



Zentrumsentwicklung  
**Abschluss Testplanung**

öffentliche Vernissage vom 11. Dezember 2024

## Ablauf

1. Begrüssung und Rückblick (Daniel Marti)
2. Kurzvorstellung Projekte und Beurteilung der Jury (Romano Richter)
3. Juryentscheid: Bestvariante und Vertiefung (Daniel Marti)
4. Ausblick (Reto Porta)
5. Schlussworte / Danksagung (Daniel Marti)

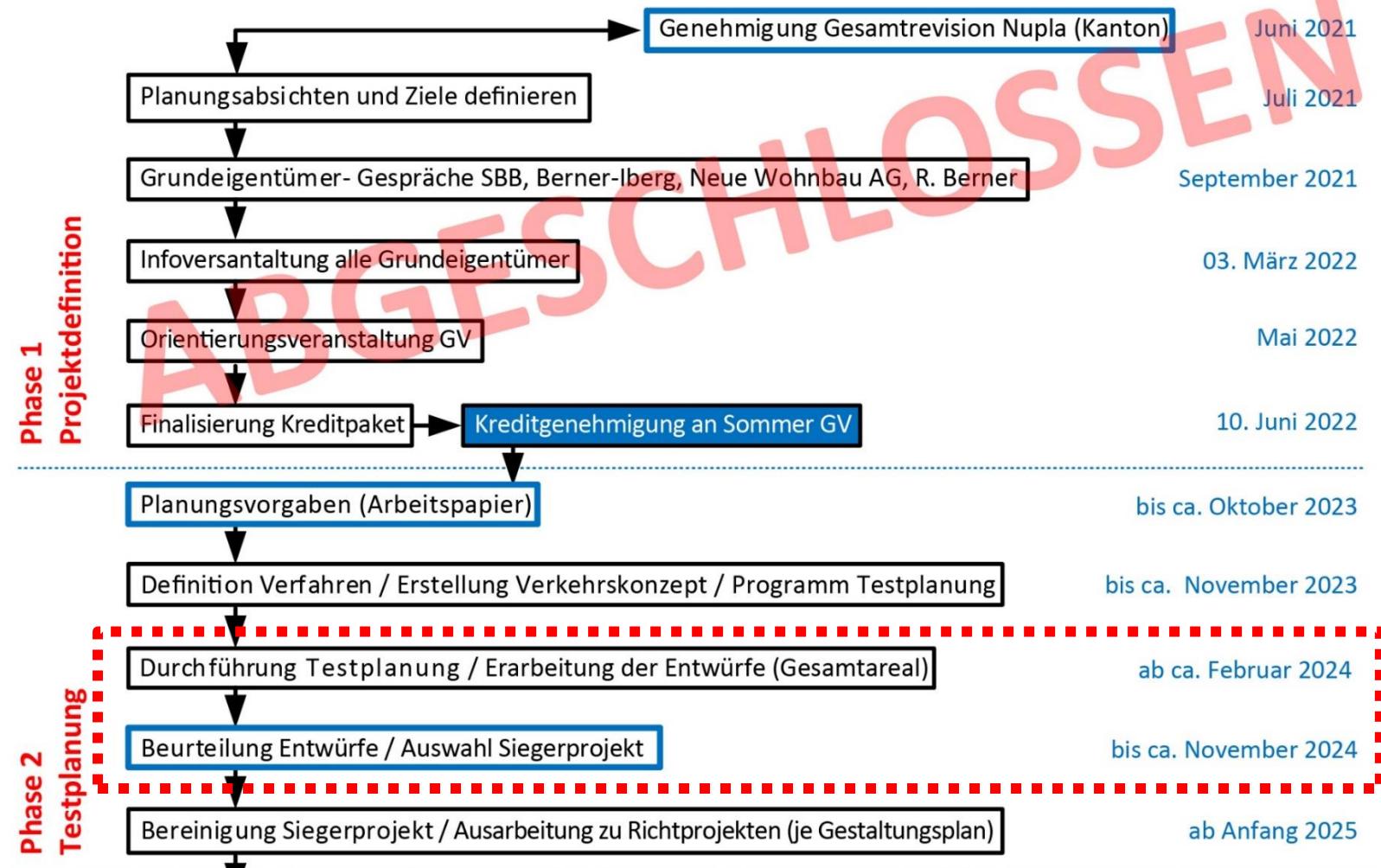
# 1. Begüssung und Rückblick



# 1. Begrüssung und Rückblick

- » **Neue Bau- und Nutzungsordnung** seit 2021
- » Bedeutendster **Entwicklungsschwerpunkt** der Gemeinde für die kommenden 10 Jahre
- » Schrittweise Planung über **vier einzelne Gestaltungsplanperimeter**
- » **Entwicklung mit Fokus** und nach „Fahrplan“ – Etappiertes **massvolles Wachstum**
- » Zentrumsentwicklung unter dem **Lead der Gemeinde**
- » Neugestaltung **Bahnhof(-platz)** mit Etablierung eines **Grossverteiler**
- » **GP Mitteldorf/Dorfstrasse** ist prioritätär
- » Vernetzung mit **Bahnhof Nord** und flexible **Entwicklung Zuckermühle** ermöglichen
- » Verlängerung der **Begegnungszone**

