Studienauftrag im Einladungsverfahren Wohnüberbauung Hessematt, Leutwil Bericht des Beurteilungsgremiums

Auftraggeberin
Jantas Immobilien AG
Gotthardstrasse 62
8002 Zürich

Auftragnehmerin
Markstein AG
Haselstrasse 16
CH-5400 Baden

Projekt
Hessematt
5725 Leutwil

Baden, 27. März 2026



Markstein AG
Haselstrasse 16
5400 Baden
+41 56 203 50 00
baden@markstein.ch

Markstein Advisory AG
Haselstrasse 16
5400 Baden
+41 56 203 50 00
advisory@markstein.ch

Markstein AG Zürich
Löwenstrasse 40
8001 Zürich
+41 43 810 90 10
zuerich@markstein.ch

www.markstein.ch

markstein

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Aufgabenstellung**	**4**
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Zielsetzung des Studienauftrags	5
1.3	Planungsperimeter	5
1.4	Betrachtungsperimeter	6
1.5	Wichtigste Punkte der Aufgabenstellung	7
2	**Verfahren**	**9**
2.1	Auftraggeberin	9
2.2	Verfahrensleitung	9
2.3	Teilnehmende Teams	9
2.4	Beurteilungsgremium	10
2.5	Verfahren / Verfahrenssprache	10
2.6	Beurteilungskriterien	10
2.6.1	Ortsbau, Architektur und Freiraum	11
2.6.2	Wirtschaftlichkeit	11
2.6.3	Nachhaltigkeit	11
2.7	Orientierung über die Resultate	11
3	**Schlussbeurteilung**	**12**
3.1	Formelle Vorprüfung	12
3.2	Vorprüfung	12
3.3	Zulassung zur Beurteilung	12
3.4	Beurteilung	13
3.4.1	Empfehlung des Beurteilungsgremiums	14
3.4.2	Dank	14
4	**Würdigung der Projekte**	**15**
5	**Überarbeitung Schlussabgabe**	**45**
5.1	Städtebau	46
5.2	Architektur	46
5.3	Bautechnisch	46

5.4 Gesamtwürdigung 47

6 Genehmigung 48

1 AUFGABENSTELLUNG

1.1 Ausgangslage

Die Jantas Immobilien AG erwarb am 11. Juni 2024 die Liegenschaft Nr. 356 in Leutwil. Als Grundlage für den Verkauf des 12'476 m^2 grossen Grundstückes diente eine Bebauungsstudie aus dem Jahr 2023 vom Architekturbüro Husistein & Partner AG.



Für die Gemeinde Leutwil ist das Gebiet Hessematt das wichtigste Entwicklungsgebiet. Dieses liegt im Spannungsfeld zwischen dem historischen Ortskern, der reformierten Kirche (im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege INV-LEU901) mit Pfarrhaus und Friedhof sowie dem Siedlungsrand mit der angrenzenden Landwirtschaftszonen, Wohnbauten und ehemaligen Bauernhäuser.

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Leutwil ermöglicht im Artikel 9 Abs. 3 den Verzicht eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes, wenn die Baueingabe auf einem Überbauungskonzept beruht, welches das ganze Gebiet inkl. der Offenlegung des Kommetbachs betrachtet und einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren in angemessener Qualität und Tiefe unter Einbezug des Gemeinderates entwickelt wurde. Weiter wird eine besonders gute Gesamtwirkung des Überbauungskonzept vorausgesetzt.

Um eine optimale ortsbauliche Lösung für Mehrfamilienhäuser (Eigentums- und Mietwohnungen) zu erhalten, wurde ein Studienauftrag auf Einladung mit Zwischenbesprechung (in Anlehnung an SIA 143) lanciert.

1.2 Zielsetzung des Studienauftrags

Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit der Ressource Bauland ist das Ziel, ein neues, dichtes Wohnquartiert entstehen zu lassen. Die Neubauten sollen Rücksicht auf die bestehende Überbauungsstruktur des historischen Dorfkerns nehmen und diesen optimal ergänzen.

Ziel des Studienauftrags (Projektstudie) ist ein ortsbaulicher, architektonisch und nachhaltiger Lösungsvorschlag als Grundlage zur weiteren Ausarbeitung des Projektes (Folgeauftrag) zu entwickeln. Dabei ist eine optimierte Wirtschaftlichkeit unter Rücksichtnahme einer optimalen Ausrichtung der Gebäudevolumen und deren Wohnnutzungen zu berücksichtigen.

Dem Freiraum des gesamten Perimeters ist ein hoher Stellenwert beizumessen.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Zusammensetzung des Teams gelegt, um die Grundeigentümerin während der mehrjährigen Projektentwicklung und -durchführung zielführend zu unterstützen und zu begleiten.

1.3 Planungsperimeter

Das Areal befindet sich an zentraler Lage in Leutwil, direkt hinter der Kirche und erschliesst sich an die Nassackerstrasse. Die Parzellierung des neuen Grundstücks ist an verschiedene Bedingungen aus dem Kaufvertrag geknüpft und wird daher erst mit Vorliegen des bewilligten Bauprojektes angemeldet. Die Liegenschaft Nr. 356 setzt sich gemäss Kaufvertrag vom 11. Juni 2024 wie folgt zusammen:

6'755 m2	
1'571 m2	Zuwachs von Liegenschaft Leutwil Nr. 134
4'151 m2	Zuwachs von Liegenschaft Leutwil Nr. 551
-1 m2	Rundungsdifferenz

12'476 m2

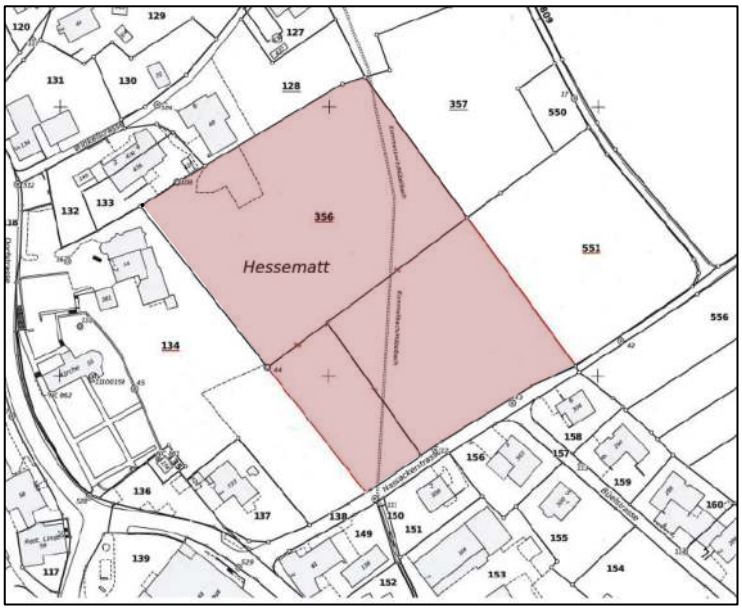


Abbildung 1: neue Parzelle 356 (Mutationsurkunde Nachführungsgeometer Unterkulm)

1.4 Betrachtungsperimeter

Der Planungsperimeter liegt an zentraler Lage und ist umgeben von einem historischen Ortskern, der Kirche und der Landschaft. Durch seine einmalige Lage steht er in enger Verbindung zum Ortskern und vermag sowohl das innere als auch, durch die Lage am Siedlungsrand, das äussere Ortsbild zu prägen. Westlich des Bearbeitungsperimeters findet sich das Kirchenareal mit Kirchenbau, Friedhof und Pfarrhaus. Die reformierte Pfarrkirche St. Stephanius liegt an leicht erhöhter prominenter Lage und verfügt über einen spätmittelalterlichen Kern aus dem 13. Jahrhundert und zwei längsseitigen Erweiterungen von 1615 und 1897. Die Kirche ist im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege eingetragen und steht unter kommunalem Substanzschutz. Während im nördlichen und südlichen Bereich Wohnbauten den Bearbeitungsperimeter umgeben, findet sich östlich mit der angrenzenden Landwirtschaftszone der Siedlungsrand. Weitere historische Bauten finden sich nördlich der Parzelle mit dem ehemals strohgedeckten Bauernhaus mit Hochstud-Konstruktion aus dem 18. Jahrhundert sowie in Sichtdistanz das Schulhaus von 1935 und das Kleinbauernhaus an der Dorfstrasse 14 von 1899.



Abbildung 2: Betrachtungsperimeter (Agis, 2025)



Abbildung 3: Betrachtungsperimeter Luftbild (Agis, 2025)

1.5 Wichtigste Punkte der Aufgabenstellung

Der Studienauftrag wurde in zwei Phasen unterteilt. Um der zentralen Aufgabenstellung der Eruierung der angemessenen und verträglichen Bebauungsdichte gerecht zu werden, galt die erste Phase ausschliesslich dem Städte- respektive Ortsbau. In der zweiten Phase arbeiteten die Teams auf Basis der Rückmeldung des Beurteilungsgremiums ihre Variante vertieft aus.

