



SANIERUNG UND UMBAU «CHLOSTER» – AEUGST AM ALBIS

**PROJEKTSTUDIE FÜR
BIETERGEMEINSCHAFTEN
BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS**



Das «Chloster» ist ein historisches Wohnhaus im kommunalen Inventar und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Aeugst am Albis.

Um preisgünstigen Wohnraum zu fördern und den Erhalt der bestehenden Bausubstanz sicherzustellen, hat die Gemeinde Offerten für einen Verkauf oder eine Abgabe im Baurecht eingeholt. Erwartet wurden qualitativ hochwertige Konzepte, die sowohl die Sanierung des bestehenden Gebäudes als auch einen möglichen ergänzenden Neubau auf dem Grundstück umfassten.

Im Zentrum der Beurteilung standen der respektvolle Umgang mit dem historischen Bestand, architektonische Qualität sowie die langfristige, nachhaltige Nutzung.

Die vorliegende Bericht dokumentiert das Vorgehen sowie die eingegangenen Vorschläge zur zukünftigen Entwicklung der Liegenschaft.

Porträt Bauherrschaft

Die Gemeinde Aeugst am Albis liegt im Bezirk Affoltern im Kanton Zürich. Topografisch besteht sie aus zwei unterschiedlichen Teilen. Einerseits aus dem Aeugstertal mit dem Oberlauf der Reppisch angesiedelten Weilern, wo sich das «Chloster» befindet, sowie dem Türlensee und andererseits dem Aeugsterberg mit dem an seinem südwestlichen Abhang gelegenen Dorf Aeugst. Der zum Tal gehörende Weiler Müliberg verbindet die beiden Gemeindeteile.

Aufgabe Projektstudie

Das historische Wohnhaus soll energetisch saniert werden. Mit weiteren Sanierungsmassnahmen sollen die 12 Wohnungen bezüglich Gebrauchstauglichkeit an heutige Bedürfnisse angepasst werden. Die Grundrisse der Wohnungen können bei Bedarf angepasst werden. Jedoch sind die Allgemeinen Bauvorschriften für Kernzone K2A Schwarze Bauten zu beachten.

Der Rückbau des «Chlosters» ist nicht möglich, jedoch der des Garagengebäudes. Im Falle eines Rückbaus des Garagengebäudes hat das Grundstück noch eine Ausnutzungsreserve. Die Gemeinde strebt eine bessere Ausnutzung der Parzelle im Sinne der Verdichtung an. Bei besonders guter Gestaltung, mit passender Konstruktion und Materialisierung, ist ein gut ins Ortsbild eingefügter Erweiterungsbau möglich. Als Nutzung ist ebenfalls preisgünstiger Wohnungsbau vorzusehen, möglichst geeignet für Personen mit Mobilitätseinschränkungen. An der Westfassade des «Chlosters» ist ein Anbau aus denkmalpflegerischer Sicht vorstellbar.

Perimeter

Das Gebäude «Chloster» liegt südlich der Einmündung des Mülibergbaches in die Reppisch.

Hier zweigt auch die Strasse zum Müliberg von der Reppischtalstrasse ab.

Das Gebäude steht giebelständig quer zum Hang. Auf der Nordseite befindet sich das Garagengebäude. Auf der Ostseite ist der Nutzgarten und auf der Südseite erweitert sich die Parzelle zu Weideland.

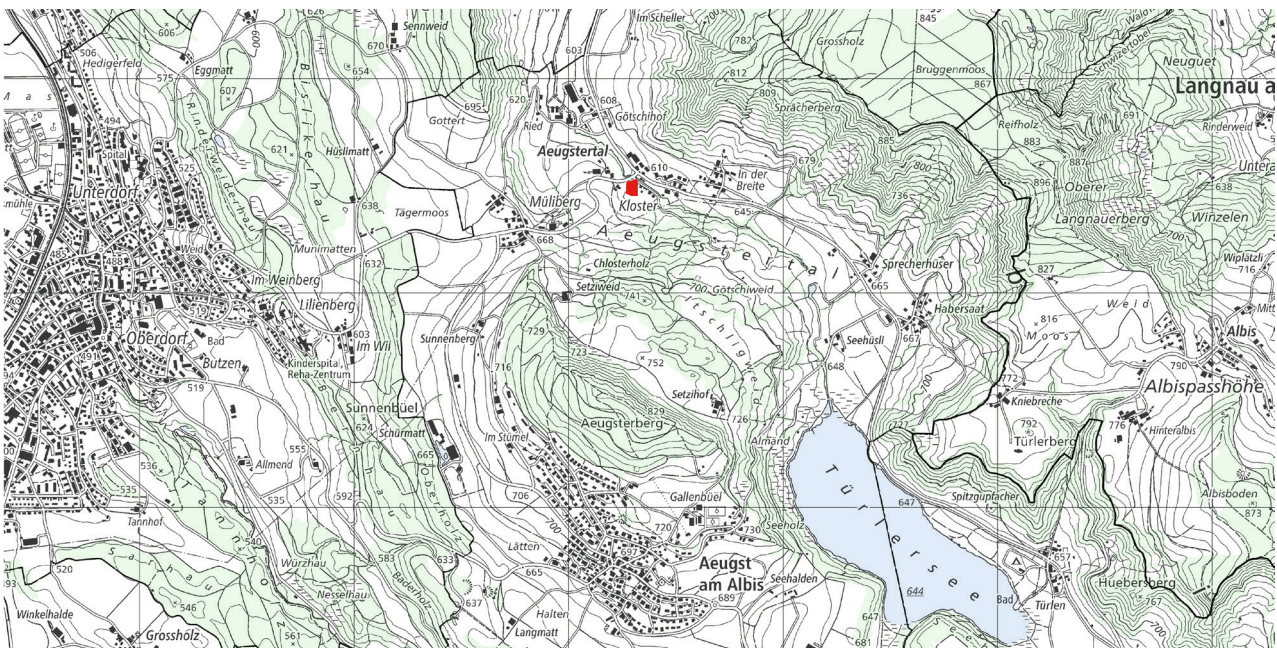
Ausloberin und Art des Verfahrens

Die Gemeinde Aeugst am Albis veranstaltete eine Projektstudie im offenen, einstufigen Verfahren für Bietergemeinschaften, bestehend aus Teams aus dem Fachbereich Architektur sowie Investierenden, Genossenschaften oder Stiftungen, um Vorschläge für die Sanierung eines denkmalgeschützten Wohnhauses im Rahmen eines Verkaufs- oder Baurechtsangebotes zu erhalten.

Die Bietergemeinschaften mussten der Ausloberin zum Zeitpunkt der Abgabe einen Projektvorschlag auf Stufe «Projektstudie» sowie ein verbindliches Preisangebot für den Verkauf oder das Baurecht unterbreiten.

Die Ausloberin liess den Teams die Entscheidung offen, ob sie ein Angebot auf Verkauf, Baurecht oder beides einreichen wollten.

Das Beurteilungsgremium sollte im Rahmen der Jurierung eine Bietergemeinschaft auswählen und diese der Ausloberin zur Weiterbearbeitung empfehlen.



Ziele und Zielgruppen

Der Studienauftrag verfolgte das Ziel, in einem kombinierten Verfahren gleichzeitig einen Investor für die Realisierung und eine qualitativ hochwertige Projektstudie zu finden.

Die Gemeinde möchte den bestehenden preisgünstigen Wohnraum erhalten, instandsetzen und eventuell noch mit einem Neubau ergänzen. Obwohl die Liegenschaft verkauft oder im Baurecht abgetreten werden soll, bleiben preisgünstige Wohnungen für die Gemeinde ein wichtiges und langfristiges Ziel.

Eine sozialdemografische Durchmischung ist erwünscht. Die Zielgruppe kann sehr unterschiedlich sein von Familien, jungen Leuten – die im Ort bleiben möchten –, oder ältere Menschen die in eine kleinere Wohnung umziehen möchten. Als Zielgruppe ist vor allem von Personen, die über ein reduziertes Haushaltseinkommen verfügen, auszugehen.

