Jurybericht

Studienvergleichsverfahren zur Erlangung von Entwürfen für eine strukturierte Wohnüberbauung im Gebiet "Pannerhof" der Gemeinde Inwil/LU

Ausgangslage und Ziele

Das Areal Pannerhof liegt mitten im Dorfkern von Inwil, nur wenige Schritte westlich der Dorfkirche. Vier Grundstückbesitzer verfügen hier gemeinsam über ein zusammenhängendes Areal von 26'000 Quadratmeter Bauland an zentralster Lage, von Zürich HB aus mit öffentlichen Verkehrsmitteln in knapp weniger als einer Stunde erreichbar. Namensgeber des Areals ist der Pannerhof, ein alter Bauernhof, dessen mächtige alte Scheune direkt an der Hauptstrasse nicht nur das Areal, sondern gleichermassen das Dorfbild an dieser Stelle entscheidend prägt.

Zur Erlangung von architektonisch und wirtschaftlich qualifizierten Entwürfen und vor allem zur Vergleichsmöglichkeit verschiedener Lösungsansätze führte die Eigentümerschaft einen Projekt-Studienvergleich unter fünf eingeladenen Architekturbüros durch. Der Erhalt der bestehenden Scheune war durch eine Variantenpräsentation zu klären. Im Weiteren war ein Konzept für den Erhalt der in diesem Bereich bestehenden alten Lindenbäume zu erstellen. Mindestens einer dieser Bäume müsste erhalten bleiben. Die Eigentümerschaft legte ausgesprochen Wert auf eine optimale Einpassung der zu bauenden Bauten in die Umgebung, da sich die zu überbauenden Flächen im Zentrum der Gemeinde Inwil befinden und das Erscheinungsbild entsprechend prägen werden. Dazu war auch das Leitbild der Gemeinde Inwil (www.inwil.ch) zu beachten.

Das gewählte Verfahren entspricht nicht den Vorgaben eines Studienvergleichsverfahrens nach SIA. Dies vor allem, weil in einem ersten Schritt anhand der Ideen und Projekte, welche die fünf Teams einbrachten, eine für alle Beteiligten gemeinsame Strategie zu erarbeiten ist, die erst in einem zweiten Schritt in eine Realisierungsphase münden kann. Die Veranstalter wollen zudem frei sein, ihre Projektpartner unabhängig vom Ausgang des Verfahrens zu wählen.

Veranstalter

- Erbengemeinschaft Bucher-Wicki Kandid sel., Inwil
- Einwohnergemeinde Inwil

Grundstückeigentümer

- Erbengemeinschaft Bucher-Wicki Kandid sel., Inwil
- Einwohnergemeinde Inwil
- Herr Kandid Bucher, Kanada
- Herr Robert Haab, Santa Cruz, Bolivien

Jury

Vorsitz: Fabian Peter dipl. Ing. HLK FH (Gemeindeamman)

Mitglieder: Stephan Isenschmid (Gemeinderat)
Alex Häusler dipl. Arch. HTL (Leiter Bauamt)
Armin Studer-Bucher dipl. Arch. HTL (Erbengemeinschaft Bucher-Wicki Kandid sel.)
Maria Leisibach-Bucher (Erbengemeinschaft Bucher-Wicki Kandid sel.)
Käthy Jung-Bucher (Erbengemeinschaft Bucher-Wicki Kandid sel.)
Hansueli Remund dipl. Arch. ETH/SIA (Ortsplaner Inwil)
Christoph Affentranger dipl. Arch. ETH/SIA (unabhängiges Jurymitglied)

Ablauf der Jurierung

Am **8. Juni 2005** hat sich die Jury zum ersten Mal getroffen und aus 10 sich bewerbenden Architekturbüros fünf ausgesucht. Der Entscheid basierte auf Erfahrung, Ausbildung, Kapazitäten, Referenzobjekten in ähnliche Aufgaben und den eingereichten Unterlagen der jeweiligen Büros. Folgende fünf Büros wurden zur Teilnahme eingeladen:

- ARGE Ochsner + Ochsner AG, 6300 Zug / Bühler & Wicki Architekten AG, 6037 Root
- GKS Gmür Kneubühler Steinmann AG, 6002 Luzern
- Leuenberger W. + R. AG, 6034 Inwil
- ro.ma. roeoesli & maeder GmbH, 6003 Luzern
- Schmid und Partner Planungs AG, 6030 Ebikon

Sämtlichen Bewerbern wurde der Entscheid der Jury umgehend mitgeteilt.

Am **26. Oktober 2005** hat sich die Jury ein zweites Mal getroffen. Die Jury stellt fest, dass sämtliche eingeladenen Teams ihre Vorschläge Termingerecht und vollständig eingereicht haben. Die Jury nimmt den Vorbericht zur Kenntnis.
Sämtliche fünf eingeladenen Teams konnten ihren Lösungsvorschlag präsentieren und in einer offenen Atmosphäre mit den Jurymitgliedern diskutieren. Die Jury hat erkannt, dass sämtliche Studienvorschläge im unterschiedlichen Masse interessante Beiträge für die Entwicklung des Areals liefern. Die Jury stellt fest, dass die Wohnungsgrundrisse im Rahmen dieses Projektvergleichsverfahrens weniger eine Rolle spielen, dass aber der Umgang mit dem Raum zwischen den Gebäuden sowie der Umgang mit der alten Scheune umso wichtiger sind. Alle Projekte bieten zu diesen beiden Themen qualitätsvolle Überlegungen. Kaum ins Gewicht in den Diskussionen fielen Überlegungen zur Nachhaltigkeit, zum Energieverbrauch und zum Verkehr. Die Aspekte Energie und Nachhaltigkeit sind erst in der Realisierungsphase, hauptsächlich aufgrund von Kosten, wirklich ein Thema. Den Verkehr haben mit einer Ausnahme sämtliche Projektverfasser frühzeitig ab der Pannerhofstrasse abgefangen und in Tiefgaragen geleitet, so dass nicht mit erheblichen Belastungen für das weitere Quartier zu rechnen ist. Alle drei Aspekte können aber bei sämtlichen Projekten noch in eine mögliche Überarbeitung einfliessen. Erheblich schwieriger zu quantifizieren waren die wirtschaftlichen Aspekte der verschiedenen Projektvorschläge. Zugleich stellte sich aber auch die Frage, inwiefern ökonomische Überlegungen wirklich den Ausschlag für einen Entscheid geben sollten. Aus Sicht der Veranstalter etwa schälte sich ein Erhalt der Scheune im Interesse des Ortsbildes immer deutlicher heraus, sofern eine gute und wirtschaftlich vertretbare Lösung zur deren Nutzung gefunden werden kann. Über das weitere Vorgehen wurden innerhalb der Jury Ideen entwickelt, aber zugunsten einer gedanklichen Ruhepause noch nicht beschlossen.

