

Truninger-Areal, Rickenbach

BERICHT DES BEURTEILUNGS- GREMIUMS

Studienauftrag mit Präqualifikation



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

341087 – 11.8.2023

Auftraggeberin

Autoverwertung Truninger AG
Stationsstrasse 53
8545 Rickenbach Sulz

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich
Sibyl Kunz, Fiona Mera

Titelbild

Visualisierung Siegerprojekt
Architekturbüro Penzel Valier / Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Verfahren	6
2	AUFGABE	8
2.1	Situation und Perimeter	8
2.2	Bebauung und Freiraum	8
2.3	Nutzungen und Wohnungsangebot	10
2.4	Erschliessung und Parkierung	11
2.5	Wirtschaftlichkeit und Eigentum	13
2.6	Weitere Vorgaben	13
3	VORPRÜFUNG	15
4	JURIERUNG	18
4.1	Beurteilung	18
4.2	Empfehlung des Beurteilungsgremiums	19
4.3	Schlussfolgerung	20
5	PROJEKTBESCHRIEBE	21
5.1	Penzel Valier mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt	21
5.2	ARGE Müller Mantel Architekten + Scherer Architektur mit Parbat Landschaftsarchitektur	29
5.3	Diagonal Architekten mit Mettler Landschaftsarchitekten	35
5.4	Architekturbüro Sik mit Tremp Landschaftsarchitekten	40
5.5	SLIK Architekten mit Hansjörg Jauch Landschaftsarchitekt	46
5.6	von Ballmoos Partner Architekten mit Neuland ArchitekturLandschaft	52
6	GENEHMIGUNG	59

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Projektperimeter an zentraler Lage

Das Truninger-Areal befindet sich an zentraler Lage in Rickenbach-Sulz und umfasst eine Fläche von 11'945 m² (Parzelle Kat.-Nr. 2534). Grundeigentümerin ist die Autoverwertung Truninger AG, die bereits in dritter Generation auf dem Areal eine Autoverwertung betreibt. Das Areal wird entsprechend gewerblich genutzt.

Das Truninger-Areal liegt umgeben von zahlreichen Einfamilienhäusern in der zweigeschossigen Wohnzone (W2/50). Im Osten grenzt es an die stark befahrene Stationsstrasse.

Der Bearbeitungsperimeter umfasst das gesamte Truninger-Areal in Rickenbach-Sulz (Kat.-Nr. 2534).

Bearbeitungsperimeter



Entwicklungsabsicht

Der Autoverwertungsbetrieb soll mittelfristig aufgegeben und die Entwicklung des Areals angestossen werden. Vorgesehen ist eine Gesamtüberbauung mit vorwiegend Wohnnutzungen und einem kleineren Anteil Gewerbe sowie publikumsorientierten Nutzungen.

Die beiden Eigentümer der Truninger AG beabsichtigen, das Truninger-Areal gemeinsam zu entwickeln.

Für die Gemeinde Rickenbach ergibt sich mit der Neuorientierung des Truninger-Areals die einmalige Chance, in Rickenbach-Sulz die Entwicklung eines Begegnungsorts mit neuen Zentrumsfunktionen anzustossen. Mit der Umzonung und den damit erhöhten Nutzungsmöglichkeiten wird eine Mehrwertabgabe an die Gemeinde fällig. Die Gemeinde Rickenbach und die Truninger AG gedenken, diese mit einem städtebaulichen Vertrag zu regeln und in Form von materiellen

Ausgleichsleistungen direkt vor Ort für die Entwicklung des Begegnungsorts einzusetzen.

Umzonung

Aktuell ist das Truninger-Areal der Gewerbezone zugeordnet, welche als letzte rein gewerblich genutzte Fläche im Kern von Rickenbach-Sulz liegt. Damit die angestrebte Neubebauung des Truninger-Areals umgesetzt werden kann, ist vorgängig eine Umzonung von der Gewerbezone in eine Wohn- oder Mischzone nötig.

Aus Sicht des Kantons ist eine Umzonung an dieser zentralen und für den Ortsteil Sulz wichtigen Lage denkbar, sofern eine hohe Qualität nachgewiesen werden kann. Der Nachweis einer Bebauung mit hoher Qualität wird durch den vorliegenden Studienauftrag erbracht.

Projektziel

Mit dem Studienauftrag erfolgt ein erster Planungsschritt für die Entwicklung des Truninger-Areals und zugleich des öffentlichen Begegnungsorts. Ziel des Studienauftrags war es, einen überzeugenden Projektvorschlag für eine städtebaulich attraktive Neubebauung sowie für einen lebendigen und attraktiven Begegnungsort im Zentrum von Sulz auszuarbeiten.

Nachgelagert zum Studienauftrag soll das Siegerprojekt zum Richtprojekt weiterentwickelt und ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet werden. Die Umzonung des Areals mit Gestaltungsplanpflicht kann dann im Rahmen einer Ortsplanungsrevision oder einer Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgen.

1.2 Verfahren

Veranstalterin

Auftraggeberin des Studienauftrags war die Grundeigentümerin:

Autoverwertung Truninger AG
Stationsstrasse 53
8545 Rickenbach Sulz

Studienauftrag

Es wurde ein einstufiger (nicht anonymer) Studienauftrag mit öffentlich ausgeschriebener Präqualifikation in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143/2009 durchgeführt. Das Beurteilungsgremium konnte im Rahmen der Zwischenbesprechung steuernd Einfluss nehmen. Die Schlussbeurteilung erfolgte in Wertungsrundgängen an zwei Jurytagen. Das Verfahren war nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt.

Teilnehmende Teams

Aufgrund der Präqualifikation hat das Beurteilungsgremium für den Studienauftrag folgende Architekturbüros und Arbeitsgemeinschaften ausgewählt:

- ARGE Müller Mantel Architekten + Scherer Architektur mit Parbat Landschaftsarchitekten
- Diagonal Architekten mit Mettler Landschaftsarchitektur
- Penzel Valier mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt
- Architekturbüro Sik mit Tresp Landschaftsarchitekten
- SLIK Architekten mit Hansjörg Jauch Landschaftsarchitekt
- Von Ballmoos Partner Architekten mit Neuland ArchitekturLandschaft

Beurteilungsgremium

Fachmitglieder
(mit Stimmrecht)

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammengesetzt:

- Matthias Denzler, BDE Architekten
- Ursina Fausch, Ernst Niklaus Fausch Partner
- Andreas Geser, Andreas Geser Landschaftsarchitekten
- Pascale Guignard, Guignard & Saner Architekten

Sachmitglieder
(mit Stimmrecht)

- Andreas Kaufmann und Manuela Kaufmann, Geschäftsleiter Truninger AG, Rickenbach (gemeinsames Stimmrecht)
- René Truninger, Geschäftsleiter Truninger AG, Rickenbach
- Robert Hinnen und Andy Karrer, Gemeindepräsident und Bauvorstand Gemeinde Rickenbach (gemeinsames Stimmrecht)

Beratende Experten
(ohne Stimmrecht)

Fallweise wurden für die Vorprüfung sowie zur Beratung Experten ohne Stimmrecht beigezogen:

- Lärm: Andreas Suter, Ingenieurbüro Andreas Suter
- Kostenplanung: Thomas Dürsteler, Dürsteler Bauplaner GmbH

Verfahrensleitung

Die fachliche Vorbereitung, Organisation und Begleitung des Verfahrens sowie die formelle und baurechtliche Vorprüfung erfolgten durch Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG, Zürich.

Beratung Lärmschutz

Für Fragen betreffend Lärmschutz stand Andreas Suter vom Ingenieurbüro Andreas Suter den teilnehmenden Büros für das gesamte Verfahren während je zwei Stunden zur Verfügung. Es konnten Beratungsgespräche oder Berechnungen von Entwürfen beansprucht werden.

Entschädigung

Den Teilnehmenden wurde bei Abgabe eines vollständigen und termingerecht eingereichten Projektes eine fixe Entschädigung von je CHF 30'000.– (inkl. Nebenkosten und MwSt.) vergütet.

Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberin hat mit dem vorliegenden Verfahren einen Projektvorschlag und ein Architekturbüro für die Projektierung und Ausführung des Bauvorhabens bzw. der Projektteile der jeweiligen Eigentümer gesucht. Es ist beabsichtigt, die Verfassenden des vom Beurteilungsgremium empfohlenen Projektes zu beauftragen, wobei das zukünftige Modell für die Projektumsetzung (Planer und Einzelleistungsträger, Generalplaner, Generalunternehmer oder Totalunternehmer) noch nicht bestimmt ist.

2 AUFGABE

2.1 Situation und Perimeter

Perimeter

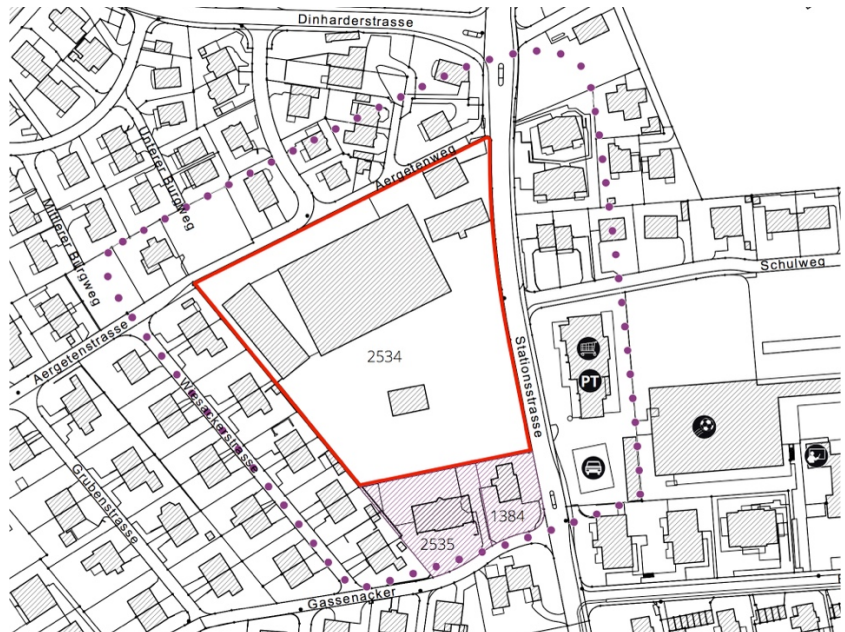
Bearbeitungsperimeter

Betrachtungsperimeter

Für den Studienauftrag gab es einen Bearbeitungsperimeter sowie einen Betrachtungsperimeter. Der Bearbeitungsperimeter umfasste das gesamte Truninger-Areal mit der Katasternummer 2534.

Der Betrachtungsperimeter schloss die umliegenden Grundstücke mit ein. Dazu zählten neben den angrenzenden Wohnbauten mit Einfamilienhauscharakter auch die Bauten mit den teilweise öffentlichen Nutzungen wie beispielsweise dem Einkaufsladen Volg mit Poststelle auf der gegenüberliegenden Seite der Stationsstrasse. Die beiden Grundstücke im Süden des Areals (Kat. Nrn. 2535 und 1384) befinden sich ebenfalls im Besitz der Grundeigentümerin und waren entsprechend bei der Konzeption zu beachten.

Die Teilnehmenden hatten sich mit der Rolle des Truninger-Areals im Ortsteil Sulz auseinanderzusetzen.



2.2 Bebauung und Freiraum

Bebauung und Etablierung Begegnungsort

Die Bebauung hatte grundsätzlich aus mehreren Baukörpern zu bestehen. Mit der Bebauung war, nebst attraktivem Wohnraum, ein öffentlicher Begegnungsort und Treffpunkt für die Bevölkerung von Rickenbach Sulz und somit ein Mehrwert für die Öffentlichkeit zu schaffen.

Das Truninger-Areal ist umgeben von der zweigeschossigen Wohnzone (W2) sowie der Wohn- und Gewerbezone (WG2). Im Studienauftrag waren die städtebaulich verträgliche Ausnutzung und die äusseren Abmessungen der Bebauung für das Truninger-Areal auszuloten.

Grundsätzlich sollte sich die neue Bebauung an der dreigeschossigen Wohnzone (W3) gemäss Bau- und Zonenordnung orientieren, bei der es sich um die höchste zugelassene Dichte in Rickenbach handelt. Abweichungen (z.B. Höhe, Geschossigkeit) sind mit dem Gestaltungsplan möglich und können später in diesem gesichert werden. Die Zonierung für die Umzonung wird nach dem Studienauftrag bestimmt.

Die Hauptadressierung der Bebauung (öffentliche Nutzungen) hatte zum öffentlichen Freiraum und zur Stationsstrasse hin zu erfolgen.

Freiraum

Im Bereich der Stationsstrasse war ein öffentlicher Freiraum zur Stärkung des Zentrums zu schaffen. Seine exakte Lage und Grösse war unter Berücksichtigung der möglichen Nutzung und Gestaltung im Studienauftrag zu definieren. Der öffentliche Freiraum war als Begegnungsort und Treffpunkt mit Sitzmöglichkeiten und Spielmöglichkeiten (z.B. Spielplatz) zu gestalten. Denkbar war auch ein Wasserelement (z.B. Brunnen oder Wasserspiel). Es sind keine externen Nutzungen wie beispielsweise ein Markt vorgesehen.

Die öffentlichen und die privaten Flächen waren gestalterisch klar voneinander zu trennen. Es waren attraktive und gut nutzbare Freiräume zu schaffen, die sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität und eine benutzerfreundliche Ausstattung auszeichneten. Gebäude und Aussenräume sollten sich ideal ergänzen und zu einem optimalen Ganzen fügen.

Mit der Freiraumkonzeption waren die Einbettung des Areals in die Umgebung, das Zusammenspiel von Hochbau/EG-Nutzung und Aussenraum sowie die private Durchwegung des Areals aufzuzeigen.

Für Bäume war in entsprechenden Bereichen auf eine genügend grosse Erdüberdeckung von unterirdischen Gebäuden von mindestens 2 m für einen ausreichend grossen Wurzelraum zu achten.

