



# STUDIENAUFTRAG

## Küttigerstrasse, Aarau

Bericht des Beurteilungsgremiums

29. November 2021

**«Küttigerstrasse» Aarau**  
Bericht des Beurteilungsgremiums

**Auftraggeber**

Steiner AG  
Hagenholzstrasse 56  
8050 Zürich  
[www.steiner.ch](http://www.steiner.ch)

SWICA Krankenversicherung AG  
Römerstrasse 38  
8401 Winterthur  
[www.swica.ch](http://www.swica.ch)

**Grundeigentümerin**

SWICA Krankenversicherung AG  
Römerstrasse 38  
8401 Winterthur

**Projektentwicklung und  
Veranstalterin Studienauftrag**

Steiner AG  
Real Estate Development  
Hagenholzstrasse 56  
8050 Zürich

**Verfahrensorganisation**

Steiner AG  
Real Estate Development  
Sternengasse 19  
4051 Basel

**Inhalt/Redaktion**

Florian Meyer, Manager Real Estate Development, Steiner AG  
Tanja Temel, ATT AG  
Lukas Schweingruber, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH  
Dani Ménard, mépp ag

**Ort und Datum**

Zürich, 29. November 2021

## Inhalt

<b>1 Vorwort</b> .....	<b>4</b>
1.1 Präambel .....	4
1.2 Zusammenfassung .....	4
<b>2 Aufgabenstellung</b> .....	<b>5</b>
2.1 Entwicklung im Quartier "Scheibenschachen" .....	5
2.2 Planungsgebiet.....	5
2.3 Nutzungen ( <i>Auszug aus dem Programm</i> ).....	7
2.4 Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	8
<b>3 Organisation und Beteiligte</b> .....	<b>10</b>
3.1 Gremien.....	10
3.2 Teilnehmer.....	10
3.3 Verfahrensablauf .....	10
<b>4 Beurteilungskriterien</b> .....	<b>11</b>
<b>5 Beurteilung des Gremiums</b> .....	<b>12</b>
5.1 Beurteilung der Projektbeiträge und Empfehlung ..	12
5.2 Atelier M Architekten.....	13
5.3 GLS Architekten .....	17
5.4 Graf Biscioni Architekten .....	20
5.5 Luca Selva Architekten .....	23
5.6 SLIK Architekten.....	26
<b>6 Freigabe des Abschlussberichtes</b> .....	<b>29</b>

# 1 Vorwort

## 1.1 Präambel

Der vorliegende «Bericht des Beurteilungsgremium» schliesst das Studienauftragsverfahren in Aarau formell ab. Er beschreibt in aller Knappheit die Ausgangslage, die zur Wahl des Konkurrenzverfahrens geführt hat. Er zählt kurz die vielfältigen kontextuellen Rahmenbedingungen auf und fasst die wichtigsten Leitgedanken und Ziele zusammen. Er beschreibt grob die Aufgabenstellung, den Prozess des Auswahlverfahrens und bezeichnet dabei die wichtigsten Akteure. Er benennt die Beurteilungs- und Erfolgskriterien und würdigt auf dieser Basis die einzelnen Beiträge.

Schliesslich dient er der Nachvollziehbarkeit aller Einzelschritte und sichert damit die Qualitäten bezüglich Inhalt, Methode, Prozess und Ergebnis.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

## 1.2 Zusammenfassung

Die SWICA Krankenversicherung AG besitzt das zu beplanende Areal im Aarau. Nach einer Reihe von Überlegungen zu Bebaubarkeit, Entwicklungsstrategie oder Zielgruppen entschied sich der Auslober für einen Ersatzneubau und ein eingeladenes Studienauftragsverfahren.

Auf Basis der benannten Entwicklungsstrategie und in engem Dialog mit der Stadt Aarau sowie weiteren Playern fiel anfangs 2021 der Entscheid zum Konkurrenzverfahren.

Nach der Ausgabe der Aufgabenstellung und Materialien inkl. Startkolloquium im Juni 2021 vor Ort wurde am 28. Juni 2021 eine Zwischenpräsentation durchgeführt. Im Anschluss daran erteilte das Gremium an die Teams eine schriftliche Rückkoppelung.

Es fand keine Schlusspräsentation statt, die Beurteilung erfolgte am 26. Oktober 2021 in den Räumen der Steiner AG Zürich. Als Sieger wurde am selben Tag einstimmig das Team um Atelier M ausgewählt.

Auf der Basis des robusten, intelligenten und wegweisenden Studienbeitrages können nun die nötigen nächsten Planungsschritte angepackt werden. Der siegreiche Beitrag überzeugt unter anderem durch geschickt interpretierte städtebauliche Ansätze zu Figur, Höhenstaffelung, Orientierung, Adressierung oder Bespielung.

Die elegante architektonische Ausdruckskraft des Beitrags, seine innovative Anmutung, den richtigen Grad an Plastizität der Körper, die nachgewiesenen Atmosphären und Identitäten, landschaftsarchitektonische- und erschliessungstechnische Ausgestaltungen, adäquate Materialitäten, sorgfältige Tektonik, aber auch die schon reifen Produkte-, Nutzungs- und Funktionsvorstellungen, waren die Zutaten für den eindeutigen Sieg.

Die bei allen fünf teilnehmenden Teams inklusive deren beteiligten Fachplaner und Spezialistinnen beispielhaft hohe Kompetenz sowie die spürbare Leidenschaft und Freude, an diesem nicht alltäglichen sowie anspruchsvollen Konkurrenzverfahren teilnehmen zu können, waren beeindruckend. Ein grosser Dank richtet sich deshalb an alle beteiligten Projektverfasserinnen. Deren überzeugende Arbeitsergebnisse bildeten in der Summe erst den grossen Wert des vorliegenden Studienauftragsverfahrens und offerierten gleichzeitig eine sowohl ausserordentlich breite, als auch bunt-mutige Auslegeordnung von Arbeitsergebnissen, die es dem Beurteilungsgremium erst möglich machten, einen vielfältigen, tiefen sowie breiten Diskurs zu führen, Erkenntnisse zu gewinnen und schliesslich eine qualitative Triage vorzunehmen.

Der Dank gilt aber auch dem gesamten Beurteilungsgremium und allen Experten, die ihre grosse Erfahrung und ihr ganzes Wissen eingebracht haben, um in äusserst kollegialer, inspirierender und lustvoller Atmosphäre eine engagierte, wertvolle und zielführende Arbeit leisten zu können.

Es war von Anfang an eines der hohen Ziele des Verfahrens, eine Konfiguration zu finden, die in ihrer Ausgewogenheit, Raffinesse und Kombinatorik einen qualitativ hochwertigen Beitrag zu leisten vermag. Dieses Versprechen scheint nun, vor allem aufgrund des innovativen und kreativen Beitrags, wirklich einlösbar.

Die fünf Planerteams haben im Rahmen des Studienauftrages alle die Möglichkeiten ausgelotet, wie mit dem heutigen Areal zukünftig umgegangen werden kann. Mit Abschluss der Studienauftragsphase konnte ein weiterer wichtiger Meilenstein in Richtung einer konsolidierten Entwicklungsstrategie gesetzt werden. Es geht nun im Weiteren darum, den siegreichen Beitrag einem Feinschliff zu unterziehen und zwischen Besteller und Autoren gegenseitig abzustimmen, um mit diesem Projektstand wiederum in die anstehende Projektierung einzusteigen.

# 2 Aufgabenstellung

(Auszug aus dem Programm)

## 2.1 Entwicklung im Quartier "Scheibenschachen"

Der Projektperimeter liegt nördlich der Aare in fussläufiger Distanz zum Innenstadtkern sowie der Altstadt. Städtebaulich wird mit der Entwicklung die Erweiterung des Innenstadtbereiches nach Norden sowie die Aufwertung des Quartiers insgesamt angestrebt. Neben einem Gewerbeanteil soll eine neue Wohnbebauung mit städtischer Dichte entstehen. Die Integration in die bestehende Nachbarbebauung, die Einbindung des schützenswerten Gebäudes «Kreuz» sowie die Realisierung ansprechender Frei- und Erholungsflächen, stellen in diesem Projekt die angestrebten Qualitätsziele dar.



Abbildung 1: Amtl. Vermessung Situation Aarau 1:10000 Quelle: GIS Aargau



Abbildung 2: Entwicklungsperimeter Quelle: Drohnenaufnahme 2019

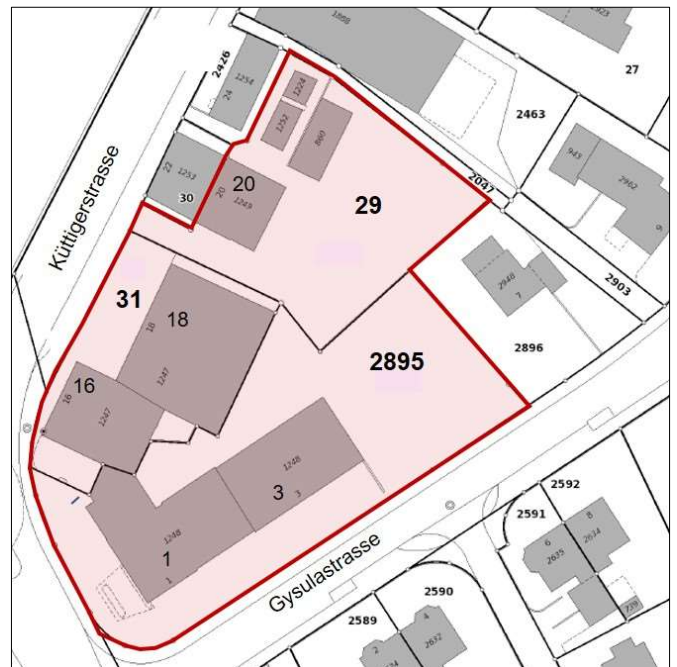


Abbildung 3: Projektperimeter Aarau Parzellen 29+31+2895

Quelle: GIS AG, 08.12.2020

## 2.2 Planungsgebiet

Der Planungsperimeter des Studienauftrages liegt im Quartier "Scheibenschachen" im Norden Aaraus jenseits der Aare und umfasst insgesamt drei Parzellen (29, 31 und 2895) mit einer totalen Landfläche von 4'060m<sup>2</sup>. Es werden Lösungsvorschläge erwartet, welche neben der Einhaltung von raumplanerischen Anforderungen zu Verkehr und Erschließung eine spezifische aussenräumliche Aufwertung für den Planungsperimeter hervorbringen. Der Planungsperimeter befindet sich unmittelbar im Kreuzungsbereich der Küttigerstrasse (nördlich/ östlich) und der Erlinsbacherstrasse, südlich eingefasst von der Gysulastrasse. Der Innenstadtbereich ist über die ca. 160m entfernt liegende Kettenbrücke fussläufig schnell erreichbar.

