparzellen unterteilen und an Laufner Familien abgeben. Als Bebauung sind acht Doppel Einfamilienhäuser im nachhaltigen und ökologischen Baustil mit Holz vorgesehen. Geplant, gebaut und verkauft werden sollen die acht Doppel Einfamilienhäuser durch ein Investorenteam.

1.2 Ziele der Projektentwicklung

Das Ziel der Ausschreibung ist es, das geeignete Investorenteam bestehend aus Planer/-in und Realisierer/-in für die Entwicklung und Bebauung des Gebiets «am Diebach» zu finden und zu bestimmen.

Die Einwohnergemeinde Laufen, vertreten durch den Stadtrat, beabsichtigt auf dem Entwicklungsgebiet «am Diebach» zahlbaren Wohnraum für Laufner Familien zu schaffen. Entsprechend wird eine Überbauung mit acht Doppel Einfamilienhäusern favorisiert.

Die Stadt Laufen ist «Energistadt» und die Bauten sollen deshalb einen hohen Standard in Bezug auf Nachhaltigkeit und Ökologie aufweisen. Aus diesem Grund wird erwartet, dass die Überbauung in Vollholz ausgeführt wird. Das verwendete Holz soll schadstoffarm und langlebig sein. Die Gebäude sollen eine Photovoltaik-Anlage besitzen, mit Erdwärme geheizt und gekühlt werden und damit einen möglichst hohen Anteil des eigenen Energiebedarfs decken. Auch der Aussenraum soll ökologisch gestaltet werden. Die Bepflanzung ist dafür natürlich und standortgerecht zu wählen und eine angemessene Wasserdurchlässigkeit der Bodenbeläge ist ebenfalls erwünscht.

1.3 Auftraggeberin

Auftraggeberin und Ausloberin ist die Einwohnergemeinde Laufen, vertreten durch den Stadtrat.

1.4 Verfahrensbegeleitung

Die Vorbereitung, Organisation und Begleitung der Projektentwicklung erfolgten durch Urs Gerster und die Jermann Ingenieure + Geometer AG aus Arlesheim.

1.5 Verfahren

Es handelte sich um ein offenes Wettbewerbsverfahren mit einer Fragenbeantwortung. Das Verfahren wurde vollständig auf Deutsch durchgeführt.

1.6 Beurteilungsgremium

Die Beurteilung der Dossiers wurde von einem Beurteilungsgremium vorgenommen, namentlich bestehend aus:

- **Sabine Asprion** Stadt Laufen
Stadträtin
politische Verantwortliche der Stadt Laufen

- **Martin Hofer** Stadt Laufen
Leiter Bau und Planung
operativ Verantwortlicher

- **Claudia Schönenberger** Schönenberger Ehinger Architekten GmbH
Architektin TS/HF
Mitglied Fachinstanz Altstadt Stadt Laufen

- **Victor Holzemer** Jermann Ingenieure + Geometer AG
Dipl. Ing FH/SIA Raumplaner FSU/REG A

- **Urs Gerster** Gerster Project Management AG
Dipl. Architekt ETHZ
Leitung Beurteilungsgremium

1.7 Beurteilungskriterien

Die Reihenfolge der Nennung entspricht keiner Gewichtung.

Städtebau / Architektur

- *Die Überbauung passt sich in die Umgebung ein.*
- *Die Architektur ist ansprechend.*
- *Die verwendeten Baustoffe sind ökologisch. Vorzugsweise wird mit Vollholz, schadstoffarm und langlebig gebaut.*
- *Die Raumaufteilung ist durchdacht und ermöglicht ein gutes Raumklima. Die Wohnungsgrundrisse sind zudem flexibel und gut möblierbar.*
- *Das Energiekonzept ist zukunftsgerichtet.*
- *Die Überbauung hält die Zonenvorschriften der Wohnzone W2b und die gesetzlichen Vorgaben ein (ohne Ausnahmegewilligungen!).*

Aussenraum / Erschliessung / Parkierung

- *Der Aussenraum ist hochwertig.*
- *Die Bepflanzung ist naturnah und standortgerecht. Die Bodenbeläge sind wasserdurchlässig.*
- *Die Erschliessung ist gut gelöst.*
- *Die Parkierung und Abstellplätze (Trottinets, Velos etc.) sind gut gelöst (2P/WE).*

Preis, Terminplan und Team

- *Die Teamorganisation ist klar und nachvollziehbar.*
- *Das Projekt weist ein günstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis auf.*
- *Die angegebenen Referenzprojekte sind vergleichbar und von guter Qualität.*
- *Die Terminplanung erfasst die wesentlichen Aspekte und ist plausibel.*

1.8 Teilnehmer

Auf die Ausschreibung wurden fristgerecht von folgenden acht Teams Projekte eingereicht:

- Venustas Immo AG
- arco plus AG SIA
- ecovivo gmbh
- altroplan AG
- CAS Liegenschaften AG
- NOUN GmbH
- Hector Egger Gesamtdienstleistung AG
- Eggenschwiler Perroud Arch.

