

Studienauftrag Wohnüberbauung Feldegg Utzenstorf

Bericht des Beurteilungsgremiums
20. Juni 2025



Impressum

Veranstalterin

Rhomberg Bau AG
Feldlistrasse 2
9000 St. Gallen

www.rhomberg.com

Verfahrensbegleitung

Sciuchetti Planung GmbH
Dario Sciuchetti

www.sciuchetti-planung.ch

Inhalt

1. Einleitung	4
Ausgangslage	
Zielsetzung	
Perimeter	
Aufgabe	
2. Bestimmungen zum Verfahren	7
Art des Verfahrens	
Veranstalterin	
Verfahrensbegleitung	
Beurteilungsgremium und Experten	
Planungsteams	
Beurteilungskriterien	
3. Verfahrensablauf Studienauftrag	10
Versand der Unterlagen	
Auftaktveranstaltung und Begehung	
Fragenbeantwortung	
Zwischenbesprechung	
Rückmeldung Zwischenbesprechung	
Schlussabgabe Projektdossier	
Vorprüfung Schlussabgabe	
Schlussbeurteilung	
4. Empfehlung und Würdigung des Beurteilungsgremiums	14
Empfehlung des Beurteilungsgremiums	
Würdigung des Beurteilungsgremiums	
Genehmigung	
5. Projektbeschriebe	19

1. Einleitung



Perimeter mit Umgebung (Quelle: Geoportal Kanton Bern, eigene Darstellung)

Ausgangslage

Der Perimeter der Zone mit Planungspflicht «ZPP 3 Feldegg» liegt im Zentrum von Utzenstorf und umfasst sieben Grundstücke mit einer Fläche von knapp 10'000 m². Im Westen grenzt das Areal an den Dorfkern und ist zur Hälfte Teil dieses Ortsbildschutzgebiets mit einer Vielzahl an schützens- und erhaltenswerten Bauten. An den übrigen Seiten grenzt das Areal an die zweigeschossige Wohnzone. Die ZPP-Vorschriften bezwecken die Schaffung einer verdichteten Wohnüberbauung mit rationeller Erschliessung und attraktiver Gestaltung der gemeinsamen Aussenräume, die sich im gewachsenen Ortsbild einordnet.

Die Gemeinde Utzenstorf hat 2017-2020 ihre Ortsplanungsrevision vorgenommen, welche 2021 vom Kanton genehmigt worden und in Kraft getreten ist. Die Gemeinde hat die Revision genutzt, um die Vorschriften zur «ZPP 3 Feldegg» auf der Grundlage von Bebauungskonzepten zu überarbeiten. Zur Sicherstellung einer verdichteten Bauweise wurden minimale Geschossflächenziffern und in Teilbereichen die Möglichkeit zu dreigeschossigen Bauten eingeführt. Als Grundlage für eine zu erarbeitende Überbauungsordnung (UeO) über den gesamten ZPP-Perimeter ist gemäss Nutzungsordnung ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Die Gallusberg AG konnte verschiedene Grundstücke des ZPP-Perimeters erstehen oder Kaufrechtsverträge abschliessen (alle Parzellen exkl. Parz. Nr. 2381 und 2680) und plant nun, diese zu entwickeln. Sie beauftragte für die Entwicklung der Grundstücke die Rhomberg Bau AG. Um das Potenzial auszuloten, wurden 2021-2022 durch Rhomberg mit zwei Architekturbüros Machbarkeitsstudien erarbeitet. Die Eigentümer der Parzellen Nr. 2381 und Nr. 2680 haben zurzeit keine konkreten Entwicklungsabsichten. Die als Grundlage zur baulichen Entwicklung erforderliche Überbauungsordnung (Sondernutzungsplan im Kanton Bern) ist über den gesamten ZPP-Perimeter zu erarbeiten, Teil-Überbauungsordnungen sind gemäss Baureglement nicht zugelassen. Das Bauen in der ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus.

Die Gemeinde Utzenstorf, alle Grundeigentümer des ZPP-Perimeters und die Projektentwicklerin Rhomberg Bau AG haben im Jahr 2024 einen Planungsvertrag erarbeitet und unterzeichnet. In diesem sind gemeinsame Vorgaben für die Planung festgehalten, welche verbindliche Grundlage für die Durchführung des Studienauftrags und die nachfolgenden Schritte bildet. Rhomberg wurde dabei mit der Durchführung des Verfahrens betraut und vertritt die weiteren Grundeigentümer.

Zielsetzung

Im Rahmen des als Studienauftrag durchgeführten qualitätssichernden Verfahrens galt es das Potenzial des ZPP-Perimeters ausgehend von den bestehenden planerischen und rechtlichen Grundlagen auszuloten. Dazu wurden in Abstimmung mit der Gemeinde und den Grundeigentümern Fachleute der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege, externe Fachpersonen und drei Planungsteams (Architektur und Landschaftsarchitektur) beigezogen. Ziel des Studienauftrags war die Klärung der für die Ausarbeitung der UeO und die weitere Projektierung relevanten Fragestellungen (u.a. Baufelder, Bebauungsmuster und Volumetrie) zwecks Schaffung eines verdichteten, qualitativ hochstehenden Ortsteils mit Schwerpunkt Wohnen in ländlicher Umgebung. Die Entwicklung soll als Chance genutzt werden, die räumlichen Schnittstellen zu klären und ein zukunftsgerichtetes,

marktfähiges Angebot für den Wohnungsmarkt zu schaffen. Mit dem Studienauftrag erfolgt zudem die Wahl eines geeigneten Planungsteams als Partnerin für die Entwicklung des Projektperimeters.

Im Anschluss an den Studienauftrag wird auf Basis der Resultate des Studienauftrags durch die Gemeinde innerhalb eines Jahres die Überbauungsordnung erarbeitet und das Planerlassverfahren durchgeführt. Die Projektierung der Wohnüberbauung des Projektperimeters soll mit dem durch das Beurteilungsgremium des Studienauftrags zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekt und Planungsteam nach Vorliegen der Überbauungsordnung gemeinsam mit einem Investor erfolgen.

Perimeter und Aufgabe

Perimeter

Um eine kohärente, qualitätsvolle und etappierbare Gesamtentwicklung zu gewährleisten, wurden im Studienauftrag unterschiedliche Perimeter definiert:

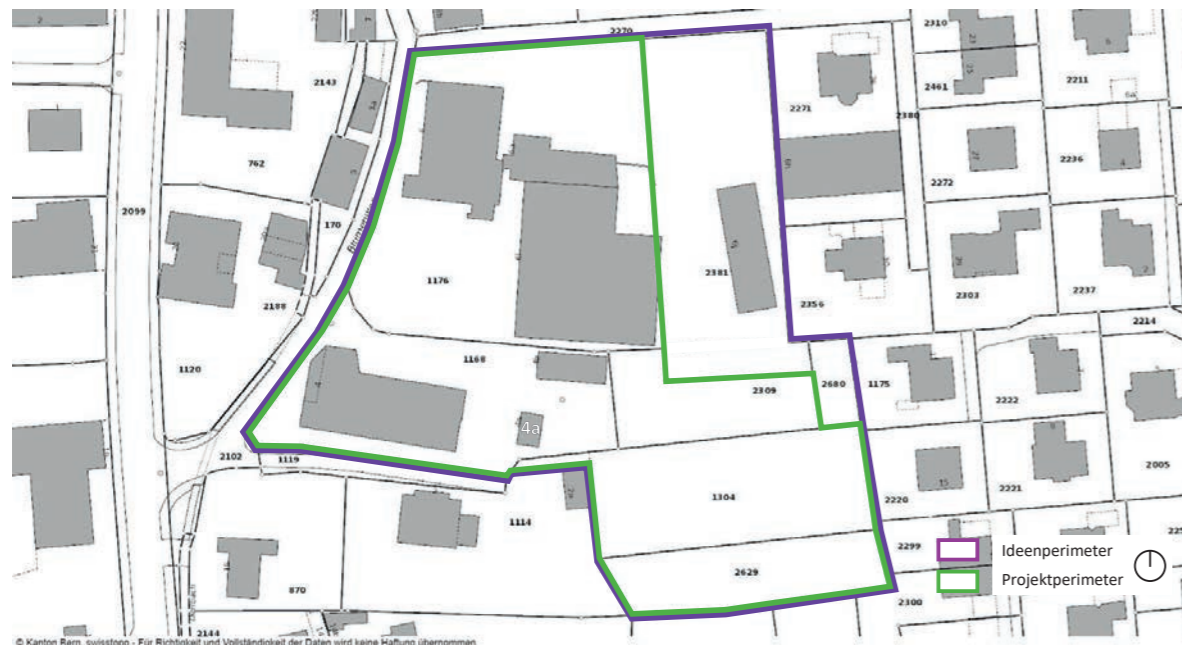
Der **Projektperimeter** für die Projektstudie umfasst alle Parzellen des ZPP-Areals, für welche durch die Rhomberg Bau AG als Entwicklerin eine konkrete, zeitnahe Entwicklungsabsicht besteht (ohne Parz. Nr. 2381 und Parz. Nr. 2680). Für den Projektperimeter war im Rahmen des Studienauftrags ein begleitendes Richtprojekt zu erarbeiten. Anlässlich der Zwischenbesprechung hat das Beurteilungsgremium entschieden, dass auf eine Arrondierung des Projektperimeters verzichtet werden kann.

