

Entwicklung Sauerländer-Areal, Aarau Studienauftrag auf Einladung

Bericht des Beurteilungsgremiums

20. Dezember 2023



PLANAR

Auftraggeberin

Swisscanto Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial, vertreten durch:

Assetmanagement Zürcher Kantonalbank

Postfach

8010 Zürich

Andreas Brunner

Verfahrensbegleitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73

8055 Zürich

Dominic Schuppli und Corinne Hugentobler

Inhalt

Ausgangslage und Ziele	5
Perimeter	7
Bisherige Erkenntnisse	8
Aufgabenstellung	9
Bestimmungen zum Verfahren	11
Ablauf Studienauftrag	13
Beurteilung	14
Empfehlungen zur Weiterbearbeitung und Würdigung	16
Genehmigung	17
<hr/>	
Anhang Projektbeschriebe	18

Ausgangslage und Ziele

Der Swisscanto Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial, welcher durch das Assetmanagement der Zürcher Kantonalbank (nachfolgend: ZKB) geführt wird, ist Eigentümer der Parzelle 1104 an der Laurenzenvorstadt in Aarau. Das rund 4'000 m² grosse «Sauerländer-Areal» (Parzelle 1104) befindet sich an attraktiver, zentraler Lage an der Laurenzenvorstadt östlich der Altstadt von Aarau (vgl. Abb. 1). Das Areal war bis zum Wegzug im Jahr 2004 Firmensitz des geschichtsträchtigen Sauerländer-Verlags. Auf dem Grundstück befindet sich das historische Sauerländerhaus (Laurenzenvorstadt 89), welches ehemals als Verwaltungsgebäude des Verlags diente. Im Rücken zum Sauerländerhaus steht das ehemalige Ökonomiegebäude des Verlags (Laurenzenvorstadt 85/87), welches seit seiner Erstellung im 19. Jahrhundert mehrfach erweitert und umgebaut wurde. Auf der östlich angrenzenden Parzelle 3598 wurde im Jahr 2012 ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus (Laurenzenvorstadt 95) als Stockwerkeigentum erstellt. Das Grundstück war ursprünglich ebenfalls Teil des Sauerländer-Areals.

Seit dem Wegzug des Sauerländer-Verlags ist die Vermietung der Flächen im Ökonomiegebäude unbefriedigend. Die ZKB beabsichtigt daher, das Areal zu entwickeln und einem zukunftsfähigen Nutzungsmix mit einem Schwerpunkt auf Wohnnutzungen zuzuführen. Das Vorhaben soll zugleich als Chance genutzt werden, um den Freiraum neu zu gestalten und aufzuwerten.

Aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und den heute bestehenden, teilweise öffentlichen Nutzungen ist das Sauerländer-Areal sowohl in der öffentlichen Wahrnehmung als auch für das Ortsbild von grosser Bedeutung und stellt einen wichtigen Baustein der Innenstadt Aaraus dar. Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), in welchem das Sauerländer-Areal als Gebiet mit höchstem Erhaltungsziel beschrieben wird, untermauert die besondere Bedeutung des Areals für das Ortsbild und dessen Teile.



Abb. 1 - Übersicht Sauerländer-Areal; Quelle Luftbild: Geoportal Aarau, 2022

Sowohl auf dem Areal selbst als auch im unmittelbaren Umfeld befinden sich zudem denkmalgeschützte Bauten, welche mit dem gebührenden Respekt zu behandeln sind. Darüber hinaus unterquert der Sauerländer-tunnel (Strassentunnel) das Areal, wodurch die Einbautiefe und zulässigen Auflasten eingeschränkt sind. Durch die Nähe der beiden Tunnelportalen und die Lage an der Kreuzung Laurenzenvorstadt / Tellirain ist das Grundstück zudem mit Verkehrslärm vorbelastet.

Angesichts der anspruchsvollen Ausgangslage, beauftragte die ZKB im Frühjahr 2021 das Büro Ernst Niklaus Fausch Partner AG, Zürich mit der Durchführung einer Machbarkeitsstudie. Die Studie zeigt auf, dass eine qualitätsvolle Entwicklung mit einem Schwerpunkt auf Wohnnutzungen auf dem Sauerländer-Areal möglich ist. Weiter kam die Studie zum Schluss, dass ein Erhalt oder Teilerhalt des Ökonomiegebäudes aus denkmalpflegerischer Sicht keine wesentlichen Vorteile mit sich bringt. Stattdessen erscheint aus heutigem Gesichtspunkt ein sorgfältig gesetzter Ersatzneubau für das Gebäude der Situation angemessen, was es im Studienauftrag weiter zu untersuchen und erhärten galt.

Ziele

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die ZKB das Sauerländer-Areal (Parzelle 1104) einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Entstehen soll eine städtebaulich, architektonisch und freiräumlich hochstehende Überbauung, welche sich optimal in die sensible Umgebung und den baulichen Bestand einfügt und einen nachhaltigen Beitrag an die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Areals leistet. Neben einem sorgfältig gesetzten Ersatzneubau für das Ökonomiegebäude sind auch Lösungen denkbar, welche das bestehende Gebäude oder Teile davon erhalten. Die attraktive, gut erschlossene Lage zwischen Altstadt und Bahnhof soll zudem als Chance genutzt werden, um ein Wohnangebot zu schaffen, welches sich durch hochwertige und kreative Lösungen von «herkömmlichen» Wohnangeboten abhebt. Mit der Neugestaltung der Freiräume soll ein deutlicher Mehrwert für das Areal entstehen.

Um das bestmögliche Projekt für die angestrebte Entwicklung und ein geeignetes Planungsteam zu finden, führte die ZKB den vorliegenden Studienauftrag mit fünf eingeladenen Planungsteams durch.

Perimeter

Projektperimeter

Der zu bearbeitende Projektperimeter umfasste die Parzelle Nr. 1104 mit einer Fläche von insgesamt 3'924 m² (Abb. 2, schwarz gepunktete Linie). Das Sauerländerhaus (Laurenzenvorstadt 89) bleibt unverändert erhalten (inkl. den heutigen Nutzungen). Ob ein Erhalt des Ökonomiegebäudes (Laurenzenvorstadt 85/87) oder von Teilen davon im Rahmen der Entwicklung sinnvoll ist und zu einer städtebaulich besseren Lösung führt, war im Verfahren zu prüfen.

Betrachtungsperimeter

Aufgrund der städtebaulichen Bezüge und bestehender Dienstbarkeiten waren über den Projektperimeter hinaus im Besonderen die östlich angrenzende Parzelle 3598, welche ursprünglich ebenfalls Teil des Sauerländer-Areals war, und die umliegenden Liegenschaften (Parz. Nrn. 1107, 3584 und 1108) in die Überlegungen miteinzubeziehen.

Darüber hinaus war je nach Fachbereich – bspw. Erschließung, Vernetzung, Höhenentwicklung etc. – das Gebiet (Nachbarschaft, Nahumgebung, Quartier, Stadt), welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabenstellung relevant war, in der Entwurfsarbeit zu berücksichtigen.

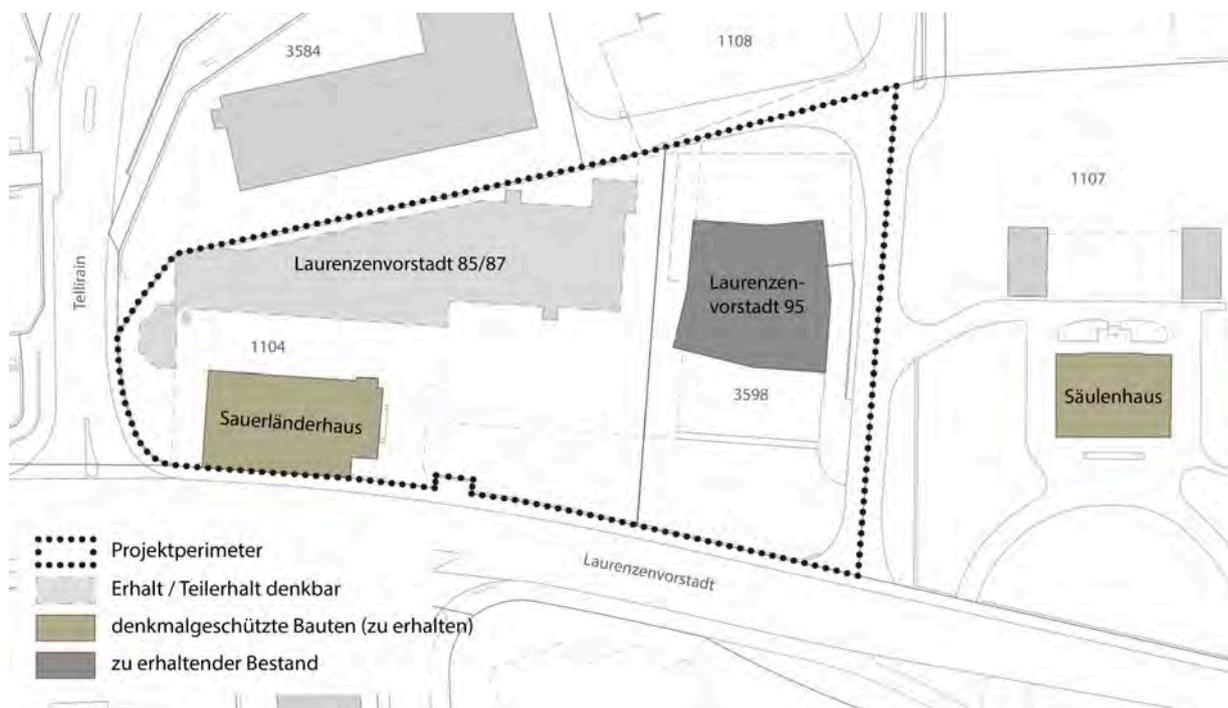


Abb. 2 - Projektperimeter = schwarz gepunktete Linie (Quelle AV-Daten: GeoView Aarau, 2022)

Bisherige Erkenntnisse

Im Zuge der Vorarbeiten (Machbarkeitsstudie) wurden die Möglichkeiten einer städtebaulich und denkmalpflegerisch verträglichen Lösung für die geplante Entwicklung unter Berücksichtigung der baurechtlichen Bestimmungen gemeinsam mit der Stadt Aarau und der kantonalen Denkmalpflege ausgelotet und diskutiert.

Die gewonnenen Erkenntnisse und daraus abgeleiteten Anforderungen an eine Entwicklung sind in der nachstehenden Abbildung zusammengefasst. Diese waren begleitend für die Entwurfsarbeit und im Rahmen des Studienauftrags zwingend zu berücksichtigen.



- | | | | |
|----------|---|--|---|
| | Baubereich Hochbauten | | Grenzabstand frei (angemessene Lösung im Zusammenspiel mit EG-Nutzung und Aussenraumgestaltung aufzuzeigen) |
| A | Gesamthöhe korreliert mit Traufhöhe Sauerländerhaus (max. 4 Geschosse inkl. Attika) | | Denkmalgeschützte Bauten |
| B | max. 5 Vollgeschosse + Attika | | Umschwung / Pflasterung Sauerländerhaus (zu erhalten) |
| | Freiraum, durchgrünt (untergeordnete Bauten zulässig bis max. 1 Geschoss) | | Einfriedung und Tore Sauerländer-Areal (zu erhalten) |
| | max. Ausdehnung Hochbauten in südliche Richtung (Fluchtlinie Südfassade Bestand) | | Brunnen (zu erhalten, Lage anpassbar) |
| | max. Ausdehnung Hochbauten in südliche Richtung (Fluchtlinie Nordfassade Sauerländerhaus) | | Erschliessung MIV |
| | Strassenabstand Kantonsstrasse (6 m) | | Zufahrt Tiefgarage Laurenzenvorstadt 95 (Anschluss zu prüfen) |
| | Grenzabstand frei (angemessene Lösung im Zusammenspiel mit Laurenzenvorstadt 95 aufzuzeigen, ca. 5 m) | | Zufahrt Besucher (bestehend, zu erhalten) |

Abb. 3 -Erkenntnisse und Anforderungen Sauerländer-Areal (Syntheseplan Machbarkeitsstudie, nicht massstäblich)

Aufgabenstellung

Zielsetzung

Ziel des Studienauftrags war die Erarbeitung eines städtebaulich, freiräumlich und architektonisch hochstehenden Projektvorschlags für die geplante Entwicklung des Sauerländer-Areals. Dabei sollte der spezifische Charakter des Ortes bestmöglich gewahrt und gezielt weiterentwickelt werden. Angesichts der Einstufung im ISOS (Erhaltungsziel A) und der sensiblen Umgebung, wurde von den Teilnehmenden eine vertiefte und respektvolle Auseinandersetzung mit dem baulichen Bestand und dessen Bedeutung für das Ortsbild erwartet. Durch eine ausgewogene Mischung von kleingewerblichen Nutzungen und hochwertigen Mietwohnungen und die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität, soll auf dem Sauerländer-Areal ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort entstehen.

Die ZKB beabsichtigt das Vorhaben als Arealüberbauung unter Berücksichtigung der baurechtlich zulässigen Ausnützung von max. 4'669 m² aGF für die Parzelle 1104 bzw. einem maximalen Neubauvolumen von 3'290 m² aGF zu realisieren.

Wohnangebot

Das Wohnangebot sollte ausschliesslich Mietwohnungen im oberen Preissegment umfassen. Angestrebt wurden kompakte, urbane Wohnungen mit offen wirkenden Grundrissen und einem hohen Grad an Flexibilität. Die Wohnungen sollten den Bewohnenden durch vielfältige Möblierungs- und Gestaltungsmöglichkeiten einen grossen Spielraum zur Selbstverwirklichung bieten. Gesucht waren hochwertige und kreative Lösungen, sowohl in der Grundrissgestaltung als auch in der Architektur und Materialisierung, welche sich bewusst von «herkömmlichen» Wohnangeboten abheben.

Nutzung Erdgeschoss

Neben Wohnnutzungen waren im Erdgeschoss auch Dienstleistungs- und Arbeitsnutzungen vorzusehen, welche das Wohnen optimal ergänzen und das gemeinschaftliche Zusammenleben der Bewohnenden fördern. Es wurde grossen Wert auf eine flexible Gestaltung gelegt, welche auch hybride Nutzungen und langfristige Umnutzungen ermöglichen.

Im Speziellen war eine flexible und umnutzbare Lösung für ein Kleinkino aufzuzeigen, wie dies bereits heute mit dem Kino Freier Film auf dem Areal vorhanden ist.

Freiräume

Angestrebt wurden Freiräume mit einer hohen gestalterischen und räumlichen Qualität. Die zu schaffenden privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiräume mussten gut nutzbar sein und den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern einen deutlichen Mehrwert und Ort der Begegnung bieten. Durch die starke Durchgrünung sollten sie gleichzeitig einen Beitrag zu einem angenehmen Mikroklima leisten und die lokale Biodiversität fördern. Die Öffentlichkeitsgrade innerhalb des Areals waren sorgfältig zu differenzieren. Im Speziellen war der heutige «Werkstattcharakter» der «Gasse» zwischen dem Sauerländerhaus und dem heutigen Ökonomiegebäude bestmöglich zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Erschliessung / Parkierung

Das Innere des Areals sollte möglichst frei von motorisiertem Verkehr sein. Die Autoabstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte waren entsprechend in einer unterirdischen Einstellhalle zusammenzufassen und die oberirdischen Besucher- und Kundenparkplätze auf ein Minimum zu reduzieren. Das Wegnetz im Inneren des Areals war übersichtlich und hindernisfrei zu gestalten. Es war auf eine optimale Vernetzung und Durchlässigkeit zu achten.

Nachhaltigkeit / Energie

Die ZKB beabsichtigt, die Neubauten nach SNBS-Gold zu erstellen und nach MINERGIE®-P-Standard zu zertifizieren. Die gewählte Konstruktionsweise und Materialisierung waren entsprechend wirtschaftlich und ressourcenschonend zu planen. Angestrebt werden eine einfache Austauschbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Bauteile (Systemtrennung im Bauwerk).

Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit hat für die ZKB im gesamten Entwicklungsprozess ein grosses Gewicht. Von den Teilnehmenden wurden daher Lösungen erwartet, welche bezüglich Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten attraktiv sind. Entsprechend waren kompakte Gebäudevolumen mit qualitativ hochstehenden und effizienten Grundrissstrukturen, effizienten Erschliessungssystemen und Flächennutzungen zu planen. Um keine negativen Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit aufgrund der gewünschten kreativen Wohnformen zu erhalten, sollte der Ausbaustandard hochwertig, aber nicht luxuriös sein. Es wurde Wert gelegt auf eine funktional-ästhetische Ausstattung. Ebenso war auf rationelle Realisierungsmöglichkeiten (hoher Grad an Vorfabrikation/Standardisierung) und einen niedrigen Primärenergiebedarf sowie ein optimales Verhältnis von HNF zu GF zu achten.

