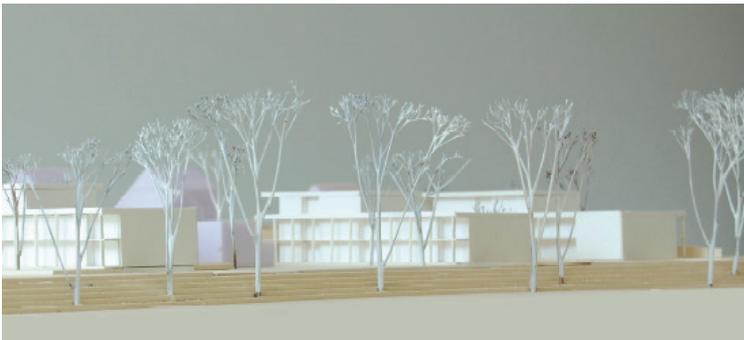


BERICHT BEURTEILUNGSGREMIUM STUDIENAUFTRAG & ÜBERARBEITUNG

NEUBAUTEN DER WOGENO AARGAU AM WISSENBACH IN BIBERSTEIN AUF DEN PARZELLEN 1345 UND 1922



SIEGERSTUDIE DERE AARE NAA



Veranstalterin	Genossenschaft Wogeno Aargau Limmatauweg 20, 5408 Ennetbaden T 043 259 39 58 – Mail rolf.wagner@wogenoaargau.ch Bewirtschaftung und Vermietung durch: Wogeno Aargau, c/o Gemiwo AG Hansjörg Messerli, Stahlrain 8, 5200 Brugg T 056 460 92 22 – Mail hansjoerg.messerli@gemiwo.ch
Organisation Studienauftrag	Rehmann Immobilien, Adrian Rehmann Bachtalstrasse 8, 5408 Ennetbaden T 056 221 75 55 – Mail adrian.rehmann@bluewin.ch
Ausstellung	Donnerstag, 20.9.2012 Freitag, 21.9.2012 Samstag, 22.9.2012 Oder nach Vereinbarung
Orientierung der Nachbarn	Mittwoch, 19.9.2012
Redaktion Bericht Beurteilungsgremium	Rolf Wagner, Peter Ess, Martin Albers und Adrian Rehmann

Ennetbaden/Biberstein, 4.5. & 20.8.2012

C:\Users\Rehmann-Immo\Dropbox\Rehmann-Immobilien\24_Wogeno-AG\Studienauftrag Biberstein\03_Bericht der Jury\Juryberichte\03_Jurybericht Studienauftrag Biberstein_20120821_V1.0-def.doc

An die

- teilnehmenden Architekturbüros
- Behörde & Verwaltung Gemeinde Biberstein
- Nachbarn, Öffentlichkeit
- Mitglieder der Genossenschaft Wogeno Aargau

Ennetbaden, im September 2012

Studienauftrag für die Bebauung von zwei Grundstücken der Wogeno Aargau in Biberstein Für selbstverwaltetes und gemeinschaftliches Wohnen

Sehr geehrte Damen und Herren

Dank der Weitsicht von Gemeinderat, Verwaltung und Souverän, entstehen am Wissenbach 19 zahlbare, sichere und genossenschaftliche Miet-Wohnungen in Biberstein. Die Wogeno Aargau bedankt sich bei Ihnen für Vertrauen, Engagement und Wohlwollen gegenüber den in naher Zukunft entstehenden Neubauten für Familien- und Mehrpersonen-Wohnen in Biberstein.

- Vertrauen, weil die Gemeindeversammlung uns zutraut, gute Wohnungen, zu langfristig preisgünstigen Mietzinsen zu erstellen.
- Engagement, da sechs qualifizierte Architekturbüros hervorragende Lösungen ausarbeiteten, die es der Wogeno ermöglichen, die bestmögliche Bebauung zu realisieren.
- Wohlwollen, weil jedes Bauwerk ein Eingriff in gewachsene Strukturen bedeutet und 2012 gebaute Häuser ein Ausdruck der heutigen Zeit sind und die Akzeptanz der Nachbarn brauchen.

Mit diesem Bericht des Beurteilungsgremiums soll den Beteiligten Einblick in Ziele und den Prozess der Lösungssuche aufgezeigt werden. Oder wie im Programm stand, das an die Architektinnen und Architekten versandt wurde:

Als Genossenschaft sind wir uns bewusst, dass nur ein gut gestaltetes, wohl ausgeführtes und zu unterhaltendes Gebäude, nachhaltig ist. Darüber hinaus wünschen wir uns einen schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen und eine Gesamtanlage, die unserem künftigen Hausverein und der Hausgemeinschaft zu einem reichen, vielfältigen Zusammenleben verhilft.

Gerne erläutert Ihnen die Genossenschaft die Ergebnisse des Studienauftrages detailliert und persönlich: benützen Sie die öffentlichen Termine zwischen dem 20. bis 22.9.2012 oder wenden Sie sich an

- Rolf Wagner, Präsident der Wogeno Aargau, Telefon 043 259 39 58
- Adrian Rehmann, Koordination Studienauftrag, Telefon 056 221 75 55

Mit besten Grüßen



Rolf Wagner
Präsident Wogeno Aargau



Peter Ess
Präsident Beurteilungsgremium

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	7
1.1	Voraussetzungen und Machbarkeit	7
1.2	Die Wogeno-Politik	7
2	WETTBEWERBSAUFGABE	8
2.1	Ziel und Bauprogramm des Neubaus	8
2.1.1	Vision und Nutzen	8
2.1.2	Zielgruppen und Siedlungskonzept	8
2.1.3	Anregungen zur Nutzungsstruktur	9
3	TEILNEHMENDE	10
4	BEURTEILUNGSGREMIUM	10
5	VORPRÜFUNG, BEURTEILUNG & RANGIERUNG	11
5.1	Vorprüfung	11
5.2	Beurteilung 12. April & 4. Mai 2012	12
5.3	Rangierung	12
5.4	Genehmigungen	13
5.5	Projektverfasserinnen und –verfasser	14
6	SCHLUSSFOLGERUNGEN STUDIENAUFTRAG & BEURTEILUNG HAUSTECHNIK	15
6.1	Schlussfolgerungen Studienauftrag	15
6.2	Beurteilung Haustechnik	17
7	PROJEKTE	19
7.1	Projekt Nummer 1, „ALLUVIUM“	19
7.2	Projekt Nummer 2, „DEREAARENA“	23
7.3	Projekt Nummer 3, „KONTIKI“	27
7.4	Projekt Nummer 4, „NAUTILUS“	31
7.5	Projekt Nummer 5, „SCHWEMMGUT“	37
7.6	Projekt Nummer 6, „SPALIER“	41
8	ÜBERARBEITUNG RANG 1 / NAUTILUS & RANG 2 / DEREARENA	49
8.1	Inhalte der Überarbeitung	49
8.2	Briefing und Anforderungen an die Projekte	50
8.2.1	Briefing und Anforderungen Projekt 2 – DERE AARE NAA im 2. Rang	50
8.2.2	Projekt 4 – NAUTILUS im 1. Rang	51
9	BEURTEILUNG DER ÜBERARBEITUNG	52
9.1	Vorprüfung	52
9.2	Beurteilung 20.8.2012	52
9.3	Rangierung	53
9.4	Genehmigungen Überarbeitung	53
9.5	Schlussfolgerungen Überarbeitung	54
9.5.1	Schlussfolgerungen NAUTILUS	54
9.5.2	Schlussfolgerungen DERE AARE NAA	55
9.6	Fazit	56
9.7	Empfehlung	56
9.8	Abgabe überarbeitete Studie DERE AARE NAA	57
9.9	Abgabe überarbeitete Studie NAUTILUS	60

1 Einleitung

Veranstalterin des Studienauftrages ist die Wogeno Aargau, eine private, gemeinnützige Genossenschaft mit Sitz am Limmatauweg 20 in 5408 Ennetbaden. Die Wogeno besitzt 14 Liegenschaften im Kanton Aargau. Für dieses Projekt stellt die Gemeinde Biberstein zwei Grundstücke an der Aare im Baurecht zur Verfügung (4'393 m²), die durch eine dritte Parzelle getrennt sind.

Die Gemeinde will die Siedlungs- und Bebauungsstruktur – die bisher vor allem aus Einfamilienhäusern, Terrassen- und Eigentumswohnungen besteht – diversifizieren und mit Mietwohnungen ergänzen. Der Gemeinderat Biberstein hatte dazu die Wogeno Aargau als Baurechtsnehmerin ausgewählt, die die Wohnanlage als Bauherrin realisieren wird. Die beiden Grundstücke sind heute nicht bebaut und werden landwirtschaftlich bzw. als Brachflächen genutzt.

Die Wogeno beabsichtigt, eine nachhaltige Überbauung zu realisieren, die der sensiblen Lage gerecht wird. Die Genossenschaft will situationsgerechte, moderne Familien- und Mehrpersonen-Wohnungen schaffen und Gemeinschaftsflächen bereit stellen.

Die Wogeno Aargau hat sechs Architekturbüros zur Einreichung von Projektvorschlägen eingeladen. Der Architekturwettbewerb wurde als anonymer, einstufiger Studienauftrag durchgeführt. Er orientierte sich an der Ordnung SIA 142 (Ausgabe 1998). Nach der ersten Beurteilung wurden die beiden besten Lösungen zu einer Überarbeitung eingeladen.



1.1 Voraussetzungen und Machbarkeit

Vor Ausschreibung des Studienauftrags hat der Wogeno-Vorstand mit einem Immobilienfachmann und einem Architekten eine Grobeinschätzung vorgenommen. Diese ergab, dass sich das Vorhaben technisch, architektonisch und wirtschaftlich ohne nennenswerte Risiken realisieren lässt. Das Gelände hat vor allem einen sehr hohen Wohn- & Erholungswert:

- es liegt nahe der Aare,
- es ist gut erschlossen, aber keinem übermässigen Verkehr ausgesetzt,
- es befindet sich in der Nähe des Schulhauses und des Dorfkerns,
- es ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen.

1.2 Die Wogeno-Politik

Die Wogeno ist grundsätzlich an neuen Projekten interessiert. Ihre langfristige Politik ist,

- gemeinschaftliches Wohnen zu fördern,
- preisgünstige Mietzinse anzubieten,
- hochwertige & radikale Architektur anzustreben,
- ökologisch zu bauen,
- sich nicht am Gewinn zu orientieren,
- achtsam mit dem Umfeld umzugehen.

Das in den beiden zu überbauenden Grundstücken liegende Potential kann entsprechend den Absichten der Gemeinde Biberstein und den Zielen der Wogeno optimal entwickelt werden. Weitere Informationen zur WOGENO Aargau finden Sie im Internet unter www.wogenoaargau.ch

2 Wettbewerbsaufgabe

Die Bauherrin erwartete eine innovative, zeitgemässe und kostengünstige Lösung unter Berücksichtigung ökologischer und energetischer Gesichtspunkte. Oberstes Ziel war, gute Mietobjekte mit tragbaren Mietzinsen zu erstellen. Es sollen mit dem kostengünstigen Wohnraum sesshafte Neuzuziehende – vor allem junge Familien und Mehr-Personen-Haushalte – angesprochen werden. So kann das oberste Ziel der Wogeno Aargau, gut nutzbare Wohnungen für vielfältige Wohnformen anbieten, erfüllt werden.

Die wichtigsten Ziele sind:

- Erreichen einer wegweisenden, qualitativ hochstehenden Überbauung
- Erstellung kostengünstiger Mietwohnungen
- Förderung von gemeinschaftlichem Wohnen
- Hervorragende Architektur
- Ökologisch nachhaltige Bauweise und Energiekonzeption
- Integration des Neubaus in die Struktur des Dorfes und der Umgebung

Die Lage der beiden Grundstücke ist sehr attraktiv, und der Wogeno-Vorstand ist entschlossen, an dieser einmaligen Lage eine hervorragende Gesamtlösung zu erzielen.

2.1 Ziel und Bauprogramm des Neubaus

2.1.1 Vision und Nutzen

Die Überbauung soll dazu beitragen, die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Biberstein zu diversifizieren und eine gute soziale Durchmischung zu erreichen. Neben der mehrheitlichen Bebauung mit Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sind kostengünstige Mietwohnungen für Neuzuziehende (oder Umziehende) erwünscht. Diese Menschen sollen sesshaft sein, sich in die Gemeinde integrieren und sich am dörflichen Leben beteiligen.

Die Überbauung soll sich mit der heutigen Siedlungsstruktur – soweit möglich – vernetzen. Im baulichen und architektonischen Konzept können zum Beispiel

- Infrastrukturelemente integriert werden, von denen die Überbauung wie auch das Dorf profitieren,
- Atelier- und Arbeitsräume angeboten werden, die sicherstellen, dass die Bebauung nicht zu einer Schlagsiedlung degeneriert.

2.1.2 Zielgruppen und Siedlungskonzept

Die Zielgruppe in Biberstein werden jüngere Mieterinnen und Mieter sein, die günstige Mehr-Zimmer- und Familien-Wohnungen nachfragen. Dabei sind nicht nur klassische Familien mit Kindern angesprochen: Die Wohnungen sollen auch Alleinerziehenden, Patchwork-Familien und Mehrpersonen-Haushalten dienen können. Sie sollen gemischte, möglichst vielfältige Wohn-, Lebens-, Haushalts- und Arbeitsformen für

AZ 2011-06-20

Gemeinde kauft Land für Wohnungen

Biberstein An der Gemeindeversammlung nahmen von 1091 Stimmberechtigten deren 93 teil. Es war eine kurze Traktandenliste abzuarbeiten.

Wiederum durfte von einem erfreulichen Rechnungsabschluss Kenntnis genommen werden. Die Jahresrechnung 2010 der Einwohnergemeinde weist einen Ertragsüberschuss vor Abschreibungen von 368 700 Franken (Vorjahr 942 800 Franken) aus. Budgetiert war ein Ertragsüberschuss von 246 100 Franken.

An der Rechnung 2010 fällt gemäss Gemeinderat auf, dass insbesondere im Bereich der nicht beeinflussbaren Kosten (Schulgelder, materielle Hilfe, Betriebsdefizitbeiträge an das Kantonsspital) grosse Abweichungen zum Budget entstanden, meist zuungunsten der Gemeinde. Ebenfalls wie die Gemeindefrechnungen wurden auch drei Kreditabrechnungen genehmigt.

Im Weiteren bewilligte der Souverän grossmehrheitlich den Kauf einer Parzelle zwischen der Aarauerstrasse und der Aare zum Preis von

1.115 Mio. Franken. Im Leitbild der Gemeinde Biberstein steht, dass sich der Gemeinderat, im Rahmen seiner Möglichkeiten für eine ausgewogene Durchmischung des Wohnungsangebotes einsetzt.

3000 Quadratmeter Bauland

Die erwähnte Parzelle (3000 m²) ist das einzige grössere, zusammenhängende Grundstück, das in flachem Baugebiet liegt. Die Parzelle ist, zusammen mit einem Grundstück, das der Gemeinderat in eigener Kompetenz erworben hat, prädestiniert für Gebäude mit Mietwohnungen. Die Gemeindeversammlung genehmigte deshalb auch gleich die entsprechenden Baurechtsverträge für die Zusammenarbeit mit der Genossenschaft Wogeno Aargau.

Am Schluss der Versammlung wurde mit viel Applaus der langjährige Hauswart, Max Widmer, verabschiedet. Er tritt in den Ruhestand und absolvierte seine letzte «aktive» Gemeindeversammlung. Der anschliessende, traditionelle Imbiss mit Wurst und Tranksame regte noch zu vielen innen- und ausserpolitischen Diskussionen an. (AZ)

die verschiedensten Bevölkerungsgruppen ermöglichen. Dazu müssen die Wohnungen für alle diese Gruppen erschwinglich sein. Im Interesse der Durchmischung gewichten wir deshalb sehr günstige Baukosten und Mietzinse sehr hoch.

Weil das Siedlungskonzept Vielfalt und Durchmischung anstrebt, wird auch ein vielfältiges Wohnungsangebot gesucht, das für verschiedene und wechselnde Familien- und Lebensphasen Wohnraum anbietet: Auch wenn die Bedürfnisse – z.B. die Gruppen- oder Familiengrößen – sich ändern, sollen die angebotenen Wohnungsformen ein Verbleiben in der „Stammwohnung“ ermöglichen (beispielsweise durch Verkleinerung oder Vergrößerung der Wohnungen). Eine Flexibilität innerhalb und zwischen den Wohnungen ist deshalb sehr gewünscht (z. B. Schaltzimmer, Mansarden im Attikageschoss).

Die Hausgemeinschaften der Wogeno verfolgen den Grundsatz des gemeinschaftlichen Wohnens: Neben den eigentlichen Wohnungen gibt es attraktive Begegnungsflächen (Wohnungerschliessungen, Balkone ohne gegenseitige Abschottung, Balkonflächen in Kombination mit Erschliessungen), gemeinsame Nutzungen (Waschküche, Gemeinschaftsräume) und attraktive Aussenflächen. Trotz des Zusammenlebens in einer Gemeinschaft mit allen nötigen Einrichtungen, soll die eigene Wohnung aber auch Rückzugsraum und Privatsphäre, und eine natürliche Trennung zum Gemeinschaftlichen bieten.

