



# Studienauftrag «MinoBau»

Ersatzneubau Kirchengebäude und Wohnungen  
Minoritätsgemeinde Aarau

**Bericht des Beurteilungsgremiums**

19. April 2023



**Auftraggeberschaft**

Minoritätsgemeinde Aarau  
Aarauerstrasse 15  
5033 Buchs  
062 520 75 85  
[www.mino-aarau.ch](http://www.mino-aarau.ch)

**Bearbeitung**

re.ell AG  
Rötelstrasse 73  
8037 Zürich  
043 810 02 88/85  
[office@re-ell.ch](mailto:office@re-ell.ch)  
[www.re-ell.ch](http://www.re-ell.ch)

Regula Schneider  
Rea Grab

**Modellfotografie**

Frédéric Giger, Suhr

**Titelbild**

Visualisierung Siegerprojekt, Gautschi Lenzin Schenker Architekten AG



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage und Zielsetzungen</b>	<b>2</b>
<b>2. Verfahren</b>	<b>2</b>
2.1 Auftraggeberschaft	2
2.2 Verfahren	2
2.3 Verfahrensbegleitung	3
2.4 Beurteilungsgremium	3
2.5 Teilnehmende	3
2.6 Entschädigung	4
2.7 Weiterbearbeitung	4
2.8 Termine	4
<b>3. Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
3.1 Ausgangslage und Zielsetzungen	4
3.2 Beurteilungskriterien	5
3.3 Nutzungskonzeption	6
3.4 Wohnnutzung	6
3.5 Perimeter	7
3.6 Baurechtliche Rahmenbedingungen und Dienstbarkeiten	7
3.7 Architektur und Städtebau	9
3.8 Wohn- und Arbeitshygiene	9
3.9 Aussenraum	10
3.10 Erschliessung und Parkierung	10
3.11 Lärm	10
3.12 Nachhaltigkeit / Energie	10
3.13 Wirtschaftlichkeit	11
<b>4. Beurteilung und Empfehlungen</b>	<b>11</b>
4.1 Vorprüfung und Beurteilung	11
4.2 Entscheid und Empfehlungen	12
4.3 Gesamtwürdigung des Verfahrens	13
<b>5. Projektbeiträge</b>	<b>14</b>
5.1 Schneider & Schneider Architekten	14
5.2 Peter Moor Architekten	20
5.3 PARC ARCHITEKTEN	26
5.4 Gautschi Lenzin Schenker Architekten (Siegerprojekt)	32
5.5 agps architecture ltd.	38

## 1. Ausgangslage und Zielsetzungen

Die Minoritätsgemeinde aus der Reformierten Kirche Aarau (Minoritätsgemeinde) ist eine unabhängige, vereinsrechtlich organisierte Kirche. Sie versteht sich inmitten einer grossen Meinungsvielfalt als christliche Gemeinde.

Das Areal der Minoritätsgemeinde liegt im Zentrum der Stadt Aarau, direkt angrenzend an das Grundstück der Villa Zurlinden, welche unter kantonalem Denkmalschutz steht. Es umfasst die beiden Parzellen 1490 und 1491 mit einer Gesamtfläche von 689 m<sup>2</sup>.

Die Minoritätsgemeinde Aarau hat entschieden, auch für die nächsten Jahrzehnten am Standort an der Bahnhofstrasse festzuhalten. Die bestehende Bausubstanz ist für eine Sanierung nicht geeignet. Daher soll das Kirchengebäude abgerissen und ein Ersatzneubau erstellt werden. So können die Raumdefizite behoben werden, um den Bedürfnissen des heutigen Gemeindelebens wieder gerecht zu werden. Über den kirchlichen Räumlichkeiten sollen attraktive, altersgerechte Wohnungen entstehen.

Als Grundlage für die Projektentwicklung soll ein Studienauftrag mit fünf teilnehmenden Architekturbüros durchgeführt werden. Das Ziel des Studienauftrags ist die Evaluation eines Ersatzneubaus des Kirchengebäudes mit altersgerechten Wohnungen. Die Bauherrschaft wünscht eine angemessene Wirtschaftlichkeit, eine hohe Qualität unter Einbezug einer zeitgemässen Nachhaltigkeit.

## 2. Verfahren

### 2.1 Auftraggeberschaft

Veranstalterin des Studienauftrags ist die Minoritätsgemeinde Aarau, vertreten durch die Arbeitsgruppe «MinoBau2025»:

Minoritätsgemeinde Aarau  
Aarauerstrasse 15  
5033 Buchs

Kontaktperson: Andrea Wipf, Mitglied Gemeindeleitung

### 2.2 Verfahren

Das Verfahren wurde als Studienauftrag auf Einladung durchgeführt und untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Im Rahmen eines Auswahlverfahrens werden 5 Architekturbüros ausgewählt, die zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen werden. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Zu Beginn des Verfahrens fand eine schriftliche Fragerunde statt. Die Teams wurden nach einer ersten Bearbeitungsphase zu einer Zwischenpräsentation ihrer Arbeiten eingeladen. Dabei erhielten sie vom Beurteilungsgremium projektspezifische Rückmeldungen und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung und konnten Fragen zu ihrem Projektstand stellen. Erkenntnisse, die für alle Gültigkeit hatten, wurden allen Teilnehmenden zugestellt.

## 2.3 Verfahrensbegleitung

Die fachliche Vorbereitung, die Organisation und Begleitung des Studienauftrags sowie die Vorprüfung der Projektbeiträge erfolgte durch:

re.ell AG  
Rötelstrasse 73  
8037 Zürich

Ansprechpersonen: Regula Schneider, Rea Grab  
minobau@re-ell.ch, 043 810 02 88/85

## 2.4 Beurteilungsgremium

Für die Begleitung des Studienauftrags setzte die Auftraggeberschaft ein Beurteilungsgremium ein. Das Gremium bestand aus Sach- und Fachmitglieder mit Stimmrecht sowie weiteren Expert/innen mit beratender Stimme:

Sachmitglieder (stimmberechtigt)

- Irene Bucher, Mitglied Arbeitsgruppe MinoBau2025
- Andrea Wipf, Mitglied Gemeindeleitung und Arbeitsgruppe MinoBau2025
- Rolf Thut, Mitglied Arbeitsgruppe MinoBau2025
- Kurt Dätwyler, Präsident der Gemeindeleitung + Mitglied Arbeitsgruppe MinoBau2025 (Ersatz Rolf Thut)

Fachmitglieder (stimmberechtigt)

- Matthias Baumann, Dipl. Arch. ETH SIA BSA, Vorsitz
- Jan Hlavica, Stadtbaumeister Aarau
- Reto Nussbaumer, kant. Denkmalpfleger Aargau
- Tanja Temel, ATT AG, Luzern / Mitglied Stadtbildkommission Aarau

Expert/innen (nicht stimmberechtigt)

- Matthias Kreis, Kreis + Partner AG, Aarau (Kostenplanung)
- Stéphanie Conrad, Grolimund + Partner AG, Aarau (Lärm)
- Regula Schneider, re.ell AG, Zürich (Verfahrensbegleitung, Moderation)

Das Beurteilungsgremium behält sich den Beizug weiterer beratender Fachpersonen vor.

## 2.5 Teilnehmende

Die Auswahl der Architekturbüros erfolgte in einem Auswahlverfahren auf Einladung. 13 Büros wurden eingeladen, sich anhand von Bewerbungsunterlagen, um die Teilnahme am Studienauftrag zu bewerben. Aus den eingereichten Unterlagen wählte das Beurteilungsgremium anhand von definierten Auswahlkriterien folgende 5 Architekturbüros zur Teilnahme am Studienauftrag aus:

- Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, Aarau
- Peter Moor Architekten ETH SIA, Zürich
- PARC ARCHITEKTEN GmbH, Aarau
- Gautschi Lenzin Schenker Architekten AG, Aarau
- agps architecture ltd., Zürich

Es war keine Teambildung vorgegeben. Den eingeladenen Architekturbüros stand der Beizug von Fachplanern und Spezialisten frei.

## 2.6 Entschädigung

Für ein vollständig und termingerecht eingereichtes Projekt im Rahmen des Studienauftrags wurde pro Team eine pauschale Entschädigung von je CHF 25'000.- (exkl. MwSt., inkl. Nebenkosten) ausbezahlt.

## 2.7 Weiterbearbeitung

Die Minoritätsgemeinde beabsichtigt, das Projekt gemäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums mit dem siegreichen Architekturbüro weiter zu bearbeiten. Zugesichert wird ein Leistungsanteil von insgesamt mindestens 58 % gemäss SIA 102.

Ab der SIA Phase 41 kann sich die Minoritätsgemeinde zum heutigen Zeitpunkt verschiedene Realisierungsmodelle vorstellen. Sie verfolgt damit das Ziel einer prozess- und kostenoptimierten Realisierung unter Einhaltung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Siegerprojekts. Die Teilleistungen für die Projektierungs-, Ausschreibungs- und Ausführungsplanung werden jeweils für die anstehende Phase verhandelt, definiert und ausgelöst. Das siegreiche Team hat keinen Anspruch auf einen Teamzuschlag.

Bei fehlender Kapazität oder Eignung des siegreichen Architekturbüros bezüglich bautechnisch korrekter und wirtschaftlich tragbarer Umsetzung des Siegerprojekts behält sich die Auftraggeberin vor, diese zu einer entsprechenden Verstärkung für die Auftragsbearbeitung mit einer Firma aus dem Bereich Baumanagement zu verpflichten. Die Wahl des Partners erfolgt im gegenseitigen Einvernehmen.

Die Auftragserteilung zur weiteren, phasenweisen Bearbeitung erfolgt unter Vorbehalt des Zustandekommens eines Vertrags sowie Bewilligungen übergeordneter Behörden und Kreditgenehmigungen der zuständigen Instanzen.

Sollte der in Aussicht gestellte Auftrag an Dritte vergeben werden oder die Auftraggeberschaft den Studienauftragsbeitrag mit Einverständnis der Verfassenden weiterverwenden, ohne diesen den ausgeschriebenen Folgeauftrag zu erteilen, hat die Urheberschaft des siegreichen Beitrags zusätzlich Anspruch auf eine Abgeltung gemäss Art. 27.2 der SIA-Ordnung 143.

## 2.8 Termine

Bezug der Unterlagen	15. August 2022
Arealbesichtigung / Begehung	26. August 2022
Zwischenbesprechung	6. Dezember 2022
Schlussabgabe Pläne	3. März 2023
Schlussabgabe Modell	17. März 2023
Beurteilung und Entscheid	Ende März / Anfang April 2023

## 3. Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

### 3.1 Ausgangslage und Zielsetzungen

Die Minoritätsgemeinde Aarau ist Eigentümerin der Parzellen 1490 und 1491 an der Bahnhofstrasse 30 in der Stadt Aarau. Im Jahr 1874 erhielt die Gemeinde ihr eigenes Kirchengebäude. Dieses wurde im Laufe der Jahrzehnte mehrmals umgebaut und renoviert.

Zu den Aktivitäten der Minoritätsgemeinde gehören neben dem Gottesdienst, ein breites Angebot für Kinder und Jugendliche, diverse Sportaktivitäten bis hin zu Aktionen für Senioren. Ein besonders niederschwelliges, soziales Angebot ist der Bunkertreff als Begegnungsort für Menschen, welche

Gemeinschaft suchen. Weiter werden im Kulturzweig «Sein» regelmässig Mittagessen und abends Events mit regionalen und nationalen Künstlern durchgeführt. Heute gehören zur Minoritätsgemeinde ca. 300 Gottesdienstbesuchende jeden Alters. Diverse Angebote für Kinder- und Jugendliche sind, bedingt durch den Mangel an eigenen Räumlichkeiten, teilweise in das benachbarte KV-Schulhaus ausgelagert. Auch die benötigten Büroräumlichkeiten befinden sich, dezentral gelegen, in Buchs.



Abb. 1: Foto Kirchengebäude Minoritätsgemeinde



Abb. 2: Foto Innenraum Kirchengebäude

Die Minoritätsgemeinde Aarau hat entschieden, auch für die nächsten Jahrzehnten am Standort an der Bahnhofstrasse festzuhalten. Die bestehende Bausubstanz ist für eine Sanierung nicht geeignet. Daher soll das Kirchengebäude abgerissen und ein Ersatzneubau erstellt werden. So können die Raumdefizite behoben werden, um den Bedürfnissen des heutigen Gemeindelebens wieder gerecht zu werden. Über den kirchlichen Räumlichkeiten sollen attraktive, altersgerechte Wohnungen entstehen. Die zentrale Lage an der Bahnhofstrasse und die ausgezeichnete Erschliessung ist dafür bestens geeignet.

Es besteht der Anspruch ein Haus für alle Generationen zu schaffen. Im Studienauftrag waren folgende Themen von grosser Bedeutung:

- Die gegebenen städtebaulichen Verhältnisse sind zu respektieren und nach Möglichkeit aufzuwerten.
- Eine gute Eingliederung ins Strassenbild und die Rücksichtnahme auf die benachbarte Villa Zurlinden.
- Die Nutzung als Kirche.
- Die Schaffung eines Begegnungszentrums.
- Die Hauptnutzungen der Minoritätsgemeinde in den Geschossen 2. Untergeschoss bis und mit 3. Obergeschoss. Gewünscht werden flexible, attraktive und repräsentative Räume.
- Altersgerechte Wohnungen mit gemeinsamen Begegnungszonen.
- Architektonische Reaktion auf die Lärmmissionen der Bahnhofstrasse.
- Aufzeigen einer optimalen gebäudeinternen und externen Erschliessung für die unterschiedlichen Nutzer.

### 3.2 Beurteilungskriterien

Die Beiträge wurden durch das Beurteilungsgremium anhand der nachfolgenden Kriterien beurteilt. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Das Gremium hat aufgrund dieser Kriterien eine Gesamtbewertung vorgenommen.

#### Städtebau und Architektur

- Entwurfsidee, identitätsstiftende Wirkung
- Einordnung in stadträumlichen Kontext, Adressbildung, Bezug zur Bahnhofstrasse und den Nachbargebäuden
- Architektonische und gestalterische Qualität

**Nutzungsanforderungen**

- Innenräumliche Qualitäten mit guter atmosphärischer Stimmung und Funktionalität der kirchenbetrieblichen Räume
- Grundrisskomposition und innenräumliche Qualitäten der Wohnungen
- Umgang mit situationsbezogenen Rahmenbedingungen (Ausrichtung, Lärm, Besonnung, enge nachbarschaftliche Verhältnisse)

**Aussenraum, Erschliessung und Parkierung**

- Arealerschliessung und aussenräumliche Qualitäten
- Zugang, Anlieferung und Parkierung kirchenbetriebliche Nutzung (Alltag und während Veranstaltung)
- Zugang und Velo-Parkierung Wohnnutzung

**Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit**

- Flächeneffizienz und Volumenaufwand
- Einfachheit der Gebäudestruktur, konstruktiver Aufbau
- Erstellungskosten, Wirtschaftlichkeit im Betrieb und Unterhalt
- Ressourcenaufwand / Energieeffizienz / ökologische Bauweise
- Auswirkung auf das Stadtklima und Beitrag gegen die Überhitzung der Stadträume

**3.3 Nutzungskonzeption**

Im geplanten Neubau der Minoritätsgemeinde Aarau sollen ergänzend zu den kirchenbetrieblichen Räumen in den oberen Geschossen Wohnungen realisiert werden. Die Hauptnutzungen der Minoritätsgemeinde sollen als flexible, attraktive und repräsentative Räume geplant werden.

Die Auftraggeberschaft beabsichtigt, neben der Wahrung der Privatsphäre der Mietparteien auch die Gemeinschaft mit der Minoritätsgemeinde zu fördern. Generationenübergreifend sollen unter einem Dach gemeinsame und vielseitige Nutzungen stattfinden können, die den Neubau beleben. Neben dem öffentlich zugänglichen Bistro und dem Indoorspielplatz soll das Raumprogramm mit diversen Räumen die Realisierung solcher Begegnungszonen unterstützen.

Die Gastro-Nutzung im Erdgeschoss hat sich auf die Bahnhofstrasse (Norden) bzw. auf den Tunnelweg (Osten) hinzuorientieren. Sowohl die Gastroräumlichkeiten als auch die Hauptnutzungen der Minoritätsgemeinde haben eine der Nutzung entsprechende attraktive Raumhöhe aufzuweisen.

In der Planung sind für die Nutzungen der Minoritätsgemeinde und die Wohnungen separate Eingänge und Treppenhäuser mit Liftanlagen sowie voneinander getrennte Nebenräume und Veloabstellplätze vorzusehen.

**3.4 Wohnnutzung**

Der geplante Neubau eignet sich aufgrund des Standorts und der Aktivitäten der Minoritätsgemeinde gut für altersgerechtes Wohnen. Die Wohnungen können von älteren Personen oder Alleinstehenden bewohnt werden, haben aber grundsätzlich dem Standard für altersgerechtes Wohnen zu entsprechen. Es muss darum sichergestellt werden, dass die Wohn- und Schlafräume eine hohe Wohnqualität aufweisen, die viel zu einer guten Lebensqualität beitragen können. Als Empfehlung sollen die Planungsrichtlinien zum altersgerechten Wohnen von Felix Bohn beigezogen werden.

Die Auftraggeberschaft strebt im Neubau eine Durchmischung der vielseitigen Bedürfnisse und Möglichkeiten an, mit der Absicht Menschen aller Altersphasen im Gebäude herzlich Willkommen zu heissen. Insbesondere sollen die Bewohnenden von diversen Dienstleistungen durch die Angestellten der Minoritätsgemeinde profitieren können (z.B. Sekretariat, Hauswartung uam.).