Bestimmungen zum Verfahren

Auftraggeberin und Organisation

Auftraggeberin des Verfahrens war die Swissscanto (CH) REF Responsible Swiss Commercial, vertreten durch das Assetmanagement der Zürcher Kantonalbank (Projektleiter: Andreas Brunner).

Die Begleitung und Organisation des Verfahrens erfolgen durch die PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich.

Art des Verfahrens

Es handelte sich um einen einstufigen Studienauftrag in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 (Ausgabe 2009) mit fünf eingeladenen Planungsteams. Es fanden eine Startveranstaltung (mit Begehung), eine schriftliche Fragenbeantwortung, eine Zwischenbesprechung und eine Schlussbeurteilung mit Schlusspräsentation statt.

Beurteilungsgremium und Experten

Fachmitglieder Beurteilungsgremium (stimmberechtigt):

- Peggy Liechti, Architektin
Liechti Graf Zumsteg Architekten ETH SIA BSA AG, Brugg (Fachmoderation)
- Massimo Fontana, Landschaftsarchitekt
Fontana Landschaftsarchitektur GmbH, Basel
- Jan Hlavica, Architekt
Stadtbaumeister, Stadt Aarau
- Philipp Kim, Architekt
Kim Strebel Architekten GmbH, Aarau (Ersatz)

Sachmitglieder Beurteilungsgremium (stimmberechtigt):

- Andreas Brunner, Assetmanagement,
Zürcher Kantonalbank, Zürich (Vorsitz)
- Judith Peter, Assetmanagement,
Zürcher Kantonalbank, Zürich
- Thomas Gianora
Swissscanto Invest by Zürcher Kantonalbank, Zürich
- Daniel Strebel, Assetmanagement,
Zürcher Kantonalbank, Zürich (Ersatz)

Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt):

- Reto Nussbaumer, Kantonaler Denkmalpfleger,
Kanton Aargau
- Anna Borer, Stv. Stadtbaumeisterin / Co-Leiterin
Stadtentwicklung, Stadt Aarau
- Thilo Gruner, Primus Property AG, Zürich
(Nutzung)
- Martin Siegenthaler, Rapp AG, Basel
(Bauingenieurwesen)
- Werner Abplanalp, Zap / Abplanalp Affolter Partner,
Bern (Bauökonomie)
- Jörg Lamster, Durable Planung und Beratung
GmbH, Zürich (Nachhaltigkeit)
- Oliver Tschudin, PLANAR AG für Raumentwicklung,
Zürich (Verfahren)
- Dominic Schuppli, PLANAR AG für Raumentwicklung,
Zürich (Verfahren)
- Corinne Hugentobler, PLANAR AG für Raumentwicklung,
Zürich (Verfahren)

Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt waren die folgenden fünf eingeladenen Architekturbüros (in alphabetischer Reihenfolge):

- felber widmer schweizer architekten sia ag, Aarau
- Gautschi Lenzin Schenker Architekten AG, Aarau
- PARC ARCHITEKTEN GmbH, Aarau
- Scheibler & Villard GmbH, Basel
- SSA Architekten AG BSA SIA, Basel/Visp

Der Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros und eines Bauingenieurs waren zur Bearbeitung der Aufgabenstellung zwingend vorgeschrieben. Eine Mehrfachbeteiligung der vorgeschriebenen Teammitglieder war ausgeschlossen.

Darüber hinaus war es den Teilnehmenden freigestellt, weitere Fachplaner und Spezialisten zur Bearbeitung von spezifischen Fragestellungen beizuziehen.

Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Projektstudien erfolgte anhand der nachfolgend beschriebenen Beurteilungskriterien. Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien eine Gesamtwertung im Rahmen seines Ermessens vor. Die Reihenfolge enthält keine Wertung.

Städtebau:

- Entwurfsidee/Konzept und Umgang mit dem Ort und den Vorgaben
- Städtebauliche Qualität des Projektvorschlages (Dichte, Baumassenverteilung, Massstäblichkeit, Eingliederung und Bezug zu bestehenden Bauten und Quartier)

Freiraum:

- Freiraumkonzept (Aufenthalts- und Nutzerqualität, Bezug zur Bebauung und Nutzungen)
- sozialräumliche Zonierung und Übergänge / Schwellen zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiräumen
- Aneigenbarkeit und Veränderbarkeit
- Räumliche und atmosphärische Qualitäten
- Durchlässigkeit und Durchgängigkeit
- Erschliessung und Zugänge, Adressbildung
- Umgang mit Aspekten der Klimaoptimierung (Hitzeminderung, Durchlässigkeit, Beschattung, Biodiversität, etc.)

Architektur:

- Architektonische Umsetzung der Entwurfsidee
- Qualität der architektonischen Lösung (formale Qualität, Gestaltung / Erscheinungsbild, Grundrisstypologien, Schnitte, Fassaden, Materialisierung)
- Umsetzung des Nutzungsprofils / Raumprogramms

- Qualität und Gebrauchstauglichkeit der Wohnungen
- Auffindbarkeit, Zweckmässigkeit der Erschliessung
- Sozialräumliche Qualität (Qualität/Funktionalität der gemeinschaftlichen Flächen, Aufenthaltsqualität, Nachbarschaften, Lebensräume und Aneignungsmöglichkeiten)

Ortsbild und Denkmalpflege:

- Umgang mit Anforderungen des ISOS
- Eingliederung und Bezug zu den denkmalgeschützten Bauten

Wirtschaftlichkeit:

- Gebäudeeffizienz (Kubatur, Nutzflächen, Konstruktion/Statik und Grundrisstypologien)
- Einhaltung der Vorgaben zu Wohnungsmix und Wohnflächen sowie zum angestrebten Nutzungsmass
- Baukosten (insb. Verhältnis von HNF zu GV und HNF zu GF)
- Betriebs- und Unterhaltskosten

Nachhaltigkeit / Umgang mit Ressourcen:

- Verwendung und Einsatz von Ressourcen
- Effizienz in Bezug auf den Energie- und Bodenverbrauch (bspw. Tageslichtverhältnisse, Verhältnis unterirdische zu oberirdischen Bauten, Kompaktheit, graue Energie)

Ablauf Studienauftrag

Versand der Unterlagen

Das Programm zum Studienauftrag und die Unterlagen wurden den Teilnehmenden am Freitag, 28. April 2023 zur Verfügung gestellt. Die Modellgrundlage wurde den Teilnehmenden an der Startveranstaltung vom Dienstag, 2. Mai 2023 abgegeben.

Startveranstaltung und Begehung

Am Dienstagnachmittag, 2. Mai 2023 fand die Startveranstaltung mit Vertretern des Beurteilungs- und Expertengremiums statt. Die Veranstaltung diente der Erläuterung des Programms, der Aufgabenstellung, der Rahmenbedingungen und Anforderungen sowie der Erwartungen der Auftraggeberin. Im Anschluss an die Veranstaltung fand eine geführte Begehung des Projektperimeters statt.

Fragenbeantwortung

Fragen zum Programm und den abgegebenen Unterlagen konnten bis am Mittwoch, 10. Mai 2023 bei der Verfahrensbegleitung eingereicht werden. Sämtliche Fragen und Antworten wurden anonymisiert und gleichzeitig allen Teilnehmenden am Mittwoch, 24. Mai 2023 als verbindliche Ergänzung zum Programm zugestellt.

Zwischenbesprechung

Am Dienstag, 4. Juli 2023 fand eine Zwischenbesprechung mit den Planungsteams statt. Die Besprechungen wurden mit den Teams einzeln durchgeführt.

Bis zur Zwischenbesprechung wurde von den Teilnehmenden der Entwurf eines städtebaulichen Konzepts erwartet, welcher die wesentlichen Grundsätze bezüglich städtebaulicher Setzung / Bauungsstruktur, Freiraum und Erschliessung umfasste.

Im Anschluss an die Zwischenbesprechung erhielten alle Planungsteams eine individuelle Rückmeldung des Beurteilungsgremiums in Form eines Kurzberichtes. Erkenntnisse mit allgemeiner Gültigkeit wurden allen Teams gleichlautend zugestellt.

Abgabe der Studiendossiers

Die vollständigen Studiendossiers und die Modelle mussten bis am Freitag, 22. September 2023 (Studiendossiers) bzw. Freitag, 6. Oktober 2023 (Modelle) bei der Verfahrensbegleitung eingetroffen sein.

Vorprüfung

Die eingereichten Projekte wurden vor der Beurteilung einer wertungsfreien Vorprüfung unterzogen. Diese umfasste die Einhaltung der formellen (Fristen, Vollständigkeit, Lesbarkeit und Sprache) und materiellen Bestimmungen (Erfüllung der Aufgabenstellung und Einhaltung der inhaltlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen). Im Rahmen der Vorprüfung wurden die eingereichten Projekte zudem hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit (vergleichende Kostenschätzung), Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte, Einhaltung der bautechnischen Vorschriften des Sauerländertunnels sowie hinsichtlich Denkmalpflege überprüft. Die Vorprüfung erfolgte durch:

- Zap / Abplanalp Affolter Partner, Bern (Bauökonomie)
- Durable Planung und Beratung GmbH, Zürich (Nachhaltigkeit)
- Rapp AG, Basel (Bauingenieurwesen)
- Kantonale Denkmalpflege (Denkmalpflege)
- PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (formelle Vorprüfung, Baurecht, allgemeine Anforderungen)

Alle Studiendossiers und Modelle wurden fristgerecht eingereicht und waren in den wesentlichen Bestandteilen vollständig. Leichte Verstösse gegen die materiellen Programmbestimmungen wurden bei allen Projekten festgestellt. Ein wesentlicher Verstoß gegen die gesetzlichen Rahmenbedingungen wurde bei einem Projekt festgestellt: Das Projekt des Teams SSA Architekten AG überschreitet den Projektperimeter unterirdisch um rund 2.50 m in Richtung Laurenzenvorstadt 95.

Die Feststellungen der Vorprüfung wurden in einem Kurzbericht zuhanden des Beurteilungsgremiums festgehalten.

Beurteilung

Die Beurteilung der Projekte fand am Montag, 23. Oktober 2023 und am Montag, 30. Oktober 2023 in Aarau statt. Das Beurteilungsgremium war an beiden Tagen vollzählig, womit die Beschlussfähigkeit an den Beurteilungstagen gegeben war.

Die Beurteilung erfolgte anhand der im Programm beschriebenen Beurteilungskriterien.

Feststellungen der Vorprüfung und Zulassungsbeschluss

Zum Einstieg in den ersten Beurteilungstag wurden die Feststellungen der Vorprüfung durch die beteiligten Expertinnen und Experten erläutert und im Plenum diskutiert. Mängel, welche die Vergleichbarkeit der Projektstudien beeinträchtigt, oder Verstösse, die einem der Teilnehmenden wesentliche Vorteile verschafft hätten, wurden nicht festgestellt. Das Beurteilungsgremium beschloss daher alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Schlusspräsentationen

Nach der Vorstellung der Vorprüfungsergebnisse folgten die Schlusspräsentationen durch die Planungsteams. Die Präsentationen fanden mit den Teams einzeln statt. Pro Team standen 25 Minuten für die Präsentation und 15 Minuten für die anschliessende Fragerunde zur Verfügung.

Erster Beurteilungsrundgang

Im ersten Beurteilungsrundgang wurden alle Projekte im Plenum eingehend diskutiert und beurteilt. Dabei wurden insbesondere die erreichten städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten, Erdgeschosskonzeption sowie die Verträglichkeit mit dem benachbarten Denkmalschutzobjekt intensiv diskutiert. Alle Projekte wurden der Aufgabenstellung in den wesentlichen Punkten gerecht und wiesen unterschiedliche Potenziale, Qualitäten sowie Defizite auf, welche einander gegenübergestellt und sorgfältig abgewogen wurden.

Nach Begutachtung sämtlicher Projekte beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig, die folgenden zwei Projekte auszuschliessen:

- **Scheibler & Villard GmbH, Basel**
- **SSA Architekten AG BSA SIA, Basel/Visp**

Trotz interessanter Ansätze und teilweise guter Lösungsvorschläge, vermochten die beiden Projektvorschläge insbesondere aufgrund von Mängeln bezüglich der gewählten städtebaulichen Setzung, der aufgezeigten Typologie und der Einordnung in den sensiblen städtebaulichen Kontext im Quervergleich nicht zu überzeugen.

Mit der Zuteilung der Projektbeschriebe und der Formulierung von Arbeitsaufträgen für eine Vertiefung der Vorprüfung in einzelnen Punkten (insb. Bewilligungsfähigkeit Laubengänge, Einhaltung Anforderungen Tageslicht / Solarenergieeinträge und Überprüfung Abstellflächen für Velos) wurde der erste Beurteilungstag abgeschlossen.

Vertiefte Vorprüfung

Der zweite Beurteilungstag startete mit einem Rückblick auf den ersten Beurteilungstag. Anschliessend folgte die Information über die Ergebnisse der vertieften Vorprüfung.

In Bezug auf die Gestaltung und Nutzung der Laubengänge sind gemäss Rücksprache mit der Sektion Baubewilligungen des Stadtbauamts Aarau alle Projekte bewilligungsfähig. Einschränkungen hinsichtlich Materialisierung müssen im Rahmen der Weiterbearbeitung berücksichtigt werden.

Die Einhaltung der Anforderungen an die Solarenergieeinträge (Minergie-P) wurde bei den Projekten der Teams felber widmer schweizer architekten ag und Gautschi Lenzin Schenker Architekten AG aufgrund der tiefen vorgelagerten Laubengänge als erschwert beurteilt. Ebenso besteht bei diesen beiden Projekten ein Optimierungspotenzial bezüglich der Tageslichtversorgung (Minergie-ECO). Alle drei verbleibenden Projekte eignen sich jedoch grundsätzlich für eine Zertifizierung nach SNBS.

Leichte Abweichungen von den Vorgaben zur Anzahl Veloabstellplätze wurden bei den Projekten der Teams Gautschi Lenzin Schenker Architekten und PARC ARCHITECTEN GmbH festgestellt. Die Abweichungen wurden allerdings als korrigierbar beurteilt.

Zweiter Beurteilungsrundgang

In Kenntnis der Ergebnisse der vertieften Vorprüfung wurden im Rahmen des zweiten Beurteilungsrundgangs die verbleibenden Projekte einer vertieften Beurteilung unterzogen und gegeneinander abgewogen. Im zweiten Rundgang diskutierte das Beurteilungsgremium schwergewichtig die architektonische Qualität und die Qualität der Grundrisse. Ebenso wurde die Qualität der Aussen- und Grünräume nochmals intensiv diskutiert. Im zweiten Rundgang beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig das folgende Projekt auszuschliessen:

- **PARC ARCHITEKTEN GmbH, Aarau**

Das Projekt zeugt von einer intensiven Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung. Besonders gelobt wird die Ambition, einen Teil des Bestandes zu erhalten und in den Neubau zu integrieren. Im Vergleich zeigte sich jedoch, dass durch den Erhalt keine zusätzliche Qualität entsteht. Letztlich konnte das Projekt aufgrund freiräumlicher und architektonischer Mängel im Quervergleich nicht vollständig überzeugen.

Kontrollrundgang

Im Rahmen eines Kontrollrundgangs wurden alle Projekte einer nochmaligen Durchsicht unterzogen und die bisherigen Entscheidungen des Beurteilungsgremiums reflektiert. Dabei bestätigte das Beurteilungsgremium sämtliche bisher gefällten Entscheide.

Engere Wahl

Aufgrund der Ausscheidungen im ersten und zweiten Beurteilungsrundgang verblieben somit folgende zwei Projekte in der engeren Wahl:

- **felber widmer schweizer architekten sia ag, Aarau**
- **Gautschi Lenzin Schenker Architekten AG, Aarau**

Die Projekte der engeren Wahl wurden im Plenum nochmals intensiv diskutiert. Neben der Qualität der architektonischen Lösung und der Grundrisse wurde auch der architektonische Ausdruck und die Aspekte der Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit nochmals diskutiert. Aus einer abschliessenden Gegenüberstellung und in Abwägung sämtlicher Beurteilungskriterien empfahl das Beurteilungsgremium der Veranstalterin einstimmig das Projekt des Teams rund um das Büro

Gautschi Lenzin Schenker Architekten AG, Aarau

zur Weiterbearbeitung gemäss den Programmbestimmungen.

Der Projektvorschlag überzeugt durch die gewählte städtebauliche Setzung und die angemessene volumetrische Ausbildung des Gebäudekörpers sowie den ansprechenden leichten architektonischen Ausdruck. Der Neubau gliedert sich damit optimal in das Ortsbild ein und wird als stimmiger Hintergrund zum Sauerländerhaus wahrgenommen. Darüber hinaus vermögen die hohe Qualität der Aussenräume als Begegnungs- und Aufenthaltsorte sowie die hohe Qualität der Wohnungsgrundrisse zu überzeugen.

