

Studienauftrag Florastrasse West, Reinach AG



Creafonds AG

Schlussbericht Studienauftrag

21. Dezember 2023

Vom Beurteilungsgremium genehmigt am 9. Januar 2024

Impressum

Auftrag	Studienauftrag Florastrasse West
Auftraggeberin	Creafonds AG Industriestrasse 5b, 6210 Sursee
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, 6005 Luzern
Projektbearbeitung	André Signer, Dipl. Architekt ETH 041 469 44 69, andre.signer@planteam.ch Tatjana Reisser, MSc Architektur 041 469 44 57, tatjana.reisser@planteam.ch Saideh Moshayedi, MSc Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur 041 469 44 35, saideh.moshayedi@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	rei_Schlussbericht Studienauftrag_Florastrasse West.docx
Auftragsnummer	851.191
Version	1.01

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Projektaufgabe	5
1.3	Projektperimeter	5
2.	Planungsprozess	7
2.1	Auftraggeberschaft und Verfahrensbegleitung	7
2.2	Verfahren	7
2.3	Teilnehmende	7
2.4	Urheberrecht und Ansprüche	8
2.5	Absichtserklärung Weiterbearbeitung	8
2.6	Beurteilungsgremium und Experten	9
2.7	Beurteilungskriterien	10
2.8	Kommunikation	10
2.9	Termine und Ablauf des Verfahrens	11
3.	Beurteilung der Projekte	12
3.1	Vorprüfung Zwischenbesprechung	12
3.2	Ergebnis Zwischenbesprechung	12
3.3	Vorprüfung Schlussbesprechung	12
3.4	Zulassung der Projekte zur Beurteilung und Entschädigung	13
3.5	Schlussbeurteilung, Empfehlung zur Weiterbearbeitung	13
3.6	Würdigung, Erkenntnisse und Dank	15
3.7	Genehmigung	16
4.	Projektbeitrag Team 1 «Quartett»	18
5.	Projektbeitrag Team 2 «Floraquartier»	28
6.	Projektbeitrag Team 3 «HausHoch»	38
7.	Projektbeitrag Team 4 «Reina»	48
8.	Projektbeitrag Team 5 «Herzstück»	58

1. Aufgabenstellung

1.1 Ausgangslage

Die Creafonds AG ist Eigentümerin der Parzellen Nrn. 940, 943, 2540 und 944 an der Florastrasse in Reinach. Für Anteile der Parzellen 936 und 4168 aktuell im Eigentum der Genossenschaft Migros Aare, laufen Verhandlungen über den Kauf dieser Anteile. Im Bereich der Florastrasse sind rund 150m² für die Erweiterung der Florastrasse vorgesehen. Die Gesamtfläche des Planungsperimeters beträgt vor diesem Hintergrund rund 7'864 m².

Mittelfristig ist eine bauliche Entwicklung über das gesamte Areal geplant. Dabei wird angestrebt, einen Anteil mit Eigentumswohnungen zu realisieren und diese zu verkaufen. Ein Teil des Areals ist für eine Mischnutzung mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen vorgesehen.

Nördlich angrenzend an den Bearbeitungsperimeter befindet sich eine Überbauung der Migros mit Supermarkt sowie weiteren Verkaufsgeschäften. Südlich und östlich des Perimeters sind weitere Wohnüberbauungen vorgesehen.



Abbildung 1: Perimeter; Quelle: www.geoportal.lu.ch, Bearbeitung Planteam S AG

1.2 Projektaufgabe

Das Areal Florastrasse West ist ein zentrales Gebiet im Unterdorf mit grosser Bedeutung für Reinach.

Mit diesem vorliegenden Studienauftrag wird ein gesamtheitliches, städtebauliches Konzept ermittelt, welches sich in die ortsbauliche Umgebung einfügt und besonders sorgfältig gestaltet ist, unter Berücksichtigung nachfolgender wesentlicher Ziele:

- zeitgemässe Überbauung mit verträglicher Dichte, Höhe, Baumassen und Aussenräumen, die sich in das Quartier einfügt,
- ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltiges Projekt, mit Wohnnutzung für Miete und Eigentum sowie einem kleinen Anteil belebendes Gewerbe,
- Gestaltung der Bauten und Aussenräume, die eine hohe Lebens-, Aufenthalts- und Wohnqualität ermöglicht,
- qualitativ hochwertige und ökologisch wertvolle Freiraumgestaltung,
- gute Adressierung und angemessene Orientierung zum Bahnhof Reinach Nord und zu den Langsamverkehrsachsen,
- überzeugende Lösung der Mobilitätsituation im Rahmen des Erschliessungsplans und Neuordnung der Veloparkierung beim Bahnhof Reinach Nord.

Damit werden die qualitativen Grundlagen für den darauffolgenden Gestaltungsplan geschaffen. Der Gestaltungsplan lässt bis zu einem gewissen Mass Abweichungen von den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) zu, wenn dadurch ein besseres Ergebnis erreicht und nachgewiesen werden kann. Mit vorliegendem Studienauftrag wurde eine optimale Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals ermittelt.

1.3 Projektperimeter

Perimeter

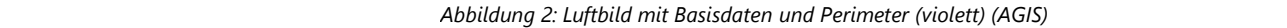
Der Perimeter für die geplante Bebauung umfasst die Parzellen der Creafonds mit den Parzellennummern 940, 943, 944 und 2540 zudem die Anteile mit einer Kaufvereinbarung der Parzellen 936 und 4168. Ein Anteil der Parzellenfläche wird für den Ausbau der Florastrasse verwendet.

Unterdorf, Sandgasse

Der Perimeter liegt im Unterdorf. Dieses ist eines von mehreren Ortszentren des Siedlungsraumes Reinach-Menziken und verfügt mit der Haltestelle «Reinach Nord» über eine direkte Anbindung an das Bahnnetz. Der Supermarkt der Migros fungiert als Attraktor und steht im Mittelpunkt einer Ansammlung von publikumsorientierten, kleinen bis mittelgrossen Gewerbenutzungen entlang der Sandgasse. Nach aussen hin gehen diese fliessend in verschiedenartige Wohnnutzungen über.

Innerhalb des Gebiets Sandgasse werden mit den Planungen der letzten Jahre verschiedene grössere Flächen entwickelt und voraussichtlich in den kommenden Jahren bebaut.