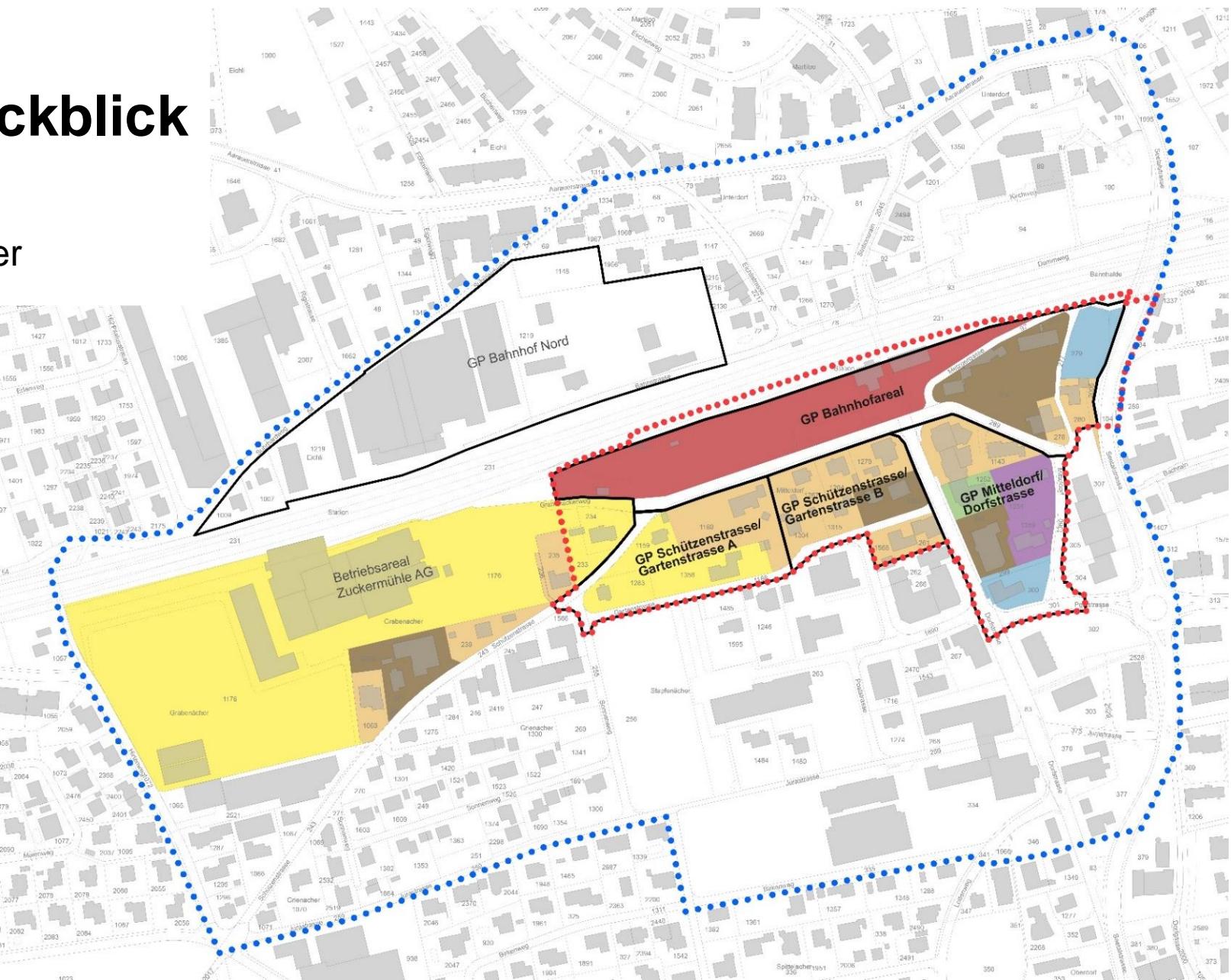
# 1. Begrüssung und Rückblick



# 1. Begrüssung und Rückblick

Planungs- und Betrachtungsperimeter  
mit Eigentümersituation

- SBB
- F. Berner-Iberg
- Einwohnergemeinde (EWG)
- Einzeleigentümer
- Stockwerkseigentum
- Neue Wohnbau AG
- Zuckermühle AG
- Gestaltungsplanperimeter
- Planungsperimeter
