

Post Immobilien AG / AZ Invest AG

Kanton Aargau
Gemeinde Wettingen

Entwicklung Bahnhofquartier Wettingen
Post Immobilien AG / AZ Invest AG

BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

Studienauftrag im Einladungsverfahren



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

341196 – 18.12.2024

Auftraggeberinnen

Post Immobilien Management und Services AG
Wankdorfallee 4
3030 Bern

AZ Invest AG
Seminarstrasse 102
5430 Wettingen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Zina Lindemann
Dominic Fierz

Titelbild

Ansicht vom Bahnhofplatz des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts
HHF Architekten GmbH ETH SIA BSA, Allschwilerstrasse 71A, 4055 Basel und
Gohl Landschaftsarchitektur GmbH, Arabienstrasse 3, 4059 Basel

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Situation	5
2	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN VERFAHREN	6
2.1	Auftraggeberinnen	6
2.2	Verfahrensleitung	6
2.3	Verfahren	6
2.4	Teilnehmende Teams	7
2.5	Beurteilungsgremium	8
2.6	Entschädigung	8
2.7	Programmverstösse	8
2.8	Weiterbearbeitung	9
3	PROJEKTANFORDERUNGEN	10
3.1	Rahmenbedingungen	10
3.2	Raumprogramm/Anforderungen	11
4	VORPRÜFUNG	14
5	BEURTEILUNG	15
5.1	Beurteilungskriterien	15
5.2	Ablauf der Beurteilung	16
5.3	Empfehlungen des Beurteilungsgremiums	17
5.4	Dank und Würdigung	18
6	PROJEKTWÜRDIGUNGEN	19
TN02	HHF Architekten	20
TN01	ERP Architekten	29
TN03	Steiger Architekten	37
TN04	Schneider & Schneider Architekten	46
TN05	Gruner & Friends Architecture and Creative Lab	55
7	GENEHMIGUNG	64

1.2 Situation

Lage

Die Grundstücke der Post (Kat. Nr. 4109) und AZ (Kat. Nr. 5013) befinden sich innerhalb des Bahnhofareals an ortsbaulich bedeutender Lage direkt am Bahnhofplatz und im südlichen Bereich am Hauptzugang zum Bahnhofareal.

Benachbarte Baubereiche

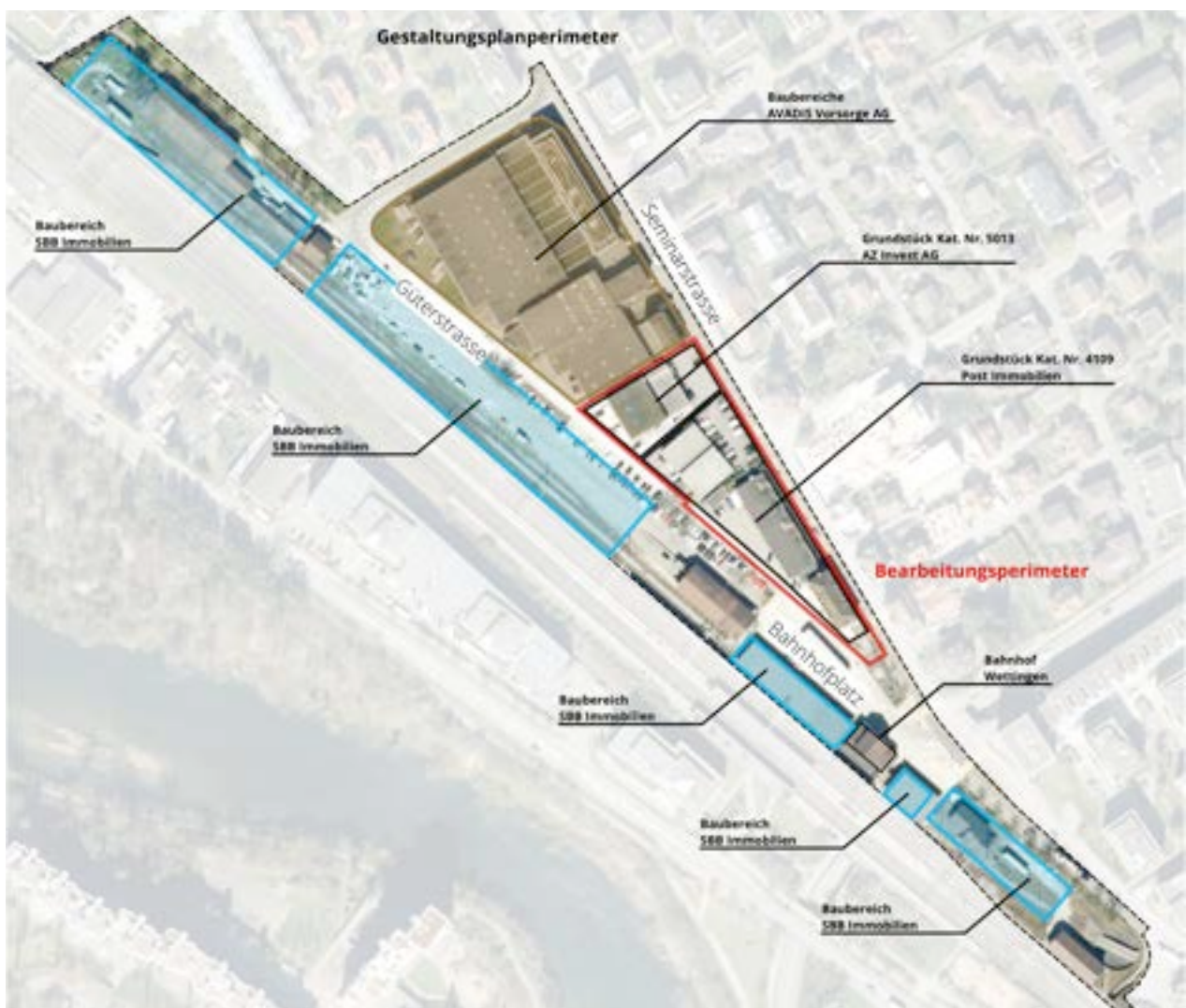
In nordöstlicher Richtung bildet die Seminarstrasse den Übergang zur kleinteiligen Bebauung des Quartiers «Bahnhof Nord». Nördlich schliessen die Baubereiche der AVADIS Vorsorge AG an das Planungsgebiet an. Entlang der Güterstrasse sind die Baubereiche der SBB ausgeschieden.

SBB

Für die Entwicklung der Baubereiche der SBB wurde 2021 ein Projektwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt der SBB nördlich des Bahnhofsgebäudes ist in der Projektierungsphase. Das Vorprojekt konnte Ende 2023 abgeschlossen werden.

AVADIS Vorsorge AG

Die Neubauten in den Baubereichen der AVADIS Vorsorge AG befinden sich in der Projektentwicklungsphase. Der Studienauftrag wurde Mitte 2024 abgeschlossen.



Situationsplan

2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN VERFAHREN

2.1 Auftraggeberinnen

Post und AZ

Auftraggeberinnen des Studienauftrags sind die Post Immobilien AG, vertreten durch Post Immobilien Management & Services AG und die AZ Invest AG.

Kontaktperson
Post Immobilien Management und
Services AG (IMS)

Fabian Keller
Post Immobilien Management & Services AG
Wankdorffallee 4
3030 Bern

fabian.keller@post.ch

Kontaktperson
AZ Invest AG

André Zehnder
AZ Invest AG
Seminarstrasse 102
5430 Wettingen

az@azinvestag.ch

2.2 Verfahrensleitung

Organisation

Die fachliche Vorbereitung, Begleitung und Moderation des Verfahrens sowie die Durchführung und Koordination der Vorprüfung und Beurteilung erfolgten durch:

Suter · von Känel · Wild
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich

Kontaktpersonen

Zina Lindemann, zina.lindemann@skw.ch
Dominic Fierz, dominic.fierz@skw.ch

2.3 Verfahren

Studienauftrag mit Zwischenbesprechung

Es wurde ein einstufiger Studienauftrag im Einladungsverfahren in Anlehnung an die Ordnung SIA 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (Ausgabe 2009) durchgeführt. Abweichungen gemäss Programm gingen vor.

Die Durchführung des Studienauftrags erfolgte nicht anonym. Ein Dialog zwischen den Auftraggeberinnen und den teilnehmenden Projektteams wurde als notwendig erachtet.

Mit dem Dialog wurde das Ziel eines qualitativ hochwertigen Studienauftrags verfolgt, welcher die Möglichkeit bot, Fragen während des Verfahrens zu klären und die Aufgabenstellung zu präzisieren.

Das Beurteilungsgremium konnte im Rahmen einer Zwischenbesprechung steuernd Einfluss nehmen. Es behielt sich vor, die Projektvorgaben aufgrund der Erkenntnisse der Zwischenbesprechung anzupassen.

Die Schlussbeurteilung mit einer Schlusspräsentation der Teams erfolgte in Wertungsrundgängen an zwei Beurteilungstagen.

2.4 Teilnehmende Teams

Planerteams

Die Auftraggeberinnen haben folgende Architekturbüros für die Teilnahme am Studienauftrag eingeladen, mit der Verpflichtung, ein Landschaftsarchitekturbüro nach eigener Wahl beizuziehen:

Planerteam 1

- ERP Architekten AG, Stadtturmstrasse 19, 5400 Baden
- Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH, Bruggerstrasse 37, 5400 Baden

Planerteam 2

- HHF Architekten GmbH ETH SIA BSA, Allschwilerstrasse 71A, 4055 Basel
- Gohl Landschaftsarchitektur GmbH, Arabienstrasse 3, 4059 Basel

Planerteam 3

- Steiger Architekten Baden, Mellingerstrasse 2, 5400 Baden
- Tschumi Landschaftsarchitektur, Sägglenstrasse 20, 8118 Pfaffhausen

Planerteam 4

- Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, Bahnhofstrasse 102, 5000 Aarau
- Vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Neumarkt 28, 8001 Zürich

Planerteam 5

- Gruner & Friends Architecture and Creative Lab, Bäumleingasse 18, 4051 Basel
- Vogt Landschaftsarchitekten AG, Stampfenbachstrasse 57, 8006 Zürich

Weitere Fachspezialisten aus anderen Fachrichtungen, z.B. Bauingenieurwesen, Verkehr, Gebäudetechnik konnten nach Bedarf beigezogen werden.

2.5 Beurteilungsgremium

Sachmitglieder

- Danny Bucco, Post Immobilien AG, Leiter Projektentwicklung
- André Zehnder, AZ Invest AG
- Jilko Müller, Gemeinde Wettingen, Leiter Bau und Planung
- Fabian Keller, Post Immobilien AG, Projektentwickler (Ersatz Sachmitglied)
- Hansjörg Pedrett, MMK Immobilientreuhand AG (Ersatz Sachmitglied)

Fachmitglieder

- Felix Fuchs, Architekt, ehemaliger Stadtbaumeister Aarau (Vorsitz)
- Jakob Steib, Architekt
- Kirsten Littarru-Bachmeier, Landschaftsarchitektin, Uniola AG Landschaftsarchitektur
- Zina Lindemann, Architektin, Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG (Ersatz Fachmitglied)

Beratende Experten

- Kostenplanung: exact Kostenplanung AG
- Nachhaltigkeit: Intep – Integrale Planung GmbH

Bei Bedarf konnten weitere Experten beigezogen werden.

2.6 Entschädigung

Pauschalentschädigung

Jedes vollständig und rechtzeitig abgelieferte Studienauftragsprojekt, welches das Programm erfüllte und zur Beurteilung zugelassen wurde, erhielt eine pauschale Entschädigung von CHF 38'000.– (inkl. Nebenkosten, exkl. MwSt.).

2.7 Programmverstösse

Ausschlüsse

Nicht termingerecht, in wesentlichen Bestandteilen unvollständig oder unverständlich abgelieferte Beiträge oder solche, bei denen unlauteres Handeln erwiesen war, waren von der Beurteilung auszuschliessen. Unterlagen, die im Programm nicht ausdrücklich gefordert oder zugelassen waren, wurden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Vorgehen bei Programmverstössen

Hervorragende Beiträge mit wesentlichen Verstössen gegen die Programmbestimmungen konnten zur Weiterbearbeitung empfohlen werden. Ausgenommen davon waren wesentliche Verstösse gegen Bestimmungen des Gestaltungsplans «Bahnhofareal». Hierfür notwendig war die Zustimmung von mindestens drei Vierteln der Stimmberechtigten des Beurteilungsgremiums und die Zustimmung aller Vertreter/-innen der Auftraggeberinnen.

2.8 Weiterbearbeitung

Absicht

Die Auftraggeberinnen suchen mit dem vorliegenden Verfahren einen Projektvorschlag und ein Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro für die Projektierung und Ausführung des Bauvorhabens bzw. ihrer jeweiligen Projektteile.

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei den Auftraggeberinnen in Abhängigkeit der Bewilligungsfähigkeit des Projekts. Sie beabsichtigen, der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zu folgen und dem siegreichen Kernteam den Zuschlag für die Projektierung und Realisierung innerhalb des Bearbeitungsperimeters zu erteilen.