Entschädigung

Das Beurteilungsgremium hielt fest, dass allen Teams die vereinbarte Pauschalentschädigung von CHF 30'000 (exkl. MwSt.) aufgrund der vollständigen Abgabe und Erfüllung der Aufgabenstellung vollumfänglich auszurichten ist.

Empfehlungen zur Weiterbearbeitung und Würdigung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig die Projektstudie des Teams rund um das Büro Gautschi Lenzin Schenker Architekten AG zur Weiterbearbeitung und die Beauftragung der

den gemäss den Programmbestimmungen.

Neben den im Projektbescrieb genannten Kritikpunkten sind im Rahmen der Weiterbearbeitung im Besonderen die nachfolgend aufgeführten, übergeordneten Punkte zu bearbeiten:

- Das Freiraumkonzept und die aufgezeigten Nutzungen und Zonierung überzeugen. Im Rahmen der Weiterbearbeitung ist die Formensprache sowie die Ausstattung im Aussenraum zu präzisieren.
- Der intendierte Werkstatt-Charakter des Neubaus wird verstanden und ist aus historischer Sicht als Hintergrund für das Sauerländerhaus schlüssig. Folgerichtig kommt der industrielle Charakter auch in der Fassade zum Ausdruck. Angesichts des absehbaren Nutzungswandels erscheint der gewählte industrielle Ausdruck in der Fassade allerdings noch zu stark. Im Zuge der Weiterbearbeitung ist der architektonische Ausdruck daher zu verfeinern. Der leichte, strukturelle Charakter ist beizubehalten.
- Angesichts der angestrebten energetischen Ziele ist die Belichtung der Wohnungen zu optimieren und das Potenzial für Photovoltaikflächen auf dem Dach zu erhöhen.

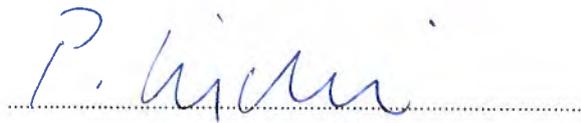
Das Beurteilungsgremium war beeindruckt von der hohen Qualität und der Vielfalt der eingereichten Beiträge, welche von einem grossen Engagement und der intensiven Auseinandersetzung mit dem Ort und der Aufgabenstellung zeugen. Das aufgezeigte Spektrum an Lösungsvorschlägen, ermöglichte vertiefte und differenzierte Diskussionen im Beurteilungsgremium und trug wesentlich zum erfreulichen Ergebnis bei. Allen Teilnehmenden gebührt daher ein grosser Dank für ihre wertvolle Arbeit.

Mit dem Beitrag des Teams rund um das Büro Gautschi Lenzin Schenker Architekten AG konnte ein hervorragendes Projekt gefunden werden, welches sich optimal in die sensible Umgebung und den baulichen Bestand einfügt und einen nachhaltigen Beitrag an die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Areals leistet. Das Beurteilungsgremium und die Auftraggeberin sind daher überzeugt, dass sich die Durchführung des Studienauftrags gelohnt hat und zum Erhalt einer optimalen Lösung für die geplante Entwicklung führte.

Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde am 13. Dezember 2023 durch das Beurteilungsgremium genehmigt.

Peggy Liechti



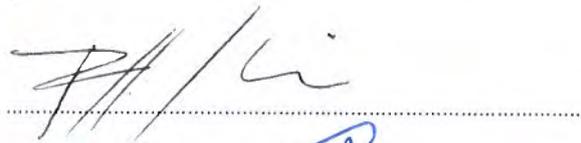
Massimo Fontana



Jan Hlavica



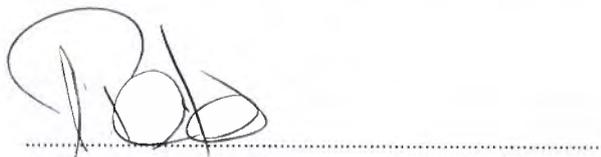
Philipp Kim



Andreas Brunner (Vorsitz)



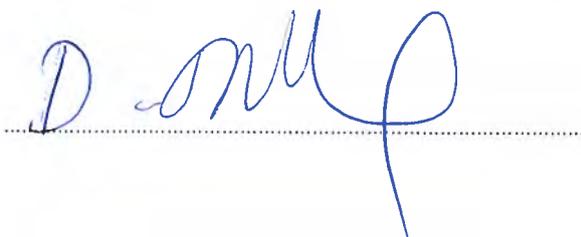
Judith Peter



Thomas Gianora



Daniel Strebel



Anhang Projektbeschriebe

Siegerprojekt

Gautschi Lenzin Schenker Architekten AG

Architektur

Gautschi Lenzin Schenker Architekten AG
Schachenallee 29
5000 Aarau
Andreas Gautschi, Dominik Lenzin, Philipp Schenker

Bauingenieur

Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG
Ausstellungsstrasse 36
8005 Zürich
Ciril Stadler

Landschaftsarchitektur

David & von Arx Landschaftsarchitektur GmbH
Fabrikstrasse 4
4500 Solothurn
Christoph von Arx



Die Projektverfassenden lancieren eine Neuinterpretation des ehemaligen Ökonomiegebäudes und Produktionsstätte des Verlagshauses. Das neue kompakte Volumen steht parallel zum Sauerländerhaus und reagiert mit einer Staffelung im Norden. Gleichzeitig wahrt es genügend Raum zur benachbarten Laurenzenvorstadt 95. Auf dem Sauerländer-Areal entsteht so ein stimmiges Ensemble mit vorgelagertem parkartigem Garten, der bis zum Säulenhause reicht.

Mit dem Ziel das Sauerländer-Areal und die Laurenzenvorstadt 95 als Einheit zu verstehen, wird die bestehende Gartenmauer sowie die Hecke weitergeführt und das Areal komplett eingefriedet. Zum Tellirain hin wird das Areal mit einer baumbestandenen Grünfläche räumlich gefasst. Hindurch führt eine grosszügige Treppe, die direkt in die gepflasterte Gasse führt. Sie ist das Herz des Areals und dient nebst der Erschliessung vor allem der Aneignung und Bespielung durch die Gewerberäume und Wohnateliers im Erdgeschoss. Der ursprünglich als Wirtschaftshof genutzte Vorplatz soll so wieder ein belebter Gassenraum werden. Gleiches gilt auch für den nördlich des Neubaus angelegten Freiraum, der durch den Höhenversatz zur Nachbarsparzelle sowie der erwähnten Gartenmauer eine hohe funktionale wie räumliche Qualität aufweist. Durch die Zufahrt für den MIV von Norden und die Anordnung der Parkplätze ist die Gasse weitestgehend befreit vom Verkehr. Die Erweiterung des Parks wird begrüsst und die beschriebene Säumung der Randbereiche überzeugt. Die gewählte Formensprache, respektive Linienführung der Wege erschliesst sich allerdings noch nicht vollends und die Ausstattung wie auch der Pavillon wirken etwas fremd.

Der gewerbliche Charakter des Neubaus wird durch die Fassade aus gewellten Faserzementplatten und die Holzbauweise gestärkt. Das sichtbare, schlanke Holztragwerk und das fein plissierte Dach tragen zum luftig leichten Erscheinungsbild bei, welches einen schönen Kontrast zum Sauerländerhaus und der Laurenzenvorstadt 95 bildet bei gleichzeitig ruhiger Eingliederung in die Dachlandschaft.

Eine regelmässige Struktur aus Stützen und Trägern ermöglicht Nutzungsflexibilität für Gewerberäume wie auch Wohnungen. Ausser in der Garage und über dem Kino kann die Lastabtragung vertikal erfolgen. Kompaktheit und einfache Konstruktionen lassen auf wirtschaftliche Erstellungskosten schliessen. Das Untergeschoss ist gut organisiert und so platziert, dass die historische Pflasterung erhalten bleibt und die unversiegelten Flächen optimiert werden. Der Laubengang ist aufgehängt und hat im Erdgeschoss keine Stützen. Der Gassenraum reicht so bis an die Fassade.

Holz ist auch im Innern der Wohnungen das dominierende Material. Stützen, Träger und Decken bleiben unverkleidet. Die von Westen nach Osten zunehmende Raumtiefe der Wohnungen wird geschickt ausgenutzt. Ein seitlicher Balkon bringt Tageslicht in die Mittelzone der tiefsten Wohnung. Besonders gut gefallen die Balkone auf der Nordseite, welche den Blick gegen Westen erlauben. Für jede Wohnung ist ein minimaler Eingangsbereich mit Garderobe ausformuliert. Der Laubengang ist genug breit, dass ein Bereich den Wohnungen als Aussenraum zugeordnet werden kann. Gut vorstellbar ist die Erfindung der Sitzpodeste zur Zonierung des Laubenganges, welche den Wohnungen mehr Privatheit geben sollen.

Durch die hohe Kompaktheit des Gebäudes und zugleich höchste Wohnungsanzahl schneidet das Projekt aus wirtschaftlicher Sicht sehr gut ab. Die qualitätsvollen, kompakten Wohnungen mit flexibler Grundrisskonfiguration entsprechen dem gesuchten Wohnangebot. Die Belichtung der Wohnungen könnte teilweise noch verbessert werden. Aufgrund fehlender Solarenergieerträge sind die gesetzten energetischen Anforderungen zudem erschwert erreichbar.

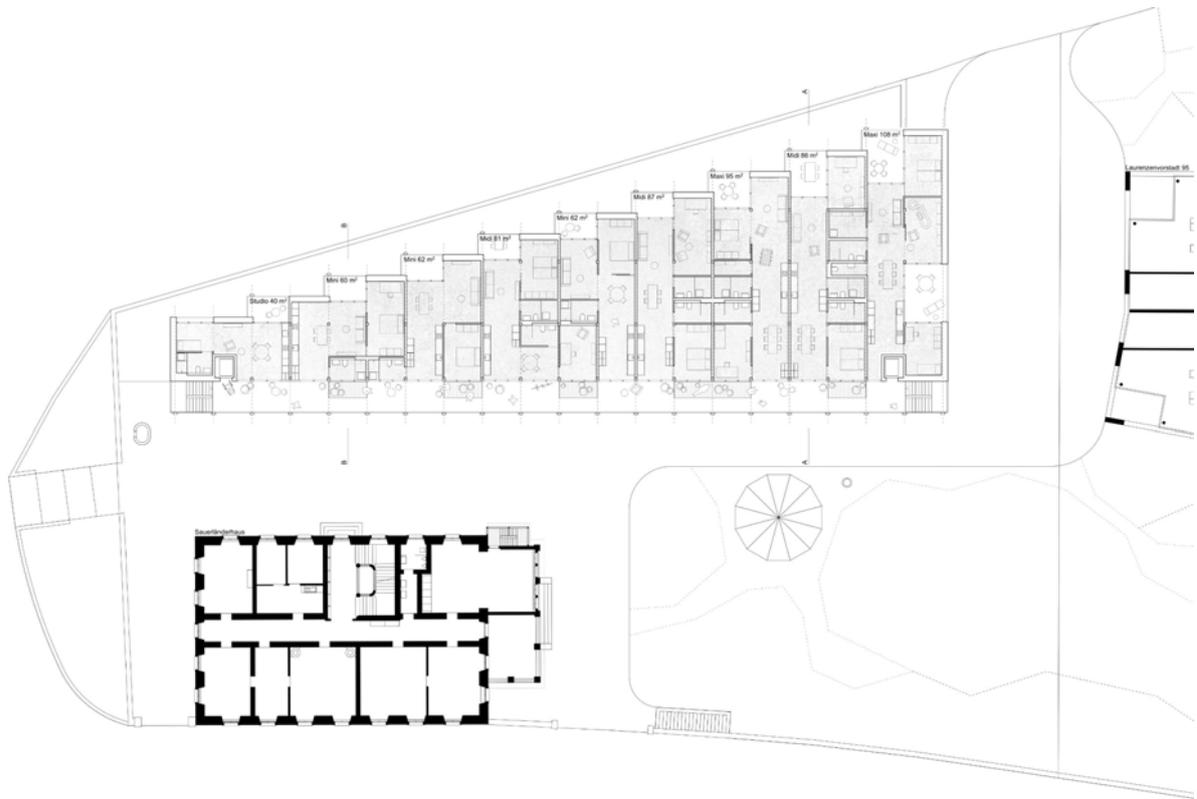
Das Projekt überzeugt durch Einfachheit und Logik. Durch die präzisen Reaktionen auf den Ort entsteht sowohl die charakteristische Form als auch eine spezifische Stimmung. Mit der lavierenden Hightech/Lowtech-Anmutung zeigt es sich als sehr gut möglicher neourbaner Partner zum Sauerländerhaus. Der Detailreichtum und die sorgfältige Durcharbeitung des Entwurfes schaffen eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität. Man kann sich gut vorstellen, dass sich das Sauerländer-Areal zu einem beliebten Treffpunkt und Wohnort in Aarau entwickelt.



