

Studienauftrag «Feisler», Riniken AG Beurteilungsbericht

Auftraggeberin

Baukonsortium Feisler
c/o Wetter Industrie- + Gewerbebau AG
Werkstrasse 7
5608 Stetten

Wettbewerbsbegleitung

Markstein AG
Haselstrasse 16
5401 Baden

27. September 2022



Markstein AG
Haselstrasse 16
5400 Baden
+41 56 203 50 00
baden@markstein.ch

Markstein Advisory AG
Haselstrasse 16
5400 Baden
+41 56 203 50 00
advisory@markstein.ch

Markstein AG Zürich
Löwenstrasse 40
8001 Zürich
+41 43 810 90 10
zuerich@markstein.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Einleitung	3
1.2	Zielsetzung	3
1.3	Projektperimeter / Bearbeitungsperimeter	3
2	Verfahren	4
2.1	Art des Verfahrens	4
2.2	Teilnehmende Architekturbüros	4
2.3	Wettbewerbstermine	4
2.4	Entschädigung	5
2.5	Auftrag und Weiterbearbeitung	5
2.6	Beurteilungsgremium	6
3	Beurteilung	7
3.1	Technische Vorprüfung	7
3.2	Jurierung	8
4	Genehmigung	11
5	Projekte	12
5.1	Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG «Der grüne Heinrich»	13
5.2	Frei Architekten AG «5 gewinnt»	20
5.3	hhplus AG «Panorama»	27
5.4	Liechti Graf Zumsteg Architekten AG	34

1 Ausgangslage

1.1 Einleitung

Die Auftraggeberin ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 367 (Feisler) in Riniken. Das Grundstück ist unbebaut. Rund 8'489 m² liegen in der Wohnzone 2 (Neu Riniken) – W2n. Die Restfläche (ca. 1'892 m²) befindet sich ausserhalb der Bauzone (Landwirtschaftszone).

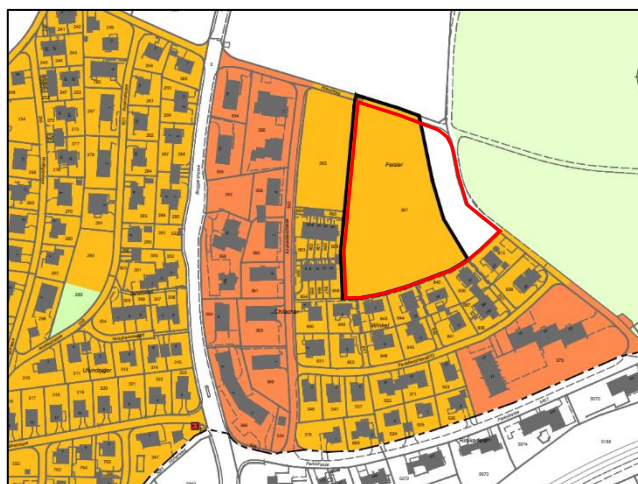
Die Auftraggeberin hat die Parzelle per 30. November 2021 erworben und möchte diese mit Eigentumswohnungen überbauen. Der Bauzonenflächenanteil der Parzelle Nr. 367 unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Der Gemeinderat hat entschieden, dass als Basis für den Gestaltungsplan «Feisler» ein Studienauftrag durchzuführen ist. Eine Erweiterung des Gestaltungsplanperimeters auf die gesamte Parzelle Nr. 367 nach erfolgtem Studienauftrag bleibt vorbehalten.

1.2 Zielsetzung

Mit dem Studienauftrag soll eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität der Überbauung sichergestellt sowie ein marktfähiges Projekt realisiert werden können.

Unter Betrachtung einer optimierten Wirtschaftlichkeit gilt es auszuloten, welche maximale Ausnutzung städtebaulich vertretbar und quartierverträglich ist.

1.3 Projektperimeter / Bearbeitungsperimeter



- Der Projektperimeter (Rot) liegt am nordöstlichen Rand von Neu-Riniken. Das Grundstück ist im Süden und im Westen von der W2n Zone umschlossen. Im Norden grenzt die Parzelle an die Landwirtschaftszone. Östlich grenzt der Eichwald an die Parzelle 367.
- In der umliegenden W2n Zone finden sich sowohl Einfamilien- als auch Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäuser.
- Das Grundstück ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über den nördlich gelegenen Kreuzweg zu erschliessen.
- Die westlich gelegenen Parzellen 896, 897 und 898 werden derzeit überbaut.

2 Verfahren

2.1 Art des Verfahrens

Die Auftraggeberin führte einen Studienauftrag im Einladungsverfahren mit vier Teilnehmenden durch.

Die Verfahrenssprache war Deutsch. Mündliche Auskünfte wurden im Rahmen der Projektbearbeitung nicht erteilt.

Der Studienauftrag wurde in Anlehnung an die SIA Norm 143 Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge / 2009 durchgeführt. Die Auftraggeberin unterliegt nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

2.2 Teilnehmende Architekturbüros

Als Teilnehmer für den Studienauftrag wurden folgende vier Teilnehmer eingeladen:

- Frei Architekten AG, Aarau
- Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG, Zürich
- Liechti Graf Zumsteg Architekten AG, Brugg
- hhplus AG, Eglisau

Die Architekturbüros haben folgende Landschaftsarchitekturbüros beigezogen:

Architekturbüro	Landschaftsarchitekturbüro
Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG	Naef Landschaftsarchitekten GmbH
Frei Architekten AG	Bergland GmbH
hhplus AG	SIMA / BREER Landschaftsarchitektur
Liechti Graf Zumsteg Architekten AG	David & von Arx Landschaftsarchitektur

2.3 Wettbewerbstermine

Die Wettbewerbsunterlagen wurden am 31. März 2022 an die Teilnehmenden verschickt. Die Modellgrundlage wurde ab 1. April 2022 übergeben.

Es wurde eine Fragerunde durchgeführt. Die Antworten wurden am 28. April 2022 den Teilnehmenden zugestellt.

Die Projekte gingen bis am 8. Juli 2022, die Modelle bis am 22. Juli 2022 bei der Wettbewerbsbegleitung ein. Die Beurteilung der Projekte fand am 8. August 2022 (erster Rundgang) und 15. August 2022 (Kontrollrundgang und zweiter Rundgang) in Baden statt.

2.4 Entschädigung

Alle eingeladenen Architekturbüros haben die verlangten Unterlagen gemäss Programm vom 30. März 2022 vollständig und zeitgerecht eingereicht und erhalten somit die pauschale Entschädigung von CHF 25'000 pro Planungsteam (exkl. MWST).

2.5 Auftrag und Weiterbearbeitung

Der Architekt und der Landschaftsarchitekt des vom Beurteilungsgremium empfohlenen Projektes sollen – vorbehältlich der Vertragseinigung der Parteien – mit den SIA Phasen Projektierung (Richtprojekt soll als Vorprojekt dienen), Ausschreibung und Realisierung (Phasen 3 bis 5 gemäss Modell Bauplanung SIA 112/2014) beauftragt werden.

Der Gestaltungsplan wird vom Büro Ackermann + Wernli AG aus Aarau ausgearbeitet. Vom Planungsteam allenfalls zusätzlich benötigte gestalterische/unterstützende Leistungen werden als Zusatzleistungen vergütet.

Für am Studienauftrag freiwillig beigezogene Fachplaner besteht die Aussicht, jedoch kein Anspruch auf eine Beauftragung.

Die Realisierung wird als Einzelleistungsträgermodell zum Einsatz kommen. Die Verträge der Planer sowie auch der Unternehmer werden direkt mit der Investorin abgeschlossen. Die Projektleitung hat die Wetter Generalbau inne, welche sowohl die Planer als auch das Baumanagement führt. Das nachfolgende Organigramm dient zur Veranschaulichung der Vertragsverhältnisse und der Weisungsbefugnis.

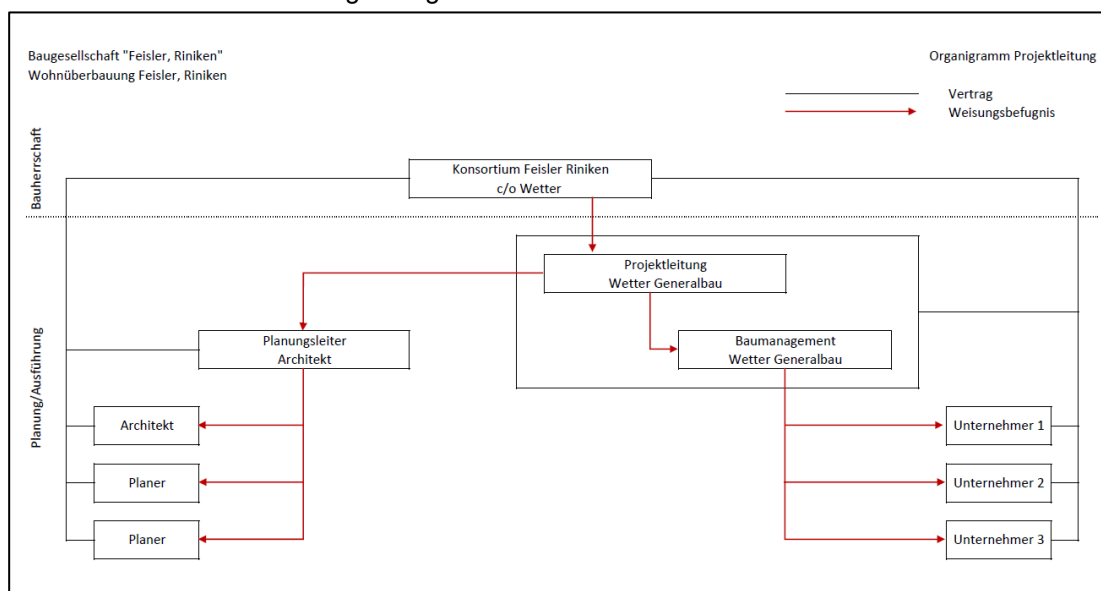


Abbildung 1: Projektorganigramm Konsortium Feisler

2.6 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Beurteilungsgremium (stimmberechtigt)

- Philipp Husistein, Architekt, Husistein & Partner AG
Vorsitz und Leitung des Beurteilungsgremiums
- Marie-Theres Caratsch, konzeptC, Flüeli-Ranft, dipl. Architektin ETH/SIA
- Ingo Golz, Landschaftsarchitekt MLA BSLA SIA
- Ueli Müller, Vertreter der Gemeinde
- Reto Ribolla, Ackermann + Wernli AG, Vertreter der Gemeinde
- Werner Eglin, Eglin Immobilien AG, Vertreter der Bauherrschaft
- Philip Doka, Wetter Immobilien AG, Vertreter der Bauherrschaft

Wettbewerbsbegleitung (nicht stimmberechtigt)

- Reto von Rotz, Markstein AG
- Nadine Bucher, Markstein AG
- Valeria Knöpfel, Markstein AG

Anwesenheiten

Bei der Beurteilung der Studienaufträge waren alle Mitglieder des Beurteilungsgremiums anwesend.

