

Gemeinde Hirschthal AG



Studienauftrag Oberdorf auf Einladung Schlussbericht

Aarau, 11. Januar 2022



AARAU · LUZERN · WOHLLEN · ZÜRICH

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Entfelderstrasse 2 · 5001 Aarau · Telefon +41 (0)58 310 57 80
www.suisseplan.ch · raum@suisseplan.ch

Impressum

Verfasser: Gabriele Horvath, Philipp Baur

Auftraggeber: art7 Immobilien AG
Steiger Immobilien AG
Heuweg 6
5102 Rapperswil

Auftragnehmerin: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Entfelderstrasse 2
5001 Aarau
www.suisseplan.ch

Datei: N:\29 AG\32 Hirschthal\05 Studienauftrag Oberdorf\05
Berichte\Schlussbericht\Schlussbericht_SA_Oberdorf_Hirschthal.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
11.01.2022	Schlussbericht Studienauftrag genehmigt

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
2	Zielsetzungen	5
3	Verfahren	7
3.1	Allgemeines zum Verfahren	7
3.2	Entschädigung	7
3.3	Absichtserklärung Weiterbearbeitung und Folgeauftrag	8
3.4	Termine	9
3.5	Teilnehmende	9
3.6	Beurteilungsgremium	10
3.7	Vorprüfung	10
4	Beiträge des Studienauftrages	11
4.1	Lämmli Architektur AG	11
4.1.1	Projektbeschrieb	11
4.1.1.1	Bebauung	11
4.1.1.2	Freiraum	12
4.1.1.3	Nutzungen	12
4.1.1.4	Erschliessung	13
4.1.2	Projektbeurteilung	15
4.1.2.1	Bebauung	15
4.1.2.2	Freiraum	16
4.1.2.3	Nutzungen	16
4.1.2.4	Erschliessung	17
4.1.3	Fazit	17
4.2	PARK	18
4.2.1	Projektbeschrieb	18
4.2.1.1	Bebauung	18
4.2.1.2	Freiraum	19
4.2.1.3	Nutzungen	19
4.2.1.4	Erschliessung	19
4.2.2	Projektbeurteilung	21

4.2.2.1	Bebauung	21
4.2.2.2	Freiraum	21
4.2.2.3	Nutzungen	22
4.2.2.4	Erschliessung	22
4.2.3	Fazit	22
4.3	weber ARCHITEKTUR	24
4.3.1	Projektbeschrieb	24
4.3.1.1	Bebauung	24
4.3.1.2	Freiraum	25
4.3.1.3	Nutzungen	25
4.3.1.4	Erschliessung	25
4.3.2	Projektbeurteilung	27
4.3.2.1	Bebauung	27
4.3.2.2	Freiraum	28
4.3.2.3	Nutzungen	29
4.3.2.4	Erschliessung	29
4.3.3	Fazit	30
5	Beurteilung und Empfehlung	31
5.1	Durchführung der Beurteilung	31
5.2	Entscheid und Empfehlung zur Weiterbearbeitung	31
6	Schlussfolgerung und Dank	32
7	Prüfung und Genehmigung	33

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Auszug BZP/KLP Hirschthal vom 04.12.2020, Perimeter Studienauftrag gelb umrandet	1
Abb. 2	Auszug Plan Dachaufsicht, Hirschthal Zentrum Projekt 'Collier', PARK Dipl. Architekten, 30.06.2019	2
Abb. 3	Auszug BZP/KLP Hirschthal vom 04.12.2020, Verschiebung Parzellengrenzen in orange	3
Abb. 4	Skizze Umbau Haltestelle, CES Bauingenieure AG, 19.03.2021 (vgl. Anhang A)	3
Abb. 5	Substanzgeschützte Gebäude und Kulturobjekte gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan Hirschthal, 04.12.2020, Studienauftragsperimeter gelb umrandet	4
Abb. 6	Modell Schlussabgabe Lämmli Architektur AG, Foto: Gemeinde Hirschthal vom 08.01.2022	11
Abb. 7	Auszug Schlussabgabe Lämmli Architektur AG vom 29.10.2021	14
Abb. 8	Auszug Schlussabgabe Lämmli Architektur AG vom 29.10.2021	14
Abb. 9	Auszug Schlussabgabe Lämmli Architektur AG vom 29.10.2021	15
Abb. 10	Modell Schlussabgabe PARK, Foto: Gemeinde Hirschthal vom 08.01.2022	18
Abb. 11	Auszug Schlussabgabe PARK vom 28.10.2021	20
Abb. 12	Auszug Schlussabgabe PARK vom 28.10.2021	20
Abb. 13	Auszug Schlussabgabe PARK vom 28.10.2021	21
Abb. 14	Modell Schlussabgabe weber ARCHITEKTUR, Foto: Gemeinde Hirschthal vom 08.01.2022	24
Abb. 15	Auszug Schlussabgabe weber ARCHITEKTUR vom 29.10.2021	26
Abb. 16	Auszug Schlussabgabe weber ARCHITEKTUR vom 29.10.2021	27
Abb. 17	Auszug Schlussabgabe weber ARCHITEKTUR vom 29.10.2021	27

Anhangverzeichnis

Anhang A

Skizze Doppelspurausbau und Umbau Haltestelle

Anhang B

Vorprüfung – Kennzahlen vom 18.11.2021

Beilagenverzeichnis

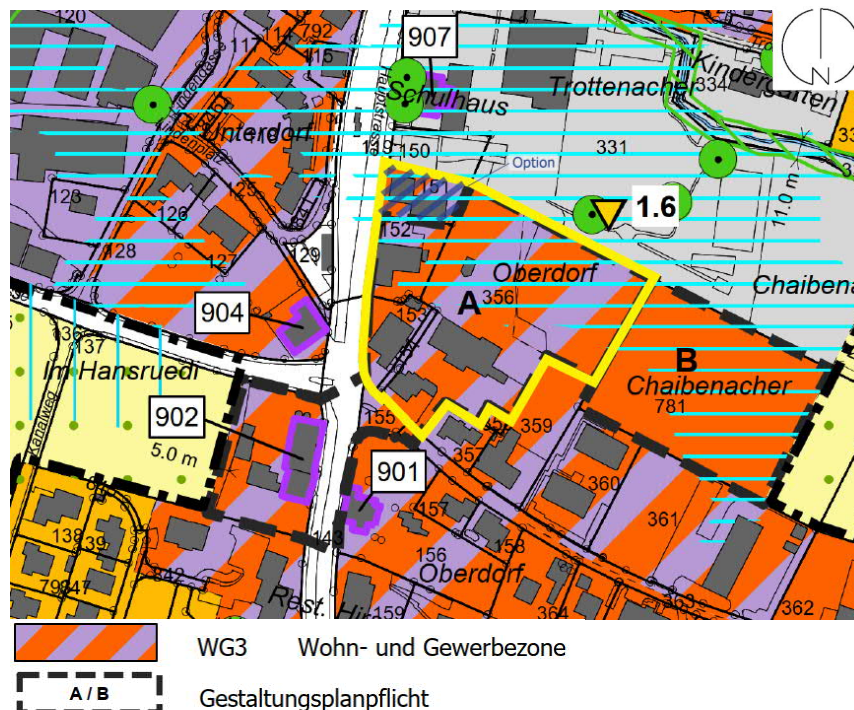
Schlussbericht der Testplanung «Hirschthal Zentrum Projekt 'Collier'»,
PARK, Dipl. Architekten, Zürich, vom 30. Juni 2019

1 Ausgangslage

Im Rahmen der im Dezember 2020 beschlossenen Revision der Nutzungsplanung wurde die Kernzone aufgehoben und in die Wohn- und Gewerbezone WG3 umgezont, da kein historischer Ortskern mehr existiert und nur noch wenige erhaltenswerte oder ortsbildprägende Bauten vorhanden sind. Die Gemeinde will an zentraler Lage eine verdichtete Bauweise fördern und dabei eine gewisse städtebauliche Qualität sicherstellen. Daher wurde auf die im Bauzonenplan bezeichneten Flächen in den Gebieten Oberdorf/Im Hansruedi und Chaibena-cher eine Gestaltungsplanpflicht gelegt. Aufgrund der zentralen Lage wurde in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) verankert, dass der Gestaltungsplan Oberdorf auf der Grundlage eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens (z. B. Wettbewerb, Studienauftrag in Anlehnung an SIA 142/143) zu erarbeiten ist.

Die Auftraggeber haben einen Studienauftrag in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 mit drei eingeladenen Planerteams durchgeführt, um ein nachhaltiges Überbauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept für das Gebiet Oberdorf zu erhalten. Der Planungsperimeter beschränkte sich auf die Gestaltungsplanpflicht A östlich der Hauptstrasse gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan (vgl. Abb. 1). Das Konzept dient als Grundlage für die anschliessende Erarbeitung des Gestaltungsplans (GP). Die nördlich angrenzende Parzelle-Nr. 151 ausserhalb des GP-Perimeters sollte als Option mit einbezogen werden.

Abb. 1 Auszug BZP/KLP Hirschthal vom 04.12.2020, Perimeter Studienauftrag gelb umrandet



Im Sommer 2019 wurde im Auftrag der Gemeinde über das gesamte Ortszentrum eine Testplanung durchgeführt. Der Schlussbericht der Testplanung «Hirschthal Zentrum Projekt 'Collier'» der PARK, Dipl. Architekten, Zürich, vom 30. Juni 2019 galt als wegleitend (vgl. Beilage; folgend Testplanungsergebnis 'Collier' genannt).

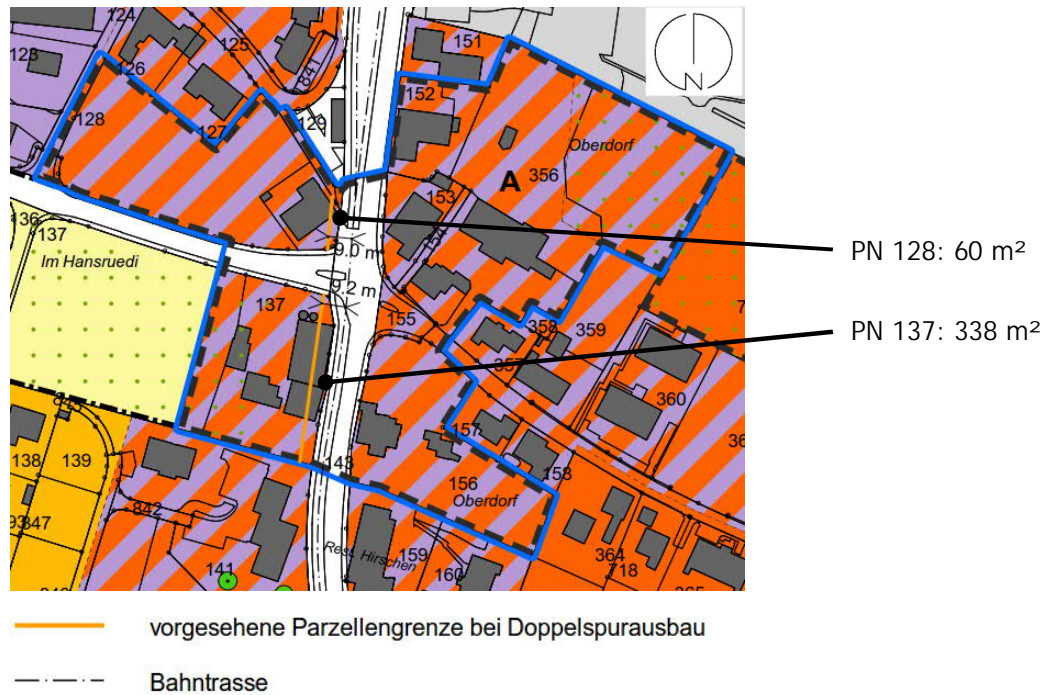
Abb. 2 Auszug Plan Dachaufsicht, Hirschthal Zentrum Projekt 'Collier', PARK Dipl. Architekten, 30.06.2019