Am **2. November 2005** hat sich die Jury ein drittes Mal getroffen. Die Jury diskutiert die Kriterien und das Ziel des Studienvergleichverfahrens nochmals eingehend. Die Jury stellt nochmals fest, dass sämtliche Projekte interessante Vorschläge präsentieren und bedankt sich bei den Teams für ihre Arbeit.

Die Jury empfiehlt den Veranstaltern schliesslich folgendes weiteres Vorgehen:

Die beiden Teams GKS Gmür Kneubühler Steinmann AG und ro.ma. roeoesli & maeder GmbH werden eingeladen, in einer zweiten Phase ihre Projekte zu überarbeiten und zusammen mit einem von ihnen zu findenden Investor verbindliche Angebote an die Veranstalter einzureichen. Ein detailliertes Programm für diesen zweiten Schritt wird vom Veranstalter in den kommenden Wochen ausgearbeitet und den Projektverfassern abgegeben. Dabei werden die Erkenntnisse dieser ersten Phase und der Diskussionen unter den Grundstückbesitzern und den einzelnen Jurymitgliedern in das Programm für die zweite Phase einfliessen. Ein Zusammenschluss zwischen den nicht zur Weiterbearbeitung eingeladenen Projektteams und den eingeladenen ist nicht von vornherein ausgeschlossen. Der Entscheid zwischen den Projekten wird schliesslich aufgrund einer Kombination von wirtschaftlichen und räumlich-architektonischen Qualitäten fallen.

Die Jury empfiehlt dem Veranstalter, die Scheune zu erhalten. Entsprechende Lösungen für Nutzungen sollten im Rahmen der weiteren Überarbeitung geprüft werden. Aus Sicht der Jury ist der Bau von Alterswohnungen nicht unbedingt die Aufgabe der Gemeinde. Der Markt bietet heute Angebote, die auf die sehr komplizierte Beziehung zwischen Alterswohnungen, Pflegeplätzen und dem enormen Druck zur Wirtschaftlichkeit in der Alterspflege in weitaus besserem Masse eingehen, als dies durch einen nicht professionell ausgerichteten (öffentlichen) Betreiber überhaupt je möglich ist. Falls für die Gemeinde ein Bedarf besteht, sollten entsprechende Investoren gesucht werden. Im Weiteren regt die Jury an, dass innerhalb des Baufeldes Vorschläge mit vier Vollgeschossen durch die beiden Teams geprüft werden sollen. Damit liesse sich die Wirtschaftlichkeit der Projektvorschläge erhöhen. Der Umgang mit einem weiteren Geschoss sollte aber massvoll sein, die Übergänge in die benachbarten Gebäudestrukturen sollte berücksichtigt werden und der „Gewinn“ sollte zugunsten der Aussenräume gehen. Die Verkehrserschliessung ist in beiden Projekten zu optimieren.