Innerhalb des Gebiets Sandgasse werden mit den Planungen der letzten Jahre verschiedene grössere Flächen entwickelt und voraussichtlich in den kommenden Jahren bebaut.



2. Planungsprozess

2.1 Auftraggeberschaft und Verfahrensbegleitung

Auftraggeberschaft	Creafonds AG, Industriestrasse 5b, 6210 Sursee
Verfahrensbegleitung	Planteam S AG, Inseliquai 10, 6005 Luzern

2.2 Verfahren

Das Areal zeichnet sich durch seine zentrale Lage in Reinach in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof Reinach Nord aus. Die Überbauung des Areals und Vernetzung mit der Nachbarschaft ist für die künftige Entwicklung des Gebiets Sandgasse von zentraler Bedeutung. Aufgrund der fachübergreifenden Thematik und der Komplexität der Aufgabenstellung wurde ein Verfahren gewählt, das den hohen Qualitätsanforderungen gerecht werden kann. Gesucht waren qualitative Lösungen, die ein differenziertes Angebot an Wohnnutzungen, sowie eine hohe Qualität der Bauten und Freiräume aufzeigen. Ein Studienauftrag war daher die zielführendste Form des qualifizierten Verfahrens.

Das Konkurrenzverfahren erfolgte in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (2009). Das Programm, die Fragenbeantwortung und die Änderungen und Ergänzungen aufgrund der Zwischenbesprechung sowie der vorliegende Schlussbericht waren für die Auftraggeberschaft, die Teilnehmenden und das Beurteilungsgremium verbindlich.

Der Studienauftrag ermöglichte es, der Auftraggeberschaft und dem Beurteilungsgremium mit den Bearbeitungsteams in einen Dialog zu treten. Das Beurteilungsgremium konnte so Einfluss auf die Ergebnisse nehmen und das Verfahren optimal begleiten. Sowohl die öffentlichen als auch die privaten Anliegen konnten nachhaltig gesichert werden.

2.3 Teilnehmende

Es sind folgende Büros mit Kernkompetenzen im Bereich Architektur (Federführung) und Landschaftsarchitektur im Einladungsverfahren zugelassen:

- Team 1: Brandenberger Kloter AG, Basel / Stauffer Rösch AG, Basel
- Team 2: Futurafrosch, Architektur und Raumentwicklung GmbH, Zürich/Jans Landschaftsarchitektur & Gestaltung öffentlicher Raum, Zürich

- Team 3: GKS Architekten Generalplaner AG, Luzern / Appert Zwahlen Partner AG, Cham
- Team 4: Architekturbüro hhplus AG, Zürich/Sima Breer Landschaftsarchitektur GmbH, Winterthur
- Team 5: Lütolf und Scheuner Architekten HTL SIA BSA GmbH, Luzern / atelier tp Landschaftsarchitekten, Wetzikon

2.4 Urheberrecht und Ansprüche

Das Urheberrecht verbleibt bei den Projektverfassenden. Die Auftraggeberschaft darf die Projekte nur unter vollständiger Angabe der Autoren veröffentlichen. Ein spezielles Einverständnis der Autoren ist nicht nötig.

2.5 Absichtserklärung Weiterbearbeitung

Richtprojekt und Gestaltungsplan	Im Anschluss an den Studienauftrag wird ein Gestaltungsplan erstellt, der die rechtliche Grundlage für die Realisierungsphase darstellt. Der Verfasserschaft des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Beitrags wird die Erarbeitung eines Richtprojekts sowie die Begleitung und Mitwirkung bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes in Aussicht gestellt. Der Gestaltungsplan wird von einem erfahrenen Planungsbüro erstellt. Die Arbeiten für das Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan werden direkt nach dem Studienauftrag beauftragt.
Empfehlung zur Weiterbearbeitung	Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Veranstalterin ein Projekt zur Weiterbearbeitung. Es kann mit einer Mehrheit der Stimmen und der Zustimmung aller Vertreter der Veranstalterin auch einen hervorragenden Beitrag, der wesentliche Verstösse gegen die Programmbestimmungen aufweist, zur Weiterbearbeitung empfehlen.
substanzieller Folgeauftrag	Die Veranstalterin beabsichtigt, vorbehaltlich der Entscheide ihrer Gremien sowie der privatrechtlichen Einigung über den Honorarvertrag, die Verfassenden des siegreichen Beitrags mit den Architektur- und Landschaftsarchitektur-Leistungen mit einem substanziellen Folgeauftrag zu beauftragen.
Weiteres Vorgehen Gestaltungsplan	Direkt nach Abschluss des Studienauftrages sollen das Richtprojekt und der Gestaltungsplan erarbeitet werden.

2.6 Beurteilungsgremium und Experten

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus einem Fach- und einem Sachgremium zusammen und wird durch Expert:innen ohne Stimmrecht ergänzt.

Sachgremium	■ Daniele Obino, Creafonds AG ■ Daniel Emch, Creafonds AG
Ersatz Sachgremium	■ Joerg Furrer Creafonds AG
Fachgremium	■ Michael Roth, Dipl. Architekt FH BSA SIA, Basel (Vorsitz) ■ Maya Scheibler, Dipl. Architektin FH BSA SIA, Basel ■ Toni Weber, Landschaftsarchitekt, Solothurn
Ersatz Fachgremium	■ Yves Stump, Dipl. Architekt FH BSA
Experten (ohne Stimmrecht)	■ Kosten und Wirtschaftlichkeit: Joerg Furrer, Creafonds AG ■ Martin Wernli, Gemeinde Reinach ■ Paul Keller, Arcoplan, Ortsplaner ■ Vermarktung Karin Hochuli, Markstein Immobilien AG, Baden ■ Verkehr, Rolf Buchser, Eichenberger AG, Muhen ■ Lärm: Stephanie Conrad, Grolimund+Partner AG, Aarau ■ Nachhaltigkeit: Patrick Ernst, Brücker+Ernst, Luzern
Beschlussfähigkeit	Die Mehrheitsverhältnisse fach- und Sachgremium sind ordnungsgemäss eingehalten und die Beschlussfähigkeit zu jedem Zeitpunkt gegeben.
Anwesende/Entschuldigte	Zwischenbesprechung 14. August 2023 Anwesend: Sach- und Fachgremium, Experten, alle Bearbeitungsteams Entschuldigt: Toni Weber (Morgen) Karin Hochuli, Rolf Buchser, Stephanie Conrad Schlussbeurteilung 6. November 2023 Anwesend: Sach- und Fachgremium, Experten Entschuldigt: Karin Hochuli, Rolf Buchser, Stephanie Conrad