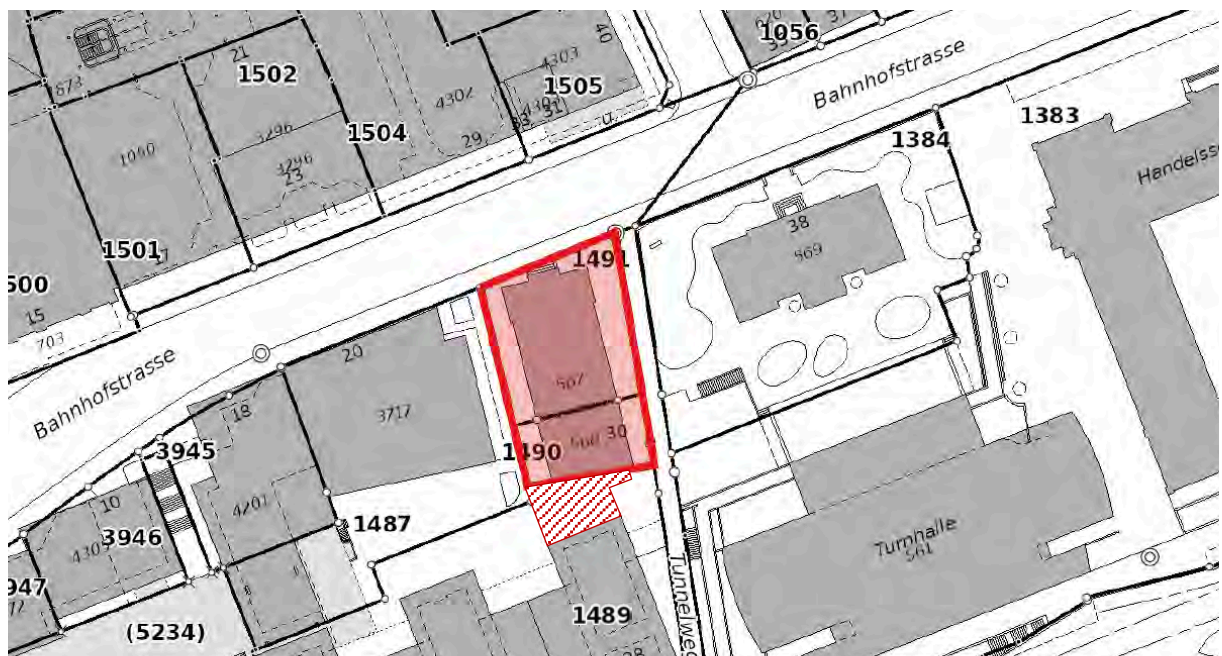
Die Wohnflächen, resp. Grundrisse sollten kompakt konzipiert werden. Im Planungsprozess muss der Grundriss-Qualität und Flexibilität daher hohe Priorität eingeräumt werden. Bezüglich der Wohnungsgrössen und des Wohnungsmix war mit den nachfolgenden Angaben zu planen:

### 7 Wohnungen

Wohnungen	Anteil	Flächenempfehlung
1 1/2-Zimmerwohnungen	ca. 35 %	45 – 55 m <sup>2</sup>
2 1/2-Zimmerwohnungen	ca. 65 %	60 – 75 m <sup>2</sup>

### 3.5 Perimeter

Das Areal der Minoritätsgemeinde liegt im Zentrum der Stadt Aarau, an prominenter Lage an der Bahnhofstrasse, in Fussdistanz zum Bahnhof und zur Altstadt. Es liegt direkt angrenzend an das Grundstück der Villa Zurlinden, welche unter kantonalem Denkmalschutz steht, und ist umgeben von Wohn- und Gewerbebauten des Äusseren Altstadtkreises.



Legende

- Perimeter Parzellen 1490 und 1491
- Perimeter Überbau- und Anbaurecht Parzelle 1489

Abb. 3: Ausschnitt Katasterplan mit Perimetern (Quelle: © AGIS 2022)

Der Perimeter umfasst die beiden im Besitze der Minoritätsgemeinde befindenden Parzellen 1490 und 1491 mit einer Gesamtfläche von 689 m<sup>2</sup> (siehe Abb. 3, rote Umrandung). Er grenzt nördlich an die Bahnhofstrasse, östlich an den Tunnelweg mit dem angrenzenden Areal der Villa Zurlinden (Parz. 1384), südlich an die Überbauung «Behmen» (Parz. 1489) und westlich an ein Bürogebäude (Parz. 1487).

### 3.6 Baurechtliche Rahmenbedingungen und Dienstbarkeiten

#### Baurechtliche Rahmenbedingungen

Die beiden Grundstücke der Minoritätsgemeinde befinden sich gemäss dem rechtsgültigen Bauzonen Kulturlandplan Nord Stadt Aarau in der Zone Zentrum sechsgeschossig (ZE6).

In der Zone ZE6 sind gemäss § 44 BNO Arealüberbauungen mit einem zusätzlichen Geschoss zulässig.

Die Vorschriften für die Zone ZE6 gemäss der rechtsgültigen BNO waren zwingend einzuhalten. In Abweichung zur BNO waren die von Seiten des Stadtbauamtes und der kantonalen Denkmalpflege definierten Vorgaben zur Fassadenhöhe zu berücksichtigen. Des Weiteren wird auf die kantonale Bauverordnung (BauV) verwiesen, welche entscheidende Definitionen und Richtlinien enthält.

### **Strassenabstand Tunnelweg**

Die beiden Parzellen 1490 und 1491 grenzen an den Tunnelweg, der eine wichtige Fussgänger- und Veloverbindung ist. Der Tunnelweg ist eine Gemeindestrasse. Gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG haben Bauten und Anlagen gegenüber Gemeindestrassen einen Strassenabstand von 4.00 m einzuhalten. Eine Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Strassenabstands kann nur ausnahmsweise gewährt werden. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 67 Abs. 1 BauG kommt jedoch nur bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse oder eines Härtefalls in Betracht, wenn es mit dem öffentlichen Wohl sowie Sinn und Zweck der Rechtssätze vereinbar ist, unter billiger Abwägung der beteiligten Interessen.

Um den städtebaulichen und architektonischen Gestaltungsspielraum hinsichtlich einer sorgfältigen und qualitativ hochwertigen Eingliederung des Ersatzneubaus in die direkte Nachbarschaft zu vergrössern, ersuchte die Auftraggeberschaft mit Schreiben vom 19. November 2021 die Stadt Aarau im Sinne einer Voranfrage den einzuhaltenden Strassenabstand zum Tunnelweg zu bestimmen. Die Stadt Aarau hat mit Schreiben vom 20. Dezember 2021 die Anfrage in allgemeiner und unverbindlicher Form beantwortet. Auszug aus dem stadträtlichen Schreiben vom 20. Dezember 2021:

- Der Tunnelweg ist eine wichtige Fussgänger- und Veloverbindung und dafür ist der Strassenabstand auf dem Erdgeschossniveau von 4.00 m und mit einer minimalen lichten Höhe 3.00 m einzuhalten. Demgegenüber kann sich aber der Stadtrat aufgrund der örtlichen Verhältnisse vorstellen, in den obenliegenden Geschossen den Strassenabstand bis auf 2.00 m zu unterschreiten. In diesem Fall wären aber weitere vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21 BauV ausgeschlossen. Weitere Voraussetzung ist eine gute städtebauliche und architektonische Lösung, die aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens zur Weiterbearbeitung empfohlen wird.
- Zusammenfassend bedarf die Überbauung der Parzellen 1490 und 1491 im Strassenunterabstand einer Ausnahmegewilligung gemäss § 67 Abs. 1 BauG. Im Rahmen eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens wird zu prüfen sein, ob ein Ausnahmetatbestand vorliegt. Verbindliche Zusicherungen des Stadtrats sind im Rahmen einer Voranfrage nicht möglich.

Im Rahmen des Studienauftrags wird bei der Beurteilung einer allfälligen Unterschreitung des Strassenabstands auf eine gute städtebauliche Einordnung und eine qualitätsvolle architektonische Gestaltung, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, grossen Wert gelegt. Dabei ist die zurückhaltende Gestaltung des Neubaus hinsichtlich des Volumens und der Vertikalentwicklung entscheidend und die Rücksichtnahme gegenüber der unter kantonalem Denkmalschutz stehenden Villa Zurlinden massgebend.

### **Dienstbarkeiten**

Im Grundbuch sind verschiedene Dienstbarkeiten zu Lasten bzw. zu Gunsten der Parzellen 1490 und 1491 eingetragen, welche zwingend zu berücksichtigen und einzuhalten waren:

- |        |   |
|--------|---|
| Norden | – Baulinie Gestaltungsplan Behmen 1 (06.11.1962)                                    |
|        | – Baulinie (24.03.1917)   |
|        | – Öffentlicher Fussweg, Parzelle 5039, zu Lasten                                    |
| Westen | – Fuss- und Fahrtwegrecht, Breite 2.55 m, Höhe 4.50 m zu Parzelle 1487, zu Lasten   |
| Süden  | – Fuss- und Fahrwegrecht (Zufahrt zu beiden Parkplätzen), Parzelle 1489, zu Gunsten |
|        | – Überbau- und Anbaurecht, Parzelle 1489, Gebäudenummer 28, zu Gunsten              |
|        | – Benützungrecht für zwei Parkplätze, Parzelle 1489, zu Gunsten                     |

### 3.7 Architektur und Städtebau

#### Villa Zurlinden

Angrenzend an die Parzellen 1490 und 1491 liegt das Grundstück der denkmalgeschützten Villa Zurlinden. Die Villa an der Bahnhofstrasse 38 ist eine der wichtigsten historischen Bauten Aaraus. Sie wurde im Jahr 1866 als einfache Villa erbaut und repräsentiert den Stil des Spätklassizismus. Zwischen 1888 und 1928 gehörte sie dem Zementfabrikanten Zurlinden, der das Haus dann der Stadt schenkte. Nach dem Anbau der beiden Seitenflügel wurde sie Sitz des Schweizerischen Turnverbandes. Seit 1963 steht die Villa unter kantonalem Denkmalschutz und wurde in der Folge noch zwei Mal erweitert. Durch die Sanierung im Jahr 2017 konnte die gut erhaltene Villa zusätzlich aufgewertet werden.

Die direkte Nachbarschaft zur Villa Zurlinden bedingt eine sorgfältige und qualitativ hochwertige Eingliederung des Neubaus und eine entsprechende Rücksichtnahme in östlicher Richtung. Dies gilt auch für die gestalterische Einbindung des neuen Kirchengebäudes ins Strassenbild und den östlich angrenzenden Freiraum. Der Ersatzneubau ist bezüglich Volumina und Vertikalentwicklung, Materialisierung und Farbgebung gegenüber der Villa Zurlinden zurückhaltend zu gestalten.



Abb. 4: Foto von Nord-Westen (Bahnhofstrasse) mit der Villa Zurlinden



Abb. 5: Foto von Nord-Osten (Bahnhofstrasse) mit Bürogebäude im Westen

#### Fassadenhöhe

Hinsichtlich der Einbindung ins Strassenbild und der Rücksichtnahme auf die Villa Zurlinden sind in Abweichung zur BNO (vgl. § 9 Abs. 1 BNO, Anhang 1) von Seiten des Stadtbauamtes und der kantonalen Denkmalpflege folgende Vorgaben definiert worden:

- Die Fassadenhöhe des neuen Kirchengebäudes ist auf maximal 18.50 m festgelegt (entspricht der Traufhöhe des westlich angrenzenden Bürogebäudes). Diese maximale Fassadenhöhe von 18.50 m ist nord- und ostseitig einzuhalten.
- Die darüberliegenden Geschosse müssen ab einer Höhe von 18.50 m auf der Nord- und Ostseite einen minimalen Rücksprung von 2.50 m zum unteren Geschoss aufweisen.

Die Bestimmungen für das Attikageschoss gemäss § 25 BauV sind unabhängig von den obigen Vorgaben einzuhalten.

### 3.8 Wohn- und Arbeitshygiene

Angesichts der Lage an der Bahnhofstrasse und der Ausrichtung der beiden Parzellen 1490 und 1491 sowie der engen nachbarschaftlichen Verhältnisse ist auf die wohn- und arbeitshygienischen Vorschriften ein besonderes Augenmerk zu legen. Den Anforderungen des Gesundheitsschutzes, insbesondere hinsichtlich Besonnung und Lärmschutz, sind zu entsprechen (siehe § 52 Abs. 2 BauG). Wohnungen, bei denen sämtliche Wohn- und Schlafräume nach Nordost bis Nordwest orientiert sind, sind zu vermeiden.

### 3.9 Aussenraum

Angesichts der engen innerstädtischen Verhältnisse und den notwendigen Erschliessungen und (Velo)-Parkplätzen bietet das Areal nur begrenzte Möglichkeiten zur Gestaltung des Aussenraums. Dennoch wird auf eine qualitätsvolle und den Bedürfnissen entsprechende Gestaltung des Aussenraums Wert gelegt.

### 3.10 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Areals für Motorfahrzeuge erfolgt ab der Bahnhofstrasse im Grenzbereich zur Parzelle 1487. Die Durchfahrt ist auf der Parzelle 1487 mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Minoritätsgemeinde gesichert und kann für die Anlieferung des Neubaus (im Westen) befahren werden.

Aufgrund der sehr zentralen Lage in der Stadt Aarau, der Nähe zum Bahnhof und diverser Bushaltestellen wird eine autoarme Nutzung angestrebt. Die Auftraggeberschaft geht davon aus, dass in Anbetracht der anvisierten Zielgruppe und der geplanten Nutzung mit Kleinwohnungen von einer sehr reduzierten Parkplatznachfrage auszugehen ist. Neben den zwei bestehenden Parkplätzen auf der Parzelle 1489 für Besuchende der Wohnungen und Warenumschiag sollen gestützt auf § 68 Abs. 4 BNO auf dem Areal der Minoritätsgemeinde keine Parkplätze für die Bewohnenden bzw. der Besuchenden der Kirchgemeinde und das Personal erstellt werden. Dementsprechend wird auf den Bau einer Einstellhalle verzichtet. Im Rahmen der Projektierung wird ein entsprechendes Mobilitätskonzept erarbeitet.

Auf dem Areal sind Veloabstellplätze in genügender Anzahl für die Nutzungen der Minoritätsgemeinde und der Wohnnutzung einzuplanen (gemäss VSS-Norm SN 640 065). Die Veloabstellplätze sind gut zugänglich anzuordnen.

### 3.11 Lärm

Das Gebiet ist erschlossen. Somit gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe III. Die massgebliche Lärmquelle ist die nördlich gelegene Bahnhofstrasse. Gemäss dem Strassenlärm Grobkataster werden die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten.

Die Firma Grolimund + Partner AG hat die Lärmbelastungen anhand eines fiktiven Baukörpers geprüft und die Rahmenbedingungen für die unterschiedlichen Nutzungen im Ersatzneubau für den Studienauftrag beurteilt. Die darin enthaltenen Anforderungen waren bei der Bearbeitung zu beachten.

### 3.12 Nachhaltigkeit / Energie

Die Auftraggeberschaft setzt auf eine nachhaltige und ökologische Bauweise und Gebäudetechnik. Der Neubau soll energie- und ressourceneffizient geplant und erstellt werden, was sich in der Folge im Betrieb auswirken wird. Bei der Wahl der Materialien ist auf deren ressourcenschonende und emissionsarme Herstellung zu achten. Der Minergie-Standard ist Minimalvorgabe. In der Projektierungsphase wird geklärt, ob weitergehende Labels angestrebt werden. Im Rahmen des Studienauftrags waren konzeptionelle Vorschläge hinsichtlich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz aufzuzeigen.

Der Energieträger ist noch nicht bestimmt. Ein Anschluss des Neubaus an den bestehenden Wärme- und Kälteverbund wird geprüft.

### 3.13 Wirtschaftlichkeit

Es sind qualitativ hochwertige Lösungsbeiträge anzustreben, die bezüglich Erstellungskosten sowie Unterhalts- und Betriebskosten eine gute Wirtschaftlichkeit aufweisen. Bei der Projekterarbeitung waren folgende Themen besonders zu beachten:

- optimales Verhältnis der relevanten Nutzflächen zu den Geschossflächen
- einfache und kompakte Volumetrien
- Steigzonen und Technikzentralen sind grundsätzlich entlang der Erschliessungszonen anzuordnen
- Verwendung von qualitativ guten und langlebigen Materialien
- einfache und verständliche Konstruktionsdetails
- eine konsequente Systemtrennung ist anzustreben (allfällige spätere Nutzungsänderungen)

## 4. Beurteilung und Empfehlungen

Die Beurteilung des Studienauftrags fand am 28. März und 4. April 2023 im Kirchensaal der Minoritätsgemeinde in Aarau statt. Die stimmberechtigten Fach- und Sachmitglieder waren vollzählig anwesend, das Beurteilungsgremium war somit beschlussfähig.

### 4.1 Vorprüfung und Beurteilung

#### Ergebnisse formelle Vorprüfung

Alle Teams haben ihre Unterlagen fristgerecht abgegeben. Bei der Vollständigkeit der Abgaben wurden kleinere Verstösse registriert. Die Projekte waren jedoch alle beurteilbar und niemand hat sich einen Vorteil erschaffen. Alle Projekte wurden gemäss der Empfehlung aus der Vorprüfung zur Beurteilung zugelassen und erhalten die pauschale Entschädigung von CHF 25'000 (exkl. MWST) für die vollständige und fristgerechte Abgabe zugesprochen.

#### Ergebnisse inhaltliche Vorprüfung

Die inhaltliche Vorprüfung bestand in einer wertfreien Prüfung der Erfüllung der Vorgaben und Rahmenbedingungen gemäss Programm, der Fragebeantwortung und der Empfehlungen der Zwischenpräsentation sowie den kommunalen und kantonalen Bestimmungen. Die fünf Projekte wurden wie folgt auf die Erfüllung der Vorgaben überprüft:

- Perimeter/Bau- und Planungsrecht, Erschliessung/Parkierung, Raumprogramm: re.ell AG, Zürich
- Lärmsituationen: Grolimund + Partner AG, Aarau
- Wirtschaftlichkeit/Nachhaltigkeit: Kreis + Partner AG, Aarau
- betriebliche Anforderungen: Minoritätsgemeinde

Alle Projekte wiesen erfreulicherweise nur wenige minimale Verstösse in den Bereichen Baurecht und Dienstbarkeiten sowie Lärm auf. Detaillierte Informationen zu den Ergebnissen aus der Vorprüfung wurden projektspezifisch im Rahmen der Beurteilungsrundgänge erläutert.

#### Individuelles Einlesen und Informationsrundgang

Das Beurteilungsgremium verschaffte sich in einem individuellen Informationsrundgang einen Überblick über die 5 eingereichten Projektbeiträge. Dabei wurde jedem Projekt jeweils ein Fachmitglied zugeordnet, welches sich vertieft mit dem Projekt auseinandersetzte. In einem ersten Informationsrundgang stellten die zugeordneten Fachmitglieder ihr jeweiliges Projekt wertfrei hinsichtlich der Charakterisierung des Projekts und dem Konzeptansatz vor.