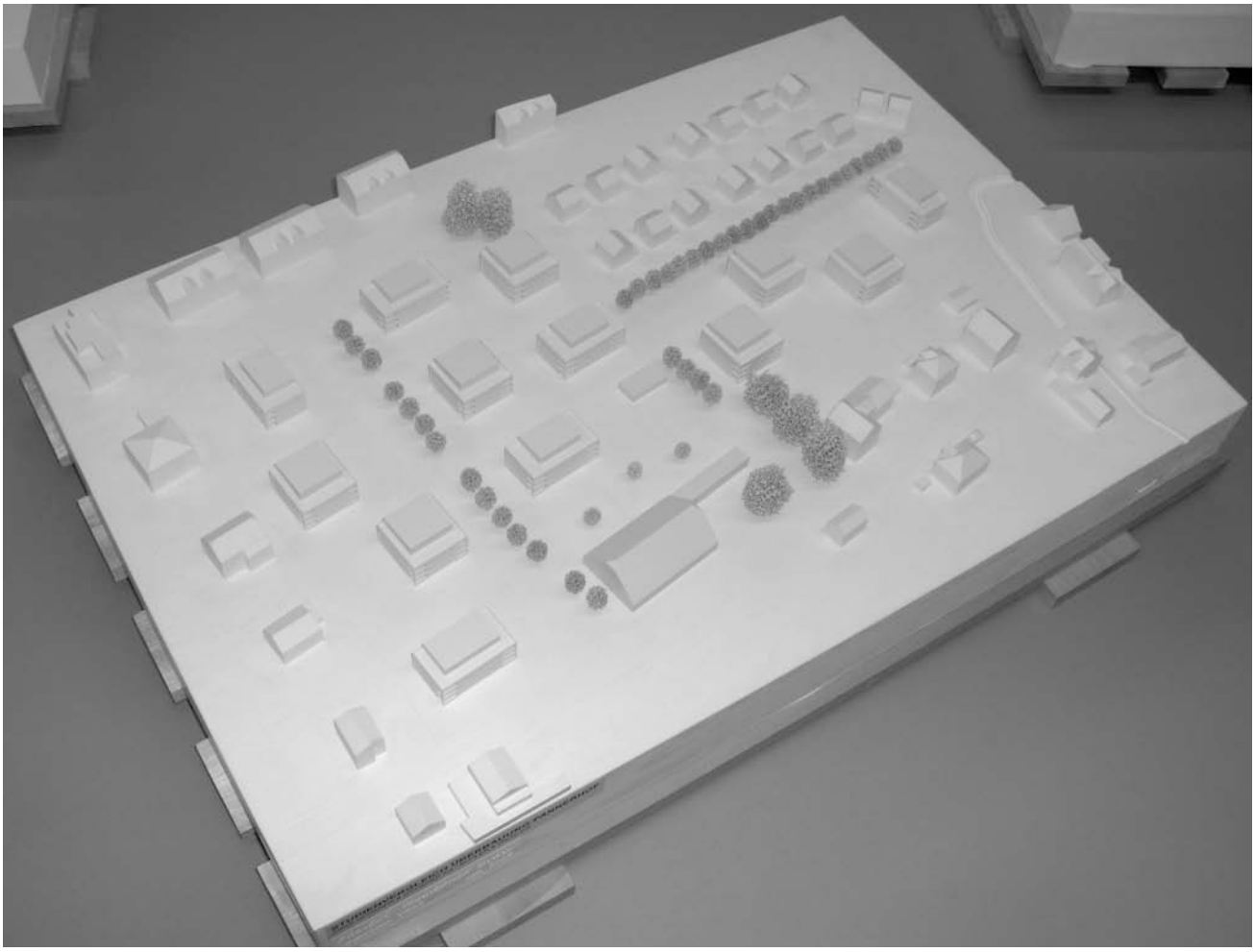
Entschädigung

Sämtliche Teams erhalten je CHF 8'000.- (inkl. MWST).

Öffentliche Präsentation

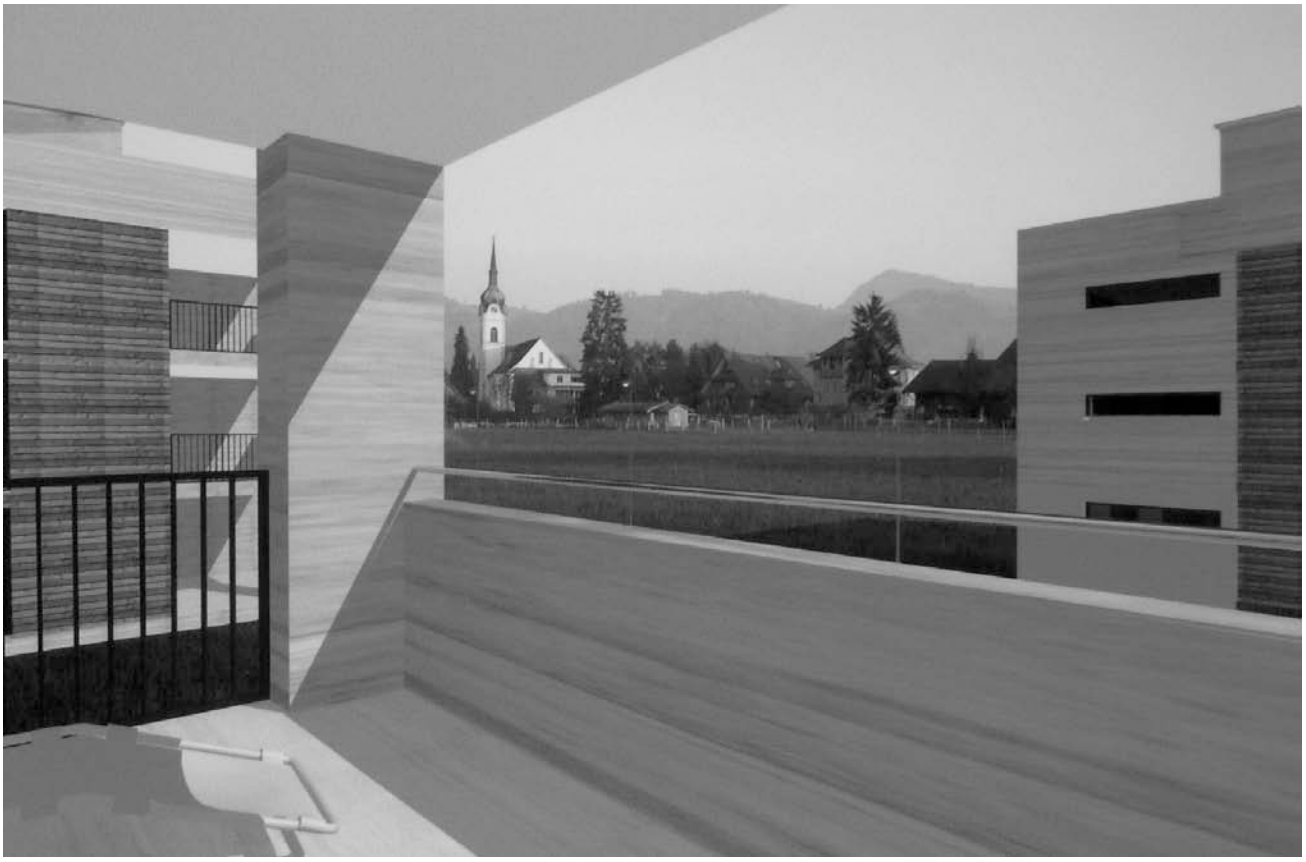
Sämtliche Projekte werden der Öffentlichkeit am 3. Dezember 2005 im Gemeinde- und Pfarreizentrum Möösli in Inwil präsentiert. Zudem ist die Ausstellung am 5. und 6. Dezember am gleichen Ort jeweils von 14.00-18.00 Uhr öffentlich zugänglich.

