

**Projektwettbewerb Buonaserstrasse**  
Gemeinde Risch Immobilien AG

# Bericht des Preisgerichts



## **Impressum**

Auftraggeberin:  
Gemeinde Risch Immobilien AG  
Lindenmatt 6  
6343 Rotkreuz

Verfahrensbegleitung:  
Büro für Bauökonomie AG  
Zähringerstrasse 19  
6003 Luzern  
[www.bfbag.ch](http://www.bfbag.ch)

Titelbild  
Visualisierung Siegerprojekt LUPO  
Ansicht von Westen

# Inhalt

<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
Ausgangslage	3
Aufgabenstellung	3
Ziele des Projektwettbewerbs	4
<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
Auftraggeberin	5
Art des Verfahrens	5
Anonymität und Beschriftung	5
Grundlagen und Verbindlichkeit	5
Machbarkeits- und Variantenstudie	5
Teilnehmer	5
Gesamtpreissumme	5
Bereinigungsstufe	6
Preisgericht	6
Vorprüfung	6
Termine	6
Beurteilungskriterien	6
<b>Beurteilung</b>	<b>7</b>
1. Beurteilungstag	7
2. Beurteilungstag	8
<b>Empfehlungen</b>	<b>9</b>
Empfehlungen zur Weiterbearbeitung	9
<b>Erkenntnisse des Preisgerichts</b>	<b>10</b>
<b>Würdigung und Dank</b>	<b>11</b>
<b>Genehmigung</b>	<b>12</b>
<b>Projekte</b>	<b>14</b>

Aus Gründen der Lesbarkeit gilt die im Text gewählte männliche Form analog für die weibliche Person.

# Einleitung

## Ausgangslage

Die Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag) ist eine Immobilien-Aktiengesellschaft, deren Aktionäre zu 75% die Einwohnergemeinde Risch und zu 25% die Bürgergemeinde Risch sind. Hauptaufgabe der Griag ist die Planung und Realisierung einer Überbauung auf dem bahnhofnahen Areal südlich der Buonaserstrasse im Zentrum von Rotkreuz.



Der laufende demografische Wandel wird auch in Risch dazu führen, dass die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum und Pflegeplätzen in den nächsten Jahren zunimmt. Die Griag plant deshalb im westlichen Teil des Areals einen Neubau für das «Leben im Alter», in welchem die Bewohner Dienstleistungen (Mahlzeiten, Wäscheservice, Pflegedienstleistungen usw.) beziehen können. Die Dienstleistungen werden vom Alterszentrum Dreilinden (AZ3L) oder von Dritten bereitgestellt.

Nach der ersten Etappe «Leben im Alter» soll in einer zweiten Etappe auf dem zentralen Teil des Areals der Neubau des AZ3L (Pflegezentrum) entstehen.

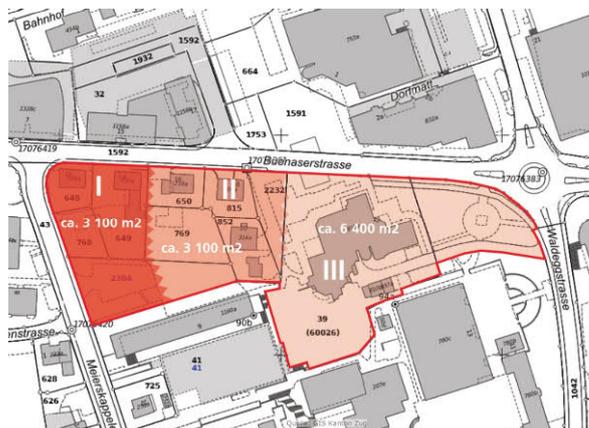
Auf den freiwerdenden Flächen, welche u.a. das Areal des bestehenden AZ3L umfassen, werden keine Nutzungen vordisponiert. Sie dienen der Einwohnergemeinde als Landreserve. Diese Projektleitplanken sind das Resultat der bisherigen Planungsarbeiten bestehend aus einer Machbarkeitsstudie 2016 und einer Variantenstudie 2017, beide erstellt von Fuhr Buser Partner BauOekonomie AG.

Der Perimeter entlang der Buonaserstrasse zwischen Bahnhof, Gemeindeverwaltung und Schule ist Teil des Zentrums von Rotkreuz. Die westlichen Flächen sind mit einer Bebauungsplanpflicht belegt. Vor der Realisierung der ersten Etappe ist deshalb die städtebauliche Konzeption des gesamten Gebiets zu klären inkl. Gestaltung und Vernetzung von Freiräumen und Einbindung ins Strassen- und Wegnetz, dies als Grundlage eines Bebauungsplans.

Mit einem selektiven Wettbewerbsverfahren nach SIA 142 / 2009 soll eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung des Zentrums von Rotkreuz im Einklang mit der Erfüllung der architektonischen, betrieblichen und funktionalen sowie wirtschaftlichen Vorstellungen der Grundeigentümerin ermöglicht werden.

## Aufgabenstellung

Für die rote Fläche I (1. Etappe) im Planungsperimeter sollen die Wettbewerbsarbeiten aufzeigen, wie die in der Variantenstudie 2017 erarbeiteten Empfehlungen in einen qualitätsvollen Städtebau und bedarfsge-rechte Immobilien überführt werden können. Zu beachten sind die folgenden Vorgaben und Prämissen:



- 1. Etappe: Realisierung des Neubaus «Leben im Alter» mit Erstellungskosten von rund CHF 23 Mio. BKP 1-9 im Westteil (rote Fläche I) des Gebiets entlang der Meierskappelerstrasse mit mindestens 48 altersgerechten Wohneinheiten und freitragenden Nutzungen im Attika- und Erdgeschoss. Vorinvestitionen bezüglich Erschliessungsanlagen und Werkleitungen im Hinblick auf die nachfolgenden Etappen sind minim zu halten.
- 2. Etappe: Realisierung eines neuen Pflegezentrums auf dem Areal zwischen dem Bau «Leben im Alter» und dem bestehenden AZ3L (rote Fläche II) mit einem Realisierungshorizont von ca. 15 Jahren. Das Pflegezentrum bietet Raum für 54 plus 20 Pflegeplätze. Die 20 zusätzlichen Pflegeplätze sollen entweder zeitgleich in das Pflegezentrum integriert oder später in einem Ergänzungsbau PZ3L angeboten werden.

- 3. Etappe: Umnutzung oder Rückbau des bestehenden AZ3L. Im Falle eines Rückbaus entsteht eine zentral liegende, universelle Landreserve (rote Fläche III) im Besitz der Einwohnergemeinde Risch.
- Lösung für die Arealerschliessung für den Motorfahrzeug- und Anlieferungsverkehr basierend auf dem vorgeschlagenen Konzept und abgestimmt auf das etappierte Vorgehen.
- Berücksichtigung der Planungen und Entwicklungen in direkter Nachbarschaft und Nutzung und Schaffung von Synergien am Standort.

Die im Plan oben dargestellten Etappenflächen sind noch nicht definitiv fixiert. Für die Etappen I und II wird mit einer Fläche von je etwa 3 100 m<sup>2</sup> gerechnet. Die Wettbewerbsteilnehmer können in ihren Eingaben Vorschläge bezüglich optimalen Etappengrenzen machen.

Für die westlichen Teile des Areals an der Buonaserstrasse besteht gemäss geltendem Zonenplan eine Bebauungsplanpflicht. Das heisst, für eine Baubewilligung des Neubaus «Leben im Alter» muss zuerst ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegen. Die Aufgabenstellung umfasst daher für den Planungssperimeter:

- Erstellung eines **städtebaulichen Konzepts**, welches als Grundlage für den neuen **Bebauungsplan** dienen soll. Der neue Bebauungsplan umfasst den gesamten Planungssperimeter.
- Projektierung eines **Neubaus «Leben im Alter»** mit mindestens 48 altersgerechten Wohneinheiten auf dem westlichen Teil des Areals.
- Vorschlag für eine einheitliche **Zonenordnung** für den Planungssperimeter. Es ist grundsätzlich von einer Ausnützungsziffer (AZ) von 1.7 auszugehen. Bei einer städtebaulich hervorragenden Lösung ist auch eine AZ von bis zu 2.0 denkbar.
- Vorschlag für ein neues **Verkehrsregime** auf der Buonaserstrasse im Teilabschnitt des Planungssperimeters.
- Aufzeigen von **Schnittstellen** in Richtung Dorfmat- und Bahnhofplatz sowie mit der Schulanlage Waldegg. Der Planungssperimeter ist optimal in das Wegnetz am Standort eingebunden und nutzt und schafft Synergien mit den benachbarten Nutzungen.

#### Ziele des Projektwettbewerbs

Als Resultat des Wettbewerbsverfahrens liegt ein Projekt für den Neubau «Leben im Alter» sowie ein städ-

tebauliches Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan Buonaserstrasse vor. Dieser umfasst den gesamten Planungssperimeter. Die Projekte sollen dabei auf der Basis der Variantenstudie 2017 den untenstehenden Zielsetzungen folgen.

- Planung einer städtebaulich und architektonisch besonders gut gestalteten Bebauung mit eigener Identitätswirkung und hoher Wohn-, Arbeits- und Freiraumqualität. Dies im Rahmen eines städtebaulichen Konzepts als Grundlage eines Bebauungsplans, welcher die Nutzungen und Nutzflächen im Planungssperimeter zweckmässig ordnet und strukturiert sowie Nutzungs- und Betriebs synergien mit dem neuen Pflegezentrum fördert.
- Planung von in Bau, Betrieb und Unterhalt effizienten Baukörpern, welche der prominenten Lage im Zentrum von Rotkreuz Rechnung tragen und sich in ihrer Dimensionierung städtebaulich gut in die Umgebung einfügen.
- Realisierung einer optimalen Erschliessung intern sowie Vernetzung gegen Norden zum Bahnhofareal sowie südlich in das Schulareal Waldegg. Anbindung an die umliegenden Fahr- und Fusswege und Gestaltung der Fuss- und Radwege. Zweckmässige Lösung der Parkierung.
- Schaffung von attraktiv gestalteten und vielfältig nutzbaren Freiräumen. Die Freiräume leisten einen Beitrag zur Biodiversität und werten das Quartierleben mit Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum (z.B. Bibliothek und Musikschule) auf.
- Optimierung des Lärmschutzes gegen den Strassenraum hin, Minimierung von Immissionen und Emissionen, Lösung der Ver- und Entsorgung sowie sorgsamer Umgang mit Ressourcen und Energie.
- Erörterung von weiteren Nutzungsmöglichkeiten im gesamten Planungssperimeter an der Buonaserstrasse. Die Nutzungsvorschläge für die Landreserve der Einwohnergemeinde auf dem Areal des heutigen AZ3L sollen dabei ein hohes Mass an Flexibilität für die künftigen Entwicklungen bieten.
- Visualisierung der Querbezüge und Schnittstellen zum benachbarten Gebiet, insbesondere zum Schulareal Waldegg im Süden, zum Dorfmatplatz mit Post, Bank und Gemeindeverwaltung im Norden sowie zum Areal des bestehenden AZ3L. Ebenso sind die Querbezüge und Schnittstellen bezüglich der Etappen II und III, inkl. des neuen Pflegezentrums aufzuzeigen.

# Verfahren

## **Auftraggeberin**

Auftraggeberin ist die Gemeinde Risch Immobilien AG, Suurstoffi 10b, 6343 Rotkreuz.

Die Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag) ist eine Immobilien-Aktiengesellschaft, deren Aktionäre zu 75% die Einwohnergemeinde Risch und zu 25% die Bürgergemeinde Risch sind.

## **Art des Verfahrens**

Das Verfahren besteht aus einer öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikation und einem daraus mittels selektivem Verfahren entstehenden Projektwettbewerb unter Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten. Aufgrund der Präqualifikation werden bis zu 8 Teilnehmer zum Wettbewerb zugelassen.

## **Anonymität und Beschriftung**

Die Durchführung des auf die Präqualifikation folgenden Projektwettbewerbs erfolgt anonym. Sämtliche einzureichenden Unterlagen sind mit einem Kennwort zu beschriften. Entwürfe, bei welchen die Anonymität verletzt ist, werden von der Beurteilung ausgeschlossen und nicht entschädigt.

## **Grundlagen und Verbindlichkeit**

Für den ausgeschriebenen Projektwettbewerb gelten die Gesetze über die öffentlichen Beschaffungen:

Die Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) vom 15. März 2001 (Stand 01. Juli 2010) und das Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (Submissionsgesetz) des Kantons Zug vom 02. Juni 2005 (Stand 01. Oktober 2005) sowie die Verordnung zum Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (Submissionsverordnung) vom 20. September 2005 (Stand 17. September 2016).

Die Ausschreibung unterliegt dem GATT-/WTO-Übereinkommen. Die Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142 / 2009 gilt subsidiär, die Inhalte der Artikel 10.4, 17, und 27.3 sind im vorliegenden Programm jedoch abweichend geregelt.

Im Weiteren gelten als Grundlage das Programm zum Projektwettbewerb, die Fragenbeantwortung sowie die weiteren Unterlagen zum Wettbewerb. Mit Einreichung eines Entwurfes erklären die eingeladenen Teilnehmer das Programm und die Fragenbeantwortung für sich als verbindlich. In gleicher Weise sind diese für die Auftraggeberin bindend.

Die Teilnehmer akzeptieren die Entscheide des Preisgerichtes, auch jene in Ermessensfragen.

## **Machbarkeits- und Variantenstudie**

Die Machbarkeitsstudie vom 09. Dezember 2016 sowie die Variantenstudie vom 01. Juni 2017 der Fuhr Buser Partner Bauökonomie AG, Basel stehen allen Teilnehmern zur Verfügung.

## **Teilnehmer**

Teilnahmeberechtigt für den Projektwettbewerb sind die folgenden, vom Preisgericht durch Präqualifikation bestimmten acht Teilnehmer.