Phase 1 – Ortsbau / Bebauungsdichte:

- Erarbeitung eines städte- respektive ortsbaulichen Konzeptes (inkl. Analysen und Herleitung), das dem Standort in der Dorfzone sowie dem ländlichen Kontext gerecht wird.
- Definierung einer für den Ort angemessenen und verträglichen Bebauungsdichte. Die neue Überbauung musste sich optimal in das bestehende Ortsbild einfügen.
- Schaffung von attraktiven Freiräumen unter der Berücksichtigung der Ausdolung des Kommetbaches sowie der damit verbundenen Anforderungen des Gewässerschutzes des Kantons Aargau.

Phase 2 – Projekt:

- Entwurf einer architektonischen, effizienten sowie funktional überzeugenden Überbauung mit für die Zielgruppe adäquater Wohnqualität, die verträglich in das Orts- und Landschaftsbild eingebettet ist
- Schaffung von Freiräumen, welche sowohl identitätsstiftend als auch zeitgemäss sind.
- Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit der Gesamtüberbauung in Anbetracht des moderaten Preisverhältnisses.

2 VERFAHREN

2.1 Auftraggeberin

Jantas Immobilien AG
Gotthardstr. 62
8002 Zürich

2.2 Verfahrensleitung

Die Auftraggeberin wurde im Studienauftrag wie folgt vertreten:

Markstein AG
Haselstrasse 16
5400 Baden

Kontaktperson:
Ivo Läuppi
E-Mail: ivo.laeuppi@markstein.ch

2.3 Teilnehmende Teams

Am Studienauftrag nahmen fünf Teams, bestehend aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros teil (alphabetische Reihenfolge). Mit der Einladung zum Studienauftrag wurden die teilnehmenden Architekturbüros aufgefordert, ein Landschaftsarchitekturbüro hinzuzuziehen. Die Projektteams konnten weitere Fachpersonen nach eigenem Ermessen beiziehen.

Folgende Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros (in der Folge Projektteam) nahmen teil:

Architheke AG, Brugg	SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen
Futurafrosch – Architektur und Raumentwicklung GmbH, Zürich	EDER Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
GKS Architekten AG, Luzern	Freiraumarchitektur GmbH, Luzern
Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG, Zürich	Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH, Baden
Parc Architekten GmbH, Aarau	META Landschaftsarchitektur GmbH, Basel

2.4 Beurteilungsgremium

Die Beurteilung der eingereichten Beiträge wurde durch folgendes Beurteilungsgremium vorgenommen:

Fachgremium (je eine Stimme):

– Tanja Temel	Expertin Architektur, ATT AG, Luzern, Vorsitz	1 Stimme
– Philipp Husistein	Experte Architektur, Husistein & Partner AG, Aarau	1 Stimme
– Patrick Altermatt	Experte Landschaftsarchitektur, Uniola AG, Zürich	1 Stimme
– Samuel Flükiger	Experte Städtebau & Raumplanung, KARO Brugg	1 Stimme

Sachgremium (Bauherrschaft, Vertreter der Gemeinde):

– Raymond Kühni*	Gemeinderat Leutwil	1 Stimme
– Jürg Bircher	Bauherrschaft, Jantas Immobilien AG	1 Stimme
– Lucrezia Bircher	Bauherrschaft, Jantas Immobilien AG	

* Herr Hans Schlatter, Gemeindeschreiber der Gemeinde Leutwil, hat ab der Präsentation der Überarbeitung der Schlussabgabe vom 02.03.26 die Stelle und Stimme von Herrn Kühni übernommen. Entsprechend sind sein Name und Unterschrift am Ende dieses Dokuments aufgeführt.

Fachtechnische ExpertInnen (nicht stimmberechtigt):

Folgende ExpertInnen berieten das Beurteilungsgremium in fachtechnischer Hinsicht und sichteten die Beiträge im Rahmen der Vorprüfung. Sie besassen kein Stimmrecht und mussten für Entscheide des Beurteilungsgremiums nicht zwingend anwesend sein.

- Baurecht: Gemeinde Leutwil, Bauverwaltung
- Bauökonomie: Alex Schadt, Anliker Generalunternehmung AG
- Grundrissqualität: Abteilung Vermarktung der Markstein AG, Baden
- Nachhaltigkeit: Andreas Pfeiffer, brain4sustain GmbH, Fällanden

2.5 Verfahren / Verfahrenssprache

Der Studienauftrag wurde in Anlehnung an die SIA-Norm 143 Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge, Ausgabe 2009 durchgeführt. Die Auftraggeberin unterlag nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

Der Studienauftrag wurde im Einladungsverfahren mit fünf Projektteams durchgeführt.

Die Verfahrenssprache war Deutsch.

2.6 Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium hat die Beiträge ganzheitlich anhand der folgenden Kriterien geprüft und bewertet. Die Reihenfolge der Kriterien entspricht nicht deren Gewichtung.

2.6.1 Ortsbau, Architektur und Freiraum

- Gesamtkonzept / ortsbauliche Setzung / Verträglichkeit
- Architektonischer Ausdruck und Identifikationspotenzial
- Aufenthaltsqualitäten (Freiraum und Grünflächen)
- Umgang mit der Ausdolung des Kommetbachs
- Innenräumliche Qualitäten (Effizienz/Flexibilität Grundrisse, Besonnung, Belichtung, etc.)
- Erschliessung und Parkierung, Fusswegnetz

2.6.2 Wirtschaftlichkeit

- Optimierung der möglichen Nutzflächen
- Flächeneffizienz, bestmögliches Verhältnis Gesamtgeschossfläche zu verkaufbarer / vermietbarer Fläche (HNF)
- Planung wirtschaftlicher Untergeschosse
- Verhältnis von Investitionskosten zu Erträgen
- Kompakte Bauweise

2.6.3 Nachhaltigkeit

- Umgang mit der Topografie
- Retention / Entwässerung
- Situation Untergeschoss
- Versiegelung in Umgebung
- Sommerlicher Wärmeschutz Gebäude
- Verschattung Aussenraum
- Energieeffizienz Erstellung (Graue Energie)
- Energieeffizienz Betrieb
- Soziale Interaktion innen und aussen
- Lebenszykluskosten

2.7 Orientierung über die Resultate

Die Projektteams wurden nach der Schlussbeurteilung telefonisch über das Resultat informiert. Der vorliegende Bericht des Beurteilungsgremiums dokumentiert den Prozess, die Entscheidungsfindung und die Resultate.

3 SCHLUSSBEURTEILUNG

3.1 Formelle Vorprüfung

Die fünf Projekte und Modelle wurden rechtzeitig bei der Verfahrensleitung eingereicht.

Alle Projekte erfüllten die formellen Anforderungen hinsichtlich Abgabefristen und Vollständigkeit der Unterlagen.

3.2 Vorprüfung

Die technische und materielle Vorprüfung umfasste eine wertungsfreie Prüfung der eingereichten Projekte hinsichtlich der Erfüllung der Programmbestimmungen und der formulierten Rahmenbedingungen. Für die Vorprüfung waren das Programm des Studienauftrages vom 27. März 2025, die Fragebeantwortung sowie die schriftlichen Rückmeldungen zur Zwischenbesprechung massgebend. Die Resultate sind im Vorprüfungsraster vom 11. November 2025 festgehalten.

Folgende Fachthemen wurden geprüft:

Wirtschaftlichkeit / Flächen	Markstein AG
Konzept / Raumprogramm	Markstein AG
Parkierung PW/Velo	Markstein AG
Baurecht	Bauverwaltung Region Kulm
Nachhaltigkeit / SNBS	brain4sustain GmbH
Bachverlauf	Abteilung Landschaft und Gewässer, Kanton Aargau
Baukosten	Anliker AG Generalunternehmung

3.3 Zulassung zur Beurteilung

Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, die fünf eingereichten Projektvorschläge zur Beurteilung zuzulassen.

Das Beurteilungsgremium hat die Verstösse gegen die Rahmenbedingungen projektweise betrachtet, verglichen und eingehend besprochen. Das Beurteilungsgremium ist der Auffassung, dass sich kein Projektverfasser durch einen Verstoss einen wesentlichen Vorteil verschafft hat und beschliesst einstimmig, alle Projekte zur Preiserteilung zuzulassen.

3.4 Beurteilung

Die Schlussbeurteilung erfolgte am 11. November 2025 in den Räumlichkeiten der Sporthalle in Hallwyl. Das Beurteilungsgremium war am Beurteilungstag vollständig und somit beschlussfähig.

Nach der Präsentation der Vorprüfung hatte das Beurteilungsgremium im Rahmen eines individuellen Rundgangs die Gelegenheit, sich einen ersten Überblick über die Eingaben zu verschaffen.

Der erste gemeinsame Rundgang galt der wertungsfreien Vorstellung der Projekte. Die fünf Projekte wurden auf die drei Architekten des Fachgremiums aufgeteilt. Diese stellten zusammen mit der Landschaftsarchitektin des Fachgremiums die Projekte abwechselnd dem Sach- und Expertengremium wertungsfrei vor.

Im Anschluss wurden die Projekte eingehend diskutiert, wobei insbesondere die Eingliederung in den städtebaulichen Kontext, das Gesamtkonzept, das Erschliessungskonzept, die Freiraum- und Bachverlaufsgestaltung sowie die Wohnqualität einem Quervergleich unterzogen wurden.

