

Beurteilungsbericht Studienauftrag

Korki-Areal Dorfmitte



Visualisierung der siegreichen Studie

Die Dorfmitte Dürrenäsch wird durch geschickte gestalterische Massnahmen zu einem Treffpunkt und lädt Bewohnende des KOR KI-Areals und das Dorf ein: So schafft die neue Dorfmitte Identität und Heimat.

(Bild zur Verfügung gestellt vom siegreichen Team Zulauf Schmid mit Kollektiv Marudo Architekten & MOFA urban landscape studio)

Vision

Korki-Areal Dorfmitte

Die Dorfmitte dient als Treffpunkt für alle Generationen Bewohner. Die Wohnangebote und die Verweilorte sind ideal gemischt und fördern das soziale Miteinander.

Der Identifikation mit der Siedlung und dem Dorf wird viel Bedeutung beigemessen.

Die Qualität und der Mix der Bauten bieten vielerlei Heimat und prägen das Dorfbild freundlich und ästhetisch.



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	4
1.1	Grundstück und Geschichte	4
1.2	Initianten und Eigentümer/in.....	4
2	Ausgangslage und Beurteilungskriterien.....	5
2.1	Baugesetz und Rahmenbedingungen	5
2.2	Umgebung, Freiräume und Begegnungsflächen	6
2.3	Entscheidungskriterien und Gewichtung.....	6
3	Teilnehmende, Preisgericht, Vorprüfung	7
3.1	Teilnehmende Büros.....	7
3.2	Preisgericht oder Beurteilungsgremium	7
4	Vorgehen für die Beurteilung am 22.9.2022	8
4.1	Start in den Beurteilungstag – Spielregeln.....	8
4.2	Vorprüfung	8
4.3	Beurteilung.....	9
5	Empfehlung zur Überarbeitung	10
5.1	Auftrag zur Überarbeitung an Team Zulauf Schmidlin mit Marudo	10
5.2	Zwischenbesprechung Überarbeitung am 16.11.2022.....	11
5.3	Umgang mit neuer/alter BNO Dürrenäsch und Gestaltungsplan-Verfahren.....	11
6	Würdigung der eingereichten Arbeiten	13
6.1	Würdigung BEM Architekten mit Büro Hunkeler und Bischoff Landschaftsarchitektur	13
6.2	Würdigung ERP Architekten mit Hager Partner Landschaftsarchitekten	19
6.3	Würdigung Frei Architekten mit Zwahlen + Zwahlen Landschaftsarchitektur.....	29
6.4	Würdigung Zulauf Schmidlin & Kollektiv Marudo mit MOFA urban landscape studio.....	35
7	Schlussfolgerungen und Empfehlungen	44
7.1	Stand Ende September 2022.....	44
7.2	Entscheid Beurteilungsgremium für Überarbeitung	44
7.3	Schlussbeurteilung und Empfehlungen Beurteilungsgremium vom 22.12.2022	45
7.4	Weiteres Vorgehen Ausstellung und Zusammenarbeit mit siegreichem Team.....	45
8	Genehmigung.....	46

Impressum

Herausgeberin:	Sarudo AG, Alte Hallwilerstrasse 13, 5724 Dürrenäsch
Inhalt und Redaktion:	Michael Hauser, Ladina Esslinger und Adrian Rehmann mit Familie Sager
Organisation & Vorprüfung:	Adrian Rehmann Immobilien – Hertensteinstrasse 17, 5408 Ennetbaden Mobile 079 205 75 54 – Mail adrian.rehmann@bluewin.ch
Zuständige Person Baukosten:	Michele Marino – Massplan AG, Grindel 31, 6017 Ruswil Telefon 041 521 20 10 – m.marino@massplan.ch

1 Einleitung

1.1 Grundstück und Geschichte

Lage

Das Korkiareal (12'217 m²) liegt unübersehbar direkt an der Strassenkreuzung in der Dorfmitte. Die dominanten Gebäude fallen besonders von Süden und Westen her auf. Auf der Nord- und Ostseite treten die Bauten topografisch weniger in Erscheinung.

Geschichte

In den teilweise über hundertjährigen Gebäuden stellte die Firma Sager AG bis nach Mitte des letzten Jahrhunderts Korkprodukte für die Gebäudedämmung her. In den fünfziger Jahren kamen die bekannten Sagex-Platten und die Kunststoffprofile dazu. Etappenweise wurden die Produktionen der zwei Firmen Sager AG und profilsager ag an die neuen Standorte am Dorfrand verlegt, sodass seit 2013 das Areal für andere Zwecke genutzt werden kann. Das Areal verbleibt im Eigentum der profilsager ag.

Industriecharakteristik

Die unterschiedlichen Bauten auf dem Areal waren sukzessive über die Jahrzehnte gewachsen. Ganz alte Bauten wurden abgerissen und anfangs der 70-er Jahre wurde der letzte Neubau realisiert, um die damaligen Betriebsbedürfnisse zu erfüllen. Wertvolle Gebäude mit typischem Industriecharakter sucht man vergeblich. Alters- und zustandsbedingt können die Bauten nicht für Wohnzwecke umgenutzt werden. Für das Wettbewerbsprogramm wurde von einem Rückbau aller bestehenden Gebäude ausgegangen.

Heutige Arealnutzung

Das Industriegelände wird heute von diversen Kleingewerbebetrieben, Hilfswerken und Privaten gemietet und belebt. Das Bürogebäude ist vermietet. In den vermietbaren Betriebsgebäuden sind hauptsächlich Lagerräume für Kleinmieter, und ebenerdig sind Wohnmobile eingestellt. An der Friedhofstrasse befinden sich hauptsächlich ein Garagenbetrieb und das ebenfalls vermietete Wohnhaus. Einzelne Aussenflächen werden von Fahrzeugen belegt.

Die leerstehenden Geschossflächen sind mangels passender Infrastruktur zum Vermieten ungeeignet.

Die Vermietungsaktivität ist von befristeter Dauer bis die Arealumnutzung für geeignete Wohnangebote realisiert werden kann.

1.2 Initianten und Eigentümer/in

Die Familie von Rudolf und Annemarie Sager setzt sich seit 2021 konkret zum Ziel, das Areal verantwortungsbewusst und bewohnergerecht neu zu gestalten.

Die Umsetzung wird mit der neu gegründeten Immobilienfirma Sarudo AG (Alte Hallwilerstrasse 13 in Dürrenäsch) erfolgen. Das neue Unternehmen ist Eigentümerin und wird die Arealentwicklung verantworten.

2 Ausgangslage und Beurteilungskriterien

2.1 Baugesetz und Rahmenbedingungen

BNO

Die neue (nicht bewilligte) BNO verlangt bzw. ermöglicht das planerische Instrument der „Arealüberbauung“ (siehe Art. 5). Mit deren kantonalen Genehmigung wurde 2022 gerechnet. Durch eine Einsprache gegen die BNO-Revision besteht aktuell und anhaltend die Pflicht für das durchführen eines Gestaltungsplan-Verfahrens. Die nahe Zukunft wird weisen, ob dies weiterhin so bleiben wird. Gemeinde, Eigentümerin und das Beurteilungsgremium erachten eine dreigeschossige Bebauung als passend. Alle Freiheiten von mehr Geschosshöhen im Gestaltungsplanverfahren werden als für den Ort wenig ortstypisch eingeschätzt.

Wohnen, Gebäudetypen und Vielfalt für Dorf und Quartier

Gebäudevielfalt für Bewohnervielfalt

Das Ziel ist, mit dem zum Areal passenden Alleinstellungsmerkmal eine hohe Qualität an Wohnraum und Heimat zu erreichen. Gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen soll über die Quartier-Grenze hinaus gelebt werden und das Dorf miteinbeziehen. Die Gebäudeformen und -grössen beinhalten sowohl mehrstöckig unterschiedliche Häuser, wie auch Reihen-Einfamilienhaus-Einheiten. Ihre Anordnung mit Ausblick und Balkonen passt in möglichst grosszügige Freiräume und Begegnungszonen. Ein Anteil von gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten gehört auch dazu: damit im Quartier auch pulsierendes Leben von Aussen einkehrt. Die Zufahrt mit Parkierungsmöglichkeiten (unter und über Boden) ist von Bedeutung, um die vorgenannten Qualitätsansprüche nicht zu beeinträchtigen. Die Areal-Umgestaltung wird in zwei, zeitlich und inhaltlich noch offenen, Etappen vollzogen.

Ansprechgruppen

Ins ländliche und persönlich geprägte Dürrenäsch ziehen mit Vorliebe unterschiedliche Gesellschaftsschichten, die abseits urbaner Gebiete Ruhe und Idylle suchen. Der Ort bietet klare Strukturen, tragfähige Beziehungen und eine grossartige Natur-Umgebung auf dem Hügelzug zwischen See- und Wynental. Mit der dorfeigenen Schule, aktivem Vereinsleben und einem Dorfladen ist Dürrenäsch der ideale Ort, ein aktives Familienleben mit Kindern zu gestalten. Senioren, die dem Ort treu bleiben wollen, finden eine Folgeleistung für das Wohnen im Alter (nach Familien und Einfamilienhaus-Phase) in der ihnen vertrauten Umgebung.

Quartierkultur

Die zentrale Lage verpflichtet. Sowohl für die Anwohner als auch für das gesamte Dorf schafft das neue Quartier Raum für Begegnungen, wie beispielsweise eine offene Werkstatt, Spielgruppen- und Spielplatz-Angebot, Café als Treffpunkt, Shareoffice, Atelier, Coiffeur, Arzt, Gemeinschaftsgarten, ein Dorfplatz zum Verweilen. Von Bedeutung ist, wie der ganze Raum in Bauten, Grünanlagen und Verkehrsflächen aufgeteilt wird, damit die offene Kultur auch zum Tragen kommt und das soziale Miteinander einfach und unaufdringlich gefördert wird. Der Sozialraum soll sowohl räumlich als auch interaktiv gestaltet werden. Als zentrales Identifikationsmerkmal zur alten Industriegeschichte wird ein Korkeichenbaum gepflanzt.

Wohnformenvielfalt

Der soziale Mix stellt eine solide Basis für die Quartiergemeinschaft. Die verschiedenen Wohnformangebote bilden die angestrebte Diversität und Flexibilität ab. Ebenso bietet die Zusammenarbeit mit einem Spitex-Dienst ideale Bedingungen für das unabhängige Wohnen im Alter. Strukturen des Miteinanders ermöglichen, dass sich Generationen natürlich begegnen und Nachbarn untereinander austauschen und einander dienen.

2.2 Umgebung, Freiräume und Begegnungsflächen

Die heute sehr hohe Stützmauer teilt das Korki-Areal vom Dorf ab und das Areal thront über dem Dorfzentrum. Mit der neuen Nutzung im Zentrum des Dorfes soll eine Öffnung des Grundstücks gegenüber dem natürlichen Dorfzentrum geschaffen werden. So sollen die hinter dem Korki-Areal liegenden Ortsteile das Areal durchqueren können (zu Fuss oder mit dem Velo, barrierefrei). Wenig lärmempfindliche Erdgeschoss-Nutzungen sollen das künftig ermöglichen.

Spielplätze, ein Quartierplatz und weitere Angebote schaffen natürliche Treff- und Begegnungsmöglichkeiten für das neue Quartier und das Dorf. So sollen sich öffentliche, private und halbprivate Nutzungen mischen können und Arealdurchquerung und Siedlungsalltag gemeinsam funktionieren.