3 Beurteilung

3.1 Technische Vorprüfung

Die technische Vorprüfung umfasste eine wertungsfreie Prüfung der eingereichten Projekte hinsichtlich der Erfüllung der Programmbestimmungen und der formulierten Rahmenbedingungen.

Für die Vorprüfung waren das Wettbewerbsprogramm vom 30. März 2022 sowie die Fragenbeantwortung vom 28. April 2022 massgebend.

Die technische Vorprüfung wurde von der Markstein AG durchgeführt.

3.1.1 Formelle Vorprüfung

Es wurden rechtzeitig vier Projekte und Modelle bei der Wettbewerbsbegleitung eingereicht.

Die Nummerierung der Projekte erfolgte durchgehend und zufällig:

Projekt 1: Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG («Der grüne Heinrich»)

Projekt 2: Frei Architekten AG («5 gewinnt»)

Projekt 3: hhplus AG («Panorama»)

Projekt 4: Liechti Graf Zumsteg Architekten AG

Alle eingereichten Projekte erfüllten die formellen Anforderungen hinsichtlich der Abgabefristen. In den wesentlichen Bestandteilen sind alle Projekte vollständig und können beurteilt werden.

3.1.2 Materielle Vorprüfung

Die materielle Vorprüfung umfasste die Prüfung der messbaren Rahmenbedingungen, insbesondere die Einhaltung der strategischen Vorgaben, die Einhaltung des Nutzungskonzeptes sowie des Raumprogrammes mit Wohnungsmix und -grössen.

Baurecht

Alle Projekte weisen Punktbauten mit zwei bis drei Vollgeschossen mit jeweils einem Attikageschoss innerhalb der Wohnzonenfläche des Grundstückes auf, wobei die Anzahl zwischen vier und acht Gebäuden variiert. Die Projekte von Menzi Bürgler Kuithan Architekten sowie hhplus umfassen fünf bis sieben Wohnungen pro Gebäude, was mit einem Gestaltungsplan voraussichtlich realisierbar ist. Dagegen weisen die Beiträge von Frei Architekten und Liechti Graf Zumsteg Architekten bis zu elf Wohnungen pro Gebäude aus, was die reglementarischen Vorschriften klar überschreitet und aus Bewilligungssicht kritisch zu beurteilen ist. Der Grenzabstand zur Landwirtschaftszone wird mit zwei Metern bei allen Projekten unterschritten, was im Rahmen des Gestaltungsplanes als möglich erachtet wird und sich im Rahmen des Programms bewegt. Die geforderte Erschliessung über den Kreuzweg, die Ausnützung von 0.7 bis 0.8 sowie die Minstdichte von 90 Einwohnern pro Hektare wird von allen Projekten erfüllt.

Parkierung

Bis auf das Projekt von Liechti Graf Zumsteg Architekten, welches die Vorgaben teilweise klar unterschreitet, weisen alle Projekte sowohl bei den Autoabstellplätzen als auch bei den Veloplätzen die gemäss dem Programm bzw. der VSS Norm geforderten Stellplätze auf.

Raumprogramm

Vom Raumprogramm und den vorgegebenen Wohnungsgrössen weichen die Beiträge von hhplus und Liechti Graf Zumsteg Architekten in einzelnen Bereichen ab. Den vorgegebenen Wohnungsmix erfüllen lediglich die Projekte von Menzi Bürgler Kuithan Architekten sowie Frei Architekten. Die Abweichungen sind unterschiedlich gross.

Die Resultate der Vorprüfung sind im Vorprüfungsbericht vom 5. August 2022 festgehalten.

3.1.3 Beschlüsse des Beurteilungsgremiums

Zulassung zur Beurteilung

Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, die vier eingereichten Projektvorschläge zur Beurteilung zuzulassen.

Zulassung zur Siegerbestimmung

Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, die vier eingereichten Projektvorschläge zur Siegerbestimmung zuzulassen.

3.2 Jurierung

3.2.1 Beurteilungskriterien

Die Projekte wurden einer ganzheitlichen Beurteilung gemäss den folgenden Beurteilungskriterien unterzogen:

- Gesamtkonzept / städtebauliche Eingliederung
- Architektonischer und landschaftsarchitektonischer Ausdruck
- Innenräumliche Qualitäten (Raumflüsse, Wohnwert, Besonnung und Belichtung, Fernsicht, Raumhöhen etc.)
- Aussenräumliche Qualitäten (Terrassen, Sitzplätze, Loggien und Wintergärten etc.)
- Freiräumliche Qualitäten (Bepflanzungs- und Begrünungskonzept, Nutzungsanordnung öffentlich / gemeinschaftlich / privat, ökologischer Wert)
- Erschliessung und Parkierung
- Materialisierung / Konstruktion
- Erstellungskosten im Verhältnis zu den Erträgen
- Maximierung der möglichen Nutzflächen
- Flächeneffizienz, bestmögliches Verhältnis Gesamtgeschossfläche zu verkaufbarer Fläche
- Planung wirtschaftlicher Untergeschosse

Die Reihenfolge der Kriterien entspricht nicht deren Gewichtung.

3.2.2 Erster Rundgang

Im ersten Rundgang wurden alle Projekte durch die jeweiligen Projektverfasser dem Beurteilungsgremium vorgestellt und im Anschluss im Beurteilungsgremium diskutiert und beurteilt. Alle Projekte wurden einem Quervergleich unterzogen. Insbesondere wurden die städtebauliche Setzung und die Quartierverträglichkeit in Bezug zur bestehenden Bebauung sowie die Freiraumgestaltung mit Erschliessung, die interne Funktionalität und Grundrissgestaltung gesamthaft bewertet.

Nach dem Vergleich hat das Beurteilungsgremium einstimmig beschlossen, folgende Projekte im ersten Rundgang auszuschneiden:

- Projekt 2: Frei Architekten AG («5 gewinnt»)
- Projekt 4: Liechti Graf Zumsteg Architekten AG

Beim Projekt von Frei Architekten AG wird die städtebauliche Setzung mit den grössten Gebäuden im sensiblen Süden kritisch beurteilt. Die Wohnungs- und Grundrissqualität des Projekts von Liechti Graf Zumsteg Architekten AG entspricht aus Sicht des Beurteilungsgremiums nicht den Anforderungen des Eigentumswohnungsmarkts.

3.2.3 Kontrollrundgang

Die Projekte wurden nochmals gesichtet und im Quervergleich beurteilt. An den ausgeschiedenen Projekten wurde festgehalten.

3.2.4 Zweiter Rundgang / Bestimmung Sieger

Im zweiten Rundgang wurden die zwei verbliebenen Projekte intensiv und detailliert besprochen. Das Beurteilungsgremium diskutierte eingehend die Qualität der Aussen- und Innenräume. Alle Vor- und Nachteile wurden beurteilt. Im Anschluss entschied sich das Beurteilungsgremium einstimmig für Projekt 1 («Der grüne Heinrich») von Menzi Bürgler Kuitan Architekten AG als Sieger und empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig, die Verfasser mit der Weiterbearbeitung der Bauaufgabe zu beauftragen.

3.2.5 Würdigung und Erkenntnisse aus dem Verfahren

Es ist bemerkenswert, wie unterschiedlich die Lösungsansätze sind! Nur schon zahlenmässig: vier, fünf, sieben oder acht Gebäude werden vorgeschlagen. Wie so oft, hatte das Beurteilungsgremium primär Fragen der Angemessenheit zu diskutieren und letztlich eine Gewichtung der Randbedingungen vorzunehmen sowie zu prüfen, ob es den Entscheidungsketten der Projektverfasser folgen konnte.

Die Körnigkeit stellt im vorliegenden Fall aber nicht nur eine ortsbauliche Komponente dar, sie hat auch eine direkte Folge auf das Produkt und das angepeilte Zielpublikum. Es ist bei weitem nicht so, dass die unterlegenen Beiträge ungenügend waren. Aus Sicht des Gremiums waren es eher Beiträge, die einen anderen Ort, ein anderes Umfeld bedienen würden.

Eher ungewöhnlich ist der Einbezug einer Kulturlandfläche in einem Studienauftrag einer Wohnüberbauung. Dass hier der Perimeter nicht strikt entlang der Bauzonengrenze verlief, gründet in der schlanken, längsrechteckigen Proportion. Die Fläche ist Teil der Siedlung und bildet den Übergang zum Wald. Es hat sich aber andererseits gezeigt, dass eine

niederschwellige Gestaltung und Bepflanzung der richtige Weg sein dürfte (z.B. Obstbäume), ganz abgesehen von den einengenden rechtlichen Rahmenbedingungen.

Das siegreiche Projekt schlägt kleinteilige Volumina vor und erreicht trotzdem eine beachtliche Dichte. Der Preis für eine höhere Dichte im ländlichen Raum zahlt man unterirdisch. Die benötigten Parkplätze nehmen viel Raum ein, was der Versickerung, dem Baumbestand und damit letztlich der klimatischen Optimierung nicht förderlich ist. Hier gilt es, optimierte Lösungen zu suchen und zu entwickeln. Auf die Parkplätze zu verzichten wäre ebenso blauäugig, wie die Abkühlung des Siedlungsgebiets lediglich an den Wald «zu delegieren».

Aus Sicht der Bauherrschaft, der Verfahrensbegleitung und des Beurteilungsgremiums hat das Verfahren ein attraktives und tragfähiges Resultat hervorgebracht. Alle Vorschläge waren von bemerkenswerter Qualität und jeweils in Teilbereichen sehr überzeugend. Dafür gilt allen Teilnehmern ein grosser Dank.

3.2.6 Weiteres Vorgehen und Bemerkungen zur Weiterbearbeitung des Siegerprojekts

Im Hinblick auf das Vorprojekt und zum Erreichen der Anforderungen gemäss Programm, empfiehlt das Beurteilungsgremium die nachfolgenden Themen weiterzubearbeiten:

Die Umgebungsgestaltung ist zu präzisieren und die Bearbeitungstiefe zu erhöhen. Dies betrifft den Umgang mit der Kulturlandfläche, die Erschliessungswege und die Anordnung der Spielflächen. Wenn die beiden Spielbereiche in die innere Figur integriert werden, ergibt sich Handlungsspielraum für eine leichte Justierung der Anordnung der Baukörper. Die Wegführung ist in Abstimmung mit der Gemeinde quartierübergreifend zu koordinieren.

Die Platzverhältnisse im Bereich der Einfahrt zur Einstellhalle werden als zu knapp wahrgenommen, die Tiefgarage selbst hat Optimierungspotential.

Die unterschiedliche Geschossigkeit ist ein grosses Plus. Allerdings ist zu prüfen, ob die niedrigeren Gebäude nicht eher nach Süden, zur kleinteiligen Bebauung hin, angeordnet werden sollten.

Es ist zu untersuchen, ob alle Wohnungen über die doppelte Cheminée-Anlage verfügen müssen. Ebenfalls soll die Anordnung der Solitair-Zimmer überprüft werden. Die Möglichkeit des Anschlusses einzelner EG-Wohnungen ins Untergeschoss ist zudem auszuloten. Die Anordnung der Attika-Freiflächen soll hinsichtlich Besonnung optimiert werden.