Erster Rundgang

Nach dem ersten Rundgang hat das Beurteilungsgremium einstimmig beschlossen, folgende Projekte nicht mehr weiter bei der Bewertung zu berücksichtigen:

- Projekt von Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG, Zürich mit Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH, Baden
- Projekt von Parc Architekten GmbH, Aarau mit META Landschaftsarchitektur GmbH, Basel

Zweiter Rundgang

Nach dem zweiten Rundgang hat das Beurteilungsgremium einstimmig beschlossen, das folgende Projekt nicht mehr weiter bei der Bewertung zu berücksichtigen:

- Projekt von Architheke AG, Brugg mit SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen

Finaler Rundgang

Im dritten Rundgang wurden die zwei verbliebenen Projekte (Futurafrosch GmbH und GKS Architekten AG) nochmals intensiv und detailliert besprochen. Das Beurteilungsgremium diskutierte umfassend die städtebauliche Setzung, die entstehenden Freiraumqualitäten, die Interpretation der Vorgaben, die Vor- und Nachteile der sich bietenden Wohnqualitäten sowie die Effizienz der Gebäude. Dabei wurde auch das Potenzial der Weiterentwicklung vertieft diskutiert.

Nach eingehender Diskussion und Würdigung aller Beurteilungskriterien entschied sich das Beurteilungsgremium einstimmig für das Projekt von Futurafrosch – Architektur und Raumentwicklung GmbH, Zürich mit EDER Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich.

3.4.1 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Der wertschätzende, intensive, lustvolle und ergebnisfokussierte Diskurs führte innerhalb des Beurteilungsgremiums zu einem einstimmigen Entscheid zugunsten des Teams um die Futurafrosch GmbH und EDER Landschaftsarchitektur GmbH. Das Beurteilungsgremium entschloss sich zudem, mittels separater Empfehlungen Hinweise zu geben, um den guten Beitrag noch besser machen zu können. Gleichwohl seien die Punkte, die es zu prüfen, hinterfragen und vertiefen gilt, hier kurz aufgeführt:

- Städtebauliche Figur: Volumetrie, Geradlinigkeit, Quartiergarten, Adressierung, Erschliessung
- Fassadengestaltung: Materialisierung, Ausdruck, Stimmung
- Einstellhalle: Organisation, Funktionalität, Kompaktheit
- Räumlichkeit: wie Erschliessung «Gelenk»

Es kommt einem Glücksfall gleich, dass es innerhalb dieses aufwändigen, sorgfältigen, hochprofessionellen und menschlich geführten Entwicklungsprozesses gelungen ist, gemeinsam mit allen Anspruchsgruppen einen derart vielversprechenden und eindrücklichen Konsens zu finden. Man darf gleichzeitig gespannt, neugierig und dankbar sein auf die weiteren Schritte, die es noch braucht, bis in diesem Teil von Leutwil Leben einkehrt.

3.4.2 Dank

Die eingereichten Beiträge zeugen von einer intensiven und sorgfältigen Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung. Die Diversität der Projektansätze ermöglichte, die notwendige Interessenabwägung breit abgestützt zu diskutieren. Das Beurteilungsgremium dankt allen Teilnehmenden für ihren grossartigen Einsatz und ihren wertvollen Beitrag.

4 WÜRDIGUNG DER PROJEKTE

Das Beurteilungsgremium hat folgende Rangordnung ermittelt:
(nicht Rangierte in alphabetischer Reihenfolge)

Empfehlung zur Weiterbearbeitung	Futurafrosch – Architektur und Raumentwicklung GmbH, Zürich mit EDER Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
Nicht rangiert	Architheke AG, Brugg mit SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen
Nicht rangiert	GKS Architekten AG, Luzern mit Freiraumarchitektur GmbH, Luzern
Nicht rangiert	Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG, Zürich mit Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH, Baden
Nicht rangiert	Parc Architekten GmbH, Aarau mit META Landschaftsarchitektur GmbH, Basel

Projekt mit Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Architekt	Futurafrosch – Architektur und Raumentwicklung GmbH, Zürich
Landschaftsarchitekt	EDER Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich

Städtebau

Der Städtebau des Projekts besteht im Wesentlichen aus zwei sich überlagernden Ebenen. Dank der Führung des Baches durch das Areal und der Anordnung nahe am natürlichen Verlauf des Gewässers wird der Bach erlebbar und kann den siedlungsinternen Freiraum anreichern. Der Bach führt diagonal über das Grundstück. Als zweite Ebene dazu sind die Häuser in Zeilen schlangenförmig parallel zum Hang angeordnet. Die geschickte Anordnung der Zeilenbauten führt dazu, dass viele Bauten von der Lage am Siedlungsrand profitieren und attraktive Bezüge der Wohnungen zum Bach, zur offenen Landschaft und damit verbundene Aussichten entstehen. Die konsequente Anordnung der Bauten längs der Topografie macht die Bebauungsdichte der Siedlung verträglich, das Respektieren des Geländeverlaufs trägt dazu bei, dass sich die Bauten harmonisch in das Gelände einschmiegen. Überzeugend ist auch das feinmaschige Wegnetz durch das Areal, welches die Adressierung der Bauten unterstützt und Begegnungsmöglichkeiten schafft.

Die Körnigkeit der Bauten ist in einem ortsverträglichen Massstab ausgearbeitet. Die zweigeschossigen langen Zeilenbauten mit Satteldach haben repetitiven Charakter, schaffen es aber gleichzeitig gut einen Bezug zur ländlichen Umgebung und zur dörflichen Struktur herzustellen. Das Zusammenspiel von Bebauungsdichte, Ausrichtung der Wohnungen und der Schaffung von ortsspezifischen Qualitäten ist gut gelungen. Auch die giebelseitige Asymmetrie der Bauten vermag aufgrund der Hanglage zu überzeugen.

Freiraum, Erschliessung, Bachführung

Die Freiraumgestaltung nimmt die landschaftliche Prägung als Leitmotiv auf und nutzt die Nähe zu Wald, Wiese und Bachraum sowie die vorhandene Topografie für Spiel- und Aufenthaltsbereiche. Geforderte Naturräume und notwendige Infrastrukturen werden offen angeordnet, ergänzt durch geschützte Aussenbereiche für die EG-Wohnungen. Offene Treppenhäuser dienen als räumliche Knotenpunkte, vernetzen das Areal, führen in die gemeinschaftlichen Gartenbereiche und bündeln die Loggien der Obergeschosse. Nicht unterbaute Zwischenräume ermöglichen eine standorttypische, biodiverse Vegetation und eine sorgfältige Wasserbewirtschaftung, während Stichstrassen, Fussgängerbrücken, differenziert angeordnete Velostellplätze und optimal erschlossene, teilweise natürlich belichtete Tiefgaragen die Erschliessung für alle Verkehrsträger sicherstellen.

In Bezug auf aktuelle Themen der Landschaftsarchitektur greift das Projekt zentrale Anliegen wie klima- und standortgerechte Bepflanzung, wassersensible Gestaltung und die Aktivierung von Bach- und Landschaftsräumen als qualitätsvolle Freiräume auf. Gleichzeitig ist die alltagstaugliche, multimodale Erschliessung und die klare Hierarchisierung von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Aussenräumen ein zeitgemässes Statement für nutzungsorientierte, sozial vernetzte

Quartiersfreiräume. Der natürliche Verlauf des Baches, die Stellung der Gebäude im Hang und der feine Umgang in den Gelenken führen zu einem überzeugenden Freiraumkonzept.

Architektur

Die Bauten sind wertig als murale Bauten gestaltet und vermitteln einen dörflichen Charakter. Hangseitig sind die Bauten viergeschossig und talseitig dreigeschossig formuliert. Durch die ausladenden Vordächer und die auf dem Gurtgesims abgestützten Verstrebungen kann die Geschossigkeit effektiv gebrochen werden. Zur angemessenen Einpassung in die Umgebung trägt insbesondere bei, dass die Dächer ohne Dachaufbauten auskommen und die Dachlandschaft ruhig und ohne Durchbrüche gestaltet ist. Der Ausdruck der Gebäude ist im Grundsatz stimmig, wirkt aber teils noch nicht zu Ende gedacht. So wirken die Anfänge und Abschlüsse der Zeilenbauten etwas unspezifisch. Eventuell könnte hier das typische dörfliche Thema der Wetterwände der Ökonomiebauten für mehr Kontextualisierung aufgenommen werden. Gerade im Dachbereich scheint die Belichtung noch nicht überall ausreichend. Insgesamt wird aber sehr geschätzt, dass das Projekt es schafft, eine eigenständige identitätsstiftende Siedlung mit gemeinschaftlichem Charakter zu schaffen, welche dennoch einen überzeugenden dörflichen Ausdruck aufweist, welcher nicht aufgesetzt wirkt.

Seit der Zwischenbesprechung wurde die Tiefgarage zweigeteilt. Dies ist aus Sicht des Investors für die Kosteneffizienz (keine 2-geschossigen Unterniveaubauten), der Vermarktbarkeit und eine etappierte Realisierung der Wohnungen notwendig. Die Parkierung wird als effizient und kompakt beurteilt.