2.3 Entscheidungskriterien und Gewichtung

Zuschlagskriterien im Einladungsverfahren	Kriterien	Gewichtung [%]
	Nutzen Umsetzung Nutzungs- und Familien-Ziele Wohnqualität Angemessenheit/Adäquatheit der Eingriffstiefe Soziale/nachbarschaftliche Verträglichkeit	30%
	Städtebau, Architektur und Freiraum Vollständigkeit, Gesamteindruck Kreativität und Innovation, Gestaltung / Ästhetik Städtebau / Kompatibilität ortsbauliche Ansprüche Raumkonzept / Funktionalität	30%
	Nachhaltigkeit Materialisierung Flexibilität der Lösung	10%
	Wirtschaftlichkeit Lebenszyklus und Unterhalt Erstellungskosten, Ertragsflächen Wirtschaftlichkeit (Kosten / Nutzen) Unterhalts- und Betriebskosten Angebote (Honorarofferte)	30%
	TOTAL	100%

Familie Sager wie auch die Sarudo AG legen Wert auf einfache, suffiziente und passende Lösungen. Um sich im bestehenden Umfeld einbetten zu können, ist auch der Preis ein wichtiges Kriterium. Dabei sind nicht der tiefe Preis, sondern das Preis-Leistungs-Verhältnis und die örtlichen Marktverhältnisse entscheidend.

Die Auswahl der Studienlösung für ein Richtprojekt erfolgt sorgfältig, nach fachmännischen Kriterien.

3 Teilnehmende, Preisgericht, Vorprüfung

Im Studienauftrag für ein Richtprojekt für die Entwicklung des Korki-Areals nehmen vier Büros – jeweils ergänzt um ein Büro für Landschaftsarchitektur teil.

3.1 Teilnehmende Büros

1. ARGE BEM Architekten AG & Büro Hunkeler Architekten AG mit Bischoff Landschaftsarchitektur	Bruggerstrasse 69, 5400 Baden T 056 222 15 20, bem@bem-architekten.ch
2. ERP Architekten AG mit Hager Partner Landschaftsarchitekten	Stadtturmstrasse 19, 5400 Baden T 056 484 50 80, mail@erp-architekten.ch
3. Frei Architekten AG mit Zwahlen + Zwahlen Landschaftsarchitektur	Bleichemattstrasse 43, 5000 Aarau T 062 834 90 50, info@frei-architekten.ch
4. Zulauf Schmidlin Architekten AG & Kollektiv Marudo mit MOFA urban landscape studio	Bruggerstrasse 37, 5400 Baden T 056 200 05 70, office@zulauf-schmidlin.ch

3.2 Preisgericht oder Beurteilungsgremium

Hauser *	Michael	Präsident Beurteilungsgremium, Fachjuror Stadtbaumeister Winterthur bis 2017, Architekt BSA Hauserorte GmbH, Gerechtigkeitsgasse 2, 8001 Zürich T 044 201 11 44, hauser@hauserorte.ch	1
Esslinger	Ladina	Mitglied Beurteilungsgremium, Fachjurorin Architektin ETH, Projektentwicklerin Geistlich Immobilia, Schlieren T 044 733 88 33, ladina.esslinger@geistlich.com	1
Sager	Rudolf	Verwaltungsratspräsident Sarudo AG Alte Hallwilerstrasse 13, 5724 Dürrenäsch (Auftraggeberin und Landeigentümerin)	1
Sager	Felix	Sohn von Rudolf Sager	1
Amsler-Sager	Regula	Tochter von Rudolf Sager	
Amsler-Sager	Martin	Schwiegersohn von Rudolf Sager	
Zehnder Müller Willi	Daniel Reto Josef	Experte im Auftrag Gemeinde Dürrenäsch, Oberrohrdorf Bauverwaltung Region Kulm, Unterkulm Gemeindeammann Dürrenäsch	Experte
Rehmann	Adrian	Externer Berater, Immobilienökonom Immobilientreuhand Rehmann Immobilien, Hertensteinstrasse 17, 5408 Ennetbaden, T 079 205 75 54, adrian.rehmann@bluewin.ch	Berater
TOTAL STIMMEN			4

Jedes Mitglied des Preisgerichtes hat eine Stimme. Bei Stimmengleichheit fällt der/die Vorsitzende den Stichentscheid (*). Im vorliegenden Verfahren sind alle Entscheide einstimmig erfolgt. Konnten noch nicht alle Anwesenden zustimmen, wurde eine Bedenkzeit vereinbart.

4 Vorgehen für die Beurteilung am 22.9.2022

Ruedi Sager und Michael Hauser begrüßen die Anwesenden Familien- und Jurymitglieder. Es wird betont, dass die Familie stark mit dem Dorf verwurzelt ist. Es ist darum von zentraler Bedeutung, dass eine zu Dürrenäsch passende Lösung gefunden wird. Und nicht nur Häuser, sondern ein Zuhause für neue und bestehende Dorfbewohnende entstehen soll. Die von den künftigen Bewohnenden belebt und gerne bewohnt werden.

Michael Hauser bekräftigt, dass am Schluss des Tages eine Lösung vorliegen wird, die der Familie für viele Jahre Aufgabe sein soll und Freude bringen muss.

Er hält fest, dass die heute eingereichte bzw. die siegreiche Studie nach der Auswahl in einer ersten Phase zum Vorprojekt weiterentwickelt wird. Dieses Vorprojekt dient – in Anlehnung an die Sonderbauvorschrift für Areale oder einen explizit nicht gewünschten Gestaltungsplan – der breiten Abstützung der Bauabsichten. Das Vorprojekt wird vom Ortsbildexperten der Gemeinde (Herr Daniel Zehnder, Bauexperte) und der Bauverwaltung Kulm (Herr Reto Müller mit Team) zu genehmigen sein.

4.1 Start in den Beurteilungstag – Spielregeln

Das Vorgehen während des Beurteilungstages wird kurz besprochen und festgelegt:

1. Kennenlernen der Projekte und Lösungsvorschläge ohne Wertung: was bieten die Studien
2. Erster Wertungsdurchgang mit möglichem Ausschluss. Bei Zweifeln wird das Projekt weiter begutachtet.
3. Fortsetzen Rundgänge.
4. Am zweiten Beurteilungstag wurde vor dem Start am 29.9. (und vorgängig schriftlich und telefonisch) Herr Daniel Zehnder von Ruedi Sager, Michael Hauser und Adrian Rehmann bzw. der ganzen Jury begrüsst und durch die Studieneingaben und Projekte geführt.

4.2 Vorprüfung

Adrian Rehmann (mit Ergänzungen von Michael Hauser & Ladina Esslinger) erläutern die im Rahmen der Vorprüfung vorgenommenen Prüfungen und Abklärungen. Eine Kurzversion von quantitativen Vergleichen und Kennwerten (Mengen m2/m3, Kennzahlen Investition/Mieten, Baukosten-Kennwerte etc.).

Alle Anwesenden erhalten eine umfassende Aktennotiz, in der auch alle Erläuterungsberichte der Teams enthalten sind. Das Beurteilungsgremium stellt fest, dass

- Alle Arbeiten vollständig und rechtzeitig eingereicht wurden.
- Alle Honorarofferten in vergleichbarer Qualität vorgelegen haben.
- Alle verlangten Projektunterlagen eingereicht wurden.
- Die baurechtlichen Vorgaben und die brandschutztechnischen Vorschriften (soweit beurteilbar) eingehalten sind.
- Die Erschliessung grossmehrheitlich gut – wenn auch sehr unterschiedlich – gelöst wurde.
- Eine Prüfung der Bauökonomie hat stattgefunden. Aufgrund der uneinheitlichen Qualität der Kostenschätzungen und ohne eigene Kostenbeurteilung wurden Baukosten summarisch beurteilt.
- Raumprogramm und funktionelle Qualitäten der Studien lagen in grosser Breite und Vielfalt vor.

Aufgrund der erfolgten Prüfungen wird ergänzend festgehalten:

- Die Baukosten und Kennzahlen sind mit grosser Vorsicht zu geniessen. Es hat keine unabhängige Kostenprüfung mit einer Auf- und Abrechnung unterschiedlicher Standards stattgefunden.
- In der Vorprüfung wurden bei den Erschliessungs- und Abbrucharbeiten allen Teams der Mittelwert der Kosten für BKP 1 angerechnet (weil die Kostenannahmen sehr unterschiedlich waren). Bei einigen Teams hat dies zu Abschlägen und bei anderen zu Aufschlägen geführt.
- Die Lösung BEM hat falsche Volumenberechnungen eingereicht. Eine CAD-Kontrolle von Massplan Architekten hat ergeben, dass das ganze Untergeschoss und verschiedene Nutz- und Funktionsflächen nicht in die Berechnungen eingeflossen sind. Da diese Grundmengen für die Kostenschätzung verwendet wurden, sind annäherungsweise Zuschläge von rund 3,2 Mio. CHF zu den Erstellungskosten aufgerechnet worden. So war eine Berechnung von Mieten, Rentabilität und Kennzahlen möglich.
- Die Lösung Zulauf Schmidlin Kollektiv Marudo hat die vorgeschlagenen Zimmer und damit auch die Wohnungen teilweise falsch gezählt. Es wurden Lufträume als Zimmer mitgerechnet oder zwei Halbzimmer zu einem ganzen Zimmer aufaddiert. Aufgrund der guten Erfüllung der Flächenvorgaben und der detaillierten Ausarbeitung wurden angepasste Objektspiegel in den Vorprüfungsunterlagen verwendet.

4.3 Beurteilung

Gestartet wurde die erste Wertungsrunde und die eigentliche Beurteilung mit einer nicht repräsentativen Benotung der Jurymitglieder. Bis auf eine Lösung erreichten alle Teams eine Note von 5 (von 6 möglichen Punkten).

Da zudem alle Lösungen bewilligungsfähig scheinen oder bei wenig wichtigen Verstössen geheilt werden können, stellte die Jury und die Familie erfreut fest, dass es dem Gremium zu überlassen ist, welche Prioritäten wichtig und für das künftige Dorfleben prägend sein werden.

In der Diskussion wird festgehalten:

- Die Mengen der Fassadenabwicklung wären eine wichtige Mengenangabe gewesen, die sehr hilfreich bezüglich Kosten in der Realisierung gewesen wären.
- Mit der Einsprache gegen die BNO wären Sonderbauvorschriften via Arealüberbauung oder Gestaltungsplan heute als sehr hilfreich einzuschätzen. Nach alter BNO ist weiterhin eine solche Sondernutzung für das KORKI-Areal durchzuführen. Erst nach neuer BNO kommt der Ausnahme-§ 5 zur Anwendung, der bei besonders guter Qualität – die vorliegendes Verfahren sicherstellt – eine Realisierung ermöglicht.
- Durch eine wesentliche Einwendung gegen die neue BNO ist eine zeitnahe Inkraftsetzung der neuen BNO ausgeschlossen. Weil die Einsprache einen wesentlichen Teil der BNO betrifft, ist eine Teil-Inkraftsetzung der BNO ausgeschlossen. Es ist zu erwarten, dass ein alternatives Gestaltungsplan-Verfahren nach heutiger BNO Dürrenäsch zeitlich vorteilhaft(er) erscheint und zusätzlich Sicherheit im Verfahren der Bewilligung vermittelt: weil das Richtprojekt mit den Sonderbauvorschriften eigentümerverbindlich wird.
- Die vorgeschlagene Geschossigkeit aller Teams ist glücklicherweise kompatibel zu den jeweils angrenzenden Bauzonen. Dadurch ist ein geringer Widerstand der Nachbarschaft zu erwarten (entschieden an der Zwischenbesprechung im Juni 2022).
- Es werden die im Programm genannten Kriterien diskutiert. Da gerade das Weiterbauen am Bestand aktuell ein wichtiges Thema wird, ist der Erhalt von gewissen Bauten auch aus ökologischen Gründen sinnvoll und bedenkenswert.

5 Empfehlung zur Überarbeitung

Das Beurteilungsgremium dankt allen Teams für die umfangreichen und gut bearbeiteten Projektvorschläge. Sämtliche Projekte wurden rechtzeitig und vollständig abgegeben. Die Entschädigung ist allen Teams ausbezahlt. Alle zur Beurteilung zugelassenen vier Lösungen erhalten die vereinbarte Entschädigung von 15'000 CHF (exkl. MWSt von 7,7%). Auf eine eigentliche Rangierung wird verzichtet.

