

Testplanung Areale Ringzone Lenzburg

Schlussbericht

Migros-Pensionskasse
P. Doninelli AG
Villeroy & Boch AG
Hypothekarbank Lenzburg
Einwohnergemeinde Lenzburg

27. Juli 2017



metron

Auftraggeber

Migros-Pensionskasse, Schlieren
P. Doninelli AG, Staufien
Villeroy & Boch (Schweiz) AG, Lenzburg
Hypothekarbank Lenzburg
Einwohnergemeinde Lenzburg

vertreten durch (Federführung):

Stadt Lenzburg
Stadtbauamt
Helen Bisang
Kronenplatz 24
5600 Lenzburg

Bearbeitung

Metron Raumentwicklung
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg

Regula Schneider
dipl. Architektin ETH/SIA

Nora Seyboth
Dipl.-Ing. Architektur (FH),
MAS ETH in Geschichte und Theorie der Architektur

Titelbild: Fotograf Matthias Wehrlin

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	7
1.1	Ausgangslage	7
1.2	Testplanungsperimeter – drei Areale	8
1.3	Generelle Ziele, Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen	9
2	Rahmen und Ablauf	10
2.1	Auftraggeberschaft	10
2.2	Organisation und Verfahrensbegleitung	10
2.3	Art des Verfahrens	10
2.4	Eingeladene Teams	10
2.5	Entschädigung	11
2.6	Begleitgremium	11
2.7	Beurteilungskriterien	12
2.8	Ablauf der Testplanung	12
3	Projektwürdigungen	14
3.2	Areal Villeroy & Boch	23
3.3	Areal Erlengut	28
4	Synthese und Erkenntnisse	35
4.1	Synthese Areal Mülimärt:	35
4.2	Erkenntnisse Areal Villeroy & Boch	42
4.3	Erkenntnisse Areal Erlengut	46
5	Genehmigung	51

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Stadt Lenzburg mit ihren rund 9'300 Einwohnern liegt zentral im Schweizer Mittellandkorridor des Kantons Aargaus, in Luftlinie nur rund 25 km westlich von Zürich. Jahrhundertlang prägte insbesondere das Schloss Lenzburg, das auf einem Hügel über der Stadt thront, die Entwicklung und Gestalt des Orts.

Die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) für Lenzburg wurde 2014 erarbeitet (Revisionsstand 11. November 2015). Sie zeigt die räumlichen Entwicklungsperspektiven der Stadt bis ca. 2030 auf und sieht eine Stärkung der bestehenden Stadtstrukturen vor. Die wichtigsten städtischen Räume sind demnach die Bahnhofstrasse als zentrale Achse zwischen dem Bahnhofgebiet und der Altstadt mit dem Schlossberg sowie der Freiraum des Aabachtals als grünes Rückgrat. Weitere Entwicklungsschwerpunkte sind die Siedlungsentwicklung nach Innen und die Gestaltung der Siedlungsränder.

Im Rahmen der gegenwärtigen Revision der Nutzungsplanung werden die übergeordneten räumlichen Entwicklungsstrategien baurechtlich verankert. Parallel zur Nutzungsplanungsrevision sind momentan der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) und das Freiraum- und Landschaftsentwicklungskonzept (FLEK) in Bearbeitung. Beide Instrumente müssen mit der Nutzungsplanung koordiniert und abgestimmt werden.

Parallel zu diesen laufenden Planungen haben verschiedene private Grundstückseigentümer den Willen zur Entwicklung ihrer Parzellen und Areale geäußert. Diese Grundstücke liegen an städtebaulichen Schlüsselpositionen in der Ringzone nahe der Altstadt.

Areal Mülimärt

Die Migros-Pensionskasse (MPK) als Besitzerin des Areals Mülimärt ist bei der Stadt Lenzburg mit dem Anliegen vorstellig geworden, das Areal einer neuen Bebauung mit höherer Ausnutzung zuzuführen. Das Areal befindet sich an zentraler Lage in der sogenannten Ringzone der Altstadt und in unmittelbarer Nähe zum Aabach; zudem grenzt es an die Bahnhofstrasse.

Der Gebäudekomplex auf dem Areal wurde als zweigeschossiger Bau Anfang der 1980er-Jahre erstellt und bedarf einer zeitgemässen Revitalisierung. Die bestehenden Migrosverkaufsflächen, die Ladenpassage sowie Mietwohnungen sind veraltet und haben einen kurz- bis mittelfristigen Erneuerungsbedarf.

Die Testplanung soll aufzeigen, ob die gewünschte Revitalisierung des Einkaufszentrums Mülimärt mittels Sanierung und Erweiterung der Bestandsbauten oder aber mit einem vollständigen Ersatzneubau möglich ist. Die bestehenden Einzelhandelsflächen sollen nicht vergrößert werden. Der Fokus liegt darauf, zusätzlichen, zeitgemässen Wohnraum zu schaffen.

Areal Villeroy & Boch

Das Unternehmen Villeroy & Boch – ein Hersteller hochwertiger Keramik wie Geschirr und Sanitärobjekte – betreibt an seinem Standort in Lenzburg ein Outlet-Center.

Trotz seiner direkt an die Ringzone angrenzenden zentralen Lage an der Bahnhofstrasse ist das Outlet-Center verkehrstechnisch schlecht erschlossen. Die bestehende ortsbauliche Situation unterstützt in keiner Weise einen einfachen und repräsentativen Zugang zum Ladengeschäft.

Die von den Eigentümern initiierte Testplanung für das Areal Villeroy & Boch hat primär zum Ziel, die baulichen Entwicklungs- und Nutzungspotenziale des Areals

unter Berücksichtigung des Kontextes Markmatten und der schwierigen verkehrstechnischen Ausgangslage zu untersuchen.

Areal Erlengut

Der Name Erlengut bezieht sich auf einen alten Flurnamen. Das Areal umfasst mehrere Parzellen in der Hand verschiedener Eigentümer (P. Doninelli AG, Hypothekarbank Lenzburg, Einwohnergemeinde Lenzburg). Das Areal grenzt unmittelbar an den Gertrud-Villiger-Platz, den nördlichen Eingang zur Altstadt.

Momentan ist die flächenmässig grösste Parzelle (Nr. 13) nicht überbaut und wird als Parkplatz genutzt und vermietet. Ihre Eigentümerin, die P. Doninelli AG, möchte das Grundstück zeitnah mit Wohn- und Gewerbenutzungen überbauen. Gleichzeitig beabsichtigt die Stadt Lenzburg, den Gertrud-Villiger-Platz stadträumlich aufzuwerten, um einen attraktiveren Zugang zum historischen Stadtkern zu schaffen.

Um die unterschiedlichen Eigentümer des Areals Erlengut zusammenzubringen, hat die Stadt Lenzburg als Miteigentümerin ein koordiniertes gemeinsames Verfahren angeregt. Mit den privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wurden bereits Gespräche geführt. Sie zeigten: Der Wille, mithilfe eines Varianzverfahrens eine städtebaulich und erschliessungsmässig gute Überbauungslösung zu finden, ist vorhanden.

1.2 Testplanungssperimeter – drei Areale

Der Testplanungssperimeter umfasste die Areale Mülimärt, Erlengut und Villeroy & Boch (mit Parzelle U. Häusermann) als Vertiefungssperimeter. Im Zusammenhang mit Planungen auf den einzelnen Arealen sollten auch die angrenzenden öffentlichen Stadträume Gertrud-Villiger-Platz, Seetalplatz und der Bereich Schulhausweg/Bachstrasse aufgewertet und vertieft untersucht werden

Die Areale befinden sich an zentralen Lagen in der Innenstadt von Lenzburg. Die Altstadt ist zudem im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen (vgl. dazu auch Kapitel 5.2). Die betreffenden Grundstücke sind gegenwärtig unternutzt und daher prädestiniert für eine Neustrukturierung und Verdichtung. Grundsätzlich besteht auf allen Arealen das Potenzial für wertschöpfungsintensivere gemischte Nutzungen wie Wohnen, Dienstleistungen und publikumsorientierte Einrichtungen.

Die Entwicklungsziele der Stadt Lenzburg auf der einen und die Entwicklungsabsichten der privaten Grundeigentümer auf der anderen Seite verlangen nach einer städtebaulich, räumlich und verkehrlich abgestimmten Konzeption – sowohl auf den privaten Grundstücken als auch im öffentlichen Raum. Es galt, in einem schrittweisen Prozess die zahlreichen planerischen Rahmenbedingungen und Ziele der verschiedenen Beteiligten unter einen Hut zu bringen und zu koordinieren. Dafür eignete sich das Verfahren der Testplanung. Sie konnte darüber hinaus der Grösse und der prominenten Lage der Areale sowie der aktuell laufenden Nutzungsplanungsrevision gerecht werden.

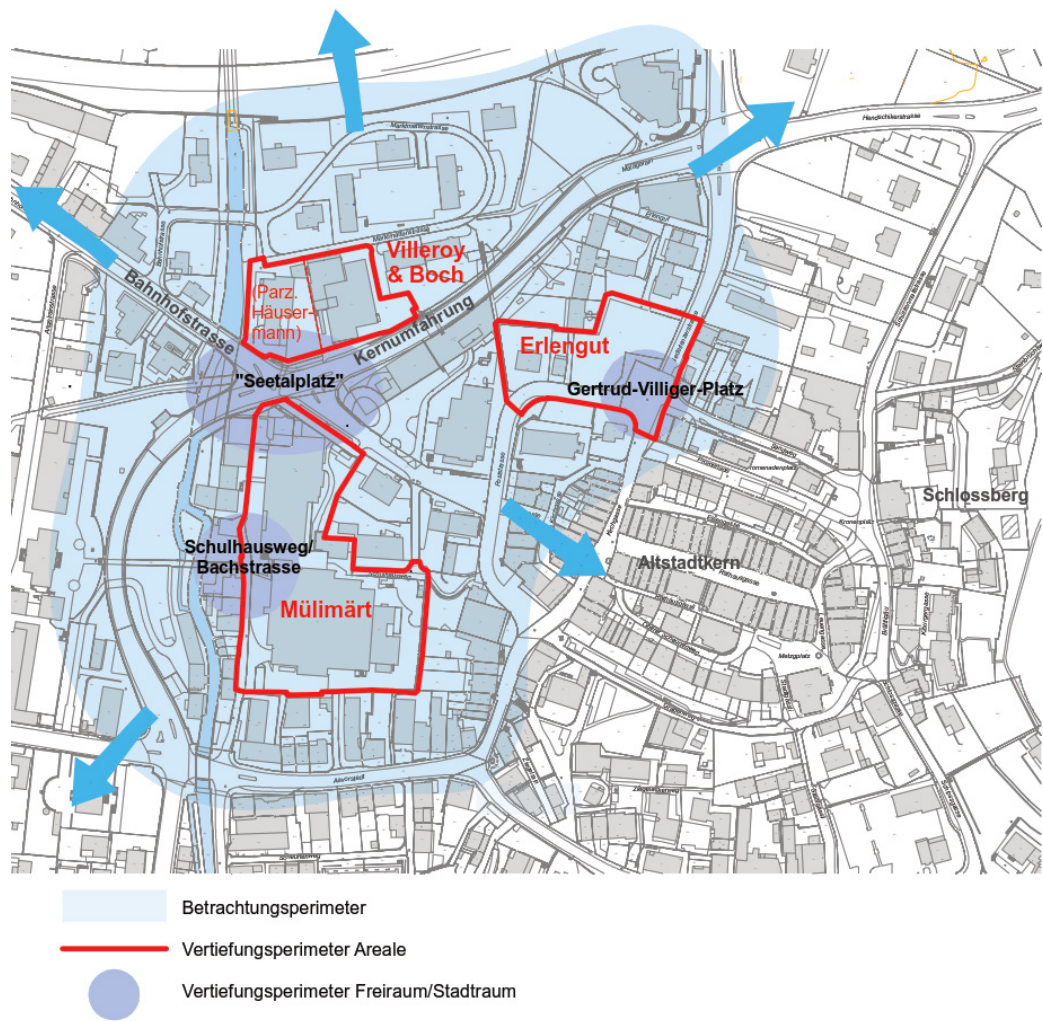


Abbildung 1: Testplanungsperimeter
 Die Erweiterung des Betrachtungssperimeters liegt im Ermessen der teilnehmenden Teams (blaue Pfeile)

1.3 Generelle Ziele, Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

Die Testplanung hatte zum Ziel, die Möglichkeiten, aber auch die Grenzen einer städtebaulichen Weiterentwicklung und Verdichtung der Areale Mülimärt, Villeroy & Boch und Erlengut in Abstimmung mit den baurechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen der Stadt Lenzburg aufzuzeigen.

Die ausführliche Aufgabenstellung und die umfangreichen planerischen Rahmenbedingungen können dem Programm der Testplanung vom 25. November 2016 entnommen werden.

2 Rahmen und Ablauf

2.1 Auftraggeberschaft

Auftraggeberschaft

Stadt Lenzburg (Federführung)
Stadtbauamt
Kronenweg 24
5600 Lenzburg

Migros-Pensionskasse
Wiesenstrasse 15
Postfach
8952 Schlieren

P. Doninelli AG
Rennweg 1
5603 Staufen

Villeroy & Boch (Schweiz) AG
Bahnhofstrasse 6
5600 Lenzburg

Hypothekarbank Lenzburg AG
Bahnhofstrasse 2
5600 Lenzburg

2.2 Organisation und Verfahrensbegleitung

Bei der fachlichen und organisatorischen Begleitung der Testplanung wurde die Auftraggeberschaft unterstützt durch die Metron Raumentwicklung AG.

2.3 Art des Verfahrens

Die Testplanung ist eine spezielle Form des Studienauftrags gemäss Ordnung SIA 143. Dabei handelt es sich um ein Dialogverfahren, bei dem die Auftraggeberschaft und das Begleitgremium im Rahmen von Workshops auf den Planungsprozess Einfluss nehmen können. Das Verfahren wurde kooperativ, diskursiv und nicht anonym durchgeführt.

2.4 Eingeladene Teams

Folgende drei Teams aus dem Bereich Städtebau/Architektur wurden zur Testplanung eingeladen:

Liechti Graf Zumsteg, Brugg (Architektur/Städtebau)
mit David & von Arx Landschaftsarchitektur, Solothurn
und Ballmer + Partner AG, Aarau (Verkehrsplanung)

Thomas K. Keller Architekten, St. Gallen (Architektur/Städtebau)
 mit Kollektiv Nordost, St. Gallen (Landschaftsarchitektur)
 und Stadt Raum Verkehr – Birchler+Wicki, Zürich (Verkehr)

Salewski & Kretz, Zürich (Architektur/Städtebau)
 mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich
 und IBV Hüsler AG, Zürich (Verkehr)

2.5 Entschädigung

Für die auftrags- und fristgerechte Ablieferung der vollständigen und beurteilbaren Testplanungsbeiträge wurde pro Team eine pauschale Entschädigung (Honorar und Spesen) von CHF 50'000 exkl. MWST entrichtet.

2.6 Begleitgremium

Für die Begleitung des Testplanungsverfahrens setzte die Auftraggeberschaft ein Begleitgremium ein. Das Begleitgremium bestand aus Sach- und FachexpertInnen mit Stimmrecht sowie weiteren ExpertInnen mit beratender Stimme.