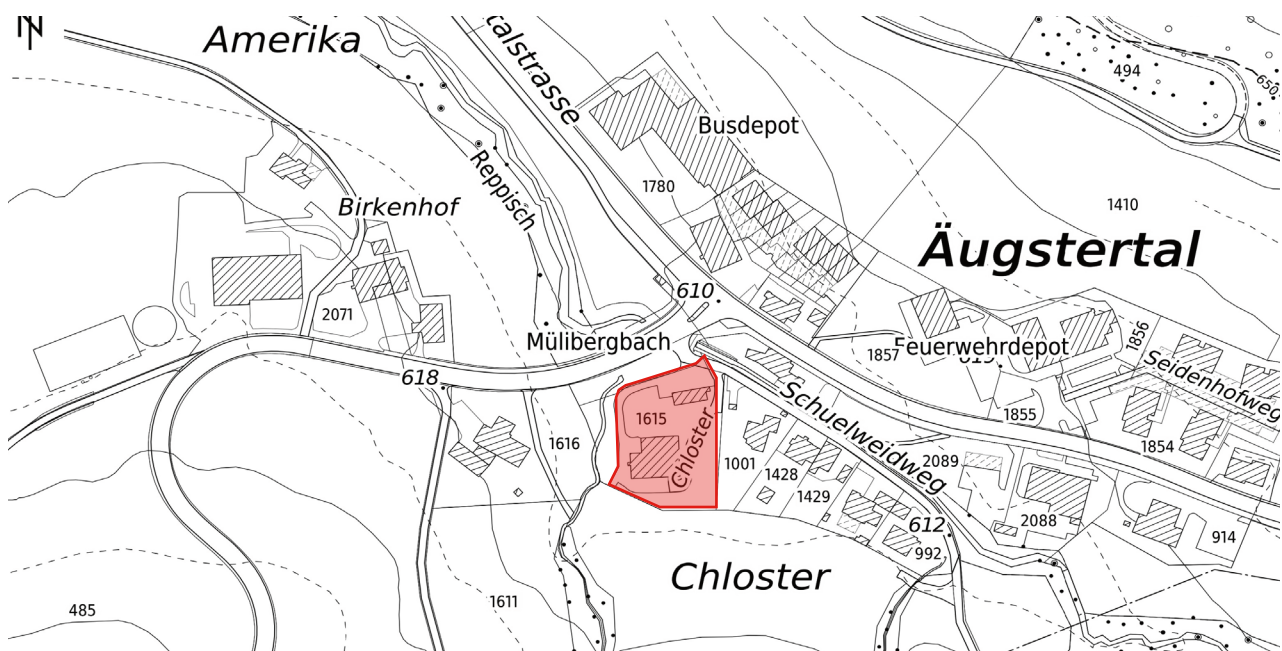
Beurteilungskriterien

Die architektonischen Konzepte und die Kauf- oder Baurechtsangebote werden getrennt beurteilt. Im Vordergrund der Beurteilung steht die Qualität der Konzeptvorschläge.

Für die Beurteilung gelten die untenstehenden Kriterien. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Die Jury wird in einer gemeinsamen Entscheidungsfindung die Qualität der Lösungsvorschläge prüfen. Und in einem zweiten Schritt wird die Jury die Höhe der Angebote gegeneinander abwägen. Aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien wird eine Gesamtwertung vorgenommen.

Beurteilungskriterien für das architektonische Konzept

- Konzeptidee
- Adäquater Umgang mit der bestehenden Bausubstanz
- Gestalterische Qualität und architektonischer Ausdruck
- Nutzungsqualität der Wohneinheiten
- Realisierbarkeit
- Differenzierung zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereichen
- Qualität und Nutzbarkeit der Freiräume
- Erschließung und Parken auf dem Areal
- Niedriger Energiebedarf für Betrieb und Unterhalt
- Bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien
- Erfüllung der im Programm genannten Rahmenbedingungen und Ziele
- Einbindung in den ortsbaulichen und baulichen Kontext (im Falle eines Erweiterungsbaus)
- Beurteilungskriterien für die Kauf- oder Baurechtsangebote
- Offerte und Plausibilität des Baurechtszins- und/oder Verkaufsangebot
- nachvollziehbare Renditeberechnung (Ertragsbasiertes Baurechtsmodell)



Gremium, Vorprüfung, Beurteilung

Beurteilungsgremium

Sachjury:

- Nadia Hausheer, Gemeindepräsidentin, Ressortvorsteherin Liegenschaften
- Rebekka Manso Parada, Gemeinderätin, Hochbauvorsteherin
- Bruno Fuchs, Kommission Dorfgeschichte
- August Scheiwiller, Architekt
- Patrick Wälter, Gemeindeingenieur
- Noldi Weibel, Einwohner Aeugstertal, Baukommission

Fachjury:

- Gilles Dafflon, Architekt; Blättler Dafflon Architekten
- Lukas Felder, Architekt; Felder Architektur
- Markus Fischer, Architekt, NDS Denkmalpflege
- Christoph Flury, Architekt; Flury+Furrer Architekten
- Vanessa Hull, Architektin; Hull Inoue Radlinsky Architekten
- Ilinca Manaila, Architektin; GFA Gruppe für Architektur
- Philipp Schaeffle, Architekt; Studio noun

Experten:

- Vit Styrsky, Gemeindeschreiber
- Roger Blumenthal, Wüest Partner; Überprüfung Offerten

Vorprüfung und Organisation:

- Ina Schmid, planzeit GmbH
- Isabel Cruz, planzeit GmbH

Vorprüfung

Von den ursprünglich sieben eingereichten Anmeldungen gingen ausschliesslich Projektstudien von zwei Teams ein.

Die zwei eingereichten Projekte wurden gemäss den Anforderungen des Programms beurteilt, folgende Punkte wurden bei der Vorprüfung berücksichtigt:

- Termingerechtigkeit und Vollständigkeit der eingereichten Projektunterlagen
- Einhaltung Perimeter
- Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben
- Erfüllung Anforderungen Wohnen und Funktionalität
- Betriebliche und funktionelle Qualitäten des Projekts
- Grobkostenvergleich

Die Vorprüfung beantragte beim Beurteilungsgremium, beide Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Beurteilung

Am Montag, dem 19. Mai 2025, fand die Beurteilung durch das Gremium statt. Zu Beginn des Tages wurde der Antrag der Vorprüfung, beide Projekte zur Beurteilung zuzulassen, angenommen.

Die Jury setzten sich in Gruppen mit den Projektstudien auseinander und machten sich mit den Inhalten vertraut, während verschiedene Themen aus der Vorprüfung näher erläutert wurden.

Anschliessend wurden die beiden Beiträge durch die Fachjurorinnen und -juroren vertiefend vorgestellt und im Plenum eingehend diskutiert. Dabei wurden die Projektstudien hinsichtlich ihrer konzeptionellen Ansätze und der Erfüllung der Beurteilungskriterien miteinander verglichen und bewertet.

Nach einem intensiv geführten Wertungsrundgang empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig den Beitrag der Genossenschaft Dorfkern in Zusammenarbeit mit der Volta Architekturwerkstatt als qualitativ überzeugendsten architektonischen Vorschlag zur Weiterbearbeitung und Umsetzung.

Abschliessend wurden die verschlossenen Couverts geöffnet – eines mit einem Baurechtsangebot, das andere mit einem Kaufangebot – und die Plausibilisierung der Baurechtsangebote sowie die Ergebnisse der Vergleichsvorprüfung erläutert.

Das Gremium bestätigte hiermit einstimmig seine Entscheidung, das Team der Genossenschaft Dorfkern in Zusammenarbeit mit der Volta Architekturwerkstatt als Sieger des Verfahrens zu bestimmen.

Die Preiserteilung beziehungsweise Entschädigung der teilnehmenden Teams wurde wie folgt festgelegt:

Beschluss des Gemeinderats Aeugst:

Genossenschaft Dorfkern mit Volta Architekturwerkstatt

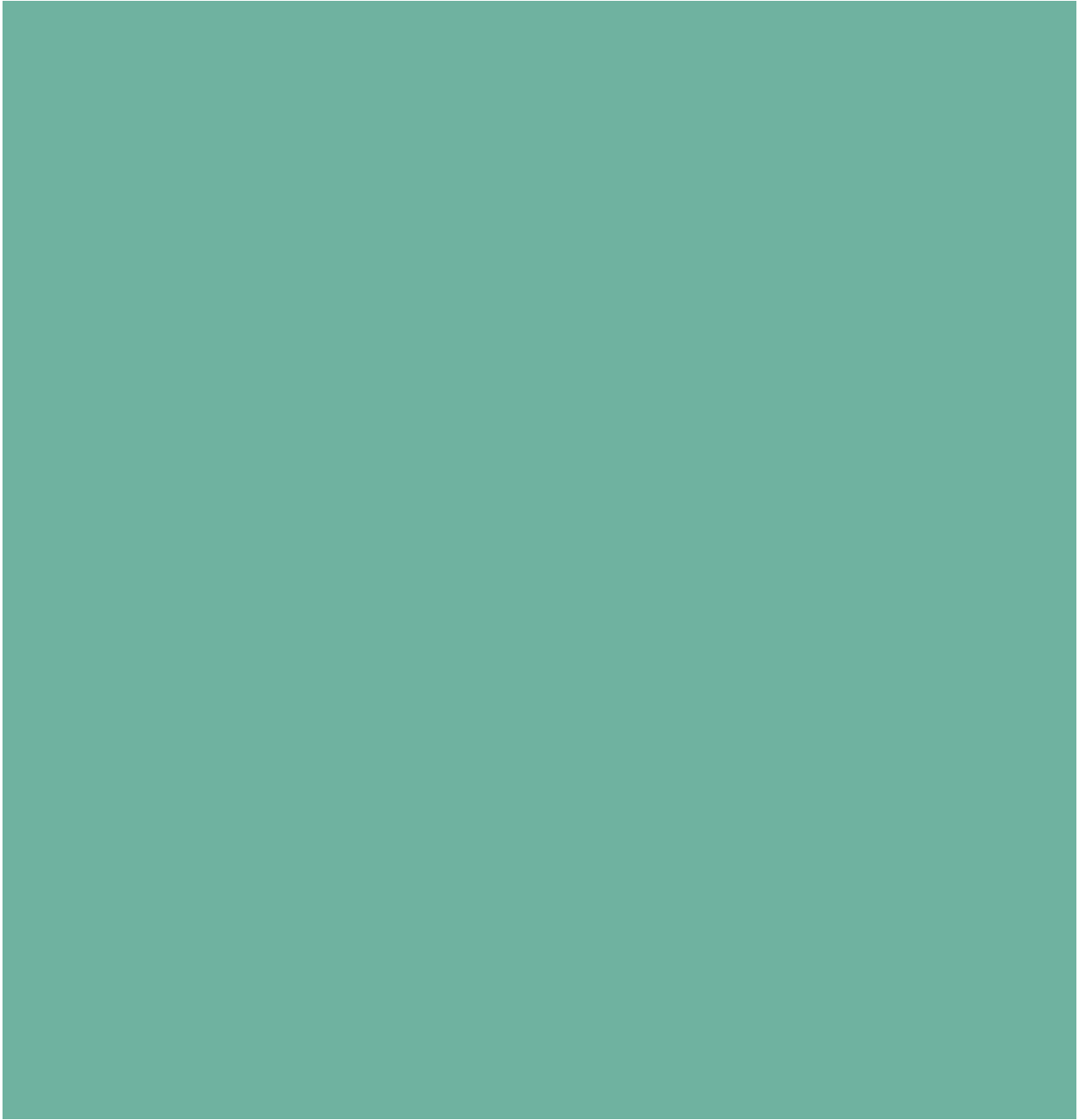
CHF 65'000.—

Entschädigung weitere Teilnehmende:

Zobrist + Räbsamen AG mit Studio5K GmbH

CHF 20'000.—

Empfehlung an die Gemeindeversammlung	
Projekt 02	
Investierende	Genossenschaft Dorfkern, Zürich
Verantwortlich	Benjamin Schubiger
Mitarbeit	Philipp Schubiger, Barbara Macher, Martina Graf, Sabrina Luderer
Architektur	Volta Architekturwerkstatt, Zürich
Verantwortlich	Carmen Schlatter
Mitarbeit	Martina Küng, Anja Schelling
Begleitet durch	baubüro in situ ag, Zürich
Verantwortlich	Pascal Angehrn
Landschaft	Grünklang GmbH, Winterthur
Verantwortlich	Severin Krieger
Finanzen/Rechtsdienst	Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Zürich
Verantwortlich	Gian-Marco Huber, Mia Vorbürger
Haustechnik	Planforum AG, Winterthur
Verantwortlich	Cédric Werder
Bauphysik	Wichser Akustik & Bauphysik AG, Zürich
Verantwortlich	Natalie Schmidt
Projekt 01	
Investierende	Zobrist + Räbsamen AG, Zürich
Verantwortlich	Urs Räbsamen, Dominik Kunz
Architektur	Studio5K GmbH, Aesch
Verantwortlich	Dominik Kunz
Mitarbeit	Dario Cavadini, Josua Frei



Projekt 02	
	Empfehlung an die Gemeindeversammlung
Investierende	Genossenschaft Dorfkern, Zürich
Architektur	Volta Architekturwerkstatt, Zürich

Stellungnahme aus Sicht der Denkmalpflege

Das Projekt folgt bezüglich dem Umgang mit historischen Bestand dem Grundsatz «kleinstmöglicher Eingriff mit grösstmöglicher Wirkung». Dementsprechend werden die Grundrisse der Wohnungen in den Hauptgeschossen kaum verändert. In den Dachgeschossen, die erst Ende des 20. Jh. ausgebaut wurden, wird eine Klärung herbeigeführt. Der Lift ist geschickt platziert und verzichtet auf eine Unterfahrt. Dank der Beibehaltung des südlichen Hauseingangs ist der barrierefreie Zugang zum Lift trotzdem gewährleistet.

Die Volumetrie und die Fassaden werden nicht verändert. Einzig für die Zugänge der einzelnen Balkone müssen einige Brüstungen unter den Fenstern ausgebrochen werden, was vertretbar ist. Allenfalls ist zu prüfen, ob auf die halbgesschossig versetzten Balkone der Eckwohnung Nordwest verzichtet werden kann. Die sorgfältige Ausgestaltung der Balkone ist wichtig.

Insgesamt handelt es sich um ein Projekt, welches sich bemüht, die historische Bausubstanz so weit wie möglich zu schonen und gleichzeitig das wertvolle historische Gebäude in Wert zu setzen.

Projektwürdigung

Konzeptidee

Das Projekt Dorfkern macht die Idee des genossenschaftlichen Wohnens zum Programm. Der Vorschlag versteht sich als Weiterführen der seit 500 Jahren im Chloster im Aeugstertal praktizierten verschiedenen Formen von Gemeinschaften, welche hier einfachen zahlbaren Wohnraum und damit ihren Lebensmittelpunkt gefunden haben.

Um den Anforderungen, Bedürfnissen und Vorgaben an eine zeitgemässe Wohnnutzung zu genügen, wird das historische Hauptgebäude um einen anstelle der rückgebauten Garagen liegenden Erweiterungsbau ergänzt. Dabei wird zugunsten einer ortsverträglichen Verdichtung auf die Maximalausnutzung verzichtet.

Zwischen den beiden Gebäuden entsteht nun ein locker gefasster Aussenraum, welcher als zentraler Dorfkern den Schwerpunkt der gemeinschaftlichen Räume bildet. Dieser gemeinschaftliche Aussenraum, die Anordnung der

Erschliessung durch die Gesamtanlage, sowie die Ausrichtung von den Gemeinschaftsräumen wie der Multifunktionsraum im Ergänzungsbau und die Waschküche im Altbau, ergänzen die individuellen Wohnungen, und unterstreichen damit die Idee des genossenschaftlichen Zusammenlebens.

Städtebauliche Lösung

Das Projekt sieht anstelle des Garagengebäudes einen Neubau vor, der einen gemeinschaftlichen Hofraum schafft. Das Volumen des Neubaus ist sorgfältig positioniert. Die so geschaffenen Aussenflächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und tragen mit unterschiedlichen Qualitäten zur grundsätzlichen Idee bei.

Es fällt jedoch auf, dass das beim Neubauvolumen insbesondere der mittlere Teil sowie die Dachform in Fassaden- und Perspektivdarstellungen voneinander abweichen. Dies bedarf einer Klärung.

Um die Hierarchie zwischen dem historischen Hauptgebäude und dem Neubau klarer herauszuarbeiten, wird vorgeschlagen, das neue Gebäude als möglichst einfaches Volumen mit geringer Gebäudehöhe zu konzipieren. Zudem sollten die Fassaden zurückhaltend gestaltet werden, um die Dominanz des Hauptgebäudes nicht zu beeinträchtigen.

Ein besonderes Augenmerk sollte auf die Erweiterung des mittleren Teils zum Hof gelegt werden, da diese das Volumen komplexer wirken lässt. Eine Überarbeitung dieses Aspekts wird empfohlen, um eine klarere und harmonischere Gestaltung zu erzielen.

Umgebung und Aussenraum

Die Anordnung und Gestaltung der Aussenräume unterstützen die genossenschaftliche Idee des Projekts sehr gut. Der «Dorfplatz» als zentrales Element überzeugt.

Eine kritische Betrachtung verdient die Zugänglichkeit dieses zentralen «Dorfplatzes». Derzeit ist dieser lediglich durch die Gebäude erreichbar, während Wege von Westen und Osten fehlen.

Dies schränkt die Nutzbarkeit deutlich ein und führt zu einer starken Privatisierung des «Dorfplatzes». Diese Situation sollte überdacht werden, um die Offenheit und Zugänglichkeit zu fördern.

Die oberirdische Anordnung der Parkplätze erscheint ökonomisch und ökologisch sinnvoll.

Besonders die Parkplätze im Osten sind durch Bäume harmonisch in den Aussenraum integriert. Die nördlichen Parkplätze hingegen prägen den Aussenraum vor dem Neubau stärker und könnten durch eine lockerere Gestaltung verbessert werden.

Darüber hinaus sollte die geplante Überbauung auf dem angrenzenden Grundstück im Westen in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden, da sie potenziell Einfluss auf die Gestaltung der Aussenräume und deren Nutzung haben könnte.