Die vorgeschlagene städtebauliche Setzung mit acht Gebäude ist betreffend Körnigkeit und angebotenen Produkt wünschenswert, sie ist aber wirtschaftlich etwas anspruchsvoller. Im Rahmen der Gesamtbetrachtung ist daher auch die konstruktive Machbarkeit zu verifizieren. Die Einfachheit der Fassade, auch der Einsatz der Schiebeläden werden geschätzt, eine Spur mehr Raffinesse wäre wünschenswert.

4 Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde vom Beurteilungsgremium am 7. September 2022 genehmigt.

Philipp Husistein
Vorsitz



Marie-Theres Caratsch



Ingo Golz



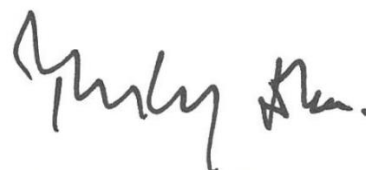
Ueli Müller



Reto Ribolla



Philip Doka



Werner Eglin



5 Projekte

Das Beurteilungsgremium hat folgende Projekte beurteilt:

Sieger:	Projekt 1	
	Architekturbüro:	Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG
	Landschaftsarchitekturbüro:	Naef Landschaftsarchitekten GmbH
	Projekttitel:	«Der grüne Heinrich»
Nicht rangiert:	Projekt 2	
	Architekturbüro:	Frei Architekten AG
	Landschaftsarchitekturbüro:	Bergland GmbH
	Projekttitel:	«5 gewinnt»
Nicht rangiert:	Projekt 3	
	Architekturbüro:	hhplus AG
	Landschaftsarchitekturbüro:	SIMA / BREER Landschaftsarchitektur
	Projekttitel:	«Panorama»
Nicht rangiert:	Projekt 4	
	Architekturbüro:	Liechti Graf Zumsteg Architekten AG
	Landschaftsarchitekturbüro:	David & von Arx Landschaftsarchitektur
	Projekttitel:	-

5.1 Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG | «Der grüne Heinrich»

Ausgehend von einer gartenstadtähnlichen Bebauung setzt sich die Siedlung aus acht zweispännigen, verhältnismässig kleinen Kuben zusammen. In kompositorischer Manier sind die Häuser leicht versetzt entlang der Parzellengrenzen angeordnet und ausgedreht. Geschuldet der Trapezform finden am nördlichen Rand eines, am südlichen drei Gebäude Platz. Prinzipiell nach Süden ausgerichtet etablieren die längsrechteckigen Körper gute Proportionen von bebautem und unbebautem Raum.

Als Variationen eines Themas sind die acht Gebäude aus den drei Typen «S», «M» und «L» zusammengesetzt. Die Spielart umfasst dabei nicht nur den Fussabdruck, sondern auch die Höhenentwicklung. Sie variiert zwischen zwei und drei Vollgeschossen plus Attika. Die Attikageschosse selber nutzen den gestalterischen Spielraum aus, sie sind mehrheitlich von den Hauptfassaden abgerückt und dienen so einem angemessenen Übergang zur gewachsenen Bebauung. Aus Sicht des Beurteilungsgremiums ist allerdings die Anordnung der höheren und niederen Bauten nicht in allen Bereichen schlüssig (südlicher Rand).

Die Erschliessung des Areals erfolgt von Norden über den Kreuzweg. Hier sind auch die Besucherparkplätze und die Einfahrt zur etwas komplizierten Einstellhalle angeordnet. Die Häuser erreicht man ebenfalls konsequent von Norden her. Die so entstehenden Querspangen sind mit einem nord-süd-ausgerichteten grösseren Freiraum zusammengefasst. In südlicher Richtung wird das Wegnetz mit der vorhandenen Infrastruktur verbunden.

Der Freiraum ist geprägt von einem organisch angelegten Wegsystem, das sich im Zentrum zu einer langgezogenen Platzfigur ausweitet. Die so definierten Flächen in direktem Wohnumfeld der Erdgeschosswohnungen bieten Platz für die Gartenzonen der Erdgeschosswohnungen, die Staudenmischpflanzungen sowie den Spielplatz und die Rasenspielflächen. Ein Band mit optionalen Pflanzflächen bildet den Übergang zur Landwirtschaftszone, die strukturreiche Lebensräume bietet und artenreich begrünt wird. Nicht unterbaute Standorte für Grossbaumpflanzungen zur Förderung des Lokalklimas ergänzt mit artenreichen Strauchpflanzungen im Bereich der Erdgeschosswohnungen sind die Strukturgeber im Freiraum.

Das Freiraumkonzept verfolgt in den Grundzügen den richtigen Ansatz eines Kontinuums von übergreifenden Wege- und Flächenstrukturen. Der Vorschlag wirkt auf den ersten Blick, zeigt aber bei genauerem Hinsehen in einigen Bereichen Mängel. Dies äussert sich zum Beispiel in der Anordnung der Spielbereiche in den Randlagen oder den teilweise knappen Abständen zwischen den Aussensitzplätzen und der Wegeführung. Die Flächenzuweisung zu den Erdgeschosswohnungen ist unklar. Unverständlich in seiner Ausdehnung ist das durchgehende Band mit Gemüsegärten im Übergang zur Landwirtschaftsfläche. Der grosse Fussabdruck der Tiefgarage schränkt die Möglichkeiten von Grossbaumpflanzungen im Inneren des Areals leider stark ein. Die Bauwerksdurchdringungen mit Bodenanschluss sind zu begrüssen. Das Potential scheint hier noch nicht ausgereizt zu sein. Eine Reduktion und Lageoptimierung der unterirdischen Parkplätze ist deshalb überprüfenswert.

Alle Häuser verfügen über ein mittig gelegtes Treppenhaus. Je nach Typ angepasst, führt das zu einer Differenzierung der Wohnungstypen. Jeweils an südwestlicher und südöstlicher Ecke ist der Loggia-artige, gut geschnittene Balkon angeordnet.

Die Grundrisse sind von hoher Qualität und präzise durchgearbeitet. Die Wohnungen werden in der Regel über einen schliessbaren Vorbereich betreten. Der z-förmige Wohn-Essbereich ist

gut proportioniert und strahlt Grosszügigkeit aus. Daran angedockt ist die Erschliessung des Nachtbereichs mit einer schönen Ausweitung zum Vorbereich der Zimmer. Der Masterbedroom ist mit einem Ensuite-Bad versehen. Als weitere Nebenräume sind zwei (!) Reduits eingeplant. Ein Innen- und ein Aussencheminée bilden schliesslich einen Abschluss zur Loggia. Es gelingt dem Team damit, den Eigentumswohnungen den gewünschten höheren Standard vorbildlich zu verleihen.

Das Konstruktionsprinzip der Massivbauweise soll hier mit einem verputzten Einsteinmauerwerk (innen Lehm, aussen Kalkputz) umgesetzt werden. Das Fassadenbild entspringt einer analogen Denkweise und setzt sogenannt «typische ländliche» Bauelemente ein. Dem vielversprechenden Ansatz würde aus Sicht des Beurteilungsgremiums etwas mehr Raffinesse guttun.

Mit einer Ausnützungsziffer von 0.8 bewegt sich das Projekt am oberen Rand der Beiträge, zusammen mit dem – für einen Zweispänner – verhältnismässig guten Formquotient HNF/oGF von 0.76 führt dies zu einer hohen HNF von 5'531 m². Die Wirtschaftlichkeit des Projektes ist gut.

In der Summe zeigt der Vorschlag wie «zeitgemässes Wohnen in Riniken» gehen kann. Die Massnahmen sind angemessen, situativ abgestimmt und von sehr hoher Qualität. Einzig das Umgebungskonzept braucht noch etwas mehr Effort.



Modellansicht



Obwohl die ursprüngliche Baubilder mit einem Alltagsleben leben die sich bewahrt, ohne vor deutlich Bauerngehäusen.



Grundriss



Barockhaus



Stimmungsbild: einfarbiges



Barockhaus: einfarbiges



Barockhaus: einfarbiges



Barockhaus: einfarbiges

Kommunikation und Gestaltung
 Ein Projekt ist ein Projekt in der Kommunikation. Die Kommunikation ist ein Prozess, der sich über die Zeit erstreckt und in dem die Beteiligten ihre Interessen und Bedürfnisse artikulieren und aufeinander abstimmen. Die Kommunikation ist ein Prozess, der sich über die Zeit erstreckt und in dem die Beteiligten ihre Interessen und Bedürfnisse artikulieren und aufeinander abstimmen.

Die Kommunikation ist ein Prozess, der sich über die Zeit erstreckt und in dem die Beteiligten ihre Interessen und Bedürfnisse artikulieren und aufeinander abstimmen. Die Kommunikation ist ein Prozess, der sich über die Zeit erstreckt und in dem die Beteiligten ihre Interessen und Bedürfnisse artikulieren und aufeinander abstimmen.

Die Kommunikation ist ein Prozess, der sich über die Zeit erstreckt und in dem die Beteiligten ihre Interessen und Bedürfnisse artikulieren und aufeinander abstimmen. Die Kommunikation ist ein Prozess, der sich über die Zeit erstreckt und in dem die Beteiligten ihre Interessen und Bedürfnisse artikulieren und aufeinander abstimmen.

Die Kommunikation ist ein Prozess, der sich über die Zeit erstreckt und in dem die Beteiligten ihre Interessen und Bedürfnisse artikulieren und aufeinander abstimmen. Die Kommunikation ist ein Prozess, der sich über die Zeit erstreckt und in dem die Beteiligten ihre Interessen und Bedürfnisse artikulieren und aufeinander abstimmen.



Schematische Darstellung der Gebäude- und Grundstücksstruktur

Die Kommunikation ist ein Prozess, der sich über die Zeit erstreckt und in dem die Beteiligten ihre Interessen und Bedürfnisse artikulieren und aufeinander abstimmen. Die Kommunikation ist ein Prozess, der sich über die Zeit erstreckt und in dem die Beteiligten ihre Interessen und Bedürfnisse artikulieren und aufeinander abstimmen.

Grundriss und architektonische Gestaltung

Die Kommunikation ist ein Prozess, der sich über die Zeit erstreckt und in dem die Beteiligten ihre Interessen und Bedürfnisse artikulieren und aufeinander abstimmen. Die Kommunikation ist ein Prozess, der sich über die Zeit erstreckt und in dem die Beteiligten ihre Interessen und Bedürfnisse artikulieren und aufeinander abstimmen.

Die Kommunikation ist ein Prozess, der sich über die Zeit erstreckt und in dem die Beteiligten ihre Interessen und Bedürfnisse artikulieren und aufeinander abstimmen. Die Kommunikation ist ein Prozess, der sich über die Zeit erstreckt und in dem die Beteiligten ihre Interessen und Bedürfnisse artikulieren und aufeinander abstimmen.