Grundrisstypologien

Die zweispännigen Grundrisse mit offener Erschliessung und integrierten Aussenräumen sind sorgfältig ausgearbeitet und überzeugen mit dem gemeinschaftlichen Charakter. Die Grundrisse sind so organisiert, dass ein interessantes Zusammenleben möglich wird. Die Einsehbarkeit wird jedoch noch als zu ausgeprägt beurteilt. Die Privatheit und Gemeinschaftlichkeit greift ineinander, wobei insbesondere die Balkone noch zu wenig Privatsphäre aufweisen. Insbesondere die Nachbarfenster zu den Balkonen werden kritisch beurteilt. Hier sollte auf mehr Privatsphäre geachtet werden, möglichst ohne dass der gemeinschaftliche Charakter der Überbauung zu stark verlorengeht.

Die beiden Längsseiten der Wohnungen werden ähnlich gewichtet. So können die Wohnungen sowohl von der Aussichtslage wie auch von der dorfseitigen Abendsonne profitieren. Die Wohnungsgrundrisse sind insgesamt sehr sorgfältig ausgearbeitet.

Nachhaltigkeit

Das Projekt ist rational aufgebaut und verfügt sowohl über kompakte Baukörper, wie auch über eine effiziente Tiefgarage. Die Versiegelung der Aussenflächen wird minimiert. Konstruktive Massnahmen wie ausladende Vordächer sorgen für sommerlichen Wärmeschutz und erhöhen die Lebensdauer der verwendeten Materialien. Erdwärmesonden sollen als nachhaltige Primärenergiequelle verwendet werden.

Gesamtwürdigung

Der Entwurf besteht aus langen Zeilenbauten, welche sich sorgfältig an den Hang schmiegen. Das Zusammenspiel zwischen der Bachführung durch das Grundstück, der spezifischen Reaktion auf die Lage am Siedlungsrand und das dörfliche Umfeld sind sehr gut gelungen. Das raffinierte und sorgfältige ausgearbeitete Projekt schafft hohe Wohnqualitäten und hat ein hohes Identifikationspotential für die Bewohnenden der Siedlung und die Gemeinde.



Modellfoto



Grundriss Erdgeschoss



Aussenansicht



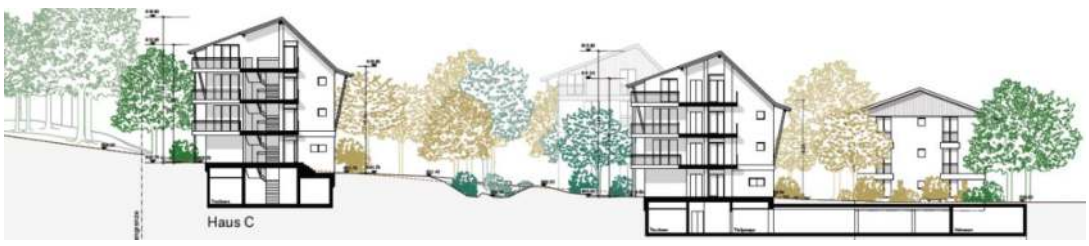
Ansicht Wohnen



Ansicht Ost



Schnitt Ost-West



Schnitt Ost-West

Projekt nicht rangiert:

Architekt	Architheke AG, Brugg
Landschaftsarchitekt	SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen

Städtebau

Im Projekt der Architheke und von SKK Landschaftsarchitekten sind die Längsbauten teils parallel und teils senkrecht zum Hang gestellt. Der Bach wird entlang der Grundstücksgrenze und somit entlang der Erschliessungsstrasse und des Siedlungsrands um die Bebauung geführt. Die Gebäude sind so angeordnet, dass sich längliche und u-förmige Zwischenräume ergeben. Die Räume zwischen den Gebäuden sind stimmig in Grössenverhältnissen und Abmessungen und von den Proportionen sorgfältig auf die Bebauung abgestimmt. Die Siedlung öffnet sich gegen die Landschaft und es findet durch die stark durchgrünten Freiräume zwischen den Gebäuden eine schöne Verzahnung zwischen Siedlung und offener Landschaft statt. Der Siedlungsrand tritt dadurch sanft in Erscheinung und die schöne Aussicht gegen die Berge wird für die Bewohnenden erlebbar. Die Kritik an der letzten Zwischenbesprechung, dass die Überbauung zu introvertiert sei, konnte mit dem nun stimmigen Landschaftsbezug der Gebäude korrigiert werden.

Die Bauten sind 3- bis 4-geschossig ausgearbeitet. Trotz der relativ hohen Dichte für den dörflichen Kontext sind sowohl die Körnigkeit und die Anordnung der Bauten dorfverträglich und vermögen zu überzeugen. Kritisch wird das nordwestlich liegende und parallel zum Gelände stehende Mehrfamilienhaus beurteilt. Dies aufgrund der viergeschossigen Erscheinung gegen den Siedlungsrand und insbesondere wegen der starken Überformung des Hanges, welche für den Hauszugang notwendig ist.

Die Freiraumgestaltung und die Anordnung der Gebäude sind nicht optimal aufeinander abgestimmt und wirken ein wenig wie separate Ebenen. So verläuft das Fusswegnetz um die Bauten herum, unterstützt nicht die Adressierung der Bauten und führt zu ungünstigen Umwegen. Am Eingang zum Areal ragt die Tiefgaragenrampe in den wichtigen Ankunftsort und macht den für die Siedlung repräsentativen Raum unattraktiv. Der Bach ist an den Rand des Grundstücks gedrückt und die Aufenthaltsorte im Aussenraum sind als freiräumliche Intarsien umrahmt von einem privaten Kranz an Aussenflächen um die Gebäude.

Generell vermisst das Beurteilungsgremium beim Projekt etwas die ortsbauliche Prägnanz und die eigenständige Wohnidee. Dementsprechend wird die fehlende eigenständige Identität der Siedlung bemängelt und das Projekt zu wenig als Beitrag für das Dorf beurteilt.

Freiraum, Erschliessung, Bachführung

Die Erschliessung erfolgt zentral über den Kommetbach mit Hochstaudenflur, Brücke und blütenreichen, bäuerlich geprägten Pflanzungen, die zu einem gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Spielbereich mit Pavillon führen. Während der Obstgarten ein gemeinschaftlich genutzter Raum für Feste und Zusammenhalt bietet. Ein Wegesystem begleitet von Schotterrasen und Ruderalflächen verbindet die Häuser, ermöglicht Zufahrten und wird durch Stauden- und Strauchbänder ergänzt. Gartenwohnungen erhalten Sitzplätze mit Blumenrasen, die Gewässerräume werden

extensiv mit einheimischen Sträuchern gestaltet, der Siedlungsrand fliesst in die umgebenden Wiesen über und Infrastruktur wie Strassenverbreiterung, Trottoir und Unterflurcontainer wird funktional integriert.

In Bezug auf aktuelle Themen der Landschaftsarchitektur adressiert das Projekt zentrale Fragen von Biodiversität, klimaresilienter Gestaltung und ökologisch aufgewerteten Gewässerräumen in einem verdichteten Siedlungskontext. Gleichzeitig setzt es starke Schwerpunkte auf sozial nutzbare, gemeinschaftliche Freiräume und fliessende Übergänge zum Landschaftsraum, was dem Bedürfnis nach identitätsstiftenden, gemeinschaftsfördernden Quartiersfreiräumen überzeugend entspricht. Durch die Setzung der Bauten sind die entstehenden Freiräume sehr kleingliedrig und zerstückelt. Die Umgebung wirkt dadurch überladen.

Architektur

Die Gebäude sind klar und ruhig gestaltet. Es gibt zwei verschiedene Haustypen. Da sind die hölzigen Bauten mit einer klaren Gliederung und einem vertikal strukturierten Raster durch hervorstehende Holzelemente. Sowohl die Anordnung der Fenster wie auch die Loggias ordnen sich diesem Raster unter. Es entsteht eine feingliedrige und zeitgenössische Architektursprache, welche auf eine gute und einfache Art Bezug zu den Charakteristiken des dörflichen Bauens nimmt. Das Satteldach der Holzbauten ist leicht geneigt. Die Wohnungen sind auf den Vollgeschossen organisiert und es entsteht kein eigentliches Dachgeschoss. Dies ermöglicht es, die Dachflächen weitgehend unversehrt und ohne Dachaufbauten auszubilden. Die dadurch entstehende ruhige Dachlandschaft trägt den auch wesentlich zur verträglichen und entspannten Einordnung ins dörfliche Siedlungsbild bei.

Am Übergang zwischen Siedlung und Landschaft, am Eingang auf das Grundstück findet sich der einzige murale Bau und markiert diese wichtige Ecke. Auch dieser Bau mit dem leicht geneigten Walmdach und der verputzten Lochfassade vermag bezüglich des architektonischen Ausdrucks zu überzeugen. Der Wechsel zum muralen Ausdruck wirkt jedoch etwas beliebig und erzwungen. So ist der Bau abgesehen des Gemeinschaftsraums ein reiner Wohnbau und verfügt über nahezu den gleichen Grundriss wie die anderen Bauten.