1.9 Entschädigung

Es wird keine Entschädigung entrichtet.

1.10 Ablauf bis zur Projektabgabe

Am 28. Mai 2020 wurde die Ausschreibung zur Projektentwicklung am Diebach in Laufen im Amtsblatt des Kantons Basel-Landschaft sowie auf der Plattform simap.ch publiziert.

Im Anschluss konnten interessierte Planungsteams bis zum 10. Juni 2020 Fragen zur Ausschreibung einsenden. Die Antworten auf diese Fragen wurden am 18. Juni 2020 auf der Plattform simap.ch publiziert.

Anschliessend hatten die interessierten Planungsteams bis zum 07. August 2020 Zeit, Ihre Projektvorschläge zu erarbeiten und einzureichen. Es sind fristgerecht die Projekte von 8 Teams eingereicht worden.

1.11 Termine

Bisherige Termine

Februar – März 2020	Vorarbeiten (Wahl des Verfahrens, Organisation Beurteilungsgremium, etc.)
13. März 2020	Startsitzung Investorenausschreibung
16. April 2020	Startsitzung Entwicklung am Diebach
18. Mai 2020	Beschluss der Ausschreibung vor dem Stadtrat Laufen
28. Mai 2020	Publikation der Ausschreibung (Amtsblatt und simap.ch)
10. Juni 2020	Frist zur Fragenstellung
18. Juni 2020	Publikation der Antworten auf die Fragestellungen auf simap.ch
07. August 2020	Frist zur Eingabe von Projekten
12. August 2020	Abgabe technische Vorprüfung durch die Jermann AG
14. August 2020	1. Projektbeurteilung durch das Beurteilungsgremium
21. August 2020	Projektpräsentation vor dem Beurteilungsgremium durch die Teams mit besten Projekten
31. August 2020	2.1 Projektbeurteilung durch das Beurteilungsgremium
09. September 2020	2.2 Projektbeurteilung durch das Beurteilungsgremium
18. September 2020	Abgabe Bericht zu Händen des Stadtrates

Bevorstehende Termine

21. September 2020	Behandlung Bericht im Stadtrat
Ende September	Bekanntgabe Resultat an die teilnehmenden Teams Publikation Ergebnisse auf der Homepage Stadt-Laufen
Mitte Dezember	Vereinbarung mit Stadt unterschrieben und Baurechtsverträge zur Unterzeichnung für die 8 Parzellen bereit
Frühling 2021	Baueingabe
Herbst 2021	Baustart

2 Vorprüfungen

2.1 Technische Vorprüfung

Mit der technischen Vorprüfung durch die Jermann AG wurden die Projekteingaben auf Vollständigkeit überprüft und auf die folgenden Ausschlusskriterien untersucht:

1. Das Investorenteam besteht aus Planer und Realisierer, Verantwortlichkeiten sind geregelt
2. Die Überbauung ist in Holzbauweise ausgeführt
3. Zonenvorschriften und gesetzliche Vorgaben werden eingehalten
4. Das Investorenteam stimmt der Unterzeichnung der Vereinbarung mit der Stadt Laufen zu

Gemäss der technischen Vorprüfung fehlte bei einigen Teams die unterschriebene Vereinbarung mit der Stadt Laufen bzw. war sie lediglich im Terminplan erwähnt. Die Kontrolle der Formulierung in der Ausschreibung hat gezeigt, dass die Forderung nicht präzise genug abgefasst war.

Das Resultat der technischen Vorprüfung wurde in einem separaten Vorprüfungsbericht festgehalten, der allen Mitgliedern des Gremiums zugestellt wurde.

2.2 Einhaltung der Zonenvorschriften

Die Einhaltung der Zonenvorschriften wurde durch die Bauabteilung der Stadt Laufen geprüft.

Die Beurteilung der Zonenkonformität ergab, dass einige Teams (Noun GmbH, Hector Egger AG, Eggenschwiler Perroud Arch., CAS Liegenschaften AG und Altroplan AG) die Bau- und Strassenlinien nicht eingehalten hatten. Es handelte sich jedoch um leicht lösbare Probleme, weshalb kein Ausschlusskriterium vorlag.

Bei 4 Teams war die Nutzungsziffer für das Untergeschoss nicht eingehalten (Venustas Immo AG, Noun GmbH, Hector Egger AG, Eggenschwiler Perroud Arch.). Durch Herabversetzen der Bauten ins Terrain hinein kann jedoch bei allen Projekten die Zonenkonformität erreicht werden.

2.3 Zulassung zur Beurteilung

Die Ergebnisse der Vorprüfungen wurden dem Beurteilungsgremium am 14. August 2020 zu Beginn der Beratung vorgestellt und auftretende Fragen beantwortet. Das Gremium hat die punktuellen Abweichungen bzw. Nichteinhaltung von technischen und zonenrechtlichen Auflagen als nicht gravierend eingestuft, die alle im Rahmen einer Überarbeitung behoben werden können. Alle acht Projekte wurden deshalb zur Beurteilung zugelassen.