Ausgesprochene Alterswohnungen sind innerhalb dieser eher kleinen Überbauung kaum sinnvoll. Sie müssten abgegrenzt und mit entsprechenden Serviceeinrichtungen (Spitex etc.) kombiniert werden.

2.1.3 Anregungen zur Nutzungsstruktur

Folgende Anregungen dienen als Input/Idee für die Entwicklung der Wohnungskonzepte:

- Das Attikageschoss als Mansardengeschoss:
Gruppen von Einzelzimmern können dazu dienen, die Stammwohnung zu vergrössern, z.B. um ein Arbeitszimmer. Eventuell können sie auch so geschickt angeordnet werden, dass sie zu einer Gross-Wohngemeinschaft mit unabhängigen Zimmereinheiten zusammengefasst werden könnten (mit gemeinsamer Küche und Gemeinschaftsfläche).
- Die Wohnungen sollen sich verändernde Haushaltsgrößen auffangen und ermöglichen:
Schiebetüren erlauben es, Zimmer in der Wohnung zu verschmelzen (v.a. wenn sie gross genug sind, dass ein Durchmöblieren möglich ist); Schaltzimmer zwischen zwei Wohnungen, möglichst auch mit direktem Zugang aus dem Treppenhaus, erlauben es, die Wohnungsgrösse zu ändern.
- Ein attraktiver Standard auf kleinem Raum wird der reinen Grösse durch Fläche vorgezogen – sofern die Zimmer flexibel möblierbar sind. Die Belegung wird nach dem Wohnungs-Bewertungs-System WBS des Bundesamts für Wohnungswesen BWO beurteilt (s. Anhang). Dabei werden die Wohnungen daraufhin geprüft, wie viele Menschen nach den Kriterien des WBS darin untergebracht werden können.
- In der nur zweistöckigen Bauzone (mit tiefer Ausnutzung) sind unkonventionelle Erschliessungssysteme gefragt, z.B. Duplex-Wohnungen. Dabei ist auf ein sinnvolles Konzept zur Barrierefreiheit und zur Nachrüstbarkeit von tauglichen Zugängen (ausreichende Treppenbreiten!) zu achten.
- Im Grünen bauen und wenig Land verbrauchen:
Eine möglichst maximale Ausnutzung reduziert den Landverbrauch und hilft, günstige Mietzinse zu erzielen. Um attraktive Gemeinschaftsräume wirtschaftlich zu ermöglichen, ist es denkbar, diese teilweise „einzugraben“ – wenn sie dadurch nicht zur anrechenbaren Nutzfläche zählen. Das nicht anrechenbare Attikageschoss ist ebenfalls maximal auszunutzen.

Es wird ausdrücklich gewünscht, dass aus vorhandenen und bekannten Schemen ausgebrochen wird, wenn damit zeitgemässe und funktionelle Wohnungen entstehen.

3 Teilnehmende

Folgende Architekturbüros wurden von der Wogeno Aargau zum Studienauftrag eingeladen:

1. KEN Architekten BSA AG	Badenerstrasse 156, 8004 Zürich 044 233 33 20
2. Husistein & Partner AG, Büro für Architektur & Planung	Schachenallee 29, 5000 Aarau 062 823 25 27
3. Hunkeler Hürzeler Architekten AG	Eisenbahnweg 3, 5400 Baden 056 221 00 29
4. muellermueller. Architekten BSA SIA	Steingraben 14, 4051 Basel 061 270 92 00
5. Liechti Graf Zumsteg Architekten ETH SIA AG	Stapferstrasse 2, 5200 Brugg 056 460 40 20
6. Andreas Zimmermann Architekten AG	Hohlstrasse 150, 8004 Zürich 044 241 71 38, mail@az-arch.ch, www.az-arch.ch

Der Beizug von Fachplanern war den Teilnehmenden überlassen, musste aber im Verfassercovernt vermerkt werden.

Ein Spezialistenbeitrag, der sich besonders auszeichnete, konnte durch die Veranstalterin zur Weiterbearbeitung empfohlen werden.

4 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

1. Peter Ess, Direktor Amt für Hochbauten Stadt Zürich a. D., Dipl. Arch. HTL SIA Präsident des Beurteilungsgremiums und Fachjuror
2. Martin Albers, Ammann Albers StadtWerke GmbH, Dipl. Arch. ETH SWB BDA Fachjuror und Mitglied des Beurteilungsgremiums
3. Thomas Sacchi, Dipl. Bauleiter SBA, Projektleiter Genossenschaft Kalkbreite, Zürich Fachjuror und Mitglied des Beurteilungsgremiums
4. Peter Frei, Gemeindeammann Biberstein, Dipl. Architekt ETH/SIA/BSA Fachjuror und Mitglied des Beurteilungsgremiums
5. Werner Waldhauser, Dipl. Ingenieur HTL SIA für Fachplanungen HLKK Sachjuror und Mitglied des Beurteilungsgremiums
6. Rolf Wagner, Präsident Wogeno Aargau & Dipl. Umweltingenieur Sachjuror und Mitglied des Beurteilungsgremiums
7. Alexander Faulstich, Mitglied im Vorstand Wogeno Aargau & Dipl. Elektroingenieur Sachjuror und Mitglied des Beurteilungsgremiums
8. Adrian Rehmann, Rehmann Immobilien, Adrian Rehmann, Dipl. Betriebswirtschafter FH & Immobilienexperte Sachjuror und beratendes Mitglied des Beurteilungsgremiums

5 Vorprüfung, Beurteilung & Rangierung

5.1 Vorprüfung

Die Vorprüfung der eingereichten Studien erfolgte, wie schon die Vorbereitung des Studienauftrages, durch Baufachleute der Wogeno Aargau sowie den Vorstand der Genossenschaft, in Zusammenarbeit mit Rehmann Immobilien.

Für das Beurteilungsgremium wurde ein Vorprüfungsbericht erstellt, der die betrieblichen und bautechnischen Folgen, die Bauökonomie und die Plausibilität der Kostenschätzung beleuchtet. Folgende Punkte wurden geprüft.

- Termingerechtigkeit und Vollständigkeit
- Einhaltung der baurechtlichen Rahmenbedingungen
- Feuerpolizeiliche Anforderungen
- Nachhaltigkeit und Energieverbrauch
- Überprüfung der Geschossflächen und Hauptnutzfläche
- Kostenvergleich nach EKG Elementmethode
- Wirtschaftlichkeit

Alle Teams haben ihre Projekte anonym, zeitgerecht und vollständig eingereicht.

Die Vorprüfung beantragte dem Preisgericht, trotz verschiedener kleinerer, baurechtlicher Verstösse, die den Projektverfassenden keine massgebenden Vorteile eintrugen, sämtliche eingereichten Projekte zur Beurteilung und Preiserteilung zuzulassen.

Nach dem ersten Beurteilungstag wurden vier Studien ausgewählt, die das Beurteilungsgremium als realisierbar bezeichnete. Diese vier Studien wurden durch Bernhard Rüst bauökonomisch detailliert analysiert (www.ruestkosten.com).

Bernhard Rüst war am zweiten Beurteilungstag anwesend und konnte das Gremium in den wichtigen Fragen der Bauökonomie beraten.

Die baujuristischen Verstösse wurden für den zweiten Beurteilungstag genau überprüft. Es wurde festgestellt, dass von den vier ausgewählten Studien, drei Lösungen nicht realisierbar sind. Die Verstösse können jedoch in der weiteren Bearbeitung integriert werden. Aus diesem Grund wurden die nicht realisierbaren Nutzflächen in die Berechnungen integriert.

5.2 Beurteilung 12. April & 4. Mai 2012

Das Preisgericht tagte am 12. April 2012. Nach einer freien Besichtigung der Projekte nahm das Preisgericht vom Ergebnis der Vorprüfung Kenntnis, prüfte das Ausmass der festgestellten Verstösse und beschloss, dem Antrag der Vorprüfung zu entsprechen und alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Anschliessend wurden die Projekte den Fachpreisrichtern zugeordnet und von diesen vorgestellt. Auf die gemeinsame Besichtigung der Liegenschaft folgten die Wertungsdurchgänge. Für diese legte das Preisgericht folgende Kriterien fest:

- Gebrauchswert der Wohnräume
- Angebot privater und gemeinsamer Aussenräume
- Parkierung, Erschliessung und nutzbare Umgebungsflächen
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit der Eingriffe
- Gesamtwertung

Das Preisgericht diskutierte die Kompatibilität der vorgeschlagenen Grundrisse mit dem in den Zielsetzungen geforderten preisgünstigen Wohnraum (u.a. effizienter Flächenverbrauch) intensiv. Auch die Nutzbarkeit der vorgeschlagenen Grundrisse für unterschiedliche Wohnformen fand dabei Berücksichtigung.

Die Vielzahl der vorgeschlagenen Erschliessungsformen beurteilte das Gremium hinsichtlich ihrer typologischen Verträglichkeit und der Auswirkungen auf die Anrechenbarkeit der Geschossflächen und der feuerpolizeilichen Anforderungen an Fluchtwege (Laubengänge, Möblierbarkeit). Zudem resultierten – trotz aufwändigen Systemen der Erschliessung – teilweise nicht zufriedenstellende Zimmer- und Wohnungsgrössen. Bei der Beurteilung des Aussenraumangebots untersuchte das Preisgericht die Aufenthaltsqualität und das Nutzungspotential der schönen Umgebung und des Naherholungsraumes.

Das Gremium besprach die Projekte in zwei Wertungsdurchgängen und bestimmte zuerst drei, anschliessend vier Projekte, denen Erfolg versprechende Konzepte und hohe Nutzwerte zugrunde lagen. Die vierte Studie wurde ausgewählt, um die hervorragende Kompaktheit in der weiteren bauökonomischen Beurteilung überprüfen zu lassen. Eine Rangierung wurde nicht erstellt.

Am zweiten Tag der Beurteilung, am 4. Mai 2012, präsentierte Bernhard Rüst die Ergebnisse seiner bauökonomischen Untersuchungen und wurden die im Bericht der Vorprüfung ermittelten Grobkosten-Werte verglichen, Rentabilität und Funktionalität der Wohnungen und entstehenden Räume geprüft und der Nutzwert der vier Studien und Konzepte ermittelt.

In zwei weiteren Wertungsdurchgängen wurde das Teilnehmerfeld von vier auf zwei Studien reduziert, die schliesslich aus dem darauf folgenden, letzten Wertungsdurchgang beide siegreich hervorgingen.

5.3 Rangierung

Das Preisgericht beschloss einstimmig folgende Rangordnung. Eine Preiszuteilung ist nicht vorgesehen:

1. Rang	PROJEKT NR. 4 „NAUTILUS“	ANTRAG ZUR ÜBER- ARBEITUNG	CHF	10'000
2. Rang	PROJEKT NR. 2 „DERE AARE NAA“		CHF	10'000
3. Rang	PROJEKT NR. 3 „KONTIKI“		CHF	10'000
4. Rang	PROJEKT NR. 6 „SPALIER“		CHF	10'000
5.-6. Rang	PROJEKT NR. 1 „ALLUVIUM“		CHF	10'000
	PROJEKT NR. 5 „SCHWEMMGUT“		CHF	10'000

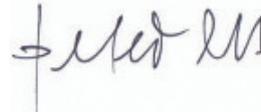
Auf eine weitere Rangierung wurde verzichtet.

Die Öffnung der Honorarofferten veränderte die Beurteilung nicht. Nach dem Kontrolldurchgang wurde die Rangierung bestimmt. Die obengenannten Beträge beinhalten die feste Entschädigung pro Projekt von 10'000 Franken (ohne Mehrwertsteuer 8%).

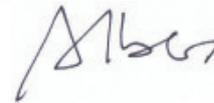
5.4 Genehmigungen

Genehmigt durch das Preisgericht: Biberstein, im Mai 2012

Fachpreisrichter Peter Ess (Vorsitz)



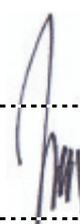
Martin Albers



Thomas Sacchi



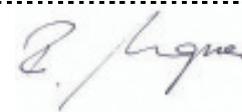
Peter Frei



Sachpreisrichter Werner Waldhauser



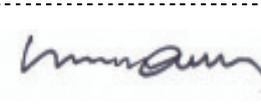
Rolf Wagner



Alexander Faulstich



Adrian Rehmann



5.5 Projektverfasserinnen und –verfasser

Nach der Unterzeichnung des Protokolls über die beschlossene Rangabfolge, formulierte das Preisgericht die Schlussfolgerungen und Empfehlungen an die Genossenschaft Wogeno Aargau als Bauherrin. Die Öffnung der Teilnehmercouverts identifizierte folgende Verfasser mit rangierten Studien:

1. RANG	PROJEKT NR. 4 „NAUTILUS“ (ANTRAG ZUR ÜBERARBEITUNG)
Büro	KEN Architekten BSA AG, Badenerstrasse 156, 8004 Zürich - 044 233 33 20
Mitarbeit	Jürg Kaiser, Lorenz Peter, Martin Schwager, Nicole Giambonini
Landschaftsarchitektur	Kuhn Landschaftsarchitekten GmbH, Ankerstrasse 3, 8004 Zürich
Nachhaltigkeit	Lemon Consult GmbH, Sumatrastrasse 10, 8006 Zürich
Honorarofferte	Z-Wert 2010: Schwierigkeit 1,0 – Anpassungsfaktor 1,0 – Teamfaktor 1,0
2. RANG	PROJEKT NR. 2 „DERE AARE NAA“ (ANTRAG ZUR ÜBERARBEITUNG)
Büro	muellermueller. Architekten NEU: muellerueli.architekten, Ueli Müller, Architekt BSA SIA, Steinengraben 14, 4051 Basel - 061 270 92 00
Mitarbeit	Renato Fontana, Heinz Zurkirchen, Eموke Forro
Beratung Energie & Bauphysik	AAB Atelier für Architektur & Bauökologie Architekten, Ingenieure, Baubiologen, Spinnereiweg 11, 3004 Bern
Honorarofferte	Z-Wert 2010: Schwierigkeit 1,0 – Anpassungsfaktor 1,0 – Teamfaktor 1,0
3. RANG	PROJEKT NR. 3 „KONTIKI“
Büro	Liechti Graf Zumsteg Architekten ETH SIA AG, Stapferstrasse 2, 5200 Brugg - 056 460 40 20
Mitarbeit	Peggy Liechti, Andreas Graf, Lukas Zumsteg, Stefan Rüfenacht, Céline Fust
Holzbauingenieur	Makiol & Wiederkehr, Industriestrasse 9, 5712 Beinwil am See
Energiekonzept	Abicht Hans AG, Ingenieure für Energie und Haustechnik, Industriestrasse 55, 6300 Zug
Honorarofferte	Z-Wert 2010: Schwierigkeit 1,0 – Anpassungsfaktor 1,0 – Teamfaktor 1,0
4. RANG	PROJEKT NR. 6 „SPALIER“
Büro	Hunkeler Hürzeler Architekten AG, Eisenbahnweg 3, 5400 Baden - 056 221 00 29
Mitarbeit	Toni Hürzeler, Dimitrios Avramidis, Daniel Hunkeler
Landschaftsarchitekt	Müller Illien Landschaftsarchitekten, Wengistrasse 31, 8004 Zürich
Haustechnik	Maurer Ingenieurbüro GmbH, Brühlstrasse 103, 9320 Arbon
Honorarofferte	Z-Wert 2010: Schwierigkeit 1,0 – Anpassungsfaktor 1,0 – Teamfaktor 1,0

Verfasser der nicht rangierten Studien:

5./6. RANG	PROJEKT NR. 1 „ALLUVIUM“
Büro	Husistein & Partner AG, Büro für Architektur & Planung, Schachenallee 29, 5000 Aarau - 062 823 25 27
Mitarbeit	Philipp Husistein, Martin Bruhin, Dominique Turzer, Florin Friedli, Jil Ehrat, Roger Fischer
Honorarofferte	Z-Wert 2010: Schwierigkeit 1,0 – Anpassungsfaktor 1,0 – Teamfaktor 1,0
5./6. RANG	PROJEKT NR. 5 „SCHWEMMGUT“
Büro	Andreas Zimmermann Architekten AG, Hohlstrasse 150, 8004 Zürich - 044 241 71 38
Mitarbeit	Andreas Zimmermann, Roger Brunner
Honorarofferte	Z-Wert 2010: Schwierigkeit 1,0 – Anpassungsfaktor 1-1,1 – Teamfaktor 1,0

6 Schlussfolgerungen Studienauftrag & Beurteilung Haus- technik

6.1 Schlussfolgerungen Studienauftrag

Die zu projektierende Überbauung für die Wogeno Aargau in der Gemeinde Biberstein, weist einige ganz besondere Rahmenbedingungen auf, welche in der Entwurfsarbeit zu berücksichtigen waren. Die heutige Siedlungs- und Bebauungsstruktur von Biberstein besteht vor allem aus Einfamilienhäusern, Terrassen- und Eigentumswohnungen. Mit der Absicht der Gemeinde, das Wohnungsangebot mit Mietwohnungen zu ergänzen, muss ein neuer Bautypus ins Siedlungsgefüge integriert werden. Eine weitere Besonderheit ist die Lage der Bauparzelle im Gebiet „Schächli“. Es liegen nur wenige Gebäude der Gemeinde Biberstein unterhalb der Aarauerstrasse im eigentlichen „Schwemmgebiet“ der Aare. Zudem liegt zwischen den beiden zu bebauenden Grundstücken eine Parzelle mit einem Einfamilienhaus. Die grössere Parzelle bildet den Siedlungsrand gegen das Schwemmgebiet „Schächli“, welches ausserhalb der Bauzone liegt. Insgesamt handelt es sich um eine einmalig attraktive Situation, welche zur Überbauung zur Verfügung steht.