#### 1. Beurteilungsrundgang

Im ersten Beurteilungsrundgang lag der Fokus auf den Kriterien «Städtebau und Architektur sowie Nutzungsanforderungen». Zu Beginn erfolgten von R. Schneider Ausführungen zum Baurecht und der Einhaltung der Dienstbarkeiten. In der anschliessenden Diskussion wurden alle Projekte ausführlich diskutiert und hinsichtlich der im Programm Studienauftrag formulierten Beurteilungskriterien gemeinsam bewertet. Im Verlauf der Diskussionen zeigte sich, dass 3 von 5 Projekte hinsichtlich der

städtebaulichen Einordnung sowie der architektonischen und innenräumlichen Qualitäten nicht vollends überzeugen können.

## 2. Beurteilungsrundgang

Im zweiten Beurteilungsrundgang erfolgte die Beurteilung der Kriterien «Aussenraum, Erschliessung und Parkierung» sowie «Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit». Zum Einstieg wurden für jedes Projekt die Ergebnisse der «Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit» vorgestellt. Über weitere relevante Hinweise aus der inhaltlichen Vorprüfung wurde bei Bedarf informiert. Jedes Projekt wurde ausführlich diskutiert und hinsichtlich der im Programm Studienauftrag formulierten Beurteilungskriterien gemeinsam bewertet.

Die Diskussionen während des Rundgangs zeigten sehr schnell, dass bei den einzelnen Projekten verschiedene Lösungsansätze mit unterschiedlichen Qualitäten und Potentialen vorliegen, die in der Konsequenz aber keine grossen Unterschiede in der Bewertung des Beurteilungskriteriums «Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit» zur Folge haben.

## Gesamtbewertung und Kontrollrundgang

Die Qualitäten und Defizite der 5 Projektbeiträge wurden in einem Kontrollrundgang nochmals verglichen und die vorangegangenen Diskussionen reflektiert. Alle Bewertungen wurden nach einer erneuten Überprüfung bestätigt. Das Beurteilungsgremium war sich einig, dass 4 Projekte im Vergleich zum einen Projekt klar abfallen, da die festgestellten Defizite hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung, der architektonischen und innenräumlichen Qualitäten sowie der Erfüllung der nutzungsspezifischen Anforderungen vergleichsweise erheblich sind.

## 4.2 Entscheid und Empfehlungen

Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, das Projekt von Gautschi Lenzin Schenker zur Weiterbearbeitung und zur Ausführung zu empfehlen. Nebst den im Projektbeschrieb erwähnten Qualitäten sollen folgende Empfehlungen des Beurteilungsgremiums Eingang in die Projektierung und Umsetzung finden:

- Die Platzierung der beiden obersten Geschosse zur Bahnhofstrasse hin wird – trotz Einhaltung der Vorgaben – vom Beurteilungsgremium in städtebaulicher Hinsicht als nicht überzeugend beurteilt, da der Rücksprung vom Strassenraum her kaum wahrgenommen wird. Eine stärkere Rückversetzung der beiden obersten Geschosse, ohne zusätzliche Abtreppe, ist unter Berücksichtigung der Auswirkung auf die vermietbaren Wohnflächen bzw. Anzahl Wohnungen zu prüfen.
- Die Realisierung der nördlichen Wohnung im 4. OG ist hinsichtlich der Lärmthematik nur mit einer Ausnahmegewilligung möglich. Eine Optimierung der Raumanordnung bezüglich Raumkomfort ist anzustreben.
- Die Fassadengestaltung mit den kleinteiligen Kunststeinelementen ist unter Beibehaltung der Rasteridee auf eine Beruhigung hin zu überprüfen und hinsichtlich des Unterhaltsbedarfs und der Alterungseigenschaften ist auch die Materialisierung zu prüfen.
- Der minimale unterirdische Grenzabstand von 0.50 m zur südseitigen Parzellengrenze und der unterirdische Strassenabstand von 4.00 m zum Tunnelweg sind zwingend einzuhalten. In diesem Zusammenhang ist die natürliche Belichtung des Indoorspielplatzes im 1. Untergeschoss nach Möglichkeit zu verbessern.
- Der Technikbereich im Saal ist optimaler zu platzieren (Bedienung der Audio-/ Video-Anlage).
- Die innenliegenden Storen im Saal sind als Wärmeschutz, bezüglich Sonneneinstrahlung des Saals, zu überprüfen.
- Die Praktikabilität der Anlieferung und der Entsorgung im Zusammenhang mit dem Hauszugang zu den Wohnungen ist zu überprüfen bzw. eine Entflechtung ist anzustreben.
- Im 2. Obergeschoss ist in der Nähe des Jugendraums eine WC-Anlage einzuplanen.
- Die Statik ist zu überprüfen und zu klären (Übereinstimmung Grundrisse mit Tragstruktur/ Spannweiten).
- Aus Gründen der Nachhaltigkeit ist der Konstruktions- bzw. Materialisierungsvorschlag in Leichtbauweise für die beiden oberen Wohngeschosse in der Weiterbearbeitung aufzunehmen.



### 4.3 Gesamtwürdigung des Verfahrens

Das Beurteilungsgremium begrüsst, dass sich die Auftraggeberschaft auf die Durchführung eines Studienauftrags in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Aarau und der kantonalen Denkmalpflege eingelassen hat und bereit war, sich von selbst gesetzten Vorgaben und Rahmenbedingungen zu lösen.

In der Reflexion des Prozesses bestätigt sich, dass das gewählte Verfahren des Studienauftrags mit einer Zwischenbesprechung eine sorgfältige und intensive Auseinandersetzung mit der Komplexität der Aufgabenstellung aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen und den damit verbundenen Ansprüchen und Vorgaben sowie der städtebaulichen Herausforderung an dieser prominenten Lage ermöglichte. Dabei galt es den hohen Ansprüchen an die Einordnung ins Stadtgefüge und der Rücksichtnahme gegenüber der denkmalgeschützten Villa Zurlinden gerecht zu werden, aber auch die Besonderheit der Parzellen mit den engen räumlichen Nachbarschaftsverhältnissen und den privatrechtlichen Einschränkungen mitzubersichtigen und den wirtschaftlichen Anforderungen der Auftraggeberschaft zu genügen.

Der Erkenntnisgewinn für das Gremium und die Auftraggeberschaft ist sehr gross. Insbesondere die Auseinandersetzung mit den aufgeworfenen Fragen anlässlich der Zwischenbesprechung hat bei der Auftraggeberschaft nochmals eine intensive Diskussion zur Präsenz der Minoritätsgemeinde als Kirche an der Bahnhofstrasse und zur Optimierung der Anzahl Wohnungen hinsichtlich der finanziellen Tragbarkeit angesichts der sehr zentralen Lage in der Stadt Aarau ausgelöst. Der anlässlich der Zwischenbesprechung gefällte Entscheid, auf die Möglichkeit eines Anbaus an die bestehende Überbauung «Behmen» zu verzichten, wird rückblickend vor allem in städtebaulicher Hinsicht, aber auch aus baurechtlicher und technischer Sicht als richtig gewertet.

Im Ergebnis resultiert ein vielversprechendes Siegerprojekt mit hohen Qualitäten, das als Mehrfunktionsbau mit einem umfangreichen, vielschichten Raumprogramm an dieser prominenten Lage sehr wohl einen baukulturellen Beitrag leisten kann.

Der sich aus einer Unterschreitung des Strassenabstands zum Tunnelweg resultierende städtebauliche Spielraum haben die Projektverfassenden nur partiell im südlichen Bereich der Parzellen zugunsten einer sich aufweitenden Öffnung des Tunnelwegs hin zum öffentlichen Stadtraum der Bahnhofstrasse genutzt. Mit ihrem Vorschlag erfüllen sie die seitens Stadt im Zusammenhang mit einem reduzierten Strassenabstand formulierten Anforderungen hinsichtlich einer sorgfältigen und qualitativ hochwertigen Eingliederung des Neubaus in die direkte Nachbarschaft und eine Rücksichtnahme gegenüber der unter kantonalem Denkmalschutz stehenden Villa Zurlinden. Ausserdem würdigt das Beurteilungsgremium den umsichtigen Umgang mit der gemäss § 44 BNO zulässigen Geschossigkeit bei Arealüberbauungen.

Das Beurteilungsgremium und die Auftraggeberschaft bedanken sich bei allen Projektverfassenden für ihr Engagement und die qualitätsvollen Projektvorschläge und insbesondere für die Bereitschaft, nach der Zwischenbesprechung ihre präsentierten Konzeptansätze umfassend zu überdenken bzw. neu zu denken.

## 5. Projektbeiträge

### 5.1 Schneider & Schneider Architekten

#### **Architektur**

Schneider & Schneider Architekten  
ETH BSA SIA AG, Aarau  
Beat Schneider, Thomas Schneider,  
Michael Jung, Alessandro Falaschi,  
Yagmur Kültür, Xiao Lu,  
Marc Hunziker, Jonas Schmid

#### **Landschaftsarchitektur**

Böe GmbH, Zürich  
Johannes Heine

#### **Bauingenieur**

Schnetzler Puskas Ingenieure AG,  
Basel  
Tivadar Puskas, Rémy Jabas,  
Philippe Hilger

#### **Haustechnik**

Abicht Zug AG, Zug  
Michael Wulpillier

#### **Brandschutz**

Amstein / Walthert Bern AG, Bern  
Daniel von Arb

#### **Akustik**

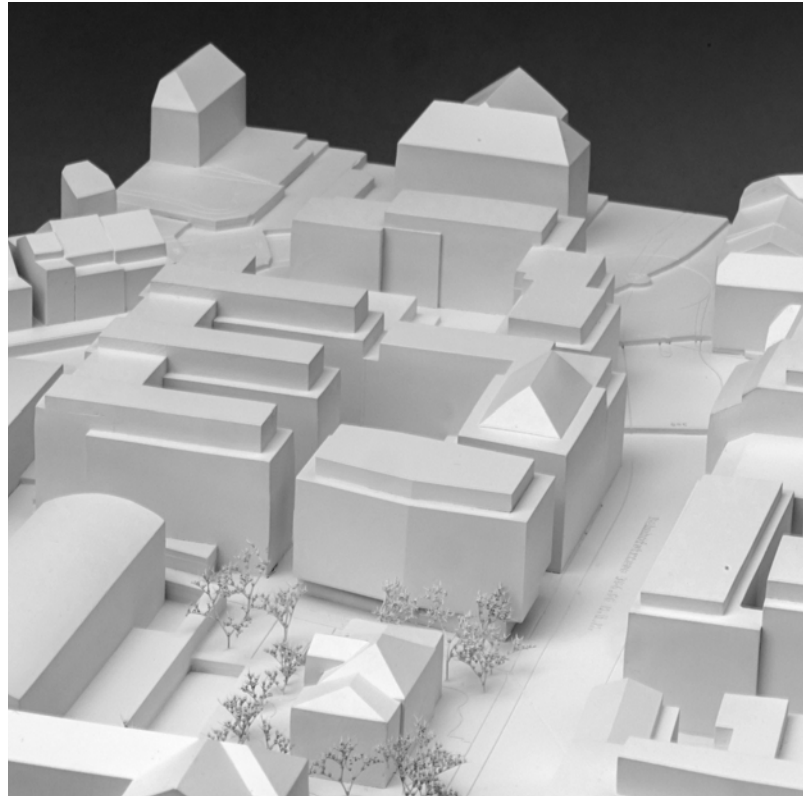
Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen  
Julia Armbruster

#### **Verkehrsplanung**

Teamverkehr.zug AG, Goldau  
Guido Gisler

#### **Nachhaltigkeit**

Büro für Nachhaltigkeit am Bau,  
Stefan Schrader AG, Zürich  
Stefan Schrader



Modellfoto (Ansicht von Osten mit Villa Zurlinden)

Der Projektvorschlag positioniert sich als frei gespielter Solitär an der nordöstlichen Ecke der bestehenden Blockrandbebauung und reiht sich somit als ein neuer, eigenständiger Baukörper entlang der Bahnhofstrasse ein. Obwohl das Volumen praktisch den gesamten Bebauungsperimeter einnimmt, nutzt es dennoch den Spielraum, um sich mit der Umgebung zu verorten. Parallel zur Seitenfassade des westlichen Nachbargebäudes und senkrecht zur Bahnhofstrasse reagiert dieses, mit einer leichten Abdrehung, auf die Parkanlage der Villa Zurlinden. In der Höhenentwicklung übernimmt der Neubau die Traufhöhe des westlichen Nachbarbaus. Auf das letzte Geschoss kommt ein allseitig zurückspringendes Attika zu liegen. Die Gebäudesetzung und deren Ausdehnung stellt eine städtebaulich verträgliche und angemessene Lösung dar.

In der Organisation des Raumprogramms wird das Volumen in drei Teile gegliedert: Entlang der Bahnhofstrasse befindet sich ein über alle Hauptgeschosse hin inszeniertes Treppenhaus. Im Mittelteil des Baukörpers befinden sich die Räume der Minoritätsgemeinde. In einem weiteren, dahinter liegen-

den Teil und im Attikageschoss finden wir die Wohnungen. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt im Erdgeschoss via Tunnelweg von Osten. Die Anlieferung der Küche erfolgt im Süden mittels eines separaten Zugangs; daneben sind Veloabstellplätze vorgesehen.

Über den Haupteingang an der Bahnhofstrasse gelangt man via Windfang in ein grosszügig bemessenes Foyer mit seitlich angelagertem Bistro. Foyer und Bistro können über raumhohe Verglasungen zur Terrasse gegen Osten geöffnet werden. Um in die darüber liegenden Geschosse mit dem Saal und den weiteren Gemeinderäumen zu gelangen, dreht man sich 180 Grad um die eigene Achse und gelangt in den nun rückwärtig angeordneten Treppenkörper. Die räumlichen Qualitäten sind mittels einer Innenperspektive dargestellt. Über ein leider etwas zu eng bemessenes Podest gelangt man in den zweigeschossigen Saal. Dieser wird beidseitig, gegen Osten und Westen, mit grossflächigen Verglasungen beleuchtet. Auf zwei Seiten, über Eck, befinden sich Besuchergalerien, wobei die eine auch als Fluchtweg benutzt wird. Die Lage des Lifts in der Ecke des Saals ist unglücklich gewählt, zeichnet sich dieser doch im Innenraum des Saals ab. Im 4. Obergeschoss befinden sich die beiden Multifunktionsräume und im 5. Obergeschoss ist die Verwaltung untergebracht. In den beiden Untergeschossen finden wir in den entsprechenden Raumsegmenten weitere Räume wie Aufenthalts- und Jugendraum. Auch Wohnungskeller und Lager finden hier ihren Platz.



Visualisierung (Sicht von Bahnhofstrasse)

Über den beiden Kellergeschossen und dem Erdgeschoss in Beton schlagen die Projektverfasser eine Holz-Hybridbauweise vor. Zwei mächtige, mehrgeschossige Wandscheiben bilden zusammen mit einem darüberliegenden Überzug die Tragstruktur des stützenfreien Saals. Holzverbunddecken und eine hinterlüftete Faserzementfassade bilden die wesentlichen Elemente der Konstruktion. Holz wird auch in den Innenräumen erlebbar gemacht, was in der Saalperspektive aufgezeigt wird.



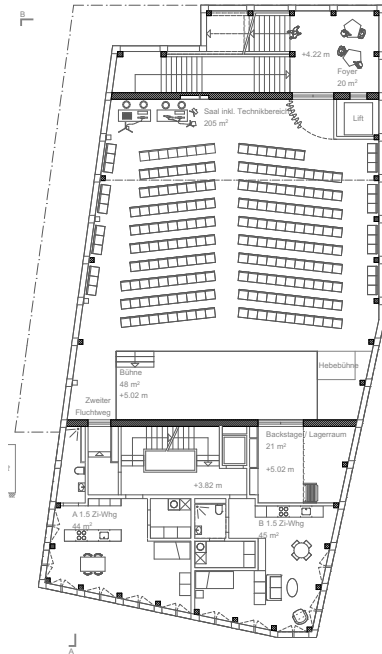
Grundriss Erdgeschoss

Über einem Raster mit unterschiedlich hohen Fenstern werden die Nutzungen nach aussen hin lesbar gemacht. Insbesondere das Treppenhaus zeichnet sich gegen die Bahnhofstrasse in Form einer kaskadenartigen Abtreppe ab. Trotz all dieser Massnahmen erscheint der Zugang zum Foyer eher als Neben- denn als Haupteingang. Das System immer gleicher Fenstertypen mit unterschiedlichen Höhen vermag die Funktionen der öffentlichen Räume abzuzeichnen, stösst allerdings bei den Wohnungen an seine Grenzen. Grundsätzlich stellen sich Fragen zur gewählten Architektursprache, welche in der Jury zu kontroversen Diskussionen geführt haben. Die hochformatigen, ornamental wirkenden Fenster, in Kombination mit einer Faserzementverkleidung, sind zwar eigenständig für diesen Ort, aber vermochten aufgrund divergierender Assoziationen, für die gestellte Bauaufgabe nicht zu überzeugen. Die Verknüpfung des Foyers mit dem Treppenhaus als Wandelhalle wurde aufgrund der Flächenverteilung als problematisch beurteilt.

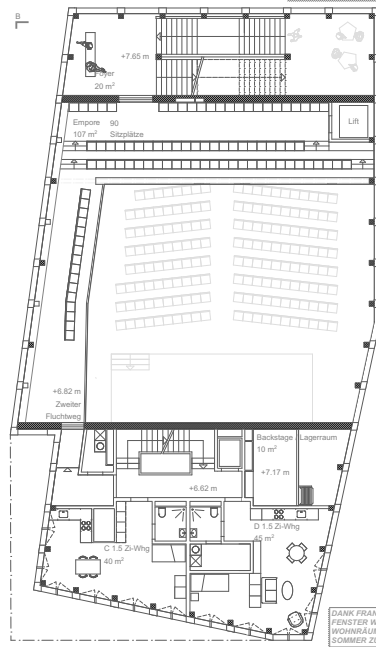
Das Gebäude ist kompakt und mit nachhaltigen Materialien und Konstruktionen konzipiert. Die Hauptnutzflächen sind effizient genutzt. Die absehbaren Baukosten sind vergleichsweise günstig. Die Reinigung der Fensterflächen, welche von aussen erfolgen muss, generiert einen hohen Reinigungsaufwand.