3 Ablauf der Beurteilung

3.1 Beurteilungsgremium 14. August 2020

Am 14. August 2020 fand die erste Sitzung des Beurteilungsgremiums statt. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden präsentiert und einem ersten gemeinsamen Rundgang, hat das Gremium beschlossen, dass alle acht Projekte zur Beurteilung zugelassen werden. Nach eingehender Besprechung wurde beschlossen, dass die Projekte der Teams Venustas, ecovivo und CAS in die engere Auswahl aufgenommen werden und die anderen 5 Vorschläge ausscheiden.

Die Teams Venustas, ecovivo und CAS wurden am 17. August 2020 zur Projektpräsentation am 21. August 2020 eingeladen. Die 5 verbleibenden Teams wurden ebenfalls am 17. August 2020 über das Ausscheiden informiert.

3.2 Projektpräsentationen 21. August 2020

Die drei Projektpräsentationen fanden am 21. August 2020 statt. Es stand jeweils 1 Stunde pro Team zur Verfügung. Diese wurde rund zu einem Drittel für die Präsentation und zu zwei Dritteln für die Diskussion genutzt. Das Beurteilungsgremium traf sich um 07.30 Uhr zu einem kurzen Briefing.

Um 08.00 Uhr fand die Präsentation des Projekts Venustas statt.

Es nahmen die folgenden Personen teil:

- Heinz Jeker (Venustas Immo AG)
- Stefan Spano (CSG Baumanagement AG)
- Lea Hürzeler (Hürzeler Holzbau AG)

Um 9.30 Uhr fand die Präsentation des Projekts CAS Liegenschaften AG – die Daltons statt.

Es nahmen die folgenden Personen teil:

- René Chappuis (CAS Gruppe)
- Cyril Jakober (CAS Gruppe)
- Manfred Häfliger (CAS Gruppe)
- Helen Chappuis (CAS Gruppe)
- Gery Zumstein (CAS Gruppe)

Um 11.00 Uhr fand die Präsentation des Projekts ecovivo statt.

Es nahmen die folgenden Personen teil:

- Joël Beljean (ecovivo)
- Oscar Elias (Stamm Bau AG)
- David Lenzen (Stamm Bau AG)

Im Anschluss an die drei Projektpräsentationen diskutierte das Beurteilungsgremium die Beiträge und besprach das weitere Vorgehen.

3.3 Beurteilungsgremium 31. August 2020 und 09. September 2020

Am 31. August und 09. September 2020 wurden die aufbereiteten Projektunterlagen inklusive der Inputs aus den Präsentationen vom 21. August 2020 intensiv diskutiert und die strukturierten Beurteilungen der drei Vorschläge einander gegenübergestellt.

Zwischen den Besprechungen wurden die vereinbarten Arbeitspapiere erstellt und laufend miteinander abgeglichen.

Für die Beurteilung der Kosten, Flächen und Volumen wurden in einem ersten Schritt die Projektumfänge auf einen gemeinsamen Nenner gebracht (mit/ohne/teilweise Unterkellerung; mit/ohne/teilweise Galerie; etc.) um eine möglichst grosse Vergleichbarkeit zu bewirken.

Auf dieser Grundlage wurden dann die Kostenschätzungen bereinigt. Die Kostenangaben wurden einer kritischen Beurteilung unterzogen und für den Kostenvergleich punktuell angepasst bzw. auf ein möglichst gut vergleichbares Level gebracht (Grösse der PV Anlage; Anzahl Carports; Heizungssystem LW-WP; etc.).

Die ausgewiesenen Flächen und Volumen wurden kontrolliert und ebenfalls punktuell angepasst, bevor damit Kennzahlen berechnet worden sind (CHF/m²; CHF/m³).

Die wichtigsten Arbeitspapiere für die Beurteilung waren:

- eingereichte Projektdossiers
- Zusammenstellung der Informationen aus den Präsentationen
- Beurteilungsraster mit den Beurteilungskriterien der Ausschreibung
- Vergleich der Kosten, Flächen, Volumen, Kennzahlen
- Marktbeurteilung durch ein Bewertungstool der UBS

4 Beurteilung der Projekte

4.1 Venustas Immo AG



Abbildung: Visualisierung mit Blick von Südwesten her (Quelle: Venustas Immo AG)

Städtebau / Architektur

Die Überbauung passt sich mit Hilfe der dazwischen gelagerten Nebenbauten von der Körnung her gut in die Umgebung ein.

Die Architektur widerspiegelt die ökologische Ausrichtung des Projektes. Sie ermöglicht durch die differenzierte Fassadengliederung nachträgliche Veränderungen innerhalb der Wohnungsgrundrisse. Der Dachüberstand bietet Schutz für die Holzfassade und wird als Gestaltungselement eingesetzt.