- Ramser Schmid Architekten, Zürich  
KOLB Landschaftsarchitektur, Zürich
- Allemann Bauer Eigenmann  
Architekten AG, Zürich  
METTLER Landschaftsarchitektur AG, Gossau
- Bob Gysin + Partner BGP, Zürich  
Neuland ArchitekturLandschaft GmbH, Zürich
- Luca Selva AG Architekten ETH BSA SIA, Basel  
Westpol Landschaftsarchitektur, Basel
- Architekturbüro Šik AG, Zürich  
ryffel + ryffel ag Landschaftsarchitekten BSLA/SIA, Uster
- Soppelsa Architekten GmbH, Zürich  
SIMA | BREER Landschaftsarchitektur, Winterthur
- MKCR ARCHITEKTEN, Zürich (Nachwuchsbüro)  
MØFA – mosch+fahmi Landschaftsarchitektur, Zürich
- MMJS Jauch-Stolz Architekten AG, Luzern  
Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Bern

## **Gesamtpreissumme**

Die Gesamtsumme für Preise und allfällige Ankäufe im Rahmen des Projektwettbewerbes beträgt CHF 175 000.00 inkl. MWST. Für die Einreichung eines vollständigen, den Vorgaben entsprechenden Entwurfes wird eine feste Entschädigung von CHF 15'000.00 inkl. MWST, inkl. Nebenkosten und Modell per Saldo aller Ansprüche ausgerichtet. Die restliche Preissumme steht für Preise zur Verfügung. Es werden 3 bis 5 Preise vergeben. Die Aufteilung erfolgt anlässlich der Beurteilung.

Entschädigung und Preise werden den Teilnehmern nach Bekanntgabe des Entscheids auf deren Rechnungstellung vergütet.

Für Ankäufe stehen höchstens 40% der Preissumme zur Verfügung. Angekaufte Wettbewerbsbeiträge können durch das Preisgericht rangiert und derjenige im ersten Rang auch zur Weiterbearbeitung empfohlen werden. Erfolgt eine Rangierung mit einem zur Weiterbearbeitung empfohlenen Ankauf im ersten Platz, so sind dazu mindestens  $\frac{3}{4}$  der Stimmen des Preisgerichts und die vollständige Zustimmung der Sachpreisrichter notwendig.

### **Bereinigungsstufe**

Das Preisgericht behält sich vor, falls es sich als notwendig erweist, den Projektwettbewerb mit einer Bereinigungsstufe zu verlängern. Eine allfällige Bereinigungsstufe wird separat entschädigt.

### **Preisgericht**

Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen:

Fachpreisgericht

- Christian Hönger, Dipl. Arch. ETH SIA BSA, Zürich (Vorsitz, mit Stichtscheid)
- Adrian Berger, Arch. ETH SIA BSA, Zürich
- Roman Hutter, Dipl. Arch. FH SIA BSA, Luzern
- Barbara Neff, Dipl. Arch. ETH SIA BSA, Zürich
- Erich Zwahlen, Landschaftsarchitekt BSLA, Cham

Sachpreisgericht

- Dr. Jürg Ruf, Verwaltungsratspräsident Griag
- Heinrich Limacher, Verwaltungsrat Griag
- Ulrich Amsler, Präsident Stiftungsrat Stiftung Alterszentrum Risch / Meierskappel
- Peter Hausherr, Gemeindepräsident Risch
- Patrick Wahl, Präsident Bürgergemeinde Risch

Experten / Berater ohne Stimmrecht

- Richard Kolly, Geschäftsführer Betagtenzentren Emmen AG (Ersatz Sachpreisgericht)
- Yvonne Hunkeler, Verwaltungsrätin Griag
- Patrik Fuchs, Verwaltungsrat Griag
- Felix Reichmuth, Heimleiter Zentrum Dreilinden
- Patrik Birri, Leiter Planung / Bau / Sicherheit Gemeinde Risch
- Ruedi Knüsel, Gemeinderat Risch Planung / Bau / Sicherheit
- Roland Zerr, Gemeinderat Risch Soziales / Gesundheit
- René Hutter, Kantonsplaner Kanton Zug

- Oscar Merlo, TEAMverkehr.zug ag, Cham
- Patrick Ernst, brücker+ernst gmbh sia, Luzern
- Roger Gort, Büro für Bauökonomie AG, Luzern (Ersatz Fachpreisgericht)
- Ueli Furrer, Büro für Bauökonomie AG, Luzern

### **Vorprüfung**

Für die Vorprüfung zeichnet die Büro für Bauökonomie AG sowie Berater und Experten ohne Stimmrecht verantwortlich. Die Ermittlung der Gesamtbaukosten mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erfolgt durch die Büro für Bauökonomie AG.

### **Termine**

09.05.2018	Versand Wettbewerbsunterlagen
22.05.2018	Begehung, Abgabe Modell
31.08.2018	Eingabe Planunterlagen
12.09.2018	Eingabe Modell
17.09.2018	1. Beurteilungstag
25.09.2018	2. Beurteilungstag

### **Beurteilungskriterien**

Das Preisgericht beurteilt die Projektbeiträge nach folgenden Kriterien:

- Städtebau und Architektur (Volumetrie, Setzung, Ortseinbindung, architektonisch-gestalterische Qualität der Gesamtanlage)
- Umgebung und Freiraum (Funktionalität und gestalterische sowie ökologische Qualität der Freiräume)
- Nutzung (Nutzung der Standortgunst, Schaffung und Nutzung von Synergien, optimale sowie effiziente Umsetzung des Raumprogramms)
- Erschliessung (intern und Anschluss an umliegende Verkehrswege, Parkierung, Vernetzung mit benachbarten Gebieten und Nutzungen)
- Betrieb (betrieblich-funktionelle Tauglichkeit und Effizienz, Flexibilität)
- Wirtschaftlichkeit bezüglich Investition, Unterhalt und Betrieb
- Umwelt und Ökologie (SIA-Effizienzpfad-Fähigkeit, Minimierung von Immissionen und Emissionen, optimierte Ver- und Entsorgungslösung)

# Beurteilung

## 1. Beurteilungstag

Das Preisgericht mit Fach- und Sachpreisrichtern sowie Experten und Beratern ohne Stimmrecht trifft sich am Montag, 17. September 2018 zum ersten Beurteilungstag. Die stimmberechtigten Mitglieder des Preisgerichts sind vollzählig anwesend.

Zu Beginn werden die Ergebnisse der Vorprüfung bekanntgegeben und erläutert. Die Projekte der acht teilnehmenden Planungsteams sind fristgerecht mit den verlangten Unterlagen und dem Modell im Wettbewerbssekretariat eingegangen.

Allfällige Ausschlüsse werden diskutiert. Es wird entschieden, das Projekt 01 CAMILLO S. trotz einer Verletzung der Perimetergrenze und somit auch Unterschreitung des Grenzabstands nicht von der Beurteilung auszuschliessen. Der Verstoss betrifft die dritte Etappe mit einem Zeithorizont von über 20 Jahren und ist nach Ansicht des Preisgerichts heilbar und im Rahmen der Beurteilung nicht prioritär.

Das Projekt 05 *PARK PLATZ* ist trotz der Überschreitung der max. Gebäudehöhe von 25m mit einem 13 geschossigen Bau von 38m Gebäudehöhe nicht von der Beurteilung auszuschliessen. Im Wissen darum, dass die Gemeinde Risch Rotkreuz ein Hochhaus an diesem Standort ausschliesst, ist das Preisgericht der Meinung, dass das Projekt Anlass bietet, über die Vor- und Nachteile eines Hochhauses am Standort zu diskutieren und die Argumente dagegen festzuhalten. Das Projekt kann mit dem Verstoss nicht rangiert, bei entsprechender Beurteilung aber angekauft werden. Auch die weiteren leichten, im Vorprüfungsbericht aufgeführten Abweichungen von den Vorgaben des Projektwettbewerbs rechtfertigen aus Sicht des Preisgerichts keine Ausschlüsse von der Beurteilung.

Die Vorprüfungsresultate bezüglich Nachhaltigkeit werden präsentiert. Die Projekte wurden auf ihre SIA-Effizienzpfad-Fähigkeit geprüft. Eine gute bis sehr gute Beurteilung erfahren die Projekte 02, 04, 06, 07 und 08. 03 tea time wird als genügend, die Projekte 01 CAMILLO S. und 05 *PARK PLATZ* als ungenügend eingestuft.

Das Preisgericht teilt sich in vier Gruppen auf, welche je zwei Projekte studieren und die gewonnenen Erkenntnisse wertungsfrei dem Plenum vorstellen. Ergänzt werden die Ausführungen durch fachspezifische Beiträge der Experten zu verkehrstechnischen und freiräumlichen Aspekten.

Am Ende des ersten Beurteilungstages werden folgende vier Projekte für die engere Wahl bestimmt:

- 02 Buona
- 03 tea time
- 06 LUPO
- 07 alphons

Für diese Projekte werden bis zum zweiten Beurteilungstag zu den Themen Wirtschaftlichkeit und Kosten, Erschliessung und Anlieferung sowie der Nachhaltigkeit vertiefte Abklärungen getroffen und Aussagen gemacht.

Die vier weiteren Projekte werden infolge architektonisch-städtebaulichen und funktionalen Betrachtungen nicht für die engere Wahl berücksichtigt:

- 01 CAMILLO S.  
Die erste Etappe wird bezüglich einem grossen Fussabdruck und damit ungünstigen Raumtiefen sowie dem architektonischen Ausdruck kritisch betrachtet.
- 04 guten Morgen  
In architektonischen und funktionalen Belangen (enges Atrium, Doppelterrassen) weist die erste Etappe Mängel auf. Der städtebauliche Ansatz lässt eine eigenwillige Platzgestaltung entstehen.
- 05 *PARK PLATZ*  
Die gewünschte Etappierung, das Anheben des Freiraums sowie die Sinnhaftigkeit eines Hochhauses am Standort werden kritisch beurteilt.
- 08 MATHILDA  
Das Ensemble lässt eine Altstadt artige Dichte ohne die erwartete Gestaltung und Nutzung entstehen. Aussagen zur dritten Etappe sind keine erkennbar.

Zu allen acht Projekten werden von den Fachpreisrichtern auf den zweiten Beurteilungstag hin Projektbeschreibungen verfasst.

## 2. Beurteilungstag

Am Dienstag, 25. September 2018 kommt das Preisgericht mit Fach- und Sachpreisrichtern sowie Experten und Beratern ohne Stimmrecht zum zweiten Beurteilungstag zusammen. Die stimmberechtigten Mitglieder des Preisgerichts sind vollzählig anwesend. Das Preisgericht nimmt Kenntnis von der vertieften Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Büro für Bauökonomie AG. Folgende Spannweiten der Kennwerte werden hervorgehoben:

- Gebäudekosten  
03 tea time 21.4 Mio CHF  
06 LUPO 26.5 Mio. CHF
- Wohnungszahl  
03 tea time 50  
06 LUPO 60
- Bruttorendite ohne Grundstück  
03 tea time 4.5 %  
06 LUPO / 07 alphons 4.9 %
- Landwert pro m2 bei 4.1 % Kapital.zins  
03 tea time 685 CHF / m2  
07 alphons 1 692 CHF / m2

Im folgenden Rundgang werden die Projektbeschriebe vorgestellt, diskutiert und redigiert. Die Entscheide des ersten Beurteilungstages werden ohne Korrekturen bestätigt.

Nach einem weiteren Wertungsrundgang können zwei Projekte den Rängen drei und vier zugeordnet werden:

- 03 tea time  
Die Erschliessung ist wenig effizient und die Wohntypologie, mit maximaler Einsicht in die Wohnbereiche, für Alterswohnungen ungeeignet.
- 02 Buona  
Der städtebauliche Ansatz mit Blockrändern und die Organisation und Orientierung der Wohnungen vermögen nicht zu überzeugen. Das Projekt basiert auf einer idealistischen Einheit der ersten beiden Etappen.

Für den ersten Rang kommen noch die Projekte 06 LUPO und 07 alphons in Frage.

Die beiden favorisierten Projekte werden durch das Preisgericht vertieft diskutiert und in den folgenden Themen gegenübergestellt.

- Bebauungsqualität und Städtebau
- Typologie
- Aussenraum
- Architektur

Das Projekt 06 LUPO überzeugt in sämtlichen Themen und

- besticht durch die konzeptionelle Gesamtbebauung und Körnung, welche die Achsen stärkt und am richtigen Ort verdichtet.
- verfügt über ein kommunikatives Erdgeschoss und charaktervolle Wohnungen.
- zeigt einen in Darstellung wie Konzept kohärenten Aussenraum.
- überzeugt durch eine plastische und reliefartige Fassadengestaltung, eine schöne Sockelzone und einen klassischen Dachabschluss.

Das Projekt 07 alphons überzeugt nicht vollumfänglich, da

- es den Bestand weiterführt aber nicht weiterentwickelt.
- es eine schöne Wohntypologie mit jedoch grosser Distanz zwischen Schlaf- und Sanitärräumen besitzt.
- eine spürbare Differenzierung im Aussenraum fehlt.
- die Fassade eine Zweiseitigkeit aufweist, welche tektonisch fraglich wirkt.

**Das Preisgericht empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig das Projekt 06 LUPO zur Weiterbearbeitung und nimmt folgende Rangierung mit Preiszuteilung vor:**

1. Rang	06 LUPO	CHF 22 000
2. Rang	07 alphons	CHF 17 000
3. Rang	03 tea time	CHF 10 000
4. Rang	02 Buona	CHF 6 000

# Empfehlungen

## **Empfehlungen zur Weiterbearbeitung**

Das Preisgericht empfiehlt in der Weiterbearbeitung des Projekts von Ramser Schmid Architekten folgende Punkte zu berücksichtigen.

- Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans ist die Volumetrie der zweiten Etappe mit dem Raumprogramm des Pflegezentrums zu überprüfen.
- Aus architektonisch formalen Gründen sind die vorgeschlagenen Attikageschosse wegzulassen.
- Im Übergangsbereich der Hochbauten zur Strasse ist die Anordnung von gedeckten Eingangs- und Aufenthaltsbereichen zu prüfen.

Das überarbeitete Projekt von Ramser Schmid Architekten wird vor Eingabe des Bebauungsplans Mitgliedern des Preisgerichts präsentiert.