Gesamtheitlich handelt es sich bei diesem Projektvorschlag um einen sorgfältig ausgearbeiteten und gut verständlich dargestellten Beitrag, welcher hingegen in etlichen Teilen offene Fragen hinterlässt.

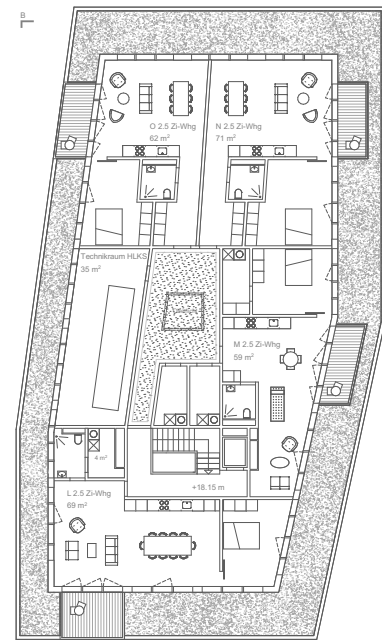




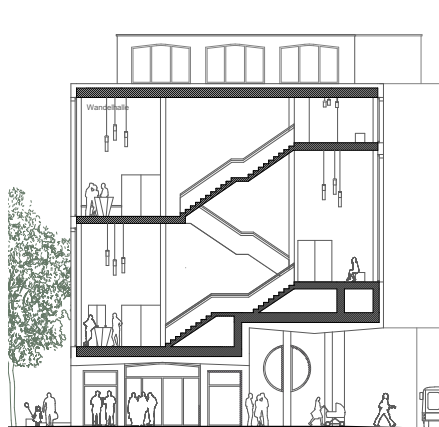
Grundriss 1. OG (Kirchensaal)



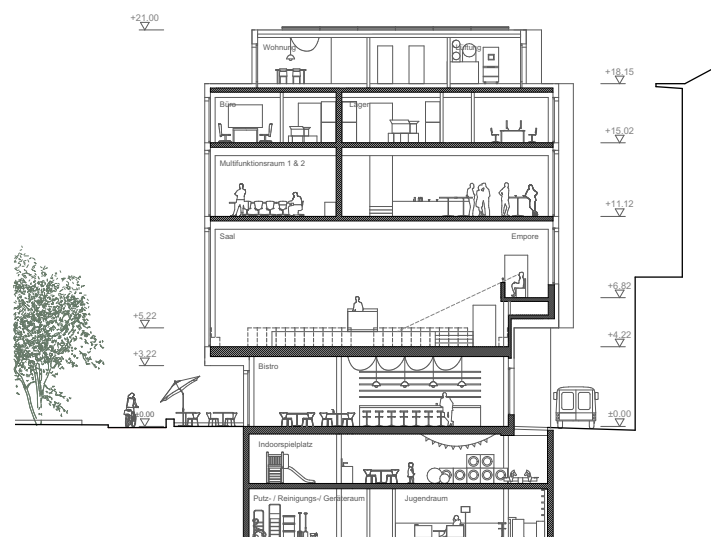
Grundriss 2. OG (Empore)



Grundriss 6. OG (Wohnen)



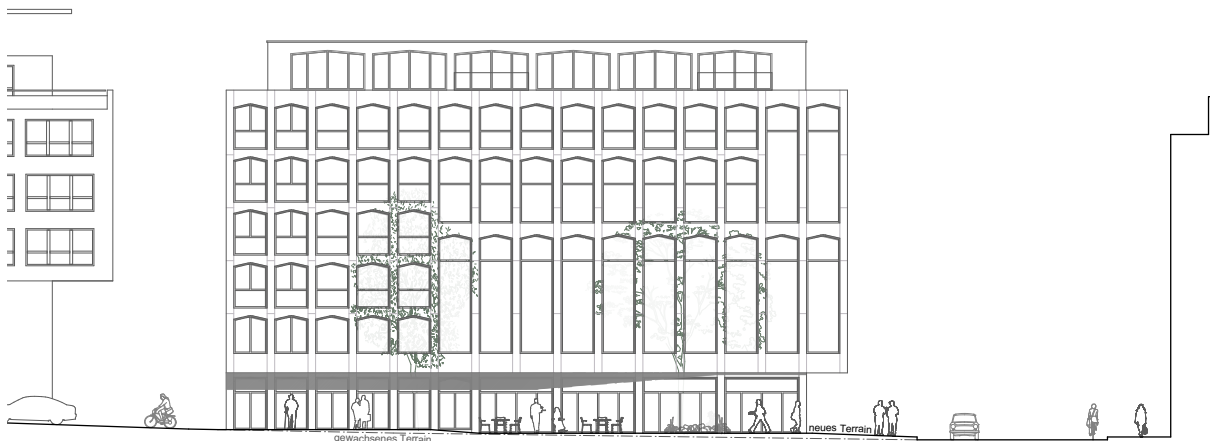
Querschnitt BB (Sicht Richtung Süden)



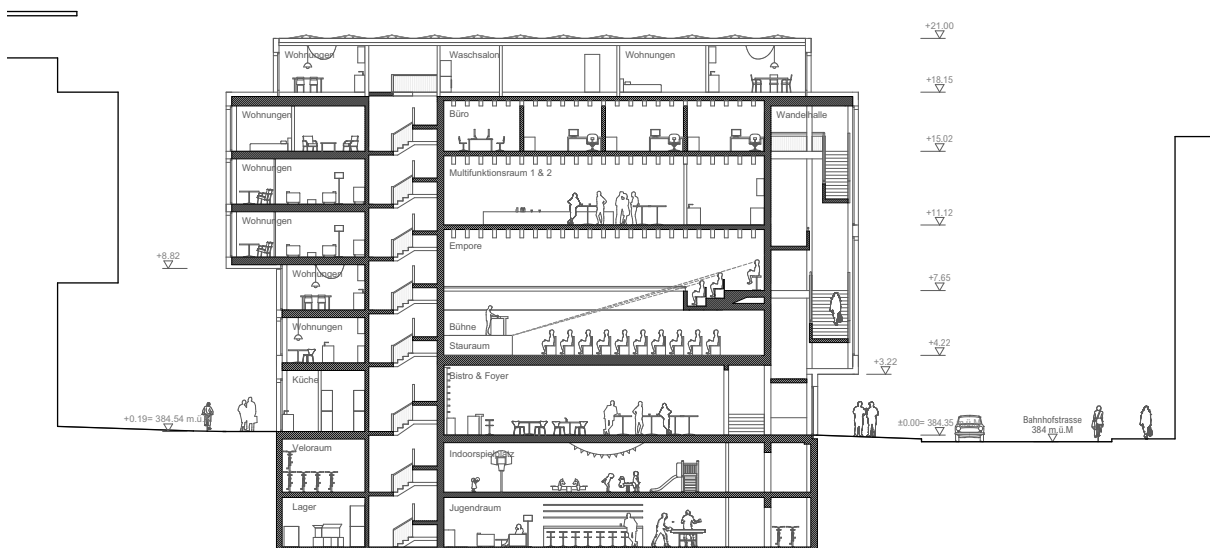
Querschnitt CC (Sicht Richtung Süden)



Nordfassade (zur Bahnhofstrasse)



Ostfassade (zum Tunnelweg)



Längsschnitt (Sicht Richtung Tunnelweg)





Visualisierung (Kirchensaal)



Visualisierung (Treppenraum)

## 5. 2 Peter Moor Architekten

### Architektur

Peter Moor Architekten ETH/SIA,  
Zürich  
Peter Moor, Katharina Wepler,  
Moritz Fahrni, Edna Klenk,  
Sina Celli, Lena Probst

### Holzbauingenieur / Brandschutz

Makiol Wiederkehr AG, Beinwil a.S.  
Peter Makiol, Philipp Nückles

### Bauingenieur

Ingenieurbureau Heierli AG, Zürich  
Tobias Gerber

### Gebäudetechnik

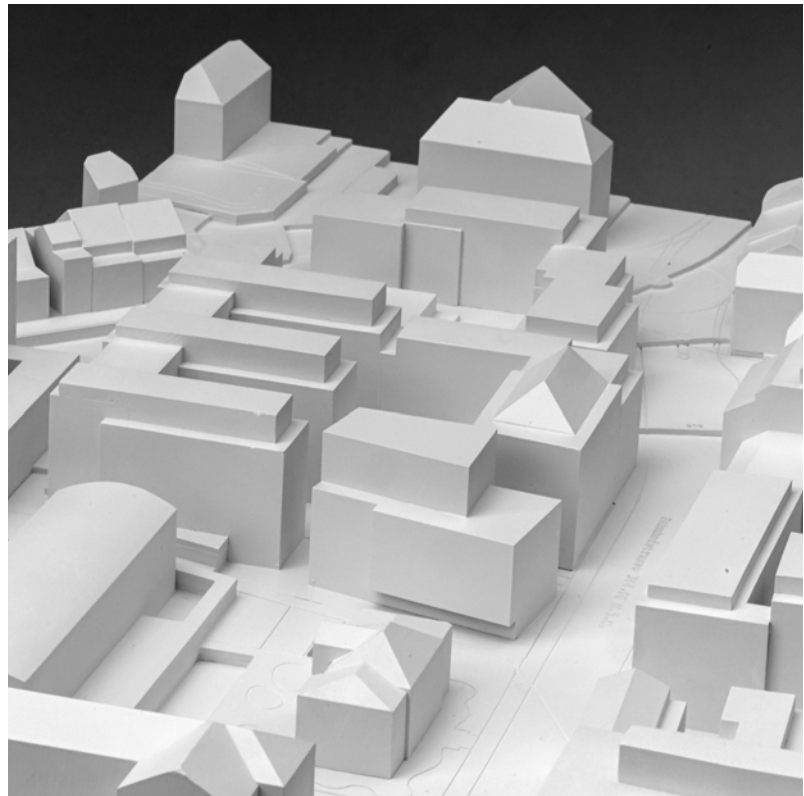
Gruenberg+Partner AG, Zürich  
Stefan Thöne

### Bauphysik / Lärmschutz

Gartenmann Engineering AG, Zürich  
Samuel Rütli, Marcel Rossi

### Raumakustik

Applied Acoustics GmbH,  
Gelterkinden  
Martin Lachmann



Modellfoto (Ansicht von Osten mit Villa Zurlinden)

Mit einer leichten Abdrehung zur Bahnhofstrasse hin, parallel zur Seitenfassade des westlich gelegenen Nachbargebäudes, schliesst der Projektvorschlag als freigespieltes Volumen den bestehenden Blockrand im Nordosten. Dadurch orientiert sich das Volumen gegen den Freiraum der Zurlindenvilla und erhöht gleichzeitig seine optische Präsenz an der Bahnhofstrasse. In der Höhenentwicklung bleibt das Hauptvolumen ein Geschoss unter der Traufhöhe des westlichen Nachbargebäudes, woraus ein respektvoller Übergang zur Villa Zurlinden resultiert. Stark zurückversetzt wird ein dreigeschossiges Attikavolumen aufgesattelt, welches sich als klar ablesbares Volumen mit dem Hauptbaukörper verschränkt.

Der Haupteingang erfolgt direkt, typologisch nachvollziehbar, von der Bahnhofstrasse her. Über einen Windfang gelangt man in das zweigeschossige, grosszügig bemessene Foyer, welchem ostseitig ein eingeschossiges Bistro mit Aussenterrasse angelagert ist.

Über eine opulente Treppenrampe im Foyer gelangt man ins erste Obergeschoss (quasi ins piano nobile), wo entlang einer seitlichen Galerie die frei unterteilbaren Multifunktionsräume angeordnet sind. Von der Treppenrampe und von der Galerie aus hat man einen sehr schönen Blick auf das räumlich vielversprechend inszenierte Foyer, was der Handskizze im Erläuterungsbericht zu entnehmen ist.

Leider endet die «promenade architecturale» im ersten Obergeschoss. Der Zugang zum Hauptraum erfolgt über eine um 90 Grad abgedrehte einläufige Treppe, welche ein weiteres Geschoss überwindet. An deren Ende gelangt der Besucher über einen allzu kleinen Vorraum in den Kirchensaal. Der Charakter des Saals wird von einer raumprägenden Holzkonstruktion bestimmt. Bühnen- und Hinterbühnenbereich werden mit einer zweiläufigen, untergeordneten Treppenverbindung mit der Bahnhofstrasse verbunden. Leider fehlt an diese Stelle ein Lift, welcher den Saalzugang für Gehbehinderte vereinfacht hätte.



Der Fussabdruck des Gebäudes wird zweigeteilt durch einen von Osten her zugänglichen Erschliessungskern mit einem Treppenhaus und einem Personenlift, welcher in die darüber liegenden Wohnungen führen. Die Wohnungen orientieren sich gegen Westen, Osten und Süden und im Attikaaufbau in alle Himmelsrichtungen. Ebenfalls von Osten her erfolgt die Anlieferung. Ein etwas umständlich zugänglicher Warenlift verbindet alle Geschosse des Hauptbauvolumens miteinander. Dieser dient ebenfalls als Zugang für Gehbehinderte, was aufgrund dieser Positionierung als problematisch angesehen wurde. In den beiden Untergeschossen befinden sich weitere Räume wie Indoorspielplatz, Jugend-, Lager- und Kellerräume.

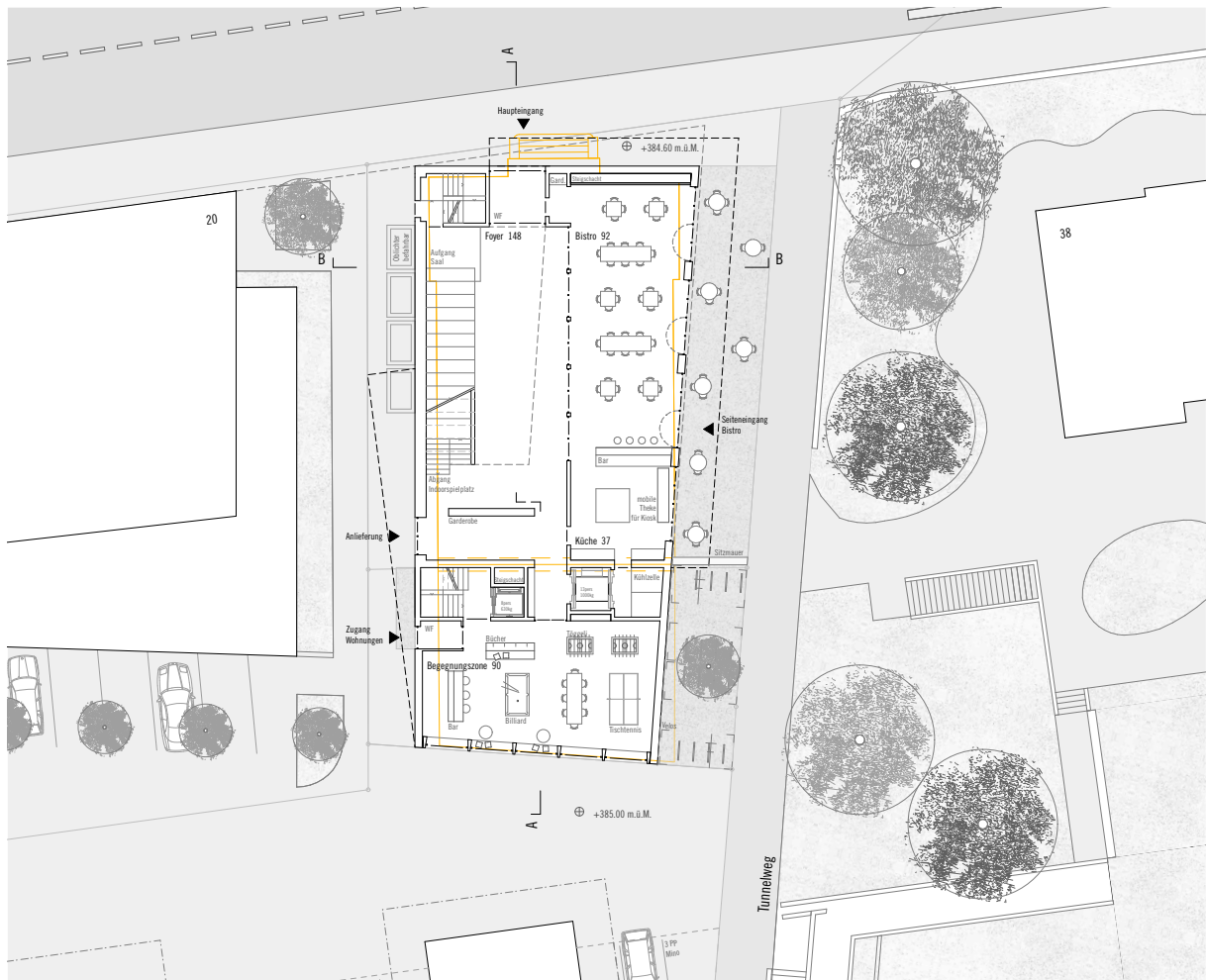
Über einem Tisch aus Beton wird eine Holzverbundkonstruktion vorgeschlagen. Der Holzbau wird sowohl im Innern (Sprengwerk im Kirchensaal) wie auch in der äusseren Erscheinung thematisiert (Aussenperspektive). Diese Holzkonstruktion, in Verbindung mit der angestrebten Nachhaltigkeit, soll der Minoritätsgemeinde zu einem selbstbewussten und eigenständigen Auftritt an der Bahnhofstrasse verhelfen.



Visualisierung (Sicht von Bahnhofstrasse)

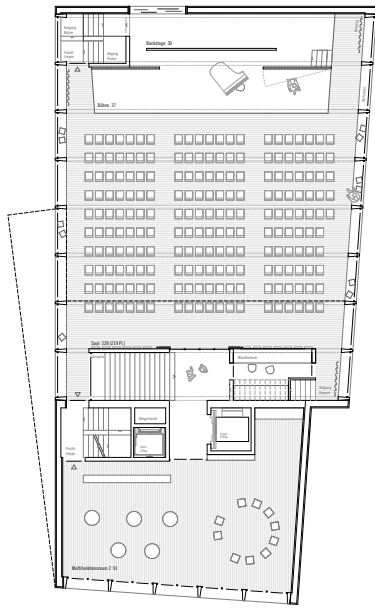
Um die Einbindung in die Typologie der bestehenden, teils rund 150-jährigen steinernen Gebäude der Umgebung zu finden, schlugen die Projektverfassenden den Strassenauftritt in einer scharfkantigen, ungehobelten Holzverkleidung vor, welche an eine Sichtbetonoberfläche erinnern soll. Ein gewagter Versuch, das Gebäude mit der Umgebung zu verorten. Die Sichtbarmachung des Kirchensaals durch die Verwendung von farbigen Gläsern scheint auf den ersten Blick ein valabler Lösungsansatz. Hingegen bleibt dieser Vorschlag im Detail ungelöst und ist in dieser Form (Reinigung) nicht umsetzbar.