Die Grundrisse zeigen eine hohe Flexibilität und sind gut möblierbar. Das optional vorgeschlagene Untergeschoss ist hingegen für einen funktionalen, käufgerechten Betrieb notwendig.

Aussenraum / Erschliessung / Parkierung

Der Aussenraum wird durch die zahlreichen Nebenbauten stark strukturiert. Sowohl die Nord- als auch die Südseite bieten eine hohe Aufenthaltsqualität. Die verbleibenden Grünflächen fallen relativ klein aus. Das Angebot an Flächen, die gemeinsam nutzbar sind, ist gross.

Die Parkierung für Autos ist effizient gelöst. Der Vorschlag für das Abstellen von Velos, Trottinets, etc. ist hinsichtlich Witterungsschutz und Anordnung passend.

Preis, Terminplan und Team

Die wichtigen Teammitglieder sind benannt. Der Terminplan ist nachvollziehbar. Die vorgeschlagene Organisation für die Planung, den Verkauf und die Realisierung der Überbauung ist klar und verständlich. Die einzelnen Referenzen sind pro Unternehmen passend. Zu erwähnen ist, dass keine der Referenzen vollständig in der vorgeschlagenen Teamzusammensetzung geplant und realisiert worden sind.

4.2 arco plus AG SIA

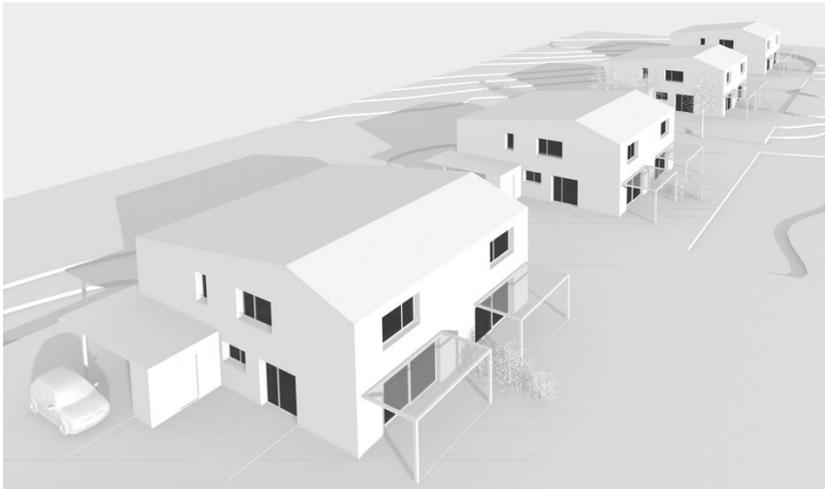


Abbildung: Volumenmodell Quelle: arco plus AG SIA)

Städtebau / Architektur

Die Setzung wird durch die eigens erstellte Erschliessungsstrasse auf der Nordseite bestimmt. Die vorgeschlagenen Baukörper kommen damit relativ nahe an die Diebachstrasse zu liegen. Die Volumen passen sich gut in die bestehende Struktur des Quartiers ein.

Der architektonische Ausdruck ist nicht klar erkennbar bzw. noch sehr offen gefasst.

Die Grundrisse im Erdgeschoss sind funktional; die gezeigte Flexibilität auf die zugewiesene Nutzung beschränkt. Im Obergeschoss werden zwei grosszügige und ein kleineres Zimmer angeboten, denen zusammen ein Bad zur Verfügung steht.

Aussenraum / Erschliessung / Parkierung

Die vorgeschlagene Erschliessung mit einer hierfür zusätzlich zu erstellenden Zufahrtsstrasse auf der Nordseite verbraucht einen erheblichen Anteil des vorhandenen Aussenraums jeder Parzelle. Der gezeigte Strassenraum weist keine besondere Qualität bezüglich Aussenraum noch Funktionalität aus (Vergleichsbasis ist die bestehende Diebachstrasse auf der Südseite) die einen solchen Landverbrauch rechtfertigen würden.

Die Parkierung ist für Autos gelöst. Die Nebenräume für Velos, Trotinetts, etc. sind zum Teil vorhanden. Die Erschliessung für Autos ist trotz eigens gebauter Strasse eng ausgefallen.

Preis, Terminplan und Team

Die wichtigen Teammitglieder sind benannt. Der Terminplan ist nachvollziehbar. Die vorgeschlagene Organisation für die Planung, den Verkauf und die Realisierung der Überbauung ist verständlich. Die einzelnen Referenzen sind pro Unternehmen passend. Zu erwähnen ist, dass nur eine der Referenzen vollständig in der vorgeschlagenen Teamzusammensetzung geplant und realisiert worden ist.