ARGE Ochsner + Ochsner AG, 6300 Zug / Bühler & Wicki Architekten AG, 6037 Root

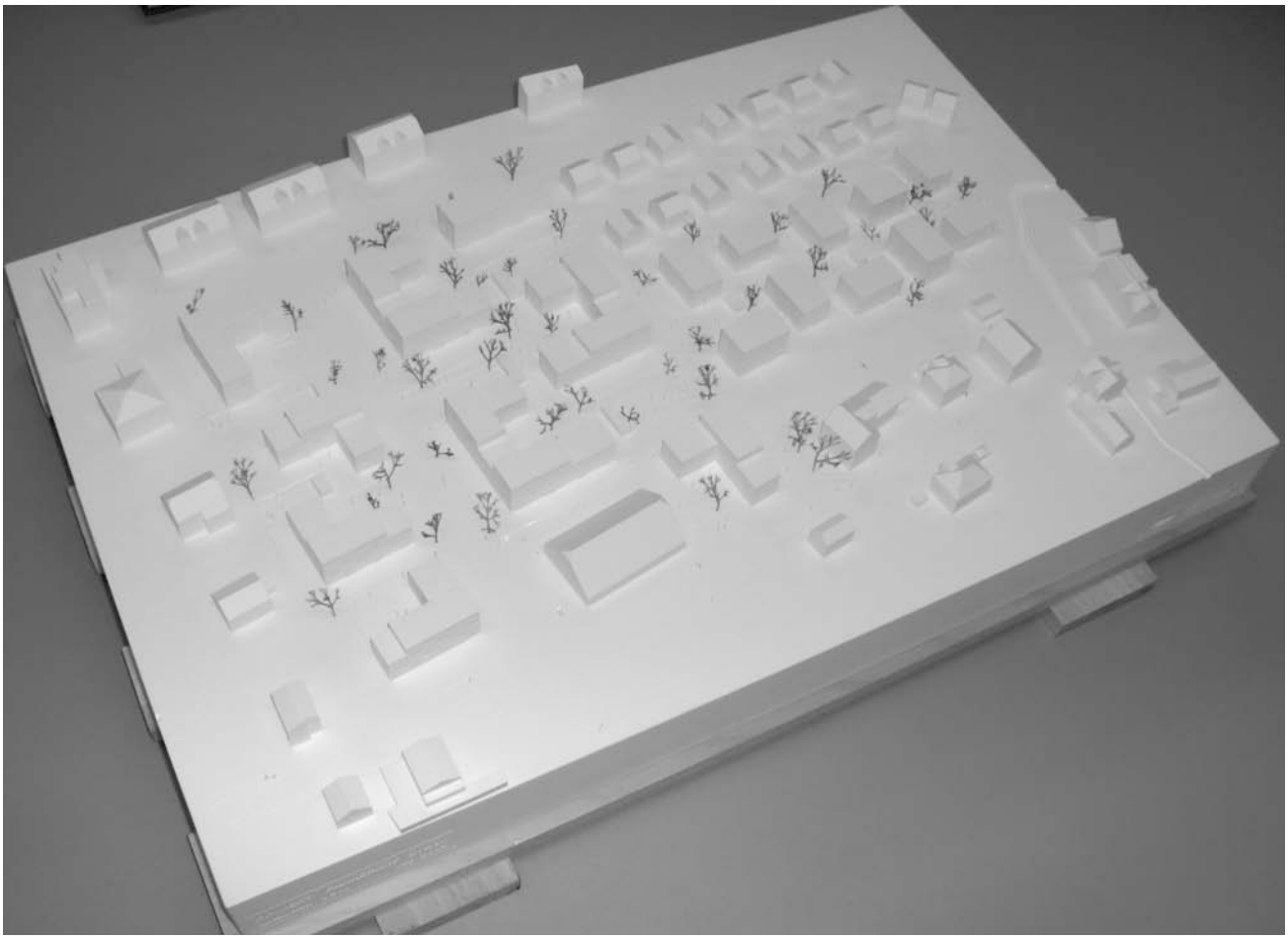


Die Projektverfasser schlagen eine Bebauungsstruktur mit zwei unterschiedlichen Gebäudetypen vor, die unterschiedlich angeordnet verschiedenartig orientierte Aussenräume generieren. Die Aussenräume sollen weitgehend Naturbelassen bleiben und nur mit vereinzelten, gezielten Inseln besetzt werden. Entlang der Nordgrenze im Übergang zu den Einfamilienhäusern schlagen die Verfasser eine Allee als interessante Verbindung ins Dorf vor. Die Gebäudetypen weisen eine ausreichende Flexibilität für unterschiedliche Wohnungsgrössen und damit ein angepasstes Wohnungsangebot auf.

Der Vorschlag erscheint über weite Strecken zwar gut durchdacht, aber etwas zu konventionell. Zweifelsohne ergäbe sich aus dem Vorschlag eine wirtschaftlich überzeugende, am Markt gut absetzbare Überbauung. Der weite Blick, welcher durch die versetzte Anordnung aus den einzelnen Wohnhäusern heraus ermöglicht wird, entspricht durchaus den Bedürfnissen, wie sie an gutes Wohnen gestellt werden. Der Vorschlag zum Erhalt und der Umnutzung der Scheune wird als positiver Beitrag dieses Vorschlags gewertet. Für das Dorf Inwil bietet die Siedlung insgesamt aber leider nicht den gesuchten und erhofften Mehrwert.



