

Entwicklungsrichtplan

«Zentrumszone Birrfeldstrasse»

Erläuterungsbericht



Auftraggeberin

Tierstein AG, Frick

Mitwirkung

Vom 09.09.2026 bis 16.10.2026

Beschluss

beschlossen vom Stadtrat Mellingen am XX.XX.2026

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Oliver Tschudin, Lea Portmann, Pascal Klötzli

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Areal und Auftrag	4
1.2	Erarbeitungsprozess und Projektorganisation	6
1.3	Bestehende Grundlagen	7
2	Perimeter und Etappierung	10
3	Nutzungen und Dichte	12
3.1	Festlegungen für das Gesamtareal	12
3.2	Festlegungen pro Teilgebiet	12
4	Bebauung	14
5	Freiraum	15
5.1	Festlegungen für das Gesamtareal	15
5.2	Festlegungen pro Teilgebiet	15
6	Erschliessung und Parkierung	16
7	Energie und Umwelt	18
8	Ver- und Entsorgung	19
9	Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen	20
	Anhänge	21
A	Richtkonzept Zentrumszone Birrfeldstrasse (GWJ Architektur AG und Westpol Landschaftsarchitektur, 3.12.2025, Ergänzung 4. August 2026)	21
B	Jurybericht Studienauftrag Zentrumszone Birrfeldstrasse, Mellingen (PLANAR, 13. Mai 2025)	22
C	Berechnung Ausnützungsziffer	23

1 Ausgangslage

1.1 Areal und Auftrag

Areal

Das südwestlich der Altstadt gelegene 3.4 ha grosse Entwicklungsgebiet «Zentrumszone Birrfeldstrasse» ist eine zentrale Innenentwicklungsreserve im Herzen von Mellingen. Aufgrund ihrer Lage und Dimension stellt diese für die Stadt ein Schlüsselareal für die zukünftige räumliche Entwicklung dar. Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet als Wohnschwerpunkt (WSP) festgelegt, d.h. es handelt sich um einen Standort mit Potenzial für eine qualitativ hochwertige, dichte Wohnraumentwicklung von überregionaler Bedeutung.

Im Entwicklungsgebiet soll ein Quartier mit einem vielfältigen Nutzungsmix zur Belebung des ganzen Zentrumsbereichs entstehen. Es sind Dienstleistungsbetriebe, Läden, Restaurants und Wohnungen vorgesehen, wobei am meisten Fläche für das Wohnen zur Verfügung stehen soll.

Bisherige Planungen

Für das Areal liegen folgende übergeordneten Grundlagen der Stadt Mellingen vor (siehe Kapitel 1.2 und Abbildung 1):

- Gesamtrevision der Nutzungsplanung, 2016
- Städtebauliches Leitbild Zentrum, 2023

Zudem sind spezifisch für das Entwicklungsgebiet folgende Grundlagen zusammen mit der Stadt Mellingen erarbeitet worden:

- Potenzialstudie Zentrumszone A und B, 2023
- Zweistufiger Studienauftrag Zentrumszone Birrfeldstrasse, 2025

Entwicklungsrichtplan

Damit aufbauend auf dem Studienauftrag eine sichere, teilgebietsübergreifende Planungsgrundlage entsteht, sollen die wichtigsten öffentlichen Interessen in einem behördenverbindlichen kommunalen Entwicklungsrichtplan verankert werden. Dieser dient einerseits als Grundlage zur Kommunikation gegenüber der Bevölkerung und Nachweis über die Berücksichtigung deren Bedürfnisse. Andererseits ermöglicht er erst die Aufteilung in Teil-Gestaltungspläne und damit eine etappierte und flexible Entwicklung der betroffenen Parzellen.

Der kommunale Entwicklungsrichtplan besteht aus dem vorliegenden Bericht mit Festlegungen (weisser Hintergrund) und Erläuterungen (grauer Hintergrund) sowie einem Situationsplan. Das Richtkonzept von GWJ Architektur AG und Westpol Landschaftsarchitektur (3.12.2025, Ergänzungen vom 4. August 2026) ist wegleitend für den Entwicklungsrichtplan und liegt bei.

Schritte bis zum Bauprojekt

Aufbauend auf dem Entwicklungsrichtplan werden anschliessend einerseits Richtprojekte erarbeitet, welches die Grundlage für die Teil-Gestaltungspläne bildet. Diese wiederum bilden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erarbeitung des konkreten Bauprojekts. Nach Abschluss dieser Schritte kann das Bauprojekt bei der Stadt zur Bewilligung eingereicht werden (siehe Abbildung 1).

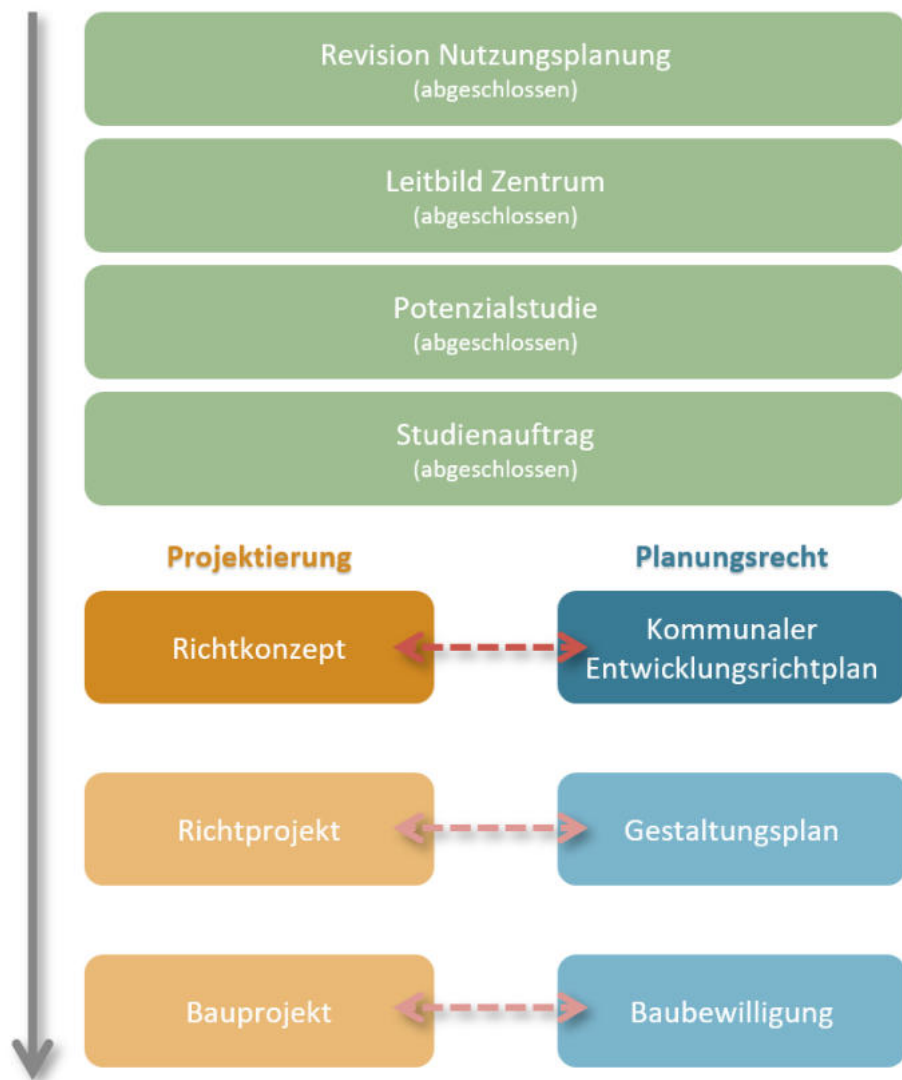


Abbildung 1: Schritte bis zur Baubewilligung

1.2 Erarbeitungsprozess und Projektorganisation

Der Entwurf des Entwicklungsrichtplans wird in folgender Zusammensetzung erarbeitet:

- Tierstein AG, Grundeigentümerin
- Ausschuss Stadt, Sicherung öffentliche Interessen
- Planungsbüro PLANAR, fachliche Begleitung
- Architekturbüro GWJ, Richtkonzept
- Landschaftsarchitekturbüro Westpol, Richtkonzept

An der Informationsveranstaltung am 8. September 2026 wird der Entwurf des Entwicklungsrichtplans der Bevölkerung von Mellingen präsentiert. Anschliessend kann die Bevölkerung vom 9. September bis 16. Oktober 2026 im Rahmen der Mitwirkung Rückmeldungen zum Entwicklungsrichtplan geben. Im selben Zeitraum werden auch die weiteren Grundeigentümer des Entwicklungsgebiets in den Prozess eingebunden und deren Rückmeldungen abgeholt.

Anschliessend wird der Entwicklungsrichtplan basierend auf den Rückmeldungen überarbeitet und vom Stadtrat verabschiedet.

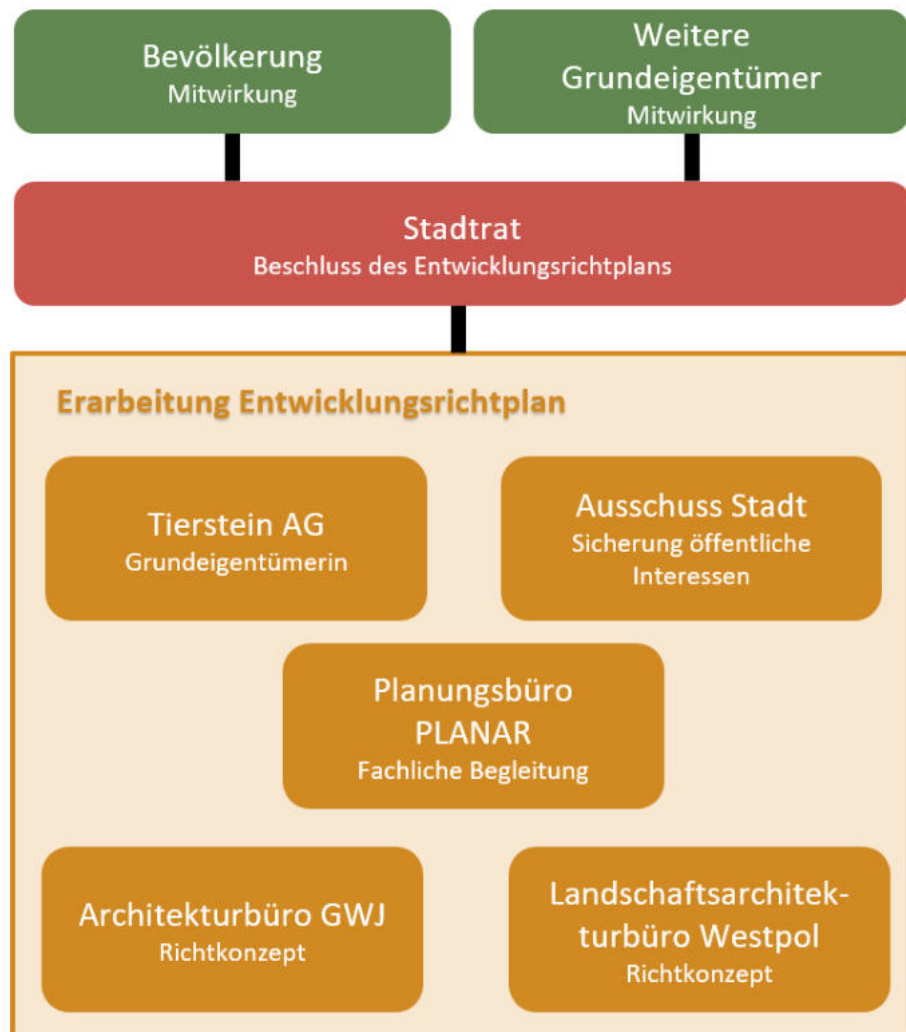


Abbildung 2: Projektorganisation

1.3 Bestehende Grundlagen

Revision Nutzungsplanung,
2016

2016 hat die Gemeindeversammlung Mellingen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zugestimmt. Mit dieser Revision wurden zur Aufwertung und Stärkung des Zentrums neu Zentrumszonen geschaffen. In der Zentrumszone südlich der Birrfeldstrasse soll gemäss der Bau- und Nutzungsordnung eine Nutzungsvielfalt bestehend aus Verkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, weitere publikumsorientierten Nutzungen und Wohnungen ermöglicht werden.

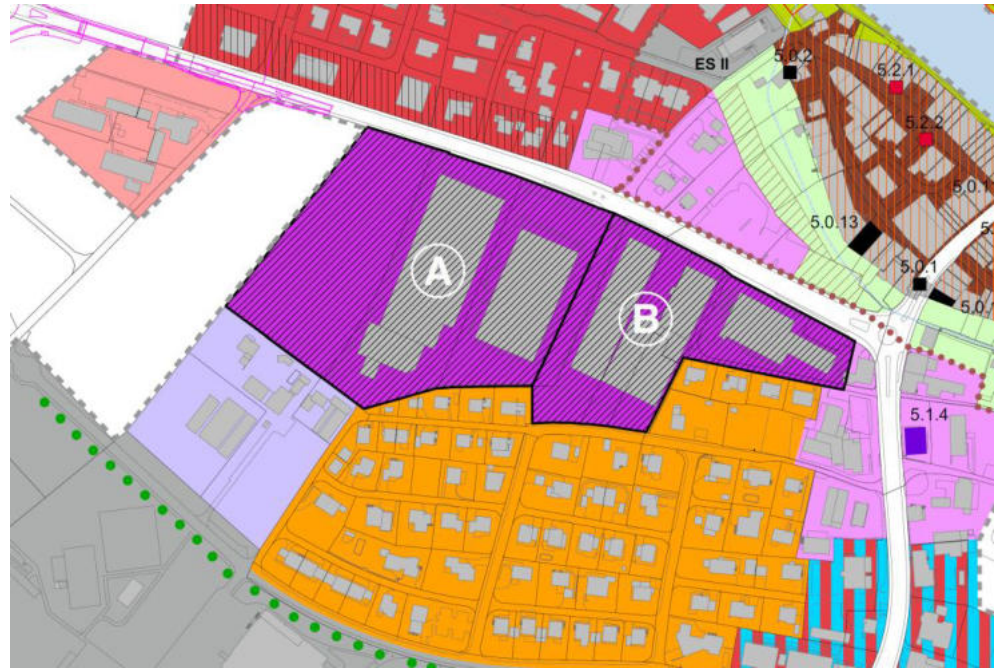


Abbildung 3: Gesamtrevision der Nutzungsplanung; Bauzonenplan (2016)

Städtebauliches Leitbild Zent-
rum, 2023

Zur Sicherung einer attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raumes wurde 2021 bis 2023 zusammen mit der Bevölkerung ein behördenverbindliches städtebauliches Leitbild für das Zentrum von Mellingen (inkl. Altstadt) erarbeitet. Das städtebauliche Leitbild bildet die gewünschte, räumliche Entwicklung im Zentrum für die nächsten 10 bis 15 Jahre ab. Es zeigt den Handlungsbedarf auf und ist eine Leitlinie für die Umsetzung der anstehenden Projekte. Im städtebaulichen Leitbild für das Zentrum ist für das Entwicklungsgebiet eine Zielskizze erarbeitet worden (Abbildung 4).

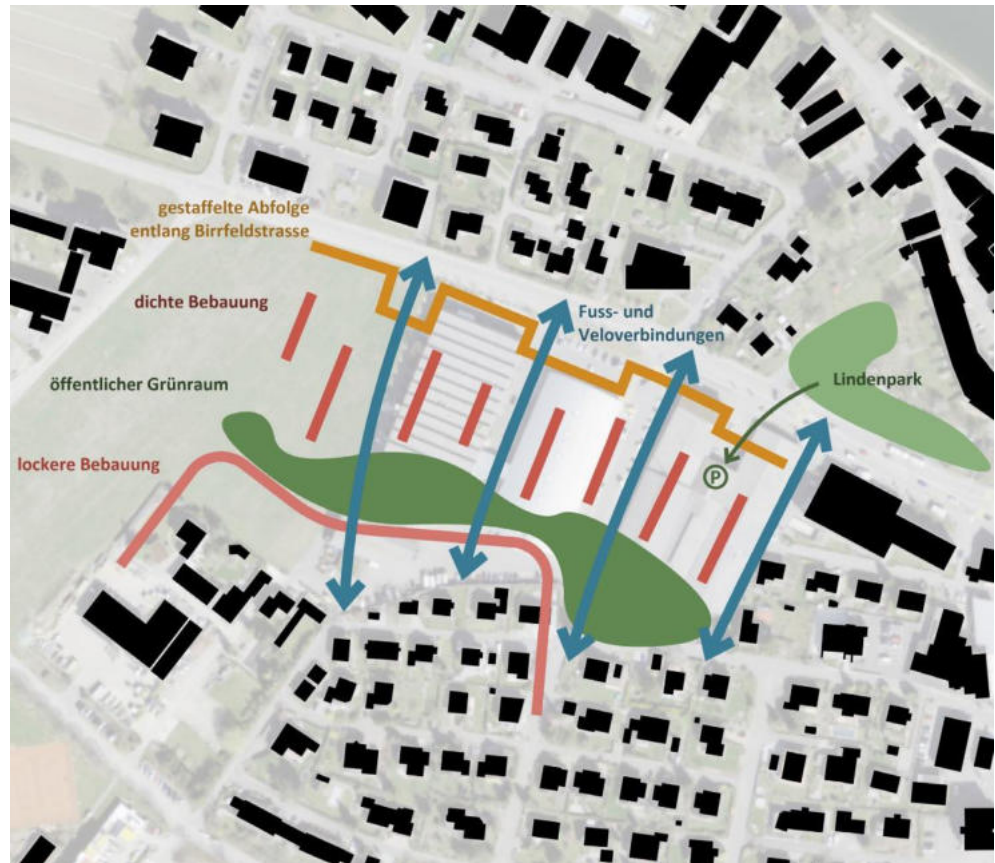


Abbildung 4: Zielskizze für das Entwicklungsgebiet gemäss städtebaulichem Leitbild Zentrum (2023)

Potenzialstudie Zentrumszone
A und B, 2023

Um die Möglichkeiten für die künftige Entwicklung des Entwicklungsgebiets südlich der Birrfeldstrasse aufzuzeigen, wurde 2022 / 2023 eine Potenzialstudie erarbeitet. In der Potenzialstudie wurden die wesentlichen Eckpunkte hinsichtlich Nutzungsmix, baulicher Dichte, städtebaulicher Grundtypologie, Verkehrserschliessung und Freiraumgestaltung für die weitere Entwicklung definiert (siehe Abbildung 5).



Abbildung 5: Syntheseplan der Potenzialstudie für die Zentrumszone A und B (2023)

Studienauftrag Zentrumszone
Birrfeldstrasse, 2025

Auf Basis der Potenzialstudie wurde das Programm für den Studienauftrag erarbeitet. Der Studienauftrag wurde als 2-stufiges Verfahren durchgeführt. In der 1. Stufe wurde ein städtebauliches Konzept über den gesamten Bearbeitungsperimeter (alle 4 Teilgebiete) gesucht. Im Rahmen der 2. Stufe wurde das städtebauliche Konzept vertieft und ein konkretes Projekt für das Teilgebiet 1 erarbeitet. Insgesamt haben sechs Teams bestehend aus je einem Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro ein Projekt erarbeitet. Das Projekt «Vom Graue zum Grüe» von GWJ Architektur AG mit Westpol Landschaftsarchitektur wurde von der Jury einstimmig als Siegerprojekt auserkoren (siehe Jurybericht im Anhang und Abbildung 6).



Abbildung 6: Visualisierung des Siegerprojekts (GWJ, 2025)

2 Perimeter und Etappierung

- ¹ Der Perimeter des Entwicklungsrichtplans «Zentrumszone Birrfeldstrasse» umfasst folgende Parzellen:
 - Parzelle Nr. 1260
 - Parzelle Nr. 1261
 - Parzelle Nr. 448
 - Parzellen Nrn. 449, 1073, 1074, 1153, 1613
 - Parzelle Nr. 1453 (Wegparzelle im Eigentum der Einwohnergemeinde Mellingen)
- ² Die Realisierung des Entwicklungsgebietes erfolgt in Etappen gemäss der Aufteilung in die im Plan bezeichneten Teilgebiete (siehe Abbildung 7). Die Reihenfolge der Realisierung kann frei gewählt werden, sofern Absatz 3 bis 5 erfüllt sind.

Erläuterung: Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Teilgebiete in folgender Reihenfolge entwickelt werden:

1. Teilgebiet 1
2. Teilgebiet 3
3. Teilgebiet 2
4. Teilgebiet 4

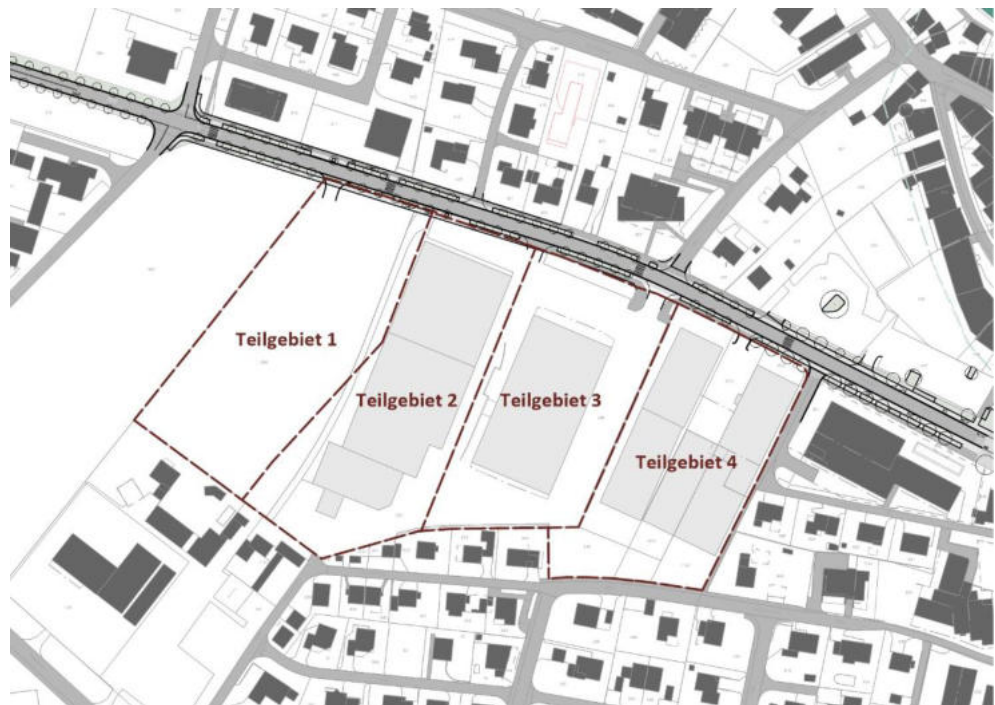


Abbildung 7: Teilgebiete

- ³ Für jede Bauetappe ist die geforderte architektonische und freiräumliche Qualität sowie die Funktionalität der Erschliessung und Parkierung zu gewährleisten. Das Richtkonzept von GWJ Architektur AG und Westpol Landschaftsarchitektur vom 3.12.2025 (nachfolgend nur Richtkonzept genannt) ist diesbezüglich wegleitend.

- ⁴ Spätestens sechs Monate nach Inbetriebnahme der Bauten im Teilgebiet 1 ist geplant mit dem Bau des Teilgebiets 3 zu beginnen, welche einen «öffentlichen, grossen zusammenhängenden Grünraum» sowie die öffentliche Fuss- und Veloverkehrsverbindung zwischen Birrfeldstrasse und Kreuzung Wohlenschwilerweg/Badstrasse beinhaltet.

3 Nutzungen und Dichte

3.1 Festlegungen für das Gesamtareal

- ¹ Innerhalb des Entwicklungsgebietes entsteht ein Quartier mit einem vielfältigen Nutzungsmix zur Belebung des ganzen Zentrumsbereichs. Es sind Dienstleistungsbetriebe, Läden, Restaurants und Wohnungen zu realisieren, wobei am meisten Fläche für das Wohnen vorgesehen ist.
- ² In den Erdgeschossen (1. Vollgeschoss) entlang der Birrfeldstrasse sind kundenorientierte Nutzungen wie Läden, Restaurants, kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe (z. B. Coiffeur, Ärztezentrum, Fitnesszentrum) und Ähnliches vorgesehen. Die Erdgeschosse entlang der Birrfeldstrasse sind als überhöhtes Gewerbegeschoss auszubilden.
- ³ In dem von der Birrfeldstrasse abgewandten Teil ist vorwiegend Wohnnutzung vorzusehen. Es ist ein qualitativ hochstehendes, vielfältiges Wohnungsangebot zu schaffen, welches Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen bietet.
- ⁴ Um das Ziel einer Aufwertung, Stärkung und Belebung des Zentrums und der Altstadt erreichen zu können, sind die Verkaufsflächen nicht an einem Ort zu konzentrieren, sondern entlang der Birrfeldstrasse von Zentrum bis zum Siedlungsrand verteilt anzuordnen. Dabei sind die maximal zulässigen Verkaufsflächen gemäss BNO zu berücksichtigen.

3.2 Festlegungen pro Teilgebiet

- ¹ Ziel der für Mellingen grossen Siedlungsentwicklung ist es, einen vielfältigen Nutzungsmix mit Wohnen, Läden, Dienstleistungen und weiteren Nutzungen zu erreichen. Das Richtprojekt hat gezeigt, dass vielfältige Nutzungen möglich sind. Das Richtkonzept zeigt das nachfolgende Mengengerüst (Tabelle) auf. Es handelt sich dabei um Zielwerte, welche in der weiteren Planung verfeinert und angepasst werden können:

Teilgebiet	Verkaufsfläche (Nettolaadenfläche)*	Geschossfläche publikumsorientierte Nutzungen**	Geschossfläche Wohnen***	Geschossfläche alle Nutzungen im Teilgebiet	AZ****
Teilgebiet 1	2'600 m ²	0 m ²	9'700 m ²	12'300m²	1.36
Teilgebiet 2	150 m ²	2'600 m ²	9'800 m ²	12'550 m²	1.39
Teilgebiet 3	150 m ²	600 m ²	10'100m ²	10'850 m²	1.31
Teilgebiet 4	1'500 m ²	3'000 m ²	5'700m ²	10'200 m²	1.26
alle Teilgebiete	4'400 m²	6'200 m²	35'300m²	45'900 m²	1.33

* Die Verkaufsfläche entspricht der Nettoladenfläche ohne Nebenflächen wie Anlieferung, Lager etc.

**Die Geschossfläche für publikumsorientierte Nutzungen beinhaltet die Geschossflächen für Dienstleistung, Gewerbe, Gastronomie und Kindergarten. Nebenflächen sind darin eingerechnet.

***In der Geschossfläche Wohnen sind alle dem Wohnen zugeordneten oberirdischen Geschossflächen inkl. der Geschossflächen der Attika sowie gemeinschaftliche Nutzungen eingerechnet.

****Die Berechnung der Ausnützungsziffer ist in Anhang C dokumentiert.

- ² Die Compactus-Halle im Teilgebiet 2 ist ein Ort für Begegnung, Sport und Kultur. Es sind sowohl Nutzungen für die Öffentlichkeit als auch für die Bewohnenden des Entwicklungsgebiets vorzusehen. Als Zielwert wird eine Geschossfläche von 2'600 m² festgelegt. Mögliche Nutzungen sind:

- Sport: z. B. Fitness, Skatepark, Boulderhalle, Spielfelder, Garderobe, Duschen
- Gastronomie/Verkauf : z. B. Kiosk, Restaurant, Foodtruck, Café
- Praxen : z. B. Therapie, Bewegung, Physio, Gruppentherapie, Tierarzt
- Multifunktionsräume für z. B. Expo, Konzerte, Musik, Workshops, temporäre Interventionen
- Mietbare Räume für z. B. Sitzungen, Feste, informelle Treffen
- Treffpunkte

In untergeordnetem Mass sind in der Compactus-Halle auch Wohnungen möglich.

Für die Nutzung der Compactus-Halle wird auf Stufe des Bauprojekts ein massgeschneidertes Betriebskonzept erarbeitet.

- ³ Pro Teilgebiet ist mind. ein Gemeinschaftsraum zu realisieren, welcher von den dortigen Bewohnenden genutzt werden kann. In den Teilgebieten 2, 3 und 4 ist der Gemeinschaftsraum nach Möglichkeit mit Bezug zum öffentlichen, grossen zusammenhängenden Grünraum anzuordnen. Im Teilgebiet 1 ist der Gemeinschaftsraum entweder mit Bezug zum Freiraum auf dem Dach des 1. Vollgeschoss oder im Erdgeschoss mit Bezug zum öffentlichen, grossen zusammenhängenden Grünraum anzuordnen.
- ⁴ Im Entwicklungsgebiet ist Platz für einen Doppelkindergarten mit zugehörigem Aussenraum einzuplanen. Die Lage ist gemeinsam mit der Stadt festzulegen. Je nach Bedarf ist später statt eines Doppelkindergartens auch eine Kita, eine Spielgruppe oder ein Hort denkbar.
- ⁵ Im Teilgebiet 4 wird entlang der Birrfeldstrasse eine zusammenhängende Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) von ca. 1'500 m² realisiert.

4 Bebauung

- ¹ Es ist eine abwechslungsreiche Bebauung mit tieferen und höheren Bauten in allen Teilgebieten anzustreben. Das Richtkonzept ist diesbezüglich wegleitend.
- ² Es wird eine vielfältige Architektursprache angestrebt. Damit wird ermöglicht, dass unterschiedliche Nachbarschaften entstehen und die Wohnungen auf ein breites Zielpublikum ausgerichtet sind.
- ³ Die im Plan bezeichneten wichtigen raumfassenden Gebäudekanten sind prägend für das Ortsbild und die Raumwirkung. Neubauten sind an diese Gebäudekanten zu stellen, wobei ein Anordnungsspielraum besteht. Entlang der Birrfeldstrasse ist gesamthaft auf eine abwechslungsreiche Strassenraumgestaltung mit vor- und rückspringenden Bauten zu achten.
- ⁴ Die Gestaltung des öffentlichen Raumes entlang der Birrfeldstrasse ist auf das Strassenprojekt zur Umgestaltung der Birrfeldstrasse abzustimmen. Es ist zu klären, ob die Birrfeldstrasse im Bereich von Teilgebiet 1 um ca. 20 cm angehoben werden kann, sodass die notwendige Terrainanhebung bis zum Eingang des Grossverteilers verringert werden kann.
- ⁵ Aufschüttungen sind in gut verträglicher Art und Weise – gegenüber der offenen Landschaft, der Birrfeldstrasse und der angrenzenden Bebauung – in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.
- ⁶ Nebenräume sind nach Möglichkeit unterirdisch anzuordnen, es ist jedoch zulässig, einen Teil davon auch oberirdisch anzuordnen (Abweichung BNO, aber keine Abweichung von kantonaler Vorgabe möglich).

5 Freiraum

5.1 Festlegungen für das Gesamtareal

- ¹ Es wird grosser Wert auf qualitativ hochwertige Freiräume und grosszügige Grünräume gelegt. Das Richtkonzept ist bezüglich Freiraumgestaltung wegleitend.
- ² Die publikumsorientierten öffentlichen Plätze entlang der Birrfeldstrasse sind so zu gestalten, dass sie als Ankunftsorte und Treffpunkte sowie zur Adressierung der Gebäude dienen. Deren Gestaltung ist mit dem Strassenprojekt Birrfeldstrasse abzustimmen.
- ³ Im Innern des Entwicklungsgebietes entsteht ein grosser zusammenhängender öffentlicher Grünraum. Es werden Spiel- und Aufenthaltsbereiche für alle Altersgruppen mit gemeinschaftsfördernden Elementen angeboten (z.B. Bewegungsspielplatz, Grillstelle, Picknicktische, Outdoor-Fitnessgeräte, Gemeinschaftsgärten).
- ⁴ Der öffentliche, grosse zusammenhängende Grünraum darf mehrheitlich nicht unterbaut werden und es sind wo möglich natürliche Bodenbeläge zu verwenden (Wiese, Kies, Sand). Dieser ist stark mit grossen Bäumen und Hecken zu durchgrünen.
- ⁵ Die gemeinschaftlichen Aussenräume gemäss Plan ergänzen das Angebot an Freiräumen. Auf dem Dach des 1. Vollgeschosses im Teilgebiet 1 ist zusätzlich ein gemeinschaftlicher Aussenraum zu realisieren.
- ⁶ Mit dem 1. Baugesuch ist ein Gesamtkonzept für die Gestaltung der öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Frei- und Grünräume aller vier Teilgebiete einzureichen. Es ist auf eine durchgängige Gestaltung über alle Teilgebiete – insbesondere in Bezug auf die Materialisierung – zu achten.

5.2 Festlegungen pro Teilgebiet

- ¹ Pro Teilgebiet werden folgende Flächen für die publikumsorientierten öffentlichen Plätze sowie den Grünraum als Zielwert festgelegt:

Teilgebiet	Fläche publikumsorientierte Plätze (entlang Birrfeldstrasse)	Fläche öffentlicher Grünraum
Teilgebiet 1	400 m ²	120 m ²
Teilgebiet 2	550 m ²	1260 m ²
Teilgebiet 3	800 m ²	1920 m ²
Teilgebiet 4	400 m ²	0 m ²
Total	2'150 m²	3'300 m²

6 Erschliessung und Parkierung

- ¹ Mit dem 1. Gestaltungsplan ist ein Mobilitätskonzept für das Gesamtareal einzureichen, welches folgende Elemente zu enthalten hat:
 - a) Massnahmen zur dauerhaften Reduktion der Nachfrage im motorisierten Individualverkehr
 - b) ein periodisches Controlling der Umsetzung des Mobilitätskonzepts zuhanden der Bewilligungsbehörde
 - c) die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Anmerkung im Grundbuch
- ² Mit dem 1. Gestaltungsplan ist in Abstimmung mit dem Strassenprojekt Birrfeldstrasse ein Verkehrskonzept für das Gesamtareal einzureichen, welches mind. folgende Elemente zu enthalten hat:
 - a) Ein- und Ausfahrten ins Areal und die Einstellhallen für den motorisierten Individualverkehr
 - b) Ein- und Ausfahrten für die Anlieferung und Notfahrzeuge
 - c) Gestaltung des Übergangs zwischen des Strassenraums der Birrfeldstrasse und der öffentlich zugänglichen Plätze (inkl. Velo- und Motorradabstellplätze, Bepflanzung, Bushaltestellen, Ausstattung mit Bänken etc.)
 - d) Anschlüsse und Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr, inkl. Abstimmung mit den Querungsmöglichkeiten der Birrfeldstrasse
 - e) Weiteres?
- ³ An den im Plan bezeichneten Stellen sind öffentliche Fuss- und Veloverkehrsverbindungen mit einer Breite von mind. 3 m zu planen.
- ⁴ Die Erschliessung aller Grundstücke und Bauten hat ab der Birrfeldstrasse bzw. für Teilgebiet 4 ab der Poststrasse zu erfolgen. Die Ein- und Ausfahrten für den motorisierten Individualverkehr sind zu bündeln. Es dürfen insgesamt max. drei Ein- und Ausfahrten für den motorisierten Individualverkehr vorgesehen werden (mögliche Anordnung siehe Plan). Um die verkehrliche Belastung für das Gebiet auf ein Minimum zu reduzieren, soll der motorisierte Verkehr am Arealrand abgefangen und in Einstellhallen geführt werden. Das Innere des Areals ist möglichst frei von motorisiertem Verkehr zu halten.
- ⁵ Die Anlieferung für den Grossverteiler im Teilgebiet 1 hat an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Für die publikumsorientierten Nutzungen in den weiteren Teilgebieten sind die Anlieferungen möglichst mit den Ein- und Ausfahrten des motorisierten Individualverkehrs zu bündeln.
- ⁶ Sämtliche erforderlichen Veloabstellplätze müssen innerhalb der jeweiligen Teilgebiete untergebracht werden. Die Berechnung der erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze, deren Standortwahl und Projektierung hat nach den VSS-Normen 40 065 und 40 066 zu erfolgen.
- ⁷ Für das Wohnen sind folgende Anforderungen an die Veloabstellplätze zu erfüllen:
 - 30% sind als Kurzzeitabstellplätze zu konzipieren: oberirdische, leicht zugängliche Lage in der Nähe der Hauseingänge, möglichst gedeckt, Rahmen anschliessbar

- 70% sind als Langzeitabstellplätze zu konzipieren: abschliessbarer Raum, gedeckt, möglichst oberirdisch anordnen.
- ⁸ Für Nichtwohnnutzungen sind folgende Anforderungen an die Veloabstellplätze zu erfüllen:
- Veloabstellplätze für die Kundschaft: nahe des Haupteingangs, möglichst gedeckt, Rahmen anschliessbar
 - Veloabstellplätze für Mitarbeitende: nahe beim Mitarbeiteringang, möglichst gedeckt, Rahmen anschliessbar
- ⁹ Zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens im Zentrum wird «autoarmes Wohnen» gemäss § 43a BauV vorgesehen. Für das Wohnen sind max. 70 % des Pflichtbedarfs gemäss VSS-Norm 40 281 zu erstellen (in Abweichung zur BNO). Die Anzahl Parkfelder für Nichtwohnnutzungen richtet sich nach der VSS-Norm 40 281, wobei max. 70 % des Richtwertes erstellt werden sollen. Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes ist zu prüfen, ob die Anzahl Parkfelder auf 60% des Pflichtbedarfs für das Wohnen bzw. 60% des Richtwertes für Nichtwohnnutzungen reduziert werden kann.
- ¹⁰ Für Motorräder und Roller sind ausreichend Motorradabstellplätze bereitzustellen. Die Anzahl darf einen Zehntel der für Personenwagen minimal erforderlichen Parkfelder nicht unterschreiten.
- ¹¹ Die Abstellplätze für Personenwagen, Velos und Motorräder haben mindestens den Minimalanteilen gemäss SIA Merkblatt 2060 (Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden) zu entsprechen.
- ¹² Im Teilgebiet 4 sind zusätzlich zum Bedarf an Parkfeldern für die dort angeordneten Nutzungen voraussichtlich 60 öffentlich zugängliche Parkfelder als Ersatz für die Parkfelder auf dem Lindenplatz zu erstellen.
- ¹³ Oberirdische Parkfelder sind nur ausnahmsweise, insbesondere für Kunden der Verkaufsgeschäfte auf Teilgebiet 1 und 4 oder für Sharingfahrzeuge zulässig. Im Teilgebiet 1 nur an der im Plan bezeichneten Stelle. Der Bereich mit oberirdischen Parkfeldern ist mit Bäumen zu gestalten. Es ist mit einem Parkleitsystem sicherzustellen, dass kein Rückstau auf die Birrfeldstrasse entsteht.

7 Energie und Umwelt

- ¹ Das Entwicklungsgebiet ist hinsichtlich Energie, Nachhaltigkeit und Klimaanpassung als vorbildliches Quartier zu entwickeln.
- ² Mit der Entwicklung wird eine vorbildliche energetische Gesamtlösung angestrebt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch kein zu erreichender Standard (Label) festgelegt. Der Energiestandard soll insgesamt über dem Minergie-Standard liegen.
- ³ Die Wärmeerzeugung für Heiz- und Brauchwarmwasser hat aus 100% erneuerbaren Energiequellen zu stammen.
- ⁴ Auf allen nicht anderweitig genutzten Dachflächen sind PV-Anlagen vorzusehen. PV-Anlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.
- ⁵ Durch eine naturnahe Gestaltung und starke Durchgrünung mit einer hochwertigen, standortgerechten und biodiversen Bepflanzung sowie minimale versiegelte Fläche entstehen klimagerechte, einladende und offen gestaltete Freiräume. Mit entsprechenden Massnahmen ist der übermässigen Erhitzung entgegenzuwirken (z. B. Beschattung, Regenwassermanagement, Retention).
- ⁶ Es sind die Prinzipien der Schwammstadt anzuwenden. Das Regenwasser ist zurückzuhalten und versickern zu lassen. Die Wiederverwendung von Regen- und Grauwasser (z.B. als Toilettenspülwasser oder zur Bewässerung in langen Trockenperioden) ist anzustreben.

8 Ver- und Entsorgung

- ¹ Für die Entsorgung der Abfälle sind Unterflurcontainer vorzusehen. Innerhalb des Entwicklungsgebietes sind mindestens an zwei Standorten Unterflurcontainer für die reguläre Kehrichtabfuhr zu erstellen.
- ² Des Weiteren ist mindestens eine öffentlich zugängliche Entsorgungsstelle für Alu/Dosen und Glas etc. als Unterflurcontainer einzuplanen. Die Lage ist gemeinsam mit der Stadt festzulegen.
- ³ Alle Entsorgungsstationen sind so zu platzieren, dass sie für Entsorgungsfahrzeuge gut zugänglich sind. Die Lage ist gemeinsam mit der Stadt festzulegen.

9 Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

- ¹ Der vorliegende Entwicklungsrichtplan gilt als behördenverbindliche Grundlage für (Teil-)Gestaltungspläne. Die Aufteilung in mehrere (Teil-)Gestaltungspläne ist zulässig. Ein (Teil-)Gestaltungsplan hat im Minimum ein Teilgebiet gemäss Plan zu umfassen.
- ² Zur Qualitätssicherung beurteilt ein Fachgremium bestehend aus Fachpersonen aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Verkehr und Mobilität die (Teil-)Gestaltungspläne für die Zentrumszone Birrfeldstrasse.

