



Wohnüberbauung Umiken

Projektwettbewerb im Einladungsverfahren
Bericht des Preisgerichts

Kunde
Rimmobas Anlagestiftung
4058 Basel

Datum
13. August 2013



2013/ 6 / ESS

Impressum**Datum**

13. August 2013

Bericht-Nr.

5213.000/Version finale

Verfasst von

GCH, ZKO

Basler & Hofmann AG

Ingenieure, Planer und Berater

Forchstrasse 395

Postfach

CH-8032 Zürich

T +41 44 387 11 22

F +41 44 387 11 00

Bachweg 1

Postfach

CH-8133 Esslingen

T +41 44 387 15 22

F +41 44 387 15 00

Verteiler

Rimmobas Anlagestiftung

Swiss Finance & Property AG

Jurymitglieder

Bewerberteams

Stadt Brugg

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Zielsetzung des Gesamtverfahrens	2
1.3	Aufgabenstellung	2
2.	Verfahren	2
2.1	Veranstalterin und Organisation	2
2.2	Preisgericht und Experten	3
2.3	Teilnehmer	3
2.4	Preise und Entschädigung	3
2.5	Termine	3
3.	Vorprüfung	4
3.1	Projekteingabe	4
3.2	Vorprüfung	4
4.	Jurierung	4
5.	Empfehlungen des Preisgerichtes	5
5.1	Würdigung	5
5.2	Empfehlung zur Weiterbearbeitung	5
6.	Genehmigung	6
7.	Couvertöffnung	7
7.1	Complément	7
7.2	HINTER DEN SIEBEN GLEISEN	7
7.3	TEE	7
7.4	T3M	7
7.5	Umminghofun	8
8.	Beschreibung der Projekte	9
8.1	Complément	9
8.2	HINTER DEN SIEBEN GLEISEN	12
8.3	TEE	14
8.4	T3M	16
8.5	Umminghofun	18
9.	Zusammenfassung der Vergleichswerte Kosten / Ertrag	20

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Rimmobas Anlagestiftung ist Eigentümerin der Parzellen GS 5436, 5437 und 5466 zwischen der Schlüsselstrasse im Norden und der Baslerstrasse im Süden von Umiken, Gemeinde Brugg. Auf dem nördlichen Teil wurden 1997, 80 Wohnungen, 4 ½ und 5 ½ Zimmerwohnungen, mit einer Einstellhalle für alle drei Etappen gebaut.

Der südliche Teil des Areals zwischen den Wohnbauten und dem Bahndamm wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

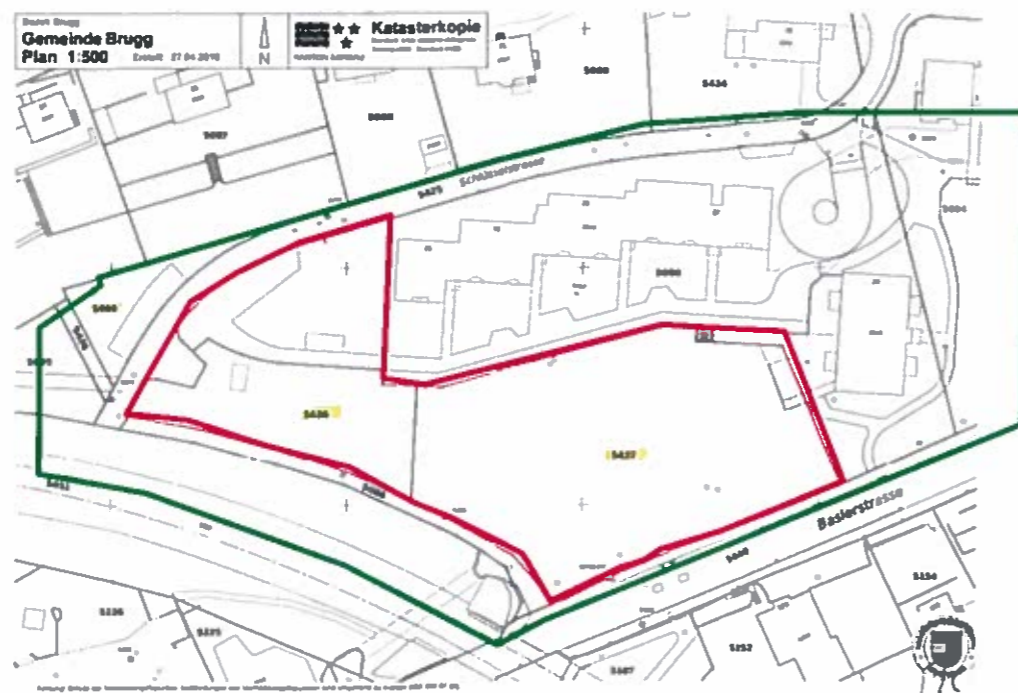
Marktanalyse, Absicht der Rimmobas

Die Rimmobas Anlagestiftung, vertreten durch die Swiss Finance & Property AG, beabsichtigt, abgestützt auf einer Marktanalyse von Colliers, auf dem südlichen Teil des Areals, den Bau von 2 ½ und 3 ½ Zimmerwohnungen in einem tieferen Mietzinssegment.

Arealüberbauungsbonus

Unter Ausnutzung eines Arealüberbauungsbonus von 0.15 (Erhöhung der AZ von 0.45 auf 0.60) sollen auf den Parzellen 5437 und teilweise 5436 rund 2'700 Quadratmeter Wohnfläche (aGF) entstehen.

Für die Festlegung von Art und Mass der Nutzung gilt grundsätzlich die Bau- und Nutzungsordnung (Zone W2b) von Umiken.



Planungsperimeter (rot umrandet) Betrachtungsperimeter (grün umrandet)
Parzellen 5436 und 5437

Doppel-Kindergarten

Für die Gemeinde Brugg ist es wichtig, dass das Grundstück einen Mehrwert für Umiken erhält. So wurde in der Vorbereitungsphase, die Möglichkeit ausgelotet, im Westen der Überbauung ein Doppel-Kindergarten zu realisieren.

Phase 1

1.2 Zielsetzung des Gesamtverfahrens

Im Projektwettbewerb im Einladungsverfahren wurde ein Planungsteam bestehend aus einem Architekt und einem Landschaftsarchitekt gesucht, welche ein überzeugendes und wirtschaftliches Wohnbauprojekt als Ergänzung des bestehenden Quartiers entwerfen.

Anonymität

Die Phase 1 des Projektwettbewerbs wurde anonym durchgeführt.

Zwischenphase

Im Anschluss soll das Wettbewerbsprojekt überarbeitet und mit der Baubehörde zur Realisierung des Arealbonus abgestimmt werden.

