

## **Aesch BL, Dorfzentrum Aesch, Studienauftrag 2015 Auszug aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums**

Beurteilung: 24.04.2015 / 11.05.2015



*Modellfoto des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts Campari Soda des Teams Futurafosch GmbH*

---

## 4.6 Projekt E | Campari Soda

Futurafrosch AG, Zürich

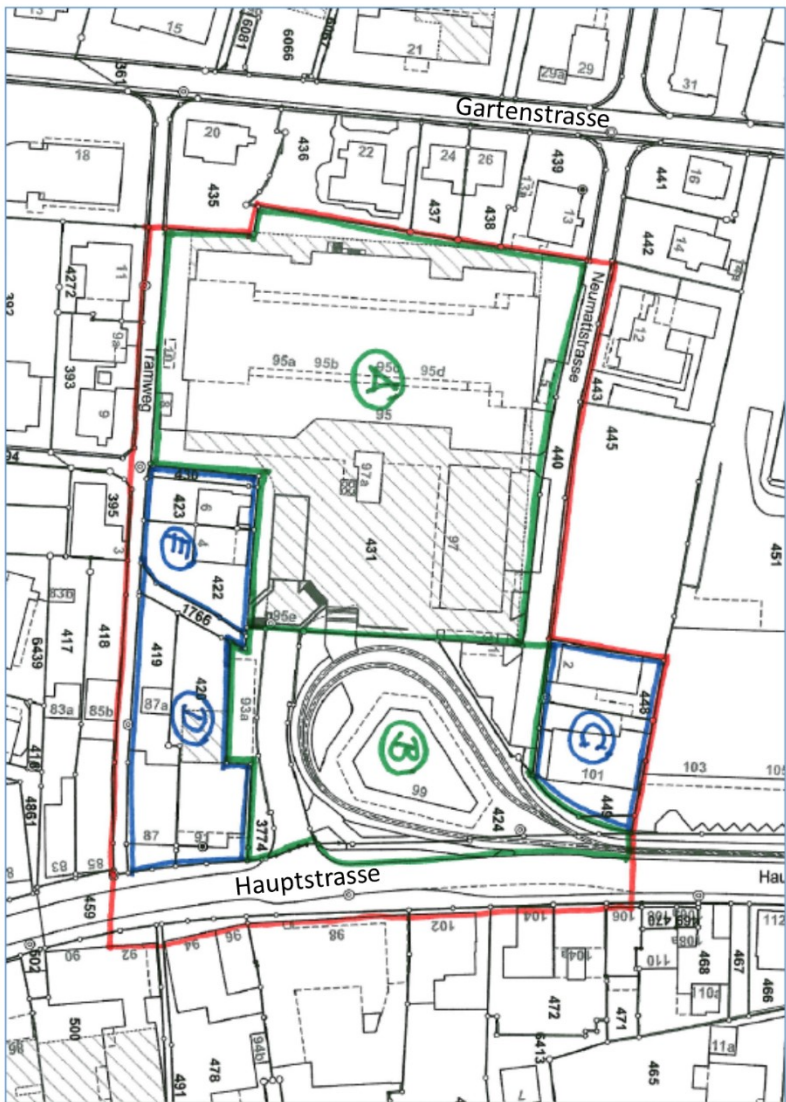
Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich  
stadt raum verkehr, Bircher + Wicki, Zürich



Modellfoto Projekt „Campari Soda light“ mit dem Einsatz „Baufeld E“ als IST-Zustand



Modellfoto Projekt „Campari Soda light“ mit dem Einsatz „Baufeld E“ als Projektvorschlag





Planausschnitt Situation Szenario Light

#### 4.6.1 Vorbemerkung

Die Projektverfasser schlagen drei alternative Szenarien vor. Diese beruhen auf einer gemeinsamen Planungsstrategie und gehen über die Überlegungen einer reinen Etappierung hinaus. Sie erfordern Grundsatzentscheidungen, die erst im Verlauf einer weiterführenden Planung im Dialog mit den involvierten Grundeigentümern getroffen werden können.

Das Beurteilungsgremium befand, dass das in Alternativen gegliederte Projekt angesichts des vorliegenden Studienauftrags mit Charakter eines Ideenwettbewerbs zur Beurteilung zugelassen wird.

Die nachfolgende Beurteilung bezieht sich in erster Linie auf das vorgeschlagene Szenario „Dorfzentrum Light“, wobei das darüber hinaus gehende Potential der Szenarien „Dorfzentrum Plus“ und „Dorfzentrum Extra“ ebenfalls diskutiert und beurteilt wurden.

#### 4.6.2 Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur

##### Städtebau

Die Platzierung der neuen Baukörper führt das bestehende heterogene Dorfbild weiter und sucht keine Grossform. Gleichwohl schaffen die Neubauten in ihrer direkten Lage um den Tramplatz herum eine hohe räumliche Qualität und klare Ordnung.