SachexpertInnen (stimmberechtigt)

- Max Bühlmann, Hypothekarbank Lenzburg
- Martin Hitz, Hitz AG, St. Gallen
- Martin Steinmann, Stadtrat, Lenzburg
- Mario Suter, P. Doninelli AG, Staufen
- Harmke van der Meer, Villeroy & Boch (Schweiz) AG, Lenzburg

FachexpertInnen (stimmberechtigt)

- Helen Bisang, Stadtbauamt, Lenzburg (Städtebau)
- Elisabeth Boesch, Boesch Architekten, Zürich (Städtebau/Architektur)
- Rita Illien, Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich (Landschaftsarchitektur)
- Rainer Klostermann, Feddersen & Klostermann, Zürich (Städtebau/Architektur)
- Michael Koch, yellow z urbanism architecture, Berlin/Zürich (Städtebau/Architektur)

weitere ExpertInnen (beratend)

- Daniel Mosimann, Stadtamman, Lenzburg
- Christian Brenner, Stadtbauamt, Tiefbau, Lenzburg
- Christoph Schnegg, Stadtbauamt, Hochbau, Lenzburg
- Reto Schär, Migros-Pensionskasse, Schlieren
- Willi Hohl, Migros-Pensionskasse, Schlieren
- Marc Hofer, P. Doninelli AG, Staufen
- Markus Schaffer, Architekt, Lenzburg (Vertreter Villeroy & Boch)
- Rolf Wipf, Hypothekarbank Lenzburg
- Jonas Kallenbach, Kantonale Denkmalpflege, Kanton Aargau
- Dr. Hans Naef, Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen, Zürich
- Gian von Planta, SWL Energie AG, Lenzburg
- Raphael Aeberhard, SKK, Wettingen (Landschaft/Umwelt)
- Ruedi Häfliger, Metron Verkehrsplanung AG, Brugg

2.7 Beurteilungskriterien

Das Begleitgremium hat die Testplanungsbeiträge nach den im Programm vom 25. November 2016 formulierten Zielsetzungen in Bezug auf die nachfolgenden Themenbereiche analysiert und beurteilt:

- Gesamteindruck hinsichtlich Bau- und Freiraumstruktur
- städtebaulicher konzeptioneller Ansatz in Bezug zur Nahumgebung des nationalen Ortsbildes gemäss ISOS (Altstadt), zur Topografie und zu den Schutzobjekten
- Anbindung und Erschliessung Langsamverkehr, motorisierter Individualverkehr (inkl. Parkierung) und Anlieferung
- Freiraumkonzeption (strukturell, räumlich und ökologisch), Freiraumnutzung
- Qualität der Strassen- und der öffentlichen und privaten Aussenraumgestaltung hinsichtlich Gestaltung und Nachhaltigkeit (Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft)
- Aktivitätendichte / Potentiale für die öffentliche Belebung
- Nutzungsflexibilität, Zukunftstauglichkeit im Hinblick auf Funktionen und Marktfähigkeit

2.8 Ablauf der Testplanung

Betreff	Datum
Ausgabe Programm und Unterlagen	November 2016
1. Workshop (Strategie) (ganztägig)	23. Januar 2017
Feedback des Begleitgremiums	Februar 2017
Abgabe Unterlagen 2. Workshop	10. April 2017
Vorprüfung	April 2017
2. Workshop (Konzept) (ganztägig)	24. April 2017
Synthese	Mai/Juni 2016
3. Workshop (Synthese) (halbtägig)	23. Juni 2017

Für die Testplanung waren zwei ganztägige und ein halbtägiger Workshop vorgesehen:

1. Workshop «Strategie» am 23. Januar 2017

Im ersten Workshop stellten die Teams ihre Analyseergebnisse und darauf basierend ihre städtebaulichen Strategien zu den einzelnen Arealen vor. Dazu konnten anschliessend Fragen gestellt werden.

Die Entwürfe wurden offen und kritisch diskutiert. Die Diskussionsrunden dienten dazu, Fragen seitens der Teams zu klären und verschiedene Zielvorgaben für die Weiterbearbeitung der jeweiligen Konzeptansätze zu entwickeln.

2. Workshop «Konzept» am 24. April 2017

Im zweiten Workshop wurden die Konzepte durch die Teams vorgestellt und im Hinblick auf ihre Aussagen für künftige Planungen diskutiert. Im Anschluss daran tagte das Begleitgremium unter Ausschluss der Teams. Es beurteilte die Beiträge anhand der eingereichten Unterlagen und der vorgängigen Präsentationen. Die Diskussion im Begleitgremium führte zur Festlegung der wichtigsten Erkenntnisse für die zu erarbeitende Synthese bzw. das weitere Vorgehen.

Areal Mülimärt

Das Begleitgremium empfahl das Projekt des Teams Thomas K. Keller als Grundlage für die Syntheseerarbeitung der Testplanungsergebnisse.

Areal Villeroy & Boch

Die Ergebnisse der Testplanung für das Areal Villeroy & Boch konnten die Eigentümer des Areals in wichtigen Punkten nicht zufriedenstellen. Es zeichnete sich ab, dass das Areal aufgrund seiner schwierigen ortsbaulichen und verkehrstechnischen Situation einer weiterführenden Untersuchung bedarf.

Areal Erlengut

Das Begleitgremium konnte sich nicht auf eine Synthese der Testplanungsbeiträge einigen. Aus städtebaulicher und architektonischer Sicht konnten die Projekte von Thomas K. Keller und Salewski & Kretz Architekten am meisten überzeugen. Dem gegenüber stand die Flexibilität der Nutzflächen, welche im Projekt von Liechti Graf Zumsteg begrüsst wurde.

Dritter Workshop «Synthese» am 23. Juni 2017

Im dritten Workshop diskutierte und bereinigte das Begleitgremium die Synthese für das Areal Mülimärt sowie die Erkenntnisse und Empfehlungen für das weitere Vorgehen der Areale Villeroy & Boch und Erlengut (vgl. Kap. 4). Der vorliegende Bericht bildet den Abschluss der Testplanung für die Areale Mülimärt und Erlengut. Er enthält die Erkenntnisse des Testplanungsverfahrens und die Empfehlungen und Vorgaben für das weitere Vorgehen. Auf Wunsch der Eigentümer entschied das Begleitgremium einstimmig, das Team Salewski & Kretz mit einer vertieften Bearbeitung des Areals Villeroy & Boch zu beauftragen.

3 Projektwürdigungen

Das gesamte Gremium dankt den Teams herzlich für die Projektvorschläge zur künftigen Entwicklung der verschiedenen Areale der Ringzone in Lenzburg (Areal Mülimärt, Areal Villeroy & Boch, Areal Erlengut) sowie für die konstruktive Umsetzung der Kritik innerhalb des Dialogverfahrens. Die Konzeptansätze ermöglichten eine äusserst wertvolle Diskussion der gewünschten Entwicklungen auf den Arealen und der gegebenen Rahmenbedingungen.

3.1 Areal Mülimärt

3.1.1 Areal Mülimärt: Team Lichti Graf Zumsteg



Abbildung 2: Situation Areal Mülimärt
(Quelle: LGZ Architekten)

Städtebau und Architektur

Das gesamte Areal des Mülimärt wird als Quartierbaustein eines typologisch unterschiedlichen Bebauungsringes um die Altstadt herum gelesen und profiliert. Die Konzentration der Verkaufsnutzungen zwischen Bahnhofstrasse und Schulhausweg als

«Mülimärt» ermöglicht es, das Gebiet südlich des Schulhauswegs als eindeutiges Wohnquartier «Mülihof» zu entwickeln.

Der über drei Geschosse entwickelte Mülimärt wird am südlichen und nördlichen Gebäudeende bekrönt durch zweigeschossige, hofartige Wohnaufbauten, die der zentralen Bedeutung des Gebäudes das nötige städtebauliche Gewicht verleihen.

Die Anlieferung erfolgt auf Erdgeschossniveau an der östlichen Gebäudeseite, was die volumetrische Eigenständigkeit des Mülimärts unterstreicht. Der eigentliche Haupteingang zum Mülimärt liegt an der Bahnhofstrasse. Über die mittige grosszügige Vertikalerschliessung sind sämtliche Verkaufs-, Gewerbe-/Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen angebunden. Die zentrale räumliche Ausgestaltung eines Lichthofs wird als adäquater Versuch interessiert diskutiert, die Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen auch über mehrere Geschosse zusammenzubinden.

Ein Ein- und Ausgang adressiert diese Nutzungen auch an die Bachstrasse. Insgesamt erhält die Bachstrasse den Charakter einer untergeordneten Erschliessungsstrasse und Langsamverkehrsachse, die in der platzartigen Aufweitung unterhalb der Kreuzung Umfahrungsstrasse/Bahnhofstrasse (Seetalplatz) ihren Halt findet.

Der Wohnhof mit dem mittigen Nachbarschaftsgebäude wird als Ergänzung der bestehenden Ansätze zu Hofbildungen und -nutzungen ausgestaltet. Gebäuderücksprünge, Höhenstaffelung sowie Hausein- und -durchgänge reagieren auf den vorgefundenen städtebaulichen Kontext.

Der Schulhausweg wird zu einem von Vorgärten begleiteten Wohnweg. Eine öffentliche Durchwegung von Süden nach Norden schliesst den Wohnhof an den Mülimärt und die Bahnhofstrasse an, die Ost-West-Durchwegung vermittelt zur Bachstrasse und dem Aabachraum. Im Verlaufe der Diskussion kann der daraus resultierende Bebauungstyp des Wohnhofs jedoch nicht vollständig überzeugen.

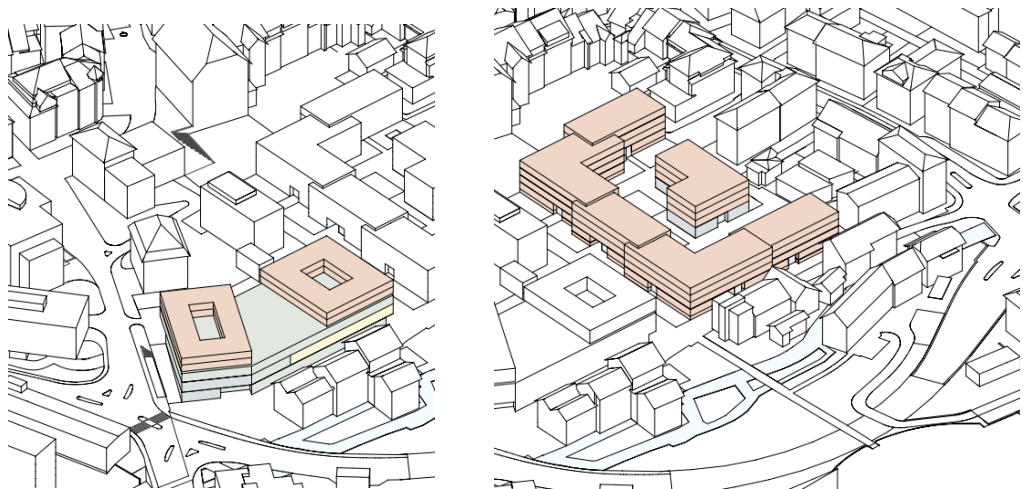


Abbildung 3: Perspektiven Mülimärt (links) und Mülihof (rechts,
Quelle: LGZ Architekten)

Freiraum

Das Aussenraumkonzept leitet sich aus der Analyse der Topografie und des Flussraums ab. Die morphologische Grundstruktur mit Altstadt, Graben und Ring bildet, zusammen mit der Topografie und den vorhandenen Blickbezügen, die Grundlage für die vorgeschlagenen Interventionen.

Schwer nachzuvollziehen ist die Gestaltung der oberen Bahnhofstrasse. Der Seetalplatz bleibt ein Hybrid aus Platz und Strasse, was zur Klärung des Orts wenig beiträgt. Visuell erweitert wird die grosse Verkehrsfläche durch die Parkplatzzone vor den Gebäuden des Villeroy & Boch/Häusermann-Ensembles. Der letzte, von Bäumen ge-

säumte Abschnitt der Bahnhofstrasse führt auf den offen Hypobankplatz, der in seiner Lage, räumlichen Fassung und Gestaltung das Potenzial für ein angemessenes Entree zur Altstadt hat.

Das Mülimärt-Areal ist von baulichen Grossformen geprägt. Das Migros-Gebäude ist allseitig von Erschliessungsräumen umfasst. Gerade auf der Seite des Aabachs wird das Potenzial der Lage in Wassernähe nicht eingelöst, die Strassenraumgestaltung verspricht hier wenig Atmosphäre. Östlich des neuen Migros-Gebäudes entsteht durch die Ergänzung der Bebauung ein diffuses Freiraumsystem, dessen unklare Typologien keine ausreichenden Freiraumqualitäten zu generieren vermögen.

Die Aufwertung des Schulhauswegs rückt die Verbindung in Richtung Schule und Altstadt stärker ins Zentrum und ist eine Bereicherung für das Wegenetz. Südlich des Schulhauswegs rahmt eine Grossform einen grossen, begrünten Wohnhof. Die Durchwegung fragmentiert den Hofraum, eine nachvollziehbare Zonierung ist nicht zu erkennen. Das führt in Kombination mit den noch unausgegorenen Gestaltungsansätzen der Grünflächen zum Eindruck von Abstandsgrün, der sich auch in den Rabatten zum Schulhausweg hin fortsetzt.

Nutzung

Die Aufteilung in zwei Areale («Mülimärt» und «Mülihof») bringt eine klare Zuordnung der gewerblichen Nutzungen. Die Stapelung der Retailnutzungen im Mülimärt über drei Geschosse ist nicht markttauglich. Die innere Organisation als Warenhaus mit der grossen, runden, zentralen Erschliessungszone bringt in allen Geschossen Nachteile und ist deshalb nicht weiter zu verfolgen.

Die Wohnnutzungen in den Obergeschossen zum Seetalplatz werden hinsichtlich des Lärmschutzes als sehr problematisch beurteilt. Im Übrigen ist Wohnnutzung auf dem Dach des Retailbereichs grundsätzlich möglich und beliebt. Die Qualität der angebotenen Wohnungen im Mülihof ist gut.

Die gewünschte neue Nutzungsdichte für einen totalen Ersatzbau wird nicht erreicht.

Erschliessung/Parkierung

Die Anlieferung über die Bahnhofstrasse wird zwar nachgewiesen, bringt aber zu viel Verlust hochwertiger Hauptnutzfläche im Erdgeschoss. Alle Nutzungen sind direkt an die Parkierung angeschlossen, was begrüsst wird. Es werden genügend Parkplätze vorgeschlagen.

3.1.2 Areal Mülimärt: Team Thomas K. Keller

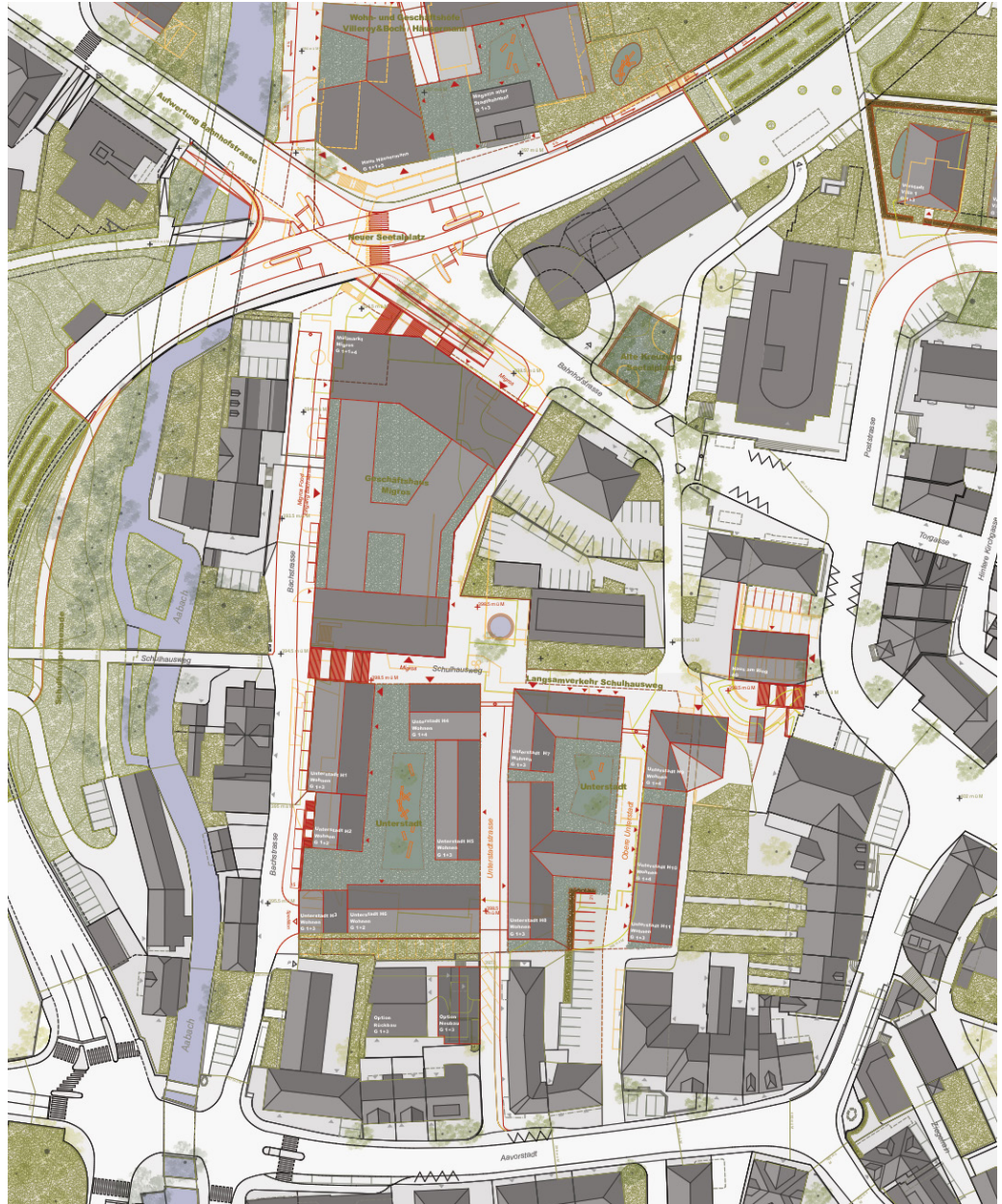


Abbildung 4: Situation Areal Mülimärt
(Quelle: Thomas K. Keller Architekten)

Städtebau und Architektur

Die einzelnen Bereiche werden als unterschiedliche Bebauungsinseln gelesen und situativ typologisch profiliert. Zentraler konzeptioneller Ansatz ist dabei, die komplexe morphologische, volumetrische und infrastrukturelle Gemengelage durch präzise architektonische Massnahmen städtebaulich zu klären.

