

# ATTISHOLZ-AREAL RIEDHOLZ (SO)

**SWISS  
BAU**

**BUILDING  
FUTURE  
TOGETHER**

16-19 janvier 2024



**Wie beginne ich ein  
(Design Build) Projekt erfolgreich  
am Beispiel Attisholz?**

**Workshop Swissbau 2024  
17. Januar 2024**

Halter AG





**Für wen ist das (Design Build) Projekt?**

# AUSGANGSLAGE Genius Loci



# AUSGANGSLAGE Genius Loci



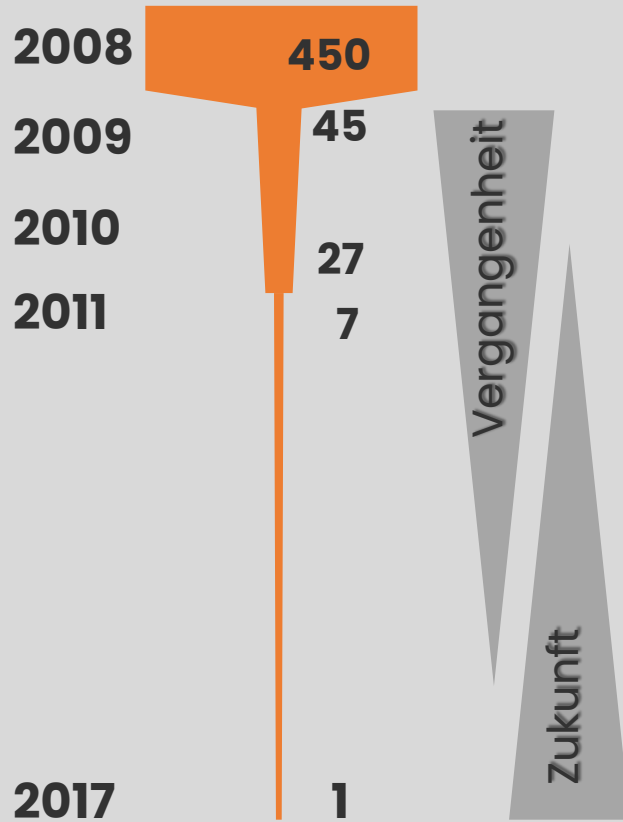
# AUSGANGSLAGE

## Schweizweit eine der grössten Industriebrachen



# AUSGANGSLAGE Transformationsprozess

## Anzahl MA



## Aufgabenbereiche

Betrieb Elektrolyse, Stilllegung, Massentlassung  
 Sozialplan, Mitarbeiter-Ansprüche  
 Archivierung, Liquidation PK  
 Technische Arbeiten, Anlagenverkäufe  
 Neue Situation als Grossgrundeigentümer  
 Neuorientierung, Strategieentwicklung  
**Erste Planungsschritte, Testplanung**  
**Zwischennutzung, Landverkäufe**  
 Arealöffnung, Events, Gastronomie, Kunst  
 Rückbau Anlagen, Asbestsanierung  
 Nutzungs- und Erschliessungsplanung Teil Süd  
 Strukturierter Verkaufsprozess Teil Nord  
**→ Verkauf Areal an Halter AG**

## Ein neuer Lebensraum an der Aare VISION 2040



«Bis 2040 soll das Attisholz-Areal ein **organisch gewachsener neuer Dorfteil** von Riedholz sein und sich zu einem **lebendigen Ort** für Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Bildung, Forschung, Leben, Erleben und Geniessen entwickelt haben.

Es werden sich **Angebote für alle Bevölkerungsgruppen** mit unterschiedlichsten Bedürfnissen in allen Lebensphasen finden.

Die **moderne Infrastruktur** und **neue Mobilitätssysteme** sorgen für eine optimale Erreichbarkeit und für **eine gute Verbindung** nach Riedholz und Solothurn.

Vielfältige Typologien, umgenutzte und **sanierte Fabrikgebäude** wie auch **Neubauten** bilden einen **attraktiven Lebensraum** in einer **intakten Landschaft.**»



## Bestehende Strukturen mit hohem Potential



- Brache mit **langer, industrieller Geschichte** sucht neue Bedeutung;
- Schweizweit **einzigartige Grössenordnung** (und damit **kritische Masse**);
- Insellage mit **vielfältigen städtebaulichen Strukturen** und unterschiedlicher Dichte;
- **Charaktervoller Gebäudebestand** auf dem Kernareal und den umliegenden Gehöften (Zwischennutzungs- und Umnutzungspotenzial);
- **Attraktive Topographie** (Südhang) und **weitläufige, intakte Umgebung** mit Aare, Grün- und Erholungsräumen;
- **Aufstrebendes wirtschaftliches Umfeld** (Ansiedlung Arbeitsplätze Luterbach / Biogen).





