



BERGKAPELLWEG BÜLACH

BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS



Einleitung	5
Ausgangslage	6
Porträt Bauherrschaft	6
Ausgangslage	6
Perimeter	6
Auftraggeberin und Art des Verfahrens	6
Aufgabenstellung	6
Beurteilungskriterien	7
Teilnehmerinnen und Teilnehmer	8
Beurteilungsgremium	8
Vorprüfung	8
Beurteilung	8
Rangierung	9
Schlussfolgerungen	10
Empfehlungen	10
Genehmigung	11
Projektverfassende	12
Projekte	13

Impressum

Herausgeberin:
Rohn-Salvisberg-Stiftung

Inhalt/ Redaktion:
Lelia Bollinger, planzeit

Fotos:
planzeit GmbH

Modellfotos:
planzeit

Zürich, 31. Mai 2022

Die Rohn-Salvisberg-Stiftung steht für die Bereitstellung, den Unterhalt und den Betrieb von geeigneten Alterswohnungen. Sie besitzt am Bergkapellweg 1 in Bülach 24 Seniorenwohnungen. Ende Mai 2021 wurde das Nachbargrundstück Bergkapellweg 5 erworben.

Das Areal befindet sich nahe am Stadtzentrum inmitten eines Wohnquartiers. Mit der Ausnutzungsreserve auf dem angestammten Grundstück und dem Zukauf der Nachbarsparzelle lassen sich in etwa 1'300 m² mehr Nutzfläche realisieren. Die Rohn-Salvisberg-Stiftung möchte das gesamte Areal zusätzlich mit einem Neubau möglichst optimal ergänzen.

Dazu wurde ein nicht anonymer, eingeladenener Studienauftrag mit fünf Planerteams durchgeführt, um Projektvorschläge für einen Neubau sowie Antworten für einen zweckmässigen Umbau mit Sanierung des bestehenden Gebäudes am Bergkapellweg 1 zu erhalten. Der Bericht des Beurteilungsgremiums dokumentiert den Weg bis hin zum ausgewählten Projekt, welches der Bauherrschaft zur Weiterbearbeitung und Ausführung empfohlen wurde.

Ausgangslage

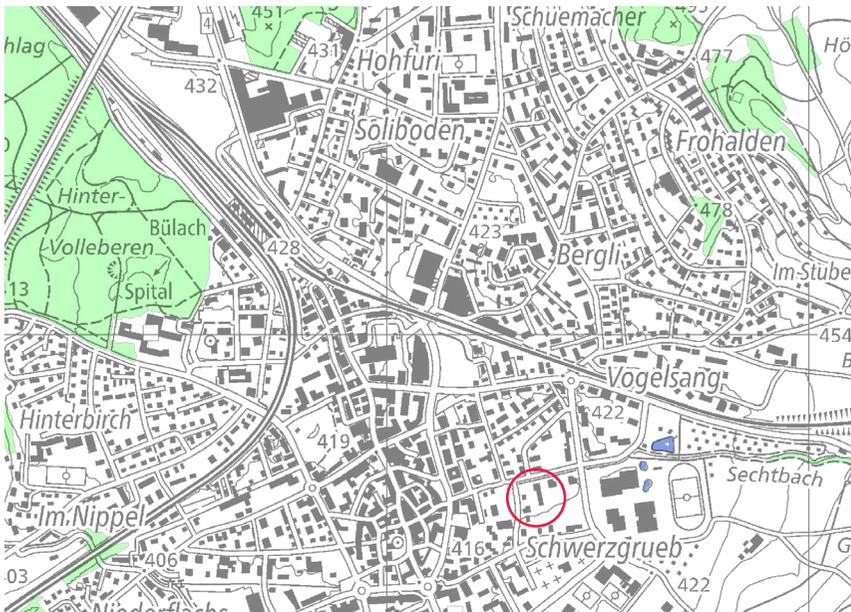
Porträt Bauherrschaft

Die vom Architekten Dr. Roland Rohn 1972 gegründete Rohn-Salvisberg-Stiftung vermietet an verschiedenen Standorten im Kanton Zürich gemeinnützige Alterswohnungen. Aktuell sind es Objekte verschiedener Grösse in Bülach, Küsnacht und Zürich-Witikon. Die Mieterinnen und Mieter in den Alterswohnungen der Rohn-Salvisberg-Stiftung sind in der Lage ihr Leben eigenverantwortlich zu führen. Die Stiftung unterstützt und ermöglicht gesellschaftliche Aktivitäten in den einzelnen Siedlungen.

Ausgangslage

Die Rohn-Salvisberg-Stiftung möchte das gesamte Areal mit einem Neubau möglichst optimal nutzen und den Bestand am Bergkapellweg 1 umbauen und sanieren. Der Bestand weist heute folgenden Wohnungsspiegel auf:

11 1.5-Zimmerwohnungen	12 Einstellplätze in Tiefgarage
13 2.5-Zimmerwohnungen	7 Parkplätze im Freien (davon ein IV-PP)
1 4.5-Zimmerwohnungen	



Perimeter

Das Areal liegt in der Zone W 3.0 mit einer zulässigen Baumasse von 3.0, nahe dem Stadtzentrum von Bülach, südlich vom Sechtbach, innerhalb eines Wohnquartiers. Ein Arealbonus ist nicht möglich. Mit dem Zukauf der Nachbarparzelle lassen sich in etwa 1'300 m² mehr Nutzfläche realisieren.

Auftraggeberin und Art des Verfahrens

Die Rohn-Salvisberg-Stiftung veranstaltete einen einstufigen Studienauftrag im Einladungsverfahren für die Fachbereiche Architektur und Landschaftsarchitektur. Sie wollte damit Vorschläge für einen Neubau sowie mögliche Konzepte und Ideen für einen Umbau mit Sanierung des bestehenden Wohnhauses erhalten. Dabei wurden Lösungen gesucht, welche den Neubau, den Bestand und die Umgebung zu einem Ensemble zusammen wachsen lassen. Das vorliegende Verfahren unterstand nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Mit Ausnahme der Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums galt die Ordnung SIA 143.

Aufgabenstellung

Der zu erstellende Neubau soll mit dem Bestand zu einem gestalterisch sowie betrieblich harmonischen Ensemble zusammenwachsen. Die Aufgabe beinhaltete dabei folgende Eingriffsbereiche:

Neubau

Grundsätzlich sind möglichst viele Wohnungen von hoher Aufenthaltsqualität im Neubau zu erstellen. Nebst der Wohnnutzung sind neu auch gemeinschaftliche Räume sowie wohnergänzende Nutzungen unterzubringen. Dazu gehört insbesondere auch die bis anhin im bestehenden Gebäude (Kopftrakt) platzierte, düster wirkende Cafeteria samt zugehörigen Wirtschaftsräumen. Diese Räume sind an publikumswirksamen Orten anzuordnen. Die Tiefgarage muss aufgrund der gesetzlichen Vorlagen erweitert werden und allenfalls ist eine neue Erschliessung in Betracht zu ziehen. Eine autoarme Überbauung ist jedoch nicht gewünscht. Das Einfamilienhaus auf der Parzelle 6437 soll abgebrochen werden.

Umbau und Sanierung bestehendes Gebäude

Das bestehende Wohngebäude teilt sich in einen Längs- und einen Kopftrakt. Es sind Vorschläge für die Umnutzung der freiwerdenden Fläche im Erdgeschoss des Kopftraktes (Cafeteria / Eingangsbereich etc.) aufzuzeigen. Weiter sind mögliche Lösungen für Wohnungszusammenlegungen der 1.5-Zimmerwohnungen im 1. und 2. OG des Kopftraktes unter Einhaltung des gewünschten Wohnungsmixes aufzuzeigen. Im Längstrakt können die Wohnungsgrundrisse in den Regelgeschossen im Rahmen des vorliegenden Verfahrens bestehen bleiben.

Das Dachgeschoss beider Trakte kann komplett neugestaltet werden. Gemäss baurechtlichen Vorgaben ist hier noch Potential vorhanden, einerseits für neue Grundrisse und somit auch Wohnexperimente wie z.B. Clusterwohnungen oder Alters-Wohngemeinschaften, andererseits für eine Neugestaltung des bestehenden Wohngebäudes. Es sollen hierfür innovative Konzepte, Lösungen sowie die geplante, angemessene Eingriffstiefe aufgezeigt werden.

Beurteilungskriterien

Für die Beurteilung gelten die untenstehenden Kriterien. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Das Beurteilungsgremium hat aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vorgenommen.