# Erkenntnisse des Preisgerichts

Die unterschiedlichen Ansätze der allesamt wertvollen Beiträge haben zu einer umfassenden, qualitätvollen Diskussion während der Beurteilung beigetragen. Die gewonnenen übergeordneten Erkenntnisse über die einzelnen Projektbeiträge hinweg sollen nachfolgend festgehalten werden:

- Es zeigt sich, dass die Aufgabenstellung eines eher kurzfristigeren Bauprojekts in Kombination mit einer übergeordneten Planung mit sehr langfristigen Horizont sehr anspruchsvoll ist und die Möglichkeiten eines Projektwettbewerbs ausreizt. Die parallel laufenden Planungen Areal Suurstoffi nördlich der Geleise und Arealentwicklung Bahnhof Süd erhöhen die Komplexität des Planungs- und Realisierungsumfelds zusätzlich.
- Eine Stärkung und Akzentuierung der Bebauungsstruktur an der Buonaserstrasse ist unabhängig von der architektonischen Qualität der heutigen Bebauung wichtig.
- Um einer Fragmentierung entlang der Buonaserstrasse zuvorzukommen, sollen die vorherrschenden städtebaulichen Muster weiterentwickelt und gestärkt werden. D.h. die strassenbegleitende Bebauung, wie beispielsweise beim Arkadenhof, soll fortgeführt und die bisherige Konzentration der begrenzten Öffentlichkeit mit einer Zentrumsbildung an der Buonaserstrasse gefördert werden.
- Die Gebäudekubaturen der drei geplanten Etappen sollen die bisherige Körnung und Dichte nicht sprengen, sondern sie bestätigen. Dabei ist zu bedenken, dass angesichts der örtlich nicht ausgeschöpften Ausnutzung und der laufenden Planungen in naher Zukunft eine gewisse Verdichtung des Status quo stattfinden wird.
- Die Eingaben weisen unterschiedliche planerische Haltungen auf. Gewisse Beiträge gehen davon aus, dass ihre Verfasser Autoren aller drei Etappen sein werden. Andere Verfasser sind der Meinung, dass sie lediglich die erste Etappe bauen. Wir bevorzugen eine Zwischenposition, welche eine übergeordnete planerische Idee mit einer architektonischen Vision für die erste Etappe, ohne deren Vorwegnahme für die zweite und dritte Etappe, verknüpft.
- Für die erste Etappe wird eine städtebauliche Lösung bevorzugt, welche nicht als Fragment wirkt, hingegen schon raumbildend agiert und auch alleine zu überzeugen vermag.
- Für das «Leben im Alter» ist weder ein Hotel oder Heim noch gewöhnlicher Wohnungsbau gefragt. Es handelt sich um eine spezifische Lebensform, in welcher nicht ein vorgegebenes Angebot (beispielsweise erzwungene Begegnungen in einem Laubengang) gefragt ist, sondern ein wählbares Angebot (beispielsweise ein Café, Freiräume als Treffpunkte) in Zentrum steht.
- Der architektonische Ausdruck des Neubaus «Leben im Alter» bindet sich in den Ort ein und vermittelt ein wohnliches und heimatliches Ambiente für die Bewohnerinnen und Bewohner.
- Der private Aussenraum dient als Ort des Rückzugs und Bereicherung des inneren Raumangebotes, gleichzeitig aber auch der Kommunikation mit dem Umfeld.

# Würdigung und Dank

Das Preisgericht stellt mit grosser Genugtuung fest, dass das Verfahren trotz oder gerade infolge der anspruchsvollen Aufgabenstellung ein breites Spektrum interessanter Lösungsvorschläge aufgezeigt und grundsätzliche Diskussionen ausgelöst hat.

Die eingereichten Projektbeiträge weisen alle eine hohe bis sehr hohe Qualität auf und zeugen von einer intensiven Auseinandersetzung mit der anspruchsvollen Aufgabenstellung.

Das Preisgericht stellt weiter fest, dass das gewählte Verfahren sinnvoll war, um der Komplexität der Aufgabenstellung und den vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden.

Die Auftraggeberin und das Preisgericht danken allen Beteiligten herzlich für die geleistete Arbeit und für das grosse Engagement.

# Genehmigung

Die Auftraggeberin und das Preisgericht haben den vorliegenden Bericht genehmigt.

Rotkreuz, 25. September 2018



Dr. Jürg Ruf, Verwaltungsratspräsident Griag



Heinrich Limacher, Verwaltungsrat Griag



Ulrich Amsler, Präsident Stiftungsrat Stiftung Alterszentrum Risch / Meierskappel



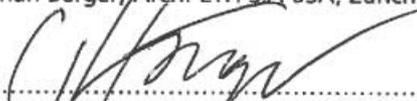
Peter Hausherr, Gemeindepräsident Risch



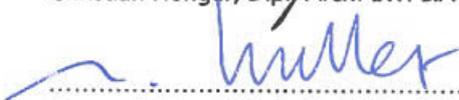
Patrick Wahl, Bürgerrat Bürgergemeinde Risch



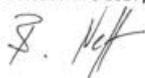
Adrian Berger, Arch. ETH SIA BSA, Zürich



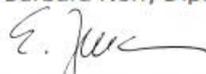
Christian Hönger, Dipl. Arch. ETH SIA BSA, Zürich



Roman Hutter, Dipl. Arch. FH SIA BSA, Luzern



Barbara Neff, Dipl. Arch. ETH SIA BSA, Zürich



Erich Zwahlen, Landschaftsarchitekt BSLA, Cham



Richard Kolly, Geschäftsführer Betagtenzentrum Emmen AG (Ersatz Sachpreisgericht)



Roger Gort, Büro für Bauökonomie AG, Luzern (Ersatz Fachpreisgericht)



# Projekte

# 06 LUPO

1. Rang / 1. Preis CHF 22 000

## Architektur

Ramser Schmid Architekten  
Ankerstrasse 53  
8004 Zürich

Christoph Ramser  
Raphael Schmid

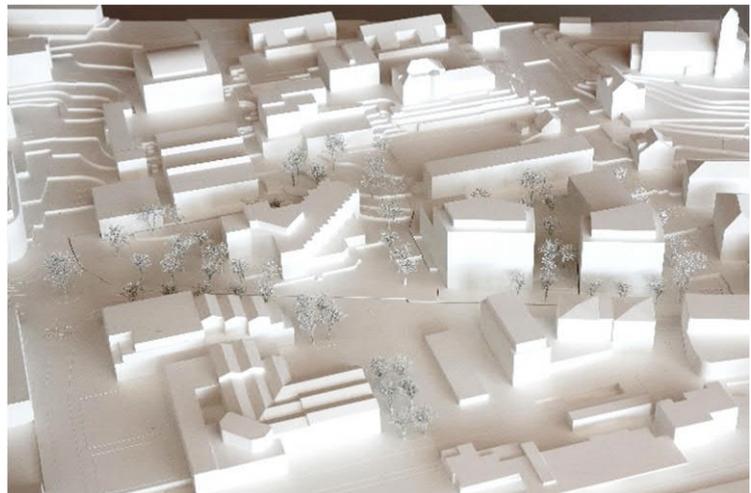
## Landschaftsarchitektur

Kolb Landschaftsarchitektur  
Hardturmstrasse 175  
8005 Zürich

Thomas Kolb



Etappe I



Etappe II



Etappe III

### *Städtebau*

Das städtebauliche Konzept des Projektes «LUPO» basiert auf einer strassenbegleitenden Bebauung, welche die bestehende Gebäudeaufreihung entlang der Buonaserstrasse unaufgeregert und schlüssig fortsetzt. Rückwärtig gelingt es den polygonalen Baukörpern, auf die Ausrichtung der Nachbarsgebäude überzuleiten. Mit rechtwinkligen Gebäudefortsätzen und zusammen mit den Schulbauten Waldegg im Süden werden wohlproportionierte Aussenräume gefasst. Die vorgeschlagene Bebauung zeigt zudem auf, wie die öffentliche Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Schule Waldegg freigespielt werden kann. Städtebaulich funktioniert das Projekt nicht nur im Vollausbau – den Verfassern gelingt für jede Etappe ein ausgewogenes Nebeneinander. Einzig die Attikageschosse werden sowohl innenräumlich, wie auch in ihrer Aussenwirkung, kritisch beurteilt.

### *Architektur*

Erschlossen werden die Gebäude strassenseitig, was einem lebendigen Zentrum zuträglich ist. Bemerkenswert ist zudem die Auseinandersetzung mit der Topografie. Die erste Etappe zeigt vorbildlich, wie sich ein Gebäude den topografischen Verhältnissen anpassen kann, in dem es im Innern eine Erschliessungslandschaft anbietet, welche dem Austausch der BewohnerInnen dient, aber auch die Möglichkeit bietet, das Haus von allen Seiten her zu betreten. In den oberen Geschossen wird die Erschliessung kompakter – trotzdem entstehen wertvolle kleine Vorhallen, welche zu den Wohnungen führen.

Die Wohnungen bauen auf einer kammer-, fast schon wabenartigen Struktur auf. Es entstehen fließende Räume, die sich um die jeweils einbeschriebene Loggia schmiegen. Die Loggias greifen leicht über die Fassadenflucht hinaus, was den privaten Aussenräumen ein zusätzliches Mass an Qualität verleiht und gleichzeitig als Gestaltungselement fungiert und den architektonischen Ausdruck prägt. Dieser zeigt sich zugunsten der doch recht massigen Gebäudevolumen mehrschichtig. Zum einen sind es die strukturellen Öffnungen, zum anderen die horizontalen Materialwechsel, die zu einer wohltuenden Massstäblichkeit führen.

Den Verfassern gelingt es die bestehende Bibliothek / Musikschule in das Konzept einzubinden. Dies lässt ein identitätsstiftendes und generationenübergreifendes Miteinander erwarten. Zudem verkörpert der Projektvorschlag eine angenehme Durchlässigkeit, was auch der Erschliessung zuträglich ist. Die Aussenräume sind von allen Seiten her und hindernisfrei zugänglich, was der angestrebten Vernetzung im Quar-

tier gerecht wird. Wie selbstverständlich wird die Kirchenstrasse gegen Osten hin verlängert und dient, im Kontrast zur stark befahrenen Buonaserstrasse, dem Langsamverkehr.

Der vorgeschlagene Demenzgarten auf dem rückwärtigen Dach des Pflegeheimes ist plausibel, zumal sich auf gleichem Niveau ein entsprechendes Vollgeschoss für die Demenzabteilung befindet.

### *Umgebung & Freiraum*

Die Freiraumgestaltung wird schlüssig aus den städtebaulichen Überlegungen hergeleitet und gestalterisch gut umgesetzt. Die Strassenräume sind mit Baumreihen begleitet. Die Verbindung des Dorfmattplatzes zur Schulanlage wird dabei prioritär behandelt und folgerichtig an dieser Stelle die Baumreihe ausgesetzt. Die räumliche Beziehung in Nord-Süd-Richtung wird glaubhaft dargestellt, ohne krampfhaft die Platzgestaltung über die Strasse hinweg weiter zu entwickeln. Es entsteht vielmehr ein selbstbewusstes Gegenüber zweier guter Freiräume an der Strasse. Die rückwärtige Verbindung in Ost-West-Richtung funktioniert gut und schliesst die Umgebung der Musikschule mit ein. Eher etwas zu kleinteilig wird der westliche Hof beurteilt.

### *Erschliessung*

Die Einfahrt zur Tiefgarage ist in genügendem Abstand zum Knoten Buonaser- / Meierskappelerstrasse angeordnet. Die grosszügige, zweistreifige Ausbildung der Tiefgaragenrampe gewährleistet, dass sich bei der Einfahrt kein Rückstau auf der Meierskappelerstrasse bildet. Mit der Abtreppe der Vorzone entlang der Meierskappelerstrasse sind die Sichtverhältnisse auf den Gehbereich gewährleistet. Die Besucherparkplätze sind senkrecht optimal im Zwischenbereich zum Musikschulgebäude angeordnet. Dies ist eine komfortable Lösung, welche ohne Wendeplatz auskommt. Mit dem Wendeplatz in der zweiten Etappe wird dann die Erreichbarkeit aller Gebäude gewährleistet. Die Anordnung der Parkfelder in der Tiefgarage ist zweckmässig gelöst. Die Veloabstellplätze sind gut bei den Eingängen innen und aussen angeordnet.

### *Ökologie & Wirtschaftlichkeit*

LUPO überzeugt mit der durchgehenden Beachtung der ressourcenschonenden und energieeffizienten Bauweise. Die Gebäudevolumen sind kompakt gestaltet und sind über drei Treppenhäuser in der ersten Etappe sehr effizient erschlossen. Die Tragstruktur ist über alle Geschosse durchgängig und wirtschaftlich konzipiert. An den Steigzonen schliessen zumeist mehrere Nasszellen an, was eine besonders effiziente

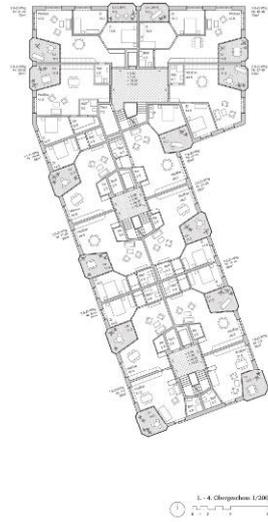
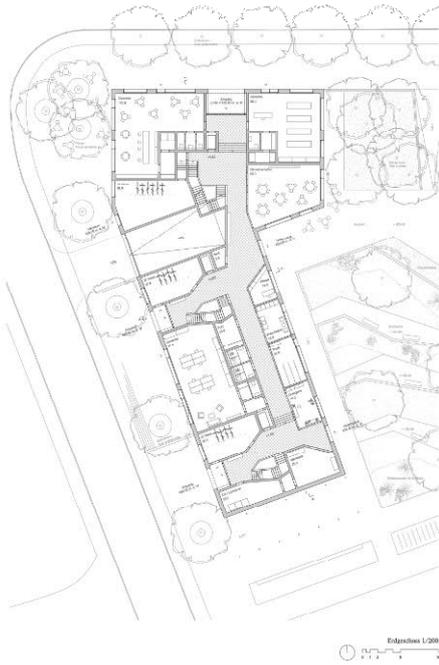
Erschliessung und einen sparsamen Umgang mit Warmwasser ermöglicht. Aufgrund der grossen Gebäudetiefe von rund 17 Metern weist ein Zimmer pro Wohnung eine eher schwache Tageslichtsituation auf. Der Konstruktionsvorschlag als Einsteinmauerwerk wird begrüsst. Die Öffnungsstruktur der Fassade mit geschossübergreifenden Öffnungen ist konstruktionsgerecht und ermöglicht eine wirtschaftliche Umsetzung der Gebäudehülle. Mit der Holzbauweise im Attikageschoss wird die Gesamtenergiebilanz des Projektes weiter verbessert. Das Projekt vermag die Anforderungen an den SIA-Effizienzpfad sehr gut zu erfüllen.

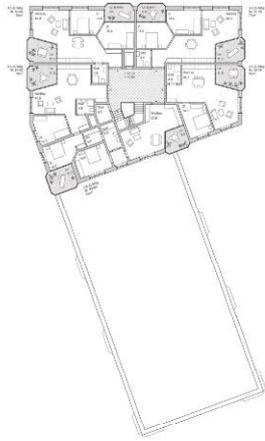
Unter den Projekten der engeren Wahl weist das Projekt die höchsten Erstellungskosten auf. Der hohe Anteil an Ertragsflächen führt in der Gesamtbetrachtung aber doch zu einer positiven wirtschaftlichen Einschätzung.