Aus Sicht der Wogeno soll diese Ausgangslage genutzt werden, um ein attraktives Angebot von „kostengünstigen“ Mietwohnungen zu realisieren, welche gleichzeitig einen Beitrag zum gemeinschaftlichen Wohnen leistet. Obwohl es sich nur um zwei, nicht direkt aneinander grenzende Parzellen handelt, soll der „Siedlungscharakter“, einen gewichtigen Stellenwert haben. Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sollen nicht nur Stolz auf „ihre“ Wohnung sein, sondern sich gleichermassen mit der Siedlung Biberstein der Wogeno Aargau identifizieren.

Die Vielfalt der zu lösenden Themenfelder war daher – trotz der scheinbar einfachen, südorientierten Lage des Baugrundstückes – eine grosse Herausforderung an die Projektteams. Das Beurteilungsgremium konnte anhand der eingereichten Projekte zu den unterschiedlichen Aspekten eine umfassende Auslegung vornehmen und Vor- und Nachteile gegeneinander abwägen. Das Beurteilungsgremium bedankt sich bei den Projektteams für die geleistete Arbeit und die interessanten Projekte. Im Wesentlichen ging es um folgende Aspekte:

- Ortsbauliche Eingliederung: Das Beurteilungsgremium kam zum Schluss, dass die Gebäude als gemeinsame Überbauung erkennbar sein sollen. Der architektonische Ausdruck soll auf die für Biberstein neue Wohnform Bezug nehmen und sich von der Architektur der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen absetzen. Eine möglichst unauffällige Einordnung wird nicht angestrebt. Gesucht wird ein eigenständiger, qualitativvoller architektonischer Ausdruck, der im ortsbaulichen Gefüge klar erkennbar ist. Besondere Beachtung soll dabei der Ausgestaltung des Siedlungsrandes gegen die Landschaftskammer „Schächli“ geschenkt werden.
- Funktionalität der Wohnungen: Die Mieterschaft der Wogeno umfasst ein breites Spektrum bezüglich Haushaltgrössen, Lebenssituation und Wohnformen. Es werden daher Wohnungen gesucht, welche für unterschiedliche Wohnformen und Haushaltgrössen und für Anforderungen in unterschiedlichen Lebensabschnitten geeignet sind.
- Gemeinschaft Ermöglichen: Im Siedlungsalltag soll das „sich begegnen“ unterstützt werden und Raum (auch qualitativvoller Aussenraum) für gemeinschaftliche Aktivitäten angeboten werden. Es sollen möglichst viele Wohnungen am attraktiven Landschaftsraum an der Aarelandschaft partizipieren.
- Nachhaltigkeit/Wirtschaftlichkeit: Der Flächenbedarf pro Wohnung soll im Spannungsfeld von „attraktiver Wohnsituation mit gut möblierbaren Individualräumen“ und „Wohnungsgrössen, die man sich leisten kann“ gefunden werden. Diese Abwägung des Wohnungsangebots ist auch eine Frage der Nachhaltigkeit im weitesten Sinne. Das Beurteilungsgremium hat diesbezüglich keine feste Grössenordnung festgelegt, die angebotenen Wohnungen auf diese umfassende Nachhaltigkeit hin genau betrachtet.

Bezüglich ökologischer Nachhaltigkeit ist eine gute Kompaktheit, welche durch eine intelligente Gebäudekonstruktion und eine schlüssige Gebäudetechnik unterstützt wird, primäre Voraussetzung. Aufgrund der Kostenermittlung im Rahmen des Wettbewerbs-Verfahrens zeigte sich, dass keines der eingereichten

Projekte die angestrebten Mietkosten wird erreichen können. Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung ist daher sorgfältig darauf zu achten, dass das Verhältnis von Geschossfläche zu Hauptnutzfläche (GF/HNF) sich verbessert, die Wohnungsgrössen nicht zunehmen und bei Konstruktion und Materialisierung auf ein gutes Preis-/Leistungs-Verhältnis geachtet wird.

Empfehlungen:

- Da die zwei auf dem ersten und zweiten Rang liegenden Projekte – insbesondere bezüglich Einhaltung massgeblicher baurechtlicher Bestimmungen (Einhaltung Ausnützungsziffer und Attikafläche) – zu korrigieren sind,

empfiehlt das Beurteilungsgremium der Bauherrschaft die Projekte „NAUTILUS“ und „DERE AARE NAA“ unter Berücksichtigung des Projektbeschriebs und der separat zu erstellenden Überarbeitungsauftrages weiterzuentwickeln.

- Die Überarbeitung erfolgt nicht anonym, damit die Anliegen der Bauherrschaft effizient in die anstehenden Arbeiten eingebracht werden können.
- Das Beurteilungsgremium empfiehlt, den beiden Teams für die Überarbeitung eine Entschädigung von je 15'000 CHF auszurichten.
- Für das Team, das mit der Weiterbearbeitung des Projektes beauftragt wird, ist die Entschädigung Bestandteil des Architekturhonorars „Vorprojekt“.
- Das Resultat der Überarbeitung soll dem Beurteilungsgremium zur abschliessenden Beurteilung nochmals vorgelegt werden.

6.2 Beurteilung Haustechnik

Alluvium

Von wenigen Ausnahmen abgesehen (fehlende oder nicht dargestellte Steigzonen und Redit), ist das in kurzen Worten umschriebene Haustechnikkonzept auf den Plänen nachvollzieh- und realisierbar. Lage und Grösse des Technikraumes im UG sowie der vorgesehene Kaminstandort ermöglichen die Realisierung z.B. einer Pellets- oder Holzschnitzelfeuerung. Der Beitrag ist stufengerecht, rechtfertigt aber nicht die automatische Weiterbearbeitung eines allfällig zugezogenen Fachplaners.

DereAareNaa

Beurteilung Beitrag 1. Stufe

- Das sorgfältig durchdachte Energie- und Steigzonenkonzept ermöglicht tiefe Investitions- und Unterhaltskosten für die Haustechnik. Das Problem mit dem Ausnutzungsbonus in Abhängigkeit vom Minergie-P-Label (mit/ohne mechanische Lüftung) wurde erkannt und thematisiert (Gespräch mit Gemeinde notwendig). Auch ohne mechanische Lüftung können die energetischen Anforderungen erfüllt werden. Der vorgesehene Lehm- oder Kalkputz an den Innen- und/oder Betondecken gewährleistet ein hervorragendes Innenraumklima und wirkt feuchteregulierend.
- Die Veranda wird zwar kaum als Brise-Soleil einen grossen Beitrag leisten, doch die vorgesehenen Fallarmmarkisen ermöglichen nachmittags und abends einen komfortablen Aufenthalt. Der Beitrag ist stufengerecht und mustergültig, die Weiterbearbeitung durch den allenfalls zugezogenen Fachplaner wird empfohlen.

Anforderungen 2. Stufe

- Über das Konzept der Wärmeerzeugung wird erst im nächsten Planungsschritt entschieden. Die Realisierung einer zentralen Pelletsheizung soll möglich sein (Standort Pelletsraum, Heizzentrale und Kamin).
- Eine natürliche Lüftung steht im Vordergrund. Für den Fall, dass ein Label für den 10%-Bonus notwendig ist, soll die Realisierung einer einfachen, labelfähigen Lüftung jedoch nachgewiesen werden.
- Anstelle eines ausführlichen Projektbeschriebs wird ein Vorgehensvorschlag bis zum Variantenentscheid Wärmeerzeugung und –abgabe sowie natürliche/mechanische Lüftung erwartet.

Kontiki

Das detailliert beschriebene Energiekonzept entspricht dem üblichen Standard und hat keinen besonderen Bezug zum Projekt. Dessen konzeptionelle Umsetzung im Projekt ist nicht dargestellt. Der Beitrag lässt keine Teamarbeit erkennen und rechtfertigt nicht die automatische Weiterbearbeitung eines allfällig zugezogenen Fachplaners.

Nautilus

Beurteilung Beitrag 1. Stufe

- Das in allen Details beschriebene Energiekonzept entspricht dem „trendigen“ Standard und schliesst auch eine mögliche Kühlung für die in Zukunft häufenden Hitzeperioden ein, deren Notwendigkeit für die Wohnungsnutzung zu hinterfragen wäre. Durch die Nutzung der Abwärme der Fortluft für Warmwasser und Heizungsunterstützung ist ein ganzjähriger Dauerbetrieb der Lüftung notwendig, was nicht unbedingt den Vorstellungen der WOGENO entspricht.
- Das Steigzonenkonzept ist vorbildlich und würde auch Platz für ein „konventionelles“ Lüftungssystem (sofern überhaupt dessen Notwendigkeit nachgewiesen werden kann) bieten. Die konzeptionelle Umsetzung des Haustechnikkonzeptes ist allerdings nicht dargestellt.
- Ein allfällig zugezogener Fachplaner müsste im folgenden Auswahlverfahren nachweisen können, dass er sich auch weniger aufwändige Systeme oder gar den Verzicht auf eine „Komfortlüftung“ vorstellen kann und bereit ist, die notwendigen Entscheidungsgrundlagen für den Bauherrn zu erstellen.

Anforderungen 2. Stufe

- Über das Konzept der Wärmeerzeugung wird erst im nächsten Planungsschritt entschieden. Die Realisierung einer zentralen Pelletsheizung soll möglich sein (Standort Pelletsraum, Heizzentrale und Kamin).
- Eine natürliche Lüftung steht im Vordergrund. Für den Fall, dass ein Label für den 10%-Bonus notwendig ist, soll die Realisierung einer einfachen, Label-fähigen Lüftung jedoch nachgewiesen werden.
- Anstelle eines ausführlichen Projektbeschriebs wird ein Vorgehensvorschlag bis zum Variantenentscheid Wärmeerzeugung und –abgabe sowie natürliche/mechanische Lüftung erwartet.

Schwemmgut

Stufengerechter Beschrieb und Darstellung des angedachten Konzeptes. Allerdings wird ein Detail des optimal platzierten zugänglichen Steigschachtes für Heizung, Sanitär, Elektro, Lüftung vermisst. Ein allfällig zugezogener Fachplaner müsste im folgenden Auswahlverfahren nachweisen können, dass er sich auch den Verzicht auf eine „Komfortlüftung“ vorstellen kann und bereit ist, die notwendigen Entscheidungsgrundlagen für den Bauherrn zu erstellen.

Spalier

Einzig das Standard-Prinzipschema lässt erkennen, wie das Haustechnikkonzept angedacht sein könnte. Doch auf den Grundrissplänen ist dessen konzeptionelle Umsetzung nicht nachvollziehbar. Der Platz für Steigzonen in den Abstellräumen ist zwar eine gute Idee, funktioniert aber nicht resp. unbefriedigend bei mehr als 2 Wohnungen pro Geschoss. Der Beitrag lässt keine Teamarbeit erkennen und rechtfertigt nicht die automatische Weiterbearbeitung eines allfällig zugezogenen Fachplaners.

7 Projekte

7.1 Projekt Nummer 1, „ALLUVIUM“

Dem Entwurfskonzept von Alluvium haben die Verfasserinnen und Verfasser eine sorgfältige Analyse der ortsbaulichen Situation zugrunde gelegt. Sie stellen fest, dass es nur wenige Häuser gibt, welche sich in den Aareraum „wagen“ und die eigentliche Hauptadresse seit jeher die Aarauerstrasse war. Die Verfasserinnen haben sich daher entschieden – auch wegen der Nähe zur Bushaltestelle – die Haupteinschliessung beider Grundstücke ab der Aarauerstrasse zu organisieren. Ein weiteres Entwurfsselement ist die Schaffung von attraktiven Begegnungsräumen, welche die Vorstellung von genossenschaftlichem Wohnen unterstützt. In der Umsetzung resultiert ein grosszügiges begehbare „Regal“ an dem die einzelnen Wohnungen sowie die gemeinschaftlichen Anlagen wie Parkierung, Bastelräume, Briefkastenraum und auch die gemeinschaftlichen Dachterrassen angedockt sind.

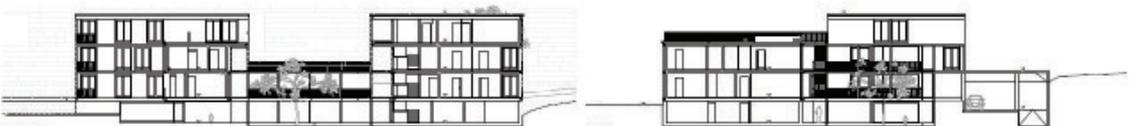
Diese Kernidee wird positiv gewürdigt. In der konkreten Ausgestaltung bleiben jedoch einige Fragen offen. So wird bedauert, dass dieser gemeinschaftliche Bereich sehr introvertiert ist und keinen Bezug zum attraktiven Aareraum oder zum „Schächli“ aufweist. Die Anlage wirkt im Verhältnis zur Anzahl Wohnungen eher überdimensioniert. Viele Wohnungen sind direkt vom Zugangsbereich her erschlossen. Deren Bewohnerinnen und Bewohner werden das Regal daher nicht stark frequentieren. Der Innenhof auf dem untersten Niveau ist als Aufenthaltsort ebenfalls nicht besonders attraktiv und kaum besonnt. Die gesamte Grundrissdisposition generiert einen grossen Fussabdruck, sodass im Übergang zum eigentlichen Landschaftsraum von Aare und „Schächli“ wenig Raum bleibt.

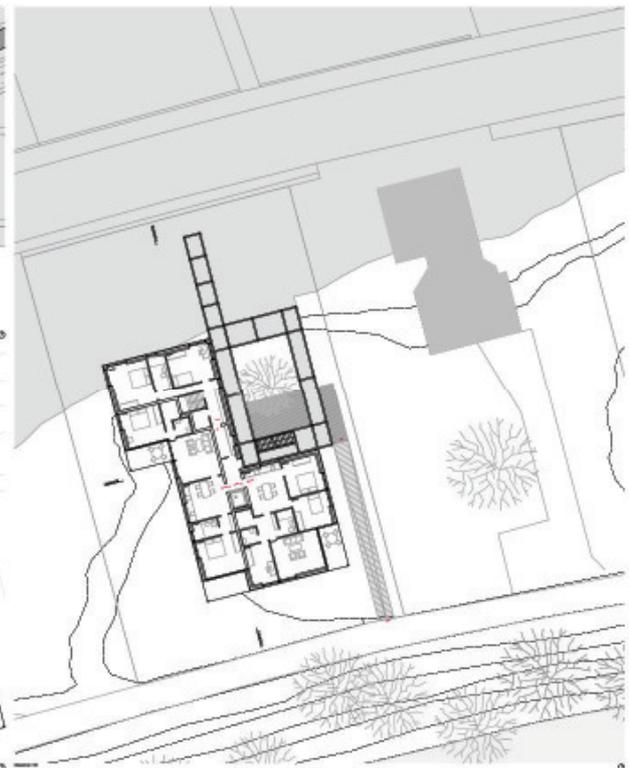
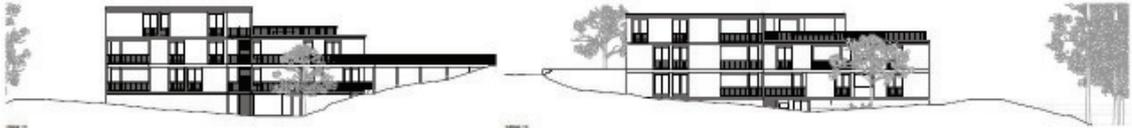
Attraktiv sind die gemeinsamen Dachterrassen welche grosszügig dimensioniert sind und einen schönen Ausblick erwarten lassen.