Städtebau, Architektur, Freiraum

- Städtebauliche Einordnung des vorgeschlagenen Bebauungsmusters, ortsverträgliche Dichte, Körnung, adäquate Gebäudehöhen, situative Höhenentwicklung
- Typologie der Gebäudevolumen und deren Bezug zum Bestand
- Ausstrahlung und Präsenz des gesamten Ensembles, Adressbildung, Identität, Übersichtlichkeit
- Übergeordnetes Freiraumkonzept für Neubau und bestehendes Gebäude
- Aufenthaltsqualität und aktive Nutzbarkeit der privaten, halbprivaten und öffentlichen Freiräume sowie deren Übergänge
- Durchlässigkeit der Freiräume, Gestaltung der Übergänge zu den umliegenden Grün- und Strassenräumen

Funktionalität

- Einhaltung des Raumprogrammes, des Wohnungsmixes und der betrieblichen Anforderungen
- Attraktives Wohnungslayout für Wohnen im Alter
- Flexible Nutzweise und Möblierbarkeit der Wohnungen sowie strukturelle Flexibilität
- Optimale Verbindungslösung zwischen Neubau und bestehendem Gebäude
- Hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität der verschiedenen Nutzungen

Nachhaltigkeit

- Nachhaltige Konzeption und Bauweise über das gesamte Ensemble
- Zielsetzung: Nullenergie-Haus für den Neubau
- Optimierung von Erstellungsenergie und Betriebsenergie, auch bezüglich Sanierung Bestand
- Biodiversität ermöglichen am Gebäude und in der Umgebung
- Gebrauchswert der Anlage
- Modulare Flexibilität

Wirtschaftlichkeit

- Konzeptionell wirtschaftliche Lösungen
- Schlanke, effiziente Gebäudelayouts (Statik / Leitungsführung / Technik)
- Geringe Betriebs- und Unterhaltskosten

Teilnehmende, Beurteilungsgremium, Vorprüfung

Teilnehmerinnen und Teilnehmer

- Bob Gysin Partner Architekten
- Chebbi Thomet Bucher Architektinnen AG
- Galli Rudolf Architekten AG
- Hinder Kalberer Architekten GmbH
- Primobau AG (hat sich nach der Zwischenbesprechung zurückgezogen)

Beurteilungsgremium

- Marianne Burkhalter, Architektin Zürich (Vorsitz)
- Martin Bucher, Architekt Zürich
- Peter Keller, Architekt und Mitglied Stiftungsrat
- Monika Lautenschlager, Präsidentin Stiftungsrat
- Renate Salzgeber, Mitglied Stiftungsrat
- Sylvia Keller, Geschäftsführerin Stiftung

Experten (ohne Stimmrecht)

- Andreas Edelmann, Edelmann Energie Nachhaltigkeit
- Martin Rutz, Meier Steinauer Kostenplaner

Vorprüfung und Sekretariat

- Lelia Bollinger, planzeit GmbH

Vorprüfung

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

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

Die Vorprüfung beantragte beim Beurteilungsgremium, alle vier Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Beurteilung

Im Januar 2022 wurde zusammen mit den fünf Teams eine Zwischenbesprechung durchgeführt. Im Nachgang zu dieser Besprechung wurden den Teams spezifische sowie allgemeine Rückmeldungen mit auf den weiteren Entwurfsprozess gegeben. Aufgrund der Zwischenbesprechung zog sich ein Büro aus dem Verfahren zurück.

Das Beurteilungsgremium fand im Mai 2022 für die Schlussbeurteilung an zwei Tagen zusammen. Am ersten Tag folgte das Gremium den Präsentationen, welche allesamt sehr sorgfältig vorbereitet und mit viel Engagement vorgetragen wurden, und diskutierte alle vier Projektvorschläge eingehend hinsichtlich der Beurteilungskriterien. Dabei verabschiedete man die Projekte 3 Hinder Kalberer und 4 Bob Gysin Partner.

Am zweiten Beurteilungstag wurden die beiden Projekte der engeren Wahl, Projekt 1 von Galli Rudolf und Projekt 2 von Chebbi Thomet Bucher nochmals einander gegenübergestellt. Das Beurteilungsgremium kam zum einstimmigen Beschluss, das Projekt 1 von Galli Rudolf der Bauherrschaft zur Weiterbearbeitung und Realisierung zu empfehlen.

Rangierung

Es wurde eine Entschädigung pro Team von CHF 17'000.- (exkl. MwSt.) entrichtet und folgende Rangierung vorgenommen:

1. Rang: CHF 17'000.— Galli Rudolf, Andreas Geser
2. Rang: CHF 17'000.— Chebbi Thomet Bucher, Berchtold Lenzin
3. Rang: CHF 17'000.— Bob Gysin, Albiez de Tomasi
4. Rang: CHF 17'000.— Hinder Kalberer, Sima Breer

Das Beurteilungsgremium bedankt sich bei allen Projektteams für ihr Engagement und die vielschichtigen Beiträge und gratuliert Galli Rudolf und Andreas Geser zu ihrem Erfolg.

Schlussfolgerungen, Empfehlungen

Schlussfolgerungen

Die Aufgabe - ca. 15 neue Wohnungen zu erstellen - erscheint auf den ersten Blick nicht besonders komplex. In der Kombination mit dem typologisch sehr spezifischen Bestandesgebäude und der Anforderung, dieses mit dem Neubau zu einem Ensemble verschmelzen zu lassen, wird sie es aber. Als Knackpunkte stellten sich insbesondere die Erschliessung im Erdgeschoss, die gewünschte Verbindung von Cafeteria und Gemeinschaftsraum sowie die angemessene Eingriffstiefe im Bestand heraus.

Dem Wunsch der Bauherrschaft, eine eindeutige und grosszügige Eingangssituation zu erschaffen, konnten nicht alle Projektvorschläge nachkommen. Die Möglichkeit, die Cafeteria zu vergrössern, wurde bei einem Projekt komplett missachtet und bei einem anderen aufgrund der unterschiedlichen klimatischen Verhältnisse der Räume als wenig praktikabel betrachtet. Die Eingriffstiefe im Bestand wurde von den verschiedenen Büros unterschiedlich beurteilt. Die Spannweite reichte von einem Teilersatz bis hin zu einer reinen Pinselsanierung des Bestandesgebäude. In der Diskussion wurde offensichtlich, dass ein Teilersatz, auch wenn aus konzeptioneller Sicht und betrieblichen Aspekten nachvollziehbar, nicht in Frage kommt. Der aus diesem Eingriff resultierende Mehrwert ist nicht genügend gross, um den Abbruch eines noch relativ jungen Gebäudes zu rechtfertigen.

Die Vorprüfung hinsichtlich Nachhaltigkeit und Kosten zeigte grösstenteils eine Vergleichbarkeit der Projekte. Bei allen Projekten ist eine Erreichung der Ziele nach SNBS in der weiteren Bearbeitung möglich. Die Kosten liegen in einem überschaubaren Streubereich. Diese Ausgangslage erlaubte die intensive qualitative Diskussion der Projekte.

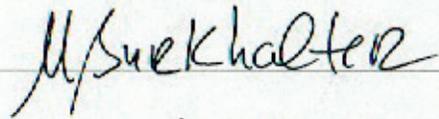
Empfehlungen

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Bauherrschaft das Projekt 1 von Galli Rudolf zur weiteren Bearbeitung unter Berücksichtigung der im Projektbeschrieb und unten aufgeführten Punkte:

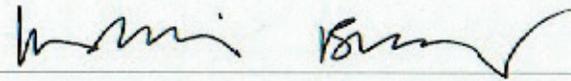
- Die Frage der Adressierung ist zusammen mit der Weiterbearbeitung der Umgebung, insbesondere des Bereichs nördlich des Verbindungsbaus, zu klären.
- Eingriffstiefe im Bestand soll im Laufe der Weiterbearbeitung gemeinsam mit der Bauherrschaft definiert werden.
- Es soll versucht werden, die Tiefgarage weiter zu verkleinern. Die Bauherrschaft prüft, ob mittels alternativen Mobilitätskonzepten (Carsharing, etc.) die Parkplatzzahl reduziert werden kann.
- Die Erstellungskosten liegen leicht über dem Durchschnitt der eingereichten Beiträge. Dies gilt es im Laufe der Planung im Auge zu behalten.

