

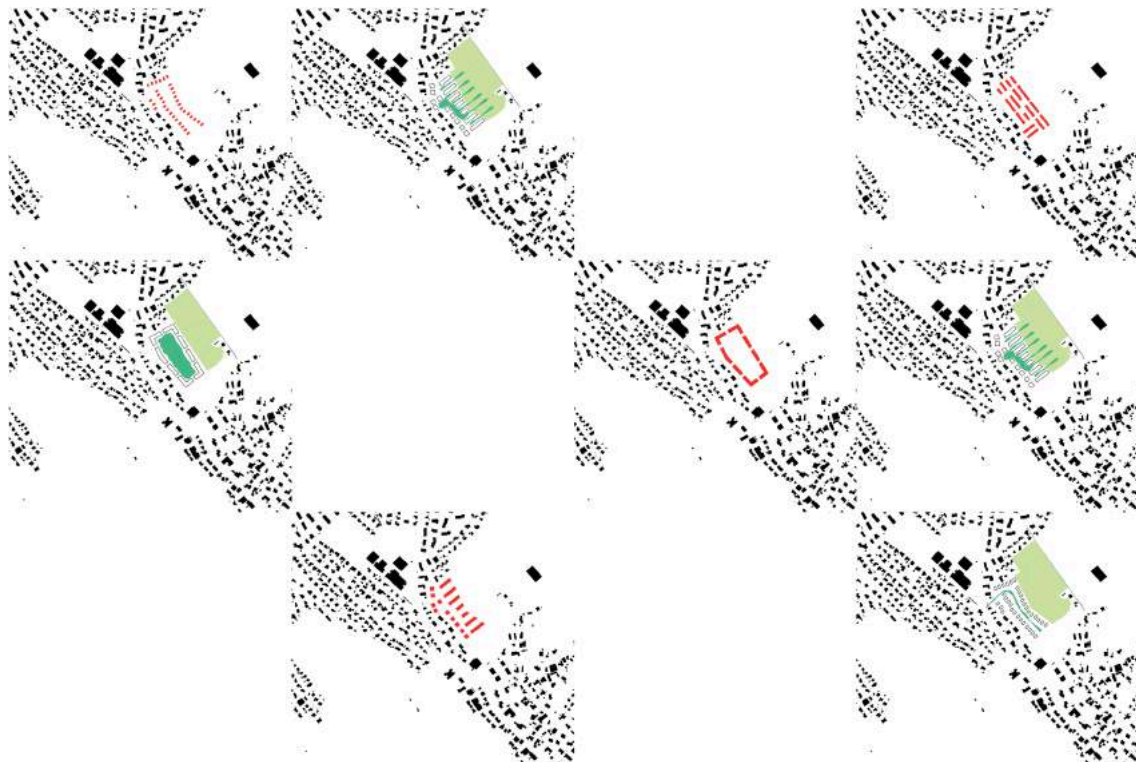


GEMEINDE BERIKON

Studienauftrag *Riedacher*

Bericht des Beurteilungsgremiums

23. April 2018



Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Veranstalter

Einwohnergemeinde Berikon
vertreten durch den
Gemeinderat Berikon,
Bahnhofstrasse 69
8965 Berikon

Studienauftrag

arcoplan klg
Renato Costamagna
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
T +41 56 203 40 20
rc@arcoplan.ch

Verfasser

Renato Costamagna, arcoplan klg, Ennetbaden
Philipp Husistein, Husistein & Partner AG, Aarau
Stefan Zantop, arcoplan klg, Ennetbaden
Thomas Belloli, Belloli Raum- und Verkehrsplanung, Brugg

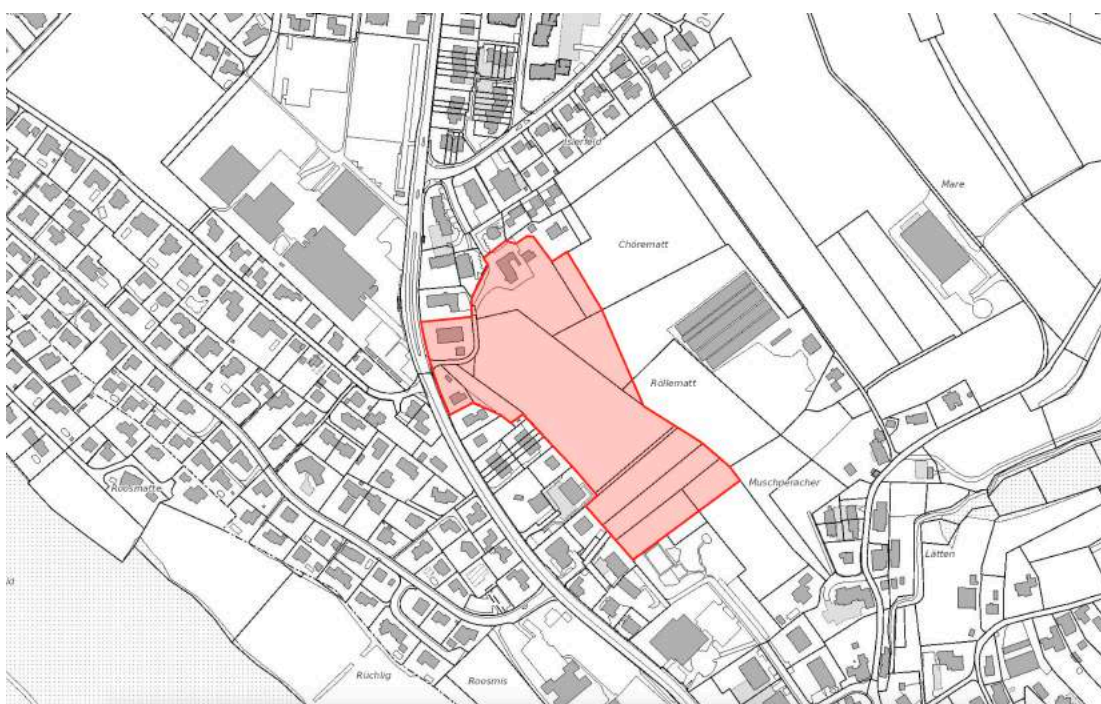
0	Inhalt	<i>Seite</i>
1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Zielsetzung und Aufgabe	2
2	Verfahren und Beteiligte	3
2.1	Veranstalterin und Beurteilungsgremium	3
2.2	Verfahrensart und Termine	3
2.3	Teilnehmende Planungsteams	4
2.4	Verfahrensablauf	4
3	Beurteilungskriterien	6
4	Beurteilung	7
4.1	Generelle Beurteilung	7
4.2	Synthese	7
5	Empfehlungen des Beurteilungsgerichtes	8
6	Projekte	9
6.1	OSMB Architekten AG	9
6.2	A4D Architekten	12
6.3	Lilin Architekten	15
7	Genehmigung des Berichtes	18

