

## BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS



## NEUBAU MULTIFUNKTIONALER STADTBAUSTEIN, AESCHENPLATZ 6, BASEL

Vorlage zur Genehmigung 18.10.2023 / WiS

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Projektträger	5
1.2	Ausgangslage	5
1.3	Ziel des Verfahrens	5
<b>2.</b>	<b>Informationen zum Verfahren</b>	<b>6</b>
2.1	Auftraggeberin	6
2.2	Verfahrensbegleitung	6
2.3	Projektperimeter	6
2.4	Verfahrensart	6
2.5	Entschädigung	7
2.6	Folgauftrag und Urheberrecht	7
2.7	Teilnehmerteams	7
2.8	Beurteilungsgremium	7
<b>3.</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>8</b>
3.1	Entwicklungsabsichten	8
3.2	Städtebau und Architektur	9
<b>4.</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>11</b>
4.1	Termine	11
4.2	Startbesprechung	11
4.3	Zwischenbesprechung	11
<b>5.</b>	<b>Beurteilung</b>	<b>11</b>
5.1	Beurteilungskriterien	11
5.2	Vorprüfung	12
5.3	Schlusspräsentation und Beurteilung	12
5.4	Siegerteam Empfehlung zur Weiterbearbeitung	13
<b>6.</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Projekte</b>	<b>15</b>
7.1	Siegerteam: ARGE Staufer & Hasler Architekten AG, Graser Troxler Architekten AG	15

7.2	Herzog & de Meuron Basel Ltd.	17
7.3	Duplex Architekten AG	19
7.4	ARGE Carmody Groarke, Rapp AG	21
7.5	Buchner Bründler Architekten AG	23
7.6	Christ & Gantenbein AG	25
7.7	Sauerbruch Hutton G.v.A. mbH	27

## ZUM STUDIENAUFTRAG....

*«Das Vorhandene ist die Stadt. Sie ist stärker als alles, was einer statt ihrer erfinden kann. Statt eine planmässige Welt zu errichten, finden wir eine gewaltige Masse vor, die wir nur durch hinzufügen von Kleinigkeiten verändern können, verfremden, umdeuten, vielleicht steuern. Aber wie die Natur ist diese Masse viel mehr ein Gegenstand der Erkenntnis als der Veränderung».*

\*Hermann Czech in: «Zur Abwechslung – das Vorhandene» (1989)

Die Umgestaltung des ehemaligen Bankgebäudes am Aeschenplatz hat etwas Emblematisches. Schon einmal ist an diesem Ort die architektonische Geschichte komplett ausgewechselt worden. Mittels eines Studienauftrags sollte nun das Potential dieses imposanten Gebäudes eruiert werden. Die im Laufe des Verfahrens erarbeiteten Beiträge spiegeln in ihrer beeindruckenden architektonischen Varianz die Suche nach einem neuen Selbstverständnis im Umgang mit dem Bestand und den Qualitäten und Defiziten unserer gebauten Stadt wider.

Aus der herausfordernden Aufgabenstellung heraus entstand eine Vielfalt an hochwertigen architektonischen Vorschlägen, die es erlaubt hat, den Umgang mit diesem Ort, seiner Nutzung und seiner Geschichte inhaltlich intensiv zu diskutieren, um daraus nicht nur einen Entscheid abzuleiten, sondern auch eine erfreuliche Vielzahl neuer Erkenntnisse gewinnen zu können.

Der einstimmige und klare Entscheid der Jury zu Gunsten eines konsequenten «Weiterbauens» unterstreicht die Ambition, sorgsam mit den bestehenden Ressourcen umzugehen und sich vertieft und mit der erklärten Absicht, «das Haus glücklich zu machen», auf den Bestand einzulassen. Das sperrige Haus am Aeschenplatz weitgehend zu erhalten, aber neu zu programmieren und aufzustocken, lässt einen Prozess zu, der von den Qualitäten (und Defiziten) des Bestandsbaus bestimmt wird.

Wichtig scheint es in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass der Entscheid nicht nur aus einer zeitgemässen Diskussion um Nachhaltigkeit entstanden ist, sondern auch soziale und stadträumliche Überlegungen umfasst. Es stellt sich die Frage, inwiefern die bestehende Stadt überschrieben und neu programmiert wird. Dabei geht es nicht nur um die physische Permanenz der gebauten Umwelt, sondern auch um eine Art kulturelle, graue Energie, die identitätsstiftend in unseren Städten eingelagert ist.

Die Qualität und die Tiefe der Auseinandersetzung aller Teams mit der gestellten Aufgabe haben das Beurteilungsgremium beeindruckt; es bedankt sich bei allen Beteiligten für dieses grosse, nicht selbstverständliche Engagement.