Der **Ideenperimeter** umfasst den gesamten ZPP-Perimeter. Der im Rahmen des Studienauftrags bearbeitete Ideenteil dient als Grundlage für die nachfolgende Erarbeitung der UeO. Im Sinne einer kohärenten Entwicklung des Areals und zur Klärung der Schnittstellen waren die Parzellen Nr. 2381 und Nr. 2680 im Studienauftrag hinsichtlich Bebauungsmuster und Volumetrie, Erschliessung und Freiraum in die Bearbeitung einzubeziehen.

Aufgabe

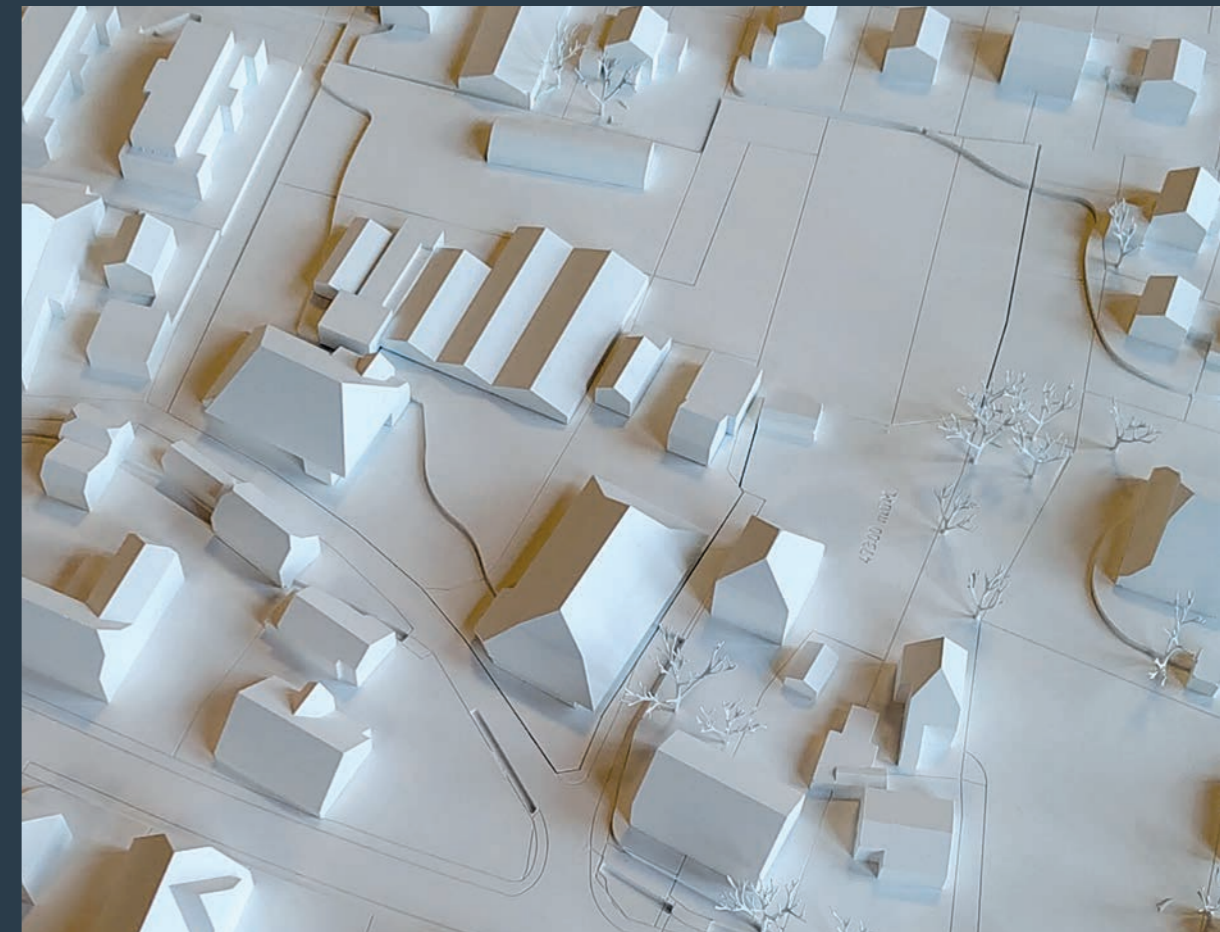
Im Studienauftrag waren in einem ersten Schritt die Potenziale des Gesamtareals (Ideenperimeter) sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht auszuloten. Dazu war eine Lösung aufzuzeigen, welche auf Basis der gegebenen planerischen Rahmenbedingungen eine hohe ortsbauliche und freiräumliche Qualität und wirtschaftliche Tragfähigkeit gewährleistet.

Ausgehend von der ortsbaulichen Disposition war im Projektperimeter ein stufengerechtes, begleitendes Richtprojekt für eine verdichtete Wohnüberbauung in ländlicher Umgebung zu erarbeiten, welches die Vorgaben aus der ZPP und dem für alle Beteiligten verbindlichen Programm des Studienauftrags ortsbaulich, architektonisch und betrieblich überzeugend umsetzt und eine belastbare und wirtschaftlich umsetzbare Grundlage für das UeO-Planerlassverfahren und die Realisierung bildet.



Ideen- und Projektperimeter (Quelle: Geoportal Kanton Bern, eigene Darstellung)

2. Bestimmungen zum Verfahren



Modellfoto Areal Feldegg von Südwesten: Bestand 2025 (Modell: Gnädinger Architektur-Modellbau, St. Gallen)

Art des Verfahrens

Art des Verfahrens

Das Verfahren wurde als einstufiger Ideen- und Projektstudienauftrag auf Einladung mit drei Planungsteams mit Folgeauftrag durchgeführt.

Zwischen den Planungsteams (einzeln) und dem Beurteilungsgremium und den Experten fand ein Dialog statt – im Rahmen einer Auftaktveranstaltung mit Begehung, einer schriftlichen Fragenbeantwortung, einer Zwischenbesprechung mit Zwischenpräsentation sowie einer Schlusspräsentation.

Das Verfahren unterstand weder den öffentlichen Beschaffungsregeln nach GATT/WTO noch eidgenössischen, kantonalen oder kommunalen Submissionsvorschriften.

Veranstalterin

Veranstalterin des Verfahrens war die Rhomberg Bau AG, Feldlistrasse 2, 9000 St. Gallen

Verfahrensbegleitung

Die Veranstalterin hat in Absprache mit der Gemeinde Utzenstorf und der Denkmalpflege Dario Sciuchetti, Sciuchetti Planung GmbH, Zürich mit der Verfahrensbegleitung betraut.

Die Verfahrensbegleitung war zuständig für sämtliche kommunikative, administrative und organisatorische Belange im Zusammenhang mit dem Verfahren und moderierte die Sitzungen.

Beurteilungsgremium und Experten

Der Studienauftrag erfolgte im Dialog mit folgendem Beurteilungsgremium und Experten. Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums (Sach- und Fachmitglieder) verfügten über je eine Stimme.