Doppelspurausbau und Umbau Haltestelle AVA

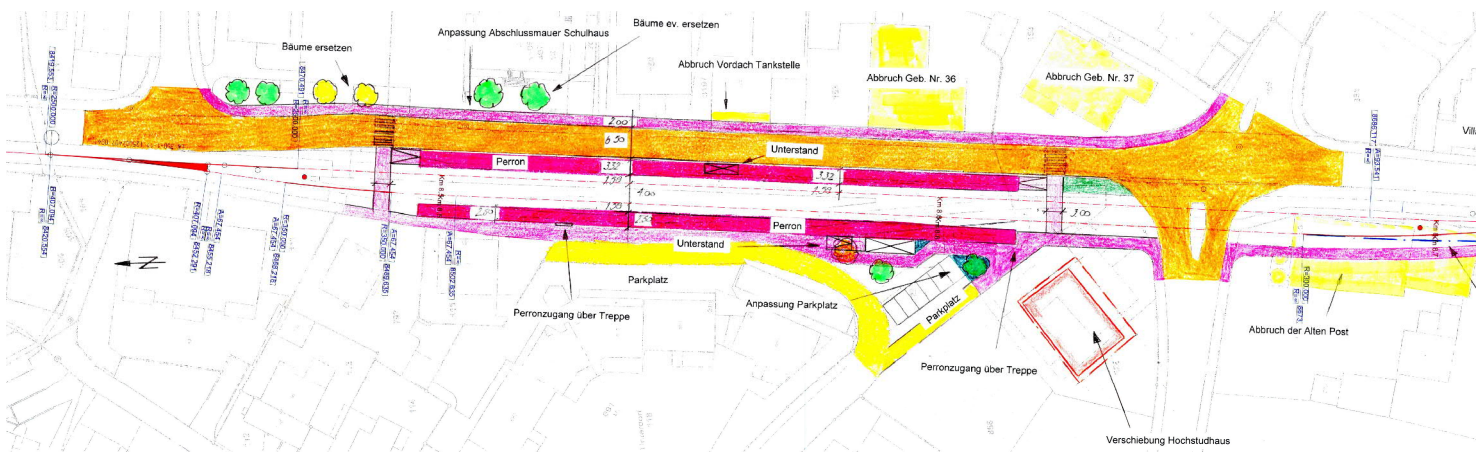
Im Zusammenhang mit der langfristigen Planung eines Doppelspurausbaus der S14 der Aargau Verkehr AG (AVA) würden sich die östlichen Parzellengrenzen der jenseits der Hauptstrasse gelegenen Parzellen-Nrn. 128 und 137 nach Westen verschieben (vgl. Anhang A).

Abb. 3 Auszug BZP/KLP Hirschthal vom 04.12.2020, Verschiebung Parzellengrenzen in orange



Neben dem Doppelspurausbau sollte zudem die Best-Variante Bahnausbau mit Umbau der Haltestelle zugunsten eines Aussenperrons inkl. Perronverlängerung berücksichtigt werden. Da es sich bei dieser Planung um eine kurzfristige bauliche Massnahme handelt (bis ca. 2027), werden in naher Zukunft die beiden Gebäude auf den Parzellen-Nrn. 128 (HIR 904) und 137 (HIR 902) dem Ausbau weichen müssen. Dies wird ebenfalls abgestimmt auf einen allfälligen Doppelspurausbau der Bahn.

Abb. 4 Skizze Umbau Haltestelle, CES Bauingenieure AG, 19.03.2021 (vgl. Anhang A)

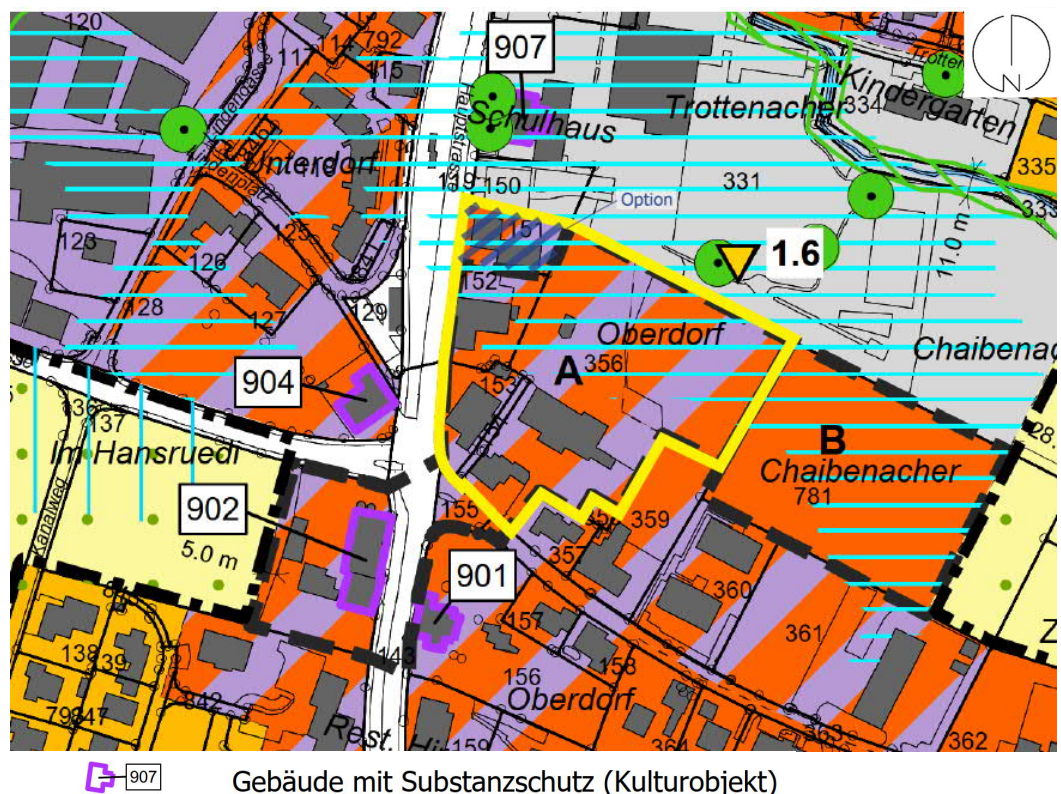


Schutzobjekte

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters A, aber ausserhalb des Planungsperimeters liegt ein Gebäude (jenseits der Kreuzung) und in unmittelbarer Nähe drei weitere Gebäude, die gemäss der rechtsgültigen BNO unter kommunalem Substanzschutz stehen.

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurden die inventarisierten Bauten auf Grundlage des aktualisierten Bauinventars überprüft und die Gebäude trotz teilweise schlechter Bausubstanz und geringer ortsbaulicher Bedeutung als kommunale Schutzobjekte belassen bzw. neu in die Nutzungsplanung aufgenommen. Sie sind gemäss § 25 Abs. 1 BNO in ihrer Substanz geschützt und dürfen weder beseitigt, zerstört oder in ihren wesentlichen Zügen grundsätzlich verändert werden. Sollte sich die vollständige Erhaltung als unzumutbar erweisen, kann der Gemeinderat nach Anhörung der kantonalen Denkmalpflege im Rahmen von § 67 BauG wesentliche bauliche Veränderungen oder ausnahmsweise einen Abbruch bewilligen. Die Gebäude bilden aufgrund ihrer markanten Stellung an der historischen Wegkreuzung im alten Ortskern von Hirschthal eine prägende Baugruppe. Aufgrund des Doppelspurausbaus der S14 werden voraussichtlich die Gebäude westlich von Strasse und Bahnlinie (Nrn. 902 und 904) jedoch weichen müssen.

Abb. 5 Substanzgeschützte Gebäude und Kulturobjekte gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan Hirschthal, 04.12.2020, Studienauftragsperimeter gelb umrandet



2 Zielsetzungen

Gemäss Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 04.12.2020 ist mit dem Studienauftrag aufzuzeigen, wie die in § 5 BNO formulierten Anforderungen an die Gestaltungsplanpflicht umgesetzt werden können. Die Gemeinde will an zentraler Lage eine verdichtete Bauweise fördern, gleichzeitig jedoch die städtebauliche Qualität sicherstellen. Von dem Studienauftrag wurden Aussagen zum Umgang mit der bestehenden kleinteiligen dörflichen Struktur sowie den (noch) bestehenden Bauten erwartet. Mit dem Konzept sind die besonders gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, die städtebauliche Qualität neuer Bauten sowie eine verträgliche Verdichtung nachzuweisen.

Die Zielsetzungen richteten sich nach den in § 5 BNO Abs. 4 spezifisch formulierten Anforderungen und Zielvorgaben. Demnach waren die Übergänge zu den angrenzenden Bereichen wie auch die Wirkung auf die bauliche und landschaftliche Umgebung in die Überlegungen mit einzubeziehen.

§ 5 (neu)

¹ Die im Bauzonenplan bezeichneten Flächen mit Gestaltungsplanpflicht dürfen nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

² Der Gemeinderat kann bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung ohne Gestaltungsplan bewilligen, wenn sie kein Präjudiz für den Gestaltungsplan schaffen.

³ Mit dem Gestaltungsplan sind eine verdichtete Bauweise anzustreben und die zweckmässige Erschliessung aufzuzeigen. Insbesondere ist eine gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu gewährleisten unter besonderer Berücksichtigung der Siedlungsrandgestaltung und des Übergangs zur Nichtbauzone.

⁴ Für das Gestaltungsplangebiet A Oberdorf gelten darüber hinaus die nachfolgenden Zielvorgaben:

- a) Der Bericht „Hirschthal Zentrum Projekt ‘Collier’“ der PARK, Dipl. Architekten, Zürich, vom 30. Juni 2019 gilt für das Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept als begleitend.
- b) Aufgrund der zentralen Lage ist der Gestaltungsplan auf der Grundlage eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens (z. B. Wettbewerb, Studienauftrag in Anlehnung an SIA 142/143) zu erarbeiten. Die Gemeinde ist bei der Wahl des Verfahrens sowie bei der Durchführung in geeigneter Weise mit einzubeziehen.
- c) Mit dem Konkurrenzverfahren ist aufzuzeigen, wie folgende Zielvorgaben erfüllt werden können:
 - Schaffung eines neuen Ortskerns.
 - Immissionsgeschützte, städtebaulich und architektonisch dem Ortskern förderliche Überbauung bei sehr guter Einordnung der neuen Bauten und Anlagen in die be-

stehende kleinteilige dörfliche Struktur mit besonderer Rücksicht auf die bestehenden Bauten, vor allem auf das benachbarte Alte Schulhaus (Kulturobjekt Nr. 907), sowie auf das historisch gewachsene Ortsbild.

- Der Umgang mit den bestehenden Bauten sowie die haushälterische Bodennutzung inkl. einer landsparenden, unterirdischen Parkierung sind aufzuzeigen. Oberirdische Besucherparkplätze sind zulässig.
- Die Strassenräume sind konzeptionell mit einzubeziehen, wobei der Torfunktion und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum angemessen Rechnung zu tragen ist.
- Auf die benachbarten Einzelbäume und das geologische Objekt ist Rücksicht zu nehmen.
- Die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Parkierung sind für das Gebiet gesamthaft sicherzustellen.
- Im Rahmen des Gestaltungsplans dürfen in Anwendung von § 8 Abs.2 a) BauV die maximale Fassaden- und Gesamthöhe um je 3.00 m, höchstens jedoch gesamthaft um ein zusätzliches Geschoss erhöht werden, wenn dadurch eine ortsbaulich einwandfreie Lösung mit entsprechenden Freiflächen erreicht wird. Die Nachbargrundstücke dürfen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.
- Mit dem Gestaltungsplan ist gleichzeitig ein Umgebungskonzept zu erarbeiten, das Lage und Qualität privater, teilöffentlicher und öffentlicher Freiräume aufzeigt.
- Die Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Fussgängerverbindungen ist aufzuzeigen und gestalterisch umzusetzen.
- Vor allem im Nahbereich der Kantonsstrasse ist eine situationsgerechte Lärmschutzarchitektur vorzusehen. Auf Lärmschutzwände ist zu verzichten.
- Es sind unterschiedliche Wohnungstypen vorzusehen. Zentrumstypische Nutzungen, wie Gastronomiebetriebe, Verkaufs- und Dienstleistungsbetriebe mit Publikumsverkehr, sind ausdrücklich erwünscht, wobei ausreichende Parkierungsflächen auszuweisen sind.
- Es sind maximal zwei Teil-Gestaltungspläne zulässig, je einer östlich und westlich der Hauptstrasse. Ein Teil-Gestaltungsplan muss die Übergänge zum Strassenraum und zum übrigen Gestaltungsplangebiet sowie die Anschlüsse an die bestehende und geplante Erschliessung aufzeigen.

Mit dem Studienauftrag sollten im Sinne einer Projektstudie verschiedene Lösungsansätze geprüft werden. Es war auszuloten, inwiefern eine bauliche Verdichtung gemäss BNO inkl. Gestaltungsplanbonus oder sogar über das vorgesehene Mass hinaus und unter Berücksichtigung der bestehenden dörflichen Gebäudestruktur verträglich ist.