Ökologie

Es war eine ökologisch wertvolle Nahumgebung zu schaffen. Gleichzeitig war auf eine unterhaltsfreundliche Gestaltung zu achten. Ein möglichst grosser Anteil, der nicht mit Gebäuden überstellten Fläche war zu begrünen. Bei der Bepflanzung waren einheimische und standortgerechte Arten zu wählen.

Es waren genügend Versickerungs- und Retentionsflächen auf dem Areal auszuscheiden.

Flachdächer waren ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Ausgenommen waren Bereiche, die als begehbbare Dachflächen (z.B. Terrassen) genutzt werden.

Etappierung

Es wurde eine Realisierung ohne Etappierung angestrebt.

Harmonisierung Terrain

Im Studienauftrag war ein Vorschlag zur Gestaltung eines harmonischen Terrainverlaufs mit optimaler Einbettung in die Umgebung zu machen. Das baurechtlich relevante Terrain wird im Gestaltungsplan projektspezifisch und verbindlich festgelegt.

Strassenabstand

Gegenüber der Stationsstrasse gilt die kantonale Verkehrsbaulinie. Gegenüber der Aergetenstrasse gilt gemäss Bau- und Zonenordnung ein kommunaler Strassenabstand von mindestens 5.0 m und gegenüber dem Aergetenweg ein kommunaler Wegabstand von mindestens 3.5 m.

2.3 Nutzungen und Wohnungsangebot

Nutzungen

Entlang der Stationsstrasse konnten im Erdgeschoss Wohnungen oder Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen (ausschliesslich Tagesgeschäft) angeordnet werden. Im Bereich des öffentlichen Freiraums waren im Erdgeschoss primär publikumsorientierte Nutzungen oder soziokulturelle Nutzungen anzusiedeln, welche zur Belebung des öffentlichen Freiraums beitragen. Denkbar war beispielsweise eine Bäckerei mit Café. Nicht gewünscht waren hingegen Schulnutzungen. Diese sind im Bereich des Schulhauses Hofacker vorgesehen.

In den oberen Geschossen der neuen Bebauung waren unterschiedliche Nutzungen denkbar. Grundsätzlich war ein möglichst hoher Wohnanteil zu erreichen. Der Gewerbe- und Dienstleistungsanteil war im Studienauftrag auszuloten und Nutzungsvorschläge waren explizit erwünscht.

Als Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen waren u.a. Gesundheitseinrichtungen (z.B. Kinder- und Zahnarzt) denkbar.

Es wurden Eigentums- und Mietwohnungen im mittleren Preissegment angestrebt. Der Schwerpunkt lag auf kompakten und flächeneffizienten Wohnungen.

Im Untergeschoss war eine zusammenhängende Tiefgarage vorzusehen.

Raumprogramm

Zielgruppe waren junge Paare, Familien und Senioren/Seniorinnen, welche eine ländliche und doch zentrale Lage schätzen. Es waren folgende Nutzflächen für Wohnungen vorgesehen (Orientierungswerte):

Wohnungsgrössen	Flächenanteil	Nutzfläche*
• 2.5-Zimmer-Wohnungen	0–5 %	50–60 m ²
• 3.5-Zimmer-Wohnungen	30–35 %	80–90 m ²
• 4.5-Zimmer-Wohnungen	45 %	105–115 m ²
• 5.5-Zimmer-Wohnungen	20 %	120–130 m ²

* Die Nutzfläche konnte bei den Eigentumswohnungen bis 15 % grösser sein.

Zielwert Eigentum / Miete

Es waren diverse Wohnungsgrössen und Wohnungstypen anzubieten. Die Spannweiten der Nutzflächen gemäss Raumprogramm sollte daher genutzt werden. Es wurden verschiedene Vorgaben bezüglich Ausbaustandard und Orientierung der Wohnungen und Anforderungen an die Bauten gemacht.

Die Hälfte der Wohnungen war als Eigentumswohnungen vorzusehen. Bei der anderen Hälfte handelte es sich um Mietwohnungen, die wiederum je zur Hälfte in den Besitz eines Grundeigentümers gehen (siehe Grundeigentum bezüglich Abparzellierung). Massgebend für die Aufteilung war die Nutzfläche gemäss SIA 416 (Haupt- und Neben-nutzflächen).

2.4 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung und Anlieferung

Die Grundeigentümerschaft und die Gemeinde Rickenbach streben eine Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ab der Stationsstrasse an. Abklärungen mit dem Tiefbauamt des Kantons Zürich haben jedoch ergeben, dass das Areal grundsätzlich rückwärtig über die Aergetenstrasse zu erschliessen ist. Die Grundeigentümerschaft sowie die Gemeinde erachten eine solche rückwärtige Erschliessung jedoch als wenig erstrebenswert und setzen sich dafür ein, dass das Quartier vom durch das Areal erzeugten Mehrverkehr freigehalten wird. Mit einer Erschliessung direkt ab der Stationsstrasse könnte gleichzeitig auch die Sicherheit des Schulwegs aus den angrenzenden Quartieren (vgl. unten) sichergestellt werden und die Bebauung eine starke Adresse gegenüber der Stationsstrasse erhalten.

Vor diesem Hintergrund waren die Erschliessung des Areals für den MIV sowie die Anlieferung mit dem Projekt auszuloten. Prioritär sollte die Erschliessung für den gesamten MIV direkt ab der Stationsstrasse erfolgen. Dabei war darauf zu achten, dass die Erschliessung möglichst auf Höhe der Einmündung des gegenüberliegenden Schulweges erfolgt. Eine rein rückwärtige Erschliessung und Anlieferung über die Aergetenstrasse musste alternativ möglich sein und ebenfalls aufgezeigt werden.

Grundsätzlich sollte möglichst wenig Grundstücksfläche als Verkehrsfläche beansprucht werden. Eine Lösung mit zwei MIV-Zufahrten war daher nicht denkbar. Die Tiefgarage sollte sowohl bei einer Lösung ab der Stationsstrasse als auch bei einer rückwärtigen Erschliessung möglichst direkt ab dem Strassennetz erschlossen werden.

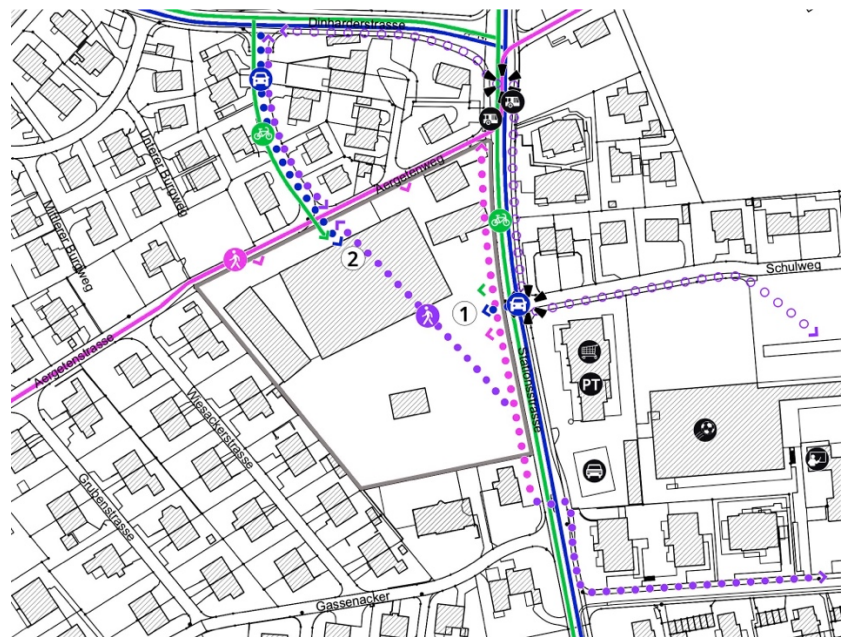
Auf dem Areal waren zwei öffentliche Durchwegungen sicherzustellen. Einerseits sollte neu eine öffentliche Fusswegverbindung entlang der Stationsstrasse ergänzt werden. Denkbar war beispielsweise eine durchgängige Ergänzung des Trottoirs auf privatem Grund. Andererseits sollte der Schulweg neu ab der Aergetenstrasse direkt über das Areal zum bestehenden Fussgängerstreifen auf der Stationsstrasse südöstlich des Areals geführt werden. Dadurch lassen sich zwei we-

sentliche Gefahrenstellen des heute genutzten Schulweges entschärfen. Für die Ergänzung der Fusswegverbindung entlang der Stationsstrasse konnte die Parzelle Kat.-Nr. 1384, die sich ebenfalls im Besitz der Grundeigentümerschaft befindet, mitbeansprucht werden.

Für die Anlieferung war ein oberirdischer Stellplatz in die Aussenraumgestaltung zu integrieren und die erforderlichen Anlieferungswege und Wendemanöver waren schlüssig aufzuzeigen.

Die verschiedenen Verkehrsteilnehmenden (FussgängerInnen, Velofahrende und MIV) sollten möglichst wenigen Konfliktsituationen ausgesetzt sein.

- Fussverbindung
- ○ ○ Schulweg alt
- ✱ Gefahrenstelle
- Veloverbindung
- Motorisierter Individualverkehr
- ● ● Fussverbindung neu (zu ergänzen)
- ● ● Schulweg neu (auf Areal zu ergänzen)
- ● ● Zu-/Wegfahrt MIV
1: Hauptvariante
2: Alternativvariante



Parkierung

Die Parkierung war gemäss «Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen» (Stand 15. Juni 2018, Fassung für die Vernehmlassung) zu ermitteln. Es war der mittlere Bedarf (Mittelwert zwischen dem Parkplatzminimum und Parkplatzmaximum) aufzuzeigen.

Die Parkplätze waren grundsätzlich im Untergeschoss in der Tiefgarage anzuordnen. Für Besuchende und die Kundschaft konnten Parkplätze auch oberirdisch angeordnet werden.

Die Veloabstellplätze waren ebenfalls gemäss der kantonalen Wegleitung zu ermitteln. Es waren genügend grosse Abstellplätze an sinnvollen Lagen, in der Nähe der Hauseingänge, auf der Privatparzelle und innerhalb der Baulinie zur Stationsstrasse anzuordnen. Für Bewohnerinnen und Bewohner waren Veloräume vorzusehen. Zudem mussten Mobilitätsparkplätze für Motorräder und Spezialfahrzeuge im Umfang von mindestens 5 % der zu erstellenden Veloabstellplätze bereitgestellt werden.

Die Tiefgarage war nach den aktuellen VSS-Normen zu dimensionieren.

2.5 Wirtschaftlichkeit und Eigentum

Wirtschaftliches Projekt

Es wurde ein effizientes Projekt mit wirtschaftlichen Erstellungskosten angestrebt, das einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt gewährleistet.

Grundeigentum

Das Areal war als Einheit zu betrachten. Es war jedoch ein Vorschlag für eine sinnvolle Parzellierung zu machen. Bei der Parzellierung war zu berücksichtigen, dass die Eigentumswohnungen von den Mietwohnungen abparzelliert werden können und die Mietwohnungen je zur Hälfte an einen Grundeigentümer gehen. Dabei war mindestens ein Baukörper pro Grundeigentümer vorzusehen.

Die Mietwohnungen, welche im Besitz der Grundeigentümerin bleiben, waren im Süden gegenüber den weiteren Grundstücken im Besitz der Grundeigentümerin und im Osten entlang der Stationsstrasse anzuordnen. Die sinnvolle Anordnung der Eigentumswohnungen war im Studienauftrag zu ermitteln.

2.6 Weitere Vorgaben

Lärmschutz

Das Areal ist einseitig gegenüber der Stationsstrasse lärmbelastet. Das Grundstück gilt als eingezont und erschlossen. Entsprechend gelten die Anforderungen an Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (Art. 31 Lärmschutzverordnung, LSV). Der verträgliche Wohnanteil war mit dem Studienauftrag auszuloten und es wurden keine Vorgaben gemacht. Zur Sicherung einer hohen Wohnqualität musste im Studienauftrag jedoch mit der strengeren Lärmempfindlichkeitsstufe II (ES II) gerechnet werden.

Da die aktuelle Rechtsprechung bereits im Studienauftrag einen Nachweis erfordert, wurden zwingend lärmoptimierte Projekte verlangt. Alle Grundlagen und Vorgaben wurden im Lärmgutachten und Programm abgegeben.

Nachhaltigkeit

Es waren möglichst energieeffiziente und ökologische Bauten vorzusehen und es wurde allgemein ein hoher Baustandard bezüglich Energietechnik und Nachhaltigkeit verlangt.

Energie

Die Energieversorgung soll grundsätzlich über erneuerbare Energien sichergestellt werden. Die Anforderungen des neuen Energiegesetzes (EnerG) waren zu beachten. Auf Dachflächen war die Koexistenz von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung zu prüfen.

Klima und Hitzeminderung

Zur Minderung der Hitzebelastung war eine zielführende und wirkungsvolle Mischung einzelner Massnahmen im Projekt nachzuweisen. Die möglichen Massnahmen wurden aufgeführt.

Ver- und Entsorgung

Die Vorgaben bezüglich Ver- und Entsorgung waren zu beachten.

Hochwasserschutz

Zum Schutz vor Hochwasser und Oberflächenabfluss waren permanente Hochwasserschutzmassnahmen in der Freiraumgestaltung mitzudenken. Ebenfalls war der Anordnung von Zugängen, Tiefgarageneinfahrten und Versorgungseinrichtungen eine besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Feuerwehr und Brandschutz

Im Beitrag sollten die Entfluchtung, die Brandabschnittsbildung, die Brandschutzabstände, die Feuerwehrstellplätze sowie die wichtigsten technischen Massnahmen (z.B. Löschanlage, Brandmeldeanlagen, Typ Entrauchung sofern notwendig) aufgezeigt werden. Bei Fluchtwegen mit Orientierung auf die Stationsstrasse waren mindestens alternative, von der Stationsstrasse abgewandte, Fluchtwege vorzusehen.

Hindernisfreies Bauen

Die SIA-Norm 500 sowie die Broschüre «Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar» der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen waren zu beachten.