Grundrisstypologien

Die Grundrisse und die innere Organisation der Wohnungen sind gut strukturiert und vermögen zu überzeugen. Die Wohnungen verfügen über effiziente Grundrisse und entsprechen gut den Bedürfnissen der durch die Bauherrschaft gewünschten Zielgruppe. Gleichzeitig wirken die Wohnungen, obwohl die Wohnräume durchstechen und auf zwei Seiten orientiert sind, etwas einseitig auf das Dorf ausgerichtet. Der Landschaftsbezug aber auch die Ausrichtung der Wohnungen auf die siedlungsinternen Freiräume könnte stärker ausgebildet werden. Dies würde das gemeinschaftliche Zusammenleben in der Siedlung verbessern und die Aussichtlage könnte besser genutzt werden.

Nachhaltigkeit

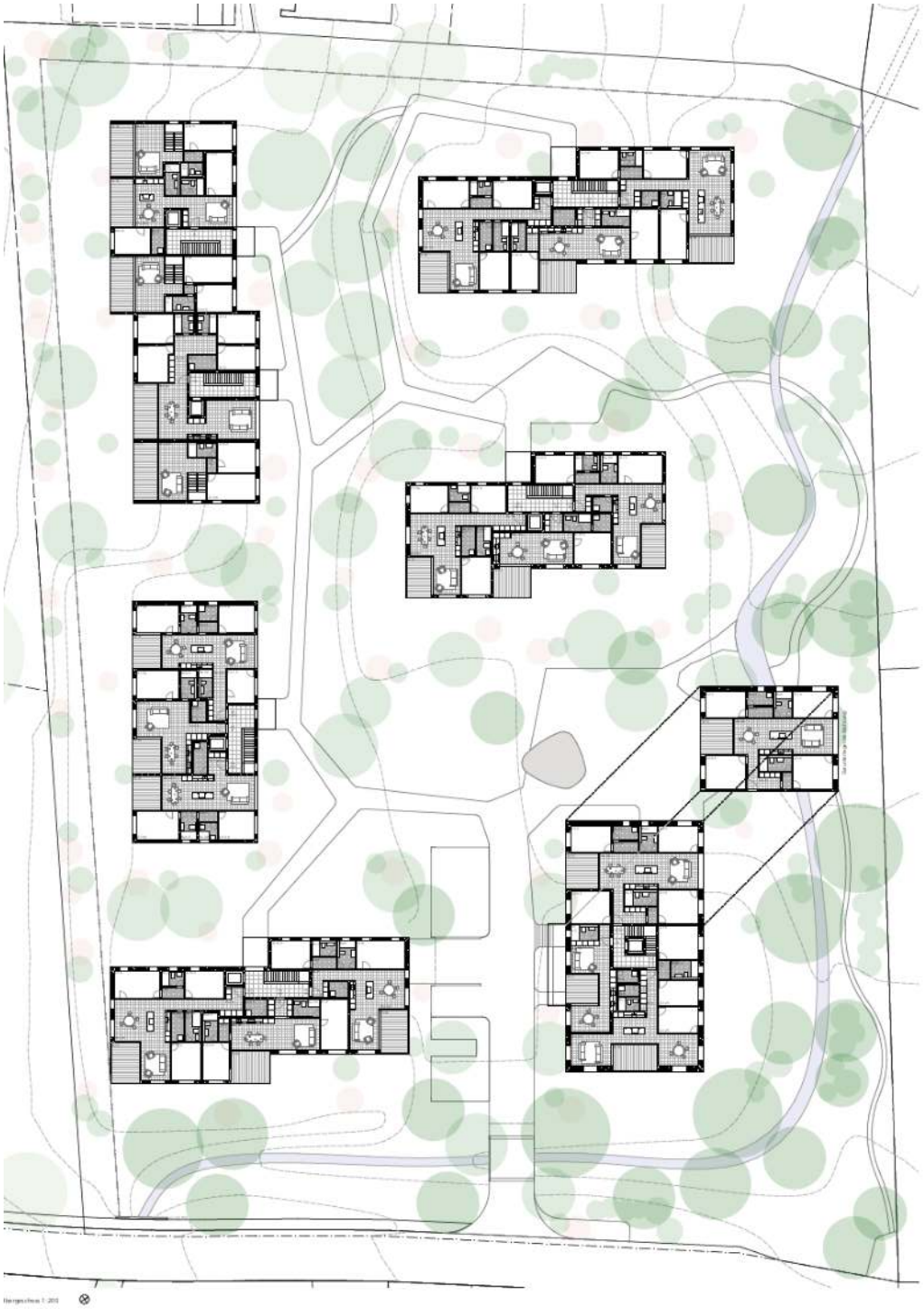
Das Projekt verfügt über kompakte Bauvolumen und eine effiziente Tiefgarage. Das Projekt verfolgt einen ressourcenschonenden und nachhaltigen Ansatz. Die Erdbewegungen sollen minimiert werden. Der Einsatz von Holz und Low-Tech-Lösungen sollen für eine nachhaltige Bauweise mit geringer CO_2- Bilanz sorgen.

Gesamtwürdigung

Das Projekt verfügt insgesamt über eine hohe Qualität. Die Wohnungsgrundrisse werden als passend für die angestrebte Zielgruppe beurteilt. Bemängelt wird, dass die Freiraumgestaltung und das ortsbauliche und architektonische Konzept zu wenig konsequent aufeinander abgestimmt sind. Dem Projekt fehlt etwas die ortsbauliche Prägnanz und eigenständige Wohnidee.



Modellfoto



Grundriss Erdgeschoss



Ansicht vom Bach



Ansicht Innenhof



Ansicht Siedlungsrand



Längsschnitt



Querschnitt

Projekt nicht rangiert:

Architekt	GKS Architekten AG, Luzern
Landschaftsarchitekt	Freiraumarchitektur GmbH, Luzern

Städtebau

Die Verfasser zeichnen ein Bild aus einer Betrachtung, die sowohl sachliche als auch atmosphärische Facetten beleuchtet. Sie stellen kleinräumliche, sprawlartige Besiedlung und strassengerichtete, ehemalig agrarisch genutzte Volumina fest, die durchsetzt von grösseren Objekten (wie die Schule) sind. Die sehr ländliche Prägung erzeuge eine Art Ferienstimmung. Nachdem längere Zeit wenig passiert sei, komme nun mit der Hessematt ein grösserer Schritt, der einen angemessene Formensprache brauche. Als aussergewöhnlich bezeichnen sie den entstehenden Freiraum zwischen dem Fuss der Kirche und der neuen Siedlung. Assoziationen bilden der Bautypus Hof, der vom Grünen umfasst ist und die Gartenstadtbewegung. Städtebaulich fallen drei Komponenten auf. Es sind dies der erwähnte Raum zwischen Hangfuss und Siedlung im Westen, die freie Landwirtschaftszone im Osten und der kompakte Hof- und Er-schliessungsraum, an den fünf kürzere und längere Bauten angedockt sind. Südöstlich liegt ein weiterer (sechster) Bau an der Nassackerstrasse.

Das Konzept ist gut nachvollziehbar und hat aus Sicht des Gremiums seine Stärken insbesondere in der Setzung des Hauses an der Nassackerstrasse und damit verbunden der Linienführung des Baches.

Die fussläufige Erschliessung ist angemessen dimensioniert, funktioniert und erlaubt auch eine Vernetzung nach Norden zur Winkelstrasse. Die Parkierung erfolgt in zwei Einstellhallen. Die Halle im Hofbereich ist einfach erreichbar, reduziert aber die talseitigen Flächen, die dem Wohnen dienen. Zum Ausgleich werden hofseitig Maisonette-Wohnungen disponiert, die einige der talseitigen Wohnungen vom Obergeschoss mit dem Hof vernetzen.

Freiraum, Erschliessung, Bachführung

Das Projekt entwickelt das am Dorfrand gelegene Gebiet Hessenmatt im Kontext der heterogenen Freiraumtypologien Leutwils weiter und knüpft an die verzahnte Struktur aus Vorgärten, Wiesen und offener Kulturlandschaft an. Entlang der Nassackerstrasse wird das ortsbildprägende Erscheinungsbild mit Sockelmauern sensibel aufgenommen, ein Ankunftsraum mit Besucherparkierung und Entsorgung sowie eine Brücke über den Kommetbach führen in den Wohnhof mit zentralen nachbarschaftlichen Treffpunkten am Bach. Der Hofraum ist kleinteilig gegliedert durch niedrige Mauern, Staudenbänder, unterschiedliche Beläge und grosskronige Bäume und vereint damit traditionelle Gestaltungselemente mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppen, während ruhigere, private Aussenräume nach aussen zum Wiesen- und Bachraum orientiert sind. Eine artenreiche Gehölzpflanzung, klimaresiliente Baumpflanzungen und der bewusst in die Siedlung integrierte, Z-förmig geführte Bachraum machen den Wasserlauf zum identitätsstiftenden Lebens- und Aufenthaltsraum und vernetzen die neue Bebauung mit dem bestehenden Siedlungsgebiet.

Im Hinblick auf aktuelle Themen der Landschaftsarchitektur adressiert das Projekt die Integration von Siedlungsentwicklung in bestehende Ortsbilder, klimaresiliente und biodivers gestaltete Freiräume sowie die Transformation technischer Infrastrukturen (Einstellhalle, Erschliessung) in ökologisch wirksame Grünräume. Die starke Aufwertung und Einbindung des Baches als blau-grüne Infrastruktur sowie die sorgfältige Differenzierung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Aussenräumen entsprechen zeitgemässen Anforderungen an sozial vernetzte, landschaftlich eingebettete Wohnquartiere.