Phase 2

Mit einer Generalunternehmer-Submission wird eine Generalunternehmung gesucht, welche eine hochwertige und wirtschaftliche Wohnüberbauung realisiert.

Planerteams

1.3 Aufgabenstellung

Um eine ausgezeichnete Anbindung des Projektes in die Umgebung sicherzustellen, mussten die angefragten Architekten mit einem Landschaftsarchitekten ein Planerteam bilden.

Wichtige Ziele des Projektwettbewerbs

Zielsetzungen:

- _ eine eigenständige Ergänzung des Quartiers mit einem vielfältigen Wohnungsmix und Identitätsmerkmale.
- _ die Architektur und die Freiraumgestaltung sollen das Gefühl von Gemeinschaft fördern.
- _ nachhaltige Gebäude sowie nachhaltige Bewirtschaftung, welche den Kennwerten des Minergie-Eco Standards oder dergleichen entsprechen.
- _ Gleichwertig wie die Innen- und Aussen-Raumqualitäten ist das Erreichen der wirtschaftlichen Randbedingungen; attraktives Wohnangebot welches sich bei einer Nettorendite von 5% an das tiefere Mietzinssegment richtet.

2. Verfahren

Veranstalterin

2.1 Veranstalterin und Organisation

Rimmobas Anlagestiftung Grenzacherstrasse 124, 4058 Basel
vertreten durch
Swiss Finance & Property AG, Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich

Verfahrensvertretung und Organisation

Basler & Hofmann AG, Ingenieure, Planer und Berater
Forchstrasse 395, 8032 Zürich

Moderation

Gilbert Chapuis
Telefon (direkt): 044 387 13 82
E-Mail: gilbert.chapuis@baslerhofmann.ch
Stellvertreterin: Züheyla Kozan
Telefon (direkt): 044 387 14 60
E-Mail: zueheyla.kozan@baslerhofmann.ch

2.2 Preisgericht und Experten

Sachpreisrichter:

Sachpreisrichter	<ul style="list-style-type: none"> _ Dr. Frank Dietler, Rimmobas Anlagestiftung, Vorsitz _ Christoph Saxer, Rimmobas Anlagestiftung _ Thomas Prajer, Swiss Finance & Property AG, Beauftragter der Rimmobas
Fachpreisrichter	<ul style="list-style-type: none"> _ Peter Ess, Dipl. Architekt FH / SIA _ Peter C. Jakob, Architekt BSA SWB _ Rita Illien, Landschaftsarchitektin HTL _ Kurt Schenk, Dipl. Architekt ETH / SIA
Experten mit beratender Stimme	<ul style="list-style-type: none"> _ Lars-Heinz Scherrer, Leiter Planung und Bau, Bauamt Brugg
Kostenplaner	<ul style="list-style-type: none"> _ Baukostenplanung Ernst AG, Basel
Moderation	<ul style="list-style-type: none"> _ Gilbert Chapuis, dipl. Architekt ETH SIA, NDS Städtebau, Basler & Hofmann AG

2.3 Teilnehmer

Zum Projektwettbewerb wurden einvernehmlich durch das Preisgericht fünf Architekturbüros eingeladen (alphabetische Nennung):

Eingeladene Büros	<ul style="list-style-type: none"> _ Flubacher – Nyfeler + Partner Architekten, Basel _ Ladner Meier Architekten, BSA, SIA, Zürich _ Wyss + Santos Dipl. Architekten M. Arch / HTL GmbH, Basel _ Slik Architekten GmbH, Zürich _ Zwimpfer Partner Architekten, Basel, Zürich
-------------------	---

Bildung der Planerteams Partnerschaften mit Landschaftsarchitekten sind verbindlich.

2.4 Preise und Entschädigung

Preise, Entschädigung Die Gesamtsumme beträgt CHF 85'000.- inkl. MWST. Sie wird gleichmässig (je CHF 17'000.-) an die 5 Teilnehmenden ausgerichtet.

2.5 Termine

Termine	<ul style="list-style-type: none"> _ Konstituierende Jurysitzung, 22.11.2012 _ Versand der Unterlagen, 13.03.2013 _ Schriftliche Beantwortung, 22.04.2013 _ Abgabe der Pläne, 14. Juni 2013 _ Abgabe der Modelle, 21. Juni 2013 _ Jurierung, 25. Juni 2013 _ Ausstellung, 23. August 2013
---------	--

3. Vorprüfung

3.1 Projekteingabe

Projekteingabe Am Abgabedatum vom 14.06.2013 wurden alle Projekte mit den folgenden Kennworten (alphabetische Nennung) fristgerecht eingereicht. Ebenfalls fristgerecht erfolgte die Abgabe der Modelle am 21.06.2013.

- _ Complément
- _ Hinter den sieben Gleisen
- _ T3M
- _ TEE
- _ Umminghofun

3.2 Vorprüfung

Vorprüfung Die Überprüfung auf Vollständigkeit, Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, sowie Programmbestimmungen wurden im Rahmen der Vorprüfung von Basler & Hofmann durchgeführt.

Der Vorprüfungsbericht wurde von Basler & Hofmann sowie mit der Unterstützung der Abteilung Planung und Bau, Stadt Brugg, für die Festlegung der Grenzabstände erstellt. Ernst Baukostenplanung AG prüfte alle Projekte hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit.

Die Vorprüfenden stellen fest, dass alle Projekte kleinere Mängel hinsichtlich der Einhaltung des Mehrlängenzuschlages aufweisen. Dennoch empfehlen sie, dass aufgrund der eingereichten Unterlagen alle Projekte zur Beurteilung zugelassen werden sollten.

Die Resultate der Prüfung der Projekte und der Vergleich der Projekthinhalte mit den Rahmenbedingungen des Programms unter Berücksichtigung der Fragebeantwortung, wurde in einem wertungsfreien Vorprüfungsbericht, dem Preisgericht abgegeben.

4. Jurierung

Die Jurierung erfolgte am 25. Juni 2013 in Zürich Rehalp, bei Basler & Hofmann AG.