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Im Zuge der 2015 erfolgten Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Berikon wurden die planungs- und baurechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des rund 3 Hektaren grossen Areals Riedacher geschaffen. Das Gebiet ist dabei einer dreigeschossigen Wohn- und Mischzone zugewiesen und mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert worden.

Die Gemeinde hat ein evidenten Interesse an einer aus städtebaulich-architektonischer und sozialer sowie ökonomischer Sicht optimalen und nachhaltigen Entwicklung des Areals. Grundlegende Fragen zur Ortsanalyse, zur Raumnutzung, zur Zielgruppendefinition, zur Identitätsbildung, zur Energieeffizienz und zur Mobilität stehen im Zentrum der gemeinderätlichen Überlegungen. Ein interdisziplinäres, prozessorientiertes Vorgehen über ein Studienauftragsverfahren erscheint vor diesem Hintergrund als zweckmässig und zielführend.



Lage und Abgrenzung des Planungsareals

Zur Erlangung der Erschliessungs- und Baureife soll das kombinierte Verfahren, wie es in §§ 32ff des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) umschrieben ist, gewählt werden (Gestaltungsplan und Landumlegung). Essentielle Grundlage für die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes ist ein tragfähiges und konsolidiertes Erschliessungs- und Gestaltungskonzept. Ein bewährtes Vorgehen, um bei komplexen Aufgabenstellungen zu einem entsprechenden Konzept zu gelangen ist die Durchführung eines Varianzverfahrens. Ziel dieses, dem ordentlichen Verfahren vorgelagerten Planungsprozesses ist es, zusammen mit allen an der Planung beteiligten Akteuren einen Konsens zu finden, der sowohl die Bedürfnisse und Interessen der Grundeigentümer als auch der öffentlichen Hand gleichermaßen berücksichtigt und abbildet.

Der Gemeinderat Berikon hat zur Erreichung der gesteckten Ziele die Durchführung eines Studienauftrags beschlossen. Der Studienauftrag richtete sich an interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteams (Fachbereiche Architektur und Landschaftsarchitektur). Der Studienbeitrag bestand aus dem Lösungsvorschlag für eine zonenkonforme Überbauung.

1.2 Zielsetzung und Aufgabe

Das Areal „Riedacher“ soll vielfältige Nutzungen, eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität sowie eine gute städtebauliche Konzeption erhalten. Seit längerer Zeit ist vorgesehen, das zentral gelegene Areal, das derzeit unter neun Grundeigentümern aufgeteilt ist, gesamtheitlich und auf die übergeordneten Planungen und Konzepte abgestimmt zu entwickeln.

Zur Klärung der vielschichtigen Rahmenbedingungen an die Gebietsentwicklung wurde in einer dem ordentlichen Verfahren vorgelagerten 1. Planungsphase ein nicht anonymes Studienauftragsverfahren mit drei interdisziplinär zusammengesetzten Planungsteams durchgeführt. Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurde mit diesem Verfahren bewusst eine Konkurrenzsituation unter den Arbeitsgruppen geschaffen. Dadurch wurde gewährleistet, dass ein breites Lösungsspektrum abgedeckt werden kann. Es wurde zudem eine Auseinandersetzung auf verschiedenen Massstabsebenen - Übersicht, Konzept und Vertiefung - gefordert. Die Bearbeitung erfolgte in zwei Durchgängen, in denen die Bandbreite möglicher Konzepte eingegrenzt und die Lösungsansätze konkretisiert wurden.

Das Ziel dieses Vorgehens war die Erarbeitung von tragfähigen Vorgaben für die nachfolgenden Planungsschritte und -instrumente des ordentlichen Planungsverfahrens hinsichtlich Art, Mass und Anordnung der Nutzungen sowie der verkehrstechnischen Erschliessung des Gebietes. Ebenfalls standen eine allfällige Etappierung und die Beurteilung der wirtschaftlichen Machbarkeit der vorgeschlagenen Entwicklung im Vordergrund. Durch einen parzellenübergreifenden Entwicklungsansatz können bei geschickter Planung ein stimmiges Gesamtbild, attraktive öffentliche Räume und somit für die Bevölkerung langfristige Mehrwerte geschaffen werden. Zudem werden für den einzelnen Grundstückbesitzer Entwicklungspotentiale aufgezeigt und Planungssicherheit geschaffen.

Mit den Studienaufträgen sollten die städtebaulichen Prinzipien für die Arealentwicklung ausgelotet und definiert werden. Im Rahmen des Verfahrens sollten insbesondere die nachstehenden Aspekte näher untersucht werden, um entsprechende Potentiale zu erkennen und deren Chancen und Risiken abzuschätzen:

- Orts- und städtebauliche Disposition
- Dichte / kubische Gestaltung / Massstäblichkeit und Körnigkeit
- Freiraumkonzept, Hierarchisierung der Aussen- und Freiräume
- Verkehrserschliessung und Durchwegung
- Entwicklungsphasen / Baufelder und Etappierung
- Gebäudetypologien
- Nutzungsdisposition

Ziel des Verfahrens war es, eine robuste Arealentwicklungsstrategie zu finden, die es ermöglicht, den hohen qualitativen und öffentlichen Ansprüchen, die an das Areal Riedacher gestellt werden, gerecht zu werden. Dieses soll als Grundlage für die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes mit Landumlegung dienen. Im Rahmen dieses Studienauftrages wurde kein Siegerprojekt erkoren. Daher konnte auch kein Folgeauftrag in Aussicht gestellt werden.