Dank der guten Studienlösungen wurde nachgewiesen, dass das Verfahren des Studienauftrags, die im neuen §5 der BNO verlangte „hohe Qualität, die im Sinne einer Arealüberbauung und ohne Gestaltungsplan“ sicherstellt.

5.1 Auftrag zur Überarbeitung an Team Zulauf Schmidlin mit Marudo

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Bauherrschaft das Projekt Zulauf Schmidlin Architekten AG mit Kollektiv Marudo und MOFA urban landscape studio zur Überarbeitung. Die Überarbeitung soll begleitet und dem Beurteilungsgremium zum abschliessenden Entscheid erneut vorgelegt werden. Die Überarbeitung wird mit 10'000 CHF pauschal entschädigt. Erfolgt im Anschluss eine Beauftragung für ein Vorprojekt, wird der Betrag als Akontozahlung angerechnet.

Folgende Punkte sind bei der Überarbeitung im Wesentlichen zu berücksichtigen:

- Vereinfachung des Projektes zur Senkung der Zielkosten
- Überarbeitung der Wohnungsgrundrisse in Hinblick auf den gewünschten Wohnungsschlüssel

Weiter sind die Erkenntnisse und Hinweise aus der Vorprüfung zu berücksichtigen. Mit dem Team wurden die Kritikpunkte der Jury besprochen und die Möglichkeiten für strukturelle Veränderungen diskutiert. Das Team hat grosse Bereitschaft gezeigt, innerhalb des vereinbarten Kostenrahmens die Anpassungen vorzunehmen und die heutige Studienlösung weiter zu entwickeln. Weil:

- Das Team hat verstanden, was Familie und Jury wollen. Mit den neuen, präzisierten Vorstellungen ist die Vorfreude auf die Umsetzung gestiegen: weil ein ZUHAUSE und keine HÄUSER vorgeschlagen werden.
- Das Team hat vielfach aufblitzen lassen: sie wissen, wie günstig gebaut wird. Obwohl 20% Einsparungen sehr schmerzhaft sind und dies nur durch Weglassen erreicht wird, trauen das alle Anwesenden dem Team zu.

Das weitere Vorgehen wurde wie folgt vereinbart:

- Angebot für das Offenlegen der Beurteilungs-Mechanik der Ökonomie.
- Zwischenbesprechung am 16.11.2022, 8-12 h im Bürohaus Dürrenäsch.
- Abgabe bis 16.12.2022 bei Rehmann Immobilien, Klosterstrasse 42, Wettingen.
- Jurierung am 22.12.2022 im Bürohaus Dürrenäsch – anschliessend Apéro.

5.2 Zwischenbesprechung Überarbeitung am 16.11.2022

Das Team hat alle nötigen Grundrisse, Vereinfachungen und Baukosten senkende Massnahmen ergriffen. Das Beurteilungsgremium und Familie Sager konnten feststellen, dass die vorhandenen Qualitäten in Wohnungen, Anordnung der Liegenschaften und in den Frei- und Grünräumen nicht nur erhalten sondern trotz Vereinfachungen verbessert werden konnten.

Das Beurteilungsgremium ist erfreut, dass das Team bei den Kosten die entsprechenden Hebelwirkungen erkannt und gefunden hat. Die einfachere Tiefgarage und kompaktere Baukörper mit konsequenten Erschliessungen führen nun dazu, dass die Zielkosten erreicht werden. Die Machbarkeit konnte dadurch markant erhöht werden.

Notwendige Inhalte der Überarbeitungs-Abgabe und Vorgehen nach der Schlussbeurteilung am 22.12.2022 soll wie folgt kommuniziert werden:

- Die im Wettbewerb erstellten Visualisierungen sind vom Ausdruck und dem Grundaussdruck weiterhin gültig. Im Hinblick auf die Ausstellung im Januar 2023 werden keine weiteren Visualisierungen nötig sein.
- Das Modell für die Schlussabgabe soll den Stand des Wettbewerbs zeigen um eine Grundaussage aller Projekte und Studieneingaben zu ermöglichen.
- Mitteilung an alle Teams der Überarbeitung mit Absage und Orientierung durch Michael Hauser ist nach dem 29.9.2022 erfolgt.
- Ausstellen der Arbeiten mit Überarbeitung 23. Februar 2023 (Information Presse um 16 Uhr, Architekten und Gemeinderat um 17 Uhr, Nachbarn und Öffentlichkeit im Anschluss ab 18 Uhr).

5.3 Umgang mit neuer/alter BNO Dürrenäsch und Gestaltungsplan-Verfahren

Aufgrund von Einwendungen gegen die neue BNO Dürrenäsch vom April 2021 wird eine zeitnahe Rechtskraft der neuen Bau- und Nutzungsordnung kaum möglich sein.

Eine Teil-Inkraftsetzung der BNO ist nicht möglich, weil die Auszonung als Einwendungsgrund ein wesentliches Element der BNO-Revision darstellt.

Zudem sind auch bei einer Teiländerung der BNO Einsprachen möglich (weil die Auszonung wichtige Eigentumsinteressen betrifft). Familie, die Vertreter von Gemeinde und deren Fachexperten wie auch die baubewilligende Behörde und das Beurteilungsgremium gehen davon aus, dass die heutige Studienlösung mit Überarbeitung als ausgezeichnetes Richtprojekt und Gestaltungsplan-Grundlage gelten kann.

Gemäss aktuell gültiger BNO 1998 wird im Gebiet Korki-Areal darum ein Gestaltungsplan verlangt. Der grosse Vorteil ist: das Gestaltungsplan-Verfahren bringt eine höhere Rechtssicherheit in einer frühen Planungsphase. Nach erstellter Vorprüfung mit Bericht kann nach der Mitwirkung über den Start des Bauprojekts entschieden werden (vorausgesetzt es kommen keine neuen Anforderungen hinsichtlich Zufahrt und Erschliessung auf).

6 Würdigung der eingereichten Arbeiten

6.1 Würdigung

BEM Architekten mit Büro Hunkeler und Bischoff Landschaftsarchitektur

Das Projekt lässt als einziges Team den Gewerbebau aus den 60-er Jahren nicht stehen und differenziert sich so auf eine erfrischende und gleichzeitig pragmatische Art stark von den anderen Vorschlägen.

Die neue Dorfmitte überzeugt insbesondere durch ihre feine Körnung: die Bebauungsstruktur gliedert sich auf den ersten Blick gut in das bestehende Bebauungsmuster im Dorf ein und schreibt dieses in selbstverständlicher Art weiter, reagiert aber im Detail wenig auf den umliegenden Bestand. Das neue Gefüge bildet eine Art generischen Teppich, der sich beliebig erweitern, oder auch anders anordnen liesse, sollten äussere Einflüsse, beispielsweise in der Etappierung, dies nahelegen. Obwohl in der Körnigkeit auf das Dorf abgestimmt, könnte dieses Muster an vielen umliegenden Orten ebenso zur Anwendung kommen und hebt sich darum wenig ab.

Die Landschaft mäandriert fliessend um die Gebäude und definiert verschiedene Aussenräume wie den in seiner Grösse und Proportion glaubhaften Dorfplatz, einen Quartierplatz und verschiedene Spielbereiche. Das Bistrot, respektive der Gemeinschaftsraum als Scharnier zwischen Dorf- und Quartierplatz sind gut platziert. Die Höhendifferenz zur Leutwiler- und Hallwilerstrasse wird durch zwei unterschiedlich hohe Stützmauern und eine bepflanzte Böschung optisch wohltuend reduziert. Die Wegführung durch das Quartier funktioniert gut, ebenso die Anordnung der Besucherparkplätze als Taschen entlang der Friedhofstrasse.

Jeweils zwei Gebäudekörper sind über Eck durch eine effiziente offene Erschliessung miteinander verknüpft. Mit diesem Kniff gelingt den Verfassenden ein feingliedriges Projekt, das den ökonomischen Anforderungen trotz grosser Fassadenabwicklung sehr gut zu genügen scheint.

Die tendenziell tiefen Baukosten widerspiegeln aber auch eine Gleichbehandlung aller Baukörper in ihrem Erscheinungsbild und einen Ausdruck, der die innere Nutzung nicht ohne weiteres erkennen lässt.

Die Wohnungen funktionieren einwandfrei und sind attraktiv, insbesondere dort, wo Wohnen, Essen, Kochen über Eck angeordnet sind und dadurch die Verbindungen in die Schlafzimmer konzentrierter anordnen lassen. Man wünschte sich insgesamt aber mehr Vielfältigkeit in der Nutzungsmöglichkeit und auch in der Grundrisstypologie. Als Aussenraum wird einheitlich ein halb eingezogener Eckbalkon angeboten, mit gutem Nutzwert, aber ohne Differenzierung auch im Erdgeschoss, wo unterschiedliche Lösungen mit privaten Gärten sich anbieten würden. So bleibt viel zu bewirtschaftende Grünfläche ohne zusätzlichen Mehrwert für die Siedlung oder das Dorf übrig.

Insgesamt ein hochwertiger, sehr gut funktionierender Vorschlag mit diversen spannenden Ansätzen, im Detail aber zu generisch und wenig spezifisch auf Dürrenäsch ausgerichtet.

Seite 2 von 4

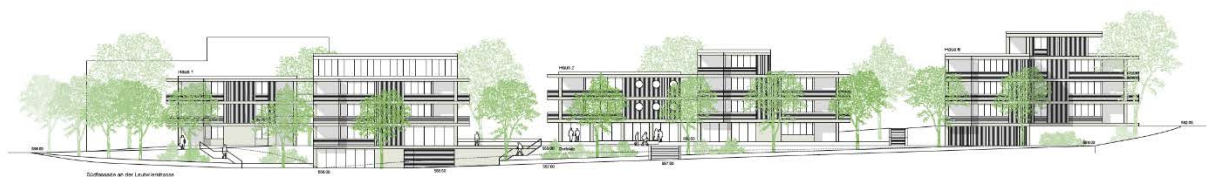
KORKI - Areal Dürrenäsch - Entwicklung Dorfkern - REM Architekten AG und Koro Markler Architekten AG mit Raschhof Landschaftsarchitektur GmbH



Visualisierung Dörfergrund zur Leuchterstrasse



Visualisierung Quartier



Querschnitt an der Leuchterstrasse

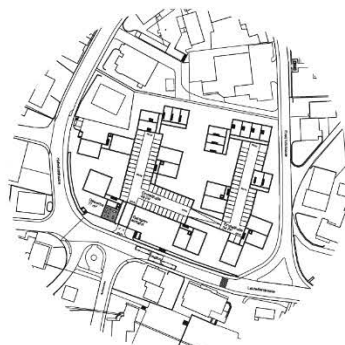
KORKI - Areal Dürrenäsch - Entwicklung Dorfkern - REM Architektur AG und Koro Markler Architekten AG mit Raschhof Landschaftsarchitektur GmbH



Entwicklung / Längsschnitt 1:1000



Entwicklung / Planansicht 1:1000



Entwicklung / Planansicht 1:1000



Interieur Wohnung



Längsschnitt A

6.2 Würdigung

ERP Architekten mit Hager Partner Landschaftsarchitekten

Die Verfassenden schlagen entlang der Leutwiler- und der Hallwilerstrasse ergänzend zum Bestand markante Neubauten vor. Vor allem zusammen mit dem bestehenden Gewerbehaus und dem benachbarten Schulhaus wird das identitätsstiftende Ensemble gestärkt. Ergänzt wird die strassenbegleitende Bebauung mit einem öffentlichen, vielleicht für Dürrenäsch etwas gar grossen neuen Platz, den auch die flankierenden Quartiernutzungen kaum ausreichend beleben dürften. Im strassenabgewandten Bereich wird ein gemeinschaftsorientiertes H-förmiges Mehrfamilienhaus sowie zwei Zeilen mit Reiheneinfamilienhäusern, die durch ihre Spiegelung ebenfalls eine glaubwürdige Nachbarschaft bildet. Der Zwischenraum zwischen strassenbegleitender und rückwärtiger Bebauung wirkt eher zufällig.