#### *Würdigung*

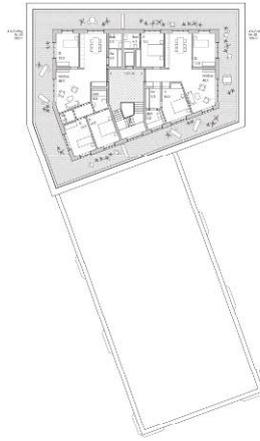
Den Verfasserinnen ist es gelungen, eine auf den Ort und die Nutzung angemessene Antwort zu geben. Zu würdigen ist insbesondere die selbstverständliche Weiterführung der bestehenden Bebauungsstruktur an der Buonaserstrasse. Vorhandenes wird aufgenommen und gestärkt. Mit der leichten Überhöhung der Strassen begleitenden Baukörper, wird dem sich im Wandel befindlichen Zentrum von Rotkreuz Nachdruck verliehen. Gleichzeitig sind es aber auch die Räume dazwischen, welche gekonnt freigespielt werden, um den einen oder anderen Blick auf die früher so prägenden Hochpunkte wie Kirche und Schule zu ermöglichen. Das ausgewogene Nebeneinander von Alt und Neu und das behutsame Eingreifen schafft Identität und macht einen Ort lebenswert.







3. Etageplan 1:200



4. Etageplan 1:200



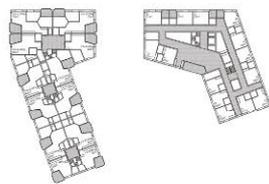
Ansicht Ost 1:200



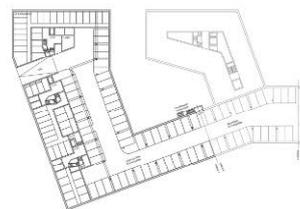
Ansicht Baugrubenseite 1:200



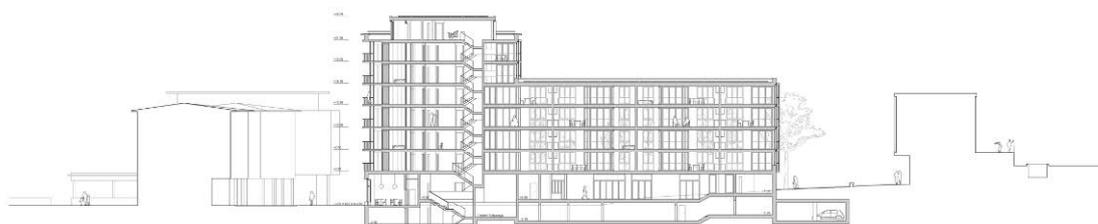
Endfassade, Ansicht 1/20



Grundriss 1/500



Grundriss 1/500



Schnitt 1/200



# 07 alphons

2. Rang / 2. Preis CHF 17 000

## **Architektur**

Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG  
Zweierstrasse 100  
8003 Zürich

Patric Allemann  
Martin Bauer  
Marc Eigenmann  
Lisa Kahl  
Laura Kälin

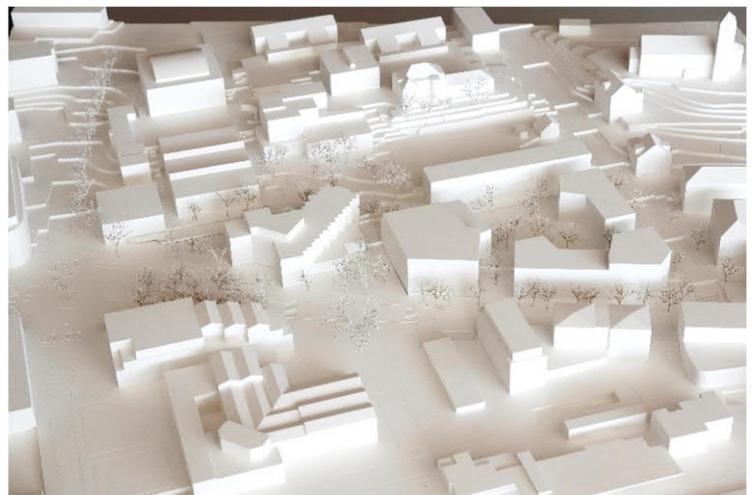


Etappe I

## **Landschaftsarchitektur**

Mettler Landschaftsarchitektur  
Oberwattstrasse 7  
9200 Gossau

Rita Mettler  
Mark Langner  
Belén Trullenque



Etappe II



Etappe III

### *Städtebau*

Die Projektverfassenden setzen sich auf verschiedenen Ebenen intensiv mit dem Ort und der gestellten Bauaufgabe auseinander. So suchen sie Antworten auf die ortsbaulichen Fragestellungen und beschäftigen sich mit den spezifischen Bedürfnissen des Wohnens im Alter. Auf Grund einer sorgfältigen Analyse des Kontextes erkennen sie die Wichtigkeit einer Stärkung der räumlichen Fassung der Buonaserstrasse. Mit einem viergeschossigen Baukörper entlang dieses urbanen Rückgrats tragen sie dieser Prämisse Rechnung und fügen diesen gleichzeitig selbstverständlich in die bestehende strassenbegleitende Bebauung ein. Eine fünfgeschossige Kopfausbildung lässt die Trauflinie springen und bildet mit der abgewinkelten Fassade eine leichte Akzentuierung bei der Einmündung der Meierskappelerstrasse. Ein zweiter Baukörper schliesst an die Fünfgeschossigkeit an und bildet dank einer Fortführung der architektonischen Haltung ein selbstredendes Ensemble mit einem attraktiven hofartigen Binnenraum. Im Zusammenspiel mit der Bibliothek und Musikschule und den Bestandesbauten vermögen die beiden Gebäude eine angemessene städtebauliche Situation zu generieren, indem der Massstab des Kontextes und seine Körnung selbstverständlich fortgeführt werden. Auch die zweite Etappe ist diesem Grundgedanken verpflichtet und erweitert das Ensemble auf eindruckliche Weise und schliesst die Alterswohnanlage ab. Die letzte Etappe allerdings ist wenig überzeugend und bricht unverständlicherweise mit der so klar etablierten räumlichen Stärkung der Buonaserstrasse. Der als räumliche Fassung des Bahnhofplatzes vorgeschlagene Baukörper ist zu schwach für diesen Anspruch und generiert diffuse, stadträumlich unpräzise Freiräume.

### *Architektur*

Die typologische Entwicklung der Wohneinheiten beschränkt sich nicht nur auf die grundrissliche Lösung der Wohnungen, sondern wird bereits auf der Ebene der Erschliessungen durchdacht und architektonisch reizvoll inszeniert: Alle Erschliessungen erfolgen aus dem Strassenraum – auch hier wird dieser durch die Adressierung gestärkt – und münden in eine Wandelhalle entlang des Hofraums, aus welcher sämtliche Treppenanlagen erreicht werden können. Diese sind entweder direkt an der Fassade oder weisen ein grosszügiges Treppenauge mit Zenitallicht auf. Die Gartenhallen schliessen erdgeschossig an den Hofraum an und funktionieren als informelle nachbarschaftliche Begegnungsräume. Dieses spezifisch aus der Aufgabe entwickelte Angebot bildet das Herz der Anlage und verknüpft gekonnt die städtebauliche Intention mit den programmatischen Bedingungen des

Wohnens im Alter. Die Wohnungen sind auf Grund ihrer räumlichen Konfiguration allesamt mehrseitig orientiert und weisen eine Vielfalt an Sichtbezügen und Belichtungsmöglichkeiten auf. Diese attraktiv entwickelten Wohnungen überzeugen durch ihre räumliche Grosszügigkeit. Insbesondere bei den kleineren Wohnungen stellt sich dennoch die Frage nach der ‚Erreichbarkeit‘ des Individualzimmers. Dieses ist jeweils peripher angeordnet und steht in einem für ältere Menschen eher nachteiligen Verhältnis zur Nasszelle.

Für den architektonischen Ausdruck schlagen die Verfassenden zwei sehr unterschiedlich gestaltete Fassadenideen vor. Strassenseitig dominieren vertikale, verputzte Wandscheiben, hofseitig wird der architektonische Ausdruck von horizontalen Bändern und grosszügigen Verglasungen geprägt. Letzterer strahlt eine attraktive Wohnlichkeit aus, welche man bei den Strassenfassaden vermissen lässt. Auf Grund der typologischen Allseitigkeit der Wohngebäude stellt sich generell die Frage nach dieser unverständlichen Differenzierung. Eine klare Haltung, welche sich in einer architektonisch schlüssigeren Gestaltung über alle Fassaden manifestieren würde, wäre hier wünschenswert.

### *Umgebung & Freiraum*

Die Konzeption der Freiräume ist mit verschiedene Unschärfen behaftet. Die städtebauliche Differenzierung findet in der freiräumlichen Umsetzung nur bedingt Entsprechung. So wird beispielsweise das im Hof schlüssige Thema der Sitzmauern und Grünflächen auch auf der Strassenseite angewendet, obwohl hier, wie es auch mit der Fassadenausbildung geschieht, eine spezifischer auf die Strassenseite hin orientierte Gestaltung wünschenswert wäre. Ähnlich verhält es sich mit den vorgeschlagenen Baumpflanzungen. Ob Platz, Strasse, Garten oder Hof, überall werden die Bäume nach demselben, informellen Prinzip angeordnet und leisten so, obwohl von den Arten her unterschieden, kaum einen Beitrag zur Differenzierung der Stadträume.

### *Erschliessung*

Verkehrstechnisch weist das Projekt gute Grundannahmen auf: Die Tiefgaragenzufahrt ist in genügendem Abstand zum Knoten Buonaser-/Meierskappelerstrasse an topografisch günstiger Lage angeordnet. Die schmale Rampe der Tiefgarage zwingt Fahrzeuge, welche nicht sofort einfahren können, auf dem Gehbereich zu warten. Gut gelöst mit der Freiraumgestaltung sind die Sichtverhältnisse auf den Gehbereich entlang der Meierskappelerstrasse.

### *Ökologie & Wirtschaftlichkeit*

Die Gebäudevolumen sind kompakt gestaltet und die Hauptnutzräume weisen eine gute Besonnung auf. Der hohe Fensteranteil wirkt sich allerdings raumklimatisch und auf die Bilanz der Betriebsenergie und Grauen Energie negativ aus. Dies bedingte eine gesamtheitliche Optimierungsstrategie, um ein SIA-Effizienzpfad-fähiges Projekt erreichen zu können. Im Vergleich der prämierten Projekte sind die Erstellungskosten, der Anteil vermietbarer Flächen sowie Einheiten und damit verbunden die Erträge überdurchschnittlich. Dies führt bei der Wirtschaftlichkeit zu einem positiven Befund.

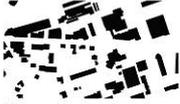
### *Würdigung*

Alphons zeichnet sich durch seinen Willen zu städtebaulicher Kontinuität und Klärung des Bestands aus – ohne diesen in Frage stellen zu wollen. Das Projekt besticht durch seine massstäbliche Angemessenheit, welche gänzlich auf Brüche in einem fragilen, beidseits der Gleise einem grossen Wandel unterworfenen Ortsbild verzichtet und dieses dadurch zu stärken vermag. Unverständlich dabei ist der Widerspruch in der dritten Etappe, welche mit den eigenen, so willkommenen Regeln der Stärkung des Strassenraums bricht. Dank programmatischen Innovationen erwartet die künftigen Bewohner ein identitätsstiftendes, attraktives und lichtdurchflutetes Wohnumfeld.



**Bestand**

Das Bestandsgebiet stellt in sich ein deutlich zugeordnetes Straßennetz dar. Die Bestandsgebäude sind in der Regel dreigeschossig und weisen eine typische Wohnbauweise auf. Die Gebäude sind in der Regel in einer Blockbauweise angeordnet. Die Bestandsgebäude sind in der Regel in einer Blockbauweise angeordnet. Die Bestandsgebäude sind in der Regel in einer Blockbauweise angeordnet.



Bestand

Die neue Anlage umfasst zwei unterschiedliche Grundrisse mit zwei unterschiedlichen Grundrissen. Die neue Anlage umfasst zwei unterschiedliche Grundrisse mit zwei unterschiedlichen Grundrissen. Die neue Anlage umfasst zwei unterschiedliche Grundrisse mit zwei unterschiedlichen Grundrissen.



Neu

Die neue Anlage besteht aus zwei unterschiedlichen Grundrissen. Die neue Anlage besteht aus zwei unterschiedlichen Grundrissen. Die neue Anlage besteht aus zwei unterschiedlichen Grundrissen. Die neue Anlage besteht aus zwei unterschiedlichen Grundrissen.



Neu

Die neue Anlage besteht aus zwei unterschiedlichen Grundrissen. Die neue Anlage besteht aus zwei unterschiedlichen Grundrissen. Die neue Anlage besteht aus zwei unterschiedlichen Grundrissen. Die neue Anlage besteht aus zwei unterschiedlichen Grundrissen.

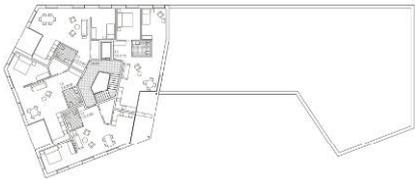


Neu

Die neue Anlage besteht aus zwei unterschiedlichen Grundrissen. Die neue Anlage besteht aus zwei unterschiedlichen Grundrissen. Die neue Anlage besteht aus zwei unterschiedlichen Grundrissen. Die neue Anlage besteht aus zwei unterschiedlichen Grundrissen.