3 PROJEKTANFORDERUNGEN

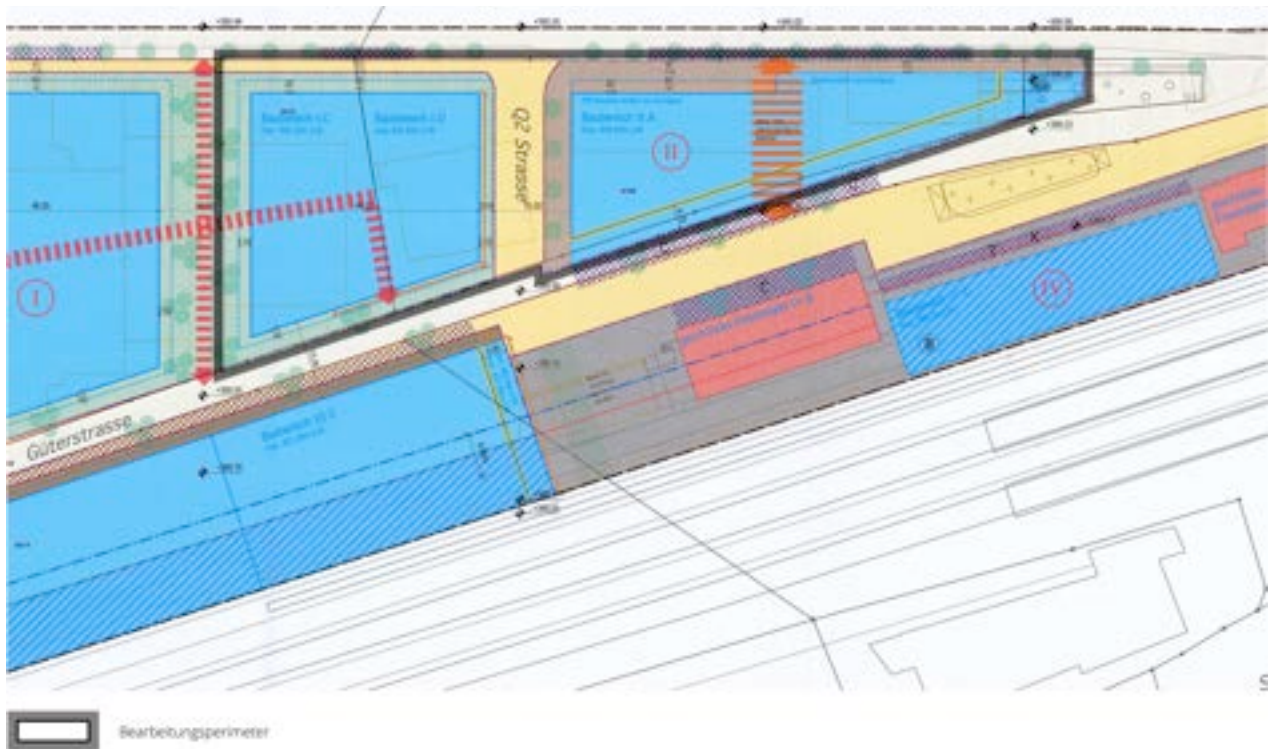
3.1 Rahmenbedingungen

Langfristige Wertschöpfung

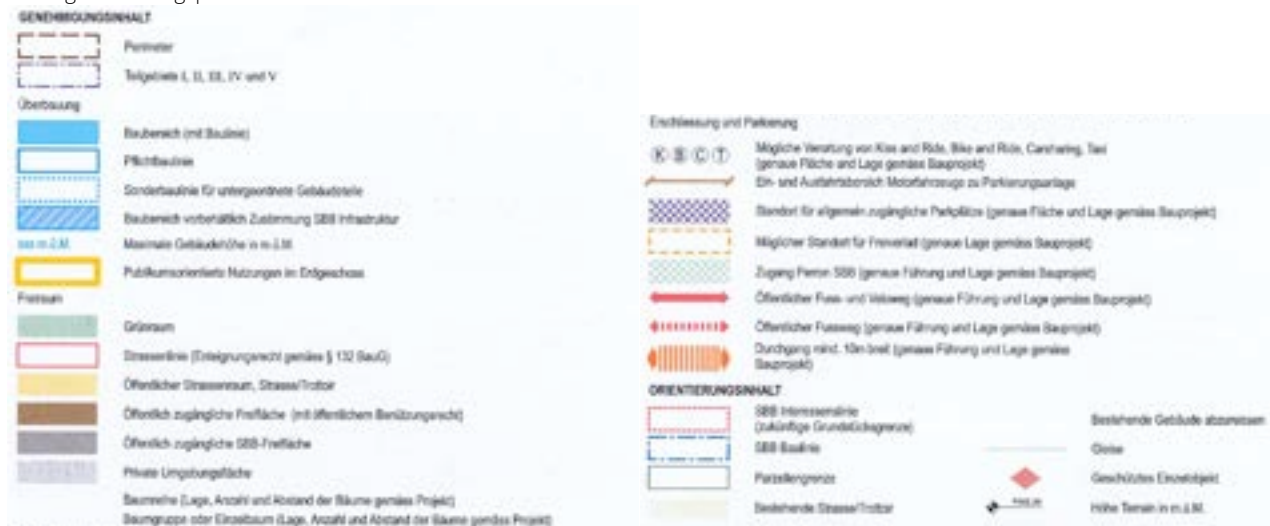
Die neue Wohn- und Gewerbeüberbauung soll den hohen architektonischen, ortsbaulichen und freiräumlichen Anforderungen an den Standort gerecht werden. Darüber hinaus soll die Überbauung so entwickelt werden, dass für die Grundeigentümerinnen langfristig eine nachhaltige Wertschöpfung erreicht werden kann.

Planungsrechtliche Rahmenbedingung

Der Bearbeitungsperimeter ist der Zone Bahnhofareal zugewiesen, für welche eine Gestaltungsplanpflicht gilt. Der Gestaltungsplan für das Bahnhofquartier wurde im Jahr 2021 festgesetzt.



Auszug Gestaltungsplan



Gestaltungsplan/Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Gestaltungsplan regelt die maximale Ausdehnung der Bauten über die festgelegten Gebäudehöhen und die maximal anrechenbare Geschossfläche sowie die Baubereiche. Die Nutzungen sowie die Nutzungsanteile sind pro Baubereich definiert. Weitere Bestimmungen widmen sich den Themen Typologie der Bauten (auf der Grundlage des Richtprojekts), Gestaltung der Freiräume, Verkehrserschliessung und Parkierung, Umweltschutz und Qualitätssicherung.

Sämtliche Vorgaben des Gestaltungsplans sind einzuhalten und beziehen sich auf den gesamten Planungsperimeter.

Revision BNO

Aktuell wird in der Gemeinde Wettingen die Gesamtrevision der BNO vorgenommen. Neben der technischen Anpassung der BNO an die neuen Baubegriffe und Messweisen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sieht die Revisionsvorlage Massnahmen im Sinne einer qualitätsvollen Innenentwicklung vor. Folgende Änderungen betreffen den Gestaltungsplanperimeter direkt: (Erstellungspflicht von Gemeinschaftsräumen, Anpassung der Berechnungsmethode für Auto- und Veloabstellplätze).

- Erstellungspflicht für Gemeinschaftsräume
- Definition der Bandbreiten der Reduktionsfaktoren zur Bestimmung der Anzahl Parkfelder bei einer Abminderung der Parkfeldanzahl, welche über die Vorgaben der Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplan hinausgehen.
- Erhöhung der erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze in den zentralen Entwicklungsgebieten, wie dem Bahnhofquartier.

Die wesentlichste Änderung im Umfeld des Gestaltungsplans betrifft die Umzonung der Wohn- und Gewerbezone östlich der Seminarstrasse. Anstelle einer 3 bis 4-geschossigen Wohn- und Gewerbezone sieht die Revisionsvorlage die Umzonung des Gebiets in die neu geschaffene Zone Bahnhof Nord (ZBN) mit einer AZ von 0.9 vor.

Perimeter Abgrenzung

Der Planungsperimeter beinhaltet die Baubereiche I.C, I.D, II.A und die Strasse Q2 sowie die angrenzenden Grünräume und öffentlich zugänglichen Freiflächen.

3.2 Raumprogramm/Anforderungen

Wohnungsangebot

Wohnungstyp	Baubereiche	Baubereich	Zielwert
	II.A und I.D Anteil [%]	I.C Anteil [%]	Durchschnitt Wohnungen [m ²]
1 ½ Zimmer-Wohnungen	20	10	40
2 ½ Zimmer-Wohnungen	35	25–30	60
3 ½ Zimmer-Wohnungen	30	35	80
4 ½ Zimmer-Wohnungen	15	20–25	100
5 ½ Zimmer-Wohnungen	–	5	120

Der Wohnungsspiegel ist je Grundeigentümerin einzuhalten. Dementsprechend sind die Baubereiche I.D und II.A gemeinsam und der Baubereich I.C separat zu betrachten.

Option Eigentumswohnungen

Im Baubereich I.C ist als Option aufzuzeigen, wie sich die Grundrisse in einem Regelgeschoss zu grösseren Eigentumswohnungen anpassen lassen. Die Wohnungen sollen maximal 10–15 % grösser sein als der durchschnittliche Zielwert gemäss obiger Tabelle.

Ausbaustandard Wohnungen

Die Wohnungen haben einem mittleren Ausbaustandard zu entsprechen.

Gemeinschaftsräume

Die Revisionsvorlage der BNO sieht für Gesamtüberbauungen mit Mehrfamilienhäusern mit 20 oder mehr Wohneinheiten Gemeinschaftsräume vor. Die Fläche der Gemeinschaftsräume hat gesamt-haft mindestens 1 m² pro Wohneinheit zu betragen.

Gewerbenutzungen

Gemäss SNV des Gestaltungsplans ist für die Baubereiche I.C und I.D ein Gewerbeanteil von mindestens 5 % der aGF und für den Baubereich II.A ein Gewerbeanteil von mindestens 15 % der aGF gefordert.

Im Rahmen des Studienauftrags soll der Gewerbeanteil nicht erhöht werden.

Im Baubereich II.A sollen im Erdgeschoss Flächen für einen kleinen Quartiersversorger bereitgestellt werden.

Die Gewerbeflächen mit Publikumsnutzungen sollen in erster Linie zur Güterstrasse bzw. zum Bahnhofplatz orientiert werden. Es ist davon auszugehen, dass die Güterstrasse und der Bahnhofplatz durch die Nähe zum Bahnhof wesentlich besser frequentiert sind als die Seminarstrasse. Dementsprechend sind die Gewerbeflächen mit Publikumsnutzungen an der Güterstrasse bzw. am Bahnhofplatz besser erreichbar und einsehbar.

Freiraum

Die Vernetzung mit den unterschiedlichen angrenzenden Strassenräumen, das Zusammenspiel von Erdgeschossnutzung und Aussenräumen auf der Stadtebene sowie die Integration der öffentlichen Fusswegverbindungen durch die Baubereiche sind mit der Freiraumkonzeption aufzuzeigen.

Grundsätze Aussenraumgestaltung

Die Aussenraumgestaltung kombiniert die Bedürfnisse der Nutzenden mit den Anliegen ökologisch hochwertiger Umgebungsflächen als Beitrag an die Biodiversität und das Mikroklima.

Parkierung

Die Anzahl Parkplätze für Personenwagen bzw. Abstellplätze für Velos richtet sich nach den VSS-Normen SN 640 281 bzw. SN 40 065 und den ergänzenden Bestimmungen der BNO.

Anzahl Parkplätze

Mit dem Projekt wird eine über die Vorgaben des Gestaltungsplans hinausgehende Abminderung des Parkfelderangebots angestrebt.

Für das Parkfelder-Angebot der Bewohner/-innen ist ein Reduktionsfaktor von 25–35 % anzuwenden. Für die übrigen Nutzungen beträgt der Reduktionsfaktor 10–20 %.

Anzahl Velo-Abstellplätze

Die Revisionsvorlage der BNO sieht in zentralen Entwicklungsgebieten, wie am Bahnhofareal, eine generelle Erhöhung der Anzahl Velo-Abstellplätze vor. Daher ist die gemäss VSS-Norm SN 40 065 «Parkieren: Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» vom 31. März 2019 zu ermittelnde Anzahl Velo-Abstellplätze um 20 % zu erhöhen. Für Spezialvelos sind ca. 20 % aller Kurzzeit- und Langzeitparkplätze vorzusehen.

Gebäudestandards

Es sind möglichst energieeffiziente und ökologische Bauten zu realisieren. Dazu sind primär bauliche Massnahmen zu wählen (z.B. Flächeneffizienz und optimale Ausnützung, kompakte Kubaturen, Minimierung des Anteils an grauer Energie der Konstruktionsmaterialien, klare einfache Statik mit direktem Lastenabtrag, Bauteiltrennung durch konsequente Trennung der technischen Installationen von der Primärstruktur des Gebäudes etc.).

Eigenstromerzeugung
(Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie)

Die kantonale Energieverordnung sieht für neue Gebäude ab 300 m² anrechenbarer Gebäudefläche die Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie vor.

Sommerlicher Wärmeschutz

Der sommerliche Wärmeschutz ist besonders zu beachten. Die Anforderungen an ein angenehmes Temperaturniveau sind primär durch bauliche Massnahmen (baulicher sowie robuster und wind-resistenter Sonnenschutz, wirksame Nachtauskühlung, thermische aktive Speichermasse etc.) sicherzustellen.