2.7 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung orientiert sich am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (Version 2.1, 2016/1). Die Beurteilungskriterien umfassen demnach die Bereiche Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichermaßen. Für den vorliegenden Studienauftrag sind die Beurteilungskriterien im Speziellen:

- Ortsbauliches Gesamtkonzept (räumliche Wirkung und Sequenzen, Dichte, Massstäblichkeit und eingliedernde Gestaltung der Gebäude).
- Freiraumkonzept (Differenzierung und Gestaltung privater, halböffentlicher und öffentlicher Aussenräume, Sichtbeziehungen, freiräumliche Vernetzung, standortgerechte Bepflanzung und blau-grün Konzept).
- Erschliessungskonzept (Arealerschliessung und Verkehrsführung, Parkierung, Funktionalität, öffentliche Zugänglichkeit, Vernetzung und Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr).
- Architektonisches Konzept (Topografie, Bautypologie und Ausdruck, Adressbildung und Wirtschaftlichkeit).
- Nutzungskonzept (Nutzungsart und -verteilung, Gebrauchsqualität, Nutzungsflexibilität für sich wandelnde Nutzungsansprüche, Koexistenz verschiedener Nutzenden, Marktfähigkeit).
- Entwicklungsmöglichkeiten (Flächeneffizienz, Wirtschaftlichkeit in Bezug auf Investition, Ertrag und Unterhalt, allfällige Baufelder).
- Nachhaltigkeit
 - Einfachheit und Robustheit der Gebäudeinfrastruktur und Materialgerechtigkeit der Konstruktion
 - Ressourcenschonung und Energieeffizienz
 - Konzept zur Sicherstellung der Behaglichkeit im Sommer und Winter mittels passiver Massnahmen
 - Ökologische Qualität der Aussenräume, Hitzereduktion
 - Erstellungskosten, Flächeneffizienz und Volumenaufwand
 - Systemtrennung
 - Konzeptionelle Tauglichkeit SNBS Gold

Die Reihenfolge enthält keine Wertung. Die jeweiligen Kriterien werden vom Beurteilungsgremium in einer Gesamtwertung angewandt.

2.8 Kommunikation

Das Verfahren erfolgte unter Ausschluss der Öffentlichkeit. Die Auftraggeberschaft und die Teilnehmende verzichteten bis zur Freigabe im Rahmen der öffentlichen Vernissage auf das Recht zur Veröffentlichung. Alle

am Verfahren Beteiligte werden eingeladen, Ort und Datum werden mit der Einladung bekannt gegeben.

2.9 Termine und Ablauf des Verfahrens

Das Verfahren erfolgte im Dialog zwischen den Bearbeitungsteams und dem Bearbeitungsgremium. Dabei hatte das Beurteilungsgremium eine begleitende Rolle inne. Es beurteilte die Beiträge und gab Empfehlungen ab. Es wurden eine Zwischenbesprechung und eine Schlussbeurteilung durchgeführt.

Start des Verfahrens

Es fand eine Startveranstaltung mit individueller Begehung und Modellübergabe vor Ort am Donnerstag, 4. Mai 2023 statt. Das Verfahren hat mit der Zustellung des genehmigten Programmes am Mittwoch, 4. Mai 2023 gestartet. Die Modellgrundlage konnte ab Verfahrensbeginn individuell bei der Verfahrensbegleitung abgeholt werden.

Schriftliche Fragenbeantwortung

Es wurde eine schriftliche Fragerunde durchgeführt. Die Fragen wurden bis zum Freitag, 16. Juni 2023 innerhalb der vorgesehenen Frist beantwortet. Alle Teilnehmenden haben alle Fragen und Antworten anonymisiert erhalten.

Zwischenbesprechung

Es wurde eine Zwischenbesprechung am Montag, 14. August 2023 in Reinach durchgeführt. Die Bearbeitungsteams haben dem Beurteilungsgremium die erarbeiteten Analysen und Konzeptansätze in Einzelpräsentationen vorgetragen.

Alle Fragen von allgemeinem Interesse sowie allgemeine Empfehlungen zur Weiterbearbeitung wurden allen Teams mit dem Protokoll der Zwischenbesprechungen anonymisiert schriftlich zugestellt. Zudem erhielten die Teams spezifischen Rückmeldungen und Empfehlungen.

Schlussbeurteilung

Die Schlussbeurteilung fand am Montag, 6. November 2023 in Reinach, ohne die Anwesenheit der Teilnehmenden, statt.

3. Beurteilung der Projekte

3.1 Vorprüfung Zwischenbesprechung

Formelle Vorprüfung

Für die Zwischenbesprechung wurde das rechtzeitige Eintreffen der geforderten Grundlagen geprüft (*Planteam S AG, Verfahrensbegleitung*).

Experten-Vorprüfung

Experten prüften die Projekte summarisch für die Zwischenbesprechung.

- Lärm (*Stephanie Conrad, Grolimund+Partner AG*)

3.2 Ergebnis Zwischenbesprechung

Alle Teams haben die geforderten, formellen Abgabeleistungen erfüllt.

Eine individuelle Rückmeldung wurde den Teilnehmenden nach der Zwischenbesprechung mitgeteilt. Allgemeine Erkenntnisse, welche für alle Teilnehmenden von Bedeutung sind, wurden allen zugestellt.

Den Teilnehmenden wurde noch einmal verdeutlicht, dass das Augenmerk auf Aspekten wie Freiraum, das Erschliessungskonzept, der architektonischen Idee und einem vielfältigen Nutzungskonzeptes zu legen ist.

Der Freiraum solle integral geplant werden, es seien Aussagen über privat, halböffentlich und öffentlich genutzten Freiräume zu machen.

Reiheneinfamilienhaus-Typologien sind angesichts des ortsbaulichen Kontexts und der angestrebten Nutzungsdurchmischung wurden klar negiert. Darüber hinaus wurde noch einmal verdeutlicht, dass die Vorgaben zum Wohnungsmix und den Wohnungsgrössen bei der Ausarbeitung der Bauten zu beachten sind.