Anhänge

- A Richtkonzept Zentrumszone Birrfeldstrasse (GWJ Architektur AG und Westpol Landschaftsarchitektur, 3.12.2025, Ergänzung 4. August 2026)**

RICHTKONZEPT ZENTRUMSZONE BIRRFELDSTRASSE

GWJ Architektur

03. Dezember 2025

Ergänzung: 04. August 2026



Inhaltsverzeichnis

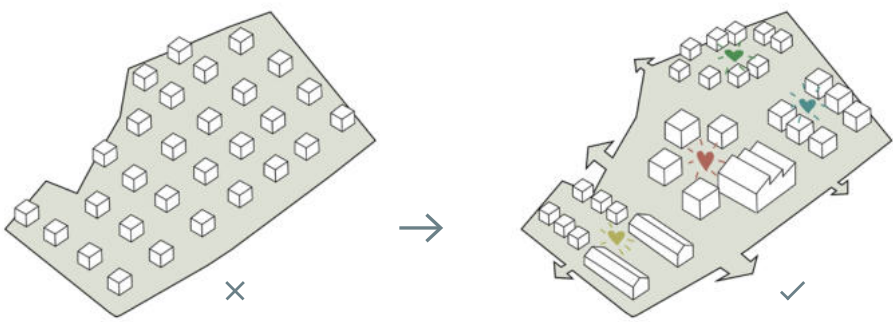
01	Vision Leitidee
02	Fliessende Übergänge
03	Vielfältige Nachbarschaften
04	Nutzungsverteilung
05	Compactushalle
06	Freiraum und Landschaft
07	Vom Studienauftrag zum Richtkonzept

RICHTKONZEPT

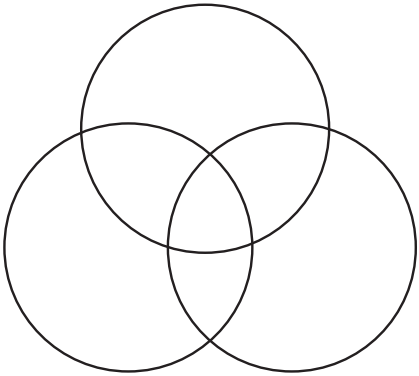
08	Teilgebiete und Dichteverteilung
09	Etappierung
10	Untergeschoss Parkierung
11	Grundwasser

01 VISION | LEITIDEE

Prägend für den Ort sind Offenheit, Durchlässigkeit und Vielfalt.



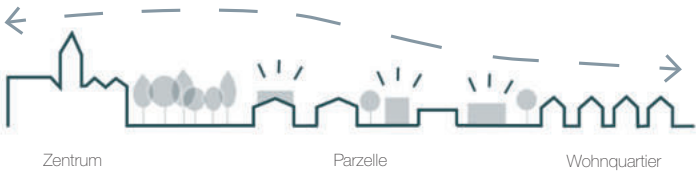
Identität



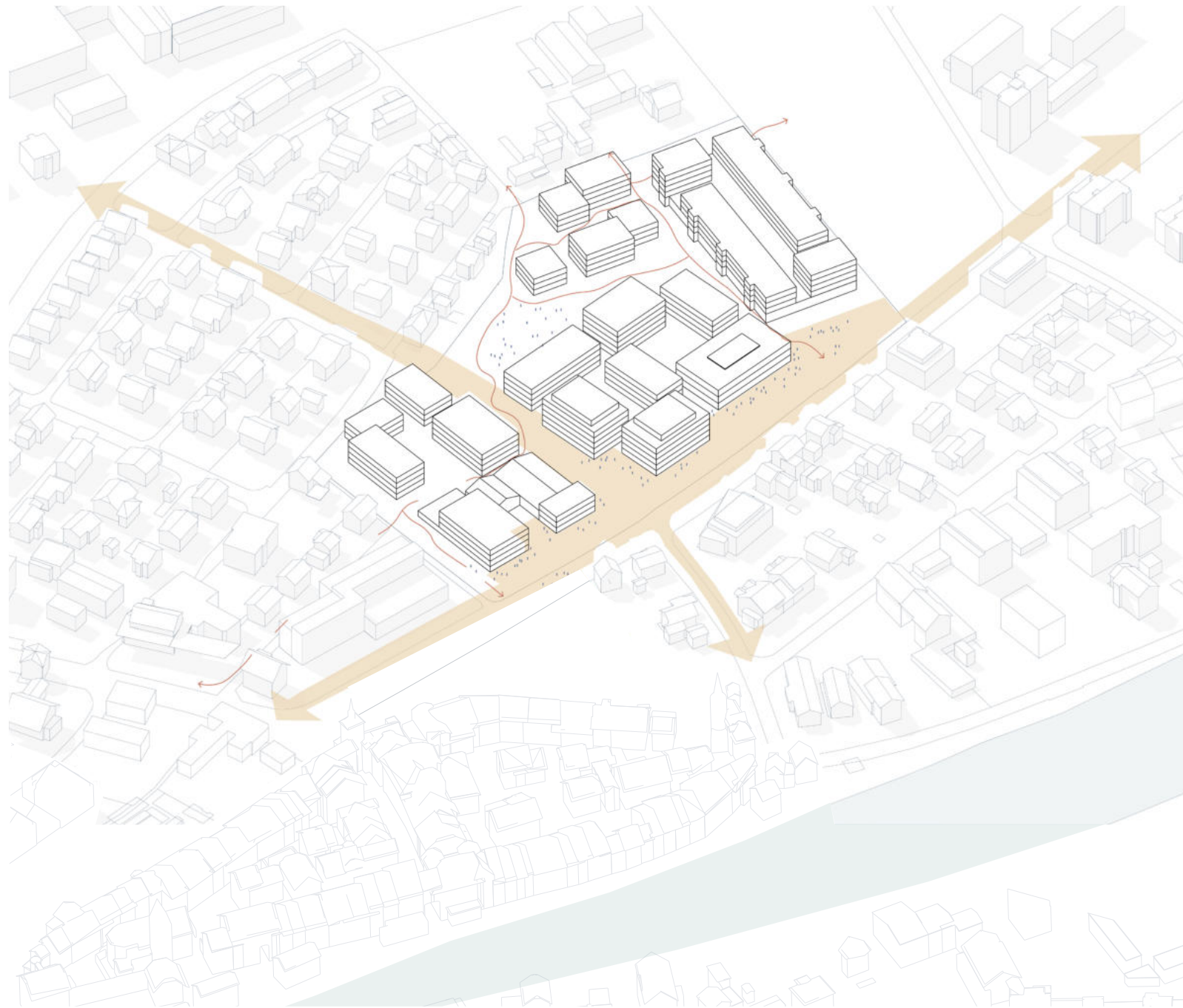
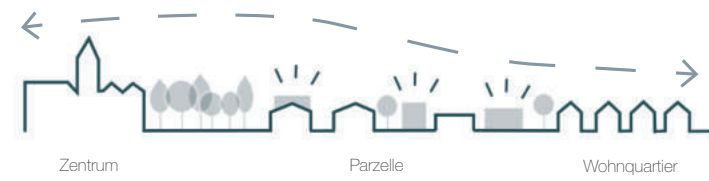
differenzierte
Nachbarschaften



fließende
Übergänge

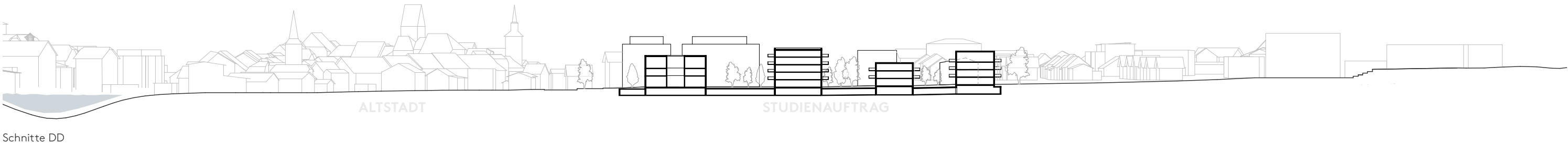
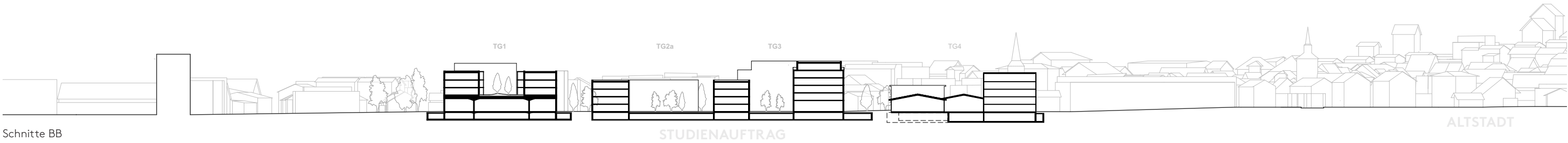


02 FLIESSENDE ÜBERGÄNGE

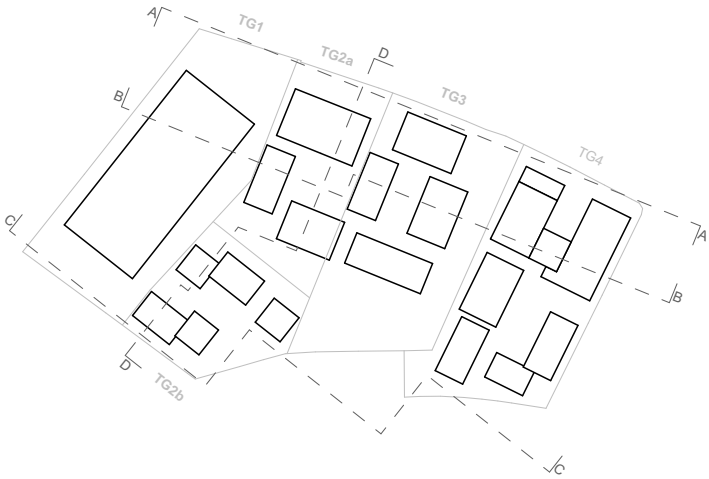


Schema Bezüge und Durchwegung

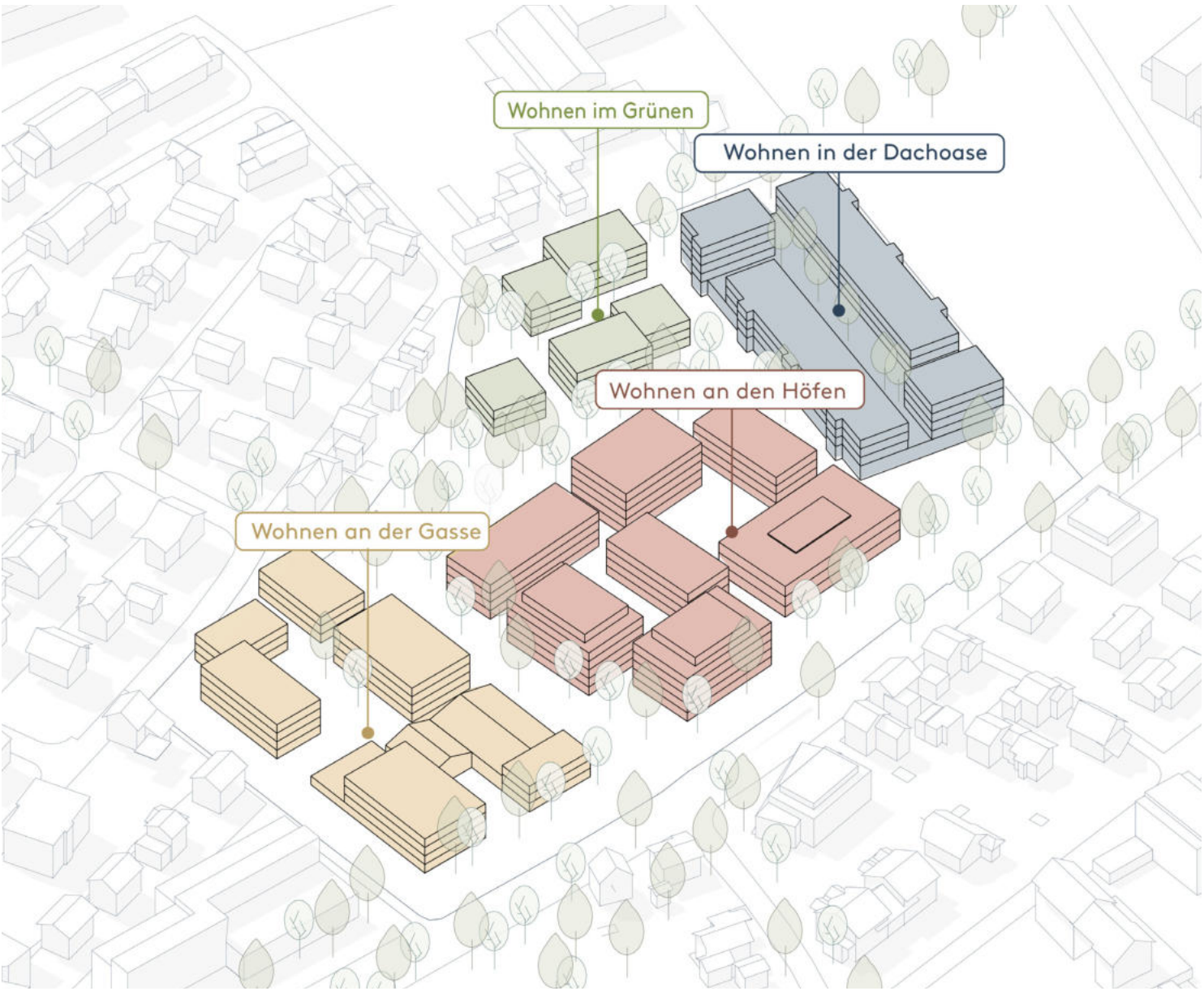
KONTEXT



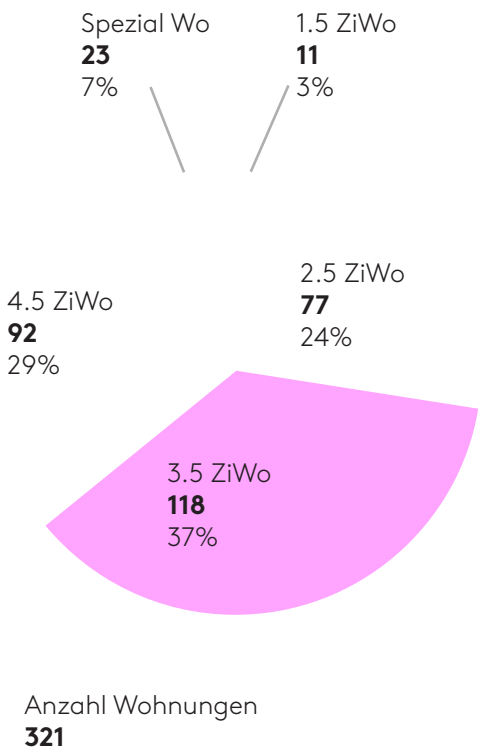
Schnitte Quartier



03 VIELFÄLTIGE NACHBARSCHAFTEN



Schema vier Nachbarschaften



Wohnen an den Höfen



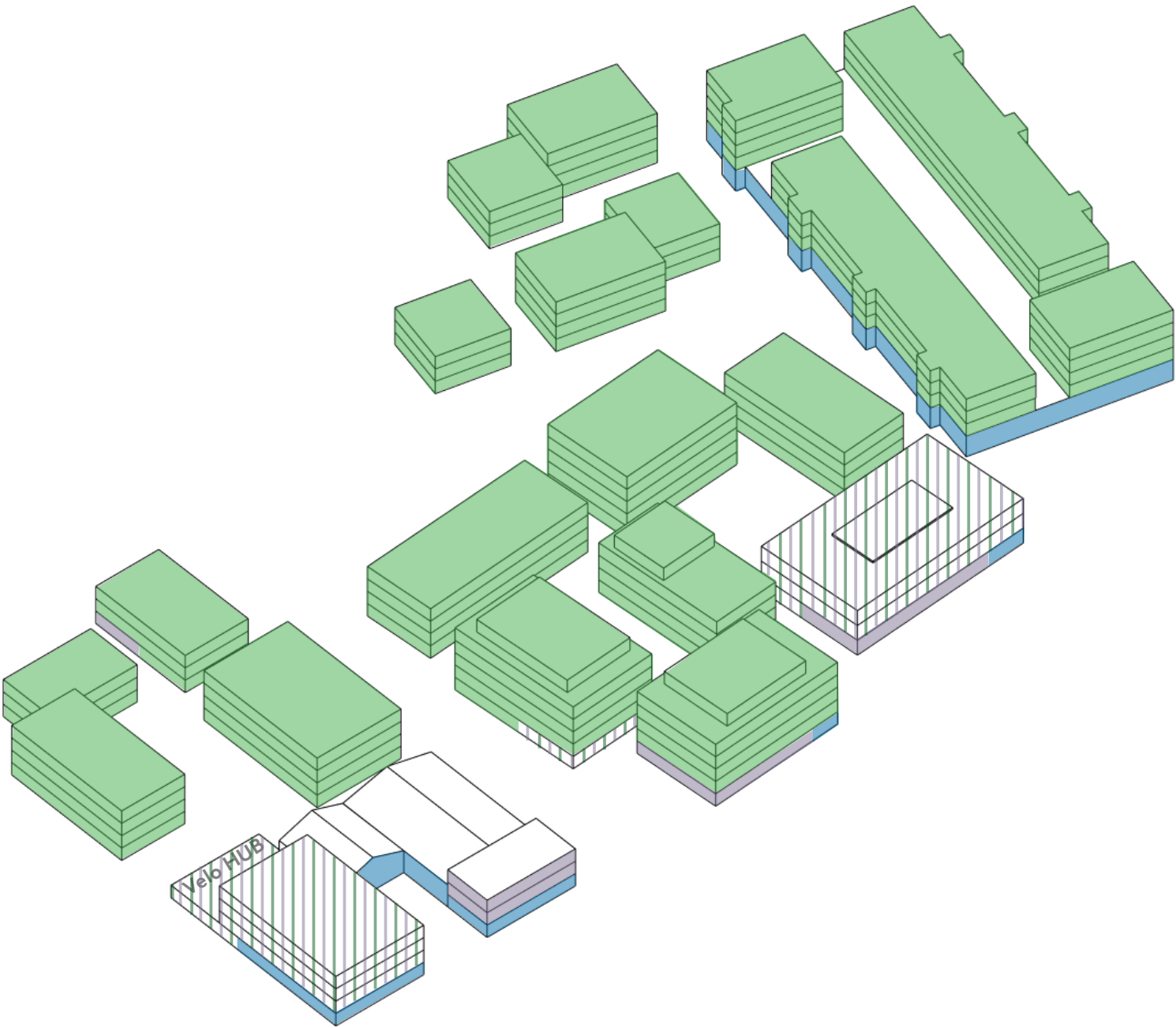
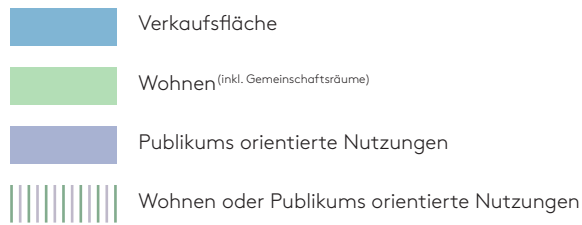
Wohnen im Grünen



Wohnen an der Gasse

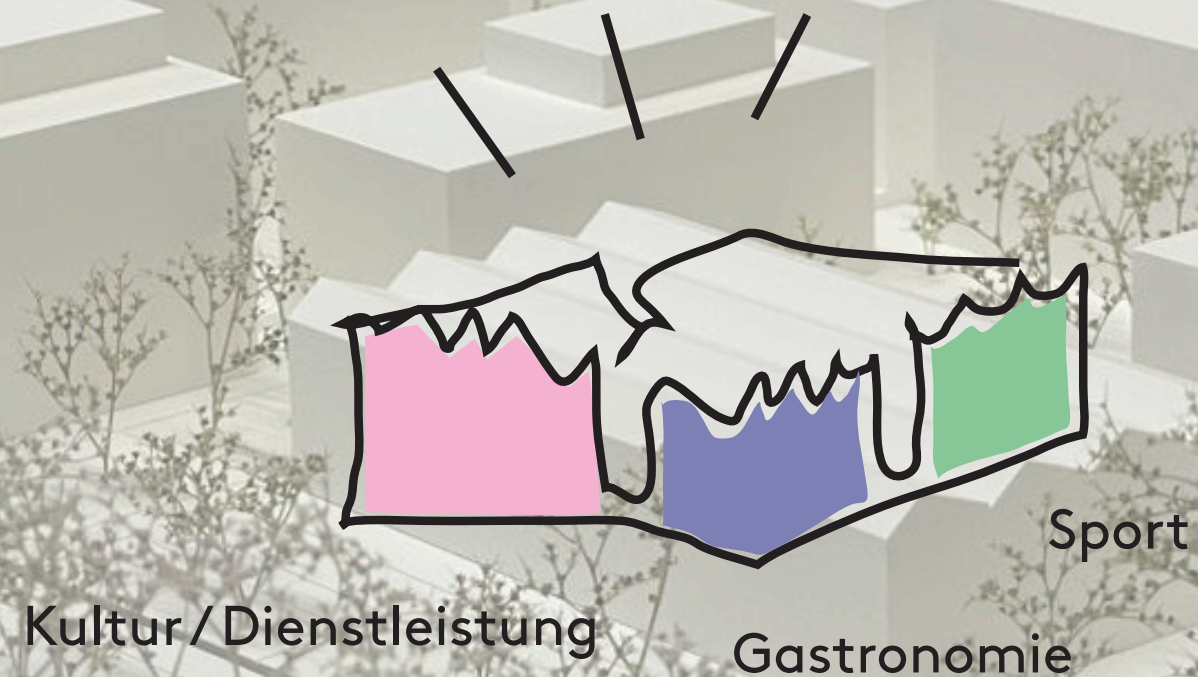


04 NUTZUNGSVERTEILUNG



05 COMPACTUSHALLLE

Die neue Compactus Halle vereint **industrielle Geschichte, aktives kulturelles Leben, lokale Gastronomie und Natur** in einem kompakten und leicht zugänglichen Gebäude.



VISION - Ein Ort für Gemeinschaft, Inklusion und lokale Vernetzung

Multifunktionsräume

Expo
Konzerte
Musik
Workshops
Temporäre Interventionen

Praxis

Therapie
Bewegung
Physio
Gruppentherapie
Tierarzt

Büro

Verwaltungen
Sitzungen
Beratung

Sport

Fitness
Skatepark
Boulderhalle
Spielfelder
Garderobe
Duschen

Mietbare Räume

Sitzungen
Feste
Informelle Treffen

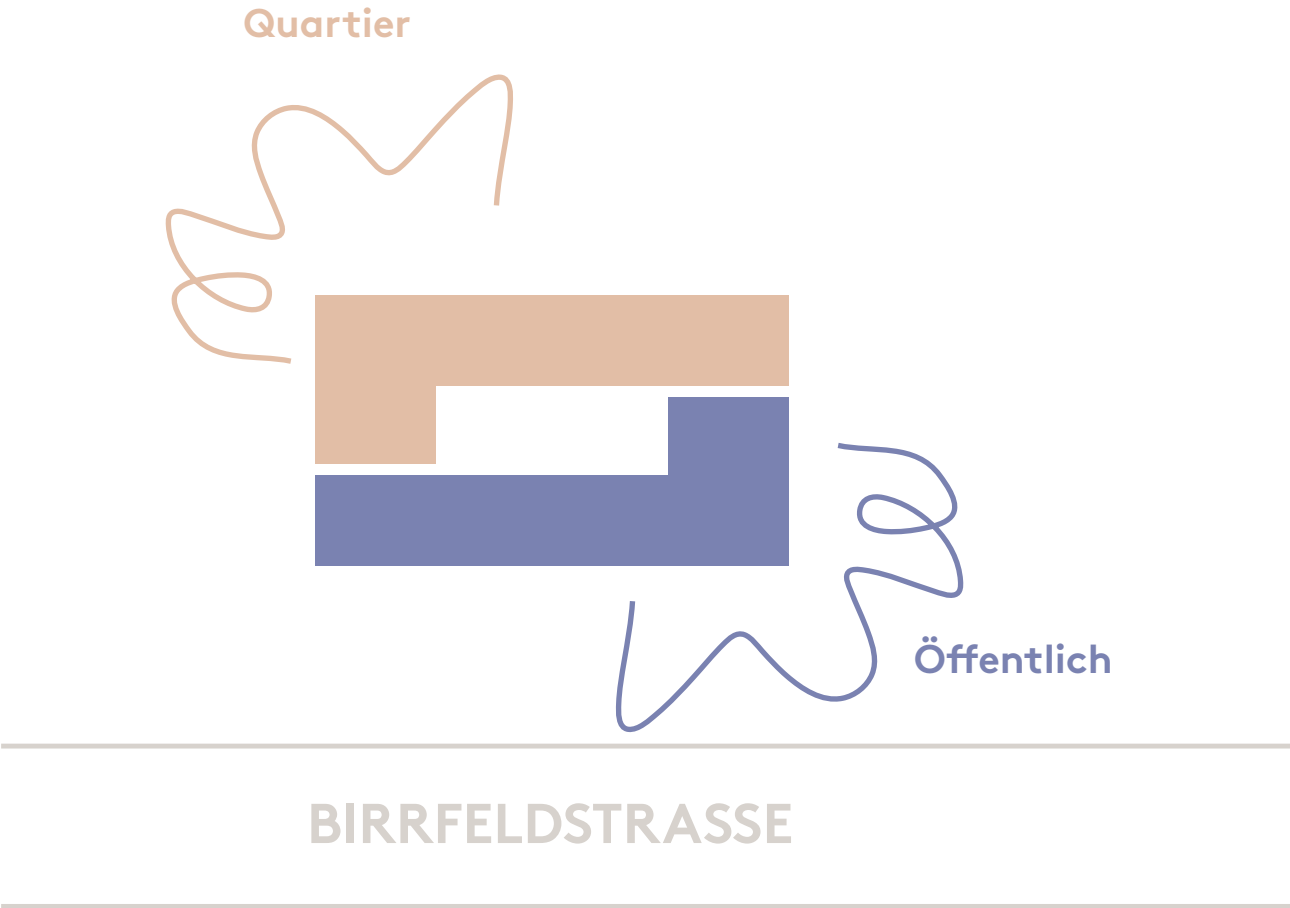
Gastronomie

Kiosk
Restaurant
Foodtruck

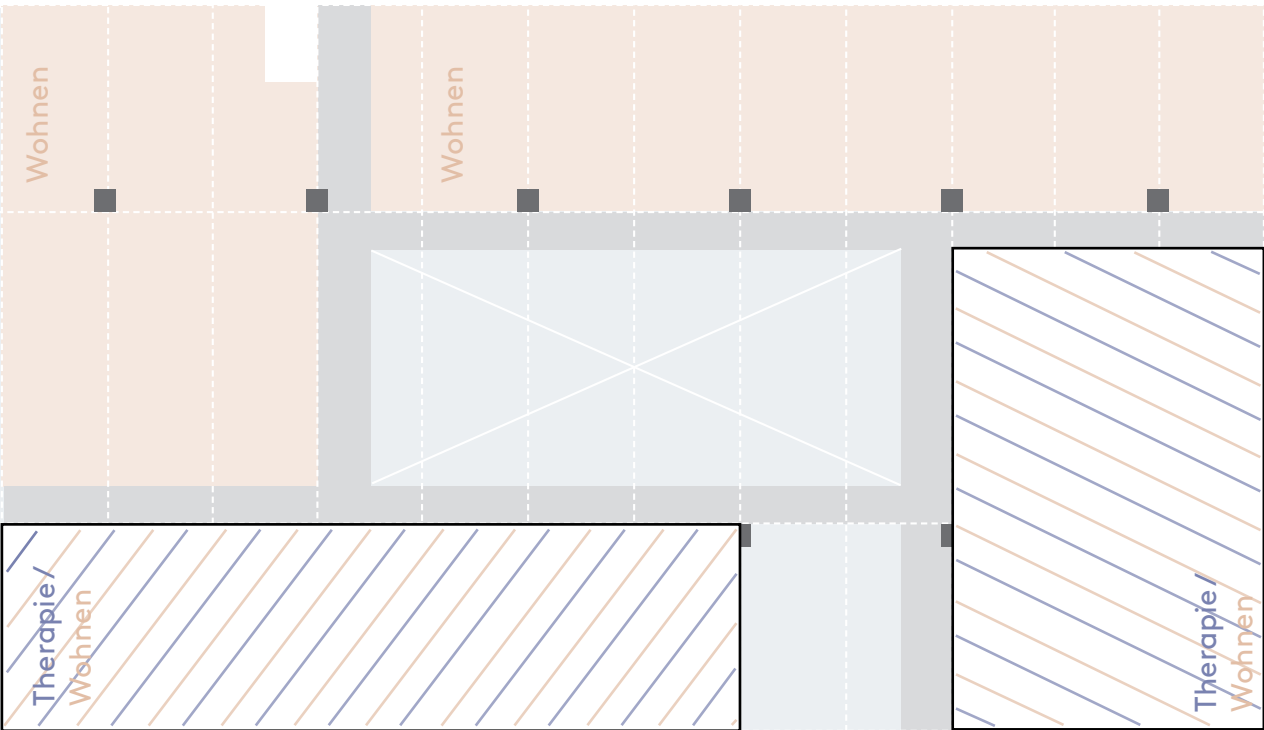
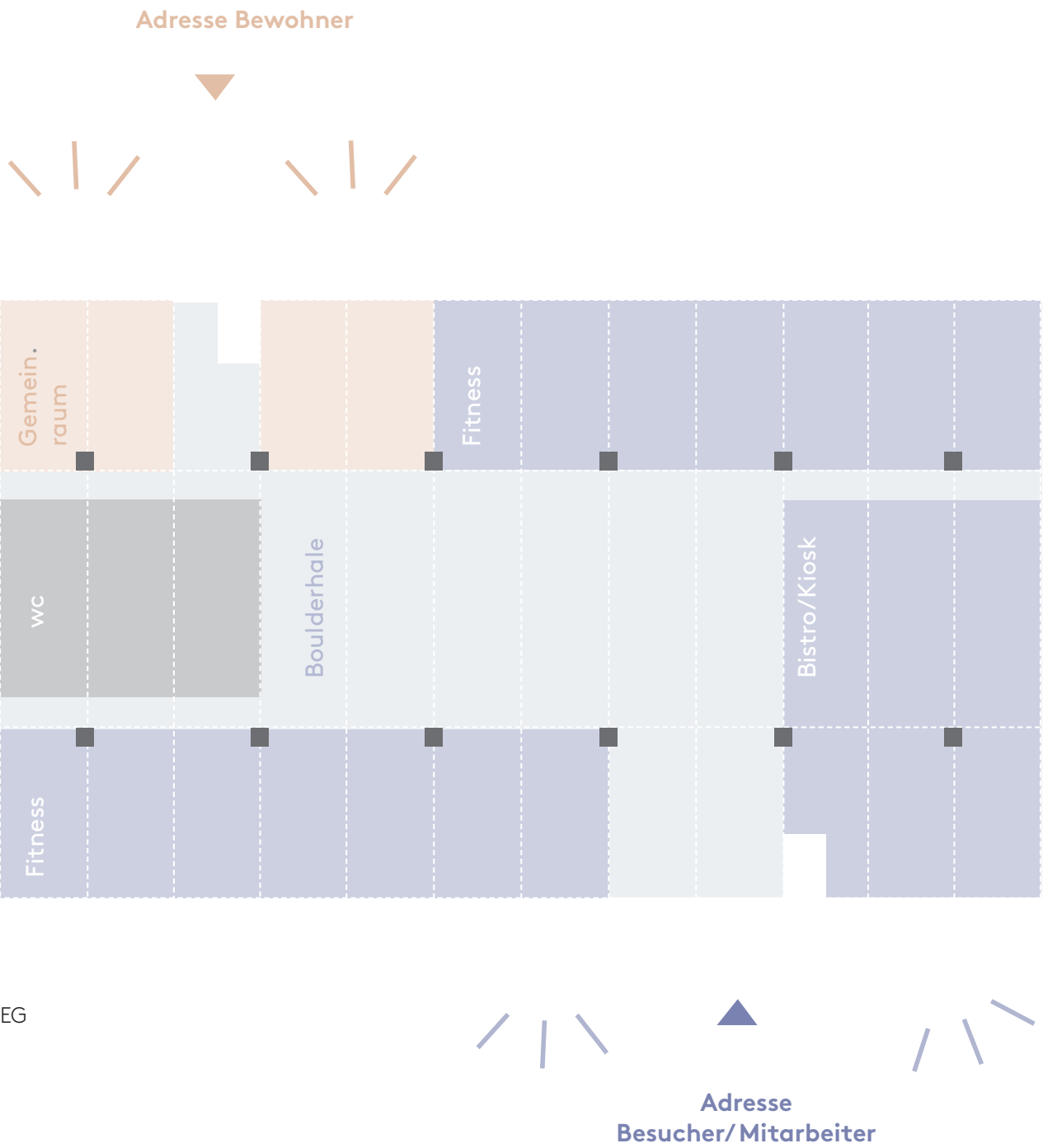
Treffpunkte

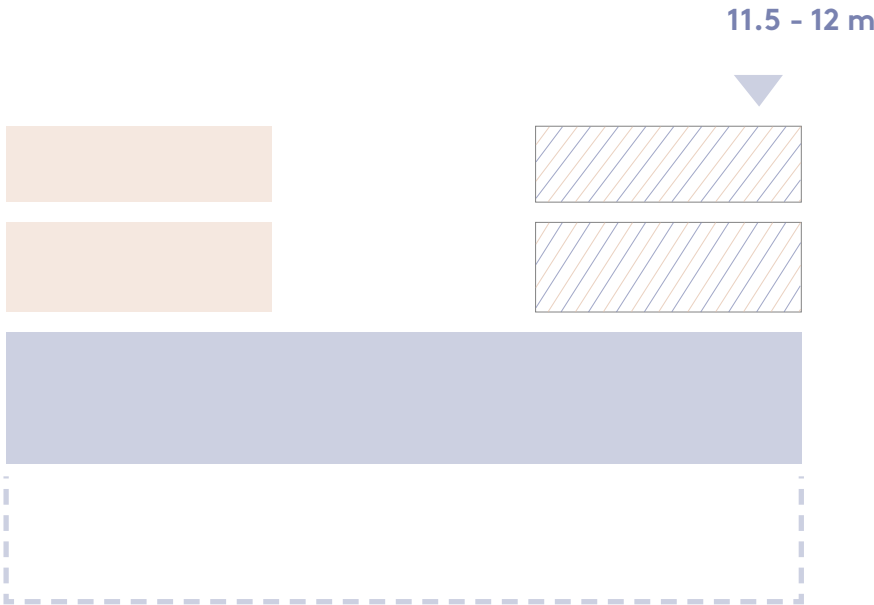


KONZEPT



- >> Neubau
- >> Compact
- >> Flexible
- >> Umnutzbar
- >> Viel Nutzung
- >> Wohnungen möglich
- >> Fitness Studio





- >> max. 3 Geschosse
- >> max. 12 meter
- >> max. 2'700 m²
- >> UG möglich
- >> Wohnungen möglich
- >> Fitness Studio im EG