Zürich, 05. Mai 2022 – Das Beurteilungsgremium

Marianne Burkhalter (Vorsitz)



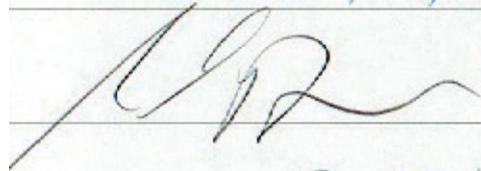
Martin Bucher



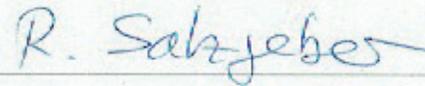
Peter Keller



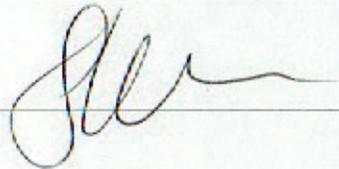
Monika Lautenschlager



Renate Salzgeber



Sylvia Keller



Projektverfassende

Empfehlung zur Weiterbearbeitung	
Projekt 01	1. Rang
Architektur	Galli Rudolf Architekten
Verantwortlich	Andreas Galli
Mitarbeit	Yvonne Rudolf, Cenk Toksoy, Dukagjin Luri
Landschaft	Andreas Geser Landschaftsarchitekten
Verantwortlich	Andreas Geser
Mitarbeit	Jonas Münchbach
Haustechnik	Patric Baggi / Gruenberg + Partner AG
Nachhaltigkeit	Andreas Pfeiffer / brain4sustain GmbH
Ingenieurwesen	Stefan Bänziger / Schnetzer Puskas Ingenieure

Projekt 02	2. Rang
Architektur	Chebby Thomet Bucher Architektinnen
Verantwortlich	Dalila Chebbi
Mitarbeit	Karin Bucher, Alexandra Gamper, Olga Sarti- sohn, Apostolos Tsikas, Christina Raabe, Clara Pedersen, Claudia Thomet
Landschaft	Berchtold Lenzin
Verantwortlich	Roman Berchtold Landschaftsarchitekten
Mitarbeit	Riccarda Schmid
Holzbau	Peter Makiol / Makiol Wiederkehr AG
Nachhaltigkeit	Thorsten Kaiser / Lemon Consult AG

Projekt 03	4. Rang
Architektur	Hinder Kalberer Architekten
Verantwortlich	Alex Kalberer, Andreas Hinderer
Mitarbeit	Fabienne Keller, Matthias Büchi
Landschaft	Sima Breer Landschaftsarchitekten
Verantwortlich	Rolf Breer
Mitarbeit	Cinzia Capalba
Holzbau	Reusser GmbH

Projekt 04	3. Rang
Architektur	Bob Gysin Partner Architekten
Verantwortlich	Marco Giuliani
Mitarbeit	Marco Barberini, Franz Aeschbach, Nicolas Luna Amanda Pellizzari
Landschaft	Albiez de Tomasi Landschaftsarchitekten
Verantwortlich	Katja Albiez
Mitarbeit	Federica Mattei
Holzbau	Marco Filii, Renggli AG
Nachhaltigkeit	Anna Scholz I EK Energiekonzepte AG



Projekt 01	1. Rang / Empfehlung zur Weiterbearbeitung
Architektur	Galli Rudolf
Landschaft	Andreas Geser

Die Analyse der historischen Entwicklung des Gebietes sowie die sorgfältige Untersuchung des unmittelbaren Kontexts, welche in der Präsentation erläutert wurde, zeugen von einer intensiven Auseinandersetzung mit dem Ort und der Bauaufgabe. Diese Herleitung führt zu einer volumetrischen Setzung, die sich auf Grund ihrer Körnung umsichtig in das Quartier einpasst. Der eigenständige neue Baukörper wird durch einen Verbindungsbau funktional an den Bestand angebunden. Dieser Anschluss an den Bestand erfolgt mit beinahe chirurgischer Präzision. Der Verbindungsbau schafft eine neue Mitte und wird ganz selbstverständlich zum Herz der Anlage. Er ist sowohl Café und Weg. Bei Bedarf kann er sogar als grosser Mehrzweckraum genutzt werden. Dieses Vorgehen ermöglicht es, den Gemeinschaftsraum unabhängig vom Café im Attikageschoss des Neubaus zu platzieren. In der Weiterbearbeitung ist zu prüfen, ob dieser Gemeinschaftsraum an bester Lage auch noch anderweitig genutzt werden kann.

Die Eingriffstiefe im Bestand scheint angemessen. Der Umbau des bestehenden Treppenhauses ist nachvollziehbar und sinnvoll, weil nur so der Anschluss des Verbindungsbaus an dieser Stelle möglich ist. Auch wenn die Bearbeitung des bestehenden Dachgeschosses sowohl funktional als auch gestalterisch gefällt, ist im weiteren Verlauf zu prüfen, ob auch ein weniger umfassender Eingriff denkbar ist.

Der Verbindungsbau teilt das Grundstück in zwei gleichwertige Aussenräume. Während man sich im Süden die Qualitäten des Gartens gut vorstellen kann, liegt im Norden das Potential im Moment noch brach. Die Ausarbeitung der Freiraumgestaltung entspricht auch in der zweiten Stufe des Studienauftrages nicht den Erwartungen des Beurteilungsgremiums. Es wäre wünschenswert, wenn hier vor Beginn der weiteren Projektierung nachgebessert wird. Entgegen der

Vorgabe im Programm ist in der weiteren Bearbeitung zu prüfen, ob der Haupteingang im Neubau möglich ist und sich dadurch bei der Gestaltung des nördlichen Aussenraums zusätzliche Möglichkeiten ergeben.

Alle Wohnungen werden von einem Treppenhaus erschlossen und erweitern das Angebot der bestehenden Laubengangtypen. Sämtliche Wohnungen sind trotz ihrer Kompaktheit gut zониert und möblierbar. Die über Eck in den Grundriss eingeschobenen Balkone sind gut besont und bereichern die Wohnungen räumlich und funktional.

Die vorgeschlagene Holz- resp. Hybridbauweise ist sinnvoll. Welches Deckensystem in der Projektierung weiterverfolgt wird ist unter Berücksichtigung aller Aspekte vertieft zu prüfen. Der Neubau unterscheidet sich nicht nur konstruktiv und typologisch, sondern auch gestalterisch vom Bestand. Sein heiterer Ausdruck bereichert diesen, ohne ihn abzuwerten. Der Umbau des Daches im Bestand ist nachvollziehbar und verbessert sowohl die Nutzung als auch dessen Gestalt des Bestandes.

Der Baukörper ist in den Regelgeschossen sehr kompakt. Das gesamte Gebäude ist als Holzbau mit Hybrid-Decken vorgesehen, was vorteilhaft bezüglich Erstellung ist. Die Fassaden mit Holz-Schalung sind gut bezüglich Erstellungenergie, haben jedoch Nachteile beim Unterhalt. Der Bestandesbau wird mehrheitlich erhalten und erfährt nur eine sanfte Sanierung mit den wichtigsten energetischen Massnahmen. Die Massnahmen führen zu einer geringen Eingriffstiefe innerhalb des Gebäudes, was in der konkreten Situation angemessen scheint. Die Dachflächen Altbau werden gemäss Beschrieb genutzt für Solaranlagen als Solarkraftwerk. Dabei ist noch nicht klar nachgewiesen, ob damit die Zielsetzung



von Null-Energie erreicht werden kann. Das Projekt weist beim Neubau eine leicht überdurchschnittliche Kostensituation aus. Diesem Umstand sowie der Erfüllung der Zielsetzung Nachhaltigkeit sind in der weiteren Bearbeitung Rechnung zu tragen.

Insgesamt handelt es sich bei dem Projekt um einen auf vielen Ebenen sorgfältig ausgearbeiteten Beitrag, welcher die Frage der Verbindung von Alt und Neu zu einem Ensemble am besten löst. Sein robustes und überzeugendes Konzept bietet eine gute Grundlage, die Anlage am Bergkapellweg qualitativ und zeitgemäss weiter zu entwickeln sowie den Freiraum aufzuwerten.