Ziel des Verfahrens war die Auswahl eines Gewinnerprojektes für die anschliessende Weiterbearbeitung zu einem Vorprojekt, welches im nachfolgenden Gestaltungsplan verankert wird.

3 Verfahren

3.1 Allgemeines zum Verfahren

Für das Gestaltungsplangebiet Oberdorf in Hirschthal war im Rahmen eines Studienauftrags im Einladungsverfahren im Sinne einer Projektstudie mit Folgeauftrag in Anlehnung an Ordnung SIA 143 ein nachhaltiges Überbauungs- und Freiraumkonzept als Grundlage für die anschließende Erarbeitung des Gestaltungsplans zu erarbeiten. Der Studienauftrag erfolgte nicht anonym als interaktiver Prozess, bei dem ein direkter Dialog erwünscht war. Das Verfahren wurde einstufig durchgeführt. Es wurden drei interdisziplinäre Planerteams eingeladen. Es fanden eine Zwischenbesprechung sowie eine Abschlusspräsentation statt.

Auftraggeber waren die Art 7 Immobilien AG, Rapperswil, und die Steiger Immobilien AG, Triengen.

Das Verfahren wurde begleitet durch die
suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft, Entfelderstrasse 2, 5001 Aarau.
Projektleiterin: Gabriele Horvath, Raumplanerin FSU
Stv. Projektleiter: Philipp Baur, Raumplaner

3.2 Entschädigung

Für die Mitarbeit am Studienauftrag einschliesslich Präsentation an der Zwischenbesprechung und Schlusspräsentation sowie Abgabe einer vollständigen Arbeit gemäss den im Programm formulierten Anforderungen wurde jedem Team eine gleichwertige pauschale Entschädigung aus der Gesamtsumme von CHF 75'000 (exkl. MwSt.) ausbezahlt. Das entspricht einer Entschädigung von CHF 25'000 pro Team (exkl. MwSt., inkl. sämtlicher Nebenkosten wie Vervielfältigungen, Modell, Reisespesen oder Honorare allfällig beigezogener Spezialisten). Das Gewinnerprojekt wird vom Beurteilungsgremium zur Weiterarbeitung empfohlen. Ein eingereichtes Projekt galt dann als vollständig, wenn die Abgabefristen für Pläne und Modell eingehalten wurden und alle geforderten Unterlagen vorlagen.

3.3 Absichtserklärung Weiterbearbeitung und Folgeauftrag

Das Gewinnerteam (Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur) erhält nach Abschluss des Verfahrens den Auftrag, das Vorprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan auszuarbeiten. Die Beauftragung wird vor Arbeitsbeginn mit einem Vertrag SIA 1002 definiert. Der Umfang beträgt mindestens Vorprojekt, Bauprojekt bis und mit Baugesuch exkl. Kosten (gemäss SIA 102 Phasen 4.31-4.33; 28.5 bis 32.5 Leistungsprozente) bei folgenden Rahmenbedingungen für den Bereich Architektur:

- Faktoren: z1, z2 2017, n=1.0, r=1.0, i=1.0 (kein Generalplaner), s=1.0 (keine Sonderleistungen für Richtprojekt Gestaltungsplan falls Vorprojekt Basis für Richtprojekt); Stundenansatz CHF 135.--, Schwierigkeitsgrad 1.0, Rabatt 10 %;
- die honorarberechtigte Bausumme wird wie folgt berechnet: Volumen SIA 416 ab EG (beheizt und nicht beheizt) x CHF 700 und Volumen SIA 416 UG (beheizt und nicht beheizt) x CHF 450 = BKP 2 = aufwandbestimmende Baukosten.
Alle anderen BKP 0, 1 und 3-9 sind dafür nicht honorarberechtigt;
- Renderings, Visualisierungen usw. sind nicht Teil der Grundleistungen;
- die Basis für das Richtprojekt des Gestaltungsplans bildet das Vorprojekt; für das Richtprojekt entfällt damit eine separate Entschädigung;
- der Gestaltungsplan und die notwendigen Bestimmungen werden durch ein Raumplanungsbüro erstellt;
- Über die Planung und Realisierung ab SIA Phase 4.41 entscheidet die Bauherrschaft eigenständig. Eine weitere Begleitung kann je nach Möglichkeit ebenfalls in Aussicht gestellt werden.

Für den Bereich Landschaftsarchitektur gelten nachfolgende Parameter:

- Basis: SIA 105 Honorarordnung Landschaftsarchitekten
- Faktoren: z1-105 (2017) = 0.062 / z2-105 (2017) = 10.58.
r=1.0, i=1.0, n=1.0, s=1.0
- Stundenansatz CHF 135.--, Rabatt generell 10 %
- Teilphase 4.2.31 - Leistungsprozente 12.0 %, Teilphase 4.2.32 - Leistungsprozente 18.0 %, Teilphase 4.2.33 - Leistungsprozente 2.5 %.
(Teilphase 4.2.41 bis 4.2.52 optional gemäss Entscheid Bauherrschaft)
- Aufwandbestimmende Baukosten projektspezifisch ($p = z1 + (z2/3 \cdot \sqrt{B})$)
- Richtpreise Flächen:
 - Flächen befahrbar, gebunden = CHF 200.--/m²
 - Flächen begehbar, ungebunden = CHF 130.--/m²
 - Grünflächen inkl. Pflanzenbudget = CHF 100.--/m²
- Reduktionen/Abzüge:
 - Baustelleninstallationen und Einrichtungen: -80 %
 - Katalogausstattungen: -50 %
 - Entsorgungsgebühren: -100 %

3.4 Termine

Folgende Termine waren vorgegeben:

- Start Studienauftrag: 2. Juli 2021
- Fragestellung: schriftlich bis 14. Juli 2021; Beantwortung bis 23. Juli 2021
- Zwischenbesprechung: 27. August 2021
- Abgabe Ergebnis: 29. Oktober 2021
- Präsentation und Schlussbesprechung: 25. November 2021
- Ausstellung und Publikation: 13. bis 15. Januar 2022

3.5 Teilnehmende

Der Studienauftrag erfolgte im Einladungsverfahren. Von den Auftraggebern wurden die folgenden drei Planerteams ausgewählt:

PARK Dipl. Architekten ETH SIA BSA, Feldstrasse 133, 8004 Zürich, www.park.ch
Lämmli Architektur AG, Architekten SIA, General Guisan-Strasse 2, 5000 Aarau, www.laemml.ch
weber ARCHITEKTUR, dipl. Architekt eth htl sia, Böllisteig 12, 5702 Niederlenz, www.weber-architektur.ch

Die Federführung oblag dem Fachbereich Architektur/Städtebau; weiter musste eine Fachperson Landschaftsarchitektur im Team vertreten sein. Der Einbezug eines Verkehrsplaners oder Ingenieurs für das Erschliessungskonzept wurde empfohlen, war jedoch fakultativ.

3.6 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzte sich aus Vertretern der Auftraggeber und qualifizierten Fachpersonen wie folgt zusammen:

Name/Büro	Funktion	Stimmrecht	
		ja	nein
Jules Steiger	Auftraggeber, Vertretung Grundeigentümerin, Steiger Immobilien AG	x	
Markus Müller	Auftraggeber, Vertretung Investor, art7 Immobilien AG	x	
Markus Goldenberger, Gemeinderat	Vertretung Gemeinde	x	
Peter Frei, Frei Architekten AG, Aarau	Präsident Beurteilungsgremium, Fachexperte Architektur	x	
Mike Sattler, sattlerpartner architekten + planer AG, Solothurn	Fachexperte Architektur	x	
Felix Naef, naef landschaftsarchitektur gmbh, Brugg	Fachexperte Landschaftsarchitektur	x	
Gabriele Horvath, suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft, Aarau	Fachexpertin Raumplanung, Begleitung Studienauftrag		x

3.7 Vorprüfung

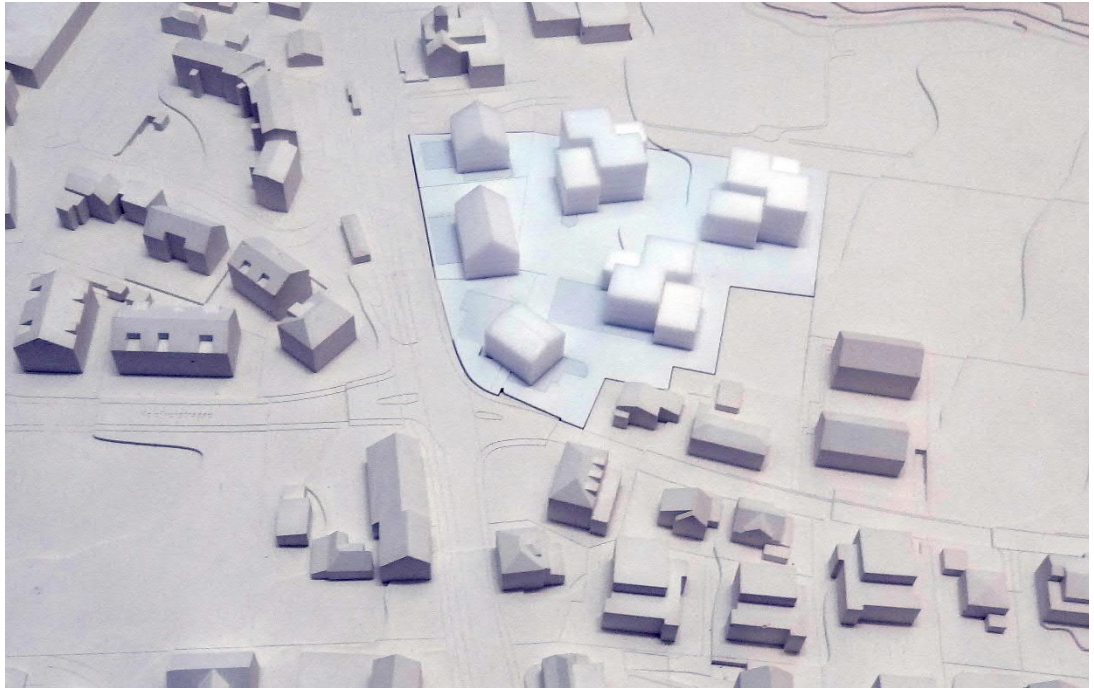
Sämtliche Planerteams haben die gemäss Programm zum Studienauftrag geforderten Unterlagen fristgerecht und vollständig inkl. dem Gipsmodell abgegeben. Aufgrund der formellen Vorprüfung wurden alle Projekte für die Jurierung und alle Planerteams für die Schlussbesprechung zugelassen. Kein Projekt musste aufgrund massiver Mängel ausgeschlossen werden.

Die Vorprüfung der Ergebnisse erfolgte fachbezogen durch Peter Frei und Mike Sattler, Architekten (Architektur und Städtebau, Etappierung und Flexibilität, Verkehr), Felix Naef, Landschaftsarchitekt (Landschaft und Freiraum, Verkehr) und Gabriele Horvath, Raumplanerin (Vollständigkeit, raumplanerische und baurechtliche Rahmenbedingungen). Eine Zusammenstellung der wichtigsten Kennzahlen findet sich im Anhang B.

4 Beiträge des Studienauftrages

4.1 Lämmlli Architektur AG

Abb. 6 Modell Schlussabgabe Lämmlli Architektur AG, Foto: Gemeinde Hirschthal vom 08.01.2022



Projektleitung: Dieter Lämmlli

Fachplaner: Bütikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten (Landschaft)

4.1.1 Projektbescrieb

4.1.1.1 Bebauung

Die Wesensmerkmale des Siegerprojekts Collier der vorausgegangenen Testplanung wurden zum Richtprojekt «Continuo» weiterentwickelt. Der Perimeter wird in eine erste und eine zweite Baureihe aufgegliedert. Dazwischen liegt eine öffentliche Fusswegverbindung von der Talstrasse zur Schulanlage.

Die 1. Baureihe "DORF" beinhaltet drei freigespielte, murale Baukörper. Fussabdruck und Geschossigkeit orientieren sich an der typischen Strassenbebauung Hirschthals. Die Einpassung in den Kontext wird durch Belassen der Zentrumsfunktion beim Schulhaus und die Reaktion auf die historischen Wegverbindungen unterstützt. Die 2. Baureihe "DICHTER" beinhaltet ebenfalls drei Baukörper. Hier wird mit einem zusätzlichen Geschoss und begrünten Flachdächern eine verträgliche Verdichtung innerhalb des Dorfes aufgezeigt. Die erhöhten Baukörper ermöglichen kleinere Fussabdrücke und entsprechend mehr Freiraum zwischen den Volumen. Sämtliche Baukörper sind ausser im Kreuzungsbereich an den Strassenverläufen der Haupt- und Talstrasse ausgerichtet. Durch die Setzung entsteht eine Vielzahl an

Durchblicken und Sichtbezügen. Dabei wird der angrenzende Grünraum auch im Dorfzentrum erlebbar. Insbesondere entsteht im Kreuzungsbereich der Kantonsstrassen eine diagonale Sichtachse, die den Blick in den Grünraum freigibt.