GF 2'500-2'700

06 FREIRAUM UND LANDSCHAFT

ÖFFENTLICH / HALBÖFFENTLICH / PRIVAT



DURCHWEGUNG



QUALITÄTEN UND FUNKTIONEN

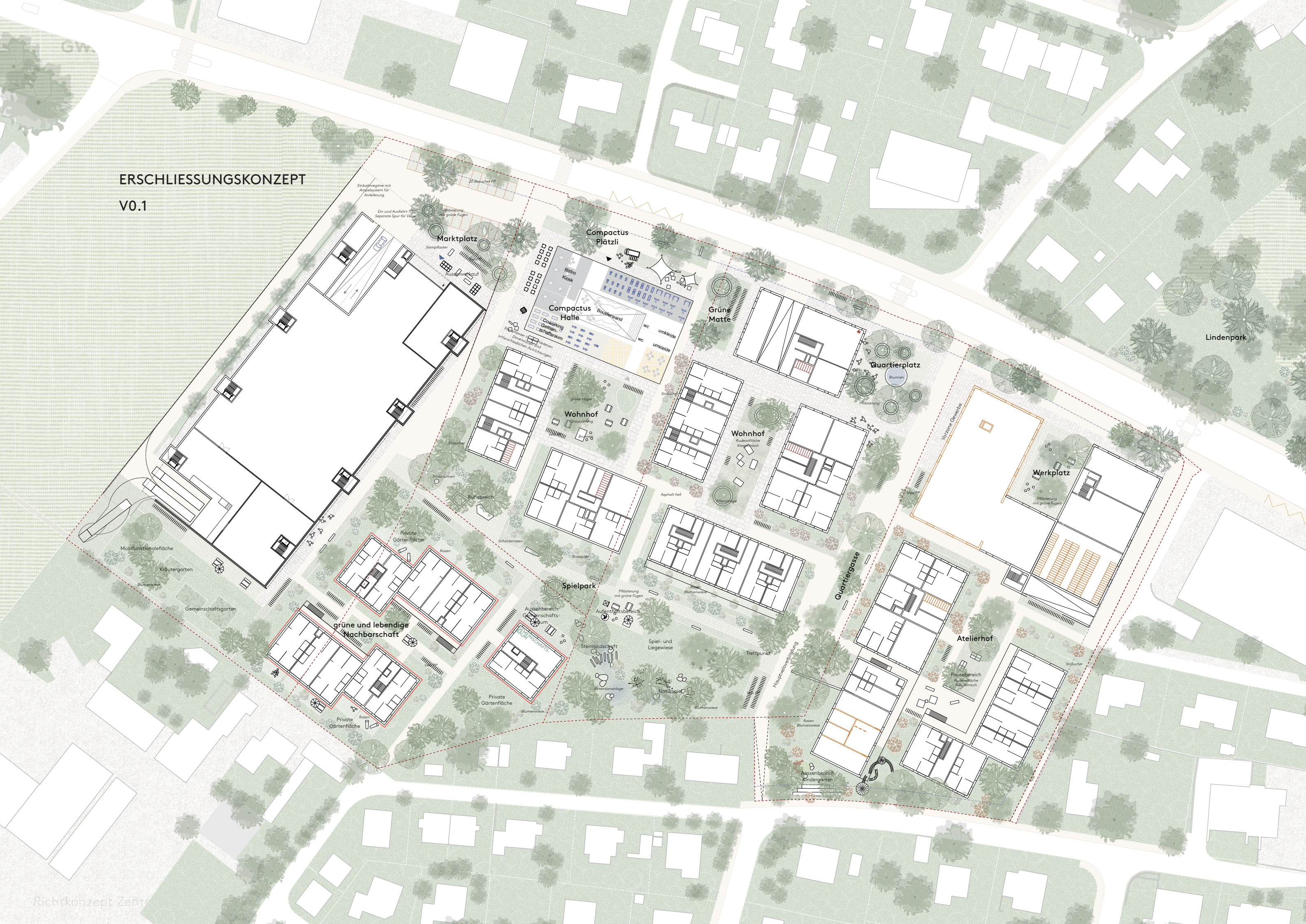


SPIELFLÄCHE

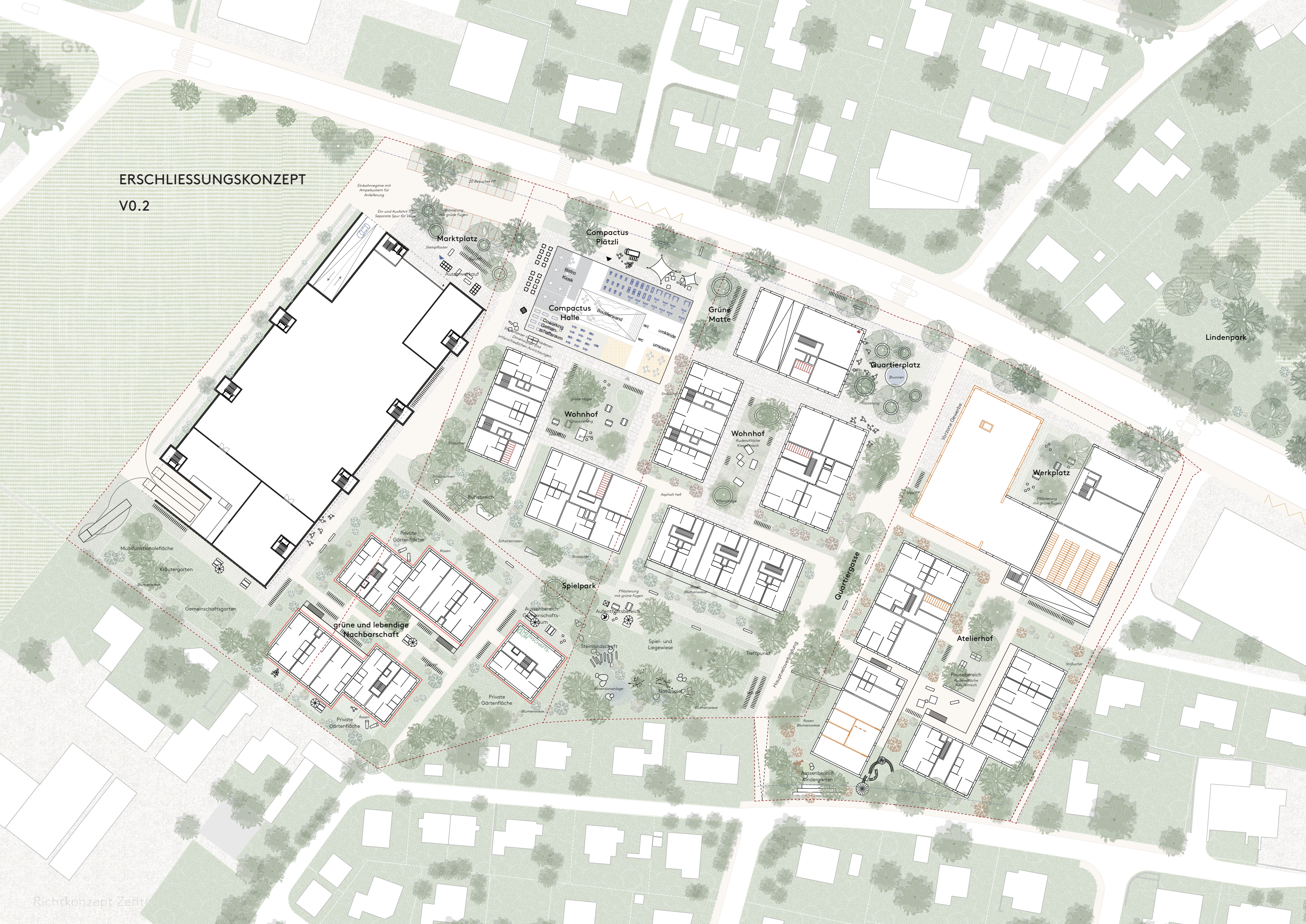


ERSCHLISSUNGSKONZEPT

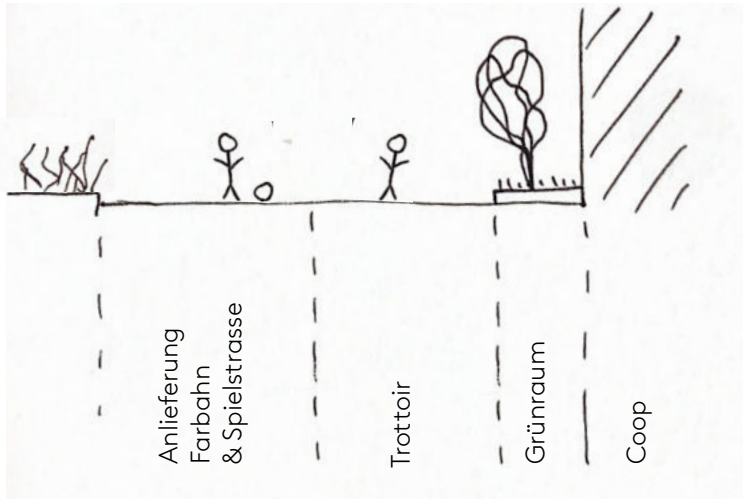
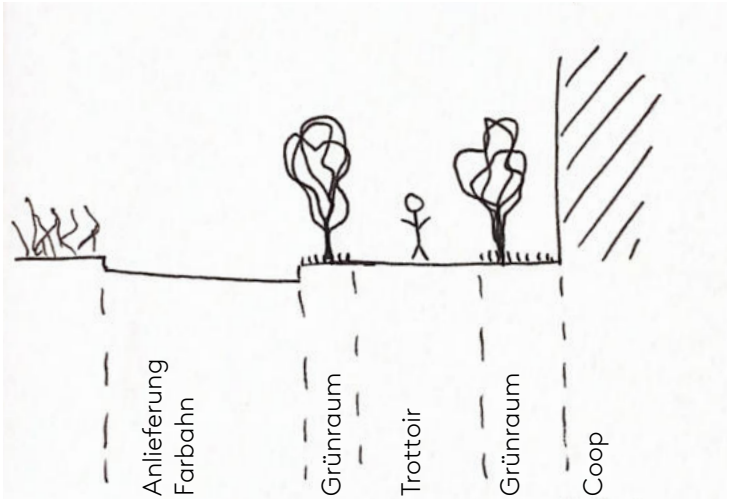
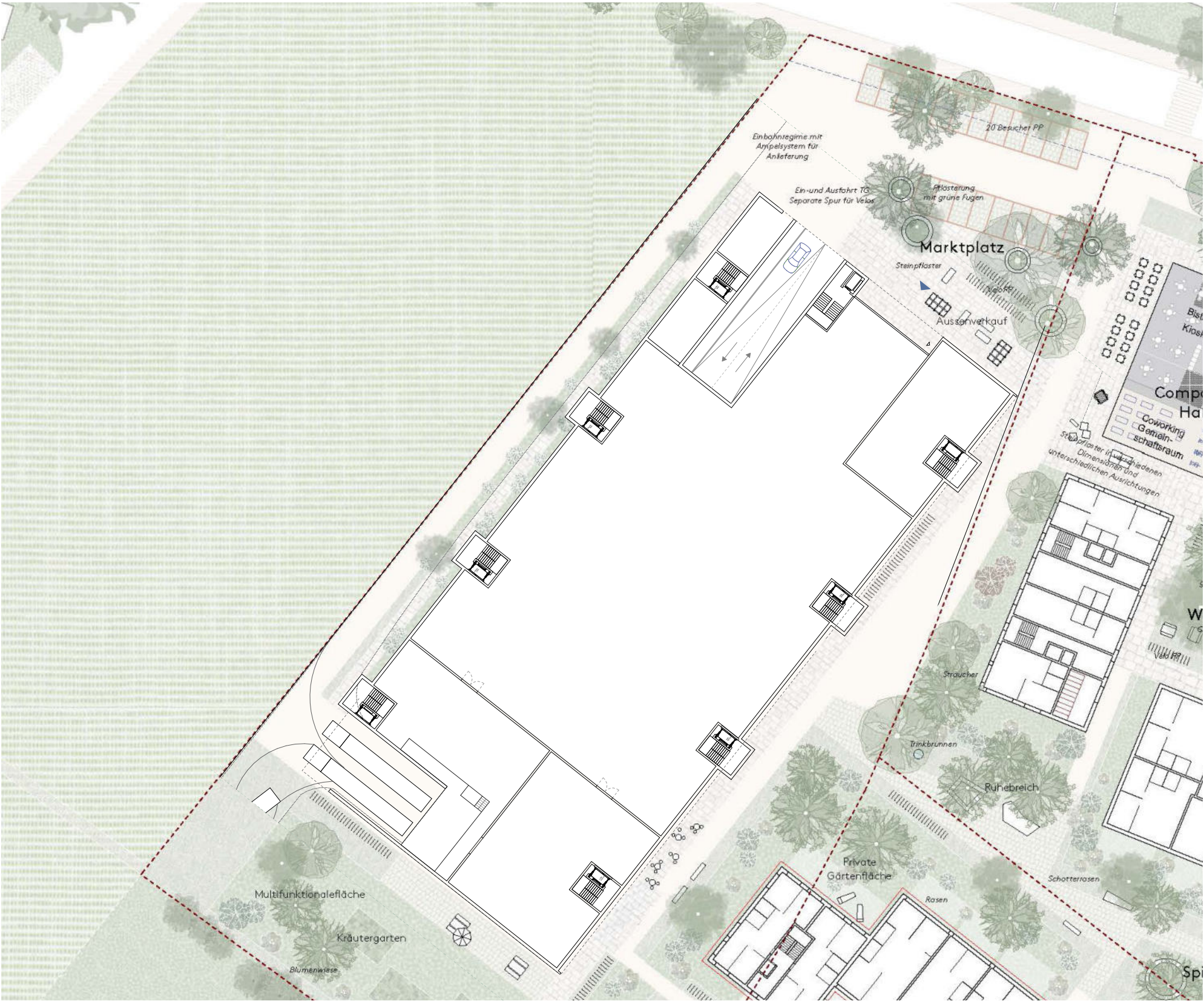
V0.1



V0.2

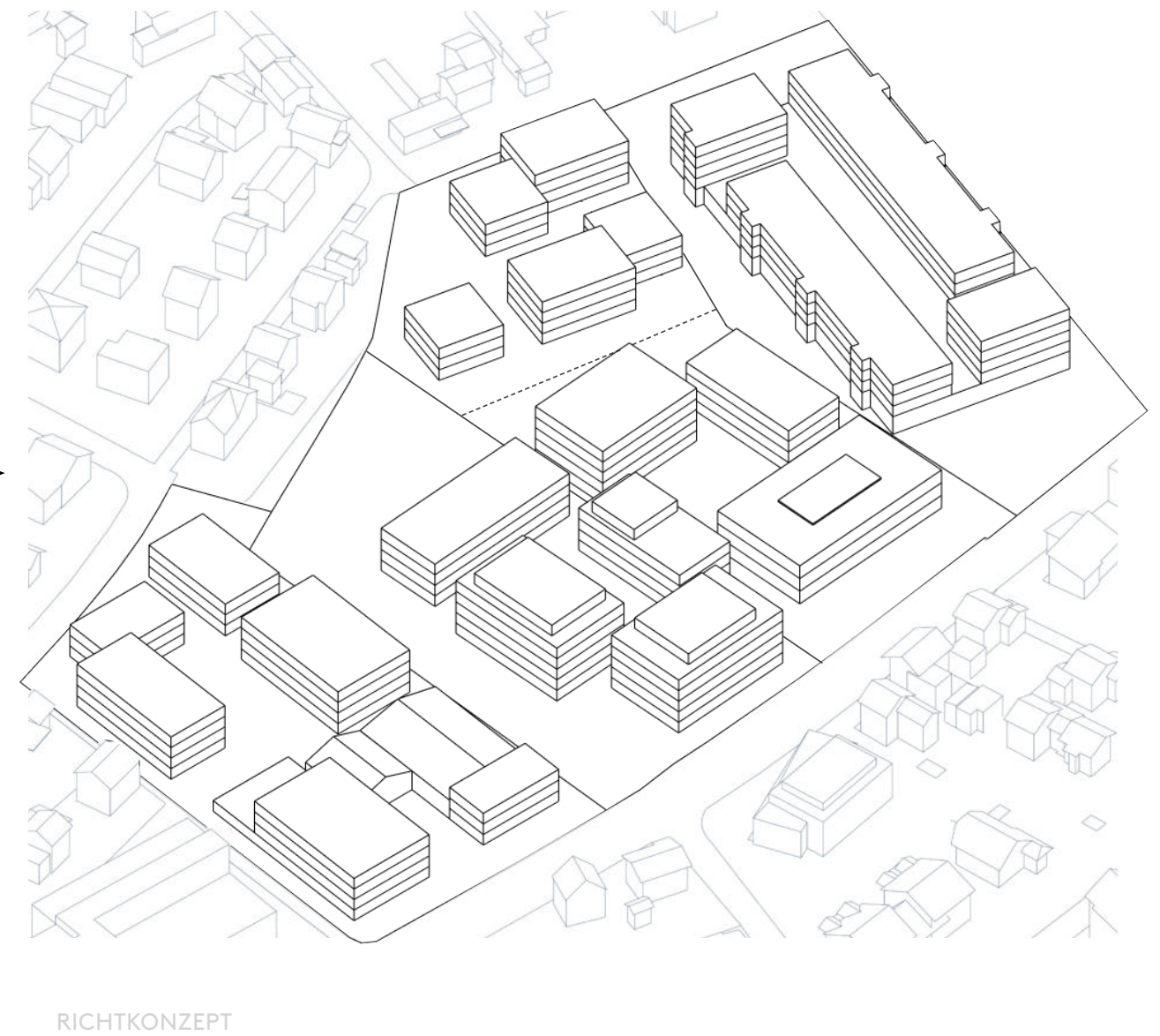
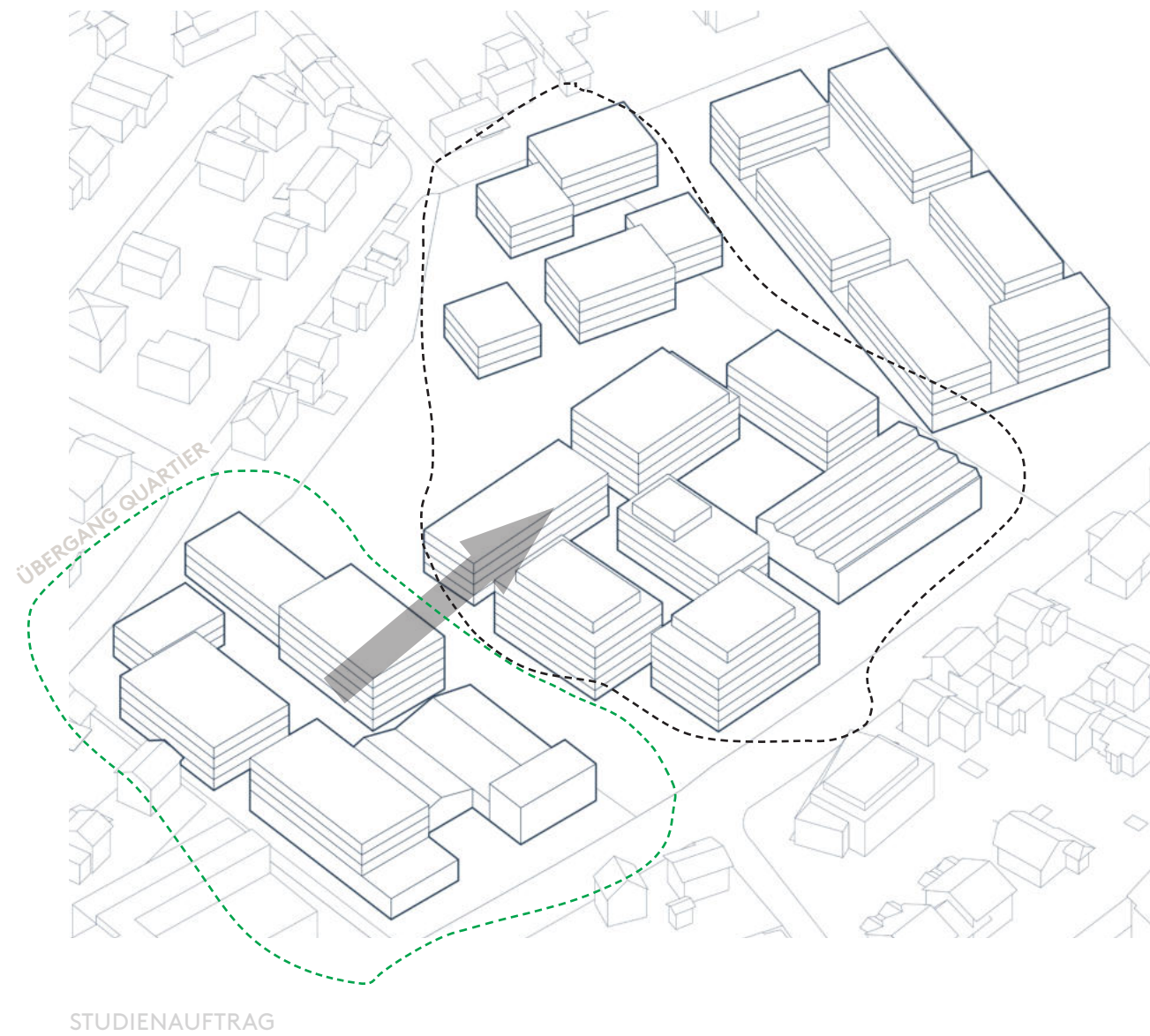


FOKUS WEST TG1

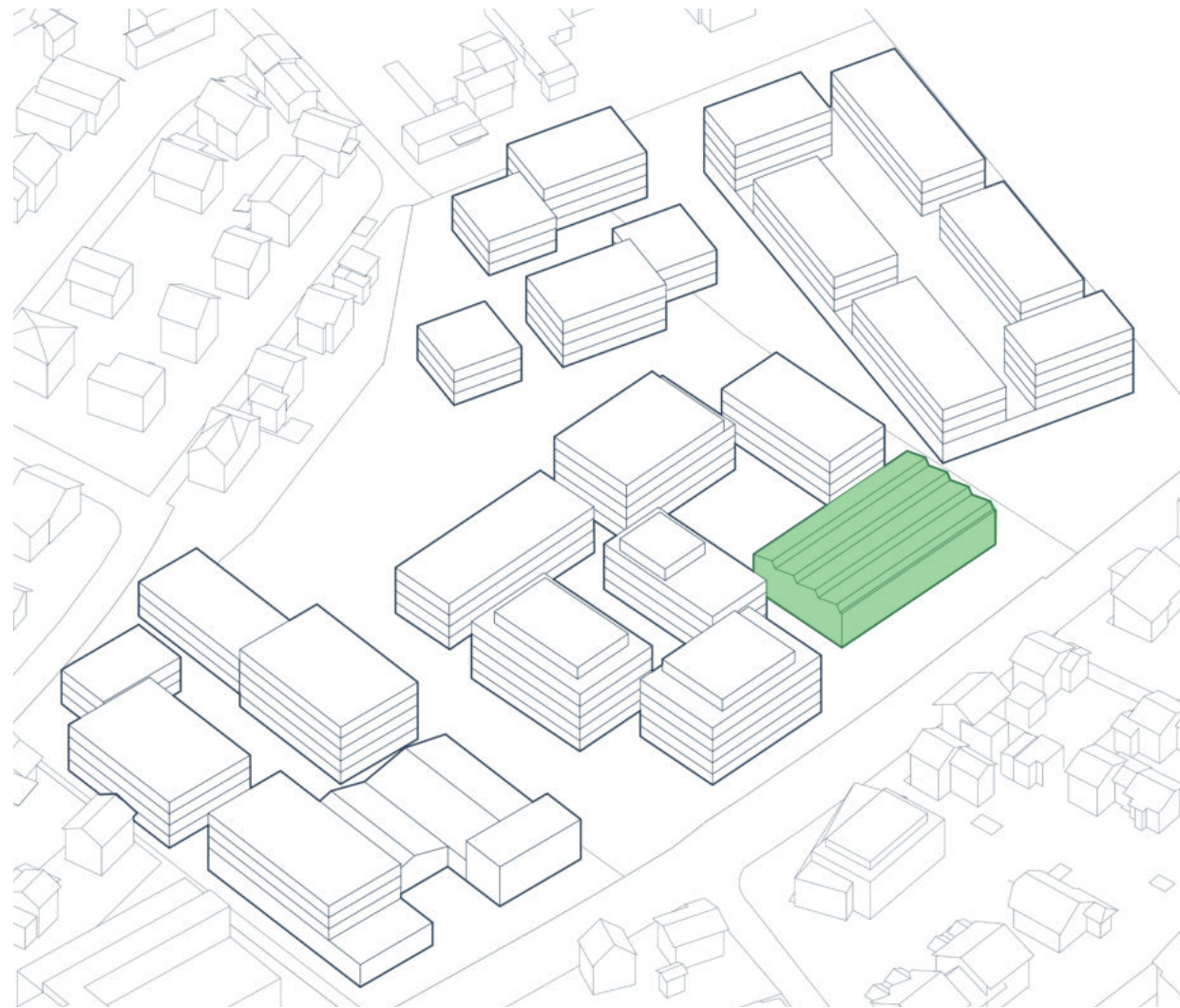


07 VOM STUDIENAUFTRAG ZUM RICHTKONZEPT

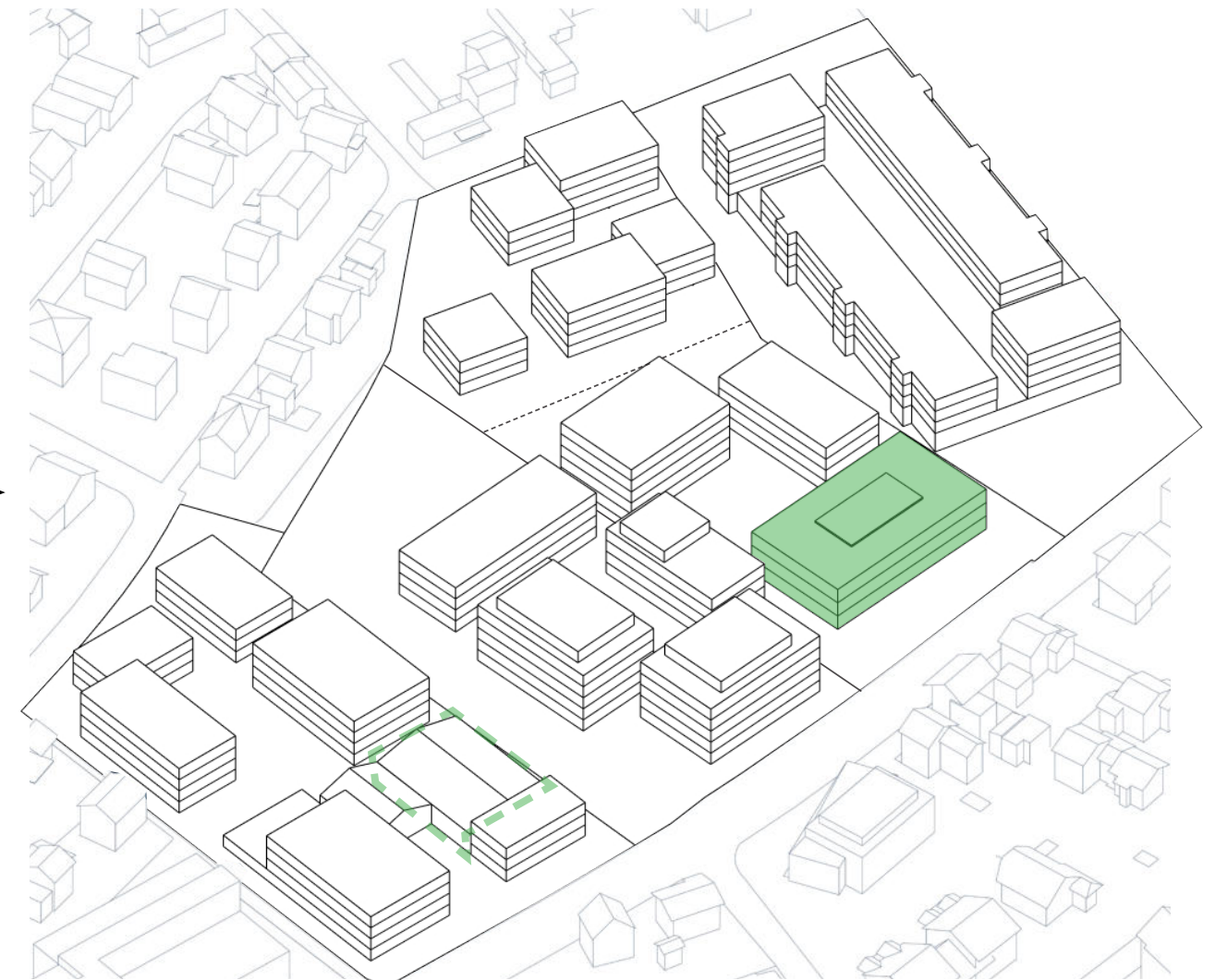
REDUKTION BAULICHE DICHTUNG TG 4 >> TG 2 UND 3 ERHÖHEN



COMPACTUSHALLE: ERSATZNEUBAU

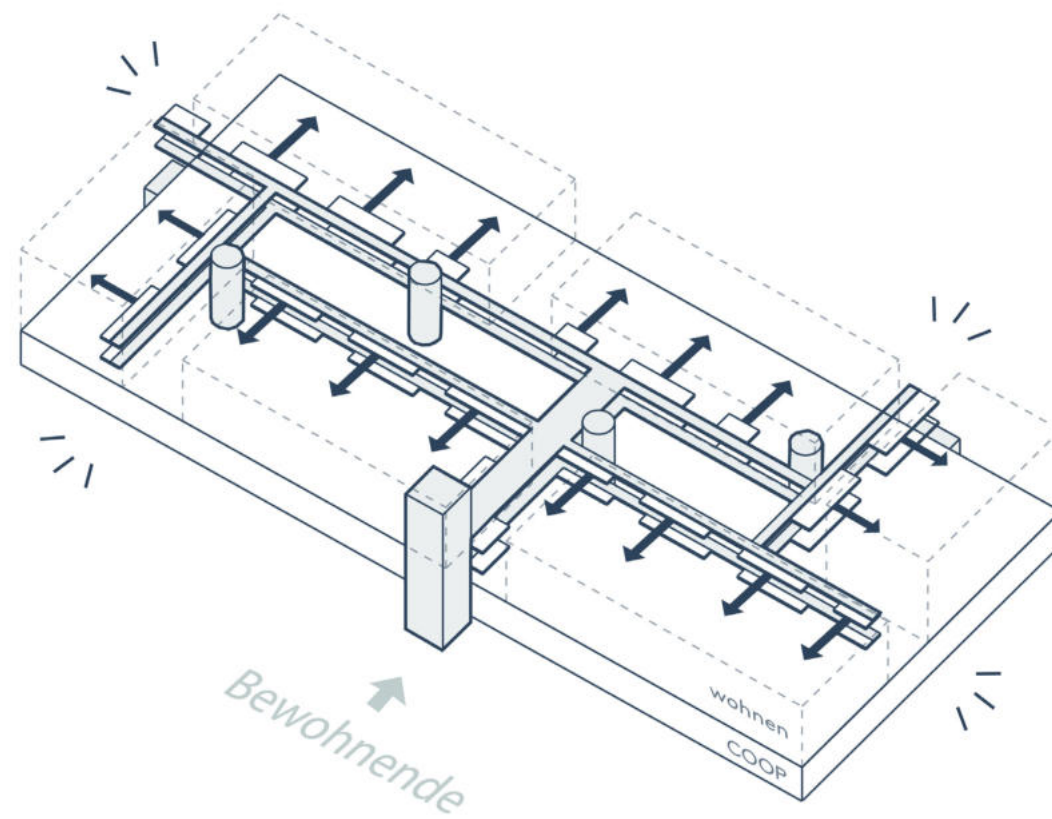


STUDIENAUFTRAG

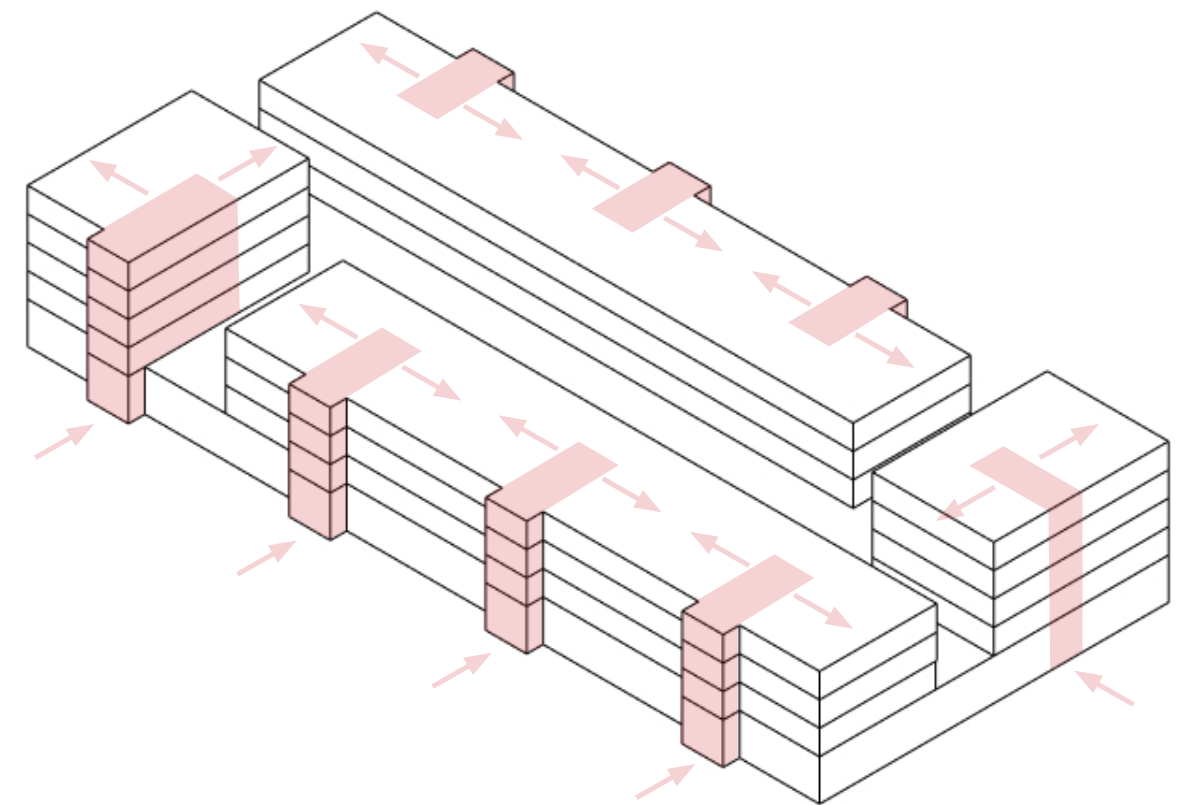


RICHTKONZEPT

TG 1: ANPASSUNG ADRESSIERUNG UND ERSCHLIESSUNG

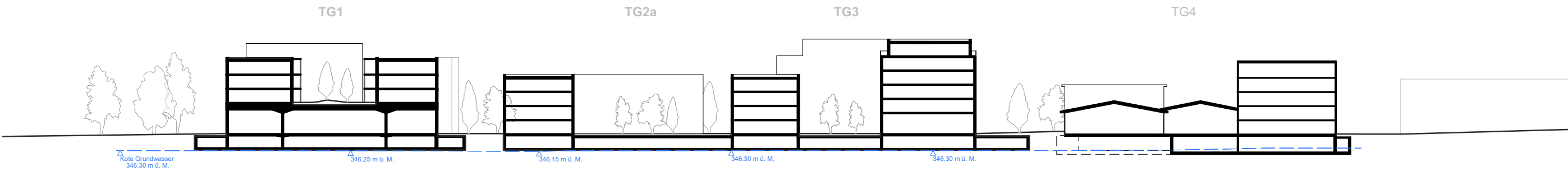


STUDIENAUFTRAG

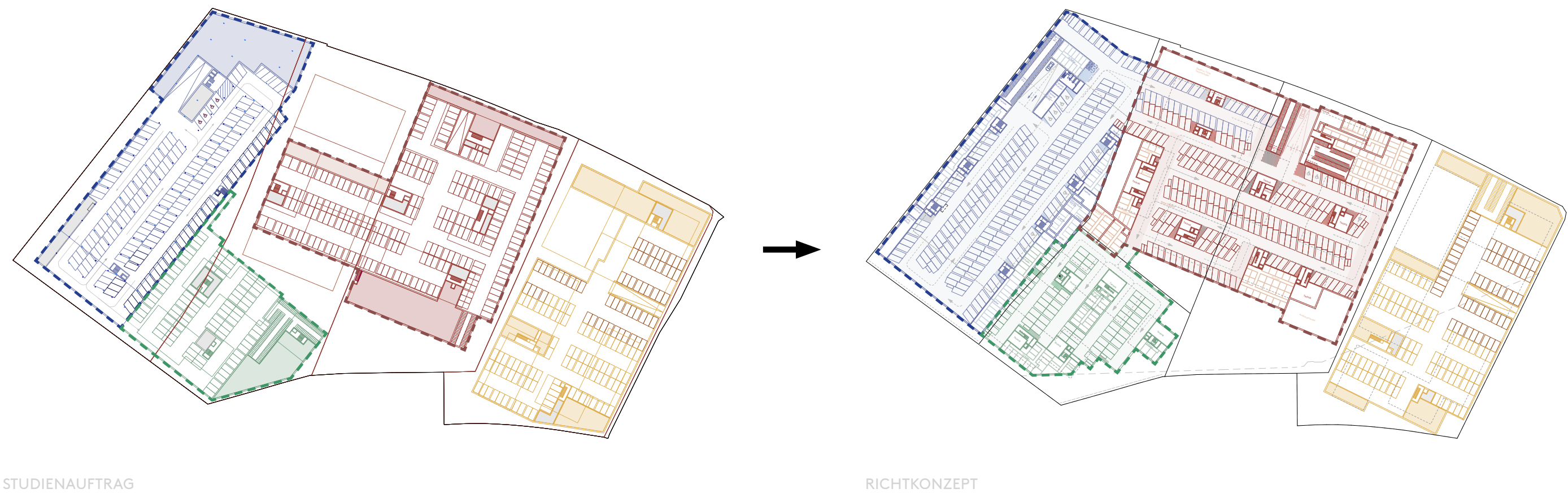


RICHTKONZEPT

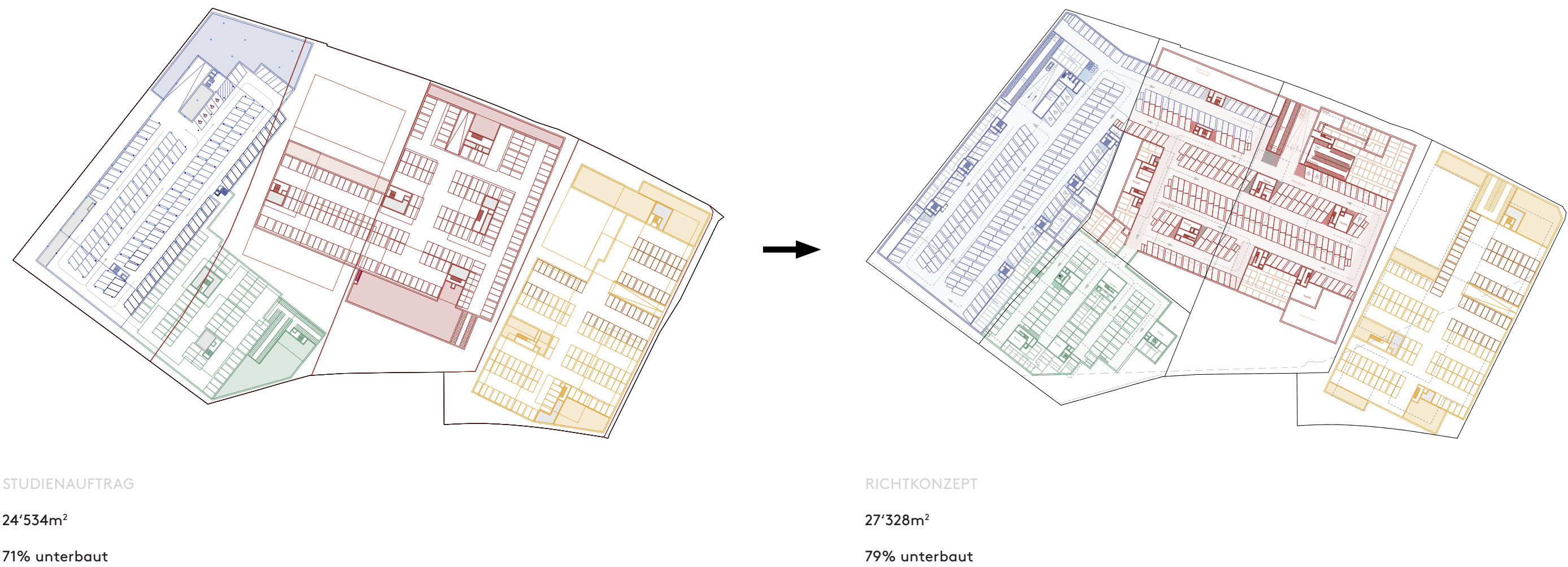
GRUNDWASSER: PROJEKT MUSS VOLLSTÄNDIG ÜBER MITTLEREM GRUNDWASSERSPIEGEL LIEGEN



PARKIERUNG: ETAPPIERUNG DER PARKFELDER

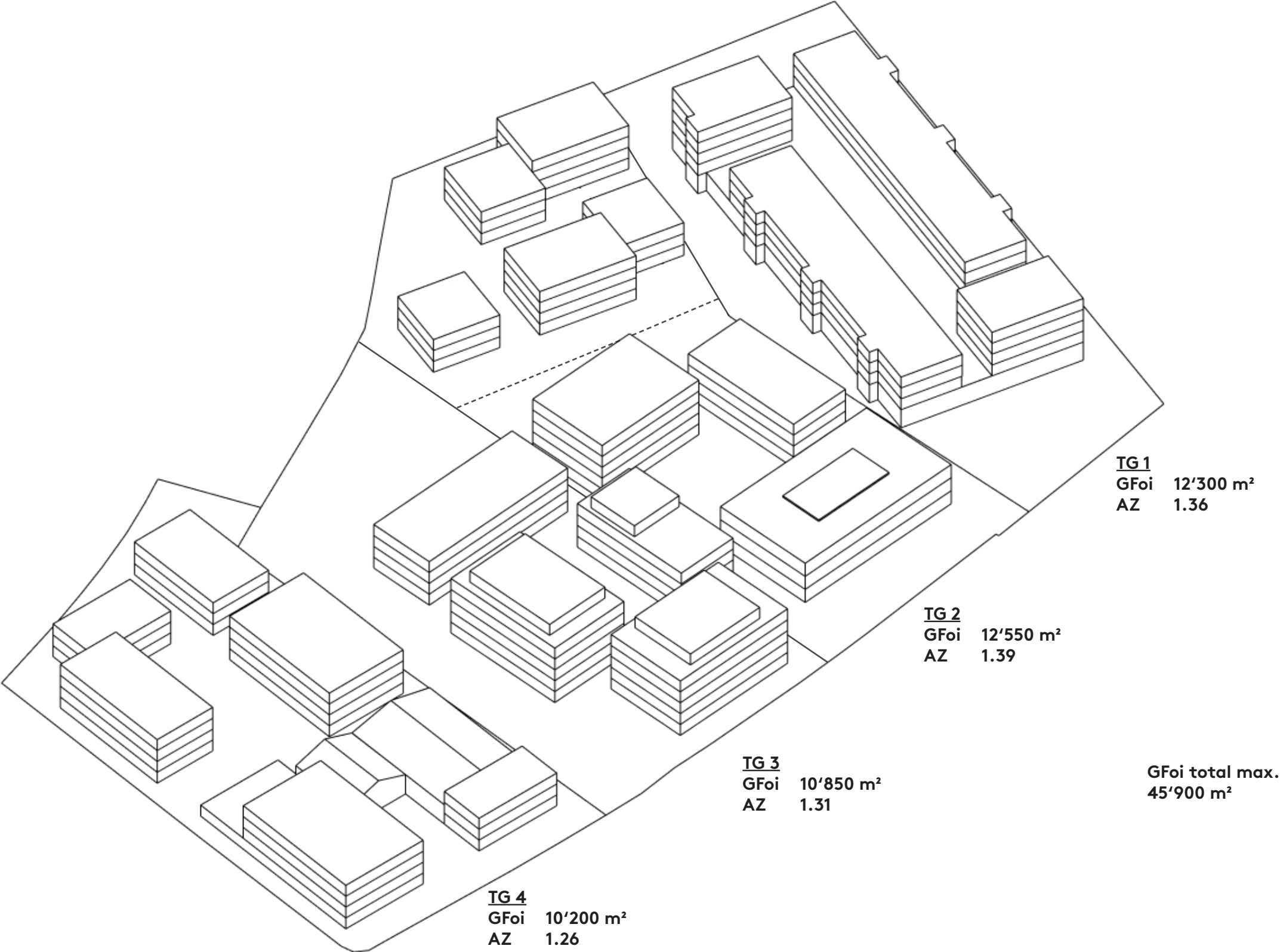


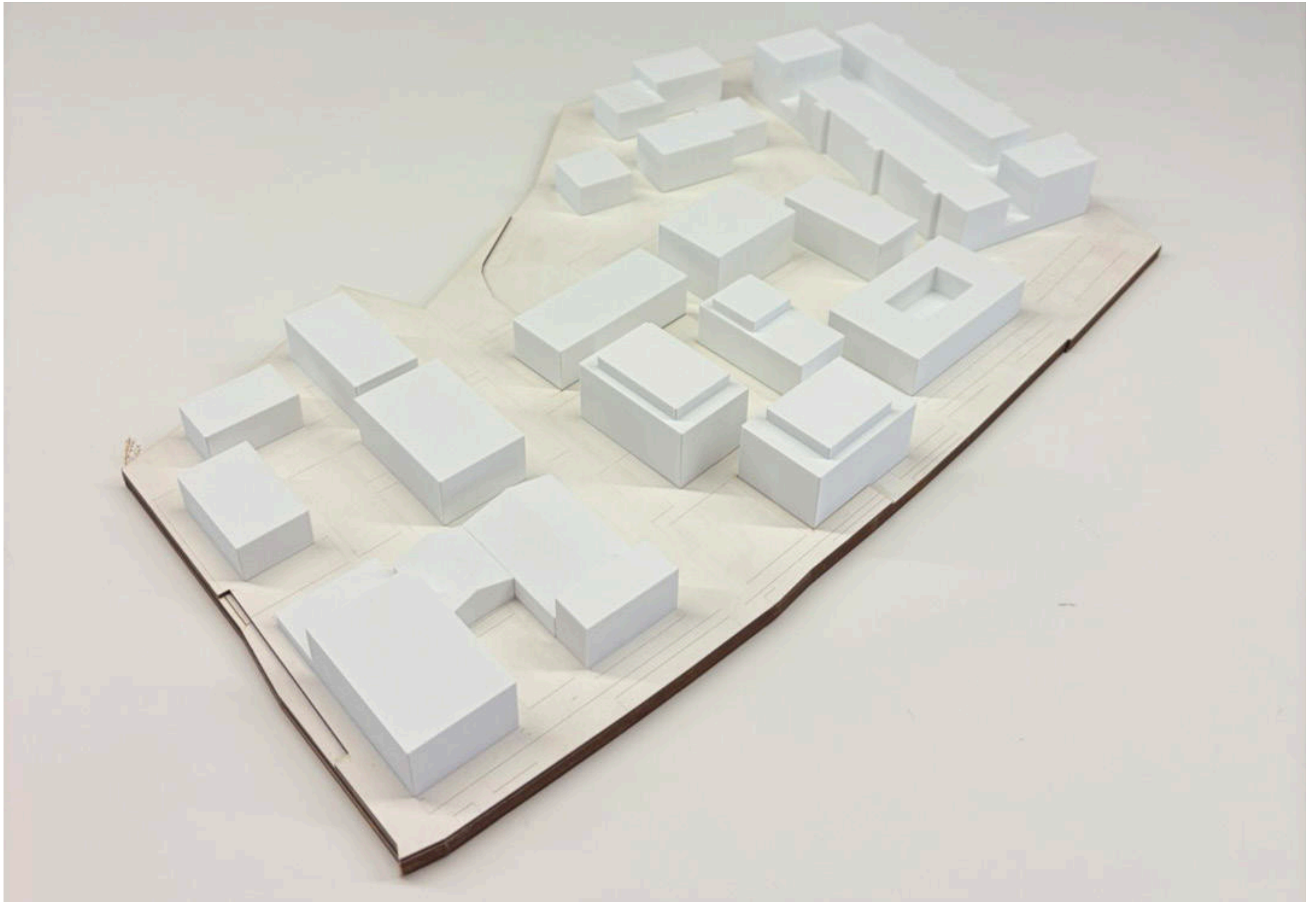
UNTERBAUTER BEREICH: REDUKTION NICHT MÖGLICH



RICHTKONZEPT

08 TEILGEBIETE UND DICHTEVERTEILUNG



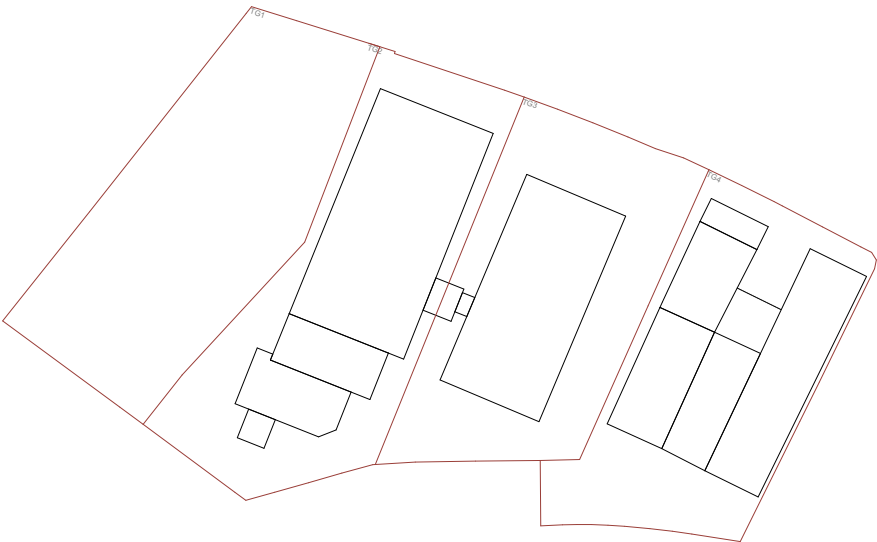


DICHTEVERTEILUNG IM PLAN (RELEVANT FÜR GESTALTUNGSPLÄNE)