4.3 ecovivo gmbh



Abbildung: Visualisierung mit Blick von West-Südwesten her (Quelle: ecovivo gmbh)

Städtebau / Architektur

Die vier L-förmigen Baukörper sind in sich und in Bezug zueinander stimmig; im Kontext mit den umliegenden Bauten sind die Volumen passend. Die Setzung und der Umgang mit dem bestehenden Terrain sind gut. Der Verzicht auf Nebenbauten zwischen den Wohnhäusern erhöht die Transparenz (N-S).

Die Architektur ist ansprechend. Durch den gemeinsam ausgebildeten Sockel und das durchgehende Obergeschoss entsteht eine grosse Geste, die einen villenähnlichen, hochwertigen Eindruck vermittelt. Durch den Überstand des Obergeschosses gegenüber dem Erdgeschoss wirkt das Gebäude leicht und elegant.

Die räumliche Qualität und Flexibilität der beiden Grundrissvarianten im EG sind im Haus West gut. Die Qualität des Grundrisses im Haus Ost fällt ab; die Flexibilität ist aber auch hier ausreichend gegeben. Das Angebot der Räume im OG wie auch im UG ist durchwegs grosszügig und attraktiv.

Aussenraum / Erschliessung / Parkierung

Der Aussenraum wird durch die Setzung von Hauptbauten und Carports bestimmt. Der damit entstehende Zwischenraum für die beiden Haushälften wird dem Garten zugeschlagen. Ein gedeckter Aussen-sitzplatz von passender Grösse fehlt.

Die Parkierung für Autos ist praktisch und gut gelöst. Der Vorschlag für das Abstellen von Velos, Trotti- netts, etc. ist hinsichtlich Witterungsschutz und Anordnung nicht ausreichend gelöst.

Preis, Terminplan und Team

Die wichtigen Teammitglieder sind benannt. Der Terminplan ist nachvollziehbar. Die vorgeschlagene Organisation für die Planung, den Verkauf und die Realisierung der Überbauung ist klar und verständlich. Die einzelnen Referenzen sind pro Unternehmen passend. Zu erwähnen ist, dass keine der Referenzen vollständig in der vorgeschlagenen Teamzusammensetzung geplant und realisiert worden sind.

4.4 altroplan AG



Abbildung: Visualisierung Diebachgarten (Quelle: altroplan AG)

Städtebau / Architektur

Die Setzung der Gebäude erfolgt ganz im Norden der Grundstücke. Die Baukörper sind kompakt und in der Tiefe leicht versetzt. Die vorgeschlagenen Volumina passen sich gut ins bestehende Quartier ein.

Das Potential des Versatzes zur Strukturierung und Abgrenzung der Baukörper wird mit den vorgeschlagenen haushohen Trennwänden (im Aussenbereich über die gesamte Breite der Parzellen in Form eines kurzen Sichtschutzauns und anschliessend in Form der Bepflanzung) nicht vorteilhaft ausgeschöpft.

Der gezeigte Grundriss im Erdgeschoss ist funktional. Grundrissvarianten liegen keine vor. Positiv auffallen sind die drei Zimmer im Obergeschoss sowie das grosszügige, funktionale Untergeschoss.

Aussenraum / Erschliessung / Parkierung

Die Südseiten der Erdgeschosse werden mit den durchgehenden Vordächern geschützt und vergrössern die in die Volumina integrierten, gedeckten Aussensitzplätze in attraktiver Weise.

Die Parkierung für Autos ist gut gelöst. Ein Abstellplatz für ein zweites Auto fehlt und müsste zu Lasten des Grünstreifens an der Diebachstrasse erstellt werden. Der Vorschlag für das Abstellen von Velos, Trottinets, etc. ist hinsichtlich Witterungsschutz und Anordnung nicht ausreichend gelöst. Ein Teil davon kann allenfalls mit der angebotenen Aussentreppe im UG abgedeckt werden.

Preis, Terminplan und Team

Die wichtigen Teammitglieder sind benannt. Der Terminplan ist nachvollziehbar. Die vorgeschlagene Organisation für die Planung, den Verkauf und die Realisierung der Überbauung ist verständlich aufgezeigt; der Gesamtverantwortliche wird nicht klar ausgewiesen. Die einzelnen Referenzen sind pro Unternehmen passend. Zu erwähnen ist, dass keine der Referenzen vollständig in der vorgeschlagenen Teamzusammensetzung geplant, realisiert und verkauft worden ist.

4.5 CAS Liegenschaften AG



Abbildung: Visualisierung mit Blick von Osten (Quelle: CAS Liegenschaften AG)

Städtebau / Architektur

Die Anordnung der Baukörper kann dank dem vertikalen Versatz sehr gut auf das bestehende Terrain eingehen. Der Verzicht auf Nebenbauten zwischen den Wohnhäusern erhöht die Transparenz (N-S).

Die Architektursprache wird bestimmt durch die Anordnung und Wiederholung der grossen Fenster- und Türelemente. Sie ist im Volumen sachlich und zeigt das Potential der Holzfassade in der angedeuteten Detailgestaltung. Die Formensprache ist direkt, verständlich und haushälterisch und entspricht damit der durchgehenden Idee des Vorschlages.