Jurierungsablauf Nach der Präsentation des Vorprüfungsberichts erfolgte ein erster Beurteilungsrundgang nach folgenden Kriterien:

- _ Ortsbauliche Eingliederung, Städtebau
- _ Architektonisch-gestalterische Qualität
- _ Aussenraumkonzept, Fussgängererschliessung

Erster Rundgang Aufgrund dieses ersten Rundganges wurden zwei Projekte ausgeschieden (alphabetische Nennung):

- _ Hinter den sieben Gleisen
- _ Umminghofun

Zweiter Rundgang

Vor dem zweiten Rundgang wurden die Ergebnisse der Kostenüberprüfung durch Ernst Baukostenplanung AG intensiv beraten und die Wirtschaftlichkeit als zusätzliches Kriterium, neben der vertieften Beurteilung der bereits oben aufgeführten Kriterien, aufgenommen. Die Beurteilung erfolgte somit nach folgenden Kriterien:

- _ Ortsbauliche Eingliederung, Städtebau
- _ Architektonisch-gestalterische Qualität
- _ Aussenraumkonzept, Fussgängererschliessung
- _ Nutzungsflexibilität, Wohnungsqualität
- _ Wirtschaftlichkeit

Kontrollrundgang

Nach Abschluss des zweiten Rundganges erfolgte ein Kontrollrundgang. Es wurden keine neueren Erkenntnisse gemacht, so dass das Preisgericht die Formulierung der Empfehlungen zum Projekt mit dem Kennwort Complément vornehmen konnte. Das Preisgericht beschloss auf eine Rangierung zu verzichten, dennoch sollen alle Projekte mit einer schriftlichen Beurteilung gewürdigt werden.

5. Empfehlungen des Preisgerichtes

5.1 Würdigung

Das Preisgericht und die Vertreter der Veranstalterin danken allen Projektteams für die intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabe, die geleistete Arbeit und die qualitätsvollen Beiträge.

5.2 Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Das Preisgericht empfiehlt der Veranstalterin einstimmig das Projekt mit dem Kennwort Complément unter der Berücksichtigung der Hinweise im Projektbescrieb zur Weiterbearbeitung und Ausführung.

Dabei sind die nachfolgenden Punkte speziell zu beachten:

- _ Das Einhalten der Grenzabstände muss prioritär behandelt werden, ebenso die Einhaltung sämtlicher Bauvorschriften, dies als Voraussetzung für die Erteilung eines AZ-Bonuses.
- _ Die Gestaltung der Umgebung insbesondere des Wegnetzes und des Übergangs zum Freiraum des Doppelkindergartens.
- _ Die Grundrisse, Grösse der Wohnungen, teilweise der Orientierung ist zu überprüfen, um die geforderte Wirtschaftlichkeit zu erreichen.

Veröffentlichung und Ausstellung

Eine öffentliche Ausstellung aller beurteilten Entwürfe ist am 23. August 2013 vorgesehen. Das Ergebnis des Projektwettbewerbes und Angaben zur Ausstellung werden der Tages- und Fachpresse bekanntgegeben.

6. Genehmigung

Das Preisgericht hat den vorliegenden Bericht geprüft und gutgeheissen, was die Mitglieder mit den nachfolgenden Unterschriften bestätigen:

Zürich, 13. August 2013

Sachpreisrichter

Dr. Frank Dietler



Christoph Saxer



Thomas Prajer



Fachpreisrichter

Peter Ess



Rita Illien Müller



Peter C. Jakob

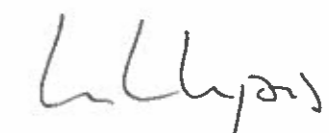


Kurt Schenk



Moderation

Gilbert Chapuis



7. Couvertöffnung

Couvertöffnung Nach der Beschlussfassung über die Empfehlung zur Weiterbearbeitung werden die Verfassercouverts geöffnet:

Architektur **7.1 Complément**
Zwimpfer Partner Architekten Basel, Zürich
Hardstrasse 43
4052 Basel

Landschaftsarchitektur Grand Paysage Landschaftsarchitektur Güterstrasse 213
4053 Basel

Architektur **7.2 HINTER DEN SIEBEN GLEISEN**
wys+santos
Dipl. Architekten M. Arch/HTL GmbH
St. Johannis-Vorstadt 62
4056 Basel

Landschaftsarchitekt **Mark Dole**
Master of Landscape Architecture, GSD
Martinsgasse 13
4051 Basel

Architektur **7.3 TEE**
Ladner Meier Architekten BSA SIA
Grubenstrasse 37
8045 Zürich

Landschaftsarchitekt **Planikum GmbH**
Landschaftsarchitektur und Umweltplanung SIA BSLA SVU IAKS
Hönggerstrasse 6
8037 Zürich

Architektur **7.4 T3M**
SLIK Architekten GmbH
Birmensdorferstrasse 55
8004 Zürich

Landschaftsarchitektur **Neuland ArchitekturLandschaft GmbH**
Bäckerstrasse 9
8004 Zürich

Schallschutzstudie **HL – Technik AG**
Grabenstrasse 11
8200 Schaffhausen

Architektur **7.5 Umminghofun**
Flubacher – Nyfeler + Partner architekten
Birsigstrasse 122
Postfach
4011 Basel

Landschaftsarchitektur **Fahrni und Breitenfeld**
Landschaftsarchitekten BSLA
Birsstrasse 16
4052 Basel

8. Beschreibung der Projekte

Im Folgenden werden die fünf Projekte mit einem Beurteilungstext gewürdigt. Das Siegerprojekt mit dem Kennwort Complément von Zwimpfer Partner Architekten Basel, Zürich wird als erstes Projekt dargestellt. Alle weiteren Projekte folgen in alphabetischer Reihenfolge.