Situation 1:2000





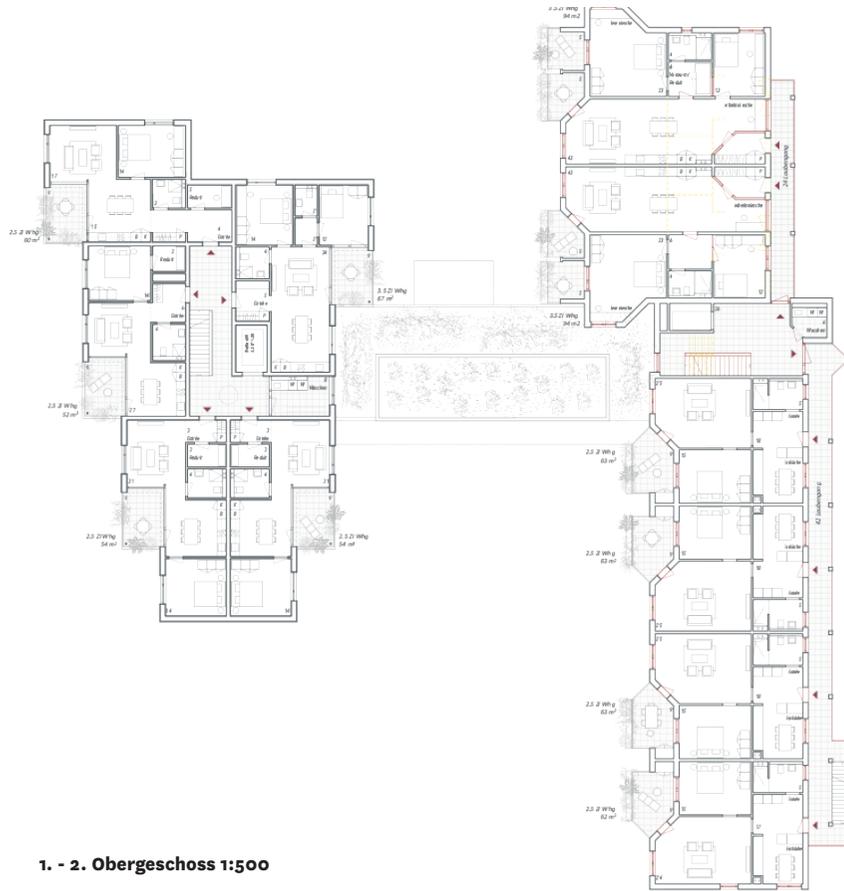
Erdgeschoss 1:500



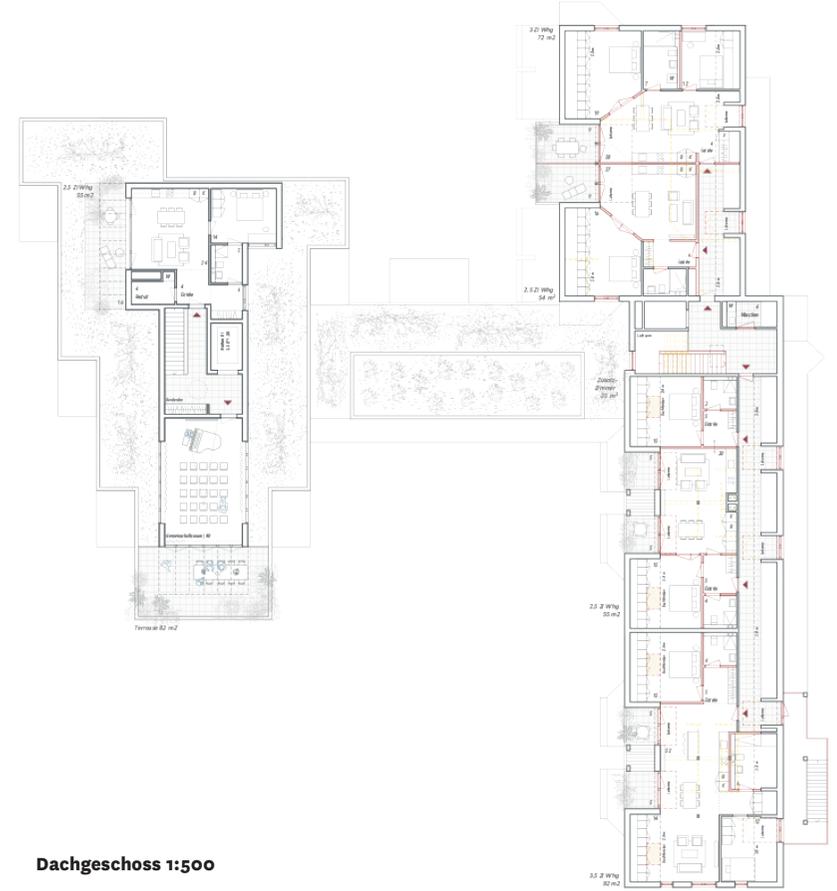
Ansicht Ost 1:1000



Ansicht West 1:1000



1. - 2. Obergeschoss 1:500



Dachgeschoss 1:500

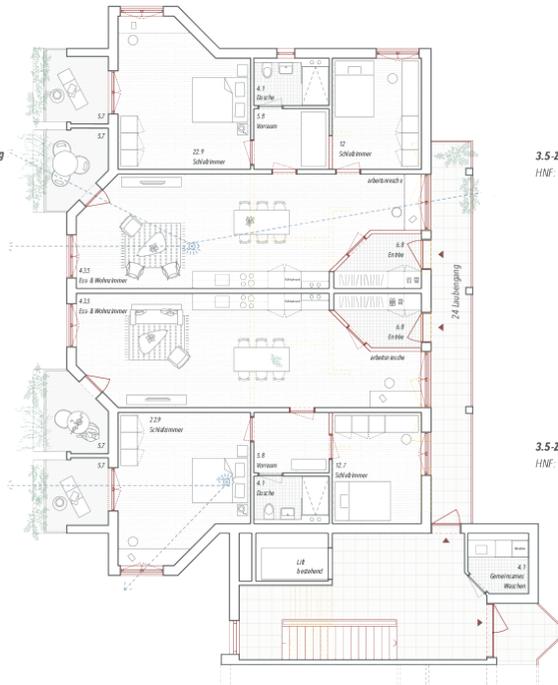


Ansicht Nord 1:1000



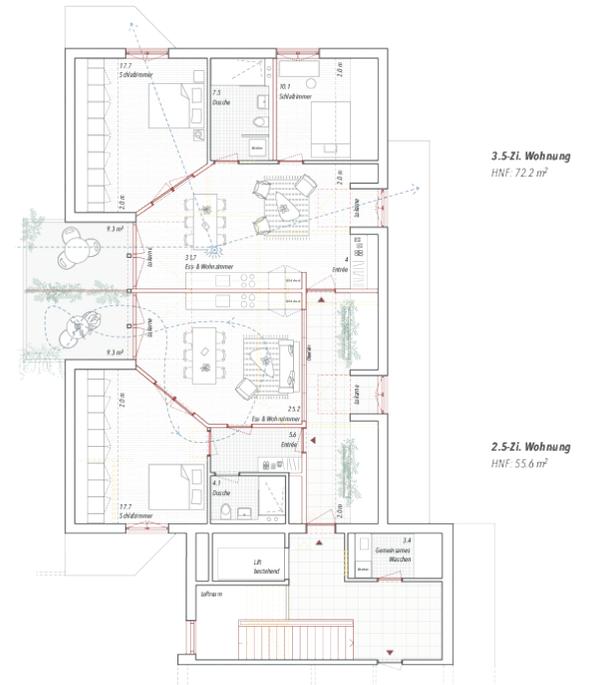
2.5-Zi. Wohnung
HNF: 54.3 m²

3.5-Zi. Wohnung
HNF: 67.1 m²

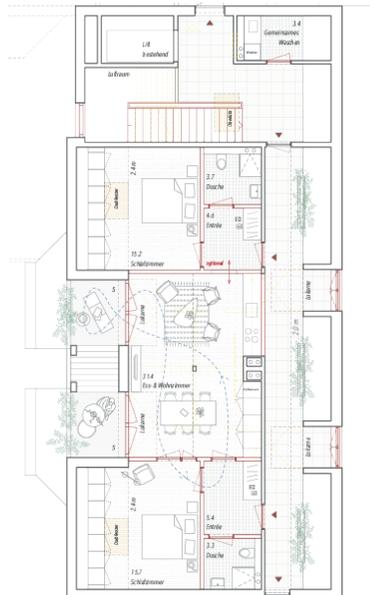


Zusatz: Zimmer
HNF: 23.5 m²

2.5-Zi. Wohnung
HNF: 55.8 m²



3.5-Zi. Wohnung
HNF: 94.7 m²







Fenster
 Holzmetallfenster, 3-fach IV
 farblos eloxiert
 Raffstoren, bronzetön eloxiert

540 mm Dachaufbau
 80 mm PV-Module (Eingelassen)
 50 mm Koterlatung
 0 mm Unterdachfolie
 27 mm Unterdach(Holzdeckerplatte)
 180 mm Wärmedämmung
 - mm Dampfbremse
 20 mm Holzblattung
 - mm Lasur
 180 mm Sparrenlage (Sichtbar)

385 mm Wandaufbau UG
 20 mm Aussenputz
 120 mm Backstein
 80 mm Wärmedämmung
 150 mm Backstein
 15 mm Innenputz

320 mm Bodenaufbau Regelg.
 10 mm Parkett
 70 mm Zementunterlagsbohle
 - mm PE-Folie
 20 mm Trittschalldämmung
 20 mm Wärmedämmung
 200 mm Stahlbeton