Die Grundrisse im EG sind stark strukturiert damit wenig grosszügig. Der Wunsch nach einer flexiblen Raumgestaltung kann mit den angebotenen Grundrissen nicht befriedigt werden. Das Obergeschoss besticht durch vier vollwertige Zimmer. Ein Pluspunkt ist die Möglichkeit einer Galeriesituation. Ebenfalls hervorzuheben ist das geräumige ausgebaute Untergeschoss.

Aussenraum / Erschliessung / Parkierung

Die Setzung von Wohnhaus und Carport und deren Verbindung durch eine Mauer definieren die Zonierung des Aussenraums. Dank der Anordnung und der Proportionen entsteht ein schöner Aussenraum. Die damit verbleibende Fläche des Grundstücks wird dem Garten zugeschlagen. Ein grosszügiger, gedeckter Sitzplatz ist vorhanden.

Die Parkierung für die Autos ist gut und pragmatisch gelöst. Die Abstellplätze für Fahrräder, Trotinetts, etc. sind zu klein oder nicht in der erforderlichen Grösse vorhanden.

Preis, Terminplan und Team

Die wichtigen Teammitglieder sind benannt. Der Holzbauer ist nicht im Team. Seine Leistungen werden ausgeschrieben. Der Terminplan ist nachvollziehbar.

Die Organisation für Planung und Bau ist professionell aufgesetzt und an zahlreichen umgesetzten Projekten erprobt und optimiert worden (passende Referenzen). Ins Gesamtbild fügen sich die aufgezeigte Lösung für den Verkauf und die Käuferbetreuung sowie der sehr kundenfreundliche Zahlungsplan ein. Das unspektakuläre, haushälterische Konzept trägt zum attraktiven Verhältnis von Kosten und Nutzen bei. Der vorgeschlagene Zahlungsplan ist sehr kundenfreundlich.

4.6 NOUN GMBH



Abbildung: Visualisierung «Blick durch die Gärten» Quelle: NOUN GMBH)

Städtebau / Architektur

Durch die zahlreichen Differenzierungen in Geschosshöhe, Geschossfläche und Ausrichtung ist die Überbauung feingliedrig und von leichter Gesamterscheinung. Die so gestalteten Volumina spielen sich von der bestehenden Quartierstruktur frei.

Die Grundrisse des grösseren Haustyps sind klar gegliedert und bieten vier vollwertige Zimmer an, die sich je ein Bad teilen. Der dazugehörige Raum im EG ist für die Hausgrösse klein; die zugehörigen Nebenräume sind sehr klein. Der als Option vorgeschlagene Keller ist für die avisierte Nutzergruppe klar notwendig.

Beim kleineren Haustyp stimmt die Erdgeschossgrösse besser mit dem Angebot im OG überein. Aber auch hier ist das optionale Untergeschoss funktional notwendig.

Aussenraum / Erschliessung / Parkierung

Die Aussenraumgestaltung ist offen gehalten.

Der aufgezeigte Riegel für die Parkierung und als Abstellplatz ist bezüglich Form und Platzbedarf effizient. Die Längsparkierung zwischen den gezeigten Stützen ist wenig praktisch.

Das Angebot an Abstellräumen für Velos, Trottinetts, etc. ist nicht ersichtlich.

Preis, Terminplan und Team

Die wichtigen Teammitglieder sind benannt. Ihre Organisation im Rahmen einer ARGE ist in der gezeigten Form offen (Gesamtverantwortliche nicht klar ausgewiesen). Das Thema Verkauf und Käuferbetreuung ist nicht abgedeckt. Die einzelnen Referenzen sind pro Unternehmen passend. Zu erwähnen ist aber, dass keine der Referenzen vollständig in der vorgeschlagenen Teamzusammensetzung geplant und realisiert worden ist.

4.7 Hector Egger Gesamtdienstleistungs AG



Abbildung: Visualisierung Projektentwicklung am Diebach (Quelle: Hector Egger Gesamtdienstleistungs AG)

Städtebau / Architektur

Die Baukörper wurden konsequent an der Nordseite der Parzellen positioniert. Obwohl die Baukörper an sich kompakt gestaltet sind, erscheinen die Längsfassaden deutlich langgestreckt. Dadurch unterscheiden sich die Baukörper stark von der sie umgebenden Bebauung und entfalten eine trennende Wirkung.

Die Architektursprache ist sachlich und bildet die innere Organisation und die Konstruktionsweise der Gebäude und Nebenbauten konsequent ab.

Der Grundriss im EG ist funktional (Erschliessung / Lage Hauseingang siehe Abschnitt Erschliessung); Varianten werden keine aufgezeigt. Der Grundriss im OG weist 3 schöne Zimmer und einen attraktive Erschliessungs- und Vorzone aus. Das Untergeschoss (Teilunterkellerung) ist kompakt und funktional.