Die Freiräume sind überwiegend klar zugeordnet und haben einen hohen Nutzwert für die erdgeschossigen Wohnbereiche. Nicht gleichermassen stimmig sind die Vorgärten zum Quartierplatz bei den beiden zur Umnutzung vorgeschlagenen Gebäuden. Die Tiefgarage ist effizient gestaltet, auch wenn sie nur teilweise auf die Bebauung abgestimmt ist. Interessant ist die Lösung der zweiseitigen Zufahrt, die noch verifiziert werden müsste.

Die architektonische Gestaltung der Bauten wirkt auf den ersten Blick gut örtlich und regional getroffen. Auf den zweiten Blick wird ein sorgfältiger Umgang mit Proportionen und etwas Raffinesse im Ausdruck der Fassaden vermisst.

Das Wohnungsangebot ist vielfältig. Während die Split-Level-Organisation der Reiheneinfamilienhäuser zwar räumlich interessant, aber eher aufwändig erscheint, wirken die Geschosswohnungen trotz gutem Gebrauchswert teilweise schematisch, etwa dort, wo im Erdgeschoss trotz grosszügigem wohnungszugehörigem Gartenbereich die gleichen Loggien wie in den Obergeschossen vorgeschlagen werden, was den Wohnraum seltsam ins dunkle Gebäudeinnere ohne Bezug zum Aussenraum rückt. Effizient, räumlich durchdacht und mehrfach lesbar sind die Wohnungen im grossvolumigen Haus "D" am Dorfplatz. Im Gegenzug wirken die in das Gewerbehaus integrierten reihenhausartigen Maisonetten eher beengt, zumal die tiefe Loggia den bereichernden Kontakt zum Strassenraum kaum mehr erlaubt.

Insgesamt wirkt der Vorschlag reif und ökonomisch realistisch. Der Ansatz des Weiterbaus ist aus Nachhaltigkeitsüberlegungen zeitgemäss. Eine grosse Qualität ist das vielfältige Wohnungsangebot, auch wenn noch nicht alle Wohnungsgrundrisse gleichermassen überzeugen. Die Ausbildung einzelner Nachbarschaften ist gut gelungen. Die architektonische Gestaltung wirkt schematisch, einzelne Bauten sind unproportioniert.

0000
0000
0000
0000



Studienauftrag Korki-Areal, Dürrenäsch ERP Architekten AG, Baden / Hager Partner AG, Zürich

STADTEBAU

Das Korki-areal unmittelbar im Zentrum von Dürrenäsch ist heute geprägt durch das schweizerische über hundertjährige Bauden der Firma Sager AG und weist einen industriellen Charakter auf. Die markanten Bauten der Sager AG prägen das Ortsbild und geben ihm einen eigenständigen Charakter. Die Sager AG ist ein Unternehmen, das in der Schweiz und im Ausland tätig ist und eine Vielzahl von Produkten anbietet.

Der Transformationsprozess des Areals soll in mehreren Etappen erfolgen. In der ersten Phase soll der bestehende Charakter des Areals erhalten bleiben, während in der zweiten Phase neue Gebäude und Grünflächen integriert werden. Das Konzept zielt darauf ab, eine hohe Eigenständigkeit und Identität für das Dorf zu schaffen, indem es die Sager AG als zentralen Bestandteil des Ortsbildes festhält.



Quartiersplatz



Schwarzplan Bestand

Schwarzplan Konzept

insbesondere der Verwaltungsbau unmittelbar an der Landesstrasse. Diese beiden Bauten prägen die Geschichte und das Ortsbild und weisen eine hohe architektonische Qualität auf. Ziel ist es, den Charakter zu erhalten, indem nicht eine anonyme Wohnsiedlung entsteht, die über die in der Schweiz üblichen Mittel, sondern ein eigenständiger Ort. Der neuzeitliche Charakter wird zum Akzent gesetzt.

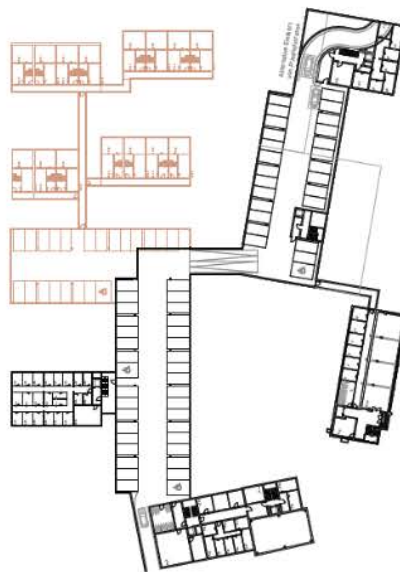
Der neuzeitliche Charakter wird zum Akzent gesetzt.

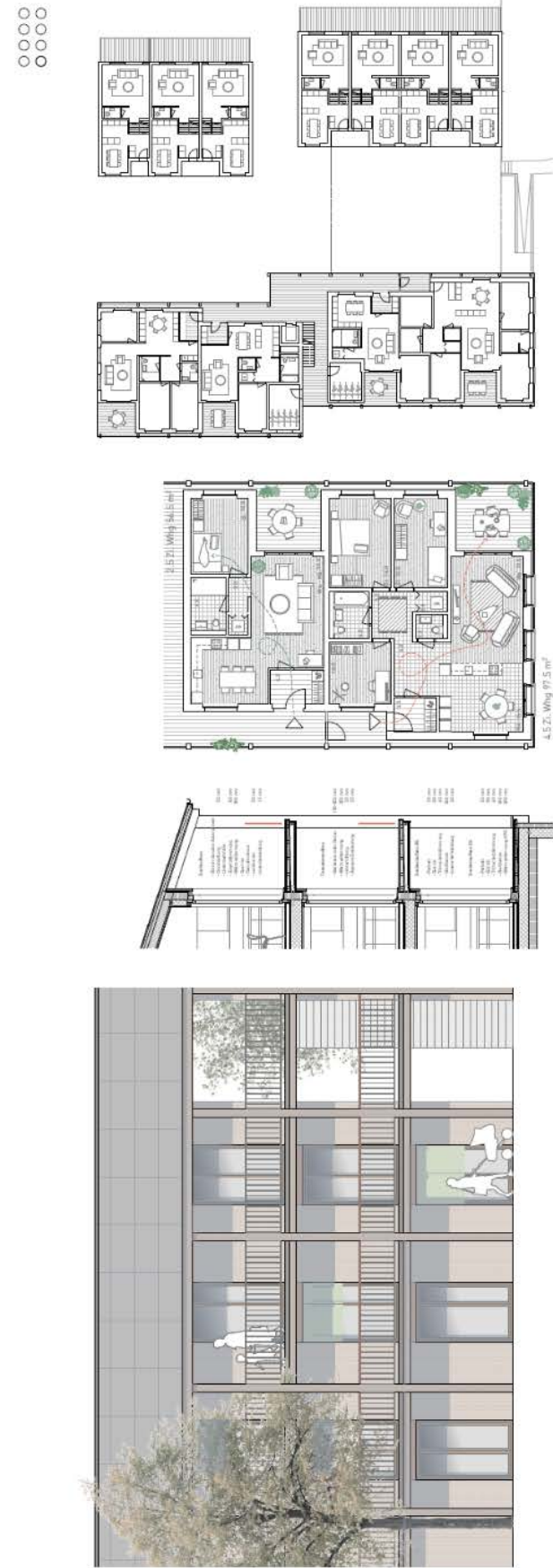
Damit entspricht das Konzept auch dem Ziel des ressourcenorientierten Umgangs mit der Baulast im Sinne der Nachhaltigkeit.

Ziel ist die Ergänzung neuer Gebäude und begrünter Plätze in den bestehenden Kontext, sodass Neu und Alt immer ein harmonisches Gaze bilden. Dies bedeutet, dass auch die Topografie möglichst wenig verändert wird und die Nutzungsarten in diese eingepflegt werden.









Haus C: Refu 1:200

Haus C: Laibengang 1:200

Haus C: Holzgebäude 1:100

Haus C: Holzgebäude 1:100

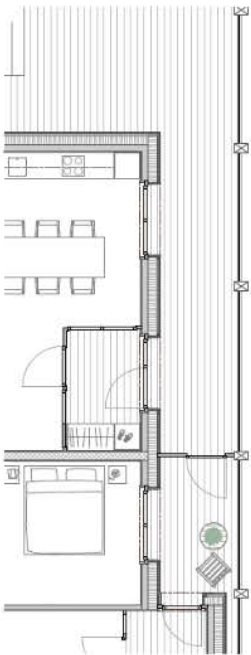
Haus C: Holzgebäude 1:100

Haus C: Holzgebäude 1:100



Im Inneren des Anbaus entstehen Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche, die die Bewohnerinnen und Bewohnerinnen des Dorfkerns verbinden. Die Bereiche sind als Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche für Kinder und Jugendliche konzipiert. Die Bereiche sind als Treffpunkte und Aufenthaltsbereiche für Kinder und Jugendliche konzipiert.

Am südlichen Ende, eingebettet in die bestehende Bausubstanz, wird ein Blick in die Landschaft geschaffen. Die Fassade ist als 'Dürrschicht' gestaltet. Das oberste Holzgeschoss wird zu einem Aufenthaltsbereich für Kinder und Jugendliche umgebaut. Der öffentliche und belebte Bereich wird zum öffentlichen Aufenthaltsbereich. Der Bereich ist als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich für Kinder und Jugendliche konzipiert.