Bezüglich des Mülimärt-Areals geht das Team von einer zweigeschossigen Anordnung von Verkaufsnutzungen aus. Die dadurch vorgegebenen baulichen Sockelgeschosse erstrecken sich von der Bahnhofstrasse über den Schulhausweg hinweg über das gesamte Areal. Diese bauliche «Unterwelt» wird als städtebaulicher Grund akzeptiert und durch zwei unterschiedliche urbane Typologien nördlich und südlich des Schulhausweges baulich ausformuliert.

Zwischen Schulhausweg und Bahnhofstrasse entsteht eine Grossform mit zweigeschossigen Verkaufs-, Gewerbe-/Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen, auf denen sich zwei dreigeschossige urbane Wohnhöfe erheben. Nördlich und südlich halten jeweils durch ein weiteres Geschoss gebildete Gebäudeköpfe diese Form zusammen. Besonders der nördliche Gebäudekopf scheint es zum einen mit der Strassenkreuzung aufnehmen zu können und zum anderen dem «Schneeflöcklihaus» ein angemessenes Vis-à-vis zu sein. Gleichzeitig erhält der nördlich der Bahnhofstrasse liegende, heute unbefriedigende Freiraum eine angemessene Begrenzung.

Südlich des Schulhausweges soll eine Art «Unterstadt» für unterschiedlichste Wohn- und Arbeitsnutzungen entstehen. Der Zuschnitt der Baufelder ermöglicht zwei unterschiedlich ausgeprägte, prägnante Süd-Nordverbindungen, die die südlich angrenzenden Quartiere durch die Unterstadt mit dem Mülimärt und der Bahnhofstrasse verbinden. Der dabei entstehende mittige Platz trägt zu dem insgesamt stimmigen Zuschnitt der Baufelder bei.

Die gewählten, verschiedentlich gestuften Gebäudevolumen reflektieren unterschiedliche Wohn- und Arbeitsformen und reagieren situativ auf angrenzende Gegebenheiten. Es entstehen ganz unterschiedliche Gemeinschaftsflächen und Innenräume. Dabei überzeugen die gewählten Antritte von der Bachstrasse in die Unterstadt nicht ganz, wie auch eine Überbauung des bestehenden Platzes vor dem KV («Hünervadel-Platz») nicht infrage kommt.

Gleichwohl deutet das Projekt gerade entlang der Bachstrasse die notwendigen und möglichen architektonischen Mittel an, um mit einer volumetrisch und nutzungsbezogen sensibel reagierenden Neubebauung auch inklusive Grossverteiler der Raum der Bachstrasse aufgewertet werden kann. Die vorgeschlagene Architektonisierung der Unterführung entlang dem Aabach und in der Flucht der Bahnhofstrasse zeigen auf eine sehr präzise Art und Weise gute Verbesserungsstrategien dieser wichtigen Wegebeziehungen.

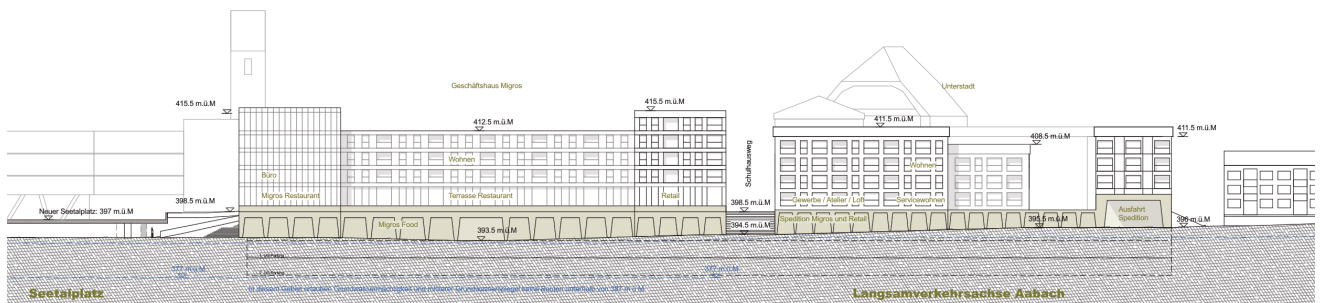


Abbildung 5: Ansicht Bachstrasse (Quelle: Thomas K. Keller Architekten)

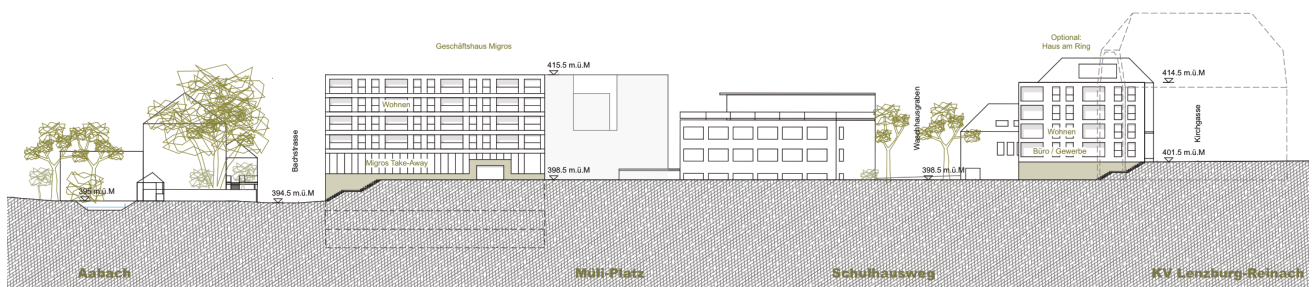


Abbildung 6: Schnitt und Ansicht entlang Schulhausweg mit Blick nach Norden (Quelle: Thomas K. Keller Architekten)

Freiraum

Der Entwurf entwickelt sein kohärentes Zusammenspiel der Aussenräume mit den Baukörpern aus zwei grundlegenden Prämissen: Einerseits soll der Stadtkörper um die Altstadt herum gestärkt werden. Das geschieht über eigenständige Gevierte, die nicht nur die gewachsenen, historischen Wegeführungen, sondern auch die Topografie respektieren. Andererseits ist das gesamte Planungsgebiet von einem feinmaschigen, klar hierarchisierten und individuell an den Ort angepassten Netz aus Wegen und Plätzen durchwirkt, das die verschiedenen Gevierte selbstverständlich verwebt und belebt.

Die differenzierte städtebauliche Logik drückt sich auch in klaren Aussenraumtypologien aus, deren grundlegende räumliche Qualitäten für die Detailgestaltung viel Potenzial bieten. Die Bahnhofstrasse wird zum zentralen Erschliessungselement. Sie wird mit durchlaufenden Baumreihen und mit einer Unterführung für den Langsamverkehr gestärkt. Der Seetalplatz wird von den neuen Bauvolumen räumlich gefasst und verkehrlich optimiert: Der bisherige Hybride wird zu einem Verkehrsplatz mit Schnittstellenfunktion entwickelt, was die Situation klärt. Am Ende der Bahnhofstrasse bildet der offene Hypobankplatz das Entrée zur Altstadt. An der Stelle der alten Kreuzung wird das «Seetalpärkli» vorgeschlagen. Der kleine Park bietet Schatten und Aufenthaltsraum für Kurzaufenthalte wie die Mittagspause, wäre allerdings noch präziser auszugestalten und besser in den räumlichen Kontext zu integrieren.

Das Areal Mülimärt und die Unterstadt bilden eine neue städtische Kante, die zwei klar artikulierte Räume schafft: den naturnah gestalteten Flussraum und den dichten Stadtraum, die sich gegenseitig prägen und bereichern. Das stärkt auch die Bedeutung des aufgewerteten Schulhauswegs als Verbindung vom Aabach über das Schulhaus bis in die Altstadt. Der Raum an der Bahnhofstrasse ist von eher öffentlichen Gebäuden und den zugehörigen Aussenraumtypologien gesäumt. Zum Teil wäre hier die Kleinteiligkeit der Grünflächen zu hinterfragen. Die angrenzende Unterstadt mit ihren Wohngebäuden ist von offenen Innenhöfen geprägt. Hier ist in der Umsetzung eine differenzierte Zonierung und Ausgestaltung der Freiräume als nutzbare Aufenthaltsräume von grosser Bedeutung. Der bestehende Platzes («Hünerwadel-Platz») beim KV-Schulhaus, der durch die geplante Bebauung überstellt wird, sollte unbedingt erhalten werden.

Nutzung

Die oberirdisch zweigeteilte Gliederung in das Geschäftshaus Mülimärt und die Siedlung Unterstadt löst die grossflächigen Nutzungen im zusammengebauten Sockelgeschoss (Ebene Bachstrasse) gut. Die über zwei Geschosse gestapelte Verkaufsfläche scheint möglich und nutzt geschickt das Andocken an die Topografie mit zwei Erdgeschossen (Ebene Bahnhof- und Ebene Bachstrasse) zur guten Verteilung möglicher Frequenzen.

Die klare Aufteilung in den Obergeschossen des Geschäftshauses mit Büronutzungen, die dem lärmigen Seetalplatz zugewandt sind, ist plausibel und sinnvoll.

Die sehr urbane und in der kleinteiligen Gassenstruktur sehr dichte Wohnsiedlung in der Unterstadt ist noch nicht in allen Teilen befriedigend gelöst. Der Wohnungsmix, die Anordnung und Flexibilität über das gesamte Areal ist gut. Die gesamte angebotene Nutzungsfläche erreicht knapp die nötige Geschossfläche, um einen totalen Ersatzbau zu rechtfertigen, und soll weiterentwickelt werden.

Erschliessung/Parkierung

Die Anlieferung wird neu ab Bahnhofstrasse (über der Einfahrt der Parkgarage für die Autos) über einen innenliegenden Tunnel zu den Verkaufsflächen geführt. Dies führt zu sehr grossen Flächenverlusten an der engsten Stelle im Areal und ist wirtschaftlich unverhältnismässig aufwendig. Die Fahrgeometrien für LKW sind zu anspruchsvoll und im Bereich der Andockstellen nicht sinnvoll lösbar. Die Anlieferung kann für die-

sen Vorschlag wie heute über die Bachstrasse sehr selbstverständlich, pragmatisch und günstig gelöst werden. Alle Nutzungen sind an die ausreichende Parkierung angeschlossen.

3.1.3 Areal Mülimärt: Team Salewski & Kretz



Abbildung 7: Situation Areal Mülimärt
(Quelle: Salewski & Kretz Architekten)

Städtebau und Architektur

Nach Lesart des Teams liegt das Areal des Mülimärt auf einer ehemaligen, von der Altstadt langsam abfallenden Böschung zum Aabach hin. Dieses landschaftsräumliche Thema wird zum konstituierenden städtebaulichen Leitelement.

Aus der Altstadt heraus werden die Bahnhofstrasse als Allee mit vorstädtischem Charakter und der Schulhausweg als weitere Langsamverkehrsachse über präzise zugeschnittene Platzräume angebunden. Diese städtebaulichen Gelenke sind ein sehr interessiert diskutierter Vorschlag.

Die Binnenräume in den Baufeldern nördlich und südlich des Schulhauswegs sollen als Fortsetzung des Aabachgrünraums empfunden werden. Auch diese städtebaulich-freiräumliche Setzung überrascht zunächst und wird intensiv erörtert. Die Begrünung macht vergessen, dass beide Wohnhöfe unterbaut sind. Die Bachstrasse erhält damit eher den Charakter eines Wegs durch einen Grünraum, allerdings westlich begleitet von Gebäuden, an deren Rückseite sich erst der Bach befindet.

Der Ansatz des Teams, die Bahnhofstrasse als grünen Boulevard mit Punktbauten zu entwickeln, wird intensiv diskutiert. Schlussendlich überzeugen die daraus resultierenden städtebaulichen Qualitäten aber zu wenig, um der künftigen Entwicklung dieser wichtigen zentralen Erschliessungsachse zugrunde gelegt zu werden.

Der typologisch motivierte Neubau als volumetrischer «Rückbau» zu zwei Punktbauten südlich der Bahnhofstrasse führt folgerichtig dazu, die Nutzung des Mülimärt südlich des Schulhauswegs zu suchen. Damit soll der Schulhausweg zur stärker frequentierten Achse ausgebaut werden. Diese urbane Aufwertung wird unterstrichen durch platzartige Aufweitungen des Schulhauswegs zur Altstadt und zur Bachstrasse hin. In den beiden Mulimärt-Varianten bestimmen Lager bzw. Shops oder die Migros auf unterschiedliche Art und Weise die Erdgeschosse.

Das Team illustriert die unterschiedlichen angestrebten städtebaulichen Atmosphären durch verschiedene Referenzbilder, die bei näherer Betrachtung jedoch andere räumliche Voraussetzungen und Umsetzungsbedingungen besitzen.



Abbildung 8: Perspektivskizze mit Darstellung Konzept Areal Mülimärt (Quelle: Salewski & Kretz Architekten)

Freiraum

Das Aussenraumkonzept leitet sich aus einer umfangreichen Ortsanalyse ab. Die Lesung des Orts fasst die Landschaft – vor allem das Aabachtal und die Topografie – als prägende Elemente und damit als wichtige Grundlage der städtebaulichen und infrastrukturellen Klärung auf. Aus diesem Verständnis heraus wird eine neue Identität für den Ort gesucht. Die Ringzone soll geschärft, die Bezüge zwischen dem Aabach, der Altstadt, der Infrastruktur und den neueren Stadtteilen sollen gestärkt und geklärt werden.

Die Verbindung zwischen Bahnhof und Altstadt wird zur zentralen Achse aufgewertet: Die Bahnhofstrasse wird zum grünen Boulevard. Der angedachte Übergang zur Altstadt mit Plätzen als Scharnieren wäre in diesem Bereich allerdings noch umzusetzen. Der Hypobankplatz überzeugt als Eintrittsort in die Altstadt und Abschluss der Bahnhofstrasse in seiner Gestaltung und Atmosphäre noch nicht. Der Seetalplatz wird

neu als Strasse gelesen und verliert somit seine Doppeldeutigkeit, aber auch seine Bedeutung als Platz. Beim Villeroy & Boch/Häusermann-Areal weitet er sich dennoch zu einer kleinen Vorzone.

Die Wegebeziehungen zwischen Altstadt, Schulhaus, Aabach und Bahnhofstrasse werden ergänzt und aufgewertet, dabei wird der Verbindung entlang des Aabachs besondere Aufmerksamkeit geschenkt.

Im Mülimärt-Areal fassen aufgebrochene Hofrandstrukturen zwei grosse, zum Aabach hin offene Höfe. Diese Räume haben Potenzial für eine hochwertige Aussenraumgestaltung. Die Geste ist nachvollziehbarer Ausdruck der tragenden Idee, dem Aabachraum als identitätstiftendes Element mehr Präsenz im Quartier zu verleihen. In diesem Sinne wird auch die Böschung zum Aabach in Szene gesetzt.

Die auf den ersten Blick lieblich ins Quartier einfließende Geländemodellierung wirft aber Fragen nach der konkreten Umsetzung auf. Vor allem die Überschüttung der Ladenfläche des Migros hätte massive Erdmassenbewegungen zur Folge. Interessant ist der Umgang mit dem Schulhausweg, der durch seine Gestaltung und die Stärkung des Anschlusses an die Altstadt ins Zentrum der Langsamverkehrserschliessung rückt.

Nutzung

Es liegen zwei Varianten im südlichen Teil vor (Prinzip «Quartier» und «Mall»), die sich vor allem durch zwei Aspekte unterscheiden: die Geschossigkeit im Bereich Retail und die Verdichtung durch «Laternen» als zusätzliche Attikageschosse für die Variante Quartier. Für beide Varianten fehlt die Adressbildung zur Bahnhofstrasse für die Hauptverkaufsflächen völlig.

Die sehr stark verzettelten Gewerbe- und Ladenflächen im ganzen Areal (Bahnhofstrasse, Bachstrasse und Schulhausweg) sind teilweise zu kleinteilig, können nicht von der grossen Frequenz des Grossverteilers profitieren und sind deshalb nicht überlebensfähig.