Materialisierung

Materialität und Ausdruck der Gebäude sollen sich harmonisch ins Dorfbild einfügen. Dabei wird auf eine "homogene Heterogenität" gesetzt. Die 1. und 2. Baureihe unterscheiden sich auch hier, wobei verbindende Elemente die Überbauung als Einheit trotzdem zusammenführen.

In der Baureihe entlang der Strasse bilden unterschiedliche murale und symmetrisch gestaltete Fassaden das Gesicht der Überbauung. Differenziert ausgestaltete Sockelgeschosse deuten unaufdringlich eine mögliche gewerbliche Nutzung an.

Die 2. Baureihe "DICHTER" wird bewusst homogener gehalten. Die Materialisierung aus Holz und Metall lehnt sich an typische Gartenbauten an. Diese unterstreicht den Bezug zum Grünraum. Eine Holzfassade (oder hinterlüftete Alternative) soll sich von der muralen 1. Baureihe abheben. Diese ist je nach Geschossigkeit horizontal oder vertikal gegliedert. Die in den Grünraum hineinragenden Balkone und Terrassen ermöglichen vielfältige Ausblicke und stärken den Bezug zur Natur.

4.1.1.2 Freiraum

Die Setzung der Gebäude schafft grosszügige Freiräume mit verschiedenen Funktionen. Die Einbindung in den Siedlungsraum mit der Verzahnung der Landschaft stellt einen wichtigen Faktor dar. Die Übergänge zur Landschaft sind offen und für den Kaltluftstrom durchlässig. Die entstehenden Grünräume und Bäume erfüllen Trittsteinfunktionen in der Vernetzung mit den nahen Landschaftskammern. Auch öffnen sich Blickachsen mit Bezug zur weiteren Umgebung. Die starke Durchgrünung des Freiraumes mit Bäumen unterstützt die Kühlung der Siedlung. Das Projekt weist unterschiedliche Zonen auf. In Strassennähe öffnet sich eine Platzsituation mit erwünschtem Publikumsverkehr und Aufenthaltsqualitäten.

Die erste Baureihe hat öffentlichen Charakter, die zweite Baureihe mit Wohnnutzung ist in halböffentliche und private Bereiche zониert und entsprechend durchgrünt.

4.1.1.3 Nutzungen

Die Typologien führen die Differenzierung zwischen 1. und 2. Baureihe fort. Die 1. Baureihe "DORF" enthält symmetrische zwei- bzw. vierspännige Grundrisse, die Bezug auf den natürlich gewachsenen Baustil innerhalb des Dorfes nehmen. Aufgrund der Nähe zur Hauptstrasse sieht diese Baureihe im Erdgeschoss Gewerbenutzungen vor. Im südlichen Teil bei der Kreuzung wäre ein Bistro oder Kiosk denkbar. Im Zentrum (vis à vis Bahnhof) wären ein Gewerbe wie Coiffeur, ein Blumengeschäft oder Büros und Praxen realisierbar. Im nördlichen Teil (nahe Schulanlage) ist eine Kindertagesstätte angedacht. In den oberen Geschossen finden sich 2.5- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen, die auch für Alterswohnungen in Frage kommen. In den Dachgeschossen befinden sich grössere Wohnungen.

Sämtliche Schlafzimmer weisen in der 1. Baureihe eine lärmabgewandte Ausrichtung auf. Zudem haben alle Wohneinheiten in dieser Baureihe eine zwei- bis dreiseitige Orientierung, auch die im Gebäude integrierten Balkone. Entgegen der klar strukturierten 1. Baureihe findet sich in der Baureihe "DICHTER" eine differenzierte Typologie. Effizient organisierte Fünfspänner enthalten alle Wohnungsgrößen. Auch hier sollen sich die Grundrisse dem Städtebaukonzept annähern. Alle Wohnungen weisen versetzt ausgerichtete Wohn- und Essbereiche auf, zentral liegt die Küche. Durch die zwei- bis dreiseitige Orientierung entsteht eine hohe Wohnqualität und die Natur wird erlebbar gemacht. Dadurch ergibt sich auch eine optimale Belichtung von Morgen-, Mittags- und Abendsonne. Die 5.5-Zimmer-Attikawohnungen profitieren von grosszügigen Terrassen.

4.1.1.4 Erschliessung

Mit der Erschliessungsachse zwischen den beiden Baureihen entsteht eine Wegverbindung abseits der Strasse. Der organisch geführte Weg verbindet das südliche Quartier mit dem Schul- und Gemeindehausareal und bildet die Zugangsachse für die Hauszugänge. Die Wege weisen eine klare Hierarchie auf und setzen sich in der Materialisierung von der Strasse und der Platzgestaltung ab. An der Zufahrt zur Tiefgarage sind die Besucherparkplätze und die Entsorgung zweckmässig angeordnet. Die Einstellhalle liegt mehrheitlich unter den Gebäuden. Eine starke Durchgrünung des Areals mit dem Erhalt der bestehenden Birkengruppe ist dadurch möglich.

Abb. 7 Auszug Schlussabgabe Lämli Architektur AG vom 29.10.2021



Abb. 8 Auszug Schlussabgabe Lämli Architektur AG vom 29.10.2021



Abb. 9 Auszug Schlussabgabe Lämmlli Architektur AG vom 29.10.2021



4.1.2 Projektbeurteilung

4.1.2.1 Bebauung

Das städtebauliche Grundkonzept sieht in der 1. Bautiefe entlang der Hauptstrasse drei freigestellte, murale Baukörper vor, die sich in ihrer Volumetrie und mit den Schrägdächern an den bestehenden Bauten orientieren.

Das Gebäude an der Ecke Hauptstrasse/Talstrasse übernimmt dabei die Schrägstellung des abgebrochenen Restaurants Frohsinn und verweist auf den historischen Strassenverlauf vor dem Bau der Hauptstrasse. Mit dem gegenüberliegenden, ebenfalls schräg gestellten Gebäude wird so eine Torsituation geschaffen. Es wäre prüfenswert, das schräg gestellte Haus näher an die Strasse zu rücken.

In der 2. Bautiefe im östlichen, heute weitgehend unbebauten Teil des Grundstücks, werden drei im Grundriss deutlich grössere, jedoch geschickt gestaffelte Baukörper vorgeschlagen mit drei, respektive vier Vollgeschossen und einem zusätzlichen Attikageschoss.

Die gegenüber den Bauten an der Hauptstrasse deutlich grösseren und höheren Gebäude führen trotz der entsprechend höheren Dichte zu grosszügigen Freiräumen. Die Setzung der Bauten und ihr verhältnismässig kleiner Fussabdruck ermöglichen überraschende Durchblicke in den angrenzenden Grünraum.

Die Baukörper in der 1. Bautiefe orientieren sich in ihrer Materialität (Verputz, Sichtbeton), der symmetrischen Fassadengestaltung und den Schrägdächern an historischen Bauten.

Während die architektonische Gestaltung und die Volumetrie des schräg gestellten Gebäudes mit dem nur leicht geneigten und nicht ausgebauten Dachgeschoss denkbar scheint, vermögen die beiden anderen Gebäude architektonisch nicht zu überzeugen, was wohl primär an den wuchtigen Dächern in Kombination mit ihrer Dreigeschossigkeit liegt.

Die drei Bauten der 2. Bautiefe fügen sich trotz ihrer Grösse durch die Staffelung im Grundriss und in der Höhe gut in die Umgebung ein. Verstärkt wird die Integration durch die eher dunkle Verkleidung mit horizontal und vertikal gegliederten Holzfassaden.

Die Materialisierung in Holz schafft einerseits einen Bezug zu grossvolumigen, landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden und andererseits entsteht eine deutliche Differenzierung zu den Bauten an der Hauptstrasse.

Die bauliche Dichte mit einer Ausnützungsziffer von 1.0 ist angebracht und verträglich.

4.1.2.2 Freiraum

Das Freiraumkonzept ist einfach und klar. Zwischen den beiden südlichen Bauten der 1. Bautiefe ist ein Platzraum vorgesehen mit Brunnen, elliptischen Baumnischen und Sitzgelegenheiten.

Von diesem Platzraum aus werden die öffentlichen Erdgeschossnutzungen erschlossen und über einen Fussgängerstreifen erfolgt die Anbindung an den Bahnhof.

Der nördliche Bau der 1. Bautiefe und die drei Gebäude der 2. Bautiefe stehen in einem grosszügigen Grünraum, erschlossen durch ein frei geformtes Wegnetz, das auch die Anbindung an das Schulhausareal im Norden gewährleistet.

Dank der geschickten Anordnung der Einstellhalle kann die Birkengruppe im Zentrum der drei Bauten der 2. Bautiefe als identitätsstiftendes Merkmal erhalten werden. Vermisst wird in diesem Bereich ein Ort mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner.

4.1.2.3 Nutzungen

In der 1. Bautiefe werden in den zwei südlichen Gebäuden Gewerbenutzungen vorgeschlagen (Bistro, Laden, Praxen) und im nördlichen Bau eine KITA. In den Obergeschossen sind gut nutzbare 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen vorgesehen und im Dachgeschoss der nördlichen zwei Gebäude 4.5-Zimmerwohnungen.

In der 2. Bautiefe wird nur Wohnen vorgeschlagen. Dies wird trotz der zentralen Lage in Anbetracht der geringen Nachfrage nach Gewerbeflächen an diesem Ort als richtig erachtet.

Die drei Wohngebäude sind als effiziente Fünfspanner organisiert mit je einer 2.5-Zimmerwohnung, zwei 3.5-Zimmerwohnungen und zwei 4.5-Zimmerwohnungen. Sämtliche Wohnungen sind zwei- oder sogar dreiseitig orientiert und weisen eine hohe Funktionalität und Wohnqualität auf. Einzig die Balkone werden als eher knapp bemessen beurteilt.

In den Attikageschossen sind pro Haus je zwei grosszügige 5.5-Zimmerwohnungen geplant, die sich insbesondere auch durch die grosse Privatheit der Dachterrassen auszeichnen.

4.1.2.4 Erschliessung

Über die Fussgängererschliessungsachse, die zwischen der 1. und 2. Baureihe vom Schulhausareal zur Talstrasse führt, werden sämtliche Wohngebäude erschlossen. Die Zugänge zu den Gewerbeflächen hingegen orientieren sich zum Strassenraum.

Die Einstellhalle wird ab der Talstrasse über eine etwas aufwändige, im südlichen Gebäude der 2. Bautiefe integrierte Rampe erschlossen.

An der Zufahrt zur Rampe sind beidseitig die Besucherparkplätze angeordnet. Zudem mündet auch die Fussgängerachse in den Zufahrtsbereich zur Einstellhalle, was nicht optimal ist.

Weitere Besucherparkplätze sind als Erweiterung des Parkplatzes im Norden, der auf Gemeindeland liegt, vorgesehen. Ihre Realisierbarkeit ist deshalb nicht gesichert.

Die Einstellhalle ist sehr effizient organisiert und direkt an alle Treppenhäuser angebunden. Ihre Positionierung erlaubt zudem den Erhalt der Birkengruppe im Zentrum des Areals.

4.1.3 Fazit

Das Projekt «Continuo» liefert insgesamt einen überzeugenden Vorschlag für die bauliche Entwicklung des Areals «Oberdorf» im Zentrum von Hirschthal. Das starke städtebauliche Gesamtkonzept mit der Freiraumgestaltung und der Erschliessung ist in sich stimmig.

Es überzeugt insbesondere durch die ortsbauliche Setzung der Baukörper, die klare Unterscheidung der Bautypologie der Gebäude in der 1. und 2. Bautiefe, die hohe Qualität der durchdachten funktionalen Grundrisse und die differenzierten Freiräume. Es wird eine für den Standort angemessene hohe bauliche Dichte bei einem relativ kleinen Fussabdruck der Gebäude erreicht, was dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung Rechnung trägt. Mit der Berücksichtigung der Kaltluftströme bei der Setzung der Gebäude und einem relativ grossen Anteil nicht unterbauter Fläche werden die Anforderungen an eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung erfüllt.