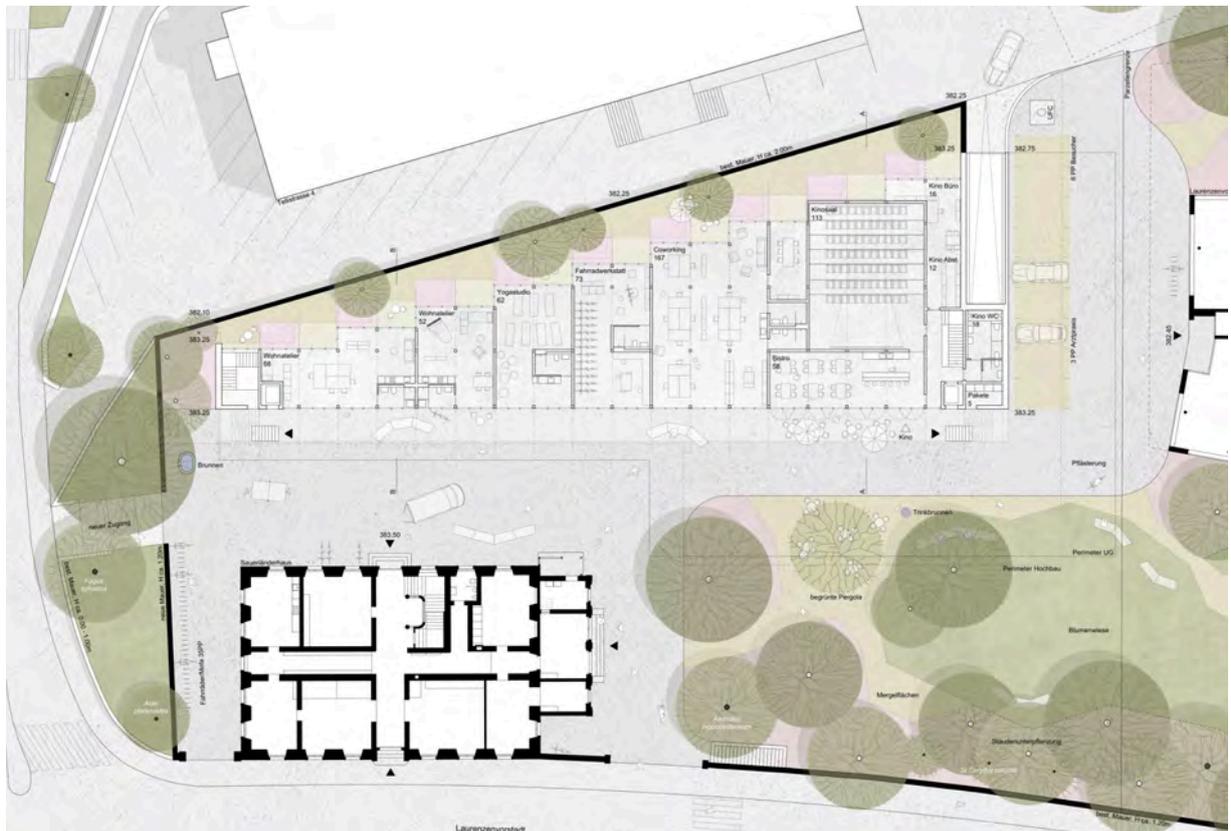
Situation



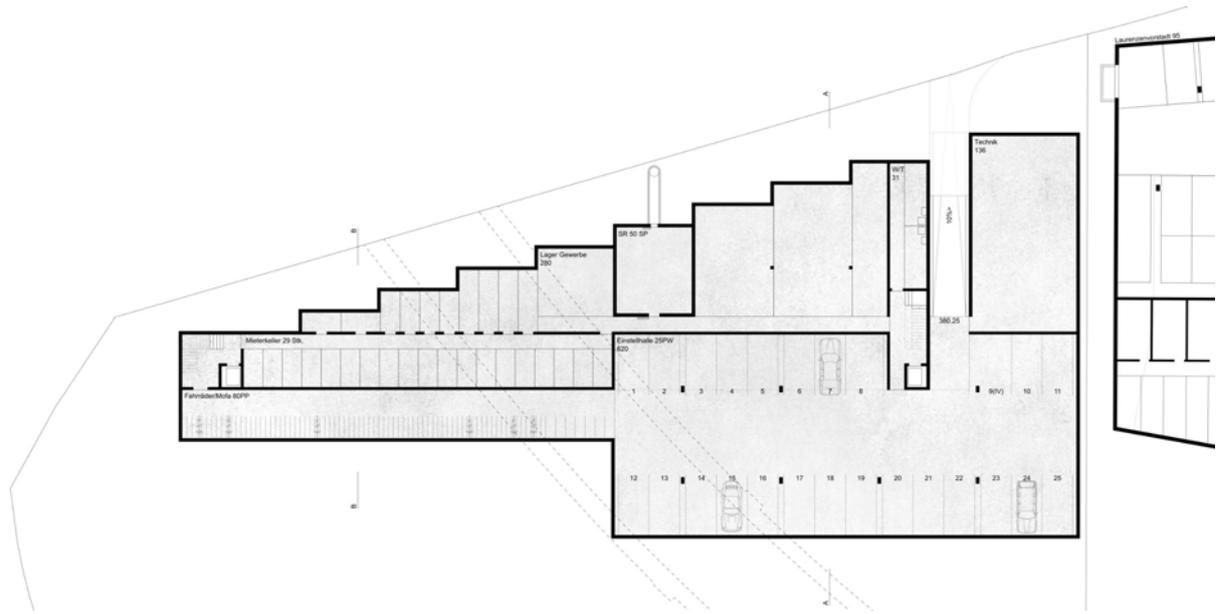
Visualisierung Südost



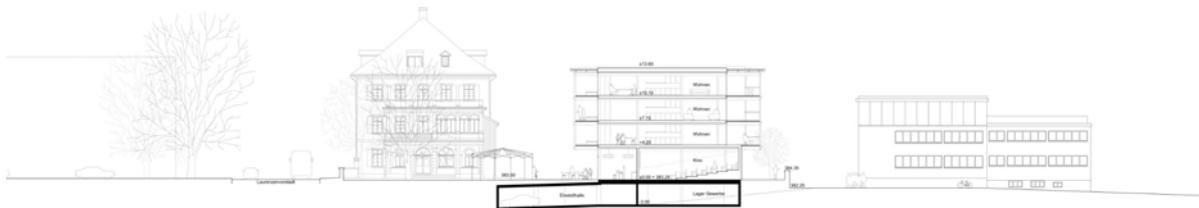
1. - 3. Obergeschoss



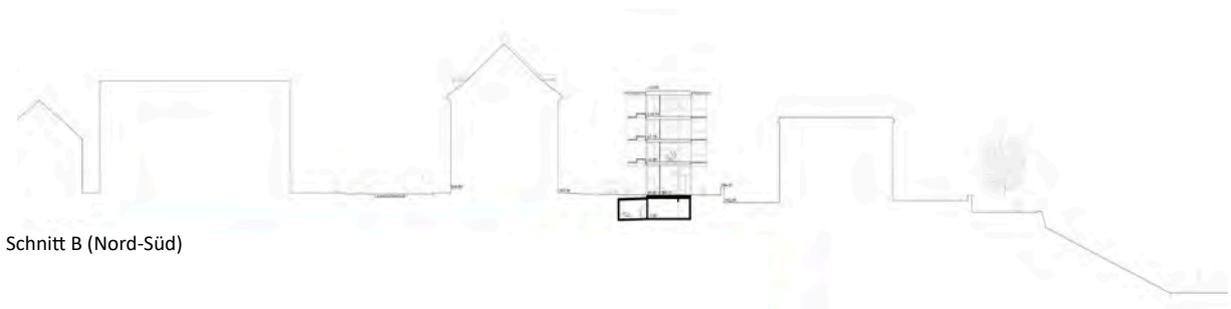
Erdgeschoss



Untergeschoss



Schnitt A (Nord-Süd)



Schnitt B (Nord-Süd)



Ansicht Süd



Ansicht Nord



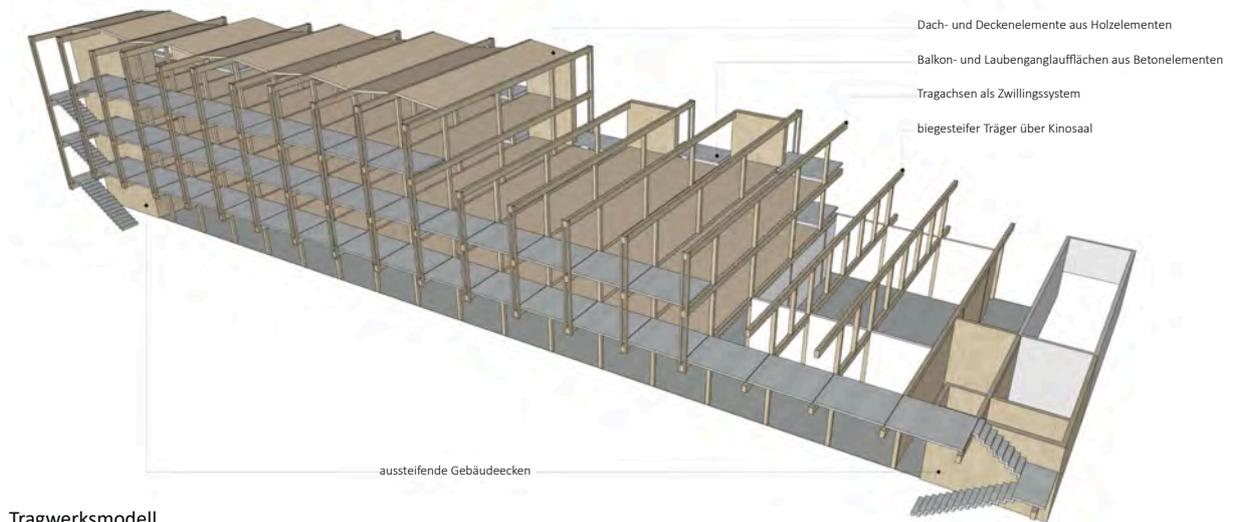
Visualisierung Nordwest



Visualisierung Laubengang/Wohnung



Konstruktionsschnitt



Tragwerksmodell



Felber Widmer Schweizer Architekten SIA AG

Architektur

Felber Widmer Schweizer Architekten SIA AG
Schlossplatz 25
5001 Aarau

Niklaus Widmer, Dieter Felber, Lorin Wiedemeier,
Michaela Merz

Bauingenieur

Wilhelm + Wahlen Bauingenieure AG
Kasinostrasse 15
5000 Aarau

Hans Wahlen

Landschaftsarchitektur

Uniola AG Landschaftsarchitektur / Stadtplanung
Bergstrasse 50
8032 Zürich

Patrick Altermatt, Nina Ziegler

Weitere beigezogene Fachplaner

Holzbauingenieur
Holzwerk Ingenieur AG
Schlossplatz 25
5001 Aarau

Matthias Wipf



Eine sehr sorgfältige Analyse des Sauerländer-Areals und dessen Kontext führt zusammen mit einem Blick zurück in die Geschichte, nämlich in die Zeit des Klassizismus und des Biedermeier, zur Idee für den Entwurf: wie sie bei vergleichbaren Herrschaftshäusern in Aarau und anderswo anzutreffen ist, soll für das Sauerländerhaus eine Art Baumkulisse geschaffen werden. Der Laubengang des hinter dem Sauerländerhaus platzierten neuen Hauses ist daher ein intensiv beranktes, sorgfältig konstruiertes Pflanzgerüst, eine Art grosses Spalier, welches das Sauerländerhaus vor dem grünen Hintergrund in Szene setzt.

Hinter dem tiefen Laubengang entwickelt sich das Volumen des Neubaus dem schrägen Grenzverlauf folgend. Die in den Laubengang integrierte Treppe mit Lift befindet sich in der Mitte des Hauses und gibt Anlass zu einem Rücksprung hinter die Flucht des Hauses Laurenzenvorstadt 95.

So entsteht eine Abfolge von wohlproportionierten Aussenräumen: vom der Laurenzenvorstadt folgenden Park über den vom Sauerländerhaus begrenzten Gassenraum zur Kanzel im Westen mit dem Brunnen und Anbindung an den Tellirain. Zusammen mit den im Erdgeschoss angeordneten öffentlichen Nutzungen wird das Sauerländer-Areal so zu einem beliebten Ort im Quartier. Das Kino mit Bar ist genau richtig platziert gegenüber dem Zugang von der Strasse.

Um das Sauerländerhaus spannt sich ein gepflasterter Platz auf, der sich bis zum nördlich gelegenen Neubau erstreckt und so einen gut proportionierten Gassenraum schafft. Die begrünte Laube bildet nicht nur einen stimmungsvollen und atmosphärischen Hintergrund für das Sauerländerhaus sondern bietet auch viel und gut nutzbaren Aussenraum, eine gute Basis für ein aktives und lebendiges Leben und Arbeiten. Zum Tellirain hin wird das Areal mit einer baumbestandenen Kanzel gefasst. Zwischen den geschwungenen Mauern gelangt man über eine Treppe auf den chaussierten Platz, auf dem der historische Brunnen stimmig in Szene gesetzt wird. Östlich des Sauerländerhauses wird die bestehende Grünfläche zu einem kleinen Park erweitert. Grosse Bäume sowie eine artenreiche und einheimische Unterpflanzung prägen die Anlage. Der neue Pavillon sowie der neue Spielplatz bieten die Möglichkeit für Spiel und Begegnung. Insgesamt überzeugt das Freiraumkonzept nicht nur durch eine adäquate Zonierung, stimmungsvolle und atmosphärische Aussenräume sondern auch durch eine ganzheitliche und äusserst sorgfältige Ausarbeitung.

Einzig die periphere Lage des Spielplatzes wird als nicht optimal erachtet und die Qualität des Freiraums nördlich des Neubaus als eher gering eingeschätzt.

Die Wohnungen in den Obergeschossen sind gut geschnitten und haben alle einen zusätzlichen Balkon im Norden. Ein Teil des Laubenganges ist den Wohnungen als Balkon zugeordnet. Durch diese schöne Idee wird ein Übergang vom Erschliessungsbereich zur Wohnung geschaffen. Allerdings ist der Laubengang mit 3.60 m sehr tief und nimmt den zum Teil ohnehin schon tiefen Wohnungen das Tageslicht. Die mittlere Wohnung, wo sich die Treppe und Lift befinden, wird zusätzlich beeinträchtigt.

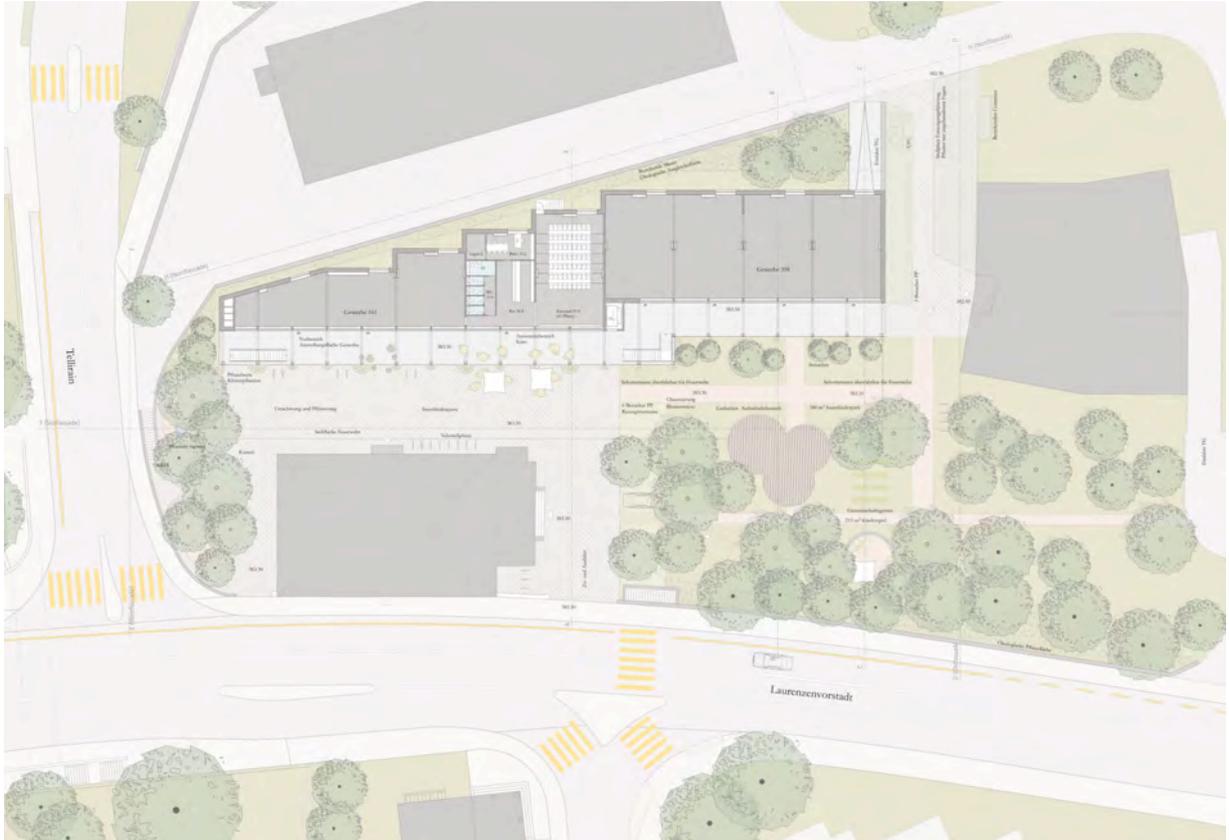
Die Eingänge in die Wohnungen führen direkt in die Essküche. Um einen Eingangsbereich zu schaffen, sind die Küchen etwas von der Fassade zurückversetzt und die dahinterliegenden Wohnzimmer werden dadurch sehr klein.

Das Gebäude ist als Holzbau konzipiert, die Spannweite von 7.7 m ist dafür sehr gross. Leider ist vom Holzbau in den Räumen nichts zu spüren, die Decken sind verkleidet und die in der Mittelzone angeordneten Nassräume und die Wände verbergen die Stützen und Träger. Die Lastabtragung erfolgt grösstenteils linear. Im Bereich der Einstellhalle ist allerdings eine aufwändige Verschiebung der Achsen nötig.

Für den Bau des Untergeschosses muss die wertvolle Pflasterung der Sauerländergasse zerstört werden. Sie kann zwar wieder hergestellt werden, dass sich aber unter der historischen Gasse ein Lagerraum befindet, wirkt befremdend.

Das Projekt weist im Quervergleich die höchsten Erstellungskosten auf, mit durchschnittlicher Geschossfläche und durchschnittlichem Gebäudevolumen. Die flexible Grundrissstruktur ist vielversprechend. Allerdings weichen die Wohnungsgrössen teilweise von der gewünschten Kompaktheit ab. Insbesondere die Supermaxi-Wohnungen werden aufgrund ihrer Grösse als schwer vermarktbar beurteilt. Aufgrund fehlender Solarenergieeinträge sind die gesetzten energetischen Anforderungen zudem erschwert erreichbar.

Das Projekt lebt von der Idee des Spaliers als Kulisse für die Inszenierung des Hauptakteurs, des Sauerländerhauses. Alle weiteren Entwurfsentscheide werden dieser Idee untergeordnet und leider auch Nachteile für die Qualität der Wohnungen in Bezug auf Belichtung und Besonnung in Kauf genommen.