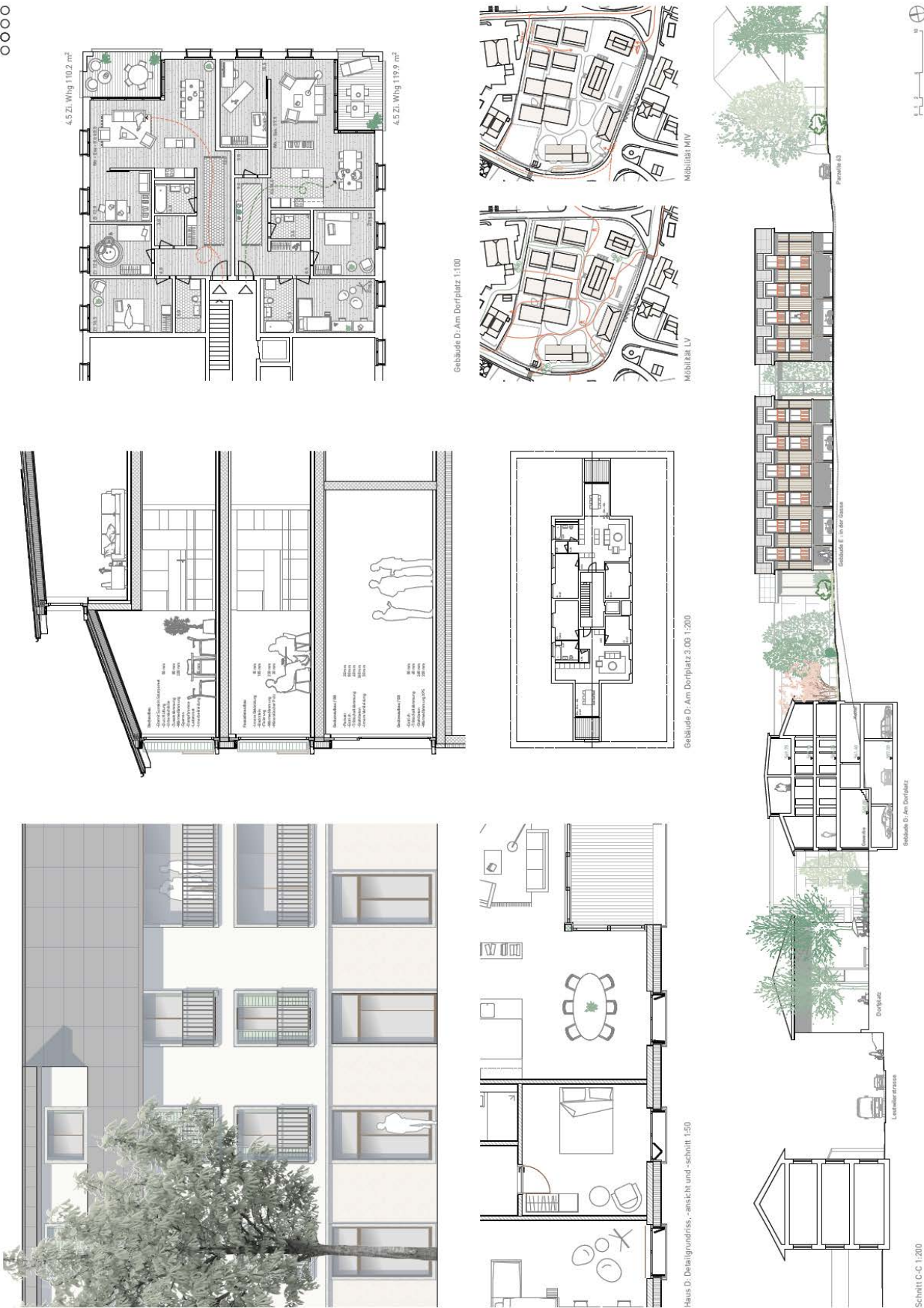


Haus C: Designgrundriss, Ansicht und -schnitt 1:50

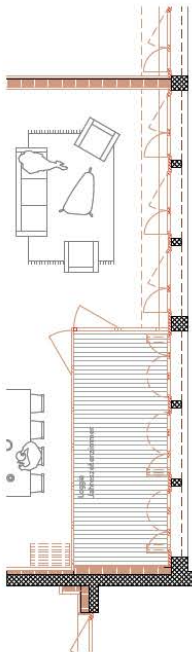
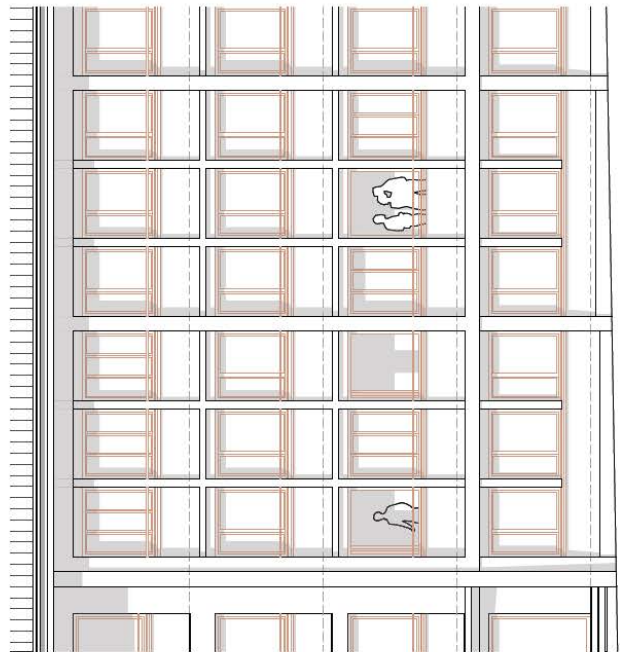
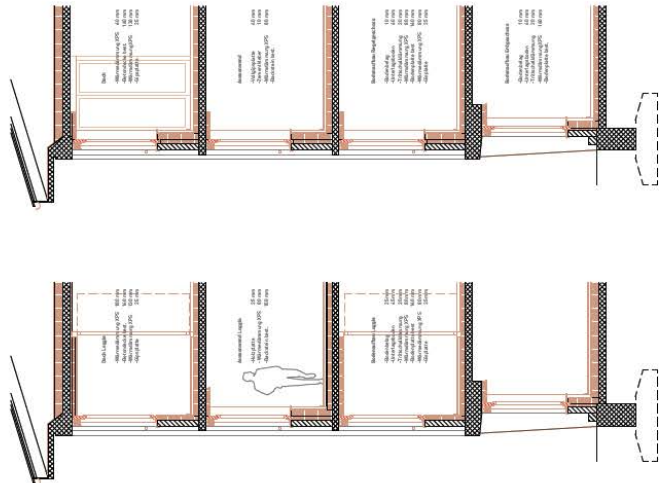


Haus C: Designgrundriss, Ansicht und -schnitt 1:50

○○○○



○○○○
○○○○

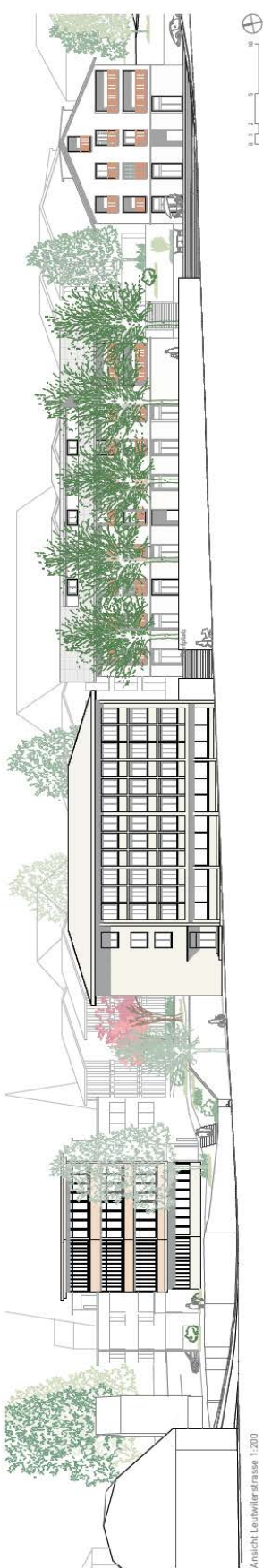


Gebäude A: Haus Sager 2, OG 1:200

Haus A: Detailgrundriss, -ansicht und -schnitt 1:50

STATIK, KONSTRUKTION
Alle Bauten sind in einfacher, konventioneller Bauweise errichtet. Die räumliche Gestaltung der Gebäude ist durch die Anforderungen an die statische Konstruktion und die Anforderungen an die Energieeffizienz bestimmt. Die Gebäude sind als Massivbauweise mit einer Mauerwerkstruktur ausgeführt. Die Gebäude sind mit einer Mauerwerkstruktur ausgeführt. Die Gebäude sind mit einer Mauerwerkstruktur ausgeführt.

ENERGIE / NACHHALTIGKEIT
Es werden eine Treppenausschneide für die Mauerwerkstruktur notwendig, das Gebäude wird innen gedämmt, die neue Unterteilung erfolgt mit Leichtbauwänden.
Neben dem Anschluss zur Heizung der Erdwärme und der vorgeschlagenen Konzentration führt vor allem der Einsatz von Solarpaneelen zur Energiegewinnung. Die Wärmeenergie wird teilweise in die Gebäudeheizung integriert. Die Gebäudeheizung wird teilweise in die Gebäudeheizung integriert. Die Gebäudeheizung wird teilweise in die Gebäudeheizung integriert.



Ansicht Leutwilerstrasse 1:200

6.3 Würdigung

Frei Architekten mit Zwahlen + Zwahlen Landschaftsarchitektur

Das Projekt ordnet je ein Grossvolumen um entlang der Hallwyler- und Leutwilerstrasse an, schafft gemeinsam mit dem bestehenden Bürobau einen Abschluss zum Dorfzentrum und damit ein in sich geschlossenes Quartier. Ein dritter gleichartiger Riegel ordnet sich nördlich des Bestands an und spannt einen begrünten Quartierplatz mit diversen Nutzungsangeboten auf. Den nördlichen Abschluss des neuen Quartiers bildet ein vierseitig ausgerichteter Solitär, die Reiheneinfamilienhäuser sind parallel zur Friedhofstrasse angeordnet und bilden den östlichen Abschluss.

Sowohl die drei Riegel als auch der Solitär sind geprägt durch Rücksprünge in der Fassadenabwicklung und in der Höhe und erreichen mit den leicht zueinander verschobenen Reiheneinfamilienhäusern eine Verwandtheit im Ausdruck. Dagegen wirkt der in seiner Struktur und Nutzung belassene Bestandesbau eher als Fremdkörper innerhalb des neuen Gefüges. Schlüssig ist hingegen der pragmatische Umgang mit dem Bestand insbesondere in den oberen Geschossen. Auf Strassenniveau nimmt die Tiefgarageneinfahrt und Umnutzung zu einem grossen Velokeller eine ähnliche Haltung gegenüber dem Dorf ein, wie die Siedlung insgesamt: sie kommuniziert zu wenig mit dem was bereits da ist.

Die bestehende Erhöhung des Terrains gegenüber der zentralen Strassenkreuzung bleibt auch in der neuen Gestaltung der Dorfmitte bestehen. Die neu geschaffene Durchwegung in ost-westlicher und nord-südlicher Richtung ist rollstuhlgängig ausgestaltet und bietet einen klaren Mehrwert, die südöstliche Ecke öffnet sich und nimmt die Besucherparkplätze auf. Insgesamt bleibt der Ausdruck innerhalb der Siedlung eher privater Natur. Ein Bezug zum umliegenden Dorf lässt sich allenfalls in der hinterlüfteten Fassadenverkleidung in rotem Holz herleiten, ist ansonsten aber schwer festzustellen.

Die hochwertige Gestaltung der Wege in Kopfsteinpflaster mündet übergangslos in gepflegten Rasenflächen mit buschartiger Bepflanzung. Die Aufschüttungen für grössere Bäume sind in sauberen Betonmauern gefasst. Es ist zweifelhaft, ob das bestehende Dorf sich die neue Infrastruktur inkl. Schach, Pergola und Bistrot aneignen würde, dafür reagiert die neue Mitte zu wenig auf den umliegenden Bestand und grenzt sich relativ stark ab.