# FACTS & FIGURES

## Gesamtareal (1. Etappe)



# FACTS & FIGURES: Produktion



**Arbeitsplätze**



**Wohnungen**



**Einwohner**

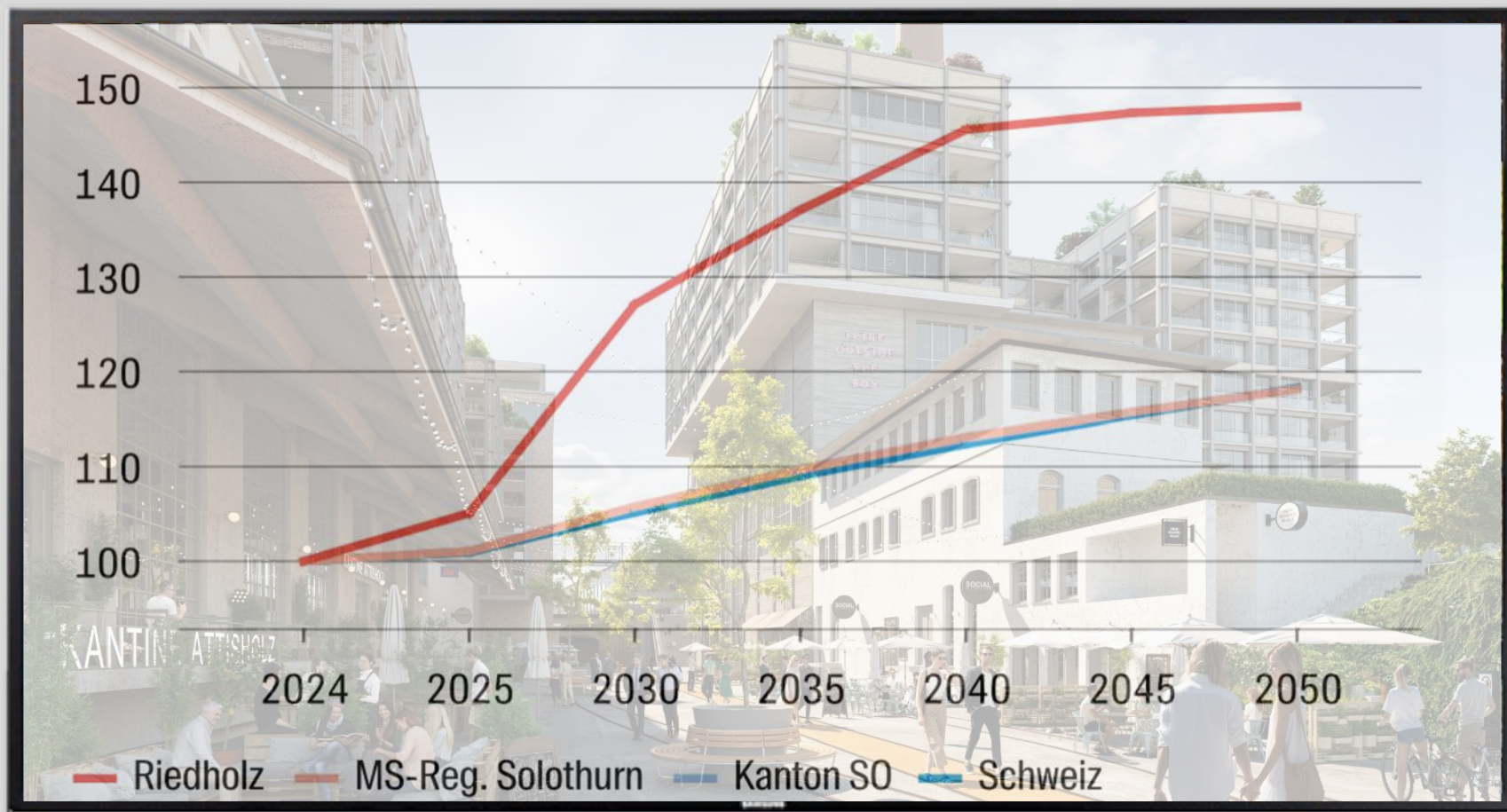
2025-2027	1	150	150	250
	↓	+	+	+
2027-2029	2	150	180	300
	↓	+	+	+
2029-2031	3	200	290	500
	↓	+	+	+
2031-2033	4	200	120	200
		<b>700</b>	<b>740</b>	<b>1'250</b>