2 Verfahren und Beteiligte

2.1 Veranstalterin und Beurteilungsgremium

Veranstalterin des Studienauftrages war die Einwohnergemeinde Berikon. Die Federführung lag beim Gemeinderat Berikon.

Für die Organisation und Durchführung des Studienauftrages hat der Gemeinderat eine Steuerungsgruppe mit folgenden Mitgliedern eingesetzt:

Steuerungsgruppe	
Robert Sutter, Sutter Projects GmbH, Baar	Gesamtplanungsleitung, Vorsitz
Stephan Haag, Gemeinderat Berikon	Ressortchef Hochbau, Vertreter Einwohnergemeinde
Renato Costamagna, arcoplan, Ennetbaden	Projektleitung Studienauftrag
Daniel Roos, Gemeinde Berikon	Leiter Planung und Bau

Für die Beurteilung der Planungsbeiträge aus dem Studienauftragsverfahren wurde ein Beurteilungsgremium benannt. Das Begleitgremium nahm an den Präsentationen teil. Es diskutierte die einzelnen Projektschritte, legte die Vertiefungsvorgaben für die weitere Arbeit fest, begutachtete die abschliessenden Konzeptvorschläge der Teams und bestimmte die wichtigen Empfehlungen für das weitere Vorgehen. Das Begleitgremium setzte sich aus den Mitgliedern der Steuerungsgruppe sowie folgenden Personen zusammen:

Beurteilungsgremium	
Mitglieder Steuerungsgruppe	
Stefan Bossard, Gemeindeammann Berikon	Vertreter Ortsbürgergemeinde
Cosimo Caforio	Delegierter der privaten Grundeigentümer
Philipp Husistein, Husistein & Partner AG	Fachberater Architektur/Städtebau
Stefan Zantop, Arcoplan, Ennetbaden	Fachberater Landschaft/Freiräume
Thomas Belloli, Belloli Raum- und Verkehrsplanung	Fachberater Verkehr/Mobilität

2.2 Verfahrensart und Termine

Durchgeführt wurde ein Studienauftrag im selektiven Verfahren (Phase 1: Präqualifikation anhand von Referenzprojekten, Phase 2: Studienauftrag). Die drei eingeladenen Planungsteams wurden im Rahmen einer vorangegangenen Präqualifikation anhand von Referenzprojekten ausgewählt.

Termine	
- Verabschiedung Programm zum Studienauftrag	Ende Juni 2017
- Einreichung der Bewerbungen	17. August 2017
- Auswahl Planungsteams	22. August 2017
- Startveranstaltung in Berikon mit Begehung	17. Oktober 2017
- Schriftliche Fragestellung	Bis 31. Oktober 2017
- Zwischenpräsentation (getrennt), Analysen, in Betracht gezogene Strategien und Ansätze, sowie favorisierter Lösungsvorschlag *)	16. Januar 2018
- Schlusspräsentation	20. März 2018
- Schlussbericht durch Beurteilungsgremium	Ende April 2018

*) : Das Beurteilungsgremium diskutierte die jeweiligen Ansätze und formulierte generelle und projektspezifische Folgerungen für die Weiterbearbeitung.

2.3 Teilnehmende Planungsteams

Gestützt auf die durchgeführte Präqualifikation wurden folgende Architekturbüros zur Teilnahme am Studienauftrag ausgewählt:

- OSMB Architekten AG, Quellenstrasse 27, 8005 Zürich
- A4D Architekten, Weberstrasse 4, 8004 Zürich
- Lilin Architekten, Wengistrasse 2, 8004 Zürich

2.4 Verfahrensablauf

Das Studienauftragsverfahren gliederte sich in folgende Schritte:

Startveranstaltung

Die beauftragten Planungsteams wurden anlässlich einer Startveranstaltung über die Aufgabe orientiert, das Areal wurde besichtigt und die Unterlagen abgegeben. Diese Eröffnung gewährleistete einen optimalen Informationsaustausch zwischen allen Beteiligten und diente der Klärung von Verständnisfragen bezüglich der Aufgabenstellung und des Verfahrens.

Fragerunde

Die Planungsteams erhielten die Gelegenheit, schriftlich Fragen zur Aufgabe und zu den Randbedingungen einzureichen. Die Antworten wurden an alle am Verfahren Beteiligten verteilt.

Zwischenpräsentation

Die Planungsteams präsentierten getrennt ihre Analysen, die in Betracht gezogenen Strategien und Ansätze, sowie den favorisierten Lösungsvorschlag. Das Beurteilungsgremium diskutierte die jeweiligen Ansätze und formulierte generelle und projektspezifische Folgerungen für die Weiterbearbeitung.

Schlusspräsentation

Die Planungsteams präsentierten ihre Konzeptabgabe und gaben ihre Arbeiten gemäss den Anforderungen ab. Das Beurteilungsgremium hatte Gelegenheit, Fragen zu stellen. Wichtige Aspekte der Vorprüfung und der Schlussberatung wurden festgelegt.

Beurteilung

Das Beurteilungsgremium beriet die Konzepte anhand der konkreten Rahmenbedingungen aus der Aufgabenstellung sowie allgemeingültiger Beurteilungskriterien und legte die Empfehlungen für das weitere Vorgehen und der nächsten Verfahrensschritte fest.