Der nach Süden zurückversetzte Kubus des Wohnungsteils sowie der auf ca. 15.50 m Höhe begrenzte kirchliche Teil ergeben ein relativ kleines Volumen mit unterdurchschnittlichen Wohnungsnutzflächen, sowie eine suboptimale Kompaktheit (d.h. das Verhältnis Gebäudehülle zu Geschossflächen). Mit der konsequenten Verwendung von Holz fällt die Ökobilanz grundsätzlich nachhaltig aus. Bewittertes Holz benötigt hingegen einen regelmässigen Unterhalt und ist diesbezüglich weniger nachhaltig als zementöse oder gebrannte Materialien. Im Quervergleich fallen die Erstellungskosten durch das unterdurchschnittliche Bauvolumen eher tief aus.

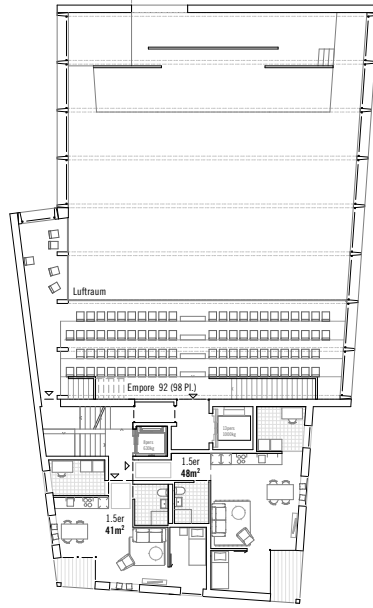


Grundriss Erdgeschoss

Umfassend und sorgfältig dargestellt überzeugt der Projektvorschlag in der Volumenfindung und der Ausformulierung des Foyers, welcher im Entwurf zu einem eigentlichen Hauptraum mutiert. Es bleiben hingegen etliche Fragen in der Organisation. Insbesondere erschien dem Beurteilungsgremium die Anbindung des Krichensaals ans Foyer und somit ans Erdgeschoss als problematisch. Auch der Auftritt gegen die Bahnhofstrasse wurde kritisch hinterfragt. Nicht nur aufgrund der gewählten Fassadenmaterialisierung: durch die mehrgeschossige Fensteröffnung zur Bahnhofstrasse wird diese Hauptfassade eher zur Seitenfassade degradiert. Auch wurde der hohe Glasanteil der beiden Längsfassaden als kritisch beurteilt (sommerlicher Wärmeschutz).



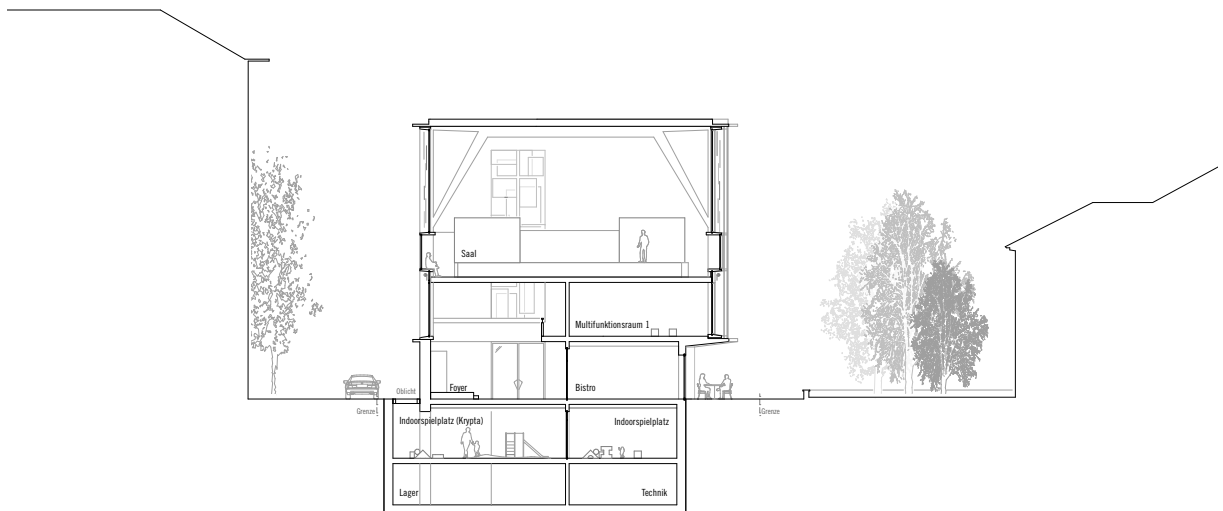
Grundriss 2. OG (Kirchensaal)



Grundriss 3. OG (Empore)



Grundriss 6. OG (Wohnen)



Querschnitt BB (Sicht Richtung Bahnhofstrasse)



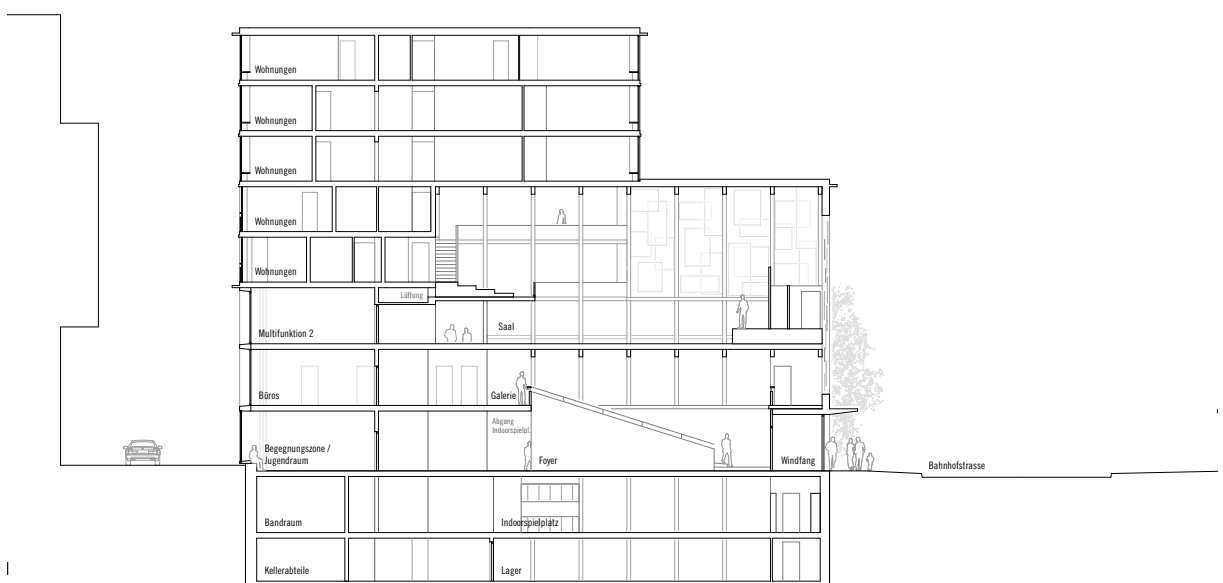
Westfassade



Nordfassade (zur Bahnhofstrasse)

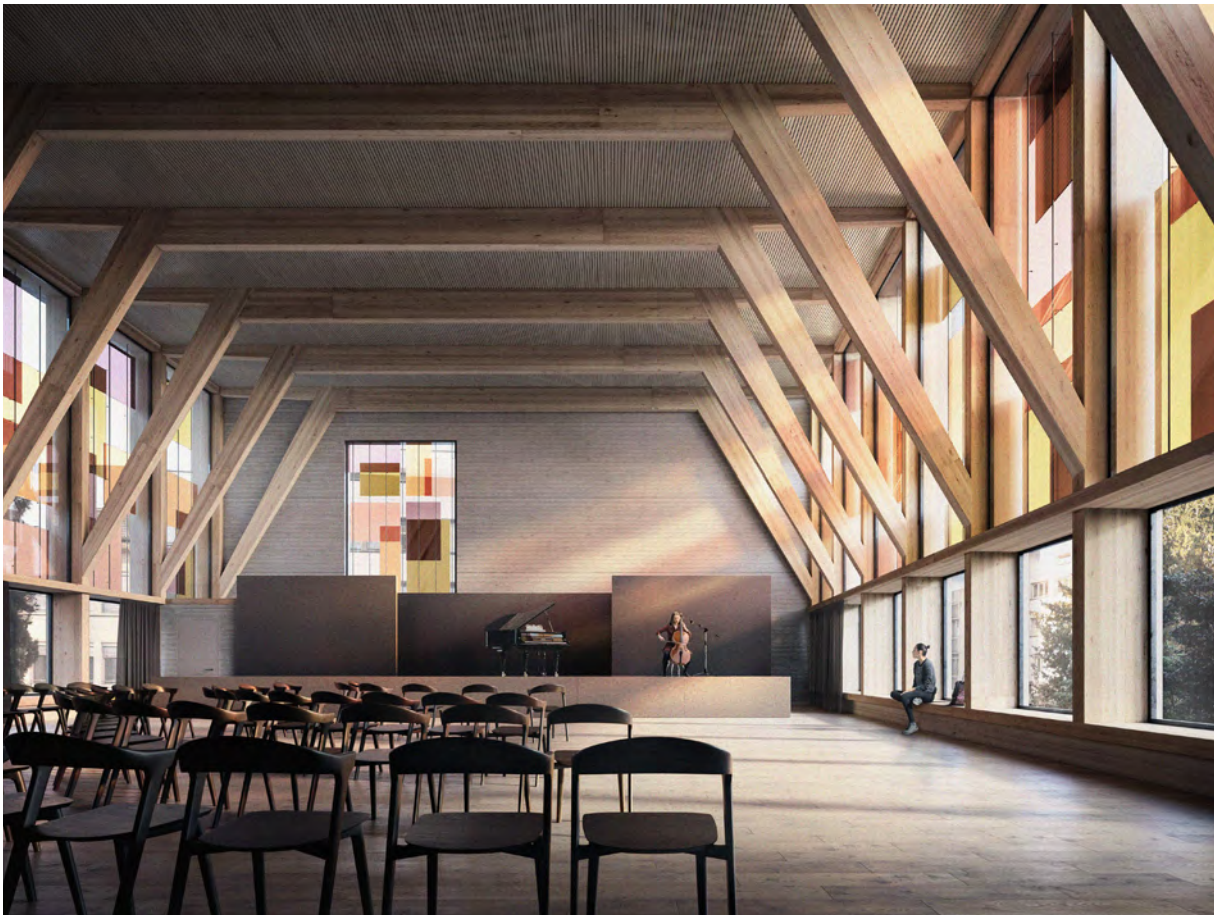


Ostfassade (zum Tunnelweg)

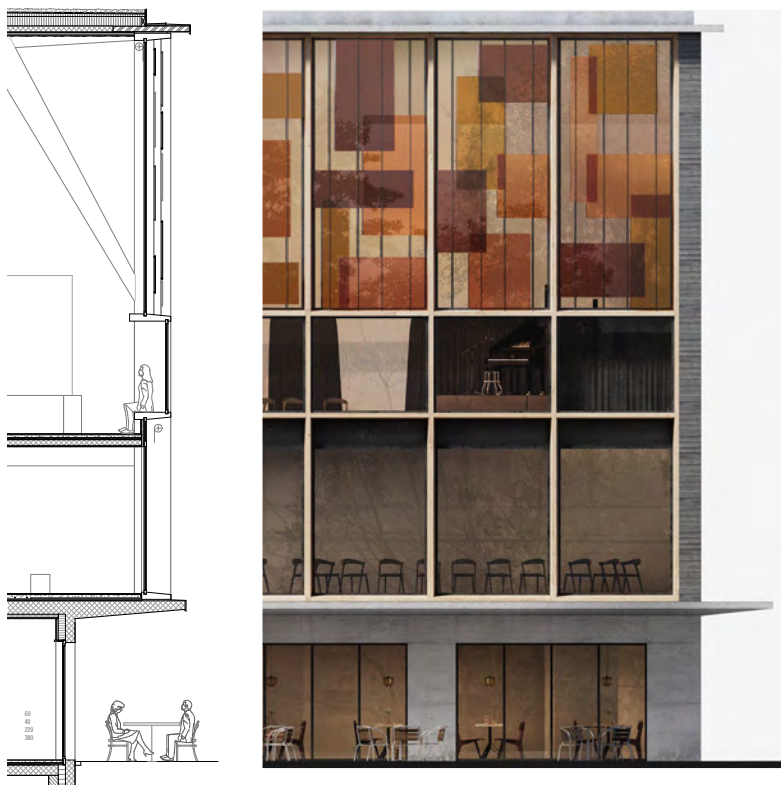


Längsschnitt AA (Sicht Richtung Westen)





Visualisierung (Kirchensaal)



Fassadenschnitt / Ansicht mit Materialisierungsabsicht

### 5.3 PARC ARCHITEKTEN

Architektur  
PARC ARCHITEKTEN GmbH,  
Aarau  
Domenico Parini, Laura Yeginsoy,  
Janina Pasinelli

Bauingenieur  
Konstruktiv GmbH, Gränichen  
Ueli Lässer

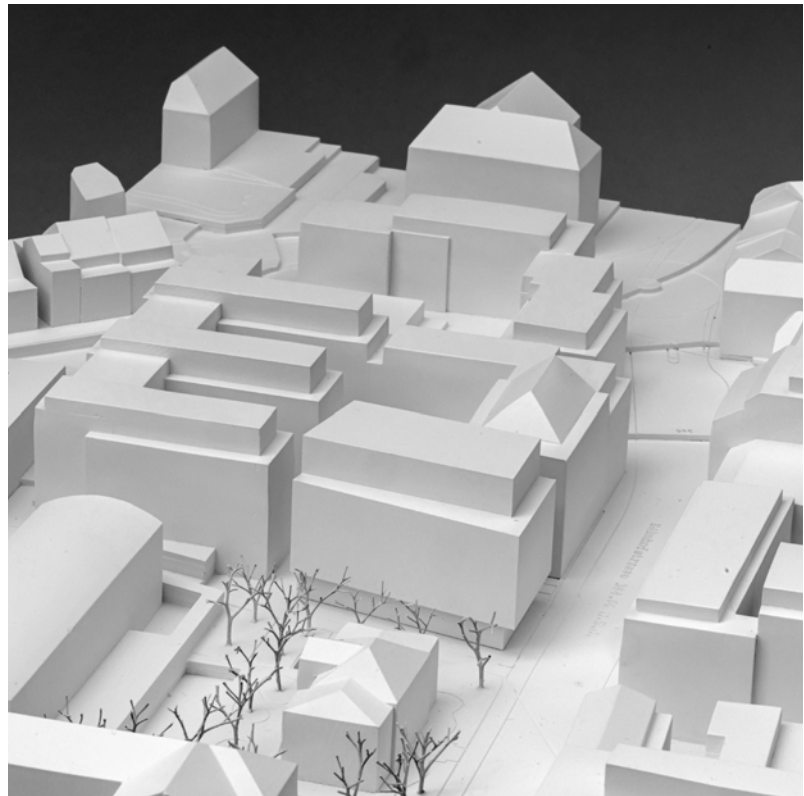
Nachhaltigkeit / Bauphysik  
Basler & Hofmann AG, Zürich  
Stefan Wehrli

Akustik  
Applied Acoustics GmbH,  
Gelterkinden: Martin Lachmann

Brandschutz  
BS Konzept AG, Muhen  
Stefan Ochsner

Baurechtliche Beratung  
Hauptli van den Bergh, Aarau  
Christoph Hintermann

Visualisierung  
Filippo Bolognese Images, Mailand



Modellfoto (Ansicht von Osten mit Villa Zurlinden)

Mit dem vorliegenden Entwurfsbeitrag beabsichtigen die Projektverfasser, den freistehenden Neubaupörper mit unterschiedlichen architektonischen Gesten in den vorhandenen Kontext einzugliedern. Die maximale Nutzung der knappen Parzellengrösse ergibt den grössten Kubus, welcher kompakt ist und überdurchschnittlich viel kirchliche Nutzflächen generiert. Die Angleichung der Traufhöhe, die vertikale Fassadengliederung und die Ausrichtung des Erdgeschosses unterstreichen diese bewusst gesuchte Verortung. Eine dreiseitige Vordachsituation im Erdgeschoss fasst alle Eingänge zu den unterschiedlichen Nutzungen typologisch nachvollziehbar zusammen. Hin zum Tunnelweg wird durch die Ausrichtung, die Erschliessung des Bistros und die Platzierung des Wohnungszugangs ein Dialog mit der Parkanlage angestrebt. Der Haupteingang wird an die Bahnhofstrasse gelegt, an den Ort der grössten Frequenz. Auch wenn die Auffindbarkeit an dieser Stelle gegeben ist, wird eine inhaltliche Erkennbarkeit vermisst. Die Eingangsfassade erscheint zu wenig spezifisch und schöpft das Potenzial dieser Aufgabe aus Sicht des Beurteilungsgremiums nicht aus. Volumetrisch reagieren die Projektverfassenden, durch das Zurückversetzen der beiden Attikageschosse, auf das westliche Nachbargebäude. Hin zur Parkanlage und zur Bahnhofstrasse erscheint das Gebäude durch diesen architektonischen Entscheid verträglich eingegliedert. Weniger verständlich erscheint jedoch der einer Brandmauer ähnliche Gebäudevolumenabschluss in Richtung Süden. Hier wird die sonst vorgefundene Finesse und gekonnte Anbindung an den Kontext vermisst.