8.1 Complément

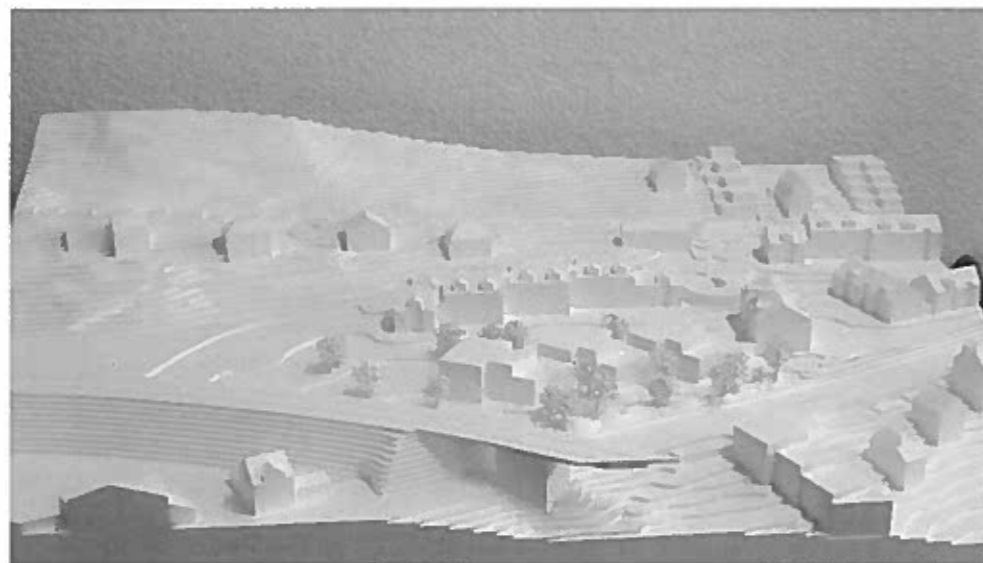


Abb. 1 Modellfoto, Situation

Die Projektverfasser nehmen Bezug zum nordöstlich bereits bestehenden, hofartigen Siedlungsteil. Mit einem gestaffelten Baukörper bilden sie eine gut nachvollziehbare, analoge Gebäudefigur mit differenzierten und spannungsvollen Aussenräumen. Durch die horizontal und vertikal versetzten Gebäudeteile wird eine wohltuende und massstäbliche Eingliederung in die vorhandene Situation erreicht. Die konsequent vorgeschlagene Hauptausrichtung und Staffelung der drei Wohnteile in südöstlicher Richtung zum Fluss überzeugt. Damit wird eine nicht zwingende Bezugnahme zur Strasse und zum Bahndamm – und damit zu den störenden Lärmquellen vermieden. Dank der tiefer gesetzten Baukörper und Unterbrechung bzw. Staffelung der Attika, profitiert die heutige nördlich gelegene Gebäudezeile von talseitigen Durchblicken.



Abb. 2 Grundriss EG

Mit einem Treppenhaus werden je drei Wohnungen ökonomisch erschlossen. Durch das Versetzen der Teilbaukörper erhalten alle Wohn- und Schlafräume eine optimale Orientierung, und zwar ohne Nordzimmer. Die eher ungünstig, nordwestlich ausgerichteten WG - Wohnungen werden durch die durchgehenden Wohnküchen befriedigend aufgewertet. Der gestalterische Ausdruck der Fassaden ist zeitgemäss und mit der weissen Farbe erfrischend. Die Visualisierungen versprechen eine vielfältige und spannungsvolle Wohnatmosphäre im Innen- und im Aussenbereich. Der heutige, eher stimmungslose Siedlungsort wird mit der neuen Architektursprache des Neubaukörpers deutlich aufgewertet.

Mit der funktionell zugeschalteten WG – Kleinwohnung im Nordwesten, entsteht für die Normalwohnung die erwünschte Nutzungsflexibilität, die Veränderungen für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zulässt. Damit kann der Nutzungswandel ohne grosse Umbaumaassnahmen gut aufgefangen werden. Der vorgeschlagene kompakte Gesamtbaukörper, die ökonomische Erschliessung der Wohnungen, die einfache Grundriss- und Fassadengestaltung deuten klar auf eine wirtschaftlich optimale Lösung hin. Bestechend ist bei diesem Projekt die selbstbewusste und identitätsstiftende Architektur, die das bereits Vorhandene trotzdem respektiert. Gesamthaft stellt das Projekt einen überzeugenden Beitrag zur Aufwertung des Ortes und zu der im Programm geforderten Wohnqualität dar.



Abb. 3 Visualisierung

Aussenraumkonzept / Fussgänger

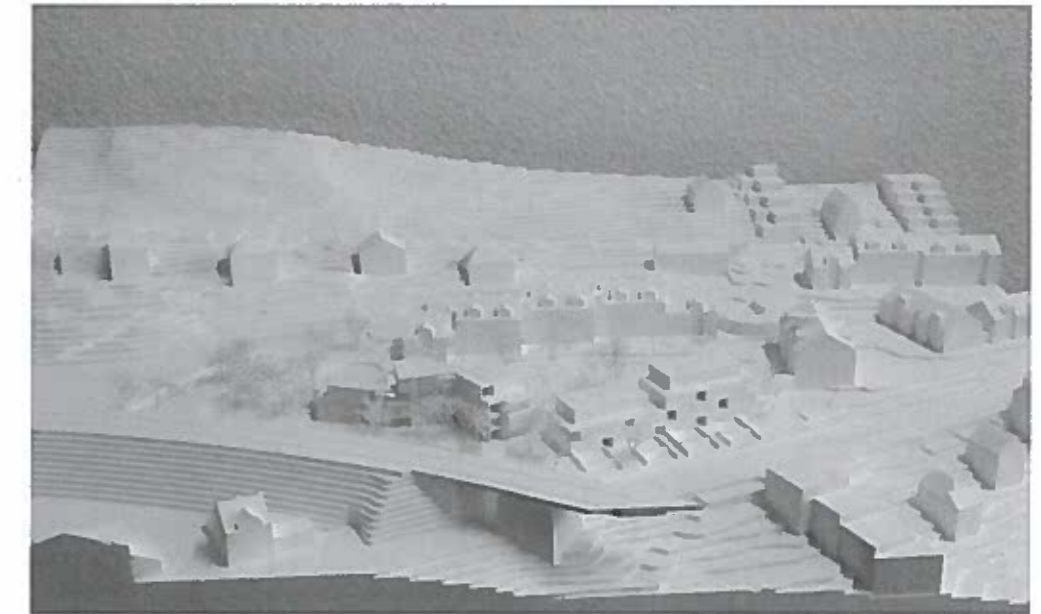
Aus der eigenständigen Setzung des Baukörpers entstehen auch eigenständige Aussenräume. Der Innenhof untergliedert sich in drei Bereiche: In der Wiese wird die lockere Baumbepflanzung der bestehenden Siedlung auf lobenswerte Weise weitergeführt. Die Vorzone der neuen Bebauung will über Rabatten mit hohen Stauden und Gräsern Privatsphäre schaffen, Form und Grösse wirken aber noch willkürlich und ein wenig kraftlos. Um ihre Wirkung zu entfalten, müssten die Rabatten als kraftvollere Elemente erscheinen. Es müsste beispielsweise überprüft werden, sie vollflächig bis an das Gebäude zu ziehen und so auch einen klareren Umgang mit den Hauseingängen zu finden. Auch ist zu berücksichtigen, dass diese Pflanzflächen nur mit der Bereitschaft zur nötigen Pflege funktionieren können.

Hauptelement des Hofes ist die doppelte Wegeführung. Diese parallele Erschliessung erfüllt ihre Funktion, erfordert aber sehr viel Raum und macht den Umgang mit den Höhen unnötig kompliziert.

Im südlichen Gartenbereich ist die gewellte Topographie ein gangbarer Weg zur akustischen wie optischen Abgrenzung. Die gebäudenahen Hügel sind in diesem Kontext aber zu hinterfragen, verstellen sie doch hier eher den Raum – genau dort, wo Potential für die fehlenden durchgängigen Freiflächen bestünde.