3 Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium beriet die Konzepte im spezifischen Sinn anhand der im Programm zum Studienauftrag formulierten Aufgabenstellung sowie im allgemeinen Sinn anhand der nachstehenden Beurteilungskriterien.

A Gesellschaft

- Gestaltung - Städtebauliche und gestalterische Qualität der Gesamtlösung (Dichte, Körnung und Massstäblichkeit, Einbindung und Bezug zur umliegenden Quartierstruktur, Materialität); Qualität der architektonischen Lösung (Grundriss und Schnitt, Erscheinungsbild und Proportionen); Gestalterische Qualität des Aussen- und Freiraumkonzeptes sowie dessen Bezug zu den angrenzenden Flächen (Landschaftsraum) und umgebender Bebauung; Identitätsstiftung (Eigenständigkeit, lokale Verankerung, Symbolhaftigkeit, Adressbildung); persönliche Gestaltungsmöglichkeiten (Personalisierung durch spätere Nutzer/Käufer).
- Nutzungen - Erfüllung des Nutzungsprofils; Zielgruppeneignung; Qualität der Wohnungen und Aussenräume; Anordnung; Zusammenspiel und Umsetzung von Wohnungsmix und Wohnungsgrössen; Eignung des Wegnetzes und der gemeinschaftlichen Aussenräume.
- Gemeinschaft - Soziale Kontakte (Belebung; Interaktion- und Kommunikation; Privatheit); Zugänglichkeit (Barrierefreiheit; Abgrenzung gemeinschaftliche und private Bereiche); Akzeptanz durch Quartierbevölkerung und Gemeinde.
- Wohlbefinden/Gesundheit - Behaglichkeit und Komfort (Tageslichtverhältnisse, Belüftung, Immissionen); Einsehbarkeit; Schutz der Wohnbereiche vor tatsächlichen und ideellen Immissionen.

B Wirtschaft

- Kosten und Erträge - Kosten-Nutzen-Verhältnis bezüglich Investitions- und Betriebskosten; Dichteoptimierung statt -maximierung; Flächeneffizienz der Siedlungs- und Erschliessungsstrukturen; Marktgängigkeit.
- Gebäudesubstanz - Machbarkeit; Effizienz des statischen und technischen Konzepts; Funktionstüchtigkeit der Gebäudehülle; Wert- und Qualitätsbeständigkeit über den ganzen Lebenszyklus; hohe Flexibilität für verschiedene und sich wandelnde Raum- und Nutzungsbedürfnisse.

C Umwelt

- Ressourcen - Zusammenspiel Volumetrie und Gebäudehülle; tiefer Wärme- und Energiebedarf durch konzeptionelle und bauliche Massnahmen (energieoptimiertes Konzept).
- Boden; Natur und Umwelt - Geringer Versiegelungsgrad; Qualität, Vielfältigkeit und Nutzbarkeit der Aussen- und Freiräume; naturnahe Grünraumgestaltung unter Berücksichtigung der umliegenden Naturelemente und des ökologischen Ausgleichs; nachhaltiger Wasserhaushalt.
- Mobilität und Erschliessung - Umweltverträgliche Abwicklung der Mobilität; verkehrsfreier Siedlungskern; Funktionalität und Effizienz der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen.

4 Beurteilung

4.1 Generelle Beurteilung

Primäres Ziel der Beurteilung der Projekte war es, für das Areal *Riedacher* aus städtebaulicher Sicht wichtige Erkenntnisse bezüglich massgebender baulicher Eckwerte und der Gestaltung zu gewinnen. Die Beurteilung erfolgte in mehreren thematisch gegliederten Durchgängen.

4.2 Synthese

Basierend auf den vorgenannten Beurteilungskriterien wurde eine intensive Diskussion geführt. Daraus sind die nachstehenden Aspekte hervorgegangen, die bei der weiteren Konkretisierung der Arealentwicklung *Riedacher*, insbesondere in Bezug auf die Ausarbeitung der Gestaltungsplanung zu berücksichtigen sein werden.

Die dem Sondernutzungsplan zugrundeliegende ortsbauliche Grundkonzeption muss hinsichtlich folgender Eckpunkte ertüchtigt werden.

A Erschliessung

1. Die Hauptverkehrserschliessung soll von der Bahnhofstrasse her stattfinden. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt über eine zweispurige Rampe. Optional und zur Verbesserung einer Bauetappierung kann eine zweite Zufahrt mit Rampenanlage von der *Musperfeldstrasse* her geprüft werden.
2. Grundsätzlich soll im Areal der Fuss- und Zweiradverkehr vom motorisierten Individualverkehr entflechtet sein („Wohnstrasse ohne Autos“).
3. Siedlungsintern ist die Zufahrt für Blaulicht-Organisationen und Umzugstransport sicher zu stellen. Einzelne wenige oberirdische Kurzzeit-Parkplätze können dafür an geeigneter Stelle angeordnet werden.
4. Für den Fuss- und Zweiradverkehr ist eine attraktiv gestaltete, öffentliche Verbindung vom *Musperfeld* zur *Chörematt* entlang platzartig gestalteter Verweilräume vorzusehen.

B Bebauung

5. Grundsätzlich ist ein städtebaulich robustes Konzept zu wählen, das Identitäten schafft und markant in Erscheinung tritt.
6. Grossformen sind nicht bei der Bebauungstypologie, sondern bei den Frei- und Umgebungsräumen anzustreben.
7. Das Bebauungsmuster soll die bestehenden Grundstücksverhältnisse bestmöglichst berücksichtigen, sodass die anstehenden Grenzbereinigungen ohne Bonitierung und grössere Umlagen des Altbestandes ermöglicht werden.
8. Bei der Verteilung der Baumasse stehen 12-14 Baukörper bei einer Anlage von zwei Bautiefen im Vordergrund.
9. Die ideale Zieldichte der Überbauung liegt bei einer Ausnützung von rund 0,7 – 0,8.