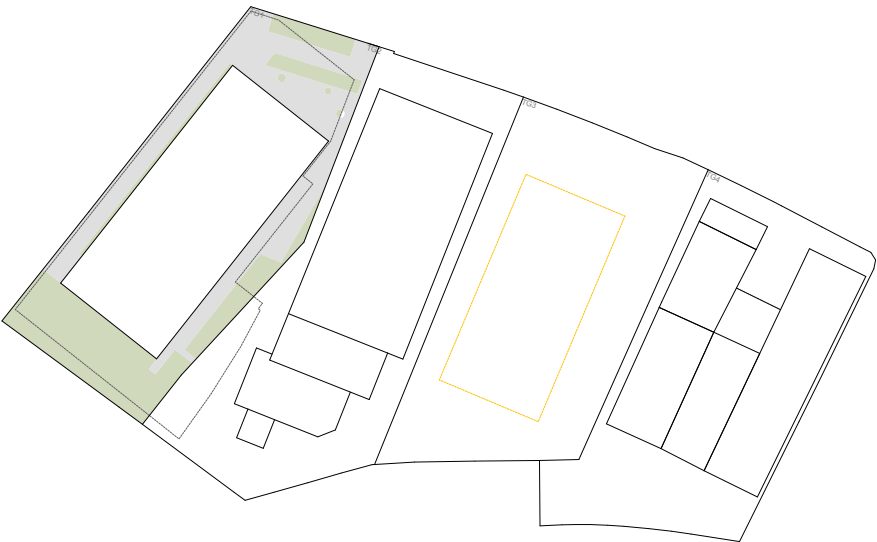


09 ETAPPIERUNG

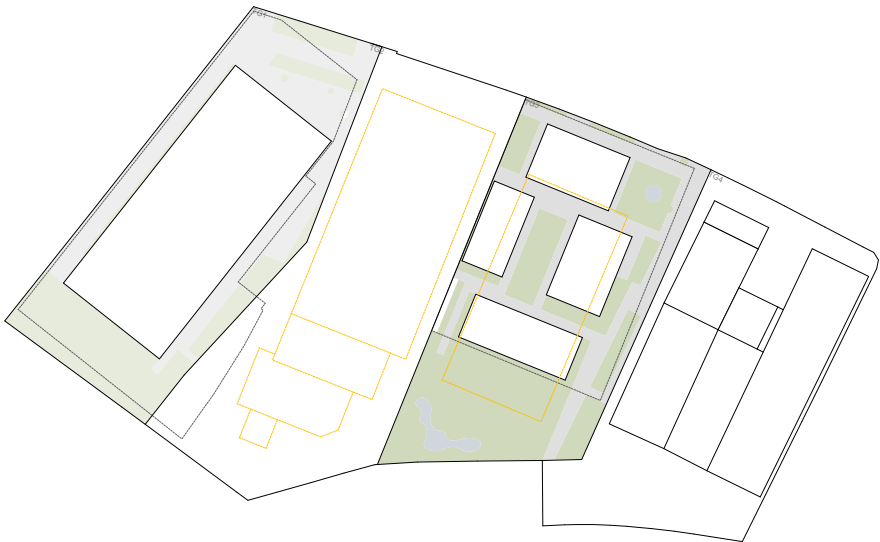
Bestand



Etappe 1: ab 2028 - 2030



Etappe 2: ab 2030 - 2032



Etappe 3: ab 2032 - 2034



Etappe 4: ab 2034

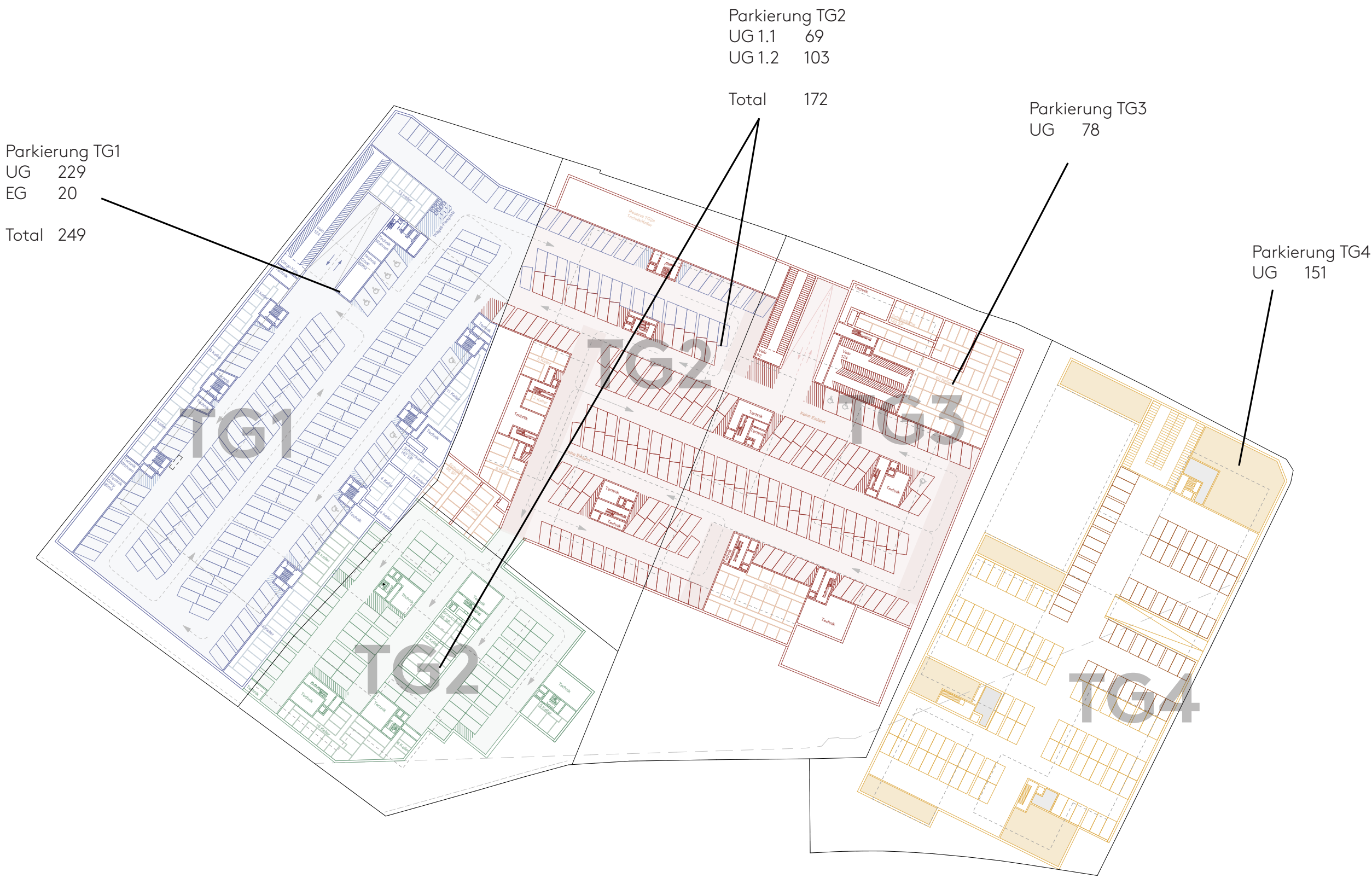


Gesamt



10 UNTERGESCHOSS | PARKIERUNG

UNTERGESCHOSS PAP



UNTERGESCHOSS PAP

PAP - Überarbeitung

TG1	249
TG2	172
TG3	78
TG4	151

TOTAL 650

Grundlage kommunaler Richtplan:

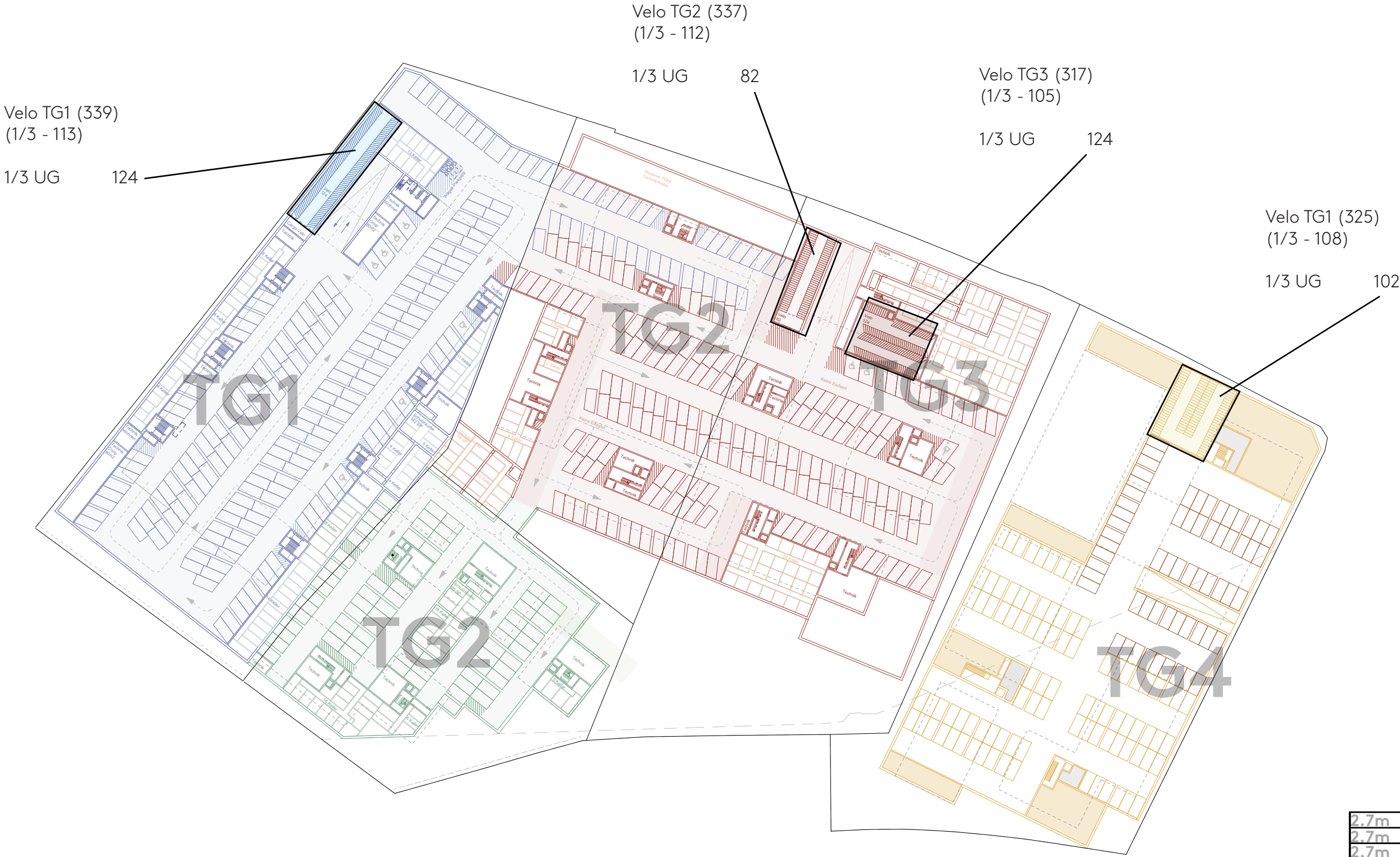
Personenwagen:
Faktor 70% von 1 PAP/Wohnung

Veloabstellplätze:
1 VAP pro Zimmer

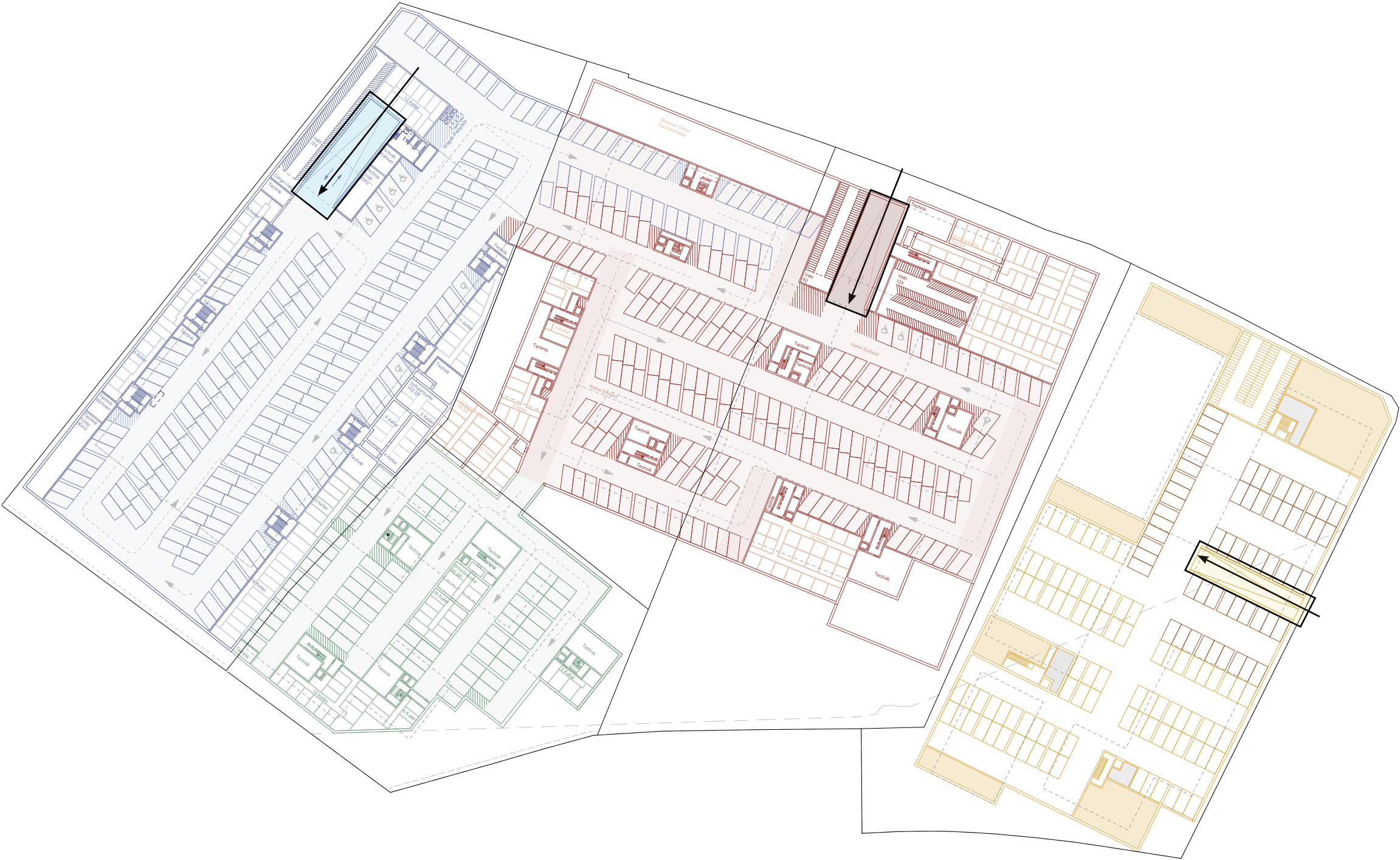
Formular Parkplatzberechnung

Zusammenfassung					
Personenwagen-Abstellplätze (PAP)					
Wohnnutzungen	Teilgebiet 1	Teilgebiet 2	Teilgebiet 3	Teilgebiet 4	alle Teilgebiete
Bewohnende	51 PAP	56 PAP	63 PAP	56 PAP	226 PAP
Besuchende	6 PAP	6 PAP	7 PAP	6 PAP	25 PAP
Total Wohnnutzungen	57 PAP	62 PAP	70 PAP	62 PAP	251 PAP
Nicht-Wohnnutzungen					
Beschäftigte	39 PAP	28 PAP	8 PAP	21 PAP	96 PAP
Kundschaft	150 PAP	15 PAP	18 PAP	69 PAP	252 PAP
Total Nicht-Wohnnutzungen	189 PAP	43 PAP	26 PAP	90 PAP	348 PAP
öffentliche Parkfelder					
Total öffentliche Parkfelder	0 PAP	0 PAP	0 PAP	60 PAP	60 PAP
Total (Wohnen + Nicht-Wohnen+ öffentliche Parkfelder)	246 PAP	105 PAP	96 PAP	212 PAP	659 PAP
Veloabstellplätze (VAP)					
Wohnnutzungen					
Bewohnende + Besuchende	252 VAP	297 VAP	306 VAP	282 VAP	1137 VAP
Total Wohnnutzungen	252 VAP	297 VAP	306 VAP	282 VAP	1137 VAP
Nicht-Wohnnutzungen					
Beschäftigte	19 VAP	14 VAP	4 VAP	10 VAP	47 VAP
Kundschaft	68 VAP	26 VAP	7 VAP	33 VAP	134 VAP
Total Nicht-Wohnnutzungen	87 VAP	40 VAP	11 VAP	43 VAP	181 VAP
Total (Wohnen + Nicht-Wohnen)	339 VAP	337 VAP	317 VAP	325 VAP	1318 VAP

UNTERGESCHOSS VAP



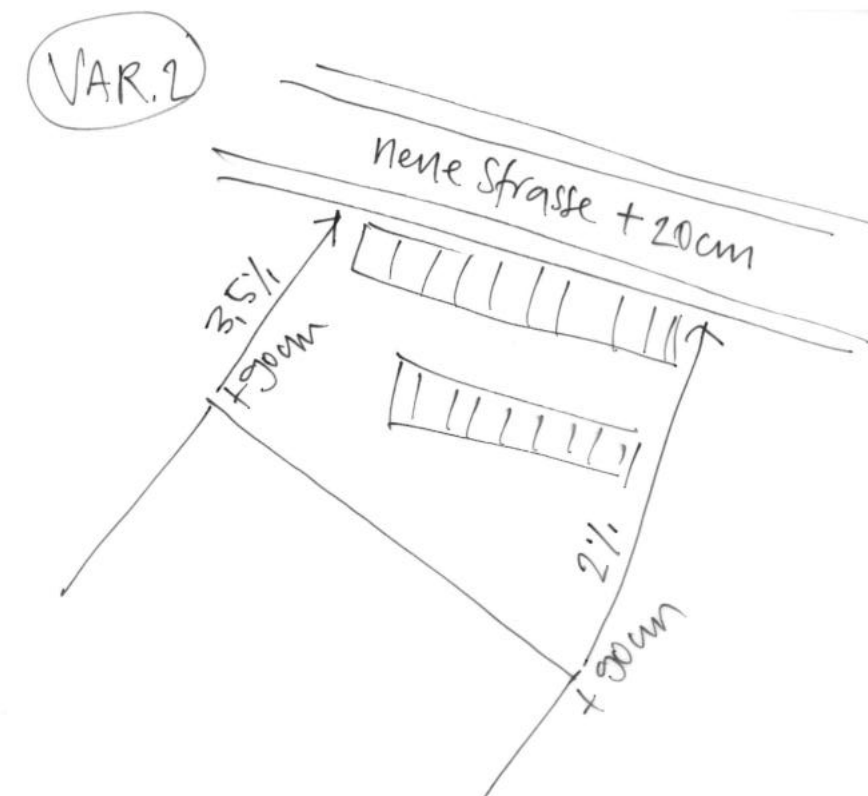
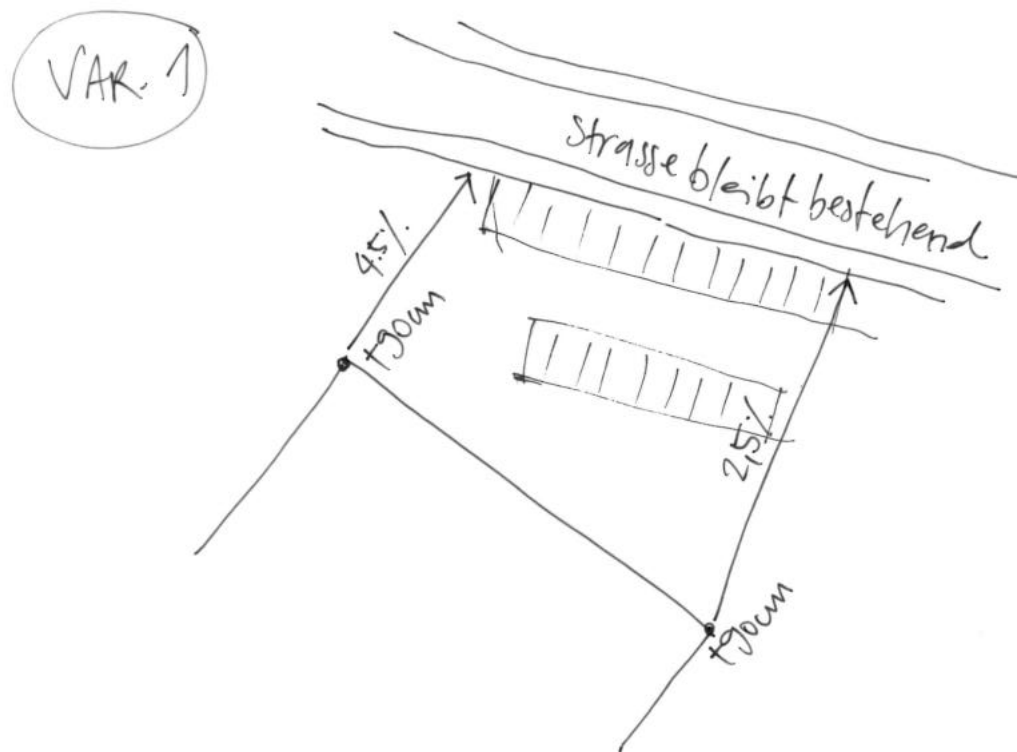
UNTERGESCHOSS - RAMPEN FÜR PAP & VAP



11 GRUNDWASSER

Optimierungsüberlegungen:

Wir sind zuversichtlich, dass durch eine Anpassung im Freiraum eine Lösung für das Grundwasserproblem gefunden werden kann. Diese Annahme kann in den weiteren Schritten vertieft und überprüft werden.



**B Jurybericht Studienauftrag Zentrumszone Birrfeldstrasse, Mellingen
(PLANAR, 13. Mai 2025)**

Zentrumszone Birrfeldstrasse, Mellingen

2-stufiger Studienauftrag mit Präqualifikation auf Einladung

Bericht des Beurteilungsgremiums

13. Mai 2025



Inhalt

Ausgangslage und Anlass des Verfahrens	5
Aufgabenstellung	8
Ablauf und Bestimmungen zum Verfahren	13
Vorprüfung und Beurteilung 1. Stufe (Städtebau)	16
Vorprüfung und Beurteilung 2. Stufe (Projekt)	18
Empfehlungen der Jury	20
Würdigung	21
Genehmigung	22
Projektbeschriebe Stufe 1	24
Projektbeschriebe Stufe 2	53

Auftraggeberin

Tierstein AG, Frick

Verfahrensbegleitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73
8055 Zürich

Oliver Tschudin, Sarina Hächler, Lea Portmann

Ausgangslage und Anlass des Verfahrens

Zentrumsentwicklung

Mit der Fertigstellung der Umfahrungsstrasse von Mellingen im Herbst 2022 und entsprechender Veränderungen hinsichtlich des Verkehrs ergeben sich Potenziale für die Entwicklung und Aufwertung des Zentrumsbereichs der Gemeinde Mellingen. Im Sinne eines strategischen Planungsinstruments hat die Gemeinde 2023 ein städtebauliches Leitbild Zentrum erarbeitet, das die gewünschte, räumliche Entwicklung im Zentrum aufzeigt.

Eines der wichtigsten Entwicklungsgebiete («Zentrumszone Birrfeldstrasse») befindet sich westlich der Altstadt von Mellingen an der Birrfeldstrasse (in der nachfolgenden Abbildung rot markiert).

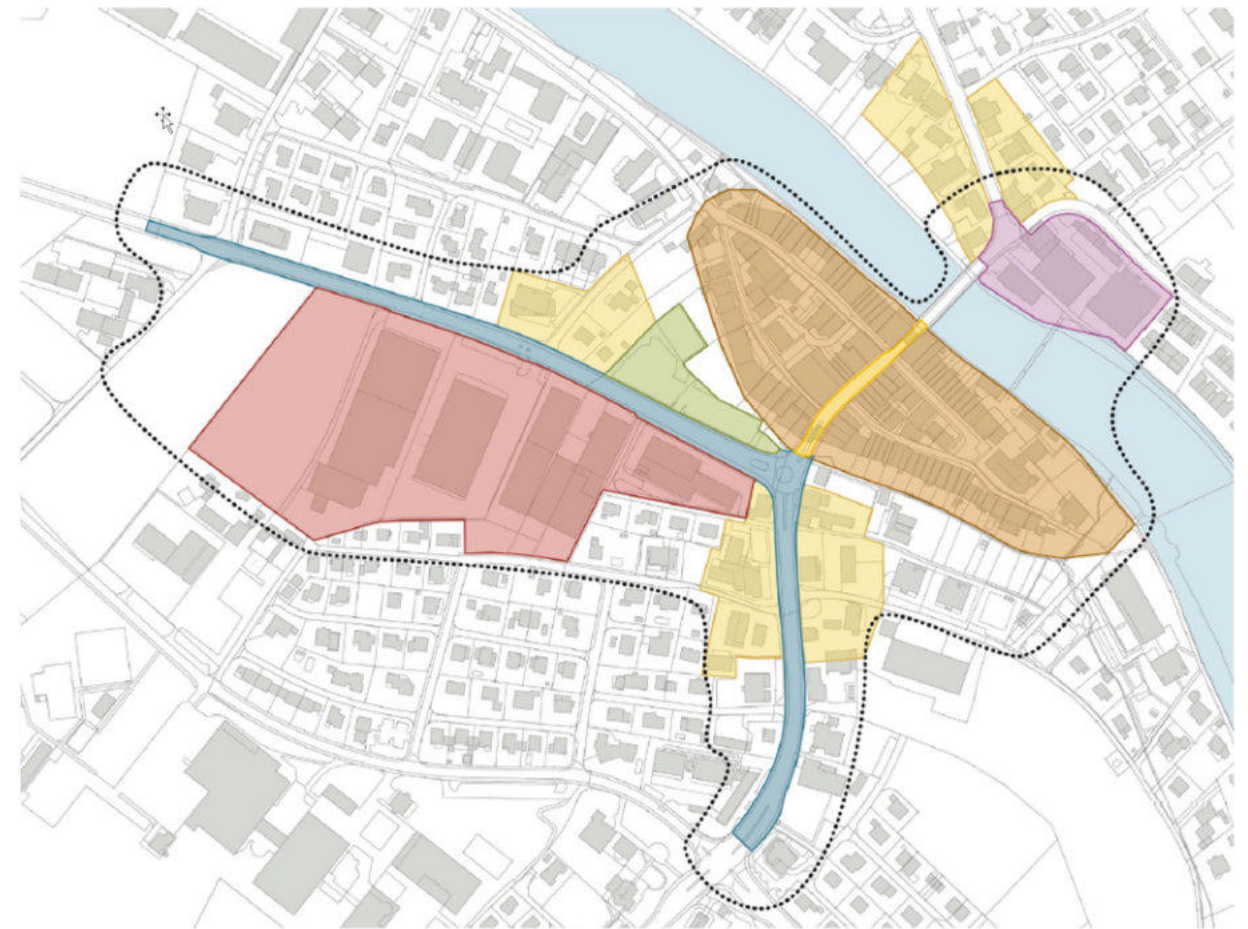


Abb. 1 - Gebiete im Zentrum von Mellingen mit der Zentrumszone Birrfeldstrasse (rot markiert)

Entwicklungsgebiet

Das südwestlich der Altstadt gelegene 3.4 ha grosse Entwicklungsgebiet ist eine zentrale Innenentwicklungsreserve im Herzen von Mellingen. Aufgrund ihrer Lage und Dimension stellt dieses für die Gemeinde ein Schlüsselareal für die zukünftige räumliche Entwicklung dar. Heute befinden sich neben dem Postgebäude diverse Gewerbebetriebe und das Coop Reusstal-Center innerhalb des Entwicklungsgebietes. Das westlichste Grundstück zur Bauzonengrenze hin ist noch unbebaut. Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet entlang der Birrfeldstrasse als Wohnschwerpunkt (WSP) festgelegt, d.h. es handelt sich um einen Standort mit Potenzial für eine qualitativ hochwertige, dichte Wohnraumentwicklung von überregionaler Bedeutung.

Das Areal wird im Norden durch die Birrfeldstrasse begrenzt. Im Westen schliessen Landwirtschaftsflächen und im Süden ein Einfamilienhausquartier an das Areal an. Im östlichsten Teil des Entwicklungsgebietes wurde bereits ein Postgebäude mit Verkaufs- und Dienstleistungsflächen sowie Wohnungen realisiert. Daher wird diese Fläche nicht in den Bearbeitungsperimeter miteinbezogen.

Die Altstadt von Mellingen liegt nur 200 m entfernt. Das Gebiet weist eine mittelmässige Erschliessung an den öffentlichen Verkehr (ÖV-Gütekategorie C) auf. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich heute beim Lindenplatz in 100 – 300m Fussdistanz.

Potentialstudie

Um die Möglichkeiten für die künftige Entwicklung des Gebiets aufzuzeigen, wurde 2022 / 2023 eine Potenzialstudie erarbeitet. In der Potenzialstudie wurden die wesentlichen Eckpunkte hinsichtlich Nutzungsmix, baulicher Dichte, städtebaulicher Grundtypologie, Verkehrserschliessung und Freiraumgestaltung für die weitere Entwicklung definiert.

Zielsetzung

Mit dem Studienauftrag wird einerseits ein hochstehendes, städtebauliches Konzept für das Gesamtgebiet und andererseits ein qualitativvolles Projekt sowie ein geeigneter Partner für die Realisierung der 1. Bauetappe gesucht. Auf der Basis des städtebaulichen Konzepts wird nach Abschluss des Studienauftrags voraussichtlich ein kommunaler, behördenverbindlicher Richtplan über das gesamte Gebiet (alle 4 Teilgebiete) erstellt, der die Ergebnisse sichert. Das Ergebnis der 2. Stufe bildet die Grundlage für das Richtprojekt für einen Gestaltungsplan über das Teilgebiet 1. Die Auftraggeberin beabsichtigt, das Siegerteam des Studienauftrages nach Abschluss des Verfahrens mit der Fertigstellung des Richtprojektes (als Grundlage für den Gestaltungsplan) sowie der Baueingabe für die 1. Bauetappe (Grundstück Nr. 1260) zu beauftragen.

Absicht

Die Tierstein AG möchte das Areal zu einem lebenswerten Bestandteil des Zentrums von Mellingen weiterentwickeln. Angedacht ist – ähnlich wie für das Postgebäude – ein Nutzungsmix mit Wohnnutzungen, Läden, Dienstleistungsbetrieben und gegebenenfalls weiteren Nutzungen wie Alterswohnungen oder einem Ärztezentrum.

Verfahren

Der Studienauftrag wird als 2-stufiges Verfahren durchgeführt. Im Rahmen der 1. Stufe wird ein städtebauliches Konzept über den gesamten Bearbeitungsperimeter (alle 4 Teilgebiete) gesucht. Im Rahmen der 2. Stufe wird das städtebauliche Konzept vertieft und im Bereich des Teilgebietes 1 konkretisiert.



Abb. 2 - Bearbeitungsperimeter (Quelle: agis Aargau)

Aufgabenstellung

Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst vier Teilgebiete mit einer Gesamtfläche von 34'467 m²:

- Teilgebiet 1: Parzelle Nr. 1260 (unbebaut)
- Teilgebiet 2: Parzelle Nr. 1261 (mehrere Gewerbebetriebe, u.a. Lastech, Häfeli Logistik)
- Teilgebiet 3: Parzelle Nr. 448 (Coop Reusstal-Center)
- Teilgebiet 4: Parzellen Nrn. 449, 1073, 1074, 1153, 1613 (mehrere Gewerbebetriebe)

Die Teilgebiete 1 – 3 befinden sich im Eigentum der Tierstein AG. Bei den Grundstücken des Teilgebiets 4 trifft dies erst teilweise zu, über die restlichen Grundstücke laufen Verkaufsverhandlungen.

Ebenfalls zum Bearbeitungsperimeter dazu gehört die Parzelle Nr. 1453, welche sich im Eigentum der Gemeinde befindet und auf welcher ein öffentlicher Fussweg verläuft. Um den Fussweg verbreitern zu

können, ist diese Parzelle Teil des Bearbeitungsperimeters.

Aufgabe 1. Stufe

Im Rahmen der 1. Stufe wird für den gesamten Bearbeitungsperimeter (alle vier Teilgebiete) ein städtebauliches Gesamtkonzept gesucht, welches die Transformation vom Gewerbegebiet zu einem durchmischten Quartier als Teil des Zentrums aufzeigt. Das Konzept soll insbesondere Antworten liefern zu den Themen Bebauungsstruktur, Freiraumstruktur, Nutzungsverteilung, Arealerschliessung und Parkierung.

Das städtebauliche Gesamtkonzept soll auf den Vorgaben aus dem Städtebaulichen Leitbild Zentrum basieren. Die Zielskizze aus dem Leitbild (Abb. 4) zeigt für das vorliegende Gebiet die wichtigsten Vorgaben auf.

Aufgabe 2. Stufe

In Rahmen der 2. Stufe ist das städtebauliche Gesamtkonzept weiter zu vertiefen und ein konkreter Projektvorschlag für die geplante Entwicklung im Teilgebiet 1 (Parzelle Nr. 1260) zu erarbeiten.

Dabei wurde die Aufgabenstellung aufgrund der Erkenntnisse aus der 1. Stufe wo nötig präzisiert und ergänzt.

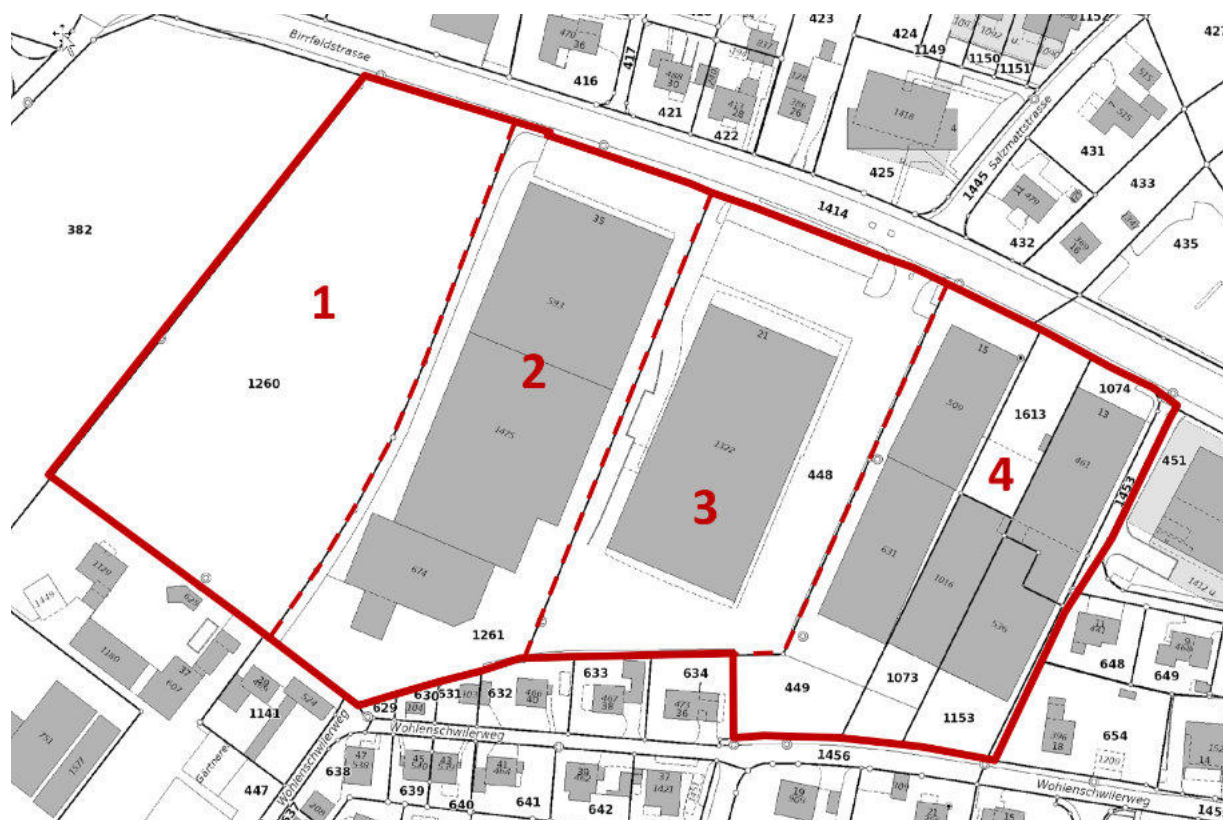


Abb. 3 - Bearbeitungsperimeter mit den 4 Teilgebieten 1 - 4 (rot markiert)

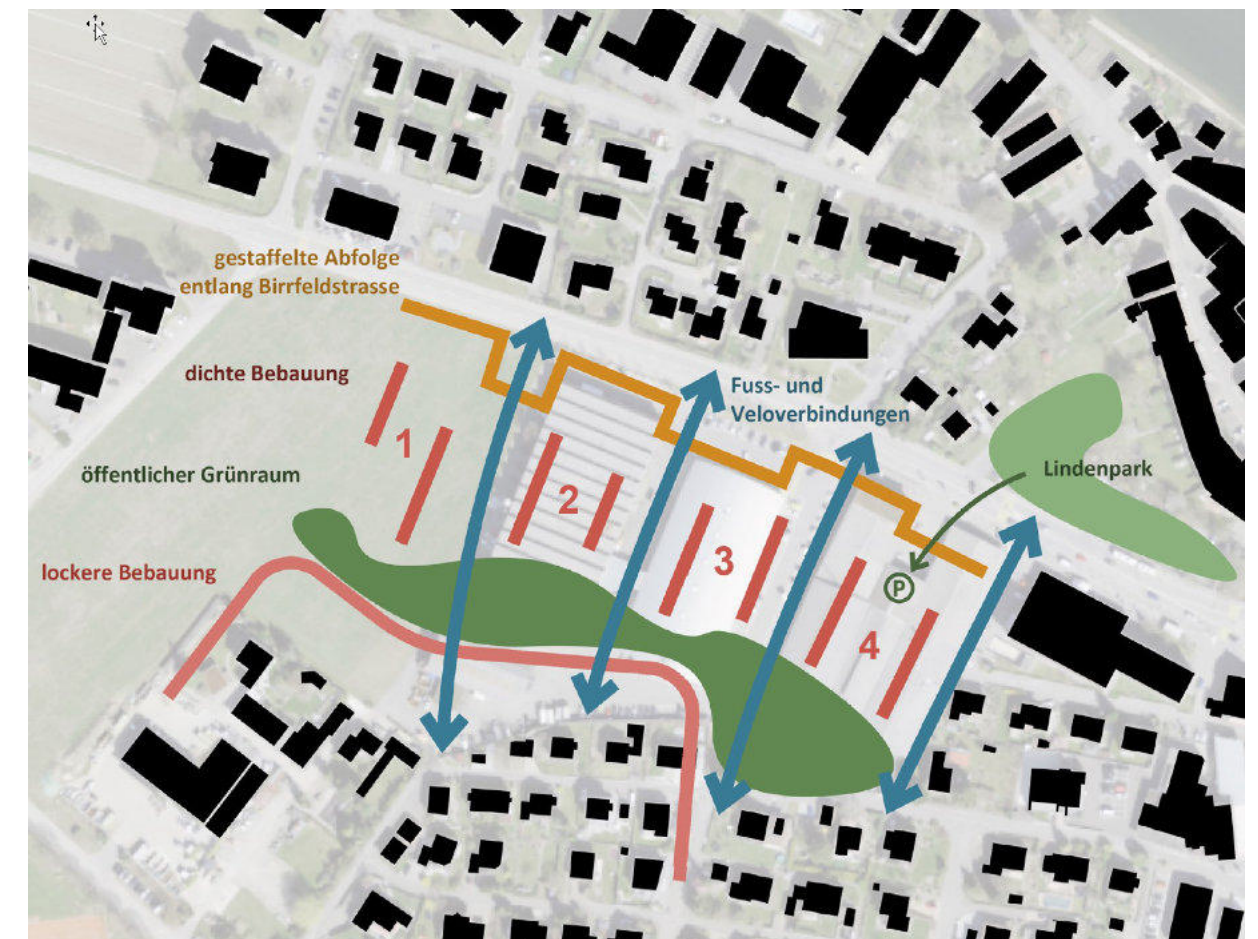


Abb. 4 - Zielskizze für die Zentrumszone Birrfeldstrasse aus dem Städtebaulichen Leitbild Zentrum (PLANAR, 2023)

Nutzungen

Innerhalb des Entwicklungsgebietes soll ein Quartier mit einem vielfältigen Nutzungsmix zur Belebung des ganzen Zentrumsbereichs entstehen. Es sind Dienstleistungsbetriebe, Läden, Restaurants und Wohnungen zu realisieren, wobei am meisten Fläche für das Wohnen zur Verfügung stehen soll. Im Teilgebiet 1 (Parzelle Nr. 1260) soll zukünftig ein Grossverteiler (Coop) in die Überbauung integriert werden. Im Teilgebiet 4 ist zudem eine zusammenhängende Fläche von 1'000 m² für einen Retailer vorzusehen. In den Erdgeschossen (1. Vollgeschoss) entlang der Birrfeldstrasse sind ausschliesslich kundenorientierte Nutzungen wie Läden, Restaurants, kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe (z. B. Coiffeur, Ärztezentrum, Fitnesszentrum) und Ähnliches anzuordnen.

