

«Wohnbauprojekte im Ortszentrum kleiner und mittelgrosser Gemeinden bieten beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Lebensweise»

Durch die Abwanderung von Einkaufs- und Dienstleistungsnutzungen an die Siedlungsperipherie oder in die Online-Ökonomie verlieren viele Ortszentren kleiner und mittelgrosser Gemeinden ihre lebendige Mitte und einen Teil ihrer Identität. Dass dieser Transformationsprozess stoppt oder sich sogar umkehrt, ist aktuell nicht festzustellen. Folglich gilt es für viele dieser Ortszentren eine neue Rolle zu finden; für grosse, städtisch geprägte Gemeinden gilt diese Feststellung nicht gleichermaßen. Die zentralen Lagen eignen sich in unterschiedlicher Weise gut für Wohnnutzungen. Mit jeweils ortsspezifischen Lösungen müssen – anders als bei Projekten auf der «grünen Wiese» – vielfältige, häufig auch widersprüchliche planerische Fragestellungen beantwortet werden:

- zum Umgang mit den **Erdgeschossnutzflächen**,
- zur Strukturierung der **Freiräume** in öffentliche, halbprivate und private Bereiche,
- zum Umgang mit **bestehenden**, häufig identitätsstiftenden, aber oft für Wohnnutzung ungeeigneten **Gebäuden**,
- zur **Lärmproblematik** in Zusammenhang mit stark befahrenen Ortsdurchfahrten,
- zur Finanzierung, um beispielsweise Mehraufwendungen für gut gestaltete Freiräume oder für «subventionierte» Erdgeschossflächen einzukalkulieren, oder
- zum **Zielpublikum**, da «Wohnen im Ortszentrum» anspruchsvoller ist und spezifische Bedürfnisse erfüllen muss.

Im Gegenzug ermöglichen Wohnbauprojekte im Ortszentrum generell eine nachhaltige Lebensweise: eine für die Zentrums Lage häufig angemessene **verdichtete Bauweise** nutzt bereits überbaute Flächen optimal aus, Neubauten können gezielt mit reduziertem **Energie- und Ressourcenverbrauch** erstellt werden, **kurze Wege** und gute **ÖV-Erschliessung** ermöglichen eine energie- und platzsparende Mobilität, **nachbarschaftliches Zusammenleben** unterschiedlicher Generationen und Treffpunkte für alle Bewohner der Gemeinde beleben das Zentrum und stärken den **gesellschaftlichen Zusammenhalt**.

Die **Architekten-Planergemeinschaft «Mirlo Urbano / «STUDIO Brühlmann Loetscher Buson»** hat in den vergangenen Jahren verschiedene Zentrums-Wohnbauprojekte entwickelt. Anhand zweier dieser Projekte erläutern wir hier die Herausforderungen bei der Entwicklung, die Bedeutung der Partizipation der Gemeindeinstitutionen- und -Bewohner und die spezifischen architektonischen und ortsbaulichen Fragestellungen.

ZENTRUM OBERHOF ESCHENBACH LU

- **Projektentwicklung:** Kommunale Planungszone > Studienauftrag > Investor > Bebauungsplan > Gemeindeabstimmung > Projektierung
- **Team Projektentwicklung:** PLANERGEMEINSCHAFT MIRLO URBANO / STUDIO Brühlmann Loetscher Buson, Andreas Geser Landschaftsarchitekten
- **Investor/Bauherrschaft:** team burkard ag (Entwicklung), Zentrum Oberhof AG (Projektierung)
- **Partizipationsprozesse:** diverse öffentliche Präsentationen, Gemeindeabstimmungen
- **Nutzung:** Miet- und Eigentumswohnungen (ca. 25 + 26), Coop-Supermarkt, Gewerbe-/Dienstleistungs- und Gastgewerbeflächen
- **Geschossfläche:** 14'000 m²
- **Ausnutzungsziffer:** 1.5
- **Parkplätze:** 111
- **Zertifizierung:** SNBS

- Wichtigste Herausforderungen:**
- Ortsbauliche/architektonische Rücksichtnahme auf denkmalgeschützte Klosteranlage vis-à-vis und Försterhaus im Projektperimeter
 - Überschreitung Lärm-Immissionsgrenzwerte entlang Kantonsstrasse
 - direkte Erschliessung Tiefgarage ab Kantonsstrasse, inkl. Verbesserung Knoten Seetalstrasse/Gerligenstrasse
 - Verbesserung Sicherheit Schulweg entlang Oeggenringenstrasse
 - Freiraumstruktur mit sowohl öffentlichen (Oberhofplatz) und privaten Begegnungs- und Rückzugsorten (Hof)
 - Integration Supermarkt im Untergeschoss mit ebenerdigen Zugang



Visualisierung Oberhofplatz



Visualisierung Hof



Situation Mst. 1/400 (Stand Vorprojekt)