Zivilschutz

Auf dem Areal war mindestens ein Schutzraum mit Schutzplätzen vorzusehen.

3 VORPRÜFUNG

Beteiligte

Im Vorfeld der Jurierung wurden sowohl formelle wie auch materielle Inhalte vorgeprüft. Die wichtigsten Erkenntnisse und Hinweise sind projektspezifisch in den Prüfungstabellen sowie den zugehörigen Vorprüfungsberichten festgehalten. Im Folgenden werden die wichtigsten Erkenntnisse nochmals aufgeführt.

Die Vorprüfung erfolgte durch das Ingenieurbüro Andreas Suter, das Bauplanungsbüro Dürsteler Bauplanung sowie durch Suter • von Känel • Wild.

Folgende Aspekte wurden vorgeprüft:

- Formelle Bedingungen
- Baurechtliche Anforderungen
- Lärmschutz
- Raumprogramm
- Freiraum
- Erschliessung
- Baukosten / Wirtschaftlichkeit
- Eigentum

Formelle Vorprüfung

Alle Teams haben ihre Projekte rechtzeitig und vollständig eingereicht. Die formellen Anforderungen wurden von allen Teams erfüllt.

Materielle Vorprüfung

Die Vorprüfung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Alle Projekte wurden im Grundsatz vollständig und zeitgerecht abgegeben. Kleinere Mängel sind verzeichnet.
- Die gesuchte Ausnützung wurde von den Projekten mehrheitlich eingehalten. Die Projekte B und D liegen leicht über dem gesuchten Maximum.
- Die Projekte A und C weisen einen Übertritt der Verkehrsbaulinie gegenüber der Stationsstrasse auf. Die Heilbarkeit soll mit dem Beurteilungsgremium diskutiert werden.
- Die Aufteilung nach Miete/Eigentum und zwischen den Eigentümern wurde grundsätzlich ernst genommen. Kleinere Abweichungen sind im Kenndatenblatt «Wohnungsmix» verzeichnet.
- Das Raumprogramm (Wohnungsmix und Wohnungsgrössen) wurde mehrheitlich ebenfalls gut eingehalten. Grössere Abweichungen verzeichnen insbesondere das Projekt D bezüglich Wohnungsgrössen und das Projekt F bezüglich Wohnungsmix. Die Abweichungen sind im Kenndatenblatt «Wohnungsmix» verzeichnet.
- Sämtliche Projekte wurden anhand der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II bewertet. Die Projekte B und E weisen noch eine ungenügende Lärmoptimierung auf.
- Der Freiraum wurde in allen Projekten weitgehend gemäss Programm umgesetzt. Ein Hinweis erfolgt beim Projekt E, das viel

unterbaute Fläche aufweist und die auf den Visualisierungen dargestellten Bäume in Frage stellt.

- Die Erschliessung ab Stationsstrasse wie auch rückwärtig über die Aergetenstrasse wurde grundsätzlich gut aufgezeigt. Keine rückwärtige Erschliessung weist das Projekt E auf.
- Alle Projekte haben die Anlieferung nicht ausreichend aufgezeigt. Mängel bezüglich Parkierung sind verzeichnet.
- Die Projekte C, D und F sind im Vergleich hinsichtlich Effizienz und Wirtschaftlichkeit am besten und gleichwertig zu betrachten. Unter Berücksichtigung der Höhe der Erstellungskosten und der Wirtschaftlichkeit schneidet das Projekt C am besten ab (geringstes Gebäudevolumen).
- Die Kennzahlen wurden systematisch überprüft und massgebende Flächen durch die Verfahrensbegleitung aus den Projekten gezogen.

Lärmschutz
(Ingenieurbüro Andreas Suter)

Der Projektperimeter liegt aktuell in der Gewerbezone, wobei eine Aufzonung in eine Mischzone angedacht ist. Die geltende Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III) soll dabei grundsätzlich beibehalten werden.

Der Kanton kann im weiteren Verfahren verlangen, dass in Baubereichen mit einem Wohnanteil von 80 % oder mehr die Grenzwerte der ES II eingehalten werden müssen. Da bereits die Erkenntnisse der Zwischenbesprechungen aufgezeigt haben, dass ein Gewerbeanteil über 20 % für diesen Ort nicht realistisch ist, wurde die ES II als massgebend deklariert.

Die einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte (IGW) liegen damit bei 60 dB(A) am Tag respektive 50 dB(A) in der Nacht. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Werte bei Neubauten auf den massgebenden Baulinien um ca. 6–7 dB überschritten sind. Bei den näher zur Strasse liegenden Bestandsbauten liegen die IGW-Überschreitungen bei ca. 8 dB.

Alle Projekte weisen zur Stationsstrasse Räume mit überschrittenen Grenzwerten auf. Diese Räume können nur realisiert werden, wenn im späteren Baubewilligungsverfahren eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt wird.

Dies bedeutet, dass die Bauherrschaft im späteren Baubewilligungsverfahren nachweisen muss, dass dem Lärmschutz (bereits im Studienauftrag) genügend Beachtung geschenkt worden ist. Das Beurteilungsgremium zog daher für die Beurteilung dieses Aspekts der Projekte eigens einen Lärmspezialisten bei und hat aufgrund der Erkenntnisse der Zwischenbesprechungen noch einmal explizit auf die wichtigsten Grundsätze hingewiesen:

- Es ist eine bestmögliche Lärmoptimierung vorzunehmen.
- Möglichst viele Fenster von Betriebsnutzungen, Neben- und Erschliessungsräumen sind lärmorientiert anzuordnen.

- Lärmempfindliche Wohnräume sollten keine Lüftungsfenster an der lärmzugewandten Fassade aufweisen. Dies gilt auch für Räume, bei denen nur dank der Hinderniswirkung einer Balkon- oder Loggiabrüstung der Grenzwert eingehalten ist.
- Wohn-/Essbereiche als durchgesteckte Räume sind zulässig, weil sie städtebaulich sinnvoll sind.

Der Umgang mit dieser Situation gelang den Teams in unterschiedlicher Weise, wobei die Mehrheit der Projekte die Lärmsituation ernst genommen und entsprechend darauf reagiert hat. Die unterschiedlichen Varianten der Gebäudesetzung zeigten, dass verschiedene Szenarien denkbar und – allenfalls mit kleinen Anpassungen – bewilligungsfähig sind. Es zeigte sich aber auch, dass eine gänzliche Eliminierung von gelben Räumen höchstens unter Inkaufnahme äusserst unerwünschter Nebeneffekte (insbesondere «tote Fassade» gegenüber der Stationsstrasse) erreichbar wäre, was in einer Gesamtabwägung nicht vertretbar ist.

Die detaillierte Beurteilung der Projekte kann dem Vorprüfungsbericht entnommen werden.

4 JURIERUNG

4.1 Beurteilung

Beschlussfähigkeit

Das Beurteilungsgremium ist am 20. Juni 2023 und am 28. Juni 2023 vollständig zur Jurierung in Ellikon an der Thur zusammengekommen.

Zulassung zur Beurteilung

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden dem Beurteilungsgremium wertneutral vorgestellt. Die vorprüfenden Experten beantragten dem Beurteilungsgremium, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen. Das Beurteilungsgremium stimmte dieser Empfehlung einstimmig zu.

Beurteilungskriterien

Die Projekte wurden vom Beurteilungsgremium anhand der folgenden Kriterien beurteilt (die Aufzählung enthält keine Gewichtung). Das Beurteilungsgremium nahm eine ausgewogene Gesamtwertung vor.

- Städtebau und Architektur
- Aussenraum und Umwelt
- Verkehr und Erschliessung
- Wohnungs- und Nutzungsqualität
- Umgang mit Lärmsituation
- Vermietbarkeit und Wirtschaftlichkeit
- Realisierbarkeit
- Schnittstellen zu den angrenzenden Räumen
- Zusammenspiel Bebauung und Ortskern
- Nachhaltigkeit

Kennenlernen der Projekte

Im Rahmen von Kleingruppen wurden die Projekte gesichtet und studiert. In den Kleingruppen war jeweils mindestens ein Fachjurymitglied und ein Sachjurymitglied vertreten. Anschliessend wurden die einzelnen Projekte durch den jeweiligen Fachjuror oder die jeweilige Fachjurorin wertfrei im Plenum vorgestellt. Hinweise aus der Vorprüfung wurden ergänzend am Projekt erläutert. Der Rundgang diente dem gemeinsamen Projektverständnis.

Erster Wertungsrundgang

In einem ersten Wertungsrundgang wurden gemeinsam die Stärken und Schwächen der Projekte diskutiert und die städtebauliche Haltung der Projekte beurteilt. Es wurden einstimmig zwei Projekte ausgeschieden, welche in ihrer städtebaulichen Haltung oder aufgrund von baurechtlichen Verstössen nicht vollständig überzeugen konnten:

- A – ARGE Müller Mantel Architekten + Scherer Architektur mit Parbat Landschaftsarchitektur
- E – SLIK Architekten mit Hansjörg Jauch Landschaftsarchitekt

Zweiter Wertungsrundgang

In einem zweiten Wertungsrundgang wurden die Stärken und Schwächen der Projekte vertieft diskutiert. Folgende Projekte wurden im zweiten Wertungsrundgang ausgeschieden:

- B – Diagonal Architekten mit Mettler Landschaftsarchitektur

- D – Architekturbüro Sik mit Tresp Landschaftsarchitekten

Kontrollrundgang

Die ausgeschiedenen Projekte wurden abschliessend zum ersten Jurytag und einleitend zum zweiten Jurytag in je einem Kontrollrundgang bestätigt. Anhand der Projektbeschriebe wurden die Projekte nochmals gleichwertig reflektiert.

Wirtschaftlichkeit

Der Grundeigentümerin ist es ein grosses Anliegen, dass ein wirtschaftliches Projekt gewählt wird. Dazu wurden zwischen den beiden Jurytagen vertiefte Abklärungen durchgeführt. Die Abklärungen haben ergeben, dass beide verbleibenden Projekte für die Bauherrschaft noch nicht wirtschaftlich genug sind.

Dritter Wertungsrundgang

An den beiden verbleibenden Projekten werden vertieft die Stärken und Schwächen sowie die Entwicklungsmöglichkeiten diskutiert. Es wird ausgeschieden:

- F – von Ballmoos Partner Architekten mit Neuland Architektur-Landschaft

Siegerprojekt

Das Projekt von **Penzel Valier mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt** wird einstimmig zum Sieger gewählt.

Projektbeschriebe

Zwischen dem ersten und zweiten Jurytag haben die Fachmitglieder des Beurteilungsgremiums die Projektbeschriebe formuliert. Anhand der Projektbeschriebe fand nochmals eine intensive Auseinandersetzung mit allen Projekten statt. Die Projektbeschriebe sind in Kapitel 5 aufgeführt und umschreiben die Qualitäten und Mängel aller Projekte. Dadurch kann die Beurteilung nachvollziehbar aufgezeigt werden.

4.2 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt einstimmig das Projekt des Architekturbüros Penzel Valier mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt zur Weiterbearbeitung und Ausführung.

Bei der Weiterbearbeitung sind die Hinweise im Projektbeschrieb, die festgestellten Vorbehalte aus der Vorprüfung sowie die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zu berücksichtigen.

Fachliche Begleitung

Der Bauherrschaft wird empfohlen, die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts zum Richtprojekt durch das Beurteilungsgremium überprüfen zu lassen. Das Richtprojekt soll mit den wichtigsten Eckwerten vor Aufstellung des Gestaltungsplans vom Beurteilungsgremium nochmals begutachtet und verabschiedet werden. Ebenfalls soll der Gestaltungsplan vor der Einreichung zur Genehmigung nochmals dem Beurteilungsgremium zur Prüfung vorgelegt werden.

4.3 Schlussfolgerung

Dank

Die Aufgabe hat sich vor dem Hintergrund der ortsbaulichen Ausgangslage und zahlreichen Rahmenbedingungen, welche teils bewusst offen gelassen wurden, als erwartungsgemäss anspruchsvoll bestätigt.

Die Teilnehmenden und das Beurteilungsgremium haben sich intensiv mit den Rahmenbedingungen des Areals und der Aufgabenstellung auseinandergesetzt. Die Projekte wurden sichtbar mit grosser Sorgfalt ausgearbeitet.

Das Beurteilungsgremium und insbesondere die Bauherrschaft bedanken sich herzlich und ausdrücklich für die wertvollen Analysen und die spannenden Projektvorschläge der beteiligten Teams, welche einen fundierten Entscheid ermöglicht haben.

Städtebau und Freiraum

Die an der Zwischenbesprechung als städtebaulich verträgliche Ausnützung definierte anrechenbare Geschossfläche von 8'000–8'500 m² wurde bestätigt.

Als städtebaulich besonders geeignet wurden Gebäudesetzungen empfunden, welche die beiden Bestandesbauten an der Stationsstrasse miteinbeziehen. Es zeigte sich, dass der Rückbau ein grosser Verlust ortsbaulicher Qualität darstellen würde. Mit dem Umfeld räumlich vernetzte Konzepte schaffen zudem einen Mehrwert für das Quartier, den introvertierte Konzepte nicht leisten können.

Ein öffentlicher Platz bietet einen grossen Mehrwert für Rickenbach. Für eine hohe Qualität haben Lösungen überzeugt, welche den Platz etwas zurückversetzt von der viel befahrenen und lärmbelasteten Stationsstrasse vorsehen. Der Platz muss aber zwingend teilweise von der Stationsstrasse her einsehbar sein.

Erschliessung

Die zusammenhängende Tiefgarage soll möglichst alle Gebäude direkt erschliessen, sich dabei aber nicht über die gesamte Fläche erstrecken. Es sind grössere Bereiche von einer Unterbauung freizuhalten, damit die Umgebung auch mit tiefwurzelnden Grossbäumen bepflanzt werden kann.