# BLICK IN DIE ZUKUNFT

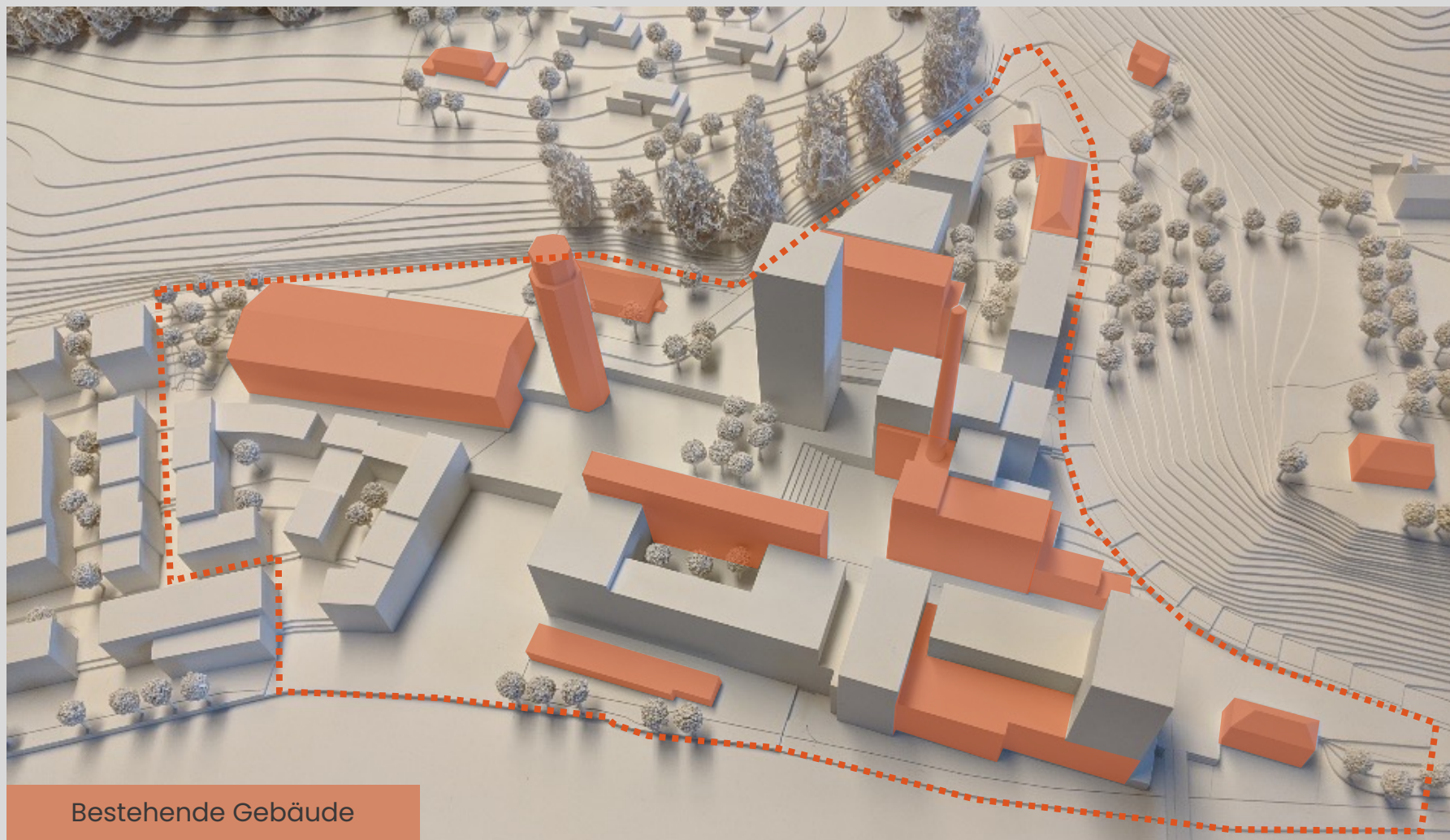


# ATTISHOLZ-AREAL «2033»



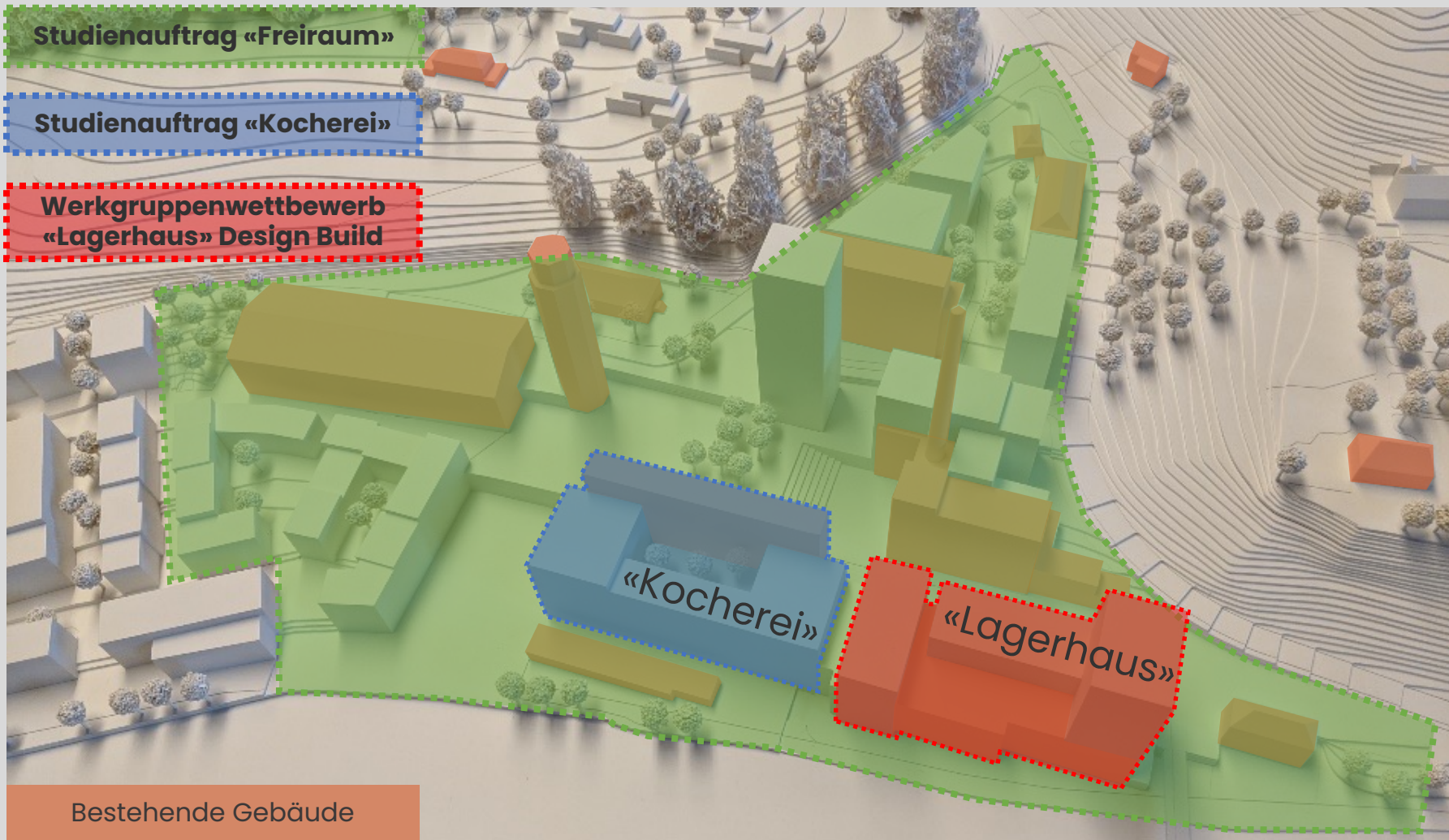
Datenquelle: GeoInfo, **wüestpartner**

# NUTZUNGSPLANUNG ATTISHOLZ-AREAL Gesamtareal (1. Etappe)



# NUTZUNGSPANUNG ATTISHOLZ-AREAL

## Gesamtareal (1. Etappe)



# STUDIENAUFTRAG ARCHITEKTUR «Kocherei» BURCKHARDT ARCHITEKTUR AG, BASEL



Studienauftrag «Kocherei»

BURCKHARDT ARCHITEKTUR AG, BASEL



Design Build  
Attisholz «Lagerhaus»

# STUDIENAUFTRAG ARCHITEKTUR «Kocherei» BURCKHARDT ARCHITEKTUR AG, BASEL



Studienauftrag «Kocherei»

BURCKHARDT ARCHITEKTUR AG, BASEL



Design Build  
Attisholz «Lagerhaus»



## Ziele Werkgruppenwettbewerb

- Abwicklung in einem integrierten Modell (nicht fragmentiert)
- Frühe verbindliche Integration der Werkgruppenpartner und deren Knowhow in einphasiger Planung
- Qualitäts- statt reinem Kostenwettbewerb
- Hohe Kosten- und Terminalsicherheit in früher Projektphase
- Digitaler Zwilling mit realen und nachvollziehbaren Daten für Kreislaufwirtschaft
- Innovative Lösungsansätze, hoher Grad an Vorfabrikation
- Kollaborative und partnerschaftliche Zusammenarbeit
- Schlankes Verfahren