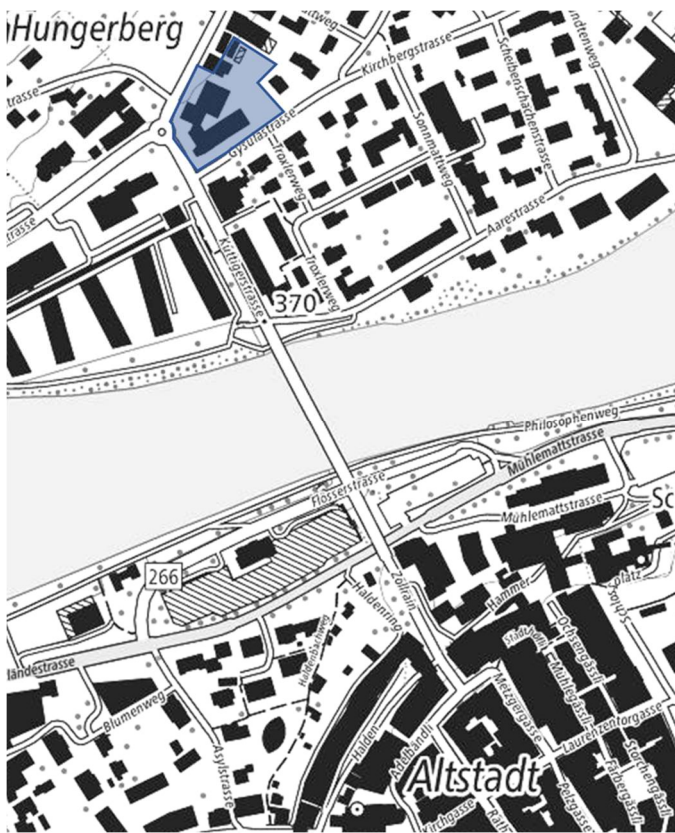


Abbildung 4: Lage Projektperimeter

Verkehrstechnisch gehört der Weg via Kettenbrücke und Küttigerstrasse mit dem Verkehrskreisel sowie der abknickenden Erlinsbacherstrasse zu einer der wichtigsten und frequentiertesten Haupteinschliessungen (Kantonsstrasse) aus der Innenstadt Richtung Norden

Die Erschließung mit dem öffentlichen Verkehr ist durch die Bushaltestelle «Aarepark» (Buslinien 1,2,4) in der Küttigerstrasse (ca. 100m Fussweg) eng getaktet gewährleistet. Der Hauptbahnhof SBB Aarau ist fussläufig in ca. 15 min mit dem Bus (Linien 1,2,4) in 7 min erreichbar.



Abbildung 5: Gebäude «Kreuz», Ansicht Nord, Küttigerstrasse, komm. Bauinventar; Quelle: Bauinventar Stadt Aarau, 2014

An prominenter Stelle auf der Parzelle 31 befindet sich das Gebäude «Kreuz» (Abbildung 5, Küttigerstrasse 16), welches im kommunalen Bauinventar der Stadt Aarau als schützenswerte Baute geführt wird. Das ortsprägende Gebäude muss erhalten und in ein stimmiges Gesamtkonzept integriert werden.

Das Nebengebäude (Küttigerstrasse 18) hingegen fällt gemäss denkmalpflegerischen Fachgutachten nicht unter den Schutz und kann durch einen Neubau ersetzt werden.

Auf der Parzelle 2895 befindet sich die Tankstelle «Ruedi Rüssel», welche bedingt durch einen langfristigen Mietvertrag Teil des Entwicklungsprojektes ist und an leicht veränderter Lage mit Erschließung über die Gysulastrasse in die neue Überbauung zu integrieren ist. Zu berücksichtigen sind die Verbesserung der verkehrssicherheitstechnischen Rahmenbedingungen sowie eine mögliche künftige Umnutzung der Flächen in projektträglicher Weise.

Die Stadt Aarau beabsichtigt eine Neugestaltung der Vorstadt im Bereich des Verkehrskreisels mit geänderter Verkehrsführung und einer Platzgestaltung zur Aufwertung des Quartiers. In einer Vorstudie (vgl. "Vorstudie Aarau-Erlinsbach", Stadt Aarau) sind Überlegungen hierzu festgehalten. Eine Masterplanung seitens der Stadt ist in Vorbereitung und wird zeitlich verzögert zum Studienauftrag starten.

## 2.3 Nutzungen (Auszug aus dem Programm)

### Zielgruppen

Die Zielgruppe besteht – unabhängig von der Frage nach Miete oder Eigentum – aus Menschen aller Altersstufen und in den unterschiedlichsten Haushaltskonstellationen aus der Mittelschicht. Schwerpunkte bilden junge Erwachsene (Ein- und Zweipersonen Haushalte) sowie Familien, modern denkend, welche ein zentral gelegenes durchmischtes und vielfältiger Hinsicht aufstrebendes Quartier nahe der Altstadt und der Aare bevorzugen.

Die Grundrisskonzeptionen sollen ein möglichst breites Zielpublikum ansprechen und beispielsweise durch gute Anordnung der Nasszellen bei grösseren Wohnungen auch Gemeinschaftswohnen ermöglichen.

Der allgemeine Fokus liegt auf:

- Singles, insbesondere junge Erwachsene, evtl. auch Wochenaufenthalter
- Paare jeder Altersgruppe (jüngere Paarhaushalte, ältere Paarhaushalte ohne Kinder)
- Familien (traditionelle Familien, Patchworkfamilien), mit Interesse an grossen Wohnungen mit guter Zimmeraufteilung.

### Werte und Identifikation

Mit der Neubebauung soll die Identität des Ortes gestärkt werden und folgende übergeordnete Werte, Identitäten und Qualitäten erreicht bzw. verbessert werden:

- Eine städtebaulich und architektonisch anspruchsvolle Lösung für Objekt und städtisches Umfeld (Urbanität).
- Charakter einer modernen, innovativen, quartierverträglichen und in der Ausnutzung effizienten Wohnüberbauung an exponierter Lage «Zentrales Wohnen in Aarau nahe der Altstadt».
- Förderung der Quartiersdurchmischung und Belebung (Nutzer, Familien, Altersstruktur, Angebot, etc.).
- Aufwertung des Quartiers mit Strahlkraft, Vorstadtcharakter und klarer Adressbildung.
- «Wohnungen, mit innovativen Grundrissen, in denen sich das Bedürfnis nach Ruhe und Rückzug optimal befriedigen lässt» .
- «Preisgünstiger Wohnungsbau auf gutem architektonischen und bautechnischem Niveau».
- Schaffung von identitätsbildenden Freiräumen, mit qualitativ hochwertige Frei- und Erholungsflächen (Biodiversität/ Ökologie).
- Innovatives Energie- und Mobilitätskonzept zur Minimierung des Verkehrs und Verbesserung des Stadtklimas.

### Nutzungen

#### Wohnen

Das Entwicklungsprojekt umfasst einen Anlageteil mit Mietwohnungen sowie einen Anteil an Stockwerkeigentumseinheiten. Zur Abdeckung der unterschiedlichen Bedürfnisse ist das Wohnungsmix breit gefächert und bietet von 1.5 Zimmer bis zu 5.5 Zimmerwohnungen ein Angebot für Singlehaushalte bis hin zu Familien. Funktionale, moderne Wohnungsgrundrisse bieten attraktives Wohnen an zentraler Lage. Alle Wohnungen bieten durch eine Loggia sowie einen Balkon einen privaten Freiraum, während die eingeschlossene, halbprivate Innenhofsituation Aufenthaltsqualitäten zur gemeinsamen Nutzung bieten soll.

#### Gewerbe

An geeigneten Lagen werden flexible Gewerbeflächen in den Erdgeschossen angeboten. Es soll in modularen Einheiten geplant werden, so dass auf spezifische Bedürfnisse eingegangen werden und sowohl Verkaufsshops als auch Dienstleistungsangebote realisiert werden können.

Das Gebäude «Kreuz» soll im Zuge der geplanten Platzgestaltung ein identitätsstiftender Orientierungspunkt werden. Insbesondere durch seine zentrale Lage bietet sich die Konzentration von Gewerbe-/ Dienstleistungsnutzungen an. Ein Konzeptvorschlag mit einer Wohnnutzung in den oberen Geschossen ist ebenfalls denkbar.

Für die bestehende Tankstelle ist ein Ersatzneubau zu planen und funktional sowie architektonisch in das Neubauprojekt zu integrieren.