Die Adressierung, wie auch die klare und übersichtliche Trennung der Kirchenbereiche, des Restaurationsbetriebs und der Wohneinheiten sind in diesem Projektbeitrag überzeugend gelungen. Ein grosszügiges Foyer am Kopf des Neubaus stellt den Auftakt des Gebäudes dar. Ein durchgehender Luftraum beabsichtigt alle kirchlichen Nutzungen vom 2. Untergeschoss bis zum 5. Obergeschoss zu verbinden. Die Projektverfassenden etablieren eine Erschliessungsfigur, welche als städtisches, öffentliches bis halböffentliches Element verstanden wird, was zur Orientierung und zur Belebung beitragen soll. Die vorgeschlagene Dimensionierung dieses Raumkontinuums, so wie die Platzierung der



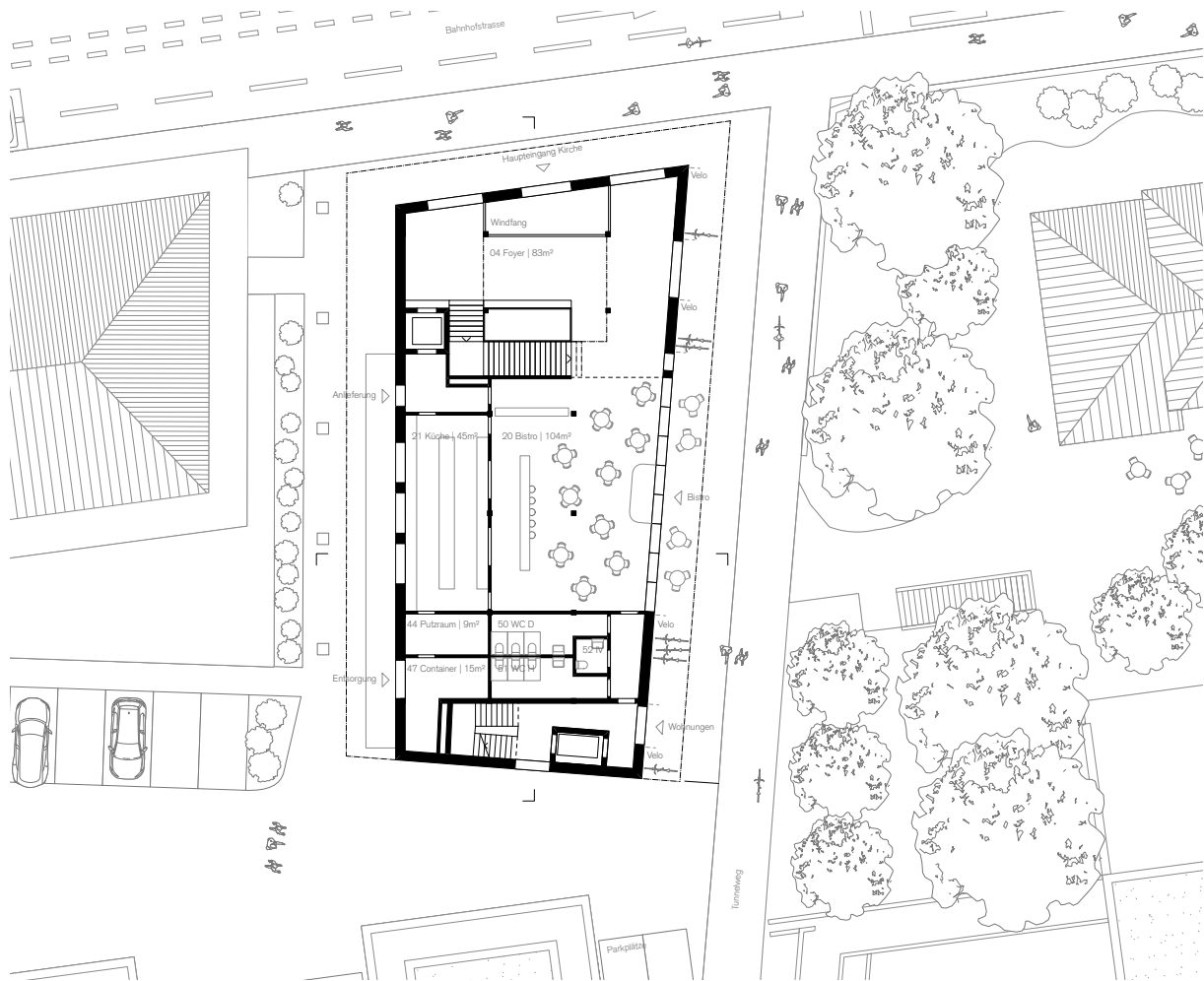
Toilettenanlagen und die Anordnung der Treppenanlage lassen, aus Sicht des Beurteilungsgremiums, die angestrebte Raumwirkung nicht in der gewünschten Kraft erstrahlen. Der grosse Saal liegt in der Mitte des Gebäudes und wird als Herzstück verstanden. Natürliches Licht fällt durch eine sakral anmutende raumdefinierende Perforation in den Saal. Die restlichen kirchlichen Nutzungen entwickeln sich auf der Seite zum Bahnhof bis ins 5. Obergeschoss. Die 15 Wohneinheiten finden auf den obersten vier Geschossen hinter der Kirchennutzung Platz. Auf drei Geschossen orientieren sich die Wohnungseingänge in Richtung Osten, im obersten Geschoss wechselt die Erschiessung nach Westen. Die vorgeschlagene Laubengängerschliessung trägt zur gewünschten Belebung und zur Interaktion unter den Bewohnern bei. Den Projektverfassenden ist die Etablierung einer offenen Raumstruktur in den vorgeschlagenen Wohneinheiten wichtig. Als Schnittstelle von halbprivatem und privatem Raum wird die Ess-, Koch- und Eingangszone an der Laube positioniert. Die räumliche Tiefe der vorgeschlagenen Grundrisse lässt betreffend Belichtung der Räume gewisse Zweifel aufkommen.

Auf der Ebene der Tragstruktur präsentieren die Projektverfassenden eine von ihnen benannte, optimale Tragwerks-Diversität. Die vorgeschlagene Kombination und Verzahnung der unterschiedlichen Konstruktionsprinzipien beeindruckt, lässt aber auch gewisse Fragen auf der Ebene der Schnittstellen aufkommen. Die verschiedenen Konstruktionssysteme, welche einen hohen Anteil von Holz vorsehen sind in Kombination mit der Lehmsteinfassade (Terrabloc) neu und eher experimentell. Diese benötigen konstruktiv, bauphysikalisch und ausführungstechnisch eine hohe Aufmerksamkeit und sind gründlich zu überdenken. Langzeiterfahrung betreffs Lehmstein, Terrabloc im Aussenbereich ist nicht vorhanden. Die Verwendung eines teuren, aber bewährten Klinkersteins ist zu prüfen. Die Baukosten sind aufgrund der gewählten Materialien und Konstruktionen im oberen Segment anzusiedeln.



Visualisierung (Sicht von Bahnhofstrasse)

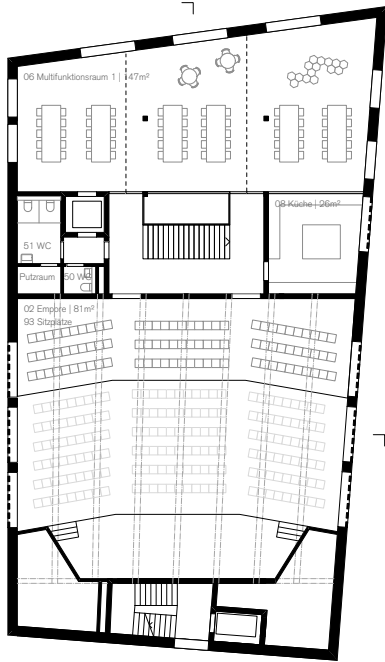
Der vorliegende, sorgfältig ausgearbeitete Projektvorschlag weist auf mehreren Ebenen äusserst spannende, vielschichtige und innovative Ansätze auf. Die Volumenausformulierung überzeugt durch eine nachvollziehbare Verankerung und Anbindung in den vorgefundenen Kontext. Verstanden wird die Absicht, mit der Fassadengestaltung eine Adaption und Weiterentwicklung der am Ort vorhandenen



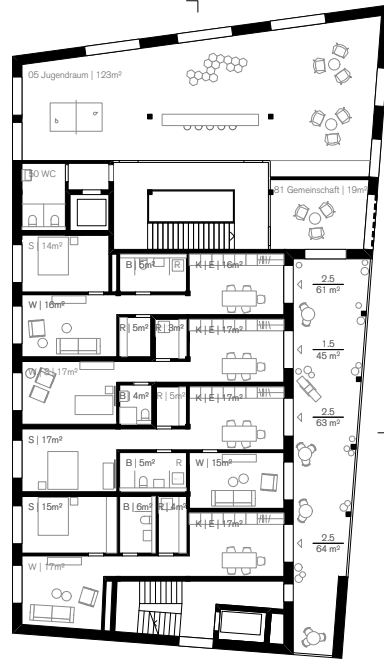
Grundriss Erdgeschoss

Stilelemente zu erreichen. Die vorgeschlagenen architektonischen Elemente sind zwar durchwegs nachvollziehbar, jedoch wird die identitätsstiftende Geste vermisst. Die spezielle Nutzung lässt sich in der Erscheinung des Gebäudes zu wenig ablesen. Aus Sicht des Beurteilungsgremiums ist dies eine ausgelassene Chance, etwas Unverwechselbares an diesem Ort zu schaffen.

In der inneren räumlichen Abwicklung zeigen sich spannende und vielversprechende Entwurfsansätze. Klare räumliche Zuordnungen, präzise gesetzte Zu- und Ausgänge zeichnen diesen Projektvorschlag aus. Bei sorgfältiger Betrachtung des Projektes verwässern jedoch einige der spannend anmutenden Ansätze. So vermag die vertikal ausgebildete Erschliessungsfigur, durch die gewählte Abwicklung und Dimensionierung, die Räume nicht, wie beabsichtigt, zu einem grossen Ganzen zu verbinden.



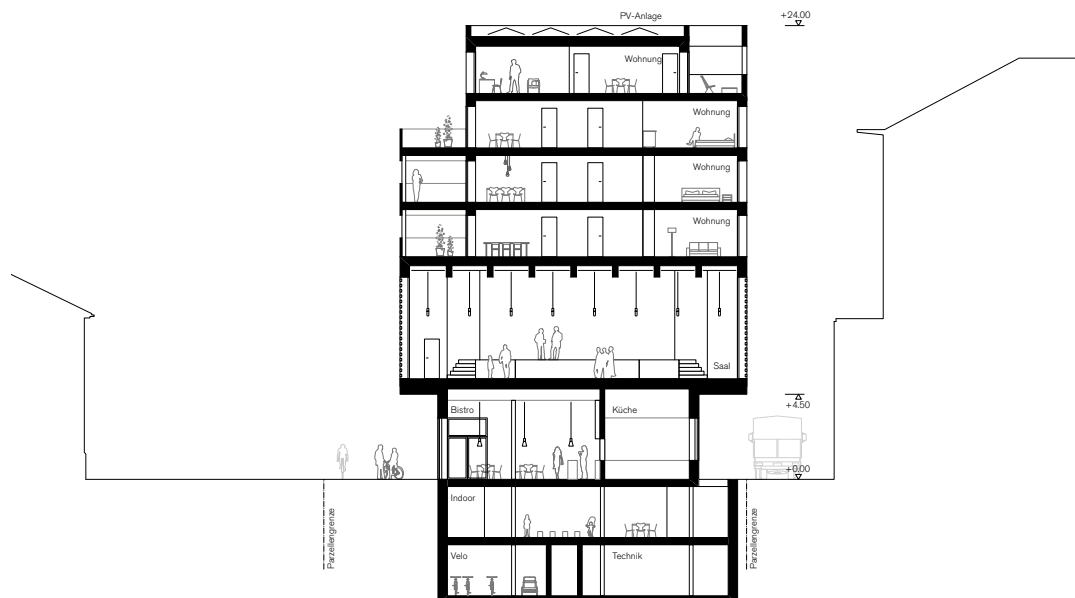
Grundriss 1. OG (Kirchensaal)



Grundriss 2. OG (Empore)



Grundriss 5. OG (Wohnen)



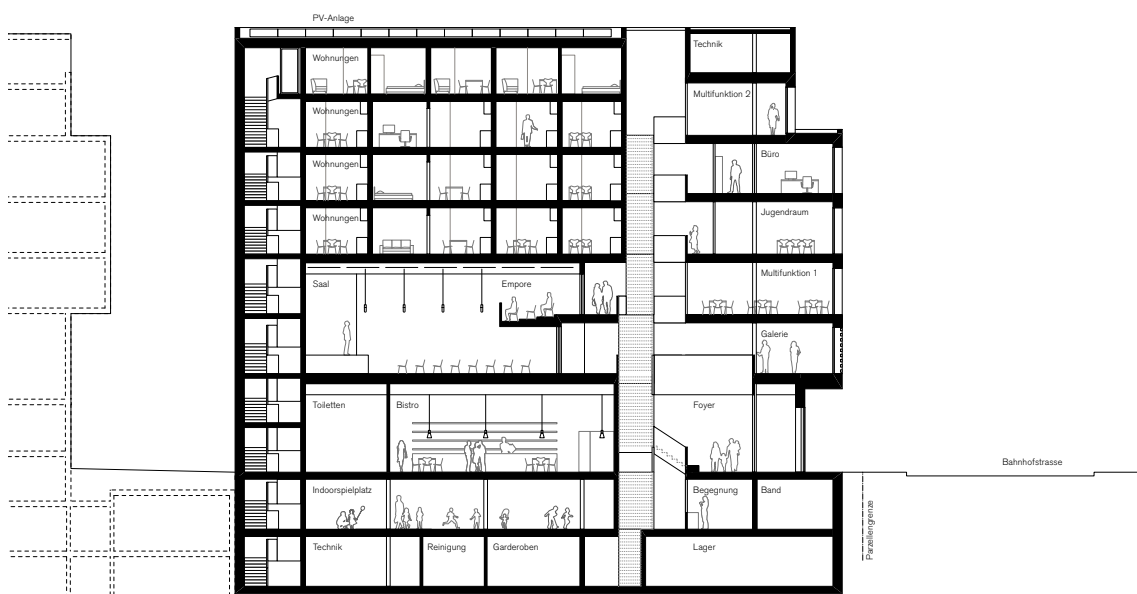
Querschnitt (Sicht Richtung Süden)



Nordfassade (zur Bahnhofstrasse)



Ostfassade (zum Tunnelweg)

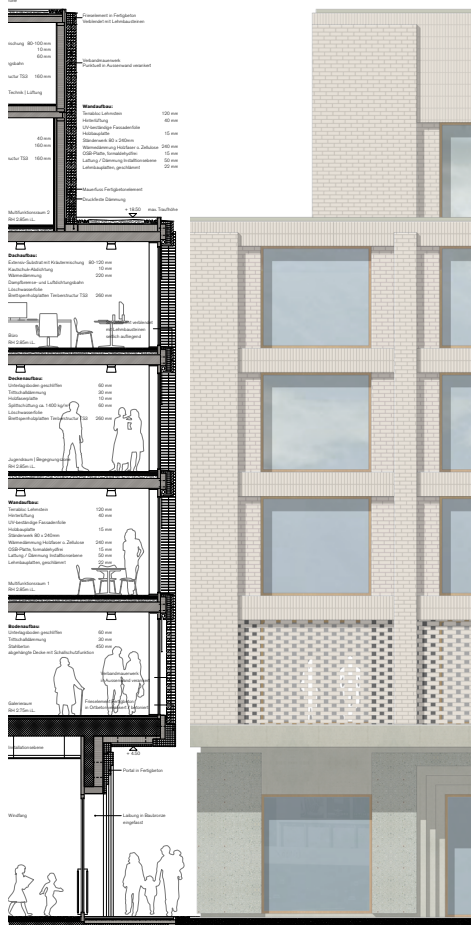


Längsschnitt (Sicht Richtung Westen)





Visualisierung (Kirchensaal)



Fassadenschnitt / Ansicht mit Materialisierungsabsicht

## 5.4 Gautschi Lenzin Schenker Architekten (Siegerprojekt)

### Architektur

Gautschi Lenzin Schenker  
Architekten AG, Aarau  
Andreas Gautschi  
Dominik Lenzi  
Philipp Schenker

### Bauingenieur

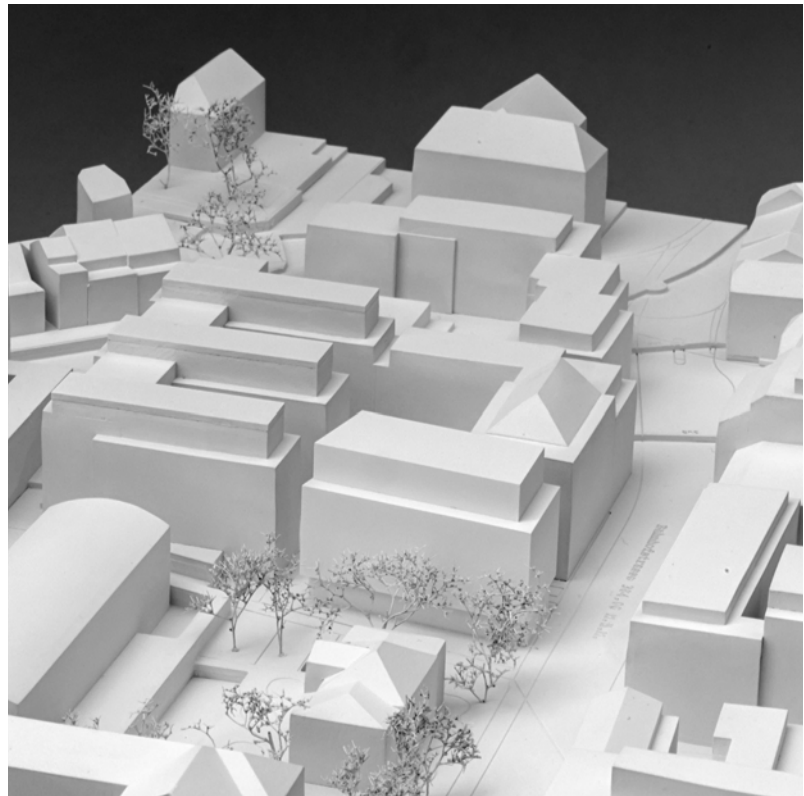
Rothpletz, Lienhard + Cie AG,  
Aarau  
Mathias Lenz

### Gebäudetechnik

Böni Gebäudetechnik AG,  
Oberentfelden  
Pascal Böni

### Brandschutz

BS Konzept AG, Muhen  
Stefan Ochsner



Modellfoto (Ansicht von Osten mit Villa Zurlinden)

Als eigenständiger Solitär in rationaler, feingliedriger Betonästhetik steht der Projektbeitrag selbstbewusst an der Bahnhofstrasse und schliesst das Geviert in eleganter und zurückhaltender Weise. Geschickt wird das überhohe Sockelgeschoss schlank gehalten und öffnet als mittelsymmetrischer Kopfbau den Tunnelweg zum konisch zulaufenden öffentlichen Stadtraum. Die folgenden vier Obergeschosse kragen östlich und westlich über den Sockel aus und orientieren sich in der Höhenentwicklung vorgabengemäss an der Traufe des benachbarten Gebäudes im Westen, während die nächsten zwei Geschosse sich attikaartig zurücknehmen. Die Nutzungen sind klar getrennt: zwei Untergeschosse, das Erdgeschoss und die folgenden zwei Saalgeschosse mit dem nächsten Administrationsgeschoss bleiben der Minoritätsgemeinde mit ihren unterschiedlichen Raum- und Serviceangeboten vorbehalten, während die drei nächsten gut belichteten Obergeschosse exklusiv dem Wohnen dienen.