- Betrachtungsperimeter



# 1. Begrüssung und Rückblick

## Bauzonenplan



## 2. Kurzvorstellung Projekte und Beurteilung der Jury



### Team 1

Husistein & Partner AG  
Arcoplan  
KFB Pfister AG

### Team 2

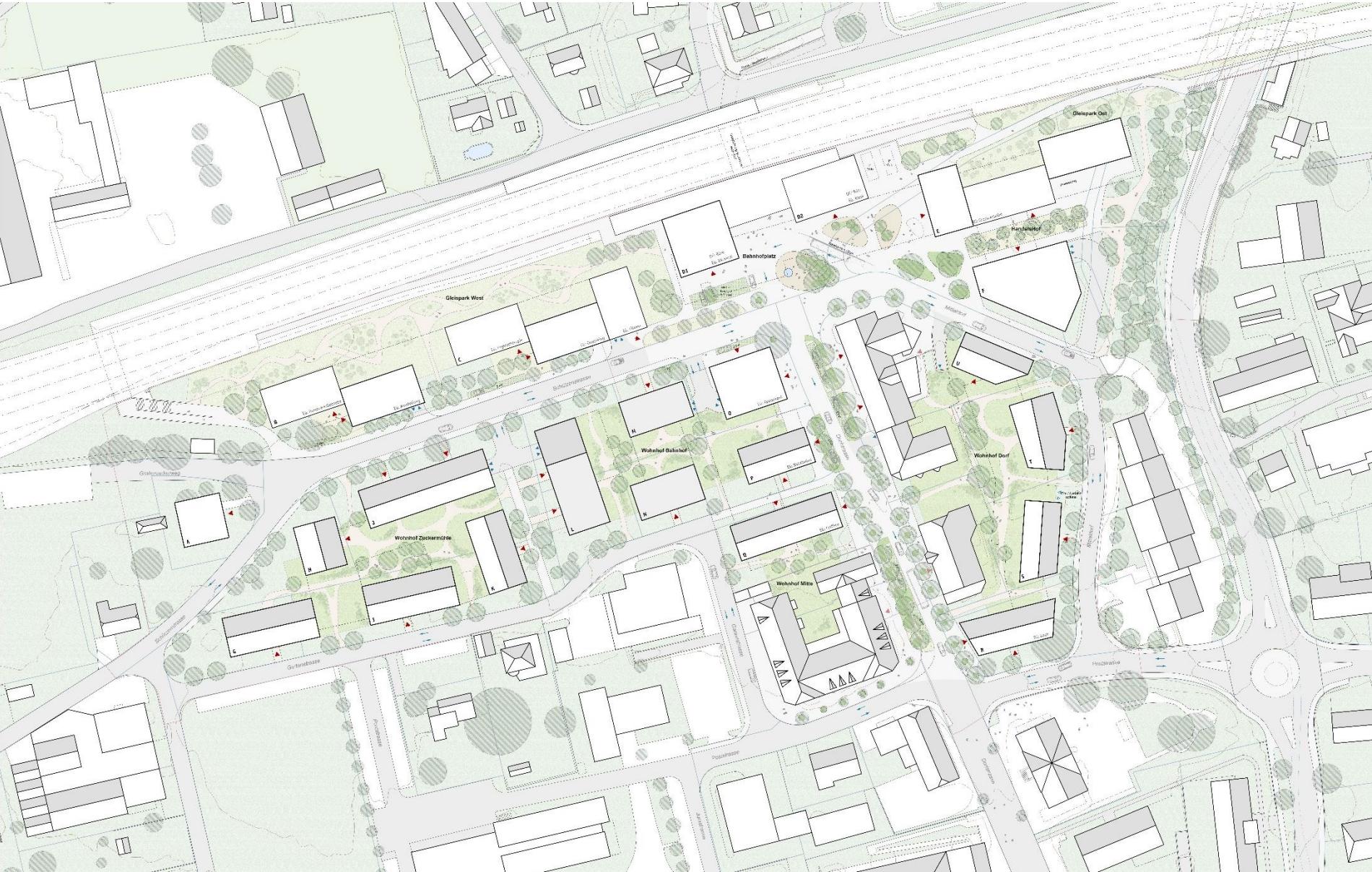
Tschudin Urech Bolt Architekten  
Rapp AG  
Gersbach Landschaftsarchitektur