Situation mit Grundriss Erdgeschoss



Visualisierung



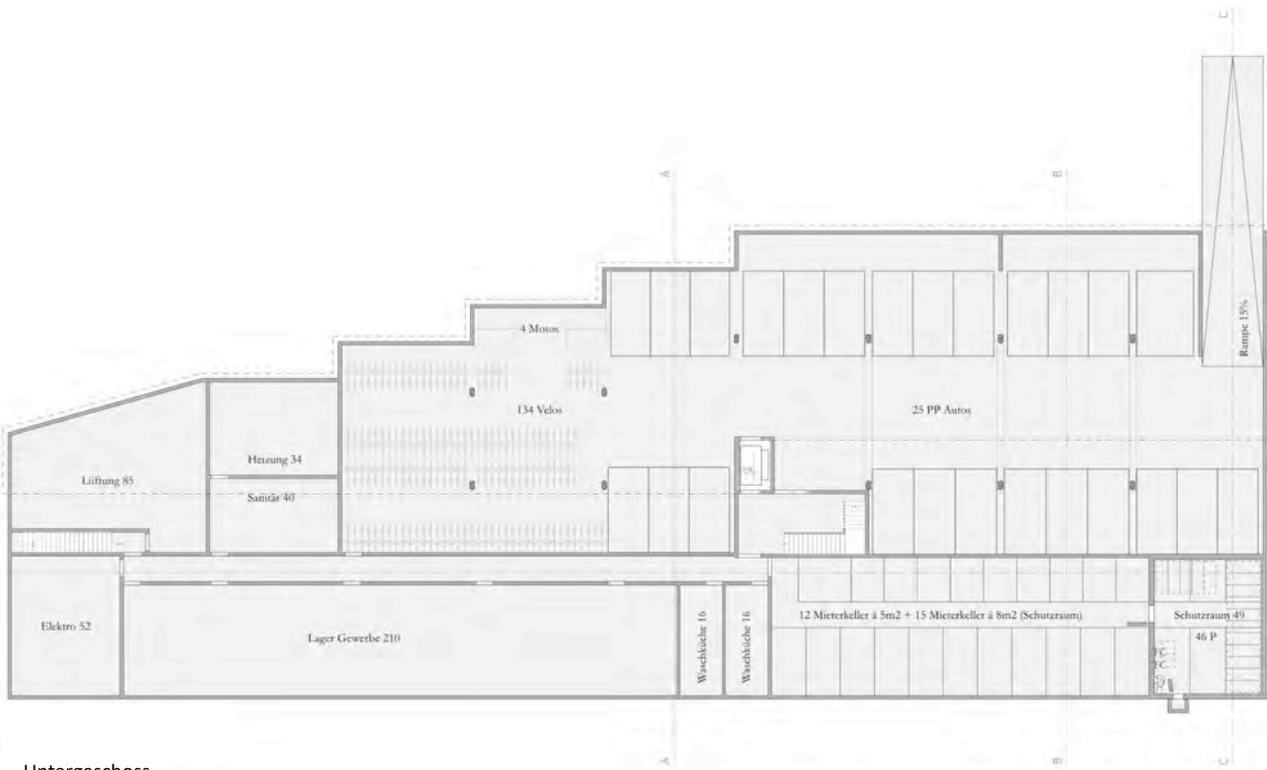
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Untergeschoss



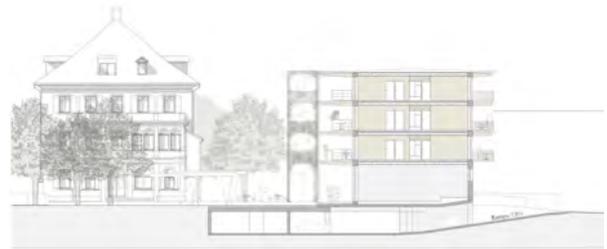
Wohnungsspiegel (Gebäudeteil Ost)



Schnitt A (Nord-Süd)



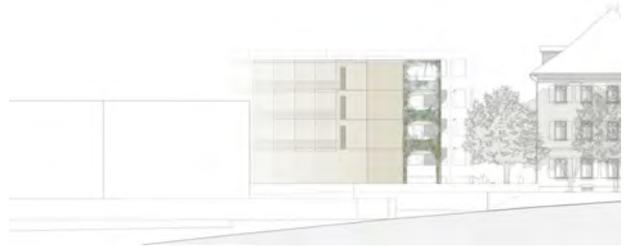
Schnitt B (Nord-Süd)



Schnitt C (Nord-Süd)



Schnitt D (Ostfassade)



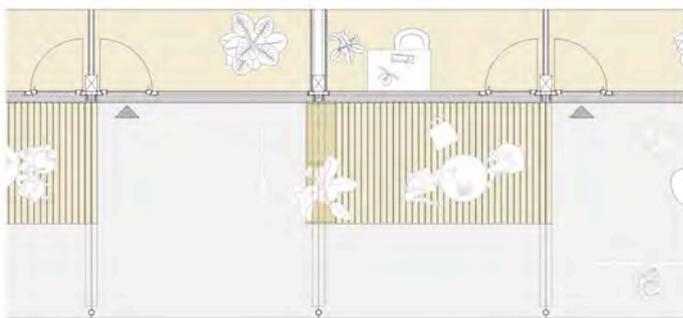
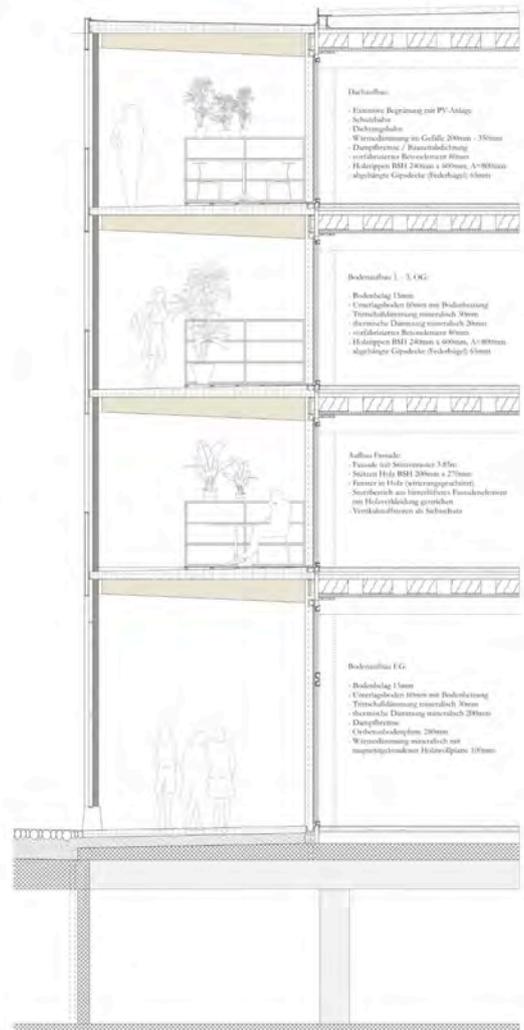
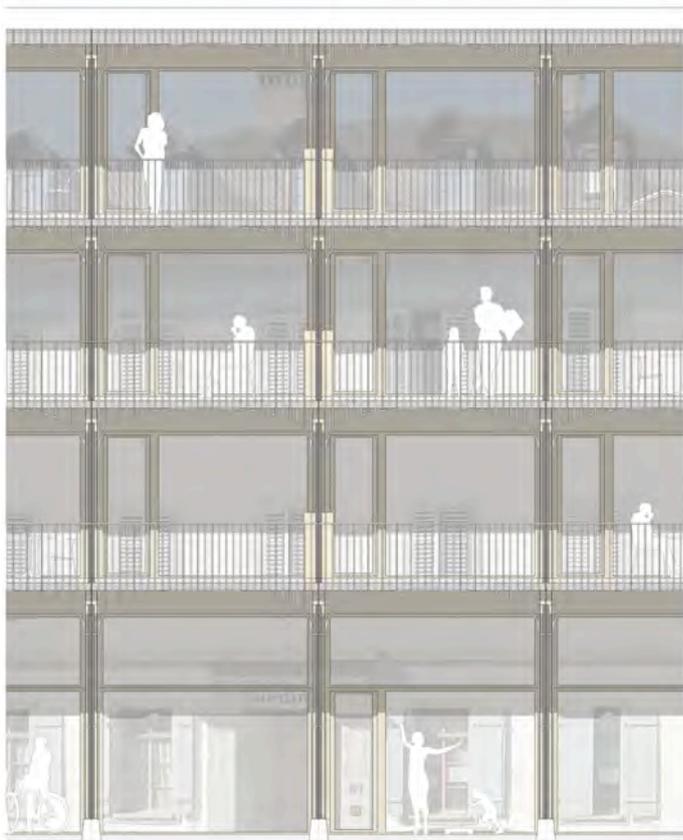
Schnitt E (Westfassade)



Schnitt F (Südfassade)



Schnitt H (Nordfassade)



Konstruktion Laubengang:

- Träger aus Holz BSH, Achsabstand 3.85m , jeder zweite Träger nach innen durchlaufend (Mehrfeldträger)
- Abstützung an Fassade mit Stützen Holz BSH 200mm x 270mm, Abstützung aussen Stahlstützen ø 100mm, Anschluss an Stahlstützen mit Schlitzeblech
- Bodenplatten als vorfabrizierte Betonelemente mit Gefälle, Anschluss Bodenplatte an Fenster mit eingelegeter Rinne (Fensterabdichtung), Elementgröße 3.85m x 3.8m
- Terrassenrost vor Wohnung mit Unterkonstruktion aus Metall und Rostlatten aus Holz massiv (zB. Eiche), Schuhgestell vor Wohnung aus Dreischichtplatten (zB. Eiche)
- Geländer / Rankgitter aus Stahl verzinkt und einbrennlackiert (Duplexverfahren), Farbe english racing green NCS
- Treppen in Beton vorfabriziert
- Stützensockel im EG in Beton vorfabriziert
- Bodenbelag EG als Terrazzobelag auf schwimmender Betonbodenplatte 120mm

Ausschnitt Südfassade / Fassadenschnitt / Grundriss OG



PARC ARCHITEKTEN GmbH

Architektur

PARC ARCHITEKTEN GmbH
Laurenzenvorstadt 89
5000 Aarau

Domenico Parini, Anika Bühler, Brian Oliverio,
Anna Meyer

Landschaftsarchitektur

META LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Wallstrasse 14
4051 Basel

Lars Uellendahl, Sebastian Weinsberg

Bauingenieur

Makiol Wiederkehr AG
Industriestrasse 9
5712 Beinwil am See

Peter Makiol

Weitere beigezogene Fachplaner

Energie und Haustechnik
Waldhauser + Hermann AG
Florenz-Strasse 1d
4142 Münchenstein

Christoph Borer



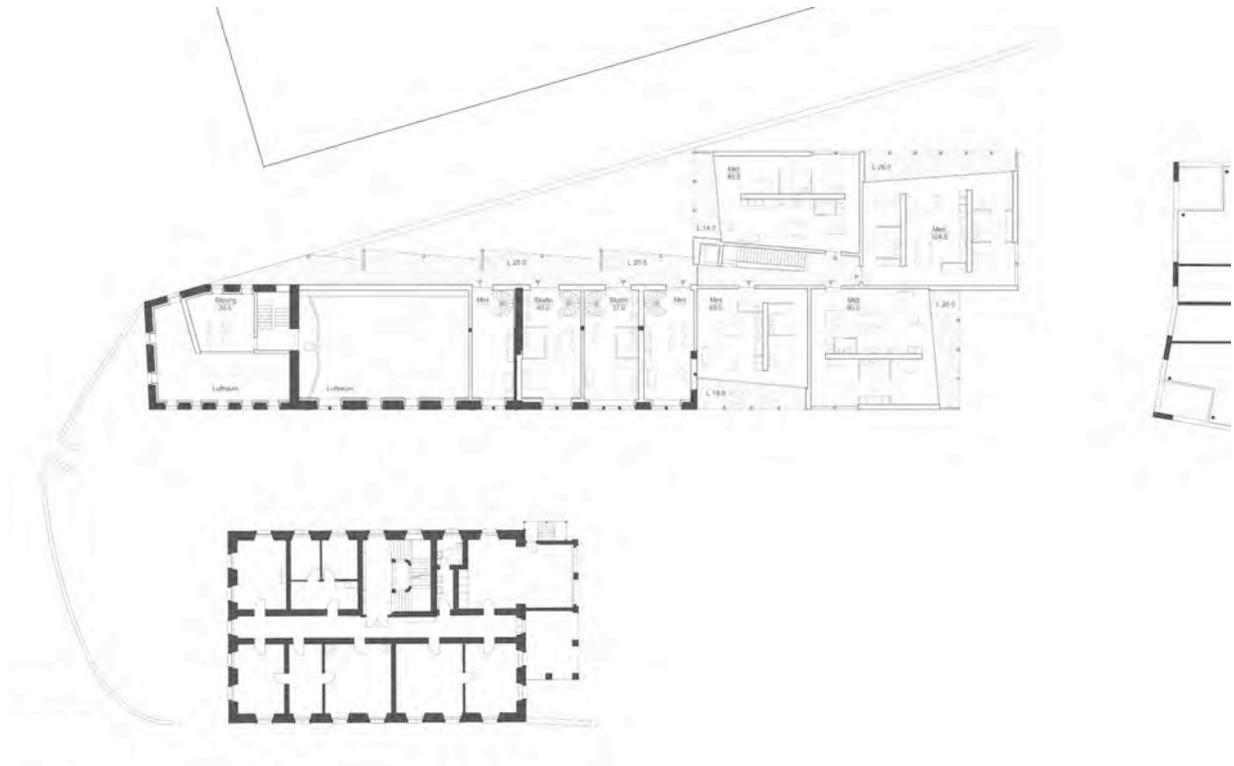
Eine sorgfältige städtebauliche Analyse der bestehenden Bauten entlang der Laurenzenvorstadt bilden die Grundlage zum vorgelegten Entwurf. Basierend auf der Erkenntnis, dass das zu ersetzende Ökonomiegebäude stetig gewachsen ist und sich verändert hat, haben sich die Projektverfassenden entschieden, auf diesem Prinzip aufzubauen. Der Westteil des bestehenden Gebäudes wird als Fragment in eine neue Bebauung übernommen. Daraus wächst eine neue, lineare Bebauung auf der Flucht der heutigen Gasse hinter dem Sauerländerhaus. Der Versuch, mindestens einen Teil des Bestandes weiter zu nutzen, ist lobenswert. Im Vergleich zeigt sich jedoch, dass dadurch keine zusätzliche Qualität entsteht und der Bestand letztendlich nur einen kleinen Teil der neuen Bebauung ausmacht. Aufgrund seiner städtebaulichen Disposition gelingt es dem Projekt, die Qualität des Zwischenraums zum Sauerländerhaus zu erhalten. Auch in der Höhenentwicklung gliedert sich der Vorschlag gut in die Situation ein. Durch die Zugänge und Laubengänge auf der Nordseite verzettelt sich jedoch die öffentliche und halb öffentliche Nutzung auf dem Areal und vermindert die gewünschte Belebung der Gasse. Der orthogonale Baukörper generiert auf der Juraseite räumlich ein eher schwieriges Verhältnis zum Nachbargebäude. Die Option des Kinos ist städtebaulich gut positioniert.

Mit dem Ziel das Sauerländerhaus freiräumlich in ein parkartiges Umfeld einzubetten, wird im östlichen Teil des Areals die benachbarte Grünanlage mit einer Schotterrasenfläche und einigen Bäumen erweitert und im westlichen Teil die ursprünglich begrünte Situation wiederhergestellt. Der konzeptionelle Gedanke wird gewürdigt, die entsprechende Umsetzung überzeugt aber weder thematisch noch atmosphärisch. Hinter dem Sauerländerhaus spannt sich ein kleiner gassenartiger Platz auf. In seiner gepflasterten Materialisierung wird er als frei begehbare und befahrbare aber auch aneignbare Freiraum verstanden. Die hinter dem Neubau entstehenden triangulären Freiflächen, wirken aufgrund der beengten Situation eher als Restflächen. Die vorgeschlagene Nutzung als Gemeinschaftsgarten für die Bewohnenden, wird zudem aus stadtsoziologischer Sicht und mit dem Ziel das Areal gesamthaft zu beleben, als nicht ideal angesehen.