C Freiraum

10. Grundsätzlich soll die Baukörperplatzierung aus der Definition der Freiräume folgen.
11. Trotz verschiedener Grundeigentümer mit unterschiedlich grossen Grundstücken soll ein einheitliches Freiraumkonzept gewählt werden.
12. Eine prägnant formulierte, öffentliche Achse quer durch das Quartier ("Wohnstrasse" mit keinem oder nur wenig Autoverkehr) überzeugt.
13. Es sollen funktionale Aussenräume mit verschiedenen Öffentlichkeitsgraden für verschiedene Altersgruppen und Nutzerprofile geschaffen werden.

5 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums

Die Beurteilung der Projekte hat ergeben, dass sich die anstehende Gestaltungsplanung und Grenzbereinigung in der anschliessenden Phase des Arealentwicklungsprozesses - gemessen an den baurechtlichen Rahmenbedingungen sowie der bestehenden Eigentumsverhältnisse - grundsätzlich auf alle Projekte abstützen kann. Allerdings vermag kein Projekt in allen relevanten Aspekten in der vorliegenden Form restlos zu überzeugen. Das Beurteilungsgremium hat daher aus den drei Projekten auch kein Projekt ausgewählt, welches als Basis für die Gestaltungsplanung dienen soll. In einem nächsten Schritt sollen die besten Aussagen und die wichtigsten Erkenntnisse der Studien abgewogen und - soweit möglich - vereint werden.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt dem Gemeinderat, die Resultate aus dem Studienauftrag im Sinne einer Konklusion gemäss vorstehender Synthese konsolidieren zu lassen.

6 Projekte

6.1 OSMB Architekten AG



Situationsplan

Städtebauliches und architektonisches Konzept

Die Verfasser teilen das Areal in zwei Bereiche. Strassenseitig – und damit der gewachsenen Bebauung zugeordnet – etablieren sie einen Streifen mit kleinteiligen, punktförmigen Bauten. Hin zur offenen Raumkammer sehen sie vier Paare von quer zum Hangverlauf angeordneten Zwillingsbauten vor. Diese Gebäude werden der Parzellenproportion entsprechend von Norden nach Süden länger und grösser. Zum Bauzonenrand hin treten die Gebäude mit vier Geschossen plus zurückgesetztem Attikageschoss in Erscheinung. Auf die Forderung der BNO nach einer angemessenen Geschossigkeit zum Bauzonenrand hin reagieren die Verfasser mit einem grösseren Grenzabstand.

Der Übergang zwischen den beiden Bebauungsformen wird mit einer Hangkante akzentuiert. Entlang dieser Kante wird der identitätsstiftende Aussenraum in Form einer Wohnstrasse angeordnet. Der Niveausprung wird hangseitig für Veloabstellbereiche und zudienende Ne-

benräume verwendet. Die Erschliessung erfolgt über die Bahnhof- und die Musperfeldstrasse und den Chörenmattweg. Die Einstellhalle wird primär über die Bahnhofstrasse erschlossen, die Rampe liegt parallel zur Wohnstrasse.

Ein attraktives Gefüge von unterschiedlichen Frei- und Aussenräumen durchzieht das Areal, neben der Wohnstrasse sind insbesondere die weit in die Siedlung eingreifenden Landschaftszungen attraktiv.

Der einzelne Baukörper ist zwei- bis vierbündig organisiert. Dadurch kann für das einzelne Gebäude eine gute Varianz und Flexibilität erreicht werden. Dem strengen städtebaulichen Konzept geschuldet ist der Umstand, dass in der Serie nicht alle Gebäude gleichwertig belichtete und ausgerichtete Wohnungen aufweisen können.

Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.79 (inklusive Attikaflächen).

Frei- und Aussenräume

Die Wohnstrasse ist das Herz der Siedlung und deren Adresse. Sie bildet darüber hinaus einen starken Merkpunkt im Freiraumgefüge der gesamten Gemeinde. Während sie gegen oben als Zäsur in der Siedlungsstruktur wirkt, gelingt unten die Anbindung der Gebäude gut. Die Zwillingsbauten spannen je einen Hof auf, welcher der Erschliessung dient und im Übrigen mit privat nutzbaren Aussenflächen besetzt ist. Die «mittlere» Freiraumkategorie, gemeinschaftlich nutzbare Flächen, fehlt fast vollständig, der Schwerpunkt liegt klar bei den Freiräumen mit hohem Öffentlichkeitsgrad. Die Landschaftszungen werden mit unterschiedlichen Baumarten bestockt. Sie unterstützen die Rhythmisierung und Adressbildung entlang der Wohnstrasse. Insgesamt wird mit der Wohnstrasse – auch mit abgemilderter Trennungswirkung gegen oben – eine starke Freiraumkonzeption etabliert, welche dem neuen Quartier ein beispielhaft robustes Gerüst verleiht.

Erschliessung und Verkehr

Die Anordnung der Tiefgaragenabfahrt überzeugt, da sie nicht direkt in der Flucht der Zufahrt liegt und somit gestalterisch wenig stört. Die Tiefgarage selber zeigt sich funktional, jedoch mit einer unterirdischen «Strasse», was zu höheren Geschwindigkeiten in der Garage selber verleiten könnte. Ein Schwerpunkt der Parkplätze liegt im Norden, was für einzelne Bewohnende zum Teil längere Wege innerhalb der Garage ergeben könnte. Das Areal wird auf der Oberfläche weitestgehend von motorisiertem Individualverkehr entlastet, einzelne Besucherparkplätze stören nicht. Besucher können mindestens in die Nähe der gewünschten Liegenschaft fahren. Das Schema der «Wohnstrasse» überzeugt. Es ist durchaus vorstellbar, dass sich die in den Visualisierungen gezeigte Belebung einstellen kann, weil die Wohnstrasse als Aufenthaltsraum für die Siedlung und auch als Durchgangsraum für Fuss- und Veloverkehr der Öffentlichkeit dienen kann.