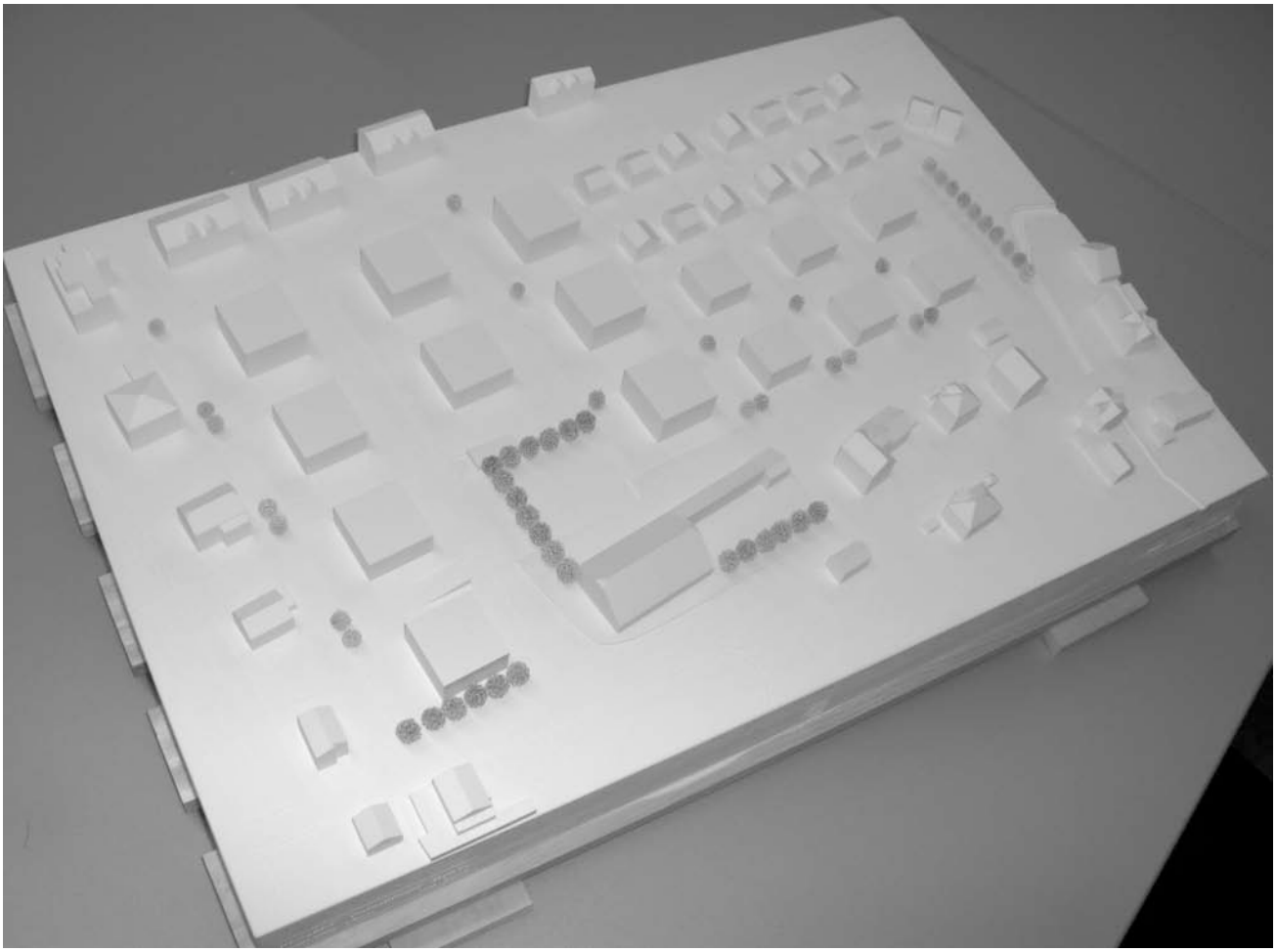
GKS Gmür Kneubühler Steinmann AG, 6002 Luzern



Die Projektverfasser schlagen eine sehr engmaschige Bebauungsstruktur mit einer interessanten und abwechslungsreichen Abfolge von Aussenräumen vor. Das Areal unterteilen sie in drei Baufelder (Ostseite, Mitte, Westseite), die sie mit leicht unterschiedlichen Gebäudetypen besetzen. Sie verstehen es aber gleichzeitig, die Übergänge zwischen diesen drei Baufeldern so miteinander zu verzahnen, dass eine in sich geschlossen Gesamtstruktur entsteht. Die Projektverfasser präsentieren ein interessante Analyse des Ortes und leiten daraus einige subtile Eigenheiten ihres Projektvorschlages ab, etwa die Wahl der Materialien sowie die Differenzierung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Aussenräumen.