Architektonisches Konzept

Altbau

Die räumlichen Eingriffe im Bereich der zentralen Erschliessung bilden dabei den Kern des Sanierungskonzeptes. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Durchgang durchs Gebäude wird aufgewertet und verstärkt. Dessen Bedeutung fürs Gesamtkonzept wird im Längsschnitt deutlich und auch lebhaft dargestellt. Das sowohl im Grundriss wie im Schnitt bestehende Engnis an der Verbindungsstelle der beiden höhenversetzten Erdgeschosse auf der Nord- und Südseite, könnte dabei noch stärker geöffnet werden.

Um das um einen Lift ergänzte zentrale Treppenhaus, werden die Küchen und Sanitärräume kompakt angeordnet. Die Konzentrierung der hoch installierten Räume in der Gebäudemitte, inklusive der vertikalen Erschliessung mit Haustechnik-Steigzonen ist sicher sinnvoll, wird aber in den Plänen noch nicht genügend dargestellt.

Das Projekt unterstreicht die Bedeutung von Balkonen als Verzahnung des privaten Innen mit dem gemeinschaftlichen Aussen, und ergänzt dabei den Altbau mit neuen Balkonen. Die Ausformulierung als vorgesetzte Loggia-schicht, erscheint mit den Höhenversätzen und den geringen Dimensionen architektonisch noch zu wenig ausgereift.

Wohnungen

Die Wohnungsgrundrisse orientieren sich an der kleinteiligen Kammer-Struktur des Bestandes und belassen diesen in den unteren Geschossen – mit Ausnahme

gezielter Anpassungen – weitgehend unverändert. Der grössere Eingriff auf der Südseite im ersten Dachgeschoss, schafft zwei qualitätsvolle neue Wohnungen. Dabei scheint die separate interne Erschliessung der beiden Dachkammern etwas aufwändig. Die allseitige Orientierung des Gebäudes, ermöglicht jeder Wohnung eine zwei-, teils auch dreiseitige Ausrichtung.

Das Projekt respektiert und erhält das Bestehende in seiner Unterschiedlichkeit und Von-der-Norm-Abweichende, und damit dessen wertvollen Charakter und Charme.

Materiell und Energetisch

Die vorgeschlagenen Massnahmen zur energetischen Sanierung der Gebäudehülle, mit dem formulierten Ziel der Bauschadenverhinderung, scheinen angemessen und grundsätzlich sinnvoll. Als Beispiel nimmt der Umgang mit den bestehenden Fenstern, unter Beachtung der CO₂-Bilanz des Bauteils über die ganze Lebensdauer, die aktuelle Energie-Thematik sehr ernst und findet eine gute Antwort.

Der Entscheid für eine Innen- gegenüber einer Aussen-dämmung, hat sicher Vorteile aber auch noch nicht abschätzbare Nachteile - Aufwand Wiederherstellung der Oberflächen, problematische Anschlüsse im Boden- und Deckenbereich -, und muss in der weiteren Projektentwicklung sicher nochmals verifiziert werden.

Fazit Architektonisches Konzept Altbau

Insgesamt zeigt der formulierte Umgang mit der historischen Bausubstanz und die vorgesehene Eingriffstiefe, eine respektvolle und würdigende Haltung gegenüber dem Vorgefundenen. Diese Haltung spiegelt sich auch in der Sorgfalt der Darstellung.

Neubau

Die vorgeschlagene Gebäudestruktur überzeugt durch ihre kompakte Form und die klare Rhythmisierung mittels eines sinnvollen Rasters. Die geplanten Balkone tragen zur Kommunikation zwischen Innen- und Aussenraum bei und unterstützen die Idee eines vielfältigen Lebensraums. Der Wohnungsmix ist durchdacht und bietet eine gute Grundlage für die Schaffung eines lebendigen Wohnumfelds.

Die Zugänge zu den Wohnungen wirken teilweise noch

wenig attraktiv und könnten eine genauere Ausarbeitung vertragen. Positiv hervorzuheben ist jedoch das Angebot genossenschaftlicher Räume im Erdgeschoss, welches eine wertvolle Ergänzung für Alt- und Neubau darstellt und das gemeinschaftliche Leben stärkt. Die Planung zeigt insgesamt eine klare Haltung und eine fundierte Auseinandersetzung mit den gestellten Anforderungen.

Die Anforderungen der Barrierefreiheit sind nur teilweise erfüllt. Insbesondere die vorhandenen Stufen innerhalb des Gebäudes erfordern Um- und Nebenwege, um die verschiedenen Bereiche barrierefrei zu erreichen. Es wird empfohlen, im weiteren Planungsprozess eine direkte und umfassende barrierefreie Erschliessung möglichst vieler Bereiche und Wohnungen anzustreben.

Zudem erscheint der Veloraum im Untergeschoss in seiner derzeitigen Gestaltung wenig praktikabel. Hier wäre eine Überarbeitung der Planung erforderlich, um eine nutzerfreundliche und funktionale Lösung zu erzielen.

Die formulierten Ziele für die Umsetzung des Neubaus erscheinen aktuell und gut durchdacht.

Die aufgezeigte Strategie sowie die dargestellten Konstruktionsansätze zeugen von einer fundierten und sorgfältigen Auseinandersetzung.

Fazit Architektonisches Konzept Neubau

Der Vorschlag für den Neubau adressiert die wesentlichen Themen in überzeugender Weise.

Einige Aspekte, wie oben erwähnt, bedürfen im weiteren Planungsprozess jedoch einer detaillierteren Prüfung und Ausarbeitung, um die gestellten Anforderungen vollständig zu erfüllen.

Fazit Allgemein

Der vorliegende Entwurf überzeugt in seiner Gesamtheit städtebaulich und in weiten Teilen auch hinsichtlich der vorgeschlagenen baulichen und freiraumplanerischen Massnahmen. Das Konzept einer Genossenschaft als Trägerin, wird zur Belebung der Umgebung beitragen und eine Bereicherung des Standorts darstellen. Die präsentierten Pläne und Beschreibungen vermitteln das echte Anliegen, einen lebendigen Ort für unterschiedliche Lebensweisen zu schaffen, der sich harmonisch in das bestehende Umfeld einfügt.

Empfehlungen zur Überarbeitung

Allgemein

- Der Bestandes- und Neubau bilden ein überzeugendes Ensemble als Rahmen zur Schaffung eines genossenschaftlichen Raumprogramms.
- Der suffizient gehaltene, individuelle Wohnraum wird einem hochwertigen gemeinschaftlichen Nutzungsangebot entgegengestellt – ein neuer Ort wird geschaffen. Dieser zeichnet sich durch einen ausgewogenen Dialog zwischen gemeinschaftlichen und privaten Innen- und Aussenräumen aus.
- Die angestrebte Eingriffstiefe im Bestandesbau sowie die Angemessenheit der Mittel für den Neubau vermögen die Bauten unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit zu einem Ganzen zu verbinden

Ortsbau

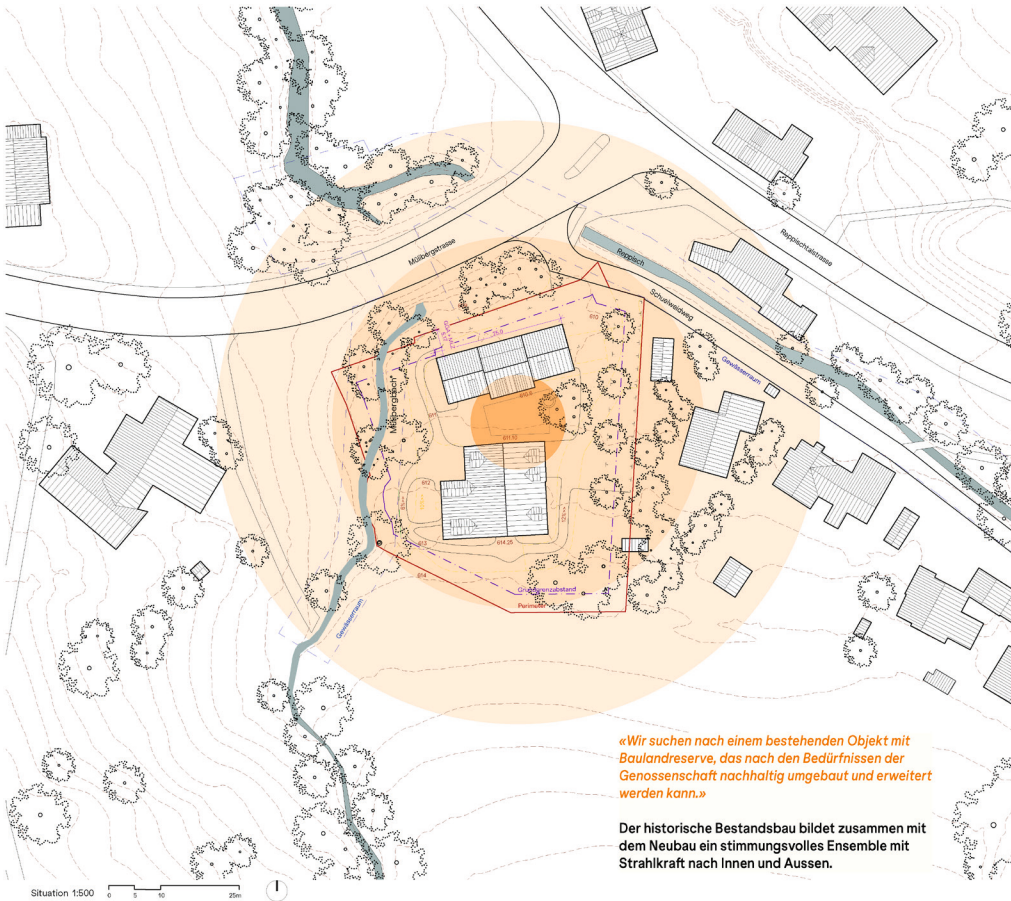
- Das Schaffen präziser und vielfältiger Aussenräume, die spezifische Nutzungen aufweisen und individuelle Aneignungsmöglichkeiten ermöglichen, wird gewürdigt.
- Die Setzung des Neubaus bezüglich seiner Höhe und Lage zum «Chloster» ist zu prüfen. Es ist zu ermitteln, ob der Bestandesbau vom Strassenraum aus mehr Sichtbarkeit erhalten kann.
- Der zwischen den Gebäuden aufgespannte, gemeinschaftlich genutzte «Dorfplatz» ist bezüglich seiner Dimensionierung zu überprüfen. Eine mögliche Option wäre eine leichte Verschiebung des Neubaus gegen Norden, um Raum für eine grössere gemeinschaftliche Mitte zu schaffen.
- Die offene Parkierung für Bewohnende und Besuchende überzeugt durch ihre laterale Anordnung. Sie ist möglichst zurückhaltend und durchgrünt zu gestalten.
- Es wird empfohlen, die oben genannten Punkte anhand eines Modells zu prüfen.