Hervorzuheben ist die Einführung zweier neuer Baukörper auf Baufeld A. Das Haus am Tramplatz fasst die heute unbestimmt offene hofartige Bebauung und schafft somit eine neue identifizierbare Adresse am Tramplatz. Das Turmhaus an der

---

Neumattstrasse bietet zusammen mit der notwendigen neuen Erschliessung der Wohnungen zusätzlichen Wohnraum an und schafft eine klare und unabhängige Adresse für die Wohnnutzung. Der so geschaffene Hof über den erdgeschossigen Verkaufsflächen weist eine hohe Qualität auf und dient eindeutig den Bewohnern des Hauses.

Der Tramplatz wird durch eine Reduktion des Nutzungsmasses entlastet und durch die Setzung mehrerer Pavillons anstelle eines grösseren Gebäudes aufgewertet.

Das aufgezeigte Potential eines neu geschaffenen Platzes an der Neumattstrasse ist hoch und liesse sich innerhalb derselben städtebaulichen Strategie umsetzen.

Die Massstäblichkeit der vorgeschlagenen Bebauung der Baufelder C, D und E ist der bestehenden Dorfstruktur angemessen und überformt diese trotz einer massvollen Verdichtung nicht. Die Setzung, Typologie und Grösse der Häuser gewährleistet eine kleiräumliche Vernetzung in die benachbarten Quartiere.

#### Landschaft

Die Verfasser sehen drei Räume von starker Identität und freundlicher Ausstrahlung vor: Es sind dies der Tramplatz im Bereich der Wendeschlaufe als Treffpunkt, der Hofgarten auf erhöhtem Niveau als Nutzungsraum für die Anwohner und der Neumattplatz mit Baumreihe als Dorf- und Marktplatz.

Die vorgesehenen Räume führen selbstverständlich in die angrenzenden Quartiere.

Die Aussenräume entwickeln sich mit dem angedachten Konzept dynamisch und im Gleichschritt mit den Hochbauten. Je nach Fortschritt der Hochbauten werden die Aussenräume ergänzt und zu einem Ganzen zusammengefügt. Die unaufgeregte Aussenraumgestaltung leistet einen positiven Beitrag zu einer hohen räumlichen Qualität. Die einzelnen Räume, wie der Tramplatz mit Baumgruppe und Kioskanlage, der Dorfplatz mit der Baumreihe als Verbindung in das Quartier, sowie der erhöhte Hofgarten werden am Schluss als eine logische räumliche Freiraumabfolge den Ort prägen.

### 4.6.3 Etappierung

#### Generell

Die Baufelder sind weitgehend unabhängig voneinander etappierbar. Die angestrebte städtebauliche Verbesserung ist durch die gewählte Strategie ungeachtet der zeitlichen Folge der Bebauung gewährleistet.

#### Baufeld A

Für das Baufeld A zeichnet sich eine frühe Entscheidung für Szenario „Dorfzentrum Light“ oder aber „Dorfzentrum Plus/Extra“ ab. Eine in Etappen realisierte Bebauung für dieses Baufeld erscheint angesichts der Konsequenzen für die Organisation des Erdgeschosses als nicht umsetzbar.

#### Baufeld B

Durch die beabsichtigte Verlagerung von heute innerhalb der Tramschlaufe angeordneten Nutzungen in benachbarte Baufelder (insbesondere des Cafés in das Baufeld A) ergeben diesbezügliche Abhängigkeiten.

#### Baufelde D

Die vorgesehene Etappierbarkeit innerhalb des Baufelds wird begrüsst.

### 4.6.4 Funktionalität und Flexibilität

#### Baufeld A

Das Layout des aufgezeigten Szenarios „Dorfzentrum Extra“ weist hinsichtlich der Organisation der Verkaufsflächen Schwächen auf und schafft ungleiche Verhältnisse für die beiden Hauptverkaufsflächen von Migros und Coop. Die Grunddisposition des Erdgeschosses im Szenario „Dorfzentrum Light“ schafft die

---

Voraussetzungen, um zwei angemessene und gleichwertige Ladenlokale zu organisieren.

Die Trennung von Verkaufs- und Wohnnutzungserschliessungen ist vorbildlich gelöst und schafft innerhalb der grossen Bebauung eindeutige Adressen, die den unterschiedlichen Nutzungen zugewiesen sind.