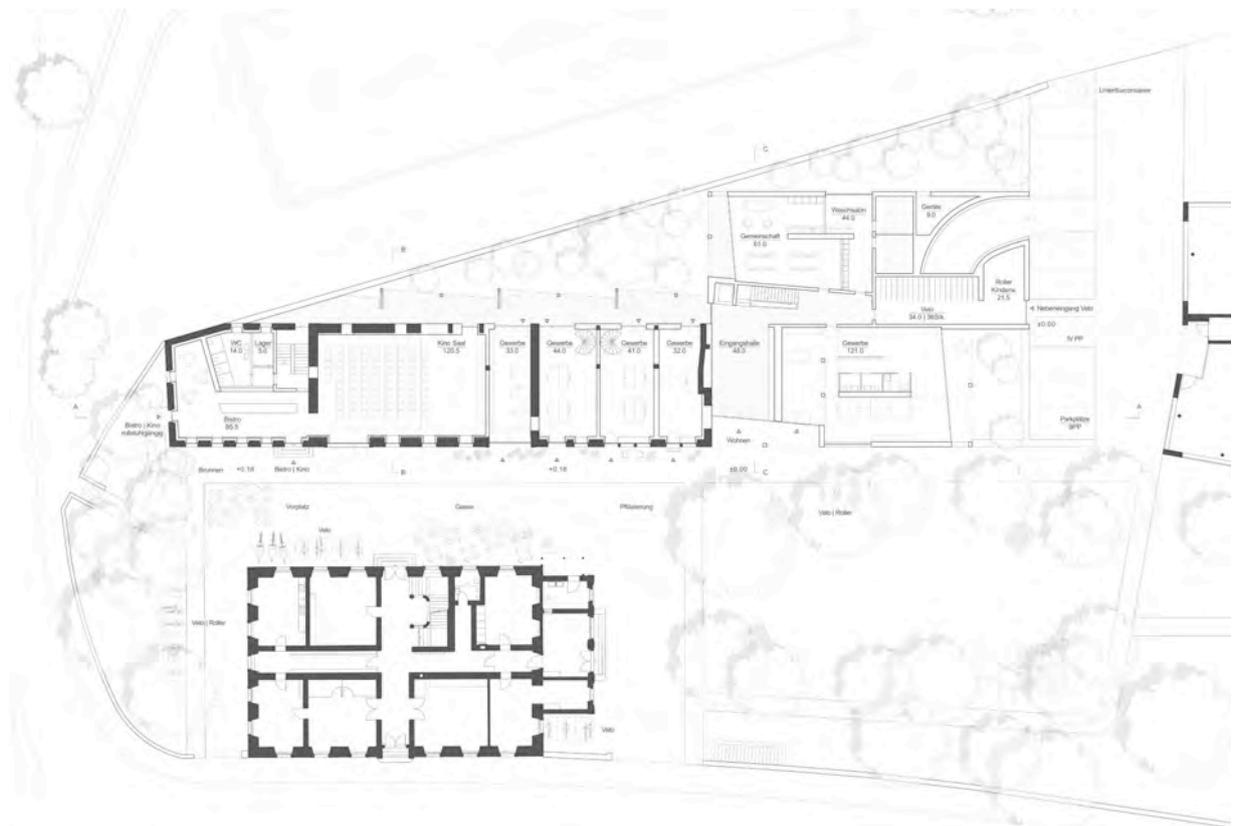
Die gemeinsame Erschliessung für das gesamte Gebäude strukturiert dieses selbstverständlich. Die Wohnungen haben eine hohe Qualität, wenn auch einzelne Zimmer zum schmalen Laubengang als eher schwierig erachtet werden. Zur Zonierung der privaten Aussenräume wurde eine leichte Schräge im Grundriss eingefügt. Dieses Element bleibt dem ansonsten streng organischen Gebäude als Ganzes etwas fremd. Der Bau ist klar als Holzbau konstruiert. Dieser bestimmt die Gebäudestruktur und die Fassadengliederung. Die Fassadengestaltung interpretiert die alte Remisenbeziehungsweise Gartenpavillonarchitektur neu. Die Gestalt des Gebäudes ist in einem guten Masse zurückhaltend und der Aufgabe angemessen. Durch die windmühlenartige Orientierung des Kopfbaus entsteht leider eine grossflächige geschlossene Fassade zur Laurenzenvorstadt. Etwas unbefriedigend auch ist der massive Sockel, insbesondere im Verhältnis zum Bestand.

Das Projekt weist im Quervergleich die grösste Geschossfläche und das grösste Gebäudevolumen auf. Entsprechend liegen auch die Erstellungskosten leicht über dem Durchschnitt. Positiv zu erwähnen ist das kleinste unterirdische Volumen. Hinsichtlich Nachhaltigkeit zeichnet sich das Projekt, trotz grosser Geschoss- und Energiebezugsfläche, durch eine vergleichsweise gute Ökobilanzierung aus. Zurückzuführen ist dies auf den teilweisen Bestandesehalt und die ökologische Bauweise.

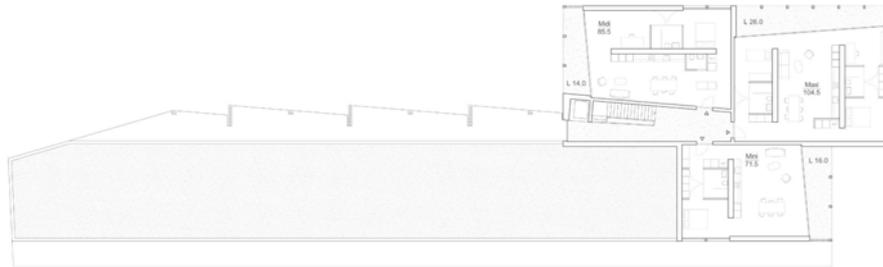
Der Versuch, einen Teil des Bestandes weiter zu nutzen und in den Neubau zu integrieren, wird ausdrücklich gewürdigt. Leider entstehen dadurch keine zusätzlichen Qualitäten. Ebenso überzeugt der an sich recht klare Ansatz im Freiraum nur bedingt. Insbesondere im Park, wo eine Haltung zum historischen Kontext, respektive eine atmosphärische Aussage vermisst wird. Gesamthaft vermag der Entwurf im Quervergleich daher nicht vollständig zu überzeugen.



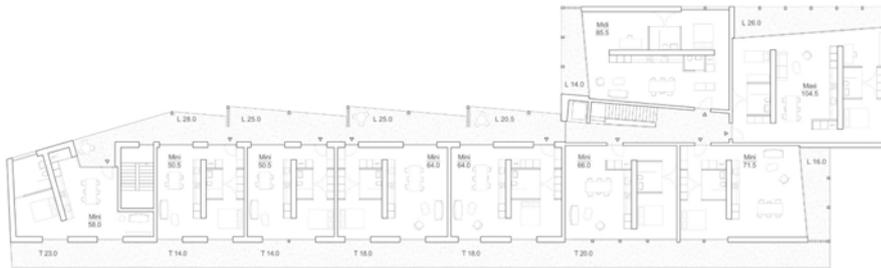
1. Obergeschoss



Erdgeschoss



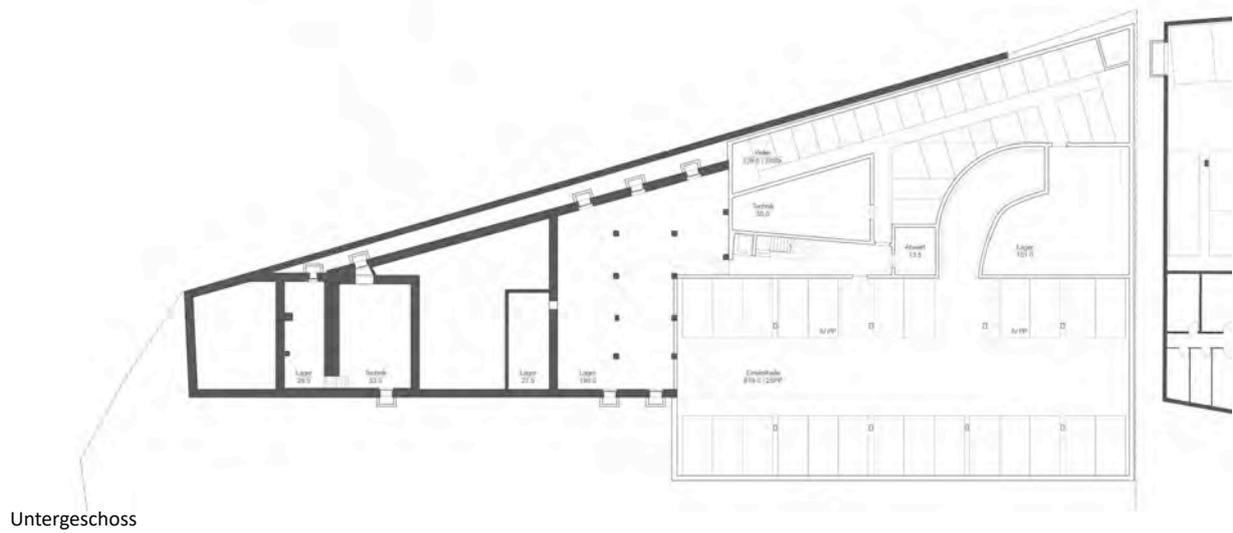
4. Obergeschoss



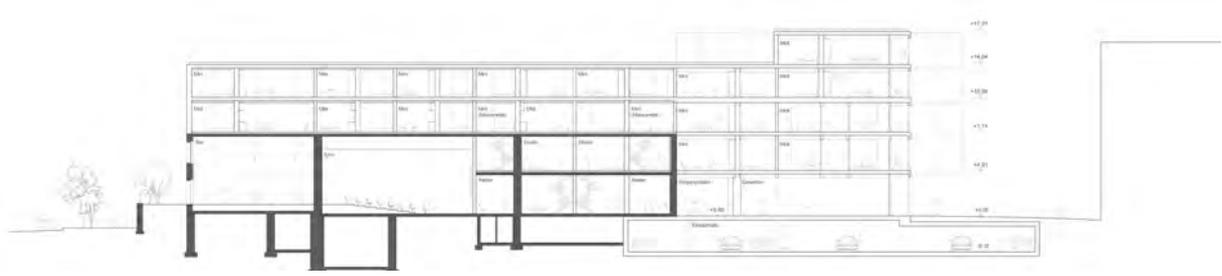
3. Obergeschoss



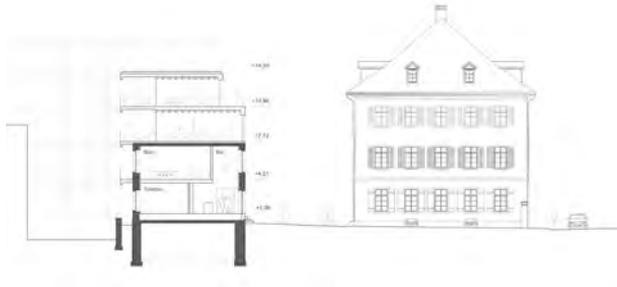
2. Obergeschoss



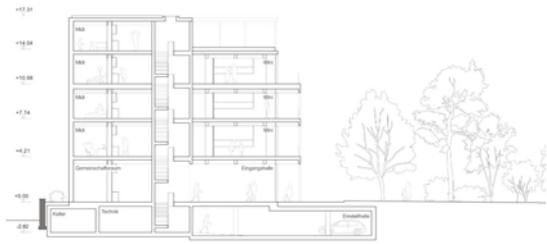
Untergeschoss



Schnitt A (Ost-West)



Schnitt B (Nord-Süd)



Schnitt C (Nord-Süd)



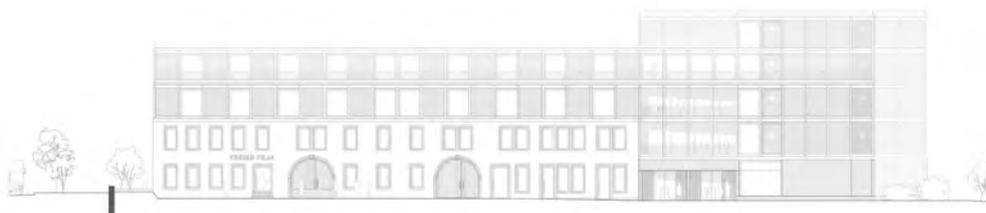
Ansicht Ost



Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Abendstimmung in der Laube



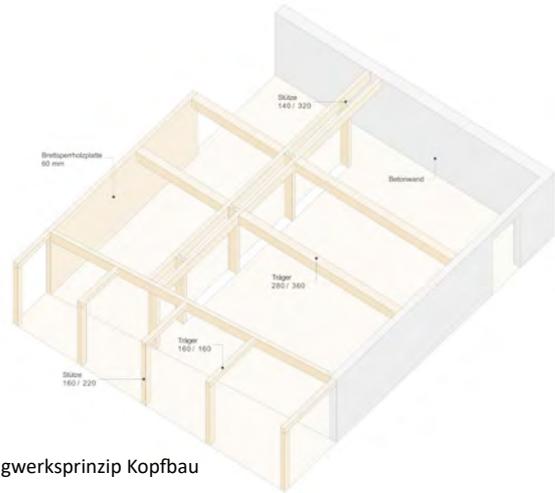
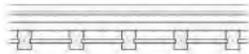
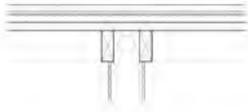
Wohnen im Sauerländerloft

Deckenaufbau Kopfbau:

- Untertagsboden geschliffen 80 mm
- Trittschalldämmung 30 mm
- Holzfasersplatte 10 mm
- Spitzschüttung mit Recyclingmaterial (z.B. Ziegelschrot oder aus Rückbau) 80 mm
- Bretterbohleplatte Fichte 100 mm
- Tägel BSH 280 / 360 mm

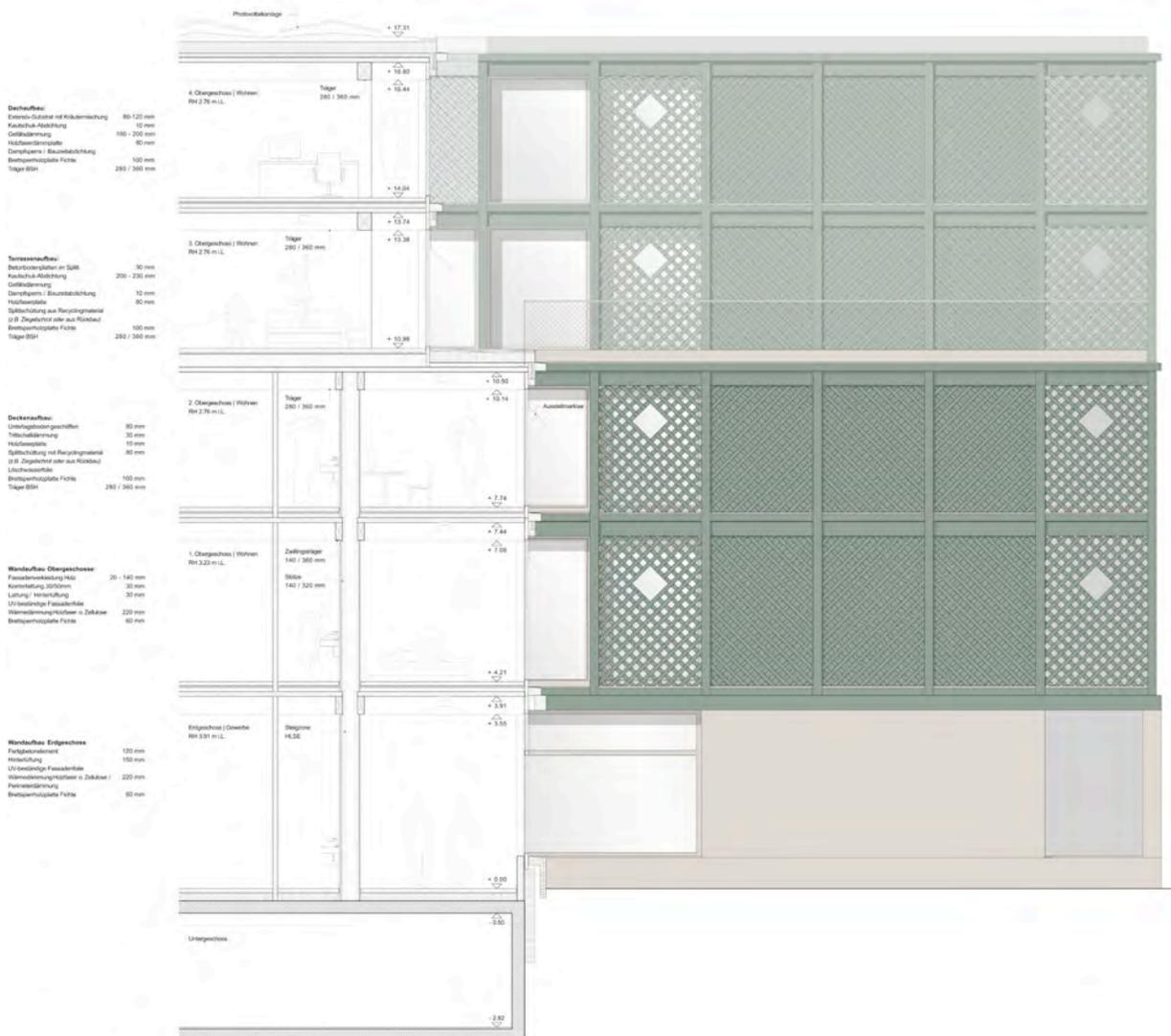
Deckenaufbau Ökonomiebau:

- Untertagsboden geschliffen 80 mm
- Trittschalldämmung 30 mm
- Holzfasersplatte 10 mm
- Spitzschüttung mit Recyclingmaterial (z.B. Ziegelschrot oder aus Rückbau) 80 mm
- Bretterboden Nul und Karim Fichte 42 mm
- Balkenlage / Schiebepodenprinzip 160 / 220 mm
- dazwischen Füllung aus Recyclingmaterial 100 mm

