

Einwohnergemeinde Staufen
P. Doninelli AG, Staufen
Max Zuckschwerdt AG, Staufen

Testplanung Areal Dorfzentrum Schlussbericht des Beurteilungsgremiums



Luftbild 2022 (swisstopo)

Inhalt

1	Verfahren	3
1.1	Anlass, Ziele und Durchführung der Testplanung	3
1.2	Perimeter	4
1.3	Anforderungen	5
1.4	Teilnehmende	6
1.5	Beurteilungsgremium	6
2	Projektbeschriebe	7
2.1	ARGE am-architektur, Herzog Architekten und noa Landschaftsarchitekten	7
2.2	Frei Architekten AG mit Grünwerk1 Landschaftsarchitekten AG	14
2.3	Netwerch AG	21
2.4	Vergleich der Dichten	27
3	Weiteres Vorgehen	27
4	Verdankung	28
5	Beschluss	28

1 Verfahren

Massgebend für die Durchführung der Testplanung waren folgende Dokumente:

- Programm vom 22. Oktober 2024
- Fragenbeantwortung vom 13. November 2024
- Zwischenbericht vom 30. Januar 2025
- Dieser Schlussbericht

1.1 Anlass, Ziele und Durchführung der Testplanung

Im Dorfzentrum von Staufen befindet sich ein grösseres zusammenhängendes Areal, welches für die Gemeinde von grosser strategischer Bedeutung für eine qualitätsvolle Entwicklung ist, das aber auch in quantitativer Hinsicht ein grosses Potenzial aufweist.

Im Rahmen dieser Testplanung wurde eine ortsverträgliche Konzeption für die Bebauung (Hauptnutzung Wohnen, teilweise und wo sinnvoll stilles Gewerbe), ein qualitätsvolles Aussenraumkonzept sowie eine sachgerechte Erschliessung gesucht.

Die Auftraggeberschaft bestand aus drei Parteien:

- Gemeinde Staufen
- P. Doninelli AG, Staufen
- Max Zuckschwerdt AG, Staufen

Das Verfahren der Testplanung «Areal Dorfzentrum» wurde, soweit im Programm nicht anders beschrieben, als Testplanung gemäss der Wegleitung SIA 142i-604d, Ausgabe April 2018, durchgeführt. Das Programm richtete sich in seiner Struktur nach der Wegleitung 142i-101d «Programme für Wettbewerbe und Studienaufträge» des SIA.

Der Zugang zum Verfahren erfolgte auf Einladung für drei Architekturbüros. Das Verfahren war einstufig, nicht anonym und beinhaltete eine Startveranstaltung, eine Zwischenbesprechung (mit Präsentation) und eine Schlussabgabe (mit Präsentation).

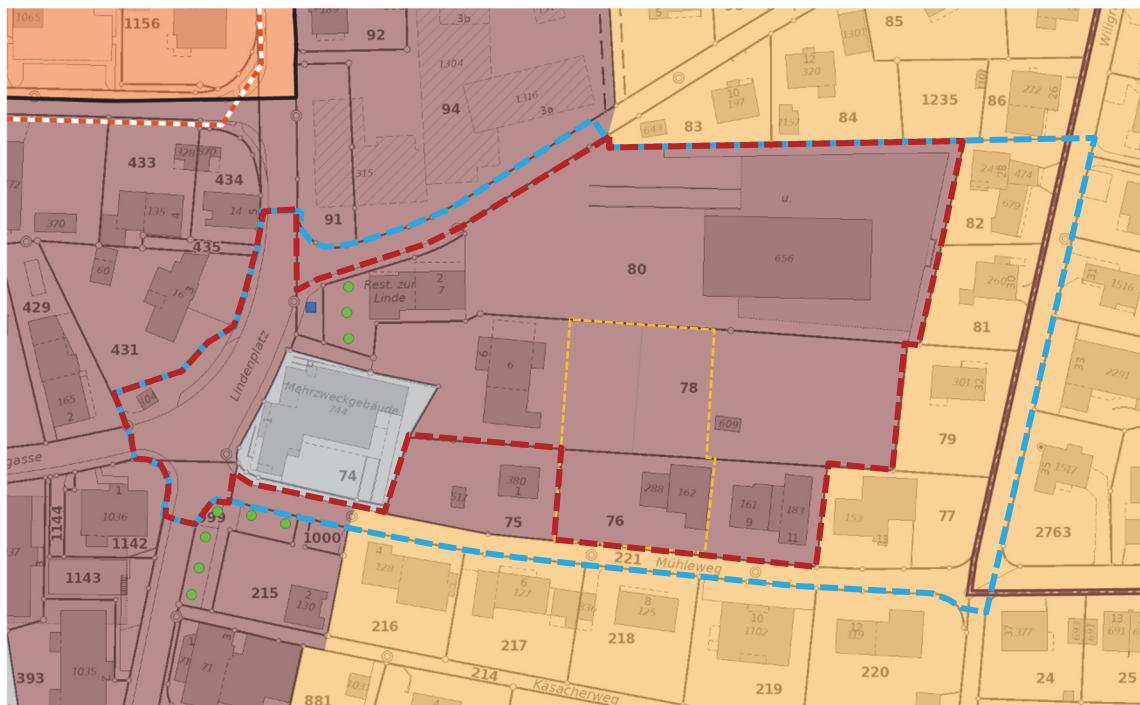
Der terminliche Ablauf war wie folgt:

Startveranstaltung (inkl. Begehung)	22. Oktober 2024, 09:00 – 11:00 Uhr
Fragenrunde: Eingabe Fragen	29. Oktober 2024
Fragenrunde: Beantwortung	13. November 2024
Zwischenpräsentation und -besprechung	14. Januar 2025, 08:00 – 12:00 Uhr
Zwischenbericht	30. Januar 2025
Schlussabgabe	10. April 2025
Schlusspräsentation und Beurteilung	29. April 2025
Schlussbericht, Abgabe an die Teilnehmer	innert ca. 4 Wochen nach der Schlussabgabe

1.2 Perimeter



Ausschnitt swisstopo, Ort grün markiert



Ausschnitt Bauzonenplan (agis), Bearbeitungsperimeter rot markiert

- Bearbeitungsperimeter Testplanung: Bebauung, Erschliessung, Aussenraum
- Betrachtungsperimeter
- Bestehendes Werkhofareal Max Zuckschwerdt AG
- Dorfkernzone
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Einfamilienhauszone
- Wohnzone 3

Parzelle Nr. 74	Einwohnergemeinde Staufen	1'160 m ²	9.7 %
Parzelle Nr. 80	Doninelli Bau AG	5'450 m ²	45.7 %
Parzelle Nr. 76	Max Zuckschwerdt AG	1'494 m ²	44.6 %
Parzelle Nr. 78	Max Zuckschwerdt AG	3'822 m ²	
Total		11'926 m ²	100.0 %

1.3 Anforderungen

Die drei Eigentümerschaften sind sich einig, dass eine gemeinsame Entwicklung zum Vorteil nicht nur der einzelnen Parteien, sondern auch zu einer gesamthaft besseren Lösung führen kann. Eine parzellenübergreifende Planung erlaubt eine koordinierte Bebauung und eine rationale Erschliessung unter Einbezug des Aussenraumes.

Aufgrund der Bedeutung des Areals wurde mittels einer Testplanung das Potenzial des Areals untersucht. Dabei war unabhängig von der aktuellen Bau- und Nutzungsordnung auszuloten, welche Anzahl Geschosse und welche Ausnützungsziffer im örtlichen Kontext als gut vertretbar erscheint. Das Resultat der Testplanung bildet die Basis für allfällige weitere Planungsmassnahmen (z.B. Teiländerung Nutzungsplanung oder Gestaltungsplan) sowie für individuelle oder gemeinsame Bauvorhaben. Dannzumal müssen die erforderlichen Qualitäten (BNO) oder das siedlungs- und landschaftlich bessere Ergebnis (Gestaltungsplan) ausgewiesen werden.

Zu klärende Schwerpunktthemen waren:

- Transformation des Areals zu einer Nutzung mit schwergewichtig Wohnen. Wenn sinnvoll, auf den Parzellen Nr. 76 und 78 teilweise Nutzung für mässig störendes Gewerbe. Das bestehende Werkhofareal der Max Zuckschwerdt AG bleibt im bisherigen Umfang erhalten, so lange die Firma dort ansässig ist. Die Bebauung dieses Teils erfolgt erst nach dem (heute nicht terminierbaren) Wegzug der Firma.
- Verträgliches Mass für die innere Siedlungsentwicklung
- Ortsbauliche Konzeption, Stellung und Volumen der Baukörper
- Aussagen zur Gebäudetypologie (Dachform, Proportionen etc.)
- Freiraum- und Aussenraumkonzeption
- Eine fortschrittliche Gesamtkonzeption und eine zeitgemässe, moderne Gestaltung. Die heutige Zonierung «Dorfkernzone» wird für diesen Perimeter als tendenziell überholt beurteilt.
- Liegenschaftsentwicklung Mehrzweckgebäude Lindenplatz. Es war davon auszugehen, dass eine gemischte Nutzung (öffentlich/privat) vorgesehen ist und dass eine Transformation im Sinne der privaten Parzellen möglich ist (ev. mit etwas mehr gewerblicher Nutzung, Bezug zum Lindenplatz).
- Aussenraum und Parkierung Restaurant zur Linde
- Erschliessung (Zu- und Wegfahrten) für motorisierten Verkehr, Fussgänger und Velo
- Etappierungsmöglichkeiten, Möglichkeiten der nach Eigentümer getrennten Realisierung
- Es war auf eine wirtschaftliche Bebauungsstruktur zu achten.

1.4 Teilnehmende

Folgende drei Planungsteams wurden zur Teilnahme am Verfahren eingeladen:

- ARGE am-architektur GmbH (5600 Lenzburg), Herzog Architekten AG (8048 Zürich), noa Landschaftsarchitektur AG (8045 Zürich)
- Frei Architekten AG (5000 Aarau)
- Netwerch AG (5210 Windisch)

1.5 Beurteilungsgremium

Die Beurteilung erfolgte durch das Bewertungsgremium bestehend aus folgenden Personen:

Sachverständige Vertreter des Auftraggebers:

- Denise Berger, Frau Vizeammann Staufen
- Gallus Zahno, Gemeinderat Staufen
- Richard Zuckschwerdt, Max Zuckschwerdt AG
- Balthasar Zuckschwerdt, Max Zuckschwerdt AG
- Mario Suter, P. Doninelli AG
- Claudia Büsser, P. Doninelli AG
- Marc Hofer, P. Doninelli AG (ohne Stimmrecht)

Qualifizierte Fachleute (vom Auftraggeber unabhängig):

- Susanna Krähenbühl, dipl. Architektin ETH, Bern
- Walter Tschudin, Architekt MAS ETH SIA, Brugg

Verfahrensbegleitung:

- Armin Leupp, Architekt FH SIA, arcoplan klg
- Paul Keller, Siedlungsplaner HTL Raumplaner FSU Reg A, arcoplan klg