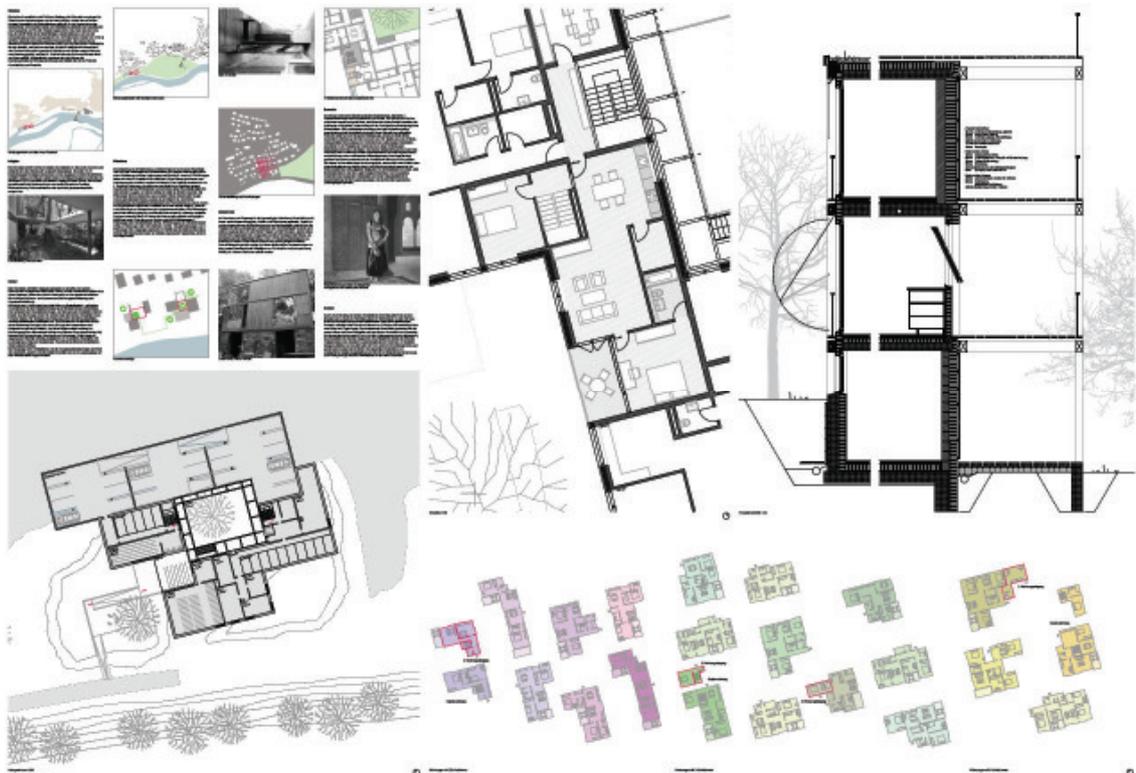
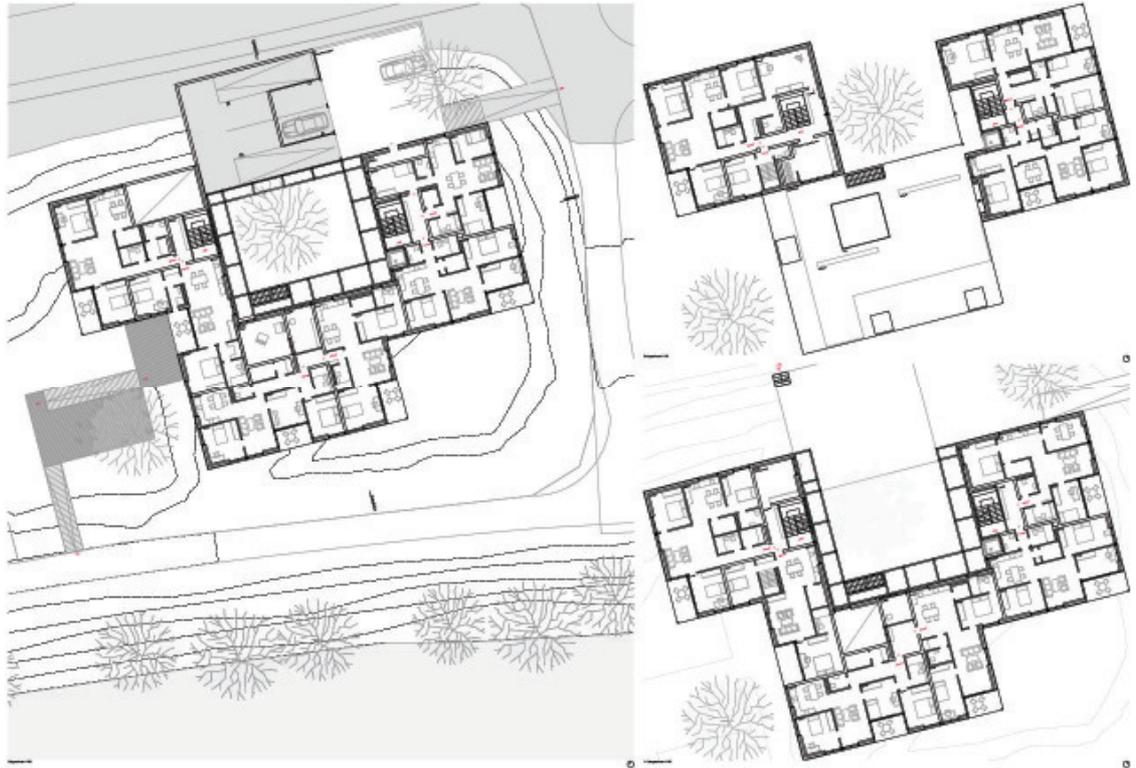
Die Wohnungen haben ein differenziertes Raumgefüge. Sie weisen einen geringen Flächenbedarf aus, was durch den grosszügigen Erschliessungsbereich (Lounges, Vorzonen, Erschliessungsregale) wieder etwas relativiert wird. Die zu den Wohnungen zugehörigen privaten Aussenräume sind grosszügig, gut geschützt und gut möblierbar. Die Organisation und die Erschliessung der Tiefgarage sind aufwändig. Die Erschliessung dürfte so kaum möglich sein (Radien).

Im ortsbaulichen Gefüge ist die Siedlung gut vorstellbar. Insbesondere wird das dazwischen liegende Einfamilienhaus gut eingebunden. Als Abschluss des Siedlungsbereichs gegen den offenen Landschaftsraum des „Schächli“ wirkt die Siedlung jedoch wenig klar. Die Materialisierung und der architektonische Ausdruck sind präzise, einfach, zurückhaltend und dem Ort angemessen.

Insgesamt überzeugt der Entwurf durch die Grundhaltung von Wohnen, welches dem genossenschaftlichen Gemeinschaftsgedanken entspricht. Die Wohnungen weisen ein schönes Ambiente auf und sind unterschiedlich ausgerichtet. Die stark introvertierte Ausrichtung des gemeinschaftlichen Bereichs sowie die Ausgestaltung des Übergangs von der Siedlung zum Landschaftsraum, überzeugen jedoch weniger.







7.2 Projekt Nummer 2, „DEREAARENA“

Ortsbaulich basiert der Entwurf auf sorgfältiger Analyse der Umgebung. Wo manch anderer Entwurf sich von der Strasse abwendet und so der Öffentlichkeit der Gemeinde Biberstein den Rücken kehrt, gelingt es diesem Projekt, sich bruchlos in die Kleinteiligkeit des Einfamilienhausquartiers einzufügen und dennoch mit einer Reihe von Zeilenköpfen an der Strasse eigenständige Präsenz aufzubauen. Damit leistet er gleichzeitig einen Beitrag zur Definition der Strasse als dem öffentlichen Raum der Nachbarschaft: Die Gebäude wenden sich mit grosszügigen Portici, in denen die Treppenhäuser untergebracht sind, der Strasse zu und schaffen ein gut nutzbares halböffentliches Vorfeld. Die Lage am Hang wird genutzt, um die beiden Hauptgeschosse barrierefrei zu erschliessen und damit auf Lifte zu verzichten.

Der schwierigen Aufgabe, 18 Fahrzeugstellplätze auf dem Areal unterzubringen, weicht der Entwurf aus: Er bietet nur einer Reihe von 11 offenen Querparkern an der Stichstrasse zur Aare. Dabei wird deren Länge nicht voll ausgenutzt, so dass das Aareufer selbst von Parkplätzen verschont bleibt. Dies ist so nicht verwirklichtbar, da keine rechtliche Möglichkeit für das Unterschreiten der erforderlichen Stellplatzzahl in Sicht ist.

Zwischen den Zeilen entstehen weitgehend lärm- und einsichtgeschützte Höfe, die sich nach Süden zur Aare öffnen. In der Abfolge von halböffentlichem Vorfeld, halbprivaten Höfen und gemeinschaftlich genutztem Flussufer bietet die Siedlung grundsätzlich unterschiedliche Aussenraumtypen an und schafft damit differenzierte Nutzungsangebote für den Alltag.

Von den Portici an der Strasse gelangt man in jedem Geschoss auf breite Laubengänge an der Ostseite der Gebäude, die alle Wohnungen erschliessen und zugleich Balkonfunktion haben. Jede Wohnung hat auf der Westseite einen zweiten, privaten Balkon, so dass die Höfe ringsum von halbprivaten und privaten Aussenräumen gefasst sind. Obwohl die Zeilen alle gleich orientiert sind, wendet somit nicht die jeweils vordere der hinteren Zeile eine Rückfassade zu. Allerdings entsteht mit Porticus, Laubengang und Balkon ein unwirtschaftliches Überangebot an Aussenraum. Dies wird dadurch verschärft, dass die Fläche des Dachgeschosses nicht der gültigen Rechtslage entspricht: Sie müsste erheblich kleiner sein, so dass die Gebäude noch unwirtschaftlicher würden.

Aus der Zweiseitigkeit der Häuser entwickeln sich auch die Wohnungen in einem klaren System auf Basis probater Entwurfsbausteine. Zum Laubengang gewendet sind die gemeinschaftlich genutzten Bereiche der Wohnung – Küchen und Essplätze –, während die Individualzimmer nach Westen orientiert sind. Alle Wohnungen haben damit grundsätzlich den gleichen Ausblick schräg nach Süden auf die Aare. Nordzimmer gibt es nicht – ein Vorteil für den Lärmschutz wie auch für Aussicht und Besonnung. Die Untergeschosse werden im Süden durch Abgrabungen geöffnet und für Gemeinschaftsräume genutzt, die sich dem Flussufer zuwenden.

Die Wohnungen haben eine klare, wirtschaftliche, geradezu konventionelle Grundordnung, die ein angemessenes Mass an Flexibilität ermöglicht und im Entwurf sorgfältig ausgearbeitet und differenziert wird. Die Klarheit der Grundordnung und die Gleichberechtigung der Bewohnerschaft werden dadurch unterstrichen, dass auch die Wohnung am Südende der Zeile im Schema der Ost-West-Ausrichtung verharrt. Im Bereich der Verkehrsflächen in der Wohnung entsteht der Eindruck einer gewissen Enge. Zu überprüfen wäre auch, ob das Achsmass der Zimmer von deutlich unter 3 Metern genügt.

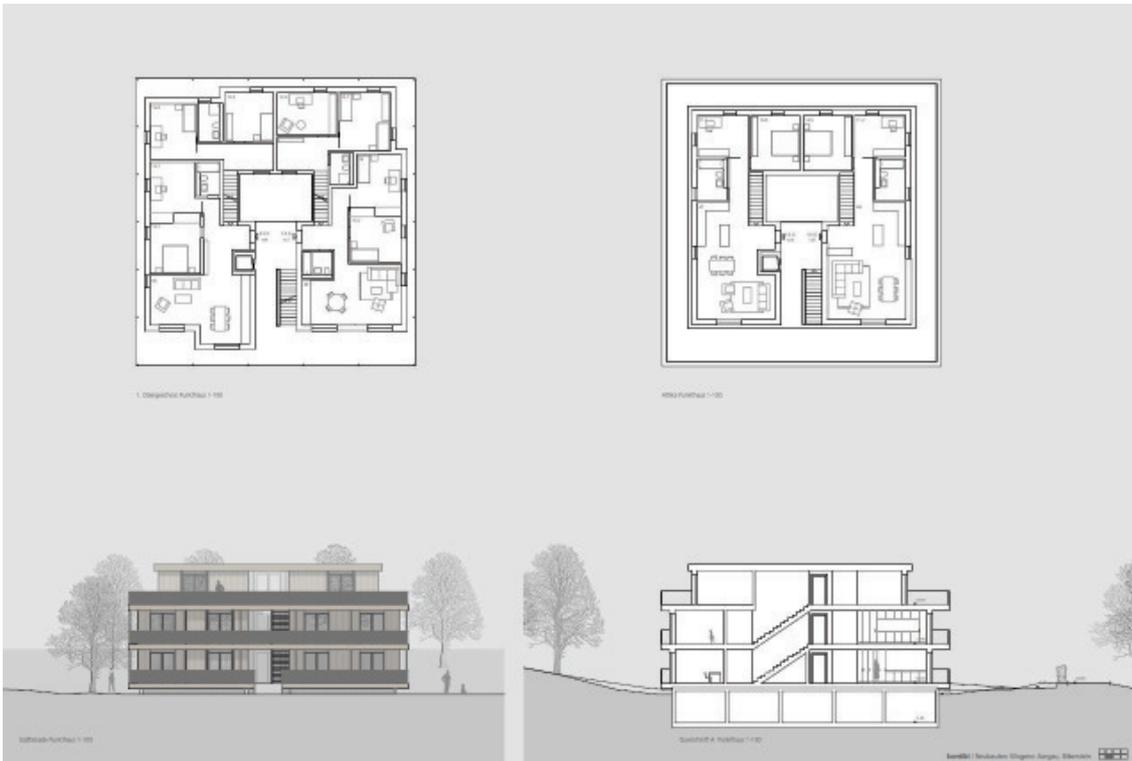
Insgesamt ein Entwurf, der mit klaren Konzepten ein differenziertes und sehr gut in den Kontext eingebettetes Wohnumfeld mit attraktiven Raumbeziehungen schafft.

7.3 Projekt Nummer 3, „KONTIKI“

Die beiden grossen Baukörper bilden einen markanten Abschluss der Allmend und zugleich einen kraftvollen Beginn des kleinteilig strukturierten Dorfteiles. Sie stehen weit von der Strasse weg am unteren Rand der Parzelle und lassen die Wiesen und die Bäume der Allmend ein Stück weiter ins Dorf reichen. Die durch diese Setzung entstehende breite nordseitige Wiese und klare Abwendung von der Strasse und dem öffentlichen Raum bringen den Wohnungen zwar einen grösseren Abstand zur Strasse, bieten aber sehr wenig Aufenthaltsqualität, dies insbesondere im Kontrast zu dem nur noch sehr schmalen, südseitigen Umgebungsstreifen. Das Gebäude, ein Vollholzbau mit einer äusseren Verkleidung aus rohen Lärchenbrettern und umlaufenden, verschieden breiten Balkonen und einer der Himmelsrichtung gut angepassten Befensterung, thront selbstverständlich auf einem betonierten Sockel, welcher die Parkierung für Autos und Velos sowie die Kellerräume aufnimmt. Durch die natürliche Belichtung liesse sich der Raum für die Parkierung auch für andere Aktivitäten nutzen.

Den Verfasserinnen gelingt es, die Vorstellungen der Wogeno von Gemeinschaftlichem und Individuellem, von flexiblen Wohnungen und von offenen Erschliessungs- und Begegnungszonen in ein hochwertiges und in gewisser Weise auch radikales Projekt zu packen. Alle Wohnungen bieten die Aussicht auf die Aare, haben introvertierte Mittelzonen mit Küche, Essraum und Nassräumen und im Norden die meisten Schlafräume. Die Mittelzonen werden durch eingeschnittene, zur Aare hin offene Höfe belichtet. Das spannende Erschliessungs- und Belichtungskonzept, welches mit zwei Aufzügen auskommt, schafft eine Vielzahl von positiven Effekten. Es ermöglicht die Erschliessung einer Reihe von Einzelzimmern, es schafft einen Begegnungsraum und es ermöglicht spannende Ein- und Durchblicke von Wohnung zu Wohnung. Wie diese in der Realität zugelassen werden und wie die Zimmer am Innenhof genutzt werden, würde sich vermutlich erst im Betrieb definitiv zeigen. Das innovative Erschliessungskonzept geht leider zu Lasten der Kompaktheit. Der auf den ersten Blick sehr kompakt wirkende Baukörper wird durch die tiefen Einschnitte beträchtlich aufgerissen, was sich in einer grösseren Fassadenfläche niederschlägt.

Die Wohnungen im grossen Haus sind in der Grösse mit ca. 90 m² für eine 4 ½ Zimmer Wohnung sehr moderat. Dies und das Durchwohnen haben zum Teil 11 bis 12 m² kleine Zimmer zur Folge. Generell weisen die Zimmer schöne Proportionen auf und sind gut möblierbar. Die grosse Flexibilität mit den schaltbaren und separat nutzbaren Zimmern führt dazu, dass die Nassräume nicht sehr kompakt und teilweise auch nicht übereinander angeordnet sind. Die 5 ½ Zimmer Maisonettwohnungen im Punkthaus sind 117 bis 127 m² gross, auch dies eine gute Grösse, welche vernünftige Mietzinsen zulassen würde. Die Verfasserinnen schaffen es durch eine geschickte Anordnung, allen Wohnungen den Blick zur Aare zu ermöglichen. Leider hat die räumliche Konzeption aber auch hier zur Folge, dass die Nassräume nicht sehr kompakt sind und nicht übereinander liegen. Die aufwendige Konstruktion, die volle Unterkellerung, die nicht sehr kompakte Anordnung der Nassräume und die grosse Fassadenfläche führen leider zu, im Vergleich mit den anderen Projekten, hohen Erstellungskosten.