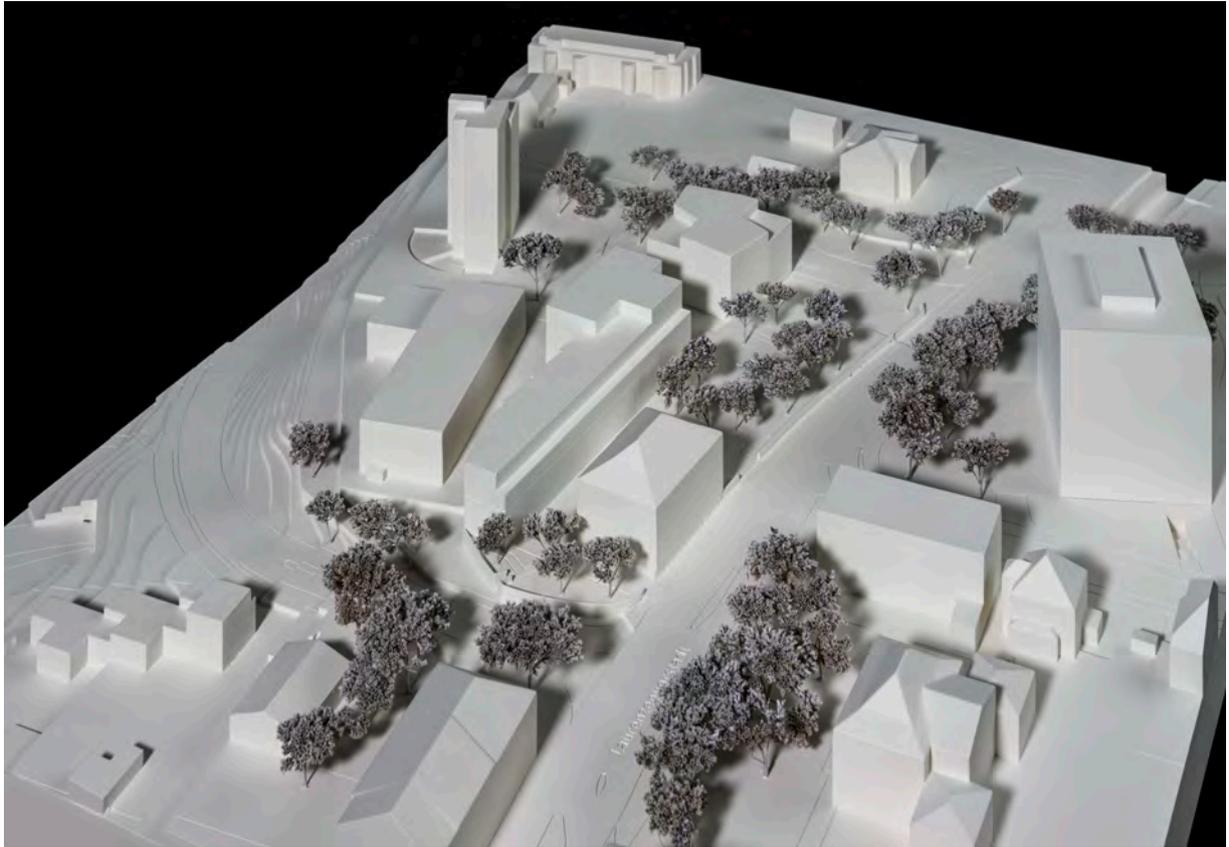


Deckenkonstruktion

Tragwerksprinzip Kopfbau



Fassadenschnitt



Scheibler & Villard Architektur, BSA SIA

Architektur

Scheibler & Villard Architektur, BSA SIA
Klybeckstrasse 141
4057 Basel

Maya Scheibler, Sylvain Villard, Pascale Jermann,
Mario Locci, Thomas Richter, Ramona Wey

Landschaftsarchitektur

Extra Landschaftsarchitekten AG
Schönburgstrasse 52
3013 Bern

Ge Gao, Christina Rötzer, Tina Kneubühler

Bauingenieur

Synaxis AG
Thurgauerstrasse 56
8050 Zürich

Carlo Bianchi, Maurice Mühlemann

Weitere beigezogene Fachplaner

Nachhaltigkeit / SNBS
Gartenmann Engineering
St. Jakob-Strasse 54
4052 Basel

Johanna Zink



Städtebaulich positioniert sich der Neubau entlang der heute vorhandenen Gebäudeflucht des Ökonomiegebäudes. Der Vorschlag sieht einen Riegelbau mit zwei Annexbauten in Richtung Norden vor. Aussenräumlich bleibt die heute bestehende Ordnung weitgehend erhalten. Doch entstehen nordseitig eher zufällige Stadträume. Durch die zweiseitige Ausrichtung des Gewerbes und die nordseitigen Wohnungszugänge über den Laubengang verzetteln sich die belebten Bereiche. Die Positionierung des dadurch notwendigen Durchgangs scheint zufällig. Obwohl die Höhe des Dachrandes der Situation gerecht wird, wirkt die heterogene Attikalandtschaft ortsfremd. Die stark zeichnenden Balkoneinschnitte brechen das wohltuend längliche Gebäude stark vertikal auf. Die lebendige Volumetrie nach Süden gibt dem Gebäude eine zu hohe Präsenz, was durch das klassizistisch anmutende Erdgeschoss leider noch verstärkt wird.

Aus der städtebaulichen Setzung resultieren im Freiraum drei Zonen; die Werkgasse, der Gartenhof und der sogenannte «Pocketpark». Die gepflasterte Werkgasse spannt sich zwischen dem Sauerländerhaus und dem Neubau auf. Als reine Belagsfläche dient sie vor allem der Erschliessung und als Vorzone für die EG-Nutzung. Der nördlich des Neubaus gelegene Gartenhof wird als Treffpunkt für die Bewohnenden verstanden. Die Erreichbarkeit von Norden und durchs Haus erscheint nicht ideal. Auch wird die atmosphärische wie auch funktionale Qualität als eher gering beurteilt. Die Erweiterung der bestehenden Grünfläche der Nachbarsparzelle zu einem gemeinsamen Garten, ist stimmig. Die dort angeordneten Parkplätze belasten den Park, wie auch die Werkgasse aber deutlich. Insgesamt wird vermutet, dass durch die klare Trennung der Freiräume wenig spontane Begegnungen stattfinden werden und somit die angestrebte Lebendigkeit darunter leidet.

Vielseitige, differenzierte und feine Überlegungen zum Wohnen von morgen sowie eine nachhaltige Konstruktion aus teilvorgefertigten schlanken Betonelementen bestimmen das Gebäude. Dadurch entsteht ein streng strukturiertes, gut nutzbares Haus mit einem vielseitigen Angebot an Wohnungen. Auf das bekanntlich schwierige Verhältnis von Wohnräumen zu Laubengang gibt das Projekt keine adäquate Antwort. Obwohl die Fassade einfach materialisiert und funktional gegliedert ist, entsteht formal der Eindruck einer genossenschaftlichen Wohnüberbauung im Typus einer Hofrandbebauung. Dies widerspricht jedoch der geforderten Zurückhaltung des rückwärtigen Neubaus in seinem Verhältnis zum Sauerländerhaus.

Die Erstellungskosten sind im Quervergleich leicht unterdurchschnittlich mit einer eher kleinen Geschossfläche und geringem Gebäudevolumen. Aufgrund der grossen Fassadenabwicklung ist das Projekt allerdings deutlich weniger kompakt als der Durchschnitt. Die im Quervergleich zudem eher geringe vermietbare Fläche (HNF Wohnungen) wirkt sich negativ auf die Gesamtwirtschaftlichkeit aus. Die gesetzten energetischen Anforderungen scheinen erreichbar.

Das Gebäude vereint sehr viele interessante Ideen und Ansätze, schafft es jedoch leider nicht, diese zu einem starken und angemessenen Ganzen zusammenzufassen.

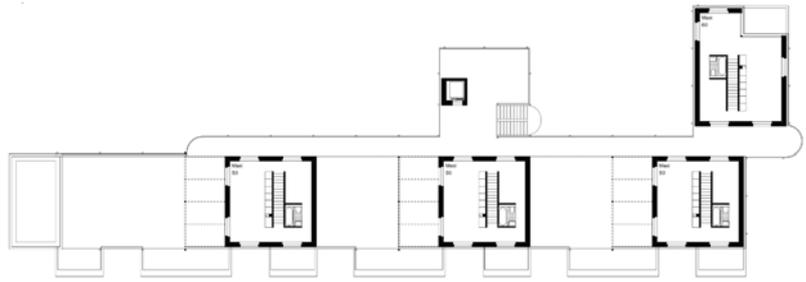


Situation



Visualisierung

4. Obergeschoss



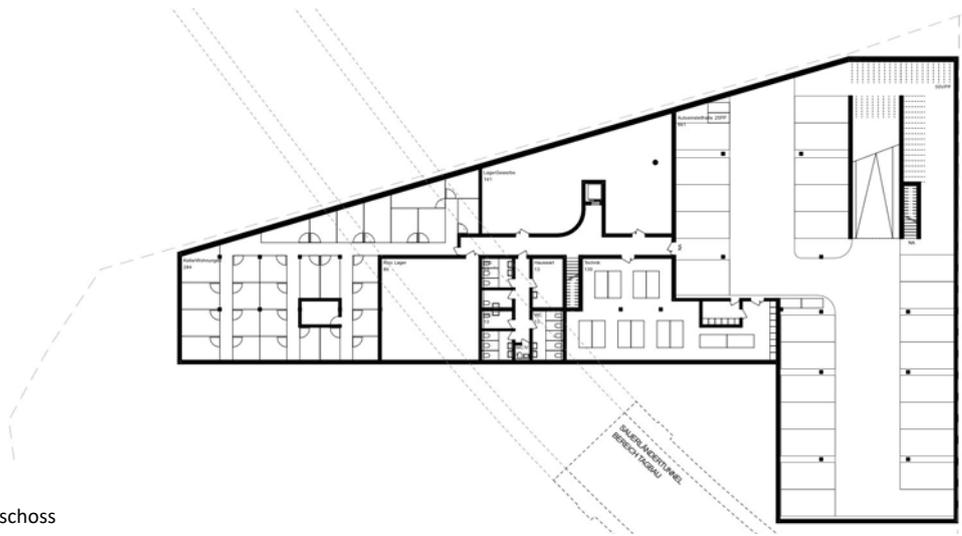
3. Obergeschoss



1.+ 2. Obergeschoss



Erdgeschoss mit Umgebung



Untergeschoss



Midi-Einheit, Variante 1



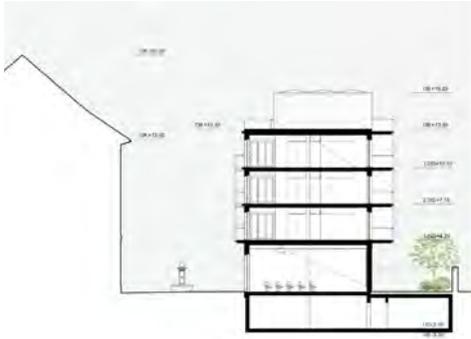
Midi-Einheit, Variante 2



Mini-Einheit, Variante 1



Mini-Einheit, Variante 2



Querschnitt



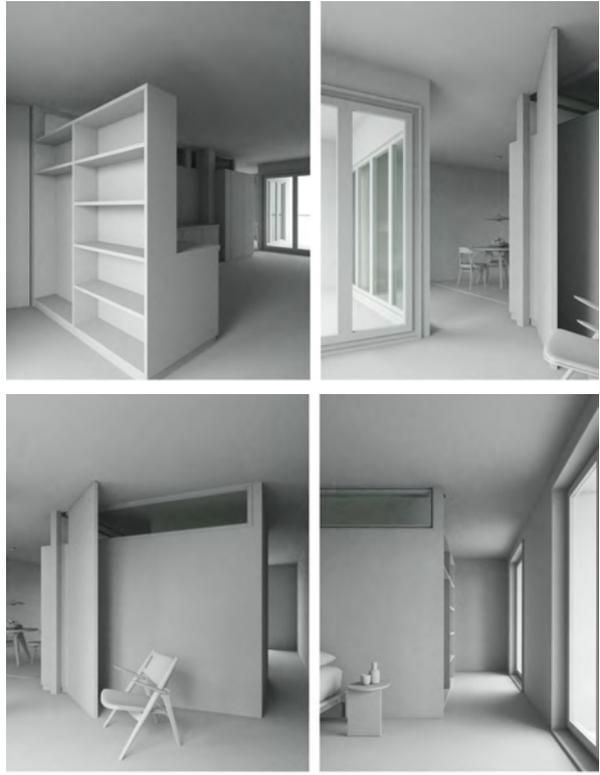
Ansicht Ost



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Visualisierungen



SSA Architekten AG BSA SIA

Architektur

SSA Architekten AG BSA SIA
Horbürgstrasse 105
4057 Basel

Ibo Aktepe, Ralph Büchel, Andreas Boroch,
Malou Menozzi

Bauingenieur

ZPF Ingenieure AG
Kohlenbergstrasse 1
4051 Basel

Remo Thalmann

Landschaftsarchitektur

Ghiggi paesaggi Landschaft & Städtebau GmbH
Cramerstrasse 17
8004 Zürich

Dominique Ghiggi, Lorenzo Fassi



Die Projektverfassenden schlagen mit zwei riegelförmigen, orthogonal gesetzten Bauten mit ähnlichen Proportionen und Abmessungen eine stadträumliche Struktur vor, die möglichst durchlässig und offen sein soll. Mit dem 3- bis 4-geschossigen Gebäude A, das an der Stelle des ehemaligen Ökonomiegebäudes steht, soll die bauliche Kulisse für das Sauerländerhaus geschaffen werden, mit dem quergestellten Haus B der Übergang zum östlichen Arealteil mit dem bestehenden Betonkubus an der Laurenzenvorstadt 95. Die Gasse zwischen den zwei Bauten ermöglicht den Durchblick und auch den Durchgang zur Nachbarschaft Richtung Norden. Die höheren Kopfbauten der beiden Häuser markieren zusammen mit dem Sauerländerhaus eine öffentliche Platzsituation als Auftakt in das Areal.

Zwischen dem Sauerländerhaus und dem nördlich gelegenen Haus A spannt sich ein gassenartiger Raum auf, der gegen Westen seinen Abschluss in einer kreisförmigen Kanzel findet. Aus dem dort zentral positionierten historischen Brunnen führt ein leicht geschwungener Wasserlauf durch die Gasse auf den chaussierten und baumbestandenen Platz, wo das Wasser im „Senkgarten“ versickert. Der angestrebte Spielwert für die Kinder fällt wahrscheinlich eher knapp aus und der Senkgarten übernimmt vor allem die Funktion der Versickerung, denn nicht nur die Grösse sondern auch der Ort bieten nicht die idealen Bedingungen für einen intimen Garten. Die offene Tiefgaragenrampe im Norden, die Zufahrt über den Platz sowie die Lage der Parkplätze belasten den Freiraum sehr, nicht nur was die Nutzbarkeit und Atmosphäre angeht, sondern auch die angestrebte öffentliche Verbindung zur nördlichen Nachbarschaft. Als schwierig wird auch die Lage des Spielplatzes und die gemeinschaftlich nutzbare Vorzone direkt vor den EG-Wohnungen erachtet. In diesem Sinne vermag das Freiraumkonzept nicht zu überzeugen.

Das Ziel der Projektverfassenden ist eine möglichst flexible Struktur der Neubauten, die auch für spätere Nutzungen anpassbar ist. Das Haus A besteht aus massiven Stützen und einem Einsteinmauerwerk, das aber durch die Auflösung und Ausfachung mit Fenstern und Brüstungselementen aus Holz nicht zur gewünschten Wirkung kommt. Das Haus B ist ein Leichtbau in Holz-Hybrid-Bauweise mit einem Durchgang im Erdgeschoss und der angegliederten Vertikalerschliessung. Diese Differenzierung bringt aber wenig, denn trotz der unterschiedlichen Bauweise wirken die rasterartigen Fassaden zu ähnlich und erinnern an reine Gewerbebauten.

Die Wohnungen im Haus A nördlich des Sauerländerhauses mit grosszügigen Loggias sind klar aufgebaut und attraktiv, wenn auch die Wohnungszugänge durch die Küche zwiespältig sind. Hingegen sind die Grundrisse im Haus B mit der Mischung aus Duplex- und Laubengang-Wohnungen im nördlichen Teil und den zwei Wohneinheiten im Kopfteil wenig verständlich. Der Südteil des Hauses B als Kino/Café/Bar-Nutzung bekommt einen hohen Grad an Öffentlichkeit. Damit verliert die Gasse zwischen dem Sauerländerhaus und dem nördlichen Neubau an ihrer Bedeutung.

Hinsichtlich Erstellungskosten und der realisierten Geschossfläche liegt das Projekt im Durchschnitt. Aufgrund der grossen Gebäudehülle ist das Projekt im Quervergleich allerdings wenig kompakt. Im Quervergleich generiert der Entwurf die geringste vermietbare Wohnfläche, was sich negativ auf die Gesamtwirtschaftlichkeit auswirkt. Die energetischen Anforderungen scheinen unter Voraussetzung der Gewährleistung einer minergiekompatiblen Lüftung einhaltbar.