Grundsätzlich ist das Aussenraumkonzept zu schärfen, räumliche Qualitäten und Atmosphären sind klarer herauszuarbeiten. Weniger, dafür kraftvollere Elemente und Räume wären hier wohl mehr und müssten das Ziel einer Weiterbearbeitung sein.

8.2 HINTER DEN SIEBEN GLEISEN



Modellfoto, Situation

Der ortsbauliche Ansatz zeichnet sich durch zwei unterschiedlich strukturierte Gebäudekomplexe aus. Die vier aneinander gereihten Nord-Süd orientierten Wohnhäuser im Osten des Areals, nehmen rechtwinklig Bezug zur Baslerstrasse und weisen eine parzellenartige Längsstruktur mit durchgehenden, als Terrassen ausgebildeten Zwischenzonen auf. Die eher zufällig angeordneten - und mit einem Erschliessungselement verbundenen - drei Wohnhäuser im Westen des Areals, drehen sich vom Bahndamm ab und sind entsprechend unterschiedlich orientiert.



Grundriss EG

Die Vorschläge dieser zwei unterschiedlichen Wohnstrukturen vermag in mancher Hinsicht das Beurteilungsgremium nicht zu überzeugen. Beim westlichen Komplex werden für die Wohnungen – bezüglich Einsicht und Aussicht - gravierende Nachteile eingehandelt. Beim Ostteil wirken die - auf jedem Geschoss dazwischen gespannten – Terrassenzonen bezüglich Besonnung, Privatheit und Schallproblematik (Röhreneffekt) unattraktiv und bezüglich der erwünschten „Durchlässigkeit und Bewegung“ fraglich.

Die Grundrisse im Ostteil sind generell einfach und zweckmässig ausformuliert. Die stirnseitige Nähe der drei Gebäude im Westen ist bezüglich der gegenseitigen Einsichtsmöglichkeiten problematisch. Das feingliedrige Gestaltungskonzept der Fassaden ist denkbar aber relativ aufwändig. Mit der vorgesetzten Lamellenstruktur wird zwar in den Fassaden eine angenehme Massstäblichkeit erzeugt, die jedoch ein unruhiges Gesamtbild erzeugt. Im Westen der Anlage fehlt der Nachweis, wie der geplante Kindergarten mit seinem entsprechenden Aussenraum situiert werden kann.

Das interne Erschliessungskonzept der beiden Siedlungsteile ist relativ ungeeignet, um die erwünschte Nutzungsflexibilität ohne grössere Umbaumassnahmen sicherzustellen. Die Treppenhäuser im Ostteil sind zudem ungenügend belichtet (Tageslicht). Die gewählte Architektursprache und die flächenintensive interne Erschliessung haben seinen Preis. Die Kostenüberprüfung hat aufgezeigt, dass das Projekt als relativ teuer beurteilt werden muss. Gesamthaft wird der Versuch, für den Ort eine vielfältige und spannungsvolle Architektur vorzuschlagen, vom Beurteilungsgremium durchaus positiv bewertet. Aufgrund der aufgezeigten Mängel wurde allerdings das Projekt bei der Beurteilung nicht mehr weiter untersucht.



Visualisierung

Aussenraumkonzept / Fussgänger

Der Entwurf untergliedert den Aussenraum stark in private, halb-private und öffentliche Zonen. Die Zonierung wird mit aufwändigen Erdmodellierungen erzeugt, die ortsfremd und künstlich wirken. Ähnlich wie in einer Reiheneinfamilienhausanlage trennen Mauerscheiben die einzelnen Garten-Kompartimente. Die Situierung der Baukörper fordert eine intensive Erschliessung. Die wenig effiziente Anlage dieser Erschliessung zersplittert den Raum. Die entstehenden Einzelflächen bergen das Risiko, zu Restflächen zu werden. Die Bäume entlang der Bahnlinie bilden zwar optisch einen sinnvollen Abschluss in diese Richtung, das von den Verfassern erklärte Ziel des Lärmschutzes können sie aber wohl nicht erfüllen. Das Gestaltungskonzept vermag in gestalterischer wie in funktionaler Sicht nicht ganz zu überzeugen.

8.3 TEE

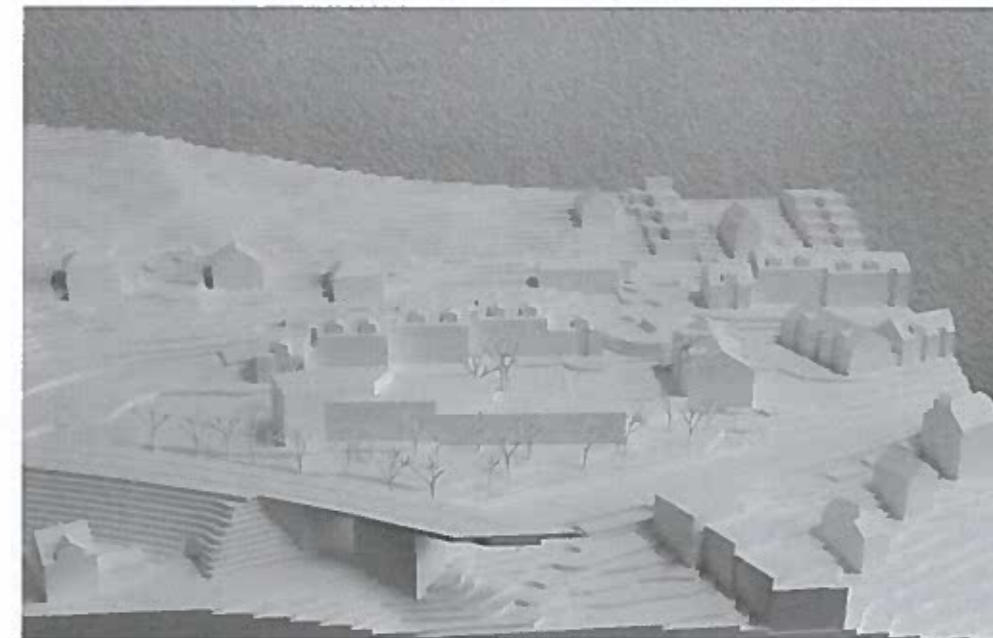


Abb. 4 Modellfoto, Situation

Die Projektverfassenden schaffen mit einer abgewinkelten Grossform einen an dieser Stelle denkbaren Gegenpol zu dem kleinstrukturierten vorhandenen Bebauungsmuster. Der parallel zur bestehenden Siedlung angeordnete Längsbau schafft in der Mitte des Gebäudes zwar die gewünschte Distanz zur Strasse und zur Bahn, stösst aber an den jeweiligen Enden empfindlich nahe an diese Lärmquellen. So ist auch das Abknicken des westlichen Gebäudeendes noch näher hin zum Bahndamm nicht nachvollziehbar. Adäquat zum langgezogenen Gebäude wird mit einer horizontalen Ausprägung der Fassaden und der ausgeprägten Schichtung der Geschosse eine folgerichtige Architektursprache gewählt. Was zum Baukörper passt wirkt allerdings für diesen Ort eher schon zu städtisch.