Wohnungsgröße	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10	11-12	13-14	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-42	43-44	45-46	47-48	49-50	51-52	53-54	55-56	57-58	59-60	61-62	63-64	65-66	67-68	69-70	71-72	73-74	75-76	77-78	79-80	81-82	83-84	85-86	87-88	89-90	91-92	93-94	95-96	97-98	99-100
Wohnungsgröße	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10	11-12	13-14	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-42	43-44	45-46	47-48	49-50	51-52	53-54	55-56	57-58	59-60	61-62	63-64	65-66	67-68	69-70	71-72	73-74	75-76	77-78	79-80	81-82	83-84	85-86	87-88	89-90	91-92	93-94	95-96	97-98	99-100
Wohnungsgröße	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10	11-12	13-14	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-42	43-44	45-46	47-48	49-50	51-52	53-54	55-56	57-58	59-60	61-62	63-64	65-66	67-68	69-70	71-72	73-74	75-76	77-78	79-80	81-82	83-84	85-86	87-88	89-90	91-92	93-94	95-96	97-98	99-100
Wohnungsgröße	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10	11-12	13-14	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-42	43-44	45-46	47-48	49-50	51-52	53-54	55-56	57-58	59-60	61-62	63-64	65-66	67-68	69-70	71-72	73-74	75-76	77-78	79-80	81-82	83-84	85-86	87-88	89-90	91-92	93-94	95-96	97-98	99-100

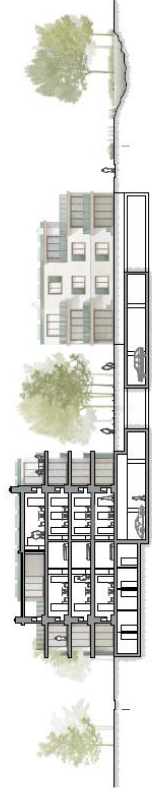
Wohnungsgröße	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10	11-12	13-14	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-42	43-44	45-46	47-48	49-50	51-52	53-54	55-56	57-58	59-60	61-62	63-64	65-66	67-68	69-70	71-72	73-74	75-76	77-78	79-80	81-82	83-84	85-86	87-88	89-90	91-92	93-94	95-96	97-98	99-100
Wohnungsgröße	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10	11-12	13-14	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-42	43-44	45-46	47-48	49-50	51-52	53-54	55-56	57-58	59-60	61-62	63-64	65-66	67-68	69-70	71-72	73-74	75-76	77-78	79-80	81-82	83-84	85-86	87-88	89-90	91-92	93-94	95-96	97-98	99-100
Wohnungsgröße	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10	11-12	13-14	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-42	43-44	45-46	47-48	49-50	51-52	53-54	55-56	57-58	59-60	61-62	63-64	65-66	67-68	69-70	71-72	73-74	75-76	77-78	79-80	81-82	83-84	85-86	87-88	89-90	91-92	93-94	95-96	97-98	99-100
Wohnungsgröße	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10	11-12	13-14	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-42	43-44	45-46	47-48	49-50	51-52	53-54	55-56	57-58	59-60	61-62	63-64	65-66	67-68	69-70	71-72	73-74	75-76	77-78	79-80	81-82	83-84	85-86	87-88	89-90	91-92	93-94	95-96	97-98	99-100

Wohnungsgröße	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10	11-12	13-14	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-42	43-44	45-46	47-48	49-50	51-52	53-54	55-56	57-58	59-60	61-62	63-64	65-66	67-68	69-70	71-72	73-74	75-76	77-78	79-80	81-82	83-84	85-86	87-88	89-90	91-92	93-94	95-96	97-98	99-100
Wohnungsgröße	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10	11-12	13-14	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-42	43-44	45-46	47-48	49-50	51-52	53-54	55-56	57-58	59-60	61-62	63-64	65-66	67-68	69-70	71-72	73-74	75-76	77-78	79-80	81-82	83-84	85-86	87-88	89-90	91-92	93-94	95-96	97-98	99-100
Wohnungsgröße	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10	11-12	13-14	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-42	43-44	45-46	47-48	49-50	51-52	53-54	55-56	57-58	59-60	61-62	63-64	65-66	67-68	69-70	71-72	73-74	75-76	77-78	79-80	81-82	83-84	85-86	87-88	89-90	91-92	93-94	95-96	97-98	99-100
Wohnungsgröße	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10	11-12	13-14	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26	27-28	29-30	31-32	33-34	35-36	37-38	39-40	41-42	43-44	45-46	47-48	49-50	51-52	53-54	55-56	57-58	59-60	61-62	63-64	65-66	67-68	69-70	71-72	73-74	75-76	77-78	79-80	81-82	83-84	85-86	87-88	89-90	91-92	93-94	95-96	97-98	99-100

Schematische Darstellung der Gebäude- und Grundstücksstruktur



Schnitt von oben nach unten mit Ansicht nach Süden



Schnitt von Westen nach Osten mit Ansicht nach Süden

Studienauftrag Wohnbauwerk „felder“, Gemeinde Rinken

Der grüne Heinrich

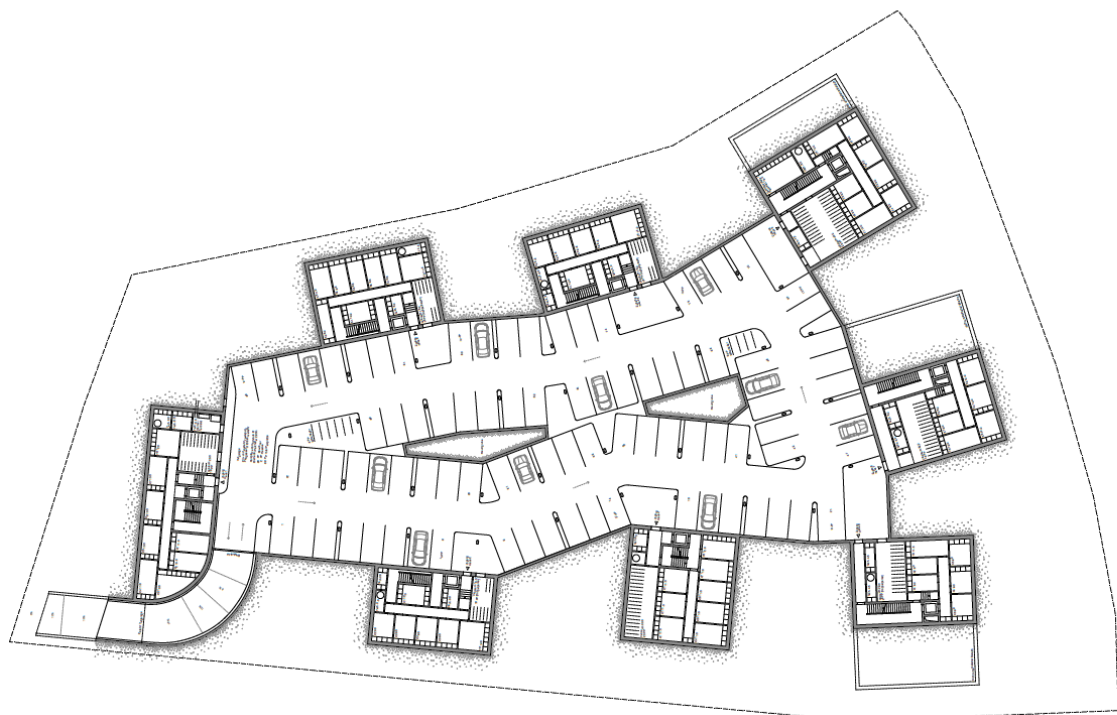
Manz Bürger Kulhan



Maßstab 1:200

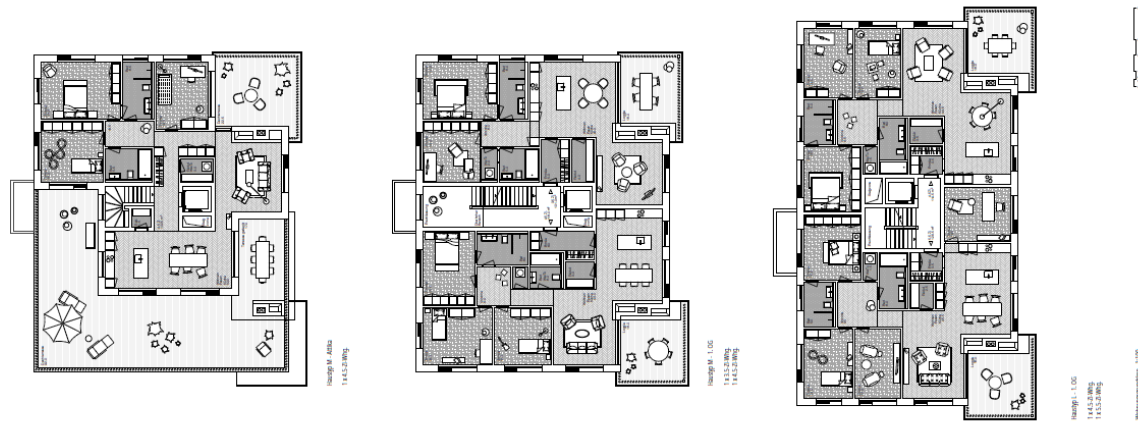
Markstein Kultur

Der grüne Heinrich

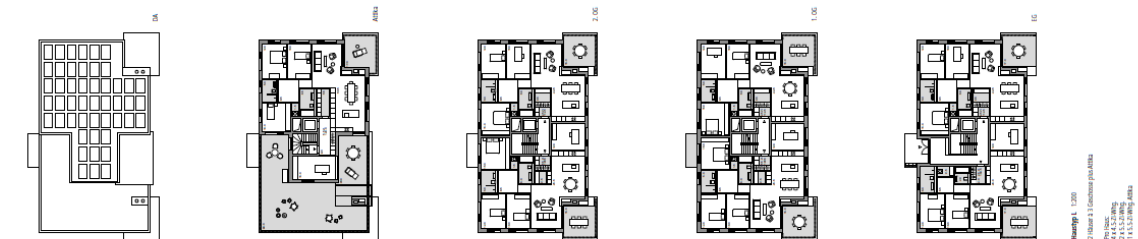


Maßstab 1:200

Studienhof Wohnbauwerk „Heiler“, Gemeinde Rillen



Merci Bürger Kuthan



Der grüne Heinrich



Stadtmuseum Wohnbauhaus 'eider', Gemeinde Rinken



5.2 Frei Architekten AG | «5 gewinnt»

Die Verfasser beurteilen aus der Analyse des Ortes die vorgefundene radiale Ordnung von Strassen und Bauten als prägend. Dieses radiale System wird über die zu bearbeitende Parzelle weitergestrickt. Es entsteht dabei ein dichtes Wegnetz, welches die bebaubare Parzelle wie auch das Kulturland in schachbrettartig angeordnete Felder einteilt. Jedes Feld wird individuell programmiert und mit Bauten oder Elementen der Umgebung besetzt.