Aussenraum / Erschliessung / Parkierung

Die Aussenräume Süd sind grosszügig gestaltet. Die Zwischenräume zwischen den Baukörpern fallen eng aus. Die Nordseite wird durch die Erschliessung der Hauseingänge und die Velounterstände bestimmt und Bepflanzung ist zurückhaltend. Die vorgeschlagene Sichtschutzwand wirkt angesetzt.

Der Hauseingang auf der Rückseite (Nord) erscheint aufwändig und umständlich. Die hierfür verwendete Fläche des Grundstücks ist gross.

Die Parkierung für Autos ist effizient gelöst. Gedeckte und ungedeckte Abstellplätze für Velos, Trotti- netts, etc. sind vorhanden.

Preis, Terminplan und Team

Die wichtigen Teammitglieder sind benannt. Der Terminplan ist nachvollziehbar. Die vorgeschlagene Organisation für die Planung, den Verkauf und die Realisierung der Überbauung ist verständlich aufgezeigt. Die einzelnen Referenzen sind pro Unternehmen passend. Zu erwähnen ist, dass keine der Referenzen vollständig in der vorgeschlagenen Teamzusammensetzung geplant, realisiert und verkauft worden ist.

4.8 Eggenschwiler Perroud Arch.



Abbildung: Visualisierung «Gartenhofsiedlung am Diebach» (Quelle: Eggenschwiler Perroud AG Architekten)

Städtebau / Architektur

Die Baukörper sind mit ihren Attikaaufbauten prägnant und bilden in Ihrer Setzung auf einer Linie eine ausgeprägte, dominante Gebäudefront. Für die bestehenden Bauten stellt die Überbauung einen Riegel dar.

Die Architektursprache ist in Volumetrie und Materialisierung urban. Dieser Ausdruck wird durch die Gestaltung der Aussenräume unterstrichen (siehe Absatz Aussenraum).

Die Grundrisse sind in allen Wohngeschossen attraktiv und grosszügig. Erwähnenswert ist die attraktive Vorzone im 1. OG. Das Angebot an Fläche und Volumen liegt deutlich über den Erwartungen der Zielgruppe.

Aussenraum / Erschliessung / Parkierung

Die Aussenräume werden durch die umschliessenden Mauern und Gebäuden stark gefasst, strukturiert und bestimmt. Die resultierenden Gärten sind zusammen mit der Ausrichtung der Grundrisse der Wohnhäuser introvertiert, bieten aber für den Nutzer einen Gartenraum mit attraktiven Gestaltungsmöglichkeiten und Privatsphäre.

Die Erschliessung ist ebenfalls geprägt durch einen urbanen Gestaltungswillen. Die damit geschaffenen Vor- und Zwischenräume sind attraktiv und gut in die Gesamtgestaltung integriert. Die Parkierung von Autos und Velos, Trotinetts, etc. ist gut gelöst

Preis, Terminplan und Team

Die wichtigen Teammitglieder sind benannt. Der Terminplan ist nachvollziehbar. Die vorgeschlagene Organisation für die Planung, den Verkauf und die Realisierung der Überbauung ist verständlich aufgezeigt. Die einzelnen Referenzen sind pro Unternehmen passend. Zu erwähnen ist, dass keine der Referenzen vollständig in der vorgeschlagenen Teamzusammensetzung geplant, realisiert und verkauft worden ist. Die Kosten für die Häuser fallen aufgrund des grossen Bauvolumens (Gebäude und Umgebung) hoch aus.

5 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

5.1 Entscheid für das Team CAS

In der Schlussdiskussion vom 09. September 2020 hat sich das Gremium für das Projekt des Teams CAS entschieden.

Das Team macht für die Aufgabe einen durchgängig haushälterischen Vorschlag. Das Projekt bietet viel Raum und viele Zimmer und dies in guter bis sehr guter Qualität. Dabei bleibt der Vorschlag stets kostenbewusst und in der Erscheinung zurückhaltend und einfach. Die Architektursprache drückt diese Entwurfshaltung aus. Sie ist ehrlich und unspektakulär. Die vorgeschlagenen Volumen fügen sich gut in die bestehende Struktur des Gebietes ein. Die Gestaltung des Aussenraumes erfolgt ebenfalls über gezielte, sparsame Eingriffe. Die verbleibenden Grünflächen sind entsprechend gross und können auf zahlreiche Käuferwünsche angepasst werden.

Die eingereichten Referenzen sowie die nachweislich erprobte Projektorganisation für die Planung, den Verkauf und die Realisation der Überbauung sind für die Stadt Laufen wie auch für die Käuferinnen und Käufer ein Pluspunkt.

5.2 Aufträge für die Weiterbearbeitung

Verfahren

Im Rahmen der Ausarbeitung der Baurechtsverträge sowie der Vereinbarung zwischen dem Investor und der Stadt Laufen sind hinsichtlich Verkaufspreisgestaltung der Basisvarianten als auch der möglichen kostenpflichtigen Ausbauoptionen beidseitig akzeptable Regelungen einzubauen.