Beurteilungsgremium (stimmberechtigt)

Sachmitglieder

- Adrian Rothenbühler, Gemeinderat Planung / Umwelt, Gemeinde Utzenstorf
- Claudius Meinel, Geschäftsführer Rhomberg Bau AG Schweiz, St. Gallen

Fachmitglieder

- Philippe Castellan, Architekt USI AAM, vuotovolume Architekten, Bern
- Tina Kneubühler, Landschaftsarch. FH BSLA, exträ Landschaftsarchitekten, Bern
- Maya Scheibler, Architektin ETH BSA SIA, Scheibler & Villard Architektur, Basel

Experten (beratend)

- Adrian Stäheli, Bauberater, Ortsbild und Planungen, Denkmalpflege Kanton Bern
- Hanspeter Rentsch, Leiter Abteilung Bau, Gemeinde Utzenstorf
- Benedikt Roessler, georegio AG, Burgdorf (Ortsplaner Gemeinde Utzenstorf)
- Peter Biedermann, Werner + Partner AG, Burgdorf (Geologie, Grundwasser, Retention)
- Martin Wäger, Leiter Kalkulation, Rhomberg Bau AG, St. Gallen (Bauökonomie / Nachhaltigkeit)
- Reinhard Moosmann, Teamleiter Spezialprojekte, Rhomberg Bau AG, St. Gallen
- Willy Notter, Rhomberg Bau AG, Zürich (Projektentwickler)
- Otto Fitzi, Rhomberg Bau AG, St. Gallen (Projektentwickler)
- Dario Sciuchetti, Sciuchetti Planung GmbH, Zürich (Verfahrensbegleitung)

Die beigezogenen Experten hatten eine beratende Funktion und wurden insbesondere im Rahmen der Programmerarbeitung sowie der Vorprüfungen beigezogen.

Der beigezogene Experte Geologie / Grundwasser / Retention stand jedem Planungsteam für eine Besprechung beratend zur Verfügung.

Planungsteams und Kriterien

Planungsteams

Eingeladen zum Verfahren waren folgende drei Planungsteams (in alphabetischer Reihenfolge), bestehend aus den Fachrichtungen Architektur und Landschaftsarchitektur.

- fsp Architekten AG, Spreitenbach Appert Zwahlen Partner AG, Cham
- Quartierwerk Architektur GmbH, Bern META Landschaftsarchitektur GmbH, Basel
- ARGE wahlirüefli - rollimarchini (wahlirüefli Architekten und Raumplaner AG, Biel/Bienne; rollimarchini AG, Bern) Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH, Bern

Für die Bearbeitung der Aufgabe wäre den Planungsteams der Beizug weiterer Fachrichtungen fakultativ möglich gewesen. Die drei eingeladenen Planungsteams erhielten eine feste Pauschalentschädigung.

Die Veranstalterin beabsichtigt, das Planungsteam der vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektstudie mit der Projektierung zu beauftragen.

Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium hat vor Start des Verfahrens Beurteilungskriterien festgelegt und hat aufgrund der nachfolgend aufgeführten Kriterien eine Gesamtwertung der Projektvorschläge vorgenommen.

- **Architektur / Gestaltung:** Ortsbauliche und gestalterische Qualität der Gesamtkonzeption (Dichte, Körnung und Massstäblichkeit; Eingliederung und Bezug zur Quartierstruktur und zum Ortsbildschutzgebiet); Qualität der architektonischen Lösung (Grundriss und Schnitt, Erscheinungsbild und Proportionen der Fassaden, Materialisierung); Qualität der Freiräume; Identität und Ausstrahlung.
- **Nutzung / Funktionalität:** Qualität der Umsetzung des Raumprogramms; hohe Nutzungsdichte bei gleichzeitig hoher Aufenthaltsqualität; gute Adressbildung und Auffindbarkeit; Zweckmässigkeit der Erschliessung und Parkierung.
- **Wirtschaftlichkeit:** Hohe Flächeneffizienz; Effizienz und Angemessenheit des statischen und technischen Konzepts (Konstruktion, Materialisierung); Potenzial bezüglich Marktfähigkeit und Adaptionfähigkeit an geänderte Marktbedürfnisse; Etappierbarkeit; Lebenszykluskosten.
- **Ökologie / Nachhaltigkeit:** Umsetzung konzeptionelle Anforderungen; hohe Effizienz in Bezug auf den Material-, Energie-, Wasser- und Bodenverbrauch (z.B. Kompaktheit der Bauvolumen, hohe Tageslichtautonomie; Verhältnis Unterterrain- zu Überterrainbauten, Retention); Zukunftsfähigkeit der Energieträger; ökologisch wertvolle und standortgerechte Bepflanzung.

3. Verfahrensablauf



Schützenswerter Speicher auf dem Areal (Aufnahme 2024)

Ablauf Studienauftrag

Versand der Unterlagen

Das Programm zum Studienauftrag mit Beilagen wurde am 17. Oktober 2024 per Mail an die Planungsteams versandt. Das Gipsmodell wurde dem federführenden Teammitglied zugestellt.

Auftaktveranstaltung und Begehung

Am 24. Oktober 2024 fand in Utzenstorf mit den drei Planungsteams und Experten eine Auftaktveranstaltung mit Ortsbegehung zur Aufgabe, den gesetzten Rahmenbedingungen sowie zur Erwartungshaltung an die Planungsteams statt.

Fragenbeantwortung

Die Planungsteams konnten bis am 29. Oktober 2024 Fragen zum Programm, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen per Mail an die Verfahrensbegleitung stellen.

Sämtliche Fragen und Antworten wurden allen Planungsteams am 05. November 2024 als verbindliche Ergänzung zum Programm per Mail zugestellt. Bis am 04. Dezember 2024 wurden ergänzend eingereichte Fragen allen Planungsteams per Mail beantwortet. Es wurden keine mündlichen Auskünfte erteilt.

Zwischenbesprechung

Der Projektstand war durch die Planungsteams eine Woche vor der Zwischenbesprechung digital einzureichen. Im Rahmen einer Vorprüfung durch die Experten erfolgte eine Prüfung der eingereichten Unterlagen hinsichtlich der gestellten Anforderungen.

Die Zwischenbesprechungen wurden am 23. Januar 2025 in Utzenstorf mit den Planungsteams einzeln durchgeführt und bestand aus den Präsentationen der Entwürfe mit nachfolgender Diskussion – zuerst je mit dem Planungsteam und im Nachgang unter dem Beurteilungsgremium und den Experten. Von den Planungsteams wurden insbesondere zu folgenden Themen Aussagen erwartet:

- Analyse und Beurteilung der Ausgangslage: Qualität und Identität des Ortes; Bezüge und Schnittstellen
- Entwurf ortsbauliches und freiräumliches Gesamtkonzept für Ideenperimeter
- Entwurf architektonisches Konzept für Projektperimeter

Anlässlich der Zwischenbesprechung konnte das Beurteilungsgremium die Potenziale der Konzepte der einzelnen Planungsteams vertieft beurteilen und Richtungsentscheide fällen.

Rückmeldung Zwischenbesprechung

Rückmeldung Zwischenbesprechung

Das Beurteilungsgremium formulierte gemeinsam mit den Experten und der Verfahrensbegleitung allgemeinverbindliche Empfehlungen sowie Empfehlungen pro Planungsteam zur Weiterbearbeitung bis zur Schlussabgabe der Ideen- und Projektstudien. Diese wurden nach vertieften Abklärungen zum Zustand der Bestandesbauten den Planungsteams am 21. Februar 2025 schriftlich zugestellt.

Das Beurteilungsgremium würdigte in der schriftlichen Rückmeldung, dass sich die Planungsteams der Herausforderung angenommen hatten, die verschiedenen und teils divergierenden Ansprüche in einem stimmigen Projekt umzusetzen. Auf Grundlage der vorliegenden Projektvorschläge konnte das Beurteilungsgremium festlegen, dass auf eine Arrondierung des Projektperimeters verzichtet werden kann, da mit der bestehenden Parzellenstruktur eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung im Grundsatz möglich ist. Ebenso wurde entschieden, dass die Bestandesbauten (Blumenweg 4 und Blumenweg 6) durch Neubauten ersetzt werden können. Zudem wurden die Planungsteams auf weiteren Präzisierungsbedarf hingewiesen, insbesondere hinsichtlich der Balance zwischen der angestrebten Nutzung und einem qualitätsvollen Ortsbild, der Adressbildung und Identität sowie der Etappierbarkeit (Projekt- und Ideenperimeter).

Das Beurteilungsgremium betonte, dass die ortsbauliche Eingliederung der Projekt- und Ideenstudie (Gesamtkonzept) in die bestehende Dorfstruktur auch in der Weiterbearbeitung von hoher Relevanz sei. Insbesondere entlang des Blumenwegs sei das Zusammenspiel von Bebauung, Adressierung und Freiraum sorgfältig zu gestalten, um eine kohärente Einbindung in das gewachsene Ortsbild sicherzustellen. Dabei seien die ortsbaulich prägenden Gebäudesetzungen, die Dachlandschaften sowie die räumlichen Übergänge in die Neubebauung zu berücksichtigen. Mit weiteren detaillierten Hinweisen zu den verschiedenen Fachthemen sollte die weitere Bearbeitung bis zur Schlussabgabe in zielführende Bahnen gelenkt werden.