Es entsteht so eine kompositorische Gesamtanlage mit fünf dreigeschossigen Gebäuden mit Attikageschoss. Auf Grund der unterschiedlichen Feldgrössen variieren die Gebäude im Fussabdruck. Durch den trapezförmigen Verlauf der Parzelle kommen im Süden – und somit in direkter Nachbarschaft mit dem sensiblen Einfamilienhausquartier – die grössten Gebäude zu liegen, was schwierig ist. Dies ist die Folge des gewählten Bebauungskonzepts, welches zu einem grossen Zwang führt und eine städtebaulich geschickte und ausgelotete Positionierung der Gebäude im Hinblick auf die Nachbarschaft einschränkt. Mit einer anderen Setzung der freien Felder im Bebauungsperimeter für den Aussenraum (Quartierplatz und Spielwiese) hätte eventuell auf die grosse Dichte im Süden reagiert werden können.

Die Erschliessung des Areals erfolgt von Norden über den Kreuzweg. Hier sind auch die Besucherparkplätze und die Einfahrt zur Einstellhalle angeordnet. Die dem städtebaulichen Konzept geschuldete starke Durchwegung der Parzelle zeigt eine klare Hierarchisierung. Von Norden nach Süden mäandert ein breiter Weg, an welchem die beiden freien Aussenraumfelder angegliedert sind. Von Ost nach West ist die Parzelle mit Zugangswegen verwebt, über welche die Wohnhäuser von Norden her erschlossen werden. Entlang der Grenze zu der westlichen Nachbarschaft und entlang dem Kulturland läuft ein untergeordneter Weg, dessen Nutzen nicht ganz nachvollzogen werden.

Das Freiraumkonzept baut auf dem Wegraster ein konsequentes System aus unterschiedlichen Teilbereichen auf. Die privaten Gartenbereiche sind klar aus der gestalterischen Idee abgeleitet. Das Bepflanzungs- und Begrünungskonzept bildet eine dichte vegetative und artenreiche Struktur. Gut verständlich ist die Baumartenauswahl aus dem heimischen Spektrum. Es fehlen jedoch überwiegend raumbildende Grossbäume, die wichtige Beiträge zur Verbesserung des Lokalklimas leisten. Die Belegung der Landwirtschaftszone mit Spiel- und Weginfrastrukturen ist zonenrechtlich nicht möglich. Grundsätzlich behindert auch im Freiraumkonzept das kleinteilige und formale Raster die Freizügigkeit. Die Flächendispositionen werden stark eingeschränkt. Dies äussert sich zum Beispiel deutlich bei den unterschiedlich grossen privaten Erdgeschossgärten. Die landschaftlich geprägte Grundidee wird überlagert von einer Vielzahl von Gestaltungs- und Ausstattungselementen, die in ihrer Summe überfrachtet wirken und im Verbund mit dem städtebaulichen Konzept eher in städtische Lagen zum Tragen kommt.

Alle Gebäude sind über ein mittig gelegenes Treppenhaus erschlossen. Der Eingang in das mittig liegende Treppenhaus ist stark ins Haus eingezogen, es entsteht so ein grosser offener gedeckter Bereich für Veloabstellplätze und die Briefkastenanlage. Mit Verständnis für die Funktionalität beurteilen die Investoren diesen Vorbereich aus gestalterischen Gründen für schwierig. Beim eigentlichen Entrée im Treppenhaus wird hingegen eine Grosszügigkeit vermisst. Aufgrund der unterschiedlichen Fussabdrücke der Gebäude werden insgesamt 17 verschiedene Grundrisstypen angeboten. Allen gemeinsam ist eine grosszügige Loggia Richtung Süden und/oder Westen. Die Anforderungen an die Grundrisse bezüglich eines

eigenständigen Entrées und einer Strukturierung der Wohnung in einen Tag-/Nachtbereich wird mit Ausnahme von einigen Attikawohnungen gut umgesetzt. Die Grundrisse funktionieren grundsätzlich gut. Durch die Vielzahl der Grundrisstypologien entstehen aber insbesondere in den Koch-, Ess- und Wohnbereichen Lösungen mit unterschiedlichen Qualitäten, die unterschiedlich gut überzeugen.

Das Konstruktionsprinzip der Massivbauweise wird mit einer hinterlüfteten Fassade umgesetzt. Es liegt der Vorschlag vor, die Fassade mit Schieferplatten zu verkleiden. Zusammen mit einem homogenen und wenig strukturierten Fassadenbild entsteht ein städtischer Ausdruck mit wenig Auseinandersetzung mit dem Ort.

Mit einer Ausnützungsziffer von 0.78 bewegt sich das Projekt am oberen Rand der Beiträge. Der Formquotient HNF/oGF von 0.8 ist gut und führt zu einem flächeneffizienten Bebauungsvorschlag. Schwierig dagegen ist die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude, welche mit bis zu 11 Wohnungen die reglementarischen Vorschriften stark überschreitet und somit kaum bewilligbar sind.

Die intensive Auseinandersetzung mit dem Projektvorschlag im Beurteilungsgremium führt zu der Erkenntnis, dass das städtebauliche Konzept mit der Programmierung von einzelnen Feldern zu grossen Nachteilen führt und insbesondere in den Bereichen Städtebau und Aussenraum zu nicht befriedigenden Lösungen führt.



Modellansicht

" 5 gewinnt "



Einleitung

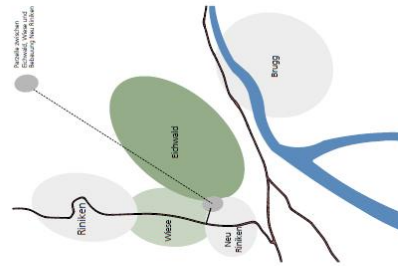
Die Entwicklung eines Stadtteils ist ein Prozess, der sich über viele Jahre erstreckt. In der Vergangenheit wurde die Entwicklung eines Stadtteils oft durch die Entscheidung eines einzelnen Bauherrn oder einer kleinen Gruppe von Bauherren bestimmt. Heute hingegen wird die Entwicklung eines Stadtteils oft durch die Entscheidung einer großen Gruppe von Bauherren bestimmt. Dies führt zu einer Vielfalt an verschiedenen Stadtteilen, die jeweils ihre eigenen Charakteristika haben.

Die Entwicklung eines Stadtteils ist ein Prozess, der sich über viele Jahre erstreckt. In der Vergangenheit wurde die Entwicklung eines Stadtteils oft durch die Entscheidung eines einzelnen Bauherrn oder einer kleinen Gruppe von Bauherren bestimmt. Heute hingegen wird die Entwicklung eines Stadtteils oft durch die Entscheidung einer großen Gruppe von Bauherren bestimmt. Dies führt zu einer Vielfalt an verschiedenen Stadtteilen, die jeweils ihre eigenen Charakteristika haben.

Die Entwicklung eines Stadtteils ist ein Prozess, der sich über viele Jahre erstreckt. In der Vergangenheit wurde die Entwicklung eines Stadtteils oft durch die Entscheidung eines einzelnen Bauherrn oder einer kleinen Gruppe von Bauherren bestimmt. Heute hingegen wird die Entwicklung eines Stadtteils oft durch die Entscheidung einer großen Gruppe von Bauherren bestimmt. Dies führt zu einer Vielfalt an verschiedenen Stadtteilen, die jeweils ihre eigenen Charakteristika haben.

Probleme

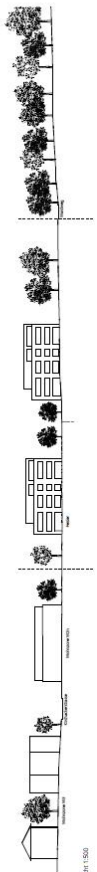
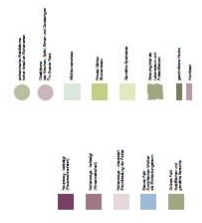
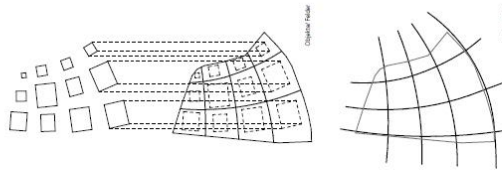
Die Entwicklung eines Stadtteils ist ein Prozess, der sich über viele Jahre erstreckt. In der Vergangenheit wurde die Entwicklung eines Stadtteils oft durch die Entscheidung eines einzelnen Bauherrn oder einer kleinen Gruppe von Bauherren bestimmt. Heute hingegen wird die Entwicklung eines Stadtteils oft durch die Entscheidung einer großen Gruppe von Bauherren bestimmt. Dies führt zu einer Vielfalt an verschiedenen Stadtteilen, die jeweils ihre eigenen Charakteristika haben.



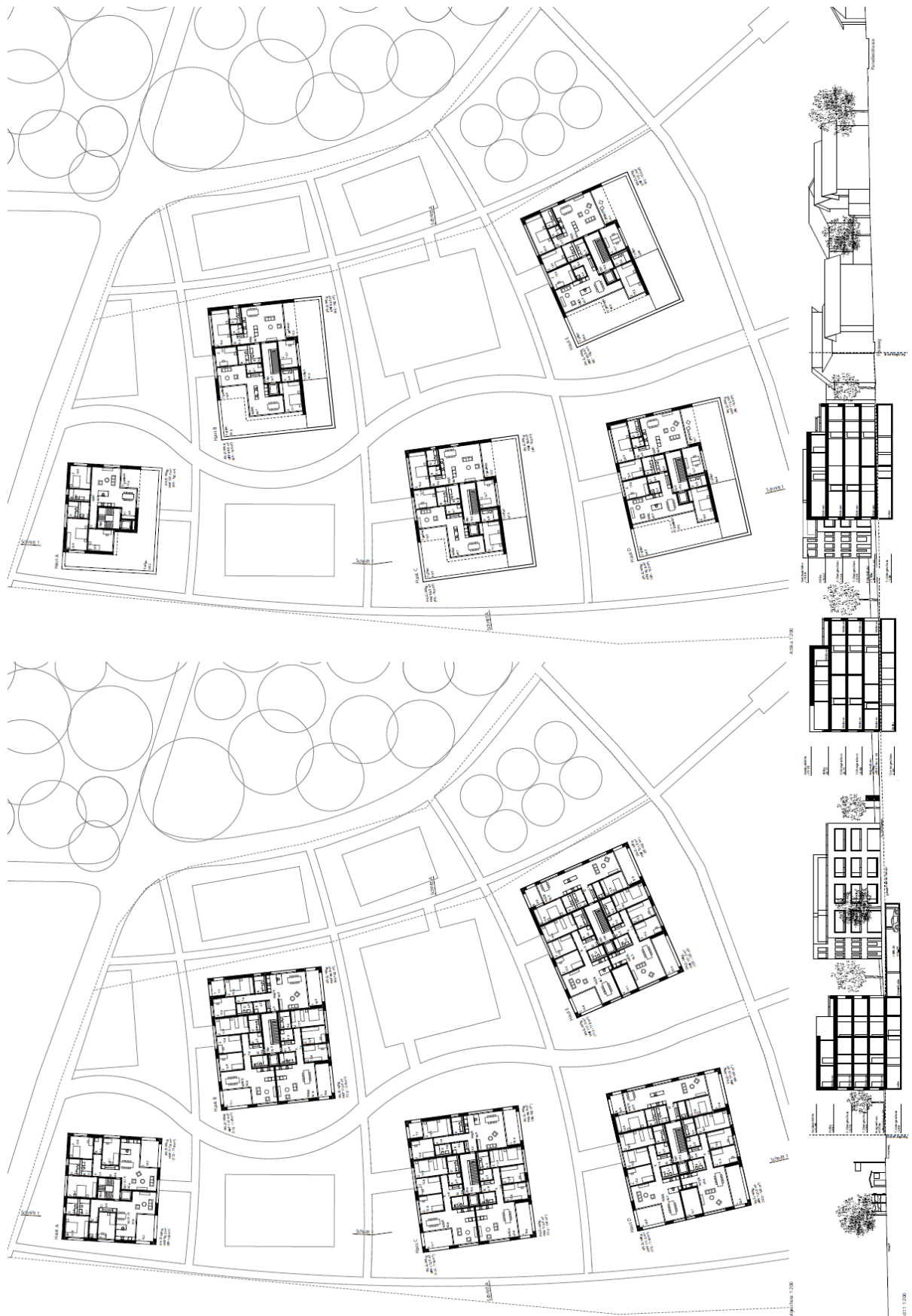
Die Entwicklung eines Stadtteils ist ein Prozess, der sich über viele Jahre erstreckt. In der Vergangenheit wurde die Entwicklung eines Stadtteils oft durch die Entscheidung eines einzelnen Bauherrn oder einer kleinen Gruppe von Bauherren bestimmt. Heute hingegen wird die Entwicklung eines Stadtteils oft durch die Entscheidung einer großen Gruppe von Bauherren bestimmt. Dies führt zu einer Vielfalt an verschiedenen Stadtteilen, die jeweils ihre eigenen Charakteristika haben.