# Werkgruppenwettbewerb: Prozessverortung

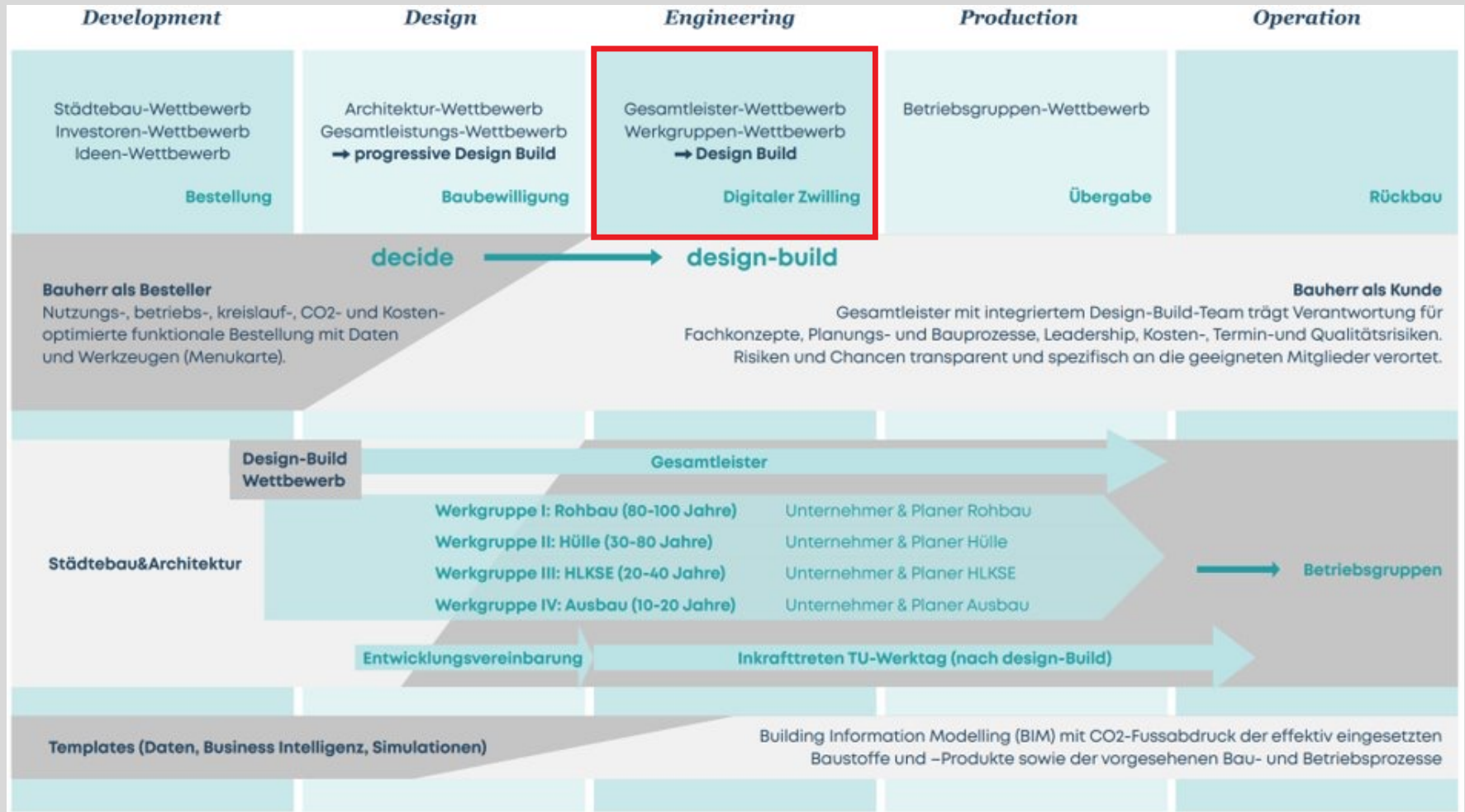


Abbildung: The Branch

# Werkgruppenwettbewerb: Organisation

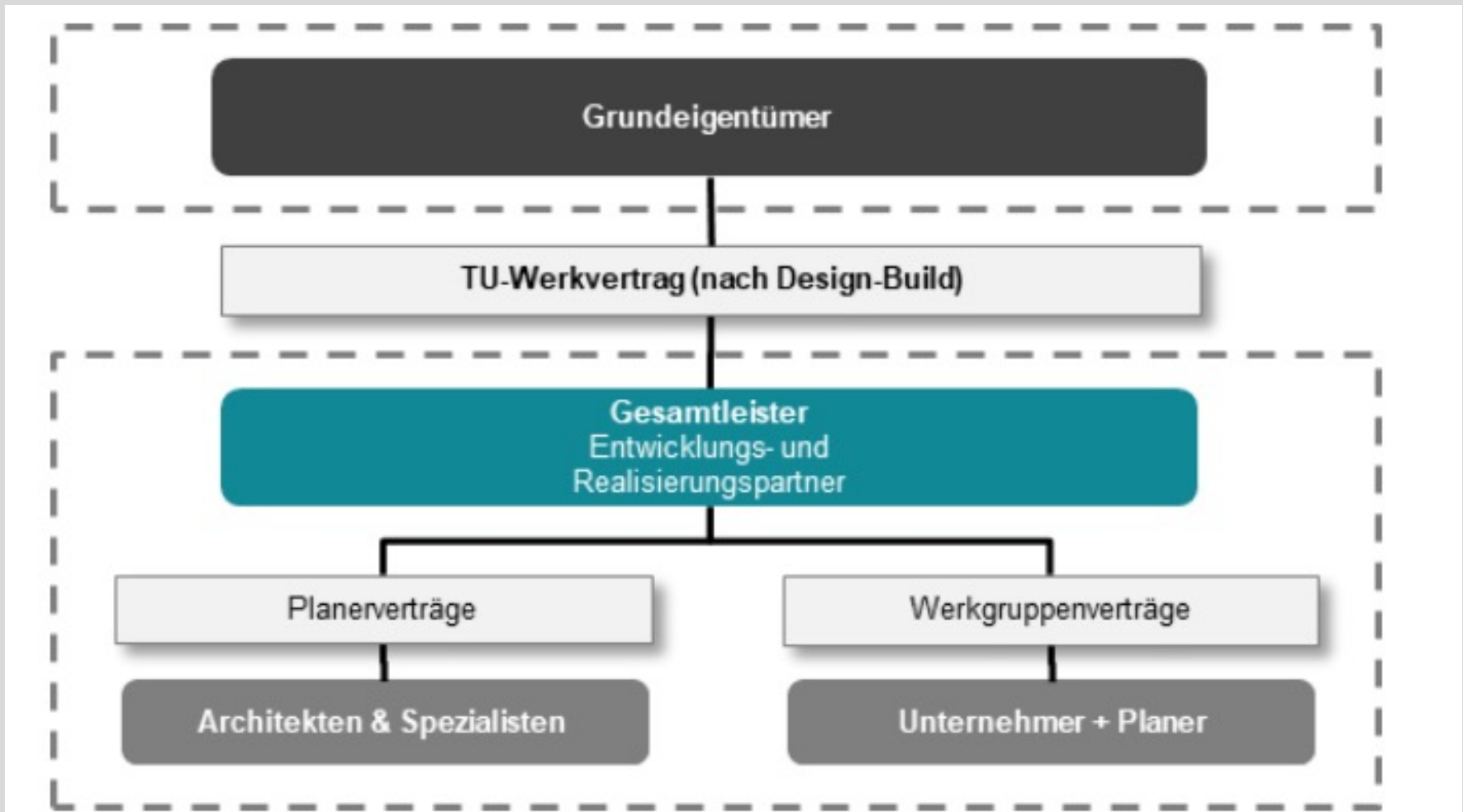
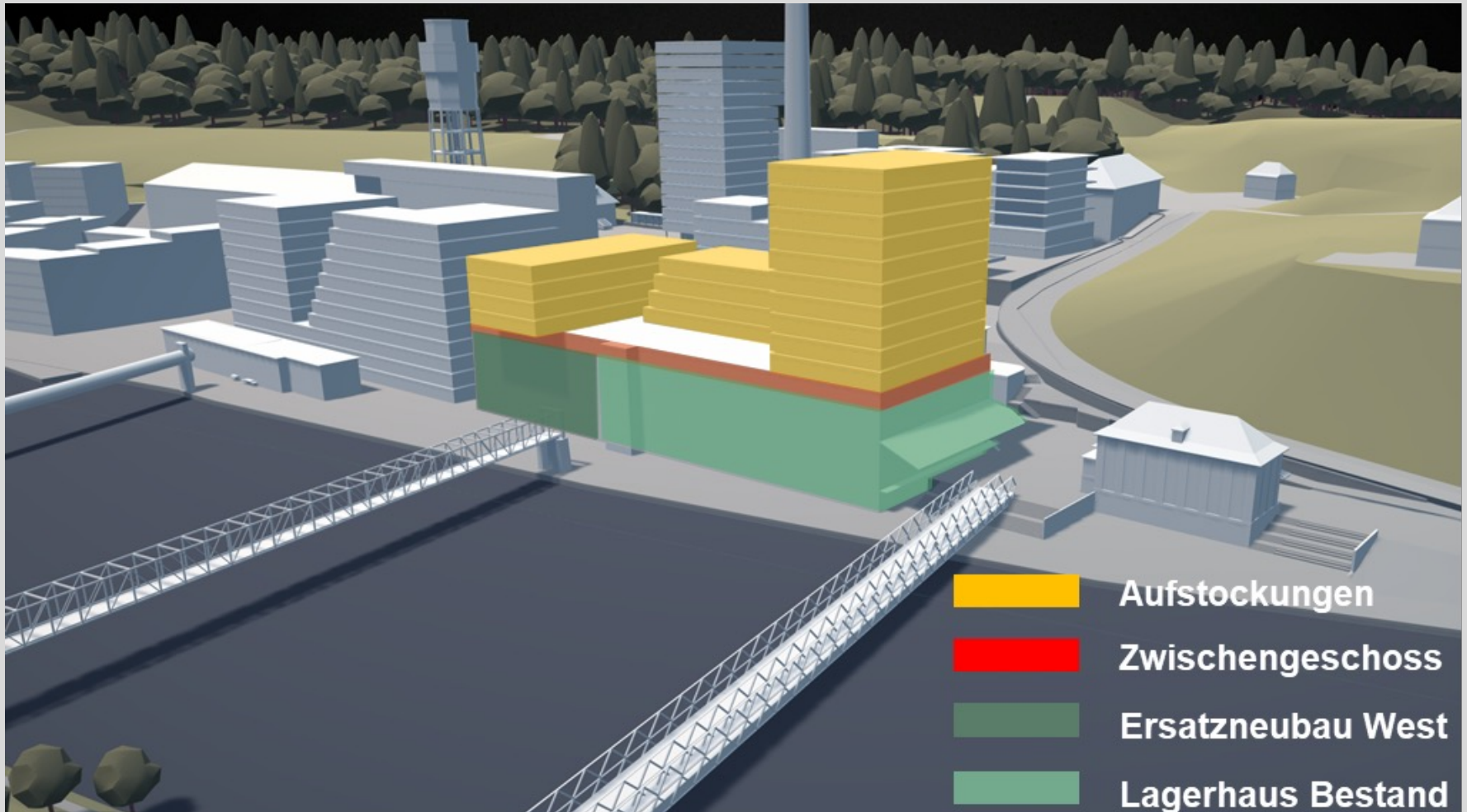