2 Projektbeschriebe

2.1 ARGE am-architektur, Herzog Architekten und noa Landschaftsarchitekten

am-architektur GmbH Aavorstadt 1 5600 Lenzburg 062 892 03 11 info@am-architektur.ch	Herzog Architekten AG Flüelastrasse 6 8048 Zürich 044 450 14 86 dominik@herzog-ar.ch	noa Landschaftsarchitektur AG Grubenstrasse 14 8045 Zürich 043 960 04 46 info@noa.ch
---	--	--

Verantwortlich: Lorenzo Figna, Dominik Herzog, Janut Lüscher, André Meier, Adrian Stolz, Dominique Zürcher

Projektbeschrieb

Konzept mit städtebaulicher Setzung und architektonischer Gestaltungsidee

Das historische Siedlungsbild einer offenen Landschaft mit Wiesland und grossen Baumbeständen wird zur übergeordneten Gestaltungsidee der Wohnhäuser im Park, umgeben von grosszügigen Freiflächen mit starken Baumbeständen. Die sechs Mehrfamilienhäuser mit zwei Typologien werden in orthogonaler Ausrichtung zueinander gesetzt, sodass grosszügige Hofsituationen entstehen und an den Rändern zu den benachbarten Bauten angemessene Freiflächen offen gehalten werden können. An den Schnittstellen zur bestehenden Quartierstruktur erscheinen die dreigeschossigen Bauten mit Attikageschoss in der Höhe sehr gut eingepasst zum Bestand und versprechen eine zukünftige Verdichtung an diesem Ort. Im Innenbereich der neuen Siedlung wird zu Gunsten einer erhöhten Dichte bei zwei Bauten ein zusätzliches Vollgeschoss vorgeschlagen.

Auf dem Lindenplatz wird ein Ersatzneubau vorgeschlagen, welcher den Aussenraum in Form der Gartenwirtschaft zum Restaurant Linde und den angrenzenden Lindenplatz mit Verkehrs- und Aufenthaltsflächen räumlich fasst. Die dreigeschossige Gebäudetypologie orientiert sich an der traditionellen Bauweise mit Satteldach und Dachaufbauten.

Nutzung

Die Wohngebäude sind als effiziente Vier- und Fünfspänner organisiert mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen von 2.5 bis 4.5 Zimmern. Grössere Wohnungen können mit Hilfe von Schaltzimmern realisiert werden. Die 100 Wohnungen ermöglichen verschiedene Wohnformen mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität. Die Bauten der drei Grundeigentümerschaften lassen sich etappiert realisieren, wobei ein Gebäude der Parzelle Doninelli mit den Balkonen eine leichte Grenzüberschreitung aufweist. Die Dichte liegt bei ca. 1.07 und wird an diesem Ort als angemessen betrachtet, jedoch im maximalen Grenzbereich.

Der zentrale Neubau auf dem Lindenplatz beinhaltet im Erdgeschoss eine Nutzfläche von 468 m² und in den Obergeschossen 18 Kleinwohnungen. Die Dichte beträgt ca. 1.5 und wird im Umfeld der öffentlichen Strassen- und Freiräume als angemessen betrachtet.

Erschliessung und Mobilität

Die Erschliessung der Wohnsiedlung erfolgt für den Langsamverkehr zentral ab dem Lindenplatz. Eine offene Durchwegung ermöglicht auch die Querung des Areals zwischen dem Rennweg und dem Mühleweg. Vor den Hauseingängen sind Veloabstellplätze ausgewiesen und in der Tiefgarage sind zusätzliche Veloabstellräume vorgesehen.

Die Erschliessung zu den zwei unabhängigen Tiefgaragen erfolgt vom Rennweg, respektive dem Mühleweg aus. Die Rampe Rennweg wird als kritisch eingestuft bezüglich der Wohnqualität der darüber liegenden Wohnungen. Die notwendigen Pflichtparkplätze können ausgewiesen werden. Die Gemeindeliegenschaft am Lindenplatz könnte an die Tiefgarage Mühleweg angegeschlossen werden. Eine unabhängige Parkierung ist nicht ausgewiesen. Die oberirdischen Be sucherparkplätze für das Wohnen und das Restaurant Linde sind ausgewiesen und zweckmäsig.