Im restlichen Teil des Gebietes ist vorwiegend Wohnnutzung vorzusehen. In den Obergeschossen entlang der Birrfeldstrasse und im strassenabgewandten südlichen Bereich des Entwicklungsgebietes ist ein qualitativ hochstehendes Wohnungsangebot zu schaffen, welches Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen bietet. In untergeordnetem Mass sind ergänzende Nicht-Wohnnutzungen vorzusehen (z.B. mietbare Hobby- bzw. Homeofficeräume etc.). Diese sollen einen Mehrwert für die Bewohnenden der einzelnen Häuser schaffen. Zudem ist an geeigneter Lage innerhalb des Entwicklungsgebietes (im Idealfall am grossen zusammenhängenden Grünraum) ein grösserer, gut einsehbarer Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss vorzusehen. An geeigneter Lage ist Platz für einen Doppelkindergarten vorzusehen.

Städtebau und Architektur

Die gesuchten Lösungen sollen sich optimal in die vielfältige Umgebung einfügen. Die Heterogenität der umliegenden Strukturen ist daher als Chance zu nutzen, um ein Bebauungsmuster mit einer spannenden Vielfalt, differenzierter Höhenentwicklung und hohem Identifikationspotenzial zu entwickeln. Die Übergänge zur Birrfeldstrasse und zum südlich gelegenen Wohnquartier sind angemessen auszugestalten. Entlang der Birrfeldstrasse ist eine gestaffelte Abfolge aus vor- und rückspringenden, tieferen und höheren Bauten anzu-

streben, um ein vielfältiges und belebtes Strassenbild zu erzielen.

Der Erhalt von (Teil-)Gebäuden ist grundsätzlich zulässig. Das Konzept muss jedoch auch funktionieren, wenn Gebäude nicht erhalten werden können (z. B. wegen Altlasten, Asbest).

Die Grundwassersituation im Bearbeitungssperimeter verunmöglicht zwei Untergeschosse. Es ist deshalb zwingend nur ein Untergeschoss vorzusehen. Die unterbaute Fläche soll jedoch weiterhin möglichst gering gehalten werden. Aufgrund der Tatsache, dass die Fläche im Untergeschoss beschränkt ist, ist es zulässig, einen Teil der Kellerräume in Erd- oder Obergeschossen anzuordnen.

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Grundwasserspiegeluntersuchung ist klar, dass kein 2. Untergeschoss möglich ist und dass das neu zu gestaltende Terrain über das bestehende Terrain anzuheben ist. Im Rahmen der Schlussabgabe ist ein Vorschlag für die Lage des neu gestalteten Terrains zu machen und aufzuzeigen, wie die Höhenunterschiede überwunden und allfällige Aufschüttungen in gut verträglicher Art und Weise – gegenüber der offenen Landschaft, der Birrfeldstrasse und der angrenzenden Bebauung – in die Umgebungsgestaltung integriert werden können.

Der bestehenden Lärmsituation ist in der Planung besondere Beachtung zu schenken und mit geeigneten planerischen, gestalterischen und baulichen Massnahmen darauf zu reagieren. Für das noch nicht erschlossene Teilgebiet 1 sind die Planungswerte (PW) einzuhalten, für die Teilgebiete 2 bis 4 die Immissionswerte (IW).

Die Anforderungen an den baulichen und technischen Brandschutz (bspw. Brandschutzabschnittsbildung, Sicherstellung Fluchtwege, Anordnung Treppenhäuser) sind stufengerecht zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang sind längere Laubengänge so weit als möglich zu vermeiden.

Die dichte Bebauung soll mit grosszügigen Grün- und Freiräumen ergänzt werden. Die Freiräume sind in einem angemessenen Verhältnis zur Dichte und Höhenentwicklung zu dimensionieren.

Freiraum

Die entstehenden Freiräume sollen gut nutzbar sein und den Nutzenden einen Mehrwert und Ort der Begegnung bieten. Die Öffentlichkeitsgrade und die Übergänge von öffentlichen zu halb-öffentlichen und privaten Freiräumen sind sorgfältig zu differenzieren. Die Freiräume sind vielfältig auszugestalten und auf verschiedene Nutzungsgruppen auszurichten.

Durch vor- und rückspringende Gebäude sollen entlang der Birrfeldstrasse öffentlich nutzbare Plätze entstehen. Diese Plätze dienen als Ankunftsorte und Treffpunkte sowie zur Adressierung der Gebäude.

Im Innern des Entwicklungsgebietes soll ein grosser zusammenhängender Grünraum für die ansässigen Beschäftigten, Bewohnerinnen und Bewohner sowie für die weitere Bevölkerung aus den umliegenden Quartieren entstehen. Es sollen Spiel- und Aufenthaltsbereiche für alle Altersgruppen mit gemeinschaftsfördernden Elementen angeboten werden. Der Grünraum darf mehrheitlich nicht unterbaut werden und es sind wo möglich natürliche Bodenbeläge zu verwenden (Wiese, Kies, Sand). Der Grünraum ist stark mit grossen Bäumen und Hecken zu durchgrünen.

Zwischen den Gebäuden sollen hauptsächlich gemeinschaftlich nutzbare Aussenbereiche für die dort wohnenden Personen angeboten werden.

Es wird grosser Wert auf qualitativ hochwertige Freiräume und grosszügige Grünräume gelegt. Durch eine naturnahe Gestaltung und starke Durchgrünung mit einer hochwertigen, standortgerechten und biodiversen Bepflanzung sowie minimale versiegelte Fläche sollen klimagerechte, einladende und offen gestaltete Freiräume entstehen. Es sind Ansätze erwünscht, die eine übermässige Erhitzung vermeiden (Beschattung, Regenwassermanagement, Retention etc.).

Erschliessung und Parkierung

Das Gebiet ist zweckmässig in das angrenzende Fuss- und Velowegnetz einzubinden. Innerhalb des Bearbeitungssperimeters ist eine hohe Durchlässigkeit und intuitiv erkennbare Durchwegung sicherzustellen. Zu diesem Zweck sind an geeigneter Lage mehrere öffentliche, durchgängige Fuss- und Veloverbindungen zwischen der Birrfeldstrasse im Norden und dem Wohlenchwilerweg im Süden vorzusehen. Gleichermassen ist die Vernetzung für den Fuss- und Veloverkehr innerhalb des Gebiets in Ost-West-Richtung sicherzustellen.

Die Erschliessung des Quartiers für den motorisierten Individualverkehr hat ab der Birrfeldstrasse zu erfolgen. Die Zufahrten für den motorisierten Individualverkehr und die Anlieferung sind zu bündeln. Es dürfen neben der bestehenden Zufahrt zum Postareal, welche für das Teilgebiet 4 mitgenutzt werden kann, im Endzustand maximal zwei weitere Zufahrten ab der Birrfeldstrasse bestehen. Das Innere des Areals ist möglichst frei von motorisiertem Verkehr zu halten. Ausgenommen sind die erforderlichen Zufahrten für Not- und Rettungsfahrzeuge sowie Anlieferungen und Transporte (z. B. Umzugswagen). Für die Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sind geeignete Anlieferungsmöglichkeiten bereitzustellen und in den Freiraum zu integrieren.

Zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens im Zentrum wird «autoarmes Wohnen» vorgesehen. Insgesamt sind über alle 4 Teilgebiete 660 Parkfelder nachzuweisen. Diese sind aufgrund der Nutzungen, die in den jeweiligen Teilgebieten vorgesehen sind, sinnvoll auf die 4 Teilgebiete zu verteilen. Von den 660 Parkfeldern sind:

- im Teilgebiet 1 zwingend 20 oberirdische Parkfelder für den Grossverteiler (Coop) und

- als Ersatz für den Lindenplatz 60 öffentliche Parkfelder im Teilgebiet 4 anzuordnen.

Die oberirdischen Parkplätze im Teilgebiet 1 sind in die Freiraumgestaltung zu integrieren, sodass vor dem Coop an der Birrfeldstrasse ein attraktiver Aussenraum entsteht.

Die notwendigen Veloabstellplätze sind in den Plänen nachzuweisen. Sämtliche erforderlichen Veloabstellplätze müssen innerhalb der jeweiligen Teilgebiete untergebracht werden. Für Roller, Motorräder und Lasten-

velos ist eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen in den Tiefgaragen oder in Parkhäusern vorzusehen.

Etappierung

Um eine etappierte Umsetzung zu ermöglichen, soll sich die zukünftige Entwicklung an der heutigen Parzellenstruktur mit den vier Teilgebieten orientieren. Es wird erwartet, dass sich die Teams vertieft mit der Etappierung auseinandersetzen und ein entsprechendes Etappierungskonzept ausarbeiten. Insbesondere ist aufzuzeigen, wie für jede Bauetappe die geforderte architektonische und freiräumliche Qualität sowie die Funktionalität der Erschliessung und Parkierung gewährleistet werden können. Dabei ist der jeweils noch erhaltene Baubestand zu berücksichtigen. Bezüglich Etappierung ist von folgender Reihenfolge der Realisierung auszugehen: Teilgebiet 1, Teilgebiet 3, Teilgebiet 2, Teilgebiet 4.

Ablauf und Bestimmungen zum Verfahren

Auftraggeberin und Organisation

Auftraggeberin des Verfahrens war die Tierstein AG.

Die Durchführung des Verfahrens erfolgte unter Beteiligung und in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Mellingen.

Die Begleitung und Koordination des Verfahrens erfolgten durch PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich.

Art des Verfahrens

Es handelte sich um einen zweistufigen Studienauftrag. Im Rahmen der 1. Stufe wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept für das gesamte Entwicklungsgebiet gesucht. Dazu fand während des Bearbeitungsprozesses eine Zwischenbesprechung statt. Während der 2. Stufe wurde das Gesamtkonzept vertieft und für ein Teilgebiet ein Richtprojekt basierend auf dem städtebaulichen Gesamtkonzept erarbeitet. Im Rahmen der 2. Stufe fand keine Zwischenbesprechung statt, sondern lediglich eine Schlusspräsentation. In beiden Stufen wurde jeweils eine schriftliche Fragenbeantwortung durchgeführt.

Der Studienauftrag unterstand nicht den Regeln des öffentlichen Beschaffungswesens. Es galt die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143, Ausgabe 2009/10. Das Verfahren wurde in deutscher Sprache durchgeführt.

Beurteilungsgremium und Experten

Fachmitglieder (stimmberechtigt):

- Mirjam Niemeyer
dipl. Ing. Architektin (FH) MAS ETH SIA FSU, helsinkizurich office
- Philipp Husistein
dipl. Architekt FH SIA REG A, Husistein & Partner AG
Büro für Architektur und Planung
- Patrick Altermatt
Landschaftsarchitekt BSLA, Uniola AG Landschaftsarchitektur Stadtplanung
- Thomas Belloli
dipl. Ing. FH in Raumplanung, Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH
- Oliver Tschudin
Architekt FH SIA, PLANAR AG für Raumentwicklung (Ersatz)

Sachmitglieder (stimmberechtigt)

- Györgyi Schaeffer
Gemeindeammann
- Hanspeter Koch
Gemeinderat (Ersatz)
- Martin Schnetzler
Verwaltungsrat und Inhaber Tierstein AG
- Lukas Fuchs
Geschäftsführer und Inhaber Tierstein AG
- Michele Ketterer
Leiterin Finanzen Tierstein AG (Ersatz)

Experten (nicht stimmberechtigt):

- Reto Studer
Bauverwalter / Leiter Planung und Bau Gemeinde Mellingen
- Urs Affolter
dipl. Architekt FH SIA, Raumplaner NDS FSU, Projektleiter PLAZA, Affolter Architektur | Raumentwicklung
- Kristina Wotruba
Grolimund + Partner AG, Expertin Lärm
- Werner Abplanalp
Zap Abplanalp Affolter Partner, Experte Bauökonomie
- René Laube
Leiter Expansion / Konzepte NW ZZ bei Coop

Organisation, Moderation und Protokollierung

- Oliver Tschudin
PLANAR AG für Raumentwicklung
- Sarina Hächler
PLANAR AG für Raumentwicklung
- Lea Portmann
PLANAR AG für Raumentwicklung

Teilnahmeberechtigung

Das Beurteilungsgremium hat an seiner Sitzung vom 2. November 2023 anhand der vorgängig definierten Kriterien (Ausschreibungsunterlagen) folgende sechs Teams zur Teilnahme am Studienauftrag ausgewählt (die Reihenfolge enthält keine Wertung):

- KCAP GmbH, Zürich
Studio Vulkan, Zürich
- Mirlo Urbano Architekten GmbH, Zürich
Hoffmann & Müller Landschaftsarchitekten, Zürich
- Luca Selva AG, Basel
Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten, Basel
- Atelier CORSO GmbH, Zürich
ALBIEZ DE TOMASI Architektur und Landschaftsarchitektur, Zürich

- GWJ Architektur AG, Bern
Westpol Landschaftsarchitektur, Basel
- Herzog & de Meuron, Basel
Michel Desvigne Paysagiste, Paris

Beurteilungskriterien

Die Beurteilung erfolgte anhand nachfolgend aufgeführten, gleichwertigen Beurteilungskriterien.

Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien eine Gesamtwertung im Rahmen seines Ermessens vor. Die Reihenfolge enthält keine Wertung.

Kriterien Beurteilung Stufe 1:

- städtebauliches und freiräumliches Konzept
- Nutzungsverteilung
- Erschliessung und Parkierung
- Realisierbarkeit, Etappierbarkeit und Wirtschaftlichkeit
- Ökologie, Energie und Nachhaltigkeit

Kriterien Beurteilung Stufe 2:

Für das Projekt im Teilgebiet 1 galten zusätzlich folgende, gleichwertigen Kriterien:

- ortsbauliches, architektonisches und freiräumliches Konzept
- architektonische Gestaltung (architektonische Qualitäten, Materialisierung und Konstruktion)
- freiräumliche Gestaltung (freiräumliche Qualitäten, Aufenthaltsqualität)
- Funktionalität
- Erschliessung und Parkierung
- Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit in Erstellung, Betrieb und Unterhalt
- Ökologie, Energie und Nachhaltigkeit

Ablauf Verfahren

Stufe 1: Städtebau

- Abgabe Unterlagen an Teilnehmende: Dienstag, 9. Januar 2024
- Frist Frageneinreichung: Freitag, 26. Januar 2024
- Fragenbeantwortung: Freitag, 9. Februar 2024
- Zwischenbesprechung: Donnerstag, 7. März 2024
- Abgabefrist Beiträge: Freitag, 26. April 2024
- Abgabefrist Modelle: Mittwoch, 8. Mai 2024
- Jurierung: Donnerstag, 23. Mai 2024 und Mittwoch, 29. Mai 2024

Stufe 2: Projekt

- Abgabe Unterlagen an Teams: Freitag, 1. November 2024
- Frist Frageneinreichung: Freitag, 15. November 2024
- Fragenbeantwortung: Freitag, 22. November 2024
- Abgabefrist Beiträge: Freitag, 14. Februar 2025
- Abgabefrist Modelle: Freitag 28. Februar 2025
- Schlusspräsentation und Jurierung: Donnerstag, 20. März 2025 und Mittwoch, 26. März 2025

Vorprüfung und Beurteilung Stufe 1

Zwischenbesprechung

Die Zwischenbesprechung der 1. Stufe fand am Donnerstag, 7. März 2024 statt. Die Jury war vollständig anwesend und damit beschlussfähig.

Das Ziel der Zwischenbesprechung war es, die Präsentationen der 6 Planungsteams anzuhören, Verständnisfragen zu klären und Rückmeldungen an die Teams zu formulieren. Von den teilnehmenden Teams wurden im Rahmen der Zwischenbesprechung folgende Inhalte erwartet:

- Erkenntnisse aus der Analyse des Ortes und der Aufgabenstellung
- städtebauliches und freiräumliches Konzept (im Entwurf)
- Konzept Nutzungsmix und -verteilung (schema-tisch)
- Erschliessungskonzept

Die Teams stellten einzeln nacheinander den aktuellen Zwischenstand ihrer Arbeiten vor. Pro Team standen 20 Minuten für die Präsentation und 25 Minuten für die Diskussion zur Verfügung. Im Anschluss an die Präsentation stellte die Jury jeweils Fragen zum besseren Verständnis der Konzepte.

Anschliessend diskutierte die Jury die allgemeinen Rückmeldungen an alle Teams und die spezifischen Rückmeldungen pro Team. Die Rückmeldungen wurden den Teams schriftlich mitgeteilt.

Vorprüfung

Die eingereichten Projekte wurden einer wertungsfreien Vorprüfung unterzogen.

Dabei wurden formelle und materielle Kriterien geprüft. Bei den formellen Kriterien handelte es sich dabei um die fristgerechte Einreichung der Unterlagen, die Vollständigkeit der einzureichenden Unterlagen sowie um die Darstellung / Lesbarkeit / Sprache. Im Rahmen der Vorprüfung wurden die eingereichten Projekte zudem hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit (vergleichende Kostenschätzung) überprüft. Die Vorprüfung erfolgte durch:

- Zap Abplanalp Affolter Partner (Bauökonomie)
- Grolimund + Partner AG, Zürich (Lärm)
- Belloli Raum- und Verkehrsplanung (Verkehr)
- PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (formelle Vorprüfung, Baurecht, allgemeine Anforderungen)

Alle Beiträge und Modelle wurden fristgerecht eingereicht und waren in den wesentlichen Bestandteilen vollständig. Leichte Verstösse gegen die materiellen Programmbestimmungen wurden bei allen Projekten festgestellt. Diese betrafen insbesondere Abweichungen vom vorgegebenen Wohnungs- und Nutzungsmix. Wesentliche Verstösse gegen die Programmbestimmungen wurden nicht festgestellt.

Die Feststellungen der Vorprüfung wurden in einem Kurzbericht zuhanden des Beurteilungsgremiums festgehalten.

Beurteilung

Die Beurteilung der Projekte fand am Donnerstag, 23. Mai 2024 und Mittwoch, 29. Mai 2024 statt. Die Beurteilung erfolgte anhand der im Programm beschriebenen Beurteilungskriterien.

1. Jurytag

Zum Einstieg in den ersten Jurytag hat die Jury in Gruppen einen individuellen Rundgang gemacht, um sich in die Projekte einzulesen. Danach wurden die Ergebnisse der Vorprüfung durch die beteiligten Expertinnen und Experten erläutert und im Plenum diskutiert. Verstösse, die einem der Teilnehmenden wesentliche Vorteile verschafft hätten, wurden nicht festgestellt. Das Beurteilungsgremium beschloss daher einstimmig, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Danach startete die Jury in den 1. Beurteilungsrundgang. Alle 6 Eingaben wurden in der Jury eingehend diskutiert und anhand der Beurteilungskriterien beurteilt. Dabei zeigte sich, dass folgende drei Beiträge besonders überzeugen:

- **Beitrag KOSMOS**
Atelier CORSO GmbH, Zürich und ALBIEZ DE TOMASI Architektur und Landschaftsarchitektur, Zürich
- **Beitrag STADTSCHOLLE**
KCAP GmbH, Zürich und Studio Vulkan, Zürich

- **Beitrag VOM GRAUE ZUM GRÜE**
GWJ Architektur AG, Bern und Westpol Landschaftsarchitektur, Basel

2. Jurytag

Im Rahmen eines Kontrollrundgangs wurden alle Projekte einer nochmaligen Durchsicht unterzogen und die bisherigen Entscheidungen des Beurteilungsgremiums reflektiert. Das Beurteilungsgremium bestätigte die Ergebnisse des ersten Jurytags. Folgende drei Teams wurden nicht in die 2. Stufe mitgenommen:

- Mirlo Urbano Architekten GmbH, Zürich
Hoffmann & Müller Landschaftsarchitekten, Zürich
- Luca Selva AG, Basel
Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten, Basel
- Herzog & de Meuron, Basel
Michel Desvigne Paysagiste, Paris

Das Beurteilungsgremium entschied einstimmig, die Beiträge der folgenden Teams zur Weiterbearbeitung in der zweiten Stufe auszuwählen:

- Atelier CORSO GmbH, Zürich und ALBIEZ DE TOMASI Architektur und Landschaftsarchitektur, Zürich
- KCAP GmbH, Zürich und Studio Vulkan, Zürich
- GWJ Architektur AG, Bern
Westpol Landschaftsarchitektur, Basel

Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

Gestützt auf die Erkenntnisse aus der Vorprüfung und der Beurteilung präzisierte das Beurteilungsgremium die Aufgabenstellung im Hinblick auf die zweite Stufe. Ebenso formulierte das Beurteilungsgremium individuelle Empfehlungen zur Weiterbearbeitung zuhanden der Teams.

Entschädigung 1. Stufe

Das Beurteilungsgremium hielt fest, dass allen Teams die vereinbarte Pauschalentschädigung von CHF 30'000 (exkl. MwSt.) für die Teilnahme an der ersten Stufe des Studienauftrags vollumfänglich auszurichten ist.

Vorprüfung und Beurteilung Stufe 2

Vorprüfung

Die weiterbearbeiteten Beiträge wurden im Rahmen der 2. Stufe vor der Beurteilung wiederum einer werbungsfreien Vorprüfung unterzogen. Im Rahmen der Vorprüfung der zweiten Stufe wurden die eingereichten Projekte zusätzlich hinsichtlich der lärmrechtlichen Anforderungen überprüft. Die Vorprüfung erfolgte durch:

- Zap Abplanalp Affolter Partner (Bauökonomie)
- Grolimund + Partner AG, Zürich (Lärm)
- Belloli Raum- und Verkehrsplanung (Verkehr)
- Coop NW ZZ (Verkaufsfläche Coop)
- PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (formelle Vorprüfung, Baurecht, allgemeine Anforderungen)

Alle drei Beiträge und Modelle wurden fristgerecht eingereicht und waren in den wesentlichen Bestandteilen vollständig. Die Jury entscheidet einstimmig alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen. Verstösse gegen die materiellen Programmbestimmungen wurden bei allen drei Beiträgen festgestellt. Allerdings verschaffte sich keines der drei Teams dadurch einen Vorteil. Die Verstösse wurden im Rahmen der Beurteilung berücksichtigt.

Die Feststellungen der Vorprüfung wurden in einem Kurzbericht zuhanden des Beurteilungsgremiums festgehalten.

Beurteilung

Die Beurteilung der zweiten Stufe fand am Donnerstag, 20. März 2025 und am Mittwoch, 26. März 2025 statt. Am 1. Jurytag waren alle stimmberechtigten Mitglieder der Jury anwesend und somit beschlussfähig. Am 2. Jurytag war die stimmberechtigte Sachjurorin des Stadtrates nicht anwesend. Der gemäss Verfahren vorgesehene Ersatz aus dem Stadtrat war anwesend und damit war die Jury beschlussfähig.

Die Beurteilung erfolgte anhand der im Programm beschriebenen Beurteilungskriterien.

Information BGK Birrfeld- und Lenzburgerstrasse

Der Beurteilungstag startete mit einer Information zum laufenden Betriebs- und Gestaltungskonzept Birrfeld- und Lenzburgerstrasse. Die Verfassenden der Machbarkeitsstudie, Belloli Raum- und Verkehrsplanung, stellten den aktuellen Stand der Planung kurz vor.

Schlusspräsentation

Im Anschluss folgten die Schlusspräsentationen durch die drei Planungsteams. Die Präsentationen fanden mit den Teams einzeln statt. Pro Team standen insgesamt 45 Minuten für die Präsentation und für Fragen zur Verfügung.

Feststellungen der Vorprüfung

Nach den Präsentationen wurden die Feststellungen der materiellen Vorprüfung durch die beteiligten Expertinnen und Experten erläutert und im Plenum diskutiert.

In Kenntnis der Vorprüfungsergebnisse beschloss das Beurteilungsgremium alle drei Beiträge zur Beurteilung zuzulassen. Keines der Teams erwirkte durch die festgestellten Verstösse einen Vorteil.

Erster Beurteilungsrundgang

Im Rahmen des 1. Beurteilungsrundgangs wurden alle drei Eingaben eingehend diskutiert und anhand der Beurteilungskriterien beurteilt. Dabei zeigte sich, dass das Projekt «KOSMOS» im Quervergleich am wenigsten überzeugt. Die Jury beschloss daher einstimmig, das Projekt «KOSMOS» im 1. Rundgang auszuschneiden.

Engere Wahl

Nach dem ersten Beurteilungsrundgang verblieben somit die Projekte der folgenden beiden Teams in der engeren Wahl:

- KCAP GmbH, Zürich und Studio Vulkan, Zürich
- GWJ Architektur AG, Bern Westpol Landschaftsarchitektur, Basel

2. Beurteilungsrundgang

Am 2. Jurytag wurde der 2. Beurteilungsrundgang durchgeführt. Die zwei verbleibenden Projekte wurden von der Jury eingehend diskutiert und anhand der Beurteilungskriterien beurteilt. Es zeigt sich, dass das Projekt «VOM GRAUE ZUM GRÜE» von **GWJ Architektur AG, Bern und Westpol Landschaftsarchitektur, Basel** besonders überzeugt und deshalb zur Weiterbearbeitung empfohlen wird.

Kontrollrundgang

Im Rahmen des Kontrollrundgangs wurden noch einmal alle drei Projekte der 2. Stufe miteinander besprochen. Im Kontrollrundgang wurde bestätigt, was sich im Rahmen des 1. und 2. Beurteilungsrundgangs bereits gezeigt hat. Im Rahmen des Kontrollrundgangs wurden entsprechend keine Rückkommensanträge gestellt.

Entschädigung

Das Beurteilungsgremium hielt fest, dass allen drei Teams der zweiten Stufe die vereinbarte Pauschalentschädigung von CHF 30'000 (exkl. MwSt.) vollumfänglich auszurichten ist.

Empfehlungen der Jury

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig das Projekt des Teams rund um das Büro **GWJ Architektur AG, Bern** zur Weiterbearbeitung gemäss den Programmbestimmungen.

Neben den im Projektbeschrieb genannten Kritikpunkten sind bei der Weiterbearbeitung im Besonderen die nachfolgend aufgeführten, übergeordneten Punkte zu prüfen und zu bearbeiten:

- Die Erschliessung und Adressierung der Wohnungen im Teilgebiet 1 funktioniert noch nicht. Die Wohnungstypologie soll deshalb angepasst werden. Laubengänge sind seitens Grundeigentümerschaft nicht gewünscht.
- Compactus Halle: Da die Integration der Compactus Halle ins (neue) Terrain mit dem Erhalt des Bestandes schwierig umzusetzen ist und Schadstoffe im Bestandsgebäude vorhanden sind, soll der Bestand zurückgebaut und ein Ersatzneubau vorgesehen werden.
- Der Erhalt der Gebäude im Teilgebiet 4 erscheint nicht realistisch, hauptsächlich weil nicht genügend Parkfelder in der Tiefgarage erstellt werden können.
- Das Projekt muss vollständig über dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Das Projekt ist unter Berücksichtigung des Lichtraumprofils der Tiefgarage und dem Terrain entsprechend zu überarbeiten.
- Die bauliche Dichte wird im Teilgebiet 4 als zu hoch eingeschätzt. Die Ausnützung im Teilgebiet 4 ist zu reduzieren und im Gegenzug die Ausnützung in den Teilgebieten 2 und 3 zu erhöhen.
- Das Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK der Birrfeldstrasse und das Siegerprojekt sind aufeinander abzustimmen. Insbesondere ist die Anordnung der Bäume im Strassenraum sowie die gestal-

terische Fortführung der Plätze und Erschliessungsachsen in den Strassenraum der Birrfeldstrasse zu koordinieren.

- Es ist sicherzustellen, dass im Teilgebiet 1 (Perimeter gemäss Programm Studienauftrag) genügend Parkfelder angeordnet werden können, auch wenn der hintere Teil von Teilgebiet 2 nicht zusammen mit dem Teilgebiet 1 entwickelt werden kann. Die Grundeigentümerschaft hat zusammen mit dem Siegerteam und den bestehenden Mietern die mögliche Etappierung zu klären.
- Im Siegerprojekt wird ein hoher Anteil der Fläche unterbaut. Der unbebaute Bereich ist wenn möglich zu reduzieren und zu sichern.

Würdigung

Das Beurteilungsgremium und die Auftraggeberin sind sich bewusst, dass die Aufgabe der Entwicklung eines qualitativ hochstehenden, verdichteten neuen Quartiers im Zentrum von Mellingen u.a. aufgrund der diversen Rahmenbedingungen nicht einfach war. Neben der optimalen städtebaulichen und freiräumlichen Eingliederung in die umliegende Quartier- und Freiraumstruktur musste für die Transformation des Quartiers eine neue Identität gefunden werden.

Das Beurteilungsgremium ist überzeugt, dass mit dem Siegerprojekt von GWJ mit Westpol Landschaftsarchitektur ein qualitativ hochstehendes städtebauliches Konzept gefunden werden konnte, welches sich hervorragend in die umliegenden Quartiere einfügt und die hohen Anforderungen an einen qualitativ hochstehenden, gemischt genutzten Quartierbaustein mit vielfältigem Wohnangebot und hoher Wohn- und Lebensqualität optimal erfüllt.

Das Beurteilungsgremium zeigte sich beeindruckt vom grossen Engagement der Teilnehmenden über beide Verfahrensstufen hinweg und der hohen Qualität und Vielfalt der Beiträge. Die eingereichten Projektvorschläge zeugen von einer intensiven Auseinandersetzung mit dem Ort und der Aufgabenstellung. Allen Teilnehmenden gebührt daher ein grosser Dank für ihre wertvolle Arbeit. Das aufgezeigte Spektrum an Lösungsvorschlägen und das damit verbundene Ausloten der Möglichkeiten und Grenzen über alle vier Teilgebiete hat wertvolle Diskussionen in der Jury ermöglicht und damit wesentlich zum erfreulichen Ergebnis des Verfahrens beigetragen. Das Beurteilungsgremium und die Auftraggeberin sind überzeugt, dass sich die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens in Form eines zweistufigen Studienauftrags gelohnt und zum Erhalt der bestmöglichen Lösung für die geplante Entwicklung geführt hat.

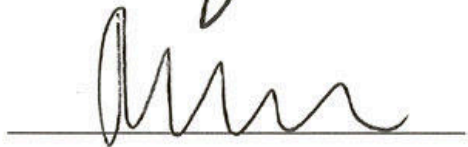
Genehmigung

Der Schlussbericht wurde nach Abschluss des Verfahrens im Zirkularbeschluss durch das Beurteilungsgremium genehmigt.

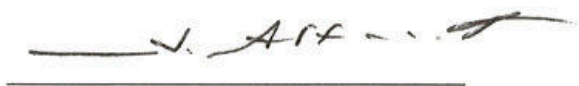
Mirjam Niemeyer
dipl. Ing. Architektin (FH) MAS ETH SIA FSU



Philipp Husstein
dipl. Architekt FH SIA REG A



Patrick Altermatt
Landschaftsarchitekt BSLA



Thomas Belloli
dipl. Ing. FH in Raumplanung



Györgyi Schaeffer
Gemeindeammann



Hanspeter Koch
Ersatz Gemeinderat



Martin Schnetzler
Verwaltungsrat und Inhaber Tierstein AG



Lukas Fuchs
Geschäftsführer und Inhaber Tierstein AG



Projektbeschriebe Stufe 1

VOM GRAUE ZUM GRÜE

Stufe 1 ausgewählt für Stufe 2

Architektur

GWJ Architektur AG
Nordring 4A, Postfach
3001 Bern

Astudillo Valentina, Garcia Tanja, Hossepian Christ, Immenkamp Antonia, Senn Donat, Stoessel Linda, Zufferey Céline

Landschaftsarchitektur

Westpol Landschaftsarchitektur
Hammerstrasse 123
4057 Basel

Sittoni Aster, Schönholzer Andy

Weitere Fachplanende und Spezialisten

Brandschutz:

Wälchli Architekten Partner AG
Brandschutzplanung
Biderstrasse 50, 3006 Bern

Wenger Andreas

Bauingenieur:

Synaxis AG Zürich
Thurgauerstrasse 56
8050 Zürich

Bianchi Carlo



Projektbeschreibung der Jury

Getreu ihrem Ansatz „Vorhandenes aufgreifen, Orte entwickeln und miteinander verknüpfen“ entwickeln die Verfassenden einen breiten Fächer an situativen Eingriffen. Diese Massnahmen etablieren differenzierte Nachbarschaften. Identität entsteht unter anderem durch den Erhalt der zeitlichen Schichten und Räume. Einzelne Bauten bleiben erhalten oder werden neu interpretiert. Sie werden sinnstiftend für den jeweiligen Bereich. Die eigenständige, teilweise fast additive Entwicklung der Baufelder, resultiert in einem Quartier, das als organisch weitergewachsen wahrgenommen wird. Im Rahmen einer allfälligen Weiterentwicklung ist zu prüfen, ob die bauliche Qualität der Bestandsbauten zur Weiterverwendung geeignet ist. Es ist zudem nachzuweisen, ob die benötigten unterirdischen Flächen für Keller, Parkierung und Technik untergebracht werden können. In der Folge entstehen eine massgeschneiderte Lösung und eine eigenständige Identität für den spezifischen Ort an der Birrfeldstrasse in Mellingen. Nutzung, Nachbarschaften, Bestand und Vernetzung mit dem Quartier generieren vielfältige bauliche und räumliche Typologien. Ohne beliebig zu wirken, kann das robuste Konzept auch auf sich verändernde Randbedingungen reagieren. Die zugehörigen Frei- und Aussenräume durchziehen netzartig das Areal und schaffen ein vielfältiges Freiraumgerüst. Die Birrfeldstrasse wird als Stadt-Anger gelesen, der sich vom Lindenpark über die Strasse mit ihrer Bepflanzung hin zu den Vorbereichen der neuen Bebauung entwickelt.

Der Coop im Baufeld 1 hat eine gute Präsenz und Adressierung zur Birrfeldstrasse. Der vorgelagerte Marktplatz grenzt seitlich an die Kundenparkplätze. Erkauft wird diese Lösung durch eine frontale Anlieferung, die zu erwartenden Friktionen mit den Kunden sind kritisch. Die Umnutzung der Compactus-Halle hat Potential und führt zu einem Mehrwert für das Quartier und die ganze Gemeinde, der rückwärtige Teil des Baufeldes 2 wird baulich teilweise mit dem Baufeld 1 vernetzt, was zu einem guten Übergang zum angrenzenden Quartier führt. Die Baufelder 3 und 4 zeigen abwechslungsreiche Wohn- und Arbeitsformen auf.

Die differenzierte Entwicklung des Areals, beziehungsweise seiner Teile, schafft gute Nutzungsdurchmischungen, attraktive Räume und eine angemessene Architektursprache. Der Ansatz ist

strategisch und prozessorientiert, in seiner Ausarbeitung aber bereits konkret und abgesichert. Einzig im Bereich der Bestandsbauten sind, wie oben dargelegt, noch Fragen offen.

Das Konzept berücksichtigt Klima- und Energiefragen. Nicht zuletzt auch durch die Vermeidung von grauer Energie.

Vier Typen von Freiräumen bilden ein starkes Gerüst: Die Birrfeldstrasse, Stadtanger, Spielpark und kleinräumliche Strukturen. Durch die Entlastung der Birrfeldstrasse ergeben sich neue Gestaltungsmöglichkeiten. Der begrünte Stadtanger bietet Raum für den Langsamverkehr, verbindet Grünräume wie den Lindenpark und schafft ein lebendiges, grünes Rückgrat mit vielfältigen Quartierplätzen. Die Gestaltung fokussiert auf Durchgrünung, Aufenthaltsqualität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das neue Quartier bietet eine vielschichtige Atmosphäre mit belebten Orten wie dem Marktplatz und Gemeinschafts- sowie Privatgärten. Entlang der Birrfeldstrasse entstehen publikumsorientierte Erdgeschosszonen und hofartige Freiräume, die als Wohn-, Atelier- oder Werkhöfe genutzt werden können. Der zentrale Spielpark dient als attraktiver Spiel- und Erholungsraum, optimal an das Wegnetz angebunden. Gemeinschaftlich nutzbare Hof- und Binnenräume sowie private Gärten bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, die von den Bewohnern aktiv mitgestaltet werden können.

Die so entstehenden Kleinräume dienen der Orientierung und Identifikation. Sie erlauben situativ zu reagieren und trotzdem durch die übergeordnete Denkweise mit den aktuellen Themen von Klima, Schwammstadt und Biodiversität eine durchgängige Identität zu sichern. Durch das Compactus Haus entsteht ein Freiraum, welcher in der Denkweise einer hohen Vielfalt an unterschiedlichen Freiräumen die konsequente Ausformulierung darstellt. Der spürbar kleine zentrale Park wird so durch ein vielfältiges Netz anderer Räume ergänzt.

Die verkehrliche Anbindung und Konzipierung tritt in den Hintergrund, weil das Projekt lebt. Die Parkierung Coop ist wie von Coop gewünscht als Paket vor dem Laden angeordnet. In der Entwicklung stört die Anlage nicht. Die Durchwegung Ost-West ist aufgrund der Konzeption der Orte angemessen, auch wenn sie nicht

überall öffentlich wirkt. Das Areal wirkt belebt mit subtil unterschiedlichen aber jedenfalls unverkrampft entstehenden Öffentlichkeiten. Bewohnende und Benützer können sich problemlos mit ihrem direkten Umfeld und somit auch der ganzen Gemeinde identifizieren, was dazu beiträgt, generell den entstehenden Verkehr zu vermindern. Längsparkfelder entlang der Birrfeldstrasse sind in Zweierpaketen angeordnet und daher gut anfahrbar, wobei Details wie der Konflikt mit der Bushaltestelle noch zu klären sind. Die drei Hauptzufahrten liegen an den intuitiv logischen Orten und ermöglichen eine Unterteilung in drei unabhängige Garagen. Das Projekt ist verkehrstechnisch stabil, flexibel und gut etappierbar. Auch die Konzentration von Veloabstellplätzen ist interessant und vorstellbar, weil es gut zum Konzept passt und Erdgeschosse entlastet. Es ist wohl dennoch

darauf zu achten, durch diesen Ansatz nicht in eine Abhängigkeit zum Erhalt der Compactushalle zu geraten. Die Anlieferung Coop, direkt ab der Birrfeldstrasse, belastet die Vorzone und dürfte auch baulich dominant in Erscheinung treten. Noch unklar ist, wie das Zusammenspiel von Anlieferung Coop und Zufahrt in die Tiefgarage dort funktioniert.

Das Projekt weckt Begeisterung, insbesondere weil es den Eindruck macht, dass hier eine Siedlung entstehen kann, die nicht nur dazu da ist, um weg zu fahren. Im Verlauf der Zeit scheint so Vieles möglich, dass ein lokaler Lebensstil realistisch ist. Dies bereits im Areal selbst, aber auch im Zusammenspiel mit dem Umfeld. Das Konzept ist eine Idee, aus dem Bestand entwickelt und so stabil, dass es nicht das Bedürfnis weckt, jetzt schon alles bis ins letzte Detail definieren zu müssen.