Variante «Quartier» (Verkauf eingeschossig)

Die Empfehlung aus dem Workshop 1 (durchgängig funktionierende Ladengeschäfte nach aussen zum Schulhausweg und nach innen zur Migros) wurde ignoriert; nur am Kopfende zur Bachstrasse ist das überhaupt möglich. Im übrigen Bereich scheitert die Vorgabe an der inneren Organisation oder dem Terrainverlauf, da die Flächen zum Schulhausweg mehrheitlich im Erdreich liegen. Eine Anpassung der inneren Organisation würde zu massgeblichen Flächenverlusten führen, die nicht kompensierbar oder verzichtbar sind.

Variante «Mall» (Verkauf zweigeschossig)

Die Organisation ist ebenfalls nicht marktgängig und führt im Obergeschoss zu einem «angelehnten» Wohnen rund um den Grossverteiler mit zu vielen Räumen ohne Tageslicht für das Wohnen. Der Nutzwert bzw. die angebotene Dichte würde sicher nicht erreicht.

Im unteren Verkaufsgeschoss sind die Flächen kaum sinnvoll einteilbar und die Mall ist zu gross. Die Anordnung von Wohnnutzungen zum Seetalplatz ist hinsichtlich des Lärmschutzes kritisch.

Erschliessung/Parkierung

Die Anlieferung wird am bestehenden Ort gelöst, ist aber wie auf den Plänen dargestellt noch untauglich. Die Parkierung wird nicht gezeigt und kann nicht beurteilt werden.

Die Disposition dieses Vorschlags mit der «durchflutenden» Grünfläche zum Bach ist im Terrain und völlig auf Untergeschossbauten aufliegend nicht realistisch umsetzbar.

Die angebotene Dichte ist im (Modell-)vergleich zu den übrigen Teams nicht glaubwürdig. Der angebotene Stand der Planung ist nicht stufengerecht vergleichbar mit den übrigen Teams. Das gezeigte planerische Potenzial rechtfertigt eine Weiterbearbeitung nicht.

3.2 Areal Villeroy & Boch

3.2.1 Areal Villeroy & Boch: Team Lichti Graf Zumsteg



Abbildung 9: Situation Areal Villeroy & Boch mit Häusermann (Quelle: LGZ Architekten)

Städtebau und Architektur

Der Projektvorschlag versteht das Quartier Marktmatte mit seiner Bebauungstypologie als tonangebend. Ein dreigeschossiger Gewerberiegel deckt die atmosphärisch störende Kerntangente zum Quartier ab und umgibt sich mit einem befahrbaren Vorfeld, das die heutige Zufahrt aus der Bahnhofstrasse erhält. Im Sinne der bestehenden Aussenraumstruktur des Quartiers ist auch die Erschliessung im einfach gehaltenen Strassensystem vorgesehen. An der Marktmattenstrasse liegen zwei Wohnhochhausscheiben mit je zwei Erschliessungsgruppen. Damit scheint eine Zuordnung in der bestehenden Parzellenstruktur gegeben. Der Einbezug der ausserhalb des Perimeters liegenden Parzellen folgt der Logik des städtebaulichen Konzepts. In seiner etwas pragmatisch additiven Formulierung der Bebauungstypologie kann das ohne weiteres auch in Etappen erfolgen.

Die Wohnhochhausscheiben liegen mit neun Geschossen knapp über der Hochhausgrenze, jedoch unter der Obergrenze für verschärfte Massnahmen gemäss der neuen Brandschutzbestimmungen. Die beiden vorgeschlagenen Bebauungstypen lehnen sich an Referenzen an, die mit qualitätvollen Bildern aufgezeigt werden. Eine massgeschneiderte Umsetzung des Entwurfskonzepts, das dem Ort Eigenständigkeit und die gesuchte Aufenthaltsqualität geben kann, bleibt eine machbare, aber anspruchsvolle Herausforderung.

In seiner Radikalität ist der Vorschlag sehr gelungen. Die aussenräumlichen Beziehungen sind dank Sichtbeziehungen und durchfliessenden Niveaus und Gefällen einfach lesbar. Es wird ein neuer Ort, eine neue Adresse formuliert, die die bestehende Situation an der Kerntangente vergessen machen möchte. Der Bezug zum gesamten städtebaulichen Kontext bleibt allerdings etwas pragmatisch zurückhaltend.

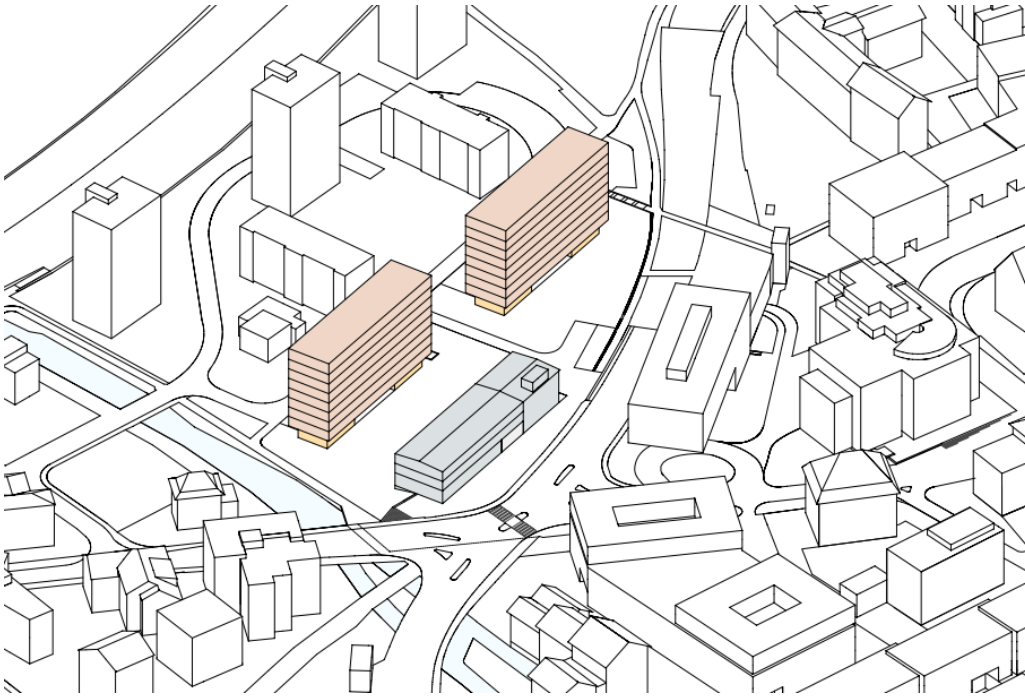


Abbildung 10: Perspektive Areal Villeroy & Boch mit Häusermann (Quelle: LGZ Architekten)

Freiraum

Im Areal Villeroy & Boch/Häusermann kann das rudimentäre Aussenraumkonzept – Grünflächen mit einigen Baumgruppen und einer Erschliessungsstrasse – noch nicht überzeugen. Die Gebäudevolumen schaffen wenig gefasste, beliebige Freiflächen. Die räumliche Grundanlage schafft eine schwierige Ausgangslage für die Gestaltung. Wer die Flächen nutzen darf und soll, bleibt unklar, denn eine Zonierung, Strukturierung und Gestaltung, welche die Nutzung klären und der Anonymität entgegenwirken könnte, fehlt. Die Chance, einen Bezug zum Uferraum des Aabachs zu schaffen, bleibt ungenutzt.

3.2.2 Areal Villeroy & Boch: Team Thomas K. Keller

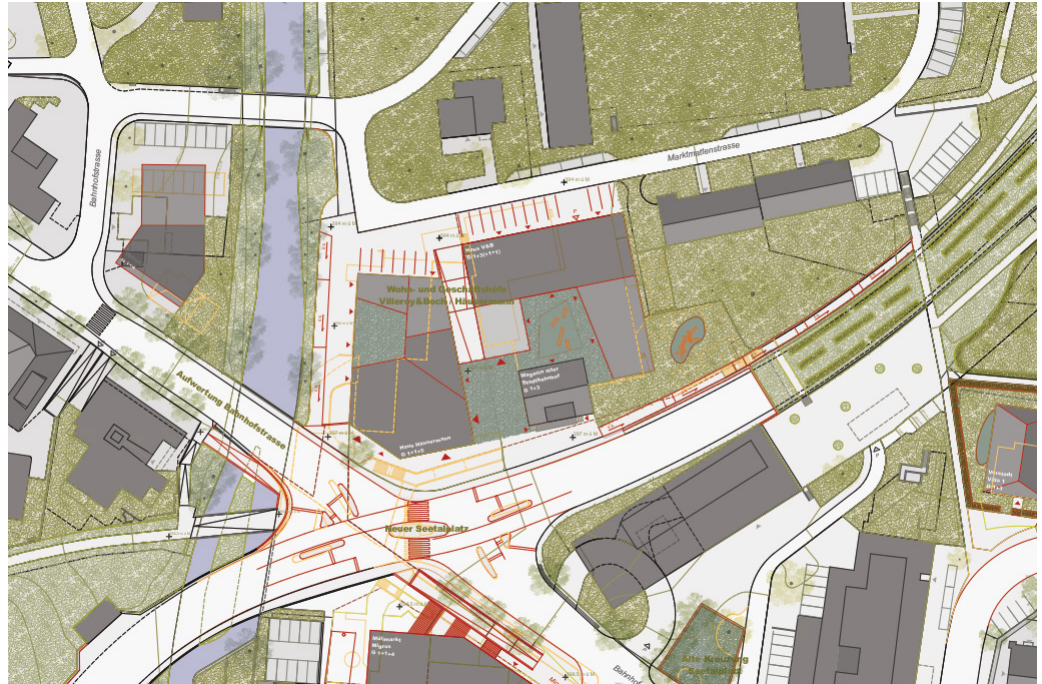


Abbildung 11: Situation Areal Villeroy & Boch mit Häusermann (Quelle: Thomas K. Keller Architekten)

Städtebau und Architektur

Mit dem Bebauungsvorschlag wird das alte Lagergebäude der Firma Villeroy & Boch ins räumliche Zentrum einer dichten Neubebauung gerückt. Ein kleiner Hof und ein Plätzchen im Westen an der Kerntangente stellen dieses frei wie ein Museumsstück. Die Bebauung umrandet die beiden Grundstücke und lässt gegen Norden einen Schlitz offen, der die Zufahrt von der Marktmattenstrasse erlaubt. Mit der dichten Bebauungstypologie ist die Erschliessung ausschliesslich vom Marktmattenquartier möglich. Für den Langsamverkehr ist eine grosszügige Unterführung parallel zum Aabach vorgesehen. Im Freiraum am Aabach liegt zudem eine Rampe, die zur Ebene der Kerntangente führt.

Der Versuch, den schwierig zu erschliessenden Ort mit einem historisierenden Zitat ins Zentrum zu rücken und ihm einen neuen Auftritt zu geben, gelingt ansatzweise. Die Auffindbarkeit durch den fahrenden Verkehr bleibt schwierig, die Signalwirkung hilft immerhin den zu Fuss Gehenden. Ob das alte Lagergebäude in der vorgeschlagenen Baumasse stark genug ist, dem Ort das erstrebte Gewicht zu geben, ist nicht gesichert. Der räumliche Bezug zum Aabach ist optimierbar.

Die Bebauung lässt sich gut auf die bestehende Struktur der Grundeigentümer ein. Mit dem neu geschaffenen Ort bleibt ein Weiterbauen im dahinterliegenden Quartier denkbar, ist aber nicht erzwungen.

Mit der Dimensionierung der einzelnen Gebäudeteile sind Wohn- und Geschäftsgrundrisse denkbar und nachgewiesen. Ob die Adresse für eine attraktive Verkaufswelt und eine kundenbezogene Ausrichtung genügt, bleibt offen.

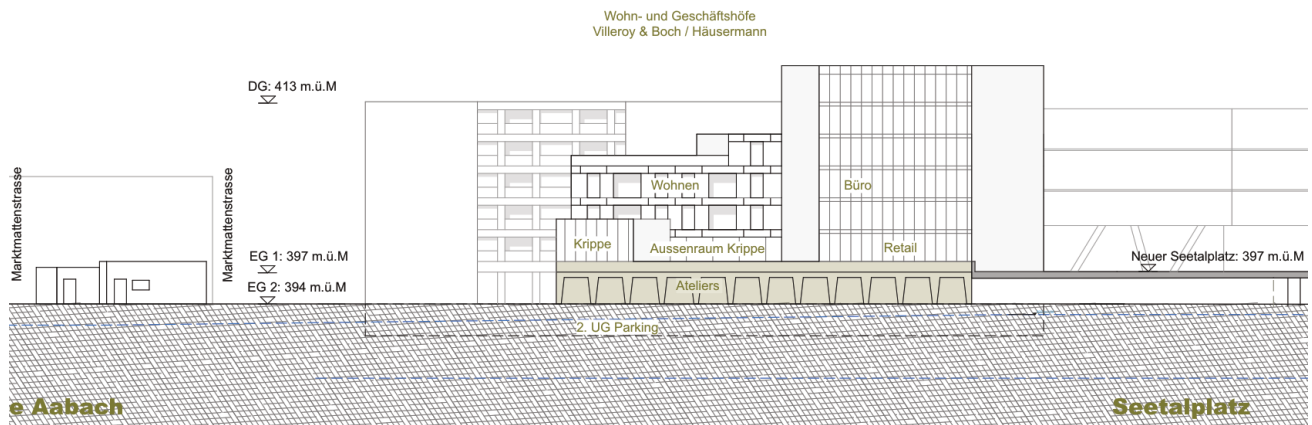


Abbildung 12: Ansicht Areal Villeroy & Boch mit Häusermann vom Aabach nach Osten (Quelle: Thomas K. Keller Architekten)

Freiraum

Auf dem Areal Villeroy & Boch/Häusermann wird die Stadtkante als Übergang vom Stadtraum zum Gewässerraum mit einer kompakten Bebauung fortgeführt. Im Aussenraum entstehen zwei Höfe mit unterschiedlichen Charakteren und entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten: der halboffene Hof mit Blick auf den Aabach und der ruhigere Innenhof als Wohn- und Geschäftshof. Vor allem im Innenhof ist in der Ausgestaltung auf eine gute Zonierung zu achten.

3.2.3 Areal Villeroy & Boch: Team Salewski & Kretz



Abbildung 13: Situation Areal Villeroy & Boch mit Häusermann (Quelle: Salewski & Kretz Architekten)

Städtebau und Architektur

Mit einer konsequenten hofartigen Bebauung will der Projektvorschlag sowohl die Randbedingungen der Kerntangente als auch die Beziehung zum Aabach in einen at-

traktiven neuen Quartierteil einbauen. Ein gewerbelastiger Riegel an der Kerntangente versucht den Altbau einzubeziehen. Grundsätzlich richtet sich die gesamte Bebauung mit einer konsequenten Traufhöhe am Altbau aus, nimmt sozusagen an ihm Mass. Dieser Bezug bleibt auch erhalten, wenn man die Variante ohne Erhalt des alten Lagergebäudes betrachtet. Damit wird der Bezug zum Altbau auf eine rein wirtschaftliche Erwägung zurückgenommen.

Der Querriegel im vorgeschlagenen Ensemble spielt eine etwas zwitterhafte Rolle, will nur Verbindungsteil von zwei Zeilen sein, macht aber dennoch den westlichen Teil zu einem Hof und ermöglicht einen etwas zurückgezogenen Aussenraum im Osten, soweit man die dortigen Parzellen ausserhalb des Perimeters auch einbeziehen will.

Die aussenräumliche Situation ist klar lesbar. Eine Anlieferung und Erschliessung ist nur noch durch die Marktmattenstrasse möglich. Damit wird die Stadtebene zur Kerntangente eine Fussgängerfläche und muss sich der Atmosphäre einer Altstadt anbinden. Ob dies möglich ist, bleibt fraglich. Die einfach inszenierte Bezugnahme zum Aabach hat eine aussenräumliche Qualität. Hingegen fragt sich, wie weit dieser offene Hof seine wünschenswerte städtebauliche Bezugnahme zur Bahnhofstrasse leisten kann. Die Schmalseiten und der tiefe Hof sind dazu kaum geeignet.



Abbildung 14: Nutzungsverteilung Areal Villeroy & Boch mit Häusermann
(blau/Wohnen, rot/Shops, grün/Gewerbe,
Quelle: Salewski & Kretz Architekten)

Freiraum

Auch die Aussenräume des Villeroy & Boch/Häusermann-Ensembles orientieren sich grundsätzlich zum Aabach. Die Blickbeziehung wird aber durch die Zeilenbauweise verstellt. Die Gebäude bilden einen Wohnhof mit gemeinschaftlichen und privaten Aussenräumen. Die zweiseitige bauliche Fassung engt den Freiraum jedoch zu stark ein, um die Qualität dieses Orts – die Weite des Flussraums – spürbar zu machen. In diesem Hinblick ist auch die bauliche Abtreppung zum Wasser zu hinterfragen; hier wäre ein natürlicherer Übergang nachvollziehbarer.