Ein besonderer Dank gebührt auch dem gesamten Beurteilungsgremium, welches sich durch die engagierten und sachlichen Diskussionen sowie den achtsamen Umgang mit den Arbeiten auszeichnet hat. Die robuste Grundlage, die durch dieses Projekt für die anstehenden Verhandlungsprozesse zwischen der Stadt, den Nutzerinnen sowie den Eigentümerinnen geschaffen wurde, verheisst eine äusserst erfreuliche Zukunft für das zweite Leben des ehemaligen Bankgebäudes.

\* Zitat aus dem Erläuterungstext des Siegerprojektes

## **1. Einleitung**

### **1.1 Projektträger**

Die Seraina Investment Foundation ist eine Anlagestiftung nach Schweizer Recht. Sie untersteht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV). Sie betreibt das aktive Management von innovativen und nachhaltigen Anlagegruppen mit Fokus Real Estate für Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen. Aktuell sind über 70 Pensionskassen aus der ganzen Schweiz der Anlagestiftung angeschlossen. Insgesamt umfasst der Fond zurzeit 42 Projekte mit einem prognostizierten Marktwert von CHF 3.38 Mrd.

Die Steiner AG wurde mit der Arealentwicklung von der Seraina Investment Foundation beauftragt. Die Steiner AG ist eine der führenden Projektentwicklerinnen in der Deutschschweiz sowie eine der führenden Total- und Generalunternehmerinnen (TU/GU) in der Westschweiz. Das 1915 gegründete Unternehmen hat über 1'200 Wohnbauprojekte, 540 Geschäftsliegenschaften, 45 Hotels und 150 Infrastrukturanlagen wie Universitäten, Schulen, Spitäler, Gefängnisse und Altersheime errichtet.

### **1.2 Ausgangslage**

Das in der Mitte der achtziger Jahre in drei Teilabschnitten durch das Büro Burckhardt Architekten als Sitz des Schweizerischen Bankvereins geplante Banken- und Bürogebäude war bis zum Auszug der UBS AG im Juni 2022 für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. 2021 erwarb die Seraina Investment Foundation das Objekt und beauftragte die Steiner AG mit der Immobilienentwicklung. Das fünf oberirdische Vollgeschosse zählende Volumen mit seiner rund 150 m langen, das Stadtbild in Richtung Aeschenplatz prägenden Fassade, sowie hinzukommend vier Untergeschossetagen, welche annähernd die gesamte Fläche der 10'876 m<sup>2</sup> grossen Parzelle einnehmen, ist in seiner Konzeption auf die vorgesehene Aufgabe hochspezialisiert und für die, von der Auftraggeberin visionierten neuen Nutzungen, nicht geeignet.

Die bereits im Jahr 2020 durch Morger Partner Architekten und Anfang 2022 durch Herzog & de Meuron Basel Ltd. erstellten Machbarkeitsstudien beleuchteten die historische Entwicklung des Areals, die Einbettung des Standortes in den heutigen städtebaulichen Kontext und analysierten die Standortfaktoren am Projektperimeter. Diese Studien gaben eine erste Einschätzung der baurechtlichen Bedingungen und lieferten in verschiedenen Szenarien Anhaltspunkte, inwieweit es möglich ist, die neuen bestehenden Strukturen zu erhalten und dabei einer neuen Nutzung zuzuführen.

Um die herausgearbeiteten Projektziele erreichen zu können beschloss die Auftraggeberin in enger Abstimmung mit dem Kanton Basel-Stadt in einem Studienauftrag 7 Architekturbüros einzuladen, unter deren Führung multidisziplinäre Planungsteams Vorschläge für einen neuen, multifunktionalen Stadtbaustein erarbeiten sollten.

### **1.3 Ziel des Verfahrens**

Die bislang ausschliesslich als Bürogebäude genutzte Liegenschaft soll in einen multifunktionalen, lebendigen Stadtbaustein transformiert werden, der sich mit dem angrenzenden urbanen Gefüge vernetzt. Die innenstadtnahe Parzelle soll verdichtet werden und bisher ungenutzte Potentiale ausschöpfen.

Es war daher von den Teilnehmenden eine überzeugende städtebauliche Lösung zu entwickeln. Bestehende Gebäudeteile konnten dafür umgebaut werden. Gezielt gewählte Eingriffe in den Bestand mit Abbrüchen waren möglich. Neubauvolumina waren zu ergänzen. Diese Ergänzungen

konnten in Form von Aufstockungen auf den Bestandsbauten und / oder als Neubauten in den Projektvorschlag einfließen. Eine entscheidende Fragestellung war, in welchem Mass die oberirdischen Bauten erhalten werden können, um einen wichtigen ökologischen Beitrag zu leisten und inwieweit sie für heutige Ansprüche tauglich oder anpassbar sein können. Die gewählten Grundrisstypologien sollen den zukünftigen Anforderungen an Funktionalität und Flexibilität gerecht werden und so zur dauerhaften Belebung des Stadtbausteins beitragen. Die bestehende Primärstruktur der Untergeschosse soll aufgrund des hervorragenden Zustands möglichst erhalten bleiben. Es waren Vorschläge für einen Transformationsprozess gewünscht, der die unterirdischen Bereiche für neue, publikumsorientierte Nutzungen erschliessen kann.