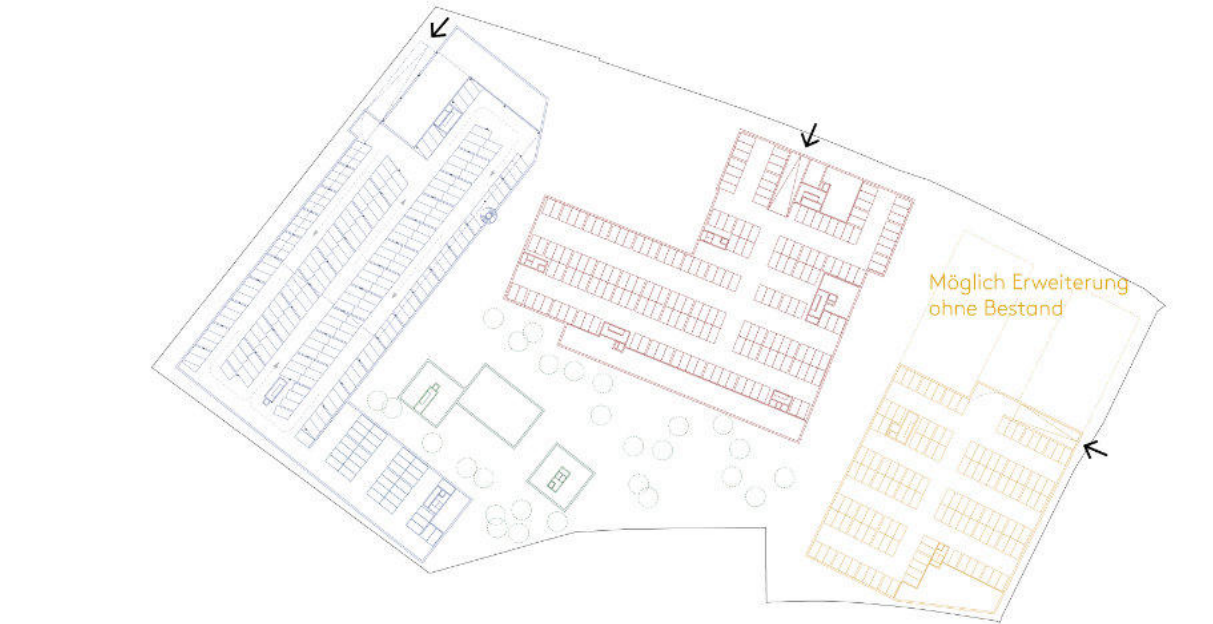
Querschnitt



Situationsplan



Erdgeschossplan



Erschliessungs- und Parkierungssystem



Regelgeschoss Wohnen mit Dachgarten

KOSMOS

Stufe 1 ausgewählt für Stufe 2

Architektur

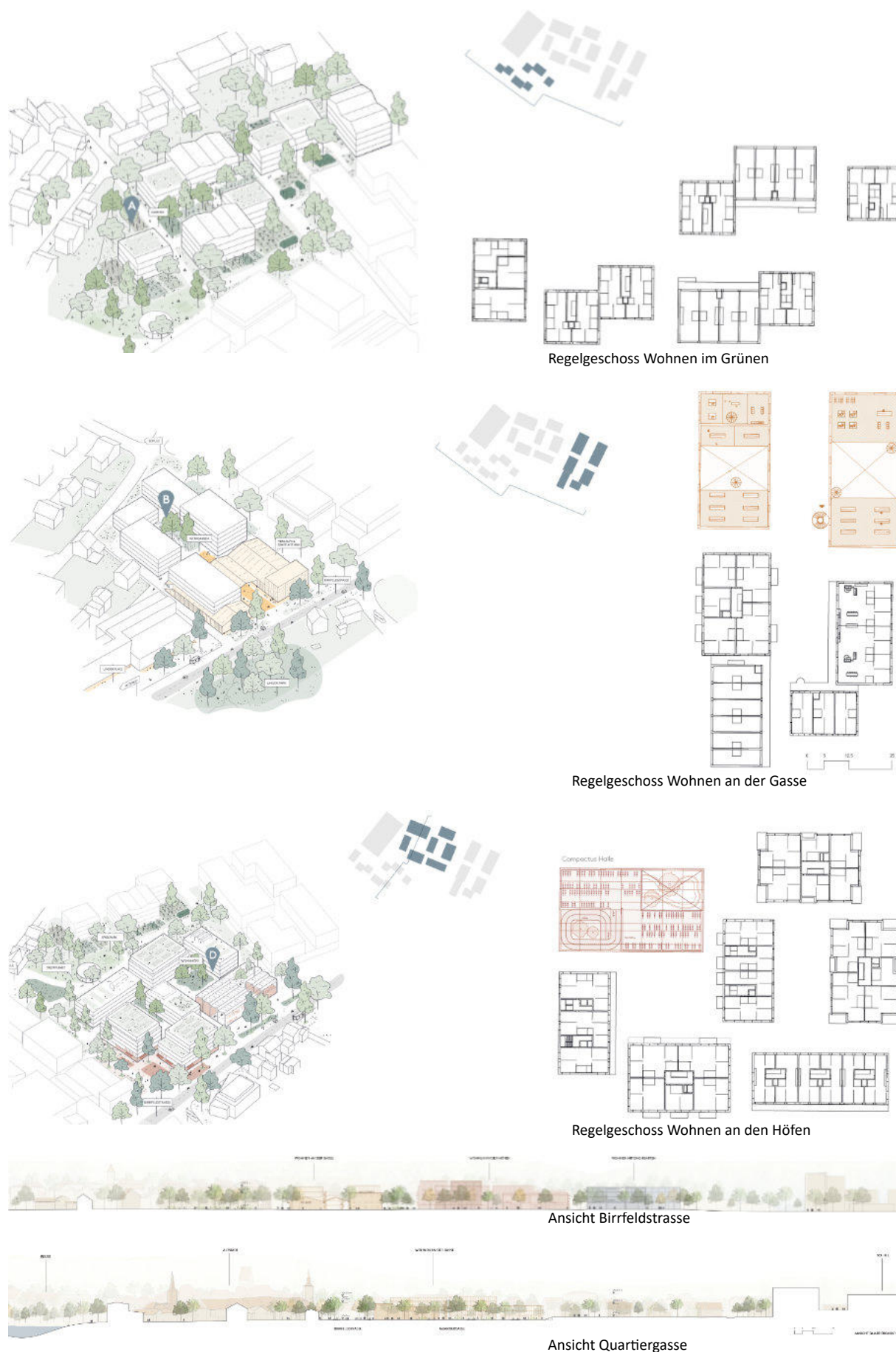
Atelier Corso GmbH
Birmensdorferstrasse 55
8004 Zürich

Roman Hanimann, Samuel Ammann, Raphael Disler,
Clara Copiglia

Landschaftsarchitektur

Albiez de Tomasi GmbH
Weststrasse 182
8003 Zürich

Katja Albiez, Fabian De Tomasi, Giulia Sperandio



Projektbeschreibung der Jury

Im Beitrag „Vom Grossen ins Kleine“ betrachtet das Team den Nukleus des „Städtli“ in seinem grossräumigen Umfeld. Hervorgehoben wird, dass das linsenförmige Städtli nordöstlich von der Reuss und ansonsten von einem Grüngürtel eingefasst wird.

Der zukünftige Lindenpark wird als Scharnier gelesen, das zum Zentrum Birrfeldstrasse und den angrenzenden Wohngebieten vermittelt.

Das Gebiet – betrachtet wird das Areal von der Lenzburgerstrasse bis hin zum Büblikerweg – entwickelt sich um den grossen Freiraum, der als Quartierpark ins Zentrum der Anlage gesetzt ist. In Ost-West-Richtung wird der Lindenmattweg fortgeführt, die Nord-Süd-Vernetzung erfolgt durch die Verlängerung der Badstrasse hin zur Salzmattstrasse. So werden fünf Bereiche etabliert, die als Nachbarschaften in diesem Konzept situativ entwickelt werden (respektive sieben Bereiche, wenn die Post und die Erweiterung nach Westen einbezogen werden). Dieses Konzept erlaubt es, auf die unterschiedlichen Nutzungen, Nachbarschaften und städtebaulichen Anforderungen einzugehen und eine Vielfalt und Abwechslung zu schaffen. Das Rückgrat dafür bildet das Freiraumgerüst.

Die spezifische Entwicklung der jeweiligen Baubereiche ist robust, kann auf verändernde Randbedingungen reagieren und das Quartier wirkt so in Schritten gewachsen und gut eingebettet.

Der Coop im Bau Feld 1 verfügt über eine interessante Vernetzung mit dem Quartierpark. Die Adressierung der Coop-Fläche zur Birrfeldstrasse ist eher knapp dimensioniert. Die Anordnung der oberirdischen Parkierung ist aus städtebaulicher Sicht attraktiv. Die Wohnungen über der Retailfläche wirken wenig attraktiv, sind über die „Mantelnutzung“ grundsätzlich aber gut angebunden.

Die Bebauung entlang der Birrfeldstrasse schafft Vorbereiche mit Potential, wobei die Qualitäten noch herausgearbeitet werden müssen. Die „Doppelung“ von zwei gleichen Volumen wirkt für das Gremium zufällig. Die Retailfläche im Bau Feld 4 kann nicht auf zwei Geschossen angeordnet werden. Es zeigt sich damit zusammenhängend, dass diese Retailfläche generell verkleinert werden muss.

Die rückwärtigen Baubereiche sind abwechslungsreich und gut angeordnet. Es ist aber festzustellen, dass die Dichte insgesamt etwas zu gering ausfällt.

Die Höhenentwicklung – höher an der Birrfeldstrasse, niedriger nach Süden – ist grundsätzlich gut nachvollziehbar.

Insgesamt wirkt die Architektur, wohl auch dem zweistufigen Verfahren geschuldet, noch eher schematisch.

Kleinteiligkeit und Ausrichtung lassen eine gute Durchlüftung und Klimaoptimierung erwarten.

Die grossräumige Analyse hilft dem Team die Freiräume und Raumverbindungen subtil zu beurteilen und miteinander in Verbindung zu bringen. Im Süden von Melligen befinden sich Sport-, Kultur- und Freizeitanlagen, die einen grünen Ring um das Dorf bilden und zur Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort beitragen. Die Umfahrung des historischen Stadtkerns entlastet die Bausubstanz und ermöglicht neue Gestaltungsmöglichkeiten, einschliesslich der Aufwertung der Birrfeldstrasse zur Promenade und eines neuen Stadtparks als Festplatz. Sie sollen die Schnittstelle zwischen Städtli und Zentrumszone aufwerten und durch Verkaufsflächen das kulturelle und wirtschaftliche Leben bereichern. Ein feinmaschiges Fuss- und Radwegnetz wird dieses Subzentrum mit den umliegenden Arealen verbinden, attraktive Räume schaffen und die Quartiere verknüpfen. Ein zentraler Quartierpark, um den sich zukünftige Bautappen gruppieren, wird als gemeinschaftlicher Treffpunkt dienen.

Die Freiräume differenzieren sich im Öffentlichkeitsgrad und in ihrer Ausgestaltung vorbildlich. Das geplante Quartier besticht durch vielfältige Freiraumgestaltung und reichhaltige Vegetation, ergänzt durch Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder. Innovative Ansätze zur Förderung der Biodiversität und Regenwasserretention umfassen naturnahe Versickerungsanlagen, durchlässige Oberflächenmaterialien und begrünte Dächer, um diverse Habitate zu schaffen und die Versiegelung zu reduzieren.

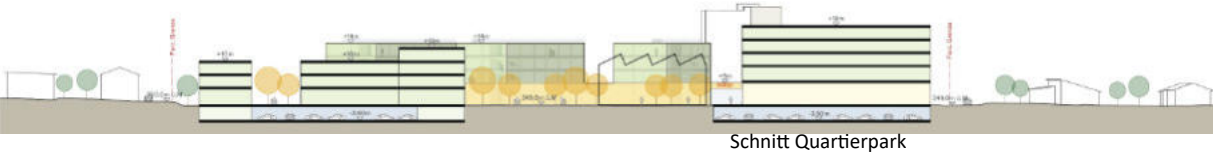
Das Projekt schafft es durch definierte Hierarchien Orientierung zu schaffen und eine stabile Grundordnung für ein sozial und ökologisch nachhaltiges Quartier auszubilden.

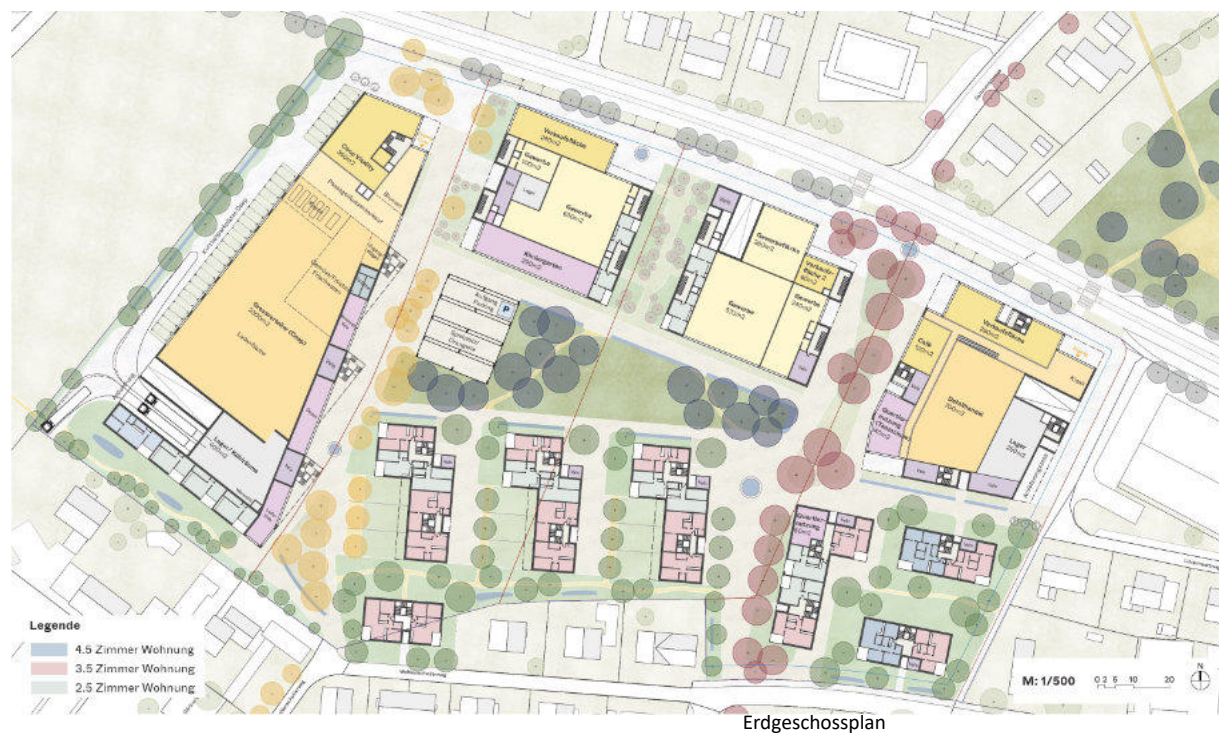
Das Konzept zeigt eine gute und sorgfältige Einbindung ins Wegnetz der Gemeinde. Es ist vernetzt, verknüpft und durchlässig mit intuitiven und fördernden Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr. Das Areal tritt nicht als einzelne Entwicklung in Erscheinung, sondern ist von den Rändern her eingebettet. Dies

macht den konzeptionellen Ansatz stabil, auch im Bereich der verkehrlichen Erschliessung. Die Etappierung ist mit der gezeichneten Anordnung der Tiefgaragen unter Umständen nicht gegeben, dies ist jedoch grundsätzlich reparierbar.

Das zweite Untergeschoss für die Parkierung wurde auch nach der Zwischenbesprechung nicht kategorisch ausgeschlossen. Darum ist es kein Verstoß, dass dieses Konzept ein zweites UG auf zwei Bau Feldern enthält, sondern ehrlich. Es werden die Konsequenzen der intensiven Nutzung aufgezeigt, wenn auch auf Bau Feld 4 ein Grossverteiler untergebracht wird. Die Längsparkfelder entlang der Birrfeldstrasse weisen ein gefangenes mittleres Parkfeld auf, wenn sie wie gezeichnet in Dreierpaketen angeordnet werden.

Kosmos zeigt eine Entwicklung in geordneten Bahnen, nicht die Realisierung von einem Projekt in einem Rutsch. Damit ist die zu erwartende Realität sehr wahrscheinlich gut getroffen und das Projekt als Konzept für die Zukunft gewinnbringend. Melligen wird nicht mit einer Insel ergänzt, sondern weitergebaut. Das Konzept lässt sich in den nächsten Jahrzehnten problemlos anpassen, auf Entwicklungen und Änderungen des Zeitgeistes, die heute noch niemand mit Bestimmtheit voraussagen kann. Kosmos fördert eine Entwicklung in den Bahnen, die man sich heute wünscht. Dazu gehört eine Stärkung der Identität und eine Förderung der Identifikation, unter anderem auch um den entstehenden Verkehr zu reduzieren.





Erdgeschossplan



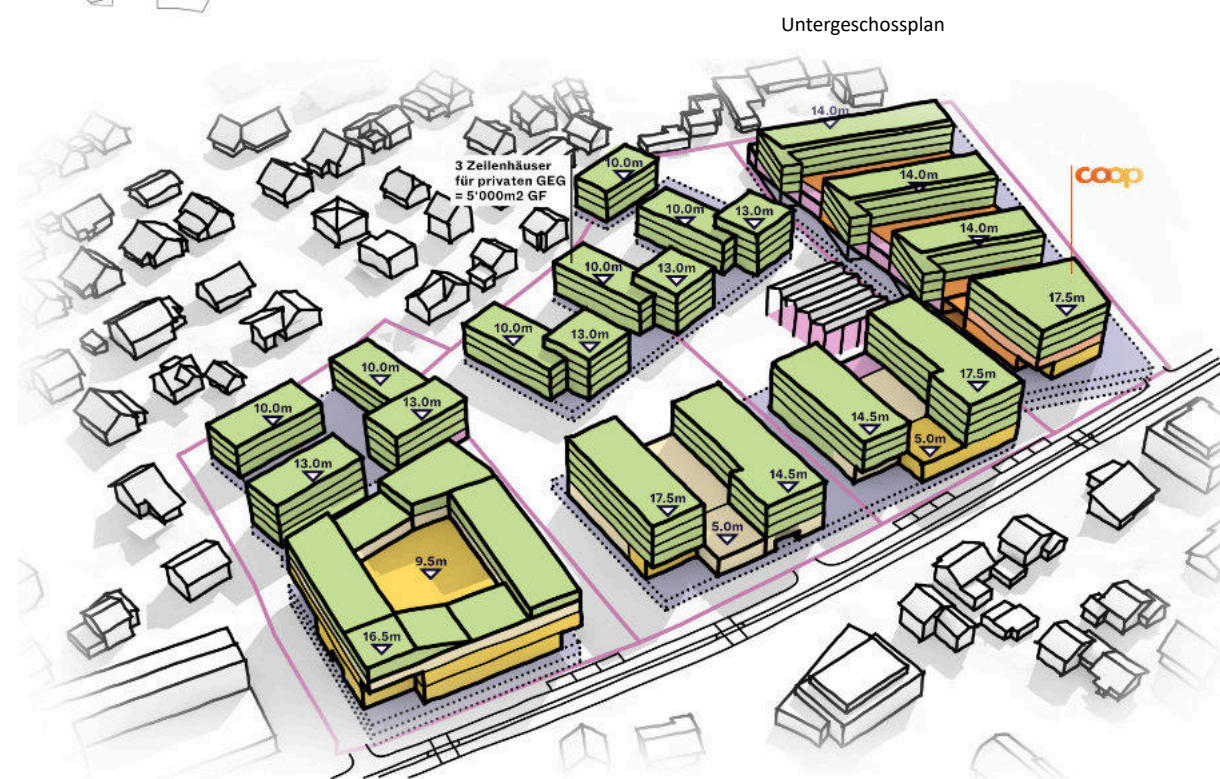
Regelgeschossplan



Situation Szenario Wohnen



Grundrisssschemas



Nutzungskonzept

STADTSCHOLLEN

Stufe 1 ausgewählt für Stufe 2

Architektur

KCAP GmbH
Wasserwerkstrasse 129
8037 Zürich

Ute Schneider, Andraž Intihar, Benedict Wahlbrink, Jonas Berthold, Elena Carcelen Vazquez, Paul Fromherz, Simon Haussmann, Cosmin Paduaru

Landschaftsarchitektur

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG
Vulkanstrasse 120
8048 Zürich

Urša Habič, Sonja Rozman Habjanič, Miriam Beyer

Weitere Fachplanende und Spezialisten

IBV Hüsler
Olgastrasse 4, 8001 Zürich
Luca Urbani



Projektbeschreibung der Jury

Die Projektverfasser leiten anhand einer sehr sauberen Analyse der Altstadt von Mellingen ein Set von Eigenschaften ab, aus dem ein neues Siedlungsbild für das, im Kontext von Mellingen, recht grosse Areal geschaffen wird. Dicht und vielfältig soll das neue Quartier werden und ähnliche Qualitäten der Altstadt von Mellingen bieten.

Das Gebiet ist in vier Baufelder gegliedert, die eine robuste Grundstruktur bilden und in sich ausdifferenziert aber in ähnlicher Manier bebaut werden. Zur Birrfeldstrasse entsteht eine sehr abwechslungsreiche Silhouette mit unterschiedlich, langen und hohen Baukörpern und Vorbereichen, die eine hohe Aufenthaltsqualität versprechen. Richtung Süden springen die Baufelder zurück und schaffen Raum für einem grosszügigen, länglichen Park, der attraktive Querverbindungen bietet und das neue Quartier mit dem südlich angrenzenden Einfamilienhausquartier verwebt. Die Gewerbenutzungen sind entlang der Birrfeldstrasse angeordnet, am Park liegen die quartierorientierten Nutzungen und ein Biergarten, was ihn zusätzlich belebt.

Die sehr fein ausdifferenzierte Höhenentwicklung der Baukörper und die nischenbildenden, vor- und zurückverspringenden Fassaden lassen innerhalb des robusten Gerüsts eine vielfältige Siedlungsstruktur entstehen. Durch die randbildende Bebauung entstehen geschützte Innenhöfe, die das Wohnen in der dichten Struktur aufwerten. Zwischen den Höfen gewährleisten versetzt angeordnete Querverbindungen eine Durchlässigkeit in Ost-West. Die Gestaltung der Freiräume ist sorgfältig detailliert und stringent mit den Bautypen verwoben.

Das Projekt zeigt mit der sehr sorgfältigen Ausarbeitung von Volumen und Freiräumen ein stimmiges und vielversprechendes Gesamtbild auf. In der Weiterentwicklung ist zu klären, inwiefern die Vielfalt auch im Ausdruck der Gebäude weiterentwickelt werden kann, ohne das Gesamtbild zu überformen. Die starke Ähnlichkeit der Baufelder und die Anlehnung an die Altstadt ist aus Sicht der Jury nicht zwingend weiterzuverfolgen. In diesem Zusammenhang wurde eine Erhöhung der Bedeutung der Querverbindungen diskutiert.

Die grossräumige Analyse von Mellingen führt zur Interpretation, das Areal bewusst als eine Insel zu lesen und diese dicht wie die Altstadt zu bebauen und dafür an den Übergängen Puffer zu belassen. Die so unterschiedlich entstehenden Freiräume sind sinngemäss von der Altstadt abgeleitet und in guter Form neu interpretiert. Es geht um Körnung, Nischen, Durchlässigkeit Adressierung etc; was den neuen Stadtteil prägen wird.

Der wichtigste Aspekt der neuen Entwicklung ist die Anordnung der Wohnhöfe zur Strasse hin, wodurch im hinteren Bereich Platz für einen grosszügigen Park bleibt, der als Gemeinschaftseinrichtung für die gesamte Nachbarschaft dient und sich nahtlos in die bestehende Bebauung einfügt. Zusätzlich werden Nischen und kleine Plätze entlang der Hauptstrasse geschaffen, die das Strassenbild verbessern und den geplanten Lindenpark sowie den Lindenplatz ergänzen. Ein Netz von Wohngassen verbindet die Siedlung mit dem Park und größeren Verkehrswegen, während grosszügige Innenhöfe mit unterschiedlichen Charakteren und Dachgärten intime und vielfältige Grünflächen für die Bewohner bieten.

Die Verfasser zeigen beispielhaft, dass die so entstehenden Lindenpark, Quartierpark, Birrfeldstrasse, Wohngassen, Höfe und Dächer ein fein differenziertes Netz an unterschiedlichen Freiraumtypen aufspannen, die zu einem lebenswerten Quartier verschmelzen. Die unglaubliche Detailtiefe erbringt den Beweis, dass mit hohem Grünanteil und wenig versiegelter Fläche alle Funktionen gut abgedeckt werden können. Der hohe Stellenwert von Vegetationskonzept, Wassermanagement und Nachhaltigkeitsgedanken machen das Gebiet zu einem lebenswerten Ort und sind somit auch sozial nachhaltig.

Alle Parkfelder vom Coop sind in der Garage angeordnet, es gibt keine unterschiedlichen Qualitätsklassen, was eine verkehrstechnisch saubere Lösung darstellt. Die Adressierung über die Gassen funktioniert, ohne dass sie vom Alltagsverkehr befahren werden müssen. Parksuchverkehr wird vermieden, es gibt keine Parkfelder in den Gassen. Die drei Anschlüsse an die Birrfeldstrasse liegen in einem guten Abstand zueinander und wirken logisch. Insbesondere die nahe am Ziel liegende Zufahrt zum Lindenparking dürfte für

die Benutzenden intuitiv sein, obwohl sie die Verkehrsfrequenzen im Zentrumsbereich erhöht. In Ost-West-Richtung erfolgt die Haupt-Durchwegung am Rand, in Nord-Süd-Richtung über die Gassen. Dass die Erschliessung der Reihenhäuser am Wohlenschwilerweg über diesen erfolgt, ist eine Abweichung zur Aufgabenstellung, jedoch logisch und konsequent. Sollte es aus noch nicht bekannten Gründen nicht möglich sein, diese Nutzung direkt zu erschliessen, wäre auch eine Parkierung in der Garage denkbar. Das Projekt zeigt die Konsequenz einer Veloinfrastruktur in der Birrfeldstrasse auf, die Mittelzone fällt dann weg und die Bepflanzung erfolgt im Seitenraum. Die Zufahrt Coop wird in angemessenem Abstand zur Birrfeldstrasse in die Tiefgarage geführt, wie das auch für die anderen Tiefgaragenanschlüsse vorgesehen ist. Die direkt unter den Baufeldern angeordneten Garagen wirken auf den ersten Blick übersichtlich. Sie halten die Gassen vor Unterbauung frei, was Baumpflanzungen ermöglicht.

Das Konzept Stadtschollen zeichnet sich im Themenbereich Verkehr durch eine klare Haltung zur oberirdischen Parkierung aus. Nur wenige wirklich öffentliche Kurzzeitparkfelder entlang der Birrfeldstrasse sind oberirdisch. So kommt niemand auf die Idee, sie oder er wäre zweite Klasse, weil es oberirdisch keine Parkfelder mehr hat. Es ist klar, dass man für einen Einkauf in die Garage fährt, das müssen alle, das ist selbstverständlich, das ist kein Problem. Für den Grossverteiler bedeutet dies, dass er seinen Umsatz nicht bloss mit einer sowieso ungenügenden Anzahl an oberirdischen Parkfeldern mit davor aufstauendem Verkehrschaos generieren muss, sondern diesen mit der vollen Anzahl Parkfelder erwirtschaften kann. Die Oberfläche ist von Parksuchverkehr entlastet, was sie grundsätzlich aufwertet und auch die Zugänglichkeit zu Fuss oder mit dem Velo verbessert. Das Projekt ist klar, verständlich und verkehrssicher, weil für die Autos alles geregelt ist.



Ansicht Birrfeldstrasse



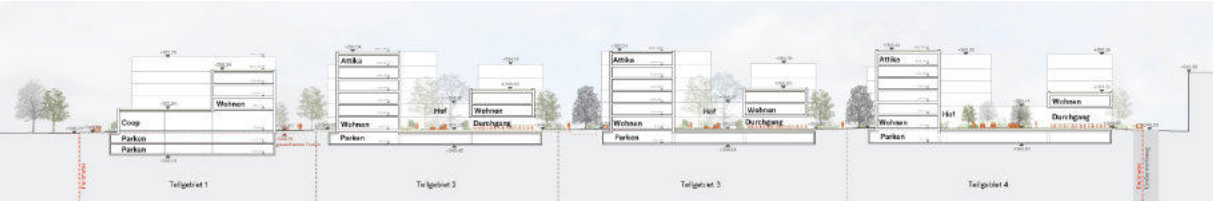
Situationsplan



Erdgeschossplan



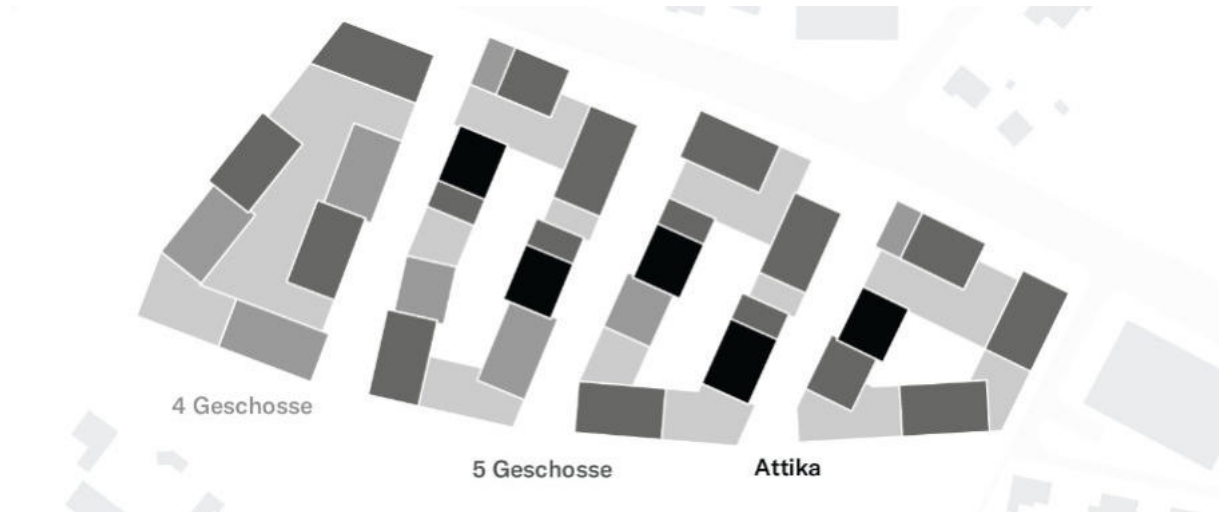
1.Obergeschoss



Längsschnitt



2.Obergeschoss



Gebäudehöhen - Staffelung



2. Untergeschoss

1. Untergeschoss

WERD

Stufe 1

Architektur

Mirlo Urbano Architekten GmbH
Ausstellungsstrasse 21
8005 Zürich

Matthias Amsler, Emanuel Biland, Julia Rudolf, Arianna Melchiorri, Rina Nagel, Yannick Dvorak

Landschaftsarchitektur

Habitat Landschaftsarchitektur KLG
Weststrasse 182
8003 Zürich

Andreas Hoffmann, Ana Navarro



Projektbeschreibung der Jury

Die Projektverfasser gliedern das Areal in vier Baufelder, deren Kopfseiten im Norden die Birrfeldstrasse und im Süden einen länglichen Park flankieren. Die Birrfeldstrasse wird mit vor- und zurückversetzten Baukörpern gegliedert, die damit platzartige, den Strassenraum wohltuend rhythmisierende Vorbereiche ausbilden.

In der Mitte der Längsseiten verjüngen sich alle Baufelder und formen so drei rautenförmige Gassenräume, die als Erschliessung fungieren. In den Randbereichen werden die Baufelder mit einem randbildenden Sockel und darüber mit freistehenden, kürzen und längeren Baukörpern bebaut. In den Inneren Baufeldern setzt sich die offene Bebauung bis zum Erdgeschoss fort, so dass Seitenräume zwischen Gassenraum und den innenliegenden Wohnhöfen entstehen.

Was im Bereich der Grossverteiler durch die Sockel baulich sauber gelöst ist, zeigt in den anderen beiden Baufeldern die Schwächen: Die offenen Seitenräumen und die baulich ungelösten Schwellenräume der Wohnungen im Erdgeschoss müssten mit sauber ausgestalteten Vorbereichen geklärt werden, was aber nicht aufgezeigt wird. Die starke Verengung in der Mitte der Baufelder lässt eine beengte Nähe entstehen und erschwert die Situation zusätzlich.

Das Verteilungsprinzip der Baukörper und Höhenrelief ist über alle vier Baufelder gleich. Die vorgesetzten Punktbauten an der Birrfeldstrasse sind niedrig, in der Mittelzone ist deutlich lesbar bis zu sechsgeschossig verdichtet. Die Verdichtung im Bereich der Verjüngungen verschattet die Wohnungen im Erdgeschoss und wirkt sich ungünstig auf die Wohnqualitäten aus.

In der Gesamtsicht wirkt das Projekt zu repetitiv und zu wenig differenziert. Die sehr ähnlich geformten Baufelder und deren gleichartige Bebauung lassen das Areal nahezu aufgefüllt erscheinen. Die Dichtezunahme und die Verengungen in der Mitte schaffen schwierige Wohnsituationen. Die saubere Ausgestaltung des Sockelbereichs des Coops mit den sorgfältig platzierten Mantelnutzungen und Treppenhäusern ist dagegen vorbildlich gelöst.

Der Freiraum gliedert sich in drei Bereiche: die Vorzone an der Strasse, die Wohngassen und den Werdpark, ergänzt durch halbprivate Wohnhöfe. Vier

baumbestandene Plätze an der verkehrsberuhigten Birrfeldstrasse dienen als Vorzonen, Aussensitzplätze, Markt- und Festflächen. Die Gebäude der vier Baufelder sind über rautenförmige Gassenräume erschlossen und bilden belebte Wohngassen. Wohnhöfe bieten klar zonierte, bepflanzte Freiräume je nach Wohnkonzept privater oder gemeinschaftlicher ausformuliert. Der südliche Park ist ein zentrales Element mit naturnahem Design, Spielbereichen und Regenwasser-Versickerungsflächen, während seine Wildhecke einen Puffer zur bestehenden Bebauung bildet. Der Park erschliesst somit die Gebäude und ist bis zur Birrfeldstrasse sichtbar.

Diese robuste und klare Grundordnung zeigt in der Umsetzung ihre Stärken und Schwächen. Bieten die Plätze an der Birrfeldstrasse eine Grosszügigkeit und Flexibilität, sind die Erschliessungsgassen und Höfe stark vorprogrammiert und eng. Die Gassen stören die Privatheit im Erdgeschoss und die Höfe sind zu sehr durch die Erdgeschosswohnungen privatisiert. Der Übergang zum Park wird durch Nutzungen in den Köpfen der Gebäude und zugehörigen Freiräumen verstärkt. Zu den Nachbarbauten im Süden ist ein extensiverer Puffer vorgesehen.

Das Konzept Werd führt zu zwei starken Verbindungen in Ost-West-Richtung, jeweils am Rand des Areals. Konsequenterweise werden die Birrfeldstrasse und der Werdpark durch höhere Frequenzen gestärkt. Fussläufige Verbindungen gibt es noch, sie wirken aber privat, zu den Höfen auf den Grossverteilern sind sie als Rampen formuliert. In Nord-Süd-Richtung führen drei Gassen zum Park. Sie sind frei vom Autoverkehr und somit sehr sicher. Die Parkierung Coop funktioniert verkehrstechnisch gut, wenn an der Oberfläche kein Parkfeld mehr frei ist, fährt man am Ende der Reihe einfach in die Tiefgarage. Hervorzuheben ist die Ausgestaltung dieser Gasse, die aufgrund der geplanten Fussgängerführung eine Adressierung auch an dieser Stelle ermöglicht und damit auch im Falle einer zukünftigen Entwicklung nordöstlich genutzt werden kann. Die Anordnung der Zufahrt Lindenparking beim Baufeld 3 (direkt ab Birrfeldstrasse) entlastet den zentralen Bereich beim Lindenplatz von Verkehr. Das Schema mit Mittelzone in der Birrfeldstrasse, welche auch teilweise bepflanz ist, führt zu einer Abfolge von seitlichen oder mittigen Grünelementen entlang der Strasse. Die Zufahrt zum Lindenparking ist mit der Anordnung in Baufeld 3 nicht mehr am intuitiv

aufgesuchten Ort. Auch die Parkfelder des Lindenparkings, beim Zugang nahe Altstadt nah an dieser angeordnet, erfordern im Untergeschoss wahrscheinlich eine Wegweisung. Die teilweise bepflanzte Mittelzone verhindert das Einbiegen und Abbiegen in beide Richtungen und schafft so eine Abhängigkeit von den Kreisverkehrsplätzen an der Birrfeldstrasse. Zudem wird so möglicherweise Mehrverkehr geschaffen. Bei der Längsparkierung in Dreierpaketen ist das mittlere Parkfeld nicht komfortabel benützbar.

Das Konzept Werd funktioniert aus Sicht der Verkehrserschliessung gut, wenn Zu- und Wegfahrt über die Birrfeldstrasse in beide Richtungen erlaubt werden. Dieser Mangel ist einfach reparierbar. Ein somit notwendiger Verzicht auf die mittlere Baumgruppe auf der Mittelzone der Birrfeldstrasse würde auch die Repetition der Bepflanzung unterbrechen, was durchaus als verträglich eingeschätzt wird.



Axonometrie



Querschnitt



Erdgeschoss



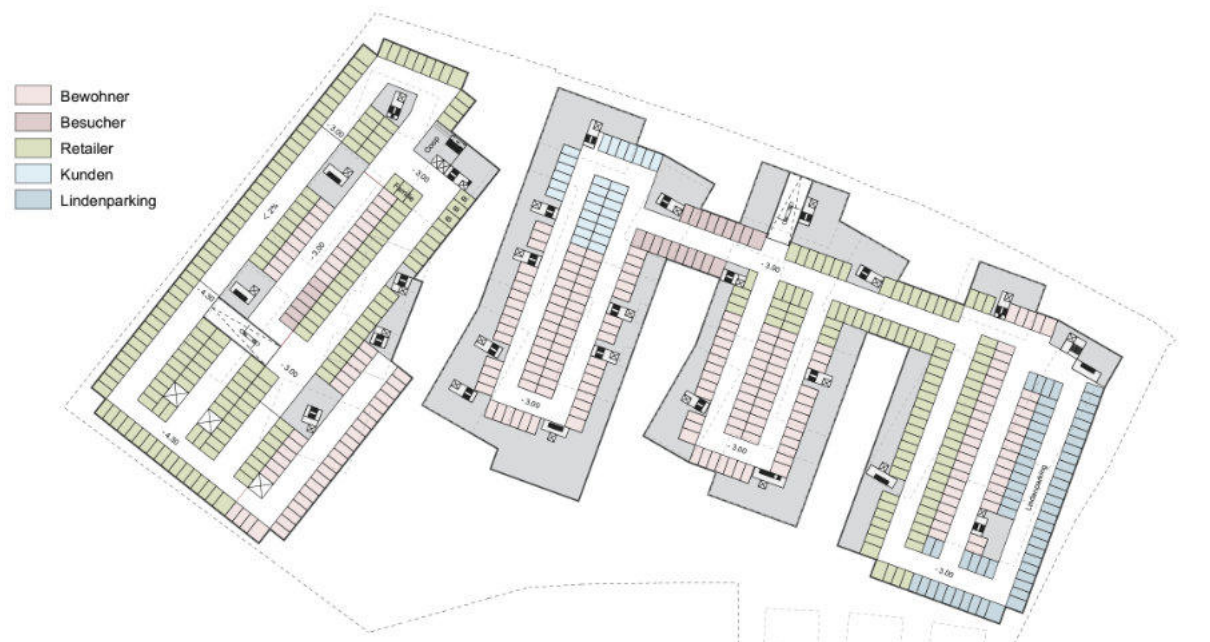
Längsschnitt



1.Obergeschoss



2.Obergeschoss



Untergeschoss

- Bewohner
- Besucher
- Retailer
- Kunden
- Lindenparking

LINDENGARTEN

Stufe 1

Architektur

Luca Selva AG
Viaduktstrasse 12-14
4051 Basel

Luca Selva, Roger Braccini, Lisa Lais, Benjamin Ramadani, Jan Model, Malena Canabal

Landschaftsarchitektur

Stauffer Rösch AG
Dornacherstrasse 192
4053 Basel

Beat Rösch, Kerstin Marx



Projektbeschreibung der Jury

Inspiziert durch das Städtli von Mellingen, entwickeln die Verfasser einen „neuen Ort“, der als Sonderform in der Balance zur Altstadt gelesen werden soll. Diese Grossform wird durch wohnstrassenartige Stiche zwischen den Baufeldern 1 und 2 sowie 2 und 3 gegliedert. Die Baubereiche 2 und 3 werden räumlich als Einheit interpretiert und darin der grosse Freiraum eingeschrieben. Nach Süden hin wird ein Freiraumsaum zwischen diesem neuen Quartier und die gewachsene Bebauung gelegt.

Der grosse Freiraum erscheint eher als ein Siedlungshof und nicht als der angestrebte Quartierort. An seiner Grosszügigkeit partizipieren letztlich wenige Bewohner direkt.