7.4 Projekt Nummer 4, „NAUTILUS“

Der Entwurf setzt grosszügige Neubauten in Kontrast zum kleinteiligen Umfeld und schafft so einen eigenständigen Auftritt der Genossenschaft. Während sich die Dépendance in die Reihe der Bauten an der Strasse fügt, springt der Hauptbau nach Süden vor und prägt einen klaren Abschluss des Siedlungsgebiets zur Allmend. Durch diesen Versatz bleibt für das bestehende Nachbarhaus der freie Blick zur Allmend gewahrt. Es besteht indes die Gefahr, dass die beiden Baukörper zwischen Einfamilienhäusern und Allmend ein unverbundenes Drittes bilden und so zum Eindruck der Zersiedlung eher beitragen. Die grosszügig und elegant gestalteten Baukörper liegen wie Felsen in der Landschaft und werden dementsprechend vom Freiraum umspült. Als Konsequenz weist dieser auch kaum Differenzierungen und Aneignungsangebote auf, sondern erscheint weitgehend als offener Naturraum. In der Abstandsfläche nach Norden zur Strasse wird ein flächiger Parkplatz mit chaussierter Oberfläche angeordnet.

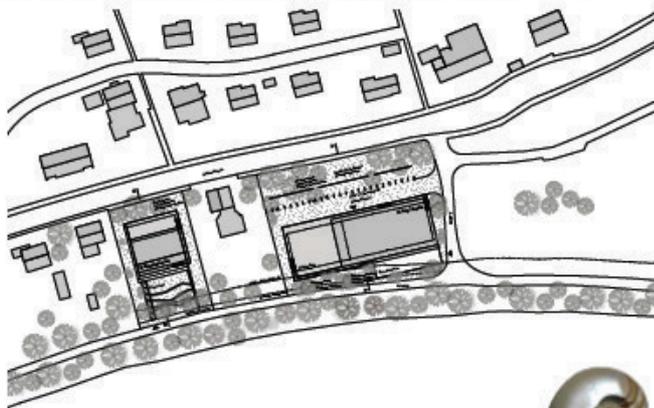
Dem Felsencharakter der Baukörper entspricht ihre Erschliessung: Die Wohnungen werden nicht durch Treppenhäuser erreicht, sondern im Erdgeschoss direkt aus dem Aussenraum und in den Obergeschossen von Süden her entlang der Fassaden über Aussentreppen und Balkonläufe auf räumlich spannend inszenierten Pfaden bis zur grossen Dachterrasse mit Blick auf Aare und Abendhimmel. Dabei kommt es bei einigen Wohnungen zu direkter Berührung oder Vermischung zwischen halbprivaten Laubengangflächen und privaten Balkonzonen. Zwar sind die Erschliessungswege so angeordnet, dass möglichst wenige Wohnungen und diese nur in geringer Intensität betroffen sind; auch wird durch die Stützenstellung zumindest im Haupthaus meist eine gewisse Abgrenzung von Laubengang- und Balkonzonen geschaffen. Es muss aber offen bleiben, ob diese Nähe zur siedlungsinternen Kommunikation beiträgt oder für die betroffenen Wohnungen und auch für die Nachbarn, die dort vorbei müssen, eher eine Belastung darstellt – weil sie nicht gewählt und auch im Streitfall nicht vermieden werden kann.

Für die barrierefreie Erschliessung wird im Haupthaus ein Lift auf der Nordseite so angeordnet, dass er acht von zehn Wohnungen gut erschliesst. Die übrigen sind nur über eher private Balkonflächen vor den Schlafzimmern erreichbar. In der Dépendance sind die Obergeschosse nur über Treppenlifte barrierefrei zu erreichen.

Die Grundrissstruktur der Baukörper ist sehr kompakt und dabei klar und flexibel. Im Prinzip handelt es sich um nord-süd-orientierte Zweispänner mit beidseitigen Balkonschichten. Damit ist der Entwurf relativ wirtschaftlich, überschreitet aber immer noch die im Wettbewerbsprogramm vorgegebene Kostengrenze. Zudem führt die klare Struktur zu Einheiten ähnlicher Grösse: Es fehlt an kleinen Wohnungen. Knapp bemessen ist häufig die Breite der Zimmer.

Ein grosses Plus des Entwurfs besteht darin, dass dank der Nord-Süd-Orientierung alle Wohnungen direkte Aussicht nach Süden auf die Aare haben. Wo Wohnzimmer und Erschliessung im Süden liegen, ist es indes unvermeidlich, dass die Mehrzahl der Individualzimmer nach Norden und damit die meisten Schlafzimmer zu Strasse und Parkplatz gerichtet sind.

Insgesamt wird hier ein elegantes und poetisches Projekt vorgelegt, das dem Leben in der Genossenschaft mit geschickten Grundrissen und raffinierter Erschliessung ein starkes Bild gibt. Die Vermischung von halbprivaten und privaten Räumen auf den Laubengängen und im Aussenraum vor den Erdgeschossen und die unterschiedsarme Allseitigkeit der Gebäude werden von der Jury widersprüchlich beurteilt. Es stellt sich die Frage, ob nicht die Erschliessungspfade bei beiden Häusern die Südfassade unberührt lassen könnten. Damit könnte zugleich die Beziehung der Bauten zum öffentlichen Raum der Strasse verbessert werden.



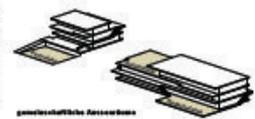
Nautilus

Ständebau-Block

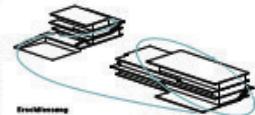
Die beiden Lagerplätze der Gemeinde Ebeneau sind die beiden Grundstücke, die im Auftrag der Gemeinde Ebeneau zu bebauen sind. Die beiden Grundstücke sind durch einen gemeinsamen Block, den Nautilus, verbunden. Die beiden Lagerplätze sind durch einen gemeinsamen Block, den Nautilus, verbunden. Die beiden Lagerplätze sind durch einen gemeinsamen Block, den Nautilus, verbunden.

Ansatzpunkt

Die Nautilus-Block ist ein zentraler Block, der die beiden Lagerplätze verbindet. Die Nautilus-Block ist ein zentraler Block, der die beiden Lagerplätze verbindet. Die Nautilus-Block ist ein zentraler Block, der die beiden Lagerplätze verbindet.



gemeinsam genutzte Zonen



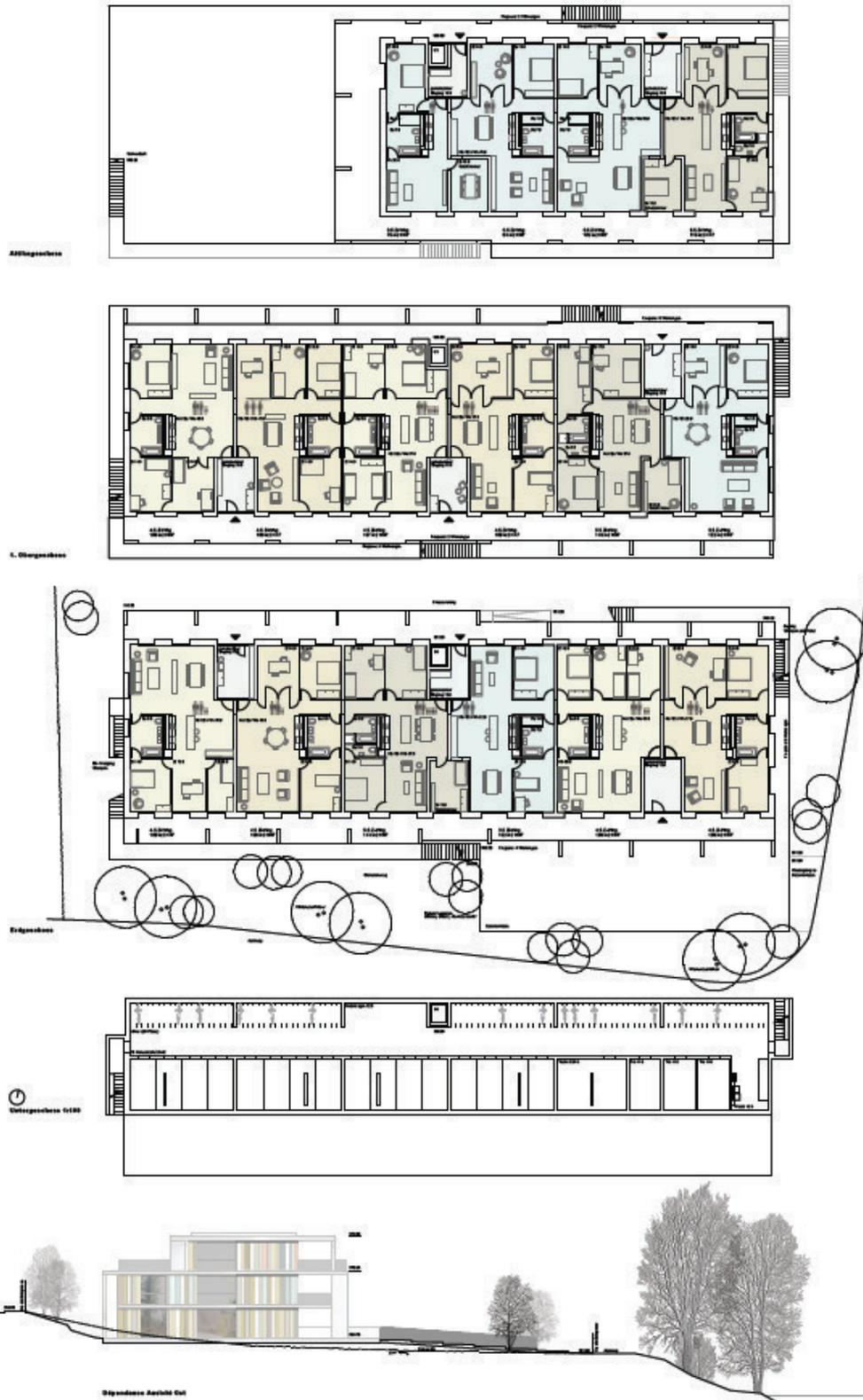
Einflussung



Etageplanung 1/200



Ausschnitt Nord-Süd





Eigentumswohnung mit einem Schlafzimmer



Zweigeschossige Eigentumswohnung mit 3 Schlafzimmern

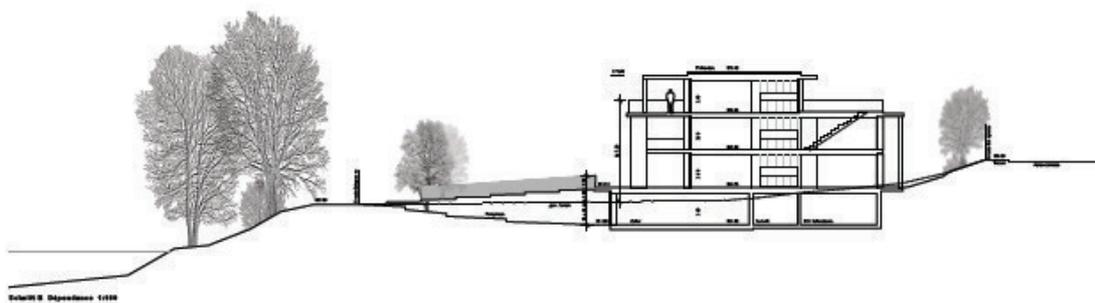


4,5-Zimmer-Geschoßwohnung 110m² ab 3.2.2019 CHF 1.1M

Wohnungsgröße	100%	100%	100%	100%
Geschoßwohnung	110m²	110m²	110m²	110m²
Anteil	100%	100%	100%	100%
34.2%Wg	37m²	1	1	3%
44.2%Wg	48m²	1	1	4%
61.6%Wg	68m²	1	1	6%
64.2%Wg	71m²	1	1	6%
Total	206m²	4	4	33%



4,5-Zimmer-Geschoßwohnung 110m² ab 3.2.2019 CHF 1.1M



Schnitt B - Bogenhaus 1/100



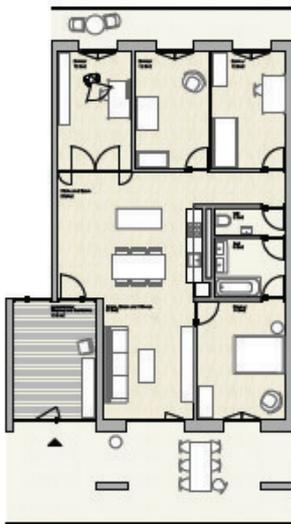
Hauptfassade Ansicht West



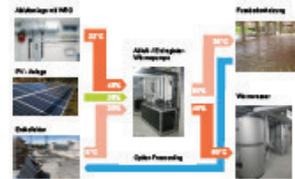
Bogenhaus Ansicht Süd



Fachbereich mit vier Schlafzimmern



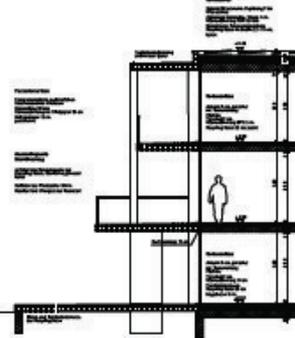
4.5 Zimmer Gesamtwahl (190m² als 6.2 Zimmer)



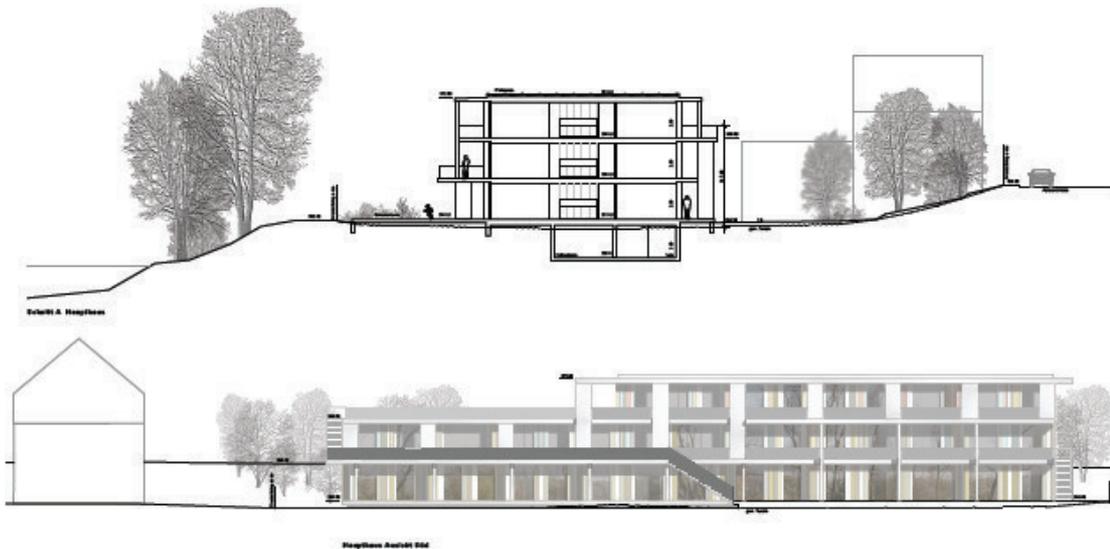
Energieverflechtungskonzept

Wärmevernetzung – Es sollen vollständig komplexe Baublocke mit guter Wärmevernetzung erzeugt werden, um einen maximalen Energieertrag zu erzielen. Die gesamte Wärmehaftung für Wärmevernetzung und Abwasser wird durch Nutzung der warmen Luft mit einer Abfallverwertung geleistet. Die restliche Wärme wird von einem Kälteblock oder dem Kälteblock generiert und mit einer effizienten Wärmeübertragung zum Nutzer geleitet. Der Kälteblock kann im Sommer eine Kälteerzeugung zur Kühlung (Free-Cooling) generieren und dabei gleichzeitig im Winter für die Wärmevernetzung oder die Abwasser-Verwertung in Form von Wärme (z.B. durch die Abwasserwärmerückgewinnung) sorgen.

Resonanzfähige Wärmehaube – Die hohe Effizienz ermöglicht es, in einem 6.2 Zimmer in der Baublocke vollständig zu realisieren. Durch den Einsatz einer resonanzfähigen Wärmehaube werden die im Winter die Abfallverwertung in der Wärmehaube vollgeleitet. Die Wärme der Abfall-Verwertung fließt über einen Resonanzblock für die 6.2 Zimmer in die Wärmehaube und die Wärme der Abfallverwertung wird über die Wärmehaube in die Baublocke geleitet.