Für einen qualitativ hochwertigen und ökonomisch sinnvollen Projektvorschlag eines baulich dicht genutzten Stadtbausteins galt es, Wohn-, Arbeits- und Freizeitnutzung miteinander zu verknüpfen:

- Die Wohnnutzung als Trägerin der Entwicklung bietet allen Generationen und Bevölkerungsgruppen Raum.
- Die Dienstleistungs- sowie Gewerbebetriebe als innenstadtnahe Arbeitsplätze mit kurzen Wegen lassen vielfältige und interessante Nutzungsstrukturen entstehen.
- Die Umgebungsgestaltung muss durch eine differenzierte Zonierung zwischen öffentlichen und gemeinschaftlichen Bereichen überzeugen. Es werden sowohl Aufenthaltsorte für die Bewohnenden und Nutzenden der Überbauung als auch öffentlich zugängliche und belebte Orte geschaffen.

## **2. Informationen zum Verfahren**

### **2.1 Auftraggeberin**

Seraina Invest AG  
Stockerstrasse 34  
8002 Zürich

und

Steiner AG  
Stefan Gabriel, Stephan Dau  
Hagenholzstrasse 56  
8050 Zürich

### **2.2 Verfahrensbegleitung**

Dietziker Partner Baumanagement AG  
Sven Wiha  
Grosspeteranlage 29  
4052 Basel

### **2.3 Projektperimeter**

Parzelle 0367  
Aeschenplatz 6  
4052 Basel  
Parzellengrösse: 10'876 m<sup>2</sup>

### **2.4 Verfahrensart**

Das Verfahren wurde als einstufiger, eingeladenen Studienauftrag in Anlehnung an die SIA 143 (2009) durchgeführt.

## **2.5 Entschädigung**

Jedem Planerteam wurde CHF 85'000.- exkl. MwSt. als feste Entschädigung für einen vollständig eingereichten Studienauftrag vergütet.

## **2.6 Folgeauftrag und Urheberrecht**

### **2.6.1 Folgeauftrag**

Die Auftraggeberin beabsichtigt den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zu folgen und das zur Weiterbearbeitung empfohlene Team für die Erarbeitung des Bebauungsplans und die nachfolgenden Leistungsphasen (LP 31 – 53 gem. SIA) zu beauftragen (Architektur, Landschaftsarchitektur und ggf. weitere, fakultativ hinzugezogene Planer, soweit sie einen relevanten Beitrag zum Projekt geleistet haben). Das Beurteilungsgremium hat die Kompetenz, den relevanten Beitrag festzustellen und die Weiterbeauftragung zu empfehlen. Der Entscheid für eine Weiterbeauftragung liegt bei der Auftraggeberin.

### **2.6.2 Urheberrecht**

Die Teilnehmenden sichern mit ihrer Abgabe zu, dass sie Eigentümer der eingereichten Unterlagen sind (Skizzen, Texte, Pläne, Visualisierungen usw.). Die eingereichten Unterlagen der Planungsteams gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Die Urheberrechte an den eingereichten Beiträgen verbleiben bei den Teilnehmenden. Die Auftraggeberin hat allerdings das Recht zur Vervielfältigung, Verbreitung und Veröffentlichung der Beiträge. Die Teilnehmenden sichern weiterhin mit der Abgabe zu, dass sie die der Auftraggeberin zu übertragenden Verwendungsrechte erworben haben, soweit sie ihnen nicht originär zustehen.

## **2.7 Teilnehmerteams**

Folgende Architekturbüros waren eingeladen, federführend multidisziplinäre Planungsteams zu bilden, in denen zwingend die Fachbereiche Architektur, Landschaftsarchitektur, Bauingenieurwesen und Bauökologie vertreten sein mussten:

- Buchner Bründler Architekten AG, Basel
- ARGE Carmody Groarke / Rapp AG, London / Basel
- Christ & Gantenbein AG, Basel
- Duplex Architekten AG, Zürich
- Herzog & de Meuron Basel Ltd., Basel
- Sauerbruch Hutton G.v.A. mbH, Berlin
- ARGE Staufer & Hasler Architekten AG / Graser Troxler Architekten AG, Frauenfeld / Zürich

## **2.8 Beurteilungsgremium**

### **2.8.1 Fach- und Sachgremium mit Stimmrecht**

Das Beurteilungsgremium setzte sich aus einem Fach- und einem Sachgremium zusammen.