- Baufeld B Das Verkehrsregime mit in Gegenuhrzeigersinn gedrehter Fahrtrichtung sowie die Strassenhaltestelle für den Bus werden aus verkehrs- und sicherheitstechnischen sowie betrieblichen Gründen kritisch beurteilt.
- Die Verlagerung von Nutzungen - insbesondere des Cafés - auf benachbarte Baufelder ist denkbar, bei einer Etappierung aber entsprechend zu berücksichtigen.
- Baufeld C Die vorgeschlagenen Nutzungen sowie das Nutzungsmass sind dem Ort angemessen.
- Baufeld D Auch hier sind die vorgeschlagenen Nutzungen sowie das Nutzungsmass dem Ort angemessen. Die Reduktion der erdgeschossigen Verkaufs- und Dienstleistungsflächen ist mit Blick auf die durch das Rampenbauwerk verursachte Trennung zum Tramplatz sinnvoll. Die Möglichkeit einer Etappierbarkeit innerhalb des Baufeldes wird begrüsst.
- Baufeld E Die vorgeschlagene Wohnnutzung und -typologie sowie das Nutzungsmass sind dem Ort angemessen.

#### 4.6.5 Wirtschaftlichkeit

- Nutzungsmass Das Projekt Campari Soda weist ein im Vergleich zu den übrigen eingereichten Projekten über alle Baufelder hinweg betrachtet ein eher tiefes Nutzungsmass auf. Die Konzentration der Verdichtung des Wohnraums auf dem Baufeld A ist sinnvoll und schafft eine angemessene Balance zwischen den Bebauungsdichten der unterschiedlichen Baufelder. Die Baufelder C und D werden städtebaulich tragbar und massvoll verdichtet, ohne dass der Bezug zu den angrenzenden Bebauungsstrukturen verloren geht.
- Baufeld A Die baulichen Erweiterungen bringen hohe Investitionskosten mit sich. Diese stehen in Beziehung zu einem hohen zusätzlichen Nutzungspotential. Die zu erwartenden Erträge dürften ausreichen, um die notwendigen Investitionen gewinnbringend zu kapitalisieren.
- Baufeld B Das Ändern der Verkehrsregimes geht mit grossen Investitionskosten im Bereich der Gleisinfrastruktur einher.

---

## 5 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

### **Einstimmige Entscheidung für das Projekt Campari Soda**

Das Projekt Campari Soda zeigt einen städtebaulich qualifizierten Lösungsansatz und eine klug durchdachte Strategie für die Entwicklung des Gebietes auf. Den Projektverfassern gelingt es, mit ihrem Entwurf von massvollen baulichen Eingriffen und Ergänzungen den Ort nicht nur zu verdichten, sondern ihn dadurch massgeblich aufzuwerten und das heute bestehende, von vielen als „Unort“ empfundene Zentrum rund um die Endstation der Tramlinie 11 zu einem Identität stiftenden Ort zu transformieren, der den Namen Dorfzentrum verdient.

Das über die Fragestellung der Etappierung hinausgehende Aufzeigen von unterschiedlichen Entwicklungsszenarien nimmt dem Projekt nichts von seiner konzeptionellen Stärke. Vielmehr schafft dieses Vorgehen für die Gemeinde Aesch und die beteiligten Grundeigentümer aller Baufelder den notwendigen Spielraum zur Entwicklung einer tragfähigen Entwicklungsstrategie.

Das Szenario „Dorfzentrum Light“ erfüllt, bezogen auf das zentrale Baufeld A, in der Grunddisposition der Flächen die Erweiterungsanforderungen der Grossverteiler.

Darüber hinaus zeigen die Szenarien „Dorfzentrum Extra“ und „Dorfzentrum Plus“ ein darüber hinausgehendes Potential auf, insbesondere die Chance eines hohen Mehrwerts an öffentlicher Nutzungen in Form des vorgeschlagenen Neumattplatzes.

Das mit dem Projekt angebotene „Baukastenprinzip“ auf Basis der gleichen städtebaulichen Disposition trägt neben der hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität massgeblich zu dieser positiven Einschätzung bei. Das Projekt bietet damit eine gute strategische Ausgangslage für das Quartierplanverfahren.

---

## 6 Gesamtwürdigung

Die durchgehend hohe Qualität der fünf ausgearbeiteten Projekte hat es dem Beurteilungsgremium erlaubt, die Diskussion über eine für die Entwicklung einer tragfähigen Strategie für das Dorfzentrum von Aesch fundiert und in der dem Thema gebührenden notwendigen Breite zu führen.

Der Detaillierungsgrad und insbesondere das in allen Projekten sichtbare grosse Engagement für die Anliegen der Gemeinde Aesch wie auch für die beteiligten Grundeigentümer und Benutzer leisten über den Tag der getroffenen Entscheidung hinaus alle einen wesentlichen Beitrag für die zukünftige Entwicklung. Auf eine Rangierung der vier übrigen Projekte wurde deshalb bewusst verzichtet.

Den eingeladenen Teams und den von ihnen beigezogenen Fachplanern gebührt für diese ausgezeichnete Leistung ein spezieller Dank.