Während die architektonische Gestaltung der Fünfspänner in der 2. Bautiefe zu gefallen vermag, erachtet das Beurteilungsgremium die Gestaltung der drei Gebäude an der Hauptstrasse als unbefriedigend. Das schräg gestellte Eckhaus mit dem nur leicht geneigten Dach kann als angemessener Ersatz für den «Frohsinn» wirken, allenfalls wäre eine Verschiebung näher an die Strasse zu prüfen. Insbesondere die Erscheinung der beiden parallel zur Hauptstrasse ausgerichteten Gebäude mit den grossen Giebeldächern wird jedoch als zu wuchtig wahrgenommen, die kubische Gestaltung ist zu überarbeiten.

Das frei geformte Wegnetz zu den einzelnen Gebäuden in der 2. Bautiefe innerhalb eines grosszügigen Freiraums wird als sehr harmonisch erachtet. Vermisst wird allerdings ein Platz mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner.

Hervorzuheben ist die effiziente Einstellhalle, die durch ihre Positionierung kurze Wege und den Erhalt der Birkengruppe erlaubt.

4.2 PARK

Abb. 10 Modell Schlussabgabe PARK, Foto: Gemeinde Hirschthal vom 08.01.2022



Projektleitung: Markus Lüscher

Fachplaner: Semalit Landschaftsarchitektur AG (Landschaft)

4.2.1 Projektbeschreibung

4.2.1.1 Bebauung

Die Gebäude entlang der Hauptstrasse sind typologisch Solitäre. Sie sind freistehend und rundum zugänglich ausgebildet. Es werden neu zwei Häuser innerhalb des Perimeters und eines als Ersatz für den Bestand im Norden angrenzend vorgeschlagen. Der Abstand zwischen den Solitären ist rhythmisiert. Die Höhe ist auf vier Geschosse beschränkt. Die Dächer sind kreuzförmig mit Giebel ausgebildet. In der zweiten Baureihe befinden sich grössere, fünfgeschossige Bauvolumen. Sie bilden städtebaulich einen Rückhalt und definieren den Freiraum, welcher vor allem dem Langsamverkehr dient. Zusammen mit den dreigeschossigen Bauten im Osten bilden sie eine lose Gruppierung um einen mittigen Hof, welcher allseitig zugänglich ist. Es entstehen vielfältige Durchsichten. Die Dächer haben einen Giebel und grosszügige Lukarnen. Jeweils eine Seite dieser Häuser ist als private Aussenraumschicht ausgebildet, auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich mit einer Ausnahme die Zugänge.

Als Fassadenmaterial sind perlmuttfarbige Welleternitplatten vorgesehen. Je nach Sonneneinstrahlung und Blickwinkel entsteht so ein lebendiges und farbenfrohes Bild. Die Balkonschicht lässt sich mittels Schiebeelementen ganz schliessen. Es entsteht ein Vierjahreszimmer, welches vor der Witterung und vom Lärm geschützt ist. Geneigte Dächer werden mit Titanzink bekleidet. Flachdächer werden begrünt.

Die Ausnutzung ist gegenüber dem Baureglement leicht überschritten. Alle Gebäude können einzeln parzelliert und in Etappen erstellt werden.

4.2.1.2 Freiraum

Der Freiraum entlang der Hauptstrasse ist befestigt. Der Gehsteig ist asphaltiert, direkt an Strassen angegliederte Freiflächen haben einen wasserdurchlässigen Festkiesbelag, rückwärtige Flächen sind chaussiert. Bäume sind in entsprechenden Baumgruben oder in erhöhten Baumtrögen gepflanzt. Der Freiraum parallel zur Hauptstrasse sowie zwischen den Solitərbauten und den hohen Bauten wird zu einem neuen, länglichen Begegnungsraum für die Bevölkerung. Er verbindet die öffentlichen Nutzungen vom Gemeindehaus bis zur Kreuzung im Süden. Die Fläche wird mit Bäumen, Aufenthaltsmöglichkeiten und einem Trinkbrunnen zusätzlich aufgewertet. Der Hof ist chaussiert und die Flächen zwischen den Häusern werden, soweit sie nicht der Erschliessung dienen, begrünt.

In den Freiräumen sind durchgehend Bäume vorgesehen. Diese sind frei angeordnet, einzeln oder in Gruppen. Sie generieren Aufenthaltsqualität, schaffen ein angenehmes Klima und erinnern an frühere Bilder von Hirschthal. Die bestehende Birke wird erhalten und durch zwei Neupflanzungen verstärkt. Das Ensemble im Hof erhöht die Identität der neuen Überbauung.

4.2.1.3 Nutzungen

In der ersten Baureihe befinden sich zur Hauptstrasse orientierte Gewerbenutzungen im Erdgeschoss sowie von Osten her erschlossene und lärmabgewandt gelüftete Wohnungen in den Obergeschossen. Die Nutzung der Gebäude in der zweiten Baureihe ist mehrheitlich Wohnen. Im Erdgeschoss zu öffentlichen Verbindungen sind publikumsorientierte Nutzungen oder Atelierwohnungen denkbar.

4.2.1.4 Erschliessung

Der öffentliche Verkehr konzentriert sich auf die Hauptstrasse. Die Haltestelle befindet sich gegenüber den öffentlichen Gebäuden des Zentrums und ist von beiden Strassenseiten gut erreichbar. Der motorisierte Individualverkehr beschränkt sich im Perimeter auf die Hauptstrasse. Die Zufahrt zur Kurzzeitparkierung der öffentlichen Gebäude erfolgt direkt von der Hauptstrasse her. Alle Gebäude sind direkt von der Tiefgarage erschlossen. Diese kann eingeschossig oder zweigeschossig ausgeführt werden. Die Einfahrt erfolgt von der Talstrasse.

Abb. 11 Auszug Schlussabgabe PARK vom 28.10.2021



Abb. 12 Auszug Schlussabgabe PARK vom 28.10.2021



Abb. 13 Auszug Schlussabgabe PARK vom 28.10.2021



4.2.2 Projektbeurteilung

4.2.2.1 Bebauung

Das Projekt hat gegenüber der Zwischenbesprechung deutlich an Qualität gewonnen, die Anregungen wurden übernommen. Die Körnung entspricht der umliegenden Bebauung. Die als problematisch empfundenen Winkelbauten in der zweiten Bautiefe wurden in der Überarbeitung ersetzt. Das Bebauungskonzept zeigt nun eine klar erkennbare Gliederung, nämlich Einzelbauten entlang der Hauptstrasse, einen klar definierten Zwischenraum für Fussgänger und Velos sowie längs gerichtete, den Zwischenraum abschliessende Baukörper. Diese definieren mit weiteren Baukörpern einen Platz, auf welchen die Hauptwohnseiten dieser Gebäude ausgerichtet sind. Die Einzelbauten entlang der Hauptstrasse sind viergeschossig. Die an den Zwischenraum angrenzenden Längsbauten wirken mit den praktisch auf die ganze Fassadenlänge ausgebildeten Dachausbauten fünfgeschossig. Die restlichen Wohnbauten am Platz sind dreigeschossig.

Die bauliche Dichte mit einer Ausnutzungsziffer von 1.0 ist vertretbar und dem Standort angemessen. Jedoch wirkt die Überbauung in der zweiten Bautiefe insgesamt sehr urban.

4.2.2.2 Freiraum

Die Solitärbauten entlang der Hauptstrasse stehen in einem befestigten Freiraum. Baumgruppen begleiten den Strassenzug. Der Freiraum parallel zur Strasse ist chaussiert und hat Bäume, Aufenthaltsmöglichkeiten und einen Trinkbrunnen. Der von den Wohnbauten umgebene Hof ist ebenfalls chaussiert. Ein privater Aussenraum für die Wohnungen im Erdgeschoss ist nicht erkennbar. Die bestehenden Birken werden belassen und ergänzt. Es wird jedoch bezweifelt, dass die Birken trotz Baumgrube erhalten werden können. Bespielt wird

der Wohnhof mit einem Pavillon und einer Wasserfläche, was dem Ort Identifikation und Aufenthaltsqualität geben soll. Der Kleinkinderspielplatz grenzt an das Areal der Schule. Die Wohnungen werden durch den Spielplatz in dieser Lage nicht beeinträchtigt. Weitere Bäume am Rand der Bebauung umschliessen diese ringartig. Das Bebauungskonzept verhindert die gewünschte Durchgrünung bis an die Hauptstrasse. Die Freiraumtypologien wirken durch die chaussierten Beläge ebenfalls sehr urban, mit einem höheren Anteil an Grünflächen könnte die Aufenthaltsqualität gesteigert und einer Aufheizung im Sommer entgegengewirkt werden.

4.2.2.3 Nutzungen

Die Einzelbauten entlang der Strasse zeigen im Erdgeschoss Gewerbenutzungen und in den oberen Geschossen Wohnen. Die am Zwischenraum liegenden Längsbauten haben im Erdgeschoss einerseits gegen den Zwischenraum ausgerichtetes Gewerbe und gegen den «Wohnhof» Wohnen. In den oberen Geschossen wird gewohnt. Die Bauten am Hof sind reine Wohnbauten. Mit dem gezeigten Angebot erfüllt das Projekt die Vorgaben der Investoren bezüglich Nutzungsdichte und Wohnungsmix.

4.2.2.4 Erschliessung

Die Parkierung für das Gewerbe in den Einzelbauten entlang der Hauptstrasse befindet sich zwischen den Gebäuden. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt ab der Talstrasse und ist gegenüber dem Zwischenraum separiert. Das Parkierungsangebot inklusive Besucherparkplätzen ist in der unterirdischen Einstellhalle vorgesehen, welche ein- oder zweigeschossig sein kann. Für die Fussgänger ist das Erschliessungskonzept durchlässig und stimmig.

4.2.3 Fazit

Die klassizistischen Einzelbauten entlang der Hauptstrasse haben eine erkennbare Eleganz und werten das Ortsbild erheblich auf. Die geschickt gewählte Dachform entspricht der Gebäudetypologie an dieser Strasse.

Die Höhenstaffelung in die Tiefe wird mit den fünfgeschossigen Wohnbauten in der zweiten Reihe als problematisch empfunden. Durch die den Zwischenraum begleitenden hohen Längsbauten kann der Ort als «Schlucht» wirken und die Einzelbauten an der Hauptstrasse erdrücken statt diese zu stützen. Man stellt sich die Frage, ob das Wohnen am «Hof» in dieser ländlichen Umgebung eine Berechtigung hat, ist doch das Wohnen gegenüber einem «Hof» eher ein städtisches Thema. Als interessant werden die flexiblen Wohnungsgrundrisse bewertet, welche Nutzungsvarianten zulassen. Teilweise werden die Grundrisse, die Balkone wie auch die Ausrichtung einiger Wohnungen jedoch als fragwürdig bzw. als nicht ausgereift beurteilt. Was sich auch mit dieser Anordnung des Wohnens als schwierig erweist, ist die «Privatheit», vor allem für die Wohnungen im Erdgeschoss. Wohnen in dieser Lage sollte vom freien Blick ins «Grüne» und einer möglichst grossen Privatheit profitieren.