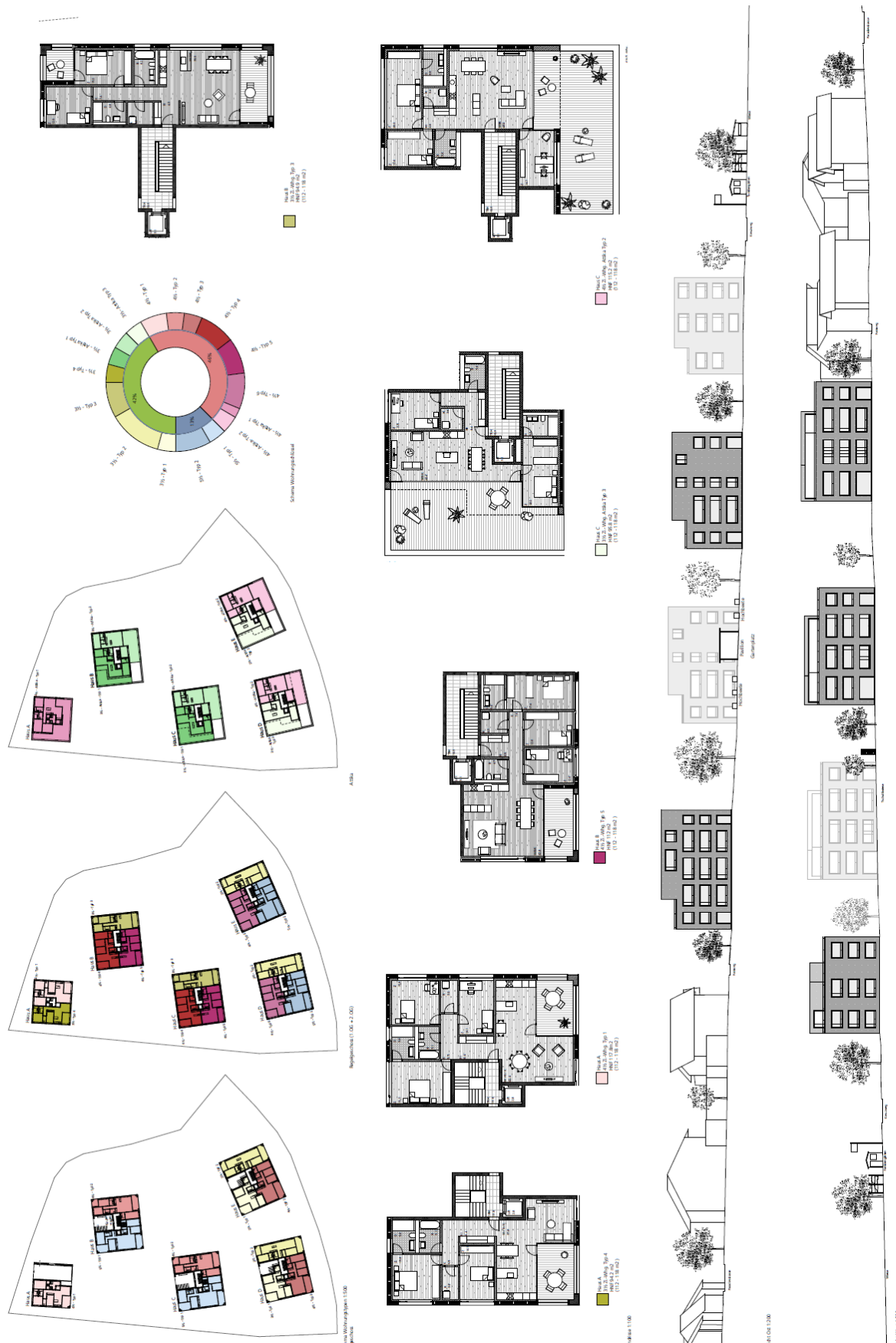
Probleme

Die Entwicklung eines Stadtteils ist ein Prozess, der sich über viele Jahre erstreckt. In der Vergangenheit wurde die Entwicklung eines Stadtteils oft durch die Entscheidung eines einzelnen Bauherrn oder einer kleinen Gruppe von Bauherren bestimmt. Heute hingegen wird die Entwicklung eines Stadtteils oft durch die Entscheidung einer großen Gruppe von Bauherren bestimmt. Dies führt zu einer Vielfalt an verschiedenen Stadtteilen, die jeweils ihre eigenen Charakteristika haben.









5.3 hhplus AG | «Panorama»

Die Verfasser stellen fest, dass das Grundstück über vier sogenannte Panoramaseiten verfügt. Konsequenterweise werden die Gebäude entlang der östlichen und der westlichen Perimetergrenze in ebendieser Richtung angeordnet. Der so etablierte gemeinsame Zwischenraum ist Teil einer «fliessenden» Umgebungsdisposition. Die perspektivische Skizze zeigt denn auch frei angeordnete Gebäude in einem Hain, der mit lichten Bäumen bepflanzt ist.

Die sieben gleichartigen Gebäude sind orthogonal ausgerichtet. Das leichte Abdrehen zu den Parzellengrenzen führt zu vermittelnden, dreiecksförmigen Übergangsbereichen. Leerstellen an der nordöstlichen und an der südöstlichen Ecke bilden den Auftakt zur Siedlung beziehungsweise sind Teil einer Aneignungsfläche für die Bewohner. Die Adresse erfolgt am Kreuzweg, hier liegen auch die Besucher-Parkplätze und die Zufahrt zur Einstellhalle.

Der landschaftliche Bezug wird mit dem Freiraumkonzept verdeutlicht. Die organisch angelegte Wegefigur der mittleren Achse führt zu fließenden Übergängen der Nutzungsbereiche. Das Angebot an Spiel- und Aufenthaltsflächen ist dezentral angeordnet. Stauden- und Wiesenfluren sind die prägenden Begrünungselemente ergänzt mit Waldbäumen in den nicht unterbauten Bereichen und mehrstämmigen Gehölzen in den sogenannten Aneignungszonen.

Das Konzept ist sehr schematisch dargestellt und erst mit den Referenzbildern aus der Präsentation wird die strukturelle Vielfalt im Aussenraum deutlich. Es fehlen Aussagen zur Gehölzauswahl. Die Ausdehnung der unterirdischen Parkierungsanlage in der zentralen Lage verunmöglicht leider die durchgehende Bepflanzung mit Grossbäumen. Eine Reduktion der Parkplätze und Aussparungen mit Bodenanschluss zugunsten von dauerhaften Baumstandorten ist wünschenswert. Die Zuordnung der privaten Erdgeschossgärten ist gestalterisch nicht bewältigt und bedarf einer Präzisierung.

Alle Gebäude umfassen drei Vollgeschosse plus Attikageschoss, wobei die Attikas jeweils zum siedlungsinternen Freiraum hin orientiert sind, um so den geforderten Übergang zur Nachbarschaft herzustellen. Die in Nord-Süd-Richtung längsrechteckigen Baukörper spielen einen recht grossen Zwischenraum frei. Dies allerdings zum Preis, dass die Bebauung – entgegen der konzeptionellen Absicht – dicht wirkt und einen eher massiven Rand definiert. Der Fussabdruck der einzelnen Gebäude ist zudem infolge der Erschliessung (insbesondere durch Treppenhausfläche und Lichthof) vergleichsweise gross. Die Balkone werden additiv an die Volumina angehängt. Das ist eine angemessene Massnahme mit Potential, das leider nur bedingt genutzt wird: die Balkone sind eher knapp geschnitten und teilweise ungünstig ausgerichtet.