Eine erdgeschossige Gewerbenutzung soll mindestens im Bereich der Station Reinach Nord in Form eines gastronomischen Angebots angedacht werden.

Die Projekte waren nicht alle auf dem gleichen Stand der Ausarbeitung. Dies wurde im individuellen Feedback berücksichtigt und für die Weiterbearbeitung wurde darauf hingewiesen.

Die Rückmeldungen an die Teams beinhalteten baurechtliche sowie teilweise konzeptionelle Hinweise.

3.3 Vorprüfung Schlussbesprechung

Formelle Vorprüfung

Vor der Schlussbeurteilung wurden die Projekte durch die Verfahrensbegleitung technisch und wertungsfrei vorgeprüft (Vollständigkeit,

Termineinhaltung, Baurecht). Die Vorprüfung für einzelne Fachthemen erfolgte durch entsprechende Expert:innen.

Vorprüfung durch Expert:innen

Für den Tag der Schlussbeurteilung wurden alle Projekte eingehend für folgende Themen vorgeprüft:

- Wirtschaftlichkeit, Flächen und Volumen (*Creafonds AG*)
- Baurechtliche Prüfung (*Plan:team*)
- Energie/ Nachhaltigkeit (*Brücker+Ernst GmbH*)
- Erschliessung und Verkehr (*EAG*)
- Lärmschutz (*Stephanie Conrad, Grolimund+Partner AG*)

Die Ergebnisse der Vorprüfung liegen in Form von Kurzberichten vor, mit tabellarisch zusammengestellten Kennwerten der Themen. Die Vorprüfungsberichte und Kurzberichte wurden am ersten Beurteilungstag dem Beurteilungsgremium präsentiert.

Anmerkung

Die Reihenfolge der Vorprüfungsthemen enthält keine Wertung. Die jeweiligen Kriterien wurden vom Beurteilungsgremium in einer Gesamtwertung angewandt.

3.4 Zulassung der Projekte zur Beurteilung und Entschädigung

Alle fünf eingereichten Projektbeiträge wurden fristgerecht und vollständig abgegeben und vom Beurteilungsgremium zur Beurteilung zugelassen. Damit haben alle fünf Teams Anspruch auf die Auszahlung der Entschädigung von CHF 40'000.00 inkl. MwSt. pro Team, gemäss Programm Studienauftrag vom 03. Mai 2023.

3.5 Schlussbeurteilung, Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Die Bewertung der Projekte im Hinblick auf die Zielsetzungen und die Beurteilungskriterien fand ohne Präsentation der Projektbeiträge durch die Bearbeitungsteams statt. Nach Einarbeitung in die Projekte wurden die Projektbeiträge im Beurteilungsgremium sowohl einzeln als auch vergleichend diskutiert.

Bewertung der Projekte

Nach ausführlicher Beratung und aufgrund der in den Projektwürdigungen festgehaltenen Kritik beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig in vier Wertungsrounds, die nachfolgenden Projektansätze nicht weiterzuverfolgen.

Im ersten Wertungsrundgang ausgeschieden:

- **Reina - Team 4**
Architekturbüro hhplus AG und
Sima Breer Landschaftsarchitektur GmbH

In zweiten Wertungsrundgang schieden aus:

- **HausHoch - Team 3**
GKS Architekten Generalplaner AG und
Appert Zwahlen Partner AG

Im dritten Rundgang ist folgender Projektbeitrag ausgeschieden:

- **Floraquartier - Team 2**
Futurafrosch, Architektur und Raumentwicklung GmbH und
Jans Landschaftsarchitektur & Gestaltung öffentlicher Raum

Es verblieben zwei Projektbeiträge zur vertieften Betrachtung und Diskussion. Die Durchführung des Kontrollrundgangs bestätigte die Auswahl, es gab keinen Rückkommensantrag.

- **Quartett - Team 1**
Brandenberger Kloter AG
Staufer Rösch AG
- **Herzstück – Team 5**
Lütolf und Scheuner Architekten HTL SIA BSA GmbH und
Atelier tp Landschaftsarchitekten

Die durch die Mitglieder des Fachgremiums erstellten Projektbeschriebe und Würdigungen der einzelnen Beiträge finden sich in der Projektdokumentation im Anhang.

Empfehlung

Das Beurteilungsgremium kam am Schluss des Beurteilungstags einstimmig zum Entscheid, dass der Projektbeitrag

- **Herzstück – Team 5**
Lütolf und Scheuner Architekten HTL SIA BSA GmbH und
Atelier tp Landschaftsarchitekten

für die Entwicklung des Areals Florastrasse West in Reinach weiterverfolgt werden soll. Das Gewinnerprojekt dient als Grundlage für die Weiterbearbeitung in ein Richtprojekt, welches dann planerisch in einen Gestaltungsplan umgelegt wird, der die rechtliche Grundlage für die Realisierungsphase darstellt.

Der Projektbeitrag überzeugt insbesondere mit dem ortsbaulichen Gesamtkonzept durch die präzise städtebauliche Setzung der Bauten im respektvollen Dialog mit den Nachbarsgebäuden. Der Entwurf ist ein

herausragender Beitrag, der städtebaulich und architektonisch, wie auch funktional dank hoher Sorgfalt überzeugt. Die klare und überzeugende Differenzierung der drei Bauten und folgerichtig deren dazugehörigen Aussenräume bieten eine solide Ausgangslage für die ortbauliche Entwicklung im Gebiet Sandgasse Reinach.

Für die weitere Bearbeitung des Projekts empfiehlt das Beurteilungsgremium nachfolgende Punkte zur berücksichtigen.

- Feinabstimmung der Position zu Florastrasse und Bahnhof;
- Präzisierung der Wegverbindungen:
 - *Durchgangsbreite Bahnweg,*
 - *Verbindungsweg Süd muss zur Hälfte im Perimeter liegen,*
 - *Gehweg entlang Florastrasse nur wo notwendig,*
- Beim zentralen Veloabstellraum soll die Nutzung als Gemeinschaftsraum geprüft werden;
- Da sich die subtile Komposition dreier differenzierten Gebäude für verschiedene Architekturen eignet und gar als Bereicherung des Ensembles anpreist, wird empfohlen, das Haus am Bahnhof im Richtprojekt von den Architekten von Team 1 bearbeiten zu lassen (gemäss Programm und SIA §142i-602d möglich)

3.6 Würdigung, Erkenntnisse und Dank

Alle fünf Beiträge weisen eine sehr hohe Qualität auf. Der überaus grosse Arbeitseinsatz und die sorgfältige Bearbeitung aller Teams wird vom Beurteilungsgremium äusserst positiv hervorgehoben und verdankt.