Freiraumgestaltung

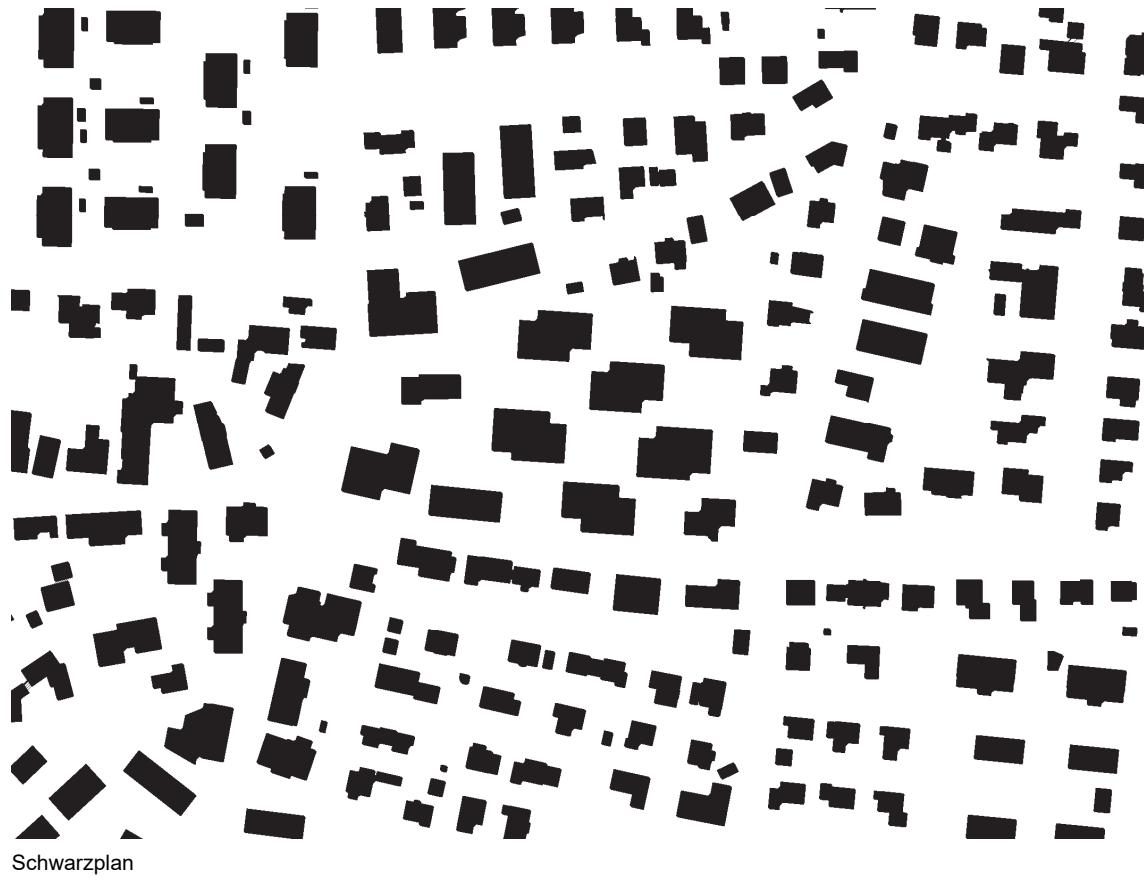
Die Entwurfsidee vom Wohnen im Park widerspiegelt sich auf eine eindrückliche Art in der Aus gestaltung der Freiräume. Das Areal wird autofrei gehalten und kann somit den Bewohnerinnen und Bewohnern vollständig zur Nutzung zugewiesen werden. Die privaten Aussenräume der Erdgeschosswohnungen werden auf ein Minimum reduziert zu Gunsten grosser zusammenhängender Spiel- und Aufenthaltsflächen. Durch die Setzung der Tiefgaragen sind Baumpflanzungen ausserhalb dieser Bereiche gut möglich und lassen ein kräftiges Wachstum zu. Diese Baumpflanzungen zusammen mit Büschen und Wiesland lassen eine ökologisch wertvolle Grünanlage erwarten. Einzelne Freiflächen sind bewusst keiner festen Nutzung zugewiesen, sondern sollen mit der Bewohnerschaft entwickelt werden können.

Der Lindenplatz soll mit der Integration des Strassenraumes zu einem Erlebnisort werden und von der verkehrsorientierten Gestaltung zur einladenden Platzsituation transformiert werden. Eine einheitliche Materialisierung dieser Bodenbereiche betont die räumliche Fassung und optische Wahrnehmung.

Würdigung

Der Projektvorschlag TILIA DOMESTICA leistet durch seine klare und verständliche Konzeptidee einen wertvollen Beitrag zur Testplanung Areal Dorfzentrum Staufen. Mit der Herleitung der historischen Begebenheiten entwickelt sich ein Siedlungskonzept, welches dem Ort gerecht wird und in die bestehende Siedlungsstruktur eingebunden werden kann. Trotz der erhöhten Ausnutzung als Aufgabe der inneren Siedlungsverdichtung ist die Volumetrie und Setzung der Bauten verträglich und wegweisend. Mit dem Neubau am Lindenplatz kann ein Zeichen gesetzt werden zur Aufwertung des Zentrumsbereiches und ein wertvoller gesellschaftlicher Beitrag geleistet werden für das Dorf Staufen.

Der Projektvorschlag zeigt grosses Potential für eine Weiterbearbeitung mit Entwicklungsmöglichkeiten.



Schwarzplan



Erdgeschoss mit Umgebung



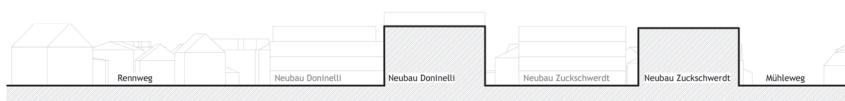
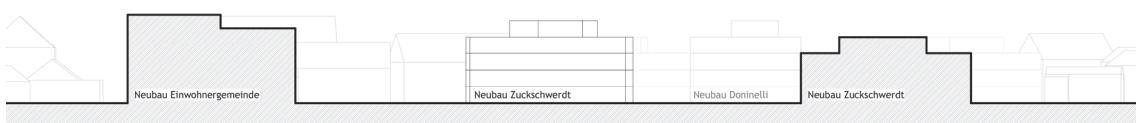
Regelgeschosse



Attikageschoss



Untergeschoss



Schnitte



Ansicht Mehrfamilienhäuser



Ansicht Lindenplatz



2.2 Frei Architekten AG mit Grünwerk1 Landschaftsarchitekten AG

Frei Architekten AG	Grünwerk1 Landschaftsarchitekten AG
Bleichemattstrasse 43	Leberngasse 15
5000 Aarau	4600 Olten
062 834 90 50	062 296 38 68
info@frei-architekten.ch	info@gruenwerk1.ch
Mitarbeit:	Peter Frei, Katharina Galuska, Ares Colloredo, Nicola-Lisa Siegrist Angelo Hug