3.3 Areal Erlengut

3.3.1 Areal Erlengut: Team Lichti Graf Zumsteg

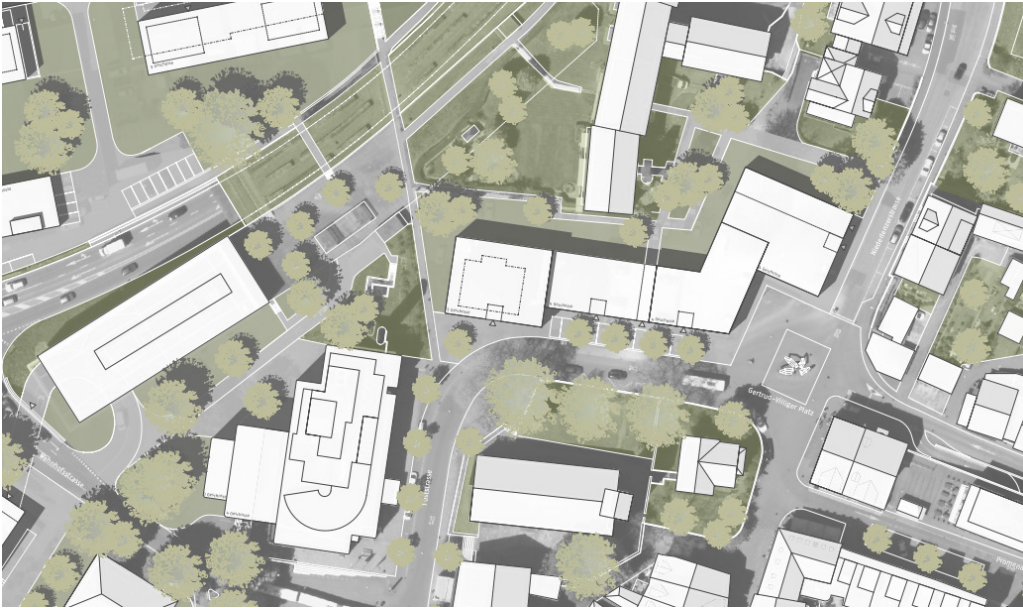


Abbildung 15: Situation Areal Erlengut
(Quelle: LGZ Architekten)

Städtebau und Architektur

In ihrer Analyse der landschaftlichen und topografischen Besonderheiten Lenzburgs und der wichtigen übergeordneten räumlichen Bezüge fokussieren die Projektverfasser auf die Altstadt und die direkt daran angrenzenden Bereiche Graben und Ring. Wie Zwiebelringe umschliessen in der Lesart der Projektverfasser Graben und Ring den kompakten Kern der Altstadt. Daraus sollen sich Hinweise zur künftigen Bebauung des Rings ableiten lassen.

Der erste Zwiebelring ist der Graben. Früher weitgehend ein Grünraum – in den im Norden vereinzelte Villen gesetzt waren – ist das Grün des Grabens bis auf den Umschwung der Kirche und die Gärten der südlichsten Altstadtzeile verschwunden. Nördlich der Altstadt ist der Raum zwischen den Villen mit Bauten und Infrastrukturen aufgefüllt. Die Bebauung des nächsten Zwiebelrings war nie einheitlich. Während die Aavorstadt den Stadtausgang nach Süden seit dem frühen 19. Jahrhundert als geschlossene Bebauung bildete, waren Einzelbauten, oft allseitig von Gärten umgeben, der vorherrschende Bebauungstyp im Norden und Osten der Altstadt.

Das Team Liechti Graf Zumsteg weist das Erlengut dem zweiten Zwiebelring zu und wählt für dessen Verdichtung nicht den historischen Typ des Einzelbaus, sondern die geschlossene Bauweise. Vorgeschlagen wird ein einziger und recht tiefer Baukörper. Im Schwarzplan ist er als eine liegende L-Form, beide Enden verdickt und als Köpfe gegen Süden bzw. Osten ausgebildet, dargestellt. Der breite Kopfbau auf der Parzelle der Hypothekbank – im ersten Workshop noch siebengeschossig und allzu dominant, ja erdrückend gegenüber der benachbarten Kirche – ist nun reduziert auf 5 Geschosse und soll als Vis-à-vis zum KV-Schulhaus mit diesem einen Raum aufspannen. Der Kopfbau am anderen Ende fasst zusammen mit dem abgewinkelten kurzen Stück der L-Figur die nordöstliche Ecke des Gertrud-Villiger-Platzes. Bis auf den fünfgeschossigen Kopfbau im Westen ist das Gebäude viergeschossig und in drei Abschnitte gegliedert, die, der Topografie folgend, zueinander leicht höhenversetzt sind. Mit der Gliederung der Volumetrie geht die Absicht einher, die Fassaden der einzelnen Abschnitte unterschiedlich zu gestalten, gegebenenfalls auch von unterschiedlichen Archi-

tekten, um Monotonie und Grösse des Baukörpers zu brechen. Trotz der Höhenreduktion und Gliederung wirkt das Gebäude in Abmessung und Typologie an diesem Ort als Fremdkörper. Es stellt nicht nur einen eigentlichen Massstabssprung dar, sondern schottet, einer undurchdringlichen Barriere gleich, das dahinterliegende Quartier geradezu ab.

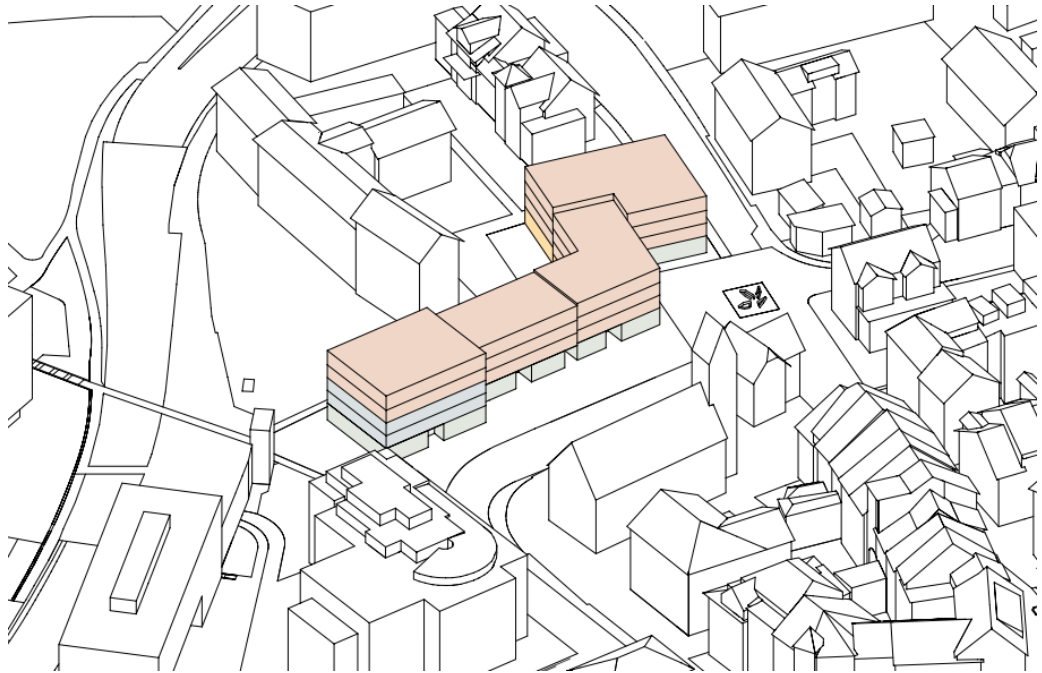


Abbildung 16: Perspektive Areal Erlengut
(Quelle: LGZ Architekten)

Nutzung

Die Nutzungsverteilung sieht im Erdgeschoss gegen die Poststrasse bzw. den Gertrud-Villiger-Platz neben den Hauszugängen durchgehend Verkaufsnutzungen vor. Dienstleistungen finden sich in zwei Geschossen des westlichen Kopfbaus. Der Rest ist dem Wohnen gewidmet. Die gewählte Grunddisposition kommt den Nutzungsvorstellungen der Grundeigentümer durchaus entgegen, können doch grössere zusammenhängende Flächen als Verkaufs- oder Dienstleistungseinheiten angeboten werden. Je zwei bis drei Etagenwohnungen sind um die Erschliessungskerne gruppiert. Die Entwicklung der Grundrisse ist angesichts der beträchtlichen Gebäudetiefe und der Ecksituationen anspruchsvoll (Belichtung, gegenseitige Einsicht).

Das Gebäude hat eine klare Vorderseite. Konsequenterweise sind denn auch alle Hauseingänge auf die Poststrasse bzw. die Niederlenzerstrasse orientiert. Die Verkaufsnutzungen haben direkte Zugänge von der Poststrasse bzw. vom Gertrud-Villiger-Platz. Ein schmaler eingeschossiger Durchgang führt von der Poststrasse zum schattigen Freiraum auf der Rückseite des Hauses.

Vom wirtschaftlichen Standpunkt aus ist das Projekt sehr interessant, allerdings wirkt es an diesem Standort in der Nähe zur Altstadt und Kirche etwas massig.

Freiraum

Das Areal Erlengut wird um eine zusammenhängende Grossform ergänzt, die den öffentlichen Strassenraum und die rückwärtige Grünfläche klar voneinander trennt. Die schattigen, rückwärtigen Freiräume sind für eine private oder gemeinschaftliche Gartennutzung wenig geeignet. Die das Gebäude zur Strasse hin säumende Baumreihe bildet ein angemessenes Vis-à-vis zum bestehenden Kirchpark. Das Bauvolumen ergänzt auch die räumliche Fassung des Gertrud-Villiger-Platzes.

Parkierung

Die Parkierung mit einer diskreten Ein- und Ausfahrt im Gebäude von der Niederlenzerstrasse her ist auf zwei Geschossen angeordnet und bietet Platz für 103 öffentliche Plätze im 1. und 88 private Parkplätze im 2. Untergeschoss (UG). Vor dem Haus an der Poststrasse befinden sich zudem 8 Besucherparkplätze, die den Gewerbe- und Verkaufsnutzungen zugutekommen.

3.3.2 Areal Erlengut: Team Thomas K. Keller



Abbildung 17: Situation Areal Erlengut
(Quelle: Thomas K. Keller Architekten)

Städtebau und Architektur

Beim ersten Workshop wollten sich die Projektverfasser noch nicht auf eine Lösung festlegen, sondern zeigten nach eingehender Analyse der Stadtentwicklung drei mögliche Strategien für den Umgang mit den drei unterschiedlichen Arealen auf. Die drei Szenarien bekamen griffige Bezeichnungen («Grossstadt(t)räume am Verkehrsfluss», «Verlandschaftlichte Autostadt» und «Architektur der Kunstbauten») und wurden jeweils auf alle drei Areale angewendet. Immer gingen die Autoren von der Idee aus, Stadtbausteine mit einer spezifischen Identität herzustellen. Beim Erlengut resultierten drei sehr unterschiedliche Bebauungsmuster: beim Szenario «Grossstadt(t)räume» folgerichtig eine Grossform aus zwei zusammengeschobenen Höfen; beim Szenario «Verlandschaftlichte Autostadt» Stadtvillen im Grün; und – am wenigsten zwingend – beim Szenario «Architektur der Kunstbauten» zwei einander zugekehrte, verschobene Winkelbauten. Der Ansatz war also eher der eines Machers, der mit der spielerischen Setzung von Baukörpern die Sinnhaftigkeit der Szenarien auslotet, als eine zwingende Deduktion aus den historischen Entwicklungen und Gegebenheiten. So standen die drei Szenarien denn auch gleichwertig nebeneinander, und das Szenario «Verlandschaftlichte Autostadt» mit seinen Stadtvillen wurde vom Projektverfasser als plausible Strategie für den zweiten Workshop weiterverfolgt und vertieft.

Die Bezeichnung Villa stand ursprünglich für ein vornehmes Haus auf dem Lande. Eine Villa gilt als Ausdruck repräsentativer Wohnkultur und verfeinerter Lebensart, der Ausdruck ist entsprechend positiv besetzt ... In jüngerer Zeit wird die Bezeichnung Stadtvilla auch für freistehende Mehrfamilienhäuser mit gehobener Ausstattung verwandt. (Quelle: Wikipedia) Um Letzteres geht es im vorliegenden Projektvorschlag. Den Massstabssprung von der Villa zur Stadtvilla verdeutlicht der Ersatz des Hauses auf der Parzelle der Hypothekbank, wo sich der Fussabdruck verdoppelt und das Gebäude von zwei auf vier Geschosse anwächst.

Vier Stadtvillen mit Firstrichtung Nord-Süd sind auf den grünen, von einer Hecke gesäumten Grund des Areals gesetzt. Mit dieser städtebaulichen Setzung wird die historische Bebauungstypologie der nördlichen Vorstadt auf spielerische Art aufgenommen und interpretiert und eine räumliche Durchlässigkeit zum dahinterliegenden Quartier ermöglicht. Drei der Stadtvillen stehen in einer Reihe an der Poststrasse etwas zurückversetzt hinter einem schmalen Vorgartenbereich. Die östlichste dieser drei Stadtvillen steht traufständig direkt am Gertrud-Villiger-Platz und gibt diesem zusammen mit der Firstseite der vierten, nach Norden versetzten Stadtvilla an der Niederlenzerstrasse eine kräftige räumliche Fassung.

Die Stadtvillen sind in der Höhe unterschiedlich – viergeschossig die beiden äusseren, fünfgeschossig die beiden mittleren – und weisen auch je unterschiedliche Dachformen und Fassaden auf.

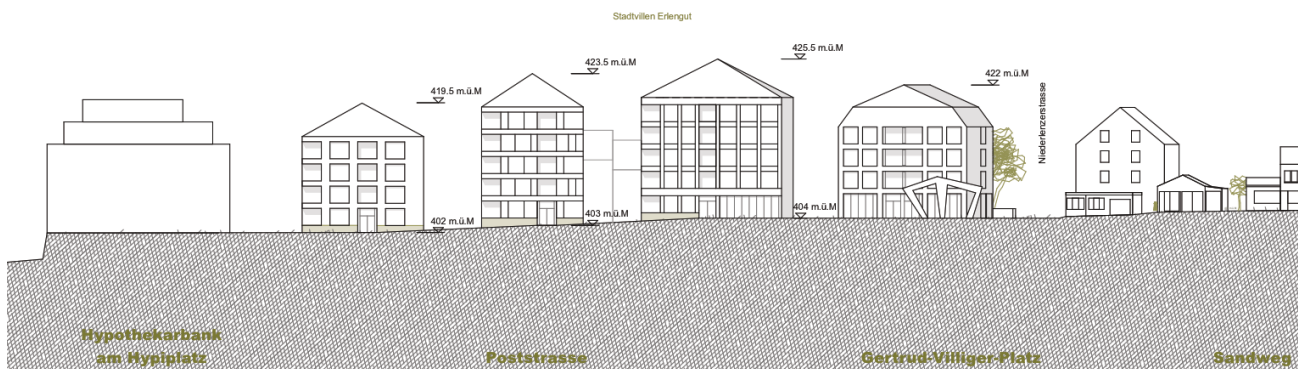


Abbildung 18: Ansicht von Poststrasse und Gertrud-Villiger-Platz nach Norden (Quelle: Thomas K. Keller Architekten)

Nutzung

Der individuelle Ausdruck der vier Häuser ist Konzept und erlaubt ein differenziertes Eingehen auf die spezifische ortsbauliche Situation und die unterschiedliche Nutzung der Häuser. Retailfläche wird nur im Erdgeschoss direkt am Gertrud-Villiger-Platz angeboten, die übrige Fläche dient dem Wohnen, wobei Gewerbenutzung (z. B. Büros, Arztpraxen etc.) anstelle von Wohnungen denkbar wäre, sei es geschossweise mit je ca. 300 m² oder ein ganzes Gebäude umfassend.

Das Projekt mit den vier Stadtvillen macht die Bebauung sehr durchlässig und locker. Es bewirkt aber auch eine Zerstückelung insbesondere der Gewerbeflächen. In den Wohngeschossen können pro Geschoss teilweise nur zwei Wohnungen gebaut werden. Dies erschwert eine wirtschaftliche Bebauung des Areals.

Das mittlere Gebäude an der Poststrasse steht extrem nah an den Nachbargebäuden und ist sehr schmal.

Freiraum

Im Areal Erlengut werden die bestehenden Typologien auch im Aussenraum aufgegriffen. Das Thema des durchgrünten Villenquartiers mit Haus, Vorgarten und Garten setzt sich in erhöhter Dichte, doch ähnlicher Körnung fort und erhält mit den privaten und gemeinschaftlichen Aussenräumen die Breite des typologischen Spektrums im Zentrum Lenzburgs. Das neue Gebäudeensemble und die Hecken der Vorgärten fassen und stärken den Gertrud-Villiger-Platz.