Das Gebäude wird in Stahlbetonbauweise mit Recyclinganteilen rasterförmig aufgebaut und von einem unterschiedlich kleinteiligen Kunststeinelement-Kleid umhüllt, wobei die auf das vielfach variierte Quadratmotiv aufbauende Hülle die dahinterliegenden Nutzungen abbildet: der Sakralbereich der beiden ersten Obergeschosse wird vom feinsten Quadratnetz gleichsam umarmt, während die weiteren Saal- und Administrationsnutzungen auf dem folgenden Geschoss ebenso ablesbar sind und die abschliessenden drei Wohngeschosse wiederum ein abweichendes Öffnungsverhalten zeigen. Raster und Hülle spielen somit geschickt, beinahe musikalisch, mit Thema und Variation – und zitieren in vielfacher sich überlagernder Weise raffiniert das christliche Kreuzmotiv. Fragestellung bestehen im Beurteilungsgremium bezüglich des Unterhaltsbedarfs und der Alterungseigenschaften dieser Fassadenlösung.

Besuchende betreten das Gebäude über den gut adressierten Haupteingang an der Ecke Bahnhofstrasse/Tunnelweg und erleben das gesamte Erdgeschoss mit dem atmosphärisch stimmigen Foyerbereich und dem sich anschliessenden Bistro auf einen Blick. Die Vertikalerschliessungen mit Lift und Treppe werden durch die einladende Geste der grosszügig geschwungenen Haupttreppe ergänzt, welche das



Foyer sowohl mit dem ersten Untergeschoss wie auch das erste Obergeschoss mit dem grossen Kirchensaal verbindet und so als eigentliche Foyer- und Vorplatzterweiterung des Saals gelesen werden kann. Der intim und zugleich elegant wirkende, zweigeschossige Saalbau mit dreiseitig umlaufender Galerieempore hat eine ruhige, beinahe meditative Ausstrahlung und lädt zur Einkehr ein. Er wird nordseitig betreten, nimmt die ganze Gebäudebreite ein und kann so stimmig über die auf Emporenhöhe liegenden grosszügigen Fenster belichtet werden. Die nötigen Nebenräume, Treppen- und Liftanlagen sowie der Backstagebereich komplettieren die beiden Saalgeschosse. Dem Jugendraum im zweiten Obergeschoss fehlt aus Sicht des Beurteilungsgremiums eine zugeordnete WC-Anlage. Das dritte Obergeschoss weist die geforderten Mehrzweck- und Administrationsräume in klar geordneter Aufteilung auf: Sitzungs- und Mehrzweckräume im Osten, Büros im Westen.

Die folgenden drei Wohngeschosse werden jeweils über die westseitigen Laubengänge erschlossen und bieten sehr ansprechende und gut geschnittene 1 1/2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen, wobei speziell die ostseitigen grosszügigen Loggien zu erwähnen sind, die sowohl von der Wohnzone wie auch von den Schlafzimmern zu erreichen sind und diese auch grosszügig belichten. Einzig die südlichen 1 1/2-Zimmer-Wohnungen auf den drei Wohngeschossen verfügen über keinen privaten Aussenraum. Die beiden oberen Wohngeschosse könnten als Variante auch in Leichtbauweise erstellt werden und die Architekten schlagen eine zusätzliche Grundrissvariante vor, in der das letzte Wohngeschosse die nördliche Wohnung zugunsten einer grossen Gemeinschaftsterrasse aufgibt. Das Beurteilungsgremium regt zudem die Leichtbauweise für alle drei Wohngeschosse an – unter Beibehaltung der Fassadenlösung – wie sie auch einen Rücksprung der beiden oberen Wohngeschosse favorisieren würde.



Visualisierung (Sicht von Bahnhofstrasse)

Im ersten Untergeschoss befindet sich der Indoor-Spielplatz und der Bandraum sowie weitere Versammlungs-, Lager- und Nebenräume; die Belichtung des Indoor-Spielplatzes ist aus Sicht des Beurteilungsgremiums nicht optimal. Das zweite Untergeschoss bietet grosszügige Lager- und Technikräume sowie die grosse Velo-Garage für die Wohnnutzung – alles gut erreichbar über die nördlich und südlich angeordneten Treppen- und Liftanlagen die sämtliche Geschosse bedienen.

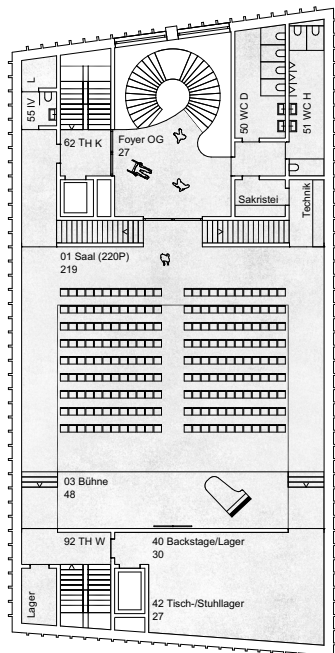


Grundriss Erdgeschoss

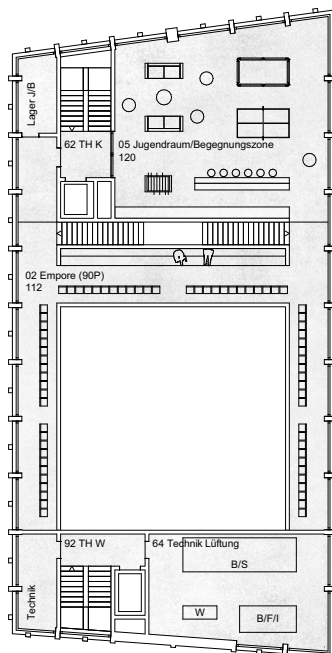
Neben dem Hauptzugang werden die Nebenerschliessungen für die Wohnungen wie auch die Anlieferung über den westseitigen Hofbereich realisiert. Hier ist aus Sicht des Beurteilungsgremiums eine Entflechtung angezeigt. Das Bistro kann bei geöffneter interner Glaswand mit dem Foyer zusammengelegt werden; im eigenständigen Betrieb wird es über die grosszügigen ostseitigen Öffnungen erschlossen, welche so geschickt das Bistro mit seinem teils gedeckten Aussenraum und dem benachbarten urbanen Park der Villa Zurlinden verbindet. Geschickt wird so eine zusätzliche Adresse etabliert und mit ihr eine zusätzliche zweite Hauptfassade.

Bezüglich der Nachhaltigkeit ist das Gebäude ein «grosser Kubus» und liegt im Vergleich mit den anderen Projekten in der Kompaktheit nicht zuvorderst, weist aber viel gut konzipierte Nutzflächen auf. Die Baukosten sind mit den gewählten Materialien und Konstruktionen im oberen Bereich anzusiedeln. Die Ökobilanz eines Stahlbeton-Gebäudes mit hohem Energieaufwand muss bei einer Langzeitbetrachtung unter Berücksichtigung der Gesamtenergiebilanz mit bewährten, dauerhaften und unproblematischen Konstruktionen relativiert werden und fällt bei dieser Betrachtung weniger schlecht aus.

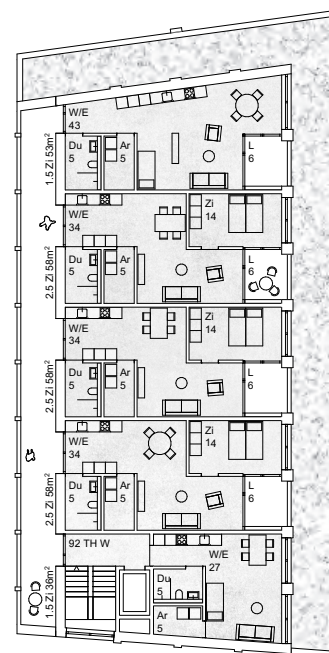
Der Projektbeitrag überzeugt bezüglich seiner städtebaulichen Setzung, seinem Umgang mit dem städtischen Aussenraum und dem Nutzungsangebot im Erdgeschoss. Die Erscheinung im Strassenraum als gut funktionierender Mehrfunktionenbau – Sakralbau, Geschäftsgebäude und Wohnhaus – ist gekonnt in der Fassadengestaltung umgesetzt und funktioniert auch in seinen raffiniert entworfenen typologischen Überlagerungen. In der Gesamtschau präsentiert sich der vorliegende Beitrag als reifer und zeitgemässer baukultureller Beitrag zur mehr als 150-jährigen Baugeschichte der Bahnhofstrasse in Aarau, die einer Perlenkette gleich Solitärbauten aneinanderreicht, welche alle die Generationen überdauert haben.



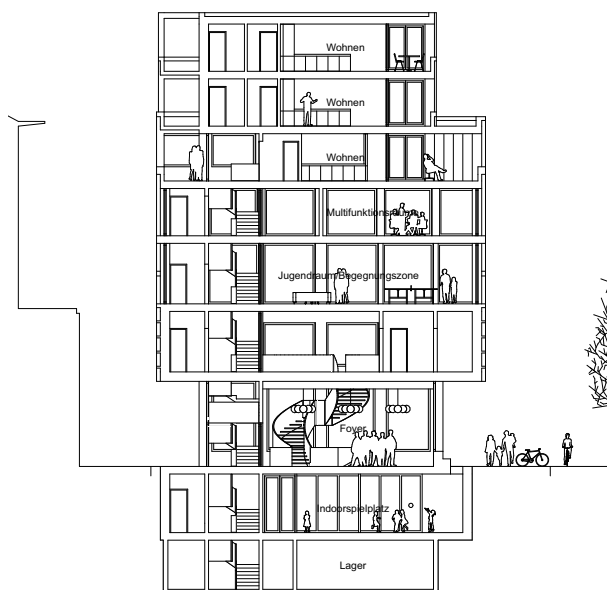
Grundriss 1. OG (Kirchensaal)



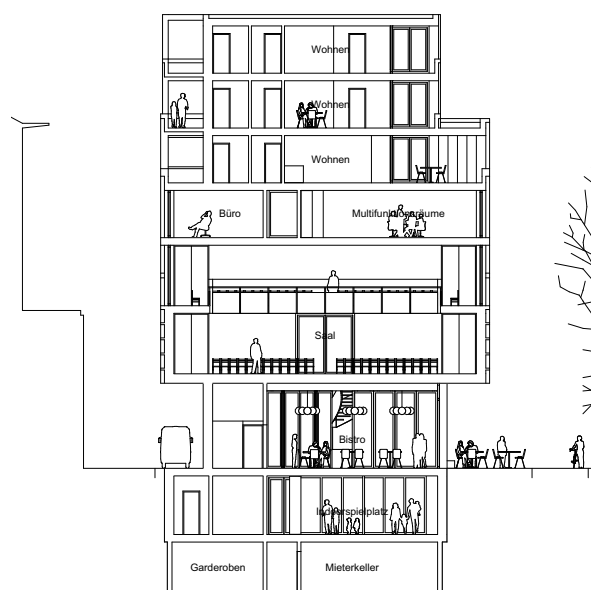
Grundriss 2. OG (Empore)



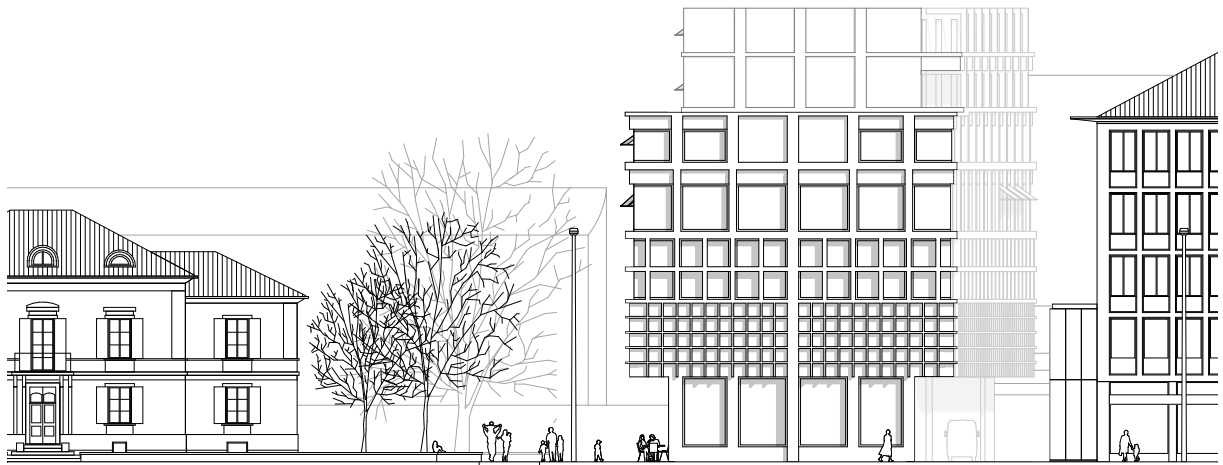
Grundriss 5. OG (Wohnen)



Querschnitt AA (Sicht Richtung Bahnhofstrasse)



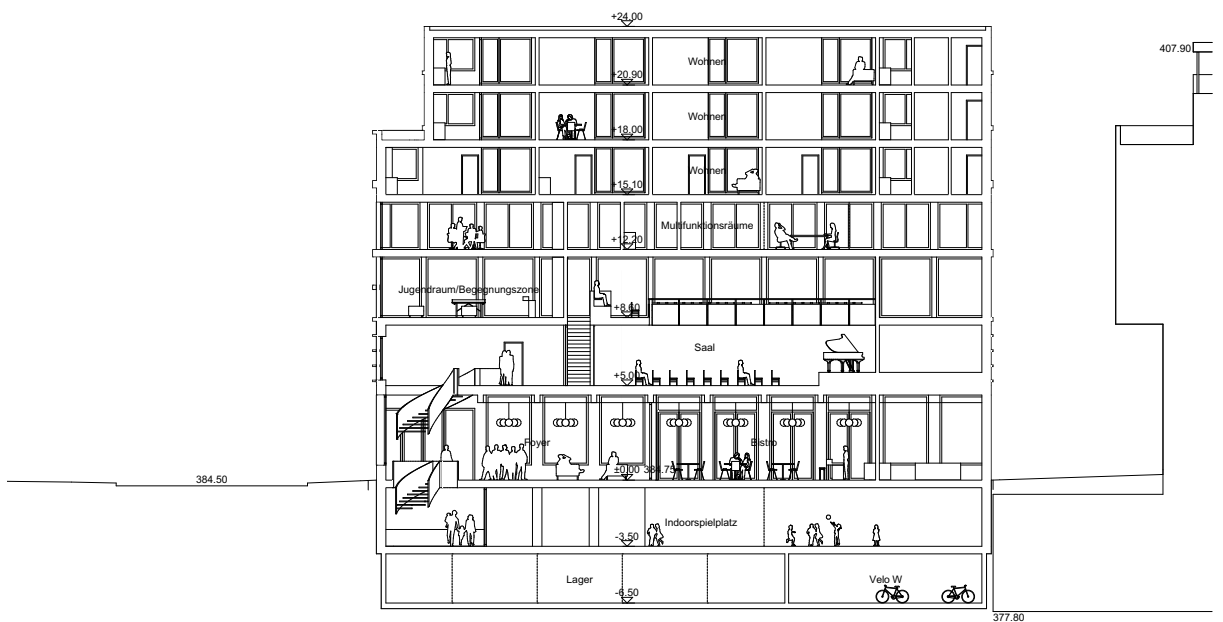
Querschnitt BB (Sicht Richtung Bahnhofstrasse)



Nordfassade (zur Bahnhofstrasse)



Ostfassade (zum Tunnelweg)



Längsschnitt (Sicht Richtung Tunnelweg)





Visualisierung (Sicht vom Park der Villa Zurlinden)



Visualisierung (Kirchensaal)

## 5.5 agps architecture ltd., Zürich

### Architektur

agps architecture ltd., Zürich  
 Matej Draslar  
 Manuel Scholl  
 Gabriela Ponechalova  
 Martin Mraz  
 Lina von Waldkirch  
 Rahime Osmani



Modellfoto (Ansicht von Osten mit Villa Zurlinden)

Ein eigständiger, klar strukturierter und in sich stimmiger Baukörper ergänzt auf selbstverständliche Art und Weise das bestehende Geviert zwischen Bahnhofstrasse, Oberer Vorstadt, Bachstrasse und Tunnelweg. Mit der Stapelung, den Durchdringungen und den Auskragungen der Volumina wird einerseits auf die umliegenden Gegebenheiten gekonnt reagiert, andererseits unterstützen diese Gliederung des Baukörpers die Eigenständigkeit und die Sonderstellung des Baus im Umfeld. Durch die orthogonale Grundrissstruktur des Baus weitet sich zudem der Tunnelweg zur Bahnhofstrasse aus und stärkt somit den Übergang zwischen der Bahnhofstrasse und der Parkanlage der angrenzenden Villa Zurlinden.