Der Glasanteil der Gebäudehülle ist sorgfältig zu dimensionieren, um die Tageslichtnutzung sowie thermische Gewinne und Verluste zu optimieren.

Dachbegrünung

Die Flachdächer sind mindestens extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, als begehbare Terrassen und/oder für Solaranlagen zu nutzen.

Gebäude-Label

Gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplans haben Neubauten eine effiziente und ökologisch ausgerichtete Energieversorgung aufzuweisen und mindestens dem MINERGIE-Standard zu entsprechen.

Erhöhte Anforderungen für die Baubereiche II.A und I.C

Für die Neubauten der Post in den Baubereichen II.A und I.C wird die Erreichung des DGNB Gold-Standards gefordert. Grundsätzlich ist auf fossile Energieträger zu verzichten.

Kompaktheit und Flächeneffizienz

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

Wesentliche Stellschrauben dafür bieten kompakte Gebäudevolumen, ein hohes Verhältnis der Hauptnutzfläche zur oberirdischen Geschossfläche und eine entsprechende Bauweise mit effizienten Tragwerken.

4 VORPRÜFUNG

Prüfungsinhalt

Die eingereichten Projekte wurden bezüglich der formellen wie auch materiellen Anforderungen gemäss Programm und Fragenbeantwortung und Rückmeldung der Zwischenbesprechung geprüft.

Formelle Vorprüfung

Bis zum 1. November 2024 sind die Pläne und IFC-Modelle respektive bis zum 15. November 2024 die 1:500-Modelle unter Einhaltung der Eingabebedingungen eingereicht worden:

Projekt TN01

- ERP Architekten AG /
Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH

Projekt TN02

- HHF architekten GmbH ETH SIA BSA /
Gohl Landschaftsarchitektur GmbH

Projekt TN03

- Steiger Architekten Baden /
Tschumi Landschaftsarchitektur

Projekt TN04

- Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG /
Vetschpartner Landschaftsarchitekten AG

Projekt TN05

- Gruner & Friends Architecture and Creative Lab /
Vogt Landschaftsarchitekten AG

Materielle Vorprüfung

Die materielle Vorprüfung umfasste folgende Themenbereiche:

- Baurecht und Perimeter:
 - Nutzweise, Baubereiche, Grundmasse
 - Dachgestaltung und Dachaufbauten
 - Freiraum
 - Verkehrserschliessung (MIV und Langsamverkehr)
 - Orientierung der Wohnungen
- Projektanforderungen:
 - Wohnungs-, Gewerbe- und Freiraumangebot
 - Erschliessung und Parkierung
 - Gebäudestandards
 - Brandschutz
- Erstellungskosten (Kostengrobschätzung)
- Nachhaltigkeit

Beteiligte

- Die Vorprüfung der formellen und materiellen Anforderungen erfolgte durch Suter •von Känel • Wild Planer und Architekten AG.
- Die Kostengrobschätzung erfolgte durch exact Kostenplanung AG.
- Die Nachhaltigkeitsprüfung erfolgte durch Intep | Integrale Planung GmbH.

Vorprüfungsberichte

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden in Vorprüfungsberichten zuhanden des Beurteilungsgremiums festgehalten.

5 BEURTEILUNG

5.1 Beurteilungskriterien

Ganzheitliche Beurteilung

Die eingereichten Projekte wurden einer gesamtheitlichen Beurteilung unterzogen. Die nachfolgende Liste bildet die Schwerpunkte der Beurteilung ab. Die Beurteilungskriterien wurden gleichwertig betrachtet.

Ortsbau, Architektur

- Städtebauliche Qualität, Einordnung in die Umgebung:
 - Ortsbaulicher Struktur
 - Aussenraumgestaltung
 - Volumetrie (Stellung, Form, Staffelung, Gliederung)
 - Dachgestaltung
 - Fassadengliederung und -materialisierung
- Gestaltungsqualität und Identität:
 - Grundrisskonzept der Wohnungen (Zuschnitt, Wohnatmosphäre, Möblierbarkeit, Aussenraumqualitäten, Orientierung und Belichtung)
 - Grundrisskonzept der Gewerbeflächen
 - Adressbildung
 - Konstruktion und Detailausbildung der Fassade

Funktionalität des Konzepts

- Einhaltung des Wohnungsspiegels
- Hindernisfreie Architektur gemäss SIA 500
- Zu- und Wegfahrt, Verkehrssicherheit
- Ausdehnung Untergeschosse, maximal ein Untergeschoss für die Parkierung
- Unterhaltsfreundliche Materialisierung (Innen- und Aussenraum)

Wirtschaftlichkeit

- Flächen- und Volumeneffizienz, hohe Kompaktheit
- Gebäudestruktur / Durchgängigkeit der Statik und des vertikalen Installationskonzepts (Steigzonen)
- Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten

Ökologische Nachhaltigkeit

- Klimabewusste, ökologisch hochwertige Umgebungsgestaltung:
 - Optimierung Anteil versickerungsfähige Böden/Beläge
 - Hitzeminderung durch schattenspendende Bäume mit ausreichend Raum für das Wurzelwerk
 - Einsatz standortgerechter und hitzeresistenter Pflanzen
 - Förderung der Biodiversität in der Umgebungsgestaltung
- Ressourcenschonende Bauweise:
 - Minimierung graue Energie und Treibhausgase für Erstellung, Betrieb und Unterhalt (Bauteiltrennung und Demontierbarkeit, Recyclingfähigkeit)
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Erfüllung Nachhaltigkeitskriterien gemäss DGNB (nur für die Baubereiche der Post)

5.2 Ablauf der Beurteilung

Zwei Beurteilungs-Tage

Das Beurteilungsgremium trat am 25. November und 3. Dezember 2024 in Wettingen zur Beratung und Beurteilung der eingereichten Projekte zusammen.

25.11.2024: Schlusspräsentation

Am ersten Beurteilungstag wurden die Projekte von den Planerteams vorgestellt. Im Anschluss daran konnte eine erste Einschätzung der Stärken und Schwächen der Projekte vorgenommen werden.

3.12.2024: Beurteilung

Am zweiten Beurteilungstag wurden die Projekte eingehend diskutiert und das bestgeeignete Projekt für die Weiterbearbeitung bestimmt.

Vorprüfung

Die Ergebnisse der Vorprüfung sind dem Beurteilungsgremium wertneutral anhand der Vorprüfungsberichte vorgestellt worden.

Ergebnisse der formellen Vorprüfung

Das Beurteilungsgremium stellte fest, dass kein Beitrag nicht rechtzeitig oder unvollständig abgeliefert wurde, unleserlich ist, unlautere Absichten vermuten lässt oder gegen das Anonymitätsgebot verstossen hat.

Zulassung zur Beurteilung

Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, sämtliche Projekte zur Beurteilung zuzulassen und die Pauschalentschädigung von je CHF 38'000.- (inkl. Nebenkosten, exkl. MwSt.) an alle Planerteams auszuzahlen.

Ergebnisse der materiellen Vorprüfung

Das Beurteilungsgremium stellte fest, dass alle Projekte die materiellen Anforderungen weitestgehend erfüllt haben. Bei festgestellten Abweichungen zu den Programmbestimmungen handelte es sich nicht um wesentliche Verstösse, die eine allfällige Empfehlung zur Weiterbearbeitung ausschliessen würden.

Diskussion der Qualitäten und Mängel

Am zweiten Beurteilungstag wurden die Projekte anhand der Beurteilungskriterien bewertet.

Nach der Kenntnisnahme und Diskussion der Vorprüfungsergebnisse, der Anhörung der Experten bezüglich Kosten und Nachhaltigkeit und der eingehenden Diskussion der Qualitäten und Mängel der einzelnen Projekte, sah das Beurteilungsgremium bei den Projekten TN02 und TN04 die beste Erfüllung der Beurteilungskriterien und das höchste Potenzial in der Weiterentwicklung.

Projekte der engeren Wahl

Die beiden verbliebenen Projekte bildeten die engere Wahl. Aufgrund ihrer hohen Gesamtqualität wurden sie noch einmal einer vertieften Betrachtung durch das Beurteilungsgremium unterzogen. Es fand eine intensive Auseinandersetzung nach allen Beurteilungskriterien statt, so dass die Qualitäten und Mängel der beiden Vorschläge gegeneinander abgewogen werden konnten.

Zentrale Aspekte der Beurteilung

Folgende Punkte nahmen in der Entscheidungsfindung einen hohen Stellenwert ein:

- Aufwertung des Bahnhofplatzes u.a. durch die Ausformulierung der Arkade.
- Einordnung / Bezug zu den angrenzenden Quartieren
- Qualität der vorgeschlagenen Innenräume / Wohnungen
- Bewältigung der Mobilitätsanforderungen (MIV und Langsamverkehr)
- Wirtschaftlichkeit der Projekte

Diesbezüglich vermochten die spezifischen Qualitäten des Projekts TN02 gegenüber denjenigen des Projekts TN04 stärker zu überzeugen.

5.3 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums

Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt den Veranstalterinnen des Studienauftrags einstimmig, den Vorschlag des Teams HHF Architekten & Gohl Landschaftsarchitektur weiterbearbeiten, projektieren und ausführen zu lassen. Dabei sollen die Ergebnisse der Vorprüfung und die Feststellungen und Hinweise des Beurteilungsgremiums berücksichtigt werden. Insbesondere sollen im Rahmen der weiteren Projektierung folgende Punkte geprüft und geklärt werden:

- Ausdehnung, Materialisierung und Bepflanzung der vorgestellten Fassadenstruktur,
- Aufwertungsmöglichkeiten für den Spitz von Baufeld II und den öffentlichen Platz,
- Einhaltung der geforderten Parkplatzzahl in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept.

5.4 Dank und Würdigung

Die Aufgabe des Studienauftrags stellte mit der Transformation eines gewerblich-industriellen Areals zu einem attraktiven Wohn- und Dienstleistungsstandort an einem bedeutenden Entwicklungsstandort, mit der Aussenraumgestaltung im Kontext des Bahnhofplatzes und mit einem konkreten Gestaltungsplan als Rahmen eine besondere Herausforderung an die Projektverfassenden dar.

Das Beurteilungsgremium stellte mit Genugtuung fest, dass die anspruchsvolle und komplexe Aufgabe durch die Teams mit viel Sensibilität für den Ort und die Rahmenbedingungen auf hohem Niveau gelöst wurden. Für die Neubebauung dieser Schlüsselstelle am Bahnhof wurde innerhalb der gesteckten Ziele, der funktionalen Anforderungen und der engen baurechtlichen Vorgaben eine Vielzahl von Themen aufgenommen und es wurden Vorschläge aufgezeigt, die eine breite Diskussion ermöglichten. Die vertiefte Auseinandersetzung verschiedener Teams mit den ökologischen, klimatischen, wirtschaftlichen und sozialen Aspekten sorgte für eine Bereicherung der Diskussion und ermöglichte wertvolle Vergleiche. Sie haben schliesslich zu einer überzeugenden Lösung geführt.

Das Beurteilungsgremium ist von den verschiedenen Lösungsansätzen und von der Bearbeitungstiefe einiger Vorschläge beeindruckt. Dank der gewonnenen Erkenntnisse konnte das Projekt des Teams HHF Architekten & Gohl Landschaftsarchitektur einstimmig als Siegerprojekt erkürt werden. Dieser Projektvorschlag erfüllt die verschiedenen Anforderungen ortsbaulich, architektonisch, betrieblich, funktional und nachhaltig am besten – eine vorzügliche Basis für die Weiterentwicklung.

Das Beurteilungsgremium spricht allen teilnehmenden Teams den besten Dank für ihr hohes Engagement aus und gratuliert dem siegreichen Team. Es wünscht den Bauherrschaften viel Erfolg in der Realisierung.

6 PROJEKTWÜRDIGUNGEN

Die Projektbeschriebe mit den Einschätzungen des Beurteilungsgremiums beginnen mit dem zur Weiterbearbeitung empfohlenen Beitrag. Die weiteren Beiträge folgen in der Reihenfolge nach Projektnummern.