420 mm Bodenaufbau UG
 10 mm Parkett
 70 mm Zementunterlagsbohle
 - mm PE-Folie
 20 mm Trittschalldämmung
 20 mm Wärmedämmung
 200 mm Stahlbeton
 100 mm Wärmedämmung

Neubau ✕ Bestand

Projekt 02	2. Rang
Architektur	Chebby Thomet Bucher
Landschaft	Berchtold Lenzin

Der quartierprägende Baum- und Sträuchergürtel des Sechtbachs wird zum generierenden Element des Entwurfs. Setzung und spezifische Geometrie des neuen Gebäudes beziehen sich auf spannungsvolle Art und Weise auf diesen Freiraum und stärken so die Idee einer gemeinsamen Vorfahrt und Eingangszone von Neubau und Bestand. Durch die Abdrehung der Fassade gegen Westen verankert sich das neue Gebäude in den städtebaulichen Kontext und bezieht sich augenfällig auf die grosse, bestehende Linde. Das weitauskragende Vordach adressiert die beiden Gebäude, bindet Alt und Neu zusammen und bietet Schutz vor der Abendsonne. Zusammen mit der dazwischenliegenden Cafeteria entsteht eine gut nutzbare, interessante Vorzone.

Typologisch als Punktbau mit innerem Kern organisiert, ermöglicht die spezifische vieleckige Gebäudeform verschiedene, allseitig orientierte Wohnungen. Als Gegenpol zum zweiseitigen Wohnen mit den Laubengängen im Bestand ist dies eine erwünschte Bereicherung des Angebots. Die Grundrisse sind als fließender Raum mit offenen Küchen konzipiert. Durch die teilweise unpräzise Geometrie der Räume und Anordnung der Balkone über Eck sind sie jedoch schwierig möblierbar. Zudem fehlen funktional ausgewiesene Zonierungen.

Das neue Gebäude im Park dockt unvermittelt an das bestehende lineare Wohngebäude und beweist so seine Eigenständigkeit. Seine vieleckige, unregelmäßige Geometrie verstärkt einerseits die Unabhängigkeit zum Bestand und wirkt andererseits in seiner Anmutung und Architektur als fremd. Einzig die gangartige, reduzierte Verbindung mit dem Kopfbau des Bestands schafft eine innere Verbindung und verweist auf die funktionale Nähe der beiden Wohnbauten.

Diese minimale Beziehung zeigt sich im Erdgeschoss, wo sich die Cafeteria Übergangslos und ohne räumliche Verzahnung an den Bestand andockt. Diese Stra-

tegie ist im Hinblick auf eine minimale Eingriffstiefe in die bestehende Anlage verständlich, die Cafeteria wirkt jedoch zu sehr als Verbindungsraum und nicht als Herzstück der Anlage. Die Materialisierung des Neubaus mit einheitlichen, gewellten Platten verstärkt diesen Eindruck eines Solitärs im Park.

Die Gebäudehülle des Neubaus ist ein sehr kompakter Baukörper, mit Einschnitten nur an den Gebäudeecken. Das gesamte Gebäude inklusive Balkonschichten ist als reiner Holzbau konzipiert, was eine sehr nachhaltige Erstellung der Baute ermöglicht. Fassaden mit Faserzement-Schalung sind gut bezüglich Erstellungenergie als auch Unterhalt und Lebensdauer. Der Bestandesbau wird mehrheitlich erhalten und erfährt nur eine sanfte Sanierung mit den wichtigsten energetischen Massnahmen. Die Massnahmen führen zu einer geringen Eingriffstiefe innerhalb des Gebäudes, was in der konkreten Situation angemessen scheint. Die Dachflächen auf dem Neubau sind für eine PV-Anlage vorgesehen, beim Altbau ist eine solche nicht ersichtlich.

Gemäss Nachweis via Effizienzpfad Energie ist eine Null-Energiebilanz im Betrieb möglich, das Projekt wird begleitet von einem engagierten Energiekonzept.

Das Projekt liegt bei den Erstellungskosten des Neubaus unter dem Durchschnitt.

Trotz der örtlichen Verankerung, des formal interessanten Volumens sowie der Erfüllung der Anforderungen an die Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit, vermag der Entwurf dem Wunsch der Bauherrschaft eines neuen Ensembles und einer Beziehung zwischen den Wohnbauten als einem gemeinsamen Ort nicht ganz gerecht zu werden. Die Unterschiedlichkeit wird zelebriert. Das neue Gebäude wird zum Anhängsel des Alten, was auch durch die beiden gezeigten Perspektiven verdeutlicht wird.





Situation 1:2000

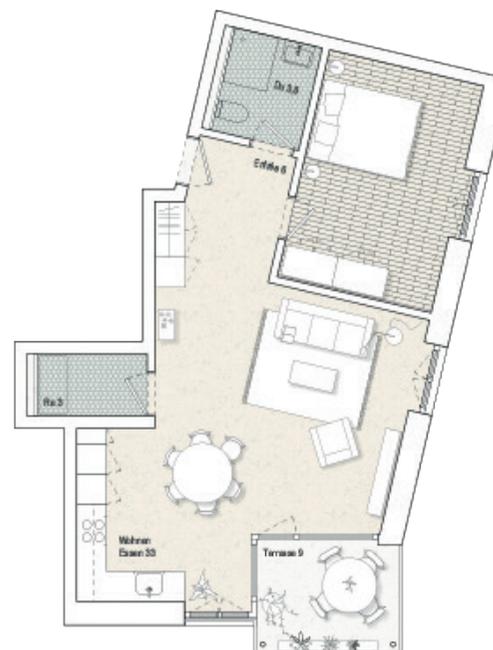
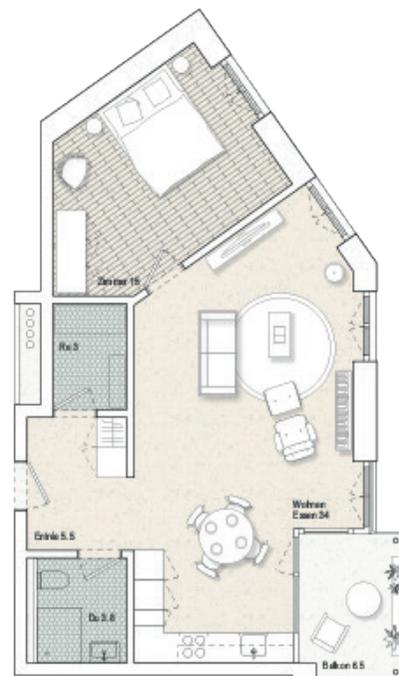
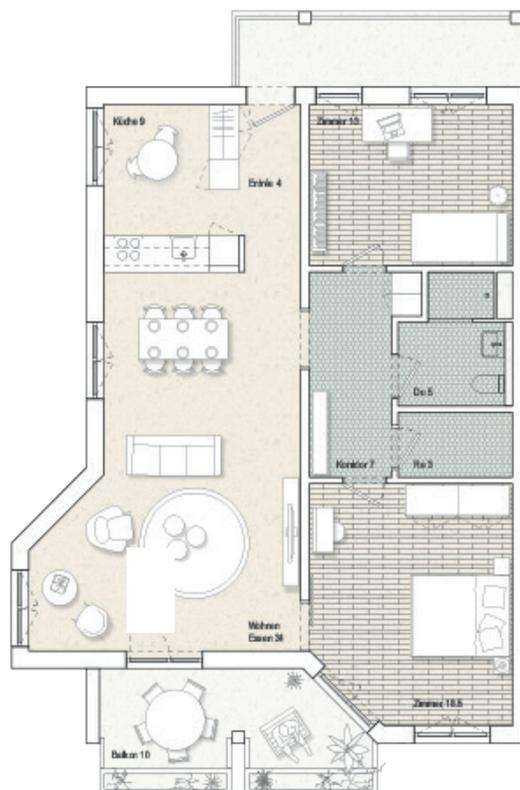