Nach der Zwischenbesprechung hat in allen Projekten eine Präzisierung und Klärung stattgefunden. Dies wird positiv gewürdigt. Mit dem vorliegenden Verfahren konnten unterschiedliche ortsbauliche Ansätze und Dichtespektrums vertieft geprüft werden, was eines der Hauptziele des Studienauftrags darstellt. Dies wurde vom Beurteilungsgremium sehr geschätzt.

Dank

Die Auftraggeberschaft und das gesamte Beurteilungsgremium bedanken sich bei allen teilnehmenden Teams für die interessanten und hochwertigen Beiträge. Es ist erkennbar, dass das Engagement und der Arbeitseinsatz sehr gross war. Hierfür gebührt den Bearbeitenden ein verbindlicher Dank.

Die Projektbeiträge stellen im Hinblick auf diese künftige Entwicklung sowohl für die Grundeigentümerschaft wie auch für die Gemeinde Reinach eine wichtige Unterstützung dar.

3.7 Genehmigung

Der vorliegende Schlussbericht Studienauftrag Florastrasse West ist am 9. Januar 2024 vom Beurteilungsgremium genehmigt worden.

Sachgremium

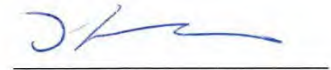
Daniele Obino

Daniel Emch



Ersatz-Sachgremium

Juerg Furrer



Fachgremium

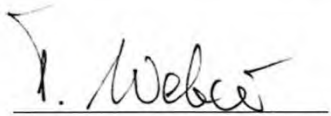
Michael Roth



Maya Scheibler



Toni Weber



Yves Stump



4. Projektbeitrag Team 1 «Quartett»

Architektur
Mitarbeit

Brandenberger Kloter Architekten AG
Samuel Borer, Oliver Brandenberger,

Daria Domagala,
Dominique Herzog,
Adrian Kloter,
Veronika Mutalova,
Cedric Odermatt,
Nadine Reisen,
Max Rüfli,
Sarah Simon,
Emily Sprackling,
Paul Nowok

Landschaftsarchitektur
Mitarbeit

Stauffer Rösch AG
Beat Rösch, Kerstin Marx



«Quartett»

Ortsbauliches Gesamtkonzept

Das namensgebende Quartett vierer gänzlich unterschiedlicher Bauten um einen starken, verbindenden Hofraum schafft eine kraftvolle Identität und einen neuen Ort im Norden der Gemeinde Reinach. Die heterogene Bebauungsstrategie schafft gute Voraussetzungen für eine in allen Dimensionen nachhaltige Entwicklung des Areals.

Das Atelierhaus nimmt eine Sonderstellung ein und lässt zwei Lesarten zu. Zum einen erscheint es als eines von vier Häusern, die einen Hof bilden, zum anderen als Hofhaus eines grösseren Ensembles, das den Gewerbebau der Migros miteinschliesst. Diese Kippfigur stellt gleichermaßen Chancen und Risiken für das Projekts dar, da sie die Migros mit ihren schwierigen Bedingungen für eine attraktive Nachbarschaft integral mit einbezieht.

Die Setzung eines einzelnen Hochpunkts mit neun Geschossen am Bahnhofplatz erzeugt eine klare Adressierung des Bauensembles und dient als Identifikationspunkt entlang der Haupteinschliessung des Wynentals. Der vorgeschlagene Bahnhofplatz ist angemessen proportioniert und dient als Gelenk zwischen Haltestelle, der diagonalen Langsamverkehrsachse und des Hofes. Die Adressierung der Häuser ist konsequent von der Ausenseite angelegt und ermöglicht gleichzeitige attraktive Hofzugänge für die Bewohnenden.

Das ortsbauliche Konzept wird von einer sorgfältigen Durcharbeitung der vier Häuser und der Differenzierung ihrer architektonischen Gestaltung getragen. Jedes Haus erhält seinen eigenen Charakter, der den unterschiedlichen Nutzungen und Typologien entspricht.

Diese Disposition schafft zudem gute Voraussetzungen für das geforderte vielfältige Angebot an unterschiedlichen Wohnformen. Die

Konzentration der Gewerbenutzung in den Erdgeschossen von Hoch- und Atelierhaus ist angemessen und sinnvoll.

Die Vielfalt der Gebäudetypologien führt direkt zu einem gut durchmischten Angebot von unterschiedlichsten Wohnungstypen, was eine gute soziale Durchmischung der Bebauung verspricht. Der Entwurf bietet das geringste Nutzungsmass der eingereichten Projekte.

Die Anordnung der Zufahrt und Ausbildung der Garage bei gleichzeitigem Freihalten des Hofes sind gut gelöst.

Freiraumkonzept

Die entsprechende Setzung der unterschiedlichen Gebäudetypologie generiert einen Hofgarten mit grossem Entwicklungspotential. Die offene Randbebauung wird an den Rändern gehalten und zониert zugleich halb-öffentliche und private Bereiche.

Die Tiefgarageneinfahrt ist gut gesetzt und die unterirdischen Bauten liegen unter der eigentlichen Bebauung. Dies ermöglicht im Hofgarten auch mit grossen Bäumen angenehme Nischen, Spielplätze und weitere Sozialräume zu gestalten. Zudem wird damit ein grosser Beitrag für ein gutes Klima, eine angestrebte Biodiversität und Versickerung (Schwammstadt) ermöglicht. Zusammen mit den vorgesehenen Retentionsbereichen können somit die geforderten 15% Ausgleichsflächen problemlos erreicht werden.

Die Fussgängerwege, mehrheitlich mit versickerungsfähigem Belag versehen, vernetzen gut das ganze Areal bis hin zum neu gestalteten Bahnhofplatz, welcher auch zum Kaffee einlädt.