Parkierung

Die Parkplätze sind in zwei Untergeschossen mit 77 bzw. 70 Parkfeldern angeordnet. Die Einfahrt erfolgt im Gebäude an der Niederlenzerstrasse. 7 Besucherparkplätze

finden sich nördlich des Gebäudes an der Niederlenzerstrasse und damit in nächster Nähe zu Läden, Cafés und dergleichen am Gertrud-Villiger-Platz.

3.3.3 Areal Erlengut: Team Salewski & Kretz



Abbildung 19: Situation Areal Erlengut
(Quelle: Salewski & Kretz Architekten)

Städtebau und Architektur

Weniger die bauliche Entwicklungsgeschichte Lenzburgs steht bei diesem Team im Fokus der Analyse. Vielmehr sind es die Infrastrukturen, Industrie und Verkehr, die aus Sicht der Verfasser zu Trennwirkungen, Ambivalenz, Isolation und zu beeinträchtigter Lesbarkeit des Orts geführt haben. Das Team sieht die Ringzone als Schlüsselraum und Potenzial für die weitere Entwicklung Lenzburgs und entwickelt dafür ein Leitbild. Demzufolge sind auf dem Areal Erlengut die offene Bauweise (im Gegensatz zur geschlossenen Bauweise der Altstadt), die Formulierung von Plätzen als Scharniere zwischen Altstadt und Ringzone sowie die Durchwegung von zentraler Bedeutung.

Attraktives Stadtwohnen soll hier angeboten werden. Ergänzende Bausteine werden behutsam in die feinkörnige Umgebung eingepasst. Zur Poststrasse und zum Gertrud-Villiger-Platz sind dies Punktbauten von unterschiedlicher Grösse mit Walmdächern von unterschiedlicher Firstrichtung. Der Ersatzbau auf der Parzelle der Hypothekbank ist fünfgeschossig, die übrigen Punktbauten sind viergeschossig. Ein dreigeschossiger Anbau verbindet das mittlere der drei Häuser an der Poststrasse mit der bestehenden Wohnzeile, deren geschlossene, fensterlose Stirnseite auf einen Anbau fast zu warten scheint. Der nördliche Kopfbau am Gertrud-Villiger-Platz erhält einen dreigeschossigen Anbau an der Niederlenzerstrasse. In den rückwärtigen Hofraum ist eine schmale dreigeschossige Zeile mit vier Reiheneinfamilienhäusern gesetzt. Die Bebauung ist dicht, aber differenziert in Höhe und Bautiefe und verspricht dank der spannenden, von einem feinen Wegnetz durchwirkten Aussenräume eine hohe Aufenthaltsqualität. Das Team schaut über den Rand der Parzellen hinweg und schlägt am Gertrud-Villiger-Platz eine mögliche Ergänzung der offenen Nordost-Ecke vor. Der Gertrud-Villiger-Platz soll als Scharnier zwischen Altstadt und Ringzone gestärkt und in den Ecken mit Bäumen, z. B. Platanen akzentuiert werden. Die Skulptur *Karussell*

von Gillian White, heute als Kreiselmitte fungierend, wird vom Gertrud-Villiger-Platz in den neu vorgeschlagenen, westlich ans Erlengut angrenzenden Grünraum transferiert, der die Bahnhofstrasse über die Einhausung der Kernumfahrung hinweg mit dem Villeroy & Boch-Gelände verbindet.



Abbildung 20: Nutzungsverteilung
Erdgeschoss (grün/Gewerbe, blau/Wohnen,
rot/Shops, Quelle: Salewski & Kretz
Architekten)

Nutzung

Die Nutzungsverteilung zeigt die Flexibilität der städtebaulichen Disposition. Der Wohnungsmix kann angepasst werden von 0 bis 10 Reiheneinfamilienhäusern – eine attraktive und durchaus gesuchte Wohnform, die modernes, zeitgemässes Wohnen in fussläufiger Distanz zur Altstadt anbietet. Umgekehrt kann überall Etagenwohnen angeboten werden, sollte der Markt dies verlangen. Auch bei den Dienstleistungen sind Varianten dargestellt, die von der Anordnung von Dienstleistungen im Erdgeschoss sämtlicher Gebäude an Poststrasse und Gertrud-Villiger-Platz bis zur Konzentration in einem Gebäude reichen. Der Ersatzbau auf dem Grundstück der Hypothekarbank ist durchwegs als Schulungsgebäude für die Bank konzipiert.

Das Projekt sieht eine sehr städtische, dichte Bebauung vor. Allerdings stellt sich die Frage, ob das für Lenzburg nicht zu städtisch ist und damit die Verkäuflichkeit/Vermietbarkeit beeinträchtigt wird. Die Gebäude stehen sehr nahe beieinander. Die ausreichende Besonnung einiger Wohnungen wird infrage gestellt.

Freiraum

Der Gertrud-Villiger-Platz bildet das Entrée zum Areal Erlengut. Das Freistellen der Platzmitte und die Platzfassung mit Bäumen schaffen eine stimmige Eingangssituation ins Quartier wie auch in die Altstadt. Die feinmaschige Durchwegung des Quartiers ist plausibel, ebenso das Aussenraumkonzept, das teilweise auch private Gartenzonen zulässt. Im Gegenzug wird der öffentliche Park bei der Überdeckung der Umfahrungsstrasse erweitert. Durch Aufschüttungen entsteht eine interessante Anbindung an die Bahnhofstrasse. Die Ringzone wird zu einem kleinen, von Kunst durchsetzten Arboretum – dem «Baum- und Kunstgarten».

Die neue Lesung des Orts führt zu einem sehr interessanten Freiraumkonzept, das überraschende Freiraumtypologien generiert und erlebbar macht – andererseits aber teils problematische Erdschüttungen erfordert.

Parkierung

Bei diesem Projektvorschlag fehlt die Darstellung der Parkierung im Plan. Laut Tabellen werden 139 unterirdische und 3 oberirdische Parkplätze angeboten. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt in einer Rampe ab der Niederlenzerstrasse, nicht im Gebäude und ohne ausreichenden Vorbereich für Rückstau und Ausfahrt. Letzteres gilt auch für die 3 Besucherparkplätze an der Niederlenzerstrasse.

4 Synthese und Erkenntnisse

4.1 Synthese Areal Mülimärt:

4.1.1 Erkenntnisse und Empfehlungen

Allgemein

- Das Begleitgremium hat das Projekt vom Team Thomas K. Keller als Grundlage für die Syntheseerarbeitung der Testplanungsergebnisse empfohlen.
- Alle Teams haben in ihren Beiträgen ein Sockelgeschoss vorgeschlagen, welches sich neu auf dem Niveau der Bachstrasse befindet. Diese Strategie hat das Potenzial, die Bachstrasse aufzuwerten und ihr den heute bestehenden Hinterhofcharakter zu nehmen. Zudem können gut zugängliche und mit Tageslicht versorgte Nutzflächen erstellt werden. Eine Um- und Weiternutzung der bestehenden Strukturen der Tiefgarage erschwert die Nutzung als Sockelgeschoss entlang der Bachstrasse z. B. für die Retailflächen der Migros. Alle Teams haben daher den Abriss der bestehenden, offen gestalteten Tiefgarage vorschlagen, deren Kundenparkplätze von der Bachstrasse einsehbar sind, die sich aber in einer Art Souterrain-Situation unter dem Niveau der Bachstrasse befindet.
- Um den Totalabriss der Bestandsbauten auf dem Areal zu rechtfertigen, gehen die Eigentümer von einer sehr hohen städtebaulichen Dichte (Ausnützungsziffer (AZ) ca. 2.4) aus. Diese Vorgabe wurde nur vom Team Thomas K. Keller annähernd erreicht (AZ Projektbeitrag ca. 2.2). Zudem vermochte der Projektbeitrag das Begleitgremium am stärksten von seiner architektonischen und städtebaulichen Qualität zu überzeugen.

Städtebau und Architektur

- Der nördliche Arealbereich (Baufeld A) wird mit einem grossen Bauvolumen besetzt, um zum einen an der Kreuzung Bahnhofstrasse/Kerntangente einen städtebaulichen Schwerpunkt zu setzen und zum anderen die (unerwünschte) städtebauliche Präsenz des sogenannten «Schneeflöcklihauses» abzumindern.
- Zu einer Stärkung der Adressbildung entlang der Bahnhofstrasse trägt die dortige Positionierung des Haupteingangs bei.
- An der Kreuzung Seetalplatz/Bahnhofstrasse wird im Baufeld A eine Fassadenlinie eingeführt, um den städtebaulichen Schwerpunkt an diesem Ort sicherzustellen bzw. um die Bahnhofstrasse räumlich zu fassen.
- Fassadenlinien haben eine strassen- bzw. platzraumbildende Funktion, d. h. die Gebäudefluchten kommen mehrheitlich auf der Fassadenlinie zu stehen.
- Um das Grossvolumen in das kleinteilige bauliche Umfeld entlang des Aabachraums («Kleinvenedig»), der Aavorstadt und in der Nähe zum Altstadt kern angemessen einzupassen, soll das Bauvolumen mittels Höhenstaffelung, dem Vor- und Zurückspringen von Bauteilen sowie einer Fassadengestaltung mit eindeutiger Sockelausbildung (entlang Bachstrasse) in seiner Grösse zurückgenommen werden.
- Eine grosse Terrasse, die das Erdgeschoss auf der Ebene Bahnhofstrasse im Baufeld A zur Bachstrasse hin öffnet, unterstützt die geforderte volumetrische Gliederung der Grossform.
- Die kleinteilige und dichte Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung im südlichen Arealbereich (Baufeld B) zeichnet sich durch ein vielfältiges Wege- und Gassensystem aus. Dementsprechend ist explizit keine Grossform vorgesehen.

Für eine gute Einpassung in das bestehende städtische Umfeld der Aavorstadt und dem Altstadtzentrum soll die dichte Bebauung in kleinere Bauvolumen mit unterschiedlichen Höhen gegliedert werden.

- Das Richtprojekt von Thomas K. Keller für das Baufeld B lässt sich nicht eindeutig einer spezifischen städtebaulichen Typologie (z. B. geschlossene Bauweise, Punktbauten, Zeilenbauten etc.) zuordnen. Einerseits definieren präzise gesetzte Baukörper Räume wie die Bachstrasse, den Schulhausweg und die beiden neuen Gassen in Nord-Süd-Richtung («Unterstrasse» und «Obere Unterstadt»), die so entstehenden Blockränder sind jedoch durchlässig und nicht vollständig geschlossen. Es entsteht somit ein Hybrid aus geschlossener Bauweise und Zeilenbebauung.
- Bei der Festlegung der Gassenbreiten und Gebäudeabstände im Baufeld B sind die wohnhygienischen Anforderungen wie eine ausreichende Besonnung der Wohnungen zu berücksichtigen.
- Die architektonisch und volumetrisch verschiedenartig gestalteten Gebäude in den Baufeldern A und B werden durch ein einheitlich gestaltetes Sockelgeschoss entlang der Bachstrasse zusammengefasst, durch den Schulhausweg jedoch unterbrochen.

Dichte

- Mit dem Projekt von Thomas K. Keller Architekten wurde auf dem Areal gesamthaft eine bauliche Dichte mit einer AZ von rund 2.2 ausgewiesen. Dies ergibt eine oberirdische Geschossfläche (GF) gemäss SIA 416 von rund 31'500 m² (einschliesslich GF im Sockelgeschoss Bachstrasse, ohne GF Erschliessung und Tiefgarage).
- Die effektiv mögliche und bewilligungsfähige bauliche Dichte wird ausgehend von dieser Grundlage mit dem nachgängigen Studienauftrag festgelegt.

Sockelgeschoss entlang Bachstrasse

- Das Sockelgeschoss befindet sich im 1. UG unter dem Niveau der Bahnhofstrasse. Es öffnet sich zur Bachstrasse und liegt rückwärtig aufgrund des ansteigenden Terrains im Erdbereich. Es verfügt über eine prägnante Gestaltung, die sich klar von der Fassadengestaltung der oberen Geschosse abhebt. Die Gestaltung orientiert sich am Charakter einer Ufermauer (Flussmauer). Sie kann daher bei einer guten Gliederung auch geschlossen sein (keine Glasfenster).
- Eine einheitliche Gestaltung des Sockelgeschosses entlang der Bachstrasse fasst die Baufelder A und B zusammen. Um die gewünschte einheitliche Gestaltung des Sockelgeschosses in den Baufeldern A und B entlang der Bachstrasse zu erlangen und deren Setzung klar zu definieren, wird in beiden Baufeldern eine Fassadenlinie eingeführt.

Gebäudehöhen und Dachausbildung

- Angemessene Gebäudehöhen sollen sowohl die gewünschte Präsenz der Neubauten stärken als auch eine ausreichende Nutzungsmasse zulassen.
 - Eine Staffelung der Bauvolumen in die Höhe trägt zur geforderten Einpassung der Neubauten in das städtebaulich sensible Umfeld bei.
 - Beim Projekt des Teams um Thomas K. Keller liegen das Niveau Schulhausweg und der Haupteingang an der Bahnhofstrasse bei 398.50 m ü. M. Diese Höhe ist als Richthöhe zu betrachten.
 - Im Baufeld A kann eine Grossform mit bis zu fünf Geschossen zuzüglich Sockelgeschoss Bachstrasse erstellt werden. Die Richthöhe beträgt 415.50 m ü. M. (Höhe Attika bei Flachdach bzw. Traufhöhe beim Schrägdach).
-

- Im Baufeld B werden mehrere, im Vergleich zum Baufeld A kleinteilige Bauvolumen erstellt. Es sind maximal fünf Geschosse zuzüglich Sockelgeschoss Bachstrasse zulässig. Die Richthöhe beträgt 414.50 m ü. M.
- Aufgrund der neuen Gebäudehöhen sind sämtliche Dachfassaden gut vom Schlosshügel einsehbar. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich gut in die bestehende Dachlandschaft einpassen, z. B. durch Schrägdächer. Bei einem Flachdach kann dies z. B. eine Ziegelschrotdeckung sein.
- Gemäss rechtskräftiger BauO beträgt die zulässige Gebäudehöhe in der Ringzone 14.50 m.

Denkmalpflege und Ortsbildschutz

- Insbesondere die Vorgaben zur Dachausbildung und den genannten Richthöhen der Gebäude gelten vorbehaltlich der kantonalen Prüfung durch die Denkmalpflege in Bezug auf die Einhaltung des Umgebungsschutzes der Denkmalschutzobjekte (z. B. KV-Schulhaus).
- Vorbehalten bleibt zudem die kantonale Prüfung durch die Abteilung Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung in Bezug auf die Einhaltung des Ortsbildschutzes durch die Lage des Areals Mülimärt innerhalb des geschützten Ortsbildperimeters von Lenzburg (ISOS).

Schulhausweg

- Der Schulhausweg bleibt als wichtige Wegverbindung für den Langsamverkehr in Ost-West-Richtung auch mit einer neuen Bebauung bestehen. Gut gestaltete und breite Treppenanlagen, die zum Aufenthalt einladen, führen auf den Schulhausweg, welcher sich auf dem Sockelgeschoss auf dem Niveau der Bahnhofstrasse befindet.
- Der Schulhausweg soll in seiner Grösse (Breite), Wegführung und Gestaltung den Anforderungen an eine öffentliche Langsamverkehrsverbindung gerecht werden.
- Der Schulhausweg ist barrierefrei gebaut.

Freiraum und Langsamverkehr

- Die Dichte der Bebauung hat begrenzte Freiraumflächen zur Folge. Umso wichtiger ist es, diese klar in öffentliche und private Bereiche zu zonieren und ihrer Nutzung entsprechend zu gestalten. Sogenannte «Restflächen» bzw. «Abstandsgrün» sollen vermieden werden.
- Das vielfältige Wege- und Gassensystem fördert den Langsamverkehr und definiert das öffentlich zugängliche Wegenetz. Zwei neue Wegachsen in Süd-Nord-Richtung verbinden die Aavorstadt mit der Bahnhofstrasse. Durch die verbesserte fussläufige Erreichbarkeit der Bahnhofstrasse wird diese in ihrer Funktion als Einkaufs- und Dienstleistungsstrasse gestärkt.
- Die Bachstrasse und der Schulhausweg sind für den Langsamverkehr vorgesehen und entsprechend zu gestalten. Sie konkurrenzieren jedoch nicht durch eine übermässige Anordnung von Gewerberäumen die Bahnhofstrasse als zentrale und publikumsorientierte Achse.
- Die Attraktivität des Schulhauswegs für den Langsamverkehr wird durch eine Abfolge von Platzräumen mit komplementären Qualitäten gestärkt. Er verbindet den nahen, landschaftlich geprägten Aabachraum mit der Altstadt. Zwischen den Baufelder A und B entsteht ein neuer Quartierplatz nördlich des Schulhauswegs.
- Der sogenannte «Hünerwadel-Platz» vor dem KV-Schulhaus, südlich vom Schulhausweg gelegen, ist von einer Bebauung frei zu halten (und befindet sich zudem nicht im Perimeter des Areals).