Die Tankstelle soll als «Tankstelle der Zukunft» gedacht werden, bei der die Bedeutung des Tankens mit konventionellen Treibstoffen abnimmt und die des Verkaufsangebotes zunimmt. Der Verkaufsshop soll die zwei Grundanforderungen Bedürfnis nach Nahversorgung und nach Verpflegung/ Versorgung von Reisenden abdecken.

Neben dem Bedürfnis eines Quartierladens (Einkaufsmöglichkeit) soll zudem die Möglichkeit eines gemeinschaftlich genutzten Raumangebotes geprüft werden (z. B. Quartiertreff), was auch Nichtbewohnern offenstehen soll.

## 2.4 Grundlagen und Rahmenbedingungen

### Baurechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlage für den Studienauftrag bilden die Bestimmungen der gültigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 27.08.2018 (Stand 12.03.2020).

Nachfolgend werden einzelne für den Studienauftrag in besonderer Weise relevante Paragraphen aufgeführt (*nicht abschliessend*):



**Abbildung 6:** Aktuelle Nutzungszonen, Zonenplan/ BNO, datiert 12.03.2020, Quelle: [www.agis.ch](http://www.agis.ch)

Die Nutzungsbestimmungen sind in der BNO in Kap. 3 Nutzungszonen festgelegt:

§12 Zonen Zentrum drei- bis sechsgeschossig (ZE3, ZE4, ZE5, ZE6)

#### Zentrumszone ZE5

Abkürzung:	ZE5
Ausnutzungsziffer:	-
Wohnanteil max.:	0.75
Anzahl Vollgeschosse:	5
Fassadenhöhe (Flachdach Strasse):	17m
Fassadenhöhe (Firstdach Traufe):	17m
Gesamthöhe (Flachdach):	21m
Gesamthöhe (Firstdach):	21m
Kleiner Grenzabstand:	Sonderregelung gem. § 12
Grosser Grenzabstand:	Sonderregelung gem. § 12
Empfindlichkeitsstufe:	III

#### Auszug aus §12 Zonen mit gemischter Nutzung (vgl. §12 BNO)

##### §12 Zonen Zentrum drei- bis sechsgeschossig (ZE3, ZE4, ZE5, ZE6)

Gemäss BNO sind mässig störende Betriebsnutzung und Wohnnutzung zulässig, wobei Wohnnutzung in der ZE5 erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind. Ausnahmen hiervon kann der Stadtrat aufgrund einer Interessensabwägung bewilligen.

Es sind beliebige Grenzabstände bis hin zur geschlossenen Bauweise zulässig, soweit die Wohn- und Arbeitshygiene sowie feuerpolizeiliche Anforderungen dies gestatten; zu berücksichtigen sind zudem bestehende Grenz- oder Näherbauten mit ihrer Nutzung auf der Nachbarparzelle.

##### Arealüberbauung (vgl. § 44 BNO)

Gemäss § 44 Arealüberbauungen ist in der Zone ZE5 unter Einhaltung der städtebaulichen und architektonischen Verträglichkeit ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

Ziel des Studienauftrages ist es, durch eine gesamthaft bessere Lösung gegenüber der Regelbebauung eine möglichst hohe, verträgliche Verdichtung an diesem Ort zu erreichen unter besonderer Beachtung nachfolgender Qualitätsanforderungen:

- Einbindung Gebäude «Kreuz» in das Gesamtprojekt (Präsenz, Umgang mit denkmalpflegerischen Aspekten).
- Architektur (Einbindung in Bestandsbebauung, Thema «Vorstadt», Urbanität)
- Qualität der Frei- und Erholungsflächen, Stadtklima (Charakter, Angebot, Qualität, Ökologie/ Biodiversität)
- Mobilitätskonzept (Berücksichtigung "Vorstudie Verkehrsknoten Erlinsbacherstrasse", Masterplanung, Minimierung Individualverkehr, zukunfts-trächtige Mobilitätslösung unter Berücksichtigung künftiger Ansprüche).
- Lärm (Projektantwort auf Strassenlärm, Konzept Grundrisse, Wohnungsanordnungen, Materialien)
- Durchmischung (Wohnungsangebot) und Quartierinfrastruktur (Quartierladen, Gemeinschaftsraum)

#### Zusätzliche Aspekte:

- Stadtklima (z.B. Durchlüftung, Überhitzung vgl. [www.agis.ch](http://www.agis.ch))
- Energielösung inkl. graue Energie (ENIWA bietet innovative Gesamtenergielösungen an Energie + Mobilität etc.)
- Ökologie (Bepflanzung, Versiegelung, Dachbegrünung, Schaffung von Nischen und Strukturen, etc.)

## Rahmenbedingungen

### Küttigerstrasse 16, Gebäude «Kreuz» (Parzelle 31)

#### Schutzstatus

Das Gebäude «Kreuz» an der Küttigerstrasse 16, Versicherungsnummer 1247 und Katasternummer 31, ist im kommunalen Inventar der Stadt Aarau aufgeführt (BA40019614, Stand 2015). Darin wird empfohlen, das Gebäude aufgrund seiner räumlichen, sozialhistorischen und architektonischen Bedeutung in seiner historischen Struktur und Substanz zu erhalten. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), in dem Aarau als Ortsbild von nationaler Bedeutung geführt wird, sind das Gebäude «Kreuz» als bedeutsame markante Altbauten an der Strassenverzweigung mit dem Erhaltungsziel A klassifiziert. Das Erhaltungsziel A bedeutet: «Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.» Ferner darf das Gebäude nicht abgebrochen und es dürfen keine Neubauten erstellt und Detailvorschriften für Veränderungen gemacht werden.

Gemäss der Würdigung des denkmalpflegerischen Fachgutachtens (Anlage 21) ist «...das Gebäude an der Küttigerstrasse 16 (...) ein dementsprechend wichtiges und aus denkmalwissenschaftlichen Aspekten zu schützendes Baudenkmal. Es darf nicht abgebrochen werden und ist in dem äusseren Erscheinungsbild des Kernbaus aus dem 18. und dem Anbau von 1890 mitsamt der baukünstlerischen Details zu erhalten. Im Innern gehören dazu auch die historischen Gewölbekeller sowie die Lage der Geschossdecken. Der Anbau an der Küttigerstrasse 18 ist als Teil des Ensembles vor allem räumlich in seiner Kubatur, Lage, Ausrichtung und der strassenseitigen Freifläche wichtig. Er muss nicht zwingend erhalten werden. Ein möglicher Neubau muss sich in Grösse, Gestaltung und Materialisierung dem Gebäude «Kreuz» unterordnen und architektonisch qualitativ gestaltet werden.»



Abbildung 7: Schutz + Erhalt, Empfehlungsskizze (Anlage 21)

Gemäss der Empfehlungen der Verfasser des Fachgutachtens ist demnach das Gebäude Küttigerstrasse 16 (violett) zwingend zu erhalten (Substanzschutz), die Kubatur des Gebäudes Küttigerstrasse 18 sowie die vorgelagerte Freifläche (blau) sind in der Erscheinung zu erhalten.

Dabei kann das Nebengebäude (Küttigerstrasse 18) jedoch durch einen Neubau ersetzt werden. (vgl. Abbildung 7).

#### Verkehrstechnische Erschliessung

Die Erschliessung des Perimeters erfolgt von der Kantonsstrasse Küttigerstrasse via Gysulastrasse. Die Zufahrt auf die Parzellen und in die Autoeinstellhalle ist zwingend von der Gysulastrasse her zu planen. Auch die neue Tankstelle muss aus verkehrssicherheitstechnischen Aspekten zwingend von der Gysulastrasse her erschlossen werden. Das Verkehrskonzept muss sicherstellen, dass zusätzlicher Quartierverkehr vermieden wird.

#### Lärmimmissionen

Die massgebende Lärmquelle ist die Kantonsstrasse "Küttigerstrasse", die direkt am Projektperimeter verläuft. Die Parzelle ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV) zugeordnet. Die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung sind zwingend zu erfüllen. Die Schalldämmung der Gebäudehülle nach SIA 181 muss eingehalten werden. Günstige Grundrisskonzeptionen sollen diesem Umstand bereits im Studienauftrag Rechnung tragen. Die die Auslober des Studienauftrages unterstützen die Teilnehmer bereits frühzeitig im Verfahren durch Beratungsunterstützung durch einen externen Akustikexperten.