TN02
HHF Architekten GmbH ETH SIA BSA
Gohl Landschaftsarchitektur GmbH



TN01
ERP Architekten AG
Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH



TN03
Steiger Architekten Baden
Tschumi Landschaftsarchitektur



TN04
Schneider & Schneider Architekten ETH
BSA SIA AG
Vetschpartner Landschaftsarchitekten AG



TN 05
Gruner & Friends Architecture and Creative Lab
Vogt Landschaftsarchitekten AG



TN02 HHF Architekten

Architektur

HHF Architekten GmbH ETH SIA BSA

Tilo Herlach, Mariana Santana, Michael Cardelli, Marco Knüsel, Til Zöller,
Max Oppermann, Wendy Yu

Landschaftsarchitektur

Gohl Landschaftsarchitektur GmbH

Salome Gohl



Modellaufnahme, Südwestansicht

Blick vom Bahnhofplatz



Städtebauliches Konzept / Architektonischer Ausdruck

Der Bahnhof von Wettingen erhält mit dem Vorschlag von HHF Architekten und Gohl Landschaftsarchitektur ein urbanes und identitätsstiftendes Vis-à-vis. Im Baufeld II.A verleiht die offene Gitterstruktur, die über den doppelgeschossigen Arkaden die beiden durch einen breiten Durchgang getrennten Gebäude miteinander verbindet und der Fassade vorgestellt ist, einen prominenten Ausdruck sowie ein wohlproportioniertes, feingliedriges und gut gestaltetes Gesicht. Dieses referenziert das Label «Gartenstadt» als wichtiges und positiv belegtes Markenzeichen von Wettingen am Bahnhof. Mit dieser vorgestellten Struktur verbinden sich verschiedene Funktionen, indem die Balkone der Wohnungen aufgenommen, der Sonnenschutz integriert und ein Rankgerüst für die intensive vertikale Begrünung geboten werden. Auch wenn die Fassadengebundenheit der Begrünung einen gewissen Aufwand bedeutet, werden mit dieser Geste gleichzeitig funktionelle, gestalterische, ökologische und klimatische Ziele erreicht. Allerdings werden die Ecke an der Q2-Strasse und der Spitz an der Verzweigung der Seminarstrasse und der Güterstrasse kritisch beurteilt. Namentlich werden in der Ausbildung des «grünen Spitzes» im Zusammenspiel der Erdgeschoss-, Wohngeschoss- und Platznutzung sowie im Abschluss der Fassaden Optimierungsmöglichkeiten geortet. Die Herausforderungen und das Potenzial des Aussenraums sind an dieser zentralen Scharnierstelle zu wenig genutzt und der zentrale Punkt des Bahnhofplatzes zu karg gestaltet.

Die Gebäude auf den Baufeldern I.C und I.D führen die Körnung der geplanten Bebauung auf der Nordwestseite in selbstverständlicher Weise fort. Die Gebäudevolumen ordnen sich selbsterklärend und mit guten Bezügen zu den Strassen- und Freiräumen in die Umgebung ein. Das Gebäudevolumen entlang der Seminarstrasse nimmt den Rhythmus der nördlich gelegenen Bauten in plausibler Art auf und die vorgeschlagene Variation in der Materialisierung und Farbgebung bereichert den Strassenraum. Sie zeugen von der in allen Aspekten sorgfältigen und weitgehenden Detaillierung. Die Vorschläge zur Konstruktion und zu einer ressourcenschonenden Bauweise sowie zur Minimierung von grauer Energie und von Treibhausgasen in Erstellung und Unterhalt erweisen sich über alles als wohl überlegt. Bei einer konsequenten Umsetzung dürften die Nachhaltigkeitskriterien gemäss DGNB gut erfüllt werden können.

Die Freiräume sind gut differenziert. Auf allen Seiten entstehen, gemeinsam mit dem Fassadenbild, eigene Stimmungen und Qualitäten. Die grosszügigen Staudenmischflächen und Gebäudebegrünungen haben ökologisches Potenzial. Die locker gesetzten Gehölze im Baufeld I.C/I.D können sich gut entwickeln, wenn der Grünraum, wie vorgeschlagen, nicht unterbaut wird.

Funktionalität des Konzepts

Die Dachgestaltung übernimmt in einem guten Verhältnis verschiedene Funktionen: Die Terrassen erweitern den gemeinschaftlichen Freiraum, die aufgeständerten PV-Module unterstützen die Energieversorgung und die intensiv begrünten Dachflächen leisten einen wertvollen Beitrag zum ökologischen Ausgleich. Die Gestaltung der Freiräume vor und zwischen den Bauten ist vielfältig, gut vernetzt und auf die Nutzungen abgestimmt. Sie vermag identitätsstiftende Stimmungen zu erzeugen. An der Q2-Strasse wird auf Baufeld I.D die Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle so angebunden, dass die Terrainverhältnisse platzsparend genutzt werden. Die auf die Baufelder verteilten und unter der Q2- Strasse miteinander verbundenen Autoabstellplätze sind kompakt angeordnet und liegen vorteilhaft nahe bei den Kellerräumen und Erschliessungskernen. Die im Innern der Gebäude liegenden Velostationen und weitere Fahrzeugabstellplätze sind vorzüglich direkt ab der Ebene der Güterstrasse erschlossen, der Velo-raum der Baufelder I.C und I.D allerdings nur über einen Lift. Begrüssenswert sind die direkt den Hauszugängen zugeordneten Abstellräume für Kinderwagen etc. sowie die aussenliegenden Kurzzeit-Veloabstellplätze.

Die gut möblierbaren und gut dimensionierten Geschosswohnungen sind in den verschiedenen Häusern mehrspännig ab rationell disponierten Treppen- und Liftkernen erschlossen. Dass die Büros und Ateliers im Baufeld II ab den gleichen Kernen zu erreichen sind, erhöht die Nutzungsflexibilität, stört unter Umständen aber die Privatsphäre. Das Wohnungsangebot ist vielfältig und dank grossenteils mehrseitiger Ausrichtung sowie aufgrund der Schaltzimmer von guter Qualität. Allerdings sind einzelne Grundrisse im Baufeld II.A arg verwinkelt und die Eingangspartien kaum natürlich belichtet.

Wirtschaftlichkeit

Im Vergleich zu allen anderen Vorschlägen liegt das Projekt im Total der Gebäudevolumen, der Gebäude- und der Wohnflächen sowie der Anzahl Wohnungen im Durchschnitt. Es darf dank der Kompaktheit und der rationellen Erschliessung bei den zu erwartenden mittleren Gestehungs- und Unterhaltskosten jedoch eine überdurchschnittlich hohe Wirtschaftlichkeit erwartet werden.

Gesamtwürdigung

Über alles gesehen vermag der Vorschlag städtebaulich, architektonisch und freiräumlich in fast allen Teilen, besonders aber in der Vielfalt und Qualität der Wohnungen sowie in der den Bahnhofplatz prägenden Erscheinung zu überzeugen. Eine Schwäche weist das Projekt noch in der Gestaltung des Spitzes von Baufeld II.A auf, wo keine Bedeutungssteigerung des Bahnhofplatzes als öffentlicher Empfangs- und Umsteigeort mit urbanem Charakter stattfindet.

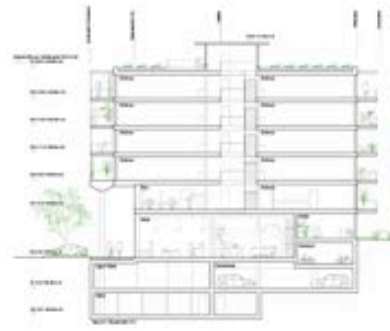
Blick entlang der Seminarstrasse



Umgebungsplan



Schnitt Baubereich I.C.



Schnitt Baubereich II.A, Haus A1

Zwischengeschoss Seminarstrasse mit Umgebung, Baubereich I.C. und I.D.



Erdgeschoss Güterstrasse mit Umgebung, Baubereich I.C. und I.D.



Untergeschoss, Baubereich I.C. und I.D.





Zwischengeschoss Seminarstrasse mit Umgebung, Baubereich II.A.



Erdgeschoss Güterstrasse und Bahnhofplatz mit Umgebung, Baubereich II.A.



Untergeschoss, Baubereich II.A.

Fassade entlang Güterstrasse,
Baubereich I.C. und I.D.



Fassade entlang Seminarstrasse,
Baubereich I.C. und I.D.



Regelgeschoss, Baubereich I.C. und I.D.



1. Obergeschoss, Baubereich I.C. und I.D.





Fassade entlang Güterstrasse, Baubereich II.A.



Fassade entlang Seminarstrasse, Baubereich II.A.



Regelgeschoss, Baubereich II.A.



1. Obergeschoss, Baubereich II.A.

Regelgeschoss Haus A2, Baubereich II.A.



Regelgeschoss Haus A1, Baubereich II.A.



Regelgeschoss Haus C1, Haus C2 und
Haus D, Baubereich I.C. und I.D.



TN01 ERP Architekten

Architektur

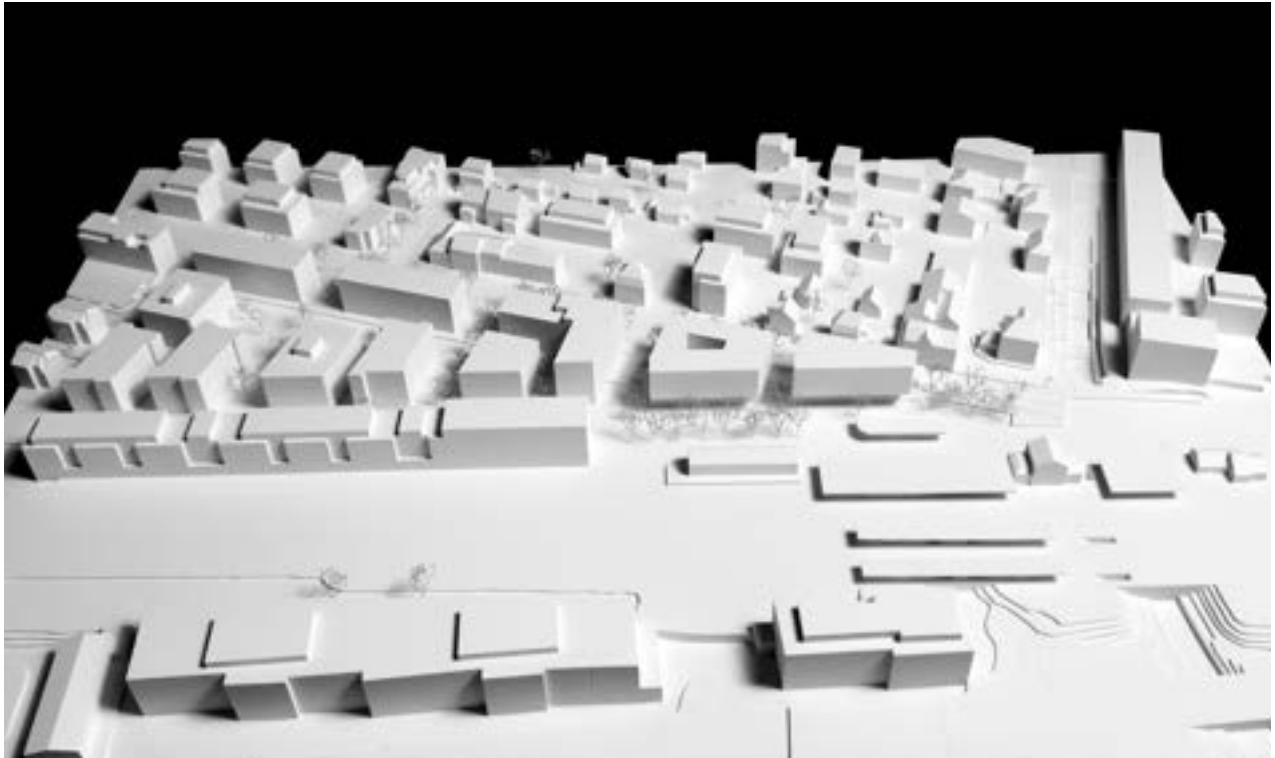
ERP Architekten AG

Andreas Schmidt, Gerhard Wittwer, Ihsan Celik

Landschaftsarchitektur

Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH

Florian Bischoff, Joel Hoeffleur



Modellaufnahme, Südwestansicht

Visualisierung Ansicht Bahnhofplatz



Städtebauliches Konzept/ Architektonischer Ausdruck

Der Entwurf von ERP Architekten orientiert sich bei den Baufeldern I.C und I.D am nördlich angrenzenden Vorschlag von AVADIS. Durch einen punktförmigen und einen winkelförmigen Baukörper wird das Feld nach Süden hin harmonisch abgeschlossen, sodass die Westseite der Seminarstrasse von ähnlich proportionierten Gebäuden begleitet wird. Dieses gestalterische Prinzip setzt sich nach Süden fort: Auf Baufeld II.A werden in derselben Weise zwei weitere Baukörper platziert, was dem gesamten Areal eine neue urbane Identität verleiht.

Die Arkaden entlang des Bahnhofplatzes sind stimmig in die jeweiligen Baukörper integriert. Allerdings fehlt dem Kopfbereich eine prägnante Gestaltung, die seiner Funktion als Eingang zum Bahnhofquartier gerecht würde. Die Gebäudetypologien sind sinnvoll entwickelt, jedoch ist der hofseitige Zwischenraum bei den Baukörpern auf den Baufeldern I.C und I.D äusserst knapp bemessen. Der Hof des Nordgebäudes auf Baufeld II.A ist in seiner Dimensionierung gerade noch ausreichend, da lediglich ein Zimmer pro Geschoss ausschliesslich auf diesen ausgerichtet ist.

Die Bebauung beginnt mit fünf Geschossen auf Baufeld I.C. und steigert sich ab Baufeld I.D. in Richtung Süden auf sechs Geschosse. Ein Attikageschoss wurde nicht vorgesehen, wodurch die Baukörper eine klare, prismatische Formensprache erhalten. Das gestalterische Prinzip ist einfach und nachvollziehbar: Die Geschosse sind durch horizontale Gliederungen akzentuiert und wechseln zwischen festen und verglasten Fassadenelementen. Der Ausdruck aller Gebäude ist sehr reduziert und wirkt entsprechend nüchtern. Die hinterlüfteten Fassaden sowie die Verwendung leichter Materialien wie Lehm- oder Hanfsteine für die inneren Trennwände sind interessante Beiträge zur Ökologie.