Wohnangebot

Im Hinblick auf eine gute Diversifikation der künftigen Bewohnerschaft wird ein möglichst vielfältiges Wohnangebot als zielführend erachtet. Es sollen neben gut geschnittenen und kompakten Wohnungen für Paare und Familien auch Wohnungen mit einem hohen Ausbaustandard angeboten werden, die für Familien und ältere Einfamilienhausbesitzende eine Alternative zum Einfamilienhaus darstellen.

Zielführendes Verfahren

Das Verfahren des Studienauftrags mit Präqualifikation und Zwischenbesprechung hat sich als zielführend und mit sechs sehr gut qualifizierten Teams der Aufgabe angemessen erwiesen.

5 PROJEKTBSCHRIEBE

Die Projektbeschriebe mit den Einschätzungen des Beurteilungsgremiums beginnen mit dem Siegerprojekt. Die restlichen Projekte folgen in alphabetischer Reihenfolge.

5.1 Penzel Valier mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt

Architektur

MitarbeiterInnen

Penzel Valier AG

Noah Hirschi, Julian Nieciecki, Junjun Dai, Christian Penzel, Leo Ritter, Diego Bettinaglio, Niklas Amft, Conrad Bach, Leonore Daum

Landschaftsarchitektur

MitarbeiterInnen

Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt

Maurus Schifferli, Daniel Auderset, Melina Kistani, Zeno Zanderigo, Nabila Kurnia Permatasari

Bauingenieur

Penzel Valier AG

Martin Valier

Gebäudetechnik HLKSE/GA

MitarbeiterInnen

Gruner AG

Andreas Schmid

HKG Engineering AG (Elektroplanung)

Stefan Bauer

Gysi Leoni Mader AG (Geologie, Altlastenexperten)

Pirmin Mader, Alexander Hug

Brandschutz

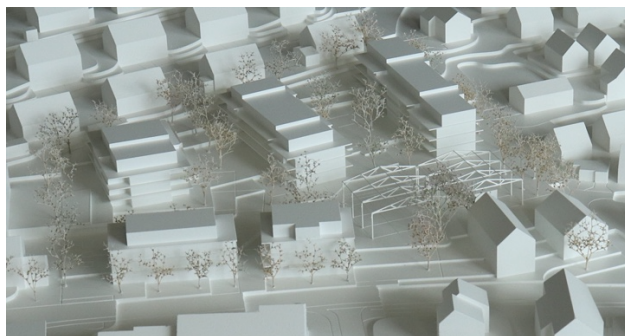
MitarbeiterInnen

Penzel Valier AG

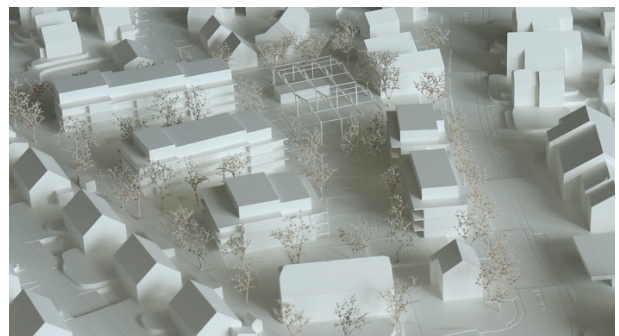
Roland Hasler

Visualisierungen

–



Modellfoto Ansicht Stationsstrasse (Ost)



Modellfoto Ansicht Süd

Städtebau und Freiraum

Fünf Neubauten ergänzen das Areal und schaffen zusammen mit den beiden Bestandsbauten ein interessantes neues ortsbauliches Gefüge. Die beiden strassenbegleitenden Längsbauten knüpfen an die Bebauungsstruktur entlang der Stationsstrasse an und ergänzen sie sinnvoll. Zum Bauernhaus hin entsteht eine grosszügige Lücke, die den Auftakt ins Innere der Überbauung schafft. Rückwärtig schmiegen sich drei weitere Längsbauten quer in die sanfte Hanglage, wodurch eine wohltuende räumliche Durchlässigkeit entsteht. In ihren Längen und Tiefen sind sie differenziert ausgestaltet und schaffen dadurch einen gekonnten Übergang zum kleinteiligen Wohnquartier. Durch die selbstverständliche städtebauliche Setzung der gut proportionierten Häuser entsteht ein grosszügiger Aussenraum mit vielversprechendem Potenzial.

Mit der Wahl von verschiedenartigen Baukörpern und deren Anordnung wird ein differenziertes Freiraumgefüge geschaffen, das in der weiteren Ausarbeitung gekonnt verfeinert wird. Das Produkt von diesem Wirken ist ein stimmiges und zugängliches Bild von einem neuen Wohnquartier in der Mitte von Rickenbach. Private Gärten grenzen unmittelbar an den neuen Dorfplatz und leiten über in das unmittelbar angrenzende Quartier. Die Verfassenden binden bewusst Zeugen der Vergangenheit in das neue Wohnquartier ein und schaffen gekonnt ein Nebeneinander von artenreichen Aussenraumtypologien. Sie zeigen ein fein abgestimmtes Bild ihrer Vision und veranschaulichen gleichzeitig, dass dieses Bild im weiteren Prozess einem Wandel unterliegen kann. Mit Bestimmtheit lässt sich so das Verhältnis von grünen Gartenräumen zu platzartigen Aussenräumen bis hin zu einem ländlich geprägten Quartier verändern.

Die Raumstruktur der teilweise rückgebauten Halle definiert einen spezifischen Ort innerhalb der Durchwegung. Die pflanzenberankte und mit Sonnensegel ergänzte Stahlstruktur gibt dem Aussenraum einen identitätsstiftenden Charakter. Ein darunter platzierter kleiner Pavillon als Mehrzweckraum bietet die nötige Infrastruktur für unterschiedliche Nutzungen – sei es für die Überbauung selbst oder auch für Dorfanlässe. Der geforderte Mehrwert wird mit diesem Konzept vielversprechend erfüllt.

Die Erschliessung der Anlage folgt der Logik des Ensembles. Die Eingänge der beiden Häuser an der Stationsstrasse liegen strassenseitig. Die Bestandsbauten und die drei westlichen Gebäude werden jeweils von Norden her erschlossen.

Die Tiefgarage ist äusserst effizient geplant als einfache, zweibündige Anlage entlang der westlichen Grenze. Die gewählte Lage nutzt den heutigen Geländesprung, um einen möglichst geringen Aushub zu generieren. Die Zufahrten von beiden Seiten sind mit diesem Layout möglich. Die von der Stationsstrasse deutlich zurückversetzte Einfahrt könnte diese Lösung allenfalls begünstigen. Die drei hangseitigen Häuser sind direkt angeschlossen, die Mietbauten an der Strasse hingegen nicht.



Situationsplan und Grundriss Erdgeschoss

Nutzungen und Wohnungen

Die Nutzungsverteilung entspricht ebenfalls der Projektkonzeption und unterstützt diese zusätzlich. Die Neubauten an der Stationsstrasse nehmen im Erdgeschoss die Gewerbeflächen auf. Es können zwei grosse bis vier kleinere Gewerberäume angeboten werden. Die direkte unkomplizierte Parkierung fürs Gewerbe ist leider in der vorgeschlagenen Form an der Kantonsstrasse zurzeit nicht möglich.

In den Obergeschossen sind zweispännig Mietwohnungen untergebracht. Diese Wohnungen profitieren alle vom durchgesteckten Wohn-/Esszimmer an den Stirnfassaden und der entsprechend

dreiseitigen Belichtung. Sämtliche Zimmer sind lärmabgewandt organisiert und bieten einen Weitblick nach Westen.

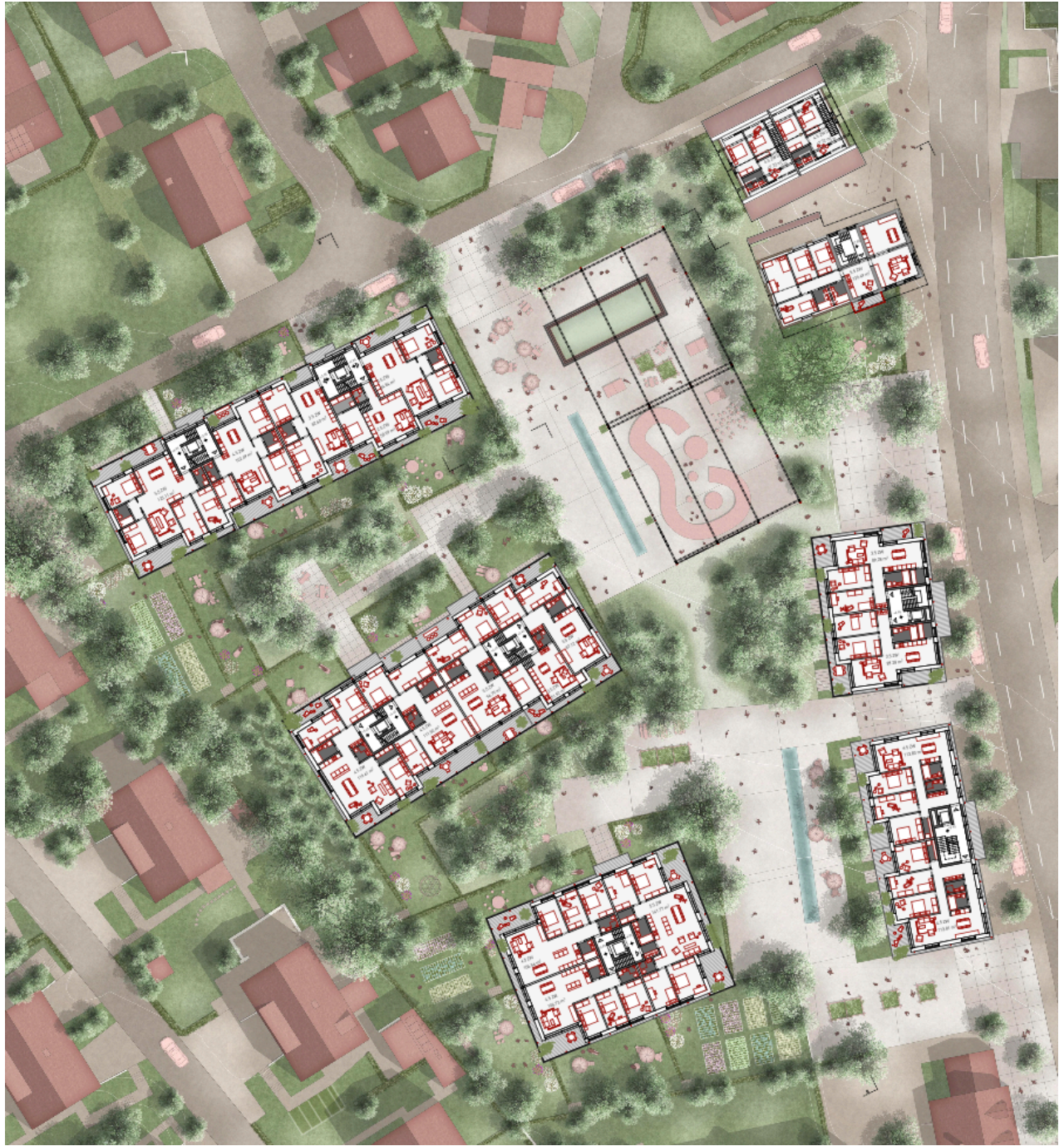
Im Bauernhaus wird die Wohnfläche in den Wirtschaftstrakt ergänzt. Entsprechend können zwei attraktive 5-Zimmer-Wohnungen realisiert werden. In der Scheune werden zwei einfach gestaltete Maisonnette-Wohnungen angeboten, die das Mietangebot interessant erweitern.

Die drei Wohnhäuser im Westen bieten vielfältige Wohnungstypen an. Die beiden äusseren Gebäude sind als Eigentumswohnungen angedacht, das mittlere zur Vermietung. Beim schmalen und längsten Haus entlang der Aergetenstrasse sind die Wohn-/Essräume durchgesteckt und entsprechend zweiseitig ausgerichtet, das Kochen und Essen nach Nordwesten und das Wohnen nach Südosten. Die beidseitig angeordneten Schlafzimmer und Balkone steigern die Flexibilität in der Nutzung und erhöhen die Wohnqualität der gut geschnittenen Grundrisse.

Beim mittleren Haus wird ein anderer Grundriss angeboten. Die grössere Bautiefe wird mit der Ausrichtung von Wohnen und Essen nach Südosten geschickt kompensiert. Die Hälfte der Wohnungen ist wiederum dreiseitig ausgerichtet, was die Attraktivität steigert.

Das Punkthaus schliesslich schafft mit seiner dreispännigen Organisation den Typ Eckwohnungen. Sämtliche Wohn- und Essräume profitieren von der Übereckausrichtung und einer grossen Weitsicht.

Interessant an den Wohnungen sind die unterschiedlichen Grundrisstypen, die ein vielfältiges Angebot für unterschiedliche Vorlieben darstellen. Die Küchen sind attraktiv, da sie immer mit Bezug nach aussen angeordnet sind. Sämtliche Attikawohnungen verfügen über tolle Terrassen. Das lockere Bebauungsmuster schafft für alle Wohnungen einen maximalen Weitblick.



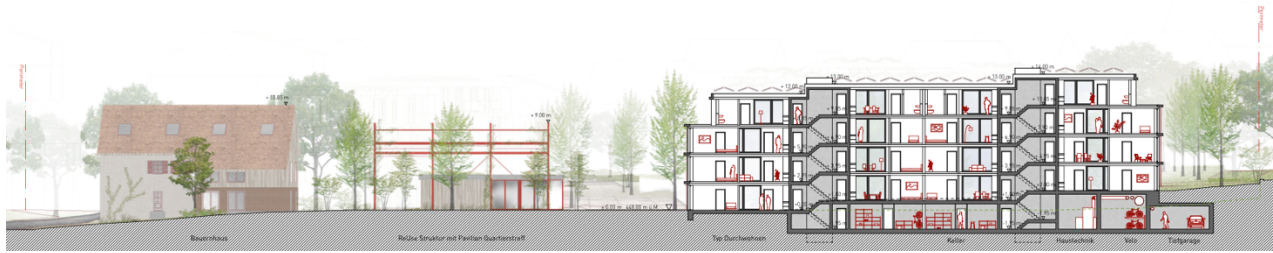
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss / Attikageschoss

Architektur und Gestaltung

Die Splitlevel-Treppenhäuser ermöglichen einerseits eine dem Terrain folgende Einpassung der Häuser am Hang und andererseits wird die Gebäudelänge angenehm gebrochen. Die architektonische Gestaltung der einzelnen Baukörper ist sehr sorgfältig. Die fein gegliederten Fassaden, die berankten Pergolas auf den Dächern und das Zusammenspiel von Holzfassade, Betonbalkonen und Stahlstützen und -geländern lassen die Häuser elegant zeitlos erscheinen.



