

Studienauftrag «Feisler», Riniken AG Beurteilungsbericht

Auftraggeberin

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

Wettbewerbsbegleitung

Markstein AG
Haselstrasse 16
5401 Baden

27. September 2022



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

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

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

1 Ausgangslage

1.1 Einleitung

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

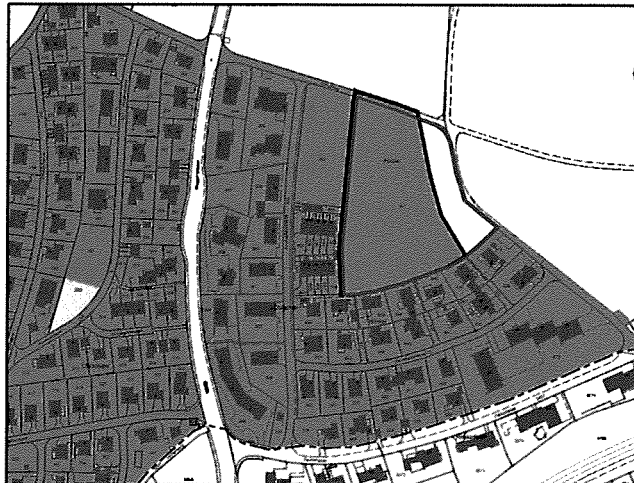
Die Auftraggeberin hat die Parzelle per 30. November 2021 erworben und möchte diese mit Eigentumswohnungen überbauen. Der Bauzonenflächenanteil der Parzelle Nr. 367 unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Der Gemeinderat hat entschieden, dass als Basis für den Gestaltungsplan «Feisler» ein Studienauftrag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

1.2 Zielsetzung

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

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

1.3 Projektperimeter / Bearbeitungsperimeter



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

3 Beurteilung

3.1 Technische Vorprüfung

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

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

Die technische Vorprüfung wurde von der Markstein AG durchgeführt.

3.1.1 Formelle Vorprüfung

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

Die Nummerierung der Projekte erfolgte durchgehend und zufällig:

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

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

Projekt 3: hhplus AG («Panorama»)

Projekt 4: Liechti Graf Zumsteg Architekten AG

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

3.1.2 Materielle Vorprüfung

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

Baurecht

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

3.2.2 Erster Rundgang

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

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

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

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

3.2.3 Kontrollrundgang

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

3.2.4 Zweiter Rundgang / Bestimmung Sieger

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

3.2.5 Würdigung und Erkenntnisse aus dem Verfahren

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

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

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

4 **Genehmigung**

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

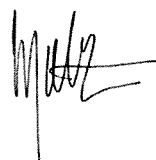
Philipp Husistein
Vorsitz



Marie-Theres Caratsch



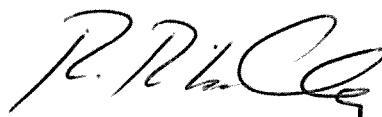
Ingo Golz



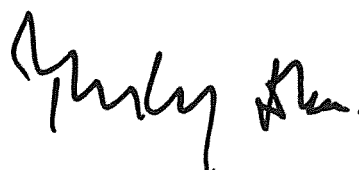
Ueli Müller



Reto Ribolla



Philip Doka



Werner Eglin



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

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

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

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

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

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

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

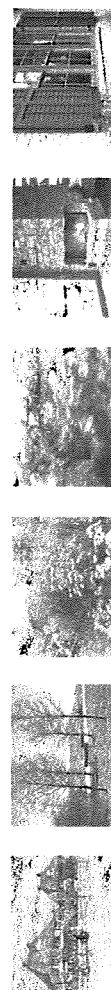
Die Grundrisse sind von hoher Qualität und präzise durchgearbeitet. Die Wohnungen werden in der Regel über einen schliessbaren Vorbereich betreten. Der z-förmige Wohn-Essbereich ist



Modellansicht

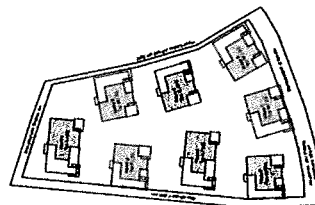


and 10,000–15,000 copies of the *hsp70* gene per cell, respectively, after 12 h of treatment with 100 ng/ml of LPS. The *hsp70* gene expression was induced by LPS in a dose-dependent manner (data not shown).



Conclusion

For information on the following products, contact the manufacturer or distributor listed below. For more information on the products and services of the companies listed on this page, visit www.enr.construction.com/resources/special/.

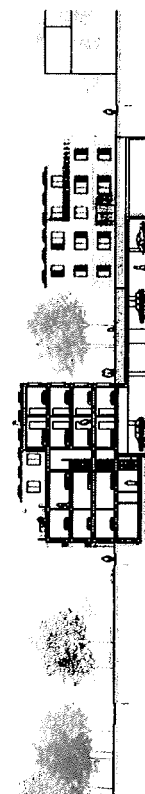


	Age D F.T.	Age D S.C.	Age D T	Total D	Total F
Amalgam	0	27	23	6	48
Amalgam + Antiseptic	9%	61.7%	60.8%	13.6%	60.8%

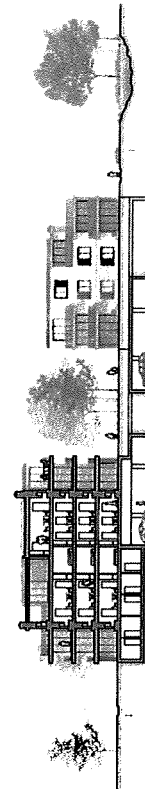
	No. TD Reservoir	PP T2 Reserve	Total PP
Avalon PP Traps	68	7	68
Bearcreek PP (Bartlesville) Reservoir			?
Mesa Verde Reservoir in LQ / Chalk Creek PP			17%

[illegible]

1



DOI: 10.1002/jbm.b.10069

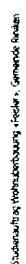
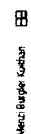


100

Landesauftrag Wohnüberbauung «Fesler», Gemeinde Ranzan

Der grüne Heinrich

Wien: Burgler Kunzhan



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

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

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

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