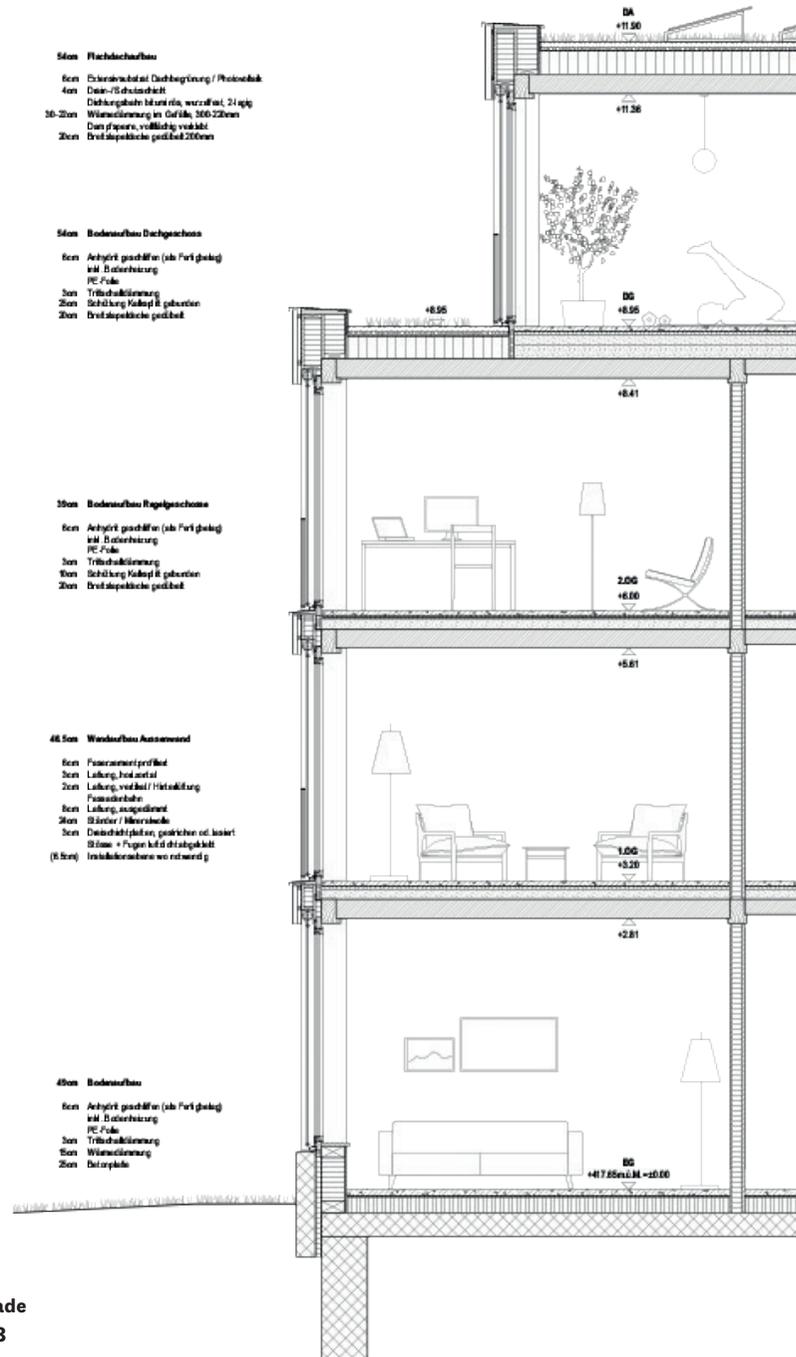


Erdgeschoss 1:500



Schnitt und Ansicht Nord 1:1000





Detailschnitt Fassade



Projekt 04	3. Rang
Architektur	Bob Gysin Partner
Landschaft	Albiez de Tomasi

Das bestehende Gebäude wird durch den Neubau zu einem Ensemble ergänzt. Die beiden Baukörper sind volumetrisch, typologisch und gestalterisch einander angeglichen, wodurch die neue Anlage städtisch wirkt. Zwischen den beiden Baukörpern vermittelt ein neuer Eingangsraum zwischen Alt und Neu. Dieser nicht beheizte Eingangsraum wird im Projekt als Orangerie bezeichnet. Er ist sowohl die funktionale Verbindung zwischen den Bauten, als auch ein vielseitig nutzbarer Gemeinschaftsbereich. Die neu erstellte Cafeteria wird im Kopfbau des Bestandes, angrenzend an die Orangerie, untergebracht.

Aus Überlegungen der Nachhaltigkeit wird der Kopfbau des Bestandes ab dem Erdgeschoss abgebrochen und neu erstellt. Dieser massive Eingriff ist als Folge des konzeptionellen Ansatzes und auf Grund betrieblicher Aspekte nachvollziehbar. Aus Sicht des Beurteilungsgremiums ist der resultierende Mehrwert jedoch nicht genügend gross, um den Abbruch eines noch relativ jungen Gebäudes zu rechtfertigen. Trotz des grossen zusätzlichen Raumes der Orangerie ist es nach wie vor nicht möglich, den Gemeinschaftsraum und das Café zu einem Raum zusammen zu schliessen.

Die Gestaltung des Aussenraumes wird gut nachvollziehbar aus den durchgrünten Vorgärten der Nachbarschaft hergeleitet. Die detaillierte und sorgfältige Ausarbeitung zeigt glaubhaft das Potential dieses Ansatzes auf. Die Nutzungsszenarien, die über alle Jahreszeiten skizziert werden und auch die Nutzung der Orangerie mit einschliesst, zeugen von einer aufmerksamen Auseinandersetzung sowohl mit dem Ort als auch dem Programm.

Dass die Wohnungen im Neubau sich typologisch an den Wohnungen des Bestandes orientieren, ist auf Grund der übergeordneten architektonischen Absicht nachvollziehbar und schlüssig. Die Wohnungen sind gut zониert und möblierbar. Leider fehlen die Reduits, was bemängelt wird. Dies zu korrigieren

wäre möglich, allerdings würden die Wohnungen dadurch tendenziell an Qualität verlieren. Der Typus Laubengang eignet sich grundsätzlich gut für Alterswohnungen. Schade ist jedoch, dass durch die Wiederholung der bestehenden Typologie das Angebot nicht erweitert wird.

Den Neubau konsequent in Holzbauweise zu erstellen ist aus verschiedenen Überlegungen sinnvoll. Die Vorteile werden detailliert dargelegt und sind nachvollziehbar. Auch die Fassadenverkleidung aus Holz zu erstellen ist im Grundsatz denkbar. Aus der Abgabe erschliesst es sich jedoch nicht, wie die beabsichtigte Vereinheitlichung der beiden Bauten zu einem Ensemble bei der Fassade des Bestandes erfolgen würde.

Die Erstellungskosten des Neubaus liegen leicht unterdurchschnittlich. Die Kosten für den Abbruch und Neubau des Kopfbaus sind dabei jedoch nicht berücksichtigt.

Die Gebäudehülle des Neubaus hat eine sehr kompakte Grundform, jedoch mit vielen Balkon-Einschnitten, welche auch nicht immer übereinander liegen. Ausserdem verfügt das Gebäude über einen hohen Fenster-Anteil an den Fassaden, was energetisch inklusive Erstellung eher nachteilig ist. Die Orangerie generiert trotz der vielen positiven Aspekte einen relevanten Material- und Technik-Aufwand für die Erstellung. Das gesamte Gebäude mit seinen Balkonschichten ist als reiner Holzbau mit Hybrid-Decken konzipiert, was eine nachhaltige Erstellung der Baute ermöglicht. Fassaden mit Holz-Schalung sind gut bezüglich Erstellungsenergie, haben jedoch Nachteile beim Unterhalt.

Der Bestandesbau erfährt eine grosse Eingriffstiefe, vor allem durch den Rückbau des 30-jährigen Gebäudeteils. Die Vorteile für diesen sehr markanten Schritt sind bezüglich Nachhaltigkeit und Materialaufwand nicht ersichtlich.

Die Solarflächen sind rechnerisch erfasst, aber in den Dachflächen nicht



ersichtlich. Gemäss Nachweis via Effizienzpfad Energie ist eine Null-Energiebilanz im Betrieb fast erreicht.

Der Ansatz, mit einem gleichartigen Neubau ein starkes Ensemble zu schaffen und die zwei Baukörper mittels eines zentralen, vielseitig nutzbaren Raums zu verbinden, wurde sorgfältig ausgearbeitet und dessen Qualitäten detailliert aufgezeigt. Dem Aufwand für die Erstellung der Orangerie sowie den Ersatz des bestehenden Kopfgebäudes steht jedoch aus Sicht der Beurteilungsgremium ein nicht genügend grosser Nutzen gegenüber. Die starke Grundidee des Entwurfs hat sich im Laufe der Ausarbeitung als weniger tragfähig erwiesen als sowohl vom Beurteilungsgremium als auch den Projektverfassenden erhofft.