Bestandesbau

- Der Leitsatz «kleinstmöglicher Eingriff mit grösstmöglicher Wirkung» wird im angestrebten Erhalt und Umgang mit der historischen Bausubstanz überzeugend umgesetzt.
- Die dem Bestandesbau vorgelagerten Balkonschichten mit halbprivaten Aussenräumen beruhen auf einem additiven Prinzip, was aus denkmalpflegerischer Sicht begrüsst wird. Hinsichtlich ihrer Ausbildung und Materialisierung sind sie sorgsam zu gestalten, um das Erscheinungsbild des «Chlosters» möglichst zu wahren.
-

Neubau

- Die Erschliessungstypologie auf Gartenebene, die ähnlich zu derjenigen des Bestandesbaus ausgebildet ist und eine allseitige Durchlässigkeit und Zugangsfreiheit gewährleistet, überzeugt.
- Die symmetrische Dreiteilung des Neubauvolumens, inklusive Dach, wirkt etwas rigid und bleibt in Bezug zum bestehenden Chlosterbau zu untersuchen.
- Es ist zu prüfen, ob und wie die Höhe des Neubauvolumens reduziert werden kann. Als mögliche Massnahme ist beispielsweise ein weniger steiles Dach zu erwägen, das sich mehr der Dachneigung des «Chlosters» angleicht. Ebenso ist zu untersuchen, ob die neue Trauf- und Firsthöhe präziser zum Bestandesbau gesetzt werden können.
- Allgemein wirkt das Dach durch seinen Höhenversatz etwas unruhig. Dessen Ausbildung und die Anordnung der Gauben – aussen- und innenräumlich – sind in der weiteren Bearbeitung zu klären und zu präzisieren.
- Die einzelnen Fassaden unterscheiden sich in ihrem formalen Ausdruck und ihren Proportionen relativ stark. Es ist zu untersuchen, ob bezüglich der Allseitigkeit des Gebäudes einheitlichere Gestaltungs- und Öffnungsprinzipien angewandt werden können.



«Wir suchen nach einem bestehenden Objekt mit Baulandreserve, das nach den Bedürfnissen der Genossenschaft nachhaltig umgebaut und erweitert werden kann.»

Der historische Bestandsbau bildet zusammen mit dem Neubau ein stimmungsvolles Ensemble mit Strahlkraft nach Innen und Aussen.

DORF KERN

Genossenschaft Dorfkern,
Volta Architekturwerkstatt,
begleitet durch baubau in situ

Ausgangslage und Projektziel

Das Kloster im Aegstertal blickt auf eine fast 500-jährige Geschichte zurück, die immer auch Abbild des grösseren (Welt-)Geschehens und der politischen und sozialen Lage der Zeit war. Es war dabei stets einfacher, zahlbarer Wohnraum, Lebensmittelpunkt für verschiedene Arten von Gemeinschaften und durch sein markantes Volumen sehr präsent und ortsprieger.

Nun steht der nächste Lebenszyklus an. Das neue Energiegesetz verlangt eine umfassende Erneuerung der Haustechnik und damit einhergehend die energetische Sanierung der Gebäudehülle.

Die damit erreichte Eingriffstiefe zieht weitere Themen mit sich: Hindernisfreiheit, Brandschutz sowie bauphysikalische und statische Gesichtspunkte müssen gemäss den aktuellen gesetzlichen Grundlagen überprüft und ertüchtigt werden - bei einem inventarisierten Gebäude in engem Austausch mit der Denkmalpflege.

Die Gemeinde Aegst hat sich dazu entschieden, für die anstehende nächste Lebensphase des Klosters eine externe Baugrundschaft zu suchen. Dabei ist das zentrale Ziel, weiterhin und langfristig bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.

Gesamtkonzept und Ensemble

Ziel ist die Schaffung eines stimmigen Ensembles, welches die einzigartigen Qualitäten dieses Ortes aufnimmt und stärkt und dabei den geeigneten Rahmen für ein vielfältiges genossenschaftliches Raumprogramm bietet.



Im Sinne der raumplanerischen Nachhaltigkeit wird eine bessere Ausnutzung der Parzelle angestrebt. Das bestehende Garagengebäude im Norden der Parzelle wird deshalb rückgebaut und schafft Platz für einen ergänzenden Neubau. Das gewählte Mass der Verdichtung liegt deutlich unter dem baurechtlich maximal möglichen und orientiert sich am für diesen spezifischen Ort verträglichen.

Das zweistöckige Volumen des Ergänzungsbau hat ein Satteldach und steht wie sein Vorgängerbau traufständig zum Terrain und der Müllbergstrasse. Volumetrisch ist das Gebäude unter dem verbindenden Dach in drei Teile gegliedert. Es entsteht eine vertraute, gegenüber dem Quartier und dem markanten historischen Bau verträgliche Massstäblichkeit, welche sich an den Typologien von Flurhäusern und klassischen «Bauernhöfen» mit Haus-, Tenn- und Scheunentypen orientiert. Zusammen mit dem Kloster wird eine neue, gemeinsame Mitte aufgespannt.

Mit dem Neubau können Raumangebot, Möglichkeiten und Qualitäten des Bestandsbaus - z.B. bezüglich Raumdimensionen und Hindernisfreiheit - ergänzt werden. Er enthält fünf Wohnungen unterschiedlicher Grösse sowie den Haupttechnikraum. Im Erdgeschoss öffnen sich grosszügige Gemeinschaftsräume für die gesamte Genossenschaft zum zentralen «Dorfplatz». Damit entsteht ausgehend von der Erschliessungsbauzone und den gemeinschaftlichen Räumen im Bestandsbau eine durchgehende Abfolge öffentlicher, geteilter Räume als soziale Treffpunkte für alle Bewohnenden des Ensembles Kloster.

«Wir möchten der bestehenden Mieterschaft die Möglichkeit bieten, der Genossenschaft beizutreten und im Kloster wohnen zu bleiben.»

Nach einem langen Arbeitszeit im Co-Working Space geniesst Philipp einen Moment der Ruhe, bevor der Größte anguckt.

Am Waldweg legen sich Patsch und Rösser zum Nachdenken hin. Der Blick in die Natur ist wunderbar.

Materialität

Bestandsbau ursprünglich 1/4 gemauert + 3/4 Holzbau

Durch die diversen Umbauten über die Jahrhunderte gingen rund 2/4 der Holzbauteile verloren.

Ergänzungsbau 1/4 mineralisch + 3/4 Holzbau

Der Ergänzungsbau gleicht dieses Verhältnis (Verhältnis des Ensembles nun wieder aus) ab EG Holzelementbau mit Holzfaszade

Ein stichwortartiger Rückblick zum historischen Zustand.

SIAS500 & Inklusion

Hindernisfreiheit = denkmalgeschütztes Gebäude

- kontrastierende Anforderungen

- objektbezogene Lösung

- Verhältnismässigkeit

Bei der Sanierung des Klosters wird der Einbau eines Liftes geplant. Der dafür vorgesehene Gebäudeteil enthält eine verschachtelte Sanitätszone, welche im Rahmen der Strangsanierung überholt und aufgearbeitet wird.