Schlussabgabe Projektdossier

Die Projektdossiers (Projekt- und Ideenstudie) wurden durch die drei Planungsteams am 13. Mai 2025 digital und auf Papier fristgerecht bei der Verfahrensbegleitung und der Gemeinde eingereicht. Gefordert waren zur Beurteilung sechs DIN A0-Plakate, eine Präsentation und verschiedene Nachweise.

Das Gipsmodell wurde von den Planungsteams direkt an die Schlusspräsentation mitgebracht.

Vorprüfung Schlussabgabe

Vorbereitend auf die Schlussbeurteilung wurden die eingereichten Unterlagen dem Beurteilungsgremium und den Experten zur Verfügung gestellt. Die Vorprüfung durch die Experten umfasste die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Rahmenbedingungen. Im Rahmen der Vorprüfung erfolgte zudem eine vergleichende Kostenschätzung der Projektstudien.

Leichte Abweichungen von den inhaltlichen Rahmenbedingungen wurden bei allen Projekten festgestellt. Mängel, welche die Vergleichbarkeit der Projektstudien beeinträchtigt oder Verstösse, die einem der Planungsteams wesentliche Vorteile verschafft hätten, wurden nicht festgestellt.

Schlussbeurteilung

Die Schlussbeurteilung fand am 22. Mai 2025 in Utzenstorf statt:

Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit des Beurteilungsgremiums war permanent gegeben.

Schlusspräsentationen

Die Schlusspräsentationen der Ideen- und Projektstudien durch die Planungsteams fanden vor dem Beurteilungsgremium und den Experten einzeln pro Team statt. Im Anschluss an die Präsentation fand ein Dialog zwischen dem Planungsteam und dem Beurteilungsgremium und den Experten statt.

Feststellungen Vorprüfung

Im Anschluss an die Schlusspräsentationen wurden dem Beurteilungsgremium durch die Experten die Feststellungen der Vorprüfung vorgestellt und diskutiert.

Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, alle Projektdossiers zur Schlussbeurteilung zuzulassen, da die festgestellten Abweichungen zu den Rahmenbedingungen als korrigierbar beurteilt wurden. Die Abweichungen flossen jedoch in die Beurteilung ein. Der Vorprüfungsbericht wurde genehmigt und verdankt.

Beurteilung

Nach der Zulassung aller Projektstudien zur Beurteilung wurden die Projektstudien im Plenum (Beurteilungsgremium und Experten) eingehend besprochen und anhand der festgelegten Kriterien aus einer ganzheitlichen Sicht beurteilt sowie die jeweiligen Vorzüge und Nachteile im Quervergleich dargelegt und diskutiert.

Aus einem abschliessenden Vergleich und einer gesamtheitlichen Beurteilung der zentralen Qualitäten sowie Potenziale empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig das Projekt des Planungsteams ARGE wahlirüefli - rollimarchini und Hänggi Basler Landschaftsarchitektur zur Weiterbearbeitung.

Kontrollrundgang und Abschluss

Im Zuge eines Kontrollrundgangs wurden die Projektdossiers einer nochmaligen Durchsicht unterzogen und der Entscheid des Beurteilungsgremiums gemeinsam mit den Experten reflektiert. Dabei beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig, keine Änderung an der Beurteilung vorzunehmen. Die Schlussbeurteilung wurde mit der Erteilung der Aufträge zur Redaktion der Projektbeschriebe, der Formulierung der Empfehlungen für die Weiterbearbeitung sowie der Würdigung des ganzen Verfahrens abgeschlossen.

4. Empfehlung und Würdigung



Beurteilungsgremium und Experten bei der Zwischenbesprechung
(v.l.n.r. Hanspeter Rentsch, Tina Kneubühler, Claudius Meinel, Willy Notter, Maya Scheibler, Philippe Castellan, Adrian Stäheli;
nicht im Bild: Adrian Rothenbühler, Benedikt Roessler, Dario Sciuchetti)

Empfehlungen des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Veranstalterin einstimmig, das Projekt des Planungsteams ARGE wahlirüefli - rollimarchini und Hänggi Basler Landschaftsarchitektur mit der Weiterbearbeitung und Ausführung gemäss den im Programm formulierten Bestimmungen zu beauftragen.

Bei der Weiterbearbeitung sind insbesondere die im Projektbescrieb des Beurteilungsgremiums enthaltenen sowie die nachfolgend aufgeführten Punkte zu beachten und zu vertiefen:

- Die Einstellhallenzufahrt soll – wie projektiert – gebäudeintegriert erfolgen. Um den Vorgaben der ZPP zu entsprechen (Zufahrt von Westen), ist die Einfahrt in das nordwestliche Gebäude (heute Blumenweg 6) zu verschieben. Der Projektstand an der Zwischenbesprechung hat gezeigt, dass diese Lösung möglich ist. Eine andere Positionierung würde ein zu grosses Planungsrisiko bedeuten.
- Im Ideenperimeter (Parzelle Nr. 2381) kann eine abweichende Gebäudetypologie mit eigenständigem Ausdruck realisiert werden – sowohl in Bezug auf die Fassadengestaltung als auch die Dachform. Das Gesamtkonzept erlaubt und unterstützt eine gewisse Differenzierung, sofern die Körnung erhalten bleibt (zwei Gebäude). Die ZPP schliesst implizit eine Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern aus, da diese weder der angestrebten verdichteten Bauweise noch den geforderten hohen Ansprüchen an die Aussenraumgestaltung entsprechen. Es wird empfohlen, dies mit der UeO verbindlich sicherzustellen.
- Die Ausgestaltung der Vorzonen bei den Gebäuden Blumenweg 4 und 6 ist weiter zu vertiefen. Die Adressbildung und Zugänglichkeit – insbesondere die Lage der Hauseingänge in Verbindung mit der Position der Treppenhäuser – sollen im Zusammenspiel mit dem Vorland sorgfältig überarbeitet werden.
- Die Dachformen und Dachaufbauten sind mit Blick auf die gewünschte Differenzierung zwischen den Baukörpern entlang des Blumenwegs und jenen auf dem übrigen Areal weiterzuentwickeln. Die derzeitige Einheitlichkeit widerspricht der ansonsten gelungenen Hierarchisierung. Entlang des Blumenwegs darf die Dachgestaltung akzentuierter ausfallen.
- Die Fassadengestaltung ist insbesondere hinsichtlich der Stirn-/Giebelfassaden weiter auszuarbeiten. Deren gestalterische Bedeutung ist im Sinne einer zeitgenössischen Interpretation bäuerlicher Bautradition zu stärken.
- Die Anordnung der Bereitstellungsplätze für die Abfallcontainer ist so zu wählen, dass sie weder die Kreuzungssituation noch die Einstellhallenzufahrt visuell beeinträchtigen.
- Die Anforderungen an Feuerwehr- und Notzufahrten sind frühzeitig in der weiteren Planung zu berücksichtigen – insbesondere in Bezug auf die Setzung grösserer Bäume in den Freiräumen.

Um die Qualität der Weiterentwicklung in architektonischer, ortsbaulicher und freiräumlicher Hinsicht zu sichern und konstruktiv zu begleiten, empfiehlt das Beurteilungsgremium, den Fachmitgliedern des Beurteilungsgremiums – unter Einbezug des Vertreters der Denkmalpflege – den Projektstand vor Abschluss des Richtprojekts, des Vorprojekts sowie des Bauprojekts erneut vorzustellen. Die Veranstalterin nimmt dieses Angebot gerne an.

Generelle Würdigung des Beurteilungsgremiums

Mit dem zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekt konnte ein Gesamtkonzept mit überzeugendem Lösungsvorschlag für eine künftige Wohnüberbauung Feldegg gefunden werden, das sowohl adäquate Antworten auf den ortsbaulichen Kontext liefert als auch den hohen Ansprüchen der Veranstalterin gerecht wird. Das Beurteilungsgremium ist überzeugt, dass mit dem vorliegenden Projektvorschlag ein belastbarer Grundstein für eine qualitätvolle Weiterbearbeitung gelegt wurde.