### Team 3

Frei Architekten AG  
Metron  
Klötzli Friedli

# Kurzvorstellung **Team 1**

Husistein und Partner AG  
Arcoplan  
KFB Pfister AG



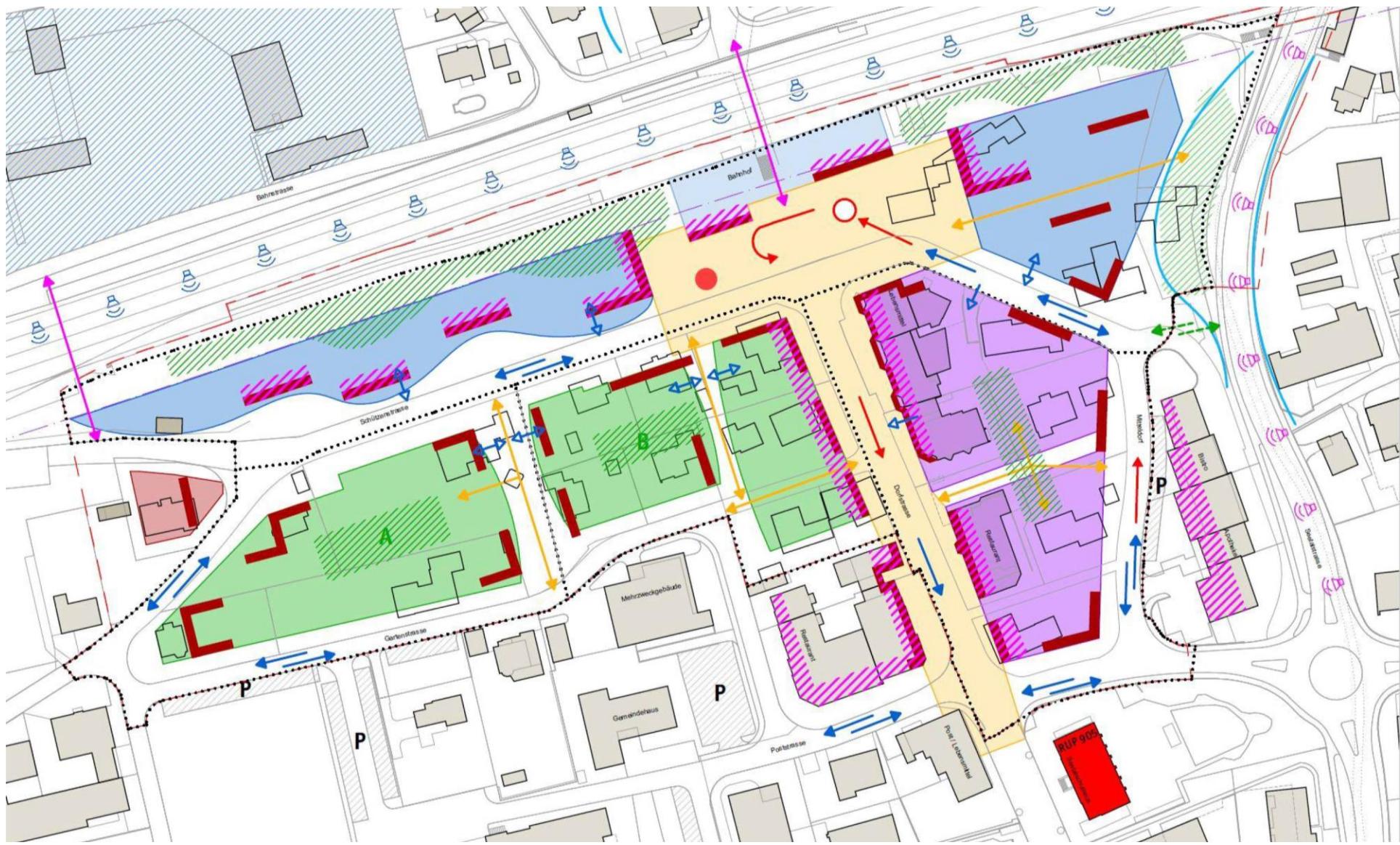
# Kurzvorstellung

## Team 1

Husistein und Partner AG  
Arcoplan  
KFB Pfister AG

### Legende | Masterplan

- Betrachtungspflicht
- Interessenslinie SBB
- Perimeter Gestaltungsplanpflicht
- Baufeld GP Bahnhofareal
- Baufeld GP Schützenstrasse / Gartenstrasse
- Baufeld GP Mitteldorf / Dorfstrasse
- Fassadenlinie
- Bauinventarobjekt
- Publikumsorientierte EG-Nutzung
- Quartiervernetzung FRV
- Einbahnverkehr MIV
- Gegenverkehr MIV
- Option Halbkonten auf Kantonstrasse
- ↔ Erschliessungspunkt MIV
- ↔ Zugang AEH bestehend
- Einbahnverkehr Bus
- Bahnlärm
- Strassenlärm Kantonstrasse
- Topographische Karte
- Begegnungszone & Bahnhofsplatz
- Gartenhöfe der Nachbarschaften (ungefährige Lage)
- Entwicklungsgebiet Bahnhof Nord
- Potenzial Bushaltestelle
- Bushaltestelle heute



## Kurzvorstellung

### Team 1

Husistein und Partner AG  
Arcoplan  
KFB Pfister AG



# Kurzvorstellung Team 1

Husistein und Partner AG  
Arcoplan  
KFB Pfister AG



## Beurteilung der Jury Team 1: Husistein und Partner AG / Arcoplan / KFB Pfister AG

(zusammengefasster Auszug)

		
Architektur/Städtebau	<ul style="list-style-type: none"><li>– Sorgfältige Auseinandersetzung mit dem Verhältnis von Baumasse und Freiraum</li><li>– Mäandrierende Baukörper entlang der Geleise wirken nicht als «Lärmriegel»</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Erdgeschossiges Wohnen in einem Hochparterre, anstelle durchgehende Gewerbenutzung der Erdgeschosse</li></ul>
Freiraum	<ul style="list-style-type: none"><li>– Gemeinschaftliche Innenhöfe (Nachbarschaften) sind zu begrüssen</li><li>– Längliche Ausgestaltung des Bahnhofsplatz fungiert als Spange zwischen Dorf- und Mitteldorfstrasse</li></ul>	
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"><li>– Erschliessung der Tiefgarage angemessen thematisiert</li><li>– Nord-Süd-Verbindung im Westen attraktiv und konkurrenzfähig</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Einbahnregelung nicht verständlich</li></ul>