Das Projekt zeigt offensichtlich, was es bedeutet, wenn viele Veloabstellplätze eingeplant werden müssen. Nicht alle Velos lassen sich direkt bei den Zugängen platzieren. Die Entscheidung, gewisse Plätze auch in der Tiefgarage und daher nur mit einem gewissen Umweg zugänglich zu platzieren scheint realistisch, weil Velos auch Sportgeräte umfassen, die nicht täglich bewegt werden.

Die gezeichnete Ausgestaltung der «Wohnstrasse» weist auf eine gute Funktionalität hinsichtlich der gestellten Anforderungen hin. Der Weg ist auch für die westlich des Areals zwischen Kantonsstrasse und *Riedacher* gelegenen Liegenschaften erreichbar. Dies ist wichtig, da die Kantonsstrasse nur einseitig eine Trottoirverbindung aufweist. Die Linienführung und Breite scheinen durchaus angemessen – die Wohnstrasse lässt sich mit einem guten Si-

cherheitsgefühl mit dem Velo befahren sowie zu Fuss begehen. Die erforderliche Übersicht ist gegeben.

Entwicklung im Rahmen der Bearbeitung

Die Grundkonzeption blieb im Rahmen der Phasen beibehalten. Zu Gunsten einer verbesserten Adressierung und Identitätsstiftung wurde die Setzung der grossen Baukörper rhythmisiert. Die Bautiefe der Zeilenbauten wurde erhöht, was zu einer grösseren Varianz führt. In diesem Zuge wurde die Wirtschaftlichkeit verbessert (Mehrbänder) und die Ausnützungsziffer erhöht. Der Vorschlag, die Attikageschosse am Bauzonенrand anzuordnen (Stand Zwischenpräsentation) wurde abgeschwächt.

Etappierung und Parzellierung

Ausgehend von der ziemlich mittigen Erschliessung ab der Bahnhofstrasse umfasst diese erste Etappe auch die Erschliessung der Einstellhalle. In der Folge ist die Erweiterung nach Norden bzw. Süden unabhängig möglich. Entsprechende Teiletappen müssen die «Reihenfolge» in Abhängigkeit der Distanz zur Haupterschliessung einhalten. Der Baustellenverkehr der Südettappen wird über die Musperfeldstrasse abgewickelt werden müssen. Die zukünftige Parzellierung bildet Lagen und Etappierung ziemlich umfassend ab, einzig das Grundstück «Adelio» ist nicht unabhängig.

Würdigung

Die Stärken des Vorschlages sind primär im Verhältnis der «bebauten» zu den «nicht bebauten» Bereichen zu finden. Die Durchwegung des Areals mit einer Wohnstrasse ist attraktiv und identitätsstiftend. Nicht zu überzeugen vermag allerdings deren Höhensetzung und die damit einhergehende Ausbildung der Geländekante. Dies führt aus Sicht des Beurteilungsgremiums zu einer ungewünschten Separierung der bestehenden und der neuen Bebauung. Kritisch hinterfragt wird zudem die repetitive Anordnung der Zeilenbauten. Mit dem vergrösserten Abstand der Baukörper zur Bauzonengrenze wird «de jure» die Anforderung der BNO eingehalten, «de facto» wird der gewünschte «gestaffelte Übergang» zur Landwirtschaftszone jedoch nicht erreicht.

6.2 A4D Architekten



Situationsplan

Städtebauliches und architektonisches Konzept

Ihre Analyse führt das Team zum Schluss, den Riedacher als fließenden Raum bis an die heutige Bebauungsgrenze zu lesen. Folgerichtig ordnen sie in der sogenannten «Parkspange» eine knappe Erschliessung entlang diesem «strukturellen Bruch» an. Das freigespielte Gebiet nordöstlich dieser Achse besetzen sie mit drei schollenartigen Baubereichen. Der Anschluss, die Adressbildung zur Bahnhofstrasse wird räumlich inszeniert, als Spezialnutzung wird hier die Kita angeordnet.

Jede Scholle verfügt über einen durch vier Körper, windmühlenförmig gefassten hofartigen Aussenraum auf einem Plateau. Die vier Gebäude bilden eine Gemeinschaft. Die bergseitigen Häuser verfügen über vier Geschosse plus Attika, die talseitigen über drei plus Attika, die Attikageschosse sind dabei jeweils nach innen, zum Hof, angeordnet.

Die MIV-Erschliessung erfolgt primär über die Bahnhofstrasse, die Rampe zur Einstellhalle und die Besucherparkplätze sind denn auch in diesem Bereich angeordnet. Von hier aus verlaufen lediglich Spurwege zu den drei Baubereichen und den Höfen. Die Spurwege sichern zudem die Anschlüsse an die nördlichen und südlichen Quartierwege und -strassen. Ergänzend wird ein feines Netz von fussläufigen Verbindungen etabliert.

Leicht variiert, werden die Inseln jeweils von vier längsgerichteten Baukörpern gefasst. Die verbündigen Grundrisse lassen, innerhalb der definierten Bautypologie, eine gewisse Vielfalt an Grundrisstypen erwarten. Im vorliegenden konzeptionellen Stand vermögen allerdings nicht alle Wohnungen (Ausrichtung) zu überzeugen.

Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.69 (inklusive Attikaflächen).