Schnitt Ansicht Aergetenstrasse



Schnitt Ansicht Stationsstrasse

Besonderheiten Vorprüfung

Die Lärmschutzanforderungen wurden durch die Grundrissorganisation sehr gut gelöst. Das Projekt ist ohne Anpassungen bewilligungsfähig.

Bezüglich Wirtschaftlichkeit schneidet das Projekt gut ab. Das kompakte Untergeschoss mit wenig Aushub bei der Tiefgarage wirkt sich positiv auf die Kosten aus.

Die Anzahl der Wohnungen mit 63 ist eher knapp. Das robuste städtebauliche Konzept verspricht die Möglichkeit einer leichten Verdichtung, ohne dass die Qualitäten verloren gehen.

Die marginale Überschreitung einer Gebäudeecke zur Baulinie an der Stationsstrasse ist gut behebbar.

Gesamtwürdigung

Das Projekt besticht durch die gekonnte ortsbauliche Setzung der Neubauten im Einklang mit den Bestandsbauten. Der grosszügig zusammenhängende, vielfältig gestaltete und nutzbare Aussenraum verspricht eine gute Aneignung des Ensembles für die Bewohnenden und das Dorf. Das Angebot unterschiedlicher Wohnungstypen mit gut geschnittenen Grundrissen ist sehr interessant. Zum Thema Nachhaltigkeit schafft das Projekt mit dem Erhalt von Bestandsbauten und dem Entwicklungspotenzial in der Nordostecke der Parzelle einen zeitgemässen Beitrag.



Visualisierung Ansicht Stationsstrasse

5.2 ARGE Müller Mantel Architekten + Scherer Architektur mit Parbat Landschaftsarchitektur

Architektur

MitarbeiterInnen

ARGE Müller Mantel Architekten + Scherer Architektur

Stefanie Scherer, Malik Mantel, Barbara Müller

Landschaftsarchitektur

MitarbeiterInnen

Parbat Landschaftsarchitektur

Linus Holenstein

Bauingenieur

–

Gebäudetechnik HLKSE/GA

–

Brandschutz

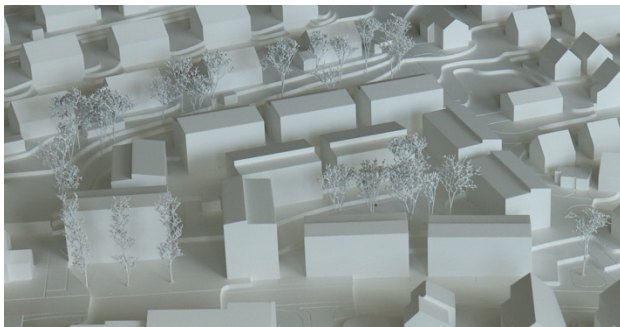
MitarbeiterInnen

Makiol Wiederkehr AG

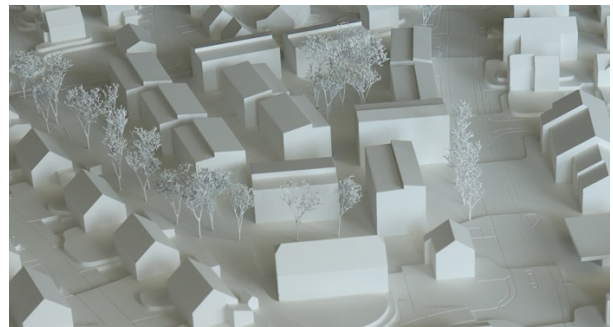
Luca Fankhauser

Visualisierungen

–



Modellfoto Ansicht Stationsstrasse (Ost)



Modellfoto Ansicht Süd

Städtebau und Freiraum

Das Projekt orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der Umgebung und setzt sie mit ähnlich proportionierten Gebäudevolumina fort. Die Baukörper sind harmonisch in die Topografie gesetzt, insbesondere in Bezug auf die Kubatur und die Kontinuität des Freiraums gelingt diese Absicht sehr gut. Allerdings wurden die geometrischen Bedingungen zur Verkehrsbaulinie der Stationsstrasse nicht beachtet, wodurch die Platzierung der Gebäude infrage gestellt wird. Ein weiterer Punkt, der hinterfragt wird, ist die Höhenstaffelung der Gebäude in Bezug auf den neuen Dorfplatz. Insbesondere die Anordnung der viergeschossigen Baukörper in diesem Kontext wird in der Gesamtbetrachtung in Frage gestellt

Die Projektverfasser erläutern die städtebauliche Anordnung der Bauten mit einer differenzierten Herleitung, wodurch sich ein präzises Gefüge an verschiedenartigen Freiräumen ergibt. Die bogenförmige Wohngasse führt vom neuen Dorfplatz in die Tiefe des Areals und erschliesst somit die rückwärtigen Bauten. Nebst diesen beiden Freiraumtypologien verweisen die Verfasser auf die Möglichkeit zur Schaffung von raumgreifenden privaten Gartenräumen, ohne diese

jedoch im Detail auszuformulieren. Gerade mit verschiedenartigen Aussenräumen hätte die Verwendung eines sehr engen Spektrums an Wohnungsgrundrissen und Bautypologien bereichert werden können.

Der bezeichnete Truningerweg, ein Wohnweg, der quartierübergreifende Durchquerungen ermöglicht und die einzelnen Wohngebäude erschliesst, ist eine positive Ergänzung des Wohnviertels. Die ruhige Ausrichtung zum Wohnhof und zum angrenzenden Grüngürtel schafft eine angenehme und überzeugende Atmosphäre. Die Gestaltung des neuen Dorfplatzes an der Stationsstrasse hingegen erfüllt möglicherweise nicht vollständig die Erwartungen als Mehrwert für die Dorfgemeinschaft. Die Auflösung der Winkelbaukörper wird positiv bewertet, die aufgezeigte Stirnfassadenabschluss im Norden zum Aergetenweg mit der verschobenen Bushaltestelle wird kritisch hinterfragt.

Die Einfahrt zur Parkgarage wurde logisch konzipiert, sowohl von der Stationsstrasse aus als auch als Option von der Aergetenstrasse aus. Insgesamt trägt der Truningerweg als Verbindungsweg zwischen verschiedenen Wohnquartieren zur Verbesserung der Mobilität und zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts bei.



Situationsplan

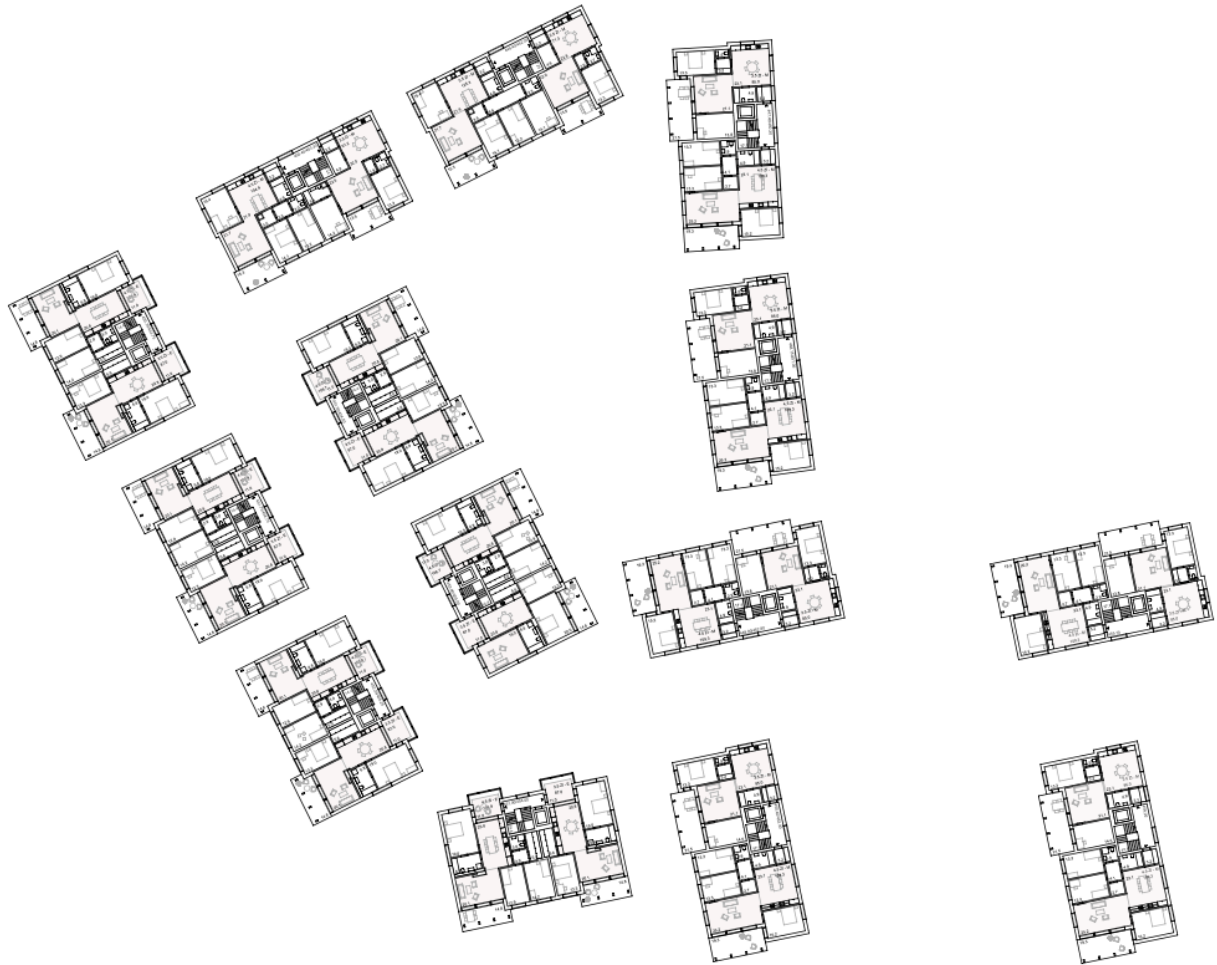
Nutzungen und Wohnungen

Die Häuser entlang des Truningerwegs werden jeweils über ein mittig angeordnetes Treppenhaus mit Tageslicht erschlossen. Jedes Geschoss beherbergt zwei Wohnungen, die einem einheitlichen Ordnungsprinzip folgen. Beim Betreten der Wohnung gelangt man über das Ganzjahreszimmer oder das Entrée zur Wohnküche, die als Schaltzentrale fungiert. Von dort aus sind die Schlafzimmer sowie das Wohnzimmer mit Balkon diagonal erreichbar. Es gibt verschiedene Varianten dieses Haupttyps mit unterschiedlichen Raumzuschnitten.

Obwohl die Wohnküche aufgrund ihrer Doppelfunktion als Wohnzimmer und Verteilraum in Bezug auf die Möblierung gewisse Einschränkungen aufweisen kann, bietet dieser gut proportionierte Raum dennoch eine sehr gute Aufenthaltsqualität. Die differenzierte Anordnung der Individualzimmer schafft, abhängig von der Grösse der Wohnung, klare Zimmercluster und eine gute Zuordnung zu den Nasszellen. Der Haupttyp ist wunderbar ausgearbeitet und wird in Ost-West-Orientierung auch gespiegelt sowie in Südorientierung angewendet. Dies hat zur Folge, dass die Nord-Ost-Balkone zum Wohnhof ausgerichtet sind und die Schlafzimmer zum westlich liegenden Truningerwegs orientiert sind.



Grundriss Erdgeschoss



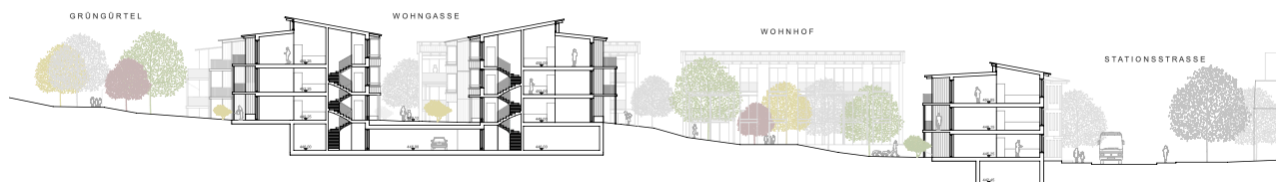
Grundriss 1.-2- Obergeschoss

Grundriss 3. Obergeschoss

Das Projekt mit einer ausgewogenen Mischung von 72 Miet- und Eigentumswohnungen wird positiv bewertet. Die Wohnungen im Mietwohnungsbereich sind eher etwas gross konzipiert. Sowohl in Bezug auf die Flächeneffizienz als auch wirtschaftlich liegt das Projekt im hinteren Drittel.

Architektur und Gestaltung

Die Fassadengestaltung ist einfach gehalten und entspricht sowohl dem Ort als auch der Aufgabe.



Schnitt Ansicht Süd



Schnitt Ansicht Stationsstrasse

Besonderheiten Vorprüfung

Das Projekt überschreitet die Verkehrsbaulinie gegenüber der Stationsstrasse mit mehreren Baukörpern und hält die Abstandslinie somit nicht ein. Ein Abrücken der Bebauung weg von der Verkehrsbaulinie wurde mit dem Beurteilungsgremium diskutiert und hätte grössere Auswirkungen auf die Konzeption. Der baurechtliche Verstoß wird daher als schwierig heilbar eingestuft.