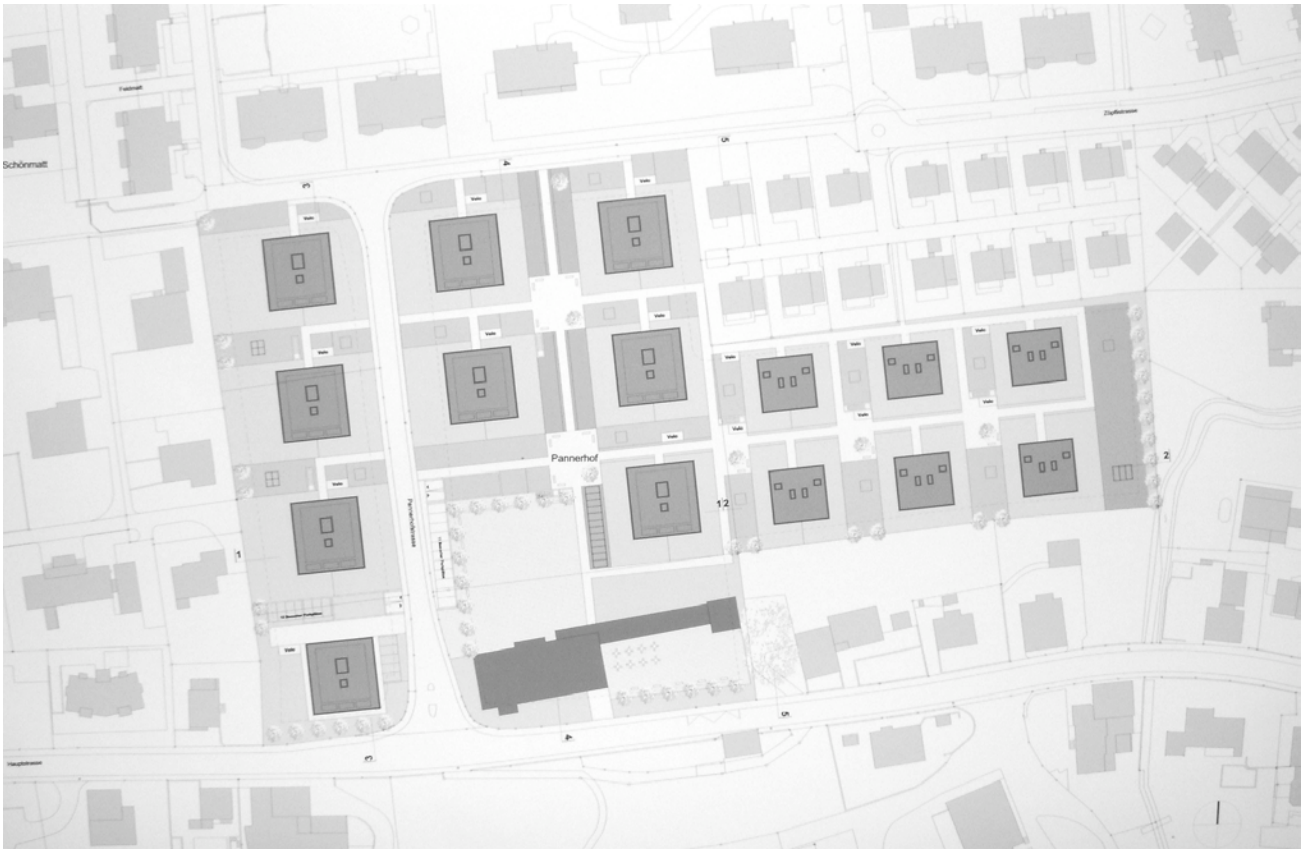
Die Aussenräume dieses Vorschlages erlauben ein sehr intimes Wohnen, dass den Aussenraum (hauptsächlich in Form von Höfen) als einen lebendig Teil der Wohnerfahrung mit einbezieht. Gleichzeitig lässt die Anordnung der Wohnungen aus den Wohnräumen heraus immer wieder Sichtbeziehungen mit überraschender räumlicher Tiefe zu. Die Grundrisse und deren Bezug zu den Aussenräumen ist offensichtlich überlegt, entspricht aber bezüglich der dargestellten Orientierung der Wohnräume und deren Balkone (Teilweise Nordosten) nicht in allen Bereichen den schweizerischen Gepflogenheiten und Kundenwünschen. Die Zahl der Nordzimmer und die Beschattungssituationen innerhalb der Höfe haben Fragen aufgeworfen. Eine ausreichende Besonnung der Wohnungen wäre in einem weiteren Schritt überzeugend darzulegen. Die Jury hat aufgrund der scheinbar hohen Abwicklungen der Gebäudehülle gewisse Zweifel an der Wirtschaftlichkeit des Projektvorschlages. Die unterirdische Parkierung mit drei unabhängigen Tiefgaragen muss überarbeitet und bezüglich ihrer Wirtschaftlichkeit geprüft werden. Die Gestaltung der Gebäude entlang der Hauptstrasse und ihr Bezug zum Strassenraum im Rahmen des Dorfbildes sind zu prüfen.