Mit zwei Gebäuden geht der Beitrag grundsätzlich anders mit der Parzelle um als die übrigen Projekte. Die Absicht ein durchlässiges, aber stimmungsvolles Areal ohne eindeutige Hierarchien zu schaffen, ist im Grundsatz vielversprechend, gelingt in der konkreten Umsetzung aber nicht. Es bleibt zu heterogen und das Haus A als rückwärtiges Gebäude des Sauerländerhauses sowie Haus B als Nord-Süd orientiertes Gebäude spannen ein durchaus fragwürdiges Quartierzentrum auf. Der vorspringende Teil des Hauses B wirkt zudem trennend und die Parkplätze am südlichen Rand verstärken noch die ambivalente Wirkung. Gesamthaft gleicht der Vorschlag mehr einer spontanen Arealentwicklung ohne übergeordnete Idee. Mit der volumetrisch schwierigen Setzung des Hauses B im Zusammenhang mit dem Sauerländerhaus ist der Beitrag aus denkmalpflegerischer Sicht zudem problematisch.

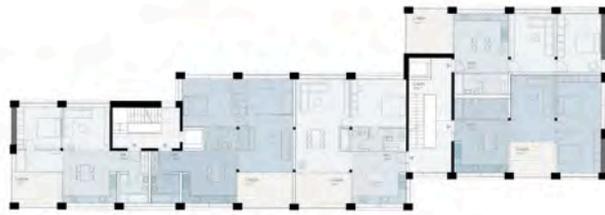


Situation

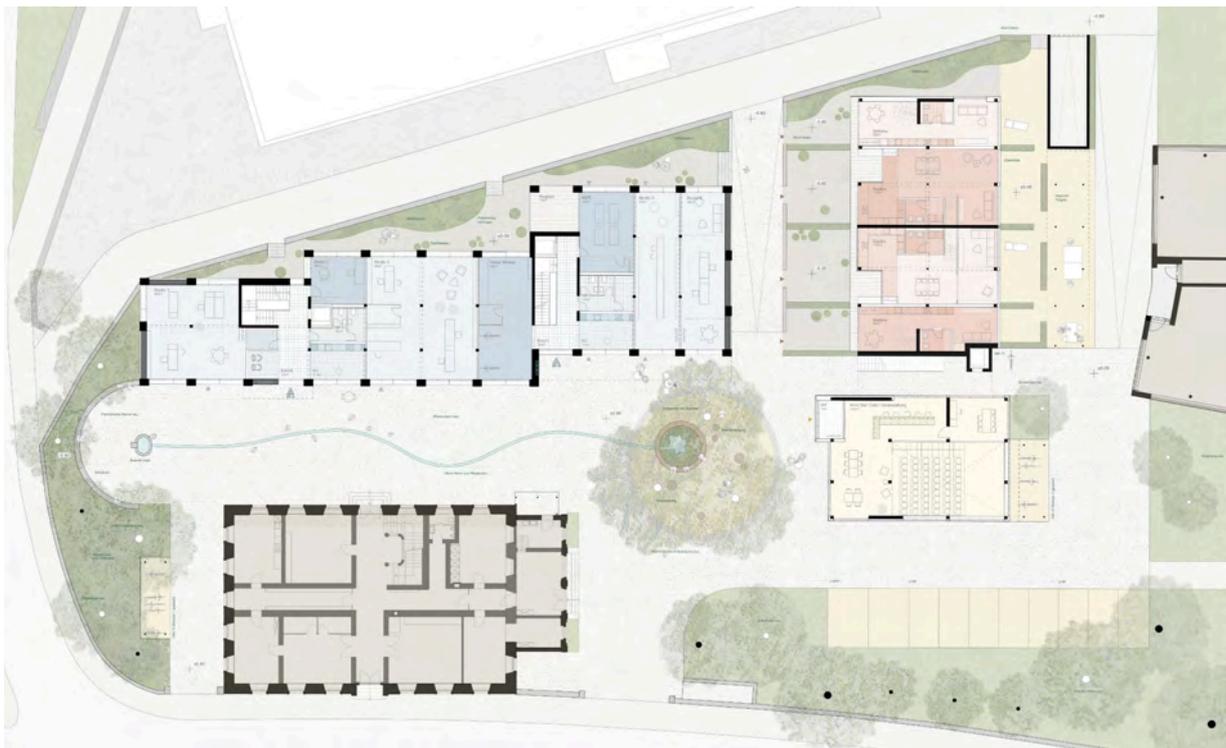
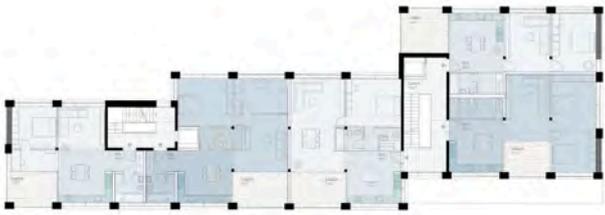


Laurenzenvorstadt

2. Obergeschoss



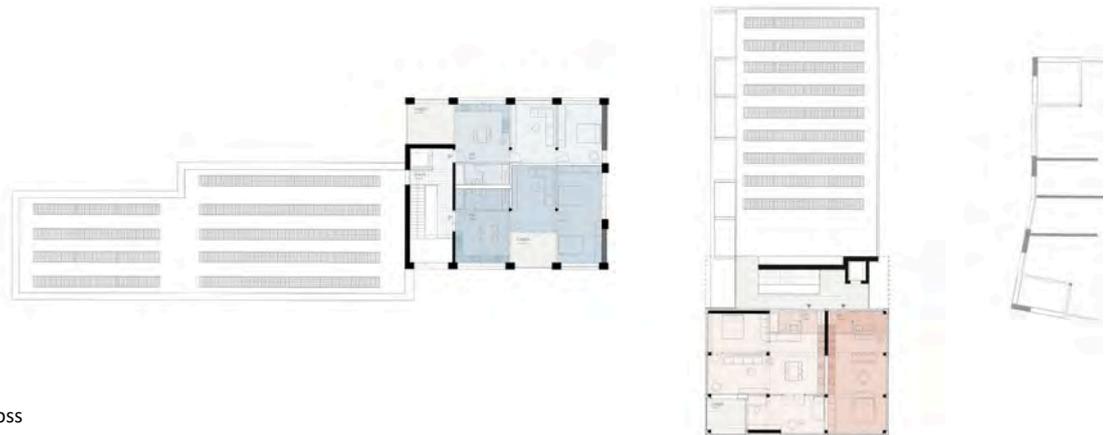
1. Obergeschoss



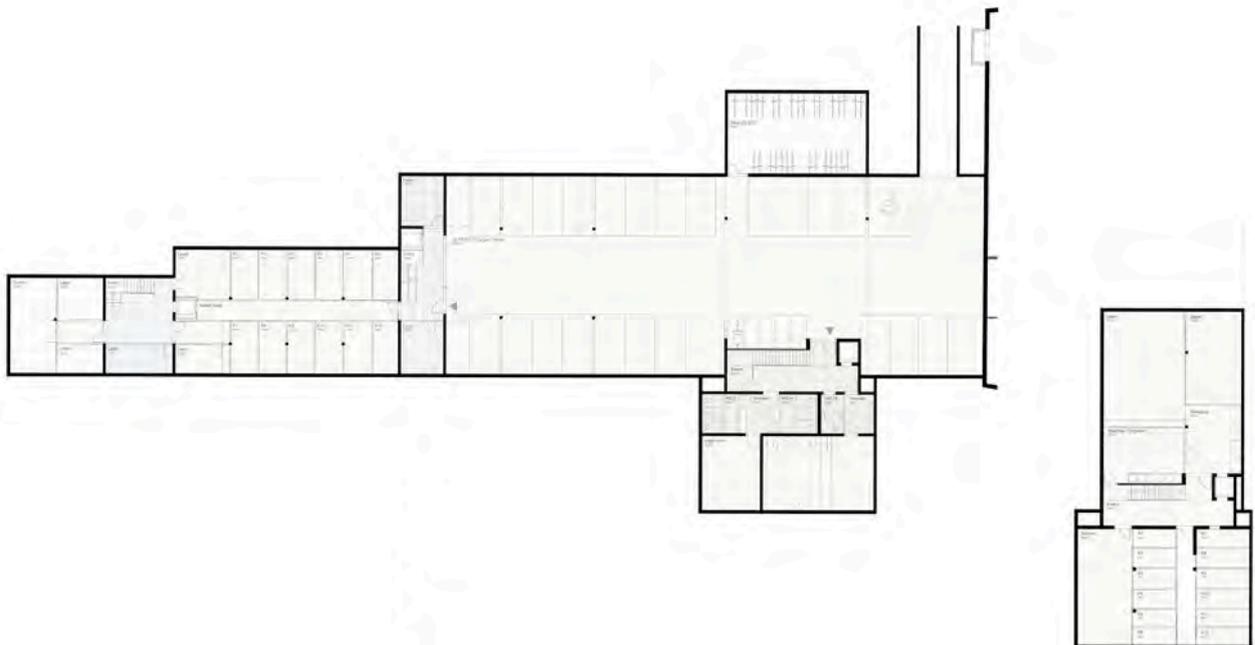
Erdgeschoss mit Umgebung



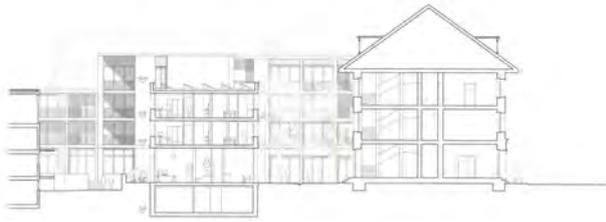
Wohnungstyp A und B



3. Obergeschoss



1. + 2. Untergeschoss



Schnitt (Nord-Süd)



Ansicht Ost



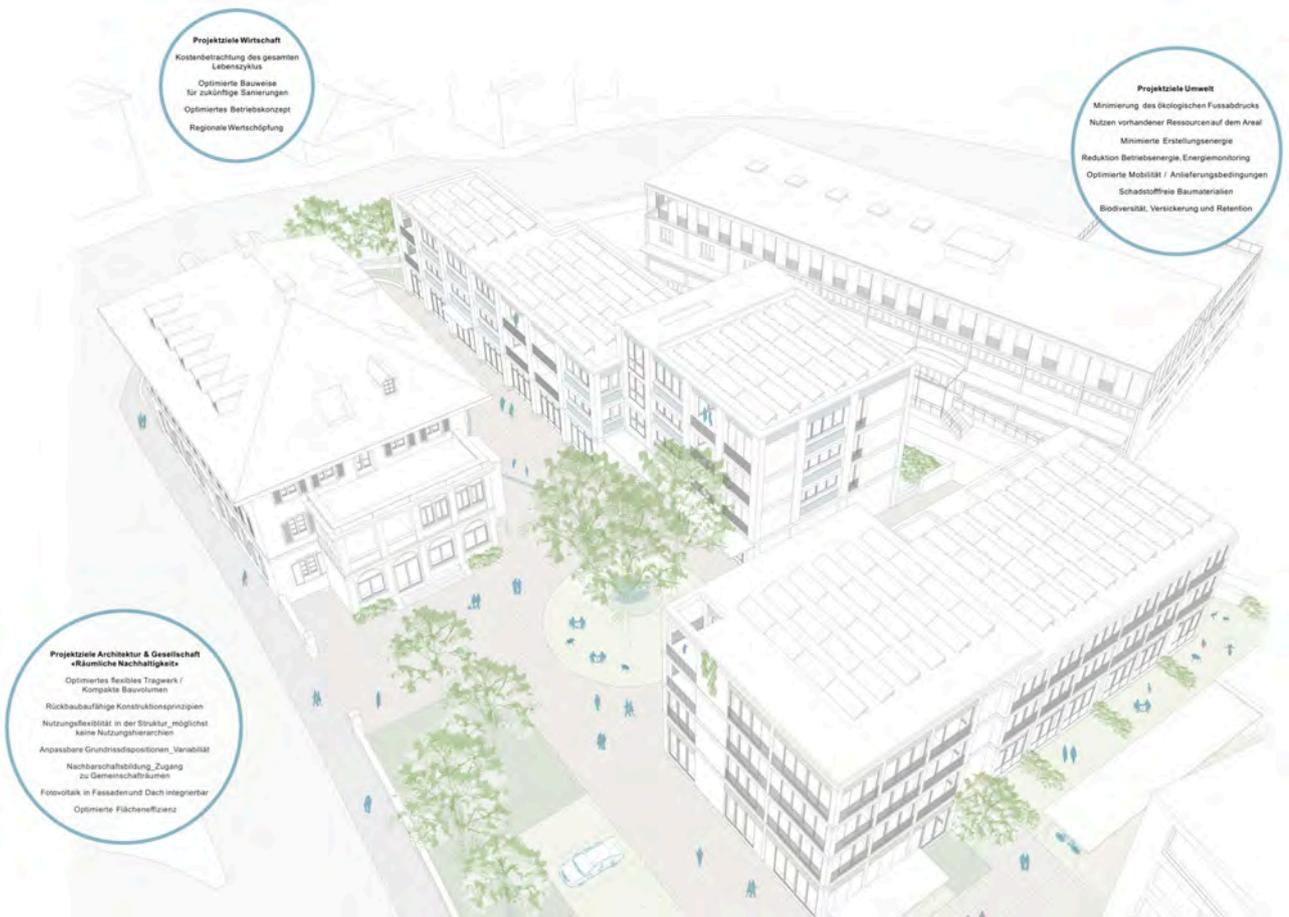
Ansicht / Schnitt Gasse / Kino



Ansicht Nord



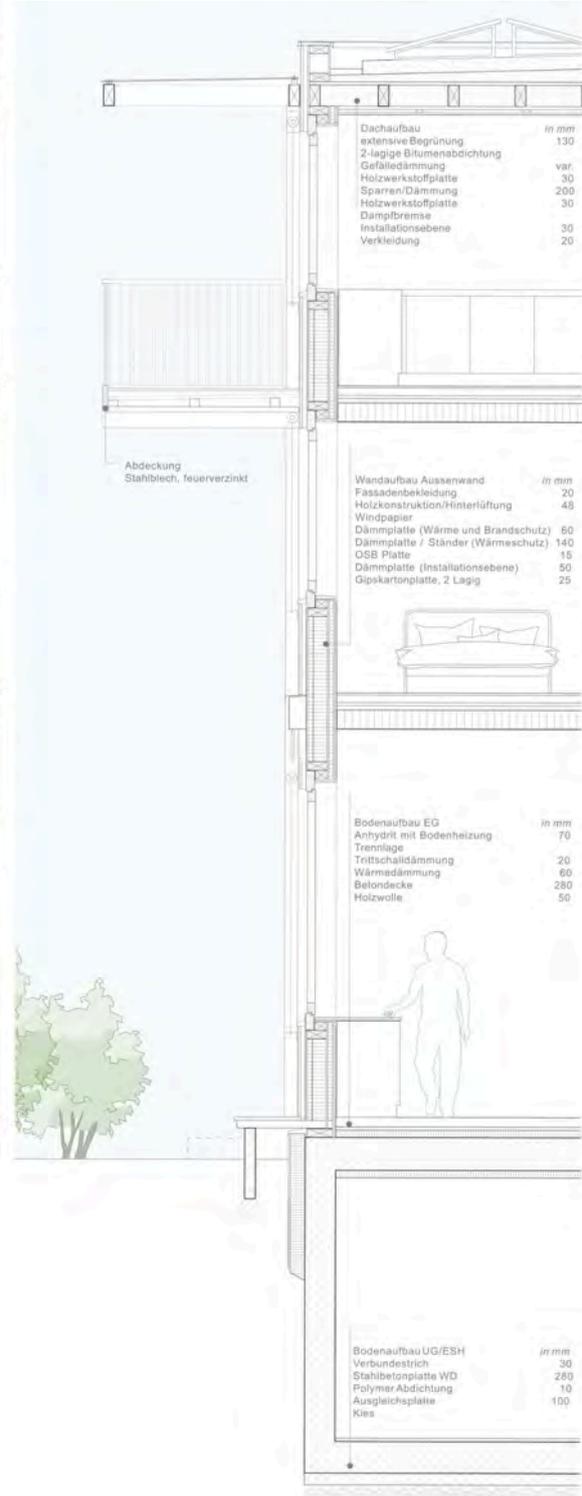
Ansicht Süd



Wimmelbild



Sauerländerplatz / Gasse



Fassadenschnitt



PLANAR

PLANAR AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

Gutstrasse 73, 8055 Zürich, 044 421 38 38

info@planar.ch, www.planar.ch