Frei- und Aussenräume

Die Freiräume folgen einer starken Konzeption mit hohem Potenzial. Zwei sehr unterschiedliche Typologien ergeben zusammen mit dem prägnanten Bebauungsmuster ein stimmiges Ganzes: Zum einen fliesst die (Kultur-)Landschaft hangaufwärts und verdichtet sich oben zu einem als «Parkspange» bezeichneten Bereich. Zum andern werden Innenhöfe als gemeinschaftlich genutzte Freiräume ausformuliert. Diese Höfe dienen der Adressierung und bilden das Zentrum des gemeinschaftlichen Lebens in der Siedlung. Private Aussenräume stehen folgerichtig nicht im Zentrum. Die Parkspange ist primär durch einen dichten Baumbestand definiert und sekundär durch einen Spurweg sowie eine Sockelmauer mit bewegter Geometrie. Dies genügt nicht als angemessene Reaktion auf die Adressierung der Siedlung als Ganzes sowie die öffentlichen Freiraum-Ansprüche. Eine stärkere Ausformulierung der Parkspange ist hingegen problemlos denkbar und könnte zudem die noch vorhandenen Schwierigkeiten mit der Anbindung der einzelnen Höfe und dem Auftakt zur Siedlung von der Bahnhofstrasse her lösen.

Erschliessung und Verkehr

Die Tiefgaragenabfahrt liegt direkt am «Hauptankunftsort» neben dem Hauptzugang für Fuss- und Veloverkehr. Es entsteht eine Art Verkehrsknoten, welcher gut funktionieren kann. Besucherparkplätze sind ebenfalls sehr direkt erschlossen, was eine effiziente Flächennutzung für den motorisierten Individualverkehr ermöglicht. Die Tiefgarage selber ist stufengerecht geplant – die Zuteilung der Parkplätze sollte mit dem gewählten Schema gut funktionieren.

Die Ausformulierung der Verbindung Chörenmattweg (Nord) – Musperfeldstrasse passt sehr gut ins Konzept der Umgebungsgestaltung, hat aber wahrscheinlich noch zu wenig Funktionalität gemäss ihrer absehbaren Bedeutung im Gefüge der Gemeinde. Da an der Kantonsstrasse nur eine einseitige Rad- und Gehwegverbindung vorhanden ist, muss, besonders wenn ein neuer Siedlungsschwerpunkt entsteht, eine alternative Längsverbindung angeboten werden. Der geplante Spurweg vermag die Funktionalität für Veloverkehr nicht zu erfüllen, die «Ecken» in der Linienführung sind für die Befahrung mit Velos ungeeignet. An der generellen Lage der Verbindung zwischen Bestand und Planungsareal ist aber nichts auszusetzen. Auch das Thema mit versetzter Mauer, unterschiedlich befestigten Nischen und natürlich zurückhaltender Gestaltung ist durchaus interessant. Die Durchwegung des Areals ist selbstverständlich und passt zum Konzept – zwischen privaten Innenhöfen ist nicht die gleiche Qualität von Verbindungen nötig wie für die Öffentlichkeit.

Speziell und vielleicht fraglich ist die Platzierung der Kindertagesstätte im Einmündungsbereich des Chörenmattwegs in die Kantonsstrasse. Dieser Ort ist wohl zentral, würde aber gemäss seiner Funktion eine verbesserte Erschliessung für Fussverkehr erfordern. So wie sich das Konzept aktuell präsentiert, ist dieser Ort hauptsächlich auf eine passende Gestaltung für die Erschliessung mit motorisiertem Individualverkehr ausgelegt.

Entwicklung im Rahmen der Bearbeitung

Die Grundkonzeption blieb im Rahmen der Phasen beibehalten. Die Ausnutzungsziffer wurde ganz leicht erhöht. Die Baukörper wurden vereinheitlicht.

Etappierung und Parzellierung

Die Etappierung wird nicht im Detail aufgezeigt, grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass eine Insel jeweils eine Etappe bilden kann. Diese können im Prinzip auch je einzeln über eine Tiefgarage erschlossen werden. Die Grundeigentümer einer Insel bilden bezüglich der Realisierung realistisch eine Schicksalsgemeinschaft, die Parzellierungen selber funktionieren.

Würdigung

Die attraktiv aufeinander abgestimmten stimmungsvollen Aussenräume bilden das starke Rückgrat des Vorschlages. Allerdings werden die Spurwege als zu schwache Erschliessung der drei Höfe taxiert. Wichtig ist der Beitrag vor allem auch hinsichtlich der Gliederung und Aufteilung des Quartiers. Die drei Einheiten brechen das grosse Areal zu Gunsten einer angenehmen Massstäblichkeit auf. Die aufgezeigten Baukörper werden als zu streng und zu eingeschränkt wahrgenommen, hier wäre ein grösserer Spielraum der Typologien wünschenswert (fairerweise muss darauf hingewiesen werden, dass die Hinweise des Beurteilungsgremiums anlässlich der Zwischenbesprechung möglicherweise zu dieser Disposition geführt haben).

Die Absicht, die Adressierung an der Bahnhofstrasse räumlich zu unterstützen ist nachvollziehbar, tatsächlich ist diese Lage aber denkbar ungeeignet für die Anordnung einer KITA.

6.3 Lilin Architekten



Situationsplan

Städtebauliches und architektonisches Konzept

Ausgehend von der gewachsenen Struktur schlagen die Verfasser einen «Sprawl mit hoher Dichte» vor. 16 Punktbauten sind zweireihig (mit zwei Ausnahmen) im Riedacher angeordnet. In Hangrichtung werden die Gebäude mit einem mäandrierenden Wegenetz erschlossen. Quer zum Hang wird zwischen den Häusern eine relativ dichte Bestockung vorgesehen. So entsteht eine ziemlich hierarchielose gleichmässige Bebauungsstruktur.

Die Baukörper sind gestaffelt und gegliedert. Sie verfügen über drei bis vier Geschosse plus Attika. Differenzierte Fussabdrücke lassen drei-, vier- und fünfbündige Grundrisse zu. Eine grosse Varianz und ein breites Zielpublikum können so sichergestellt werden. Die Verfasser beabsichtigen durch die Setzung räumliche Bezüge und Sichtachsen in die umliegenden Gebiete. Diese Idee wird aber nicht nur beim Sondertyp «B4» und «C4» sondern generell etwas in Frage gestellt, zu diesem Umstand trägt nicht nur die Dichte sondern auch die Aussenraumgestaltung ihr Scherflein bei (raumgreifender Baumbestand).