Architektur

Die Setzung der unterschiedlichen Volumina entlang einer gemeinsamen Achse mündet in einem attraktiven Erschliessungsraum. Dieser ist teilweise zwar etwas beengt geraten, lässt aber eine gute Identität und Atmosphäre entstehen. Die eigenständige Legung des Bachlaufes unterstützt fast «beiläufig» die Absicht, das Quartier mit dem Bestand zu vernetzen. Gleichläufig verstärkt wird dies durch eine differenzierte Materialisierung.

Bachlauf, Setzung des Gebäudes an der Nassackerstrasse und auch die Lage des Brückchens erzeugen einen angemessenen und selbstverständlichen Auftakt zur Siedlung.

Kritisch beurteilt das Gremium die einheitliche Höhe der Gebäude. Dass die einzige Ausnahme in einer Überhöhung des Hauses B mündet, wird als eher erschwerend für Einbindung ins Ortsbild bewertet.

Die 60 Wohnungen mit gut 6'500 m2 HNF stellen ein gutes Mass dar. Die Anlagekosten sind aufgrund der gewählten Konstruktionen und Materialisierungen überdurchschnittlich hoch.

Grundrisstypologien

Die zwei- und dreispännigen Wohnungen sind gut ausgearbeitet. Sie sind sehr gut möblierbar und verfügen über eine mittlere Durchmischung der Typologien. Die Maisonettwohnungen ergänzen das Angebot, ihr Anteil am Gesamtmix ist aber etwas überproportional gross. Geschätzt wird, dass gewisse Wohnungen über zwei Balkonflächen verfügen (auch wenn leider einzelne Balkone etwas klein geraten sind).

Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeitsprüfung lässt ein Resultat im hinteren Mittelfeld der eingereichten Projekte erwarten. Dies ist vor allem dem unterirdischen Volumen geschuldet. Negativ zu Buche schlägt zudem der recht hohe Fensteranteil.

Positiv vermerkt werden der soziale Aspekt und die Attraktivität der gemeinsam nutzbaren Aussenflächen.

Gesamtwürdigung

Zusammenfassend zeigen die Verfasser ein starkes Konzept. Die Teilung des Areals durch den Bachlauf vermag zu überzeugen. Adressbildung und Identitätsstiftung sind attraktiv. Die vorgeschlagenen Grundrisse funktionieren gut und sind zielgruppengerecht.

Schwächen sieht das Gremium in der ortsbaulichen Einbindung der Siedlung in den Kontext, die grosse Unterkellerung und die Erstellungskosten, die sich am oberen Ende der eingereichten Beiträge befinden.



Modellfoto



Dachaufsicht



Ansicht Hofraum



Ansicht Siedlungsrand



Ansicht Siedlung



Ansicht Hof



Ansicht Strasse

Projekt nicht rangiert:

Architekt	Menzi Bürgler Kuithan Architekten AG, Zürich
Landschaftsarchitekt	Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH, Baden

Städtebau

Das Projekt Kommetgrün entwickelt am Fuss des Kirchenhügels von Leutwil eine neue räumliche Figur entlang des mittig freigelegten Kommetbachs. Ziel ist es, die landschaftlich geprägte Ausgangslage der Hessematt mit dem dörflichen Rand in eine präzise, ortsbezogene Struktur zu überführen. Die Offenlegung des Bachlaufs soll den städtebaulichen Ausgangspunkt und das identitätsstiftende Rückgrat der Anlage bilden.

Die Setzung der Baukörper wird im Grundsatz als nachvollziehbar und massstäblich eingebettet erkannt. Die Zweiteilung des Areals entlang des Bachraums und die Gliederung in Baufelder erzeugen eine klare Grundstruktur, welche die topografischen Gegebenheiten aufnimmt und die gewünschte Durchlässigkeit sicherstellt. Diese Idee trägt wesentlich zur lesbaren Ordnung des Projekts bei.

Bei vertiefter Betrachtung zeigt sich jedoch eine gewisse Unschärfe in der räumlichen Logik. Der gewählte additive Ansatz bleibt in seiner systemischen Konsequenz begrenzt und führt nicht zu einer übergeordneten, klar fassbaren Figur. Insbesondere die Anwendung identischer Grundrisstypologien sowohl zum Strassenraum hin als auch zum Grünraum vermag den unterschiedlichen Situationen nicht gerecht zu werden. Hier wird eine differenziertere Auseinandersetzung mit der Lage und den jeweiligen Bezügen vermisst. Auch die präzise Verortung der Baukörper im Gelände bleibt teils unbestimmt, wodurch die beabsichtigte Spannung zwischen Topografie, Siedlung und Landschaft nicht vollständig erlebbar wird.

Freiraum, Erschliessung, Bachführung

Die Offenlegung des Kommetbachs bildet das ökologische und gestalterische Zentrum der neuen Siedlung, aus dem die Erschliessung erfolgt und das Wegnetz mit Begegnungszonen verknüpft ist. Der motorisierte Verkehr wird durch zwei kompakte Tiefgaragen an der Nassackerstrasse aus dem Innern ferngehalten, während Entsorgung, Besucherparkplätze und Veloabstellplätze funktional organisiert und nahe bei den Eingängen angeordnet sind. Bepflanzungen mit Stauden, Sträuchern, Blumenrasen sowie bachbegleitende Baumgruppen schaffen einen ruhigen, grünen Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität, der Begegnung, Spiel und private Gärten ermöglicht.

Der Freiraum orientiert sich am Verlauf des geöffneten Kommetbachs und soll als zentrale Achse gemeinschaftsbildend und landschaftlich verbindend wirken. Diese Absicht ist lesbar und bildet ein tragfähiges Grundthema. In der räumlichen Umsetzung bleibt der Bachraum jedoch erstaunlich zurückhaltend und entfaltet noch nicht die angestrebte identitätsstiftende Wirkung. Die landschaftliche Fassung ist in ihrer Gestaltung zu wenig präzis, um dem Ort Eigenständigkeit und innere Haltung zu verleihen.

Das Erschliessungskonzept zielt auf eine beruhigte, primär fussläufige Mitte. In der Gesamtanlage ist das Wegsystem nachvollziehbar, doch gelingt die Adressierung der Eingänge und ihre

Einbindung in das Freiraumgefüge nur bedingt. Die Orientierung innerhalb der Anlage bleibt uneinheitlich, die Wegehierarchie ist nicht in allen Bereichen klar ausgebildet. Die Anordnung der beiden Tiefgarageneinfahrten wird in ihrer Wirkung auf das Ensemble kritisch gesehen, da sie dem angestrebten ruhigen Erscheinungsbild zuwiderläuft.

Architektur

Das Projekt formuliert eine architektonische Haltung, die auf ruhige Gliederung, Massstäblichkeit und eine ausgewogene Beziehung von Sockel und Dachlandschaft setzt. Die additive Formensprache soll Lebendigkeit erzeugen und an dörfliche Bautraditionen anknüpfen. In der Wahrnehmung bleibt das Ensemble jedoch in seiner Gesamterscheinung uneinheitlich. Der Übergang zwischen den Bauten wirkt unbestimmt, die formalen Bezüge zwischen Volumen, Öffnungen und Materialwechseln sind nicht durchgängig nachvollziehbar.

Die anvisierte Identität bleibt damit im formalen Ausdruck zurückhaltend. Eine klar fassbare architektonische Figur, die dem Ort Eigenart und Wiedererkennbarkeit verleihen könnte, entwickelt sich nicht in der gewünschten Deutlichkeit. Haltung und Respekt gegenüber dem Kontext sind erkennbar, es fehlt jedoch an einer präzisen Übersetzung in ein eigenständiges architektonisches Vokabular.

Grundrisstypologien

Die Grundrisstypologien beruhen auf modularen Prinzipien und streben eine hohe Flexibilität bei gleichzeitig ökonomischer Effizienz an. Dieses Anliegen ist konzeptionell schlüssig und zeigt in Teilen gut proportionierte Wohnbereiche mit funktional klarer Struktur. Die Idee, unterschiedliche Wohnungsgrössen in einer übergeordneten Systematik zu kombinieren, wird als positiv eingeschätzt.

Gleichwohl bleibt die Qualität der Grundrissgestaltung in Relation zur Lage und Orientierung ungenügend. Die gleichartige Anwendung der Typologien an unterschiedlichen Positionen führt zu einer gewissen Beliebigkeit. Den Wohnungen gelingt es dadurch nur eingeschränkt, auf spezifische Qualitäten der Umgebung zu reagieren. Die Grundrissgrössen weichen zudem von den verlangten Variationen und Grössen ab, was Fragen nach funktionaler Differenzierung und Wirtschaftlichkeit aufwirft.

Nachhaltigkeit

Die Konzeption verfolgt die Absicht, ökologische, ökonomische und soziale Aspekte gleichwertig zu berücksichtigen. Mit der Kombination von massiven Sockelgeschossen und Holzaufbauten wird ein konstruktiv nachvollziehbarer Ansatz gewählt, der dem Prinzip des ressourcenschonenden Bauens Rechnung trägt. Diese Materialstrategie verspricht Dauerhaftigkeit und eine ausgewogene Beziehung von Tradition und Gegenwart.