#### **Fachgremium**

Prof. Dominique Salathé  
(Vorsitz)

Architekt, Salathé Architekten Basel AG, Basel

Prof. Wim Eckert

Architekt, E2A Architekten AG, Zürich

Paola Maranta

Architektin, Miller & Maranta AG, Basel

Anja Beer

Architektin, Beer Merz AG, Basel

Rita Illien

Prof. Dr. Michael Koch  
Prof. Ursula Hürzeler  
(Reserve Fachgremium)

**Sachgremium**

Beat Aeberhard  
Arthur Onyeali  
Othmar Ulrich  
Jürg Degen  
(Ersatz Kanton Basel-Stadt)  
Roman Pechlaner  
(Ersatz Bauherrschaft)  
Stefan Gabriel  
(Ersatz Projektentwicklung / Steiner AG)

Landschaftsarchitektin, Müller Illien Land-  
schaftsarchitekten GmbH, Zürich  
Architekt, Yellow<sup>2</sup>, Basel  
Architektin, Rahbaran Hürzeler Architekten  
GmbH, Basel

Kantonsbaumeister, Kanton Basel-Stadt  
Bauherrschaft, Seraina Invest AG  
Projektentwickler, Steiner AG  
Leiter Städtebau, Kanton Basel-Stadt

Bauherrschaft, Seraina Invest AG

Projektentwickler, Steiner AG

**2.8.2 Experten ohne Stimmrecht**

Das Beurteilungsgremium wurde durch folgende Fachleute ohne Stimmrecht unterstützt:

Stephan Dau

Projektleitung und Fachbereich Kennwerte,  
Steiner AG

Sven Wihan

Verfahrensbegleitung, Dietziker Partner  
Baumanagement AG

René Schütz  
Stephan Beck

Fachbereich Tragwerk, K2S Ingenieure AG  
Fachbereich Bauphysik, Gartenmann Enginee-  
ring AG

Peter Siebke

Fachbereich Lärmschutz, Gartenmann Enginee-  
ring AG

Michael Schmutz  
Stefan Schrader

Fachbereich Stadtklima, Meteotest AG  
Fachbereich Bauökologie, Büro für Nachhaltig-  
keit am Bau

Markus Reichenbach  
Alice Hollenstein

Fachbereich Verkehrsplanung, Kontextplan AG  
Fachbereich Sozialraum, Urban Psychology  
GmbH

Alfons Meier

Fachbereich Brandschutz, Gebäudeversiche-  
rung Basel-Stadt

Guido Schnegg

Fachbereich Hindernisfreies Bauen, Pro Infir-  
mis

Sandra Schlosser  
Julia Selberherr  
Jan Pfister

Fachbereich Freiraum, atelier soto GmbH  
Fachbereich Bewertung, Wüest Partner AG  
Fachbereich Nutzungsplanung, Kanton Basel-  
Stadt

### **3. Aufgabenstellung**

#### **3.1 Entwicklungsabsichten**

Die nachfolgenden, durch die Auftraggeberin erarbeiteten Entwicklungsabsichten konkretisierten die an die zukünftige Nutzung gestellten Anforderungen.



#### **3.1.1 Transformation zu einem vielfältigen und integrierten Stadtbaustein**

Das Areal soll in den nächsten Jahren qualitätsvoll zu einem verdichteten und städtebaulich verträglichen Stadtbaustein transformiert werden und dabei Platz für unterschiedliche Nutzungsansprüche bieten. Durch die Transformation sollen abwechslungsreiche Freiräume sowie Baukörper unterschiedlicher Dichten und Höhen in Anlehnung an die direkte, vorhandene und neu zu entwickelnde Umgebung entstehen. Auf dem Areal des ehemaligen Bankvereins sollen Angebote geschaffen werden, die jene der umliegenden Quartiere ergänzen.

#### **3.1.2 Wohnen, Arbeiten, Freizeit**

Das Areal soll Platz für eine kompatible und attraktive Nutzung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit bieten. Die räumliche Nutzungsanordnung erfolgt unter Einbezug und Abwägung relevanter Faktoren wie Umgebung, Erschliessung, Lärmschutz, Freiräume, Emissionen, Belebung und Privatheit.

Die Wohnnutzung bildet die Basis und den Motor der Arealentwicklung. Ein breites Spektrum an Wohnungsgrössen, bezahlbarem Wohnraum, Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen fördern die soziale Durchmischung.

Dienstleistungsbetriebe und Gewerbe finden im Erdgeschoss und im Sockelbereich im Areal Platz. Die Geschossigkeit des Sockels für Dienstleistungsbetriebe und Gewerbe ist je nach Projekt zu definieren. Die vorhandenen Flächen in den Untergeschossen sollen durch publikumsorientierte Nutzungen aktiviert werden.