Die neuen Bilder sind hindernisfrei anpassbar oder beschussfähig.

Damit wird das historische Gebäude zwar nicht komplett schwebeloses oder rollstuhlgängig, aber entscheidend zugänglicher für Menschen mit Mobilitätseinschränkung. Personen mit Kinderwagen oder auch nur für jemand, der schwere Einkäufe heimbringt - sowohl Bewohnende wie auch ihre Gäste.

Ergänzend dazu ist der gesamte Neubau gemäss den Standards der SIAS500 geplant. So kann innerhalb des Ensembles Kloster Wohnraum für alle Lebenslagen angeboten werden.

Strategie Bestandsbau

Kleinmöglicher Eingriff / grössere Wirkung

Analysen und Definition Massnahmen pro Bauteil mit Ziel ein sinnvolles, stimmiges Ganzes

Bauschadenfreiheit

Suffizienz

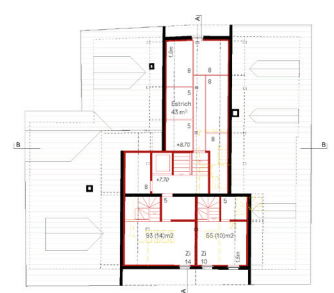
Historischer Wert

Reparieren

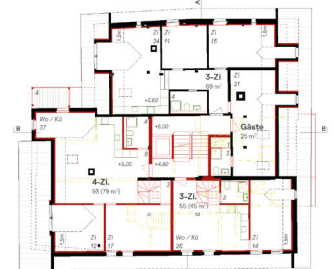
Erhalten

Erneuern / Ersetzen

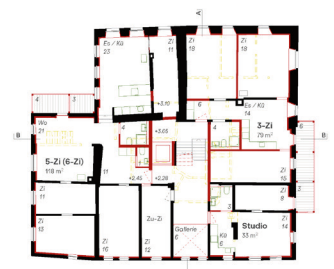
Schnitt A 1:50



2. Dachgeschoss



1. Dachgeschoss



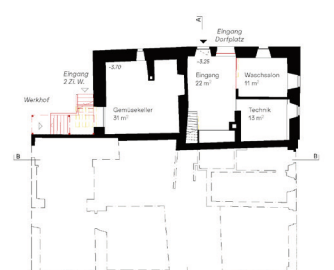
Obergeschoss



Erdgeschoss



1. Untergeschoss



2. Untergeschoss

Bestandesbau 1:200



Projekt 01	
Investierende	Zobrist + Räbsamen AG, Zürich
Architektur	Studio5K GmbH, Aesch

Stellungnahme aus Sicht der Denkmalpflege

Das Projekt verändert die Volumetrie auf der Westseite, indem die heutige Abschleppung aufgehoben und auf der Westseite ein Quergiebel eingebaut wird. Dieser Quergiebelaufbau ist historisch nicht belegt. Gleichzeitig wird die südliche Giebelfassade «begradigt». Aus denkmalpflegerischer Sicht geht damit die Lesbarkeit der verschiedenen Bauphasen verloren.

Zudem wird die Fensteranordnung der Südfassade verändert, die Fensterformate vereinheitlicht sowie der Hauseingang aufgehoben. Dies widerspricht ebenfalls denkmalpflegerischen Grundsätzen. Die heutige Fassade lebt von den verschiedenen Fensterformaten und ihrer teilweise unregelmässigen Verteilung. Der Hauseingang, auch wenn durch die letzte Renovation verändert, gehört typologisch zum Bestand.

Im Innern werden die heute nicht unterkellerten Bereiche ausgehoben und den Kellerräumen zugeschlagen. Dies verlangt aufwendige bautechnische Massnahmen, die das historische Mauergefüge beeinträchtigen können. Die nur teilweise Unterkellerung ist bei historischen Bauten oft anzutreffen. Ohne Not sollte nicht davon abgewichen werden.

Insgesamt wird im Innern stark in die bestehende Struktur eingegriffen.

Die Unterniveau-Garage stösst unmittelbar auf die Sockelmauer des Altbaus. Für die Schalung der Betonwände müssten aufwändige Unterfangungen vorgenommen werden, welche die Statik des Bestandesbaus gefährden könnten.

Projektwürdigung

Das Projekt von Studio 5k und Zobrist+Räbsamen überzeugt durch eine klare städtebauliche Haltung: Der Neubau wird so positioniert, dass das bestehende Chloster weiterhin gut sichtbar bleibt. Diese bewusste Setzung sowie die angemessene Körnung werden vom Beurteilungsgremium ausdrücklich begrüsst.

Gleichzeitig ergeben sich daraus jedoch kritische Aspekte. Insbesondere verliert der nördliche Aussenraum durch die Positionierung der Wohneinheiten seinen gemeinschaftlichen Charakter und wird stark privatisiert. Auch der Wegfall der Durchwegung rund um das Chloster – insbesondere der südliche Zugang – wird negativ beurteilt.

Die deutlich sichtbare, steil wirkende Zufahrt zur Tiefgarage wirft ungelöste Fragen auf, die im Verfahren nicht abschliessend geklärt werden konnten. Die Nähe der Garage zu den Grundmauern des Chlosters sowie zur Parzellengrenze erscheint zudem baulich riskant und mit erheblichem Aufwand verbunden. Eine unterirdische Verbindung zum alten Kloster wäre begrüsst worden.

Im Kloster selbst wird der strukturelle Eingriff als zu massiv bewertet, da er einer nahezu vollständigen Entkernung gleichkommt, ohne dabei signifikante räumliche Mehrwerte für die Wohneinheiten zu schaffen. Kritisch beurteilt werden auch der geplante Durchbruch der südlichen Bestandsmauer sowie die vorgeschlagenen Nutzungen der bislang verfüllten Untergeschosse, die neue Fundamente und aufwendige Aushubarbeiten erfordern würden.

Die vereinheitlichte Südfassade wird zwar als interessanter Vorschlag diskutiert, führt jedoch zum Verlust der historischen Vielschichtigkeit des Bauwerks. Auch der weitgehende Ersatz der Fenster wird als unnötig angesehen. Ein stärkerer Erhalt der bestehenden Bausubstanz wäre hier wünschenswert gewesen.

Der kompakte Neubau gilt als effizient, weist jedoch funktionale Defizite auf: Die Feuerwehrezufahrt zum Kloster ist nicht klar geregelt, die schwellenlose Erschliessung der Obergeschosswohnungen erfolgt ausschliesslich über die Tiefgarage, und der Liftvorraum im Erdgeschoss ist von aussen nicht zugänglich. Zudem ist ein barrierefreier Zugang zur Tiefgarage für die Bewohnerinnen und Bewohner des Klosters nicht gewährleistet.

Schliesslich überzeugt auch der Aussenraum zwischen Neu- und Altbau nicht: Die Wohnungstypologien im Neubau wirken schematisch, und die Aussenraumgestaltung bleibt unpräzise.

Dadurch bleiben die Chancen ungenutzt, zwischen Kloster und Neubau einen einladenden, gemeinschaftlich nutzbaren und attraktiv gestalteten Aussenraum zu schaffen.

Chloster Aeugst

Projektbeschreibung - Totalsanierung und Erweiterung

Das Projekt in Aeugstertal vereint die Bewahrung der historischen Bausubstanz mit zeitgemäßer Architektur, sozialer Verantwortung und ökologischer Sensibilität. Die bestehende Struktur des Baionensembles, deren Ursprünge bis ins 13. Jahrhundert zurückreichen und sich über die Bauhasen 1950, 1960 und 1990 weiterentwickelt hat, bildet das Fundament für eine umfassende Totalsanierung, welche zusammen mit dem Neubau als Ensemble neue architektonische Akzente setzt.

Ziel ist die Schaffung von kostengünstigem, nachhaltigem Wohnraum mit hoher Lebensqualität. Die Sanierung erfolgt energetisch nach modernen Standards, unter weitgehender Erhaltung und Aufwertung der historisch verwurten Gebäudeteile. Der ergänzende Neubau koordiniert technische Funktionen (Technikhaus) und wird als räumlich strukturiertes Volumen so in die Anlage integriert, dass er sowohl infrastrukturelle als auch gestalterische Aufgaben erfüllt. Eine Solaranlage auf dem Dach des Neubaus trägt wesentlich zur Eigenversorgung bei und unterstützt das ökologische Gesamtkonzept.