Situation 1:2000





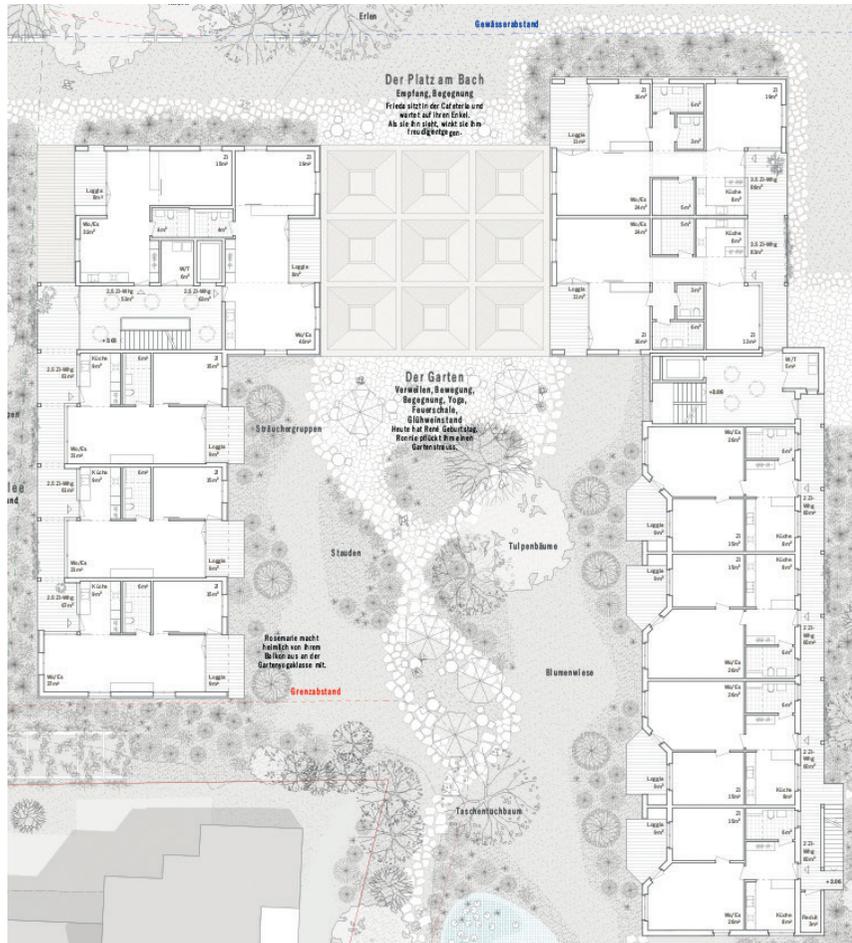
Schnitt 1:1000



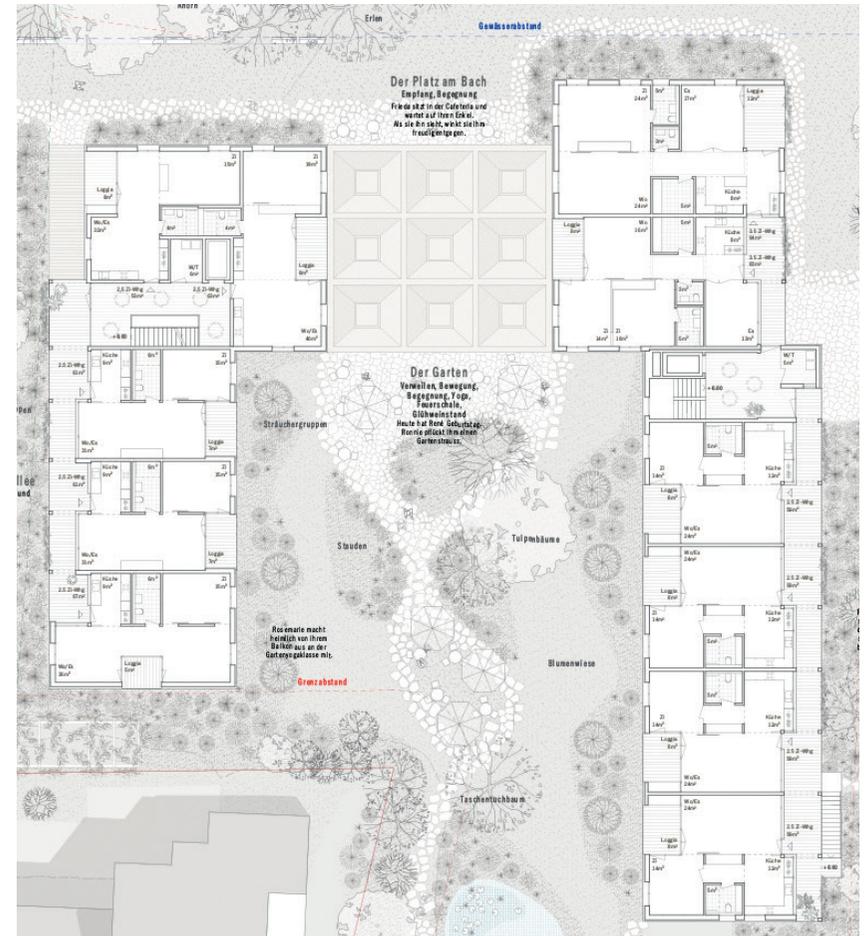
Erdgeschoss 1:500



Ansicht Ost 1:1000



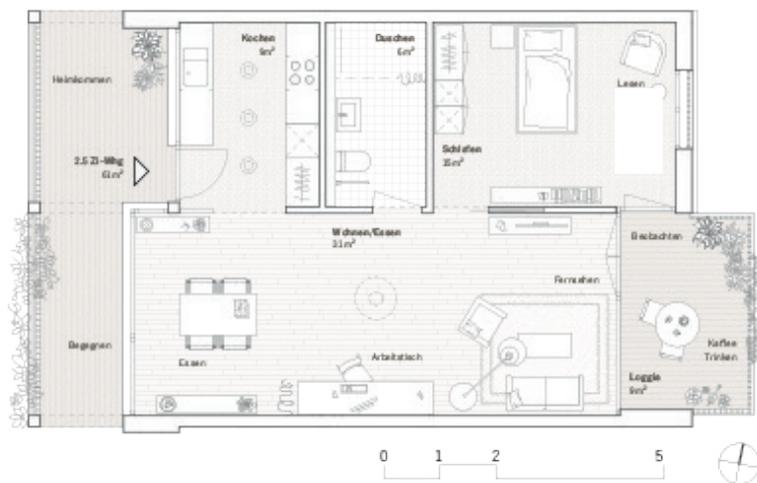
1. - 2. Obergeschoss 1:500



Dachgeschoss 1:500



Ansicht West 1:1000



Wohnungstypen Neubau und Bestand Kopfba 1:200



Detailschnitt Fassade



Projekt 03	4. Rang
Architektur	Hinder Kalberer
Landschaft	Sima Breer

Die Geometrie des neuen Gebäudes nimmt die Laubengangtypologie des Bestandes auf und versucht in paralleler Ausrichtung einen Bezug zu diesem aufzubauen. Die Erschliessung erfolgt entlang der nördlichen Fassadenseite. Die Eingangssituation erscheint jedoch versteckt und wenig einladend. Die ungeheizte, gedeckte Verbindung der beiden Gebäude, welche sich aus der nördlichen Fassade des Neubaus entwickelt, bindet Alt und Neu zusammen und bietet Schutz vor der Witterung. Unklar bleibt jedoch die Aufenthaltsqualität dieses Aussenbereiches entlang einer Wand und unterhalb eines von überdimensionierten Betonstützen getragenen Daches.

Der Neubau formt mit der nördlichen Verbindungsachse einen Hof im Innern der Anlage. Dieser wird im Norden mit grosszügigen Betonplatten für den Sitzplatz, welcher mit einem Wasserspiel ausgestattet ist, organisiert. Nach Süden lösen sich die Platten langsam zu Gunsten eines vielfältigen Grünraumes auf. Unklar bleibt jedoch, ob die über der Tiefgarage, beziehungsweise dem Keller platzierten Bäume wirklich praktikabel sind. Der Freiraum bietet für die Bewohnenden die Möglichkeit, Pflanzgärten anzulegen und offeriert informelle Sitzgelegenheiten, was sehr geschätzt wird. Offen bleiben jedoch konkrete Aussagen zur Beziehung zwischen dem öffentlichen und privaten Aussenraum der Anlage sowie zu den Übergängen der Fassade zum Aussenraum.