#### **3.1.3 Fokussierte Belebung**

Öffentliche Plätze, Grünräume und Weg- und Strassenräume erzeugen zusammen mit der Bebauung und den Erdgeschossnutzungen verschiedene Identitäten und überraschende Sichtbeziehungen. Dies schafft eine Atmosphäre von einladender Offenheit und Durchlässigkeit.

Dabei weist das Areal unterschiedliche private, gemeinschaftliche und öffentliche Freiräume auf. Öffentlich zugängliche Freiräume sollen für eine fokussierte Belebung sorgen. Für die Arealnutzer sollen ausreichend Freiräume vorhanden sein, welche für den Austausch der Bewohnenden untereinander sorgen. Gemeinschaftsräume, öffentliche Aussenräume und private Rückzugsorte schaffen Platz für unterschiedliche Aktivitäten und Bedürfnisse.

#### **3.1.4 Nachhaltige Arealentwicklung**

Das Areal setzt auf zukunftsfähige und ressourcenschonende Energieträger und Baumaterialien und richtet sich nach den Leitsätzen von SNBS. Die Bebauungen und Freiräume verbessern das lokale Stadtklima und schaffen die Voraussetzungen für eine hohe Aufenthaltsqualität. Vom neuen Stadtbaustein aus ist vieles in Gehdistanz oder mit dem Velo bequem erreichbar. Im Bestreben einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung werden quartierverträgliche und zukunftsweisende Mobilitätsformen aktiv gefördert.

### **3.2 Städtebau und Architektur**

#### **3.2.1 Städtebauliche Ziele**

Von den Teams wurde ein städtebauliches Konzept gewünscht, das Antworten auf die Fragen nach der Dichte, Höhenentwicklung, Erschliessung, Durchwegung und den Übergängen zum umliegenden Quartier gibt.

Es sollten Antworten zum angemessenen architektonischen Ausdruck (Kontext Stadt und bestehender Baukörper) gegeben werden. Eine kritische Auseinandersetzung mit den Themen «Homo-genität» versus «Heterogenität und Vielfalt» wurde erwartet. Das Mass an Addition neuen

Bauvolumens und Subtraktion bestehender Baumasse war im städtebaulichen Dialog mit dem Umfeld zu entwickeln und zu prüfen.

Zu berücksichtigen war dabei, dass sich der Charakter des Aeschenplatzes und der Gartenstrasse durch diverse, sich in Planung befindende, Projekte verändern wird. Darüber hinaus sind weitere Projekte im näheren und weiteren Umfeld in Vorbereitung.

### 3.2.2 *Bauliche Dichte*

Es wurde eine Reflexion der städtebaulichen Dichte im Kontext der architektonischen und freiräumlichen Qualität erwartet. Von Seite Auftraggeberin war aus wirtschaftlicher Sicht eine Ausnutzungsziffer von ca. 3.2 vorstellbar, um wichtige innenstädtische Nutzflächen an diesem Standort realisieren zu können.

### 3.2.3 *Werte und Identität*

Folgende übergeordnete Werte, Identitäten und Qualitäten sollten erreicht bzw. verbessert werden:

- Städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle Lösung für Areal und Umfeld
- Charakter eines modernen, innovativen, quaterverträglichen attraktiven Stadtbausteins
- Förderung der Quartiersdurchmischung und Belebung (Nutzer, Familien, Altersstruktur, Angebot usw.)
- Schaffung von identitätsbildenden Freiräumen mit qualitativ hochwertigen Frei- und Erholungsflächen
- Attraktive Bepflanzung der Erdgeschossfläche mit Dienstleistungsbetrieben in Richtung St. Alban-Anlage
- Aktivierung des Untergeschosses für öffentliche Nutzungen.

### 3.2.4 *Umgang mit Bestand*

#### Obergeschosse

Aus Gründen der ökologischen Nachhaltigkeit und des kostenbewussten Bauens war zu prüfen, inwieweit die oberirdischen Bestandsbauten erhalten werden können. Das Mass des Erhalts musste im Dialog mit den städtebaulichen und architektonischen Zielen und der Projektidee erfolgen. Der Bestandserhalt wurde grundsätzlich gewünscht, soweit dies nicht im Widerspruch zu den Anforderungen der zukünftigen Nutzungen und der technischen Machbarkeit steht. Die ökologische Bilanz des Projektvorschlags war durch die Teams nachzuweisen.

#### Untergeschosse

Die Untergeschosse sollten grundsätzlich erhalten bleiben, wenn nicht konstruktive Gründe, beispielsweise die Gründung eines Hochhauses, einen Teilabbruch notwendig machen würden. Die bestehenden unterirdischen Raumstrukturen konnten in einem sinnvollen Mass angepasst und in eine neue Nutzung überführt werden.

#### Tragwerk

In einer dem Studienauftrag vorangegangenen Analyse war der Zustand des Tragwerks als sehr gut eingeschätzt worden. Darüber hinaus zeigte die Analyse auch die komplexe Struktur der Tragkonstruktion auf.