Leuenberger W. + R. AG, 6034 Inwil

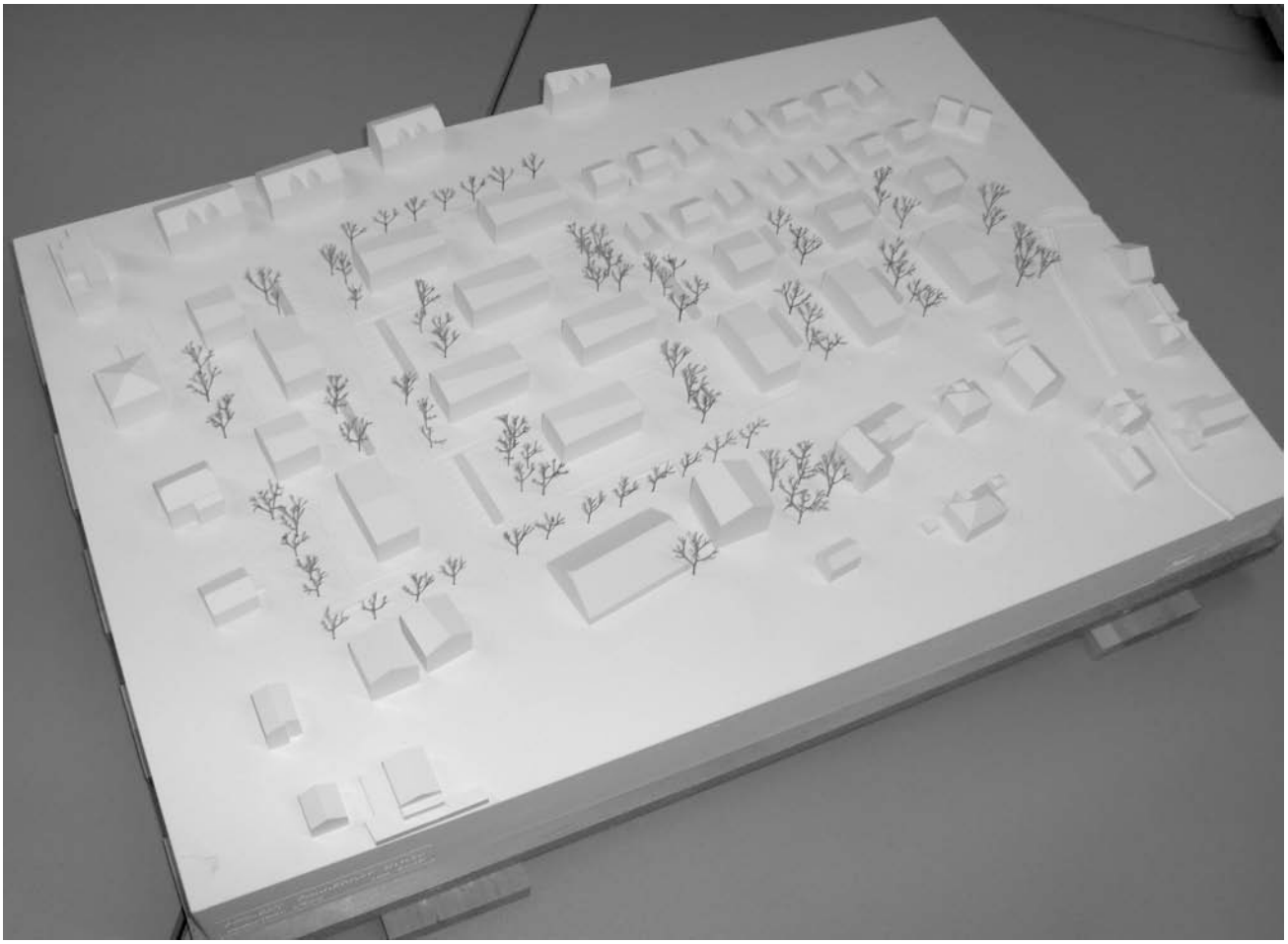


Die Projektverfasser präsentieren einen stark strukturierten Gesamtbebauungsvorschlag, der über das gesamte Areal greift. Die Projektverfasser differenzieren die Übergänge zu den benachbarten Bebauungen hauptsächlich mit der Anzahl der Geschosse der Gebäudevolumen und nur im geringen Masse mit den Abmessungen der kubischen Volumen. Der Struktur der Gebäude ist ganz offensichtlich und auf überzeugende Weise von wirtschaftlichen Überlegungen getrieben. Der Verkehr wird frühzeitig abgefangen und in die Tiefgaragen geleitet, ohne das weitere Quartier zu belasten.

Eine dem Standort Inwil angemessen Wirtschaftlichkeit des Projektvorschlages scheint gewährleistet zu sein. Mit der Anordnung der Gebäude in gestaffelten Reihen entstehen aus den Wohnungen heraus sehr enge Räume, der Blick prallt am gegenüberliegenden Haus ab. Weite Räume sind hauptsächlich auf dem Niveau der Wege zwischen den Häusern erlebbar. Die Gestaltung der Aussenräume wirkt in ihrer Ausformulierung noch schematisch, leicht unterkühlt und ohne Potential für lebendige Begegnungen unter Nachbarn. Von dieser Kritik ausgenommen werden kann die Idee einer grossen Piazza. Der Platz nimmt sehr gut Bezug auf die alte Scheune und ergänzt sie optimal. Auch für den Siedlungsraum verspricht der Platz einiges und für die Häuser, die an ihn grenzen, bietet er Sichtbezüge mit räumlicher Weite teilweise bis in die Berge, die man in der zweiten Reihe der Wohnhäuser schmerzlich vermisst. Die südländische Geste der Piazza und der strengen Geometrie der Bebauungsstruktur findet aber nicht in ihre zugehörige Fortsetzung in der Qualität der Architektur der Gebäude.


Schönmatt
Pannerhof

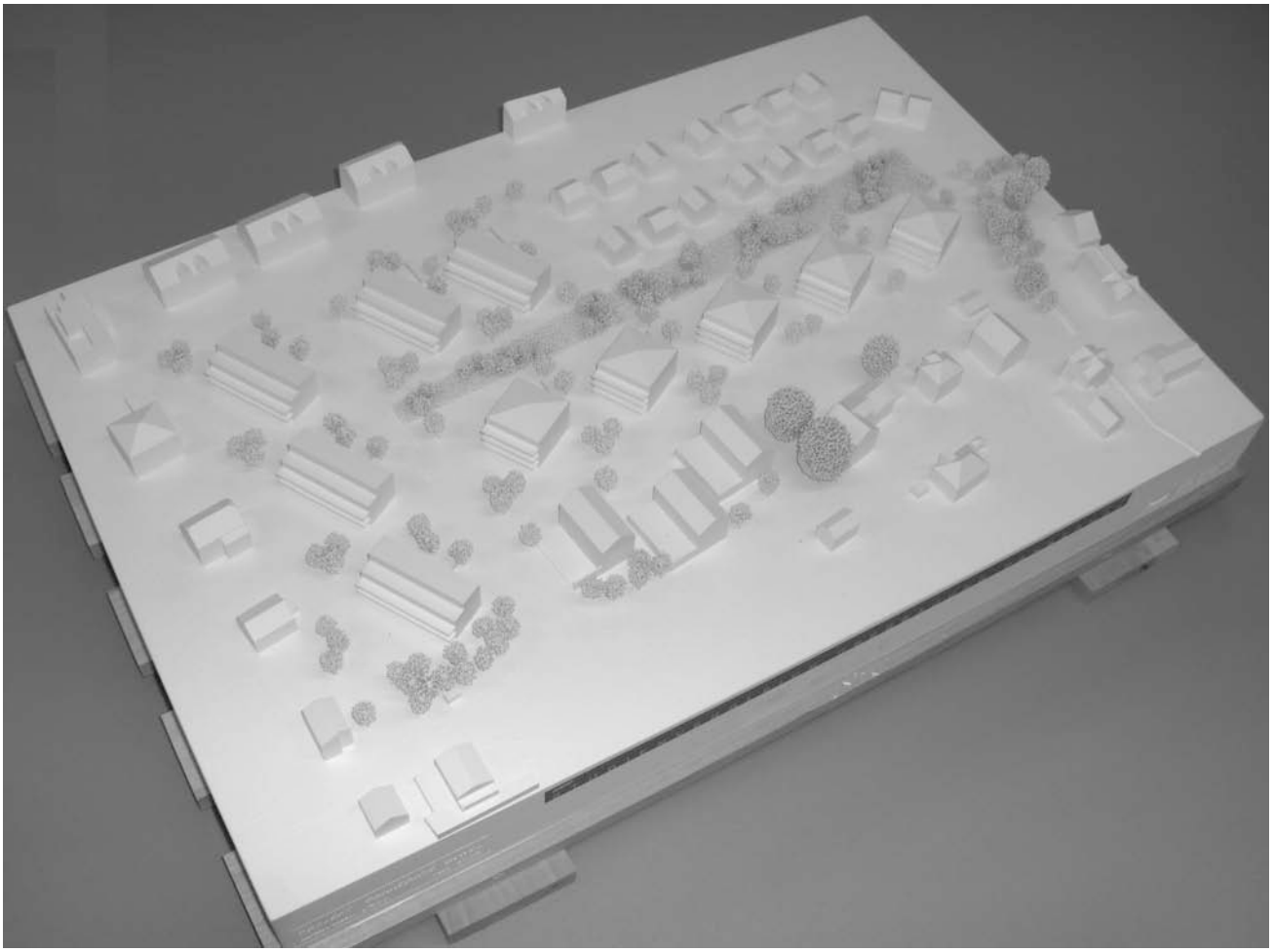
ro.ma. roeoesli & maeder GmbH, 6003 Luzern