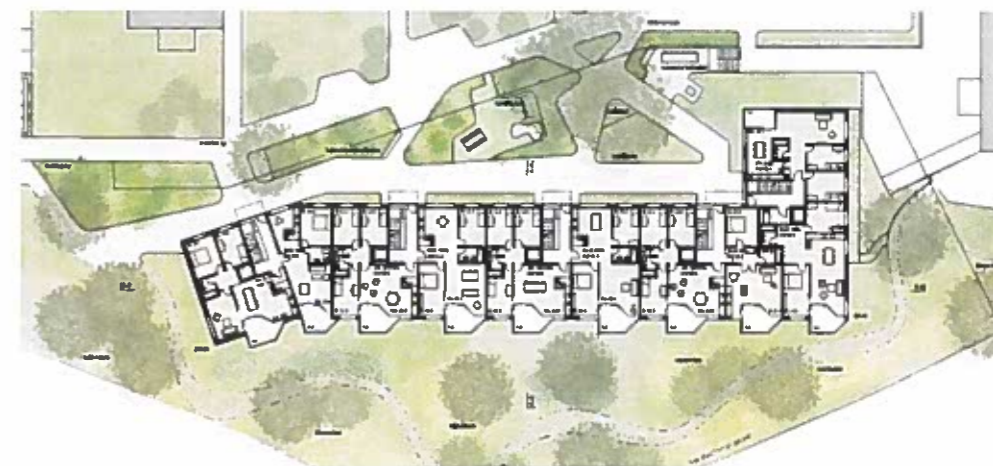


Abb. 5 Grundriss EG

Die durchgehenden Wohnungen sind gut und rationell organisiert, bedingen aber insgesamt fünf Treppenhäuser. Die starke Nord-Süd-Ausrichtung des Gebäudes führt zudem zu relativ vielen ausschliesslich nach Norden orientierten Zimmern. Hinzu kommt im 2. Obergeschoss gar eine reine Nordwohnung.

Der kompakte Baukörper, die Schottenbauweise und die innenliegenden und systematisch angeordneten Sanitäräume wirken sich positiv auf die Erstellungskosten aus. Insgesamt kann von einer guten Wirtschaftlichkeit ausgegangen werden.

Positiv bewertet wird beim vorliegenden Entwurf der Versuch mit einer Grossform eine zeitgemässe Antwort auf die vorhandene Bebauungsstruktur zu finden. An zu vielen Punkten lässt sich dieses Konzept aber nicht überzeugend und gewinnbringend umsetzen.



Abb. 6 Visualisierung

Aussenraumkonzept / Fussgänger

Die Setzung des Neubaus schafft einen grosszügigen, stimmigen Hofraum, der eine klare Aufwertung der bestehenden Situation mit sich bringt. Gut proportionierte Grünflächen gliedern die platzartige Hofgestaltung, ihre Bepflanzung mit Stauden und Sträuchern ist der Situation angemessen. Die Eichengruppe wird zu einem starken Zeichen und Zentrum im Hof heranwachsen. Verschiedene Alters- und Nutzergruppen finden im Hof gleichermassen ihren Raum. Ein ebenerdiges Wegenetz erschliesst die beiden Wohneinheiten.

Der südliche Bereich ist parkartig gestaltet. Durch bewegte, von einem lockeren Baumhain beschattete Geländeformen führt ein geschwungener Weg. Grundsätzlich ist die Geländemodellierung zu begrüßen, müsste jedoch sehr subtil umgesetzt werden, um zu verhindern, dass die Hügel den Ort verstellen. Ungelöst ist der westliche Bereich, der Übergang zwischen Siedlung, Parkierung und Spielwiese. Dieser Ort ist noch nicht stimmig ins Gesamtkonzept eingebettet und müsste im Falle der Umsetzung überarbeitet werden.

Insgesamt ist die Aussenraumgestaltung ein wertvoller Beitrag zur neuen Identität des Ortes, müsste aber in einem weiteren Arbeitsschritt räumlich wie gestalterisch präzisiert und auf die grundlegenden Qualitäten fokussiert werden.

8.4 T3M

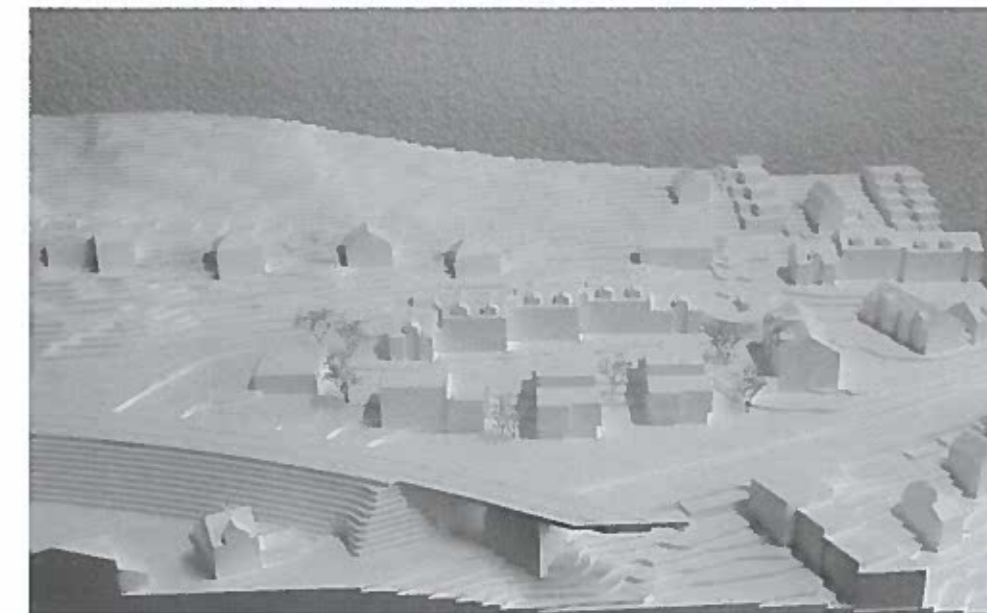


Abb. 7 Modellfoto, Situation

Der Entwurf T3M orientiert sich bei der Setzung der Gebäude nicht an den Zeilenbauten des Bestandes sondern nimmt Bezug auf den östlich gelegenen Baukörper und ergänzt diesen mit drei Neubauten. Dieser Ansatz wirkt im ersten Moment plausibel und logisch. Es wird auf eine Durchlässigkeit des Areals in Nord-Süd-Richtung gesetzt um dadurch für die obere Bauzeile eine Transparenz zu verschaffen. Bei näherer Betrachtung stellt sich allerdings heraus, dass diese Durchblicke eingeschränkt sind. Insbesondere die östliche Lücke gibt den Blick auf die wenig attraktive Bahnunterführung frei. Zudem ist anzunehmen, dass die Öffnungen auch den Strassenlärm weit ins Innere der Siedlung dringen lassen.