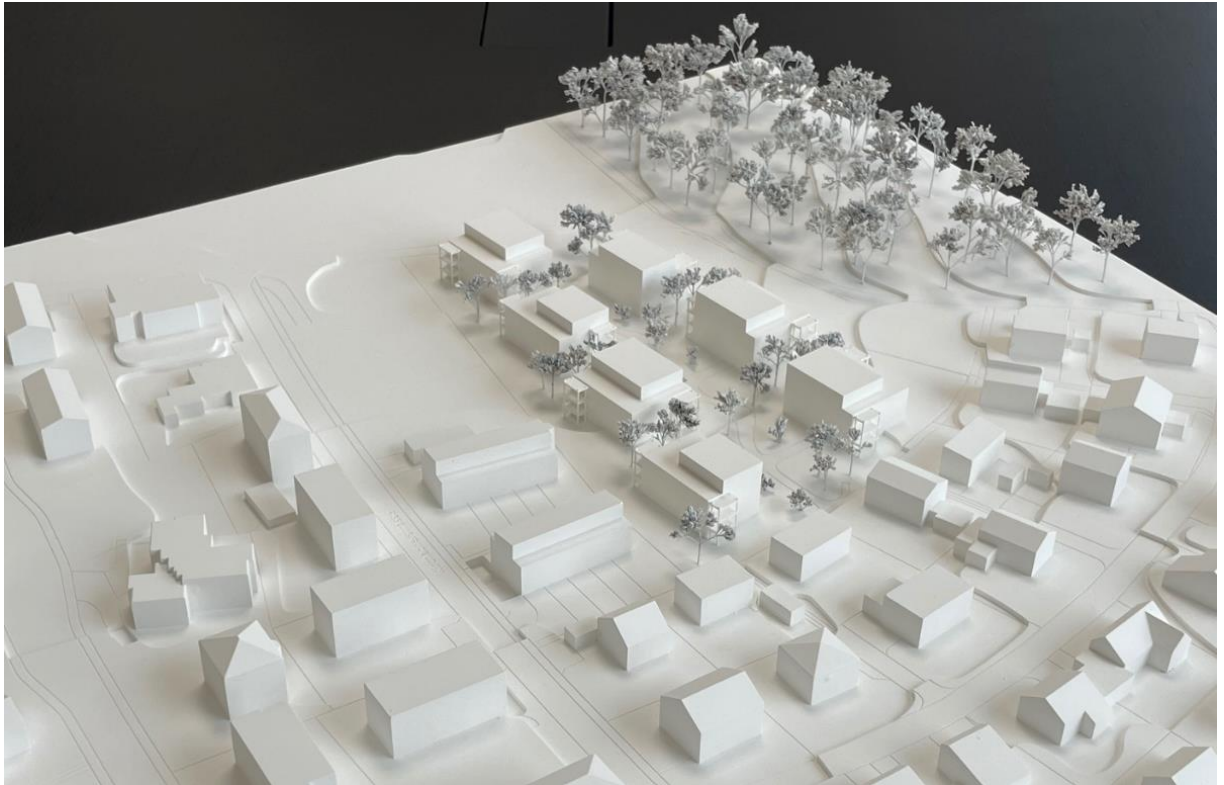
Der Aufbau der Häuser und damit der Wohnungen ist systematischer Natur. Um den zentral gelegenen Erschliessungskern werden jeweils L-förmig zwei Wohnungen pro Geschoss angeordnet, total sieben pro Haus. Strahlenförmig sind die beiden Nebenraumschichten an den Kern angedockt, was wiederum Raum für Zimmer freispielt. Im Norden und im Süden ist dann ein durchgehender Wohn-Essraum mit eingeschobenem Sonderzimmer disponiert. Diese an sich sauber durchgearbeitete, aber strenge Anordnung resultiert in einem Wohnungstyp mit hauptsächlich Südwest- und einem mit primär Nordost-Ausrichtung. Die Innenraumskizze zeigt den Wunsch des Gedankens: ein freies Durchwohnen, ohne zusätzliches Zimmer. Dass alle Wohnungen (mit Ausnahme der Attikageschosse) von dieser Typologie sind und zudem 50% Nordost-Ausrichtung haben ist als Mangel zu betrachten. Die gewählte Disposition führt

auch im Detail zu unbefriedigenden Lösungen. So sind beispielsweise viele Nasszellen von einem direkten Einblick aus dem offenen Durchwohnen betroffen.

Die Gebäude sind in Holzbauweise angedacht und entsprechend durchdekliniert. Dem Beurteilungsgremium erschliesst sich allerdings der Wechsel zu Keramik im Fassadenmaterial in diesem ländlichen Kontext nicht.

Mit einer Ausnützungsziffer von 0.8 bewegt sich das Projekt am oberen Rand der Beiträge, der Formquotient HNF/oGF von lediglich 0.72 führt zu einer HNF von 5'078 m² (Mittelfeld) und zu einer eher unterdurchschnittlichen erwarteten Wirtschaftlichkeit.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Vorschlag, der die Grundlagen richtig interpretiert und gewichtet, letztlich aber selbst auferlegte Bedingungen und Einschränkungen ein vollständig überzeugendes Resultat verhindern.



Modellansicht

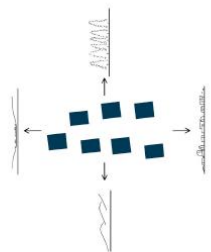


Wohnen in den Bäumen



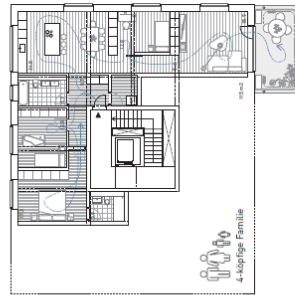
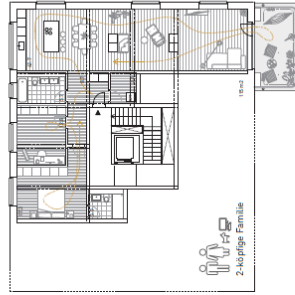
Auf der Anhöhe nördlich Brugg und der Aare gelegen, hat das ruhige Grundstück grosse Ausblicke. Offen zu sein, ist ein Muss für den individuellen Wohncharakter.

Städtebau in der Landschaft
Die Gebäude sind in ihrer Körnung der Umgebung angepasst. Zwischen dem Dorf Riniken und dem neuen Quartier, das mehr zu Umiken gehört, spannt sich das kleine Feld auf. Zwei Wohngruppen prägen sich hier räumlich. Etwas Eigenes zu werden, Ausblick in die Landschaft. Die Volumen sind so angeordnet, dass die Landschaft frei zwischen den Blocken reibungslos Gebäude einen gemeinsamen Raum. Die Geometrie unterstützt den eigenen Charakter des Quartiers.

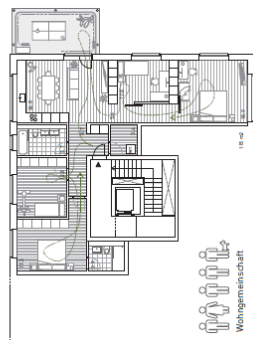


Vier Panorama-Seiten
Die vier eindrücklichen Seiten Weid, Feld, Hügel und Gartenstadt sind stets und für alle präsent.

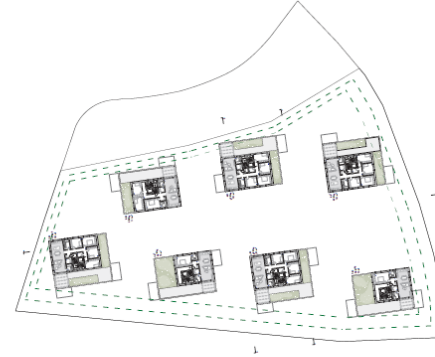
Studienautrag Feister Riniken



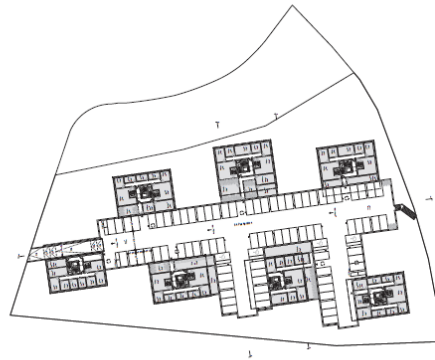
Panorama



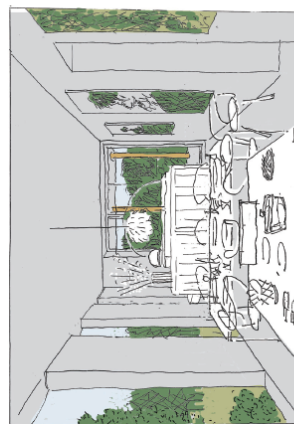
Nutzungsfläche 4 1/2 Zimmerwohnung



Dachgeschoss / Attika 1:500



Untergeschoss / Parking 1:500



durchgehender Wohnraum



Schnittansicht C 1:200

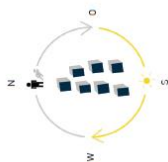
1:200 10

Studienauftrag Feibler Riniken

Panorama



Besonnung und Beschattung
Das ideale Wohnklima ist das Ergebnis aus der richtigen Ausrichtung der Gebäude. Die Südseiten sind mit Bäumen beschattet, die Nordseiten mit Bäumen beschattet und Ausrichtung auf Bäume.



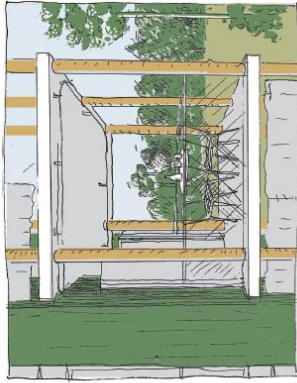
Freiraum
Die prägende landschaftliche Umgebung wird in die Planung ein. In den Zwischensräumen wird Vegetation gezielt eingesetzt, um die Freizeitanforderungen wie frei im nicht unterkellerten Bereich weichen, Durch- und Ausblicke bleiben offen.



Freiraum
Die prägende landschaftliche Umgebung wird in die Planung ein. In den Zwischensräumen wird Vegetation gezielt eingesetzt, um die Freizeitanforderungen wie frei im nicht unterkellerten Bereich weichen, Durch- und Ausblicke bleiben offen.



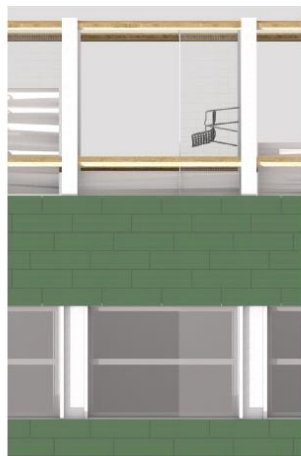
Wohnen
Jede Wohnung hat eine eigene Charakteristik mit 3 Aussehen. Die Eigentümer finden hier komfortables Wohnen, das die Bedürfnisse der Bewohner erfüllt. Die Wohnungen sind mit dem Eigenheim verbunden und mit dem Eigenheim verbunden. Die Wohnungen sind mit dem Eigenheim verbunden und mit dem Eigenheim verbunden.



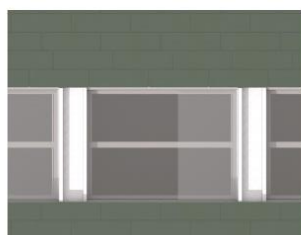
Außenloggia

1:200 1:100 1:50

Umgebung Erdgeschoss 1:200



Keramik



Photostall

Material und Konstruktion, Nachhaltigkeit
 Tragkonstruktion: Holzbau mit starrer Struktur, Außenwand: Keramik, großformatige Photostall, grün an den peripheren Ost- und Westfassaden, Fenster raumhoch verstärken den Bezug zur Umgebung, Regenrückhaltebox, Aussparung: Regenrinne, runde Holzstützen, Geländer mit einem Netz, Leichte Loggia, Begrünung an separaten Spanderrahmen, Holzbohlen, unterhalb der Loggia, Wirtschaftliche, unterhaltbare Konstruktion/ Materialien unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit. Ziel: autarke Gebäude.