ZENTRUMSENTWICKLUNG GÜTTINGEN TG

- **Projektentwicklung:** Investorenwettbewerb > Gestaltungsplan/Zonenplanrevision > Gemeindeabstimmung > Projektierung
- **Team Projektentwicklung:** PLANERGEMEINSCHAFT MIRLO URBANO / STUDIO Brühlmann Loetscher Buson, Andreas Geser Landschaftsarchitekten
- **Investor/Bauherrschaft:** BSS&M Real Estate AG
- **Partizipationsprozesse:** diverse öffentliche Präsentationen, offene Werkstatt mit Bürgerbeteiligung, Gemeindeabstimmungen
- **Nutzung:** Miet- und Eigentumswohnungen (ca. 33 + 17), Gewerbe-/Dienstleistungsflächen, Gemeindekanzlei, evtl. Arztgemeinschaftspraxis
- **Geschossfläche:** 11'300 m²
- **Geschossflächenziffer / Ausnutzungsziffer:** 1.5 / 1.2
- **Parkplätze:** oberirdisch ca. 30, unterirdisch ca. 70
- **Zertifizierung:** Minergie

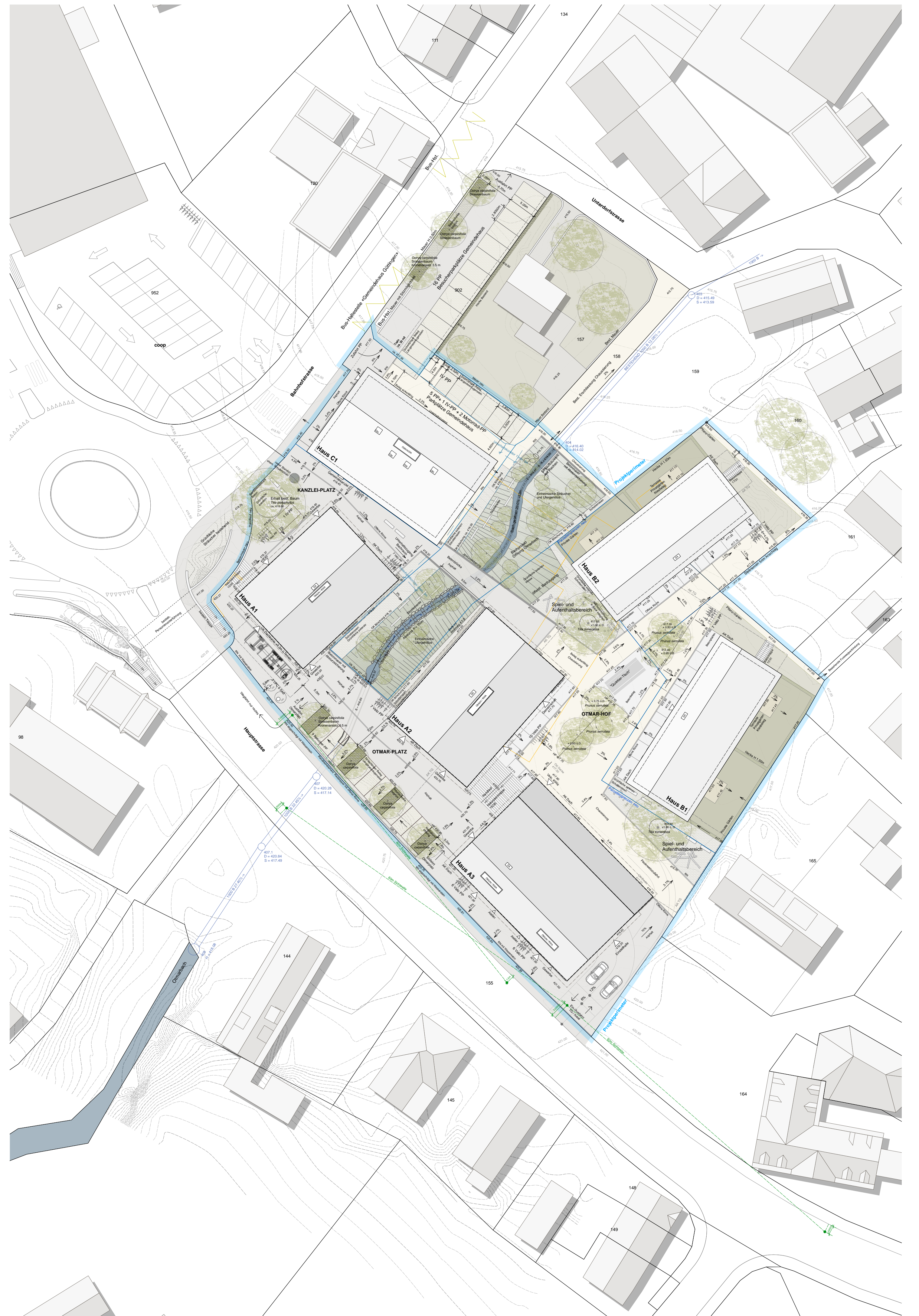
- Wichtigste Herausforderungen:**
- Freiraumstruktur mit sowohl öffentlichen, halböffentlichen und privaten Begegnungs- und Rückzugsorten
 - direkte Erschliessung Tiefgarage ab Kantonsstrasse
 - Überschreitung Lärm-Immissionsgrenzwerte entlang Kantonsstrasse
 - Freilegung Bach mit naturnaher Gestaltung, inkl. Hochwasserschutz
 - Verlegung Postautohaltestelle zum neuen Gemeindehaus
 - Anordnung gut sichtbarer Gewerbeflächen mit Parkierungsmöglichkeit



Visualisierung Otmarplatz



Visualisierung Hof



Situation Mst. 1/400 (Stand Vorprojekt)