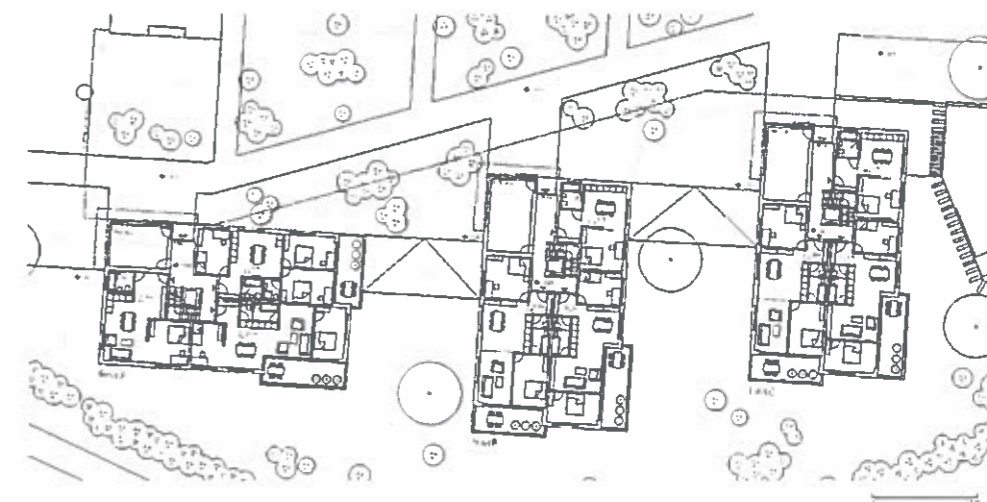


Abb. 8 Grundriss EG

Die entwickelten Wohnungstypen innerhalb der dreibündigen Anordnung sind für die Häuser B und C optimiert und stimmig. Insbesondere das leichte Versetzen dieser Baukörper führt dazu, dass die Balkone jeweils optimal an den Nachbarbauten vorbei eine Weitsicht erhalten. In dieser Hinsicht ist das Haus A weniger privilegiert, sind doch da die Ausblicke an die Breitseite des Nachbargebäudes oder zur Unterführung gerich-

tet. Die Grundrisse sind vielfältig und mehrheitlich von guter Qualität. Mängel erweisen sich da, wo bei der Wohngemeinschaft der Balkon nur über die Individualzimmer erreichbar ist oder ein Schlafzimmer nur über einen „Parcour“, ausgehend vom Vorplatz, vorbei an der Küchenfront, diagonal durchs Wohnzimmer, erreicht werden kann.

Die drei Baukörper in sich sind sehr kompakt und mit nur drei Treppenhäusern rationell organisiert. Dennoch ergibt sich eine relativ grosse Gebäudeabwicklung, was sich auf die Erstellungskosten auswirkt. Kostengünstig ist das Anschliessen der Hauseingänge direkt an das bestehende Wegenetz.

Der Beitrag hat die Diskussion über die Vor- und Nachteile der verschiedenen städtebaulichen Konzepte befruchtet und zu einer differenzierten Betrachtung der Anspruchsvollen Ausgangslage geführt. Schlussendlich hat sich gezeigt, dass die Anordnung der Baukörper diesem Ort nicht in optimaler Weise gerecht werden kann.



Abb. 9 Visualisierung

Aussenraumkonzept / Fussgänger

Das Konzept der Freiraumgestaltung orientiert sich am Bestand und ergänzt dessen Strukturen.

Selbstverständlich und effizient werden die Neubauten über den bestehenden, zentralen Weg erschlossen. Mit seinen Aufweitungen an beiden Enden, dem Spielplatz und dem chaussierten Gemeinschaftsplatz, bietet der Weg gut situierten, nutzbaren gemeinschaftlichen Raum.

Die Neubauten sind sensibel in die Topographie des geschlossenen Gartens eingefügt, die vorgeschlagenen Rampen und Hügelschüttungen erfüllen die gestalterischen und funktionalen Anforderungen.

An ausgewählten Stellen verdichtet die Gestaltung die Atmosphäre durch markante Baumsetzungen. Es entstehen Orte mit eigenständiger Identität. Die Bepflanzung entlang der Parzellengrenze dagegen wirkt noch zu wenig präzise.

Die Aussenraumgestaltung ergänzt die Anlage zu einem Ganzen. Sie interpretiert die Gesamtanlage klar als in sich geschlossenen, nach innen gerichteten Raum.

In der Gestaltung stehen funktionale Aspekte sichtbar im Vordergrund, an sinnlichen Qualitäten fehlt es noch. Hier wäre eine Verfeinerung nötig.