#### Gebäudehülle

Obwohl die Gebäudehülle in einem für das Alter sehr guten Zustand ist, erfüllt sie nicht mehr die Anforderungen an die heutigen bauphysikalischen Standards.

## 4. Verfahrensablauf

### 4.1 Termine

Ausgabe der Unterlagen	Mittwoch, 01. Februar 2023
Startbesprechung	Dienstag, 14. Februar 2023
Fragenbeantwortung	Mittwoch, 15. März 2023
Zwischenbesprechung	Freitag, 05. Mai 2023 und Dienstag, 09. Mai 2023
Abgabe Projektvorschläge Pläne und Dokumente	Donnerstag, 29. Juni 2023
Abgabe BIM Modell	Mittwoch, 05. Juli 2023
Abgabe Gipsmodell	Mittwoch, 12. Juli 2023
Schlussbesprechung und Beurteilung	Dienstag, 12. September 2023 und Mittwoch, 13. September 2023

### 4.2 Startbesprechung

An der Startbesprechung wurden die Unterlagen des Studienauftrags erläutert und die Teilnehmer-teams erhielten einen Einblick in die Visionen der Auftraggeberin. Im Anschluss fand ein gemeinsamer Rundgang durch das Gebäude und die Aussenbereiche statt.

### 4.3 Zwischenbesprechung

Die Zwischenbesprechung fand am 05. Mai und am 09. Mai 2023 statt, an der das Beurteilungsgremium stets beschlussfähig anwesend war. Die Teams präsentierten einzeln und nacheinander ihren Arbeitsstand, traten in den Dialog mit dem Beurteilungsgremium und den hinzugezogenen Expertinnen und Experten. Im Anschluss an die Präsentationen wurden die Arbeiten in Abwesenheit der Teams im Plenum diskutiert. Die Ergebnisse wurden den Teams in Form von allgemeinen und projektspezifischen Hinweisen in einem individuellen Zwischenbericht zur Verfügung gestellt.

## 5. Beurteilung

### 5.1 Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium nahm eine Gesamtbeurteilung anhand nachfolgender, im Programm des Studienauftrags festgelegter Bewertungskriterien vor. Die Reihenfolge der aufgeführten Bewertungskriterien stellt keine Gewichtung dar:

#### Architektur:

- Umgang mit dem Bestand
- Architektonische Qualität
- Nutzungen im Bestand
- Neubauten
- Gebrauchswert
- Nutzungsflexibilität

#### Städtebau:

- Idee & urbane Qualität
- Integration Bestandsbauten
- Adressbildung
- Lärmschutz

Freiraum:

- Zonierung (öffentlich, gemeinschaftlich, privat)
- Verkehrs- und Wegekonzept
- Funktionale Gliederung

Nachhaltigkeit:

- Umgang mit Ressourcen
- Graue Energie
- Stadtklima
- Energieeffizienz
- Einfachheit

Wirtschaftlichkeit:

- Aktivierung Untergeschosse
- Flächeneffizienz
- Erfüllung Nutzflächenziele
- Kostenbewusstes Bauen

## **5.2 Vorprüfung**

Die Vorprüfung wurde im Zeitraum vom 29. Juni bis 12. September 2023 durch die Expertinnen und Experten durchgeführt, von der Verfahrensbegleitung koordiniert und die Ergebnisse der Vorprüfung in einem Vorprüfungsbericht dokumentiert.

### **5.2.1 Formelle Vorprüfung**

Die formelle Vorprüfung umfasste die Einhaltung der Termine, sowie die Vollständigkeit der auf Papier und digital abzugebenden Unterlagen.

### **5.2.2 Inhaltliche Vorprüfung**

Die inhaltliche Vorprüfung wurde in folgenden Bereichen durchgeführt:

- Statik / Tragwerk
- Bauphysik und Lärm
- Stadtklima
- Bauökologie
- Verkehrsplanung
- Sozialraum
- Brandschutz
- Hindernisfreies Bauen
- Freiraum
- Bewertung
- Kennwerte
- Baurecht

## **5.3 Schlusspräsentation und Beurteilung**

Die Schlusspräsentationen und die Beurteilung der eingereichten Projektvorschläge fanden am 12. und am 13. September 2023 statt. Das Beurteilungsgremium war zu jeder Zeit beschlussfähig. Das Beurteilungsgremium nahm vor der ersten Präsentation die Vorprüfungsergebnisse in Form des Vorprüfungsberichtes sowie der Berichterstattung der Experten zur Kenntnis. Es wurden keine Anträge auf Ausschluss aufgrund von wesentlichen Verstößen gestellt.

Im Anschluss präsentierten die Teams einzeln und nacheinander ihre Projektvorschläge und traten in den Dialog mit dem Beurteilungsgremium und den anwesenden Expertinnen und Experten.