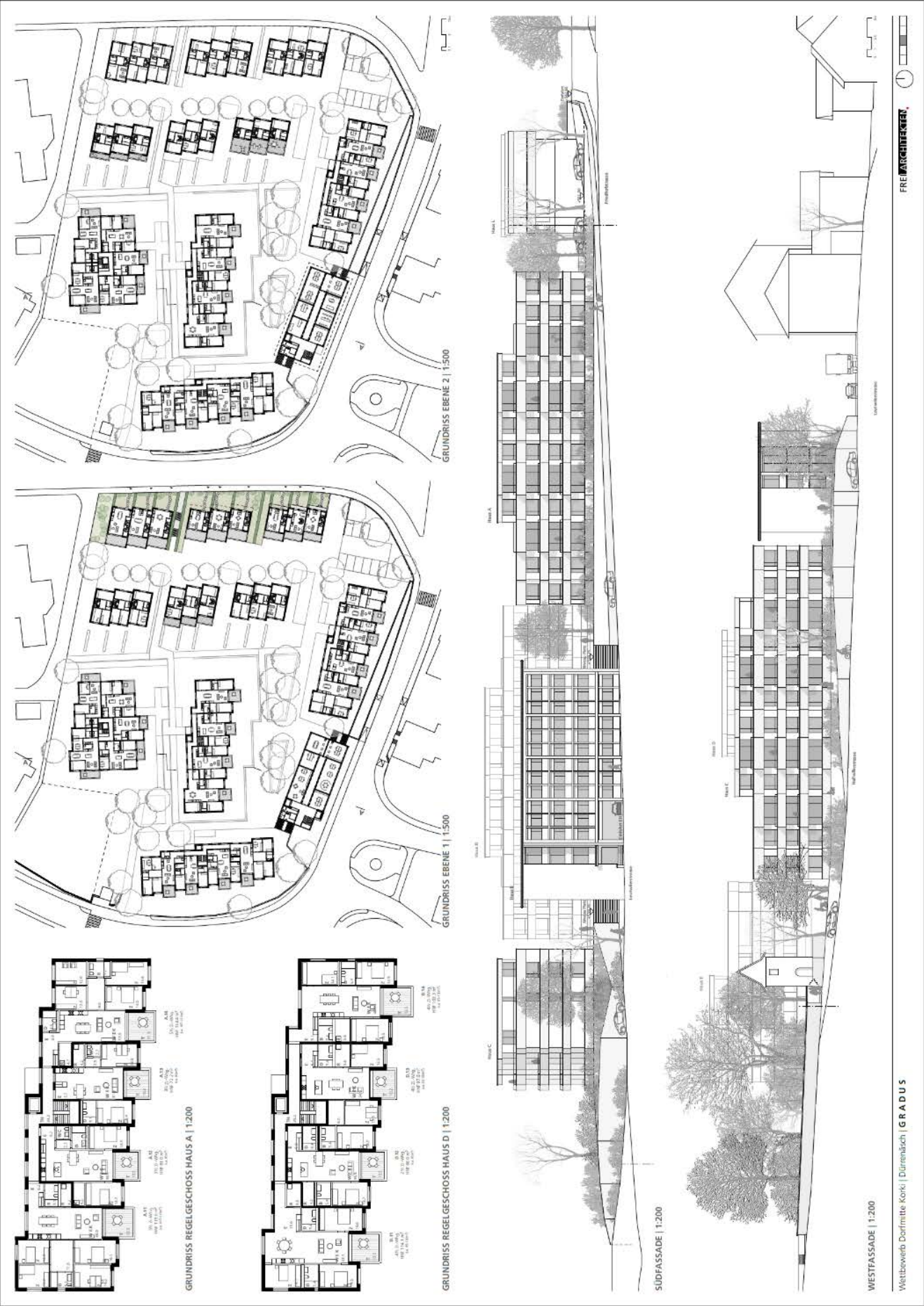
Ein Streben nach Effizienz zeigt sich in der Ausgestaltung der drei Riegel als Vierspänner mit interner nord-respektive ostseitiger Laubengangerschliessung. Die Konsequenz sind viele nur einseitig ausgerichtete und sehr tiefe Wohnungen mit diversen Abgängen aus den Wohnbereichen in Zimmer oder Nebenräume. Während die grösseren und gut geschnittenen Endwohnungen jeweils mehrseitig ausgerichtet sind und eine klare Tag-/Nachttrennung aufweisen, fehlt dies den jeweils mittleren, deutlich weniger attraktiven Wohnungen. Was konzeptuell an belärmter Lage eine schlüssige Antwort wäre, wird hier ohne Not angewandt.

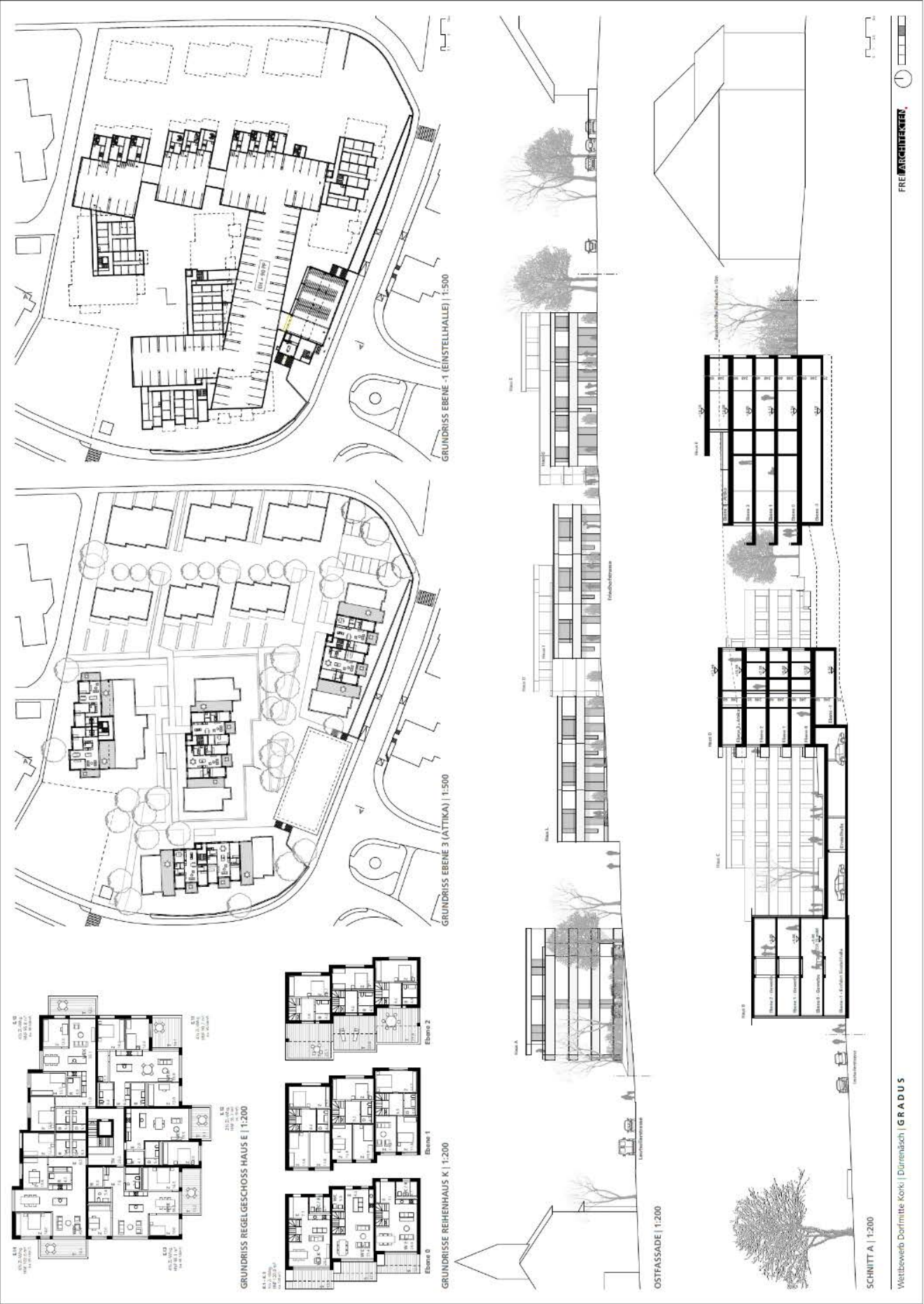
Dagegen weisen der Solitär als ungerichteter Fünfspänner und die Reiheneinfamilienhäuser einen wesentlich höheren Wohnwert auf, wenn auch ohne Überraschungen in der Grundrissgestaltung.

Insgesamt schafft der Vorschlag ein relativ breites Wohnangebot in einer klar eigenständigen Siedlung, die allerdings nicht in das Dorfbild passen will und bei der Dorfbewohnerschaft kaum auf Gegenliebe stiesse. Wenngleich der Ökonomie gebührend Rechnung getragen wurde, sowohl in den angemessen geschnittenen Wohnungen als auch in der Nutzung des Gewerbebaus.











6.4 Würdigung

Zulauf Schmidlin & Kollektiv Marudo mit MOFA urban landscape studio

Obwohl lediglich das Gewerbehaus an der Leutwilerstrasse erhalten wird, gelingt es den Verfassenden, die "DNA" von Dürrenäsch zu einer noch stärkeren Identität – "Vision Dorfmitte" – weiter zu entwickeln. Der "Korkiplatz" ist wohlproportioniert, mit sparsam gesetzten öffentlichen Erdgeschossnutzungen angereichert und mit der Korkeiche symbolträchtig besetzt. Es ist eine gute Aufenthaltsqualität zu erwarten und selbst die Bushaltestelle ist charmant integriert. Auch das Schulhaus erhält ein neues vis-à-vis und die Leutwilerstrasse ein weiteres Gesicht. Die ganze Siedlung mit acht Neubauten und dem bestehenden Gewerbebau bildet auch in sich ein unaufgeregtes Ensemble, das einer allzu offensichtlichen Planungsstringenz trotzt und fast gewachsen sein könnte.

Die Freiräume sind klar den Gebäuden zugeordnet und weisen mit gradueller Abstufung zwischen privatem und gemeinschaftlichem Aussenbereich einen hohen Aufenthaltswert innerhalb der Nachbarschaft auf. Die Tiefgarage ist auf Gebäude und Freiräume abgestimmt und deren Einfahrt an tiefster Stelle im Areal wäre ortsbaulich zu wünschen.

Architektonisch suchen die einzelnen Gebäude einen Verwandtschaftsgrad – jedoch ohne repetitiv zu wirken. Situativ wird subtil mit muraler Fassade, Sockel oder auch Holzfassaden variiert. Schrägdächer kommen dogma-arm in Varianten zur Anwendung.

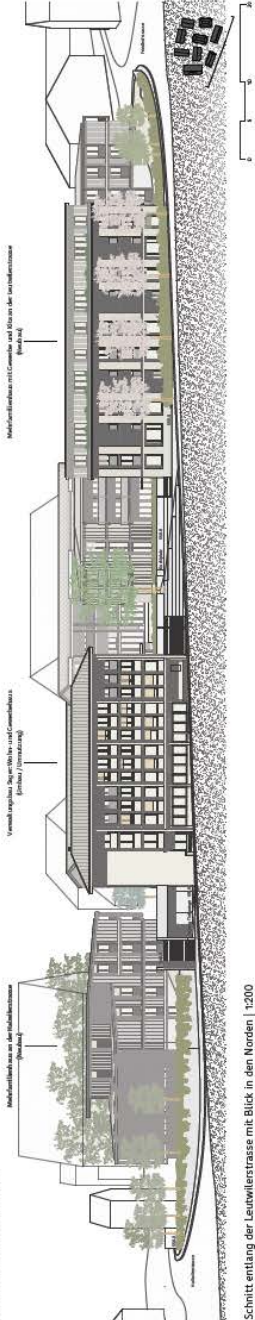
Die Grundrisstypologien könnten dagegen kaum vielfältiger sein. Für den Markteintritt ist eine Differenzierung sicher vorteilhaft, aus Effizienzgründen wäre eine Reduktion und Vereinfachung zu prüfen. Die Grundrisse wirken insgesamt anregend. Der Versuch, durch teilweisen Verzicht auf halbe Zimmer kleinflächigere, vielfältiger nutzbare Wohneinheiten zu schaffen, die sich im Gegenzug für eine hohe Belegung eignen, erlaubt zeitgemässes, zahlbares Wohnen mit kleinem Fussabdruck. Leider ist die Anzahl Zimmer der einzelnen Wohneinheiten nicht restlos schlüssig. Teilweise werden gefangene Zimmer ausgewiesen. Die ineinander verschachtelten Wohnungen im umgenutzten Gewerbebau wären attraktiv, dürften jedoch zu höheren Erstellungskosten und zusätzlichen Schallproblemen zwischen den Einheiten führt. Da und dort wäre weniger mehr, etwas das Zusammenfassen von zwei Loggien zu einer grossen oder die Überprüfung der verschachtelten reihenhausartigen Maisonnetten, zumal die Verkaufsoption möglichst lange offen gehalten werden soll.

Insgesamt handelt es sich um einen erfrischend undogmatischen Projektansatz, der vielschichtig, geschickt und glaubhaft darauf hinwirkt, dass sich die entstehende "Dorfmitte" Teil eines grösseren Ganzen wird. Die architektonische und landschaftsarchitektonische Sorgfalt überzeugt. Die Wohnungsgrundrisse sind verheissungsvoll, wenn auch noch nicht allseits auf den Punkt gebracht. Auch der Nachweis kostengünstigen Bauens ist für den peripheren Ort essenziell, selbst wenn das Feuerwerk der Ideen zur Zielerreichung noch etwas fokussiert werden muss.