Nachhaltigkeitskonzept

Die Verfasser nehmen sich den facettenreichen Aspekten für eine nachhaltige Entwicklung an und präsentieren ein Projekt, welches über die ökologische Nachhaltigkeit hinaus auch ein stimmungsvolles Angebot für die Bewohnenden schafft. Es ist der Holzbau, die Verwendung von dauerhaften und robusten Materialien, wie auch die potenziell hohe Reversibilität. Die Fensterflächen sind mit Bedacht auf die reduzierte Speichermasse sorgfältig zu prüfen. In der Arealmitte wird ein Hof mit kühlenden und schattenspendenden Bäumen vorgeschlagen. Die hermetische Abtrennung des Areals hindert jedoch den Einzug des nächtlichen Kaltluftstromes.

Fazit

Die Konzeption der neuen Bebauung konzentriert sich stark auf die Figur des gemeinschaftlichen Hofes. Die Verortung der Wohnnutzungen in drei verhältnismässig niedrigen Bauten um den Hof führt zu einer langen Zeile entlang der Florastrasse. So attraktiv der Bahnhofplatz und der Hofraum auf die Bedürfnisse der künftigen Bewohnenden angelegt wird, so sehr bleiben diese Angebote dem angrenzenden Quartier im Osten, die sich in den kommenden Jahren ebenfalls weiterentwickeln werden,

vorenthalten. Diese Einschränkung lastet zusammen mit nicht gänzlich auszuräumenden Zweifeln an der Qualität des Zwischenraums gegenüber der Gewerbebaute im Nordwesten auf dem ansonsten hervorragend ausgearbeiteten Projekt, «Quartett», mit vier starken Entwürfen für die jeweiligen Häuser und einem überzeugenden Freiraumkonzept.

Das Beurteilungsgremium würdigt die starke Arbeit der Projektverfasser mit dem Vorschlag, dass die Brandenberger Kloter Architekten AG - innerhalb des städtebaulichen Gesamtkonzeption und der Gesamtleitung des siegreichen Teams von Lütolf Scheuner Architekten und Atelier tp Landschaftsarchitekten - den Entwurf des Hochhauses am Bahnhof übernehmen.



Rosa und Leo genießen den Freisitz auf ihrer Loggia im Turmhaus. Erst nach einer Weile bemerken sie sich: "Sie kommen ich auf für einen Moment!"

TURMHAUS
Im Rahmen der Übersiedlung wurde das „Turmhaus“ in die volumetrische Gestaltung
verbunden. Nach wie vor speiert dieses Haus zusammen mit dem KUGELHAUS die
Grundstruktur des Quartetts. Die beiden Häuser sind durch eine gemeinsame
Eingangshalle verbunden, die von einem zentralen Treppenturm aus erschlossen
wird. Die beiden Häuser sind durch eine gemeinsame Eingangshalle verbunden,
die von einem zentralen Treppenturm aus erschlossen wird. Die beiden Häuser
sind durch eine gemeinsame Eingangshalle verbunden, die von einem zentralen
Treppenturm aus erschlossen wird.

Die Fassade der beiden Häuser ist durch eine gemeinsame Fassade verbunden und lässt die
Grundstruktur von außen gut erkennen. Das Haus wird auf jeder der vier Fassaden
mit einer gemeinsamen Fassade versehen, die von einem zentralen Treppenturm
aus erschlossen wird. Die beiden Häuser sind durch eine gemeinsame Fassade
verbunden, die von einem zentralen Treppenturm aus erschlossen wird.

Nach wie vor speiert dieses Haus zusammen mit dem KUGELHAUS die Grundstruktur
des Quartetts. Die beiden Häuser sind durch eine gemeinsame Eingangshalle
verbunden, die von einem zentralen Treppenturm aus erschlossen wird. Die beiden
Häuser sind durch eine gemeinsame Eingangshalle verbunden, die von einem
zentralen Treppenturm aus erschlossen wird.

Turmhaus
8a 3,2 Z./Wg. 65%
8b 5,2 Z./Wg. 24%
Verbleibende Fläche Gewerbe 527m²
Verbleibende Fläche Wohnen 1902m²



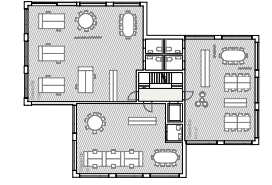
8. 8. Obergeschoss



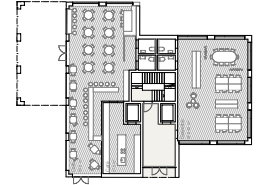
3.2. Obergeschoss Turmhaus Mit. 1200



2. Obergeschoss Turmhaus Mit. 1200



1. Obergeschoss Turmhaus Mit. 1200



Erdgeschoss Turmhaus Mit. 1200



Flur und sein Vater Peter machen eine kleine Pause, nachdem sie sich auf dem Balkon auf Staghorn-Garten und einen Glas-Rosen-geekst haben.

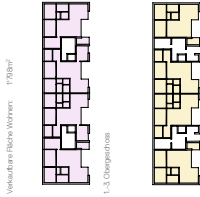
GARTENWOHNEN

Im Rahmen der Übersiedlung wurde das „Gartenwohnen“ in die volumetrische Gestaltung
verbunden. Nach wie vor speiert dieses Haus zusammen mit dem KUGELHAUS die
Grundstruktur des Quartetts. Die beiden Häuser sind durch eine gemeinsame
Eingangshalle verbunden, die von einem zentralen Treppenturm aus erschlossen
wird. Die beiden Häuser sind durch eine gemeinsame Eingangshalle verbunden,
die von einem zentralen Treppenturm aus erschlossen wird.

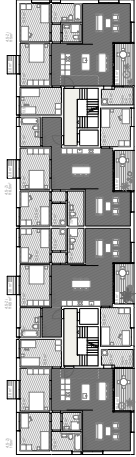
Auch dieses Gebäude erhält ein durchgehendes Treppenturm. So wird eine beidseitige Erschließung
sicher. Die beiden Häuser sind durch eine gemeinsame Eingangshalle verbunden,
die von einem zentralen Treppenturm aus erschlossen wird. Die beiden Häuser
sind durch eine gemeinsame Eingangshalle verbunden, die von einem zentralen
Treppenturm aus erschlossen wird.

Die Wohnen sind mit einem zentralen Treppenturm verbunden und können heute – je nach Be-
nutzung – als „Zentraler“ (Wohnen) oder als „Zentraler“ (Wohnen) genutzt werden. Die beiden Häuser
sind durch eine gemeinsame Eingangshalle verbunden, die von einem zentralen
Treppenturm aus erschlossen wird.