Die Lärmschutzanforderungen wurden durch die Grundrissorganisation gut gelöst. Das Projekt ist mit kleineren Anpassungen an den Grundrissen bewilligungsfähig.

Das Raumprogramm und die Eigentumsverteilung wurden grundsätzlich sehr gut erfüllt. Die Mietwohnungen fallen jedoch tendenziell etwas zu gross aus.

Eine alternative Erschliessung wird aufgezeigt. Diese bleibt auf Ebene Erdgeschoss jedoch noch vage. Ebenfalls fehlt eine schlüssige Lösung für die Anlieferung.

Gesamtwürdigung

Das gesamte Projekt stellt einen wertvollen Beitrag mit angemessener Vielfalt und hochwertigem Wohnungsangebot dar. Jedoch können einige Aspekte, wie das Überbauen der Verkehrsbaulinie, die Mächtigkeit der Gewerbebauten und die teilweise knappen Gebäudeabstände, zusammen mit den nicht in allen Belangen gleichwertig ausgearbeiteten Grundrissen, nicht vollständig überzeugen.



Visualisierung Ansicht Stationsstrasse

5.3 Diagonal Architekten mit Mettler Landschaftsarchitekten

Architektur

MitarbeiterInnen

Diagonal Architekten AG

Alex Cazurra, Alba Villanueva, Berta Jové, Ramona Fäsi, Michèle Toboll

Landschaftsarchitektur

MitarbeiterInnen

Mettler Landschaftsarchitektur

Marek Langner, Nicole Kowalczuk, Daniel Platon

Bauingenieur

–

Gebäudetechnik HLKSE/GA

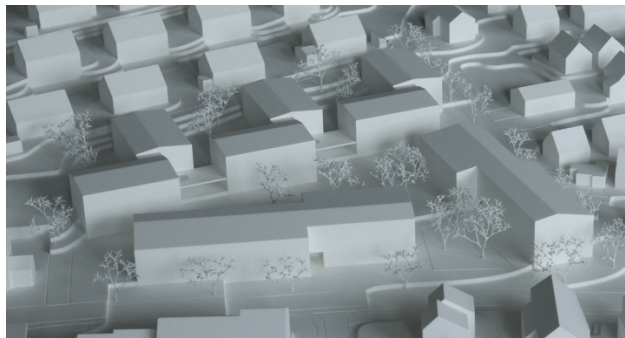
–

Brandschutz

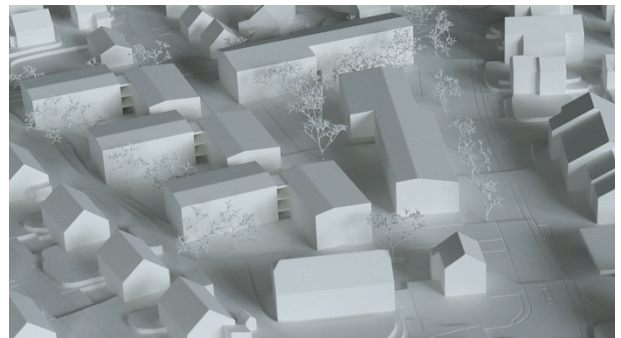
–

Visualisierungen

–



Modellfoto Ansicht Stationsstrasse (Ost)



Modellfoto Ansicht Süd

Städtebau und Freiraum

Die städtebauliche Setzung der beiden grossen Baukörper entlang der Stationsstrasse sowie der kammartigen Wohnhäuser im Quartier ist äusserst überzeugend. Sie schaffen einen Begegnungsplatz für die Dorfbewohner und eine Quartiergasse, die das Quartier verbindet. Die langen Baukörper sind präzise gesetzt, spielen geschickt mit der Staffelung und behalten durchgehend ihre dreigeschossige Höhe mit flachgeneigten Giebelmätern bei. Die Ergänzung des Quartierplatzes durch verschiedene Nutzungen wie eine Bäckerei und ein Coiffeursalon wird positiv bewertet und bietet einen attraktiven Mehrwert. Die Einfahrt zur Parkgarage erscheint sinnvoll, sowohl von der Stationsstrasse als auch als Option von der Aergetenstrasse aus.

Das Projekt unterteilt das Areal in drei Teile – «Privatgarten», «Quartiergasse» und «Dorfplatz». Diese einfache Grundstruktur wird als nachvollziehbar angesehen. Bei genauerer Betrachtung und vertiefter Ausarbeitung des Projekts ergeben sich jedoch Unstimmigkeiten, die nicht korrigierbar sind. Insbesondere die Anordnung der westlichen Baukörper erschwert die Gliederung der Privatgärten und die Zuordnung zu den einzelnen Gartenwohnungen. Auch die räumliche Abwicklung der Quartiergasse, die nicht typisch für einen Gassenraum ist, weist Unstimmigkeiten auf. Es scheint, dass bei der Suche nach einer abgestimmten Verbindung von Innen- und Aussenbereichen und

einem authentischen Bild eines Wohnquartiers verschiedene Widersprüche auftreten.



Situationsplan

Nutzungen und Wohnungen

Das durchgehende Mietwohnhaus entlang der Stationsstrasse erfüllt zwar die Funktion, den Lärm abzuschirmen, aber es wird hinterfragt, ob die Zimmer zur Stationsstrasse als Lärmwohnungsgrundrisse geeignet sind. Es wird bezweifelt, ob die ausgewiesene hohe anrechenbare Geschossfläche bei einer Umplanung zu lärmoptimierten Mietwohnungen aufrechterhalten werden kann.

Die kammartige Wohntypologie zum Grüngürtel bietet eine spannende und attraktive Vielfalt an Wohnungen. Es scheint, dass die Balkonschicht, die zur Versetzung der Baukörper verwendet wird, die Attraktivität der dazugehörigen Wohnungen nicht verbessert. Die vorgeschlagene Lösung für die Eckwohnung überzeugt noch nicht in allen Aspekten.

Die Quartiergasse als öffentliche Durchwegung mit einem Spielplatz unter dem Baumpark überzeugt als Erschliessungsgasse für die einzelnen Wohngebäude. Die Wohnungen zum Grünraum hin werden über gut belichtete Treppenhäuser pro Geschoss mit jeweils zwei Wohnungen erschlossen, obwohl die Logik der Zugänge nicht vollständig verstanden wurde. Die Wohnungen, die sich in die Tiefe des

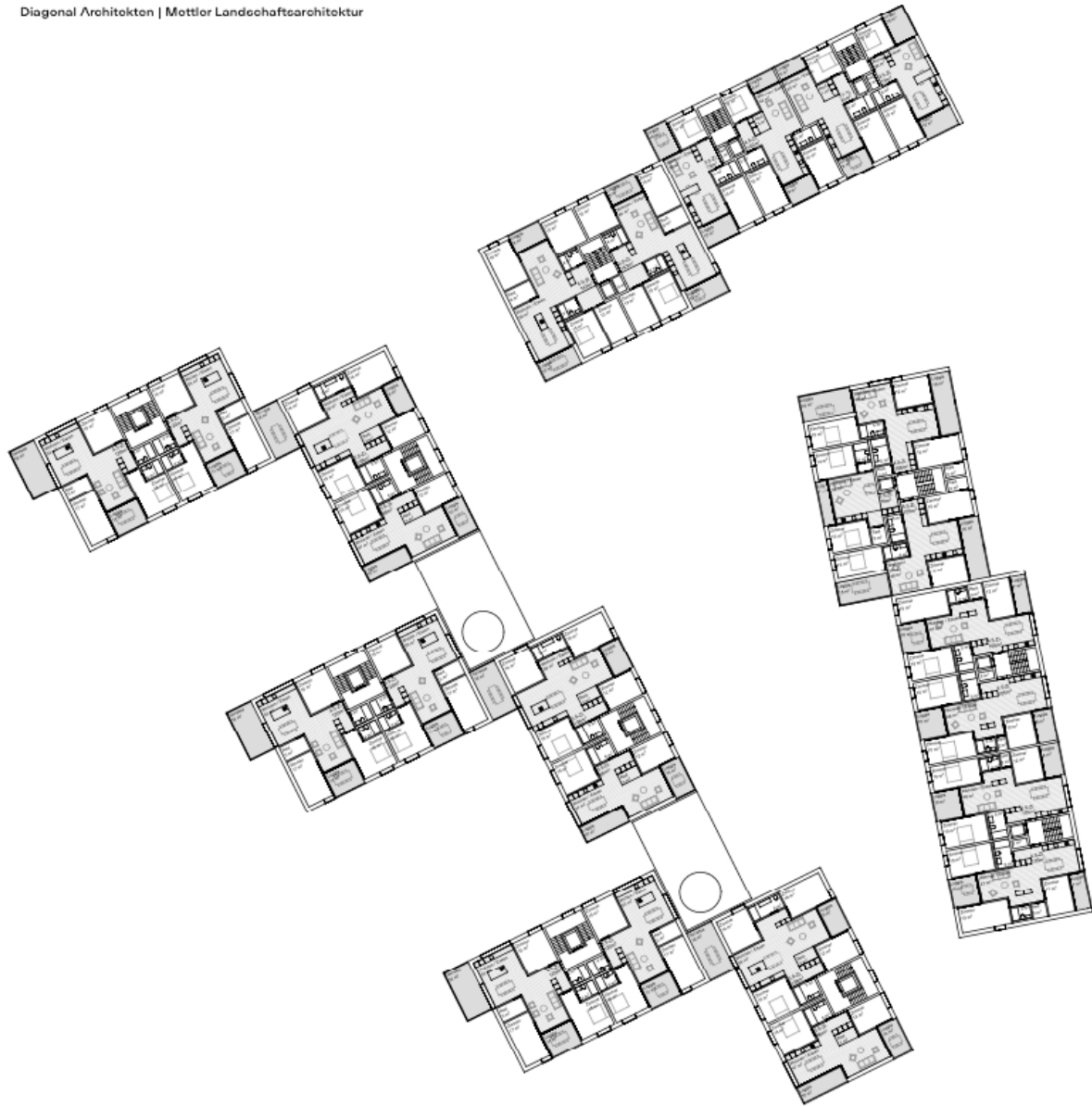
Grünraums erstrecken, profitieren von dreiseitig gut belichteten Wohn- und Essräumen und werden durch Loggien und Terrassen aufgewertet. Die Zimmer, die über den Eingangsbereich erschlossen werden, profitieren ebenfalls von einem Bad, das über das grösste Schlafzimmer zugänglich ist. Die Wohnhäuser, die parallel zur Wohngasse stehen, ähneln sich in ihrer Typologie, weisen jedoch in der Ausarbeitung der Wohnungsgrundrisse nicht die gleiche hohe Qualität auf.

Das Projekt erfüllt die Zielvorgabe mit 66 Wohnungen und einer ausgereizten Geschossfläche. Die Wohnungen im Mietwohnungsbereich sind teilweise etwas grosszügig gestaltet. Sowohl in Bezug auf die Flächeneffizienz als auch wirtschaftlich liegt das Projekt im hinteren Drittel.

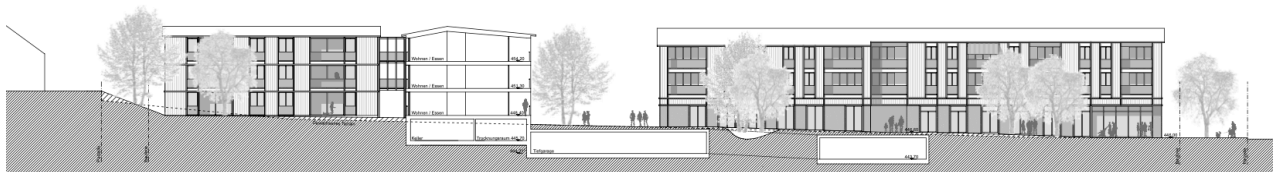


Grundriss Erdgeschoss

Diagonal Architekten | Mattler Landschaftsarchitektur



Grundriss 1.-2. Obergeschoss



Schnitt Ansicht Ost-West



Schnitt Ansicht Stationsstrasse

Besonderheiten Vorprüfung

Das Projekt überschreitet die maximal gewünschte anrechenbare Geschossfläche leicht.

Die Lärmschutzanforderungen wurden durch die Grundrissorganisation ungenügend gelöst. Das Projekt ist nur mit stark angepassten Grundrissen bewilligungsfähig.

Das Raumprogramm wurde grundsätzlich gut erfüllt. Die Verhältnisse bezüglich Miete/Eigentum und zwischen den Eigentümern weichen leicht von den Zielwerten ab. Bei den Mietwohnungen fallen die 5.5-Zimmer-Wohnungen tendenziell zu gross aus.

Die Erschliessung wird nachvollziehbar aufgezeigt. Für die Anlieferung fehlt jedoch noch eine schlüssige Lösung.

Gesamtwürdigung

Der präsenste Auftritt der Wohngebäude entlang der Stationsstrasse sowie die einladende Durchwegung und Platzgestaltung überzeugen in hohem Masse. Die Wegführung zu den Wohnungen ist direkt und übersichtlich. Die Fassadengestaltung ist überzeugend und entspricht sowohl dem Standort als auch der Funktion. Aufgrund des Ungleichgewichts der Wohnungen kann die L-Wohnungstypologie zum Grünraum ihr Potenzial nur begrenzt ausschöpfen. Darüberhinaus fehlt es den Mietwohnungen an der erforderlichen Sensibilität in Bezug auf den Strassenlärm. Bei genauerer Betrachtung fallen einige funktionale und architektonische Unstimmigkeiten auf, die den insgesamt positiven Gesamteindruck beeinträchtigen.