Projektbeschrieb

Konzept mit städtebaulicher Setzung und architektonischer Gestaltungsidee

Die Projektidee basiert auf der Schaffung einer neuen grünen Mitte umgeben mit neuen Wohnbauten, dem Restaurant Linde und dem Neubau am Lindenplatz. Diese grüne Mitte leitet sich ab aus dem historischen Siedlungsbild mit einer grossflächigen Obstbaumwiese an dieser Stelle. Die Typologie und Setzung der Bauten richten sich nach drei unterschiedlichen Entwurfsideen. Entlang dem Müleweg bilden sich zwei dreigeschossige, traufständige Bauten mit Satteldach ab. Gleichzeitig verstärken die zwei Risalite die Ausrichtung zum Strassenraum. Auf dem Lindenplatz steht ein Solitär mit starker Ausstrahlung und einer Hauptorientierung zum Strassenraum. Auf der restlichen Arealläche definieren fünf Wohngebäude mit ihrer Setzung entlang dem Grenzverlauf und dem Rennweg die grüne Mitte. Diese Bauten weisen drei artverwandte Typologien auf mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen, von der Kleinstwohnung bis zur 5 ½ Zimmer-Wohnung. Die Wohnungsgrundrisse sind sehr effizient organisiert und als Drei- bis Vierspänner erschlossen.

Die dreigeschossigen Bauten mit Attika oder einem Mansardendach zeigen bezüglich ihre Höhenentwicklung keine negativen Auffälligkeiten im Quartier- und Siedlungsbild. Der Solitär am Lindenplatz mit seinem eher städtischen Architekturausdruck wirkt stark dominierend im dörflichen Umfeld von Staufen.

Nutzung

Der Neubau auf dem Lindenplatz beinhaltet im Erdgeschoss eine öffentliche Nutzung von ca. 300 m² und in den Obergeschossen 12 kleinere Wohnungen. Mit diesem Angebot wird eine Ausnutzung von 1.08 erreicht.

Die Parzellen Doninelli und Zuckschwerdt werden mit insgesamt 77 Wohnungen überbaut. Mit den sieben Wohnhäusern wird eine Dichte von ca. 0.9 erreicht. Die Wohnqualität aller Wohnungen kann als gut bezeichnet werden. Durch die Bildung der grosszügigen grünen Mitte werden die Gebäude sehr stark an die Parzellenränder gedrängt. Insbesondere beim östlichen Abschluss zeigt sich diese Verdichtung zu den Nachbargebäuden und wird zusätzlich noch spürbarer durch den leichten Abfall des Geländes.

Alle Gebäude der drei Parteien können unabhängig voneinander realisiert werden.

Erschliessung und Mobilität

Zwei unabhängige Tiefgaragen, erschlossen über den Mühleweg und den Rennweg, schaffen Pflichtparkplätze für ca. 110 Fahrzeuge. Darin ist in der südlichen Garage auch eine direkte Anbindung der Gemeindeliegenschaft geplant. Oberirdisch wird ein notwendiges Minimum von ca. 10 Besucherparkplätzen vorgeschlagen. Am Rennweg ist ein zusätzlicher Parkplatz mit 10 Plätzen für Gäste des Restaurants Linde platziert.

Im Gesamtprojekt sind ca. 260 Veloabstellplätze ausgewiesen, einerseits als oberirdische Kurzzeit Abstellplätze und anderseits als grosse Veloabstellräume in den Tiefgaragen.

Eine grosszügige Durchwegung für den Fussverkehr erschliesst alle Wohnbauten über die grüne Mitte.

Freiraumgestaltung

Durch die Setzung der Gebäude und die Anordnung der Tiefgaragen kann die grüne Mitte intensiv mit Hochstammbäumen bepflanzt werden. Nördlich fliesst dieser Grünraum zwischen den Gebäuden an die benachbarten Gartenflächen. Südlich definieren die Bauten eher einen geschlossenen Strassenraum mit einer minimalen Vorgartenzone und zusätzlichen Parkplatzflächen. Die räumliche Bezugsachse zum Lindenplatz wird durch die Setzung eines Gebäudes verunklärt zu Gunsten der Ausgestaltung der grünen Mitte. Die weiche Durchwegung dieser grünen Mitte schafft grosszügig Raum für Spiel- und Begegnungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität.

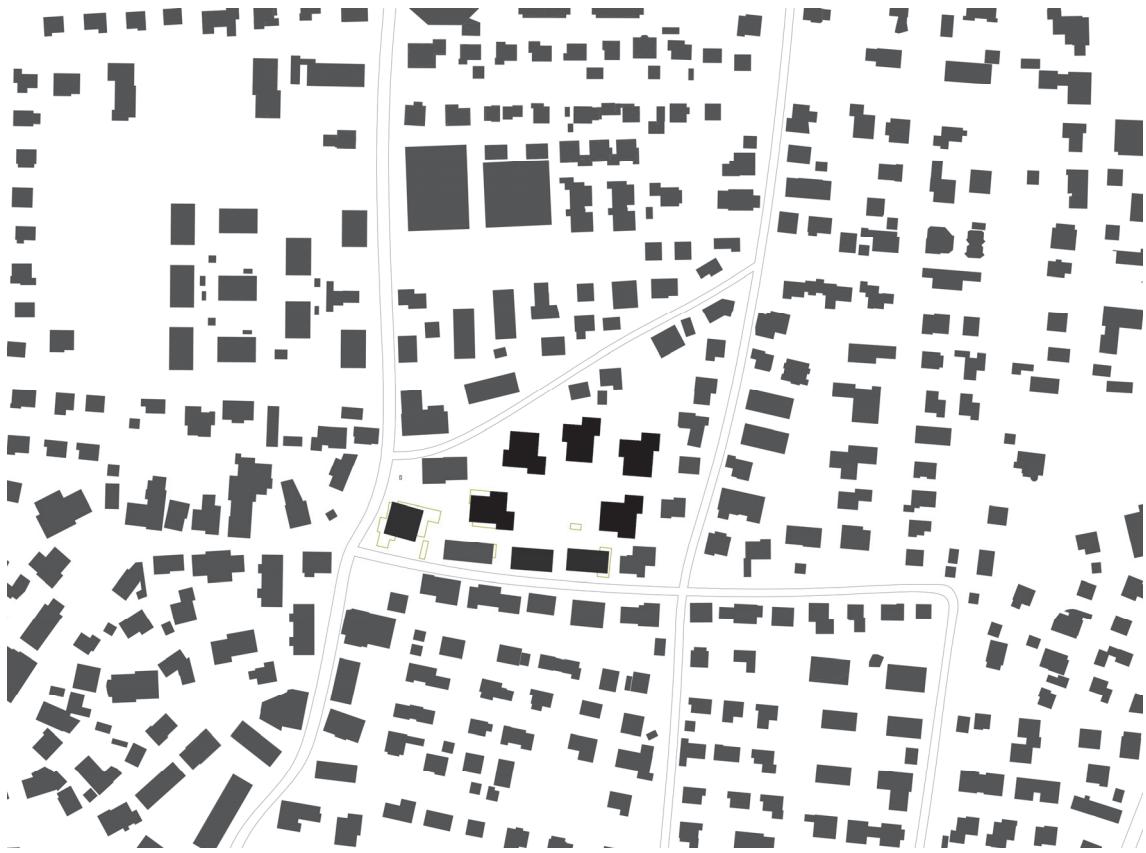
Das Lindenplatzgebäude wird nordwestlich durch den befestigten Lindenplatz und südöstlich durch eine grüne, kleine Parkanlage gehalten. Diese Aufteilung wird der aufgezeigten Erdgeschossnutzung gerecht mit einer möglichen KITA und einem Bistro.