8.5 Umminghofun

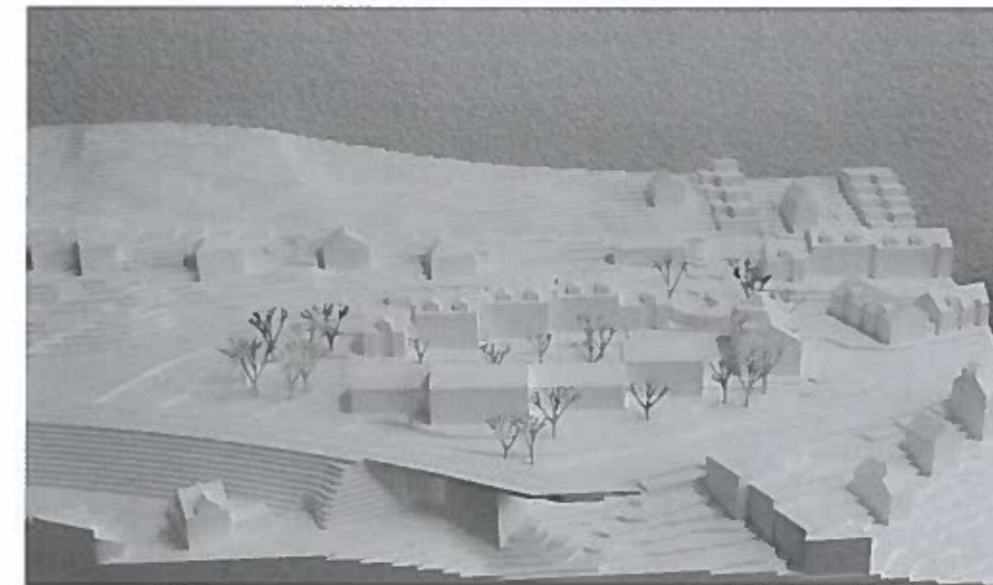


Abb. 10 Modellfoto, Situation

Der städtebauliche Ansatz wird aus der Analyse des Quartiers entwickelt, so dient der Querschnitt der bestehenden Häuser als Referenz. Die architektonische Transformation entspringt aus dem Verschieben und Staffeln der Baukörper in der Längsachse. Die Gegenüberstellung zwei Häuserzeilen in unterschiedlichem Abstand bildet einen, in Form und Grösse, attraktiven Hofraum. Dieses Projekt ist das Einzige, das in Anlehnung an die bestehenden Bauten mit einer Satteldachform operiert.



Abb. 11 Grundriss EG

Durch Staffeln und Verschieben werden vier Baukörper generiert, zwei 2-geschossige und zwei 3-geschossige. Die unterschiedlichen Grundrisse folgen diesem Grundmuster nicht, sondern werden als Überlagerung verstanden und ergeben eine attraktive Vielfalt.

Die äussere Erscheinung ist zurückhaltend gewählt. Die Ausbildung der Dachräume als Kaldach und Installationsraum für die Lüftung vermag leider nicht zu überzeugen.

Der Entwurfsansatz und die Grundrissdisposition wirken vielversprechend, dennoch bleibt der architektonische Ausdruck zurückhaltend und die gewählte Dachform schöpft das Potential nicht aus, deshalb wurde dieses Projekt bei der Beurteilung nicht mehr weiter untersucht.

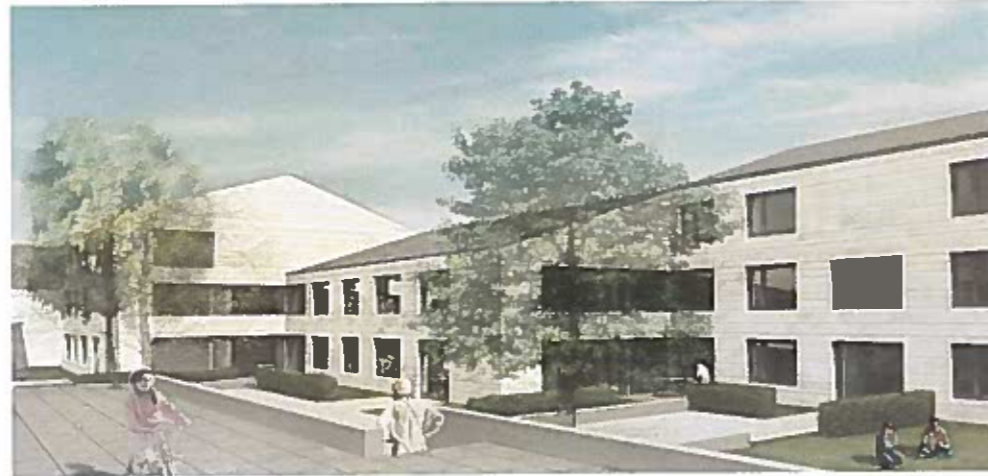


Abb. 12 Visualisierung

Aussenraumkonzept / Fussgänger

Durch die Setzung der Neubauten entsteht ein hofartiger Aussenraum. Gegliedert wird er durch die bestehende Gartenstruktur, die Erschliessungsflächen und die Grünzonen bei den Neubauten. Geländemauern trennen die beiden Höhenebenen im Hof, Treppen und eine Rampe erschliessen sie. Die Positionierung der Heckenstreifen auf beiden Hof-Ebenen wirkt noch unausgereift und räumlich eher verunklarend. Grundlegende Raum- und Aufenthaltsqualitäten entstehen hier noch nicht. Auf der Südseite der Neubauten trennt eine Rasenfläche mit wenigen Bäumen die privaten Zonen der Erdgeschosswohnungen nur räumlich vom Bahndamm. Die ebene Fläche wird durch eine Geländemauer gehalten. Der Aussenraum ist gesamthaft äusserst zurückhaltend gestaltet. Identität stiftende Elemente fehlen, die einzelnen Räume sind sehr zaghaft definiert, ihre Beziehung zueinander ist wenig nachvollziehbar.

9. Zusammenfassung der Vergleichswerte Kosten / Ertrag



WETTBEWERB NEUBAU SIEDLUNG UMIKEN

	1 complement	2 HINTER DEN SIEBEN GLEISEN	3 T3M	4 TEE	5 Umminghofen
PROJEKTDATEN					
Geschossfläche SIA 416	3314	3126	3221	3873	4663
HNFm2	2045	2024	2036	2117	2058
Hauptnutzfläche SIA 416	2045	2024	2036	2117	2058
Relation	0.62	0.65	0.63	0.55	0.44
Geschossfläche SIA 416	3314	3126	3221	3873	4663
Wohnheiten	26	25	29	29	27
Anteil GFm2 pro Wohninheit	127.46	125.04	111.07	133.55	172.70
Ertragswertanalyse					
Mietentrag	2045	2024	2036	2117	2058
Jährlicher Mietertrag	470'350.00	465'520.00	468'280.00	486'910.00	473'340.00
ANLAGEWERT inkl. Grundstückertrag	10'452'220.00	10'344'890.00	10'406'220.00	10'820'220.00	10'518'660.00
Bruttorendite 4.5%, kapitalisiert 100%					
ERSTELLUNGSKOSTEN exkl. Grundstückertrag	11'161'000.00	12'701'000.00	11'843'000.00	12'386'000.00	12'817'000.00
inkl. Reserven	-728'780.00	-2'356'110.00	-1'436'780.00	-1'565'780.00	-2'298'340.00
ERSTELLUNGSKOSTEN exkl. Grundstückertrag	10'666'000.00	12'135'000.00	11'319'000.00	11'838'000.00	12'250'000.00
inkl. Reserven	-233'780.00	-1'794'110.00	-912'780.00	-1'017'780.00	-1'731'340.00

Legende
 positiver Wert
 negativer Wert