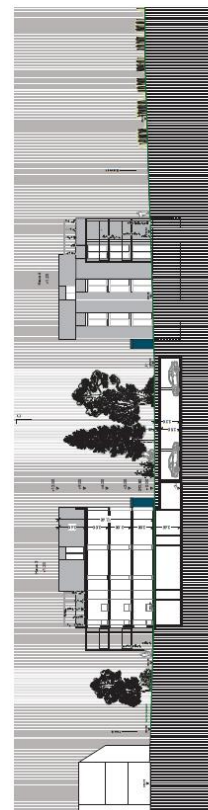
Lage Photostall



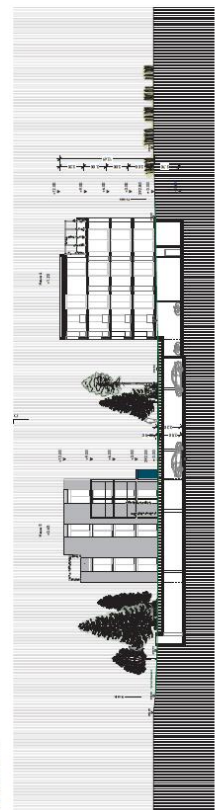
Schichtkonzept



Tragstruktur



Schnittansicht A



Schnittansicht B

5.4 Liechti Graf Zumsteg Architekten AG

Die Verfasser entscheiden, die Nutzungen auf dem Areal in nur vier Baukörper unterzubringen. Diese liegen wechselseitig an einem von Norden nach Süden verlaufenden mäandrierenden Erschliessungsweg. Die Wohnhäuser sind dabei in drei Flügel gegliedert und reagieren so auf die kleinmassstäbliche Bebauung des Quartiers. Es entstehen durch die stark strukturierten Gebäude an den Parzellenrändern räumlich differenzierte und gut verträgliche Aussenräume, die sich schön eingliedern. In einer Makrobetrachtung und in der Realität bleibt die proklamierte hohe Durchlässigkeit des Aussenraums durch die langen Gebäude ein Versprechen.

Die Gesamtanlage selbst zeigt eine schöne und ausgewogene Komposition. An der Erschliessungsachse entstehen durch drei Raumausweitungen halbprivate Aussenräume, welche einen Blick in die Weite – den Wald, den Pfaffenfirst, das Dorf – freigeben. Das schafft eine glaubhafte Integration und Verwebung mit dem Ort. Weitere Erschliessungsweg sind nicht notwendig, was dazu führt, dass der Freiraum grosszügig gestaltet werden kann.

Die Erschliessung des Areals erfolgt von Norden über den Kreuzweg. Die Einstellhalle ist in der Struktur und Form einfach und äusserst effizient. Auch hier zeigt sich das Anliegen, den Fussabdruck zu minimieren, um im Freiraum ökologisch bestmöglich reagieren zu können.

Das Freiraumkonzept mit einer organischen Struktur, gebildet aus einer durchgehenden Wege- und Platzfigur, formuliert klar zugewiesene und grosszügig geschnittene Erdgeschossgärten. Dezentral angeordnete Baumgruppen markieren Aufenthalts- und Spielzonen, die eine Nachbarschaft im unmittelbaren Wohnumfeld fördern. Üppige Stauden- und Gräserpflanzungen führen durch die Anlage und akzentuieren die Hauseingänge. In den Randbereichen sind artenreiche Grünstreifen angelegt, die als Vernetzungsstrukturen einen ökologischen Mehrwert ergeben. Das Freiraumkonzept ist gut durchkomponiert und verständlich aufgebaut. Erfreulich dabei auch der unaufgeregte Umgang mit dem Kulturland. Die Dimensionen der Erdgeschossgärten und der Wege- und Platzflächen scheinen verhältnismässig gross und müssten überprüft werden. Das Begrünungs- und Bepflanzungskonzept nimmt die Ortsbezüge am Siedlungsrand gut auf und übersetzt die Zielsetzungen der Artenförderung und der Verbesserung des Lokalklimas in eine robuste Artenauswahl.

Die vier Gebäude sind dreigeschossig. Sie verfügen über ein Attikageschoss und sind in den Strukturen und den Grundrissen identisch. Das Erschliessungskonzept für die Wohnhäuser sieht ein Laubengangprinzip vor. Für die Verfasser ist das eine folgerichtige Massnahme für das Weiterfliessen des Aussenraums nach innen und ist prägender Teil der Identität der Anlage. Sie generieren daraus den Tageslichteinfall über die Wohnungseingangstüren sowie grösstenteils Badezimmer mit Tageslicht. Im Segment der Eigentumswohnungen sind Laubengänge jedoch nicht gewünscht. Auch die Wohnungsgrundrisse sind von der Hauptidee abgeleitet: Durch einen breiten und lichten Korridor werden am Ende der Flügel die Haupträume der Wohnungen erschlossen, welchen sich dreiseitig ein Weitblick in die Landschaft erschliesst. Die Anforderungen im Programm an ein abgetrenntes Entrée sowie eine Unterscheidung/Abtrennung in einen Nacht-/Tagbereich können mit dieser Grundrissdisposition nicht ganz erfüllt werden. Auch entstehen über die Übereckwohnungen unerwünschte Einblicke.

Von der Projektidee bis zu der Materialisierung zeigt sich, dass für die Projektverfasser das Thema Nachhaltigkeit wichtig und zentral ist. Sie schlagen vor, die Gebäude in Holzbauweise zu erstellen. Auch zeigen sie glaubhaft auf, mit welchen Beiträgen zur Nachhaltigkeit eine

höhere Ausnützung auf dem Areal gegenüber der Regelbauweise berechtigt ist. Der Ausdruck, die Komposition sowie die Gestaltung der Gebäude sind feinfühlig und konsequent bearbeitet. Ein Vorschlag, der durchaus denkbar ist für einen ländlichen Kontext mit dem Fokus Nachhaltigkeit.

Mit einer Ausnützungsziffer von 0.72 bewegt sich das Projekt am unteren Rand der Vorstellungen der Investoren. Der Formquotient HNF/oGF ist durch das Konzept eines Dreispänners mit 0.83 sehr gut. Die Reduktion auf vier Gebäude hat zur Folge, dass pro Gebäude 11 Wohnungen angeboten werden und damit die reglementarischen Vorschriften stark überschritten werden. Die Bewilligungsfähigkeit des Projekts ist stark in Frage gestellt.

Der Projektvorschlag zeigt einen feinfühligsten Umgang mit dem ländlichen Umfeld und der vorgefundenen Natur. Die Haltung zieht wie ein Faden vom städtebaulichen Konzept über das Aussenraumkonzept, die Grundrisse bis zu der Materialisierung. Das Beurteilungsgremium würdigt diese konsistente Haltung und den sorgfältig ausgearbeiteten Beitrag mit Wertschätzung. Leider entsprechen die Qualitäten der Wohnungen hinsichtlich eines differenzierten Angebots, einer gewünschten Layoutstruktur und dem Privatheitsgrad nicht den Anforderungen des Eigentumswohnungsmarkts.



Modellansicht



Querschnitt & Ansicht 1:50

Die Belegkassen können über die Schüler in die entsprechenden Klassenräume einbracht werden. Das zentrale Wertpapierkassen der Schüler und Klassen wird in zwei verschiedenen Abteilungen der Bibliothek der Ausgabestelle und in den beiden Grundkassen der Schul- und Hochschulen ausgeben. Die beiden Grundkassen sind ebenfalls in zwei Abteilungen unterteilt. Die Belegkassen sind ebenfalls in zwei Abteilungen unterteilt. Die Belegkassen sind ebenfalls in zwei Abteilungen unterteilt.

[illegible][illegible][illegible]

An aerial photograph of a residential neighborhood. A yellow arrow points to a house with a dark roof, situated among other houses and green trees.

An aerial photograph showing a large, light-colored house with a dark roof. A wide, paved driveway leads from the house towards the bottom left of the frame. Several trees, including some with orange foliage, are visible in the foreground and around the property. The surrounding area appears to be a mix of greenery and other buildings.



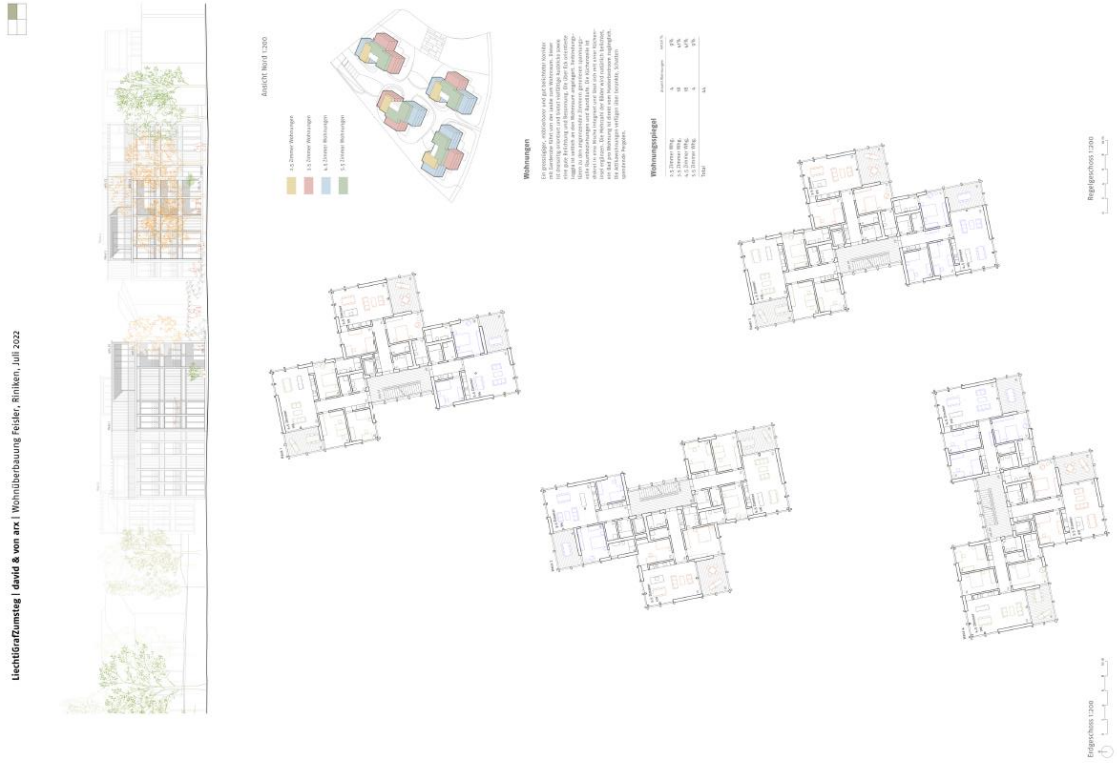
reiträume und Ortsbauliches Konzept 1:1000

Schwarzwald 133000

ituation, 1:500



Uchtdorf/Zumsteg | david & von arx | Wohnüberbauung Feiler, Rinken, Juli 2022





Ausschnitt Ost 1:200



Grundriss Erdgeschoss Haus 1, 1:200



Grundriss Erdgeschoss Haus 1, 1:200



Grundriss Erdgeschoss Haus 1, 1:200



Ausschnitt Süd 1:200



Ausschnitt Süd 1:200