Abbildung: Guideline «Design-Build-Wettbewerb», The Branch, 2023

# Werkgruppenwettbewerb: Organisation



# Werkgruppenwettbewerb: Verfahrensinformationen

## Wettbewerbsziele

- Evaluierung der **besten Gebäudehüllen-** und **Tragwerkskonzepte**
- Sicherstellung gestalterische **Qualitätsanforderungen** der **Nutzungsplanung.**

## Verfahren

- Werkgruppenwettbewerb auf Einladung.
- Werkgruppen erarbeiten auf einer **maximal funktionalen Bestellung ihre Konzepte inkl. einem Angebotspreis** für die Umsetzung des Bauvorhabens.

## Teilnehmer/Werkgruppen

- Erne, Holzbau und Baumeister (Lead), fsp Architekten
- Blumer Lehmann, Holzbau (Lead), Stücheli Architekten
- Josef Meyer Stahl- und Metallbau (Lead), Schärli Architekten
- schaeerholzbau ag (Lead), Hildebrand Studios AG
- Anliker AG (Lead), Baumeister

→ **Die Unternehmungen im Lead stellen ihr Team zusammen.**

→ **Architekt zwingend beim Entwurf der Gebäudehülle.**

→ **Weitere empfohlene Teilnehmer: Bauingenieur, Baumeister, Fassadenbauer etc.**



# Werkgruppenwettbewerb: Verfahrensinformationen

## Beurteilungsgremium (mit Stimmrecht)

- Dani Ménard, mépp AG, Architekt (Vorsitz & Moderation)
- Corinne Stauffiger, Amt für Raumplanung, Vertretung Kanton Solothurn
- Sandra Morstein, Gemeindepräsidentin, Vertretung Gemeinde Riedholz
- Christoph Jantos, Burckhardt + Partner AG, Architekt
- Patrick Senn, Halter AG Entwicklungen, Bauherrschaft
- Diego Frey, Halter AG Gesamtleistungen, Gesamtleister
- Marcel Weber, Halter AG Gesamtleistungen, Gesamtleister

## Expertinnen und Experten (ohne Stimmrecht)

- Dominik Eggstein, Halter AG Gesamtleistungen, Planung
- Alexandra Stamou, Halter AG, Produkt- und Prozessinnovation
- Florian Thiele, Halter AG Gesamtleistungen, Bauingenieur
- Patrik von Rotz, Halter AG Gesamtleistungen, Fassadeningenieur
- Torsten Emmerich, Halter AG Gesamtleistungen, Holzbau
- Pietro Giacobbe, Halter AG Gesamtleistungen, HLKKS-Ingenieur
- Marco Bräunling, Halter AG Gesamtleistungen, Nachhaltigkeit
- Marc Bättschmann, Tend AG, Nachhaltigkeit
- Renato Temporal, Temporal Brandschutz AG, Brandschutz
- Weitere aus Denkmalpflege und Baurecht

# Werkgruppenwettbewerb: Funktionale Bestellung

## Anforderungen der Auftraggeberin

### «Bestellung Tragwerk»

- Anforderungen an Wirtschaftlichkeit
- Anforderungen an Auflasten, Nutzlasten
- Anforderungen an Brandschutz
- Anforderungen an Nachhaltigkeit
- usw.

### «Bestellung Gebäudehülle»

- Anforderungen an Wirtschaftlichkeit
- Anforderungen an U-Werte
- Anforderungen an Belichtung/Beschattung
- Anforderungen an Nachhaltigkeit
- usw.