Funktionalität des Konzepts

Die Zugänge zu den Wohnungen erfolgen überwiegend über die Seminarstrasse. Mit insgesamt sechs Treppenhäusern wird eine gute Effizienz erzielt. Die Grundrisse der Wohnungen sind durchdacht: Die Schlafzimmer sind gut möblierbar, und die Wohnbereiche sind klar in die Zonen Kochen, Wohnen und Essen gegliedert. Grosszügige Loggien sorgen für eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Aussenraum.

Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss beeindrucken durch ihre imposanten Raumhöhen und bieten durch ihre Lage auf Strassenniveau eine flexible Nutzbarkeit. Allerdings sind sie ausschliesslich zur Güterstrasse und Querstrasse hin ausgerichtet; zur Seminarstrasse hin gibt es lediglich Einblicke, jedoch keinen direkten Zugang. Die zahlreichen ebenerdigen Fahrradabstellräume entlang der Seminarstrasse sind dort funktional sinnvoll positioniert, beeinträchtigen jedoch die gestalterische Qualität der strassenseitigen Fassade erheblich. Hier wäre ein einladenderes Erscheinungsbild auf Erdgeschossniveau wünschenswert, das mehr Wohnlichkeit und Lebendigkeit ausstrahlt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt an der Ecke Güter-/Querstrasse. Das Untergeschoss liegt grösstenteils direkt unter den Gebäuden, was den Vorteil bietet, dass die Zwischenräume für den Wurzelbereich einer darüberliegenden Begrünung nutzbar bleiben. Weshalb die im Baufeld I.C/I.D vorgeschlagenen Bäume trotz des engen Hofraums eine reelle Chance haben, den Hofraum zu füllen. Über eine unterirdische Verbindung ist auch das Parking im Baufeld II.A. erschlossen.

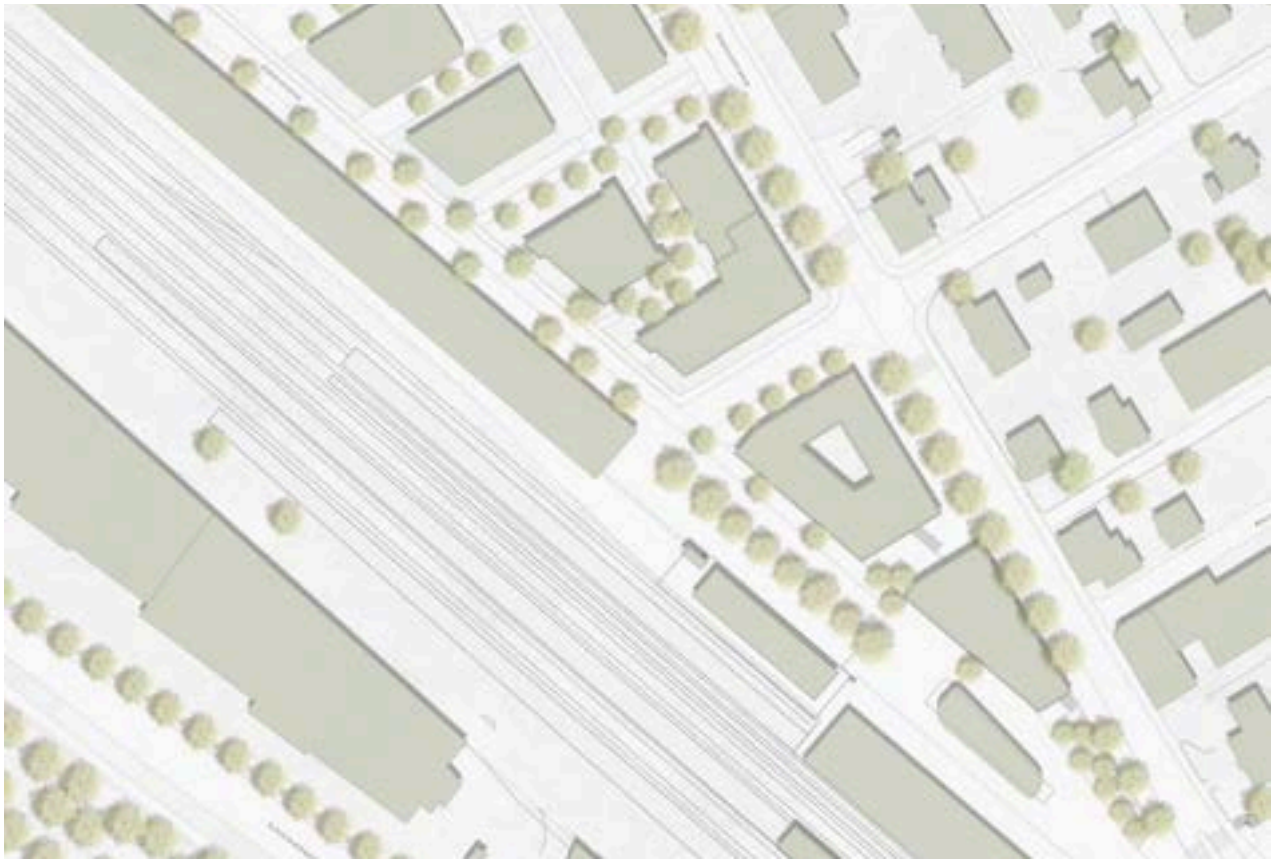
Wirtschaftlichkeit

Im Vergleich zu allen anderen Vorschlägen liegt das Projekt im Total der Gebäudevolumen, der Geschoss- und der Wohnflächen leicht unter dem Durchschnitt. Die Anzahl Wohnungen entspricht dem Durchschnitt aller Projekte.

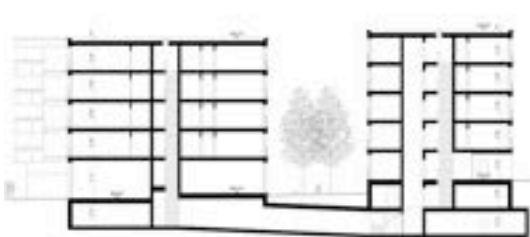
Gesamtwürdigung

Das Team ERP präsentiert einen Vorschlag, der mit einer nachvollziehbaren Setzung sowie sorgfältig geplanten Wohnungsgrundrissen startet. Dennoch bleibt der architektonische Ausdruck insgesamt zu schematisch und zurückhaltend, wodurch eine wichtige Chance ungenutzt bleibt: die Möglichkeit, dem Bahnhofplatz neues Leben einzuhauchen und ihm eine prägende, urbane Identität zu verleihen. Die reduzierte und schematische Darstellung der Umgebung vermag dies auch nicht zu transportieren. Ebenso gelingt es dem Entwurf nicht, die Seminarstrasse in der gewünschten Weise aufzuwerten und zu beleben. Damit bleibt das Projekt hinter den Erwartungen zurück, die an eine ganzheitliche und innovative städtebauliche Lösung gestellt werden könnten.

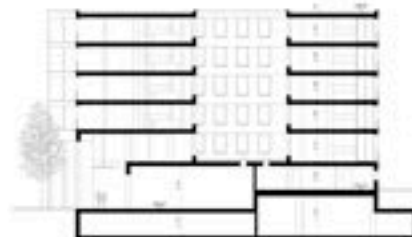
Visualisierung Ansicht Seminarstrasse



Situation

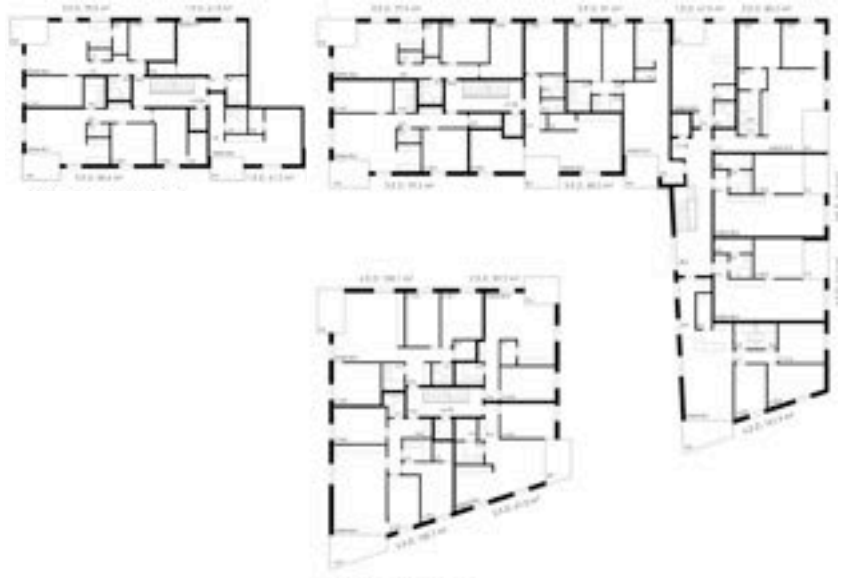


Querschnitt Baubereich I.C.



Querschnitt Baubereich II.A.

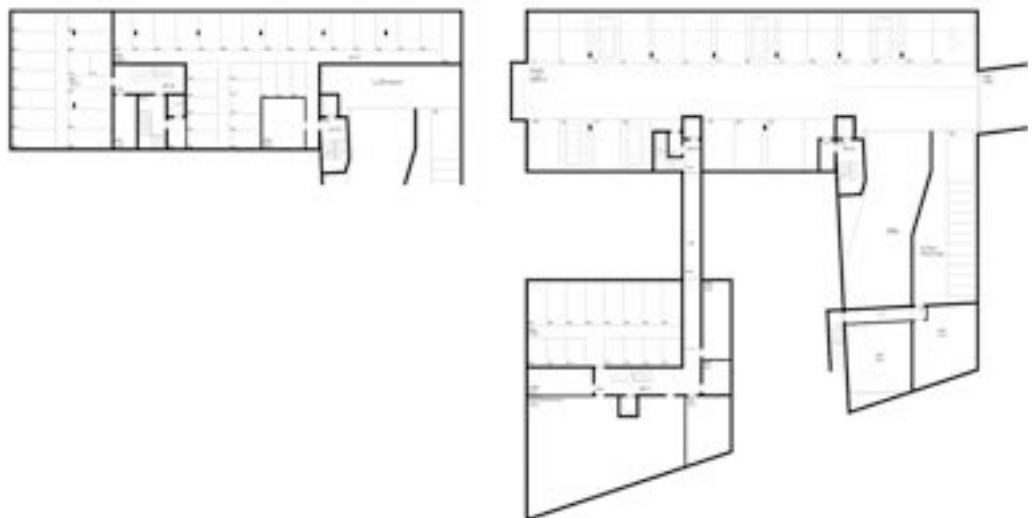
Regelgeschoss und 4. Obergeschoss
Baubereich I.C. und I.D.



Erdgeschoss Baubereich I.C. und I.D.

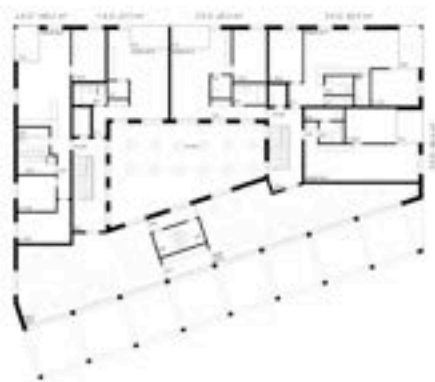


Untergeschoss und
Zwischengeschoss
Baubereich I.C. und I.D.

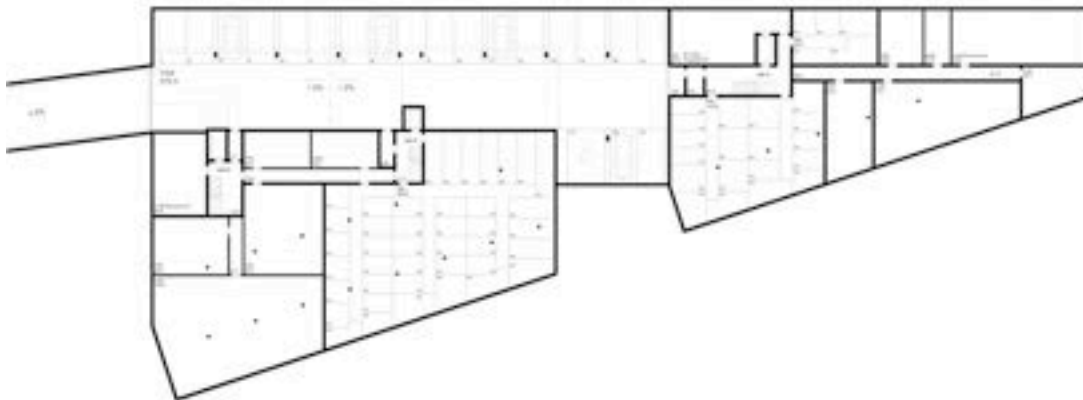
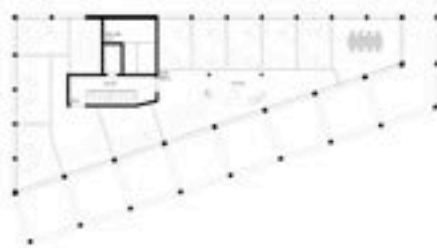




Regelgeschoss Baubereich II.A.