Nutzungsanordnung und Adressbildung

- Die Bahnhofstrasse soll als zentrale Achse (gemäss RES) gestärkt werden. Die Adressbildung findet an der Bahnhofstrasse statt. Dort befindet sich der Hauptzugang zum Baufeld A.
- Die Kreuzung Bahnhofstrasse/Seetalplatz ist ein stark befahrener Verkehrsknotenpunkt mit erheblichen Lärmemissionen. Im nördlichen Kopfbau entlang der Bahnhofstrasse im Baufeld A ist aus Lärmschutzgründen kein Wohnen vorgesehen. Es sind ausschliesslich Nutzungen für Retail, Gewerbe/Dienstleistungen anzuordnen.
- Auf der Ebene Bahnhofstrasse ist das Migros-Restaurant angeordnet. Mittels einer grosszügigen Terrasse öffnet sich dieses zur Bachstrasse bzw. «Kleinvenedig» und unterstützt die Gliederungsmöglichkeiten des Bauvolumens.
- Die Retailflächen Migros haben einen grossflächigen Nutzungsbedarf. Die Anordnung der Retailflächen Migros im 1. UG (Sockelgeschoss auf der Ebene Bachstrasse) ermöglichen eine funktionale Nutzung, da sich der grosse Flächenbedarf auf die ganze Parzellenlänge (Nord-Süd) unterhalb des Schulhauswegs erstrecken kann und vor allem im östlichen Bereich über kein Tageslicht verfügt.
- Die nicht zwingend auf Tageslicht angewiesene Retailnutzung ermöglicht eine grosse Freiheit in der architektonischen Gestaltung des Sockelgeschosses, welche die Erscheinung einer klar formulierten Geländekante wie z. B. eine Flussmauer anstrebt.
- Entlang der Bachstrasse sind keine öffentlichen Nutzungen vorgesehen, die eine starke Fussgängerfrequenz bedingen. Gleichwohl befindet sich dort ein gut gestalteter Eingang für die dahinterliegende Nutzung (Retail Migros).
- Es sollen vielfältige Wohnungstypologien angeboten werden. Die angestrebten unterschiedlichen Bautypologien in den Baufeldern A und B unterstützen dieses Ziel
- Im Baufeld A werden über dem Erdgeschoss, das wie das Sockelgeschoss für Retail- und Gewerbe-/Dienstleistungsnutzungen vorgesehen ist, Wohnungen angeordnet.
- Die hybride Bebauungstypologie aus geschlossener Bauweise und Zeilenbebauung im Baufeld B fördert einen vielfältigen Wohnungs- und nicht lärmintensiven Gewerbe/Dienstleistungsmix. Es können z. B. Klein- und Grosswohnungen in Kombination mit gewerblich genutzten Ateliers und Studios angeboten werden. Die Strukturen dieser Bautypologie lassen eine flexible Reaktion auch auf sich in Zukunft verändernde Nutzungsansprüche zu.

Anlieferung Migros

- Die bestehende und favorisierte Anlieferungssituation in der Bachstrasse via Aa-vorstadt wird den funktionalen Anforderungen an die Anlieferung aus Nutzersicht gerecht. Um den Altstadt kern mit der bestehenden Anlieferungssituation vom Anlieferungsverkehr zu entlasten, soll ein Linksabbiegen von der Aa-vorstadt in die Bachstrasse geprüft werden. Somit könnte allenfalls der Anlieferungsverkehr der Migros über die Kerntangente geführt werden.
 - Eine mögliche Anpassung des Verkehrsregimes soll mit den kantonalen Stellen abgeklärt werden.
 - Alternativ wäre auch eine Anlieferung über die Bahnhofstrasse möglich, was jedoch aus Nutzersicht für die Logistik im Erdgeschoss auf Niveau Bahnhofstrasse nicht optimal ist.
-

Tiefgarage und Zufahrt

- Über die «Schneckenzufahrt» am Hypobankplatz können auch die neu zu erstellenden Tiefgaragenparkplätze erschlossen werden. Aufgrund der hohen Anzahl der Parkplätze für Kunden, Besucher und Anwohner wird eine weitere Zufahrt im südlichen Arealbereich, die von der Aavorstadt erschlossen ist, empfohlen.
- Bei der weiteren Planung des Areals Mülimärt ist zu beachten, dass eine grundbuchrechtlich gesicherte, unterirdische Erschliessung der Nachbarparzelle 495 an der Bachstrasse zu berücksichtigen ist.

Freiraum Seetalplatz

- Die Auseinandersetzung der Teams mit der Kreuzung Bahnhofstrasse/Kerntangente hat gezeigt, dass der Seetalplatz in erster Linie ein funktionaler Verkehrsknotenpunkt ist, der kaum Aufenthaltsqualität hat und angesichts des eingeschränkten Spielraums hinsichtlich betrieblicher und gestalterischer Massnahmen wenig zu einer siedlungsgerechten Platzsituation beitragen kann. Die Ansprüche des Langsamverkehrs an eine einladende Gestaltung lassen sich jedoch unter dem Knotenpunkt auf Ebene des Aabaches/Bachstrasse realisieren.
- Die Langsamverkehrsachse Bachstrasse wird durch die Einbindung in ein durchgängiges Wegenetz entlang des Aabachraums aufgewertet. Dazu soll im Aabach ein Steg für Fussgänger und Veloverkehr installiert werden, der eine durchgängige Wegführung entlang des Aabachs unterhalb des Verkehrsknotens Bahnhofstrasse/Kerntangente ermöglicht. Die Lage des Stegs und Adressbildung seines «Ankunftsorts» nördlich der Kerntangente ist zu präzisieren.
- Es wird in Erwägung gezogen, die momentan gestalterisch unbefriedigende Fussgängerführung unterhalb der Kreuzung, welche das Areal Mülimärt mit der Parzelle U. Häusermann bzw. Villeroy & Boch verbindet, zu schliessen (zuzuschütten). Dieser Entscheid ist abhängig von der weiteren Projektentwicklungen und nur mit einem adäquaten Ersatz / einer adäquaten Alternative möglich.

Syntheseskizze

Areal Mülimärt

Syntheseskizze vom Begleitgremium genehmigt / 26.07.2017



Legende

- | | |
|--|--|
| Baufeld A | Platz vor KV-Schulhaus ("Hünerwadelplatz") |
| Baufeld B | Abklärung Linksabbiegen von Aavorstadt |
| architektonisch einheitlich gestaltetes Sockelgeschoss | bestehende unterirdische Dienstbarkeit |
| Fassadenlinie | öffentl. Nutzung EG (im OG ausschliesslich Gewerbe, Dienstleistung, Verkauf) |
| Anlieferung Migros | Option: Umgestaltung Kreuzung (zuschütten Unterführung) |
| Anlieferung Migros (alternativ) | Langsamverkehrsverbindung (befahrbar nur für Feuerwehr und Zügelwagen) |
| Haupteingang Migros | quartiersinterne Durchlässigkeit (Fussweg) |
| Eingang Migros | Steg in Aabach, neue Langsamverkehrsverbindung |
| Terrasse im EG mit Öffnung zur Bachstrasse | Schulhausweg auf dem Sockelgeschoss (behindertengerecht) |
| Gebäudekubatur, Richtprojekt Thomas K. Keller | Erschliessung TG ("Schnecke") |
| Quartiersplatz | Parzellenbegrenzung |

4.1.2 Empfehlung weiteres Vorgehen

- Die Migros-Pensionskasse (MPK) hat im Dialog mit der Stadt Lenzburg im Vorfeld der Testplanung vereinbart, im Anschluss an das Verfahren einen Studienauftrag zur Erlangung eines baufähigen Projekts durchzuführen.
- Die Ergebnisse der Testplanung bilden die Grundlage für den Studienauftrag.
- Um das im Rahmen dieser Testplanung erlangte Wissen und die Erkenntnisse für die weiteren Planungen auf dem Areal Mülimärt zu nutzen, wird aus den Mitgliedern des Begleitgremiums ein Ausschuss gebildet, welcher in der Jury für den anstehenden Studienauftrag vertreten ist.
- Die Teilnahme an diesem Testplanungsverfahren ist kein grundsätzliches Ausschlusskriterium im Sinne der Vorbefassung für weitere Planungsverfahren (Wettbewerbsverfahren o. ä.) auf dem Planungsgebiet.
- Der Gestaltungsplan wird auf der Grundlage der Erkenntnisse der Testplanung und des noch durchzuführenden Studienauftrages erstellt.

4.2 Erkenntnisse Areal Villeroy & Boch

4.2.1 Vorbemerkung

- Die Testplanung für das Areal Villeroy & Boch hatte anfänglich primär zum Ziel, die baulichen Entwicklungspotenziale an dem städtebaulich schwierigen Standort (Insellage zwischen Kernumfahrung, Bahntrasse und Aabach) auszuloten. Die Nutzungsart wurde bewusst offen gelassen; d. h. auch die Frage, ob das bestehende Outlet von Villeroy & Boch in Zukunft weiterhin an diesem Standort betrieben werden soll (vgl. Programm Testplanung S. 22-25). Zudem sollte in der Projektbearbeitung das Magazinegebäude des alten und nicht mehr vorhandenen Stadtbahnhofs, welchem ein hoher Situations- und Identifikationswert zugewiesen wurde, in der Planung berücksichtigt werden. Dieser Aufgabenstellung folgend präsentierten die Teams am ersten Workshop sehr unterschiedliche Konzeptansätze:
 - Liechti Graf Zumsteg: Projektvorschlag mit einer relativ flachen, teppichartigen Struktur unter Einbezug des Magazin-Bestandsgebäudes
 - Salewski & Kretz: Projektvorschlag «grüner Gewerbehof» in typologischer Analogie zum Magazin-Bestandsgebäude
 - Thomas K. Keller Architekten: Projektvorschlag mit Ausscheidung zweier Baufelder entsprechend den Parzellen Häusermann und Villeroy & Boch, Schaffung einer klaren Stadtkante zum Aabachraum in Analogie zu einer «Flussmauer»
- Im Programm der Testplanung wurde darauf hingewiesen, dass der Bestandsbau auf der Parzelle Häusermann in einen Überbauungsvorschlag zu integrieren sei. Diesen Wunsch berücksichtigten die Teams in ihren Projektvorschlägen nicht.
- Mit den Empfehlungen des Begleitgremiums auf Grundlage der Teampräsentationen aus dem ersten Workshop sollten die Teams in der Weiterbearbeitung v. a. auf die Adressbildung und eine bessere Erschliessung des Areals sowohl für Fussgänger als auch für den motorisierten Individualverkehr fokussieren.
- Zum Schlussworkshop der Teambeiträge wurden die Projekte auf Grundlage der Empfehlungen des Begleitgremiums weiterbearbeitet. Dabei zeigte sich, dass der Parzelle von Villeroy & Boch gerade in Bezug auf die Adressbildung und Erschliessung aufgrund der gegebenen ortsbaulichen Situation Entwicklungsgrenzen gesetzt sind.
- Auf die Erkenntnisse in Bezug auf die Entwicklungsgrenzen, aber auch Entwicklungspotenziale wird im Nachfolgenden näher eingegangen.
- Eine unabhängige Entwicklung der Areale Villeroy & Boch und Häusermann war Voraussetzung für die Testplanung und die Erweiterung des Planungssperimeters. Um bei der Erschliessung des Areals Villeroy & Boch über die bestehende Ein- und Ausfahrt Häusermann von der Bahnhofstrasse Synergien zu nutzen, strebte Villeroy & Boch eine gemeinsame Entwicklung der beiden Areale an (siehe Absatz Verkehr). Im Laufe des Testplanungsverfahrens hat sich jedoch herausgestellt, dass eine Erschliessung der Parzelle Villeroy & Boch über das Areal Häusermann nicht möglich ist.

Keines der Teams konnte einen in wesentlichen Punkten zufriedenstellenden Lösungsvorschlag liefern. Die ist auf die beschriebene ortsbaulich sensible Situation sowie die bewusst offen gelassene erste Aufgabenstellung und die präzisierten Rahmenbedingungen zurückzuführen. Von Seiten der Grundeigentümer Villeroy & Boch besteht daher der Wunsch, die Parzelle in einem weiteren Schritt vertiefter untersuchen zu lassen. Für die Vertiefungsstudie wurden durch das Begleitgremium im Rahmen des

Syntheseworkshops am 23. Juni 2017 und auf Grundlage der Erkenntnisse der bisherigen Testplanung Empfehlungen erarbeitet.

4.2.2 Erkenntnisse und Empfehlungen

Städtebau, Architektur und Adressbildung

- Der Anbau an das alte Bahnhofsgebäude ist als Reminiszenz an das historische städtische Gefüge zu verstehen, welches heute jedoch nicht mehr lesbar ist. Der Erhalt des Bestandsgebäudes stellt eine zusätzlich erschwerende Prämisse für die Entwicklung des Areals dar. Inwieweit der Situations- und Identifikationswert dieses Magazingebäudes inmitten einer neuen, dichtereren Bebauung noch zum Tragen kommt, wird infrage gestellt.
- Im Rahmen der Vertiefungsstudie soll untersucht werden, ob der Abriss des Bestandsgebäudes auf der Parzelle Villeroy & Boch die Möglichkeit schafft, auf dem Areal einen Ort mit einer neuen Identität zu kreieren.
- Eine Erschliessung des Areals direkt von der Kerntangente ist aus verkehrstechnischer Sicht ausgeschlossen. (Das Areal liegt direkt hinter dem Tunnelausgang und vor der Lichtsignalanlage.) Somit kann eine Bewilligung durch den Kanton ausgeschlossen werden. Die gewünschte stärkere städtebauliche Präsenz und Adressbildung des Areals im Stadtraum kann somit nicht durch eine verkehrstechnische Lösung gesucht werden, sondern müsste sich vor allem aus einer städtebaulichen und architektonischen Lösung heraus entwickeln.
- Die Auseinandersetzung der Teams mit der Kreuzung Bahnhofstrasse/Kerntangente diene u. a. der Aufwertung der Fussgängerverbindungen und der besseren Einbindung des Areals in den Stadtraum
- Es zeigte sich, dass der Seetalplatz in erster Linie ein funktionaler Verkehrsknotenpunkt ist, der kaum Aufenthaltsqualität hat und angesichts des eingeschränkten Spielraums hinsichtlich betrieblicher und gestalterischer Massnahmen wenig zu einer siedlungsgerechten Platzsituation beitragen kann.
- Die Ansprüche des Langsamverkehrs an eine einladende Gestaltung im Bereich Seetalplatz lassen sich jedoch unter dem Knotenpunkt auf der Ebene der Bachstrasse/Aabach realisieren. Eine Fussgängerrampe entlang des Aabachs, die auf die obere Ebene Seetalplatz führt, zerschneidet den Bezug zum Aabach und soll explizit nicht weiterverfolgt werden.
- Die Aufwertung der Freiräume am Aabach bergen Potenzial für eine Verbesserung der Langsamverkehrsverbindungen, auch für das Areal Villeroy & Boch, allerdings fallen allfällige Aufwertungsmassnahmen nicht in den Perimeter des Areals Villeroy & Boch.
- Aufgrund der oben genannten Erkenntnisse der Testplanung sollten in der Weiterbearbeitung folgende Konzeptansätze vertieft untersucht werden:
 - Prüfung Setzung eines hohen Gebäudes als Identifikationsmerkmal, z. B. in Bezugnahme auf die bestehende umgebende Bebauungsstruktur
 - Ermittlung Potenziale bei einem Abriss des Magazin-Bestandsgebäudes
 - Setzung eines Bauvolumens als städtebauliches «Gegengewicht» zum «Schneeflöcklihaus»
(Betonung Verkehrsachse bzw. Verkleinerung der «Kernumfahrungsschneise»). Allenfalls kann dadurch die städtebauliche Situation soweit geklärt werden, dass deutlich wird, dass die Adresse bzw. Erschliessung des Areals nur von «hinten» über die Marktmattenstrasse erfolgt kann.
 - Klärung der Frage: Fortführung des architektonischen Gestaltungselements Sockelgeschoss/Flussmauer (analog Konzept auf dem Mülimärt-Areal) oder Einführung einer völlig neuen Gebäudetypologie nördlich des Seetalplatzes?