Die Durchführung des qualitätssichernden Dialogverfahrens in Form eines Studienauftrags hat sich in mehrfacher Hinsicht bewährt: Nicht nur wurde die planerische Auseinandersetzung mit dem spezifischen Ort gestärkt – das Verfahren hat auch gezeigt, dass eine Entwicklung des Areals innerhalb der bestehenden ZPP-Vorschriften möglich ist, obwohl diese ursprünglich für eine kleinteiligere Ausgangslage konzipiert wurden. Die heutigen Rahmenbedingungen – insbesondere die mehrheitliche Entwicklung durch Rhomberg und die Etappierbarkeit – lassen sich innerhalb der geltenden Vorschriften dennoch in hoher ortsbaulicher Qualität umsetzen.

Das gewählte Verfahren sowie der gemeinsame Prozess wurden von allen Beteiligten ausdrücklich gewürdigt. Alle drei eingereichten Projekte zeugen von einer vertieften Auseinandersetzung mit der Aufgabe und dem Ort und erfüllen die Anforderungen in vielen Punkten. Sie haben wertvolle Diskussionen im Beurteilungsgremium ermöglicht und mit ihren jeweiligen Schwerpunkten zur fachlichen Klärung und qualitativen Weiterentwicklung beigetragen. Dafür gebührt allen drei Planungsteams ein grosses Dankeschön.

Genehmigung

Der Bericht des Beurteilungsgremiums wurde am 20. Juni 2025 vom Beurteilungsgremium und der Auftraggeberin genehmigt.

Adrian Rothenbühler

Claudius Meinel

Philippe Castellan

Tina Kneubühler

Maya Scheibler

5. Projektbeschriebe

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

ARGE wahlirüefli – rollimarchini mit Hänggi Basler

Architektur

ARGE wahlirüefli - rollimarchini

rollimarchini AG, Bern

wahlirüefli Architekten und Raumplaner AG, Biel/Bienne

Ann-Cathrin Gysin,
Florencia Zwicky,
Monique Nissille,
Federico Vidilini,
Tobias Wenger,
Vinzenc Luginbühl,
Fabian Vögeli,
Francesco Marchini

Landschaftsarchitektur

Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH, Bern

Simone Hänggi,
Caroline Weibel,
Maurice Stalder

Projektbeschreibung und Würdigung des Beurteilungsgremiums

Ortsbau

«Das Zieglerhaus (Blumenweg 4) wird ersetzt, seine Lage und Grundfläche bleiben unverändert, wodurch seine Rolle als Auftakt für die neue Überbauung gewahrt bleibt. Ein neues Gebäudeensemble mit drei Häusern von mittlerer Grösse wird es im Norden ergänzen.»

So treten auch die Ersatz- und Neubauten analog ihren historischen Vorgängern in einen Dialog mit den benachbarten Altbauten und bilden einen gemeinsamen Raum, der den Auftakt zum Blumenweg prägt und wodurch die gassenartige Enge der Quartierstrasse erhalten bleibt.

Diesen Dialog führt die vorgeschlagene Setzung der Gebäudevolumen auf dem Projektperimeter nach innen weiter. Was vorher als Solitärbau am Blumenweg 6 stand, wird neu Teil eines östlich liegenden Gebäudeensembles – umgeben von wohl differenzierten und durchlässigen Freiräumen. Die Gebäudesetzungen auf dem Ideenperimeter und dem Teilbereich 3 führen dieses Konzept eines massstäblichen Übergangs zwischen dreigeschossigen, mittelgrossen, gruppierten Gebäuden und dem östlich an das Areal angrenzenden Einfamilienhausquartier fort.

Ergänzend zum historischen Speicher, welcher zurück in den Bereich seines ursprünglichen Standortes findet, werden Kleinbauten eingestreut, welche als Velounterstände und offene Allgemeinräume genutzt werden. Neben ihrem Nutzungswert haben sie eine ortsbauliche Verbindungsfunktion zwischen Wohngebäude und Freiraum und bilden einen nicht zu unterschätzenden Schlüsselstein, sollte der Ideenperimeter nicht bebaut werden.

Der bewusste Entscheid, die Einstellhallen-Einfahrt gebäudeintegriert vorzuschlagen, ermöglicht zudem einen Areal-Auftakt, der von Fusswegen und vom menschlichen Massstab geprägt ist. Eine Verschiebung der Einfahrt in das nordwestliche Gebäude (heute Blumenweg 6) ist möglich und damit kann der Vorgabe der ZPP (Zufahrt von Westen) entsprochen werden.

Diese auf den Menschen bezogene Massstäblichkeit – eine Art Dorf-DNA – prägt den reichhaltigen Projektvorschlag durch und durch.

Freiraum

Das Projekt überzeugt durch eine fein abgestimmte Freiraumgestaltung, die differenzierte Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten ermöglicht. Die Zonierung in gartenhaft gestaltete, teilweise privat nutzbare Freiräume einerseits und durchlässige, gemeinschaftlich geprägte Bereiche andererseits ist sorgfältig entwickelt und fügt sich stimmig in den ortsbaulichen Kontext ein.

Die Adressbildung am Blumenweg, mit einem öffentlichen Platz und einem Brunnen, verleiht der Kreuzung eine angemessene Präsenz im dörflichen Gefüge. Die Bezugnahme auf historisch gewachsene Freiraumelemente wie der umfriedete Bauerngarten trägt dazu bei, die Atmosphäre des Ortes sensibel aufzugreifen und weiterzuschreiben. In diesem Sinne überzeugt auch die Platzierung des Speichers am Arealauftakt: Die behutsame Umnutzung zu einem gemeinschaftlich genutzten Treffpunkt verleiht dem Gebäude neue Relevanz und rettet es auf überzeugende Weise in die Gegenwart.

Die Lage der Einstellhalle sollte im Hinblick auf rechtliche Rahmenbedingungen nochmals überprüft und auf die Westseite an den Blumenweg verlegt werden. Die private Nutzung der Vorzone entlang des nordwestlichen Gebäudes (Blumenweg 6) vermag ortsbaulich noch nicht zu überzeugen. Hier stellt sich die Frage, inwiefern die Adressierung des Gebäudes gestärkt werden kann.

Trotz des grossen unterirdischen Bauvolumens gelingt es dem Projekt, grosszügige Baumpflanzungen mit ausreichendem Substrataufbau in die Gestaltung zu integrieren. Sitzgelegenheiten sowie sanfte topografische Modellierungen und vielfältige Bepflanzungen erzeugen abwechslungsreiche, räumlich gefasste Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität.

Besonders positiv fällt die differenzierte Anordnung der Freiräume auf – sowohl in Bezug auf Nutzungsarten, Massstäblichkeit als auch räumliche Dichte. Dieses Nebeneinander schafft Synergien und verspricht eine hohe Lebendigkeit im gemeinschaftlichen Aussenraum. Die offene Rasenspielfläche wirkt als wohltuende Öffnung im Gesamtgefüge.

Das Freiraumkonzept ist in seiner Ausarbeitung präzise und vermittelt den Eindruck einer massgeschneiderten Lösung, die sowohl funktional als auch atmosphärisch auf den Ort zugeschnitten ist.

Architektur

Der klare und angemessene architektonische Ausdruck der Gebäude zeigt eine hohe Sensibilität für die Fragestellung. Mit einfachen Mitteln werden traditionelle Elemente gezielt eingesetzt und in eine zeitgenössische Sprache überführt.

Verschiedene Grundrisstypologien ermöglichen ein breites Spektrum an Wohnungen – von zwei-seitigen Typen bis hin zu Einheiten, die sich über Eck entwickeln. Gut proportionierte Räume mit unterschiedlichen Aussenraumbezügen schaffen eine erfreuliche Diversität.

In der Weiterbearbeitung darf die Adressbildung einzelner Häuser in Bezug auf Orientierung und Eingangssituation noch gezielter gestärkt werden.

Gesamtwürdigung

Das Projekt besticht durch seine sensible ortsbauliche Einbettung und die differenzierte Freiraumgestaltung. Es überzeugt sowohl atmosphärisch als auch typologisch und bietet eine tragfähige Grundlage für den weiteren Projektverlauf. Besonders hervorzuheben ist die sorgfältige Abstimmung von Setzung, Freiraum und Architektursprache, die dem Entwurf eine eigenständige Identität verleiht und eine qualitätvolle Entwicklung des Areals erwarten lässt.