→ **Begründete Abweichungen, die zu einem besseren Gesamtprojekt führen, sind zulässig.**

**halter** 27.04.2023

**Attisholz Lagerhaus - Bestellung Tragwerk**

diese Felder ausfüllen

Allgemeine Anforderungen			
Anforderung	Mindestanforderung	Bemerkung	In Konzept/Angbot des Teilnehmers eingehalten? Ja Nein Falls Nein, Erläuterung der Abweichungen
Wirtschaftlichkeit	Zuliefer-Türbau OHF 2'100'100-	Beinhaltet folgende Bestelle: B05 Rahmen, Rücklege B06 Bauspröb B07 Bauspröbkonstruktion, Bemerkungsicherung V01 Hauser-Bauspröbier	
	Zuliefer-Machbau OHF 10'200'1000-	Beinhaltet folgende Bestelle: B05 Rahmen, Rücklege B06 Bauspröb B07 Bauspröbkonstruktion, Bemerkungsicherung V01 Hauser-Bauspröbier <a href="http://link.ch/awp/awp2023">link.ch/awp/awp2023</a>	
Brandchutz	Anforderungen nach SIA 603/603.1	«Schlüsselgewinn»/«Schlüsselraum»	
Nachhaltigkeit	Prüfverfahren nicht erzwungen, Mindestanforderung für die Treppentrittstufen (siehe Wohnantrag): 10 kWh/m <sup>2</sup> Treppentrittstufen, Mindestanforderung für die Treppentrittstufen (siehe Wohnantrag): 4 kWh/m <sup>2</sup>	Quelle: Für die Einhaltung des Primärstroms und die Treppentrittstufen sind die entsprechenden Konzepte durch die Verantwortlichen zu prüfen. Die Verantwortlichen sind für die Berechnung von Durchlaufzeiten während dem Wettbewerb zur Verfügung.	

Tragsicherheit			
Auflasten	Bemerkung	Ja	Nein
Deckenlast	qs = 2,5 kN/m <sup>2</sup>		
Deckenlast	qs = 2,5 kN/m <sup>2</sup>		
Wohnungsflur	qs = 2,5 kN/m <sup>2</sup>		
Korridor/Schlussschranke	qs = 2,5 kN/m <sup>2</sup>		
Treppen	qs = 10 kN/m <sup>2</sup>		
Loggia	qs = 2,5 kN/m <sup>2</sup>		
Hallraum	qs = 2,5 kN/m <sup>2</sup>		
Praktikfläche	qs = 2,5 kN/m <sup>2</sup>		
Büro	qs = 2,5 kN/m <sup>2</sup>		
Aufenthalts	qs = 2,5 kN/m <sup>2</sup>		
Hof	qs = 2,5 kN/m <sup>2</sup>		
Werkstatt	qs = 2,5 kN/m <sup>2</sup>		
Lease	qs = 2,5 kN/m <sup>2</sup>		
Halle	qs = 10 kN/m <sup>2</sup>		
Tisch	qs = 10 kN/m <sup>2</sup>		

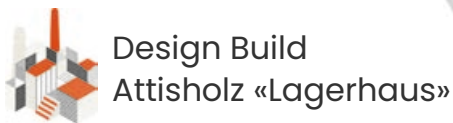
Nutzlasten			
Kat. nach SIA 261	Bemerkung	Ja	Nein
Deckenlast	M		
Deckenlast	O2		
Wohnungsflur	A1		
Korridor/Schlussschranke	A2		
Treppen	A3		
Loggia	A4		
Hallraum	A1		
Praktikfläche	O3		
Büro	B		
Aufenthalts	O1		
Hof	O1		
Werkstatt	E		
Lease	E		
Halle	E		
Tisch	E		

Weitere Einwirkungen			
Vorgaben	Bemerkung	Ja	Nein
Erdboden	Bemerkung: (1) (Personenlasten: 50 Personen)		
Wind	Gefährdungskategorie III (Ortschiffen, Freizeitanlagen)		
Explosion	Keine Anforderungen		

Gebrauchstauglichkeit			
Kategorie	Mindestanforderung	Bemerkung	In Konzept/Angbot des Teilnehmers eingehalten? Ja Nein Falls Nein, Erläuterung der Abweichungen
Lebensdauer einzelner Bestelle	Nutzungsdauer der Treppentrittstufen: 10 Jahre	Falls die Lebensdauer einzelner Bestelle, Oberflächenbeschichtungen etc. von der geplanten Nutzungsdauer abweichen, muss dies begründet werden.	
	Korridor/Schlussschranke		
	Deckenlast		



# Werkgruppenwettbewerb: Angebot

## Angebotsmatrix

- Den **Leistungsumfang bestimmen** die **Werkgruppen** grundsätzlich **selbst**
- Kurzer Leistungsbeschreibung nach BKP** inkl. Angebotspreis
- Die «Angebotsmatrix» dient auch als **Schnittstellenregelung** zu den übrigen Leistungen des Gesamtleisters

→ Jede Werkgruppe soll das anbieten, was sie am besten kann.