Auffallendstes Merkmal dieses Projektvorschlages sind, zumindest beim ersten Blick auf das Modell, die Satteldächer mit ihrem schräg über den Grundriss laufenden First. Durch die einheitliche Höhe der Gebäude und dem Satteldach ordnen sich die Gebäude wie selbstverständlich in die umgebenden Quartierstrukturen ein. Von allen eingereichten Projekten bietet dieser Vorschlag die durchdachteste Lösung für die Umnutzung der Scheune ebenso wie für die Alterswohnungen. Die Wirtschaftlichkeit scheint aufgrund der kompakten Bauvolumen und dem hohen Grad an reptetitiven Elementen der Überbauung gegeben. Ebenso vermag der sehr gut durchdachte Umgang mit dem Strassenraum der Hauptstrasse dank den individuell ausgerichteten Baukörper zu überzeugen.

Die Lösung gefällt aufgrund der Qualität der Aussenräume ebenso wie in der architektonischen Durchgestaltung der Scheune. Obwohl die Schrägdachlösung scheinbar auf die ortstypischen Gegebenheiten eingeht, ist die Umsetzung mit den asymmetrischen Giebelfassaden und den (gemessen an den Vorbildern) fehlenden Vordächern gewöhnungsbedürftig und noch etwas zu schematisch. Bei einer Überarbeitung sollte das Potential der Aussenräume vertieft werden und eine lebendigere Nutzung durch die zukünftigen Bewohner ermöglichen. Der durch das versetzt angeordnete Satteldach generierte architektonisch stark dominierende, in gewissem Masse auch modische Ausdruck hingegen sollte noch etwas mehr zurücktreten. Der Vorschlag für die Alterswohnungen ist für das, was im Rahmen dieses Studienvergleichsverfahrens erwartet werden konnte, überzeugend, sowohl von der betrieblichen Organisation wie auch von den Überlegungen zur Lage und dem Bezug zum Dorf.

Schmid und Partner Planungs AG, 6030 Ebikon



Die Projektverfasser präsentieren einen interessanten Lösungsvorschlag, der als einziger unter den eingereichten Beiträgen einen von Osten nach Westen verlaufenden Aussenraum umfasst. Die Grünanlage verspricht für die Öffentlichkeit interessante Wegbeziehungen zum Dorf und löst den Übergang zu den Einfamilienhäusern im Nordosten des Areals elegant. Die südlich angrenzenden Gebäude sind gegenüber dem kleinen Park schräg versetzt angeordnet. Diese Verschränkung erlaubt von jedem der Wohnhäuser aus einen optimalen Blick mit einer räumlichen Weite, die kein anderes Projekt bietet. Die Projektverfasser schlagen aus wirtschaftlichen Gründen viergeschossige, kubische Bauten mit Pyramidendächer vor. Die restlichen Bereiche des Areals werden durch (im Vergleich zur Grundstruktur des Quartiers) ebenfalls diagonal angeordnete Gebäude besetzt.

Der vorgeschlagene Grünraum vermag zu überzeugen. Er hat als Idee ein grosses Potential sowohl für die Siedlung wie auch für Öffentlichkeit im ganzen Dorf. Die Konzentration eines wesentlichen Teils der Baumasse in vergleichsweise wenigen Gebäuden südlich des Grüngürtels ist ebenfalls sehr überzeugend. Die Übergänge zwischen Grüngürtel und dem verzackten Muster dieser Gebäude ist vielleicht etwas gewöhnungsbedürftig, aber sicher nicht undenkbar. Die ergänzenden Baumuster hingegen wirken mehr als zufällig, hier fehlte eine vergleichbare gedankliche Tiefe. Die konsequent durchgezogene Anordnung diagonal zu den bestehenden orthogonalen Bebauungsstrukturen des Quartiers lässt die Bebauung insgesamt als Fremdkörper im Quartier erscheinen. Gleiches gilt es auch von der Gestaltung der Häuser, soweit erkennbar, zu sagen. Der Lösungsvorschlag ist etwas zu stark von wirtschaftlichen Kriterien getrieben und schöpft das Potential des grosszügigen Parks gestalterisch und räumlich leider zu wenig aus.

Schönmatt