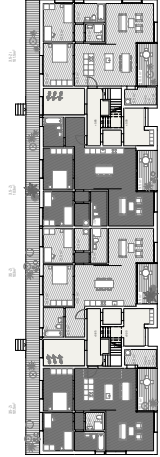
Gartenwohnen
8a 3,2 Z./Wg. 25%
8b 5,2 Z./Wg. 24%
Verbleibende Fläche Wohnen 1792m²



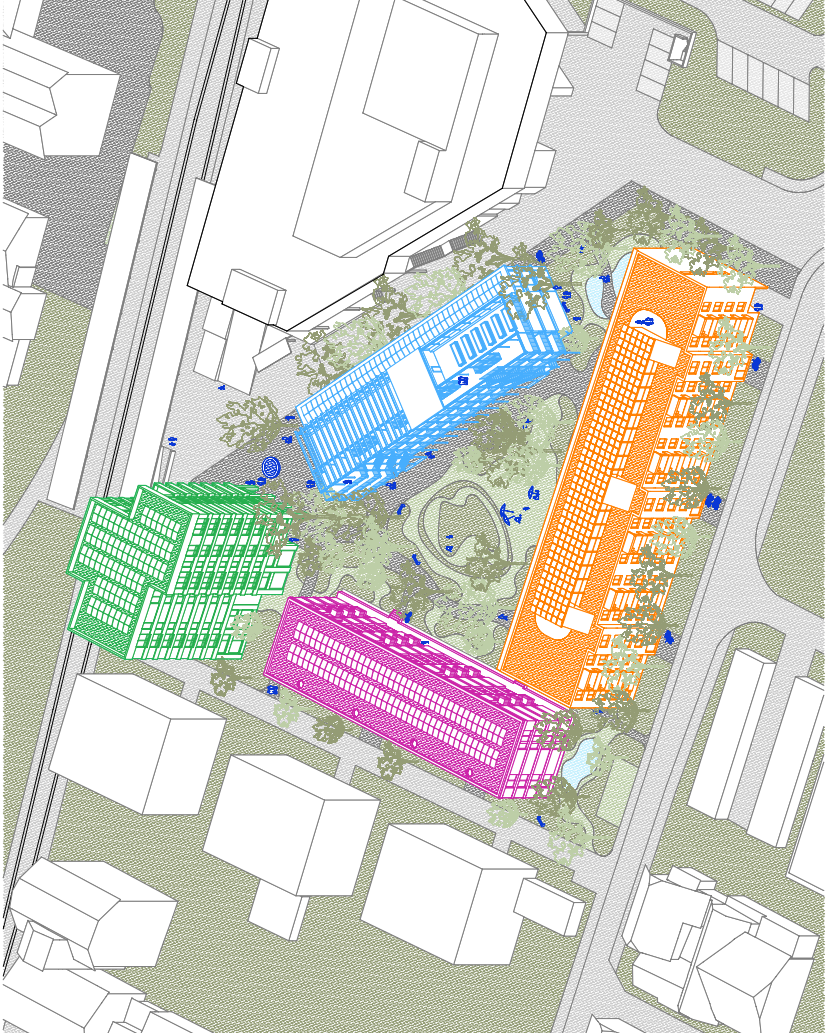
1.-3. Obergeschoss



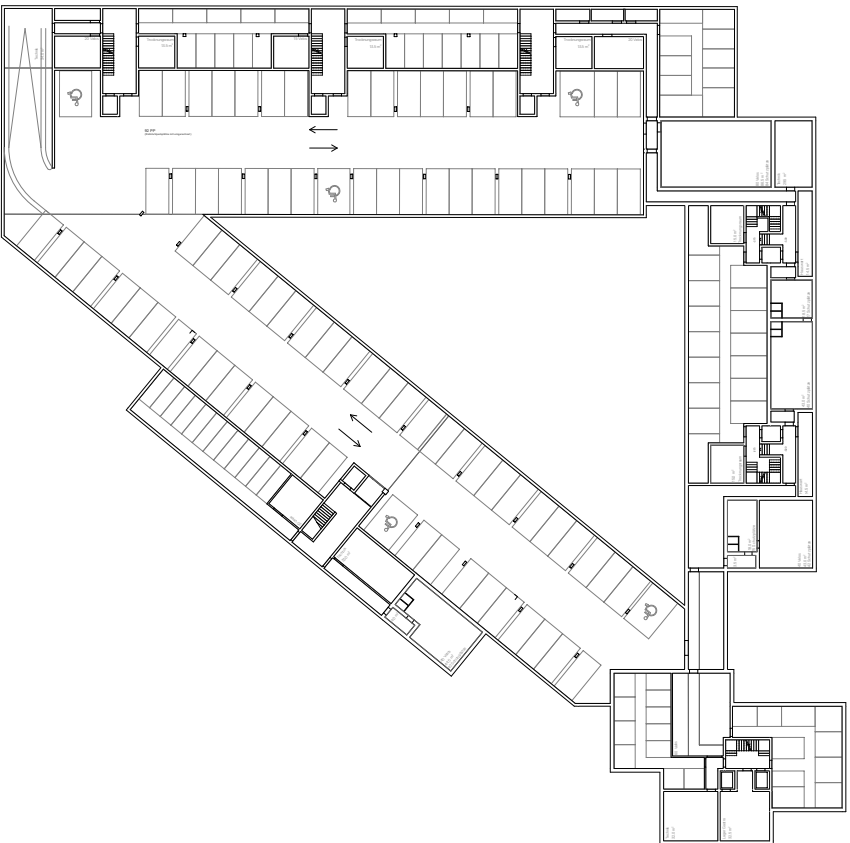
1. Obergeschoss Gartenwohnen Mit. 1200



Erdgeschoss Gartenwohnen Mit. 1200

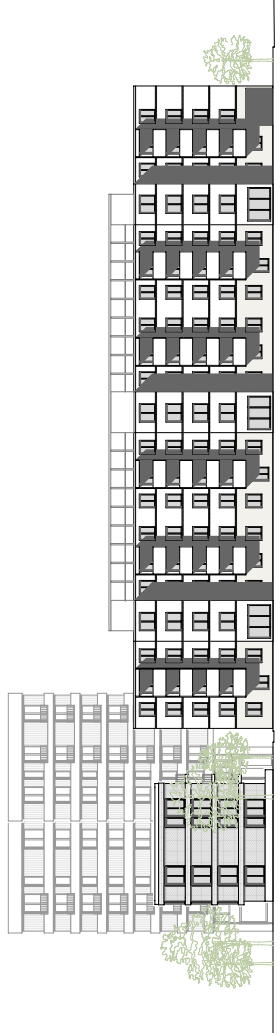


Die vier Farben stehen für die verschiedenen Baugruppen, die im Quartett West zum Ausdruck kommen. Die Farben sind: Blau, Orange, Grün und Rosa.