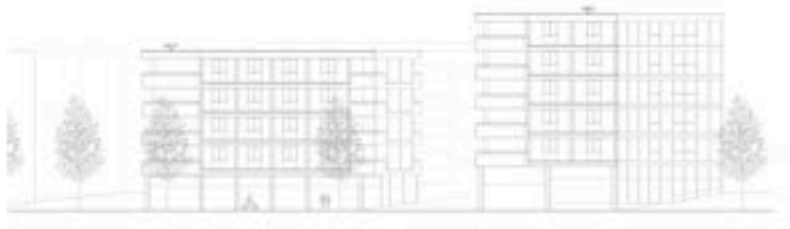


1. Obergeschoss Baubereich II.A.



Untergeschoss Baubereich II.A.

Südwestfassade, Baubereich I.C. und I.D.



Fassade Seminarstrasse Baubereich I.C. und I.D.



Grundriss 4.5 Zi.-Whg. und 2.5 Zi.-Whg.
Baubereich I.C.



Grundriss 4.5 Zi.-Whg. und 2.5 Zi.-Whg.
Baubereich I.D.





Südwestfassade Baubereich II.A.



Fassaden Seminarstrasse Baubereich II.A.

Grundriss 4.5 Zi-Whg. Baubereich II.A.



Grundriss 3.5 Zi-Whg. Baubereich II.A.



Grundriss 2.5 Zi-Whg. Baubereich II.A.



TN03 Steiger Architekten

Architektur

Steiger Architekten Baden

Marion Steiger, David Burkhard, Davide Blasi, Stefan Hausherr

Landschaftsarchitektur

Tschumi Landschaftsarchitekturen

Christian Tschumi



Modellaufnahme, Südwestansicht

Visualisierung Ansicht Bahnhofplatz



Städtebauliches Konzept/ Architektonischer Ausdruck

Der Projektvorschlag, der unter dem Motto «Stern an der Limmat» firmiert, setzt die bestehenden und auf dem nordwestlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters geplanten Zeilenbauten südlich der Seminarstrasse fort. Auf den Baufeldern I.C und I.D wird eine zweiseitig geöffnete Hofrandbebauung gebildet. Demgegenüber ist das Bau-
feld II.A durch zwei, in der Mitte durch eine öffentliche Wegverbin-
dung zur Seminarstrasse und einen dicht bepflanzten Grünraum ge-
trennte Häuser am Bahnhofplatz geprägt. Über den geforderten Ar-
kaden, die sehr niedrig gehalten werden, öffnen sich die Häuser über
intensiv begrünte Wohnhöfe nach Südosten zum Bahnhof. Die Arka-
den auf Platz-Niveau führen im Spitz auf den schön formulierten
«Sternenplatz». Dieser bildet das Zentrum des öffentlichen Freiraums
und gibt ihm in Verbindung mit der gut disponierten Erdgeschossnut-
zung eine willkommene Bedeutung. Konsequenterweise wird auf Bau-
feld II.A das Platzniveau weitmöglichst in die Tiefe der Bebauung ge-
führt. An-
stelle des heutigen Strassenraums entsteht ein einladender städti-
scher Platz mit Identifikationspotenzial.

Die Einordnung, Volumetrie, Gliederung und Dachgestaltung sowie
der Aussenraum überzeugen in den Baufeldern I.C und I.D. Hier ent-
steht in Verbindung mit den gut konzipierten, vielfältig möblierbaren
und auf unterschiedliche Bedürfnisse adaptierbaren Wohnungs-
grundrissen ein qualitätsvolles ruhiges Ambiente. Dazu tragen die
adäquate Hofgestaltung und die Dachnutzung massgeblich bei, wäh-
rend die dem sozialen Kontakt ebenso dienenden Laubengänge
schmal sind. An der Q2-Strasse wird auf Bau-
feld I.D die Ein- und Aus-
fahrt in die Einstellhalle so angebunden, dass die Terrainverhältnisse
platzsparend genutzt werden. Dass sowohl die Auto- wie auch die
verschiedenartigen Zweiradabstellplätze dezentral auf die Baukörper
verteilt und nahe bei den Erschliessungskernen angeordnet sind, ist
vorteilhaft. Die Erreichbarkeit der Veloabstellplätze im Zwischenge-
schoss des Bau-
feldes II.A ist allerdings schlechter als in den Bau-
feldern I.C und I.D.

Wenig zu überzeugen vermögen die Volumetrie und Gliederung der
Baukörper im Bau-
feld II.A. Abgesehen von der gegenüber der Vorgabe
zu geringen Arkadenhöhe sind die zwei intensiv begrünten und zum
Bahnhofplatz hin ausgerichteten Höfe dem Lärm und der Hitze des
Platzes ausgesetzt und der kleine ist zu klein, um die Erwartungen in
ihn zu erfüllen. Besonders aber wirkt die markante Staffelung der
Platzfassade unruhig und ist im Kontext weder städtebaulich noch ar-
chitektonisch verständlich. Auch die grundsätzlich begrüssenswerte
Fassadenbegrünung bedarf dieser Staffelung nicht. Schliesslich wird
damit das Verhältnis von Oberfläche zu Volumen ungünstig beein-
flusst.

Funktionalität des Konzepts

Auch wenn die Darstellungen zu Statik, Konstruktion und Materialisierung generell bleiben, scheinen die Überlegungen zu einer ressourcenschonenden Bauweise, zur Minimierung von grauer Energie und von Treibhausgasen in Erstellung und Unterhalt aufgrund der Beschreibungen plausibel. Besonders klimabewusst und ökologisch wertvoll erweist sich der Vorschlag der starken Begrünung, verbunden mit der Intention, allen Wohnungen Zugang zu einem Grünraum zu gewähren.

Wirtschaftlichkeit

Im Vergleich zu allen anderen Projekten fällt auf, dass bei vielen Kennzahlen die erzielten Gebäudewerte deutlich die niedrigsten sind. So weist das Projekt im Gebäudevolumen, im Total der Gebäude- und der Wohnflächen sowie der Anzahl Wohnungen je die geringsten Werte auf. Die Wirtschaftlichkeit ist durch die Unterschreitung des mit dem Gestaltungsplan ermöglichten Potenzials bei den zu erwartenden eher hohen Gestehungs- und Unterhaltskosten eingeschränkt.

Gesamtwürdigung

Gesamthaft betrachtet vermag der Vorschlag in den Baufeldern I.C und I.D städtebaulich, architektonisch und freiräumlich weit mehr zu überzeugen als im prominenteren Baufeld II. In diesem leistet der Vorschlag durch eine gute Situierung der publikumswirksamen Räume zwar einen wertvollen Beitrag zur Bedeutungssteigerung des Bahnhofplatzes als öffentlicher Empfangs- und Umsteigeort mit urbanem Charakter. Dieses gut genutzte Aufwertungspotenzial steht aber in Widerspruch zur geringen Arkadenhöhe und zur kleinteilig gestaffelten Hauptfassade am Bahnhofplatz sowie zu den wenig ausgeschöpften wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten.

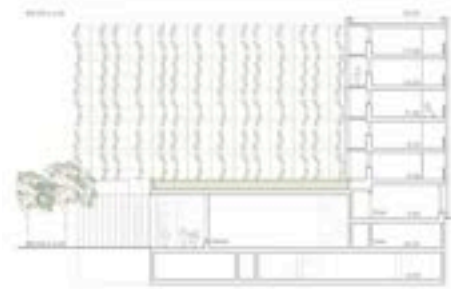
Visualisierung Ansicht Seminarstrasse



Situaitonsplan



Querschnitt C, Baubereich I.C



Querschnitt A2 Baubereich II.A, Haus A2

Erdgeschoss und Umgebung,
Baubereich I.C und I.D

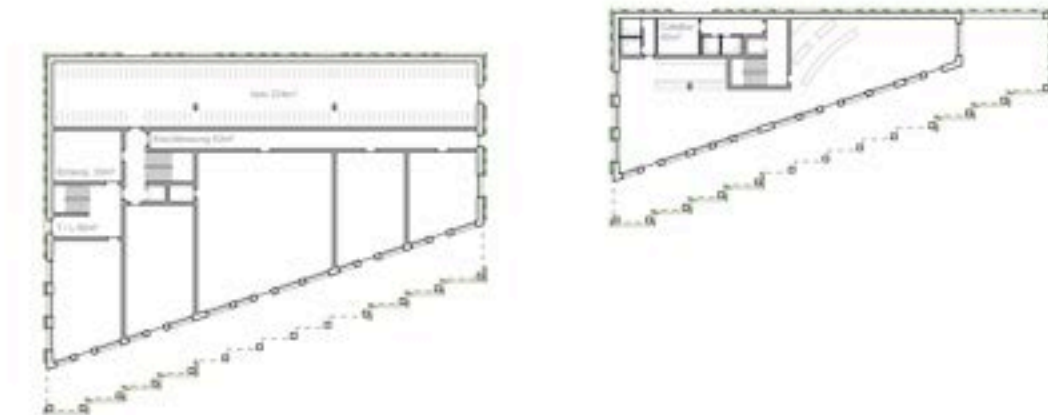


Untergeschoss, Baubereich I.C und I.D

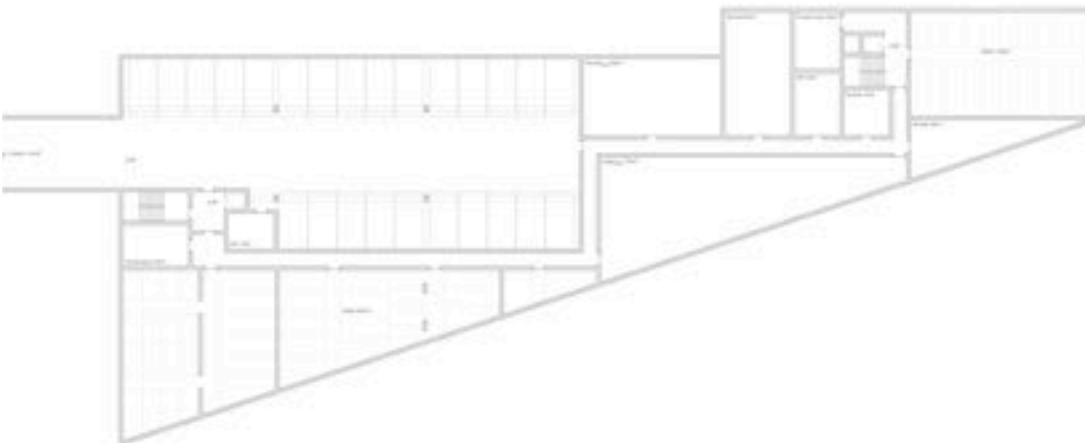




Erdgeschoss und Umgebung, Baubereich II.A



Zwischengeschoss, Baubereich II.A



Untergeschoss, Baufeld II.A

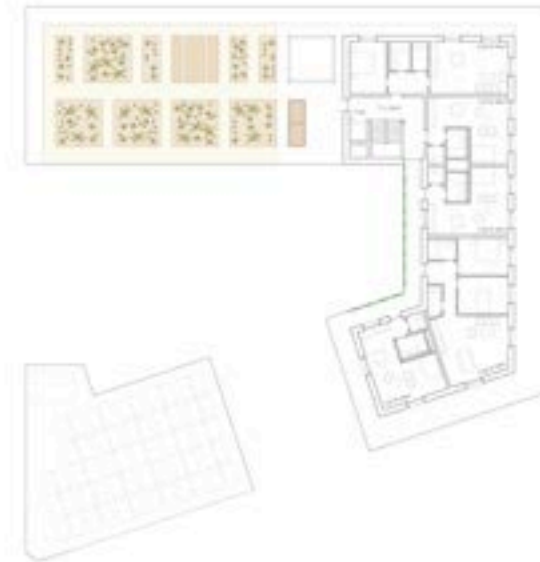
Ansicht Güterstrasse, Baubereich I.C und I.D



Ansicht Seminarstrasse, Baubereich I.C und I.D



Attikageschoss, Baubereich I.C und I.D



Regelgeschoss, Baubereich I.C und I.D

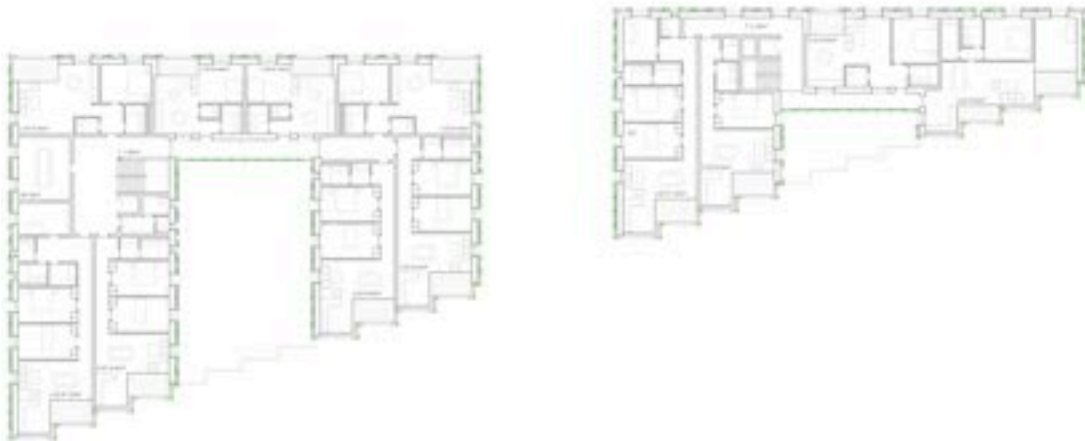




Ansicht Güterstrasse, Baubereich II.A



Ansicht Seminarstrasse, Baubereich II.A



Regelgeschoss, Baubereich II.A

4.5, 2.5, 1.5 Zi-Whg und Kopfwohnung
Grundrisse, Baubereich I.C



4.5 und 3.5 Zi-Whg. Grundrisse,
Baubereich II.A



3.5 und 2.5 Zi.-Whg. Grundrisse,
Baubereich II.A



TN04 Schneider & Schneider Architekten

Architektur

Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG

Beat Schneider, Micheal Jung, Alessandro Falaschi

Landschaftsarchitektur

Vetschpartner Landschaftsarchitekten AG



Modellaufnahme, Südwestansicht

Visualisierung Ansicht Bahnhofplatz



Städtebauliches Konzept/ Architektonischer Ausdruck

Das Projekt strebt ein Bebauungsmuster an, das zwischen dem kleinteiligen Charakter des nördlichen Wohnquartiers und den grossmassstäblichen Bauten der SBB vermittelt. Daher wird eine möglichst kleinteilige Körnung angestrebt. Im Baufeld I.C und I.D sind jeweils drei Einzelgebäude vorgesehen, ebenso im Baufeld II.A. Dort werden allerdings zwei Baukörper auf ihrer Basis zu einer grösseren Form zusammgeführt. Es zeigt sich schon bald, wie schwierig es ist, die geforderte Dichte allein mit einzelnen Baukörpern zu erreichen. Dies führt zu einem spürbaren Ringen zwischen Bauvolumen und Zwischenräumen. Um diese Situation etwas zu entschärfen, werden die Baukörper «angeschliffen», um die Abstände zwischen den Gebäuden optisch zu vergrössern.