0.00 Ebene



1.00 Ebene



2.00 Ebene



3.00 Ebene



4.00 Ebene



5.00 Ebene



6.00 Ebene



7.00 Ebene



Deck 10.00



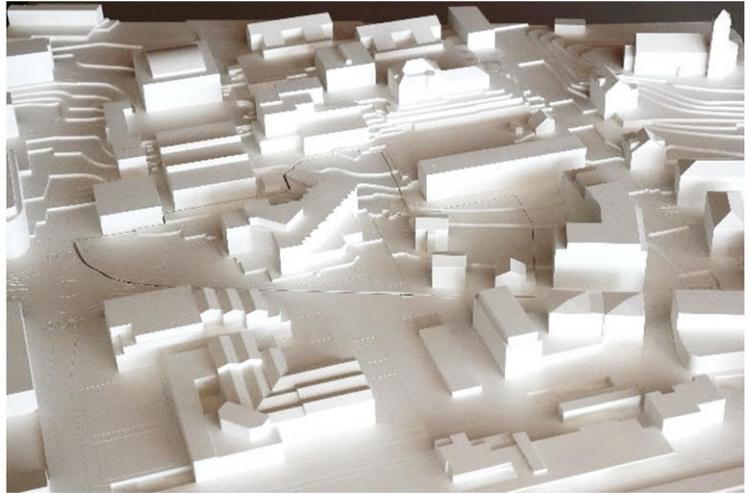
# 03 tea time

3. Rang / 3. Preis CHF 10 000

## Architektur

Soppelsa Architekten GmbH  
Albisriederstrasse 226  
8047 Zürich

Mario Soppelsa  
Nino Soppelsa  
Salome Stoffel  
Filip Zuman



Etappe I

## Landschaftsarchitektur

SIMA|BREER Landschaftsarchitektur  
Lagerplatz 21  
8400 Winterthur

Rolf Heinrich Breer  
Cinzia Capalbo

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Christoph Haller  
Gutstrasse 73  
8055 Zürich

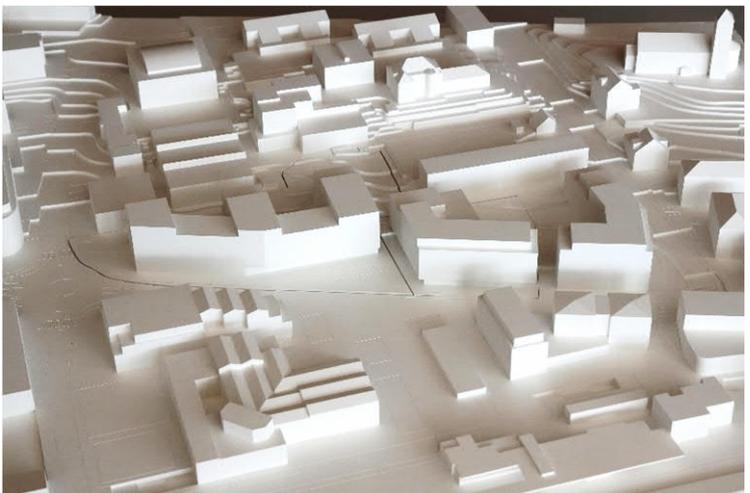
APT Ingenieure GmbH  
Ergin Telli  
Hofwiesenstrasse 3  
8042 Zürich



Etappe II

Gruenberg + Partner AG  
Patric Baggi  
Nordstrasse 31  
8021 Zürich

Gruner AG  
Thomas Häcki  
Gellertstrasse 55  
4020 Basel



Etappe III

### *Städtebau*

Das Projekt schlägt drei strassendefinierende Baukörper vor, welche der Buonaserstrasse eine städtische Fassung geben. Die Baukörper sind schön proportioniert und vermögen den Strassenraum adäquat zu fassen. Der Gebäudeknick zur Meierskappelerstrasse schafft genügend Raum und eine städtebaulich schöne Situation. Das Erdgeschoss ist sinnvoll bespielt und schafft die erwünschte Dichte auf der Strassenebene.

In den ersten beiden Etappen umschliessen die Baukörper einen grosszügigen Garten, an welchem auch die Musikschule partizipiert. Der Freiraum hat eine hohe Aufenthaltsqualität und ist gut besonnt. Die dritte Etappe formuliert einen Platz zur Buonaserstrasse und zur hangseitigen Schulanlage eine sehr enge Gasse, welche räumlich nicht überzeugend ist. Die Gebäudetypologie wechselt von der entspannten U – Form der ersten Etappen zu einem Rechen, welcher nicht die gleiche räumliche Qualität aufweist. Insgesamt überzeugen jedoch alle Etappen, denn jede Einzelne könnte für sich alleine stehen.

### *Architektur*

Die Architektursprache wird durch ein feingliedriges Betongitter gebildet. Das Fassadenprinzip ist im Kontext sehr gut vorstellbar, auch die situative Abtrepung zur Musikschule vermag zu überzeugen. In den ersten Etappen schlagen die Verfasser Gewerbenutzungen zum öffentlichen Raum vor. Dies zulasten des Wohnbaus, denn der Eingangsbereich in die Alterswohnungen ist sehr knapp bemessen, die Räume ermöglichen kaum soziale Kontakte. Der Wohnbau schlägt eine Laubengangerschliessung vor. Die Laube ist gegen Osten und Süden angeordnet. Der Privatbereich der Wohnungen ist also auf die lärmigen Strassen ausgerichtet. Die Lauben verschatten die tiefen und schottenartigen Wohnungen und schaffen sehr direkte Übergänge von halböffentlich zu privat. Die Wohnungen selber reagieren aber nicht auf die möglichen Einsichten aus der Laube, denn durch die Schottenstruktur ist die ganze Wohnung einsehbar. Die Hauptausrichtung der Wohnungen ist auf die lärmige Nord- und Westseite gewählt, aus diesen Gründen kann sich die Jury diese Typologie an der Lage nicht vorstellen.

### *Erschliessung*

Die Verkehrserschliessung führt über die Meierskappelerstrasse am höchsten Punkt des Grundstückes, so dass eine sehr lange und schmale Rampe entsteht, welche für die 2. Etappe zu knapp bemessen ist. Die vorgeschlagene senkrechte Parkierung zur Kantonsstrasse ist so nicht zulässig.

### *Umgebung & Freiraum*

Die Freiräume werden in einen urbanen Bereich im Norden und einen, etwas optimistisch als Parkband bezeichneten Grünbereich im Süden gegliedert. Die entlang der Buonaserstrasse konzipierte Raumfolge ist von hoher Qualität. Der Strassenraum wird gestärkt. Auf die Strassenknoten wird angemessen reagiert. Der Beziehung zum Dorfmattpplatz wird räumlich, betrieblich und gestalterisch Rechnung getragen. Die Räume im Süden sind üppig begrünt und versprechen ein reichhaltiges Aneignungsangebot. Ob die eher an einen Park erinnernde Situation angemessen ist, bleibt fraglich.

### *Ökologie & Wirtschaftlichkeit*

Das Gebäude als Grossform ist vermeintlich kompakt gestaltet. Die Kehrseite bildet die eher aufwändige Erschliessung mit zwei Treppenhäusern und dem Laubengang ostseitig. Auf der Westseite des Gebäudes wird eine aufwändige Balkonstruktion geschaffen. Das Projekt weist damit ein eher grösseres Handicap in Bezug auf die Ressourcenschonung auf. Der Fensteranteil ist gut proportioniert. Dennoch ist aufgrund der beschriebenen Erschliessung über den Laubengang und die Balkonschicht die Einbusse an Tageslicht recht hoch. Die Tragstruktur ist mit der Schottenbauweise klar strukturiert und weist zumeist wirtschaftliche Spannweiten auf. Die Fassade wird nicht tragend in Holzbauweise vorgeschlagen. Das Schachtkonzept ist klar definiert, verpasst es aber, durch die Zusammenfassung zweier Nasszellen ein erhebliches Optimierungspotential zu erschliessen. Das Projekt weist vereinzelte Ansätze zur Ressourcenschonung auf, verspielt jedoch grösseres Potential mit der gewählten Gebäudetypologie und der daraus folgenden ineffizienten Erschliessung und den Balkonen. Von den prämierten Projekten weist das Projekt durchschnittliche Kosten pro Wohnung aus. Dadurch, dass das Projekt deutlich weniger Wohnungen aufweist als der Durchschnitt, fällt die Gesamtbilanz jedoch negativ aus.

### *Würdigung*

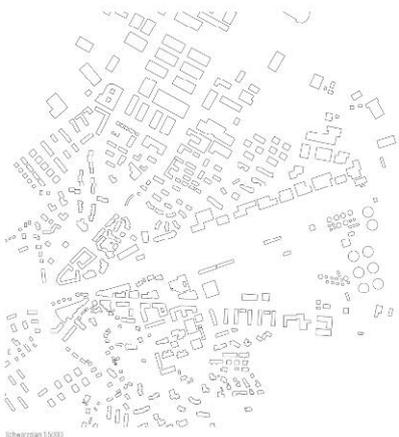
Der Vorschlag überzeugt durch seine klare städtebauliche Disposition. Die typologische Umsetzung, insbesondere hinsichtlich der Laubengangerschliessung, vermag jedoch nicht zu überzeugen.



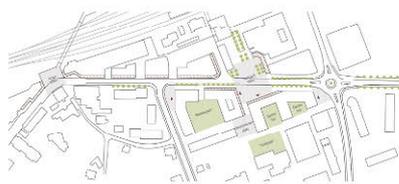
Gesamtschnitt Nord 1:500



Gesamtschnitt Süd 1:500

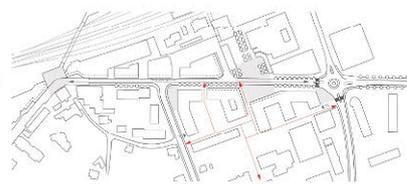


Schnittplan 1:500



Flächen- und Abmessung

**Aktive**  
 Die gesamte Fläche wird geprägt von einem breiten Netzwerk. Prominenteste Ausprägung sind die Freizeitanlagen auf dem Areal. Durch die zentrale Lage des Areal wird es zu einem zentralen Punkt im Stadtgefüge. Die gesamte Fläche wird durch ein dichtes Netz von Grünflächen und Freizeitanlagen geprägt. Die Freizeitanlagen sind in Form von Sportplätzen, Spielplätzen, Bänken und Sitzgruppen gestaltet. Die Freizeitanlagen sind in Form von Sportplätzen, Spielplätzen, Bänken und Sitzgruppen gestaltet. Die Freizeitanlagen sind in Form von Sportplätzen, Spielplätzen, Bänken und Sitzgruppen gestaltet.



Entwicklungsplan

**Entwicklungsplan**  
 Durch die zentrale Lage des Areal wird es zu einem zentralen Punkt im Stadtgefüge. Die gesamte Fläche wird durch ein dichtes Netz von Grünflächen und Freizeitanlagen geprägt. Die Freizeitanlagen sind in Form von Sportplätzen, Spielplätzen, Bänken und Sitzgruppen gestaltet. Die Freizeitanlagen sind in Form von Sportplätzen, Spielplätzen, Bänken und Sitzgruppen gestaltet. Die Freizeitanlagen sind in Form von Sportplätzen, Spielplätzen, Bänken und Sitzgruppen gestaltet.





Ansicht Seite 1200



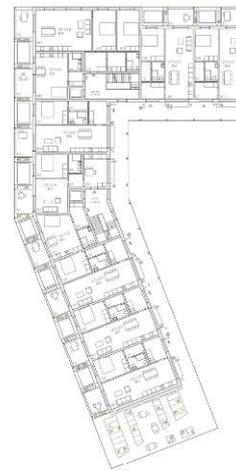
Ansicht Seite 1200



Erdgeschoss 1200



1.3. Erdgeschoss 1200



4. Erdgeschoss 1200

**Planwirtschaftliche Ziele/Anforderungen**

Die Planung des Gebäudes zielt auf die Erreichung von hohen Standards in Bezug auf Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohnqualität ab. Die Planung berücksichtigt die Bedürfnisse der Bewohner und die Anforderungen der Bauvorschriften. Die Planung zielt auf die Erreichung von hohen Standards in Bezug auf Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohnqualität ab. Die Planung berücksichtigt die Bedürfnisse der Bewohner und die Anforderungen der Bauvorschriften.

Die Planung zielt auf die Erreichung von hohen Standards in Bezug auf Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohnqualität ab. Die Planung berücksichtigt die Bedürfnisse der Bewohner und die Anforderungen der Bauvorschriften.

Die Planung zielt auf die Erreichung von hohen Standards in Bezug auf Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohnqualität ab. Die Planung berücksichtigt die Bedürfnisse der Bewohner und die Anforderungen der Bauvorschriften.

Die Planung zielt auf die Erreichung von hohen Standards in Bezug auf Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohnqualität ab. Die Planung berücksichtigt die Bedürfnisse der Bewohner und die Anforderungen der Bauvorschriften.

Die Planung zielt auf die Erreichung von hohen Standards in Bezug auf Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohnqualität ab. Die Planung berücksichtigt die Bedürfnisse der Bewohner und die Anforderungen der Bauvorschriften.

Die Planung zielt auf die Erreichung von hohen Standards in Bezug auf Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohnqualität ab. Die Planung berücksichtigt die Bedürfnisse der Bewohner und die Anforderungen der Bauvorschriften.

Die Planung zielt auf die Erreichung von hohen Standards in Bezug auf Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohnqualität ab. Die Planung berücksichtigt die Bedürfnisse der Bewohner und die Anforderungen der Bauvorschriften.

Die Planung zielt auf die Erreichung von hohen Standards in Bezug auf Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohnqualität ab. Die Planung berücksichtigt die Bedürfnisse der Bewohner und die Anforderungen der Bauvorschriften.

Die Planung zielt auf die Erreichung von hohen Standards in Bezug auf Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohnqualität ab. Die Planung berücksichtigt die Bedürfnisse der Bewohner und die Anforderungen der Bauvorschriften.

Die Planung zielt auf die Erreichung von hohen Standards in Bezug auf Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohnqualität ab. Die Planung berücksichtigt die Bedürfnisse der Bewohner und die Anforderungen der Bauvorschriften.



Technische Energieeffizienz und -verteilung Anlage an bestehende Bauteile



## 02 Buona

4. Rang / 4. Preis CHF 6 000

### Architektur

Luca Selva AG  
Viaduktstrasse 12-14  
4051 Basel

Luca Selva  
David Gschwind  
Katarzyna Zaluska  
Lucia Rabanal Gonzalez



Etappe I

### Landschaftsarchitektur

Westpol Landschaftsarchitektur  
Feldbergstrasse 42  
4057 Basel

Andy Schönholzer  
Roberta Serra  
Aster Sittoni



Etappe II



Etappe III

### *Städtebau*

Das städtebauliche Prinzip basiert auf strassenbegleitenden Randbebauungen, welche vor allem als klare bauliche Begleitung der Hauptschlagader Buonaserstrasse zu würdigen ist. Die erste und zweite Etappe bilden gemeinsam eine mehrheitlich geschlossene Randbebauung mit Lücken, welche die Musikschule ausschliesst. Die dritte Etappe stellt dagegen eine fragmentierte Randbebauung dar, welche das Turnhallegebäude einschliesst. Das städtebauliche Verhalten ist damit inkonsequenterweise verschieden und nicht verständlich.

Innerhalb der örtlich vorherrschenden Bebauung – mit den die Strassenzüge begleitenden und lokal darauf reagierenden Einzelbauten – wirken die finalen Randbebauungen zusätzlich ortsuntypisch und als Muster zu städtisch. Die Vorgabe der Nutzung Wohnungsbau für die dritte Etappe ist zu determiniert.