Ebenfalls festzuhalten ist, dass für die Stadt Laufen der Verkauf der Baulandparzellen auch dann keine Option darstellt, wenn über einen langen Zeitraum keine Käufer für die angebotenen Häuser gefunden werden können. Ebenfalls nicht verhandelbar sind die vereinbarten Konditionen im Baurechtsvertrag.

Städtebau / Architektur

Für das Erdgeschoss sind zusätzliche Grundrissvorschläge zu erarbeiten die hinsichtlich Flexibilität und Grosszügigkeit auf entsprechende Wünsche von Kaufinteressenten eingehen können. Hierbei ist der Wunsch nach stärkeren Innen- und Aussenbezügen im Auge zu behalten.

Das in den Skizzen angedeutete Potential für die attraktive Gestaltung der Holzfassade ist auszuschöpfen. Das Ziel muss ein schlichter, aber hochwertiger architektonischer Ausdruck sein. Dieser darf im Rahmen der Entwicklung nicht ins Banale entgleiten.

Es sind mehr oder grössere Abstellflächen im Aussenraum (Roller, Trottinets, Velos, Bälle, etc.) in der Basisvariante bereitzustellen.

Für die Aussenräume sind mit detaillierten Varianten aufzuzeigen, wie die vorhandenen Flächen und Räume für mögliche Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten gestalten werden können.

Aussenraum / Erschliessung / Parkierung

Die aufgezeigte Aussenraum- und Gartengestaltung soll analog der Holzfassade in den nächsten Schritten passend zum architektonischen Ausdruck weiterentwickelt werden.

Preis, Terminplan und Team

Als Grundlage für die Verkaufspreisbestimmung soll in den bevorstehenden Verhandlungen ein gegenseitig akzeptierter Projektumfang festgelegt werden. Basierend darauf kann dann der entsprechende Verkaufspreis der Häuser festgelegt werden. Als Indikation haben wir das Ziel für den Verkaufspreis der Basisvariante im Rahmen der Beurteilung für das CAS Haus bei CHF 785'000.00 inkl. MWST angesetzt.

Der Auftrag für den Holzbau soll im Rahmen einer Ausschreibung an ein Unternehmen aus der Region NW-Schweiz erteilt werden, sofern der Angebotspreis mit schweizerischen Anbietern konkurrenzfähig ist. Bis auf nicht in der Schweiz erhältliches Konstruktionsholz ist zertifiziertes Schweizer Holz zu verwenden.

Diverses

Für jedes Haus ist in der Basisvariante eine separate Wärmepumpe bereitzustellen. Die Untergeschosse sind entsprechend anzupassen. Dies kann im Zuge der Definition der Basisvariante erfolgen. Nach unserer Einschätzung könnte das vorgeschlagene Untergeschoss etwas kleiner ausgeführt werden ohne dass dadurch die Funktionalität des Hauses nicht mehr sichergestellt wäre.

6 Gesamtwürdigung

Die durchgehend hohe Qualität der acht ausgearbeiteten Projekte hat es dem Beurteilungsgremium erlaubt, die Diskussion über die Entwicklung der Bauparzellen Im Diebach in der notwendigen Breite zu führen.

Der Detaillierungsgrad und insbesondere das in allen Projekten sichtbare grosse Engagement für die Anliegen der Stadt Laufen und die zukünftigen Benutzer leisten über den Tag der getroffenen Entscheidung hinaus alle einen wesentlichen Beitrag für die zukünftige Ortsentwicklung. Auf eine Rangierung der fünf in der ersten Runde ausgeschiedenen und in der zweiten Runde unterlegenen zwei Projekte wurde deshalb bewusst verzichtet.

Den eingeladenen Teams und den von ihnen beigezogenen Fachplanern und Unternehmungen gebührt für diese ausgezeichnete Leistung ein spezieller Dank.

7 Genehmigung des Berichtes

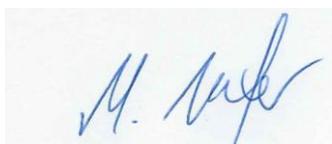
Der vorliegende Bericht wurde durch die Mitglieder des Gremiums sowie das Sekretariat verfasst und redigiert und durch die Mitglieder das Beurteilungsgremium genehmigt.

CH-4242 Laufen, 18. September 2020



Sabine Asprion

Stadt Laufen
Stadträtin
politische Verantwortliche der Stadt Laufen



Martin Hofer

Stadt Laufen
Leiter Bau und Planung
operativ Verantwortlicher



Claudia Schönenberger

Schönenberger Ehinger Architekten GmbH
Architektin TS/HF
Mitglied Fachinstanz Altstadt Stadt Laufen



Victor Holzemer

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Dipl. Ing FH/SIA Raumplaner FSU/REG A



Urs Gerster

Gerster Project Management AG
Dipl. Architekt ETHZ
Leitung Beurteilungsgremium