Auch beim nördlichen Baukörper des Baufelds II.A treten ähnliche Herausforderungen auf. Der Zwischenraum ist auch dort sehr knapp bemessen und einige Wohnungen orientieren sich mit ihrer Hauptseite und ihren Balkonen genau zu diesem schmalen Bereich. Der südlichste Baukörper hingegen ist gut positioniert und bildet einen angemessenen Abschluss des gesamten Baufeldes.

Funktionalität des Konzepts

Die Zugänge zu den einzelnen Gebäuden erfolgen sinnvoll jeweils peripher von den angrenzenden Strassen aus. Innerhalb der Gebäude sind die Erschliessungen effizient und, wo möglich, als Mehrspanner organisiert. Allerdings ist die Gestaltung der Wohnungsgrundrisse nicht überall optimal gelungen. Es wird deutlich, dass die durch den Städtebau vorgegebene Gebäudeform an manchen Stellen die Grundrisse stark unter Druck setzt und ungünstige Proportionen erzeugt. So wirkt beispielsweise die nördliche Wohnung im Baufeld II.C unausgewogen, mit einem zu schmalen dritten Schlafzimmer und einer überdimensionierten Küche. Ein weiteres Problem sind die ungewöhnlich langen Korridore in den Wohnungen des südlichsten Gebäudes von Baufeld II.A. Positiv hervorzuheben sind hingegen die gut proportionierten Gewerbeflächen, die sich an den richtigen Standorten entlang der Güter- und Seminarstrasse befinden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage an der Querstrasse im Baufeld I.D ist verkehrstechnisch sinnvoll platziert. Zudem wird die Entscheidung begrüsst, die Autoparkplätze auf die Baufelder I.C und I.D zu beschränken und im Baufeld II.A eine zentrale Fahrradgarage einzurichten. Sie setzt jedoch Einigkeit zwischen den beiden Bauherrschaften voraus.

Die Gebäude werden in Massivbauweise errichtet, wobei Kerne und Wohnungstrennwände sowohl die vertikale als auch die horizontale Lastabtragung übernehmen. Durch ein optimiertes Untergeschoss können gute ökologische Werte erreicht werden. Die Fassaden, verkleidet mit Klinker und gegliedert durch ein Raster, verleihen den Baukörpern ein hochwertiges und harmonisches Erscheinungsbild. Die erdgebundene Fassadenbegrünung hat klimatische Vorteile und trägt zur wohltuenden Gliederung bei. Besonders positiv wird die

subtile Differenzierung der Fassaden zwischen den Baufeldern hervorgehoben, die sowohl Vielfalt als auch Zusammenhalt thematisiert.

Die Gestaltung der individuellen Aussenräume der Wohnungen ist im südlichen Teil des Baufeldes II.A schlüssig gelöst: Als Loggien sind sie in den Baukörper und das Fassadenkonzept integriert, was zusammen mit den Arkaden für eine ruhige und elegante Erscheinung sorgt. Problematisch ist jedoch die Gestaltung der Balkone bei den übrigen Gebäuden, die vorgehängt sind und in Konflikt mit dem klaren Rasterbild der Fassaden geraten, was deren Gesamtwirkung beeinträchtigt.

Wirtschaftlichkeit

Im Vergleich zu allen anderen Vorschlägen liegt das Projekt im Total der Gebäudevolumen, der Geschoss- und der Wohnflächen im Durchschnitt. Die Anzahl Wohnungen liegt über dem Durchschnitt aller Projekte.

Gesamtwürdigung

Das Projekt beginnt mit dem ambitionierten Ansatz einer kleinteiligen Bebauung, der durchaus Potenzial besitzt. Allerdings steht die hohe angestrebte Dichte im Widerspruch zu dieser Idee und verlangt eher nach einer urbaneren Haltung. Auch die gerasterte Fassadengestaltung kann nicht überall mit der gleichen Konsequenz umgesetzt werden. Gelobt wird hingegen die gelungene Kopfausbildung, die dem Bahnhofplatz ein Gesicht verleiht. Auch die Anordnung der Gewerbeflächen auf zwei Ebenen wird begrüsst, wodurch sowohl die Güterstrasse als auch die Seminarstrasse belebt werden können. Die differenzierten Grün- und Freiflächen mit einem grossen ökologischen und klimatischen Potenzial sind einladend gestaltet. Insgesamt handelt es sich um ein konzeptionell und thematisch sehr tief und breit ausgearbeitetes Projekt.

Visualisierung Ansicht Seminarstrasse



Situationsplan



Querschnitt durch Baubereich I.C



Querschnitt durch Baubereich I.D

1. Obergeschoss, Baubereich I.C und I.D

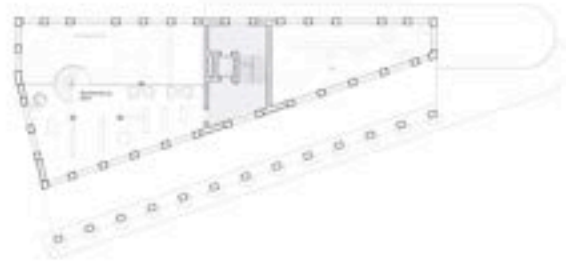


Erdgeschoss, Baubereich I.C und I.D



Untergeschoss, Baubereich I.C und I.D





1.Obergeschoss, Baubereich II.A



Erdgeschoss, Baubereich II.A



Untergeschoss, Baubereich II.A



Ansicht Nord-Ost, Seminarstrasse, Baubereich II.A



Ansicht Süd-West, Güterstrasse, Baubereich II.A



Dachgeschoss, Baubereich II.A



Regelgeschoss, Baubereich II.A

Baubereich I.D 1.5 Zi.-Whg.



Baubereich II.A 2.5 Zi.-Whg.



Baubereich I.C 3.5 Zi.-Whg.



Baubereich II.A 4.5 Zi.-Whg.



TN05 Gruner & Friends Architecture and Creative Lab

Architektur

Gruner & Friends Architecture and Creative Lab

Patrice Gruner, Kamile Keslyte, Jose Menendez, Tahnee Rutter, Agnes Pap, Kristina Schramm, Simone Paro, George Floroiu, Leandro Waquim

Landschaftsarchitektur

Vogt Landschaftsarchitekten AG

Nicola Eiffler



Modellaufnahme, Südwestansicht

Ansicht von der Güterstrasse



Städtebauliches Konzept / Architektonischer Ausdruck

Der Projektvorschlag von Gruner & Friends Architecture and Creative Lab lehnt sich an das Richtkonzept des Gestaltungsplans an. Die städtebauliche Setzung der Gebäude fügt sich gut in den nachbarlichen Kontext ein. Mit Hilfe digitaler Analysewerkzeuge wurden die Gebäudekörper anhand entwurfsrelevanter Parameter optimiert und verfeinert. Dies führt zu einer präzisen Abstimmung der Fassadenfluchten für die maximale Besonnung und optimale Tageslichtnutzung sowie zu einer Verlagerung des Bauvolumens von der Seminarstrasse zur Güterstrasse durch die optimierte Lage der Innenhöfe im Baubereich II.A. Dadurch entstehen an der Seminarstrasse kleinteiligere Wohnungen mit geringerer Grundrisstiefe, während an der Güterstrasse grössere Wohnungen mit grösseren Gebäudetiefen umgesetzt werden können.

Der Projektbeschrieb verspricht eine wohnliche, halböffentliche Atmosphäre entlang der Seminarstrasse. Allerdings erlauben die Pläne nur begrenzt Rückschlüsse auf diese vielversprechenden Beschreibungen.

An der Güterstrasse wird eine «formale» Bepflanzung als Bahnhofsvorfläche angestrebt, jedoch mindert die gewählte Platzierung der Veloabstellplätze, die sich fast über die gesamte Arkadenlänge erstrecken – die Attraktivität des Platzes und Strassenraums.

Der Durchgang im Bereich II.A, der die Aufmerksamkeit auf sich ziehen und als Wartebereich einladen soll, wird als Bewegungsraum mit einer Abfolge von Rampen und Treppen gestaltet. Die Qualität des Innenhofs ist nachvollziehbar und zeugt von guter Aufenthaltsqualität. Dies aufgrund der einspringenden Ecke des nordwestlichen Baukörpers, was dem Innenhof zu einer angemessenen Grösse verhilft. Zudem ist der dreiseitige Weitblick eine geschickte Massnahme, um den Innenhof optisch auszuweiten.

Funktionalität des Konzepts

Die Funktionalität der Grundrisse weist Schwächen auf. Die Adressierung über die Seminarstrasse und die Güterstrasse ist durch die verwinkelte und komplexe Erschliessungssituation im Baubereich II.A stark beeinträchtigt. Räume im Erdgeschoss, die auf unterschiedlichem Splitlevel liegen, werden ebenerdig verbunden. Die 72 Veloabstellplätze im Zwischengeschoss des südlichen Baubereichs II.A sind nur über das Treppenhaus zugänglich.

Dem vorgeschlagenen Atriumkonzept mit der gewählten Erschliessung stehen hohe brandschutztechnische Anforderungen entgegen. Aufwendige Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA) werden erforderlich, oder das Atrium ist von den Fluchtwegen vollständig zu trennen.

Die hofseitig im Hochparterre angeordneten Erdgeschosswohnungen im Baubereich I.C sind nicht barrierefrei über den Hof zugänglich.

In den Obergeschossen des Baubereichs I.D weisen die Wohnungen Splitlevel-Versätze auf, deren Auswirkungen decken sich nicht mit dem Fassadenbild der Isometrie. Der barrierefreie Zugang ist erschwert, da vor und nach dem Lift jeweils interne Türen überwunden werden müssen. In den Grundrissen werden diverse funktionale Mängel festgestellt, aber auch qualitative Mängel aufgrund komplizierter und aufwendiger Erschliessungssituationen oder Einsichten zwischen Schlaf- und Wohnzimmer im Baubereich I.D.

Die hybride Holz-Beton-Konstruktion folgt einem regelmässigen Raster mit kurzen Spannweiten und verwendet ein modulares Holzpaneelsystem für die Fassaden. Mithilfe eines Baukastensystems können alternative Fassadenoptionen wie Wellbeton, Wellblech oder andere Materialien gewählt werden. Dies führt jedoch zu einer gestalterischen Beliebigkeit, die dem erklärten Ziel widerspricht, Beton ausschliesslich auf das statisch notwendige Minimum zu reduzieren. Das Projekt verspricht auf allen Ebenen alles zu leisten, lässt dabei aber eine ruhige Stringenz vermissen und erhält dadurch den Eindruck von Beliebigkeit durch zu grosse Vielfalt.