Studienauftrag KORKI-Areal, Dürrenäsch | «Vision Dorfmitte»
Zulauf & Schmidlin Architekten • Kolllektiv Harado • WBSA urban landscape studio



Das Areal öffnet sich zum Dorf



Ein neues Quartier für Dürrenäsch

LEKTÜRE DES ORTES

Dürrenäsch liegt auf einem Seitel des Höhenzugs, der das Wynental vom Seetal trennt. Das Dorf besitzt eine lockere Siedlungsstruktur mit einigen aussergewöhnlichen Häusergruppen, die stellenweise mit dem kleinen Zentrum zusammenhängen. An diesem Nukleus – an der Schnittstelle der beiden Hauptverkehrsachsen Hallwiler- und Leutwilstrasse – befindet sich das Korki-Areal. Die grossen, abstrakten Industriegebäude sind seit Jahrzehnten prägend für die Gemeinde Dürrenäsch: ein Industriegebiet auf ein wichtiger Teil des Quartiers und charakteristisch für das Dorf soll nun in eine für Dürrenäsch passende Dorfmitte transformiert werden.



Schwarzplan

«VISION DORFMITTE»

Mit der Absicht, das Korki-Areal umzubauen, ist es von grösster Bedeutung und Verantwortung, einen stabilen Umgang mit der baulichen Veränderung zu finden, um die Identität des Ortes zu bewahren.

Die Qualitäten einer lockeren, heterogenen Bebauungsstruktur innerhalb grosszügiger Freiräume darf durch die zukünftige Entwicklung keinesfalls an Bedeutung verlieren, sondern soll in einer verdichteten, neu gegliederten Dorfmitte ihre Fortführung finden. Eine grösste Veränderung erfährt das städtische Umfeld durch die Erhaltung der bestehenden Grünflächen und die Integration neuer Grünflächen. Überdiesen und Bäumen wird in Zusammenarbeit mit der bestehenden Topografie ein besonderes Augenmerk geschenkt.

Für den Aufbau des neuen Korki-Areals sorgt ein alter Bekannter: Unkaschtritten und für den Ort identitätsstiftend steht der Verwaltungsbau Sager. Mit seiner robusten Fassadenstruktur und seiner unverstärkten Präsenz unmittelbar an der Leutwilstrasse, zeigt er auch in neuen Wohnquartieren Korki seine Bedeutung und bildet die Brücke zur Umgestaltung der Landschaft der Familie Sager. Neubauten in seine Nachbarschaft werden so in der Lage sein, sich in die bestehende differenzierte Innen- und Aussenräume und bilden zusammen mit der bestehenden Dorfstruktur ein neues Gesicht.

ETAPPIERUNG



Ist-Zustand

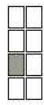
Etappe 1

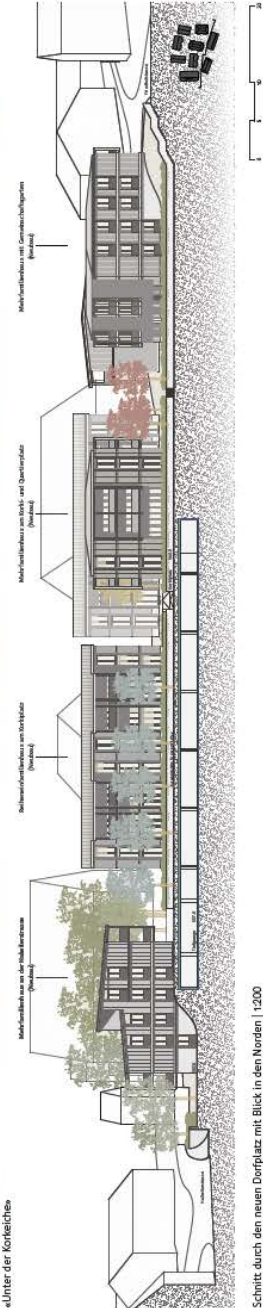
Etappe 2

Schon in der ersten Etappe werden die Übergänge zwischen dem unliegenden Quartier, dem Strassenraum und den Neubauten im Korki-Areal gestaltet. Entsprechend erhält der bestehenden Verwaltungsbau Sager seine Bedeutung und wird als zentraler Punkt des Quartiers und als zentraler Bezugspunkt an der Leutwilstrasse.

Gegenüber dem Schulhaus wird eine bauliche Strategie verfolgt, die mehr als in einer ersten Etappe schon die räumliche Qualität und Vielfalt des neuen Quartiers spürt und erlebbar macht. Zusätzlich liegt der Korki-Platz – ein Ort nicht nur für die Bewohner des Quartiers, sondern auch für die Bewohner des Dorfes.

Zwei weitere Neubauten in Form von Reihenbauten werden nördlich vom Verwaltungsbau in Quartier-Etappen auf dem Gelände des ehemaligen Industriegebietes errichtet. Diese Neubauten werden die Durchmischung von privaten und öffentlichen Ausstattungen schaffen und eine Vielfalt an Wohnungstypen und -größen gestatten. Mit dem Abbau der dachliegenden Industrieindikatoren wird das Areal durch 4 weitere Neubauten und einen strahlenden Quartiersplatz komplettiert.





Heterogene Siedlungsstruktur

EIN STÜCK DORF WEITERBAUEN

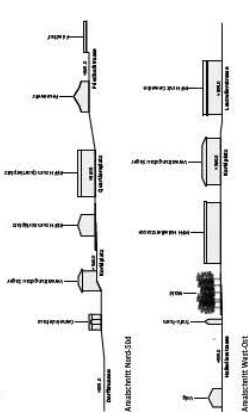
Das Schaffen eines heterogenen Quartiers in Form, Vielfalt und Ausdruck ist nicht nur ein grundlegender Bedürfnis und die Vision der Planung, es ist für uns die logische Vorgehensweise und Strategie zur Rückgewinnung und nachhaltigen Weiterentwicklung einer über die Jahrzehnte gewachsenen Siedlungsstruktur.

Der Dorfkern bildet das Herz im Dorf, welche Platz bietet für die Quartier- und Dorfentwicklung. Es ist bereits bekannt und grosszügig unbesetzter Raum der das Bild des neuen Quartiers «Dorfmitte» bildet. Das neu bewohnte Korki-Areal ist und bleibt Teil eines zentralen Siedlungs-Quartiers in Dürrenäsch, das zusammen mit umliegenden Bauten (Wohnhäuser, Bauernhöfe, Gewerbe- und öffentliche Bauten) eine bestimmte Präsenz in der Dorfstruktur einnimmt, eine angenehme Zeitsumme aufweisen, jedoch mit der Umsetzung von Industrie zu Wohnen eine für die Siedlungsstruktur massstäbliche Baugesamtheit.

UMGANG MIT DER TOPOGRAFIE

Gebäude, Wege, Plätze, Eingänge, Zugänge, Übergänge

Die Ordnung und Ausrichtung der gesamten Siedlungsstruktur basiert auf der Logik der vorgehenden Topografie. Innerhalb der Baugründe entstehen ein Höhenverlauf von 5 Metern. Die Höhenunterschiede, welche sich durch das ganze Areal bilden, versetzen wir das gesamte Potenzial um die differenzierten Ausserkanten und ihre Übergänge zwischen privat, halböffentlich und öffentlich in architektonische Weise zu schaffen. Zusätzlich bildet ein übergeordnetes Wegenetz (mit Zufahrten und Rampen) die Siedlungsstruktur und verbindet unterschiedliche Räume und Funktionen. Die Siedlungsstruktur ist durch die Gestaltung von Plätzen, Wegen, Eingängen und privaten Ausserkanten.



ARCHITEKTONISCHER AUSDRUCK

Die Proportion und Ausrichtung der Gebäude misst sich dem Zusammenhang von städtebaulicher Setzung und dem architektonischen Konzept mit seiner differenzierten Wohnungsstruktur.

Diese Kombination führt zu Baukörpern, die durch umlaufende, feingliedrige Fassaden zusammenhängen. Jegliche Fassaden setzen sich aus legenden Elementen (zur Absicherung der Geschossigkeit) zusammen. Die Fassaden sind durch die unterschiedlichen Höhen und die unterschiedlichen Proportionen der Flächen zwischen den Lagen werden entweder durch ein isoliertes Fenster oder durch offene Fensteradmittenle gefüllt. Das Ergebnis ist ein subtiles Spiel zwischen Horizontalität und Vertikalität. In einem weiteren Schritt werden die Fassadenelemente je nach Gebäude durch unterschiedliche Materialien, Formen und Farben unterschieden. Durch diese Differenzierung der Gebäude entsteht die Vielfalt. Gleichzeitig bringt die Fassadengliederung die Homogenität menschlicher Wahrnehmung aus der Flugperspektive ins Spiel.

WOHNUNGSSPIEGEL	
MFH	
Gesamt	Stell
3.5	9
3.0	2
3.5	12
3.5	12
4.5	10
4.5	10
5.5	6
5.5	6
Total	60

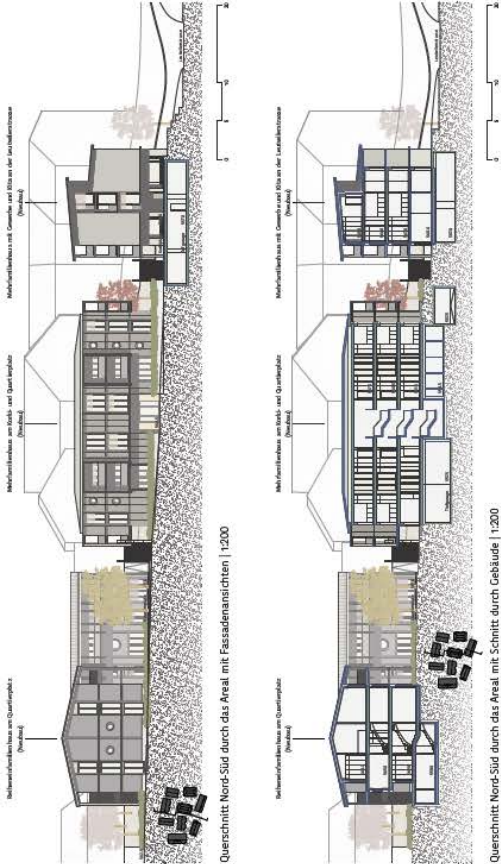
REFH	
Gesamt	Stell
4.5	6
4.5	3
4.5	4
Total	13

BAURECHT	
BAUEN GEMÄSS BNO	
Die städtebauliche Setzung mit dem Baurecht und den Neubaun orientiert sich an den Vorgaben der gültigen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Dürrenäsch. Punktual und entsprechend nutzt das Projekt die Möglichkeit der Anlehnung und setzt zu den Kantonsmassen hin Bauten mit 3 Vollgeschossen und einem Anlehnungsbau.	

AUSNUTZUNG	
VERHÄLTNIS HNF-GF	
9774 m ² (GF)	9774 m ² (HNF) = 0.83
1227 m ² (GF)	1227 m ² (HNF) = 0.83



Ost-West Wegverbindung mit Quartiersplatz

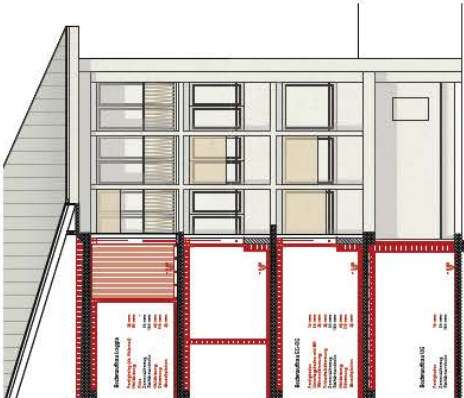


Querschnitt Nord-Süd durch das Areal mit Fassadenansichten | 1:200

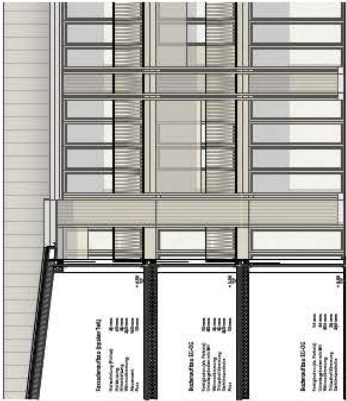
Studienauftrag KORKI-Areal, Dürrenäsch | «Vision Dorfmitte»
Zolauf & Schmidli Architekten + Kollektiv Harudo + MIRA urban landscape studio

Konstruktion in Hybridbauweise

ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT



Umbau Verwaltgebäude | Schnitt 1:50



Neubau-Prinzip | Schnitt 1:50

Eine kompakte Bauform anordnet, in Kombination mit einem guten Lufthof der geschlossenen Flächen und mit tiefen verglasten Fenstern, die hohen thermischen Ansprüche durch den ausserliegenden Sonnenschutz, den angemessenen Glasanteil und die grosse thermisch aktive Masse wird ein sehr guter sommerlicher Wärmezustand erreicht. Die konsequente Trennung der Trogstruktur von der Gebäudehülle ermöglicht punktuell und nachträgliche Erneuerungen und Anpassungen bei unterschiedlichen Lebenszyklen der einzelnen Elemente. Mit den beschriebenen Massnahmen sind die Energieeffizienz und die Nachhaltigkeit der Gebäudehülle sehr gut und nachhaltig, energetisch Standard gegeben.