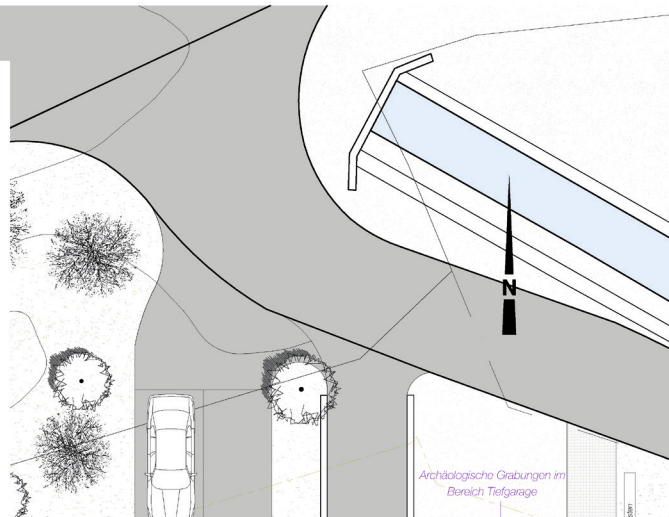
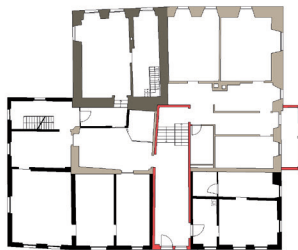
Ein zentrales Element des Entwurfs ist die Rückgewinnung des natürlichen Aussehens. Die bestehende Erschliessungsstrasse wird rückgebaut und durch eine unterirdische Tiefgarage ersetzt. Dadurch entsteht ein durchgehender, begrünter Landschaftsraum entlang eines natürlichen Bachlaufs, der in seiner Qualität ökologisch aufgewertet und als gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum erschaffen wird. Gemeinschaftsräume sowie gemeinschaftlich genutzte Pflanzflächen fördern den sozialen Austausch unter den Bewohnerinnen und stärken die nachbarschaftliche Identität.

Die Geschichte des Ortes wird nicht nur respektiert, sondern aktiv einbezogen: Archäologische Grabungen im Zuge des Tiefgaragenbaus sollen Erkenntnisse zur Entwicklung der Anlage liefern. Besonderes Augenmerk liegt auf der Untersuchung und Instandstellung der erhaltenen Turmkonstruktion aus dem 13. Jahrhundert, die künftig als identitätsstiftendes Element im Gesamtkonzept verankert wird.

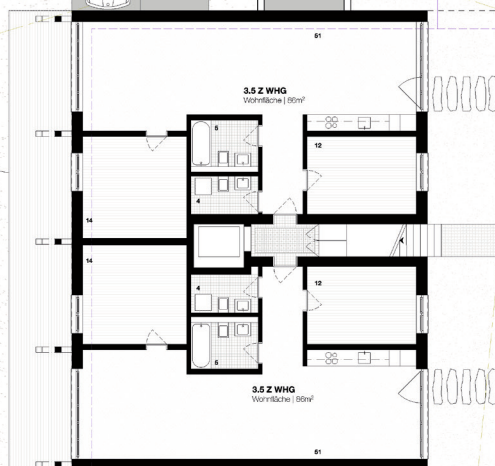
Das Projekt vereint Denkmalpflege, soziale Verantwortung und ökologische Erneuerung zu einem zukunftsfähigen Modell für den Umgang mit historisch gewachsenem Siedlungsraum.

ca. 1300
ca. 1950
ca. 1960
1995 / 1992

Medievalistisches Wohnraum / Speichergebäude / Bogenmauer (links)
Hinterhaus (links)
Arbeitshaus Spinnerei Aeugstertal
Gemeinschaftlicher Wohnbau Gemeinde



Archäologische Grabungen im Bereich Tiefgarage



Gemeinschaftsraum

Archäologische Wandproben
Zur Bestimmung Alter der
Ursprungsstruktur

Gemeinschaftsraum
Fache | 30m²

Grill

Gemeinschaftsraum
Fache | 40m²

Pflanzgarten

Sonnenterrasse

Grunderfassungsplan



Chloster Aeugst
Sanierungsbeschreibung – Totalsanierung und Erweiterung

Das Chloster lebt von seiner Umlagerung und dem Weiterbauen der letzten 700 Jahre. So haben sich über die Jahrhunderte hinweg unterschiedliche Ausdrucksformen Umlagerung, ergänzt und zu einem vielschichtigen architektonischen Gefüge verdichtet. Diese historische Tiefe vereint dem Ort seine besondere Identität. Dabei wurden insbesondere in den Bauphasen von 1850 – mit dem Einbau zweigeschossiger Arbeiterwohnungen – sowie 1950 – im Zuge erster Umlagerungen zu zeitgemässen Wohnraum – wesentliche Qualitäten des architektonischen Ausdrucks überformt oder verunklärt. Mit der nun anstehenden Sanierung eröffnet sich die Chance, diese Brüche offener zu lassen, Übergänge zwischen alt und neu zu schaffen und das Ensemble in seiner gestalterischen Tiefe und historischen Vielschichtigkeit wieder lesbar zu machen. Die Sanierung versteht sich als präzise Weiterentwicklung eines über Jahrhunderte gewachsenen Bestands. Ziel ist es, das architektonische Potenzial des Ortes neu zu aktivieren – mit Respekt vor der Geschichte, Offenheit für die Gegenwart und Weitblick für zukünftige Generationen.

Die baulichen Massnahmen im Einzelnen:

Dachsanierung: Das bestehende Dach wird umfassend saniert und energetisch entlastet. Eine durchgehende Dämmung reduziert Wärmeverluste und schützt gleichzeitig den historischen Dachstuhl.

Innendämmung: Zur Verbesserung der Energieeffizienz wird eine gezielte Innendämmung eingebaut, um den Wärmehaushalt nachhaltig zu verbessern, ohne die Auswirkung der historischen Fassaden zu beeinträchtigen.

Auslagerung der Gebäudetechnik: Die technische Infrastruktur wird in den angrenzenden Neubau verlagert. So bleiben die historischen Strukturen unberührt und die Flexibilität innerhalb des Bestands erhöht sich.

Neubau Quergiebel & Wiederherstellung der Dachform: Durch den gezielten architektonischen Eingriff in Form eines Quergebäudes kann die ursprüngliche Dachform des Haupthauses wiederhergestellt werden. Der Eingriff fügt sich gestalterisch zurückhaltend ein und stärkt gleichzeitig die Lesbarkeit des Bestands.

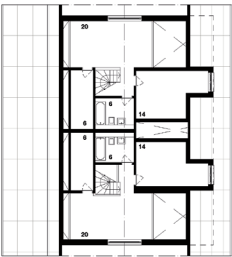
Rekonstruktion der Südfassade: Die stark verunklärte Südfassade wird zurückgebaut und in Anlehnung an historische Vorbilder rekonstruiert. Überdimensionierte Lukanen werden reduziert, neue Lukanen erhalten ausgewogenere Proportionen und stärken das Fassadenbild.

Barrierefreiheit & Erschliessung: Ein neu eingebauter Lift verbessert die vertikale Erschliessung und ermöglicht allen Bewohnerinnen – unabhängig von Alter oder Mobilität – einen barrierefreien Zugang zu den gemeinschaftlich genutzten Aussenräumen.

Brandschutz: Sämtliche Wohnungen werden mit brandschutztechnischen Abschottungen versehen, sodass die heutigen feuerpolizeilichen Anforderungen erfüllt sind, ohne in die Substanz übermässig einzugreifen.

SIA 500-konforme Nasszellen: Die Bäder werden gemäss den Vorgaben der Norm SIA 500 (hinomstreiches Bauen) erneuert und ermöglichen so eine flexible Nutzung, auch im Alter.

Optimierung der Grundrisse & Steigzonen: Die Grundrisse werden vereinfacht und Steigzonen gebündelt, was sowohl die Baukosten als auch die laufenden Betriebskosten reduziert. Dadurch kann kostengünstiger Wohnraum angeboten werden, ohne qualitative Einbußen.