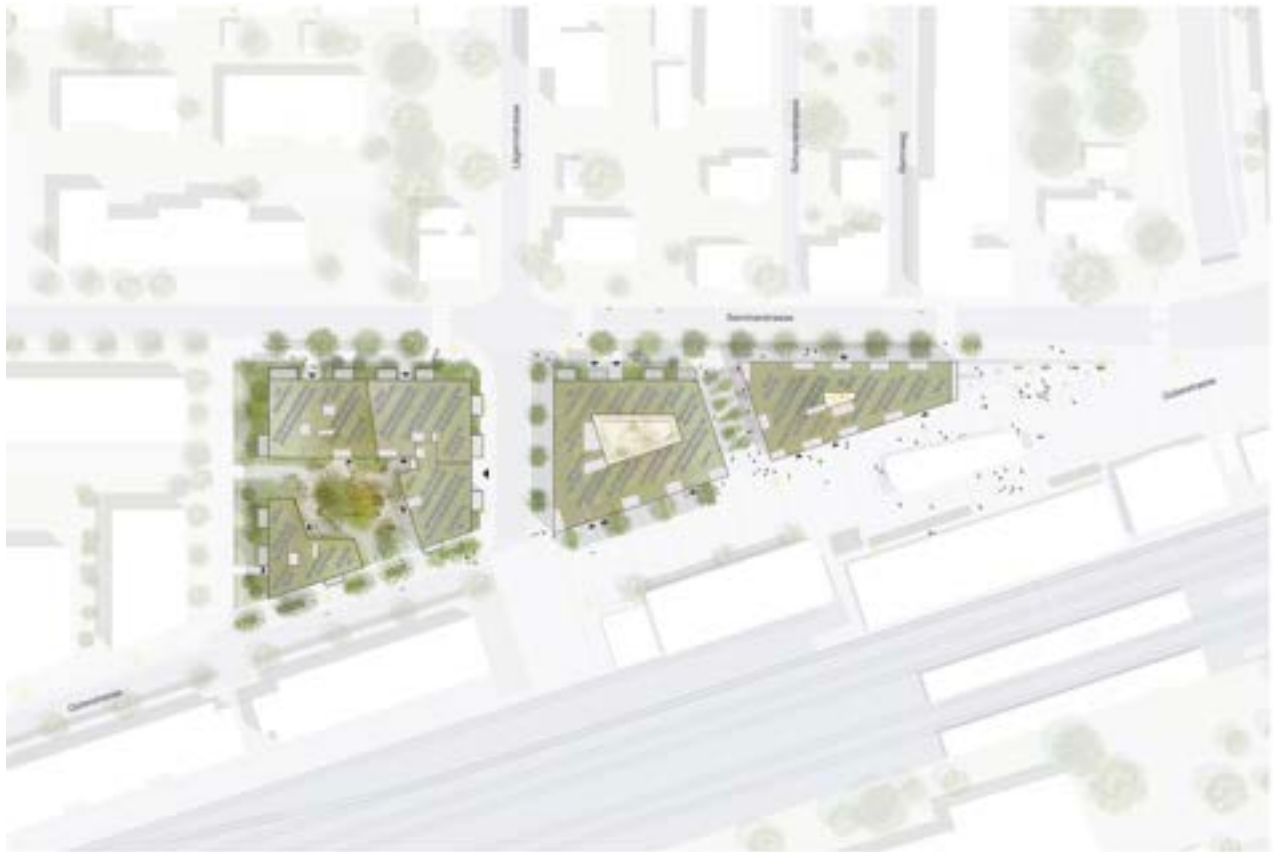
Wirtschaftlichkeit

Im Vergleich zu allen anderen Vorschlägen liegt das Projekt im Total der Gebäudevolumen, der Geschoss- und der Wohnflächen über dem Durchschnitt. Die Anzahl Wohnungen liegt im Durchschnitt aller Projekte.

Gesamtwürdigung

Das Projekt wurde massgeblich durch den Einsatz von digitalen Simulationen und KI entwickelt, was interessante Ansätze zu optimierten Gebäudetiefen und Fassadenausrichtungen hervorbringt. Die versprochenen Qualitäten sind jedoch oft nur schwer nachzuvollziehen. Der Ansatz, mithilfe von KI die grossen Entwurfparameter präzise zu optimieren und die bestmöglichen Lösungen zu finden, ist vielversprechend. Allerdings widerspiegelt sich diese Präzision nicht in der Fassadengestaltung, die durch ihre Austauschbarkeit beliebig wird. Der Umgang mit dem Splitlevel in den Grundrissen führt zu komplizierten Erschliessungsstrukturen. Der Versuch, in allen Aspekten ideale Lösungen zu finden, führt zu einer «Überkomplexität». Das Projekt bleibt ein interessanter Vorschlag, dem es jedoch an klarer gestalterischer Logik und Stringenz fehlt.

Aussicht von der Seminarstrasse



Situationsplan



Schnitt, Baubereich I.C.

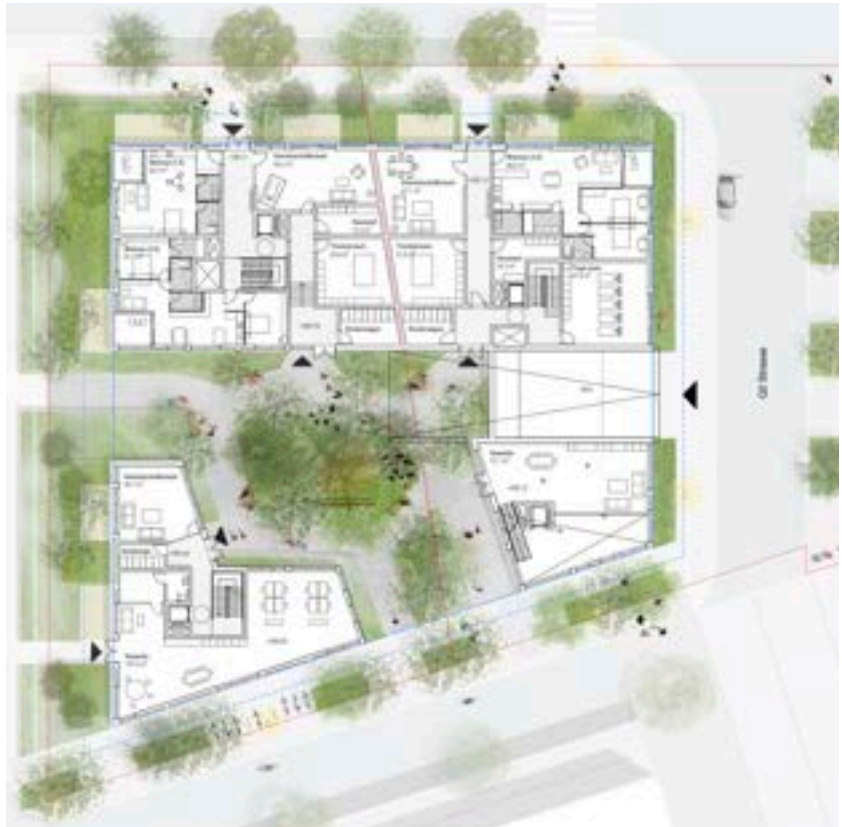


Schnitt Baubereich I

Ansicht Nordost, Baubereich I.C. und I.D.



Erdgeschoss, Baubereich I.C. und I.D.

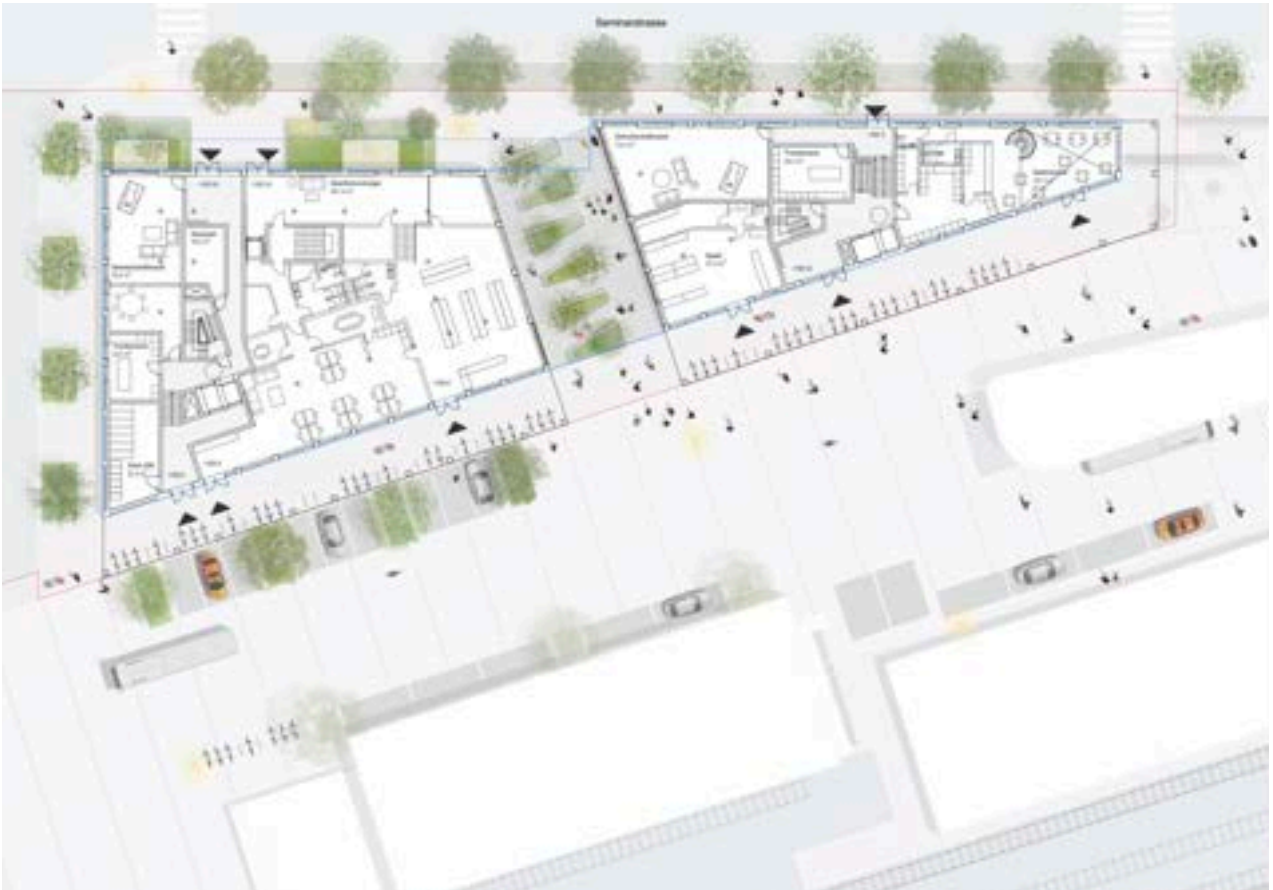


Untergeschoss, Baubereich I.C. und I.D.





Ansicht Nordost, Baubereich II.A.



Erdgeschoss, Baubereich II.A.



Untergeschoss, Baubereich II.A.

Ansicht Südwest, Baubereich I.C. und I.D.



Typischer Grundriss, Baubereich I.C. und I.D.



1. Obergeschoss, Baubereich I.C. und I.D.

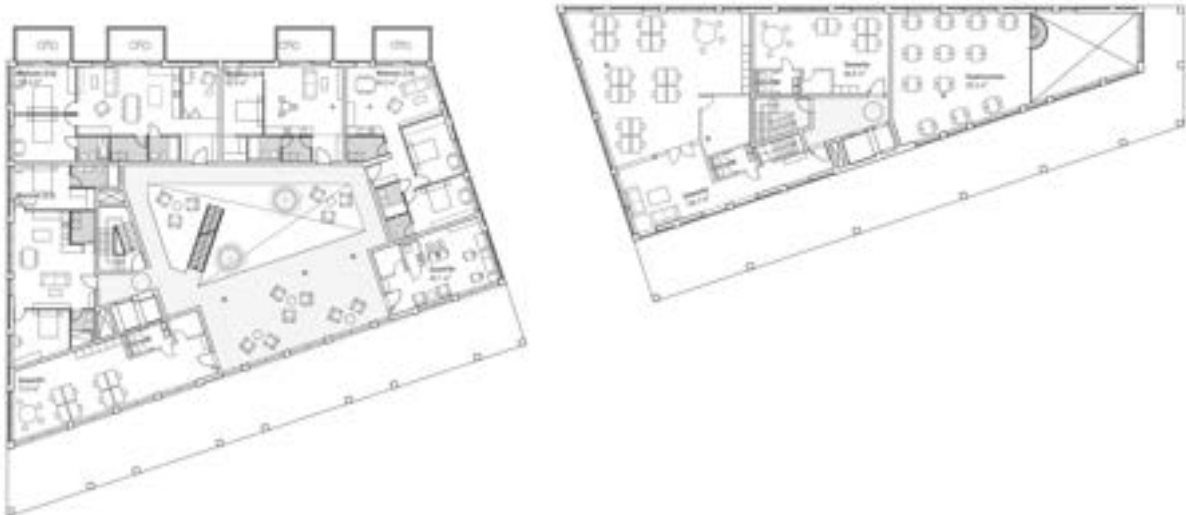




Ansicht Südwest, Baubereich II.A



Typischer Grundriss, Baubereich II.A



1. Obergeschoss, Baubereich II.A

2.5 Zi.-Whg. Grundrisse



3.5 Zi.-Whg. Grundrisse



4.5 Zi.-Whg. Grundrisse



5.5 Zi.-Whg. Grundrisse



7 GENEHMIGUNG

3. Dezember 2024

Das Beurteilungsgremium hat den vorliegenden Bericht genehmigt.

Sachmitglieder mit Stimmrecht

Danny Bucco



André Zehnder



Jlko Müller



Fabian Keller
(Ersatz Sachmitglied)



Hansjörg Pedrett
(Ersatz Sachmitglied)



Fachmitglieder mit Stimmrecht

Felix Fuchs



Jakob Steib



Kirsten Littarru-Bachmeier



Zina Lindemann
(Ersatz Fachmitglied)