Fachbereich 140



Schnitt A Hauptebene

Hauptebene Ansicht EM

7.5 Projekt Nummer 5, „SCHWEMMGUT“

Die Grösse und Lage der beiden östlichen Baukörper lassen die Allmend in die Siedlung fließen und schaffen so einen teilweise begrünten Übergang vom bebauten zum unbebauten Gebiet. Durch die Lage der Baukörper an der nördlichen und südlichen Parzellengrenze entsteht ein multifunktionaler Siedlungsplatz. Er dient als Zugangsraum für die beiden Häuserzeilen sowie als Hauptausseraum für die nördlichen Wohnungen. Für die südliche Zeile bildet er den Ausseraum der nordseitig angeordneten Küchen und Esszimmer. Zugleich wird hier die ganze oberirdische und offene Parkierung gelöst. Die leicht verschränkte Anordnung der Baukörper mag nicht zu überzeugen, schafft sie doch zwei Klassen von Wohnungen. Zudem wird bezweifelt, dass der Siedlungsplatz, bei einer Vollbelegung mit Autos, seine Qualitäten ausspielen kann oder ob er nur funktioniert, wenn die südliche Parkierung, wie von den Verfasserinnen angedacht, frei bleibt. Auf der kleineren Parzelle ergibt sich durch die Verschränkung eine etwas bessere Ausseraumsituation. Ob dies die Aufspaltung der Bauten in zwei Volumen mit allen daraus resultierenden Nachteilen rechtfertigt, wird bezweifelt.

Die Gebäude, Hybridbauten mit betonierten Kernen und Decken sowie einer holzverkleideten Leichtbaufassaden und französischen Fenstern weisen rundum denselben Fensteranteil und Ausdruck auf. Sie stehen auf einem nur teilweise gebauten und untereinander aufwendig verbundenen Kellergeschoss. Ob sich dies in der vorgesehenen Weise, mit geringerem Aufwand als eine Vollunterkellerung, umsetzen lässt, ist fraglich. Die verschiedenen Baukörper sind, trotz ihrer äusseren Gleichheit, sehr unterschiedlich organisiert. Sie weisen eine grosse Anzahl von verschiedenen Wohnungsarten und Typen, sowie viele Schalt- und separat zumietbare Zimmer auf. Die Wohnungen haben moderate Grössen, die Vielfalt der Schalt- und Zumietmöglichkeiten ist für die Anzahl der Wohnungen der Siedlung aber zu üppig ausgefallen.

Das Haus Nord Ost ist das einzige voll behindertengerecht erschlossene Gebäude. Über einen Eingangsraum mit Treppe erreicht man einen unattraktiven innen liegenden Vorraum, in dem sich der Lift und die Zugänge zu den Wohnungen und Separatzimmern befinden. Die Wohnungen sind Nord- – Südorientiert. Dazwischen befindet sich eine Servicezone mit vielen einzelnen Nasszellen, Reduits und Vorräumen, welche die Schlafzimmer auch akustisch von den Wohnräumen trennen. Der 2-geschossige Gemeinschaftsraum mit den über eine separate Treppe erschlossenen Garderoben ist viel zu aufwendig.

Das Haus Süd Ost weist 3 Erschliessungskerne ohne Aufzüge auf, über die insgesamt 9 Wohnungen und 4 Separatzimmer erschlossen werden, wovon nur 3 behindertengerecht sind. Alle Räume weisen ähnliche Grössen auf und sind dadurch vielfältig nutzbar. Die 2-Zimmer-Attikawohnung, mit der nur dem Zimmer vorgelagerten Terrasse ist mit 65 m² sehr gross und mag nicht zu überzeugen.

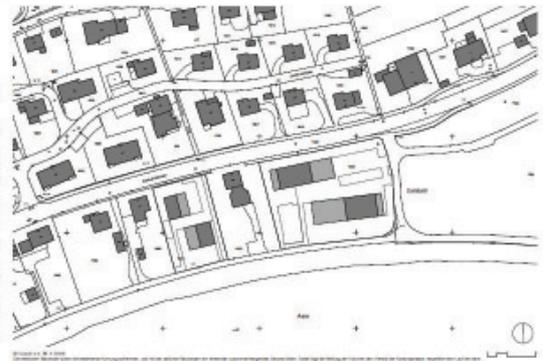
Die beiden auf der westlichen Parzelle liegenden Gebäude weisen je zwei über den gemeinsamen Hof erschlossene Maisonettwohnungen auf. Zudem verfügen sie je über eine Attikawohnung, die jeweils über ein aufwendiges, separates Treppenhaus erschlossen ist. Die Wohnungseinteilungen mit auf 2 Geschossen liegenden Wohn- und Essbereichen, kleinen Schlafzimmern und die Separatzimmer der südseitigen Attikawohnung sind schlecht nutzbar.

Das Projekt scheitert an dem Versuch, alle Wünsche und Ideen der Wogeno als separate Einheiten in ein Projekt zu packen.



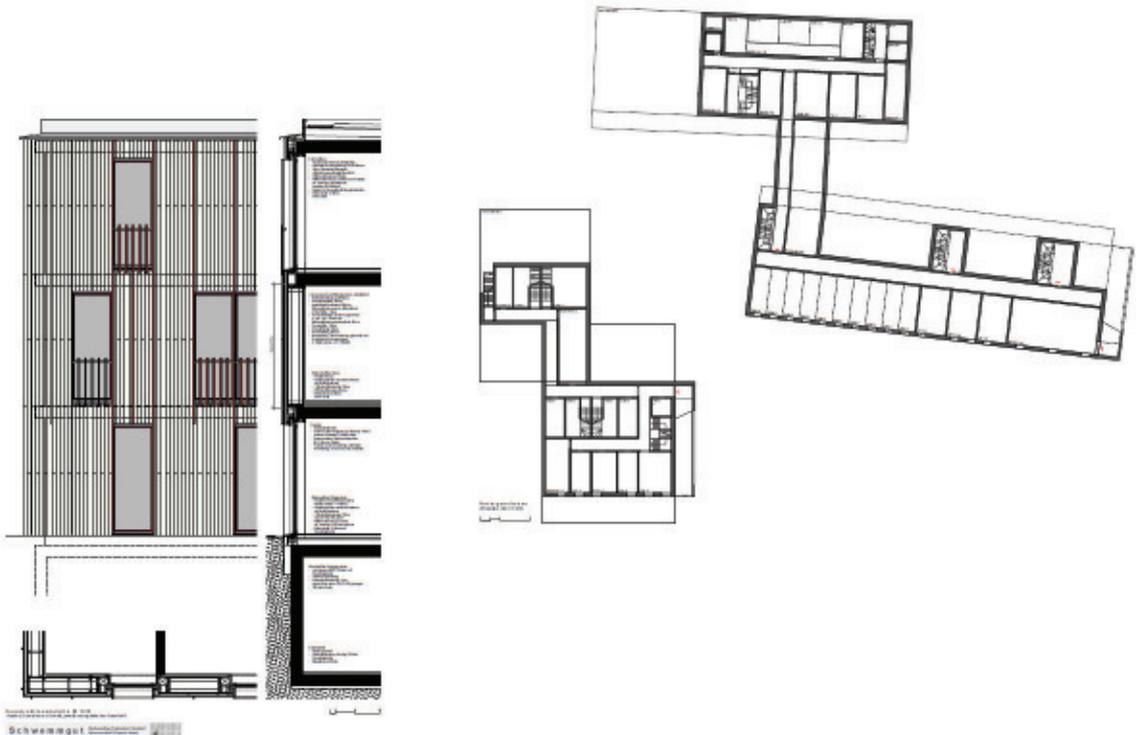
Schwenngut

Text describing the project, including details about the building's design, the courtyard, and the surrounding area. The text is in German and discusses the architectural and urban planning aspects of the development.





Schwemmgut





7.6 Projekt Nummer 6, „SPALIER“

Auf dem grösseren, östlichen Grundstückteil sind zwei, auf dem durch eine längliche Einfamilienhausparzelle getrennten westlichen Grundstückteil, ist ein punktförmiges Gebäude geplant. Damit beziehen sich die Verfasser auf die primär durch Einfamilienhäuser geprägte kleinteilige Bebauungsstruktur des Quartiers.

Im Gegensatz zu den Einfamilienhäusern südlich der Aarauerstrasse stehen die Neubauten abgerückt von der Strasse und wirken etwas zufällig situiert. Die drei identischen Häuser sind als klassische Zweibünder organisiert mit einem sehr grosszügigen zentralen Treppenhaus, das sowohl im Erdgeschoss, als auch im Dachgeschoss Flächen zur gemeinschaftlichen Nutzung bietet.

Die dreiseitig belichteten Wohnungen mit den Schlafzimmern nach Osten, resp. nach Westen und den Wohnräumen nach Süden weisen eine hohe Wohnqualität auf.

Die Erdgeschosswohnungen verfügen über grosszügige gedeckte Aussenflächen mit direktem Terrainbezug. Im Obergeschoss öffnen sich Lauben zum Landschaftsraum der Aare und die Attikawohnungen verfügen zusätzlich über offene Terrassenflächen.

Die Grundrissstruktur der Wohnungen ist sehr einfach und rational aufgebaut und erinnert an alte Bürgerhäuser mit ihren gut möblierbaren und nutzungsneutralen Zimmern.

Die Hälfte der angebotenen Wohnungen sind grosse 4^{1/2}-Zimmerwohnungen. Die im Projektbescrieb aufgezeigte Möglichkeit zur Bildung kleinerer Wohnungen führt dazu, dass diese über keine individuellen, gedeckten Aussenräume verfügen, was als problematisch beurteilt wird.

Bemängelt wird die nicht nachgewiesene Behindertentauglichkeit der Obergeschosse.

Die Häuser sind über einem massiven Kellergeschoss als reine Holzkonstruktionen geplant mit einer wirtschaftlichen und klaren Tragstruktur.

Der Aussenraum der Bauten wird als Teil des Landschaftsraums verstanden mit frei platzierten Einzelbäumen und von Hecken gefassten „Gartenzimmern“ die als Aussenplätze, für Kinderspiel oder als Pflanzgärten genutzt werden sollen.

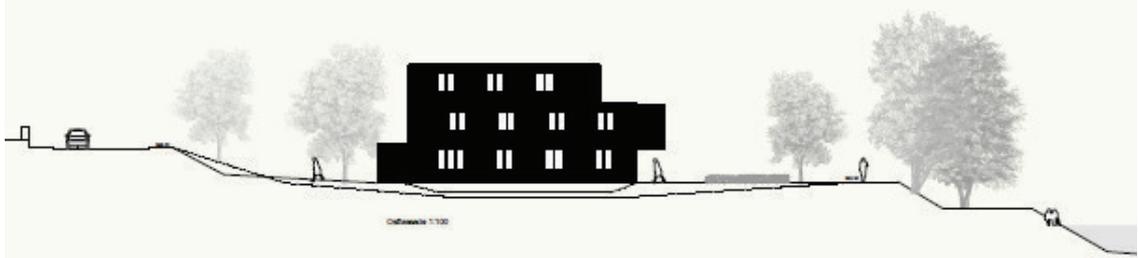
Die Parkierung ist nördlich der Bauten in die gewachsene Topographie integriert.

Das sorgfältig ausgearbeitete Projekt von hoher Qualität scheitert an den zu grossen Wohnungen resp. den fehlenden Aussenräumen bei einer Aufteilung in kleinere Einheiten.

011 **Speller** Studienauftrag Wogeno, Biberstein 2012



Relièrs 1:500



Querschnitt 1:100

■ ■ ■ **Spalter** Studienauftrag Wogens, Oberstein 2012



Untergeschoss 1:100



Obergeschoss 1:100

IDEATIONALES KONZEPT

Wohnen und Arbeit

Das Projekt zielt auf die Schaffung eines modernen Wohn- und Arbeitsumfelds ab. Die Planung berücksichtigt die Bedürfnisse der Bewohner und die Anforderungen der Arbeitswelt. Durch die Integration von Grünflächen und Freizeitanlagen wird ein attraktives Umfeld geschaffen. Die Architektur soll die Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten fördern und die Lebensqualität steigern.

Umgebung und Anwesenheit

Die Umgebung des Gebäudes ist sorgfältig geplant, um eine harmonische Integration in die bestehende Landschaft zu gewährleisten. Die Anwesenheit des Gebäudes wird durch die Wahl von Materialien und die Gestaltung der Fassade betont. Die Umgebung soll durch die Integration von Grünflächen und Freizeitanlagen attraktiv gestaltet werden.



Eingebettet in Umgebung 1:100



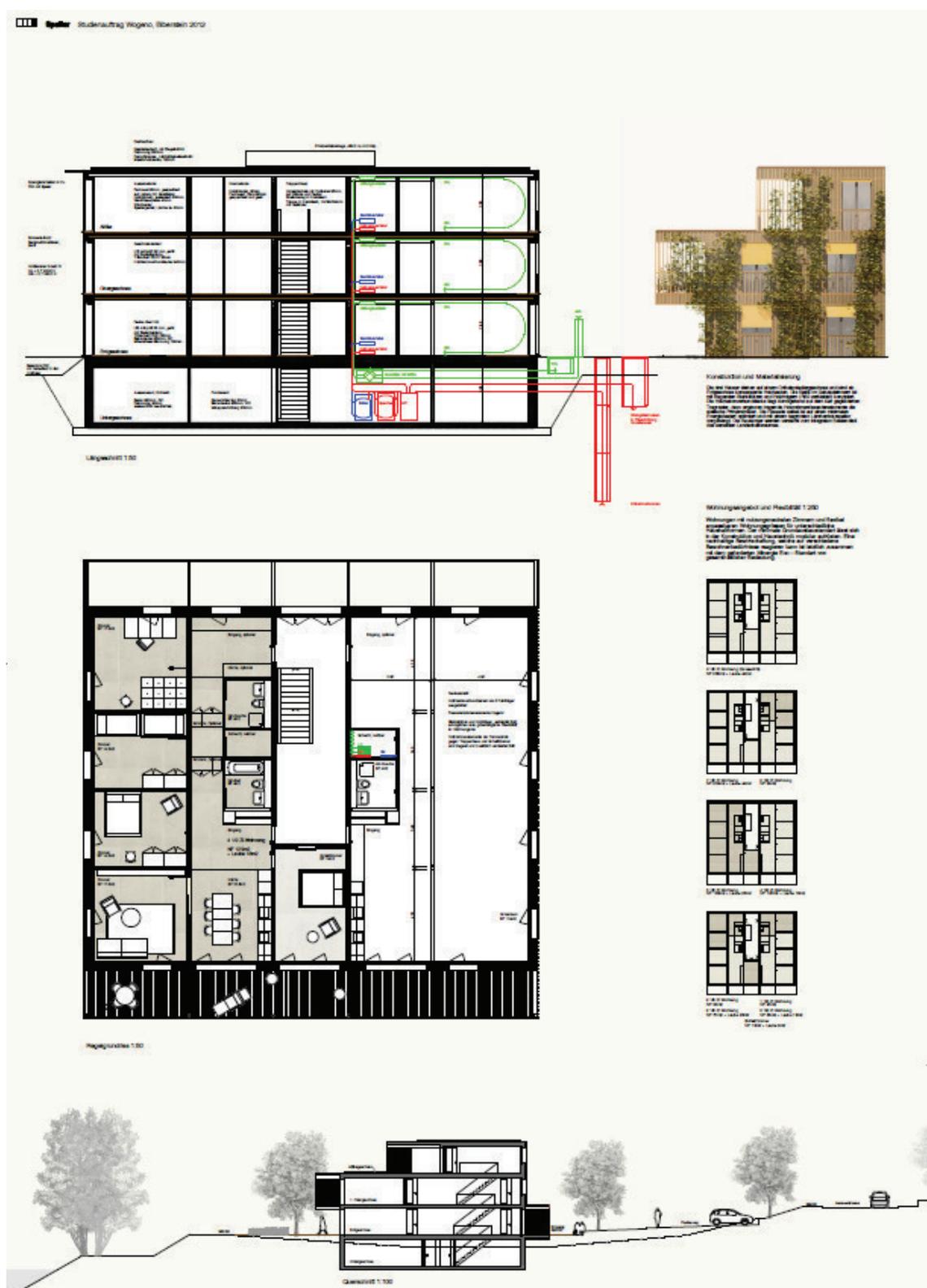
Nordfassade 1:100



Südfassade 1:100







BERICHT BEURTEILUNGSGREMIUM ÜBERARBEITUNG

NEUBAUTEN DER WOGENO AARGAU AM WISSENBACH IN BIBERSTEIN AUF DEN PARZELLEN 1345 UND 1922

8 Überarbeitung Rang 1 / Nautilus & Rang 2 / DereAareNaa

8.1 Inhalte der Überarbeitung

Die zwei Studien im 1. und 2. Rang haben das Beurteilungsgremium mit guten ortsbaulichen Lösungen, innovativen Erschliessungen und gutem Sinn für Gemeinschaft und Radikalität der Interpretation von den eingereichten sechs Projekten am Besten überzeugt. Die detaillierten Beschreibungen finden Sie im Projektbeschrieb.