# 3 Organisation und Beteiligte

## 3.1 Gremien

### Beurteilungsgremium mit Stimmrecht

Das für die Beurteilung der eingereichten Projektstudien eingesetzte Beurteilungsgremium setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

#### Fachgremium

- Dani Ménard, Architekt, mépp ag, Zürich (Vorsitz)
- Tanja Temel, Architektin, ATT AG, Luzern
- Jan Hlavica, Stadtbaumeister, Aarau
- Lukas Schweingruber, Landschaftsarchitekt, Studio Vulkan

#### Sachgremium

- Roger Mürger, Leiter Kapitalanlagen & CREM, SWICA
- Othmar Ulrich, Head RED East, Steiner AG
- Roland Fisch, FischPartner, Architekt, IK Mitglied SWICA

### Begleitgremium mit beratender Stimme

#### Experten

- Stefan Gabriel, Head RED Team Basel, Steiner AG
- Anna Borer, Leiterin Stadtentwicklung, Stadt Aarau
- Stephanie Conrad, Akustik Grollimund AG, Aarau
- Renè Schütz, Bauingenieur, K2S AG, Wallisellen
- David Burkhard, Verkehrsplaner, Metron AG, Brugg

### Weitere TeilnehmerInnen

#### Verfahrensleitung

- Florian Meyer, Manager RED Team Basel, Steiner AG

#### Verfahrensbegleitung

- Stefan Gabriel, Head RED Team Basel, Steiner AG

#### Vorprüfung

- Florian Meyer, Manager RED Basel, Steiner AG
- René Frauenknecht, Head Sale and Lease, Steiner AG
- Bruno Woinet, Bauökonomie, Steiner AG
- Jennifer Fritscher, Portfoliomanagement, SWICA
- Thomas Pfenninger, Keller Immobilien-Treuhand AG
- Stephanie Conrad, Akustik Grollimund AG, Aarau

## 3.2 Teilnehmer

Folgende Architekturbüros folgen der Einladung zum Studienauftrag (in alphabetischer Reihenfolge):

1. Atelier M Architekten GmbH, Zürich  
Landschaftsarchitekt: atelier soto, Basel
2. GLS Architekten AG, Aarau  
Landschaftsarchitekt: Chaves Biedermann GmbH, Frauenfeld
3. Graf Biscioni Architekten AG, Winterthur  
Landschaftsarchitekt: SKK AG, Wettingen
4. Luca Selva Architekten AG BSA, Basel  
Landschaftsarchitekt: Westpol GmbH, Basel
5. SLIK Architekten GmbH, Zürich  
Landschaftsarchitekt: Andreas Geser, Zürich

## 3.3 Verfahrensablauf

Folgende Termine gelten für die Durchführung des Studienauftrags als verbindlich:

Startveranstaltung	<b>1. Juni 2021</b>
Obligatorische Begehung (Aarau)	<b>1. Juni 2021</b>
Fragestellung bis	<b>4. Juni 2021</b>
Fragenbeantwortung per E-Mail	<b>11. Juni 2021</b>
Upload BIM Modell Drop 1	<b>16. Juni 2021</b>
Rückmeldung BIM Modell Drop 1	<b>23. Juni 2021</b>
Zwischenbesprechung	<b>28. Juni 2021</b>
Rückmeldung zur Zwischenbesprechung	<b>2. Juli 2021</b>
Abgabe BIM Modell Drop 2	<b>31. August 2021</b>
Rückmeldung BIM Modell Drop 2	<b>7. September 2021</b>
Abgabe Projektstudie (Ziff 4.5)	<b>17. September 2021, 12:00</b>
Abgabe Modell 1:500	<b>30. September 2021, 12:00</b>
Abgabe BIM-Modell Drop 3	<b>30. September 2021, 12:00</b>
Beurteilung	<b>26. Oktober 2021</b>
Bekanntgabe Entscheid ab	<b>KW 43, Oktober 2021</b>

# 4 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Projektstudien werden in einer formellen und inhaltlichen Vorprüfung auf die Einhaltung der Termine und auf ihre Vollständigkeit sowie die Einhaltung der Programmvorgaben, ihre Wirtschaftlichkeit, die Erfüllung der bau-, planungs- und umweltrechtlichen Vorgaben hin geprüft.

Anschliessend beurteilt das Beurteilungsgremium die Projekte im Hinblick auf die Erfüllung der Zielsetzungen bzw. bezüglich der Beurteilungskriterien. Die Reihenfolge enthält keine Wertung, die Beurteilungskriterien werden vom Beurteilungsgremium in einer Gesamtwertung angewendet:

## **Städtebau, Architektur und Freiraum**

- Gesamtkonzept Städtebau und Freiraum (Raumstruktur und kubische Gestaltung, räumliche Wirkung, Massstäblichkeit, Aussen- und Freiraumqualität)
- Identität des Projektes und Adressbildung
- Einbettung in die bestehende Bebauung und Umgang mit Nachbarschaft, Einbindung Gebäude "Kreuz"
- Umsetzung und Einhaltung der Qualitätsvorgaben

## **Erschliessung**

- Erschliessungskonzept (Parzellenerschliessung, Verkehrsführung MIV und Langsamverkehr, Anlieferung, Zugänglichkeit Gebäude, Funktionalität und Flächeneffizienz etc.)

## **Gestaltung und Nutzung**

- Architektonische Gestaltung und räumliche Wirkung
- Räumliche, soziale und gestalterische Qualität der Innen- und Aussenräume
- Nutzungskonzept (Erfüllung Nutzungsvorgaben, Nutzungsverteilung, Qualität der Beziehungen der Nutzungen zueinander, Flexibilität)
- Grundriss- und Innenraumqualität der Wohnungen, Gebrauchswert
- Erfüllung der umweltrelevanten Anforderungen (z.B. Lärmschutz, u.a.).

# 5 Beurteilung des Gremiums

## 5.1 Beurteilung der Projektbeiträge und Empfehlung

Die Beurteilungssitzung fand am 26. Oktober 2021 am Hauptsitz der Firma Steiner AG in Zürich Oerlikon im Beisein aller stimmberechtigten Gremiumsmitglieder sowie der verfahrensbegleitenden Teilnehmer und Experten unter der Leitung von Dani Ménard statt.

In einem ersten Sichtungsrundgang konnten sich die Gremiumsmitglieder einen ersten Überblick über die präsentierten Projektbeiträge in Form von Plänen und Modellen verschaffen.

Daran anschliessend wurden dem Gremium die relevanten Erkenntnisse aus der formalen und inhaltlichen Vorprüfung vorgestellt. Die formalen Anforderungen an die Projektangaben wurden von allen Teilnehmern eingehalten, so dass erfreulicherweise alle Projekte beurteilt werden konnten.

Die inhaltliche Vorprüfung der einzelnen Projektbeiträge wurde gemäss Studienauftragsprogramm durch interne und externe Fachpersonen durchgeführt. Dabei wurden a priori die Einhaltung der Rahmenbedingungen sowie die Umsetzung der inhaltlichen Vorgaben aus dem Studienauftragsprogramm geprüft. Die Bewertung des umfangreichen Kriterienkataloges erfolgte in den drei Kategorien «erfüllt», «nicht erfüllt» und «teilweise erfüllt – mit Heilungspotential». Ästhetische und architektonische Aspekte wurden im Rahmen der Vorprüfung nicht bewertet.

Anschliessend wurden in mehreren Beurteilungsrunden die Projektbeiträge vorgestellt sowie auf die Hauptkriterien und das jeweilige architektonische Potential sowie die Qualitätskriterien hin diskutiert.

In angeregten, vielschichtigen und tiefgreifenden Diskussionen wurde das jeweilige Potential der durch die Bank qualitativsten Projekte beurteilt. Nach einem abschliessenden Kontrollrundgang fiel aufgrund der Summe der schlüssigen Ideen der Entscheid des Beurteilungsgremiums einstimmig.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Bauherrschaft die Weiterverfolgung des Projektbeitrages von Atelier M Architekten.

Für die Weiterbearbeitung des Projektes empfiehlt das Beurteilungsgremium eine Auseinandersetzung mit folgenden Aspekten:

- Die formale Weiterführung der Fassade von Gebäude A bis in das Attikageschoss in der Strassenfassade (zur künftigen Platzgestaltung hin), ist zu hinterfragen. Die Integration der neuen Bebauung im Hinblick auf die Höhenentwicklung sowie im respektvollen Umgang mit dem Gebäude «Kreuz» wird durch Verzicht auf die formale Geste womöglich noch bekräftigt.
- Zur Belebung der Strassenfassade als «Gesicht» der neuen Überbauung wird angeregt, in den oberen Geschossen des Gebäudes A eine Wohnnutzung zu prüfen. Die Auswirkungen im Fassadenbild, wie die Ausbildung von Loggien anstelle der bodentiefen Verglasungen, sind in der Gesamtansicht zu beurteilen.
- Die vorgeschlagenen «Gesten» in den strassenseitigen Fassaden (insbesondere Gebäude B) in ihrer Erscheinung und Wirkung im Vergleich zu einer begradierten Ausführung gegenüberstellen, um den Mehrnutzen bezüglich der Gesamtverträglichkeit besser beurteilen zu können.

## 5.2 Atelier M Architekten

### Team

ATELIER M ARCHITEKTEN GMBH  
ATELIER SOTO



Abbildung 6: Modellfoto

## Würdigung

### Städtebau, Architektur

Die Autoren finden durch die präzise Setzung vier polygonaler - formal selbstähnlicher - Volumen eine stimmige städtebauliche Figur, die überzeugt durch die Ausgewogenheit zwischen baulicher Dichte und Freiraumstruktur. Dabei helfen subtil gewählte Knick in den längeren Fassaden, eingeschnittene Ecksituationen oder feine vertikale Versprünge, dem anspruchsvollen Programm eine angemessene Körnung sowie eine gute Porosität zu verleihen. Diese Massnahmen binden den neuen Quartierbaustein darüber hinaus gut in den Kontext ein, garantieren eine angemessene Durchwegung und finden den menschlichen Masstab.