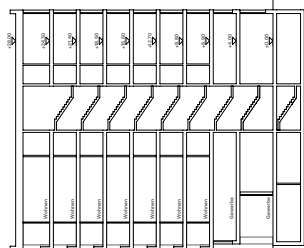


-1. Untergeschoss Maß 1:200

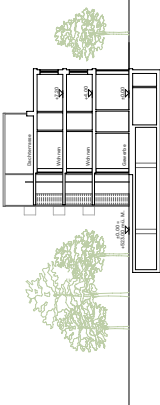
Höhenricht. Maßstab 1:200



Staufer Rötter AG, Basel



Brandenburgler Kloster AG, Basel



Reinach AG, Reinach



Kollibri Fly: Nach dem Freizeit auf dem Laubengang angesprochen, überreichte Fly vom Quartett fest vom Kister, Möbelen und ihrem Engagement bei Art, einem Start-Up, Unternehmern.

ATERIERHAUS

Prinzipal zu Alpen und durch eine Baumreihe begleitet bildet das Aterierhaus, den Stimmraum des historischen Biberweges. Diese Stimmraumverbindung in nordöstlich gelegene Wohnquartier soll als wichtige zukünftige Einweisung einen hohen Stellenwert erhalten.

Das Erdgeschoss soll den Ort durch anregende und nach innen wendenden Nutzungen (Gastronomie, Café, Kiosk, etc.) beleben. Die oberen Stockwerke sollen die Wohnfunktion und die Wohnqualität (Gastronomie, Kiosk, etc.) beleben. Die oberen Stockwerke sollen die Wohnfunktion und die Wohnqualität (Gastronomie, Kiosk, etc.) beleben. Die oberen Stockwerke sollen die Wohnfunktion und die Wohnqualität (Gastronomie, Kiosk, etc.) beleben.

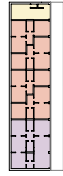
Als langfristige Entwurf Hypothese basiert das Aterierhaus auf einer einfachen Struktur/Prinzipienstruktur mit geringen Installationskosten und einer effizienten Nutzung. Die Struktur ist in der Lage, sich an die Bedürfnisse der Bewohner anzupassen und die Wohnqualität zu verbessern.

Das Aterierhaus ist für die besten Wohnbedingungen (Gastronomie, Kiosk, etc.) konzipiert. Die Struktur ist in der Lage, sich an die Bedürfnisse der Bewohner anzupassen und die Wohnqualität zu verbessern.

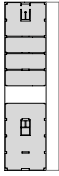
Das Aterierhaus ist für die besten Wohnbedingungen (Gastronomie, Kiosk, etc.) konzipiert. Die Struktur ist in der Lage, sich an die Bedürfnisse der Bewohner anzupassen und die Wohnqualität zu verbessern.

Aterierhaus:
1x 17m, 17m, 17m
2x 15,5m, 15,5m, 15,5m
3x 15,5m, 15,5m, 15,5m

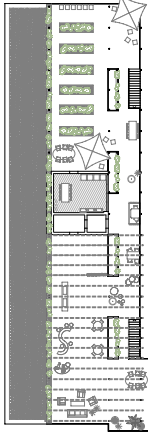
Vermietbare Fläche: 800m²
Vermietbare Fläche: 400m²



1 - 2. Obergeschoss



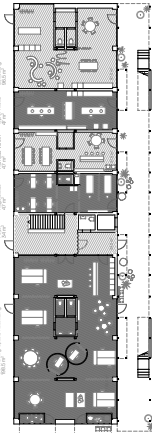
Erdgeschoss



Quartier Florstrasse Aterierhaus Mkt. 1200



1 - 2. Obergeschoss Aterierhaus Mkt. 1200



Erdgeschoss Aterierhaus Mkt. 1200



Foto auf Bild besetzen das Aterierhaus zur Zeit Erweiterung auf der gemeinsamen Dachterrasse vor Zusammenfließen der beiden Hauptströme. Die Aterierhaus befindet sich mit.

ZEILE

Mit den Mehrstöckigen in der Florstrasse wird die Idee der Aterierhaus und zugleich die Erweiterung des Quartiers. Durch diese Erweiterung ergibt sich die Möglichkeit, die Erweiterung zu erweitern.

Die Erweiterung ist in der Florstrasse und in der Aterierhaus. Die Erweiterung ist in der Florstrasse und in der Aterierhaus. Die Erweiterung ist in der Florstrasse und in der Aterierhaus. Die Erweiterung ist in der Florstrasse und in der Aterierhaus.

Die Erweiterung ist in der Florstrasse und in der Aterierhaus. Die Erweiterung ist in der Florstrasse und in der Aterierhaus. Die Erweiterung ist in der Florstrasse und in der Aterierhaus. Die Erweiterung ist in der Florstrasse und in der Aterierhaus.

Die Erweiterung ist in der Florstrasse und in der Aterierhaus. Die Erweiterung ist in der Florstrasse und in der Aterierhaus. Die Erweiterung ist in der Florstrasse und in der Aterierhaus. Die Erweiterung ist in der Florstrasse und in der Aterierhaus.

Die Erweiterung ist in der Florstrasse und in der Aterierhaus. Die Erweiterung ist in der Florstrasse und in der Aterierhaus. Die Erweiterung ist in der Florstrasse und in der Aterierhaus. Die Erweiterung ist in der Florstrasse und in der Aterierhaus.

Zeile:
1x 17m, 17m, 17m
2x 15,5m, 15,5m, 15,5m
3x 15,5m, 15,5m, 15,5m

Vermietbare Fläche: 800m²



1 - 4. Obergeschoss



Erdgeschoss