Der Neubau wird ohne Not (Lärm/ Ausrichtung) an dieser Lage typologisch mit Laubengang organisiert. Dies lässt eine sehr ökonomische Grundrissorganisation und ein überdurchschnittliches Wohnungsangebot vermuten. Diese Erwartungen werden jedoch nicht erfüllt. Die Anzahl Wohnungen entspricht dem Durchschnitt. Zudem ist die zweiseitige Ausrichtung in den Wohnungen kaum erlebbar, da in der Mitte ein tiefer Unterzug die Blickachse von der Küche zum Wohnraum versperrt. Ebenso erscheint das Achs-Mass eher zufällig und insbesondere

bei den Wohnräumen teilweise nur knapp ausreichend. Im Erdgeschoss wird die Adressierung und Erschliessung bemängelt: Es fehlt ein Ankunftsort, das Treppenhaus wird über eine wenig prominente Türe im Erdgeschoss erschlossen und die Cafeteria, gleich nebenan, über ein kleines Entrée, welches direkt in den Cafeteriabereich führt - ohne die Möglichkeit eines informellen Austausches der Bewohnenden.

Die vorgeschlagene Holzbauweise ist denkbar. Unklar sind jedoch die oben erwähnten hohen Unterzüge, welche in der Mitte das Wohngefühl massiv einschränken, sowie die statisch abgehängten Balkonträger. Der Neubau unterscheidet sich nicht nur konstruktiv, sondern auch gestalterisch vom Bestand. Sein Ausdruck mit der dunklen Fassade, welche in den Brüstungen Photovoltaikmodule aufnimmt, wirkt jedoch schwer und wenig vereinbar mit dem Bestand. Im Bestand wird insbesondere das Erdgeschoss im Kopfbau soweit umkonzipiert, dass die Verbindung zum Neubau gelingen kann. Bemängelt wird dabei die Trennung zwischen Cafeteria und Mehrzweckraum. In den oberen Geschossen sind Anpassungen an die Grundrisse vorgesehen. Das Dachgeschoss wird komplett durch ein neues Attikageschoss ersetzt. Dieser Vorschlag macht aus Sicht der Ausnützung Sinn, jedoch bleiben Aussagen über die Gestaltung des Attikas und das Zusammenspiel mit dem Bestand sehr vage.

Kostenmässig liegt der Vorschlag leicht über dem Durchschnitt. Die Gebäudehülle des Neubaus hat eine sehr kompakte Grundform, jedoch mit vielen kleineren Balkon-Rücksprüngen, welche auch nicht immer übereinander liegen. Das gesamte Gebäude inklusive Balkonschichten ist als reiner Holzbau konzipiert, was eine sehr nachhaltige Erstellung der Baute ermöglicht. Fassaden mit Holzschalung sind gut bezüglich Erstellungsenergie, haben jedoch Nachteile beim



Unterhalt. Der Bestandesbau erfährt eine mittlere Eingriffstiefe vor allem im Kopfbau, aber auch weil das Dachgeschoss vollständig rückgebaut und neu erstellt wird. Die Idee mit dem Holz-Kreislauf von Rückbau bis zum neuen Holzelement ist wünschbar, aber kaum realisierbar.

Ein umfassendes Solarkonzept mit Photovoltaik auf allen verfügbaren Dächern und soweit möglich Fassaden und Brüstungen ermöglicht, die energetische Zielsetzung gut zu erreichen.

Der vorliegende Entwurf vermag dem Wunsch der Bauherrschaft eines neuen Ensembles und einer Beziehung zwischen den Wohnbauten als einem gemeinsamen Ort nicht gerecht zu werden, auch wenn sich der Neubau formal

an den Bestand angleicht, entstehen wenig Interaktionen zwischen den Bauten. Zudem entsprechen die Wohnungen im Neubau nicht den qualitativen Vorstellungen eines Wohnens im Alter.



Situation 1:2000

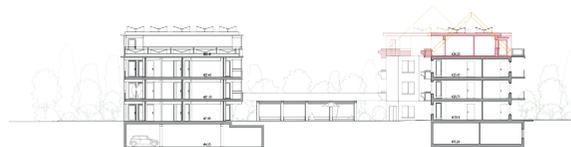




Erdgeschoss 1:500



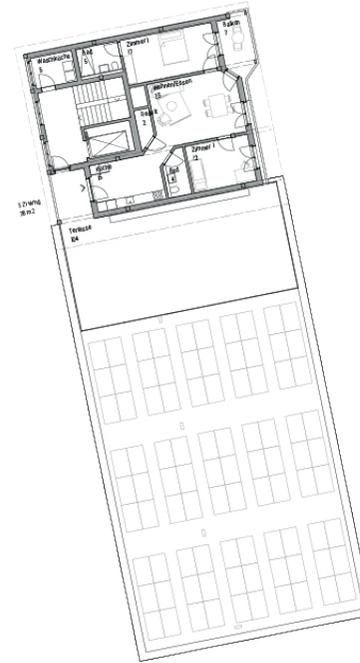
Ansicht West 1:1000



Querschnitt 1:1000

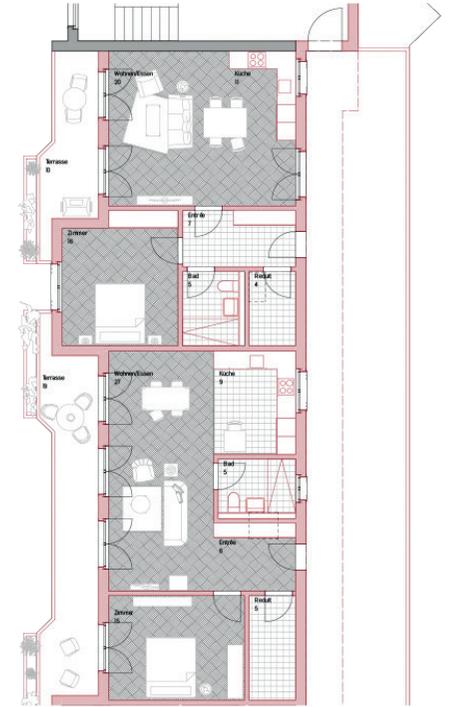
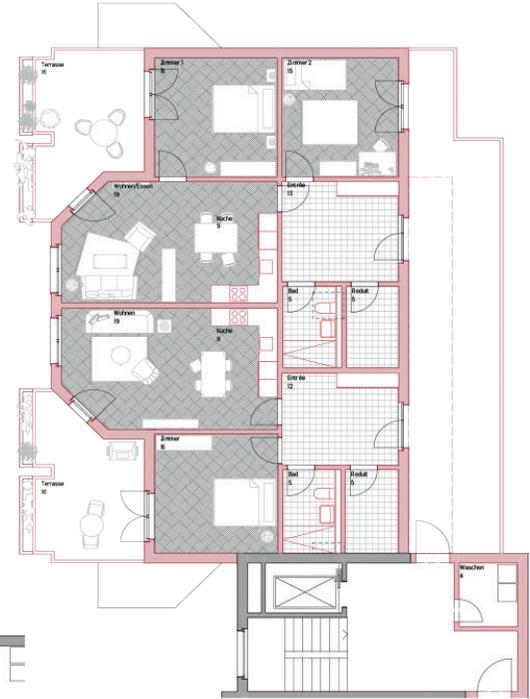


1. - 2. Obergeschoss 1:500



Dachgeschoss 1:500





Wohnungstypen Neubau und Bestand 1:200

Flachdach

PV-Module, aufgeständert	
Extensive Begrünung	80mm
Abdichtung PBD, 2-lagig	10mm
Dämmung	200mm
Dampfbremse	4mm
OSB/3	15mm
Brettstapel, verdübelt	120mm

Geschossdecken

Anhydritunterlagsboden, geschliffen 60mm	
Trittschalldämmung	40mm
Schüttung	60mm
OSB/3	15mm
Brettstapel, verdübelt	140mm

Außenwand

Fassadenschling	27mm
Horizontallattung	50mm
Vertikallattung	40mm
Fassadenbahn	
Holzfaserverplatte	60mm
Holzständer	160mm
- Dämmung	160mm
OSB/3	15mm
Holzlatte	40mm
- Dämmung	40mm
Gipsfaserplatte	15mm
Spachtel	

Wohnungstrennwand

Spachtel	
Gipsfaserplatte	25mm
Metallständerprofil	50mm
- Dämmung	50mm
Gipsfaserplatte	18mm
Ständer, versetzt	80mm
- Dämmung	80mm
Gipsfaserplatte	18mm
Metallständerprofil	50mm
- Dämmung	50mm
Gipsfaserplatte	25mm
Spachtel	

Innenwand, nicht tragend

Spachtel	
Gipsfaserplatte	15mm
Holzständer	80mm
- Dämmung	80mm
Gipsfaserplatte	15mm
Spachtel	





plan

zeit

planzeit GmbH

**Bauherrenberatung
Projektentwicklung
Baukommunikation**

Rosengartenstrasse 1
CH-8037 Zürich
Telefon 044 201 37 70

www.planzeit.ch