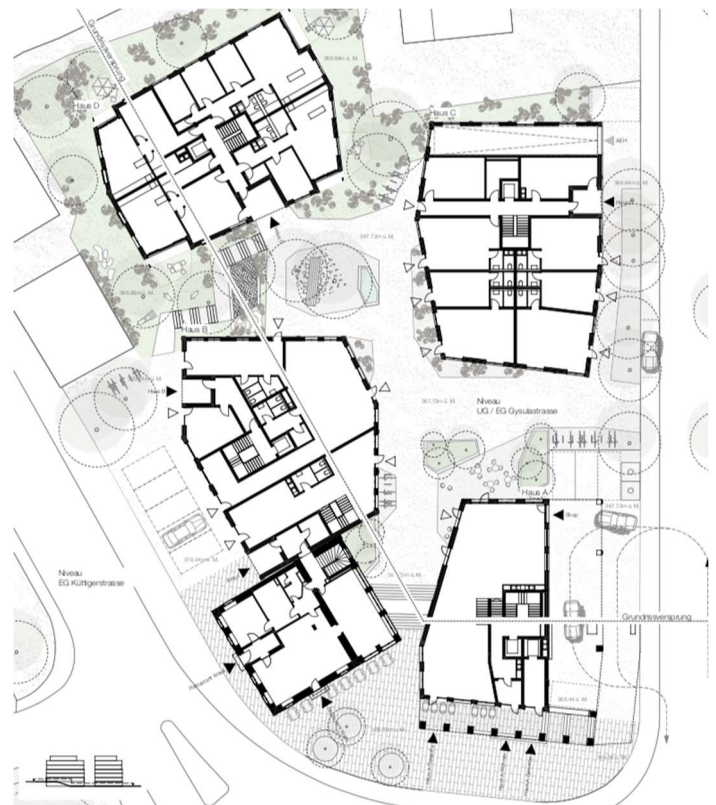


Abbildung 7: Situation





Abbildung 9: Hofansicht

### Freiraum

Die Freiräume und ihre Schnittstellen zu den Gebäuden loten die unterschiedlichen Qualitäten auf dem Grundstück aus.

Zu den Strassenräumen tragen die selbstbewusste Arkade und die baumbestanden Platzfläche zum Kreisel dazu bei, dass der Raum seiner Bedeutung als Tor zur Stadt stärker gerecht werden kann. Die Rückversetzung des Neubaus an der Küttingerstrasse lässt Platz für Besucher- und Veloparking sowie zusätzliche Bäume. Zur Gysulastrasse hin wird die Präsenz der Bauten durch eine zum Quartier vermittelnde Baureihe gefiltert.

Demgegenüber entstehen im Innern informellere und in ihrem Ausdruck weichere nachbarschaftliche Orte, deren Zentrum ein mittels Aussparung in der Tiefgarage wachsende Baumgruppe bildet. Das Haus D schafft mit seinem grünen Umfeld den Übergang zum nachbarschaftlichen Umfeld.



Abbildung 10: Fassadenansicht Gysulastrasse

### Lärmimmissionen

Der Aussenraum wird durch die Setzung der Volumen gut gefasst und relativ gut vor Lärmimmissionen geschützt. Die mehrseitige Orientierung der Wohnungen ist hinsichtlich Wohnkomfort gut gewählt und begünstigt zudem auch leise Fassaden. Die Anordnung der Gewerbenutzung sowie die Ausgestaltung der Tankstelle sind lärmtechnisch gut geplant. Die Umsetzung einer Wohnnutzung im Gebäude «Kreuz» ist kritisch zu betrachten und wird nicht empfohlen.

### Stadtklima, Nachhaltigkeit

Trotz der Anstrengungen, die Lärmimmissionen der Kantonsstrasse zu minimieren, ist durch die aufgelockerte Setzung der vier eigenständigen Gebäudevolumina eine durchlässige Struktur gelungen. Die gewählten Gebäudeabstände und wenig versiegelten Flächen beugen einer Überhitzung vor, die Durchströmung mit dem vom Hungerberg abfallenden Kaltluftstrom wird begünstigt.

Ab dem ersten Obergeschoss wird eine innovative Holzbauweise vorgeschlagen, welche Nachhaltigkeitsaspekten, energieökonomischen Aspekten als auch einer seriellen Vorfabrikation und somit einer effizienten Bauweise gerecht werden.

Die klare Layoutkonzeption der Gebäude weist eine strenge Gliederung in einen zentral angeordneten Erschliessungskern mit effizient angegliederten und durchgehenden Installationsschächten vor. Die geforderten Flächen für eine Photovoltaikanlage sind auf den Dachflächen nachgewiesen. Der Umgang mit den Themen Energie und Nachhaltigkeit zeigen eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Vorgaben und sollten sich sehr gut umsetzen lassen. Das Projekt erfüllt die gestellten Anforderungen insgesamt in geeigneter Weise und stellt einen sehr gut umsetzbaren Beitrag dar.

### Wirtschaftlichkeit

Das Projekt weist mit einer Ausnutzungsziffer von 2.66 gleichzeitig eine überdurchschnittliche grosse Geschossfläche im Gesamtvergleich aller Projekte auf. Die generierte Hauptnutzfläche HNF kann die Vorgaben aus dem Studienauftragsprogramm erfüllen. Der gesetzlich vorgegebene

Wohn- und Gewerbeanteil von 75% zu 25% wird eingehalten und bietet einen möglichen Spielraum für standortspezifische Anpassungen. Der Wohnungsmix bildet in seiner Diversität an Wohnungstypen als auch in der Verteilung und Quantität die Vorgaben der Bauherrschaft bereits gut ab. Leichte Abweichungen können gut durch geringe Massnahmen optimiert werden. Insgesamt kommt das Projekt wie gefordert mit nur einem Untergeschoss aus und bietet zudem eine hohe Anzahl an Parkplätzen. Die Baukosten liegen im Vergleich zu den anderen Projekten leicht erhöht, was nicht zuletzt aus dem grösseren Flächenangebot bzw. der grösseren Baumasse geschuldet ist.

#### **Fazit**

Ein Beitrag, der sehr viele Teilaspekte aus der Aufgabenstellung gut zu beantworten vermag. Der Entscheid, lediglich vier Gebäude zu einer städtebaulichen Figur zu bringen, stellte sich als klug und zielführend heraus; mit diesem Ansatz wird die städtebaulich hohe Dichte gut bewältigt.

Der robuste Städtebau, die geglückte Balance zwischen urban-wertiger Eleganz und guter Marktfähigkeit, die vorgeschlagenen tektonischen Prinzipien, die angemessene Plastizität der Körper und die einfache Weiterentwicklung der Layouts sind hier überzeugend geglückt.

### 5.3 GLS Architekten

#### Team

GAUTSCHI LENZIN SCHENKER ARCHITEKTEN AG  
CHAVES BIEDERMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH



Abbildung 11: Modellfoto

## Würdigung

### Städtebau, Architektur

Die Verfasser sehen einen städtebaulichen Ansatz vor, der durch eine perlenkettenartige Aufreihung fünf einzelner Bauten mit tieferen Verbindungsstrukturen eine strassenseitig geschlossene Bebauung bildet. Diese städtebauliche Figur offeriert einen Innenhof, der sich in Richtung Nordosten zum Quartier hin öffnet. Gleichzeitig findet vom Kreisel zum Quartier hin eine Höhenentwicklung von sechs auf fünf Geschosse statt.

Die solchermassen verortete Bebauung bildet damit den westlichen Auftakt zum «Scheibenschachen» und Ausgangspunkt für die weitere Stadtentwicklungen, die in den nächsten Jahren und Jahrzehnten folgen werden.

Die Baumasse wird durch Einschnitte in fünf Baukörper gegliedert, welche zusätzlich das «Kreuz» als sechste Baute integrieren. Die Körnung der einzelnen «Perlen» an der Kette ist eine Antwort auf die kleinmassstäbliche Struktur des Wohnquartiers. Die einzelnen Baukörper sind orthogonal strukturiert und zum Innenhof hin abgeschragt, wodurch eine charakteristische Innenwelt entsteht.

Auf dem Strassenniveau bleibt die Bebauung im Sockelbereich geschlossen, wodurch der Strassenlärm und die Emissionen der Tankstelle vom ruhigen Innenhof ferngehalten werden. Die Zugänge zu den einzelnen Bauten liegen generell auf den Aussenseiten, was der städtischen Situation und der klaren Adressbildung Rechnung trägt. In den zwei bis dreigeschossigen Verbindungsbauten befinden sich auf dem Strassenniveau die Eingangshallen. Diesen bilden den Ankunftsbereich, den Durchgang in den Innenhof für die Bewohner und Platz für Fahrräder. Aus diesen Eingangshallen gelangt man in die Treppenhäuser, welche die fünf- bis sechsgeschossigen Bauten mit Attika erschliessen. Die einzelnen Attikageschosse sind aus der äusseren Erscheinung, Besonnung und Gebäudestruktur hinaus entwickelt worden.

Die in den Baukörper integrierte Einstellhallenabfahrt liegt in der Ostecke und wird wie die Tankstelle über die Gysulastrasse erschlossen.



Abbildung 12: Situation



Abbildung 13: Aussenraumperspektive

### Freiraum

Das Projekt setzt auf den Kontrast von urbanen Strassenräumen zu ruhiger Gartenwelt, die gem. Verfasser als Fortsetzung des naheliegenden Waldes verstanden werden kann. Die doch recht bedrängte Grösse des Innenraumes sowie dessen vollständige Unterkellerung lassen jedoch erhebliche Zweifel an dieser Behauptung aufkommen. Auf der Strassen-seite wird leider der gewünschte urbane Charakter durch die starke Präsenz der Tankstelle gemildert.



Abbildung 14: Fassaden

### Lärmimmissionen

Durch die zweigeschossigen Verbindungselemente zwischen den einzelnen Baukörpern entsteht ein sehr gut geschützter Innenhof. Es resultieren sehr leise Fassaden und auch die Tankstelle wird gut abgeschirmt. Die Grundrisskonzeption in Haus C längs zur Strasse ergibt sowohl sehr leise Wohnungen (zum Innenhof) als auch relativ lärmexponierte Wohnungen (zur Strasse). Eine mehrseitige Orientierung würde insgesamt mehr Wohnkomfort für alle Wohnungen bringen. Die Gewerbenutzungen wie auch die Tankstelle sind aus lärmtechnischer Sicht gut geplant. Die Umsetzung einer Wohnnutzung im Gebäude «Kreuz» ist kritisch zu betrachten und wird nicht empfohlen.