Die entstehenden Frei- und Aussenräume sind grundsätzlich vielfältig und grosszügig dimensioniert. Es zeigen sich aber insbesondere im Bereich der Stichstrassen Schwächen, da diese als Sackgassen ausgebildet werden müssen und nicht viel zur Quartiervernetzung beitragen können.

Eine Ausnahme in der Typologie ist der Coop, begründet durch die grosse Retailfläche im Erdgeschoss. Die übrigen Baukörper sind mehrfach abgewinkelte, mäandrierende Zeilen, die nicht immer zu räumlich schlüssigen Aussenräumen führen und insgesamt repetitiv wirken.

Entlang der Birrfeldstrasse werden die Gebäude vor- und zurückgestaffelt, wirken aber trotzdem eher monoton, was eventuell auch nur mit der Bearbeitungstiefe in dieser ersten Studie begründet ist.

Trotz der Ableitung aus der Altstadttypologie, gelingt es den Verfassern nicht, ein adäquates Gegenüber mit Identität zu schaffen. Hinsichtlich der Etappierung stellen sich Fragen. Es ist aus Sicht des Gremiums nicht sichergestellt, dass die Zwischenstände – die auch Endstände sein können – qualitativ überzeugen können. Insgesamt wirkt das Konzept als „Siedlung mit Coop“ und nicht als neues, städtisches Gebiet von Mellingen.

Das Freiraumkonzept verbindet die Altstadt mit dem neuen Dorfteil über die Birrfeldstrasse und den Postplatz und schafft mit quartieröffentlichen Grünräumen eine massstäbliche Identität. Ihr Bezug zum Umfeld ist jedoch nicht nachvollziehbar. Aussagen zur Birrfeldstrasse und zum Park an der Altstadt fehlen. Der Verkehr wird nicht an der Quelle abgefangen, sondern mit in die Siedlung geführt. Die Wohnstrassen

belasten somit das Areal unnötig. Der klaren Struktur der Strassen widerspricht die fließende Struktur von Freiräumen, welche nicht immer klar einem Siedlungsteil zugeordnet werden können. Die starke Fokussierung des Areals auf sich selbst zeigt sich an den Übergängen zum Bestand: Der Parksaum schliesst das Areal zu sehr ab und macht das Areal zur Insel.

In der Detailgestaltung zeigt die Umgebungsgestaltung gute Ansätze mit Themen der Schwammstadt und guter sozialräumlicher Differenzierung.

Im Konzept Lindengarten sind insgesamt vier Anschlüsse an das übergeordnete Strassennetz vorgesehen, wobei einer dieser Anschlüsse "lediglich" eine Wohnstrasse erschliesst. Hervorzuheben ist die verkehrstechnisch gut funktionierende Erschliessung des Coop-Parkings. Auch dort ist die erforderliche Verkehrssicherheit gewährleistet, weil Fussverkehr durch die Gestaltung eines Fussweges abseits der Zufahrt vom Einkaufsverkehr entflechtet ist. Wohnstrassen sind ein herkömmlicher Ansatz, um eine direkte Erschliessung mit dem Auto zu erreichen. Für den Fuss- und Veloverkehr ist im Projekt die Verbindung Nord-Süd ideal über die Wohnstrassen gelöst. Die hauptsächliche und offensichtlich öffentliche Ost-West-Verbindung erfolgt über den Boulevard entlang der Birrfeldstrasse, unterbrochen durch die Anschlüsse der Wohnstrassen.

Generell verstärken klassische Wohnstrassen mit Parkfeldern die Präsenz des motorisierten Autoverkehrs, was nicht dabei hilft, die Abhängigkeit vom Auto zu vermindern. Parksuchverkehr ist nicht auszuschliessen, da oberirdische Parkfelder ungleich lieber genutzt werden als unterirdische. Es besteht der Eindruck, dass durch die Wohnstrassen viel Raum geopfert wird (Strassen, Parkierung, Wendeanlagen), ohne dafür einen konkreten Gewinn zu erhalten. Da es Strassen sind, müssen diese gequert werden. Die Durchgängigkeit des Areals in Ost-West-Richtung durch die Gebäudezeilen ist möglich, führt aber durch Durchgänge in privat wirkende Räume und könnte von der Öffentlichkeit auch gemieden werden.



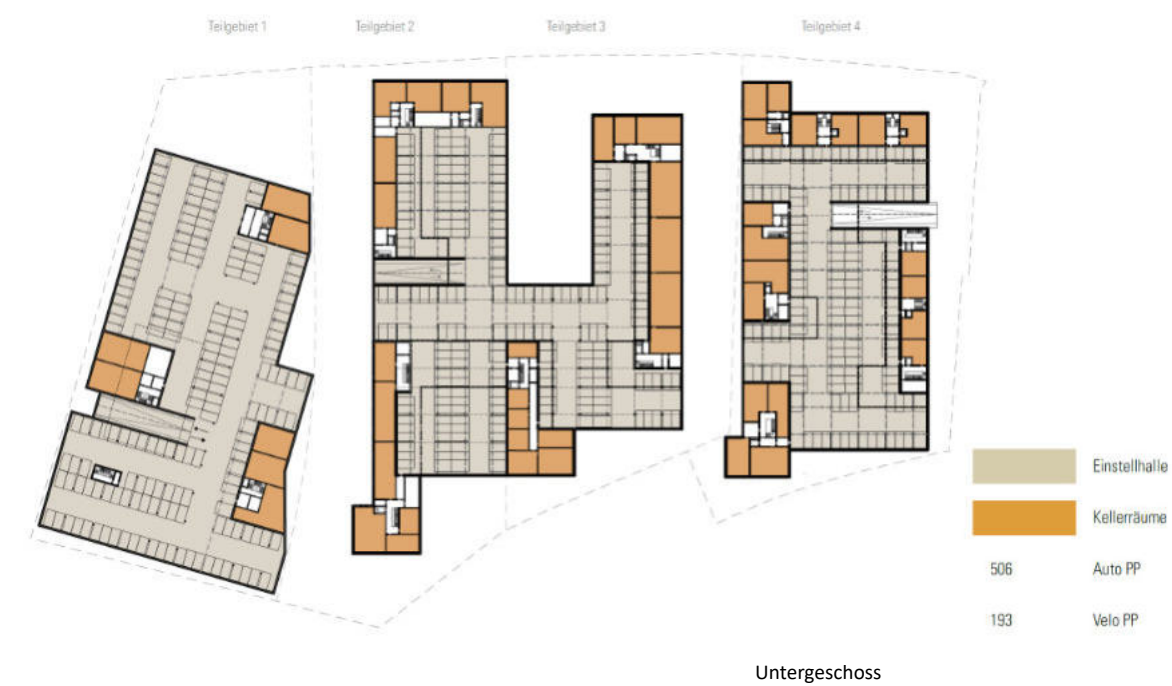
Erdgeschoss



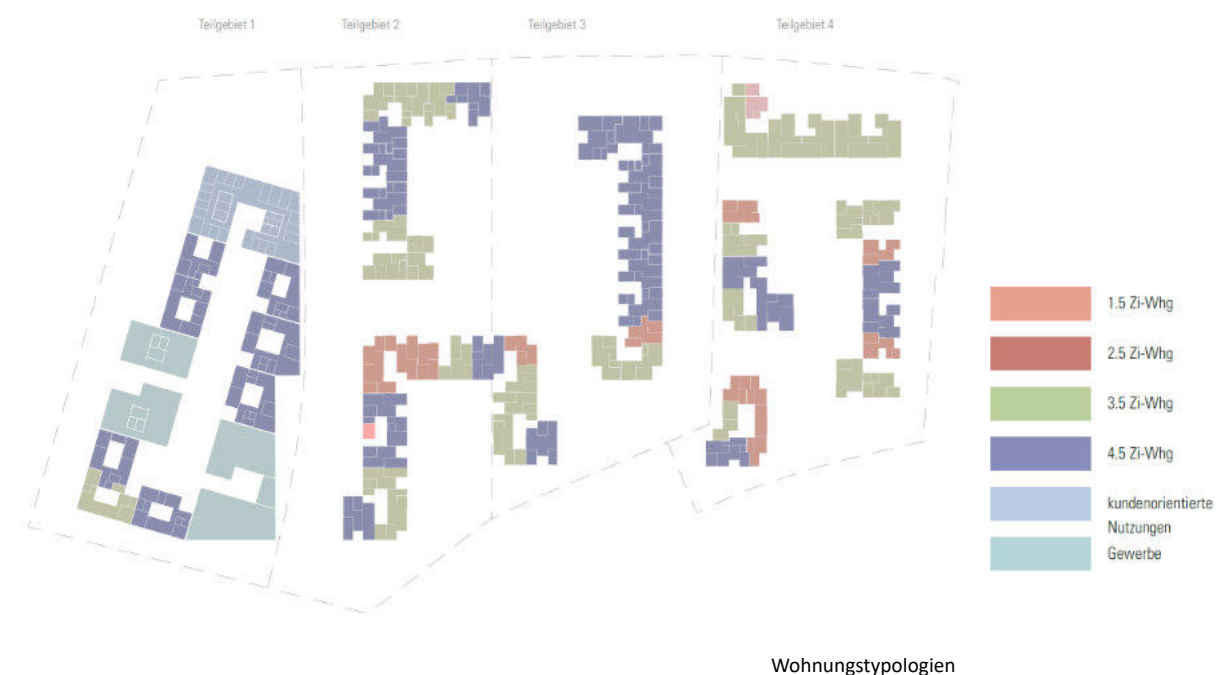
1. Obergeschoss



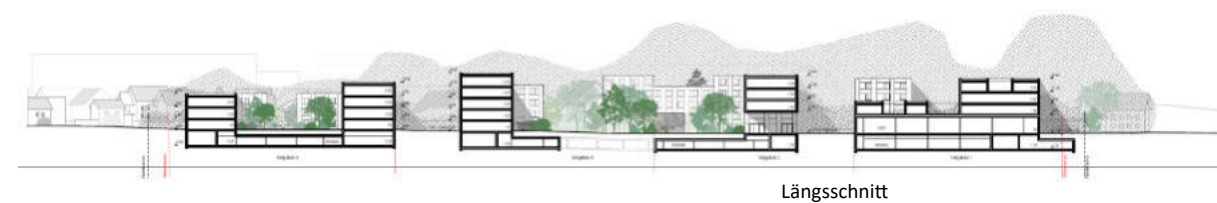
Westansicht



Untergeschoss



Wohnungstypologien



Längsschnitt

RYSS

Stufe 1

Architektur

Herzog & de Meuron Basel Ltd.
Rheinschanze 6
4056 Basel

Jacques Herzog, Pierre de Meuron, Santiago Espitia
Berndt, Robert Hösl, Thorben Bazlen, Julio Gotor Val-
cárcel, Hugo Rebelo, Sebastian Johansson, Filippo Roc-
cella

Landschaftsarchitektur

Michel Desvigne Payagiste
23 Rue du Renard
75004 Paris, Frankreich

Michel Desvigne, Taro Ernst, Vittoria Vesentini



Projektbeschreibung der Jury

Das Quartier wird von den Verfassern als eine lose
Setzung mehrheitlich würfelförmiger, fünfgeschossiger
Punktbauten konzipiert, die sich in zwei Reihen parallel
zur Birrfeldsrasse aufreihen und an den Seiten durch
die Grossverteiler, die einen Sockel zwischen den
beiden Reihen ausbilden, geschlossen wird. An der
Birrfeldstrasse entsteht durch das gleichmässige Vor-
und Zurückspringen der Baukörper eine wenig
ausdifferenzierte Raumabfolge.

Diese randbildende Setzung Häuser schafft Im Inneren
einen grossen Parkartigen Freiraum. Ihre grosse
Unterbauung mit den Tiefgaragen ermöglicht in der
Mitte einen üppigen, nicht unterbauten, naturnahen
Raum, der Platz für grosse Bäumen und
Retentionsflächen freispielt.

Auf den grossflächigen Sockeln der Grossverteiler
thronen Punktbauten, die dazwischen grosse
Dachflächen aufspannen. Auf dem Dach sind
publikumswirksame Nutzungen, Gemeinschaftsgärten
und ein pavillonartiger Baukörper, in dem der
Kindergarten liegt, organisiert. Freitreppen führen nach
oben und sollen die Dachflächen zusätzlich beleben.

Den Abschluss zum Einfamilienhausquartier im Süden
bildet eine weitere Reihung länglicher und
quadratischer Punktbauten, die einen weiteren
Parkraum zur südlichen Reihe des Gevierts im Norden
ausbilden. Die Geschossigkeit der Häuser ist zwar
niedriger, ihr Fassadenlängen stellen jedoch einen
grösseren Massstabssprung dar.

Die Punktbauten weisen in Bezug auf ihre Proportionen
grosse Ähnlichkeiten auf. Mit den beiden grossen
Dächern entsteht eine starke Ensemble-Wirkung, die
mit dem für Mellingen typischen Siedlungsbild stark
kontrastiert. Zwischen den Häusern entstehen teilweise
sehr enge Zwischenräume, die Fragen nach einer
ausreichenden Belichtung aufkommen lassen. Die
Wohnungen liegen im Hochparterre und verfügen
entweder über Loggias oder eine umlaufende
Balkonschicht. Die Trennung zwischen öffentlichen und
privaten Aussenräumen ist damit sauber gelöst.

In der Gesamtsicht wirkt das Projekt in dem
umgebenden Gefüge von kleinmasstäblichen Bauten
und Freiräumen zu städtisch und ortsfremd. Das sehr
üppige Freiraumangebot erscheint in der periurbanen
Lage, die sich im Alltagsleben von einer

innerstädtischen Lage insbesondere in Bezug auf die Art
und Weise der Nutzung durch die Bewohner doch stark
unterscheidet, nicht passend.

Die Anordnung der freistehenden Gebäude schafft zwei
neue Grünräume im Quartier. Der Birrfeldpark wird mit
125 Metern Länge und 45 Metern Breite einer der
grössten öffentlichen Freiräume in Mellingen und bietet
im Erdgeschoss zur Birrfeldstrasse hin Flächen für stilles
Gewerbe, während die Südseite Wohnnutzungen mit
Hochparterre und Bepflanzungspuffer zur Privatsphäre
bietet. Der Quartiersgarten im Südwesten, weniger
exponiert, dient hauptsächlich den Bewohnern und
wird durch einen Gemeinschaftspavillon und
Kinderspielplätze geprägt, die dem Quartier einen
familiären Charakter verleihen. Die Gestaltung und
Ausformulierung der Freiräume wird hinterlegt mit
weitreichenden Gedanken zur Nachhaltigkeit in alles
Aspekten. Klima und Wasserhaushalt werden auch
durch die Dichte der Bepflanzung und den Teich
sichtbar gemacht. Der Freiraum des zentralen Parks
wird durch die intensive Nutzung angrenzender
Dachflächen noch grösser. Der grosszügige Raum wird
teilweise zulasten der Enge unter den Bauten erkaufte.
So ist der wichtige Bezug der beiden Freiräume stark
unterbunden. Die grosse Geste scheint an dem Ort
nicht adäquat.

Die Visualisierung der Birrfeldstrasse zeigt einen
spannenden Ansatz der Veloführung an der Position der
heutigen Trottoirs, abgegrenzt durch eine intensiv
bepflanzte Grünrabatte. Abgesehen von den
verkehrstechnischen Problemen, die eine solche
Lösung mit sich bringt, ist die Integration der
Fussverkehrsführung in die Vorzonen der Belebung
grundsätzlich zuträglich. Dieser Ansatz findet sich in
den Plänen leider nicht mehr wieder. Die Anbindung an
die zuführenden Fuss- und Velowege ist allseits gut, da
das Areal aufgrund der vorgeschlagenen Struktur mit
Punktbauten ungerichtet strukturiert ist und somit alle
Wegbeziehungen ermöglicht. Die Ost-West-Verbindung
ab Lindenmattweg durch den Park ist attraktiv und wird
auch mit dem Anziehungspunkt der direkt in den Park
führenden Treppe gestärkt. Die Anlieferung Coop
funktioniert grundsätzlich. Der Raum im aufgespannten
Dreieck wirkt jedoch noch unstrukturiert und es stellt
sich die Frage, ob von dieser Seite auch eine
Adressierung für Fuss- und Veloverkehr erfolgen kann.

Die relativ anonyme Ausgestaltung der Garagen kann dazu führen, dass Ansätze der Mehrfachnutzung gut funktionieren und besser akzeptiert werden, als wenn die Garagengestaltung privat wirkt. Man mietet sozusagen ein Parkfeld in einem öffentlichen Parking.

Treppen sind immer Hindernisse. Im vorliegenden Fall ist der Zusammenhang mit der Belegung und Nutzung der Flächen auf den Verkaufsgeschäften gegeben. Sie wirken privat, respektive es ist nicht intuitiv klar, ob man hinauf gehen kann, soll oder will. Zudem ist im Umfeld und mit dem Park genügend öffentlicher Freiraum vorhanden, so dass das Bedürfnis nach zusätzlichem (intimeren) Freiraum in Frage gestellt wird. Die Anlieferung Coop ist lediglich mit einer Zufahrt ab Richtung Altstadt gezeichnet. Es wäre wünschenswert, wenn diese Zufahrt aus beiden Richtungen stattfinden könnte, dies im Zusammenhang mit der angestrebten Verkehrsreduktion in der Birrfeldstrasse. Im Plan der Tiefgaragen wird ersichtlich, dass das Lindenparking über die Zufahrt in Baufeld 3 nicht intuitiv auffindbar ist. Die Garage ist schlussendlich sehr gross und dadurch relativ unübersichtlich. Es wäre zu prüfen, den zulässigen dritten Anschluss zu realisieren und so eine bessere Übersichtlichkeit zu erreichen. Im Konzept werden schlussendlich ca. 450 Parkfelder über eine

einzig gewinkelte Rampe erschlossen. Wenn man überschlagsmässig annimmt, dass die Parkfelder im Durchschnitt (Mischung von Wohnen und Einkauf) rund 4 Fahrten pro Tag generieren, wird die Rampe mit dem Anschluss zu einer Strasse mit der Belastung in der Grössenordnung von 1'800 Fahrten pro Tag.

Verkehrstechnisch ist das Konzept mit den Punktbauten problemlos einzubinden, es besteht Flexibilität durch die Entkoppelung von Hochbauten mit Tiefbauten. Der Park wird von Unterbauung frei gehalten, aber besonders die beiden Baufelder 1 und 4 sind fast vollständig unterkellert. Auf dieser Garage stehen einzelne Häuser. Es ist fraglich, ob all die in den Situationsplänen eingezeichneten Bäume, die zur Gewährleistung der Aufenthaltsqualität an der Oberfläche notwendig sind, auch wirklich gepflanzt werden können. Das Entwicklungskonzept ist aufgrund der gewünschten und erforderlichen Qualitäten an der Oberfläche zu beurteilen, die Verkehrslösung tritt dabei in den Hintergrund, da sie flexibel angepasst werden kann. In einer Weiterbearbeitung müsste diese Flexibilität genutzt werden, um die Erschliessung noch funktionaler zu gestalten.



Situation



Erdgeschossplan



1.Obergeschoss



Teilansicht Birrfeldstrasse

VOM GRAUE ZUM GRÜE

Stufe 2 Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Architektur

GWJ Architektur AG
Nordring 4A, Postfach
3001 Bern

Astudillo Valentina, Garcia Tanja, Hossepian Christ, Immenkamp Antonia, Senn Donat, Stoessel Linda, Zufferey Céline

Landschaftsarchitektur

Westpol Landschaftsarchitektur
Hammerstrasse 123
4057 Basel

Sittoni Aster, Schönholzer Andy

Weitere Fachplanende und Spezialisten

Brandschutz:

Wälchli Architekten Partner AG
Brandschutzplanung
Biderstrasse 50, 3006 Bern

Wenger Andreas

Bauingenieur:

Synaxis AG Zürich
Thurgauerstrasse 56
8050 Zürich

Bianchi Carlo



Projektbeschreibung der Jury

Das Konzept der „situativen Eingriffe“ und der Etablierung von „differenzierten Nachbarschaften“ hat das Team unverändert beibehalten und weiterentwickelt. Dabei zeigt sich, dass diese Strategie die erwartete Robustheit aufzeigt und auf die gewünschten – und sich allenfalls auch verändernden- Bedürfnisse adaptierbar ist.

Brüche sind integraler Bestandteil der Identität. Dies erkennen die Verfassenden in der Analyse des Städtli und des Umlandes und definieren daraus den Rahmen für die Entwicklung der Zentrumszone. Sie etablieren ein Gerüst unterschiedlicher, hierarchisierter Zwischen- und Freiräume und vernetzen diese mit dem Städtli und der südwestlichen Besiedlung in Querrichtung zur Birrfeldstrasse. Ein informelleres Netz aus Wegen und Achsen läuft zudem parallel zur Strasse innerhalb der neuen Siedlung. Das so entstehende Raumgerüst bildet so gleichsam das Rückgrat und die verbindende Spange der Entwicklung.

Die vier Nachbarschaften entsprechen immer noch dem Konzept der ersten Stufe. Sie sind in Details weiterbearbeitet und justiert worden. Übergreifend ist die Publikumsorientierung an die Nähe zur Birrfeldstrasse gekoppelt. Es gelingt so, die Passantenströme zu bündeln und zu verdichten. Mit den beiden Retailern am westlichen und am östlichen Ausläufer der Bebauung wird die gewerbliche Nutzung gut gefasst. Die Integration von Bestandesbauten erzeugt eine stimmige Atmosphäre und Identität. Der Preis dafür ist recht hoch: die fehlenden UG-Flächen führen teilweise zum übermässigen Unterbauen der Freiräume. Aus Sicht des Beurteilungsgremiums kann der Ansatz allenfalls auch mit Ersatzneubauten geprüft werden, ohne dass die Idee darunter leiden muss.

Der markante (die Teilgebiete nach Westen abschliessende) Baukörper für Coop und Wohnen in der ersten Etappe, wurde im Rahmen der Weiterbearbeitung nach Südwesten verschoben. Diese Massnahme etabliert einen angemessen dimensionierten Vorbereich mit Marktplatz und oberirdischer Parkierung. Die Erschliessung und die Organisation der Verkaufsfläche funktionieren sehr gut. Das Volumen und die Ausformulierung sind räumlich angemessen und gut disponiert. Die Setzung der dem Wohnen dienenden Volumina ist attraktiv und etabliert einen gemeinsamen Hofraum. Die Wohnungen werden über ein Haupttreppenhaus an der östlichen Längsfassade erschlossen. Ein System aus Laubengängen sichert die Feinverteilung auf den Wohngeschossen. Weitere zwei Treppenhäuser dienen im Brandfall der Entfluchtung. Sowohl die Adressierung als auch die Brandschutzmassnahmen erachtet das Beurteilungsgremium als der Aufgabe und Bedeutung noch nicht ganz angemessen. Die Laubengangtypen

werden vom Beurteilungsgremium in der Menge und in der Disposition als eher problematisch betrachtet.

Die Etappierung ist pragmatisch gelöst und erfasst die wichtigsten Abhängigkeiten. Es ist davon auszugehen, dass die südliche Bebauung im Teilgebiet 2 erst als dritte Etappe realisiert werden kann. Folglich müssten fehlende Parkplätze der Etappe 1 als Provisorium im Teilgebiet 3 zur Verfügung gestellt werden.

Materialisierung und Farbigkeit basieren auf einem Fächer, der sich gewissermassen vom „steinernen Mellingen“ des Städtli abhebt. Mit einer betonten Farbigkeit und gegliederten Fassadenmaterialien werden die unterschiedlichen Teilgebiete als Variationen eines Themas verstanden. Die Bestandesbauten behalten ihren mural-industriellen Ausdruck bei und bilden willkommene Akzente im Gefüge.

Mit einer oberirdischen GF von 45'650m2 verfügt das Projekt über die grösste Fläche, die Abweichung innerhalb der Projekte beträgt aber lediglich 2%, die unterirdische GF ist überdurchschnittlich. Die AZ ist über die Teilgebiete insgesamt erreicht, muss aber zwischen den einzelnen Teilgebieten noch besser ausgeglichen werden. Mit 320 Wohnungen verfügt der Vorschlag über die grösste Anzahl Einheiten.

Das Team konzentriert sich auf die Themen Hitzeinsel Birrfeldstrasse, Aushub- und Terrenausgleich (was wiederum der Grundwassersituation zugutekommt), Schwammstadt und Klimaresistenz der Bepflanzung. Die Eingriffe dienen sowohl den ökologischen als auch den räumlichen und architektonischen Belangen.

Das neue Quartier an der Birrfeldstrasse zeichnet sich durch eine grüne, durchlässige Struktur mit vielfältigen Freiräumen, hoher Aufenthaltsqualität und sozialer Vernetzung aus. Freistehende Bäume, differenzierte Raumtypen und grosszügige Durchwegungen ermöglichen Anschluss an bestehende Nachbarschaften. Der Quartierplatz an der Salzmattstrasse verbindet zur Badstrasse, während Nord-Süd-Achsen Offenheit und Verbindung schaffen.

Zentrum des Konzepts ist der Spielpark – ein grosszügiger, öffentlich zugänglicher Erholungsraum mit Spielwiese und Pavillon, gut ans Wegenetz angebunden. Ergänzt wird er durch aktivierte Quartierplätze mit urbanem Charakter. Die Hofräume, ob als Wohn- oder Werkhöfe, bieten begrünte, gemeinschaftlich nutzbare Flächen für Erholung und Begegnung.

Ein besonderes Element ist die Dachoase auf dem Grossverteiler: mehrschichtige Dachgärten mit privaten und gemeinschaftlichen Rückzugsorten, erschlossen

über grüne Laubengänge. Auch die Gassen – etwa die Salzmatt- oder Werkgasse – fördern mit Begrünung und wasserdurchlässigen Belägen Klimaresilienz und Vernetzung. Im Bereich „Wohnen im Grünen“ entstehen private, direkt zugängliche Gärten, die Selbstnutzung und soziale Integration ermöglichen. Das ökologische Konzept umfasst Entsiegelung, klimaangepasste Bepflanzung und Regenwassermanagement zur Förderung von Biodiversität und Mikroklima. Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützen die Klimawirkung zusätzlich.

Soziale Vielfalt zeigt sich in differenzierten Freiräumen für Kinder, Familien, Senioren und Gemeinschaften. Die Gestaltung orientiert sich an der Nutzung – von öffentlichen Plätzen über gemeinschaftliche Höfe bis hin zu privaten Gärten. Pavillons, Baumbilder und Sitznischen schaffen Identität und Atmosphäre. Insgesamt überzeugt das Quartier durch die Verbindung von Funktion, Gestaltung und Nachhaltigkeit. Die vielfältigen Freiräume ermöglichen Inklusion, Klimaanpassung und eine hohe Lebensqualität – auch wenn die räumliche Verknüpfung stellenweise additiv wirkt.

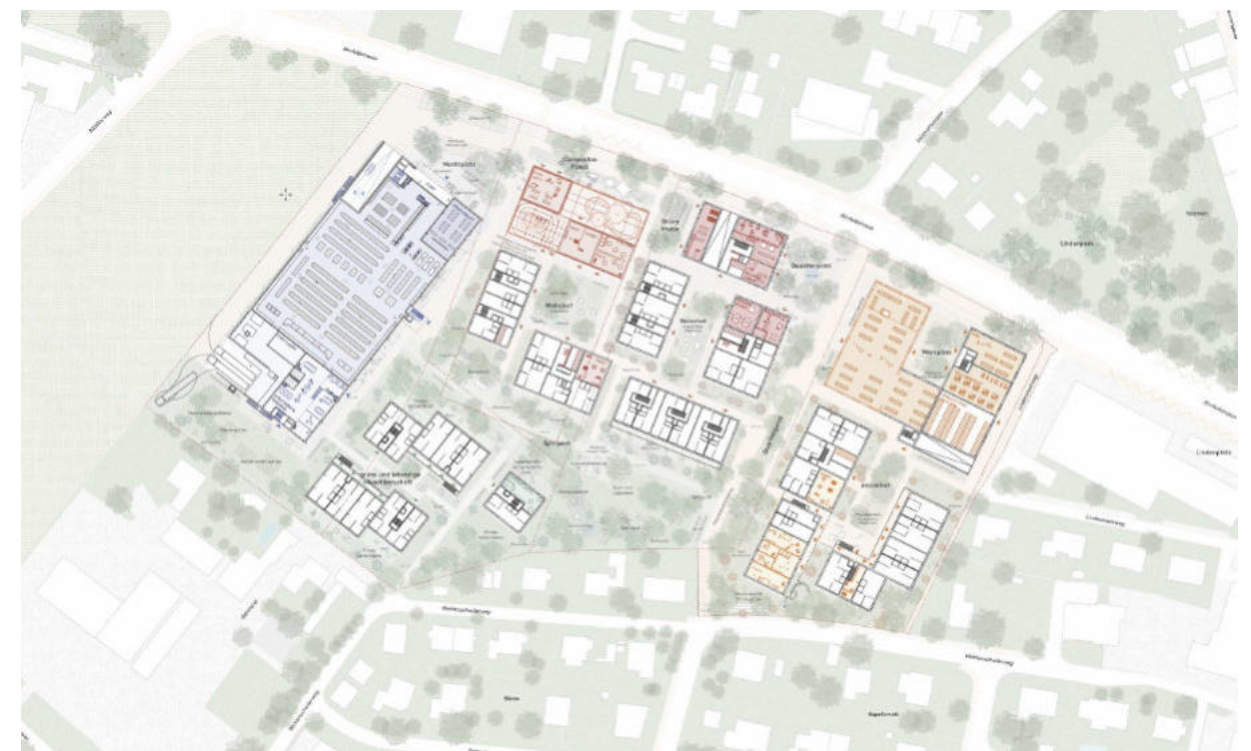
Es ist ein eigenständiges Projekt, welches in einer Zusammenstellung von verschiedenen Nachbarschaften besteht. Dies erweckt schnell den Eindruck einer Siedlung, die nicht nur dazu da ist, um weg zu fahren. Es ist nachvollziehbar, dass hier ein lebendiges Quartier entstehen kann, das gut in die Nachbarschaften passt und sich gut mit dem Umfeld

vernetzt. Aneignbarkeit hat mit Identität zu tun und somit indirekt mit einer potenziell geringeren Verkehrserzeugung. Die Grundanlage bietet interessante Ansätze, beispielsweise die platzsparend unter den Balkonen angeordneten Veloabstellplätze. Dazu passt auch die frech an der Front des Coop angeordnete Rampe zur Tiefgarage, welche verkehrstechnisch super funktionieren kann und auch die Anliegen der Auto-Erreichbarkeit des Grossverteilers aufnimmt, ohne das Umfeld sehr durch Fahrmanöver und damit verbundene Gefährdungen zu stören. Kritisch zu betrachten ist die in Teilen zentralisierte Veloparkierung. Eine solche soll möglichst auf den Wegen zwischen Haustür und Zielort liegen, damit das Velo als Verkehrsmittel konkurrenzfähig ist.

Insgesamt schaffen es die Verfassenden, ein neues Quartier zu entwickeln, das – ohne Herkunft und Geschichte zu überspielen – eine neue Identität zum Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Ausgehen in Mellingen etabliert. Der Vorschlag ist robust, hat Potential und schafft wohltuende Räume und eine attraktive Atmosphäre. Die Bearbeitung des Teilgebietes 1 hat zu einer guten Klärung der Setzung, der Organisation und der volumetrischen Ausformulierung geführt.



Situationsplan

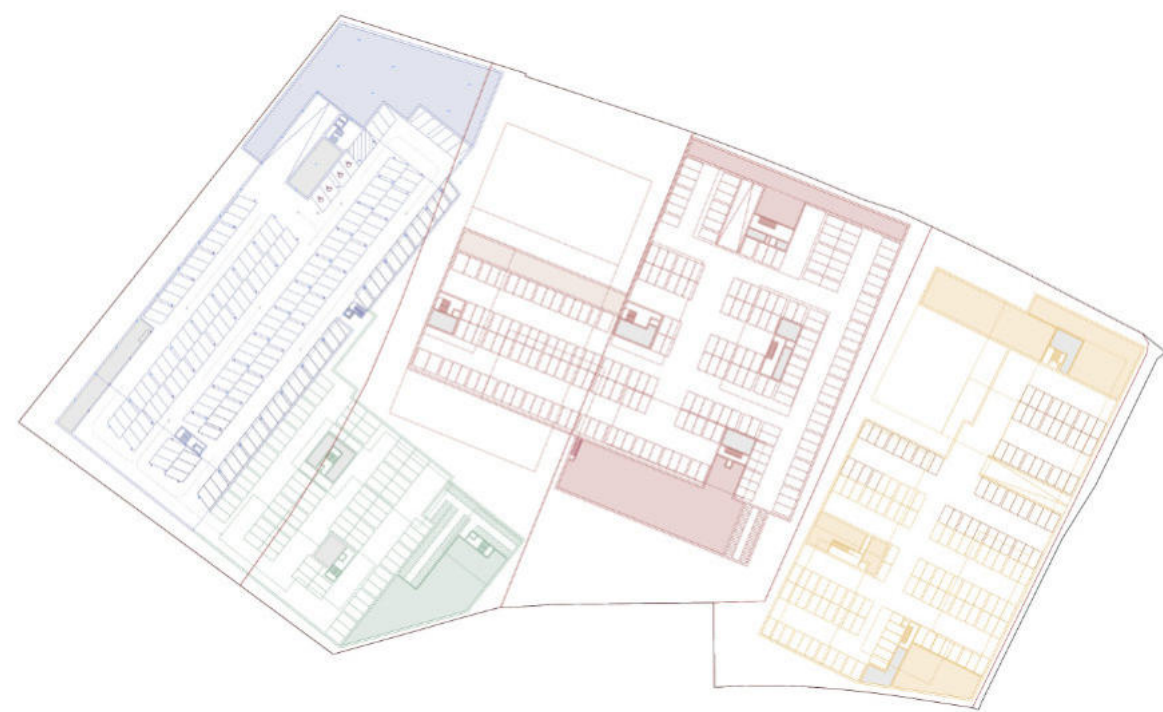


Erdgeschossplan





Regelgeschossplan



Untergeschoss



Ansicht Birrfeldstrasse



Längsschnitt Areal



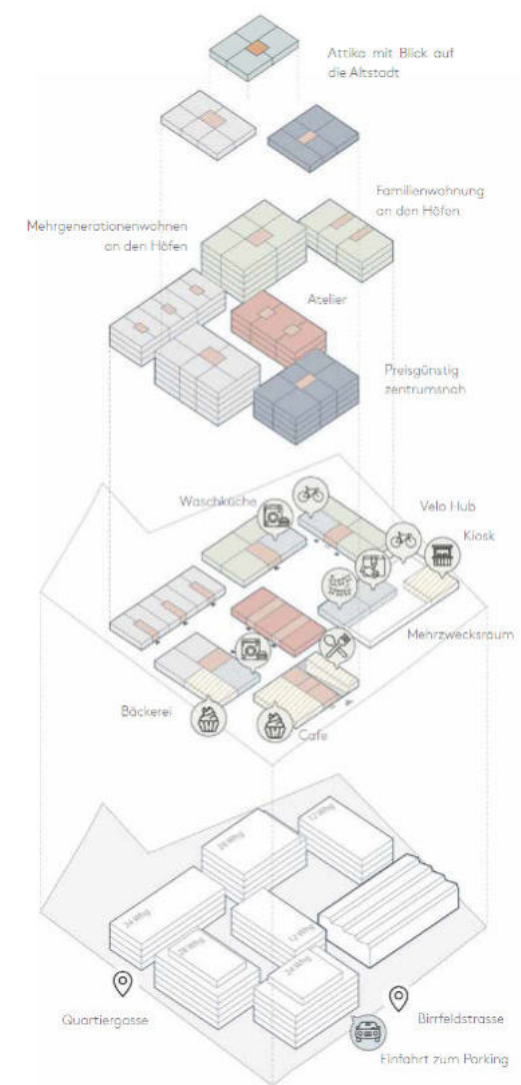
Visualisierung



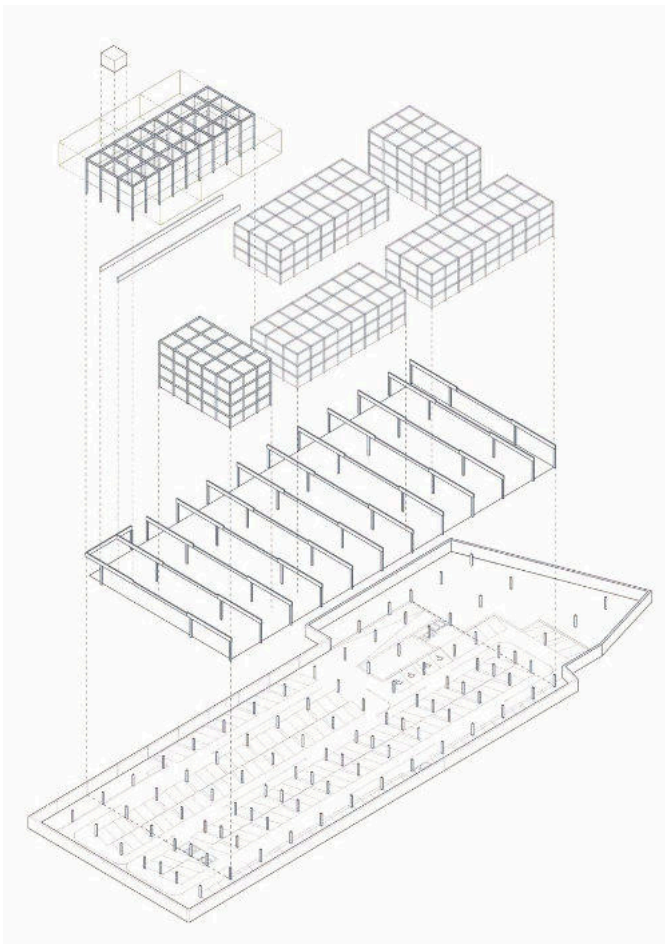
Axonometrie Freiraum



Visualisierung



Nutzungsverteilung



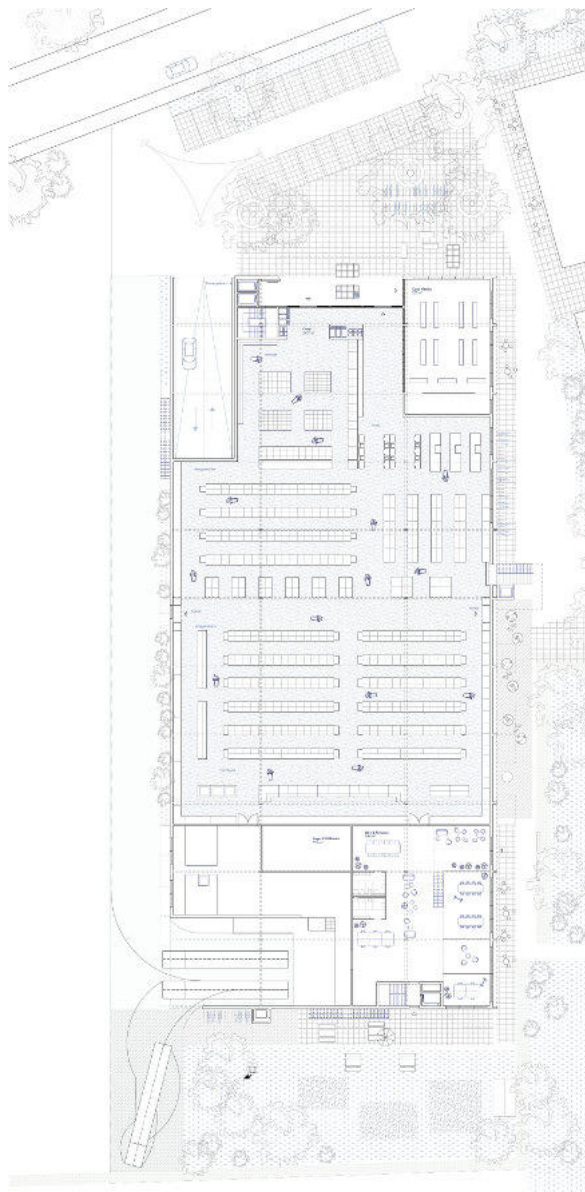
Tragwerksystem (Teilgebiet 1)



Axonometrie Projekt



Visualisierung Projekt



KOSMOS

Stufe 2 im 1. Rundgang der 2. Stufe ausgeschieden

Architektur

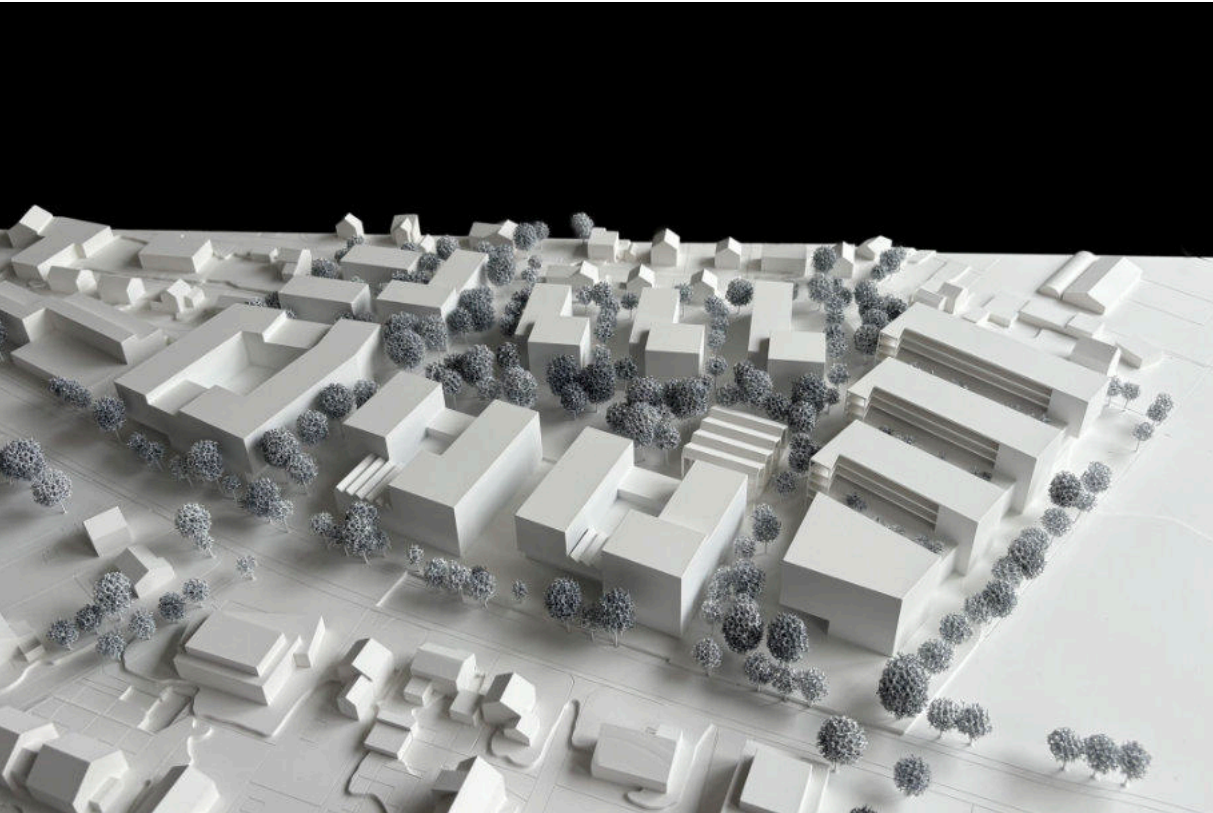
Atelier Corso GmbH
Birmensdorferstrasse 55
8004 Zürich

Roman Hanimann, Samuel Ammann, Raphael Disler,
Clara Copiglia

Landschaftsarchitektur

Albiez de Tomasi GmbH
Weststrasse 182
8003 Zürich

Katja Albiez, Giulia Sperandio



Projektbeschreibung der Jury

Das Konzept der 6 Teilbereiche (respektive 7 unter Einbezug der Post) wird für die zweite Stufe übernommen und weiterentwickelt. Es wird in Teilen leicht angepasst, um auf die Hinweise der ersten Stufe eingehen zu können.