Attisholz Lagerhaus - Angebotsmatrix Werkgruppen

diese Felder ausfüllen

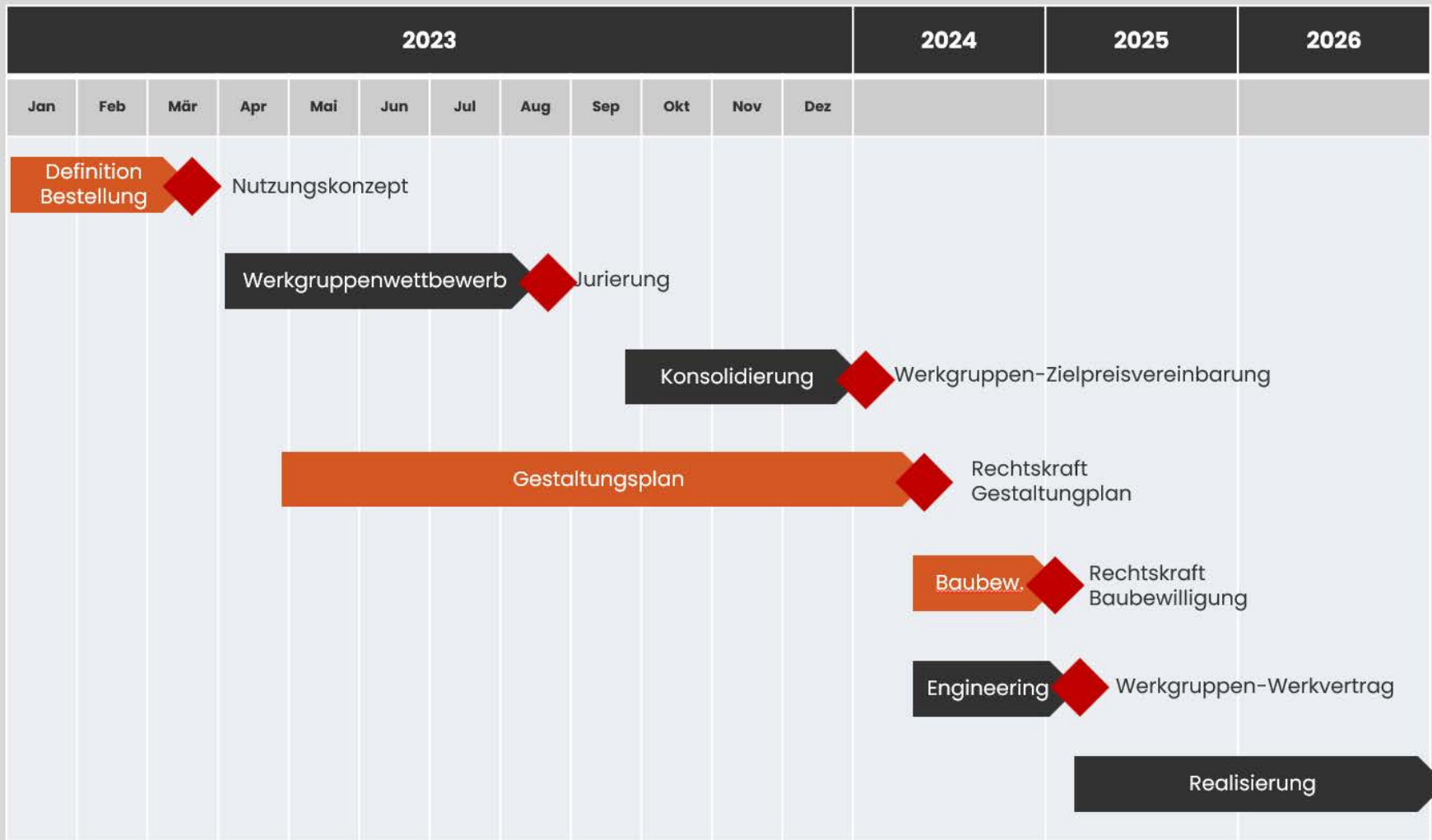
Mit dem folgenden Angebot können sämtliche Anforderungen der Bauherrschaft gem. Aufgabenstellung und Bestellung erfüllt werden. Abweichungen zu den Anforderungen müssen in der Bestellung "Gebäudehülle" bzw. "Tragwerk" beschrieben werden.  
Stichtag für die Teuerung der Baukosten ist der 30.04.2023

BKP	Bezeichnung	Baubeschreibung	Angebot Werkgruppe exkl. MwSt.
<b>21</b>	<b>Rohbau 1</b>		
211	Baumeisterarbeiten		
211.0	Baustelleneinrichtung		
211.1	Gerüste		
211.3	Baumeisteraushub		
211.4	Kanalisationen im Gebäude		
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten		
211.6	Maurerarbeiten		
211.7	Instandsetzungsarbeiten		
212	Montagebau in Beton/ vorfab. Mauerwerk		
212.0	Baustelleneinrichtung		
212.1	Gerüste		
212.2	Elemente aus Beton		
212.3	Elemente in vorfabriziertem Mauerwerk		
212.4	Elemente in Porenbeton		
213	Montagebau in Stahl		
213.0	Baustelleneinrichtung		
213.1	Gerüste		
213.2	Stahlkonstruktion		
213.3	Stahlstützen und Tragelemente		
213.5	Aeusserer Bekleidungen		
214	Montagebau in Holz		
214.0	Baustelleneinrichtung		
214.1	Traggerippe (Zimmermannskonstruktionen)		
214.2	Traggerippe (Ingenieurholzbau)		
214.3	Holztafelbau		
214.4	Aeusserer Bekleidungen, Gesimse, Treppen		
214.5	Gerüste		
214.6	Steildächer, Unterkonstruktionen		
215	Montagebau als Leichtkonstruktion		
215.0	Baustelleneinrichtung		
215.1	Gerüste		
215.2	Fassadenbau		
215.4	Traggerippe		
215.5	Aeusserer Bekleidungen		
215.6	Trennwände für Balkone		
216	Natur- und Kunststeinarbeiten		
216.0	Natursteinarbeiten		
216.1	Kunststeinarbeiten		
217	Schutzraumschlüsse		
<b>22</b>	<b>Rohbau 2</b>		
221	Fenster, Aussentüren, Tore		
221.0	Fenster aus Holz		
221.1	Fenster aus Holz/Metall		
221.2	Fenster aus Kunststoff		
221.3	Fenster aus Stahl		
221.4	Fenster aus Aluminium		
221.5	Aussentüren, Tore aus Holz, Kunststoff		
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall		
221.7	Schaufensteranlagen		
221.8	Spez. Lichtdurchlässige Bauteile (äussere)		
222	Spenglerarbeiten		
222.1	Flachdächer		
222.2	Steildächer		
223	Blitzschutz		
224	Bedachungsarbeiten		