## Kurzvorstellung **Team 2**

Tschudin Urech Bolt Architekten  
Rapp AG  
Gersbach Landschaftsarchitektur



## Kurzvorstellung

### Team 2

Tschudin Urech Bolt Architekten  
Rapp AG  
Gersbach Landschaftsarchitektur



## Kurzvorstellung

# Team 2

Tschudin Urech Bolt Architekten  
Rapp AG  
Gersbach Landschaftsarchitektur



## Kurzvorstellung Team 2

Tschudin Urech Bolt Architekten  
Rapp AG  
Gersbach Landschaftsarchitektur



## Beurteilung der Jury Team 2:

Tschudin Urech Bolt Architekten / Rapp AG / Gersbach

(zusammengefasster Auszug)

	+	-
Architektur/Städtebau	<ul style="list-style-type: none"><li>– Verzicht auf «Begradigung» des Strassenraums → heutige Qualitäten werden weiterentwickelt</li><li>– Kleinräumige Verdichtung mit starker Durchgrünung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Kleiner Fussabdruck der neuen Gebäude zu klein für Detailhändler</li></ul>
Freiraum	<ul style="list-style-type: none"><li>– Verzahnung von Nutzungsinseln und den Seitenräumen der Dorfstrasse</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Park entlang der Geleise mit zusätzlichen parallelen Verbindungen zu überladen</li><li>– Der Bahnhofsplatz ist zu klein geraten</li></ul>
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"><li>– Linearität der klassischen Strasse wird aufgelöst</li><li>– Verkehr zu Recht nicht in den Vordergrund gestellt</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Bahnüberführungen aufgrund der Topografie fraglich</li></ul>

# Kurzvorstellung Team 3

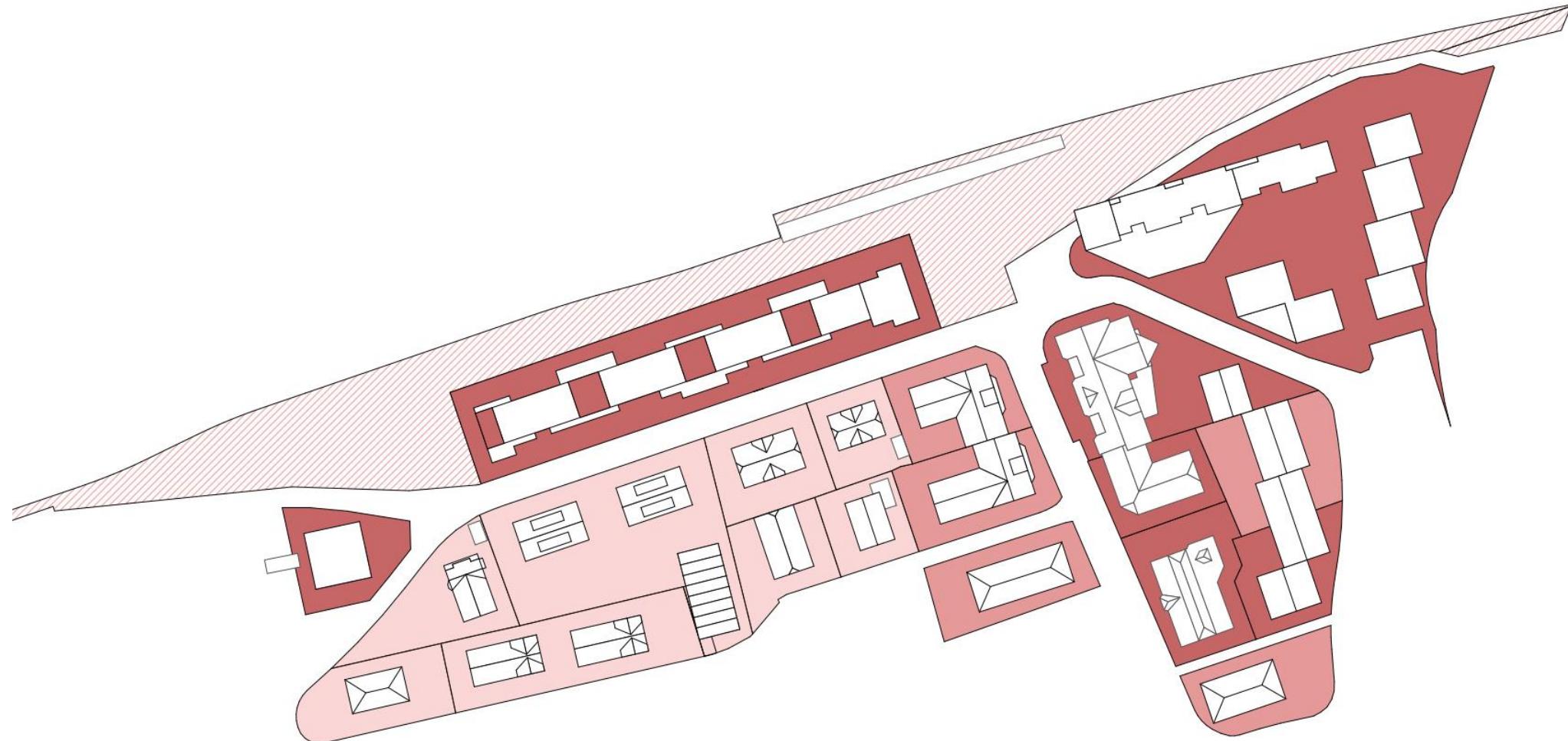
Frei Architekten AG  
Metron  
Klötzli Friedli