Um den Minergie-Standard zu erreichen wurden stützende Konstruktionen und Materialien gewählt. Der Mehrwert der Eco-Bauweise ist die gute Raumqualität aufgrund von optimalem Tageslichtverhältnis, schadstofffreien Innenräumen, sowie geringen Umweltbelastungen und Ressourcenschonung über den gesamten Lebenszyklus.

TIEFGARAGE

Die Tiefgarage befindet sich ab der Ländli-Strasse westlich tangierend zum Bestandsbau. Mit der Wahl des Standorts, ist die baulastliche Komplexität eingehalten und die notwendigen statischen Anforderungen gewährt. Zudem kann dank den günstigen topographischen Verhältnissen, die unmittelbar und horizontal verlaufende Zugänge in die Tiefgarage gewährleistet werden ohne eine unnötig grosse Masse eines Eingangsbaus auszuweisen zu müssen.

Die Tiefgarage ist so konzipiert, dass sie bei minimaler Effizienz und über zwei Bauebenen die erforderliche Anzahl an Autoparkplätzen beinhaltet. Dabei wird auf die exakten Vorgaben gemäss Wettbewerbprogramm Rücksicht genommen. Jegliche Wohnflächen in der Tiefgarage sind als Parkplatz für 2 Personen konzipiert. Die Tiefgarage befindet sich jeweils oberirdisch direkt vor dem Hauszugang, der 2. Parkplatz ist in der Tiefgarage integriert.

Insgesamt 4 von 9 Häusern haben über das eigene Untergeschoss einen zusätzlichen Stellplatz. Dieser Stellplatz ist als Tiefgarage für 1 Person konzipiert. Bei Bedarf eines zweiten Stellplatzes in der Tiefgarage über ausserliegende Treppenhäuser der südlich liegenden Häuser ihren Zugang. Die Tiefgarage für die 2. Etage kann mit einem minimal gehaltenen, einfach Wanddurchbruch aus der Tiefgarage der 1. Etage erweitert werden, ohne Verlust an Parkplätzen.



Untergeschoss mit Tiefgarage | 1:500

7 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

7.1 Stand Ende September 2022

Die vier Projekte haben ein breites Spektrum an Lösungsansätzen gezeigt und dem Beurteilungsgremium die Möglichkeit zu einer fundierten Diskussion gegeben.

Bei zwei Projekten wurde der Ansatz gewählt, die Aufgabe mit einem modernistischen Entwurfsansatz mit orthogonalen Gebäudekörpern und Flachdächern zu lösen. Dieser Ansatz ist grundsätzlich denkbar. Der Vergleich mit den beiden anderen Projekten mit einem regionaleren ortsbaulichen und architektonischen Zugang hat jedoch gezeigt, dass letzteren ein selbstverständlicheres und unverwechselbares Einvernehmen mit der Umgebung gelingt.

Drei Projekte haben vorgeschlagen, das identitätsstiftende „Bürogebäude Leutwilerstrasse 1“ an der Kreuzung zu erhalten. Dies hat auch baurechtliche Vorteile. Mit der Wahl des Umnutzungszeitpunktes kann die Investition zeitlich gestaffelt werden und die Bedarfsfrage lässt sich mit mehr Erfahrung während der Arealentwicklung beantworten – die Nutzungen bleiben anpassbar. Bis dahin kann das Haus Zwischennutzungen dienen und helfen, Baustellenprovisorien zu reduzieren. Ein Projekt hat gar vorgeschlagen, den zweiten strassenständigen Bau ebenfalls nicht zu ersetzen, was dem Beurteilungsgremium deutlich weniger zwingend erscheint.

Generell haben die Freiraumgestaltungen stark unterschiedliche Bearbeitungstiefen aufgewiesen. Besonders zwei Projekten ist es gelungen, halböffentliche Flächen klar zuzuordnen und entweder als grosszügiger Aussenraum für die Erdgeschosswohnungen oder als Gemeinschaftsflächen von Nachbarschaften zu aktivieren. Sämtliche Projektverfassenden haben vorgeschlagen, auf der Höhe der neuen Bushaltestelle vis-à-vis des Schulhauses einen neuen „Dorfplatz“ für Dürrenäsch zu schaffen. Dabei ist besonders einem Projekt ein passender – nicht zu grosser und nicht zu kleiner – Platz mit einer wertigen Gestaltung sowie einer geschickten Aktivierung mit massvollen angrenzenden öffentlichen Erdgeschossnutzung gelungen.

Die vorgeschlagenen Wohnungen unterscheiden sich teilweise signifikant. Während ein Projekt mit häufig dreiseitig orientierten Wohnungen auf Individualisierung und Ausblick setzt, sind anderen Projekten Geschosswohnungen mit vielschichtigen inneren Raumbezügen gelungen, die sich je nach Lebensphase bespielen und in kompakten Gebäudekörpern zusammenfassen lassen.

Nicht restlos wurde die Einfahrt der Tiefgarage geklärt. Selbstverständlich wäre es wünschenswert, den diskretesten Ort am tiefsten Punkt des Areals durch Aktivierung der bestehenden Nische in der Stützmauer neben dem Gewerbehause als Einfahrt wählen zu können.

7.2 Entscheid Beurteilungsgremium für Überarbeitung

Aufgrund der hohen Qualität und dem Ergebnis des Teams Zulauf Schmidlin mit Kollektiv Marudo Architekten und MOFA urban landscape studio wurde Ende September bei der Jurierung die mit Abstand am besten passende Lösung für eine Überarbeitung gewählt. Die weitere Überarbeitung hat gezeigt, dass die vorhandenen Qualitäten erhalten und ein noch stimmigeres Gesamtbild möglich wurde.

Damit die Lösung zielgerichtet weiter bearbeitet werden konnte, wurde das Team mit den nötigen Hinweisen auf der Überarbeitungsreise begleitet.

7.3 Schlussbeurteilung und Empfehlung Beurteilungsgremium vom 22.12.2022

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Familie die Weiterbearbeitung der Lösung Zulauf Schmidlin mit Kollektiv Marudo aus Baden und MOFA urban landscape studio aus Zürich. Das Team hat bewiesen, dass trotz kompakter Baukörper eine hohe Dynamik erhalten bleibt und die Häuser keinesfalls überoptimiert sind.

Wie bei jeder Studienlösung gibt es Punkte, die im Rahmen von Vor- und Bauprojekt bearbeitet und weiter entwickelt werden müssen. Gleichzeitig haben Familie und Beurteilungsgremium im Verfahren neue Bedürfnisse und Anforderungen erkannt.

Für die vorgeschlagenen neun unterschiedlichen Haustypen wurden vom Beurteilungsgremium erkannte Optimierungen gesammelt und in einem Themenspeicher für die weitere Bearbeitung im Vorprojekt gesichert. Mit den getroffenen Massnahmen können die nachhaltige und unterhaltsfreundliche Erstellung weiterhin gesichert werden.

Weitere Hinweise als Ziele für die nächsten Bearbeitungsschritte sind:

Umgebung

Die Zuordnung der öffentlichen Räume ist sehr gelungen. Darum soll die bereits begonnene Individualisierung der Gärten weiter präzisiert und eher vergrössert werden (auch weil die Arealpflege einfacher und günstiger wird).

Die Wegerschliessung folgt geschickt der natürlichen Topografie und es ist erkennbar, dass eine weitere Verfeinerung neue Qualitäten ermöglicht. Die bereits abgesenkte Höhe der Mauer Hallwiler-/Leutwilerstrasse soll möglichst weitgehend abgesenkt werden.

Tiefgarage

Zufahrt an der Leutwilerstrasse ist für das Ortsbild toll und lässt eine gewünschte Beruhigung der Verkehrssituation erwarten. In der weiteren Bearbeitung soll eine alternative Erschliessung geprüft und in die Entscheidungsfindung in Varianten oder als Rückfallposition entwickelt werden (bei der Friedhofstrasse oder beim Haus am Platz). Dabei soll der Verkehr möglichst rasch eine Zufahrt zur Tiefgarage finden (Zufahrt über Werkhof Gemeinde/Feuerwehr keine Option). Damit das umliegende Quartier keinen Mehrverkehr aufnehmen muss. Eine bewilligungsfähige Lösung für die Zufahrt ist frühzeitig mit dem Kanton abzusprechen.

Vermarktbarkeit und Angebots-/Nachfragesituation in Dürrenäsch

Viele verschiedene Typen ermöglichen auch während der Ausführung und nach der Etappe 1 wichtige Korrekturen für die Etappe 2. Um die Marktgängigkeit hoch zu halten, wird diese Qualität sehr geschätzt und soll die weitere Verbesserung laufend mitgedacht sein.

7.4 Weiteres Vorgehen Ausstellung und Zusammenarbeit mit siegreichem Team

Präsentation der Ergebnisse von Studienauftrag und Überarbeitung am 23. Februar 2023. Alle Interessierten und Anwesenden erhalten dann einen gedruckten Jurybericht. Am Termin werden folgende Anspruchsgruppen begrüsst:

- Termin 1: 16 Uhr mit Presse
- Termin 2: 17-18 Uhr mit Architekturteams
- Termin 3: ab 18 Uhr für Bevölkerung und Nachbarn

8 Genehmigung

Familie und Beurteilungsgremium bedanken sich bei allen Teams: für tolle Beiträge, die eine grosse Lösungs-Breite und –Vielfalt aufgespannt haben.

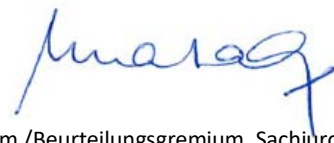
Dem Beurteilungsgremium haben die hervorragenden Arbeiten einen interessanten und tollen Beurteilungstag ermöglicht.

Vielen Dank allen Teilnehmenden.



Michael Hauser

Präsident Beurteilungsgremium, Fachjuror



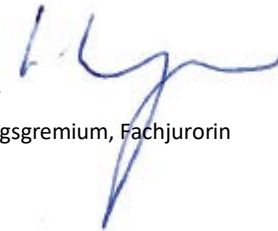
Rudolf Sager

Mitglied Projektteam / Beurteilungsgremium, Sachjuror & Eigentümer Sarudo AG



Regula Amsler-Sager

Mitglied Projektteam / Beurteilungsgremium, Sachjurorin



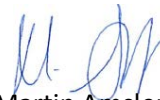
Ladina Esslinger

Mitglied Beurteilungsgremium, Fachjurorin



Felix Sager

Mitglied Projektteam, Beurteilungsgremium, Sachjuror



Martin Amsler-Sager

Mitglied Projektteam / Beurteilungsgremium, Sachjuror



Adrian Rehmann

Mitglied Projektteam, Experte & Vertretung Fam. Sager

Dürrenäsch/Ennetbaden, 16.1.2023

(C:\Users\adria\Dropbox (Privat)\Rehmann-Immo\159_Sager-Areal Dürrenäsch\Richtprojekt 2021\Jury Schlussbeurteilung 20221222\20221222_Bericht Beurteilungsgremium_KORKI-Areal_V FINAL2.docx)