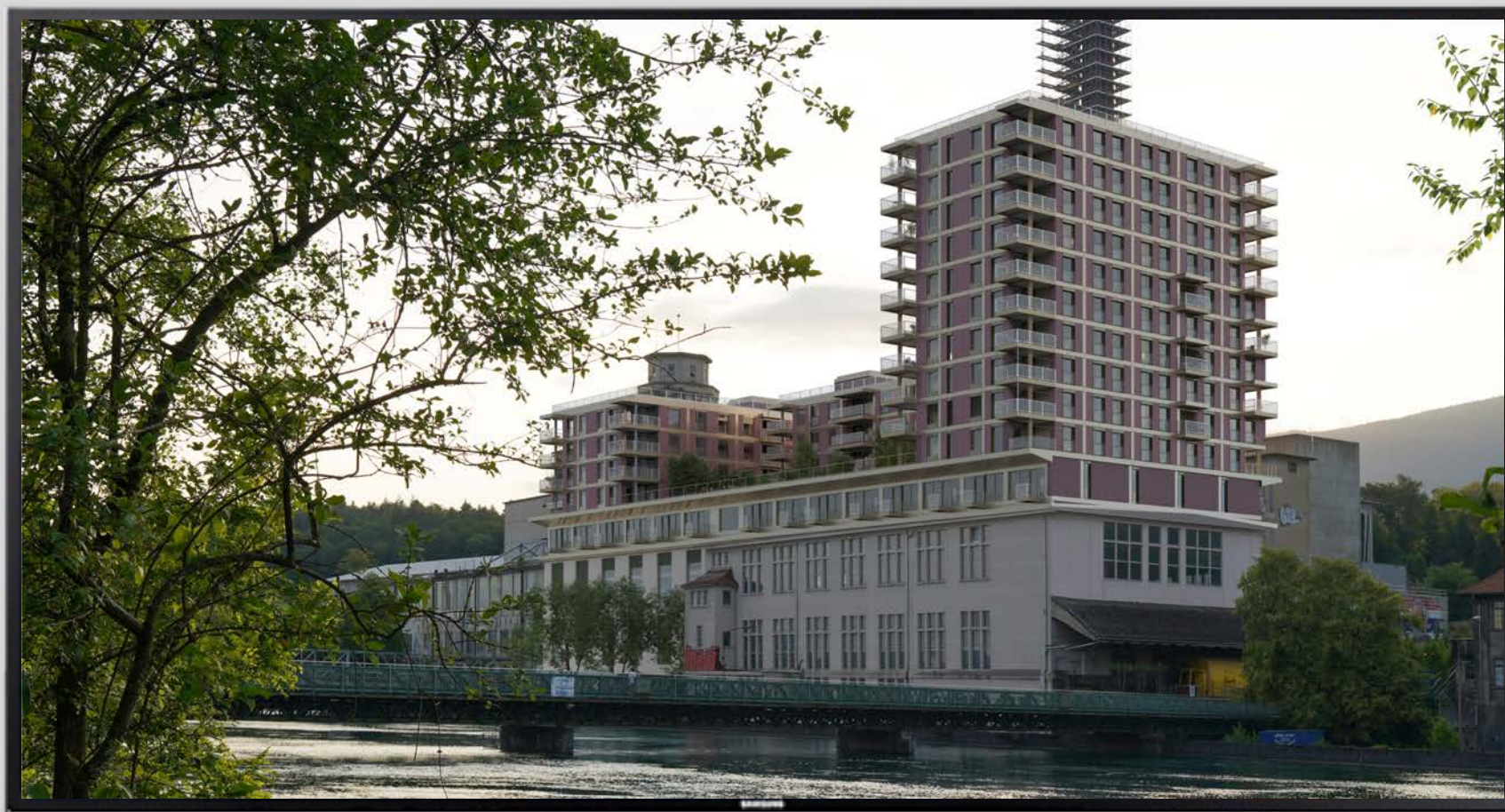
# Werkgruppenwettbewerb: Terminplan



# Werkgruppenwettbewerb: Resultate



# Werkgruppenwettbewerb: Resultate



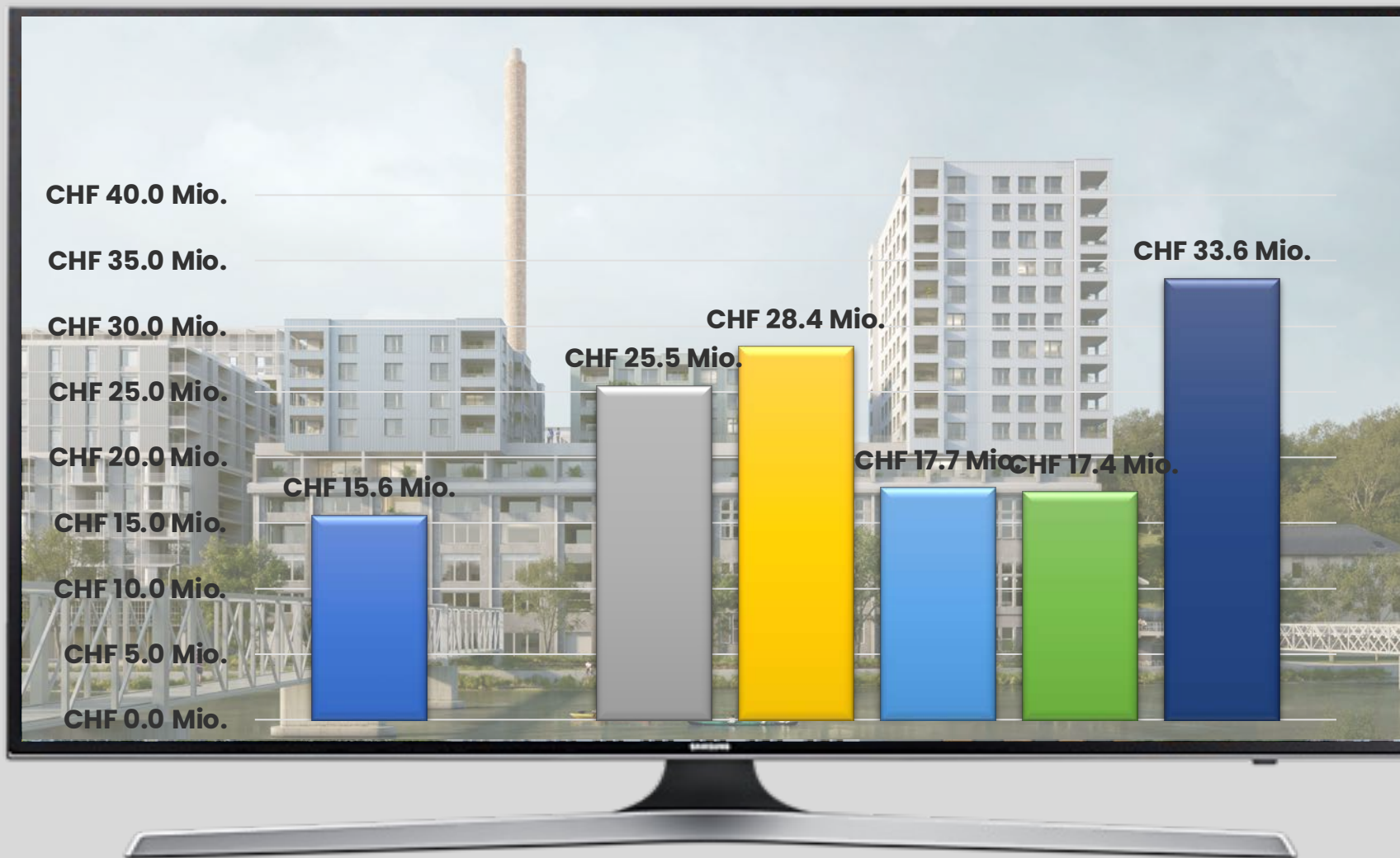
# Werkgruppenwettbewerb: Resultate



# Werkgruppenwettbewerb: Resultate



# Werkgruppenwettbewerb: Kostenanalyse



# Werkgruppenwettbewerb: CO<sub>2</sub>-Emissionen Erstellung







## Lizenzregelung

Alle Rechte an diesem Foliensatz und an der Darstellungsmethode sind vorbehalten.

Diese Datei wird unter einer freien Creative Commons "Attribution-ShareAlike 4.0 International" (CC BY-SA 4.0) Lizenz zur Verfügung gestellt (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>).

Die Namensnennung muss auch einen Verweis auf den Link enthalten, über den die Original- und Master-Version dieser Datei unter [andreas.campi@halter.ch](mailto:andreas.campi@halter.ch) bezogen werden kann

Halter AG  
Andreas Campi  
Zürcherstrasse 39  
CH-8952 Schlieren  
**[www.halter.ch](http://www.halter.ch)**