Visualisierung Ansicht Stationsstrasse / neuer öffentlicher Freiraum

5.4 Architekturbüro Sik mit Treppe Landschaftsarchitekten

Architektur

MitarbeiterInnen

Architekturbüro Sik AG

Miroslav Sik, Daniela Frei, Marc Mayor, Michael Bachmann, Luís Pedro de Macedo

Landschaftsarchitektur

MitarbeiterInnen

Treppe Landschaftsarchitekten GmbH

Andreas Treppe, Barla Genelin

Bauingenieur

–

Gebäudetechnik HLKSE/GA

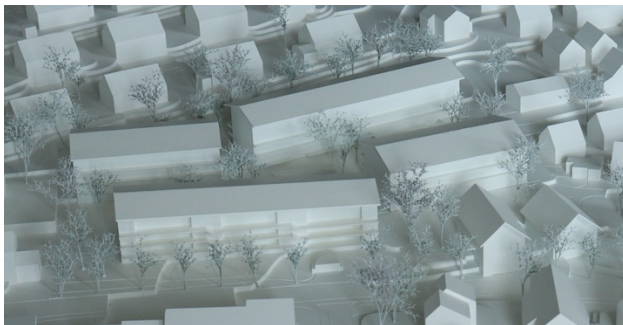
–

Brandschutz

–

Visualisierungen

–



Modellfoto Ansicht Stationsstrasse (Ost)



Modellfoto Ansicht Süd

Städtebau und Freiraum

Vier markante Längsbauten mit ausladenden Giebelndächern stehen zueinander leicht abgedreht parallel zum Hang und schaffen durch ihre Nähe zueinander eine eigenständige Situation. Die beiden Bestandsbauten, durch die Stellung der Neubauten sehr prominent freigespielt, bilden den Auftakt zum öffentlichen Dorfplatz. Das geschickte Abrücken sowohl von der Strasse als auch von den kleinmassstäblichen Wohnhäusern im Westen lässt die doch mächtigen Baukörper ortsbaulich verträglich erscheinen und formuliert in ihrer Mitte eine Wohngasse, welche zugleich als Erschliessungs- und Aufenthaltsraum für das neue Quartier dient. Die Wohnbauten beziehen sich mit Loggien, Lauben und Durchgängen auf diesen präzise ausformulierten Freiraum. In der Schnittsequenz zeigt sich, wie die Verfassenden die Übergänge von innen und aussen und den Schnittlinien zwischen privaten und gemeinschaftlich genutzten Räumen ausformulieren. Auf der Höhe der zwei historischen Häuser weitet sich die Stationsstrasse platzartig auf, wodurch sich ein Kontrapunkt zum eingangs beschriebenen Gassenraum bildet.

Die Erschliessung der Neubauten erfolgt in logischer Weise von der Mitte aus und belebt den Zwischenraum angenehm. Beim Lauben-

gangtyp an der Stationsstrasse wird verständlicherweise eine zweiseitige Erschliessung vorgeschlagen, leider fehlt der dritte Zugang, was der Lage der Einfahrt in die Tiefgarage geschuldet ist. Die Tiefgarage selbst ist gut organisiert und bindet sämtliche Neubauten an.



Situationsplan und Grundriss Erdgeschoss

Nutzungen und Wohnungen

Das Gewerbe und die öffentlichen Nutzungen gruppieren sich schlüssig um den Dorfplatz. Das Haus im Südwesten bietet durch die Einbettung in den Hang im Sockelgeschoss zusätzlich Atelierräume an. Die beiden Häuser im Norden sind mit Eigentumswohnungen ange-dacht, die beiden südlichen Gebäude als Mietobjekte.

Die Wohnhäuser sind alle ähnlich aufgebaut mit durchgesteckten Wohn-/Essräumen und beidseitig vorgelagerten Verandaschichten,

die das Leben auch optisch nach aussen tragen. Die Typologie stösst mit wachsender Bautiefe an ihre Grenzen, da die natürliche Belichtung im Innern knapp wird. Die Idee mit den Maisonette-Wohnungen in den obersten Geschossen ist innenräumlich sehr spannend und schafft ein zusätzliches Angebot an Wohnungstypen.



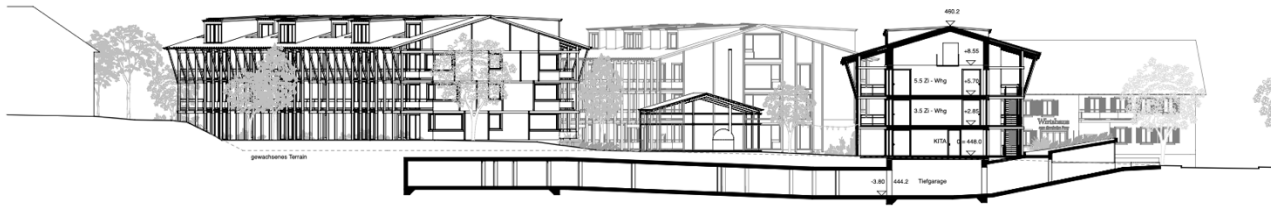
Grundriss 1. Obergeschoss



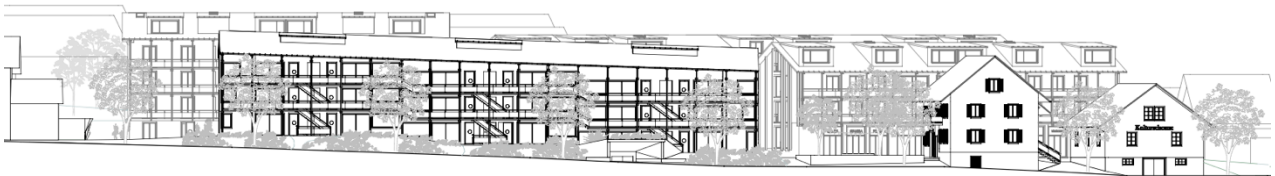
Grundriss Dachgeschoss

Architektur und Gestaltung

Dem Ausdruck der Gebäude stehen landwirtschaftliche Vorbilder Pate. Grosse Hallen mit markanten Dachstühlen prägen den Charakter. Die für den Wohnwert gut verständlichen zimmerbreiten Dachlarkarnen entzaubern jedoch die Einfachheit der Anmutung der «Zweckbauten». Die Gliederung und Materialisierung der Häuser sind sehr sorgfältig erarbeitet. Die Stimmung im gemeinsamen Aussenraum ist mit den verandaartigen Vorbereichen sehr charmant gelöst.



Schnitt Ansicht West-Ost



Schnitt Ansicht Stationsstrasse

Besonderheiten Vorprüfung

Das Projekt überschreitet die maximal gewünschte anrechenbare Geschossfläche leicht. Zudem kommt die Zufahrt zur Tiefgarage innerhalb der Verkehrsbaulinie zu liegen.

Die Lärmschutzanforderungen wurden durch die Grundrissorganisation sehr gut gelöst. Die beiden strassenseitigen Neubauten schirmen den rückwärtigen Aussenraum geschickt vom Lärm ab. Das Projekt ist ohne Anpassungen bewilligungsfähig.

Das Raumprogramm weist teilweise grössere Abweichungen von den Zielwerten bezüglich Wohnungsmix und Wohnungsgrössen auf. Die Miet- und Eigentumswohnungen fallen teilweise deutlich zu gross aus. Zudem weichen die Verhältnisse bezüglich Miete/Eigentum leicht von den Zielwerten ab.

Eine alternative Erschliessung wird aufgezeigt. Diese bleibt auf Ebene Erdgeschoss jedoch noch vage. Ebenfalls fehlt eine schlüssige Lösung für die Anlieferung.

Bezüglich Wirtschaftlichkeit schneidet das Projekt gut ab.

Gesamtwürdigung

Trotz ortsbaulich interessantem Ansatz, vermögen die grossen Bauvolumen zusammen mit der geforderten Nutzung von Miet- und Eigentumswohnungen nicht vollends zu überzeugen. Die tiefen Gebäude stossen auch in der Grundrissqualität an ihre Grenzen.



Visualisierung Ansicht Stationsstrasse

5.5 SLIK Architekten mit Hansjörg Jauch Landschaftsarchitekt

Architektur

MitarbeiterInnen

SLIK Architekten

Lukas Kueng, Ramias Steinemann, Peter Reutlinger, Julia Talarczyk

Landschaftsarchitektur

MitarbeiterInnen

Hansjörg Jauch Landschaftsarchitekt

Hansjörg Jauch

Bauingenieur

–

Gebäudetechnik HLKSE/GA

–

Brandschutz

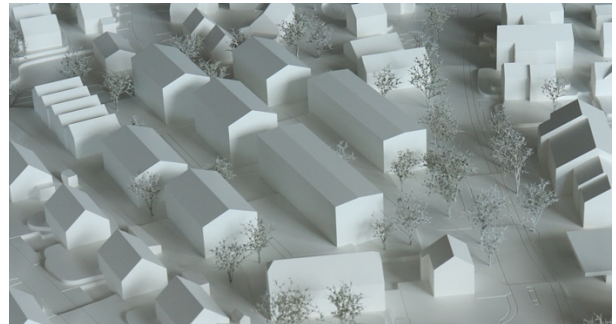
–

Visualisierungen

–



Modellfoto Ansicht Stationsstrasse (Ost)



Modellfoto Ansicht Süd

Städtebau und Freiraum

Das Projekt sieht acht Gebäudekörper vor, die strukturell und topografisch in Anlehnung an das benachbarte Wohnquartier konzipiert sein sollen. Daraus entsteht eine gute Ausrichtung für die Wohnungen und es wird eine selbstverständliche Integration der bestehenden Bauten ermöglicht. Zusammen mit der gewählten Nutzungsidee für die Scheune entsteht ein vom Verkehr abgewandter öffentlicher Freiraum, der einen lebenswerten Ort im Dorf bilden kann. Die zeilenartige Erschliessung der Gebäude sabotiert diese Konzeption jedoch und führt zu einer «Übererschliessung», was die Orientierung im Areal und die Adressierung der Wohnungen unklar macht. Die Zwischenräume sind von der Durchwegung dominiert. Ruhige und eher privat gestaltbare Aussenbereiche sind nur zur westlichen Nachbarschaft möglich. In den Erläuterungen wird ein unterschiedlicher Grad an Privatheit beschrieben, was sich im Projekt jedoch kaum ablesen lässt. Für den Aussenraum negativ ist auch die fast vollständige Unterbauung mit der Tiefgarage. Die Einfahrt in die Einstellhalle an prominenter Lage ist unattraktiv, was sich auch im von den Gewerberäumen flankierten Vorplatz ohne Gestaltqualität auswirkt. Aus diesen Gründen wird die beabsichtigte selbstverständliche Einfügung im Siedlungsgefüge nicht eingelöst.



Situationsplan

Nutzungen und Wohnungen

Die gewünschte Anzahl an Wohnungen wird erreicht. Die vorgeschlagene Einteilung in Miete und Stockwerkeigentum ist denkbar, aber nicht ganz ideal gewählt, weil die südliche Parzelle teilweise direkt an eine der Liegenschaften mit Stockwerkeigentümern angrenzt.

Die Eigentumswohnungen sind mehrheitlich gut konzipiert. Die grossen Wohn-/Essbereiche sind zониert und darum gut möblierbar. Jede Wohnung hat einen Eingangsbereich mit Garderobe. Auch die Zimmer sind gut proportioniert. Die Flexibilität für Ausbauwünsche der Käuferschaft beschränkt sich auf den Standard der Ausbauelemente. 11 von 69 Wohnungen sind nicht barrierefrei, was für das teilweise ältere Zielpublikum nicht optimal ist und für die Vermarktung darum kritisch beurteilt wird. Die Mietwohnungen sind deutlich zu gross konzipiert. Im langen Gebäude an der Stationsstrasse wirkt sich zudem die vom Lärm abgewandte Eingangssituation negativ auf die Möblierbarkeit aus.



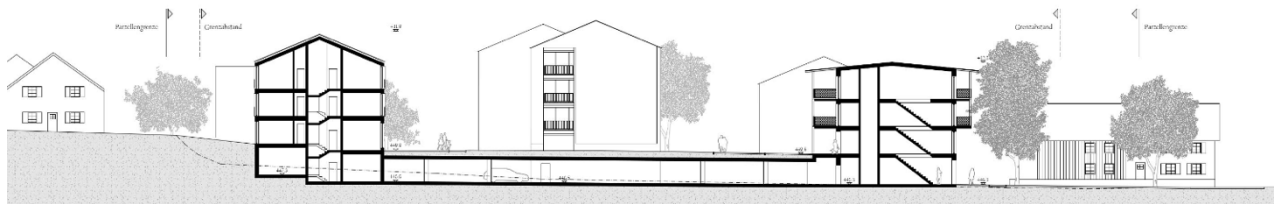
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss

Architektur und Gestaltung

Die Materialisierung der Gebäude mit den flachen Satteldächern ist der Lage im Dorf angemessen. Die wertige Bauweise, Holzbau für die Gebäude mit Laubengang, Einsteinmauerwerk für die Zweispänner ist grundsätzlich positiv. Die Varietät der Konstruktionsweise in Kombination mit der Buntheit der Fassaden suggeriert eine Vielfalt, die auch beliebig wirken kann.



Schnitt Ansicht Ost-West



Schnitt Ansicht Aergetenweg

Besonderheiten Vorprüfung

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen werden grundsätzlich gut eingehalten. Mehrere Wohnungen entsprechen jedoch nicht den Anforderungen an hindernisfreies Bauen.

Die Lärmschutzanforderungen wurden durch die Grundrissorganisation ungenügend gelöst. Das Projekt ist nur mit stark angepassten Grundrissen bewilligungsfähig.

Das Raumprogramm wurde bezüglich Eigentumsverhältnisse sehr gut erfüllt. Es wurden teilweise jedoch grössere Abweichungen von den Zielwerten bezüglich Wohnungsmix festgestellt. Zudem fallen die Mietwohnungen teilweise deutlich zu gross aus.

Eine alternative Erschliessung wurde nicht aufgezeigt und es bleibt unklar, wie eine solche funktionieren könnte. Ebenfalls fehlt eine schlüssige Lösung für die Anlieferung.

Gesamtwürdigung

Insgesamt handelt es sich um ein Projekt mit vielen interessanten Teilaspekten und Ideen. Die Gebäude- (und Freiraumtypologie) zusammen mit der unklaren Erschliessung ergeben kein kohärentes Gesamtkonzept, so dass die Tauglichkeit des Projektes in grundlegenden Punkten nicht schlüssig genug aufgezeigt werden konnte.