Das innere Wegenetz wird partiell zu kleinen Plätzen ausgeweitet, eine Übergangsschicht vermittelt zwischen diesen öffentlichen Bereichen und den kleeblattartig gefassten privaten Aussenbereichen.

Die MIV-Erschliessung erfolgt über die Bahnhofstrasse und die Musperfeldstrasse. Der Anschluss Bahnhofstrasse ist inklusive dem Bereich der Einstellhallenrampe sehr eng disponiert. Für den FRV sind weitere Anschlüsse an das Quartiernetz nachgewiesen.

Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.85 (inklusive Attikaflächen).

Frei- und Aussenräume

Der «Dorfgarten» lässt sich als grosse Parklandschaft lesen, die trotz ihrer Vielfalt einen starken Zusammenhalt aufweist. Die Grünräume stehen in einer angenehmen Proportion zum bebauten Volumen. Die Integration von privaten Gartenbereichen ist gut gelöst, und es stehen einzelne Orte für gemeinschaftliche Nutzungen zur Verfügung. Der Freiraum weist einen geringen Öffentlichkeitsgrad auf, da abgesehen von einzelnen Ausweitungen im Wegenetz keine Bereiche vorgesehen sind, welche in einer höheren Hierarchie stehen würden. Der zu wenig ausgeprägten Hierarchisierung der Freiräume könnte allerdings begegnet werden, indem zwischen den beiden Bautiefen eine stark ausformulierte Achse (oder Abfolge von Plätzen) mit öffentlichem Charakter etabliert wird, allenfalls verbunden mit einer Reduktion der Anzahl Bauten (siehe oben, Gebäude «B4» und «C4»).

Erschliessung und Verkehr

Die Entflechtung von Fuss- Velo- und motorisiertem Individualverkehr funktioniert mit der direkten Tiefgaragenabfahrt ab Chörenmattweg gut. Besucherparkplätze sind direkt im Einmündungsbereich des Chörenmattweg angeordnet, was unter der Voraussetzung der zu erwartenden Verkehrsmenge allenfalls als ungünstig beurteilt werden kann, je nach Frequentierung und Belegung der Besucherparkplätze. Weitere Besucherparkplätze an der Musperfeldstrasse stellen einen direkteren Zugang zu den Gebäuden im südlichen Teil sicher.

Die Darstellung der Tiefgarage scheint funktional, wobei stufengerecht noch einige Details zu klären wären (Hauszugänge / Zuteilung des Abschnitts Musperfeldstrasse). Eine zweispurige Abfahrt ist bei der Beschränkung auf einen Anschluss sicher zweckmässig.

Die in den Schemas hergeleitete Verbindung für Fuss- und Veloverkehr zwischen Chörenmattweg (Nord) und Musperfeldstrasse ist wohl eingeplant, weist aber beurteilt nach den zur Verfügung gestellten Plänen und Visualisierungen eine gewisse Privatheit auf. Als für Alltagsverkehr nutzbare Veloverbindung ist die Linienführung des Weges wenig direkt und sie scheint mehrseitig konfliktbehaftet. Velofahrende dürften sich wenig legitimiert fühlen, das Areal zu durchqueren und andererseits könnten sich Bewohnende durchaus gestört fühlen, wenn Velofahrende das Areal befahren. Weiter scheint die Orientierung / Hierarchisierung der Wege innerhalb des Areals noch unklar, Herleitung und Ausformulierung stimmen hier noch nicht überein.

Für Fussverkehr wurden die nötigen Verbindungen berücksichtigt (Im Gehen, Bushaltestelle Bahnhofstrasse). Die Wunschlinien sind begehrbar, wobei auch hier die Orientierung und die Direktheit unter der siedlungsbezogenen Gestaltung der Gebäudezwischenräume leiden. Übergeordnet betrachtet fehlt eine Hierarchisierung der Wege (der Räume) und damit eine Klarheit des Entwurfs.

Entwicklung im Rahmen der Bearbeitung

Das Prinzip der relativ kleinteiligen, punktförmigen Bebauung wurde beibehalten. Allerdings wurden Prägnanz und Erscheinung der Erschliessung stark modifiziert. Die Ausnutzungsziffer wurde von 0.8 auf 0.85 erhöht.

Etappierung und Parzellierung

Die Disposition von vielen punktförmigen Bauten dient der Parzellierung von Grundstücken mit mehreren Eigentümern. Zwischenstände vermögen aber in der vorliegenden Bearbeitungstiefe noch nicht zu überzeugen. Schwieriger stellt sich die Situation für die Einstellhalle

dar. Die zweiseitige Erschliessung hilft zwar, in Tat und Wahrheit wird aber der Bau der Einstellhalle den Takt vorgeben.

Würdigung

Der Beitrag des Vorschlages liegt in der kleinteiligen städtebaulichen Setzung der Gebäude. Dies führt allerdings in der Folge zu einer hohen gefühlten (und tatsächlichen) Dichte. Ausnützungen gegen 0.9 dürften im vorliegenden Fall wohl eher nicht zielführend sein. Bemerkenswert ist die Veränderung des Aussenraumkonzeptes von der Zwischenbesprechung zur Schlussabgabe. Das Beurteilungsgremium ist der Ansicht, dass der Vorschlag in diesem Punkt an Qualität verloren hat. Die mäandrierende innere Erschliessung ist nicht adäquat. Zusammen mit der gleichförmigen Bebauung entsteht eine uniforme repetitive Erscheinung.

7. Genehmigung

Vom Beurteilungsgremium genehmigt: Berikon, 23. April 2018

Robert Sutter (Vorsitz)



Stefan Bossard



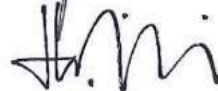
Stephan Haag



Cosimo Caforio



Philipp Husistein



Stefan Zantop



Thomas Belloli



Daniel Roos



Renato Costamagna