Das Freiraumgerüst und das Wegenetz bilden den Rahmen und schälen Teilbereiche heraus, die eigenständig entwickelt und bebaut werden (können). Dreh- und Angelpunkt bildet der Quartierplatz im Herzen der Anlage. Die einzelnen Bereiche und Gebäude verfügen über direkt zugeordnete Frei- und Aussenräume. Diese sind prinzipiell gut bemessen, führen aber insgesamt zu einer gewissen Gleichartigkeit der räumlichen Dimensionen. Die Unabhängigkeit der Teilgebiete ist sowohl Stärke als auch Schwäche des Ansatzes. Wenn auch erwartet werden kann, dass die Bereiche auf verändernde Randbedingungen angepasst werden können, so ist die Gefahr einer gewissen Beliebigkeit nicht ganz von der Hand zu weisen. Einhergehend damit, erscheint die Freiraumdisposition etwas zu schematisch und ohne Überraschungsmomentum.

Die Retailfläche für den Coop verfügt über ein Untergeschoss und zusätzlich – eine überraschende Lösung – über ein weiteres Parkgeschoss im 1. Obergeschoss. Auf diesem Sockel aufgefropft sind vier Querriegel à jeweils 3 Wohngeschosse. Das führt insgesamt zu einem gut gegliederten Baukörper mit klarer Adressbildung für die Wohnzeilen. Weniger gut ist die Adressierung für den Coop gelöst, Geometrie und Raumdisposition lassen die gewünschte Attraktivität vermissen. Die geforderten Parkplätze im Erdgeschoss sind entgegen der Forderung seitlich angeordnet. Die Verkaufsfläche ist von durchschnittlicher Qualität. Durch die Weiterentwicklung haben die Wohnungen an Qualität (v.a. hinsichtlich Ausblick und Belichtung) gewonnen. In Frage gestellt werden die vielen gleichartigen Wohnungen und die zwei „eingeschlossenen“ Wohnzeilen.

Die erste Etappe funktioniert gut, allerdings ist der Preis des zusätzlichen Geschosses im ersten Obergeschoss verhältnismässig hoch. Das Teilgebiet 3 in der Etappe 2 wird nur zur Hälfte bebaut, da die Parkierung im Südteil unglücklicherweise über das Teilgebiet 2 an das Teilgebiet 1 angeschlossen werden muss. Der Vorteil dieser Lösung ist das Freispielen des Untergrundes für den Quartierplatz.

Soweit ersichtlich, sollen die Bauten (im Teilgebiet 1)

eine verputzte, massive Erscheinung haben, die mit semitransparenten Bauteilen aufgelockert wird. Gewerbesockel und Untergeschoss werden in Massivbauweise, die darüberliegenden Wohnbauten in Holzbauweise realisiert, gestalterisch werden die Bauteile zusammengefasst. Die Fassadenthematik wird in verwandter Form für das ganze Areal vorgeschlagen.

Mit einer oberirdischen GF von 44'970m2 liegt das Projekt im Mittelfeld der Vorschläge (Abweichung +/- 1%). Die AZ über das Areal ist insgesamt erreicht, konzeptbedingt allerdings zwischen den einzelnen Teilgebieten stark differierend.

Gewicht wird auf die Förderung der Biodiversität, des Regenwassermanagements, optimierter Konstruktionsweisen (Hybridbauweise) und aktivierter Frei- und Aussenräume gelegt.

Der Freiraum für das Quartier überzeugt durch eine klare, qualitativ hochwertige Gestaltung, die funktionale und ökologische Aspekte sinnvoll verbindet. Herzstück ist der ca. 5.500 m² große Quartierpark, der als grünes Zentrum vielfältige Nutzungen für alle Altersgruppen ermöglicht. Offene Spielwiesen, eine überdachte Spielhalle mit Orangerie sowie Rückzugsorte und biodiversitätsfördernde Elemente schaffen einen attraktiven, sicheren Aufenthaltsraum. Die Anbindung an die Tiefgarage und das durch Waldbäume geprägte Mikroklima unterstreichen die planerische Qualität.

Die Freiraumachsen – Birrfeldpromenade, Quartierweg und Industrieweg – prägen das Quartier durch eine vielfältige Bepflanzung mit Pionier- und Ziergehölzen. Chaussierte Wege und Wildstaudenflächen verleihen diesen Verbindungsräumen einen naturnahen Charakter und machen sie zu grünen Lungen und identitätsstiftenden Adressräumen. Ergänzend bildet die Piazzetta mit Brunnen einen sozialen Treffpunkt an der Schnittstelle von Park und Wegenetz.

Weitere Freiraumtypen wie private Gärten, gemeinschaftlich nutzbare Dachlandschaften und Naturgärten sorgen für Vielfalt. Elemente wie Totholz, Steinhaufen und Pergolen fördern Biodiversität und schaffen wohnungsnahe Rückzugsorte.

Nachhaltigkeit zeigt sich im Regenwassermanagement mit Versickerungsmulden und wasserdurchlässigen Belägen. Das vielseitige Vegetationskonzept kombiniert standortgerechte Zier-, Wald- und Wildgehölze. Mobilitätsfreundliche Wege und verkehrsberuhigte Räume fördern Aufenthaltsqualität und naturnahe Übergänge zum Landschaftsraum.

Bereits in der ersten Bauetappe werden zentrale Freiräume wie der Coop-Platz und die Spielhalle realisiert. Die dauerhafte Anbindung aller Etappen an den Quartierpark gewährleistet eine kontinuierlich hohe Freiraumqualität. Städtebaulich fügt sich das Konzept gut ein: Der Stadtpark verbindet Altstadt und Neubaugebiet, Gewerbenutzungen entlang der Birrfeldstrasse beleben den Raum, während Wohnungen gezielt Bezüge zur Umgebung schaffen.

Insgesamt überzeugt das Projekt durch soziale Integration, ökologische Qualität, räumliche Klarheit und hohe Aufenthaltsqualität. Einzig der stark öffentliche Charakter des Parks wird suboptimal eingestuft.

Die Vernetzung des Projekts mit dem Umfeld ist sehr gut, auch wenn die umliegenden Quartierstrassen noch länger das bleiben sollten, was sie heute sind. Die Verfassenden haben es geschafft, die quantitativ hohen Anforderungen zu erfüllen. Es sind viele Veloabstellplätze angedacht, dennoch muss auch bei den vorgesehenen grossen Flächen mit unkomfortablen Doppelparkern gerechnet werden. Leider führt die Überschneidung der Senkrechtparkfelder mit der Zufahrt zum Parking

potenziell zu Verkehrsbehinderungen bei der Zufahrt zu den Parkgeschossen. Auch die Anordnung der Anlieferung vor der Zufahrt zu den Garagen dürfte zu Gefährdungen führen. Die Anordnung der Parkierung hat den Vorteil, dass aus der Altstadt eine nicht durch Autoverkehr gestörte fussläufige Erschliessung des Coop erfolgen kann. Aus Sicht der Verkehrsströme entlastet die Passage den Raum an der Birrfeldstrasse und führt zu einer zweiten Verbindung parallel dazu. Höchstwahrscheinlich hat Mellingendorf jedoch nicht die Substanz, eine solche Verteilung der Frequenzen zu stemmen, die angestrebte Belebung der Birrfeldstrasse würde in Gefahr geraten. Die Anhebung des EG aufgrund der Grundwasser-Thematik stellt das Konzept mit der Passage in Frage.

Zusammenfassend liegen Stärken und Schwächen im gewählten Ansatz der 6 Bebauungsiseln, vermisst wird ein ausgewogenes Austarieren zwischen Kohärenz und Divergenz. Eine gewisse Beliebbarkeit der Komposition kann durch das übergeordnete Freiraumkonzept nicht aufgewogen werden.

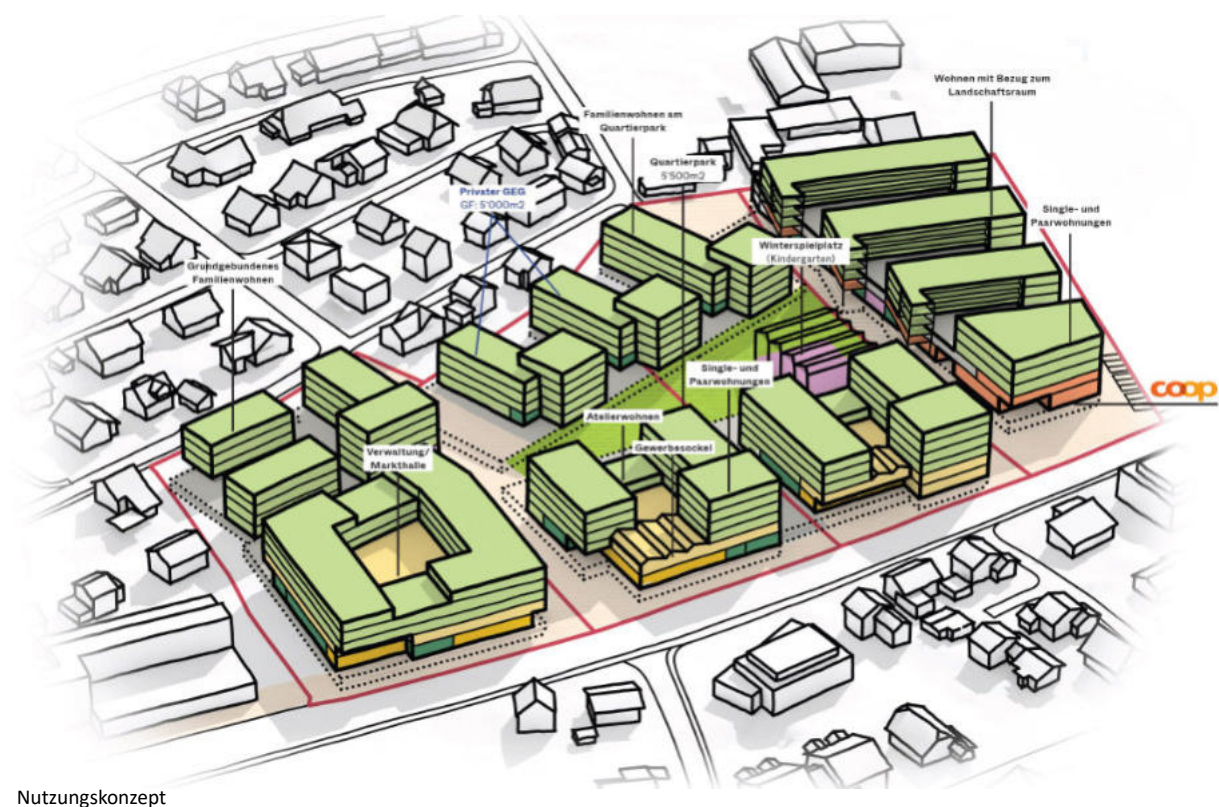
Die Vertiefung des Teilgebiets 1 hat nicht zu einer Verbesserung des Lösungsansatzes beigetragen.

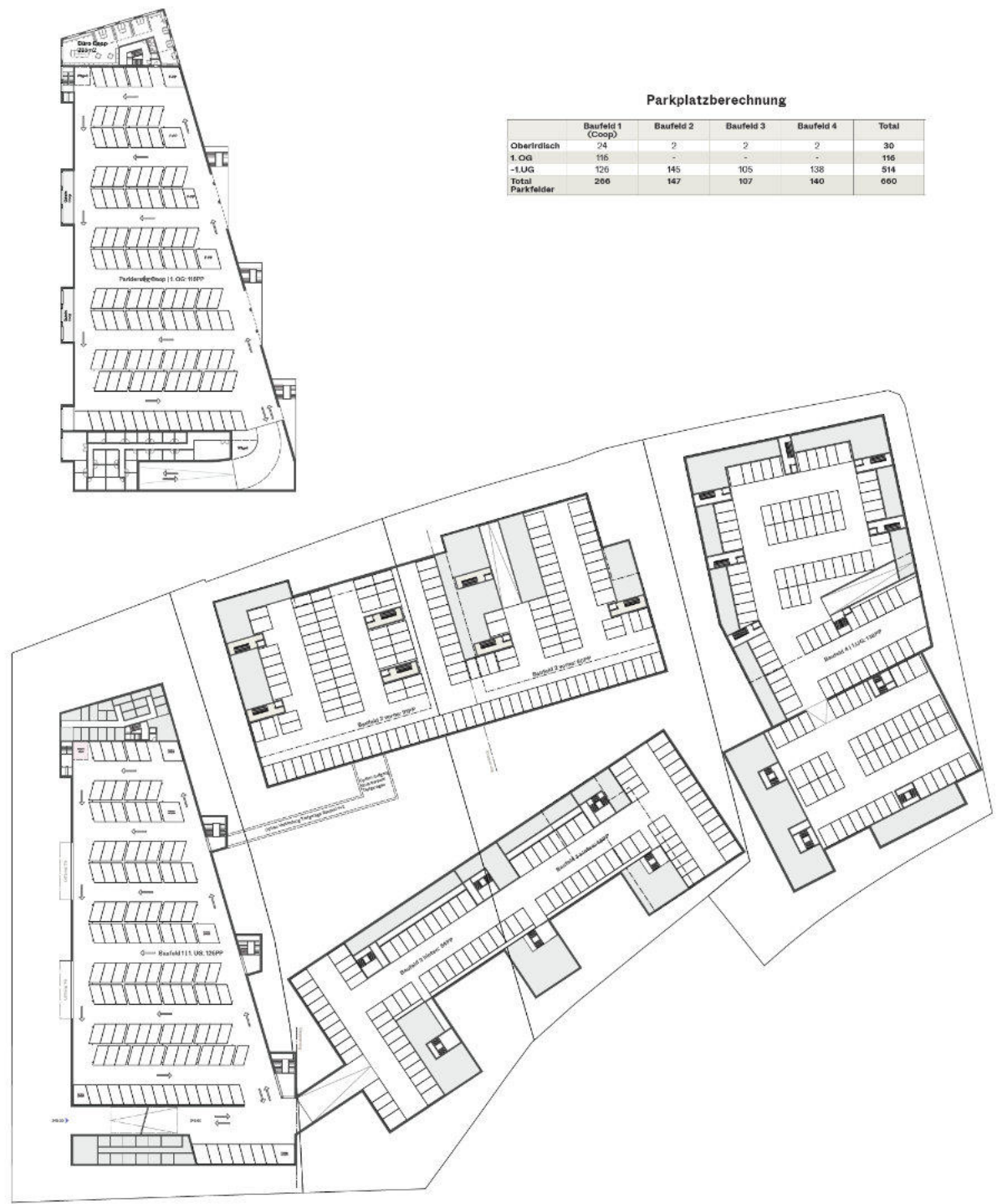


Situationsplan

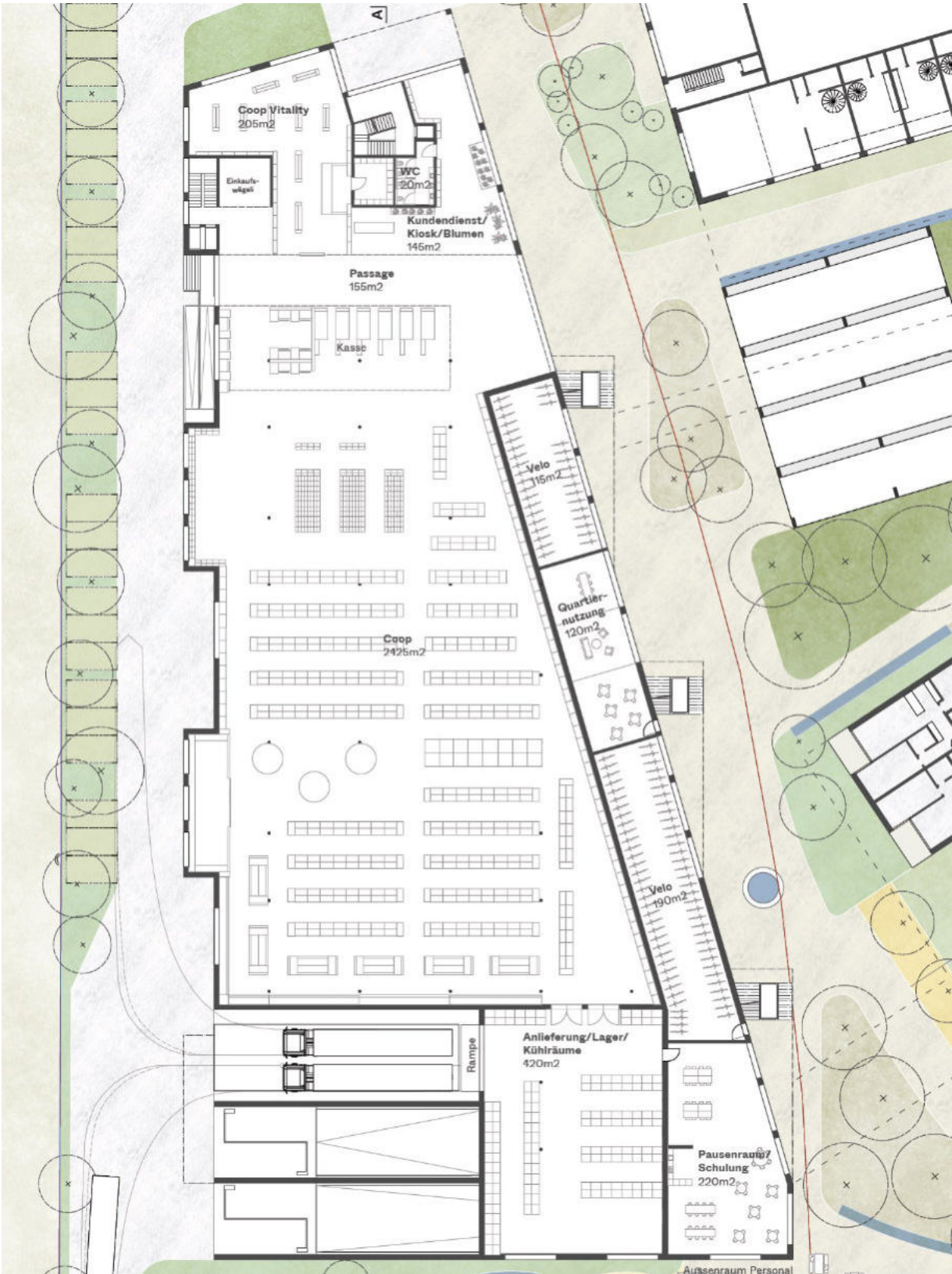


Erdgeschoss





Parkierung (Untergeschoss und 1. Obergeschoss)



Erdgeschoss Projekt



Schnitt Projekt

STADTSCHOLLEN

Stufe 2

Architektur

KCAP GmbH
Wasserwerkstrasse 129
8037 Zürich

Andraz Intihar, Elena Carcelen Vazquez, Benedict Wahlbrink, Paul Fromherz, Simon Haussmann, Cosmin Paduaru

Weitere Fachplanende und Spezialisten

IBV Hüsler AG
Olgastrasse 4, 8001 Zürich
Luca Urbani

arc experts AG
Hardturmstrasse 175, 8005 Zürich
Michael Haller

Landschaftsarchitektur

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG
Vulkanstrasse 120
8048 Zürich

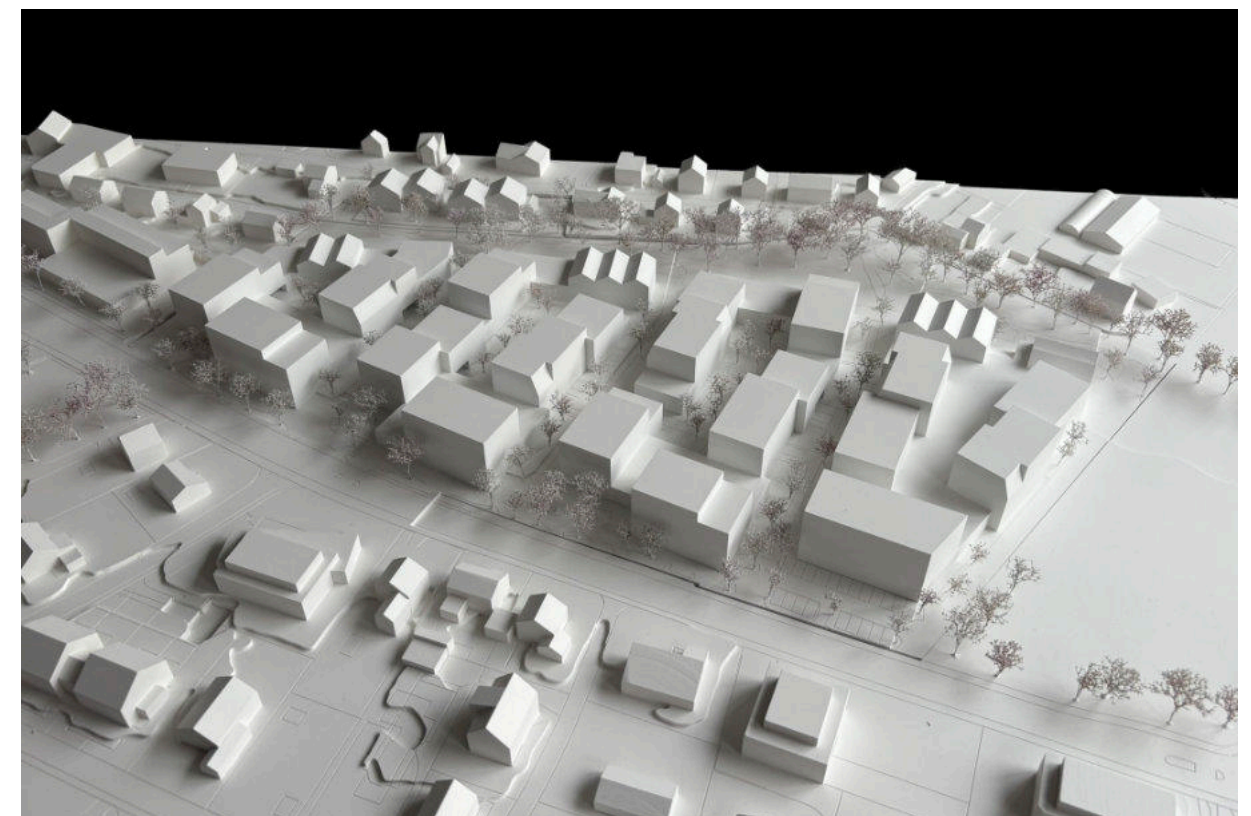
Ursa Habic, Miriam Beyer, Sonja Rozman Habanic



Regelgeschoss Projekt



Ansicht Projekt



Projektbeschreibung der Jury

Das städtebauliche Konzept wird in der Weiterbearbeitung präzisiert und vertieft: Vier urban geprägte „Stadtschollen“ formen ein einheitliches, städtisches Gefüge, das eine Verwandtschaft mit der mittelalterlichen Altstadt von Mellingen sucht. Die geforderte Dichtereduktion wird über eine Verringerung der Geschosshöhen erreicht, wodurch das freiräumliche Grundgerüst erhalten bleibt.

Aus der baulichen Struktur der Altstadt wird eine linsenförmige Gesamtform für die Baubereiche abgeleitet. Sie wird vom Strassenraum der Birrfeldstrasse und einem Grünzug gerahmt und in Nord-Südrichtung durch schmale Gassenräume gegliedert. Die entstehenden Baufelder sind mehrheitlich geschlossen bebaut und bilden im Inneren private Höfe aus, während ein feines Wegenetz eine Durchwegung in Ost-West Richtung schafft.

Das Projekt schafft eine in sich einheitliche, auf den zweiten Blick differenzierte Bebauungsstruktur, die eine neuartige, urbane Formsprache in Mellingen etabliert. Dabei wird bewusst ein Pendant zur Altstadt gesucht, das sich auf den zweiten Blick aber unterscheidet: Während die Altstadt eine geschlossene Raumkante zur Umgebung bildet, entsteht die neue Grossstruktur aus einer Reihung von vier Stadtschollen, die einen geschlossenen Charakter aufweisen. Das Regelwerk zur Abstimmung von Gebäudehöhen und -tiefen ermöglicht eine optimale Besonnung der Wohnungen. Die Dichtereduktion durch geringere Gebäudehöhen sorgt für ein homogenes Gesamtbild. Die Gassen- und Hofräume wirken weiterhin zu repetitiv. Die Differenzierung der Volumen durch leichte Vor- und Rücksprünge wirkt in ihrer Wiederholung zu uniform, was die Orientierung im Quartier erschwert. Die eingeschossigen Volumen mit den grösseren Gewerbenutzungen entlang der Birrfeldstrasse fügen sich gut in die Gesamtstruktur der Schollen ein.

Die Freiräume werden in öffentlich geprägte Räume und private Außenräume gegliedert. Wohnungsnahe nicht klar zugeordnete und individuell aneignbare Freiräume, die das nachbarschaftliche Zusammenleben fördern könnten, fehlen jedoch. Die Einbettung in das Gelände sowie die Berücksichtigung des Grundwassers sind sorgfältig durchdacht. Die technische Umsetzung grosskroniger Bäume in den Schlitten der Unterbauung bleibt jedoch fraglich.

Die Etappierung ist technisch vollumfänglich gelöst. Die vorgeschlagene fünfte Bauetappe scheint nahezu unverzichtbar, um die angestrebte Gesamtform der Linse harmonisch abzurunden. Dies wirft die Frage auf, ob das Projekt bei einem langfristigen Entwicklungshorizont das Risiko einer unvollständigen Umsetzung und damit einer fragmentierten

Gesamtwahrnehmung birgt, insbesondere wenn mittelfristig nur ein oder zwei Etappen realisiert würden.

Der Baubereich mit dem Coop integriert sich nahtlos in das Stadtschollen-Gefüge. Er erhält einen durchgehenden Sockel auf dem ab dem ersten Obergeschoss eine randbildende, offene Bebauung mit den Wohnungen liegt. Mit einer Vielzahl an gestalterischen Mitteln werden die langen Fassaden des Coops aufgebrochen und geschickt in die Gesamtstruktur eingebettet: Die grossen Verkaufsflächen werden, wo möglich mit belebenden Mantelnutzungen und Hauseingängen für die Wohnungen belegt, die entlang der Fassade Vor- und Rücksprünge ausbilden. Der durch eine Freitreppe öffentlich zugänglich gemachte Hofraum auf dem Dach ist im Kontext der vielen vorhandenen Freiflächen in der Umgebung schwer nachvollziehbar. Räumliche und funktionale Fragen, insbesondere im Bereich der offenen Seitenräume zwischen den Wohnhäusern bleiben ungeklärt. Die als Zwei-, Drei- oder Vierspanner organisierten Wohnungen werden über gut auffindbare Treppenhäuser erschlossen und weisen sehr gute Wohnqualitäten auf. Lediglich die Wohnungen an der Birrfeldstrasse, die wegen des darunterliegenden Eingangsbereichs vom Coop über einen Laubengang erschlossen werden müssen sind in Bezug auf Belichtung und eine Besonnung der Aussenräume schwierig. Alle Flächen des Coop sind räumlich sehr gut organisiert. Der geforderte, gedeckte Aussenbereich vom Coop ist durch einen Rücksprung der Fassade im Erdgeschoss gelöst, der den Vorplatz räumlich vergrössert.

Die Materialisierung der Fassaden ist einheitlich gehalten. Sie setzt sich aus mineralischen Beton- und Putzfassaden mit vorgestellten Sonnenschutzelementen aus Holz zusammen. In ähnlicher Form sollen auch die anderen Schollen gestaltet werden. Die Vielfältigkeit soll durch unterschiedliche Dachformen erzielt werden. Das horizontale Absetzen des Sockelgeschosses mit dem Coop wirkt der in der Volumetrie geschaffenen Fassadentiefe entgegen. Die sich wiederholenden Grundrisstypologien ermöglichen eine serielle Fertigung und versprechen ein dadurch hohes Mass an Wirtschaftlichkeit.

Die Gebäudetiefen und die präzise Austarierung der Gebäudehöhen ermöglicht eine optimale Tageslichtversorgung der Wohnungen, was den Stromverbrauch im Betrieb verringert. Alle Wohnungen können quergelüftet werden, eine optimale Nachtauskühlung im Sommer ist dadurch möglich. Die PV-Anlagen mit der extensiven Begrünung auf den Flachdächern ermöglichen eine Stromerzeugung vor

Ort und Schaffen Flächen für Biodiversität.

Das übergeordnete Freiraumkonzept beruht auf einer klar gegliederten Struktur aus Höfen, Wohngassen, der Birrfeldstrasse mit Plätzen und einem zentralen Quartierpark. Dieses Netz an Freiräumen vereint soziale, ökologische und funktionale Qualitäten und schafft Raum für Begegnung, Rückzug und Biodiversität. Im Mittelpunkt steht der grosszügige Quartierpark, der als verbindender Grünraum mit Spielplätzen, Wiesen, Rückhalteflächen und naturnaher Gestaltung zentrale Nachhaltigkeitsprinzipien umsetzt. Die Wohngassen, geprägt von Gemeinschaftsflächen und Vorgärten, fördern soziale Interaktion in einem ruhigen, wohnnahen Umfeld. Innenhöfe ergänzen das System durch ihre Mischung aus privaten und gemeinschaftlich genutzten Bereichen. Sie variieren in Charakter und Nutzung und fördern nachbarschaftliches Leben. Die Birrfeldstrasse wird mit kleinen Plätzen, Regengärten und Baumgruppen zur urbanen, klimaangepassten Achse mit hoher Aufenthaltsqualität. Auch die Dachgärten tragen zur Freiraumvielfalt bei – als grüne Rückzugs- und Begegnungsorte in der Höhe mit klimaregulierender Wirkung. Eine durchdachte Aktivierungsstrategie bringt Leben ins Quartier: mit Cafés, Werkstätten, Homeoffice-Zonen und Gemeinschaftsräumen, die den Freiraum funktional ergänzen.

Das Schwammstadt-Prinzip mit Dachbegrünung, entsiegelten Flächen und offenem Wassermanagement stärkt die ökologische Qualität. Die vielfältige Vegetation in Straße, Park, Allee, Hof und Dach verbessert Klima, Biodiversität und Wasserhaushalt.

Kapillare Wegeführungen und Mikroräume sorgen für gute Orientierung und eine intime Massstäblichkeit trotz hoher Dichte. „Stadtschollen“ überzeugt insgesamt mit einer differenzierten Freiraumstruktur, die urbane Lebendigkeit, Nachhaltigkeit und nachbarschaftliche Nähe wirkungsvoll verbindet. Die periphere Lage des Parkes und die zum Teil engen

Hofsituationen werden etwas kritisch gesehen.

Die Vernetzung über den Park und die Gassen ist gut, wobei der Park auch eher als Verbindungsraum denn als Park wahrgenommen werden könnte. Eigentlich ist die Breite geringer als beim Raum der Birrfeldstrasse und somit ein angemessener Abstand der Scholle zur Nachbarschaft. Das Projekt braucht die Kapillaren, weil es wie eine Insel wirkt. Die Anforderungen der Erschliessung Coop sind ideal umgesetzt, die Abfahrt in die Tiefgarage erfolgt vor der Anlieferung, was potenzielle Konflikte vermindert.

Das Teilgebiet 1 weist jedoch deutlich zu wenig Parkfelder für Personenwagen auf. In der weitläufigen Garage selbst wäre aus Sicht der Orientierung eine zentralere Achse wünschenswert, die Längsparkfelder sind ineffizient. Ein grosser Teil der geforderten Veloabstellplätze wird gedeckt entlang der Kapillaren angeboten, was für die Bewohnenden sicher komfortabel wäre. Besonders das Teilgebiet 1 weist noch zu wenige Veloabstellplätze auf, im Landwirtschaftsland sind Veloabstellplätze nicht realisierbar.

Das Projekt überzeugt durch eine kohärente und äußerst sorgfältige Ausarbeitung sowie eine klare städtebauliche Vision. Allerdings wird der formelle Bezug zur früher notwendigen Geschlossenheit der mittelalterlichen Altstadt kritisch hinterfragt. Diese Geschlossenheit erscheint im heutigen Kontext nicht zwingend und steht im Kontrast zur offenen, lockeren Siedlungsstruktur der suburbanen Umgebung außerhalb der Altstadt.

Die Reduzierung der baulichen Dichte in der zweiten Planungsstufe hat nicht zu einer stärkeren Öffnung des freiräumlichen Gerüsts bzw. einer differenzierten Gestaltung der einzelnen Schollen geführt. Trotz seiner hohen gestalterischen Qualität wirkt das Projekt im Kontext der Umgebung hermetisch und fremd.





Situationsplan



Erdgeschossplan



1.Obergeschoss



2.Obergeschoss



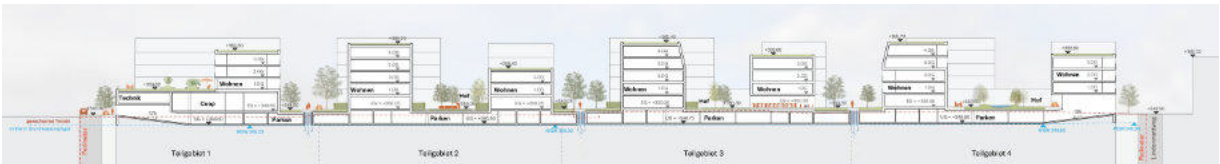
Ansicht Birrfeldstrasse



3.Obergeschoss



4.Obergeschoss



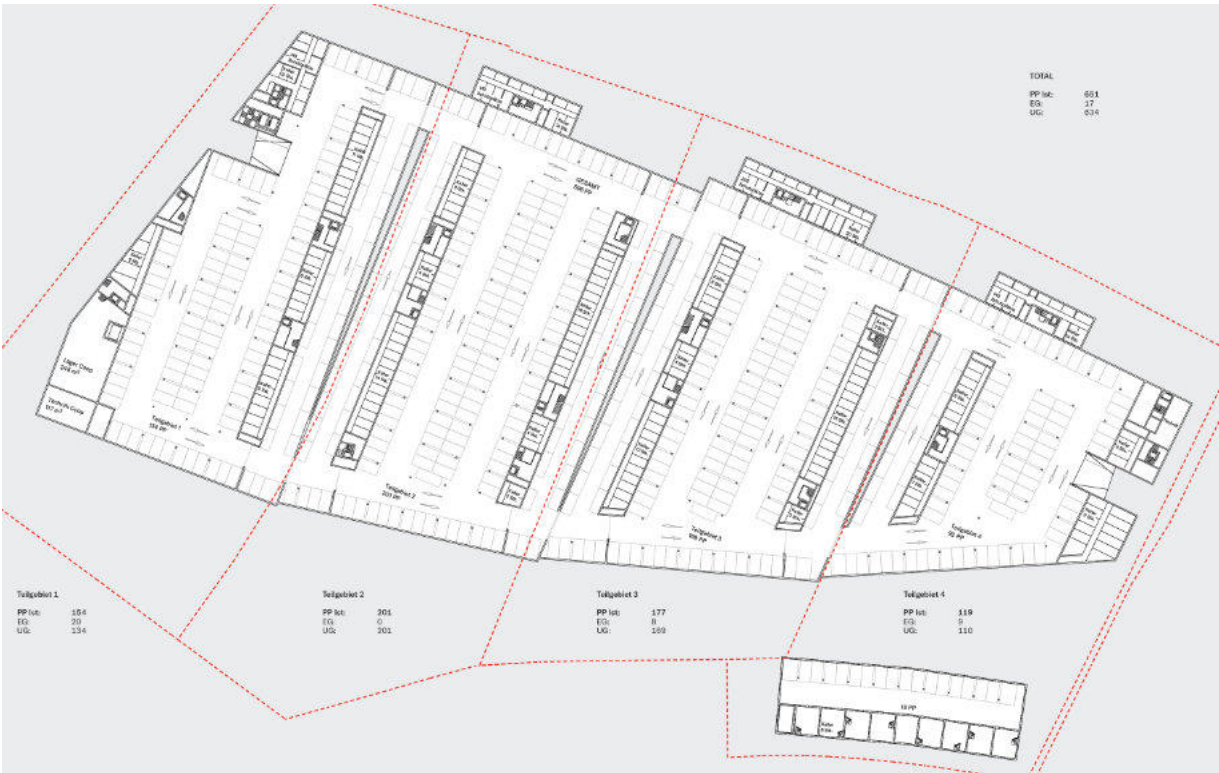
Längsschnitt



Querschnitt



Visualisierung



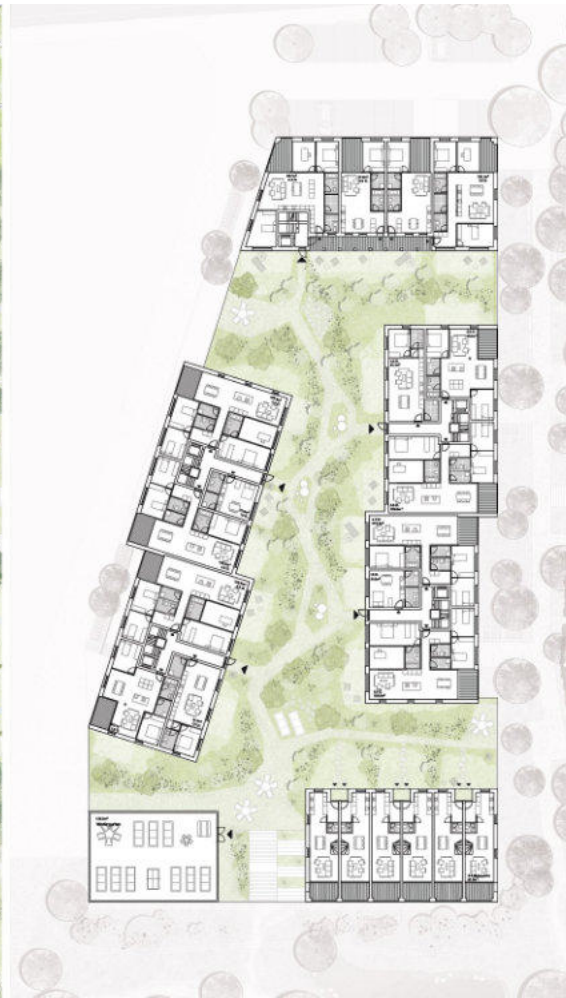
Untergeschoss



Ansicht Ost Projekt



Erdgeschoss Projekt



1.Obergeschoss Projekt



Regelgeschoss Projekt



Wohnungstypen Projekt



Schnitt Projekt



Visualisierung

C Berechnung Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer ergibt sich aus der Geschossfläche dividiert durch die Grundstücksfläche. Zu beachten ist, dass die Abgrenzung von Teilgebiet 1 und 2 nicht mehr entlang der Parzellengrenze verläuft.

Teilgebiet	Geschossfläche alle Nutzungen im Teilgebiet	Grundstücksfläche	AZ
Teilgebiet 1	12'300m ²	9'020m ²	1.36
Teilgebiet 2	12'550 m ²	9'060m ²	1.39
Teilgebiet 3	10'850 m ²	8'310m ²	1.31
Teilgebiet 4	10'200 m ²	8'070m ²	1.26
alle Teilgebiete	45'900 m²	34'460m²	1.33