Das Bebauungskonzept verhindert eine erkennbare Durchgrünung vom Siedlungsrand bis zur Hauptstrasse. Die Freiräume erhalten zudem aufgrund der Materialisierung teilweise einen urbanen Charakter, was mit einem höheren Grünanteil gelöst werden könnte. Leider

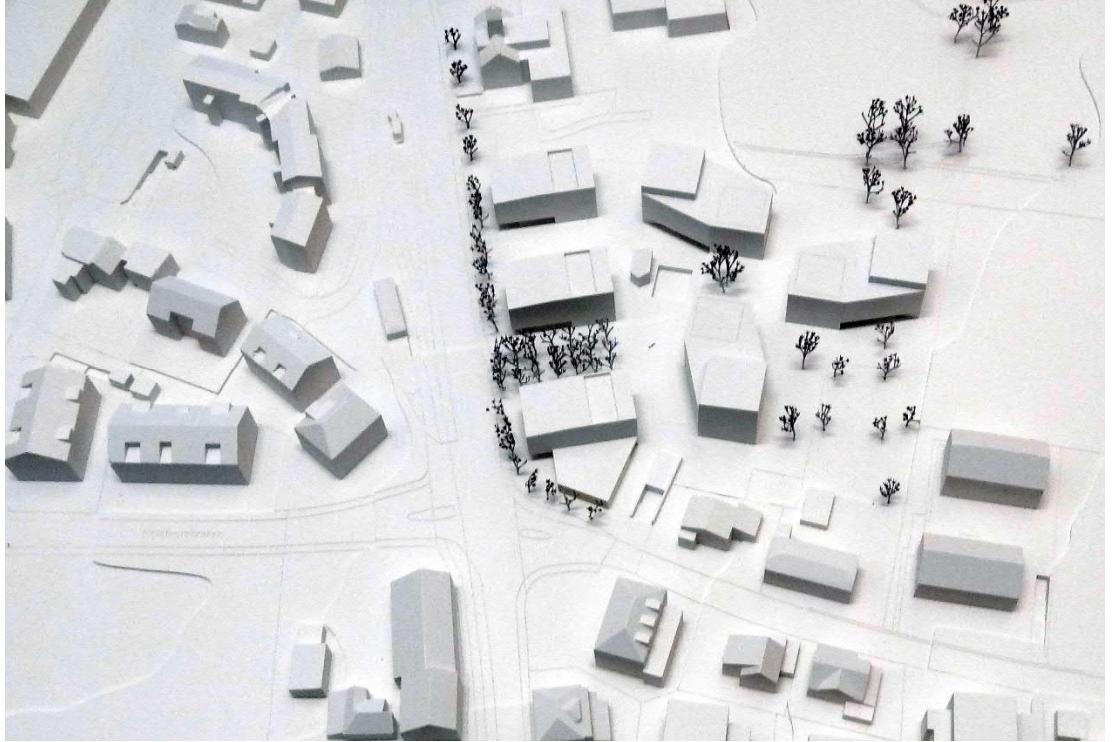
wurde in der Überarbeitung die Forderung der Investoren nach Attikawohnungen nicht berücksichtigt. Der Gebäudetypus der fünfgeschossigen Wohnbauten mit praktisch auf die ganze Gebäudelänge sich zeigenden Dachausbauten wird als formal schwierig empfunden und als zu urban für den Standort.

Qualität hat der Zwischenraum, welcher dem Langsamverkehr dient. Man stellt sich vor, dass Gewerbe anliegend an diesen Raum funktionieren kann. Die geschickt gewählte Zufahrt zur Einstellhalle ermöglicht die Trennung des motorisierten Individualverkehrs vom Langsamverkehr. Jedoch ist die Tiefgarage sehr ineffizient organisiert.

Der Projektvorschlag «Collier» hat zur Entscheidungsfindung einen wesentlichen Beitrag geleistet.

4.3 weber ARCHITEKTUR

Abb. 14 Modell Schlussabgabe weber ARCHITEKTUR, Foto: Gemeinde Hirschthal vom 08.01.2022



Projektleitung: Beat Weber
Fachplaner: Wyder Gartenbau AG (Landschaft)

4.3.1 Projektbescrieb

4.3.1.1 Bebauung

Die Realisierung der Arealüberbauung beginnt idealerweise mit den Gebäuden der ersten Baureihe entlang der Hauptstrasse zusammen mit der Tiefgarage. Nebst den Gewerberäumen im Erdgeschoss entstehen damit total 36 Wohnungen. Die Überbauung erhält mit diesen Gebäuden ihr Gesicht zur Strasse.

Die Etappe 2 mit den beiden Gebäuden der zweiten Baureihe vergrössert das Wohnungsangebot um weitere 36 Wohnungen. Die beiden Bauten bilden den rückwärtigen Abschluss des Arealteils. Sie fassen den Aussenraum auf der Ostseite.

Die Etappe 3 mit dem östlichsten Gebäude vergrössert das Wohnungsangebot um weitere 15 Wohnungen. Auf dem Areal befinden sich nun total 87 neue Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit 107 Parkplätzen und 10 zusätzliche Parkplätze im EG. Das östlichste Gebäude bildet den Abschluss der Überbauung gegen Osten. Die Umgebungsgestaltung entfaltet nun auch ihre volle Wirkung und die bestehenden Birken im Zentrum sind ein wichtiger Teil davon.

4.3.1.2 Freiraum

Die neue Bebauung definiert den Strassenraum und erweitert ihn im Erdgeschoss. Das Erdgeschoss mit den Gewerberäumen und dem Restaurant soll als Teil davon wahrgenommen werden. Die ausladenden Baukörper verschränken sich mit dem Strassenraum, sie bilden ein wahrnehmbares grosses Ganzes mit ihm.

Der "Zwischenraum" zwischen der Hauptstrasse und dem Rückraum der Bebauung ist als öffentlich genutzter Raum zu verstehen, er ist das zentrale Element der Anlage; Bewegung und Begegnung finden hier statt. Für einmal ist das "Zwischen" das massgebende Element.

Durch die offene Bauweise der punktförmigen Baukörper ist die Durchlüftung des Areals gewährleistet, was speziell auch die West-Ost-Strömungen in Talrichtung anbelangt. Der grosse Anteil an Grünflächen in der Umgebungsgestaltung und eine entsprechende Bepflanzung auf dem Areal leisten einen Beitrag zur Regulierung des Aussenklimas.

Die ganze Siedlung wird mit grosszügigen Grünkörpern durchzogen. Vom Lindenplatz über den grossen, öffentlichen Platz zur zentralen Birkengruppe. Die markante Baumgruppe im Norden verbindet die Siedlung mit dem Feiraum bei der Schulanlage und dem Bach.

Bestehende Einzelbäume entlang der Strasse werden in der strassenbegleitenden Baumreihe fortgeführt. Hochstammobstbäume auf der südöstlich liegenden Wiese werden in den allgemeinen Grünflächen aufgegriffen und die Struktur somit bewahrt. Die grossen Baumgruppen im Norden, beim Findling, entlang der Schulanlage und des Baches werden mit einer markanten Baumgruppe auf der Spielwiese erweitert. Das Wegsystem greift die umliegenden Anschlusspunkte auf. Die historische Verkehrsachse vom Lindenplatz bindet den Bahnhof an die Siedlung an und fliesst durch die ganze Anlage ins grüne Tal hinauf. Die Durchlässigkeit in Längsrichtung ist auf diversen Achsen gegeben und lässt die Anlagen mit der Umgebung verschmelzen. In der Querrichtung weist die Siedlung diverse Wegverbindungen auf und die ganze Bebauung wirkt dadurch leichter.

4.3.1.3 Nutzungen

Eine Aufwertung des Zentrums von Hirschthal sowie die Attraktivität des Areals hängen massgeblich von einem entsprechenden Dienstleistungsangebot ab; vielfältig nutzbare Lokaltäten sind die Basis dazu. Die einmalige Möglichkeit, diese direkt bei der Haltestelle der S14 in den Gebäuden der ersten Baureihe ansiedeln zu können, bei einem entsprechend grossem neuen Wohnungsangebot auf dem betrachteten Areal sowie im nahen Umfeld, ist langfristig gesehen ohne Alternative.

4.3.1.4 Erschliessung

Das Areal ist auf der Südseite von der Talstrasse her für den MIV erschlossen; für die Zufahrt in die Tiefgarage einerseits und andererseits für die Parkplätze des Restaurants im Haus A.

Die allgemeinen Besucherparkplätze für das Wohnen und das Gewerbe befinden sich im UG, direkt bei der Rampe. Ein direkter Aufgang ins Erdgeschoss zum öffentlichen Platz ist im Haus A integriert. Der bestehende Parkplatz auf der Nordseite könnte durch die Gemeinde

erweitert werden zur Park+Ride-Nutzung oder für Zentrumsarkplätze als Beitrag zur weiteren Aufwertung des Dorfzentrums von Hirschthal.

Das Trottoir an der Hauptstrasse wird erweitert durch das öffentliche Wegnetz der neuen Überbauung. Die Vorplätze vor den Gewerbeflächen im Erdgeschoss und der integrierte grosse Platz bilden einen erlebbaren öffentlichen Gesamttraum.

Die Verbindung für den Langsamverkehr im Areal von Nord nach Süd definiert den Rand des öffentlichen Raumes auf der Ostseite und ist sogleich die Begrenzung zum nur noch halböffentlichen bzw. halbprivaten Rückraum, der ganz dem Wohnen gewidmet ist.

Abb. 15 Auszug Schlussabgabe weber ARCHITEKTUR vom 29.10.2021



Abb. 16 Auszug Schlussabgabe weber ARCHITEKTUR vom 29.10.2021

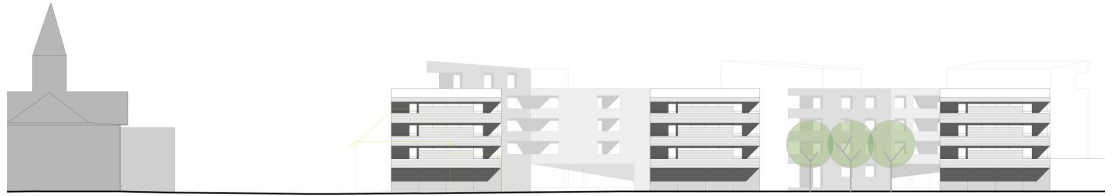


Abb. 17 Auszug Schlussabgabe weber ARCHITEKTUR vom 29.10.2021



4.3.2 Projektbeurteilung

4.3.2.1 Bebauung

Städtebau

Der Hauptstrasse entlang stehen drei Bauten mit auskragenden Lauben. Städtebaulich entsprechen sie der gestellten Aufgabe, vermögen aber im Detail nicht zu überzeugen. Die Abweichung von der ursprünglichen Projektidee «Collier» aus der Testplanung ist massiv. Daher wirkt das Gesamtkonzept zwar in sich schlüssig, aber ortsfremd. Im Fussabdruck wird die historische Verbindung der Talstrasse zur Hauptstrasse aufgenommen. Der Gebäudeteil, der sich auf die Talstrasse bezieht, ist aber nur einstockig und damit zu schwach, um den historischen Strassenverlauf der Talstrasse zu zeichnen. Auch die Präsenz an der Kreuzung ist nicht stark genug. Das einstockige Restaurant wirkt wie ein Anbau ans Hauptgebäude, ist nicht Teil der strassenprägenden Bebauung.

Der in der zweiten Bautiefe liegende, privatere Wohnungsteil besteht aus drei windmühlens-förmig angeordneten Bauten. Keine ortstypische Gebäudesetzung, aber interessant und vorteilhaft bezüglich der verschiedenen Sichtbeziehungen und der durchfliessenden Landschaft.

Angedacht wäre, dank der Stellung der Bauten mit der dazugehörenden Tiefgarage die markante Birkengruppe zu erhalten. Der Abstand der zweistöckigen Tiefgarage ist aber zu knapp bemessen, als dass die Birken eine echte Überlebenschance hätten.

Die bauliche Dichte mit einer Ausnutzungsziffer von 0.96 ist angebracht.

Gestaltung der Gebäude

Die Gebäude der Hauptstrasse entlang sind zu tief, die auskragenden Lauben zu breit. Kommt hinzu, dass sich die Lauben nicht der vorgesehenen Gewerbenutzung entsprechend zur Strasse hin öffnen, sondern hinter Bäumen und Gärten versteckt sind. Im Weiteren sind die Gewerberäume für Autos schlecht erschlossen. Das Restaurant liegt am Lindenplatz. Das Baumdach wird aber nicht als Gartenbeiz benutzt, um den Lindenplatz zu beleben. Zwei Balkone pro Wohnung auf der Seite der lärmigen Hauptstrasse sind zu viel und kaum nutzbar.

Die drei reinen Wohnbauten sind je über einen grosszügig gedeckten Eingangsbereich mit Windfang erschlossen. Dank dem Windfang wirkt der gedeckte Eingangsplatz nicht mehr zu gross. Die Fassade mit Holzverkleidung bildet eine gute Differenzierung gegenüber den Bauten der Hauptstrasse entlang. Die vierstöckigen Bauten mit Attikawohnung sind gross, wirken aber dank der Gebäudeabstände verträglich.

4.3.2.2 Freiraum

Die Abfolge der Grünräume schafft unterschiedliche Qualitäten, die aber noch nicht als zusammenhängende Idee wahrgenommen werden. So ist die durchgehende Baumreihe der Hauptstrasse entlang nicht ortstypisch. Doch störender daran ist, dass einerseits mit der Baumreihe in gartenartigen Flächen die Gewerbebauten von der Strasse versteckt werden, andererseits verliert der Lindenplatz seine markante Stellung und geht in der Baumreihe unter. Hinzu kommt, dass sich der Lindenplatz nicht auf den Strassenübergang zum Bahnhof hin ausrichtet.

Der Raum zwischen den Punktbauten der Hauptstrasse entlang und den Wohnbauten in der zweiten Bautiefe ist zu undefiniert. Ein schmaler Weg führt durch Grasflächen ohne Gehölze, die den Raum gliedern, Räume schaffen, die Privatgärten von halböffentlichen und öffentlichen Flächen abgrenzen sollen. Doch die Gliederung der halböffentlichen und privaten Flächen ist nachvollziehbar. Nur stellt sich die Frage, wie die Privatgärten unter den grossen Vordächern, ohne Regen, gestaltet sein sollen.