Die erste und zweite Etappe sind als allseitiger Bebauungsring mit einem zentralen Eingangsplatz als Einheit konzipiert. Die Platzbildung funktioniert erst in der zweiten Etappe. Zugleich wird mit der Formulierung einer hinteren Zufahrtsstrasse vor der Musikschule diese aus der Platzbildung ausgeschlossen und zur reinen Anlieferungs- und Parkiergasse abgewertet. Unabhängig von der Sinnfälligkeit der Randbebauung wird eine gemeinsame Erstellung präjudiziert, was nicht möglich und sinnvoll ist. Das Pflegezentrum der zweiten Etappe lässt als U-förmige Organisation lange, unübersichtliche Wege erwarten, was für den Betrieb nachteilig gewertet wird. Der umgehend abgeschlossene Demenzgarten auf Erdgeschossniveau in Kombination mit dem sehr belebten Gemeinschaftsplatz inklusive Terrasse ist kaum möglich. Die zentrale Gasse und sehr wichtige Fussgängerverbindung zum Dorf- und Bahnhofplatz zwischen der zweiten und dritten Etappe verkommt zur reinen Anlieferungs-gasse. Der dortige Haupteingang zum Pflegezentrum liegt zu peripher und im Schatten der Auskragung kaum auffindbar.

Die erste Etappe selbst besteht aus zwei zu sich abgewinkelten Bauten als Strassenbegleitung der Meierskappelerstrasse und markiert die neue Zufahrtsstrasse zur Musikschule, welche fragmentiert wirkt. Auch der Gemeinschaftsplatz bleibt zur Buonaserstrasse unverständlich offen – die Hofbildung ist auch im Ansatz nicht erkennbar. Hingegen erweist sich die Aufteilung der ersten Etappe in zwei Volumen mit zum Kontext referenzierter Traufhöhe und Körnung als sehr kontextuell und präzise eingepasst. Die vorgeschlagene Volumeneinknickung an der Kreuzung Buonaserstrasse und Meierskappelerstrasse ergibt einen attraktiven und quartierbereichernden Kreuzungsplatz und einen für das Projekt ikonographischen Ort.

### *Architektur*

Die beiden polygonalen Häuser der ersten Etappe sind allseitig erschlossen und weisen beide eine einzige zentrale Erschliessung auf, was zu Fünf- bis Siebenspännern und zu sehr tiefen Wohnungsgrundrissen führt. Das Layout ergibt verschiedene Wohnungsgrundrisse mit sehr unterschiedlicher Qualität und diagonalen Raumentwicklungen mit langen und komplexen Wegen zum Licht. Das städtebauliche Dispositiv mit einer nach Nordosten offenen Winkelform ergibt etwa 50% reine ost- oder nordorientierte Wohnungen.

Die verschiedenen Wohnungen ergeben zwar ein vielfältiges Angebot, ein klares Regime in der Organisation wird aber vermisst: Der Anteil an Erschliessungsflächen ist gross, die Wege vom Zimmer zum Bad sind lokal zu lang.

Das an der Meierskappelerstrasse mit ihrem Gefälle gestufte Erdgeschoss ist sehr schön in die Topographie eingepasst. Die Sockelausbildung und die mit Lochöffnungen gestanzte, massive Fassade ist doppelt kontextuell: Sie bindet sich sehr selbstverständlich in den Ort ein und zeigt nach innen und aussen ein freundliches und altersgerechtes Gesicht eines «Lebens im Alter».

### *Umgebung & Freiraum*

Die Freiraumgestaltung überzeugt primär in der Formulierung der Strassenräume, welche hierarchisch gut differenziert und räumlich attraktiv organisiert sind. Auch der Anfangs- und Endpunkt der Bebauung wird mit zwei Platzsituationen angemessen gestaltet. Weniger zu überzeugen vermag die Anbindung an das bergseitig liegende Schularéal. Die Musikschule wird mit ihrer talseitigen Orientierung zu wenig in die Überlegungen miteinbezogen. Die Anbindung an den Dorfmattpplatz ist räumlich und atmosphärisch wenig überzeugend. Der Innenhof der ersten beiden Etappen wirkt überinstrumentiert und zu kleinteilig.

### *Erschliessung*

Wegen der Anordnung der Tiefgarageneinfahrt an hoher Lage an der Meierskappelerstrasse entsteht eine verhältnismässig lange Erschliessungsrampe. Da die Ausfahrt der Tiefgarage direkt auf den Gehbereich entlang der Meierskappelerstrasse führt, sind die notwendigen Sichtverhältnisse nicht vorhanden. In der im Zwischenbereich zum Musikschulgebäude angeordneten Erschliessungsgasse sind Längsparkfelder angeordnet. Da die Wendemöglichkeit erst in der zweiten Etappe realisiert wird, sind sie nicht komfortabel zu nutzen. Die Senkrechtparkfelder direkt ab der Meierskappelerstrasse (Kantonsstrasse) sind nicht zulässig.

Die Tiefgarage ist gut organisiert und lässt sich einfach mit der zweiten Etappe ergänzen. Die Veloabstellplätze im Gebäude sind bei den Eingängen angeordnet und gut platziert.

#### *Ökologie & Wirtschaftlichkeit*

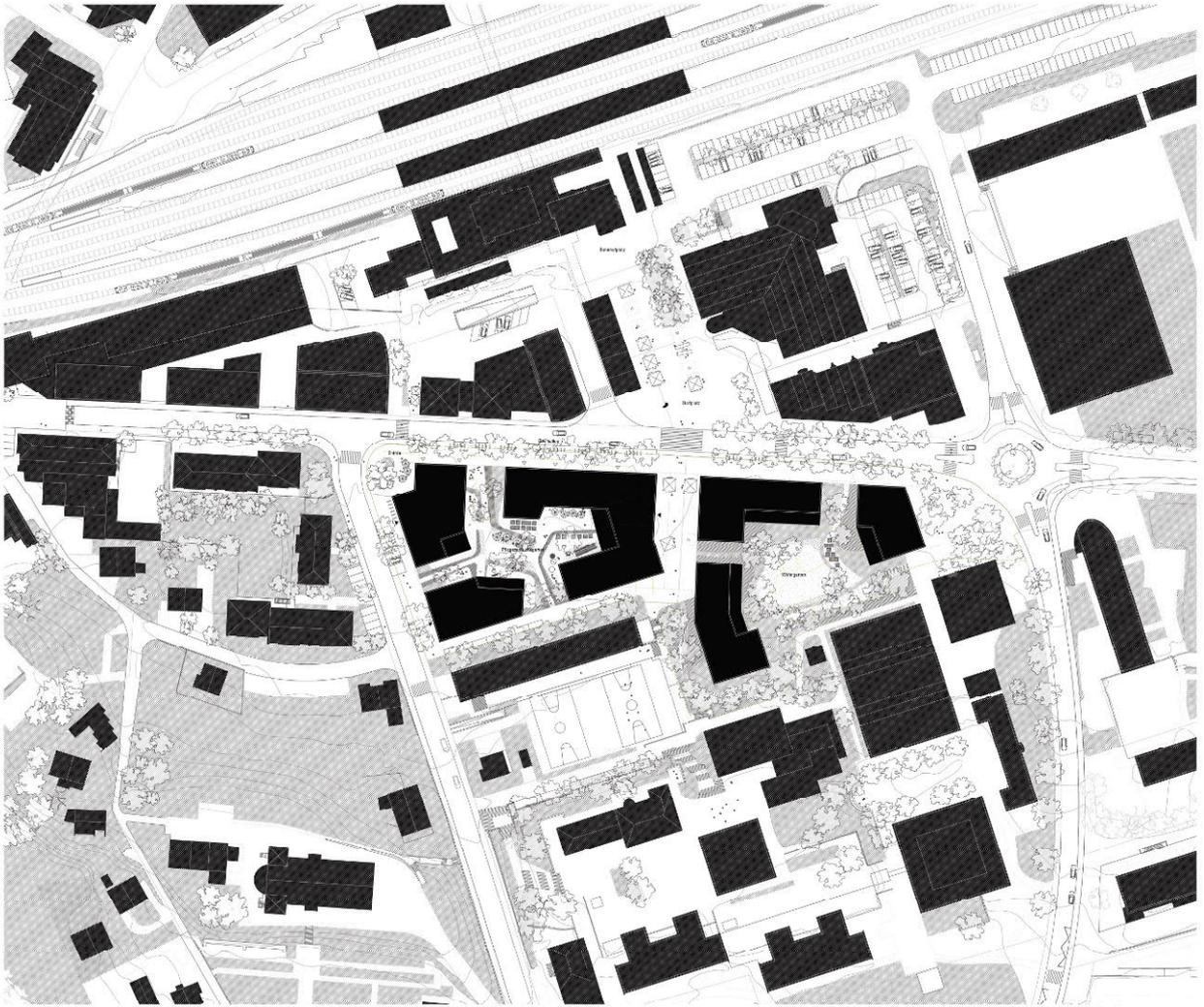
Das Projekt sieht in der ersten Etappe zwei gut proportionierte, kompakte Gebäude vor, welche mit je einem Treppenhaus erschlossen sind. Das Untergeschoss folgt dem Terrainverlauf und ist mit Bedacht auf ein reduziertes Aushubvolumen optimiert. Die Lasten können durchgehend in das Fundament abgeleitet werden. Die polygonale Gebäudeform und Grundrisstypologie führen jedoch zu ungleichen Deckenspannweiten.

Im Sinne der Ressourcenschonung ist die Gebäudehülle als Einsteinmauerwerk konzipiert und setzt dies konstruktiv und mit der Öffnungsstruktur adäquat um. Die Hauptnutzräume sind ungleich gut mit Tageslicht versorgt. Es liegt ein funktionierendes Schachtkonzept vor. Es ist jedoch suboptimal, da viele Nasszellen einzeln erschlossen werden. Das Projekt kann die Anforderungen an den SIA-Effizienzpfad Energie mit einer sinngemässen Material- und Konstruktionswahl dennoch gut erfüllen.

Unter den prämierten Projekten liegen die Erstellungskosten wie auch das Ertragspotential im mittleren Bereich, was auch zu einer durchschnittlichen wirtschaftlichen Bilanz führt.

#### *Würdigung*

Der städtebauliche Ansatz mit offenen und geschlossenen Blockrändern vermag nicht zu überzeugen. Gleichzeitig basiert er auf einer idealistischen Einheit der Etappen eins und zwei und bleibt damit in der ersten Etappe lange fragmentarisch. Die Wohnungen erreichen bezüglich Organisation und Orientierung nicht die geforderte Qualität. Die Körnung, die Platzbildung an der Buonaserstrasse und die an den Ort und die Bewohnerinnen angeschmiegte Architektur ist äusserst sensibel und emphatisch.



Städtebauliches Konzept, Situationsplan 1:500

**Architektur & Städtebau**

Das Projekt ist ein Teil der Buonaserstrasse, zwischen Fockenstrasse und Fockenstrasse, bestehend aus einem Block von vier bis fünf Geschossen. Die Gebäude sind in einem Block angeordnet, der sich an der Fockenstrasse befindet. Die Gebäude sind in einem Block angeordnet, der sich an der Fockenstrasse befindet. Die Gebäude sind in einem Block angeordnet, der sich an der Fockenstrasse befindet.

**Freiraum Buonaserstrasse**

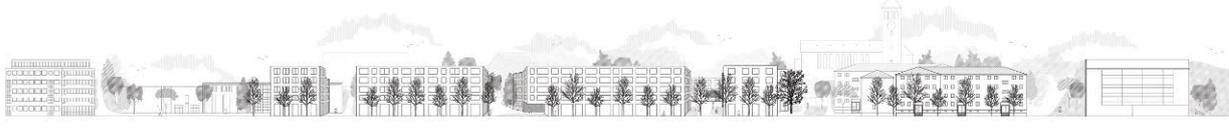
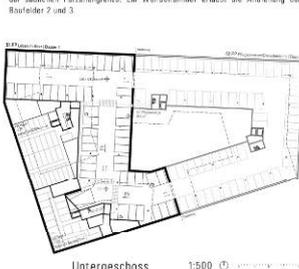
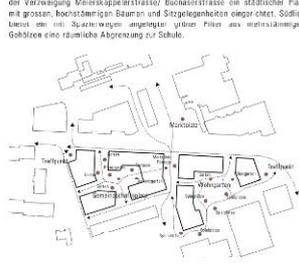
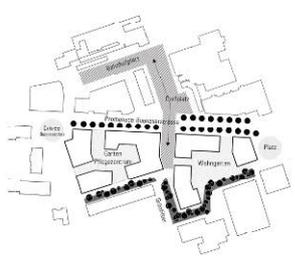
Die Freiraumkonzeption der Buonaserstrasse bildet die Vielfalt im Zentrum von Fockenzentrum. Die Freiraumkonzeption der Buonaserstrasse bildet die Vielfalt im Zentrum von Fockenzentrum. Die Freiraumkonzeption der Buonaserstrasse bildet die Vielfalt im Zentrum von Fockenzentrum.

**Freiraumgestaltung und Vernetzung**

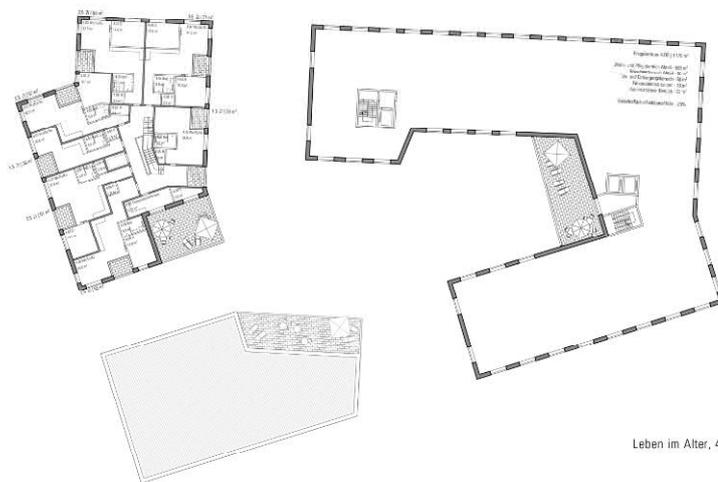
Die Freiraumgestaltung und Vernetzung der Buonaserstrasse bildet die Vielfalt im Zentrum von Fockenzentrum. Die Freiraumgestaltung und Vernetzung der Buonaserstrasse bildet die Vielfalt im Zentrum von Fockenzentrum.