In der Längsrichtung ist der Baukörper gegliedert in eine breite, östliche Schicht mit den Nutzungen der Minoritätsgemeinde und eine schmale Erschliessungsschicht auf der Westseite, beide getrennt durch eine durchgehende Steigzone. Die östliche Nutzungsschicht nimmt im ersten Obergeschoss über die ganze Länge den Saal auf, im Erdgeschoss das Foyer, dessen Eingang sich von der Bahnhofstrasse unter dem auskragenden Saal befindet, sowie das Bistro SEIN mit einer angrenzenden Küche. In den zwei oberhalb des Saals liegenden Obergeschossen befinden sich die weiteren öffentlichen Räumlichkeiten wie die multifunktionellen Räume, der Jugendraum und die Büros. Die westliche Erschliessungsschicht mit Treppen und Liften, die sich als Begegnungsraum verstehen soll, verbindet bis ins Untergeschoss alle Nutzungen der Minoritätsgemeinde und soll ihr Rückgrat bilden. In den obersten zwei zurückversetzten Geschossen befinden sich Wohnungen, die jeweils über einen vorgelagerten, offenen Laubengang erschlossen sind, der zugleich auch den Aussenraum der Wohnungen bildet und somit den Austausch und den kollektiven Gedanken fördert. Eine Ausnahme bilden drei Geschosse mit jeweils zwei Wohnungen an der südlichen Ecke des Baukörpers.

Dieser klare Aufbau ist die Stärke des Vorschlags und ermöglicht auch später eine hohe Flexibilität der Nutzungsaufteilung. Zugleich führt dies aber zu einem nur 10 m breiten und 27 m langen Saal,



der zwar wieder unterteilbar wäre, aber als ein Raum für die Hauptanlässe trotz der schönen, schwebenden Empore ungünstige Proportionen aufweist. Ähnlich ambivalent ist die über sechs Geschosse, durchgehende Erschliessungsschicht: zwar bildet sie eine attraktive, lebende Fassade zu der engen Gasse im Westen und dient als Treffpunkt, ist aber in dieser Form als reiner Zirkulationsraum wenig attraktiv als Begegnungsraum.

Einer der weiteren Hauptmerkmale des Projektvorschlags ist die Hülle, beziehungsweise die Fassade. Es handelt sich um einen Glaskubus mit einer vorgelagerten, semitransparenten, segelähnlichen «Fassadenbekleidung» aus einem profilierten und perforierten Blech. Diese Bänder weisen, je nach Nutzung dahinter, unterschiedlich fixe Breiten beziehungsweise Höhen auf. Wie diese spezielle Idee, die sicher das Potential zum Alleinstellungsmerkmal besitzt, umsetzbar ist, bleibt aber offen und ist mit kaum lösbaren Problemen, wie Sichtbeschränkung, statische Dimensionierung, Reinigung, Behaglichkeit der dahinterliegenden Räume usw. behaftet. Die in den Visualisierungen dargestellte Leichtigkeit wird kaum umsetzbar. Aber die zentrale Frage ist, ob diese Fassade ein adäquater Ausdruck für einen doch repräsentativen Bau an der Bahnhofstrasse ist oder nicht einem Warenhaus oder einem profanen Büro- oder Gewerbebau gleicht.

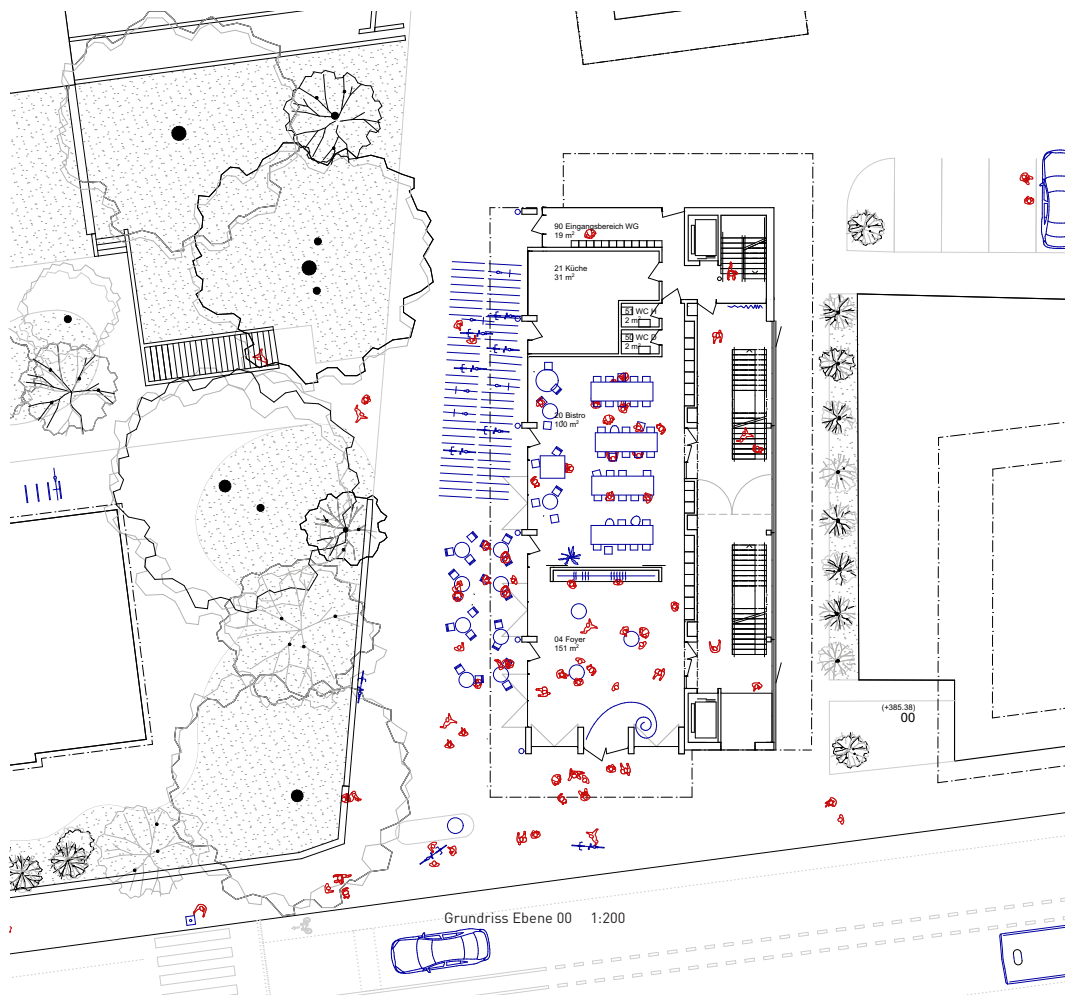


Visualisierung (Sicht von Bahnhofstrasse)

Der Aussenraum lebt von der Ausweitung entlang des Tunnelwegs und von den angrenzenden, sich darauf öffnenden Räumen des Foyers und des Bistros SEIN. Die Küche, die Verbindung zu den Lageräumen und die Anlieferung sind noch nicht gelöst, ebenso wenig die Veloabstellplätze und die Auswirkung des ansteigenden Terrains beim Tunnelweg. Der separate, südliche Zugang zu den Wohnungen ist ein Vorteil.

Das Gebäude weist ein grosses Volumen und einen kompakten Kubus aus. Die Konstruktionsweise ab dem Erdgeschoss mit Decken aus massiven Brettsperholzplatten und Holzstützen und -wänden ist





Grundriss Erdgeschoss

grundsätzlich nachhaltig, aber statisch und konstruktiv auf der West- sowie Südseite nicht nachvollziehbar und bedarf einer Klärung.

Die Fassadenkonstruktion mit den grossen profilierten und perforierten Blechen ist aufwändig und die Stabilität sowie die Befestigung nicht gelöst. Der Unterhalt der grossen Fensterflächen, welche flächenmässig massiv über dem Durchschnitt liegen, ist - insbesondere unter den schrägen Blechverkleidungen - mit hohem Reinigungsaufwand verbunden. Die Baukosten liegen mit dem grossen Volumen, dem hohen Fensteranteil sowie der aufwändigen Fassadengestaltung im oberen Segment.

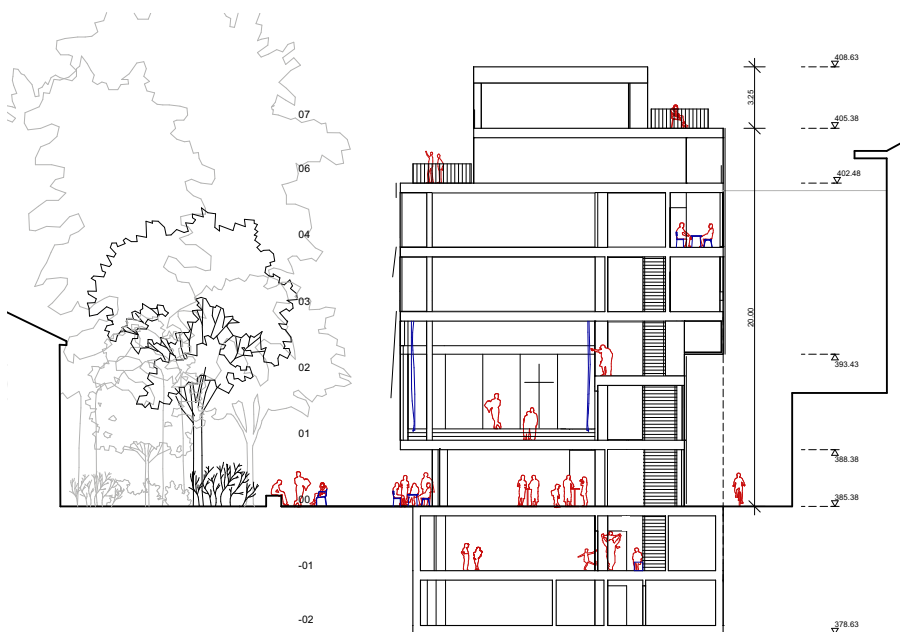
Die Stärke dieses Projektvorschlags liegt in der klaren Struktur und einem durchgehenden, durchdachtem Aufbau über alle Geschosse und – dank der langen Erschliessungsschicht – der hohen Flexibilität bei der Raumaufteilung. Auch die Mehrzahl der querorientierten Wohnungen, mit der gleichzeitigen Erschliessungs- als auch Aufenthaltsschicht, sind eine gute Antwort an die gestellten Anforderungen für ein kollektiv geprägtes Wohnen. Diese klare, rationale Struktur lässt aber eine gewisse Sinnlichkeit der Räume und spannende Raumerlebnisse vermissen. Das Gleiche gilt für die Fassade: das dargestellte «Versprechen» einer leichten, fast textilen Schicht kann aus der Sicht des Beurteilungsgremiums kaum eingelöst werden und der dahinterliegende Glaskubus ist problematisch.



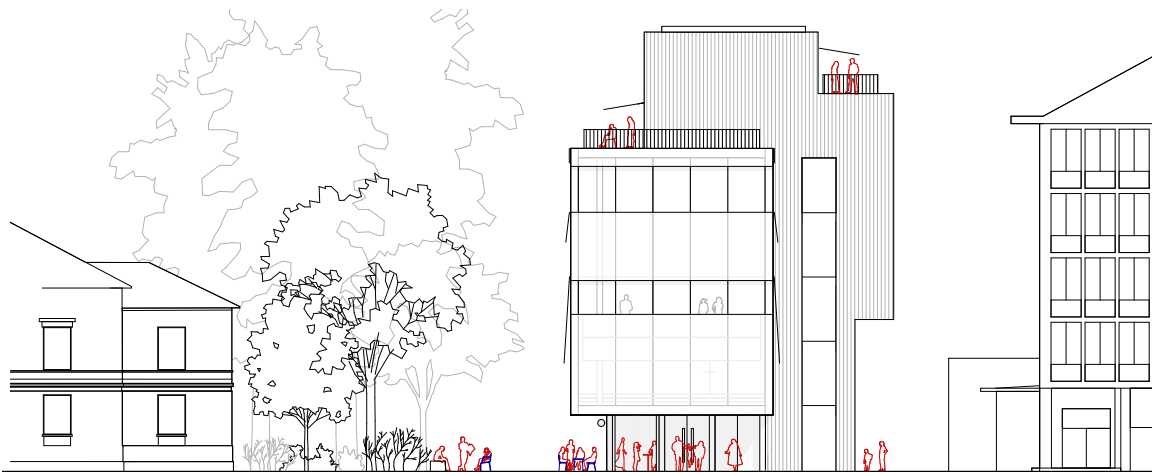
Grundriss 1. OG (Kirchensaal)

Grundriss 2. OG (Empore)

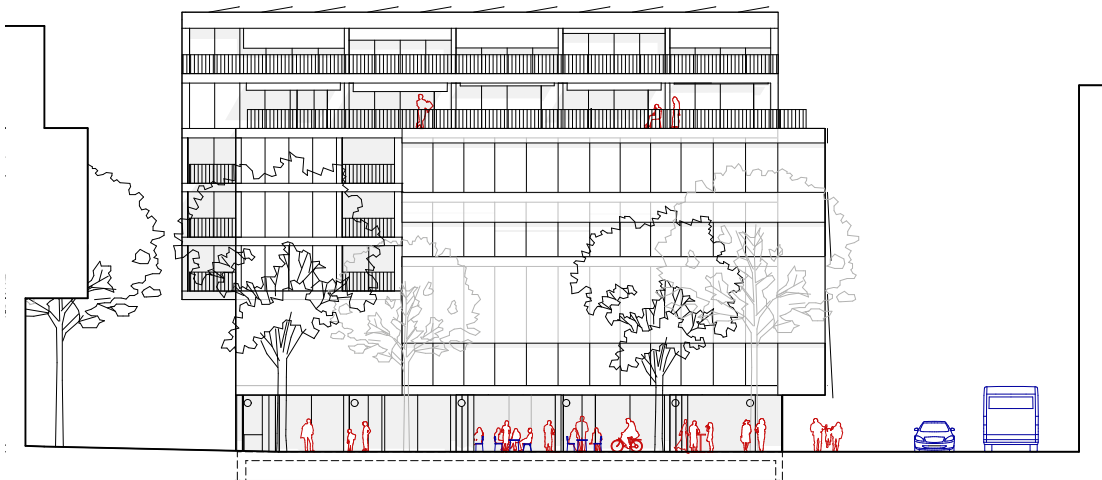
Grundriss 6. OG (Wohnen)



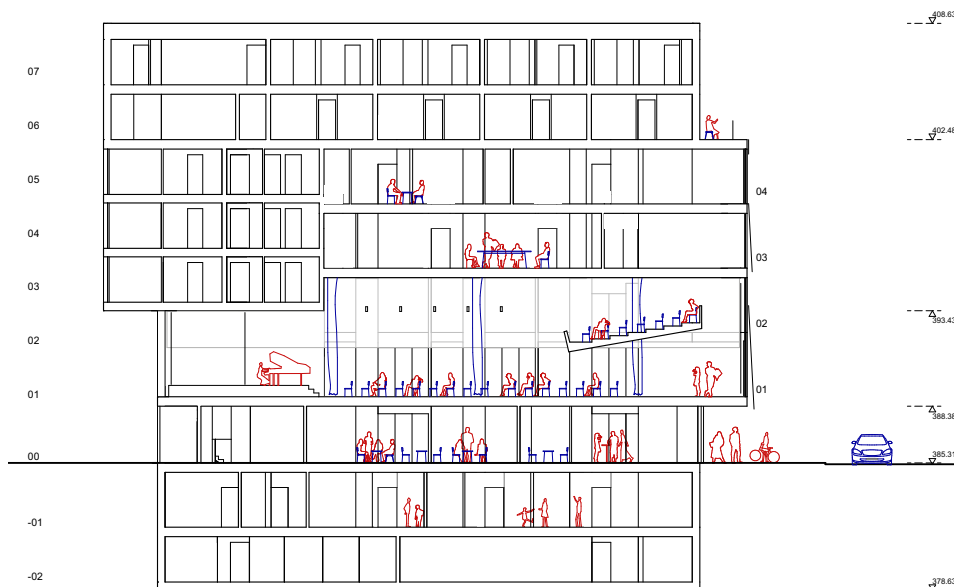
Querschnitt Saal (Sicht Richtung Bahnhofstrasse)



Nordfassade (zur Bahnhofstrasse)



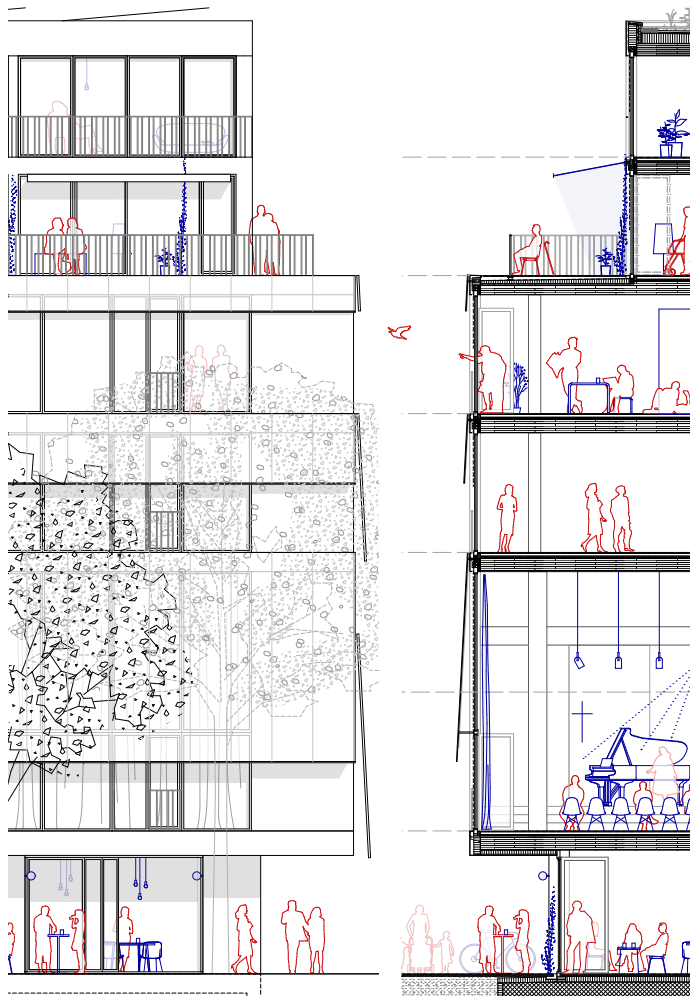
Ostfassade (zum Tunnelweg)



Längsschnitt Saal (Sicht **Richtung Westen**)



Visualisierung (Kirchensaal)



Ansicht und Fassadenschnitt mit Materialisierungsabsicht







**re.ell**

re.ell AG  
Rötzelstrasse 73  
8037 Zürich  
043 810 02 88  
office@re-ell.ch  
re-ell.ch