### Stadtklima, Nachhaltigkeit

Zur Minimierung der Lärmimmissionen wurden die einzelnen Gebäudevolumina in den unteren beiden Geschossen miteinander verbunden, was die Luftdurchströmung der Überbauung in den bodennahen Bereichen einschränkt. In den oberen Geschossen ist die Durchströmung gut möglich. Positiv fallen die grossen Gebäudeabstände sowie die geringen versiegelten Flächen im Innenraum auf, welche mit der angedachten Bepflanzung ein angenehmes Klima begünstigen.

Die Konstruktion ist in konventioneller Massivbauweise angedacht und nur wenige Elemente sind als vorfabrizierte Elemente geplant, so dass der Vorfertigungsgrad überschaubar bleibt. Die Layoutkonzeption der Gebäude weist jeweils einen zentral angeordneten Erschliessungskern auf, die Lage der Nasszellen lässt jedoch auf eine diversifizierte Anordnung von Installationsschächten schliessen.

Die geforderten Flächen für eine Photovoltaikanlage sind auf den Dachflächen nachgewiesen. Der Umgang mit den Themen Energie und Regenwassernutzung zeigen eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Vorgaben und sollte sich gut umsetzen lassen. Das Projekt findet teilweise gute Antworten auf die gestellten Anforderungen, in einzelnen Themenbereichen könnte der Beitrag noch mehr Potential entwickeln.

#### **Wirtschaftlichkeit**

Das Projekt weist mit einer Ausnutzungsziffer von 2.33 eine durchschnittliche Dichte und somit Geschossfläche im Gesamtvergleich auf. Die generierte Hauptnutzfläche HNF bleibt hinter der Vorgabe aus dem Studienauftragsprogramm zurück. Der gesetzlich vorgegebene Wohn- und Gewerbeanteil von 74% zu 26% wird eingehalten und bietet einen möglichen Spielraum für standortspezifische Anpassungen. Der Wohnungsmix bildet in seiner Diversität an Wohnungstypen als auch in der Verteilung die Vorgaben der Bauherrschaft ganz gut, jedoch in der Quantität insbesondere für das Anlageprojekt nur unzureichend ab. Insgesamt kommt das Projekt wie gefordert mit nur einem Untergeschoss aus und bietet zudem eine durchschnittliche Anzahl an Parkplätzen auf. Die Baukosten liegen im Vergleich zu den anderen Projekten im Durchschnitt.

#### **Fazit**

Die grundsätzlich interessante Idee, eine weitgehend geschlossene Figur zu finden, scheitert am Schluss auch am Ansatz selbst; teilweise zu eng präsentieren sich am Ende die Platz- und Raumverhältnisse. Wohnungen mit schwierigen Lichtverhältnissen, Nachbarschaften und Sichtbezügen sind die Konsequenz.

## 5.4 Graf Biscioni Architekten

### Team

GRAF BISCONI ARCHITEKTEN AG  
SKK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN AG



Abbildung 15: Modellfoto

## Würdigung

### Städtebau, Architektur

Dem Entwurf liegt eine bewusst gesuchte Urbanität und erlebbare Dichte zu Grunde. Sechs eigenständige und lose Volumen, welche sich zur Strasse parallel situieren und in die Tiefe abgewinkelt weiterentwickeln, formen ein neues Ensemble. Von aussen wird mit der orthogonalen Setzung eine Einbindung in die nahe Umgebung und in die Stadtstruktur gesucht, nach Innen werden zwei introvertierte und sehr urbane Wohnhöfe platziert.



Abbildung 16: Situation

Die Höhenentwicklung der Baukörper weist eine Staffelung auf, welche auf die Nachbarschaft reagiert. Die Adressierung des neuen Ensembles am Weinbergplatz, mit dem Gebäude Kreuz und dem im Spitz zusammenkommendem neuen Gebäude mit einem Tankstelleneinschnitt im Erdgeschoss, lässt betreffend Auftakt und Erscheinung Fragen offen und vermag als neues Gesicht nicht vollumfänglich zu überzeugen.

Konstruktiv wird eine Hybridkonstruktion aus Holzelementen mit grösstenteils Punktfenster vorgeschlagen. Für den Sockelbereich wird eine aussenliegende Betonfassade geplant. In den darüber liegenden Geschossen werden Aussen die Holzelemente mit einem Strukturputz vorgeschlagen. Im Innern schwebt den Projektverfasser vor, das Holz lasiert sicht- und erlebbar zu machen.

In den Sockelgeschossen hin zur Stadt und zum Platz werden die Gewerbenutzungen untergebracht. Im Hof wird die städtische Typologie der Arkaden vorgeschlagen, um die Hauseingänge zu markieren und Platz für Gewerbe und temporäre Fahrradabstellplätze zu bieten. Im Bereich der Innenhöfe, mit der vorgeschlagenen Dichte und Nähe sowie gekoppelt mit den Arkaden, entsteht eine äusserst urbane Innenwelt, welche in diesem Quartier und in dieser Umgebung klar kritisch hinterfragt wird.



Abbildung 17: Aussenraumperspektive

In diesem Vorschlag werden, unter der Prämisse der Flexibilität und Unabhängigkeit, die Wohnangebote von SWICA und STEINER AG in einzelne Häuser verteilt. In den drei abgewinkelten Regelhäusern sind die Wohnungstypen analog aufgebaut. Die Zimmergrößen sind identisch und ermöglichen eine flexible Nutzung und Bespielung. Der Wohnbereich und der Küche- und Essbereich werden räumlich verzahnt und als fließender Raum ausgebildet. Das vorgeschlagene Atelierhaus soll eine gesuchte Diversität ermöglichen, indem verschiedene Nutzungen im Gewerbe- und Wohnbereich angeboten werden können. Im bestehenden Gebäude Kreuz wird in den oberen Geschossen Wohngemeinschaftswohnungen angeboten. Das Eckhaus, welches im Erdgeschoss seiner städtebaulichen Bedeutung zu wenig Rechnung trägt, bietet in den oberen Geschossen verschieden grosse Wohnungen an. Die Attikageschosse, und somit die Attikawohnungen werden speziell ausformuliert. Die Attikabrüstung wird bepflanzt vorgeschlagen, die Wohnungen in einer Penthouseanalogie ausformuliert. Hier stellt sich die Frage der Angemessenheit dieses sehr grossurbanen Angebots. Eine neue Welt wird kreiert ohne den Bezug zum Darunterliegenden zu suchen.



REGELHAUS 1:100  
 2 1/2 Zi HNF 59.8 m<sup>2</sup>  
 3 1/2 Zi HNF 86.6 m<sup>2</sup>  
 4 1/2 Zi HNF 114.3 m<sup>2</sup>

Abbildung 18: Grundrisse

### Freiraum

Die Verfasser interpretieren den Ort überaus urban. Auf die gut strukturierten asphaltierten und baumbestanden Strassenräume folgt im Innern eine - mittels grosser Platten und Pflanztrögen belegte - Platzabfolge. Die Grünbereiche finden sich im östlichen Übergang zu den Nachbargrundstücken. Insgesamt bestehen Zweifel, ob so viel Urbanität mit entsprechenden Nutzungskonsequenzen an diesem Ort verträglich sind.

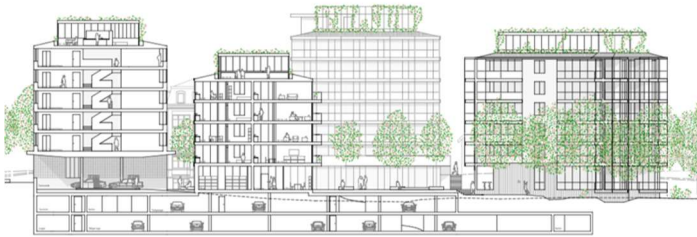


Abbildung 19: Schnitt/Fassade

### Lärmimmissionen

Das Konzept der Durchwegung mit der offenen Setzung der Baukörper bietet mässig Schutz vor Lärmimmissionen und erzeugt weniger leise Fassaden. Der Ansatz einer aktiven Klangraumgestaltung kann nur bedingt zur Optimierung beitragen. Die vorgeschlagene Wohnnutzung im Gebäude «Kreuz» wird nicht empfohlen. Die Tankstelle wird wenig abgeschirmt und begünstigt in der geplanten Form den Lärmeintrag in die Überbauung. Die zweiseitig orientierten Wohnungen in Haus 2 (Küttigerstrasse) sind gut konzipiert, für eine ausreichend lärmabschirmende Wirkung ist der Laubengang nicht tief genug geplant. Haus 3 und 4 weisen entweder sehr ruhige oder relativ lärmexponierte Wohnungen auf. Eine Konzeption mit jeweils einer lärmabgewandten Seite pro Wohnung wäre zu bevorzugen.

### Stadtklima, Nachhaltigkeit

Das Konzept, die Gebäudevolumen als Solitäre auszubilden, begünstigt grundsätzlich eine gute Durchströmung und somit eine gute Klimaregulierung, jedoch leider zulasten des Lärmeintrages in die Überbauung. Die einzelnen Gebäudekörper sind kompakt geplant, jedoch werden Synergien durch Verschmelzen der Baukörper nicht genutzt, so dass insgesamt ein grosser Anteil an Fassadenflächen generiert wird. Der Aussenbereich weist eher grössere Anteile versiegelter Flächen auf, in der Ausgestaltung der Bepflanzung bleibt das Projekt vage.

Die Konstruktion ist überirdisch als Hybridbau geplant mit Fassaden- und Wandelementen aus Holz und massiven Zwischendecken. Eine serielle Produktion sowie ein hoher Vorfertigungsgrad sind gut möglich.