Die strassenübergreifende Gestaltung des Lindenplatzes schafft die gewünschte Identität im Zentrum von Staufen.

Würdigung

Der Beitrag zeigt auf, wie mit drei unterschiedlichen städtebaulichen Haltungen das Gesamtareal entwickelt werden kann. Bauen auf dem Dorfplatz, Bauen im Kontext des Strassenraums und Bauen im freien Umfeld des Quartiers stellen die Ausgangslage dar. Der Vorschlag zeigt aber deutlich auf, dass der Gesamtkontext der neuen Wohnsiedlung bezüglich eines gemeinsamen Erscheinungsbildes verloren geht. Der Wille einer möglichst grossen grünen Mitte verdrängt die Neubauten an den Rand und schafft schwierige Schnittstellen zu den angrenzenden Gebäuden, Strassenräumen und Grünanlagen.

Der Projektvorschlag leistet einen wertvollen Beitrag zur Testplanung Zentrum Staufen. Die differenzierte Betrachtung der unterschiedlichen Situationen lässt aber einen Gesamtausdruck und eine eigene Identität der Wohnüberbauung vermissen.



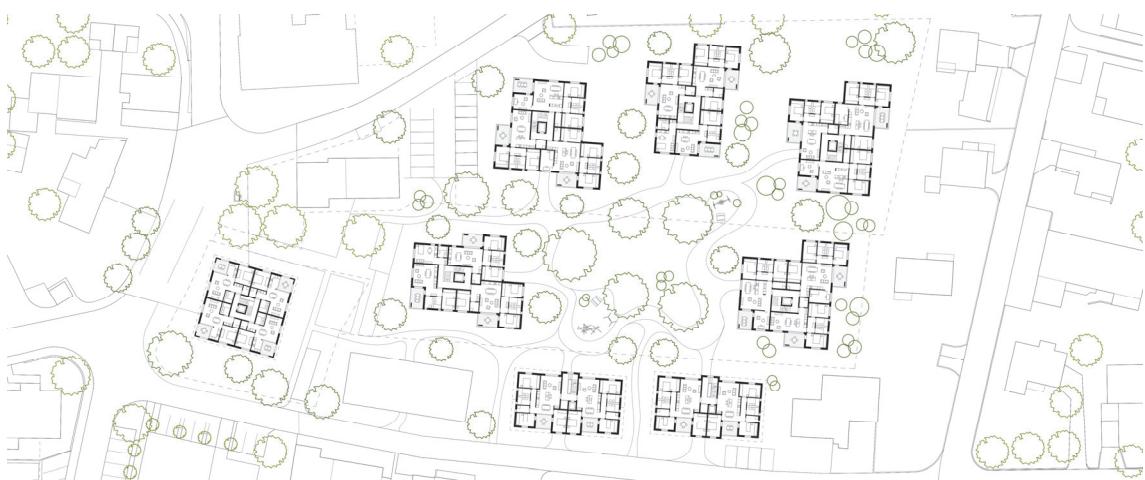
Schwarzplan



Situation mit Umgebung



Erdgeschoss



Obergeschosse



Attika-/Dachgeschoss



Fassaden



Ansicht Mehrfamilienhäuser



Ansicht Lindenplatz



2.3 Netwerch AG

Netwerch AG
Zürcherstrasse 1
5210 Windisch
056 555 27 22
kontakt@netwer.ch

Beteiligte: Noah Baumgartner, Daniel Christen, Inga Düchting

Projektbeschrieb

Konzept mit städtebaulicher Setzung und architektonischer Gestaltungsidee

Die neue Wohnsiedlung versteht sich ganz bewusst nicht als Erweiterung des historischen Dorfkerns von Staufen sondern als eigenständige, zeitgemäss Quartierentwicklung im Zentrum. Die Setzung der Bauten und das architektonische Gestaltungskonzept orientieren sich nicht am historischen Kontext, sondern an der Siedlungsentwicklung der jüngeren Zeit im Schnittstellenbereich der Aussenquartiere von Lenzburg und dem Zentrum von Staufen.