Modell von Südwesten (Projekt- und Ideenperimeter)



Situation Etappe 1 Projektperimeter (genordet)



Schnitt-Ansicht Detail (ohne Massstab)



Situation Etappe 2 Gesamtareal (genordet)

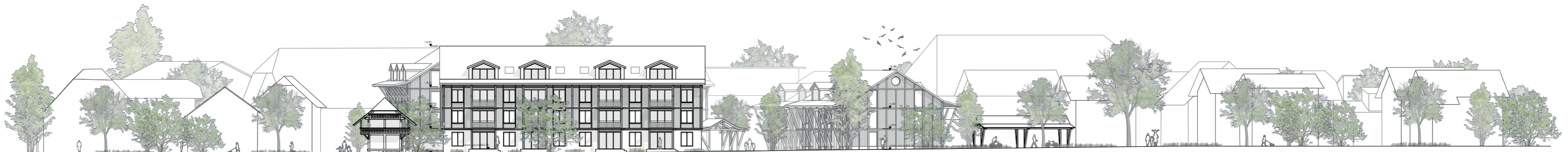


Grundrisse Dachgeschoss

Grundrisse 1. Obergeschoss



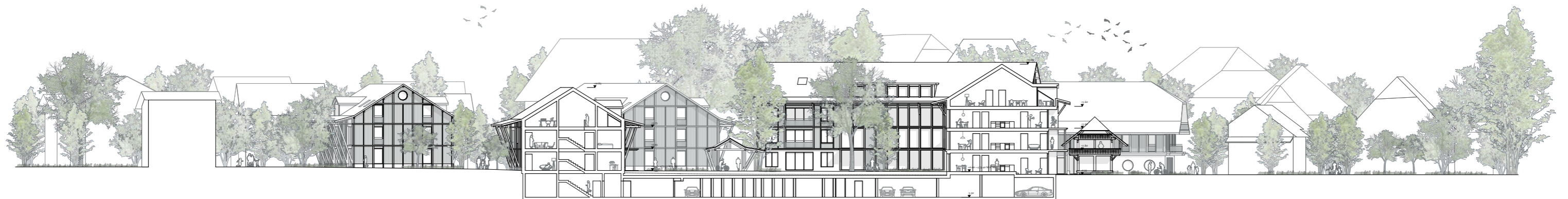
Ansicht von Westen (entlang Blumenweg)



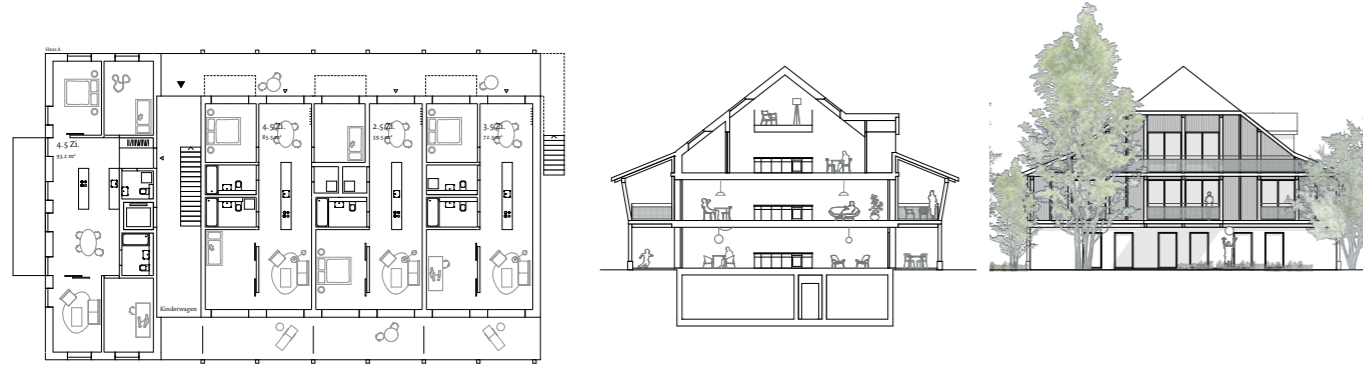
Ansicht von Süden



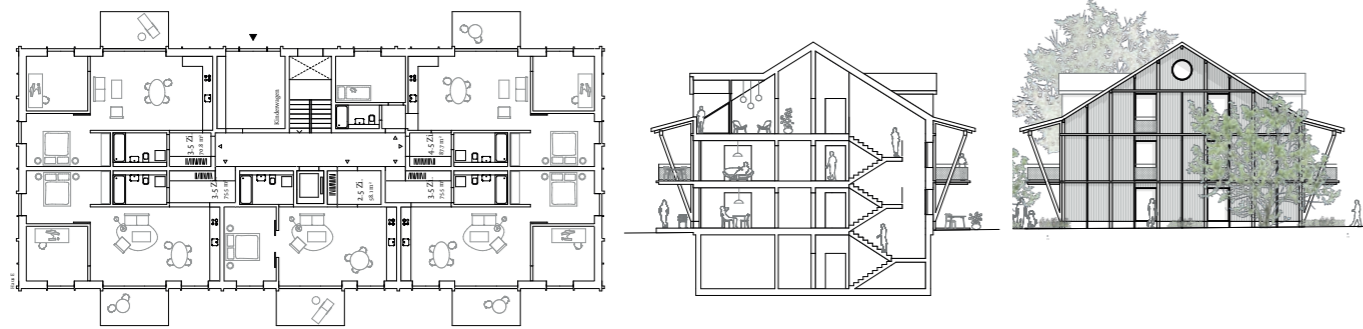
Ansicht südlicher Bereich von Norden



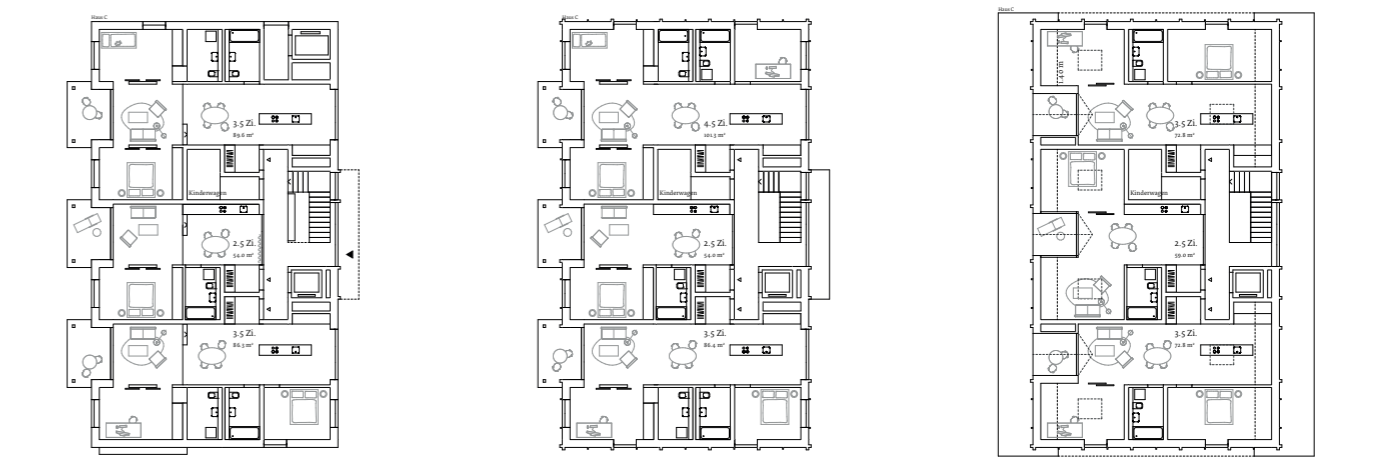
Schnitt-Ansicht Ost-West (von Norden)



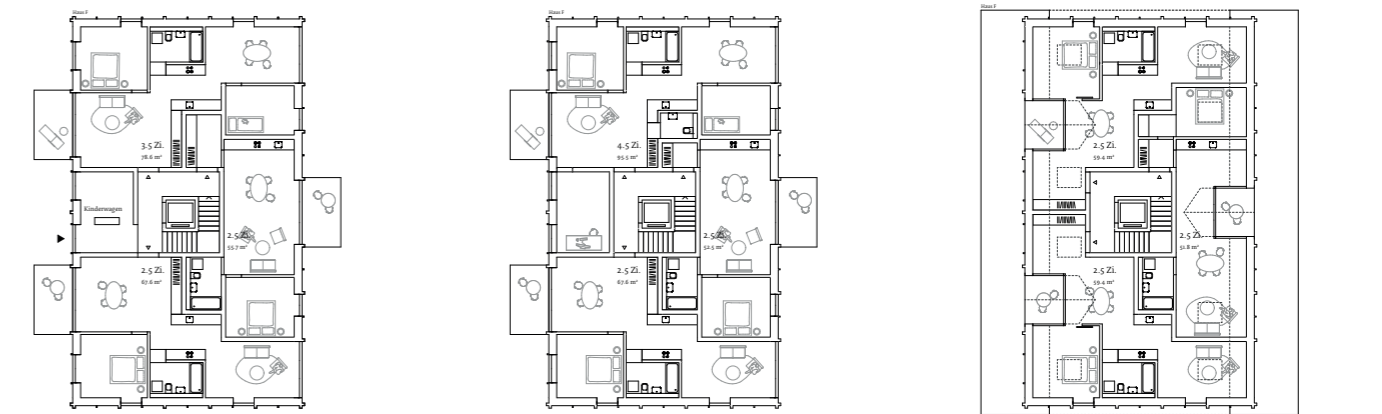
Typologie „Haus A“ (Blumenweg 4)