**Erreichlichkeit und Parkierung**

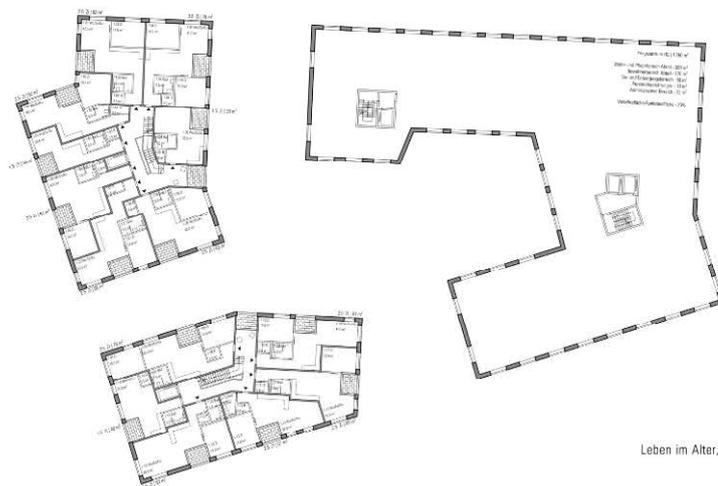
Die Erreichlichkeit und Parkierung der Buonaserstrasse bildet die Vielfalt im Zentrum von Fockenzentrum. Die Erreichlichkeit und Parkierung der Buonaserstrasse bildet die Vielfalt im Zentrum von Fockenzentrum.



Städtebauliches Konzept, Buonaserstrasse Ansicht 1:500



Leben im Alter, 4. Obergeschoss 1:200



Leben im Alter, Regelgeschoss 1:200

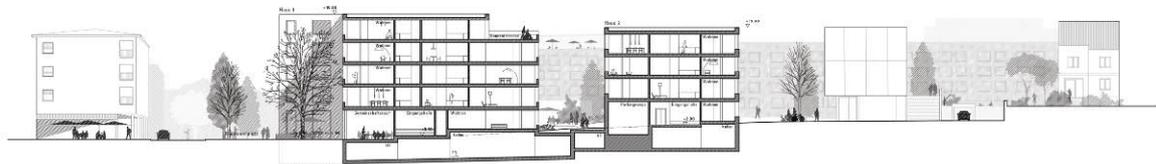


Leben im Alter, Erdgeschoss 1:200



Meierskappelerstrasse Ansicht, West

1:200



Querschnitt, West

1:200



Innenhof Ansicht, Ost

1:200



Buonaserstrasse Ansicht, Nord

1:200



Innenhof Ansicht-Schnitt, Nord

1:200







# 01 CAMILLO S.

ohne Rang

## **Architektur**

MMJS Jauch-Stolz Architekten AG  
Dipl. Architekten ETH SIA  
Inseliquai 10  
6005 Luzern

Thomas Grolimund  
Cristina Catalan  
Alina Kristler



Etappe I

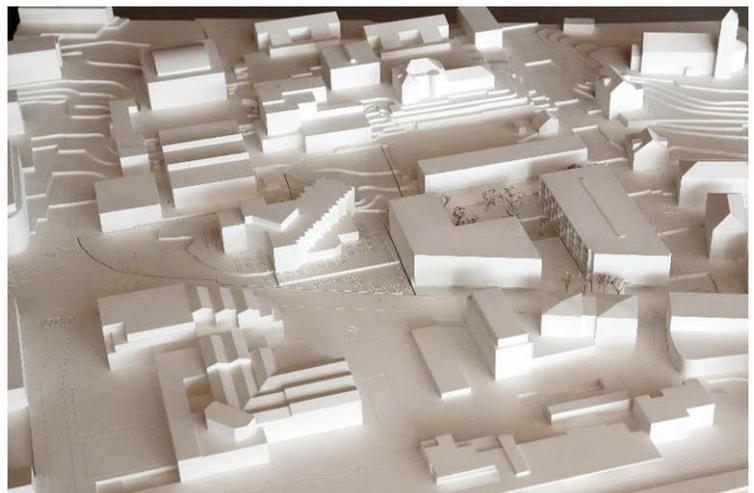
## **Landschaftsarchitektur**

Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG  
Ensingerstrasse 25  
3006 Bern

Beatrice Friedli  
Hans Klötzli  
Julia Stöppelmann

Bauingenieur  
Blessess AG  
Steghofweg 2  
6005 Luzern

Brandschutz  
protec-plan gmbh  
Oberdorfstrasse 16  
6418 Rothenthurm



Etappe II



Etappe III

### *Städtebau*

Das städtebauliche Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan basiert auf einer vorerst überzeugenden, alternierenden Folge aus Freiräumen und Baumassen, deren Geometrie aus der bestehenden südlichen Bebauungsstruktur abgeleitet ist und mit der verlängerten Gasse vor der Musikschule die Kirchenstrasse mit dem östlichen Kreisel verbindet. Auf den zweiten Blick wird die Bebauungsstruktur dadurch am *Broadway* Buonaserstrasse schräg angeschnitten, was einerseits an der Kreuzung Buonaserstrasse und Meierskappelerstrasse eine aggressive Ecke formuliert und andererseits in der dritten Etappe eine kleinflächige, dreieckige und typologisch schwierig organisierbare Grundrissform eines Wohn- und Geschäftshauses erzeugt. Die Hauptschlagader Buonaserstrasse wird durch die neue Gasse konkurrenziert und entvölkert. Mit dem Zeilenbau der ersten Etappe und dem ergänzenden Winkelbau des Pflegezentrums in der zweiten Etappe wird eine überzeugende Raumbildung mit dem erzeugten Generationenplatz generiert. Aus der gedeckten Verbindung können mögliche Synergien von Wohnen und Pflege als betrieblicher Vorteil resultieren. Durch die Langfristigkeit der zweiten Etappe, in welcher weder die Autorenschaft noch die genaue Programmierung gesichert sind, wird der gewürdigte Vorschlag geschwächt, ja sogar ein unflexibles Präjudiz geschaffen.

Die erste Etappe nur für sich selbst betrachtet, präsentiert sich mit den Worten der Autoren als *Solitär*, welcher die versprochene Fassung des Generationenplatzes eben gerade nicht leistet.

Der Fussabdruck des zweibündig organisierten, viergeschossigen Volumens ist im umliegenden Kontext zu ausgedehnt und sprengt dessen Massstäblichkeit.

### *Architektur*

Der Haupteingang liegt gut auffindbar und gedeckt an der Kreuzung. Hingegen bleibt die Fassade zur Buonaserstrasse in den Obergeschossen, aufgrund der städtebaulichen Interpretation als Schnitt – ausser dem Balkon der Begegnungszone –, vollständig geschlossen und damit abweisend. Dagegen zeigen sich die Ost- und die Westfassade ausser dem harten, raumhaltigen Betonraster der typologischen Ordnung vollständig verglast, aber damit nicht ortstypisch. Mit der Lage des Veloraumes bleibt die Erdgeschossfassade an der Meierskappelerstrasse vollständig geschlossen. Die Ladenzone im Erdgeschoss müsste nach dem Anbau der zweiten Etappe wohl zum vorgesehenen Restaurant umgenutzt werden, ist aber dann gänzlich unbelichtet.

Die Masse der ersten Etappe weisen aufgrund der zweigeschossigen Wohneinheiten im Vergleich der Projekte die grösste Volumetrie für das «Leben im Alter» auf. Die Frage des Mehrwertes der zweigeschossigen Wohnungen wird kontrovers diskutiert. Was für ein jüngeres Publikum sehr wohl passend ist, muss für eine ältere Klientel nicht unbedingt komfortabel sein. Die im Grundriss grundsätzlich gut geschnittenen 2.5 und 3.5 Zimmerwohnungen weisen einen sehr stehend proportionierten Wohn-Essbereich auf. Die aufgrund des Luftraumes generierten 1.5 Zimmerwohnungen werden dadurch sehr lang und schmal. Der lange mittlere durchgehende Korridor erinnert an ein Hotel oder Studierendenwohnheim. Löblicherweise endet dieser aber wohltuend beidseitig am Licht und strassenseitig noch in einem Aufenthaltsbereich. Die angedachte Führung des Zenitallichtes über im Schnitt versetzte Lichthöfe ist unverständlich und funktioniert so überhaupt nicht.

### *Umgebung & Freiraum*

Die Freiräume werden an einer neu geschaffenen rückwärtigen Achse entlang aufgereiht und unterschiedlich programmiert. Die daraus entstehenden Qualitäten entfalten sich jedoch erst nach der Realisierung der zweiten und dritten Etappe. Die in der ersten Etappe konzipierten Teile erscheinen eher fragmentarisch. Der als Generationenplatz bezeichnete Raum wird in drei Gartenbereiche aufgeteilt, was zu einer kleinteiligen Struktur führt und das kommunikative Potential des Hofes nicht ausschöpft. Der Anbindung an den Dorfmattpplatz wird grosse Bedeutung zugemessen. Der konzipierte Baumhain ist eine ansprechende Ergänzung zum räumlich offen gehaltenen Platzbereich nördlich der Buonaserstrasse. Die Buonaserstrasse selbst bleibt bei allen Überlegungen eher aussen vor und wird als Strassenraum zu wenig prägnant formuliert.

### *Ökologie & Wirtschaftlichkeit*

Das Projekt weist im Vergleich aller Projekte einen hohen Ressourcenverbrauch auf, welcher den mit Kragplattenanschlüssen vorgehängten Betongitter der Balkonschicht an beiden Längsfassaden geschuldet ist. Ein durchgängiges Schachtkonzept fehlt. Das Projekt müsste für das Erreichen des Standards SIA-Effizienzpfad überarbeitet werden.

Bis auf das Gebäudevolumen, welches leicht überdurchschnittlich ist, liegen die Kennwerte im mittleren Bereich.

### *Würdigung*

Der vorerst schlüssige Städtebau gräbt mit einer neuen Wegachse der Buonaserstrasse die Öffentlichkeit ab. Er basiert auf Projektstufe auf der schlüssigen, aber noch weit in der Zukunft liegenden Einheit der ersten beiden Etappen. Das Projekt wirkt in der ersten Etappe städtebaulich fragmentarisch sowie architektonisch schematisch, ortsfremd und wenig kundenspezifisch.

# CAMILLO S.

PROJEKTWETTBEWERB BUONASERSTRASSE  
GEMEINDE RISCH IMMOBILIEN AG



## AUSGANGSLAGE

Von der Straßensiedlung zum Dorf Kern mit zwei Geometrien. Der Kern von Rorschach ist seit dem Mittelalter ein Ort der starken Verdichtung und Vernetzung zu einem Kern mit stark determiniertem Ort zu werden und danach eine unverschränkte Identität zu erlangen. Der Bauwettbewerb „Ankerbau“ vor etwa fünfzehn Jahren hat den Teil veranlassen. Der Bauwettbewerb und die weitere Folge-Funktion ist ein Ort, der seinen Rücken auf die Straßensiedlung und hat eine durchgehende Anrede mit zwei verschiedenen Orientierungen und Flächencharakteristika. Charakteristisch ist die Ausrichtung der Bebauung parallel zum ostwärts gerichteten Gelände. Die Bauweise ist, wie die Straßensiedlung, der historische Verbindung von ursprünglichen Kern Rorschach nach Rorschach. Sie wurde im Lauf der Entwicklung des Dorfes von der Ordnung des Geländes bestimmt.

## STÄDTETBAULICHE STRATEGIE

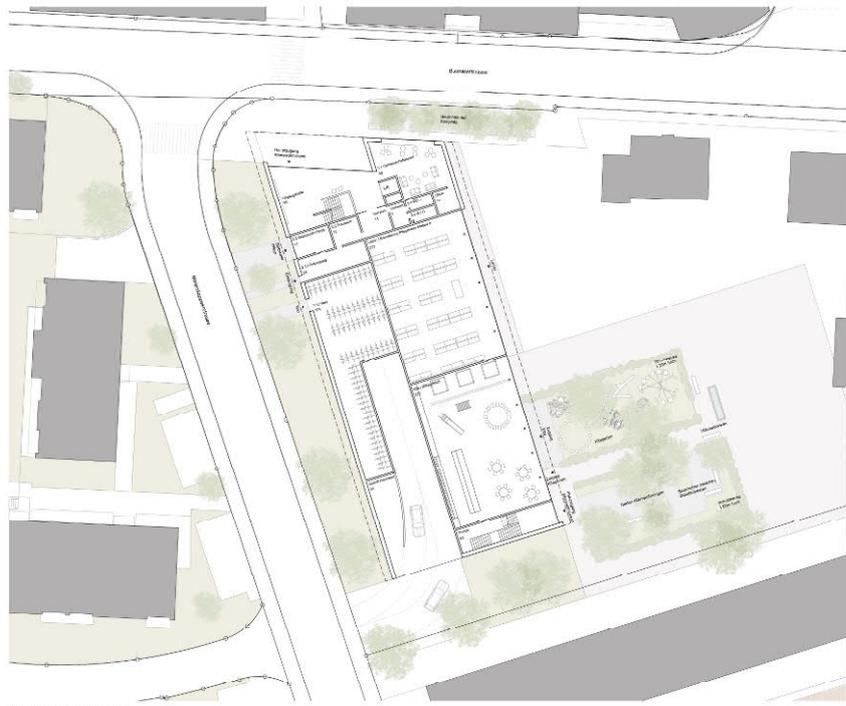
### Kontext vor Objekt, Außenraum vor Volumen

Es sind nicht die Objekte, die den städtischen Raum, wie wir ihn schützen, bestimmen. Planungsprozess wird er durch das, was die Objekte sein nicht können, getrieben. Der Entwurf gerät sich deshalb auf einer Ausprägung einer Abfolge von geometrisch veränderlichen und lebenden Flächen. Der Zusammenhang der „Zwischenräume“ und ein „Zwischenraum“. Eine der West-orientierten Freizeitanlage vorliegt diese drei Plätze. Das liegt südlich des Bahnhofs und sich mit dieser traditionell städtischen städtischen Ausprägung orientieren von ursprünglichen Planungsprozess des Straßensiedlung. Die „Zwischenräume“ werden in einem „Zwischenraum“ Raum mit schwach bestimmten Außenräumen in subtiler Weise aufgeführt.