Aufgrund der Auslegung des Baurechtes und der erfolgten Baukostenschätzung nach EKG, sind jedoch massgebliche Anforderungen noch nicht erfüllt. Die beiden Studien wurden durch die Büros überarbeitet. Mit einer Zwischenbesprechung wurde signalisiert, dass eine massgeschneiderte Lösung angestrebt wird, ohne sich aber in den Entwurf „einmischen zu wollen“.

Die Genossenschaft und das Beurteilungsgremium haben die Beurteilungs-Ergebnisse des Studienauftrages detailliert und mit einem Briefing erläutert. Das Beurteilungsgremium hat die beiden Büros beauftragt, einige Punkte der Studien weiter zu entwickeln und zu bearbeiten:

Honorierung für die Phase Überarbeitung:

- Honorar für die Überarbeitung 15'000 CHF, wobei dem siegreichen Team das Honorar als Teil des Vorprojektes angerechnet wird.

Terminlicher Ablauf:

- Die Bearbeitungszeit dauert bis zum 31. Juli 2012. Anschliessend erfolgt eine Vorprüfung
- Termin I (Peter Ess, Martin Albers, Rolf Wagner, Adrian Rehmann)
24.5.2012 um 13.30 Uhr (Ken Architekten AG) und 15.30 Uhr (Ueli Müller Architekten) für Instruktionen und Fragenbeantwortung
- Termin II (Mitglieder Jury nach Bedarf & Baukommission Gemeinde Biberstein)
Zwischensitzung mit Möglichkeit, beidseitig Korrekturen vorzunehmen / Anpassungen zu wünschen
- Termin III (Beurteilungsgremium, Bauökonom Bernhard Rüst, Baukommission Biberstein)
Präsentation der Arbeiten der beiden Architekturbüros & Beurteilung durch gesamtes Gremium am 20. August 2012.

Für Auskünfte standen Urs Eggenschwiler, Präsident Baukommission Gemeinde Biberstein, Rolf Wagner, Präsident Wogeno Aargau und Adrian Rehmann, Koordination Studienauftrag, zur Verfügung.

8.2 Briefing und Anforderungen an die Projekte

Für beide Studienlösungen gelten die nachfolgenden, zu bearbeitenden Punkte:

Zu bearbeitende Punkte	Projekt 2 – DERE AARE NAA & Projekt 4 – NAUTILUS
Rentabilität und Ansprüche der Wogeno Aargau (und der Gemeinde Biberstein als Baurechtsgeberin) an Mietzinse, Baukosten und Rentabilität	Die heutige Studie erreicht – nach Berücksichtigung der Flächenreduktion – eine knapp genügende Bruttorendite. Mit Ziel-Mietzinsen von 210 bis 220 CHF je m2 und Jahr wurde das angestrebte Ziel leicht verfehlt. Da die Mietzinsen fixiert sind, müssen die Zielkorrekturen durch bauliche Einsparungen erreicht werden.
Weitere baurechtliche Verstösse, die korrigierbar sind	Die maximale Breite der Abgrabung von 6 Metern im Bereiche der Gemeinschaftsräume ist nicht eingehalten. Können die drei Atelierräume Parzelle 1922 erhalten werden?
Baurecht Allgemein	Die Situation zur Bemessung von nicht anrechenbaren Attikageschossen ist durch den Fall Erlinsbach schwierig geworden. Es haben intensive Gespräche mit der Gemeinde statt gefunden: <ul style="list-style-type: none"> – Die zulässigen Attikaflächen bemessen sich gemäss aargauischer Rechtsprechung Departement BVU am Fassadenverlauf, der in anderen Fällen mit den geheizten Volumen gleichgesetzt wurde. – In der vorliegenden Studie ist nicht das übliche Steildach als Bemessungsgrundlage zu verwenden.

8.2.1 Briefing und Anforderungen Projekt 2 – DERE AARE NAA im 2. Rang

Zu bearbeitende Punkte	Projekt 2 – DERE AARE NAA
Parkierung und Veloabstellung	Der Nachweis für die gesetzlich minimale Anzahl Parkplätze gemäss BNO muss erbracht sein (auch wenn eine spätere Nutzung – beispielsweise mit Schotter-Rasen – die Parkplätze „kreativ nutzen darf“).
Nutzungen	Bei voll ausgebauten Nasszellen (4-Zi-Wohnung), sollte ein Reduit übrig bleiben (Putzschrank, Remise). Bei grösseren Wohnungen (mit > 3 Schlafräumen) ist eine zweite, vollwertige Nasszelle nötig.
Achsmasse der Zimmer	Die Zimmerbreiten sind teilweise an der untersten, möblierbaren Breite. Es soll darauf geachtet werden, dass in den Individualräumen Betten quer aufgestellt werden können oder im Drehbereich der Türen Abstellflächen entstehen.
Erschliessung und planerische Eingriffe	Das Beurteilungsgremium hat darüber diskutiert, ob das Drehen von Haus OST auf Parzelle 1345 eine verbesserte Gesamtsituation ergeben würde: <ul style="list-style-type: none"> – Schlafzimmer nach Osten oder Westen (wählbar je nach Haustyp) sind zweimal auf die ruhige Situation orientiert. – Die weniger lärmempfindlichen Wohn- und Essräume, die zudem als Kommunikationsbereiche ausgelegt sind, orientieren sich jeweils auf den sehr schönen Hofplatz der Siedlung.
Weitere baurechtliche Verstösse, die korrigierbar sind	<ul style="list-style-type: none"> – Die mit der Fragenbeantwortung abgegebenen Planunterlagen zum Erschliessungsplan Aareweg beinhalten eine zwingend einzuhaltende Gewässer-Abstandslinie. Die Stütz-Mauern im Bereiche der Gemeinschaftsräume verletzen diese nicht abänderbare Bestimmung. – Strassenabstand Aarauerstrasse: Die Studie weist im Bereich Parzelle 1922 einen korrigierbaren Abstandsverstoss im Strassenbereich auf. – Die Ausnützungsziffer auf Parzelle 1922 ist überschritten, bei Parzelle 1345 unterschritten. Gemäss Fragenbeantwortung ist ein Nutzungstransfer nur für direkt nebeneinander liegende Parzellen zulässig. Mit der Attikaregelung ist das Verhältnis AZ und angebotene HNF-Fläche nicht mehr so hervorragend wie in der ursprünglichen Studie.

8.2.2 Projekt 4 – NAUTILUS im 1. Rang

Zu bearbeitende Punkte	Projekt 4 – NAUTILUS
Parkierung und Veloabstel- lung	Die Unterbringung der Veloparkierung im Untergeschoss ist nicht befriedigend und teuer. Es sollen Angebote in der Umgebung geschaffen werden.
Erschliessung UG Parzelle 1922	Der Zugang zu Waschküche, Trocknungsräumen und der Kellerräume ist unklar (im Haupthaus wird die Lösung als angenehm empfunden).
Gemeinschaftsraum Parzel- le 1922	Der Gemeinschaftsraum verfügt über keine eigene Toilette, die gewünscht wird.
Achsmasse der Zimmer	Die Zimmerbreiten sind teilweise sehr knapp bemessen. Es soll darauf geachtet werden, dass die Individualräume optimiert werden können (Möblierung von Betten quer, Abstellflächen im Drehbereich der Zimmertüren).
Infrastrukturräume	Auf Parzelle 1345 erscheinen die angebotenen Trocknungsräume knapp bemessen (obwohl die geringe Unterkellerung kostengünstig ist und begrüsst wird). Für die 16 Wohnungen sollen jedoch mehr als die vorhandenen Wäschehäng- und Trocknungs-Flächen angeboten werden.
Situation Vorplatz der Anlage zur Aare	Das entstehende Gebäude auf Parzelle 1345 soll möglichst weit nach Norden platziert werden. So entsteht an prominenter Lage – neben der Eingangszone – ein zweiter wichtiger Ort für Treffen und Austausch.
Erschliessung und planeri- sche Eingriffe	<p>Das zirkuläre Erschliessungssystem wurde als sehr intelligent und gut durchdacht verstanden, allerdings leidet die ortsbauliche Gesamtsituation (gemäss Projektwürdigung). Obwohl die differenzierte Erschliessung sehr intelligent ist, wird zur Adressbildung für Besuchende und hinsichtlich Erreichen der Barrierefreiheit (durch Liftanordnung), ein Optimierungspotential vermutet. Dieses Potential könnte die Gesamtsituation verbessern:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Würde die Erschliessung der Gebäude von Norden zentral erfolgen, ergäbe sich für die privaten und öffentlichen Bereiche eine neue Klarheit. – Der Erhalt der Privatheit der auf die Laube orientierten Individualräume soll in der heutigen Qualität erhalten werden und ist eine Innovation. – Der geschickt platzierte Lift und die so erzielte Behindertengängigkeit könnte für die Gesamtanlage gewährleistet oder noch verbessert werden. – Ein zusätzlicher und direkter Zugang ab Aarauerstrasse mit einem Treppenlift ist zu prüfen und könnte die Baukosten weiter optimieren. <p>Die hohe Flexibilität der Grundrisse basiert auf einer Normfläche von 109 bis 116 m². Für 4- und 5-Zimmerwohnungen sind diese Flächen angemessen und führen zu tragbaren Mietzinsen (je mehr Zimmer desto besser, hinsichtlich absolutem Mietzins). Die Variabilität und Anpassbarkeit der Wohnungen führt jedoch zu übergrossen, deshalb teuren, 2- und 3-Raum-Wohnungen.</p>
Gebäudetiefe und Belich- tung	Im Detailplan 1:20 wurden die Raumhöhen mit 2,69 Metern angegeben. Der Schnitt zeigt jedoch Räume von 2,40 Metern Höhe. Wir gehen davon aus, dass die Gesamthöhe baurechtlich möglich ist und die Raumhöhe eine beabsichtigte Kompensation für die Haus- und Wohnungstiefe anbietet.

9 Beurteilung der Überarbeitung

9.1 Vorprüfung

Die Vorprüfung der eingereichten Studien erfolgte, wie schon die Vorbereitung des Studienauftrages, durch Baufachleute der Wogeno Aargau sowie den Vorstand der Genossenschaft, in Zusammenarbeit mit Rehmann Immobilien.

Für das Beurteilungsgremium wurde ein Vorprüfungsbericht erstellt, der die betrieblichen und bautechnischen Folgen, die Bauökonomie und die Plausibilität der Kostenschätzung beleuchtet. Folgende Punkte wurden geprüft.

- Termingerechtigkeit und Vollständigkeit
- Einhaltung der baurechtlichen Rahmenbedingungen
- Feuerpolizeiliche Anforderungen
- Nachhaltigkeit und Energieverbrauch
- Überprüfung der Geschossflächen und Hauptnutzfläche
- Kostenvergleich nach EKG Elementmethode
- Wirtschaftlichkeit

Die beiden Teams haben Ihre überarbeiteten Lösungen zeitgerecht und vollständig eingereicht. Die Vorprüfung beantragte dem Preisgericht die beiden eingereichten Studien zur Beurteilung zuzulassen.

Die baurechtliche Situation wurde wiederum durch die Baukommission der Gemeinde Biberstein sorgfältig geprüft. Die zwei Studien wurden durch Bernhard Rüst bauökonomisch detailliert analysiert (www.ruestkosten.com). Bernhard Rüst war am Beurteilungstag anwesend und konnte das Gremium in den wichtigen Fragen der Bauökonomie beraten.

9.2 Beurteilung 20.8.2012

Das Preisgericht tagte am 20. August 2012. Nach einer freien Besichtigung der Projekte nahm das Preisgericht vom Ergebnis der Vorprüfung Kenntnis und konnte feststellen, dass die in Runde 1 festgestellten baurechtlichen Verstösse beseitigt sind.

Die beiden an der Überarbeitung teilnehmenden Architekturbüros stellten Ihre Studien anhand der Planunterlagen vor und das Beurteilungsgremium hatte die Möglichkeit, Fragen zu stellen (je rund 45 Minuten).

Anschliessend erfolgte eine gemeinsame Besichtigung der beiden Lösungen und Wertungsdurchgänge mit den Kriterien: Ortsbauliche Eingliederung, Architektur, Nutzwert der Wohnungen bzw. Qualität von Wohnungen und Wohnanlage.

9.3 Rangierung

Nach der Unterzeichnung des Protokolls über die beschlossene Rangabfolge, formulierte das Preisgericht die Schlussfolgerungen und Empfehlungen an die Genossenschaft Wogeno Aargau als Bauherrin. Es ergibt sich folgende Rangfolge:

1. RANG	PROJEKT NR. 2, „DERE AARE NAA“
Büro	muellerueli.architekten, Ueli Müller, Architekt BSA SIA, Steinengraben 14, 4051 Basel - 061 270 92 00 – um@muellerueli.ch
Mitarbeit	Renato Fontana, Heinz Zurkirchen, Eموke Forro
Beratung Energie &	AAB Atelier für Architektur & Bauökologie
Bauphysik	Architekten, Ingenieure, Baubiologen, Spinnereiweg 11, 3004 Bern

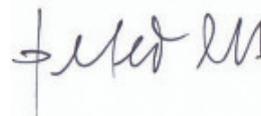
Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Genossenschaft Wogeno Aargau, das Projekt DEREAARENAA weiter zu entwickeln und ausführen zu lassen.

2. RANG	PROJEKT NR. 4 „NAUTILUS“ (ANTRAG ZUR ÜBERARBEITUNG)
Büro	KEN Architekten BSA AG, Badenerstrasse 156, 8004 Zürich - 044 233 33 20
Mitarbeit	Jürg Kaiser, Lorenz Peter, Martin Schwager, Nicole Giambonini
Landschaftsarchitektur	Kuhn Landschaftsarchitekten GmbH, Ankerstrasse 3, 8004 Zürich
Nachhaltigkeit	Lemon Consult GmbH, Sumatrastrasse 10, 8006 Zürich

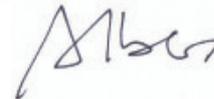
9.4 Genehmigungen Überarbeitung

Genehmigt durch das Preisgericht: Biberstein, im August 2012

Fachpreisrichter Peter Ess (Vorsitz)



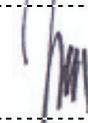
Martin Albers



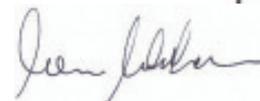
Thomas Sacchi



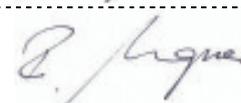
Peter Frei



Sachpreisrichter Werner Waldhauser



Rolf Wagner



Alexander Faulstich



Adrian Rehmann



9.5 Schlussfolgerungen Überarbeitung

Die Überarbeitung der beiden Projekte Nautilus und Dere Aare Naa haben die erwarteten Präzisierungen und Klärungen gebracht, sodass das Beurteilungsgremium nicht auf Spekulationen angewiesen war. Beide Projekte erfüllen nun die baurechtlichen Voraussetzungen und sind grundsätzlich bewilligungsfähig. Dies betrifft insbesondere die baurechtliche Interpretation des Attikageschosses. Dabei zeigte sich, dass innerhalb der gewählten Gebäudetypologie nach wie vor ein gewisses Optimierungspotenzial vorhanden ist, ohne dass die Projekte in ihren Grunddispositionen beeinträchtigt würden. In der Überarbeitung konnte auch die neu festgelegte Uferbaulinie berücksichtigt werden. Diese stellen bei beiden Projekten keine massgebliche Einschränkung dar.

Erfreut zeigte sich das Beurteilungsgremium, dass beide Projekte den Flächenbedarf pro Wohneinheit massgeblich reduzieren konnten, ohne dass die Grundrissqualitäten der einzelnen Wohnungen darunter gelitten hätten. Ebenso konnten beide Teams das Achsmass für die Zimmer vergrössern, wodurch besser möblierbare Individualräume entstanden. Insgesamt haben sich dadurch beide Projekte in die richtige Richtung, nämlich hin zu attraktiven, kostengünstigen gemeinnützigen Wohnungen entwickelt, auch wenn die angestrebten Zielgrössen noch nicht ganz erreicht wurden.

Zu den Projekten im Einzelnen kann folgendes gesagt werden:

9.5.1 Schlussfolgerungen NAUTILUS

Die Kritik der unklaren Adressbildung durch das indifferente Erschliessungssystem wurde überzeugend gelöst. Es gibt eine klare Haupterschliessung, die an den Lift angebunden ist, und eine sekundäre Nebenerschliessung. Dadurch bleibt das zirkuläre System erhalten, nun aber mit einer klaren Hierarchie der Wege. Unterstützt wird die Adressbildung durch die Positionierung des grosszügigen Gemeinschaftsraums beim Siedlungszutritt, wo sich auch die Gebäudeerschliessung mit Lift, der Zugang zur Parkierung sowie flussseitig der gemeinschaftliche Aussenraum befindet.

Die Übertragung dieses Erschließungssystems auf die kleinere Dépendance überzeugt nicht vollumfänglich, vor allem weil der Ziel- und Endpunkt der Treppenkaskade, die Dachterrasse, weniger gemeinschaftlichen Charakter hat und eine weniger überzeugende Aussichtslage als im Hauptbau hat. Offen bleiben auch Fragen zum Schutz der Privatsphäre in den Wohnungen. Nach wie vor öffnen sich alle Zimmer jeder Wohnung auf eine Vorzone, die sowohl als Balkon als auch als Laubengang aufgefasst werden kann und somit von jedermann betreten werden kann.