Typologie „Haus E“



Typologie „Haus C“ (Blumenweg 6)



Typologie „Haus F“

fsp Architekten mit Appert Zwahlen

Architektur

fsp Architekten AG, Spreitenbach

Alexander Christen,
Janina Leugaudaite,
Maximilian Glaus,
Ivo Lenherr

Landschaftsarchitektur

Appert Zwahlen Partner AG, Cham

Karin Meissle



Projektbeschreibung und Würdigung des Beurteilungsgremiums

Ortsbau

Zwei Ersatzneubauten am Blumenweg, welche die Stellung der beiden historischen Gebäude Blumenweg 4 und 6 übernehmen, schaffen den Auftakt zum Areal und führen die Ausbildung eines Gassenraumes am Blumenweg fort. Das ortsbauliche Konzept knüpft hier an die ursprüngliche Identität des Dorfes mit markanten Bauernhäusern und umliegenden, zusammenhängenden Freiräumen an.

Ein eingeschossiger Infrastrukturbau zur Erschließung der unterirdischen Einstellhalle und Unterbringung gedeckter Velostellplätze sowie der Stellplätze sämtlicher Entsorgungscontainer wird dazwischen gestellt. Die überdachte Einstellhallen-Einfahrt ist als leichte Glaskonstruktion angedacht, wirkt jedoch in Bezug auf die Giebelfassade des nördlich angrenzenden Gebäudes (Blumenweg 6) als sehr nahe gesetzt.

Zwei weitere paarweise Gebäudegruppen werden als langgestreckte Volumen mit Satteldächern in Nord-Süd Stellung geplant. Die Idee des gemeinschaftlich genutzten Gassenraums des Blumenwegs wird hier mit der «innenliegenden» Gebäudeadressierung wieder aufgenommen.

Insbesondere das südliche Gebäudepaar verspricht hier eine wohlintegrierte Massstäblichkeit – welche zusammen mit den aussenliegenden, fließenden Freiräumen eine Verbindung zur südlich angrenzenden Obstwiese zu schaffen vermag.

Die Aufreihung des nördlichen Gebäudepaares neben Blumenweg 6 wird jedoch in dessen Setzung hinterfragt. Die Zwischenräume wirken eng und zu Lasten von Privatsphäre (Wohnhygiene). Ein Variieren von Gebäudelängen, wie im Süden, hätte auch hier einen zusätzlichen Mehrwert bringen können.

Freiraum

Der zentrale Feldeggweg bildet das Rückgrat der neuen Überbauung und verknüpft sie auf selbstverständliche Weise mit dem angrenzenden Quartier. Die durch die Setzung der Baukörper entstehenden Freiräume entfalten ein differenziertes Gefüge aus Aufenthalts- und Begegnungszonen, die sowohl funktional überzeugen als auch atmosphärisch stimmig wirken.

Die feine Abstufung der Räume – hinsichtlich Nutzungsintensität wie auch räumlicher Fassung – schafft ein lebendiges Wechselspiel zwischen Rückzug und Gemeinschaft. Besonders gelungen erscheint die Anordnung des Rasenspielfelds in unmittelbarer Nähe zum Quartierplatz: Hier entsteht ein lebendiger Fokuspunkt, der sozialen Austausch und spielerisches Miteinander verspricht.

Weniger überzeugend wirkt hingegen die Verortung des historischen Speichers im Norden des Areals innerhalb einer eingefriedeten Gartensituation. Zwar birgt der Garten selbst gestalterisches und nutzungsbezogenes Potenzial, doch erscheint der Speicher an diesem Ort typologisch fremd und in seiner Wirkung isoliert.

Auch das adressbildende Nebengebäude mit Containern, Veloabstellplätzen und der Einfahrt zur Einstellhalle wirkt überdimensioniert und dominiert die Situation unnötig. Die unmittelbar angrenzenden Besuchendenparkplätze entlang des Blumenwegs tragen zusätzlich wenig zur Aufwertung der Adressierung bei.

Insgesamt jedoch überzeugt die Gestaltung der Freiräume durch ein stimmiges Zusammenspiel vielfältiger Qualitäten.

Architektur

Über die Dachformen nehmen die Neubauten Bezug auf die traditionelle Bebauung der Umgebung. Dabei stellt sich die Frage, ob der starke Firstüberstand diese Anlehnung nicht überzeichnet und die klare Lesbarkeit der Baukörper beeinträchtigt.

Die Wohnungsgrundrisse weisen eine stabile Struktur auf. Gut proportionierte Räume ermöglichen unterschiedliche Belegungen und Möblierungen. Das Nebeneinander zweier Typologien – zum einen mit innenliegenden Treppenhäusern, zum anderen mit Laubengängen – wird grundsätzlich als interessant eingeschätzt. Letztere bleiben in ihrer Umsetzung jedoch unentschieden: Eine konsequent aussenliegende Erschließung hätte den Bezug zur Typologie der bäuerlichen Bauten überzeugender aufgenommen.

Gesamtwürdigung

Der Entwurf weist verschiedene Qualitäten auf und zeugt von einer beachtlichen Bearbeitungstiefe. Insbesondere im südlichen Teil der Parzelle entstehen städtebaulich wie auch freiräumlich überzeugende Momente. Die im Norden gewählte Reihung der Gebäude wirft jedoch grundlegende Fragen zur Erschließung und zur Adressierung auf – wodurch der Entwurf im Gesamtbild nicht zu überzeugen vermag.



Modell von Südwesten (Projekt- und Ideenperimeter)



Ansicht von Westen (entlang Blumenweg)

Blumenweg 6

Blumenweg 4



Ansicht von Süden (südlicher Bereich)

Blumenweg 4



Ansicht von Süden (nördlicher Bereich)

Blumenweg 6



Ansicht von Westen (mittlere Gebäude)

Projektbeschreibung und Würdigung des Beurteilungsgremiums

Ortsbau

An der Schnittstelle zwischen dem gewachsenen historischen Dorfkern im Westen und dem Einfamilienhausquartier im Osten versteht sich das Projekt «Gässlimatte» als Weiterentwicklung der bestehenden dörflichen Struktur.

Die ortsbauliche Setzung nimmt Bezug auf die umliegende Struktur und verknüpft sich mit dieser. Zwei übergeordnete Ausrichtungachsen werden herausgelesen, nach denen sich die Gebäude orientieren und welche sich im Inneren des Perimeters kreuzen. Hier wird ein zentraler Bereich – eine gemeinschaftliche Freifläche – aufgespannt und soll als Vermittler die Siedlung funktional und räumlich in ihrem Kontext verankern.

Entlang des Blumenwegs markieren die beiden Ersatzbaukörper der historischen Gebäude Blumenweg 4 und 6 den Auftakt zum neu geschaffenen Areal. Sie übernehmen die Positionen und Rollen ihrer Vorgänger und versuchen deren Qualitäten weiterzuentwickeln. Dazwischen wird ein eingeschossiger Infrastrukturbau gestellt, welcher die unterirdische Einstellhalle erschliesst und die benötigten Containerstellplätze unterbringt.

Mittels drei weiterer Gebäudepaare, welche sich architektonisch voneinander differenzieren, und deren gezielter Orientierung und Höhenentwicklung entsteht eine Dichteverteilung, welche sowohl die offenen, durchgrüneten Räume des Dorfes als auch die kleinteilige Körnung respektiert.

Die Erschliessung der Gebäude sowie die infrastrukturellen Nutzungen sind entlang der Hauptachsen an den bestehenden Strassen und der neuen Langsamverkehrsachsen angeordnet. Diese aussenliegende Erschliessung verstärkt eine «Rückseitigkeit» und einen «Siedlungscharakter» der zentral aufgespannten Mitte, was kritisch hinterfragt wird – dies auch in Bezug auf den Etappierungsvorschlag des Ideenperimeters.