Verkehr

- Im Rahmen der Testplanung sollte untersucht werden, welche Synergien sich aus einer gemeinsamen Entwicklung der Parzellen Häusermann und Villeroy & Boch in Bezug auf die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ergeben könnten. Es hat sich gezeigt, dass durch eine gemeinsame Entwicklung mit Häusermann keine signifikanten verkehrstechnischen Vorteile bzw. Synergien für Häusermann und Villeroy & Boch entstehen. Die bestehende Ein- und Ausfahrt Häusermann von der Bahnhofstrasse kann aufgrund der dichten Lage am Verkehrsknoten Kerntangente nicht weiter ausgebaut werden, um die Parzelle Villeroy & Boch für den motorisierten Verkehr zu erschliessen.
- Die Erschliessung für den MIV und die Anlieferung erfolgt für das Areal Villeroy & Boch wie bisher über die Marktmattenstrasse.

Freiraum und Langsamverkehr

- Der Steg für Fussgänger und Velofahrer entlang des Aabachraums als neue Wegverbindung zwischen Bachstrasse und Marktmattenquartier wird als guter Ansatz gewertet und ist hinsichtlich seiner Umsetzbarkeit zu prüfen.
- Die Wegführung und Positionierung des neuen Steges mit «Ankunftsort» im Marktmattenquartier ist zu präzisieren.
- Aufgrund der Höhendifferenz Aabachraum und Kernumfahrung ist die Höhenlage des Erdgeschosses für das Areal Villeroy & Boch zu prüfen.
- Ein Ansatz könnte sein, das Projekt auf dem Höhenniveau des Aabachraums weiterzuentwickeln. (Inwieweit dies auch bei einer unabhängigen Bebauung von der Parzelle Häusermann funktioniert, ist zu prüfen.)
- Die Frage der Adresse ist zu klären (Seetalplatz oder Aabach).
- Die Stärkung der Anbindung des Areals Villeroy & Boch an das öffentliche Fusswegesystem über die Tunneldecke der Kernumfahrung war eine Aufgabenstellung im Testplanungsprogramm, welche nicht von allen Teams im vollen Umfang bearbeitet wurde (Das Teams Salewski & Kretz schlug im zweiten Workshop auf dem Kerntangentendeckel ein Arboretum – einen von Bäumen und Kunst durchsetzten Garten – vor.) Die Anbindung der Parzelle Villeroy & Boch an das Fusswegenetz über die Kerntangente soll bei einer Weiterbearbeitung vertieft untersucht werden.
- Die Fusswegverbindung vom Seetalplatz über die Tunneleinhausung entlang der Kerntangente soll in ihrer Funktionalität gestärkt werden. Von der Bildung eines Vorbereichs im Sinne eines adressbildenden Gebäudevorplatzes mit Kurzzeitparkplätzen für gewerbliche/publikumsorientierte Nutzungen ist aufgrund der exponierten Lage und der nicht realisierbaren direkten Erschliessung ab der Kerntangente abzusehen.

Nutzung

- Die klare Trennung und Anordnung von publikumsorientierter Nutzung (Gewerbe/Dienstleistung) an der Kerntangente (auch als «Lärmschutzriegel») und privater Nutzung (Wohnen) im rückwärtigen, ruhigeren Arealbereich in den Teambeiträgen von Salewski & Kretz und Liechti Graf Zumsteg wurde vom Begleitgremium positiv aufgenommen und könnte in der vertieften Untersuchung berücksichtigt werden.
-

4.2.3 Weiteres Vorgehen

- Das Begleitgremium beschliesst auf Antrag der Grundeigentümer Villeroy & Boch, die Parzelle in einem weiteren Schritt durch die Architekten Salewski & Kretz vertieft bearbeiten zu lassen, um die gewonnen Erkenntnisse zu vertiefen und entsprechende Lösungsvorschläge zu finden. Ein Ausschuss des Gremiums wird die Vertiefungsstudie weiterhin begleiten. Für die vertiefte Bearbeitung wurden im Rahmen des Syntheseworkshops am 23. Juni 2017 entsprechende Empfehlungen erarbeitet.
- Villeroy & Boch wünscht insbesondere die Berücksichtigung folgender Kriterien für die Aufgabenstellung der Weiterbearbeitung:
 - Die vertiefte Weiterbearbeitung fokussiert auf die Parzelle Villeroy & Boch unter der Prämisse, dass die beiden Areale Villeroy & Boch und Häusermann separat entwickelt werden.
 - Das bauliche Entwicklungspotenzial des Areals Villeroy & Boch wird ohne Entwicklung des Areals Häusermann (= Bestandsbauten heute) und als Etaprierungsvariante mit einer allfälligen späteren Neubebauung auf dem Areal Häusermann aufgezeigt.
 - Es soll gezielt untersucht werden, ob der Abriss des Bestandbaus zu einer städtebaulich besseren Lösung führt.
 - Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt grundsätzlich über das Marktmattenquartier.
 - Die bestehende Zufahrt über die Parzelle Häusermann kann in die Studie mit einbezogen werden.
 - Es soll gezielt überprüft werden, ob die Erschliessung der Parzelle auf dem Höhenniveau des Aabachs – auch von Seite Kerntangente – Potenzial für eine Weiterentwicklung des Areals birgt.

4.3 Erkenntnisse Areal Erlengut

4.3.1 Erkenntnisse und Empfehlungen

Allgemein

- Das Begleitgremium konnte sich nicht auf eine Synthese der Testplanungsbeiträge einigen. Im Nachfolgenden sollen dennoch diejenigen Erkenntnisse aus der Testplanung zusammengefasst werden, über welche im Begleitgremium ein Konsens gefunden werden konnte.
- Aus städtebaulicher und architektonischer Sicht konnten die Projekte von Thomas K. Keller und Salewski & Kretz Architekten, welche beide eine offene Bauweise mit überwiegend Punktbauten vorschlugen, am meisten überzeugen. Dem gegenüber steht die Flexibilität der Nutzflächen, welche im Projekt von Liechti Graf Zumsteg begrüsst wurde.
- Im Rahmen der Testplanung wurde deutlich, dass die Schutzwürdigkeit des Wohn- und Geschäftshauses Poststrasse 13 (Vers.-Nr. 188, Bauinventarobjekt LEN943) bzw. die Anforderungen an den Umgebungsschutz von Bauten in unmittelbarer Nähe von kantonalen Denkmalschutzobjekten (Kirche) noch nicht abschliessend geklärt sind. Erst mit einer abschliessenden Klärung der Schutzwürdigkeit des Gebäudes Poststrasse 13 und den Kriterien an den Umgebungsschutz können jedoch die Rahmenbedingungen für eine Weiterentwicklung des gesamten Areals gesetzt werden. Das beinhaltet eine Antwort auf die Frage, ob der Bestandsbau abgerissen werden kann.
- Da das Gebäude Poststrasse 13 ebenfalls als Einzelobjekt im ISOS aufgenommen ist, wird von Seiten kantonomer Denkmalpflege eine Einzelabklärung der Schutzwürdigkeit durch die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) empfohlen.
- Eine Stellungnahme zu den Kriterien für den Umgebungsschutz beim Bauen innerhalb des geschützten Ortsbildes (ISOS) und innerhalb des Nahbereichs zur geschützten Kirche, welche nicht nur ein kantonales Denkmalschutzobjekt ist, sondern auch als Einzelobjekt im ISOS aufgeführt wird, soll ebenfalls eingeholt werden (Zuständigkeit EKD oder ENHK).
- Die Parzelle der Hypothekarbank und die Parzellen der Eigentümergemeinschaft P. Doninelli AG/EG Lenzburg werden unabhängig voneinander entwickelt. Eine gemeinsame Entwicklung der Tiefgarage ist zu prüfen.

Städtebau und Architektur

- Das Areal befindet sich nördlich vom barocken Altstadtzentrum. In diesem Gebiet als auch östlich des Altstadtzentrums entstanden seit dem frühen 19. Jahrhundert vor allem Villen und Einzelbauten, oft allseitig von Gärten umgeben. Exemplarisch zeigt sich dies beim Bestandsbau auf der Parzelle 17 (Hypothekarbank). Dieser städtebaulichen Typologie von Einzelbauten folgend sollte für das Areal Erlengut keine geschlossene Bauweise oder eine Grossform angestrebt werden, sondern frei stehende Einzelbauten. Zudem ermöglichen frei stehende Bautypen auch bei grossen Gebäudetiefen eine gute Versorgung der Räume mit Tageslicht.
 - In Anlehnung an die verschiedenartig gestalteten Fassaden der historischen Bauten im Altstadtzentrum und der Ringzone (Fassadenvariante eines gleichen oder ähnlichen Gebäudetypus) verfügt auch jedes Gebäude des Areals Erlengut über variierend gestaltete Fassaden und Gebäudehöhen. Ein abwechslungsreicher und dennoch harmonisch wirkender Gesamteindruck wird angestrebt.
 - Lediglich mit dem Projekt von Liechti Graf Zumsteg könne ein wirtschaftliches
-

Projekt, insbesondere mit einer zusammenhängende Gewerbefläche von 800 m² realisiert werden.

Dichte und Durchlässigkeit

- Die Überbauung mit Punktbauten hat eine hohe bauliche Durchlässigkeit zum Ziel. Eine zukünftige Bebauung sollte sich an der Körnigkeit der Projekte von Thomas K. Keller und Salewski & Kretz Architekten orientieren.
- Auf der Parzelle 17 (Hypothekarbank) kann ein frei stehender Neubau (Baufeld A) erstellt werden.
- Auf den Parzellen 11, 13, 14 und 15 (P. Doninelli AG/EG Lenzburg) können drei bis vier frei stehende Neubauten erstellt (Baufeld B).
- Um die gewünschte Durchlässigkeit zu erreichen, ist ein ausreichender Gebäudeabstand zu berücksichtigen.

Dachausbildung und Gebäudehöhen

- Für eine gute Einpassung der Neubauten in das schützenswerte Ortsbild der Altstadt und Ringzone verfügen die neu zu erstellenden Gebäude des Areals Erlengut über Schrägdächer.
- Die Dächer sind mit roter ortsüblicher Ziegeldeckung zu versehen.
- Gemäss rechtskräftiger BauO beträgt die zulässige Gebäudehöhe in der Ringzone 14.50 m.
- Vorgaben für vertretbare Gebäudehöhen sollten sich aus den Stellungnahmen der EKD bzw. ENHK ableiten lassen.

Fassadenlinie/Fassadenzone

- Fassadenlinien haben eine strassen- bzw. platzraumbildende Funktion, d. h. die Gebäudefluchten kommen mehrheitlich auf der Fassadenlinie zum Stehen.
- Die Poststrasse soll den Charakter einer ruhigen Wohnstrasse erhalten. Daher wird entlang der Postrasse eine Fassadenlinie eingeführt, welche einen Vorgartenbereich frei lässt. Je nach Projekt kann die Fassadenlinie um 1/3 der Gesamtfassadenlänge zurückspringen.
- Grundsätzlich sollen die Gebäude am Gertrud-Villiger-Platz so positioniert werden, dass der Platz klar gefasst ist. Am Gertrud-Villiger-Platz und entlang der Niederlenzerstrasse wird eine Fassadenlinienzone eingeführt, innerhalb derer die Fassadenlinien der Gebäude platziert werden. Je nach Projekt können die Fassadenlinien 1/3 an Vor- und Rücksprünge der Gesamtfassadenlänge des jeweiligen Gebäudes aufweisen.

Freiraum Gertrud-Villiger-Platz

- Der Gertrud-Villiger-Platz erhält eine einheitliche Neugestaltung, welche dem Langsamverkehr gerecht wird. Der Platz ist von Bäumen umstellt und bildet zusammen mit dem eindrucklichen Baumbestand der gegenüberliegenden Kirche ein Freiraum-Ensemble.
- Bei der Platzierung der Bäume ist ausreichend Platz für die Schleppkurven der Busfahrzeuge zu berücksichtigen.

Freiraum

- Der Aussenraum für die zukünftigen Bewohner und Nutzer orientiert sich an der vorhandenen Gartentypologie der Ringzone, welche auch private Nutzungen zulässt. Zudem ist ausreichend Raum für eine gemeinschaftlich genutzte Fläche (Spielplatz) vorzusehen.
- Ein öffentlicher Fussweg wird rückwärtig von der Niederlenzerstrassen an den

Parzellengrenzen bis zum Chrottenweg geführt (bereits bestehende Dienstbarkeit).

- Durch die Setzung von frei stehenden Mehrfamilienhäusern bleibt ausreichend Spielraum für eine gute Gestaltung der Freiräume.
- Vor der Baulinie der Poststrasse befindet sich eine Vorgartenzone. Innerhalb der Vorgartenzone befinden sich die Gebäudezugänge und Grundstückerschliessungen.
- Auf dem Areal der Eigentümergemeinschaft P. Doninelli AG/EG Lenzburg sind Freiflächen für gemeinschaftliche Nutzungen (Spielplatz) vorzusehen. Sollten diese Flächen nicht innerhalb der Parzellengrenzen realisiert werden können (da z. B. eine sehr hohe bauliche Dichte angestrebt wird), kann diese Freiraumfläche durch den Freiraum auf der Überdeckung der Kerntangente kompensiert werden. Voraussetzung dafür ist, dass diese Fläche eine angemessene Umgestaltung erhält.

Nutzung

- Es ist eine Mischnutzung vorgesehen (Wohnen und/oder Gewerbe/Dienstleistung).

Tiefgarage

- Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt von der Niederlenzerstrasse und innerhalb des Gebäudes entlang der Niederlenzerstrasse.

oberirdische Parkplätze

- Es sind mindestens 4 oberirdische Parkplätze vorzusehen. Die Parkplätze können entweder in Senkrechtparkierung entlang der Niederlenzerstrasse oder an der Nordseite der Parzelle 13 entlang des Fussgängerwegs (der zum Chrottenweg führt) positioniert werden.
 - Entlang der Poststrasse gibt es keine oberirdischen Parkplätze.
-

4.3.2 Skizze Erkenntnisse

Das Begleitgremium wollte sich nicht auf eine Synthese der Testplanungsbeiträge festlegen, da die planerischen Rahmenbedingungen (Denkmalpflege, Ortsbilschutz) noch nicht abschliessend geklärt sind. Die folgende Skizze hält jedoch die grundlegendsten Erkenntnisse fest.

Areal Erlengut

Skizze Erkenntnisse vom Begleitgremium genehmigt / 26.07.2017



Legende

- | | |
|--|---|
| Baufeld A | private Vorgärten |
| Baufeld B | Bäume neu |
| bauliche und volumetrische Durchlässigkeit (keine öffentl. Wege) | Neugestaltung Gertrud-Villiger-Platz |
| Fassadenlinie | Parzellenbegrenzung |
| Fassadenzone | Schleppkurven Busse |
| Hauszugänge | |
| Zufahrt Tiefgarage, im Gebäude | |
| oberirdische Parkplätze, mindestens 4 | |
| öffentl. Fussweg (Dienstbarkeit) | |

4.3.3 Empfehlungen weiteres Vorgehen

- Die P. Doninelli AG hat im Dialog mit der Stadt Lenzburg im Vorfeld der Testplanung vereinbart, die Ergebnisse der Testplanung als Grundlage für eine begleitete Bauprojektierung zu nutzen.
 - Die weitere Planung und Projektierung wird durch einen Ausschuss des Begleitgremiums begleitet.
 - Im Vorfeld der Bauprojektierung müssen jedoch die Möglichkeiten der Entwicklung der Parzelle der Hypothekarbank abschliessend geklärt werden (z. B. Abriss Bestandsbau möglich oder nicht). Diese Abklärungen haben auch Einfluss auf Weiterentwicklungsmöglichkeiten auf dem Areal der P. Doninelli AG.
 - Die Schutzwürdigkeit des Bestandsgebäudes Postrasse 13 soll mittels einer Stellungnahme durch die EKD abgeklärt werden.
 - Eine Stellungnahme zu den Kriterien für den Umgebungsschutz beim Bauen innerhalb des geschützten Ortsbildes (ISOS) und innerhalb des Nahbereichs zur geschützten Kirche, welche nicht nur ein kantonales Denkmalschutzobjekt ist, sondern auch als Einzelobjekt im ISOS aufgeführt wird, soll ebenfalls eingeholt werden (Zuständigkeit EKD oder ENHK).
-

5 Genehmigung

Der vorliegende Schlussbericht mit der Synthese stellt den Konsens des Begleitgremiums hinsichtlich der Erkenntnisse aus der Testplanung dar und wurde vom Begleitgremium an der Sitzung vom 23 Juni 2017 beraten und anschliessend auf dem Korrespondenzweg bereinigt.

metron

**Stahlrain 2
Postfach**

**5201 Brugg
Schweiz**

**info@metron.ch
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00**