(Im Sinne des SIA-Energiepfads bleiben die energetischen Konzepte skizzenhaft. Aussagen zu Dämmung, sommerlichem Wärmeschutz und Haustechnik sind nur angedeutet und lassen keinen geschlossenen Systemansatz erkennen. Auch der Umgang mit Regenwasser, Retention und

Versickerung wird nicht als integraler Bestandteil der architektonischen Idee erfahrbar. Die Grundzüge sind vorhanden, ihre Verknüpfung mit der Gesamtfigur bleibt jedoch noch wage.)

Gesamtwürdigung

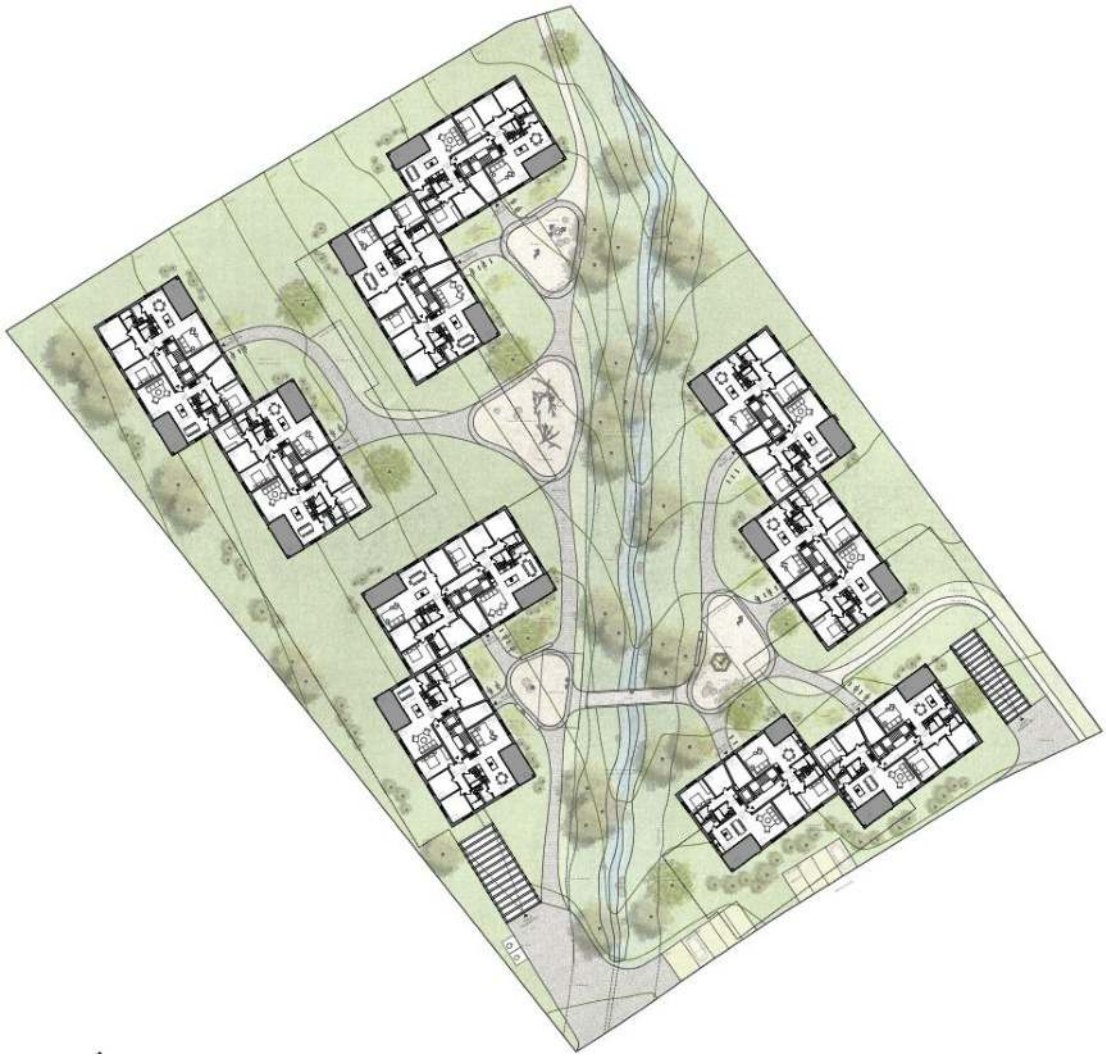
Das Projekt Kommetgrün formuliert eine respektvolle und auf den Ort eingehende Grundhaltung. Die mittig gewählte Wiederöffnung des Kommetbachs setzt ein starkes landschaftliches Zeichen und bildet eine überzeugende Ausgangsidee. Die Lesbarkeit des Entwurfs auf der Ebene der städtebaulichen Ordnung ist grundsätzlich gegeben, ebenso eine ansprechende Massstäblichkeit im Übergang von Siedlung zu Landschaft.

In der vertieften Beurteilung zeigen sich jedoch strukturelle Schwächen in Systematik, Adressierung und räumlicher Präzision. Der additive Kompositionsansatz bleibt unvollendet, die Differenzierung zwischen Strassen- und Grünraumlagen wird nicht abschliessend nachvollziehbar, und der Freiraum gewinnt zu wenig Eigenständigkeit. Die konsequente Übersetzung der Entwurfsidee in eine architektonische und landschaftliche Gesamtgestalt bleibt aus.

Insgesamt vermittelt das Projekt eine sorgfältige Absicht und einen respektvollen Umgang mit Ort und Topografie. Es vermag jedoch keine prägnante Identität zu formulieren, die den landschaftlichen und architektonischen Anspruch in überzeugendes Ganzes überführt.



Modellfoto



Grundriss Erdgeschoss



Der Kommetbach als grüne Mitte



Schnitt-Ansicht von Nordwesten



Schnitt-Ansicht von Nordosten

Projekt nicht rangiert:

Architekt	Parc Architekten GmbH, Aarau
Landschaftsarchitekt	META Landschaftsarchitektur GmbH, Basel

Städtebau

Die Analyse eruiert die Verkehrsverbindungen, die der Strasse folgenden, gestreut liegenden historischen Bauten, die Lage der Kirche und die Bezüge zur Umgebung und ins landwirtschaftlich genutzte Gebiet als identitätsstiftend.

Basierend auf dem Triptychon Freiraum (und zwar im Osten wie im Westen), Bach und Bebauung prüft das Team verschiedene Ansätze und verfolgt schliesslich einen «geschichteten» Ansatz weiter. Aus östlicher Lage betrachtet wird eine parallele Führung von Bachlandschaft, Bachlauf, Zeile 1, Erschliessungsraum, Zeile 2 und Wiesenlandschaft etabliert. Darüber thront die Kirche. Diese Setzung überzeugt im Grundsatz.

Das einfache Konzept erlaubt eine entspannte Setzung von Volumina entlang der sogenannten gemeinschaftlichen Mitte. Die Weiterbearbeitung im Verlaufe des Verfahrens hat zu einer Klärung des gemeinsamen, mittig liegenden, Erschliessungsraums geführt. Nicht alle Zweifel auszuräumen vermochten die Weiterentwicklung der Position und Disposition der Einstellhallenzufahrt.

Es ist dem Team allerdings nicht gelungen, die gewünschte Dichte umzusetzen. Das selbstauferlegte Korsett behinderte die Lösungsfindung, ohne dass auf der Haben-Seite eine bessere Qualität erreicht worden wäre.

Freiraum, Erschliessung, Bachführung

Die städtebauliche Setzung der Neubauten bildet eine klare gemeinsame Mitte, deren zentrale Erschliessungsachse als „gemeinschaftliche Aorta“ mit Aufenthaltsnischen, Spielinseln und ergänzenden Mergelwegen durch die Wiesen den nachbarschaftlichen Austausch und die informelle Quartiervernetzung fördert. Am ausgedolten Bach entsteht eine teichartige Aufweitung mit Sitztreppe als besonderer Auftakt zur Siedlung und Bindeglied zum Dorf, während eine Aussichtskante mit Sitzplatz und Grillstelle zusätzliche gemeinschaftliche Treffpunkte schafft; die EG-Wohnungen erhalten kleine Privatgärten, die durch Sitzmauern und Staudenpflanzungen zur Mitte hin klar, aber weich gefasst sind. Das Freiraumkonzept setzt auf eine weitgehend autofreie Siedlung mit Verkehrsbündelung in der Einstellhalle, dezentral angeordneten Veloabstellplätzen, grosszügigen, bewusst unprogrammierten Bewegungsräumen sowie gezielt platzierten Spiel- und Aufenthaltsbereichen für verschiedene Altersgruppen. Ökologisch wird mit extensiven Wiesen, differenzierten Vegetationstypen, einem Gehölzkonzept aus landschaftstypischen und gezielt akzentuierenden Gehölzen, einem stark reduzierten Versiegelungsgrad, lokaler Regenwasserversickerung sowie einer sorgfältigen Materialwahl (veredelter Asphalt, Mergelbeläge, Stampfbeton, begrünte Parkfelder) ein klima- und wassersensibler, biodiverser Aussenraum geschaffen.