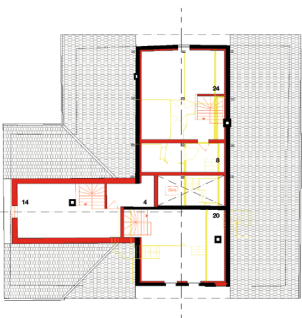


Dachgeschoss

5.5 Z WHG
Wohnfläche | 127m²

5.5 Z WHG
Wohnfläche | 127m²

1.Obergeschoss



2.Dachgeschoss



1.Dachgeschoss



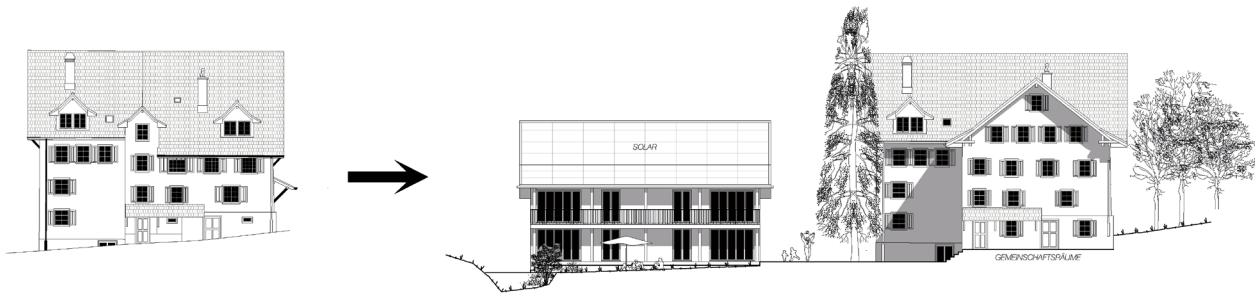
3.Obergeschoss



2.Obergeschoss



Gemeinschaftsfläche



Bestand

Sanierung / Neubau

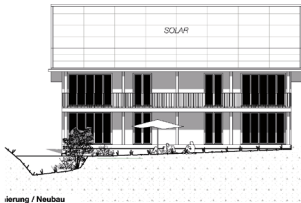
Ostfassade



Bestand

Sanierung / Neubau

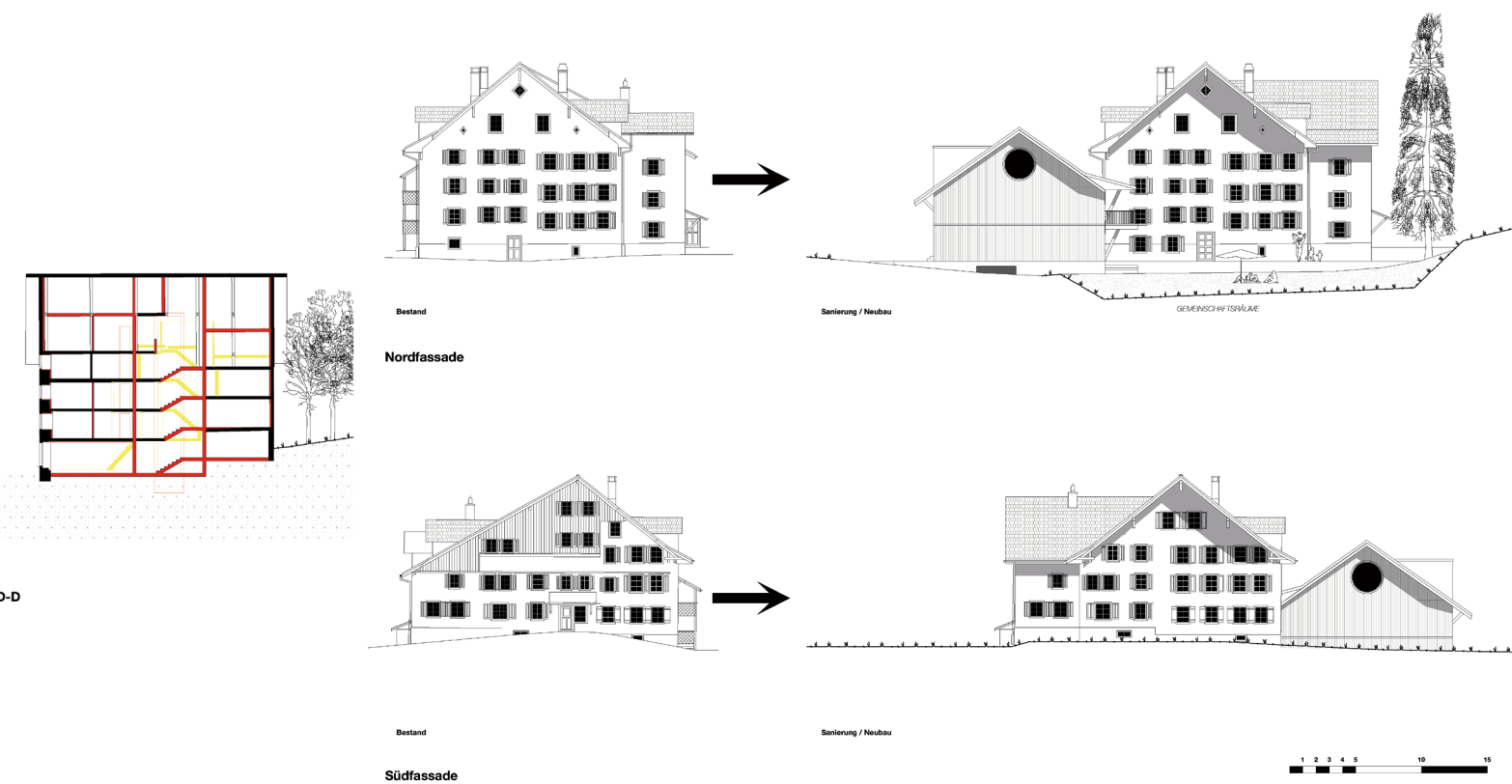
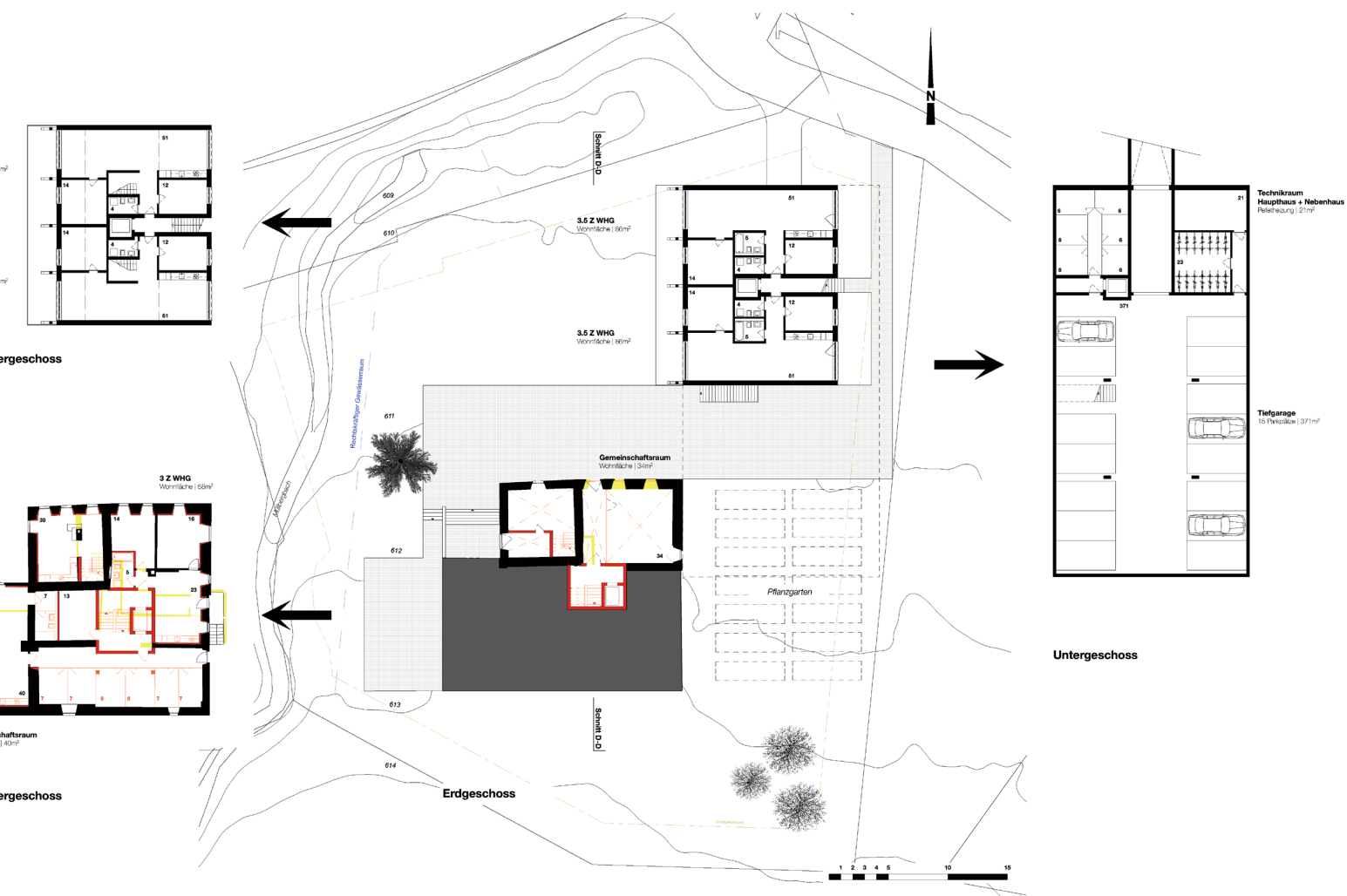
Westfassade



Sanierung / Neubau

Schnitt







planzeit GmbH

**Bauherrenberatung
Projektentwicklung
Baukommunikation**

Ankerstrasse 24
8004 Zürich
Telefon 044 201 37 70

www.planzeit.ch