Die Verbindung und Verschmelzung mit grossen Baumgruppen respektive mit Obstbäumen zum Siedlungsrand hin ist sehr gelungen. Die Absicht die Birkengruppe zu erhalten ist da, doch zu wenig überzeugend umgesetzt. Die zweistöckige Tiefgarage liegt zu nahe an der Birkengruppe. Der abgesenkte Garten in der offenen Tiefgarage ist eine schöne Idee, ist aber auch Teil der schwierigen, nicht effizienten Tiefgarage. Beim Erhalt des ehemaligen Pavillons könnte der angrenzende, abgesenkte Tiefgaragengarten störend wirken.

Den Attikawohnungen sind grosse Gärten vorgelagert; eine Qualität, aber auch mit Aufwand verbunden, denn ein grosser Garten ist arbeitsintensiv. Zumindest beim südlichen Gebäude steht die Attikawohnung auf der falschen Seite und richtet sich nicht in die Landschaft.

Die klimatischen und ökologischen Aspekte sowie die Anforderungen an die Eingliederung in die noch freie Landschaft und zum Schulhausplatz hin sind erfüllt. Die Anordnung der Baukörper ergibt grosszügige Freiräume und somit eine gute Durchlüftung.

4.3.2.3 Nutzungen

Die Gewerbenutzung in den Gebäuden der Hauptstrasse entlang ist denkbar, kann aber nur mit einer gebrauchstüchtigen Erschliessung und Einsehbarkeit funktionieren. Das Restaurant richtet sich nicht auf den Lindenplatz. So stellt sich die Frage, wie dieser belebt werden soll.

Die Wohnungen im östlichen Bereich der Überbauung sind sehr tief. Entsprechend ergeben sich unbefriedigende Grundrisse mit teilweise sehr langen Gängen. Der geforderte Wohnungsmix wird nicht eingehalten: 1.5-Zimmerwohnungen sind nicht gefordert, aber in grosser Anzahl vorhanden. Diese könnten allenfalls zu grösseren Wohnungen zusammengelegt werden.

Wie die gedeckten, von Regen ausgeschlossenen Grünflächen und Privatgärten gestaltet und genutzt werden sollen, wird nicht erläutert.

Die Verteilung von Privatgärten, Spielflächen und Heuwiesen ist gut und zweckmässig. Die gartenartigen Flächen vor den Gewerbebauten wirken hingegen störend, da sie nicht das Bild der dahinterliegenden Gebäudenutzungen widerspiegeln.

4.3.2.4 Erschliessung

Die Überbauung ist über die Talstrasse erschlossen, sowohl die Tiefgarage wie auch die oberirdischen Parkplätze. So verläuft die Querverbindung durch den Parkplatz. Der Eingangsbereich des nahestehenden Wohnhauses wird von den Parkplätzen beeinträchtigt. Die Tiefgarage ist nicht optimal angelegt, das hinterste Haus ist schlecht erschlossen und nur durch lange, schmale Gänge erreichbar. Die abgesenkte Grünfläche in der Tiefgarage bringt Licht, Luft und eine akustische Verbindung zum Freiraum, ist aber im Verhältnis zu Aufwand und Unterhalt insgesamt kein Gewinn.

Die Idee, den bestehenden Parkplatz beim Schulhaus zu vergrössern, macht Sinn, wäre aber separat zu lösen. Den Gewerberäumen fehlen die naheliegenden Parkplätze. Zudem sind sie von zu schmalen Fusswegen erschlossen, Anlieferungen sind nicht möglich.

Die Querverbindung zum Bahnhof liegt nicht optimal; der Lindenplatz wäre ein besserer Ankunftsort, der ihn gleichzeitig beleben würde.

Die Fusswege mit der Gliederung mit Plätzen sind gut, wenn auch etwas rigide. Der querende Fussweg ist zu schmal, um als öffentlicher Weg zu funktionieren und um die Gewerbebauten zu erschliessen.

4.3.3 Fazit

Ortsbild

Das Gesamtkonzept ist in sich schlüssig, wirkt aber ortsfremd. Trotz der gesetzten Punktbauten entlang der Hauptstrasse ist aufgrund deren Querstellung das gewünschte Konzept nicht umgesetzt worden, die Abweichung von der ursprünglichen «Collier»-Idee ist zu gross. Zu tief sind die Bauten, zu stark versteckt hinter baumbestandenen Gärten. Die Ausrichtung zur Talstrasse ist mit dem einstöckigen Anbau städtebaulich nicht lesbar. Die Positionierung der Wohnbauten ist städtebaulich fremd, aber sie ergeben in Verbindung mit dem Freiraumkonzept eine durchfliessende Landschaft.

Architektur

Das Überbauungskonzept wird als interessanter Ansatz wahrgenommen, der jedoch nicht ganz kohärent ist. Die Auskragungen der Gebäude der Hauptstrasse entlang überzeugen nicht, umso mehr als sie auch nicht Teil der Umgebung sind. Der einstöckige «Anbau» beim Eckhaus ist architektonisch und städtebaulich unbefriedigend. Die Wohnbauten im östlichen Bereich haben sehr grosse, überdeckte Eingangsbereiche, die Vor- und Nachteile haben. Sie werden als spannende Lösung bewertet, jedoch besteht die Befürchtung, dass diese aufgrund ihrer Dimensionierung zu «Unorten» werden könnten.

Die Differenzierung in der Materialisierung der vorderen gegenüber den hinteren Bauten wird begrüsst.

Freiraum

Die unterschiedlichen Freiraumtypen weisen durchaus Qualitäten auf. Die Gestaltung der Hauptstrasse entlang überzeugt jedoch nicht; ein Dialog zwischen der Strasse und den Nutzungen der nahestehenden Gebäude ist nicht gegeben. Der lindenbestandene Platz verliert sich in der strassenbegleitenden Baumreihe.

Der Raum zwischen der ersten und der zweiten Gebäudegruppe ist zu offen, zu wenig gestaltet, als dass ein attraktiver Quartierweg entstehen könnte. Die Übergänge zum Schulhaus und Obstgarten hin sind wiederum gut gelungen; die Durchlüftung auch. Der Versuch, die Birken zu erhalten, wird mit der so naheliegenden, zweistöckigen Tiefgarage kaum funktionieren.

Nutzungen

Der geforderte Wohnungsmix wurde nicht eingehalten. Zu viele nicht geforderte und nicht gewünschte 1.5-Zimmerwohnungen werden angeboten. Die Wohnungen sind zum Teil mit zu langen Gängen versehen, bedingt durch die grosse Gebäudetiefe.

Erschliessung

Die Verkehrserschliessung mit dem neuen Quartierfussweg zu verbinden, ist problematisch. Die Erschliessung der Gewerberäume ist unbefriedigend. Die Tiefgarage ist ineffizient, das östlichste Gebäude ist schlecht erschlossen.

5 Beurteilung und Empfehlung

5.1 Durchführung der Beurteilung

Die Beurteilung des Studienauftrags erfolgte am 25. November 2021 in der Aula der Mehrzweckanlage Hirschmatt in Hirschthal. Das Beurteilungsgremium ist vollzählig erschienen. Das Gremium nahm vom Vorprüfungsbericht Kenntnis und entschied, alle drei Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Mit dem Studienauftrag sollte ein geeignetes Überbauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept gefunden werden, das zu einem Vorprojekt weiterbearbeitet wird und anschliessend als Grundlage für einen Gestaltungsplan dient. Im Vordergrund standen die Weiterentwicklung des Dorfzentrums Hirschthal durch eine prägende Zentrumsüberbauung. Da die überbaubaren Grundstücke in privatem Besitz auf zwei Eigentümer aufgeteilt sind, sind ausserdem die Flexibilität und die Etappierbarkeit des Konzepts von grosser Bedeutung.

Die Beurteilung erfolgte nach folgenden, im Programm zum Studienauftrag so beschriebenen Kriterien:

- Logik und Nachvollziehbarkeit des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, Umsetzung der Zielvorgaben, Umsetzung der Inputs aus der Zwischenbesprechung
- Einordnung in die bestehende bauliche und landschaftliche Umgebung,
- bauliche Dichte, Massstäblichkeit
- Umgang mit den bestehenden Objekten
- Architektonische Qualität, kubische Gestaltung und räumliche Wirkung
- Freiraumqualität, Gliederung und Gestaltung der Freiräume, Vernetzung mit der landschaftlichen Umgebung, Gestaltung des Siedlungsrandes, Übergänge zum Strassenraum
- Verteilung zentrumstypischer Nutzungen
- Wohnungsmix
- Erschliessungskonzept
- Etappierbarkeit.

5.2 Entscheid und Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Nach intensiver und sorgfältiger Prüfung und Diskussion empfiehlt das Beurteilungsgremium, den Projektvorschlag „Continuo“ der Lämmli Architektur AG mit Bütikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten als Gewinnerprojekt auszuzeichnen und zu einem Vorprojekt weiterbearbeiten zu lassen. Das Projekt überzeugte letztlich aufgrund des auf den Ort bezogenen städtebaulichen Konzeptes und dessen Allgemeingültigkeit bei einer angemessenen baulichen Dichte, der sehr guten Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und einem überzeugenden Freiraumkonzept. Das Ortsbild von Hirschthal wird nicht grundlegend verändert, sondern im Sinne einer qualitätsvollen Verdichtung weitergebaut.

Das Beurteilungsgremium gibt den Auftraggebern folgende Empfehlungen für die Weiterbearbeitung zu einem Vorprojekt, das als Grundlage für einen anschliessenden Gestaltungsplan dient:

- Die Volumetrien und die kubische Gestaltung der Bauten in der 1. Bautiefe sind vor allem hinsichtlich ihrer wuchtigen Dächer zu überarbeiten.
- Die Position des abgeschrägten Gebäudes an der Ecke Hauptstrasse/Talstrasse ist zu überprüfen. Es könnte näher an die Hauptstrasse rücken.
- Es ist zu prüfen, ob bei der Birkengruppe ein Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner geschaffen werden kann.
- Die Balkone sind bezüglich ihrer Dimensionierung zu überprüfen und allenfalls zu vergrössern.
- Die Position der Einstellhallenzufahrt ist nicht optimal und zu überprüfen. Beidseitig der oberirdischen Zufahrt sind Besucherparkplätze angeordnet, was zu prekären Situationen führen kann. Zudem überlagert der Fussweg die Zufahrt zur Einstellhalle.




Es wird empfohlen, die Weiterbearbeitung des Vorprojektes als Grundlage für den Gestaltungsplan durch die Fachexperten des Beurteilungsgremiums begleiten zu lassen.

6 Schlussfolgerung und Dank

Das Beurteilungsgremium hat mit grosser Freude und Anerkennung zur Kenntnis genommen, dass sich die teilnehmenden Teams intensiv mit der anspruchsvollen Aufgabe auseinandergesetzt haben. Die Qualität der eingereichten Projekte und der teilweise sehr hohe Detaillierungsgrad haben eine breite Palette an Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt. Alle drei Projekte werden als äusserst wertvolle Beiträge für die künftige Ortsentwicklung geschätzt. Die Auftraggeber, das Beurteilungsgremium und die Organisatorin bedanken sich bei allen Teilnehmenden für ihre Beiträge und gratulieren den Gewinnern dieses Studienauftrags.

7 Prüfung und Genehmigung

Der Schlussbericht zum Studienauftrag ist vom Beurteilungsgremium am 11. Januar 2022 genehmigt worden.