Die neue, eigenständige Wohnsiedlung respektiert die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke Doninelli und Zuckschwerdt mit je einer Hälfte der Überbauung. Die dreigeschossigen Gebäude mit je einem Attikageschoss werden mit einer differenzierten Staffelung gesetzt und schaffen unterschiedliche und respektvolle Freiräume zur Nachbarschaft. Gleichzeitig entsteht ein grosszügiger Innenhof mit grosser Begegnungs- und Aufenthaltsqualität. Der Hof öffnet sich westseitig zum Lindenplatz. Die städtebauliche Qualität der Setzung und Volumetrie kann nur mit der Realisierung der Gesamtanlage erfüllt werden. Eine nur teilweise Realisierung wäre städtebaulich unverständlich und würde nicht mehr einer zukunftsgerichteten Zentrumsentwicklung entsprechen.

Mit einem zweigeschossigen, pavillonartigen Gebäude soll dem Lindenplatz eine neue Identität gegeben werden. Der Gartensitzplatz des Restaurants Linde wird räumlich gefasst und die Freiflächen des Pavillons stehen für unterschiedliche Nutzungen zur Verfügung. Eine räumliche Fassung des Lindenplatzes von Verkehr- und Freiflächen mit einer gemeinsamen Oberflächen-gestaltung ist nicht aufgezeigt.

Nutzung

Die ca. 85 Wohnungen der Siedlung sind auf sehr effiziente Weise erschlossen mit offenen Laubengängen als Begegnungszonen und minimalen Liftanlagen. Der Wohnungsspiegel zeigt einen breiten Bereich von einfachen 1 ½ Zimmer-Studiowohnungen bis zur komfortablen Attikawohnung. Die Nutzung liegt im Bereich von ca. 1.0 bis 1.06 und ist gut verträglich, ohne dass der Eindruck einer zu grossen Dichte entsteht.

Der zweigeschossige Pavillon auf der Gemeindeparzelle ist vorgesehen für öffentliche Nutzungen. Die Ausnutzung liegt für die zwei Geschosse bei ca. 0.57. Diese Nutzung wird als zu wenig adäquat angesehen und müsste in einer Weiterbearbeitung neu definiert werden. Eine zusätzliche Wohnnutzung ist nicht ausgeschlossen.

Erschliessung und Mobilität

Zwei unabhängige Tiefgaragen werden erschlossen über den Mühleweg und den Rennweg. Die Pflichtparkplätze für das Wohnen sind konzeptionell aufgezeigt. Eine Anbindung des Gemeindegebäudes ist nicht aufgezeigt, jedoch nicht verbaut. Die Möglichkeit zur Parkierung von Fahrrädern in den Tiefgaragen ist ausgewiesen.

Die oberirdischen Parkierungen für Besucher und Gäste des Restaurants Linde sind aufgezeigt, jedoch betrieblich und gestalterisch noch ungenügend. Die Parkierung rund um das Restaurant Linde und die Besucherparkplätze am Mühleweg sind zu überarbeiten.

Eine Veloparkierung auf der Erdgeschoss-Ebene wird nicht aufgezeigt.

Die Erschliessung der Wohnbauten erfolgt für Bewohnerinnen und Bewohner über ein konzeptionell aufgezeigtes Wegenetz auf dem Areal. Eine Querung von der Mühlegasse zum Rennweg ist über den Innenhof der Siedlung möglich.

Freiraumgestaltung

Die Freiraumgestaltung ist nur sehr rudimentär und konzeptionell aufgezeigt. Die Grundidee ist Wiesland mit einem Baumbestand. Die Lage der Tiefgaragen ermöglicht dieses Konzept. Der Lindenplatz beschränkt sich auf eine offene Platzfläche mit einer Baumpflanzung. Die Verkehrsflächen bleiben unverändert. Weitere Ausführungen lassen sich auf Grund des Bearbeitungsstandes nicht machen.

Würdigung

Der Projektvorschlag zeigt eine alternative Haltung bezüglich des Bauens im historischen Kontext. Die Setzung der Bauten und die Gliederung der Volumetrie schaffen interessante und angemessene Freiräume an den Schnittstellen nach aussen und im gemeinsamen Innenhof. Die gesamte Wohnsiedlung hat einen starken, eigenständigen Ausdruck und kann diesen nur als Gesamtwerk erwirken. Die Freiraumgestaltung ist sehr konzeptionell gehalten, verspricht aber vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die verkehrlichen Massnahmen erfüllen die betrieblichen und gestalterischen Anforderungen noch nicht.