## Kurzvorstellung Team 3

Frei Architekten AG  
Metron  
Klötzli Friedli

Ausnützung	
AZ >2.00	
AZ 1.50-2.00	
AZ 1.00-1.49	
AZ 0.50-1.00	
AZ 0.00-0.49	
rest. Bahnhofareal	



# Kurzvorstellung **Team 3**

Frei Architekten AG  
Metron  
Klötzli Friedli



## Kurzvorstellung Team 3

Frei Architekten AG  
Metron  
Klötzli Friedli



## Beurteilung der Jury Team 3:

Frei Architekten AG / Metron / Klötzli Friedli

(zusammengefasster Auszug)

		
Architektur/Städtebau	<ul style="list-style-type: none"><li>– Bahnhofplatz als Fenster zur anderen Dorfseite</li><li>– Hohe Wohnqualität dank Durchgrünung / Durchwegung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– spezifischen Qualitäten des Genius loci nicht aufgenommen</li><li>– undefinierte strassenräumliche Situation durch gestaffelte Baukörper (Bahnhofareal Ost und entlang Mitteldorfstrasse)</li></ul>
Freiraum	<ul style="list-style-type: none"><li>– Gute Grösse des Bahnhofsplatzes</li><li>– Verzähnen des Strassenraums mit den seitlichen Räumen entlang der Dorfstrasse ist zu begrüssen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Dorfstrasse wird als Verkehrsstrasse gelesen und nicht als dörfliche platzartige Bahnhofstrasse mit Aufenthaltsqualitäten</li></ul>
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"><li>– Unterbringen von unterschiedlichen Parkierungsanordnungen im identitätsstiftenden Raster</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Einbahnring: es wird über Dorfstrasse ausgefahren</li><li>– Anschluss an Kantonsstrasse für Parkierung unrealistisch</li></ul>

## 3. Juryentscheid zur Bestvariante

Empfehlung zur  
Bestvariante ...

**Team 1**  
Husistein und Partner AG  
Arcoplan  
KFB Pfister AG



## 4. Ausblick

- Ausarbeitung Bestvariante zu Richtprojekt ab 1. Quartal 2025
  - Entwurf Gestaltungspläne voraussichtlich Sommer 2025
  - Mitwirkung (Bevölkerung), Vorprüfung (Kanton) 2026
  - öffentliche Auflage ab 2027
  - Beschluss (GR) und Genehmigungsverfahren (Kanton) ab Sommer 2027