Freiraum

Die Freiräume präsentieren sich in einer klaren und durchdachten Gliederung, die unterschiedlichste Formen der Öffentlichkeit zulässt – vom zurückgezogenen Verweilen bis hin zu gemeinschaftlicher Begegnung. Die hohe Durchlässigkeit der Anlage schafft nicht nur ein Gefühl von Offenheit, sondern ermöglicht eine enge Verknüpfung mit dem umliegenden Quartier.

Die Orientierung der Bebauung zum Blumenweg sowie die Setzung der Dorflinde als identitätsstiftendes Element am Feldeggweg wirken sensibel und ortsvorbunden. Diese gestalterischen Entscheidungen verleihen der Anlage eine klare Adresse und verankern sie stimmungsvoll im bestehenden Siedlungsgefüge.

Das Entwässerungskonzept für Regenwasser ist geschickt in die Freiraumgestaltung integriert und wirkt gestalterisch überzeugend. Die Bepflanzung der wechselfeuchten Bereiche verleiht dem Aussenraum eine naturnahe, gartenhafte Qualität und bereichert das atmosphärische Erleben.

Kritisch zu betrachten ist hingegen die räumliche Verteilung der gemeinschaftlichen Freiräume. Diese sind über das Gelände verstreut, was die Entstehung von Synergien zwischen den unterschiedlichen Nutzungen erschwert. Die zentrale Freifläche mit dem Rasenspielfeld wirkt dadurch wenig aktiviert, beinahe isoliert, und vermag es nicht, als lebendiger Mittelpunkt zu fungieren.

Insgesamt überzeugt der Freiraum durch eine sorgfältige und präzise Ausarbeitung, auch wenn in der Nutzungsverteilung und der Aktivierung zentraler Bereiche noch Potenzial liegt.

Architektur

Die Anlehnung an die traditionelle ortsbauliche Architektursprache wird geschätzt. Auf sensible Weise wird versucht, traditionelle Elemente zu übernehmen und in einer zeitgenössischen Konstruktionsweise weiterzuführen.

Dieser Ansatz verliert jedoch an Wirkung in der typologischen Ausformulierung der Grundrisse. Zwar sind die Wohnungen gut proportioniert und mit gleichwertigen Zimmern für unterschiedliche Wohnformen flexibel nutzbar, doch wirken die Treppenträume konventionell und wenig qualitativ. Gerade in niedriggeschossigen Gebäuden im ländlichen Kontext wäre eine stärkere räumliche Ausprägung der Erschliessung wünschenswert – nicht zuletzt als Ort informeller Begegnung.

Gesamtwürdigung

Der Entwurf «Gässlimatte» ist ein vielschichtiger Projektbeitrag mit spannenden Ansätzen und einer vertieften Bearbeitung. Insbesondere auf ortsbaulicher Ebene wurde der Vorschlag seit der Zwischenbesprechung weiterentwickelt. Die Frage der Adressierung bleibt jedoch ungeklärt: Die Unschärfe in der Hierarchie von Vorder- und Rückseite der Gebäude schwächt die Einbindung ins dörfliche Gefüge – und vermag letztlich nicht zu überzeugen.



Modell von Südwesten (Projekt- und Ideenperimeter)



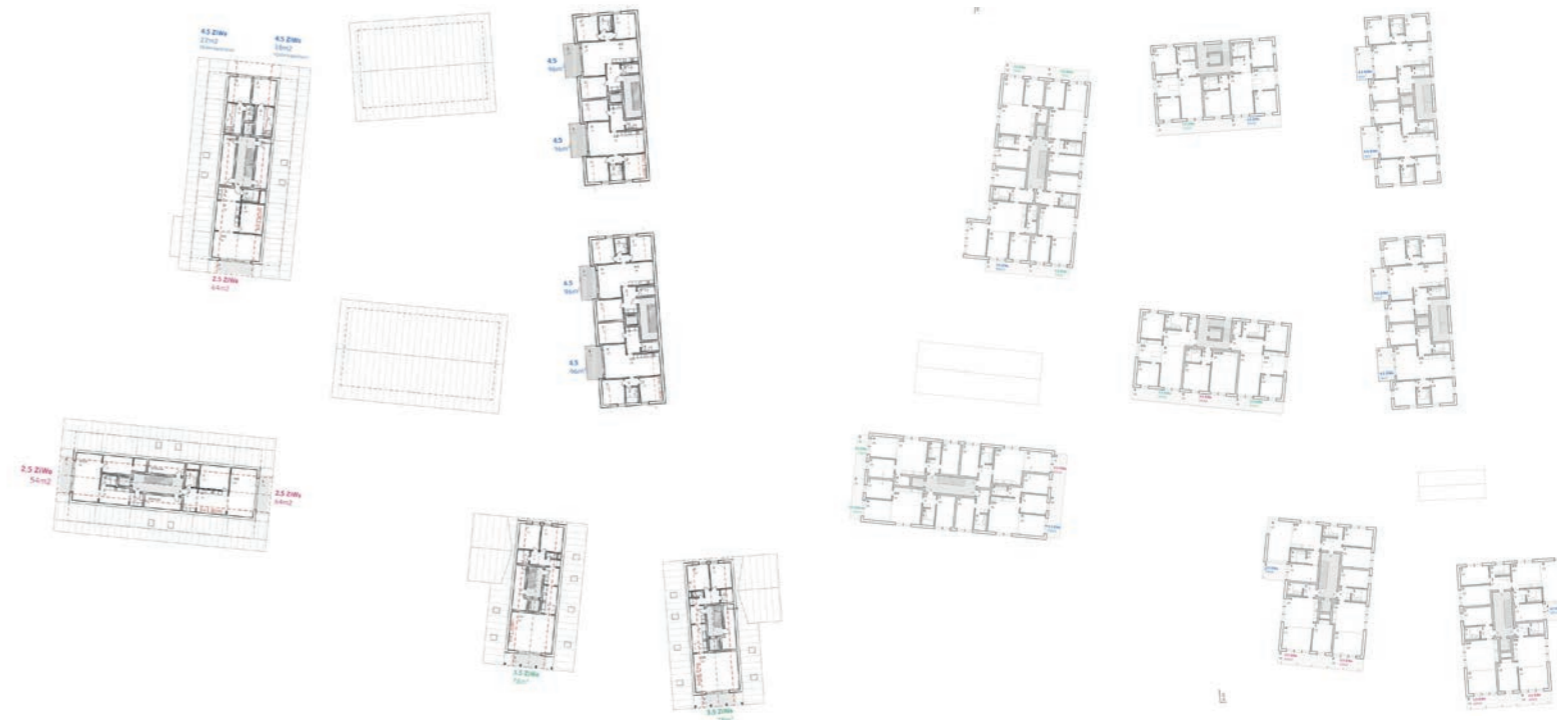
Situation Etappe 1 Projektperimeter (genordet)



Schnitt-Ansicht Detail (ohne Massstab)



Situation Etappe 2 Gesamtareal (genordet)



Grundrisse Dachgeschoss

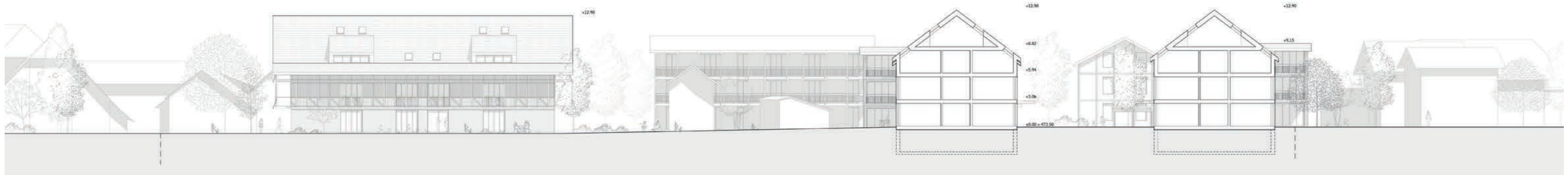
Grundrisse 2. Obergeschoss



Ansicht von Westen (entlang Blumenweg)

Blumenweg 6

Blumenweg 4



Schnitt-Ansicht 1



Schnitt-Ansicht 2



Rhomberg Bau AG
Feldlistrasse 2
9000 St. Gallen

www.rhomberg.com