Als die Präsentationsphasen abgeschlossen waren, wurden alle Arbeiten im Plenum gemeinsam mit den Experten diskutiert, wobei die Erkenntnisse der Experten noch einmal vertieft betrachtet wurden.

Nach dieser Phase konnten die meisten Experten mit Dank verabschiedet werden. Sodann wurden im Plenum alle Beiträge noch intensiver anhand der im Programm festgelegten Beurteilungskriterien diskutiert und beurteilt.

## **5.4 Siegerteam Empfehlung zur Weiterbearbeitung**

### **5.4.1 Siegerteam**

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig, das Team des Projektes 05 «In den Gärten» unter Führung der Architekten ARGE Staufer & Hasler Architekten AG / Graser Troxler Architekten AG und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt mit der Weiterbearbeitung entsprechend der im Studienauftrag formulierten Absichtserklärung zu beauftragen.

Für die Qualitätssicherung soll die Weiterentwicklung von dem Beurteilungsgremium oder einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums begleitet werden.



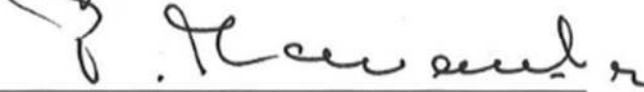

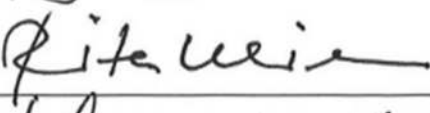



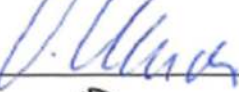




### **5.4.2 Hinweise zur Weiterbearbeitung**

Das Beurteilungsgremium gibt folgende Hinweise, welche bei der Weiterbearbeitung des Projektes beachtet werden müssen:

- Die Qualität der Erschliessung im Erdgeschoss soll weiterentwickelt und verbessert werden
- Der architektonische Ausdruck der Fassaden, insbesondere zur Gartenstrasse, ist weiterzuentwickeln
- Die Idee des Palmenhauses wird sehr geschätzt und soll weiterentwickelt werden. Der daran angrenzende Durchgang Richtung Gartenstrasse muss überprüft und in seiner Qualität verbessert werden

## 6. Genehmigung

Der Bericht wurde vom Beurteilungsgremium am **25.10.2023** genehmigt.

Prof. Dominique Salathé (Vorsitz)	
Prof. Wim Eckert	
Paola Maranta	
Anja Beer	
Rita Illien	
Prof. Dr. Michael Koch	
Beat Aeberhard	
Arthur Onyeali	
Othmar Ulrich	
Jürg Degen (Ersatz)	
Ursula Hürzeler (Ersatz)	
Roman Pechlaner (Ersatz)	
Stefan Gabriel (Ersatz)	

## 7. Projekte

### 7.1 Siegerteam: ARGE Staufer & Hasler Architekten AG, Graser Troxler Architekten AG

Architekturbüro	ARGE Staufer & Hasler Architekten / Graser Troxler Architekten AG, Industriestrasse 23, 8500 Frauenfeld
Landschaftsarchitekturbüro	Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekt, Amthausgasse 5, 3011 Bern
Bauingenieurbüro	Büeler Fischli Bauingenieure GmbH, Dammstrasse 12a, 6438 Ibach
Bauökologiebüro	Christian Meier, Energie und Nachhaltigkeit, Brühlgasse 39, 9000 St. Gallen

Foto Modell  
Nach Würdigungstext Pläne  
Würdigung hat 647 Wörter

Mit dem Projektvorschlag «In den Gärten» entwickeln die Projektverfassenden einen auf den ersten Blick überraschend klaren und einfachen Ansatz. Ausgehend von einer vertieften Auseinandersetzung mit dem Bestand wird eine passgenaue Strategie für die Transformation des bestehenden Stadtbausteins entwickelt. Es gelingt dabei, der bestehenden Megastruktur ein neues «Nutzungskaleidoskop» einzuschreiben, das die Qualitäten zwischen Aeschenplatz und Quartier neu austariert und an ausgesuchten Orten miteinander verbindet. Der «Koloss» wird architektonisch nicht komplett überschrieben, sondern mit ausgesuchten Eingriffen neu gewertet und belebt. Mit dem weitgehenden Verzicht auf grundlegende strukturelle Eingriffe, gewinnt der Vorschlag an Evidenz und Klarheit. Die Nutzungskapazitäten der Gebäudestruktur werden für die Anlage von drei in Hybridbauweise entwickelten, aufgesetzten Wohngeschossen ausgeschöpft; das restliche Programm wird zur Hauptsache in der bestehenden Struktur eingelagert.