Im Kontext aktueller Themen der Landschaftsarchitektur überzeugt das Projekt durch seine konsequente Ausrichtung auf blau-grüne Infrastrukturen, Regenwasserretention, minimale Versiegelung und biodivers gestaltete Vegetationsräume bei gleichzeitiger Einbettung in die Topografie.

Die Kombination aus autofreiem Innenbereich, robusten, umnutzbaren Freiflächen, feiner Abstufung zwischen privatem Rückzug und gemeinschaftlichem Miteinander sowie einer identitätsstiftenden Pflanz- und Materialsprache entspricht den heutigen Anforderungen an sozial wie ökologisch nachhaltig entwickelte Wohnquartiere. Der Freiraum ist neben seinen Qualitäten im Zentrum sehr funktional gestaltet.

Architektur

Die Setzung umfasst vier Gebäude, wovon zwei gewissermassen Doppel-Häuser darstellen. Alle Gebäude verfügen über Satteldächer und unterliegen einer einheitlichen Architektursprache. Die empfundene Dichte ist höher als die tatsächliche, dies passiert insbesondere durch den Wunsch, nach Westen und nach Osten einen grösseren Freiraum anzuordnen. Kombiniert mit der etwas gleichförmigen Materialisierung entsteht eine ungewünschte Monotonie in der Wirkung der Siedlung. Es gelingt so weder, eine spezifische Identität zu schaffen, noch eine typologische Vernetzung mit dem gebauten Bestand zu etablieren. In der Summe wirken die gestalterischen Massnahmen wenig inspirierend.

Baurechtlich ist beim Haus F die Fassadenhöhe überschritten, was einen Verstoss darstellt.

Wohnungstypologien, -grössen und -mix sind grundsätzlich in Ordnung. Allerdings ist die Bebauung mit den vorgeschlagenen, knapp 5’700 m2 HNF immer noch zu wenig dicht. Insgesamt führt das zu einer Wirtschaftlichkeit im hinteren Mittelfeld der Abgaben.

Grundrisstypologien

Das Projekt zeigt gut durchgearbeitete Grundrisstypologien auf. Die Häuser sind als 3- und 4-Spänner aufgebaut. Es ergeben sich so unterschiedliche, differenzierte Angebote für die verschiedenen Bedürfnisgruppen.

Die Treppenhäuser und damit die Erschliessungen sind jeweils an den gemeinsamen Hof gelegt.

Die Grundrisse sind gut und schnörkellos entwickelt. Sie lassen sich meist gut bis sehr gut möblieren. Attraktiv sind die teilweise mit zwei Balkonen versehenen Wohnungen.

Nachhaltigkeit

Bezüglich Nachhaltigkeit schneidet der Vorschlag durchschnittlich ab. Die gute Kompaktheit steht einem (zu) hohem Anteil an Untergeschossvolumen und einem hohen Fensteranteil gegenüber.

Gesamtwürdigung

Zusammenfassend überzeugt das städtebauliche Konzept durch seine Einfachheit und Klarheit. Es gelingt dem Team allerdings nicht, dieses in eine kräftige Gesamtlösung zu überführen, die die gewünschte Dichte und ortsbauliche Vernetzung mit dem gewachsenen Dorf von Leutwil schafft.



Modellfoto



Grundriss Erdgeschoss



Ansicht Erschliessungsraum



Ansicht Innenraum



Ansicht Süd



Ansicht Garten



Ansicht Strasse

5 ÜBERARBEITUNG SCHLUSSABGABE

Am 02. März 2026, in den Räumlichkeiten der Markstein AG in Baden, wurde die Überarbeitung der Schlussabgabe des Projekts von Futurafrosch – Architektur und Raumentwicklung GmbH und EDER Landschaftsarchitektur GmbH vorgestellt und besprochen. Seitens Jury war das gesamte Fachgremium und Herr Hans Schlatter, als Vertreter der Gemeinde Leutwil, anwesend.

In der ersten Stunde stellten die Architekten der Jury die Überarbeitung des Projekts vor. Anschliessend wurde das Projekt von der Jury in Klausur vertieft diskutiert und schrittweise im Hinblick auf die städtebaulichen, architektonischen sowie bautechnischen Anforderungen besprochen. Es folgt eine Zusammenfassung der Diskussion.



Grundriss Erdgeschoss

5.1 Städtebau

Die Nutzung von Haus D für Mietwohnungen erweist sich als sinnvoll, da sie unter anderem eine klare Gliederung der Tiefgarage in einen Miet- und einen STWE-Bereich ermöglicht. Die separaten Rampen auf beiden Seiten des Baches unterstützen diese funktionale Trennung.

Die Gestaltung des Bachraums überzeugt und die Weiterentwicklung ist gut nachvollziehbar. Dabei ist jedoch auf die Lage und Koordination der Werkleitungen zu achten.

Das interne Wegnetz funktioniert weiterhin sehr gut. In diesem Zusammenhang ist jedoch nachzuweisen, dass ein Wenden von Blaulichtfahrzeugen gewährleistet ist.

Der Strassenraum entlang der Nassackerstrasse ist als funktionaler Bereich konzipiert. Die vorgesehenen Parkplätze im Erdgeschoss sind grundsätzlich nachvollziehbar, wobei eine besondere Aufmerksamkeit auf deren Nähe zu den EG-Wohnungen zu schenken ist, insbesondere im Bereich von Haus E. Die Anlieferung, beispielsweise von Kurieren, ist zu prüfen.

5.2 Architektur

Die Grundrisse sind in ihren Grundzügen stimmig und insgesamt gut funktionierend.

Die Überarbeitung des Gelenks ist sehr überzeugend gelungen. Der Bereich wirkt heute deutlich nutzbarer und realistischer in seiner Ausgestaltung. Gleichzeitig schafft er mehr Privatsphäre und stellt auch aus klimatechnischer Sicht eine klare Verbesserung dar.

Die Fassade hat sich positiv weiterentwickelt; insbesondere wird die situative Differenzierung der Giebelfassaden geschätzt. Die Gliederung mittels unterschiedlicher Putzvariationen sowie die horizontale Strukturierung tragen dazu bei, die Viergeschossigkeit angemessen optisch zu brechen. Das horizontale Band zwischen dem 1. und 2. OG muss jedoch nicht zwingend über die gesamte Gebäudelänge geführt werden. Punktuelle Knicke oder leichte Bewegungen werden empfohlen. Zudem darf das Band insgesamt kräftiger ausgebildet sein.

Die Proportionen der zweigeschossigen Wohnräume im 2. Obergeschoss erscheinen unausgewogen und führen zu einer konstruktiv wie wirtschaftlich anspruchsvollen Lösung.

Dass die Dächer mindestens einseitig durchgängig ausgebildet sind, wird als gelungen beurteilt.

5.3 Bautechnisch

Die Verbesserungen in der Tiefgarage werden positiv beurteilt. Die stark geknickte Geometrie ist jedoch hinsichtlich Wirtschaftlichkeit weiter zu optimieren. Ziel sollte es sein, die Form der Tiefgarage weiter zu vereinfachen und die Anzahl der Richtungswechsel zu reduzieren, da die zahlreichen Ecken und Versprünge kostenintensiv sind. Auch im Schnitt zeigen sich Optimierungspotenziale: Die Erdüberdeckungen, die im Querschnitt ersichtlich sind, wirken kostenrelevant und sollten überprüft werden. Ebenso ist die Führung der Installationen in einem horizontalen Schacht oberhalb der Tiefgarage als kostenintensiv einzustufen und zu hinterfragen.

Das Einsteinmauerwerk ist als konzeptionell überzeugender Ansatz zu würdigen, sollte jedoch nicht als unverrückbar betrachtet werden. Insbesondere bei den Anschlüssen, hier vor allem im Bereich des Gelenks, zeigen sich erfahrungsgemäss erhöhte planerische und konstruktive Herausforderungen. Es gilt zu prüfen, ob dieses Projekt in Bezug auf Komplexität und Anforderungen tatsächlich für ein solches Konstruktionsprinzip geeignet ist.

5.4 Gesamtwürdigung

Die Jury beurteilt die Überarbeitung einstimmig als überzeugend. Das Planungsteam hat sich den Fragestellungen auf konzeptioneller Ebene mit grosser Sorgfalt gewidmet und diese schlüssig weiterentwickelt, ohne die wesentliche Projektsubstanz zu verändern.

In der Gesamtwürdigung kommt die Jury zum Schluss, dass das Projekt mit der Überarbeitung seine Qualitäten behält. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, um in die Phase des Vorprojekts einzusteigen.

6 GENEHMIGUNG

Der vorliegende Schlussbericht wurde von den Auftraggeberinnen und allen Mitgliedern des Beurteilungsgremiums geprüft und genehmigt und von den stimmberechtigten Mitgliedern unterzeichnet.

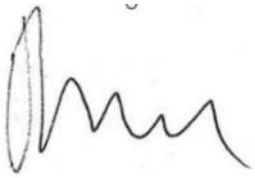
Baden, 27. März 2026

Tanja Temel

Vorsitz



Philipp Husistein



Samuel Flükiger



Patrick Altermatt



Jürg Bircher



Hans Schlatter