Die Layoutkonzeption der Gebäude weist einen zentral angeordneten Erschliessungskern mit effizient angegliederten und durchgehenden Installationsschächten vor. Die geforderten Flächen für eine Photovoltaikanlage sind auf den Dachflächenrändern nachgewiesen.

Das Projekt findet teilweise gute Antworten auf die gestellten Anforderungen, in einzelnen Themenbereichen könnte der Beitrag noch mehr Potential entwickeln.

### Wirtschaftlichkeit

Das Projekt weist mit einer Ausnützungsziffer von 2.34 eine durchschnittliche Dichte und somit Geschossfläche im Gesamtvergleich auf. Die generierte Hauptnutzfläche HNF kann die Vorgaben aus dem Studienauftragsprogramm nicht erfüllen. Der projektspezifische Wohn- und Gewerbeanteil von 81% zu 19% erfüllt die gesetzlichen Vorgaben formal nicht und hat einen möglichen Spielraum für standortspezifische Anpassungen bereits berücksichtigt. Der Wohnungsmix bildet infolge des gewählten Konzeptes nicht die geforderte Diversität an Wohnungstypen auf, so dass einzelne Wohnungstypen gar nicht angeboten werden. Bezüglich der Flächenverteilung können die Vorgaben zum Anlageprojekt nicht erfüllt werden. Entgegen der Vorgaben sind zur Umsetzung des Programms zwei Untergeschosse notwendig. Eine hohe Anzahl an Parkplätzen kann generiert werden. Die Baukosten liegen im Vergleich zu den anderen Projekten im Durchschnitt.

### Fazit

Die stadtfigürliche Konzeption und die beschwingten Schnittfiguren scheinen auf den ersten Blick eine Möglichkeit zu sein, der Aufgabe gerecht zu werden. Überall dort, wo parallele Hauswände enge Nachbarschaften und Einblicke generieren, werden aber angespannte Verhältnisse geschaffen. Guten Wohnungsgrundrissen stehen Produkte- und Nutzungsideen (Attika) gegenüber, die kritisch gesehen werden.

## 5.5 Luca Selva Architekten

### Team

LUCA SELVA ARCHITEKTEN AG  
WESTPOL LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH



Abbildung 20: Modellfoto

## Würdigung

### Städtebau, Architektur

Die Projektverfasser messen dem Bestand im Wechselspiel mit der geforderten Dichte eine hohe Bedeutung zu: Das denkmalgeschützte Haus soll innerhalb des neuen Ensembles eine glaubwürdige sowie adäquate Präsenz erhalten. Mit der Freispielung und Sichtbarmachung des Gebäudes «Kreuz» wird diese Absicht unterstrichen.



Abbildung 21: Situation

Als zusammenhängender, leicht mäandrierender Baukörper, welcher eine klammerartige Raumstruktur skizziert, zeigt sich der Neubau abgesetzt vom Baudenkmal als selbstbewusstes eigenständiges Volumen. Die Verfasser beabsichtigen mit der gewählten «Sheddacharchitektur» eine Verbindung zur Massstäblichkeit der nahen Umgebung herzustellen. In der Nordostecke stellt sich jedoch die Frage der nachbarschaftlichen Verträglichkeit. Der vorgeschlagene Baukörper reagiert sowohl auf der Ebene der Ausformulierung der Grundform, als auch auf der Ebene der Materialität auf die Unterschiedlichkeit des Strassen- und Hofraums. Hin zur Stadt wird die Geradlinigkeit, durch die schimmernde Naturschieferfassade unterstrichen. Die Hoffassade zeichnet sich durch eine Volumenstaffelung und eine vertikale Schalung aus. Damit werden Welten mit unterschiedlichen Massstäblichkeiten gesucht.



Abbildung 22: Perspektive

Die vorgeschlagene Typologie erscheint in einer erster Lesung als sehr spannender und vielschichtiger Ansatz und zeigt eine Haltung. Die darin ausformulierte These vermag aber in seiner Ausformulierung und ortsspezifischen Verankerungen nicht in allen Bereich zu überzeugen. Die vorgeschlagenen Sheddächer, die bewusst dunkle Fassadengestaltung, die Höhe hin zum bestehenden Quartier und die insgesamt durchgehende Gebäudehöhe lässt Fragen der Ortsverträglichkeit aufkommen.

Der zusammenhängende Baukörper soll insgesamt als Gesamtanlage und Einheit wahrgenommen werden, von aussen soll zwischen der Mietwohnungsnutzungen und dem Stockwerkeigentum keine Differenzierung wahrgenommen werden können. Geprägt von der durchgehenden und

starken Schottenstruktur, werden die Grundrisse entwickelt. Mit einer angestrebten effizienten Erschliessung werden die zweiseitig orientierten Wohnungen erschlossen. Grosse tiefe Loggien zeichnen die Strassenfassade und somit das Gegenüber zur Altstadt aus. Gleichzeitig wird mit diesen - dem Lärm abgewandten grosszügigen - Loggias der Lärmthematik geschickt Rechnung getragen, in dem alle lärmempfindlichen Räume immer an diesen angrenzen. Die Grundrisse zeichnen in ihrer Dichte und Verschachtelung ein spannendes und vielversprechendes Gesamtbild. Bei genauerer Betrachtung stellt sich in den verschiedenen Wohnungstypen jedoch die Frage nach der Belichtung, Möblierbarkeit und somit deren Vermarktungsfähigkeit. Im Erdgeschoss des Bestandes und des Neubaukomplexes befinden sich die gewerblich genutzten Flächen. Im Hofraum wird diese Fläche durch Atelierräume und Veloräume bespielt. Der Shop, wie ein Café werden in direkter Nähe zur Tankstelle platziert. Aussensitzplätze für das Café können entlang der Küttigergerstrasse angeboten werden.



1:100 - 3.5 Zi Stockwerkeigentum 3.OG

1:100 - 4.5 Zi Stockwerkeigentum 2.OG

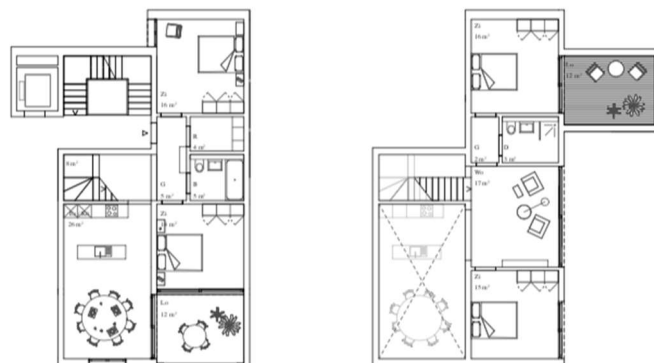


Abbildung 23: Grundrisse

### Freiraum

Das Ensemble der unterschiedlichen Bauten wird über den Versprung des Geschosses hinweg durchdrungen von einem homogenen unstrukturierten Hartbelag, der im Innenhof von ausgestanzten chaussierten Bauminseln belegt wird. Angesichts der Grösse des neuen Volumens wäre hier ein differenzierterer Umgang mit den einzelnen Teilräumen zielführender gewesen. Die Bäume stehen in der richtigen Erde, was mit einer zweigeschossigen Tiefgarage erkaufte wird. Zur Nordostecke steht das Volumen im Grün und sucht so den Anschluss an das Garten-Umfeld.



Abbildung 24: Fassaden

### Lärmimmissionen

Der bewusst offen konzipierte Projektansatz schirmt den Aussenraum nur mässig gegen Lärmimmissionen ab. Es ergeben sich gesamthaft nur wenig leise Fassaden. Die Loggien hingegen sind sehr gut platziert und ausgestaltet. Die vorgeschlagene Gewerbenutzung des Gebäudes «Kreuz» ist gut gewählt und unproblematisch. Die zweiseitige Orientierung in der Grundrisskonzeption in Gebäude 2 ist hinsichtlich Wohnkomfort grundsätzlich gut gewählt. Einzelne Wohnungen sind in Bezug auf Lärm noch zu optimieren, wobei die tiefen und zusammenhängenden Gebäudevolumina bedingt Spielraum für Grundrissanpassungen bieten.

### Stadtklima, Nachhaltigkeit

Das städtebauliche Konzept ermöglicht einen grosszügigen Innenhof mit einem grossen Potential, ein angenehmes Klima durch Bepflanzung und Aussenraumgestaltung zu schaffen. Die Durchlüftung der Überbauung sollte aufgrund der vergleichsweise grossen Gebäudeabstände möglich sein, insgesamt erscheint das zusammenhängende Grossvolumen jedoch eher wie ein Riegel, der den Kaltluftstrom zur Stadt einfängt.

Die vorgeschlagenen Volumina sind sehr kompakt und energieeffizient geplant.

Die Konstruktion ist statisch schottenartig konzipiert und erlaubt so den Einsatz modularer Holzelemente für die Fassadenelemente. Dem Aspekt

der Vorfabrikation und einer wirtschaftlichen Konstruktion wird gut Rechnung getragen. Die Layoutkonzeption ist streng gegliedert, erfordert aber bezüglich der Vertikalsteigschächte ein diversifizierteres System. Die geforderten Flächen für eine Photovoltaikanlage sind auf den Dachflächen der Sheddächer nachgewiesen.

Der Umgang mit den Themen Energie und Nachhaltigkeit zeigen eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Vorgaben und sollten sich gut umsetzen lassen. Das Projekt erfüllt die gestellten Anforderungen insgesamt überwiegend in geeigneter Weise und stellt in dieser Hinsicht einen grundsätzlich umsetzbaren Beitrag dar.