Die Positionierung des Längsbaus entlang der Aare führt zu einem rückwärtigen Arealbereich, der den Bewohnerinnen und Bewohnern wenig Bewegungsspielraum bietet. Der gemeinschaftlich genutzte Freiraum ist daher etwas knapp bemessen, was durch die grosszügige Gemeinschaftsterrasse etwas kompensiert wird.

Die raffiniert ausbaubaren Sanitärzellen überzeugen grundsätzlich. Insgesamt sind sie – wie auch die Küchen – etwas klein geraten. Die vorgeschlagenen Grundrisstypen mit der direkten Zuordnung des Bades an zwei Individualräume gehen im gemeinnützigen Wohnungsbau nicht, auch wenn dadurch die Zimmer an Grösse gewinnen würden. Durch die beiden vorgelagerten Balkonschichten bleibt die Mittelzone der Wohnung mit Küche und Essbereich knapp belichtet.

Insgesamt ist der Gesamtwürdigung des ersten Projektes nichts beizufügen. Es ist ein poetisches Projekt mit einem starken architektonischen Ausdruck. Die zirkuläre Erschliessung mit der engen Beziehung von halbprivaten und privaten Räumen sowie die Anpassbarkeit der Wohnungen an unterschiedliche Haushaltformen und Lebensphasen sind starke Zeichen für das gemeinschaftliche Wohnen in einer Genossenschaft. Gleichzeitig kann diese Offenheit auch als Bedrängung empfunden werden, da geschützte Rückzugsmöglichkeiten fehlen.

9.5.2 Schlussfolgerungen DERE AARE NAA

Die Anordnung der drei Baukörper quer zum Fluss wird in der Überarbeitung beibehalten. In der Situierung werden jedoch zwei wesentliche Veränderungen vorgenommen: Die Bauten werden unterschiedlich lang und beim östlichen Gebäude sind die Zimmer in den Freiraum, gegen Osten orientiert. Durch diese Neuorientierung des östlichen Gebäudes stehen die drei Häuser nicht mehr in einer Reihung. Die zwei Häuser auf dem grossen Grundstück bilden ein Paar deren Erschliessungsseiten einander zugewandt sind. Dazwischen wird ein äusserst attraktiver gemeinschaftlich nutzbarer Hof aufgespannt, der gegen die Aargauerstrasse mit dem höher gelegenen gemeinsamen Zugangsbereich abgeschlossen wird. Insgesamt steht das Areal in maximaler Grösse den Bewohnerinnen und Bewohnern als nutzbarer Aussenraum zur Verfügung. Die Anbindung der Bauten an die Aarauerstrasse leistet einen Beitrag an die Ortsbauliche Einbindung der Siedlung ist Dorfgefüge. Insbesondere für das westliche Gebäude bedeute es aber auch eine gute Anbindung an die Busstation.

Die Überarbeitung der Wohnungen hat – trotz kleinerem Flächenbedarf – zu besser proportionierten Individualräumen geführt. Die Wohnungen weisen eine konventionelle Grundordnung auf, die aber eine vielfältige Nutzung zulassen. Auf die Gebäudeseite mit den Individualräumen und Wohnzimmern ist eine Balkonschicht vorgelagert, welche eine grosse Privatsphäre sicherstellt. Sanitärräume und Küche sind grosszügig dimensioniert. Die Wohnungen (mit Ausnahme der 5.5-Zimmerwohnung) weisen einen Stauraum und Einbauschränke auf. Am gemeinsamen Laubengang liegen Küche Bad und Essbereich, was als gute Situation im Spannungsfeld von Gemeinschaft und Privatheit zu betrachten ist.

Insgesamt wirkt die städtebauliche Setzung entspannter. Die drei gleichartigen Baukörper bilden sichtbar eine Siedlungseinheit. Die Aussenraumqualitäten sind hoch. Leider hat das Projekt durch die Rahmenbedingungen bezüglich Attikageschoss an architektonischer Prägnanz etwas verloren.

9.6 Fazit

In der Würdigung der beiden Projekte kam das Beurteilungsgremium zum Schluss, dass beide Projekte schlüssige städtebauliche Konzepte aufweisen. Beim Projekt Dere Aare Naa wurde der Siedlungsrand gestärkt durch die neue Orientierung des Wohnbereichs im östlichen Gebäude gegen den Freiraum. Das Projekt Nautilus weist mit dem differenziert gestalteten Langbau einen starken Siedlungsabschluss auf, wogegen der ins Siedlungsgebiet gezogene Auenwald entlang der Aarauerstrasse eher zu einer Verunklärung führt. Bezüglich Wohnungsgrössen und Ausnützung des Areals wurden beide Projekte optimiert und liegen in vergleichbaren Grössenordnungen.

Die grundlegende Diskussion im Beurteilungsgremium entspann sich um das „ausgewogene Mass“ zwischen „Privatheit“ und „Gemeinschaft“ im genossenschaftlichen Wohnen sowie bezüglich Anpassbarkeit an unterschiedliche Haushaltformen und Lebensphasen. Am Projekt Nautilus wurde kritisiert, dass dem Gemeinschaftlichen ein übermässig hoher Stellenwert beigemessen wurde und letztlich kaum mehr Rückzugsmöglichkeiten in der eigenen Wohnung zur Verfügung stehen. Die Wohnungen weisen auch keinen ungestörten Aussenraum auf. Demgegenüber beschränkt sich beim Projekt Dere Aare Naa der gemeinschaftliche Bereich auf die Erschliessungsseite, während die Seite mit den Wohnräumen den Wohnungen als private Aussenräume zugeordnet ist.

Bezüglich gemeinschaftlicher Freiflächen hat das Projekt Dere Aare Naa durch die Umdisposition des östlichen Gebäudes einen äusserst vielfältig nutzbaren Aussenraum erhalten, der zu beiden Gebäuden gegen die Erschliessungsseite und damit gegen die wenig empfindliche Wohnungsseite orientiert ist. Das Projekt Nautilus weist insgesamt nur einen kleinen gemeinschaftlich nutzbaren Aussenraum aus, der jedoch vor dem Gemeinschaftsraum und zur Aare gerichtet sehr schön liegt.

Das Projekt Nautilus hat vielfältig anpassbare Wohnungsgrundrisse, welche zuerst einmal eine Planungsflexibilität für die Erstbenutzung darstellen. Der Aufwand für spätere Anpassungen wird in aller Regel eher unterschätzt und ist mit einigem baulichen Aufwand verbunden. Trotzdem ist diese Möglichkeit eine gute Option, um ein Gebäude nachhaltig nutzen zu können. Das Projekt Dere Aare Naa weist demgegenüber konventionelle Wohnungsgrundrisse auf, die kaum ein Potenzial für grosse Umstrukturierungen aufweist. Die Qualität dieser Wohnungen liegt – wie in Bauten des 19. J.H. – in der Einfachheit der Disposition, welche eine Vielfältige Nutzung innerhalb dieser Wohnung ermöglichen, ohne dass grosse bauliche Veränderungen erforderlich sind. Auch diese – eher konservative Haltung – bedeutet eine langfristig nachhaltige Gebäudestrategie.

Das Beurteilungsgremium bedankt sich bei den zwei Teams für die sorgfältige und engagierte Überarbeitung.

9.7 Empfehlung

Auf Grund dieser Auslegeordnung empfiehlt das Beurteilungsgremium der Wogeno Aargau das Projekt Dere Aare Naa zur Weiterbearbeitung und Ausführung.

Dabei ist der weiteren Optimierung des Projektes, insbesondere der weiteren Verbesserung des Verhältnisses von Erschliessungsfläche zu Nutzfläche besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Zudem ist die architektonische Ausgestaltung des Attikageschosses zu überprüfen.

9.8 Abgabe überarbeitete Studie DERE AARE NAA

muellerueli.architekten, Ueli Müller, Architekt BSA SIA

Steingraben 14, 4051 Basel - 061 270 92 00



9.9 Abgabe überarbeitete Studie NAUTILUS

KEN Architekten BSA AG

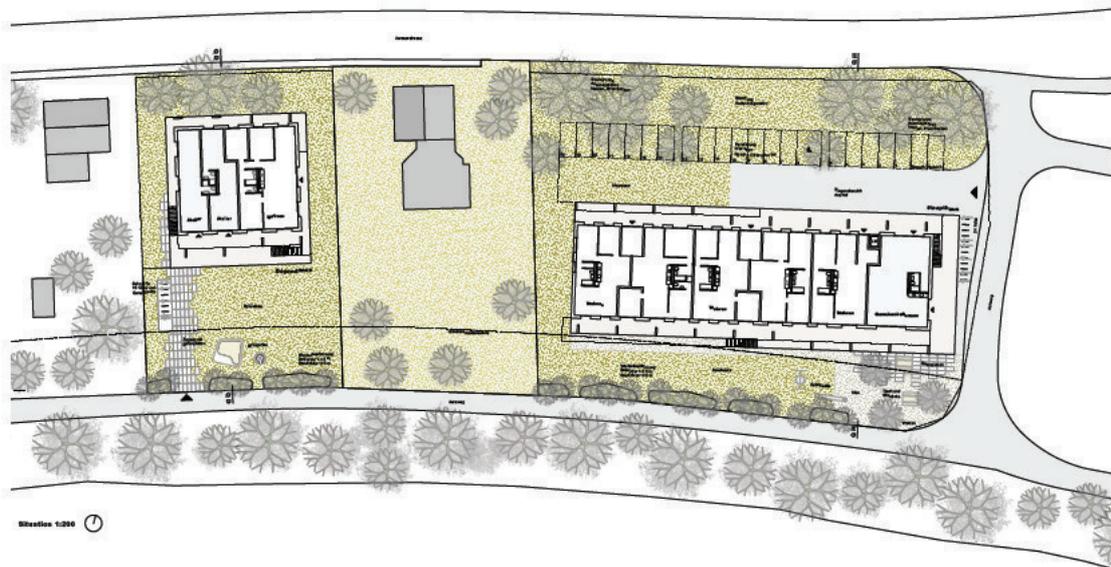
Badenerstrasse 156, 8004 Zürich - 044 233 33 20



Hauptzugang mit Primäreingangsrampe

gezielte Lage des Gemeinschaftsraums

Rearseitige Sekundäreingangsrampe



Skizzen 1:200

Nautilus II



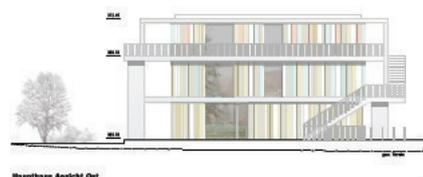
Übersicht Infrastruktur



Hauptfassade Ansicht Nord



Hauptfassade Querschnitt 1:100



Hauptfassade Ansicht Ost

ZUR ÜBERARBEITUNG

In der Überarbeitung werden die statische Ordnung, die Gebäudestruktur und die gesamte Einrichtung von Haupt- und Dependenz ebene überarbeitet werden. Die von der Jury bewerteten Kriterien werden unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit überarbeitet.

Bezugspunkte

Der Einfluss der Brunnengasse vom 21.5.2012 mit der neuen Bauvorschriften sowie der regionalen Orientierungspunkte sind in der Überarbeitung berücksichtigt. Die bewertete Bewertung ist im Zusammenhang mit der statischen Struktur, werden durch neue Eigenstruktur, KRAFT Reduktion des Abstands der Haupt- und Dependenz sowie die Reduktion der Gebäudehöhe und der Abhängigkeit der Abhängigkeit.

Brunnengasse Hauptebene

Die Brunnengasse ist eine Treppe und führt entlang der Hauptebene der Hauptebene. Sie ist unter anderem im Verhältnis zur Brunnengasse, zum Erdgeschoss, zur Straße, zu den im nächsten geplanten Brunnengassen im Teil und zum Gebäude in Höhe. Die neue Planung der Brunnengasse hat die vertikale Verbindung mit der Abhängigkeit sowie die vertikale Lage mit der Abhängigkeit sowie für öffentliche Verbindungen oder einen möglichen Kultur, soziale Verbindungen und andere. Zusätzlich zur öffentlichen Brunnengasse ist eine private Brunnengasse an die Gebäude von Abhängigkeit der Brunnengasse auf der Brunnengasse geplant.

Brunnengasse Dependenz

Mit der Überarbeitung der Brunnengasse der Dependenz Ebene der Hauptebene und der Brunnengasse der Abhängigkeit überarbeitet werden.

Stühle

Die Stühle der Hauptebene über eine Passage im 10. und 11. Etage der Hauptebene überarbeitet werden. Die Abhängigkeit von Hauptebene und Dependenz Ebene der 1. Etage der Hauptebene werden eine Passage von 3,00 m auf die Hauptebene überarbeitet werden. Die Abhängigkeit der Dependenz Ebene der 2. Etage.

Wohnung

Die Wohnungen sind, über ein Gitter angeschlossen, in den Fächer unterteilt. Hier werden die drei 3-Zimmerwohnungen eine durchschnittliche Wohnfläche von 100 bis 120 m², die drei 4-Zimmerwohnungen von 140 bis 160 m² und die vier 5-Zimmerwohnungen von 170 bis 200 m² überarbeitet werden. Die Abhängigkeit der Dependenz Ebene werden überarbeitet werden.

Wohnungsgröße	Wohnung	Depenz.	Wohnung
3-Zimmer	100 m ²	100 m ²	100 m ²
4-Zimmer	140 m ²	140 m ²	140 m ²
5-Zimmer	170 m ²	170 m ²	170 m ²
Summe	370 m²	370 m²	370 m²

Wohnungsbau

Das Wohngebäude der Dependenz Ebene in einem Volumen überarbeitet werden und überarbeitet werden. Auch wird die Dependenz Ebene überarbeitet werden. Die Abhängigkeit der Dependenz Ebene überarbeitet werden.

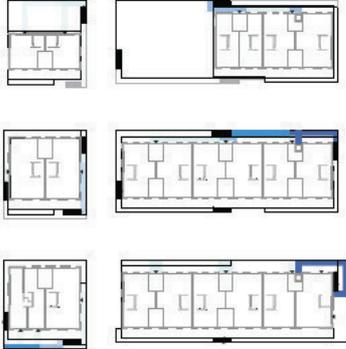
Abhängigkeit

Die Abhängigkeit der Hauptebene überarbeitet werden und überarbeitet werden. Die Abhängigkeit der Hauptebene überarbeitet werden. Die Abhängigkeit der Hauptebene überarbeitet werden.

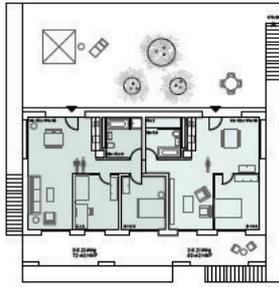
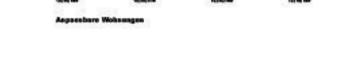
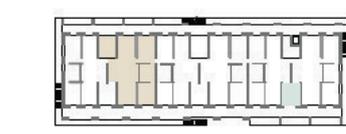
Wohnungsbau

- Die Wohnungsbau überarbeitet werden und überarbeitet werden.

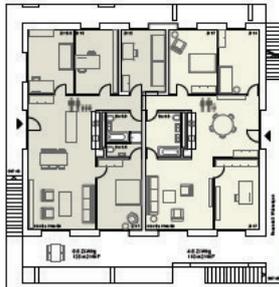
Projekt



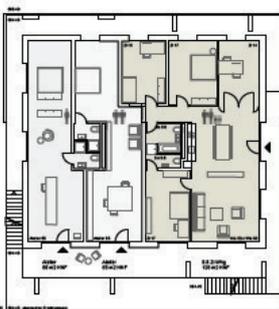
- Wohnung
- Wohnung
- Wohnung
- Wohnung
- Wohnung



Abhängigkeit



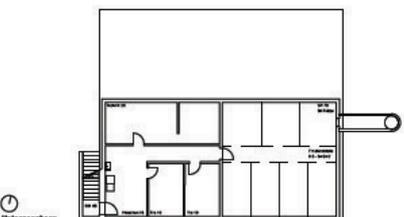
1. Obergeschoss



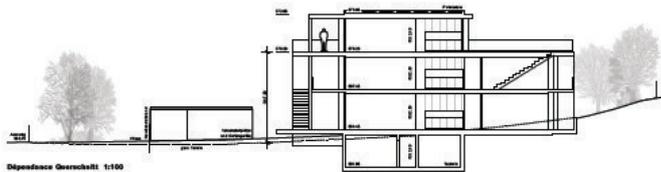
Erdgeschoss



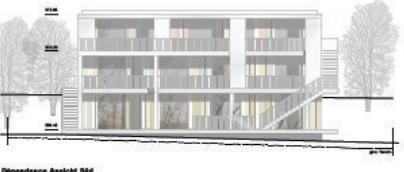
Dependenz Ansicht Nord



Dependenz



Dependenz Querschnitt 1:100



Dependenz Ansicht Süd