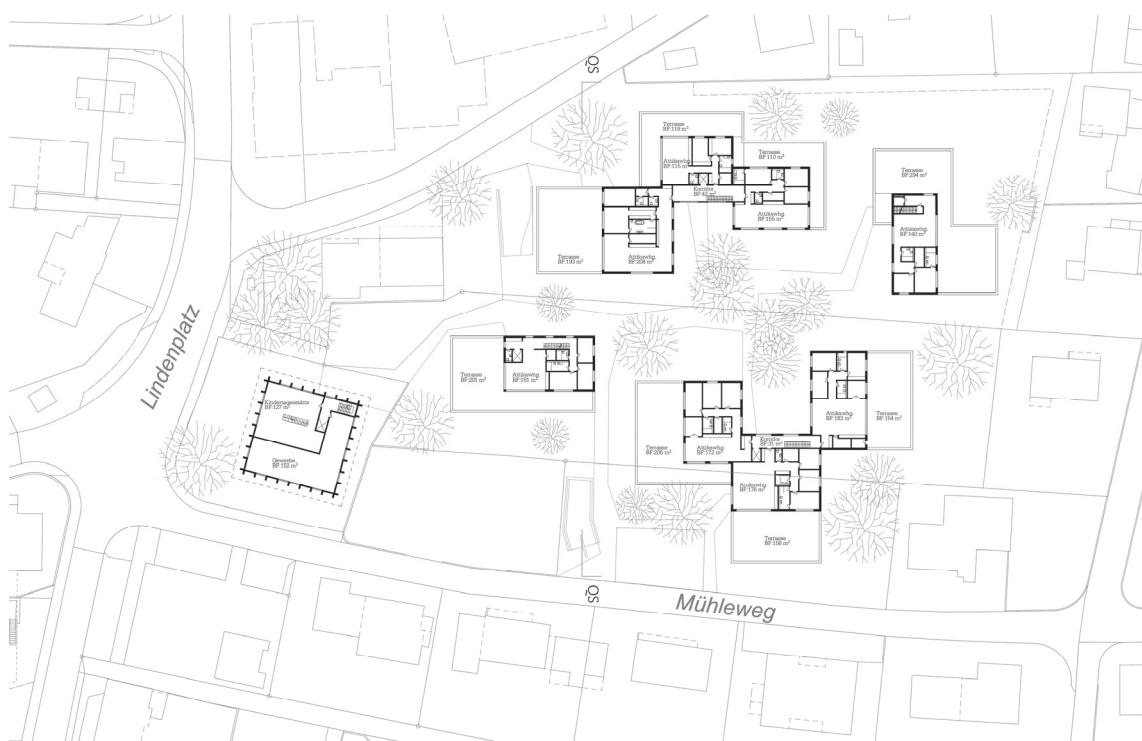
Insgesamt zeigt der Projektvorschlag ein grosses Potential für eine eigenständige und zeitgemäss Weiterentwicklung des Dorfzentrums von Staufen.



Schwarzplan mit Ortskern (rot), Lindenplatz (gelb) und moderner Ortsteil (blau)



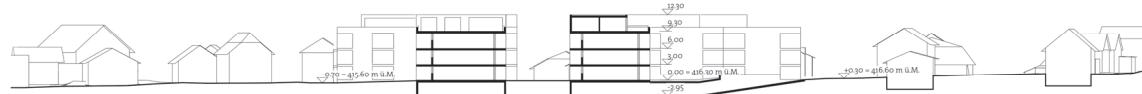
Erdgeschoss mit Umgebung



Oberste Geschosse



Untergeschoß



Querschnitt



2.4 Vergleich der Dichten

Ein Thema der Testplanung war die Ermittlung der örtlich vertretbaren Dichte. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurden folgende Berechnungsgrundlagen angewendet:

- Bei der Parzelle Nr. 80 (Doninelli Bau AG) wurde die Parzellenfläche (aGSF) um 580 m² reduziert (bestehendes Restaurant Linde).
- Entgegen den Bestimmungen in § 31 BNO wurden ausgebaute Dach- und Attikageschosse eingerechnet, um die gesamten Volumen zu erfassen. Ansonsten folgte die Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen aGF den Vorgaben von § 32 BauV.
- Die aGF-Angaben stammen aus den Projektbeiträgen und wurden nicht geprüft.

Die Beiträge weisen folgende Ausnützung auf:

	Parzelle Nr. 74 Gemeinde Staufen	Parzelle Nr. 80 Doninelli Bau AG	Parzellen Nr. 76+78 Max Zuckschwerdt AG
ARGE am-architekten, Herzog, noa			
aGF	1'746	5'157	5'782
aGSF	1'160	4'870	5'316
Ausnützung einzeln	1.51	1.06	1.09
Ausnützung Doninelli + Zuckschwerdt			1.07
Ausnützung gesamt			1.12
Frei Architekten AG			
aGF	1'250	4'275	4'940
aGSF	1'160	4'870	5'316
Ausnützung einzeln	1.08	0.88	0.93
Ausnützung Doninelli + Zuckschwerdt			0.90
Ausnützung gesamt			0.92
netwerch AG			
aGF	658	5'154	5'329
aGSF	1'160	4'870	5'316
Ausnützung einzeln	0.57	1.06	1.00
Ausnützung Doninelli + Zuckschwerdt			1.03
Ausnützung gesamt			0.98

3 Weiteres Vorgehen

Das Verfahren der Testplanung ist mit diesem Schlussbericht abgeschlossen. Für das weitere Vorgehen sind die Terminvorstellungen der drei Parteien sowie die Akzeptanz des Planungsergebnisses mitentscheidend.

Zum weiteren Vorgehen bestehen derzeit noch unterschiedliche Ansichten bezüglich der zu ergrifffenden Planungsinstrumente. Abzuwägen sind die Chancen und Risiken folgender Umsetzungsstrategien: Baugesuch aufgrund der geltenden BNO, Gestaltungsplan und/oder Anpassung der Nutzungsplanung.

Für die drei Auftraggebenden ist eine hohe Planungssicherheit entscheidend.

Mittels einer Besprechung und einer Beratungsanfrage beim Kanton soll das weitere Vorgehen, basierend auf den Ergebnissen dieser Testplanung ausgelotet werden.

4 Verdankung

Die Auftraggeberinnen dieser Testplanung, die Gemeinde Staufen, die P. Doninelli AG und die Max Zuckschwerdt AG, bedanken sich bei den drei teilnehmenden Teams für das grosse Engagement, die eingebrachte hohe fachliche Qualität und die geleistete Arbeit. Die Ziele der Testplanung wurden mit den eingereichten Schlussarbeiten erreicht. Die Arbeiten bilden eine wichtige Basis für weitere Planungsschritte.

5 Beschluss

Dieser Schlussbericht wurde vom Beurteilungsgremium per Zirkularverfahren beschlossen.