Indem die ehemaligen Arkaden mit publikumswirksamen Nutzungen bespielt werden, gelingt es, das Gebäude neu im Stadtraum zu adressieren und so den Vorbereich als urbane Sequenz zu beleben. Hauptzugang bleibt das als Palmenhaus umgedeutete Glasfoyer, das als kuratierter, lebendiger Ort die unterschiedlichen Nutzungen zusammenbringt und sich mit einer nach innen verlegten «rue intérieure» verbindet. Die unterschiedlichen Nutzungen werden so zu einem interessanten, inneren Begegnungsraum verbunden; gleichzeitig werden so aber klare Zugänge zu den verschiedenen Arbeits- und Wohnbereichen geschaffen, die eine gute Adressierung ermöglichen. Im Übergang zum bestehenden Blockrandfragment schafft zudem eine «Quartierlink» genannte Verbindung zur Gartenstrasse eine interessante Durchlässigkeit und verbindet den Aeschenplatz mit dem Quartier. Hier wird auch die räumliche Figur des Bestands weiterentwickelt; ein eingeschossiges, «Schweif» genanntes Gebäude umfasst einen tiefer gelegten Gartenhof, der eine Aktivierung der Untergeschosse ermöglichen soll.

Interessant ist der Umgang mit den diversen Programmanforderungen des Quartierbausteins; sie sind «talentorientiert» platziert und reagieren geschickt auf lärmtechnische und strukturelle Gegebenheiten. Lärmseitig schützt die robuste Büroschicht die in den innenliegenden Schenkeln angelegten Mietwohnungen, die sich mit neu angesetzten Aussenräumen zum Garten orientieren. Über dem «Quartierlink» ist eine Seniorenresidenz angedacht, auf dem Dach sind grosszügige Eigentumswohnungen organisiert, die in ihrer inneren Durchbildung und den kiemenartigen Gartenhöfen eine hohe Wohnqualität versprechen. Der Freiraumentwurf setzt das Potenzial der

städtebaulichen Situation in differenzierten Räumen mit verschiedenen Öffentlichkeitsgraden um. In stimmiger Verbindung von elaborierter Funktionalität und subtiler gestalterischer Raffinesse schafft die Freiraumgestaltung nutzbare Räume von starker Atmosphäre. Sie basiert auf dem Gedanken eines Kaskadengartens mit Grünelementen – und den zugehörigen wasserspeichernden Substratvolumen – auf verschiedenen Höhenstufen. Im Zentrum des Perimeters liegt im ersten Untergeschoss der grosszügige Garten der Hausgemeinschaft, der vom aufgestockten Bestandsbau und seiner südlichen Ergänzung umfasst wird. Die tiefer liegende Kiesfläche mit ihrem Ruderalbewuchs dient den Gebäudenutzenden als wertvoller Rückzugsort mit gutem Mikroklima. Von seinem vielfältigen Baumkronendach profitiert aber auch der öffentliche Raum auf Erdgeschosebene. Hier entsteht, gleichsam als Aufweitung der Gartenstrasse, ein kleiner Platz. Er lebt von seiner stimmigen Einbindung ins Wegesystem, einer guten Belebung mit Nutzungen und einem interessanten Belagsteppich, der sich als Wegeverbindung bis zum Aeschenplatz weiterzieht. Ein schönes Versprechen, das noch auf Machbarkeit und Unterhaltskosten zu prüfen wäre, ist der «Palmengarten» in der verglasten Eingangshalle. Er könnte zur Adresse und USP des transformierten Areals werden. Viel Potenzial hätte auch der Freiraum südlich dieses Innengartens. Leider wird er aber von der mächtigen Tiefgarageneinfahrt stark verstellt, was auch die Uminterpretation des Bauwerks zur Tribüne nicht ganz wettmachen kann.

Die Ausnutzung liegt leicht unter den Vorgaben; dennoch handelt es sich um ein effizientes Projekt, das auch ökologisch vorbildlich ist. Kontrovers diskutiert wird die architektonische Ausbildung des «Schweifes», der sowohl nutzungstechnisch wie auch städtebaulich nicht zu überzeugen mag. Nicht abschliessend zu beurteilen ist zudem auch die äussere Erscheinung des neuen Stadtbau- steins, die zwar in Teilen vielversprechend wirkt, aber insbesondere zur Gartenstrasse noch nicht final ausformuliert ist.

Die Jury ist von den vielseitigen Talenten des Projektes beeindruckt und schätzt sowohl die grosse Diversität und Qualität des Nutzungsangebotes, als auch die feine und gut austarierte innere Durch- bildung. Im Durchwirken des Bestands mit den neuen Anforderungen entsteht, ausgehend von ei- nem schwierigen Ursprung, ein beispielhaftes zeitgemässes Ensemble mit starkem Charakter; oder um es mit den Worten von Hermann Czech zu sagen: ein «vollgültiges Werk».