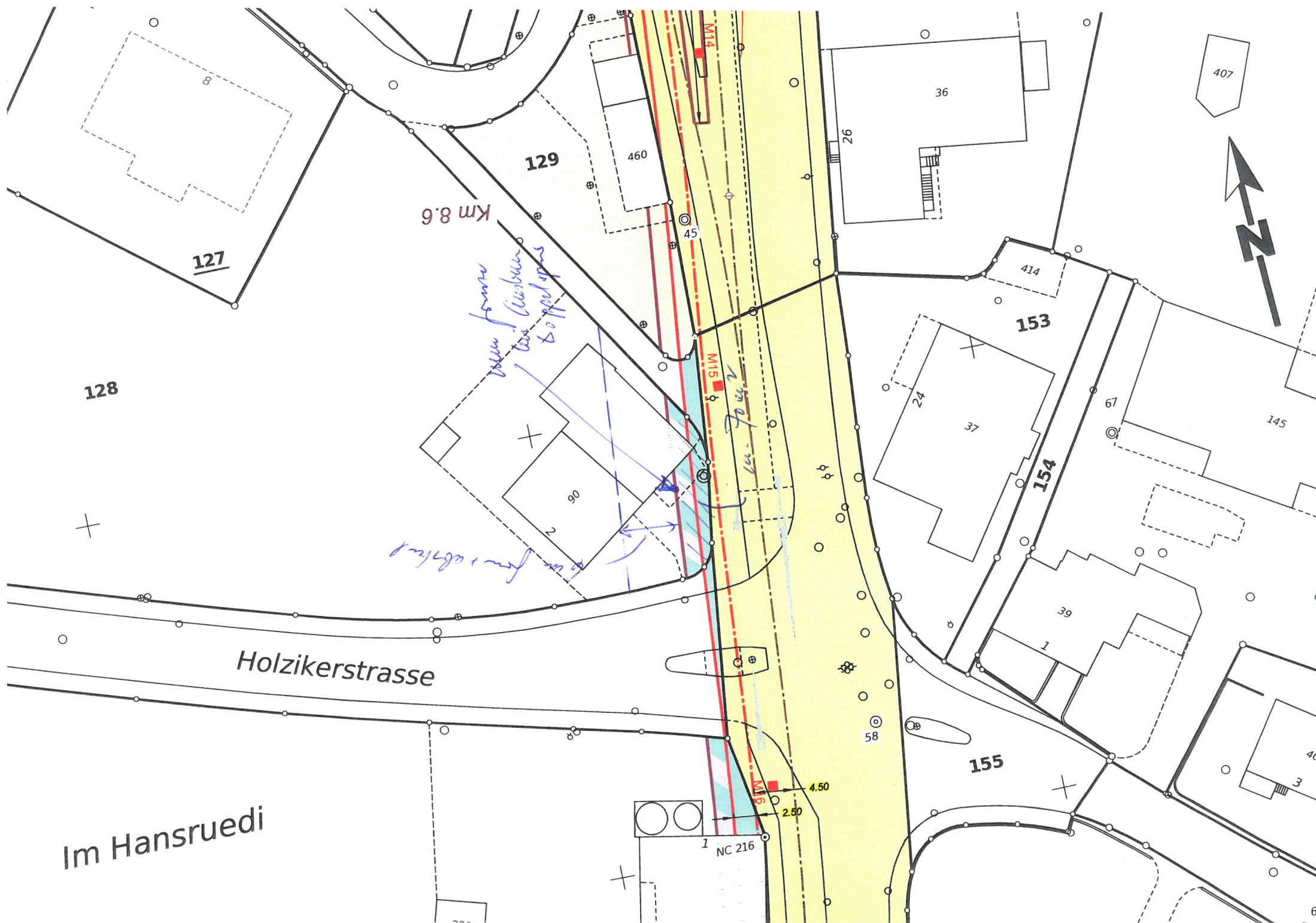
Jules Steiger, Auftraggeber	
Markus Müller, Auftraggeber	
Markus Goldenberger, Gemeinderat	
Peter Frei, Präsident Beurteilungsgremium, Fachexperte Architektur	
Mike Sattler, Fachexperte Architektur	
Felix Naef, Fachexperte Landschaftsarchitektur	

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gabriele Horvath, Philipp Baur

Anhang A

Skizze Doppelspurausbau und Umbau Haltestelle



407



36

26

129

460

Km 8.6

45

127

414

153

128

Handwritten blue ink notes:
M14
M15
M16
45
4.50
2.50
1 NC 216
90
2
414
67
37
24
39
1
3
40
36
26
407
40
61
58
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

M15

24

37

154

67

145

Holzikerstrasse

Im Hansruedi

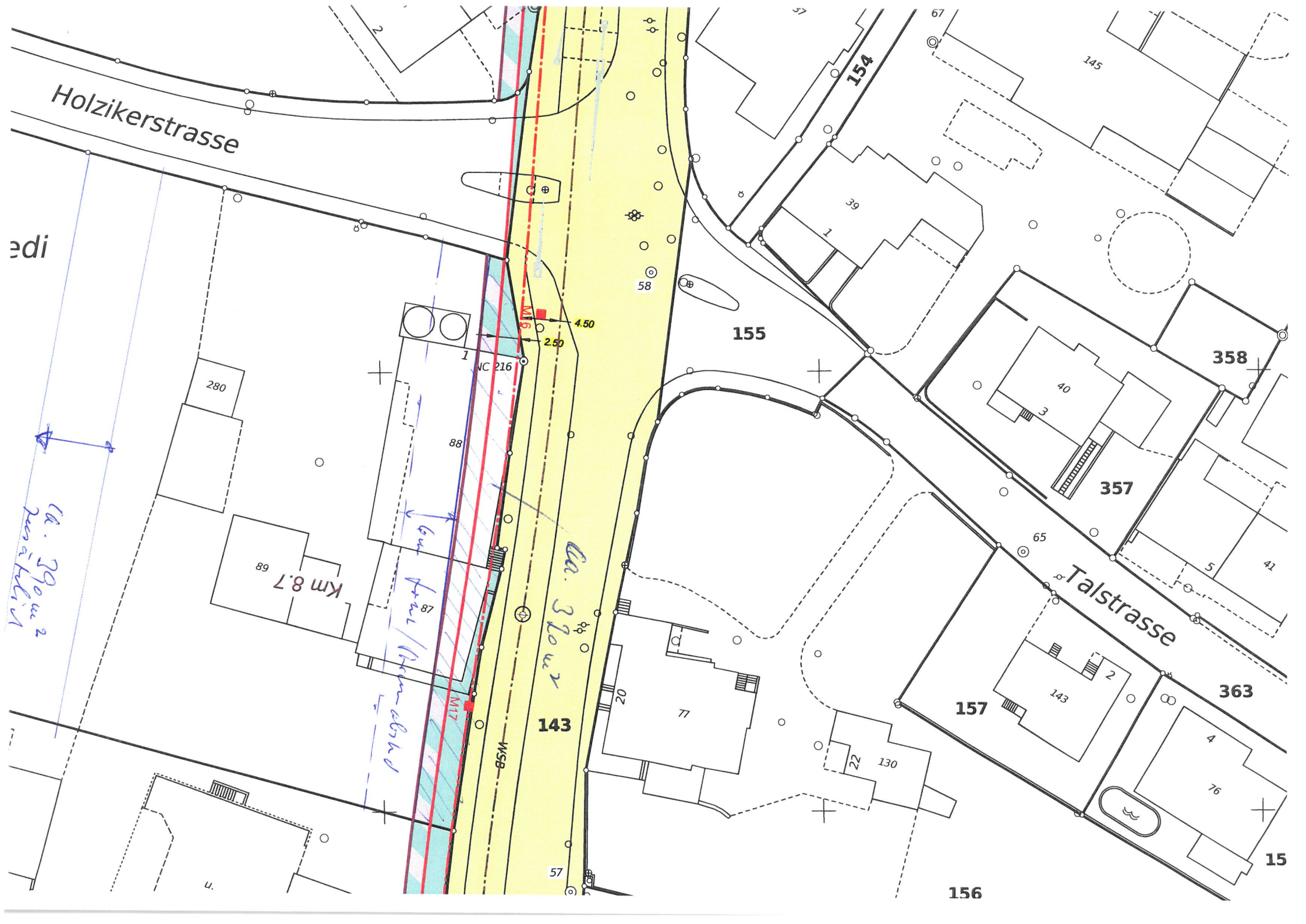
155

4.50

2.50

1 NC 216

61



Holzikerstrasse

edi

*ca. 30 m²
Piazza Feltin*

*ca. 30 m²
Piazza Feltin*

ca. 30 m²

280

68

Km 8.7

88

78

1

NC 216

M16

4.50

2.50

58

155

154

39

1

145

358

40

3

357

5

41

Talstrasse

65

363

157

143

2

4

76

15

143

20

77

22

130

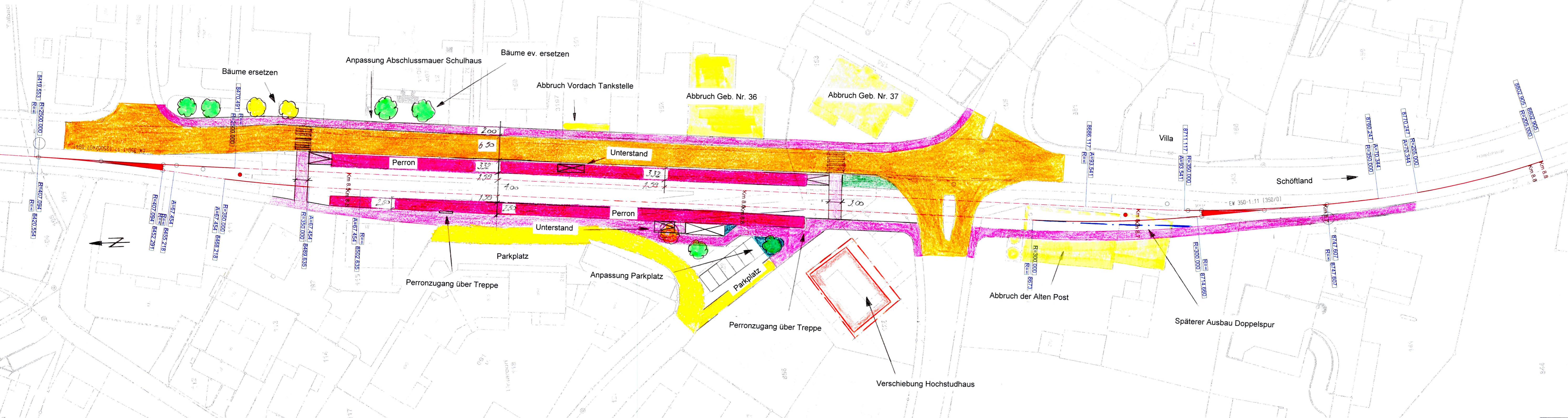
156

57

WS8

Umbau Haltestelle Hirschthal gem. BeHiG und für längere Züge

Variante mit Ausserperron, südliche Einfahrweiche südlich der Holzikerstrasse,
mit Abbruch der Alten Post



Anhang B

Vorprüfung – Kennzahlen vom 18.11.2021

Gemeinde Hirschthal
 Studienauftrag Oberdorf
Vorprüfung - Kennzahlen

Projektangaben	PARK	Lämmli	weber
Ausnutzungsnummer (AZ)	1.0	1.0	0.92 / 0.96
Anrechenbare Grundstücksfläche aGSF m ²	9'598	k. A.	9599 / 10402
anrechenbare Geschossfläche aGF m ²	9'658	k. A.	8794 / 10008
max. Gebäudehöhe m	16 m	16 m	16 m
Vollgeschosse VG	3 - 5	3 - 4	4
max. Gebäudelänge m	25 m	30 m	40 m
Grenzabstände m	eingehalten	mehrheitlich eingehalten	eingehalten
Gebäudeabstände (2x GA) m	teilweise leicht unterschritten	teilweise leicht unterschritten	teilweise leicht unterschritten
Gebäude			
Wohnungsmix	14x2.5 Zi. (20 %) / 22x3.5Zi. (30 %) / 27x4.5 Zi. (40 %) / 7x5.5 Zi. (10 %)	18x2.5 Zi. (24 %) / 33x3.5 Zi. (38 %) / 19x4.5 Zi. (30 %) / 6x5.5 Zi. (8 %)	15x1.5 Zi. (18 %) / 15x2.5 Zi. (18 %) / 36x3.5 Zi. (41 %) / 21x4.5 Zi. (24 %) / nicht eingehalten
Wohnungen Total	70	76	87
Parkierung			
Parkplätze Projekt Total	246	136	117
Tiefgarage oberirdisch	234 (2 UGs)	115	107
Parkplätze pro Geschoss	12	21	10
Fläche TG (ohne Tr., Keller & Velo-PP)	117	115	58
m ² pro Parkplatz	4'018	2'938	1'620
Veloabstellplätze Projekt Total	34	26	28
	237	k. A.	295

BNO - WG3	GP-Bonus
Regelbauweise	0.85
FH: 10 m; GH: 15 m (3 VG)	FH: 13 m; GH: 18 m (3+1 VG)
40 m	
Klein: 5 m; gross: 9 m	

Gesetzgebung Parkierung
BauV verweist auf VSS SN 40 281: 1 PF/100 m ² BGF oder 1 PF/Whg + 10 % für Besucher
BauV verweist auf VSS SN 40 065: 1 Velo-P pro Zimmer