Visualisierung Ansicht Stationsstrasse / neuer öffentlicher Freiraum

5.6 von Ballmoos Partner Architekten mit Neuland ArchitekturLandschaft

Architektur

MitarbeiterInnen

von Ballmoos Partner Architekten AG

Séverine Schrumpf, Thomas von Ballmoos, Julia Martignoni, Stefano Onorato

Landschaftsarchitektur

MitarbeiterInnen

Neuland ArchitekturLandschaft GmbH

Maria Viñé, Ioulia Goula, Isabella Pagliuca

Bauingenieur / Baumanagement

MitarbeiterInnen

Perita AG

Tim Hercka

Gebäudetechnik HLKSE/GA

–

Brandschutz

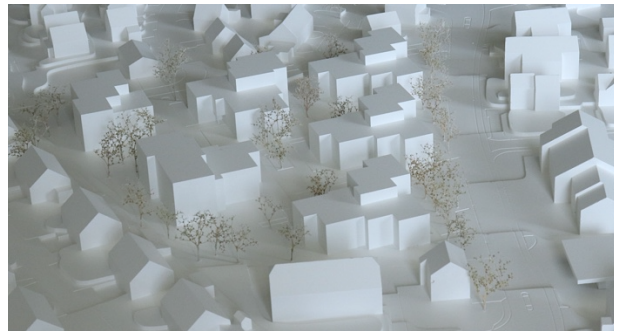
–

Visualisierungen

–



Modellfoto Ansicht Stationsstrasse (Ost)



Modellfoto Ansicht Süd

Städtebau und Freiraum

Das Projekt interpretiert das Areal als eine von der Topografie und dem umliegenden Quartier geprägte Lücke im Dorf und schliesst diese mit einem prägnanten architektonischen Statement zum Wohnen.

Sechs punktartige, den Terrainverlauf ausgleichende Gebäude spannen einen fließenden Raum auf. Dieser wird von der diagonalen Wegbeziehung hierarchisiert, welche die Fusswegverbindung zwischen dem Wohnquartier und der Stationsstrasse herstellt.

Dank der aus dem südwestlich angrenzenden Quartier abgeleiteten Geometrie, der sorgfältig ausgearbeiteten Höhenentwicklung teilweise mit Split-Level und den wohlproportionierten Versätzen der Volumen ordnen sich die Gebäude massstäblich gut ein und werden gleichzeitig als Einheit sichtbar. Diese architektonische Grundidee wird auch für die Aussenraumgestaltung konsequent weitergedacht. Auch diese ist von der Orthogonalität geprägt und verknüpft die ausdrucksstarken Einzelbauten zu einem Ensemble.

Zur Stationsstrasse wirkt die Staffelung der Bauten etwas beliebig, was durch den Rückbau des ortsbildrelevanten Gebäudes noch verstärkt wird. Der gut positionierte baumbestandene Vorplatz an der Mündung der Diagonalen vis-à-vis vom Coop kann die serielle Wirkung der Gebäude nur bedingt kompensieren und die Einmündung in die Aergetenstrasse ist etwas ausdruckslos gestaltet.

Die vorgefundene Topografie wird allseitig an den angrenzenden Terrainverlauf angeglichen und «harmonisiert», so dass die sechs neuen Baukörper nicht nur in ihrer horizontalen Lage, sondern auch in der Höhe gleichmässig angeordnet werden. Durch die städtebauliche Setzung wird keine markante Gliederung der Gesamtsituation erzielt, was mit den Mitteln der Landschaftsarchitektur zu erzielen versucht wird. Ausgehend vom baumbesetzten Platz, angrenzend zur Stationsstrasse, gelangt man über eine Abfolge von Wegabschnitten und Plätzen in die Tiefe des Gesamtareals. Nebst der prominenten Lage verfügt der neue Platz noch über keine weitere räumliche Qualität, dieser bietet jedoch das Potenzial zu einem atmosphärischen und charaktervollen Aufenthalts- und Begegnungsort in Rickenbach zu werden.



Situationsplan

Nutzungen und Wohnungen

Interessant ist die als Alternative zum Einfamilienhaus verstandene Typologie der Wohnungen.

Durch die Staffelung der Gebäude entstehen Wohnungen mit mehrseitiger Ausrichtung, was eine grosszügige Wohnatmosphäre ergibt und gleichzeitig eine gewisse Privatheit respektiert. Ein wichtiges Element sind die als Veranden bezeichneten Wohn-/Essräume mit Loggien, die jeweils über Eck einen starken Aussenraumbezug herstellen und als Analogie zu den Qualitäten der offenen Wohnbereiche von Einfamilienhäusern und deren Wintergärten oder Terrassen verstanden werden.

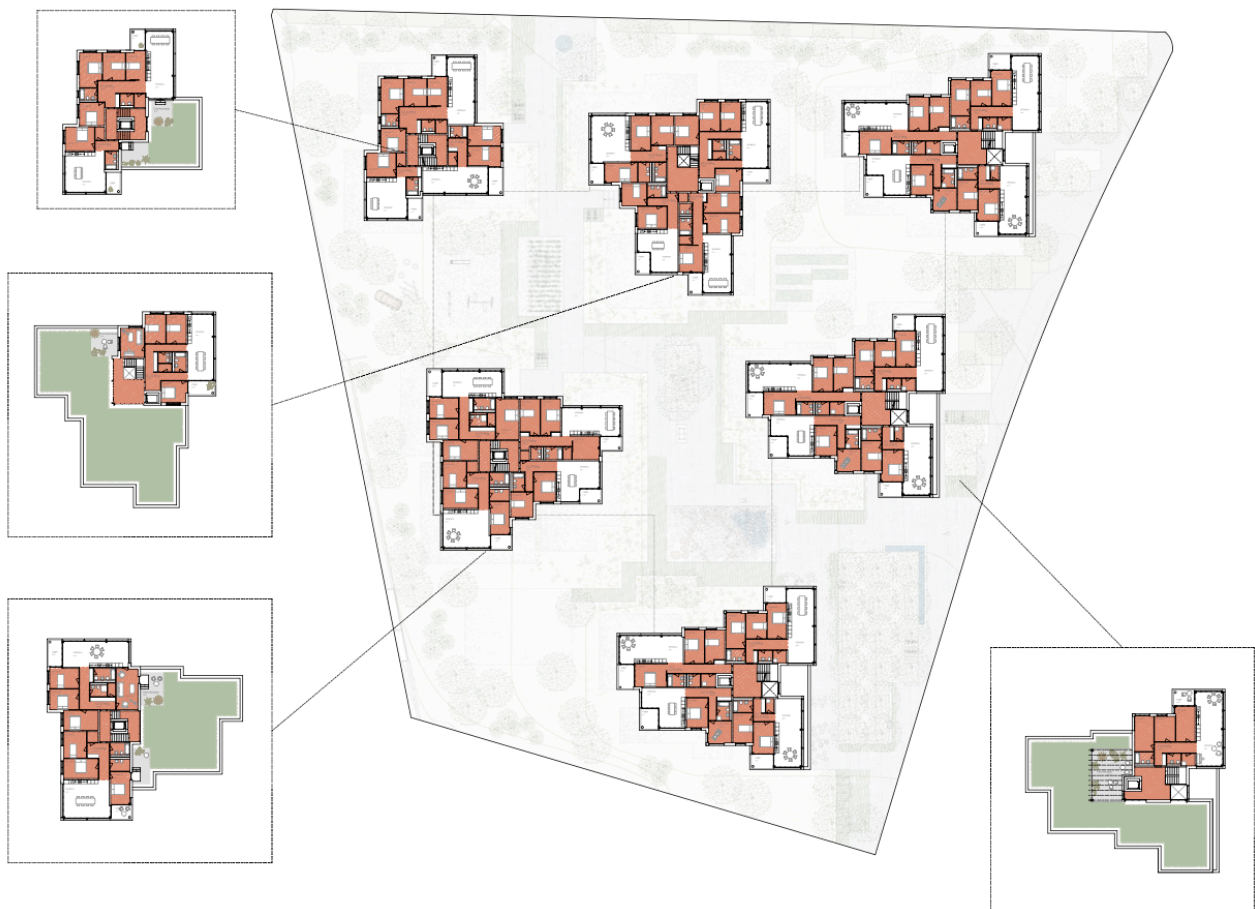
Die Typologie wird für die unterschiedlichen Wohnungsgrössen vielfältig variiert. Der Gebrauchswert der Wohnungen ist insgesamt gut. Die Wohnungen sind sehr gross, die Mietwohnungen zu gross dimensioniert. Die Zimmer sind gut proportioniert. Alle Bäder sind direkt vom Gang erschlossen, was die Wohnungen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse gut nutzbar macht. Kritisiert werden die teilweise zu kleinen Eingangsbereiche und verwinkelten Gangzonen. Auch die Einraumidee der Veranda muss kritisch hinterfragt werden, da insbesondere im Stockwerkeigentum auch zoniertere Anordnungen von Küche, Wohn- und Essbereich zu realisieren wären.

Die Volumetrie der Wohngebäude ist trotz der Staffelung kompakt und die reduzierte Zahl der Treppenhäuser mit jeweils drei oder vier Wohnungen pro Geschoss ist wirtschaftlich. Das zeigt sich auch in den effizientesten Kennwerten dieses Projektes.

Auch die gewünschte Anzahl an Wohnungen wird gut erreicht. Die vorgeschlagene Einteilung in Miete und Stockwerkeigentum ist zweckmässig.



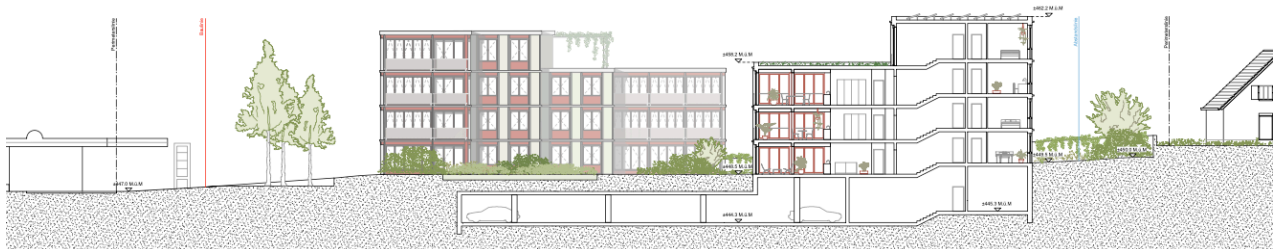
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1.-2. Obergeschoss und Attikageschoss

Architektur und Gestaltung

Die Wahl der Architektursprache unterstützt das Statement zum Wohnen überzeugend. Das Zusammenspiel zwischen Horizontalität und Vertikalität und der Kontrast zwischen den intimeren und offeneren Fassaden wirkt leicht, leicht und elegant. Diese Wirkung wird wesentlich durch die Holzkonstruktionen bestimmt, welche die Fassaden aber auch die Innenräume der Veranden prägen.



Schnitt Ansicht Ost-West



Schnitt Ansicht Stationsstrasse

Besonderheiten Vorprüfung

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen werden grundsätzlich gut eingehalten. Teilweise entsprechen die Wohnungen jedoch knapp nicht den Anforderungen an hindernisfreies Bauen (SIA 500; z.B. Korridore Wohnungen).

Die Lärmschutzanforderungen wurden durch die Grundrissorganisation sehr gut gelöst. Das Projekt ist ohne Anpassungen an den Grundrissen bewilligungsfähig.

Das Raumprogramm wurde bezüglich Eigentumsverhältnisse gut erfüllt. Unklar bleibt jedoch, wie die Eigentumsverteilung zwischen den Eigentümern vorgesehen ist und es wurden teilweise grössere Abweichungen von den Zielwerten bezüglich Wohnungsmix festgestellt. Zudem fallen die Mietwohnungen teilweise zu gross aus.

Die Erschliessung inklusive alternative Erschliessung wird schlüssig aufgezeigt. Die Anlieferung bleibt jedoch noch vage.

Gesamtwürdigung

Die Verfasser:innen haben ein sorgfältig bearbeitetes Projekt von hoher architektonischer Qualität erarbeitet, das in eloquenter Weise eine allgemein gültige Situation kreiert und ein klares Statement zum Wohnen in Konkurrenz zum Eigenheim postuliert. Die Wohnungen sind von hoher Qualität, die für ein breites Zielpublikum attraktiv sind.

Der zu wenig differenzierte Umgang mit dem Strassenbezug schwächt die Konzeption.

Das Wesen dieses Projektes basiert auf seiner präzisen architektonischen Ausarbeitung mit sorgfältig herausgearbeiteten Schwerpunkten. Es fehlt dem Projekt jedoch der notwendigen Robustheit und Anpassungsfähigkeit, um schlussendlich in der lancierten architektonischen Qualität auch umgesetzt werden zu können. Es bleibt zudem fraglich, inwiefern die austarierte Architektur tatsächlich zur Identifizierung des Ortes beiträgt und wie ein hoher Mehrwert an den öffentlichen Raum im Dorf geleistet werden kann.



Visualisierung Ansicht Arealinneres in Richtung Stationsstrasse

6 GENEHMIGUNG

Das Beurteilungsgremium hat den vorliegenden Bericht am 11. August 2023 genehmigt.

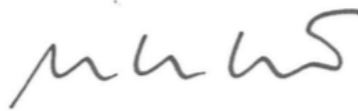
Matthias Denzler



Ursina Fausch



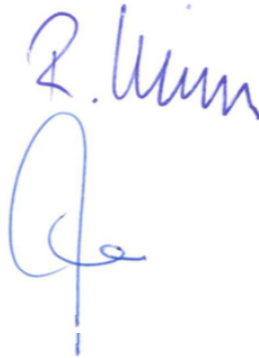
Andreas Geser



Pascale Guignard



Robert Hinnen



Andy Karrer



Andreas Kaufmann



Manuela Kaufmann



René Truninger