### Wirtschaftlichkeit

Das Projekt weist mit einer Ausnutzungsziffer von 2.01 eine unterdurchschnittliche Dichte und somit Geschossfläche im Gesamtvergleich auf. Die effizient generierte Hauptnutzfläche HNF liegt im Durchschnitt und bleibt hinter der Vorgabe aus dem Wettbewerbsprogramm zurück. Der projektspezifische Wohn- und Gewerbeanteil von 81% zu 19% erfüllt die gesetzlichen Vorgaben formal nicht und hat einen möglichen Spielraum für standortspezifische Anpassungen bereits berücksichtigt. Der Wohnungsmix bildet in seiner Diversität an Wohnungstypen als auch in der Verteilung die Vorgaben der Bauherrschaft ganz gut, jedoch in der Quantität insbesondere für das Stockwerkeigentumsprojekt nur unzureichend, ab. Entgegen der Vorgaben sind zur Umsetzung des Programms zwei Untergeschosse notwendig. Eine hohe Anzahl an Parkplätzen kann generiert werden. Die Baukosten liegen im Vergleich zu den anderen Projekten im Durchschnitt.

### Fazit

Ein selbstbewusster, vielversprechender und mutiger Ansatz, der den Realitätscheck aber nicht vollständig überzeugend schafft. Die konsequent gedachten Schottenstrukturen sind ein Grund, wieso teilweise schwierig zu vermarktenden Wohnungen entstehen.

## 5.6 SLIK Architekten

### Team

SLIK ARCHITEKTEN GMBH

ANDREAS GESER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN AG



Abbildung 25: Modellfoto

## Würdigung

### Städtebau, Architektur

Der Ansatz der Projektverfasser ist die Ausarbeitung eines graduellen Übergangs vom städtischen Platz hin zum durchgrünten Wohnquartier. Die innerstädtische Dichte verstehen sie als eine dem Ort angemessene urbane Qualität. Die Aktivierung des Erdgeschosses hin zum Weinbergplatz durch das Gebäude Kreuz, das Restaurant sowie die integrierte Tankstelle, welche bewusst nicht direkt vom Weinbergplatz erkennbar ist, sondern nur der Shop als Quartierladen, stellt einen wichtigen Impuls für die Belebung, Durchmischung und Integrierung in den Stadtraum dar. Die vier Neubauten, welche sich in ihrer Körnung und ihrem Fussabdruck am Vorgefundenen orientieren und somit eine Durchwegung und auch Durchlüftung des Areals zulassen, erscheinen in ihrer Setzung trotz deutlich höherer Gebäudehöhen als adäquat und selbstverständliche Eingliederung in das bestehende Quartier.



Abbildung 26: Situation

Der gewählte zweigeschossige Zwischenbau oder Anbau, welche das denkmalgeschützte Haus mit dem Neubau hin zum Platz verbindet, wird in seiner vorgeschlagenen Ausformulierung kontrovers diskutiert. Die Absicht mit der ausgearbeiteten, gestaffelten Abfolge der Neubauten in die Tiefe, eine sich öffnende Zwischenraumabfolge zu kreieren, welche vom städtischen Auftakt, hin zum Quartiergarten führt, wird inhaltlich begrüßt. Die daraus resultierende Enge zwischen dem Auftaktgebäude und dem Bestand inkl. Erweiterung, wird hingegen in seiner Dimensionierung hinterfragt.



Abbildung 27: Perspektive

Die vorgeschlagene Materialisierung der Gebäude unterstreicht die Absicht, die Neubauten mit dem Bestand zusammen zu weben und eine selbstverständliche städtebauliche und topographische Einbettung zu erreichen. Insgesamt überzeugt die städtebauliche Setzung und Körnung durch eine adäquate Lesung der vorgefunden und zukünftigen urbanen Themen. Trotz geforderter Dichte wirkt das Ensemble ortverträglich, ortsbildend und aktivierend. Nur in der Nahtstelle, dem Auftakt, wird die vorgeschlagene Ausformulierung in Frage gestellt.



Abbildung 28: Grundrisse

Hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Effizienz schlagen die Projektverfasser die Neubauten als kompakte, einfache und robuste Volumen - mit im Zentrum liegendem Kern - vor. Das Übereinanderliegen der Balkone, Steigzonen, Küchen und Bäder, sowie der gewählte Fassadenöffnungsanteil, unterstreicht den wirtschaftlich getriebenen Fokus und prägen die Struktur der vorgeschlagenen Wohnungen. Fast alle Wohnungen sind zweiseitig oder sogar dreiseitig orientiert. Das vorgeschlagene Durchwohnen wird grundriss-thematisch durch den zentralen Wohnraum mit je zwei Balkonen untermauert. Die restlichen Zimmer sind nutzungsneutral um diesen zentralen Wohnraum angeordnet. Die Tageslichtthematik wird durch die vorgeschlagene Raumhöhe entschärft. Die klare Struktur und Ausformulierung der Grundrisse überzeugt in vielen Bereich, die Raumbreite des zentralen Wohnraums wird hingegen kontrovers diskutiert. Haus vier, welches sich auf den Quartiergarten orientiert, bietet, getrieben durch die Topographie im Erdgeschoss interessante Duplex-Gartenwohnungen an. Insgesamt eine klar strukturierte Wohnanlage mit differenzierten Ansätzen und Wohnqualitäten.

### Freiraum

Die umlaufenden baumbestandenen Strassenräume schaffen eine gute Anbindung an das städtische Umfeld, witzig hier ist auch der Erhalt des Gartens der Krone. Im Inneren entstehen, strukturiert über die mittige Gasse in Nord-Süd Richtung, zwei halböffentliche Räume, die sich zum Umfeld öffnen. Ein chaussierter Platz mit einem Baum, der mittels Ausparung in der Tiefgarage wächst sowie ein grüner Bereich mit Spielplatz, bieten trotz der engen räumlichen Verhältnisse ansprechende Aufenthaltsqualität.



Abbildung 29: Fassade

### Lärmimmissionen

Der Aussenraum wird durch die weitgehend zu den Strassen geschlossene Bebauung gut geschützt. Die vorgeschlagene mehrseitige Orientierung der Wohnungen ist hinsichtlich Wohnkomfort gut gewählt. Die Variante mit den abgewandten Schlafzimmern ist zu bevorzugen. Die Anordnungen der Gewerbenutzungen sowie der Tankstelle sind aus lärmtechnischer Sicht gut gewählt.

### Stadtklima, Nachhaltigkeit

Zur Eindämmung der Lärmimmissionen der Kantonsstrasse wird eine überwiegend geschlossene Bebauung vorgeschlagen. Zwar bildet eine durchgehende Achse eine Öffnung, die sehr eng gewählten Gebäudeabstände jedoch lassen vermuten, dass der Kaltluftstrom seine Wirkung nur bedingt entfalten kann. Im engen Innenhof wird das Augenmerk insbesondere auf die Bepflanzung und sickerfähige Beläge gelegt.

Insgesamt ist eine sehr kompakte Überbauung geplant mit einfachen Volumina, die bezüglich Energieeffizienz optimiert sind. Die Konstruktion ist in konventioneller Massivbauweise angedacht und nur wenige Elemente sind als vorfabrizierte Elemente geplant. Insgesamt bleibt der Vorfertigungsgrad überschaubar.

Die klare Layoutkonzeption der Gebäude weist eine strenge Gliederung in zentral angeordneten Erschliessungskerne mit effizient angegliederten und durchgehenden Installationsschächten auf. Die geforderten Flächen für eine Photovoltaikanlage sind auf den Dachflächen nachgewiesen. Der

Umgang mit den Themen Energie und Nachhaltigkeit zeigen eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Vorgaben und sollten sich sehr gut umsetzen lassen. Das Projekt erfüllt die gestellten Anforderungen insgesamt überwiegend in geeigneter Weise und stellt einen umsetzbaren Beitrag dar.

### Wirtschaftlichkeit

Das Projekt weist mit einer Ausnützungsziffer von 2.59 die im Programm geforderte Dichte auf. Die im Projekt generierte Hauptnutzfläche HNF liegt nur knapp unter der Vorgabe aus dem Studienauftragsprogramm. Der projektspezifische Wohn- und Gewerbeanteil von 79% zu 21% erfüllt die gesetzlichen Vorgaben formal nicht und hat einen möglichen Spielraum für standortspezifische Anpassungen bereits berücksichtigt. Der Wohnungsmix bildet in seiner Diversität an Wohnungstypen als auch in der Verteilung und Quantität die Vorgaben der Bauherrschaft bereits überwiegend gut, jedoch in der Quantität insbesondere für das Anlageprojekt, nur unzureichend ab. Im Projekt wurde konsequent auf Attikaufbauten verzichtet. Das ungenutzte Potential hätte jedoch auch Auswirkungen auf den architektonischen Ausdruck, so dass eine entsprechende Überarbeitung als problematisch angesehen wird. Insgesamt kommt das Projekt wie gefordert mit nur einem Untergeschoss aus und bietet zudem eine hohe Anzahl an Parkplätzen. Die Baukosten liegen im Vergleich zu den anderen Projekten im Durchschnitt.

### Fazit

Eine eher klassische (aber verständliche) Art der Stadtinterpretation führt zu einer Idee, welche die Strassenräume stärkt. Sich wiederholende Grundmodule werden zu einer Gesamtfigur gefügt, bei der das um 90° Grad gedrehte Haus im Osten kritisch beurteilt wird.

# 6 Freigabe des Abschlussberichtes


Der vorliegende Bericht des Beurteilungsgremiums wurde am 03. Dezember 2021 genehmigt.

Dani Ménard (Vorsitz) ..... 

Tanja Temel ..... 

Jan Hlavica ..... 

Lukas Schweingruber ..... 

Roger Münger ..... 

Othmar Ulrich ..... 

Roland Fisch ..... 