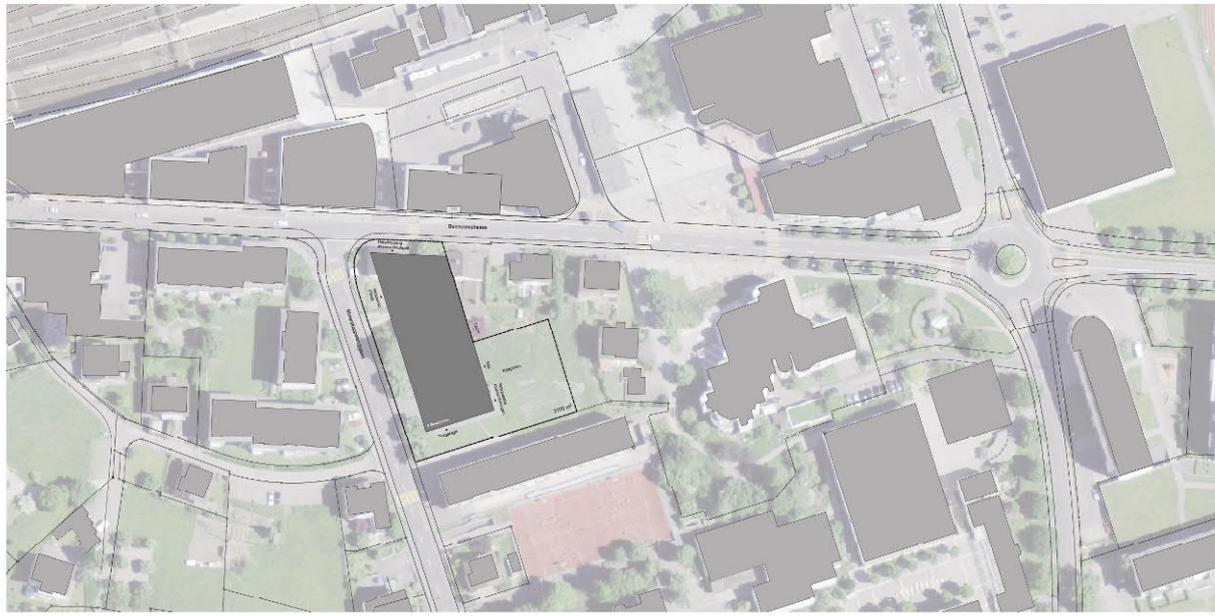
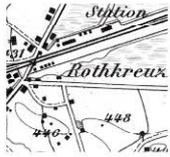
## VERKEHRSERSCHLIESSUNG

### So knapp wie möglich

Der Prozess der Erschließung von den Verkehrserschließung ist ein Prozess, wenn auch für die Ausprägung der Mobilität nicht optimal. Deshalb lassen wir die Erschließung der städtischen Plätze in einer Reihe von den Verkehrserschließung. Damit entsteht im Planraum keine ständige Nähe durch eine Reihe von Flächen. Im Umgebungsraum werden eine Reihe von den Verkehrserschließung über Straßen in unterschiedlicher Art und Weise. Die Verkehrserschließung von den Straßen und den Verkehrserschließung, die Verkehrserschließung und die Verkehrserschließung über die Verkehrserschließung, sondern Programm, Umwelt und Ziele. Für die Anhebung und Entzerrung des Programms für öffentliche Verkehrserschließung, Platzentwurf, dann wir eine kurze Rorschach-Planung auf der Straße Buonaserstrasse.



ERDGESCHOSS 1\_200



SITUATION ETAPPE | LEBEN IM ALTER 1\_500



ANSICHT WEST | 200



# CAMILLO S.

PROJEKTWETTBEWERB BUONASERSTRASSE  
GEMEINDE RISCH IMMOBILIEN AG



## ETAPPE I

### Sollitär als Auftakt einer Raumfolge

Der erste Entwurf „Sollitär“ über 500 qm<sup>2</sup> in West- die Fläche der Baugrunderhebung 2001/2002 ist 10.000 qm<sup>2</sup> und wurde als „Sollitär“ in der ersten Phase des Wettbewerbs. Die Fläche der Baugrunderhebung 2001/2002 ist 10.000 qm<sup>2</sup> und wurde als „Sollitär“ in der ersten Phase des Wettbewerbs. Die Fläche der Baugrunderhebung 2001/2002 ist 10.000 qm<sup>2</sup> und wurde als „Sollitär“ in der ersten Phase des Wettbewerbs.

## ETAPPE II

### Ein Platz und ein Weg entstehen

Es ist sinnvoll, den Verlauf des Fließgewässers in unmittelbarer Nähe zum Hauptbaukomplex zu verlaufen zu lassen. Die Fläche der Baugrunderhebung 2001/2002 ist 10.000 qm<sup>2</sup> und wurde als „Sollitär“ in der ersten Phase des Wettbewerbs. Die Fläche der Baugrunderhebung 2001/2002 ist 10.000 qm<sup>2</sup> und wurde als „Sollitär“ in der ersten Phase des Wettbewerbs.

Der eingeschossige Wohnkomplex umfasst eine untergeordnete Verknüpfung zwischen den Wohnkomplexen und dem Fließgewässers. Die Fläche der Baugrunderhebung 2001/2002 ist 10.000 qm<sup>2</sup> und wurde als „Sollitär“ in der ersten Phase des Wettbewerbs. Die Fläche der Baugrunderhebung 2001/2002 ist 10.000 qm<sup>2</sup> und wurde als „Sollitär“ in der ersten Phase des Wettbewerbs.

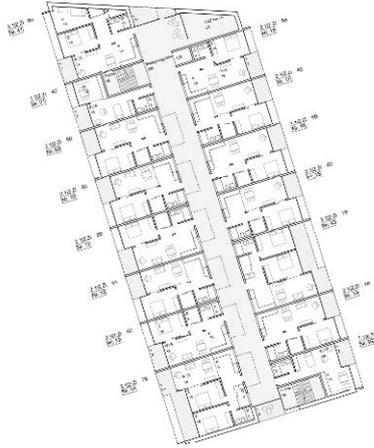
## ETAPPE III

### Das Platz-Weg-Kontinuum ist unteilbar, abzuhängen

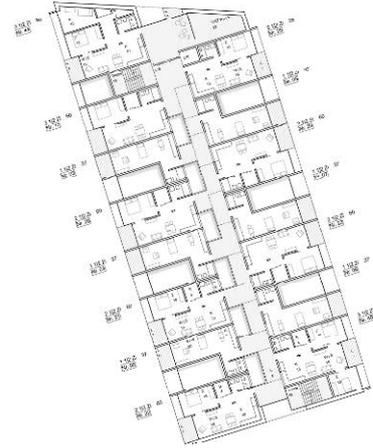
Es ist sinnvoll, den Verlauf des Fließgewässers in unmittelbarer Nähe zum Hauptbaukomplex zu verlaufen zu lassen. Die Fläche der Baugrunderhebung 2001/2002 ist 10.000 qm<sup>2</sup> und wurde als „Sollitär“ in der ersten Phase des Wettbewerbs. Die Fläche der Baugrunderhebung 2001/2002 ist 10.000 qm<sup>2</sup> und wurde als „Sollitär“ in der ersten Phase des Wettbewerbs.

Der eingeschossige Wohnkomplex umfasst eine untergeordnete Verknüpfung zwischen den Wohnkomplexen und dem Fließgewässers. Die Fläche der Baugrunderhebung 2001/2002 ist 10.000 qm<sup>2</sup> und wurde als „Sollitär“ in der ersten Phase des Wettbewerbs. Die Fläche der Baugrunderhebung 2001/2002 ist 10.000 qm<sup>2</sup> und wurde als „Sollitär“ in der ersten Phase des Wettbewerbs.

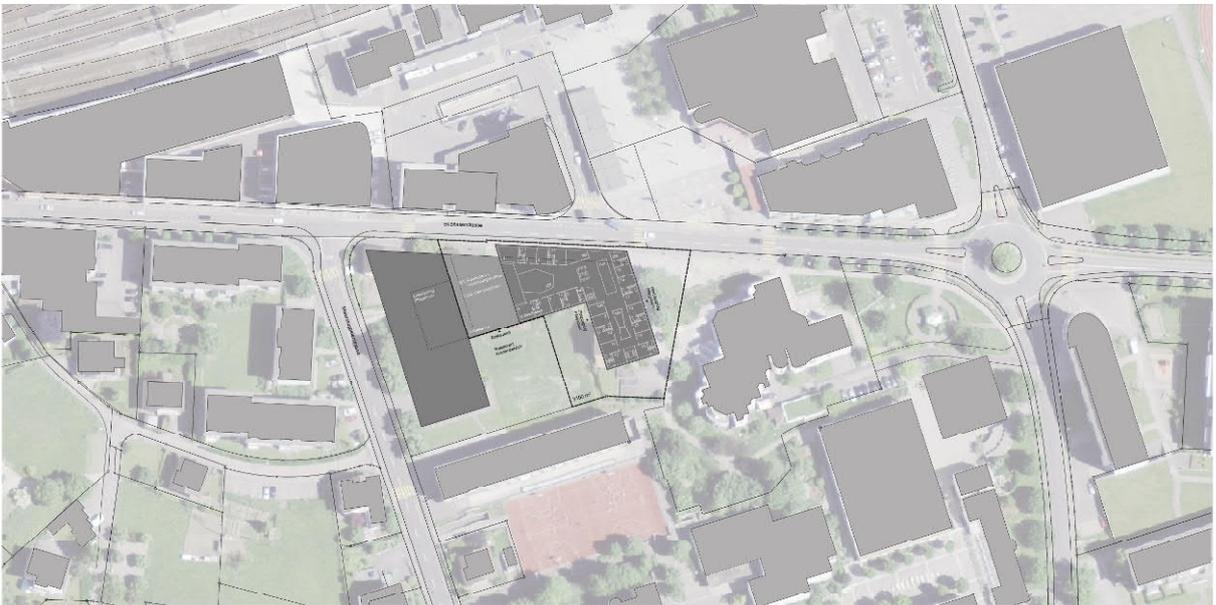
Die Fläche der Baugrunderhebung 2001/2002 ist 10.000 qm<sup>2</sup> und wurde als „Sollitär“ in der ersten Phase des Wettbewerbs. Die Fläche der Baugrunderhebung 2001/2002 ist 10.000 qm<sup>2</sup> und wurde als „Sollitär“ in der ersten Phase des Wettbewerbs.



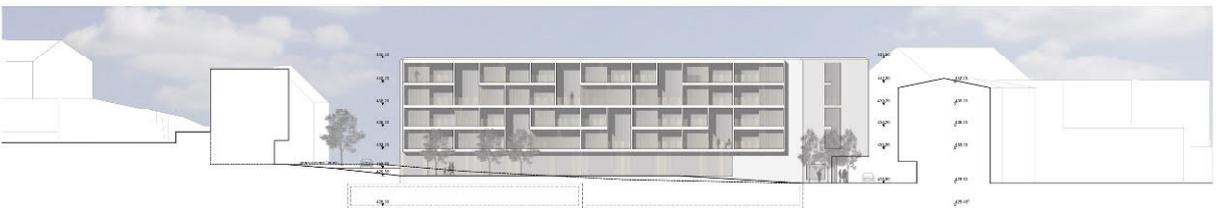
1. OBERGESCHOSS 1\_200



2. OBERGESCHOSS 1\_200



SITUATION ETAPPE II LEBEN IM ALTER, PFLEGEZENTRUM 1\_500



ANSICHT OST 1\_200





# CAMILLO S.

PROJEKTWETTBEWERB BUONASERSTRASSE  
GEMEINDE RISCH IMMOBILIEN AG



## LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

**3 Plätze**  
Die 30-jährige Kiefer vom Fachbüro für Schule wird in der Erweiterung des Dorfplatzes und einer Gasse von der Kieferalleen zur Waldgalerie genutzt. An diesen Gassen spielen sich alle Plätze der Gemeindeförderung, der Dorfmitarbeiter und der Schüler.



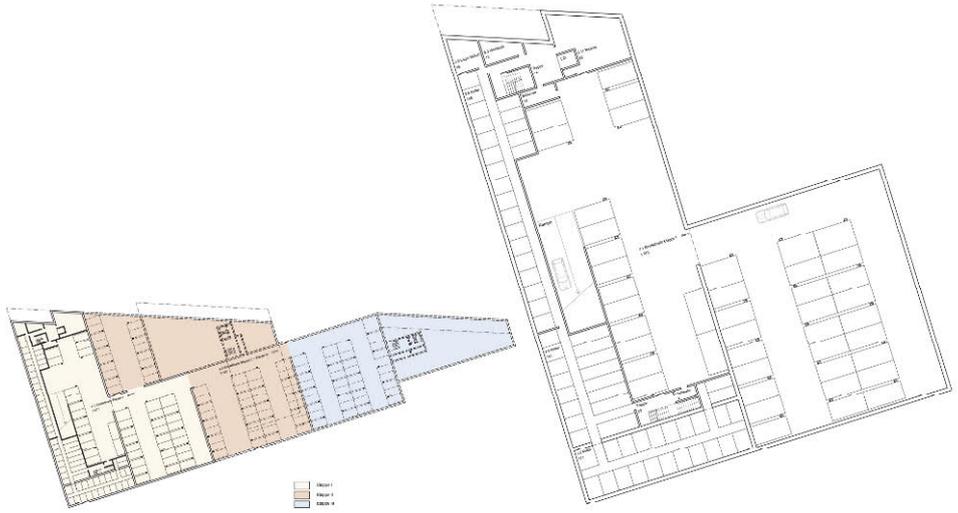
Der Gemeindeförderungort ist sich in drei Bereiche auf. Der Kieferalleen, den Garten Alleenstrassen und 800 Garten Pflegen. Diese Gärten werden von verschiedenen lokalen Schichten aus. In der Mitte bilden sich Kieferalleen und Grünflächen gegen Ort sich zu helfen. Sie haben im Bereich der zweifachen Zugänge und zur Mitte hin eine Öffnung. Auf der Westseite des Kieferalleen bilden Baumstämme und ein Waldkornfeld zum Spielen an. Im Garten Alleenstrassen und Pflegen bilden Rhythmus zwischen verschiedenen Rückgänge, Angewandte an den Kieferalleen, findet sich der Außenraum des Restaurants.



Der Dorfplatz wird über die Straße hinweg erweitert. Die Verankerung des Platzes über die Straße signalisiert eine Regenerationszone. Die bestehenden Alleenstrassen werden abgebaut. Der Platz wird neuorganisiert und kann aufbauen durch die Baumstruktur gestalten. In Schatten der Bäume legen Stühlen und Märie sowie Schattendeckel zum Verweilen ein.



Auf dem Schulplatz bilden zwei Baumgruppen schattige Sitz- und Ruheplätze. Beim Hauptzugang zu den Abbrücheungen an der Buonaserastrasse liegt ein Baumhaus auf einem Kiepert mit Sitzbänken und Veranstaltungstisch.



ETAPPIERUNG UNGERGESCHOSS 1\_500

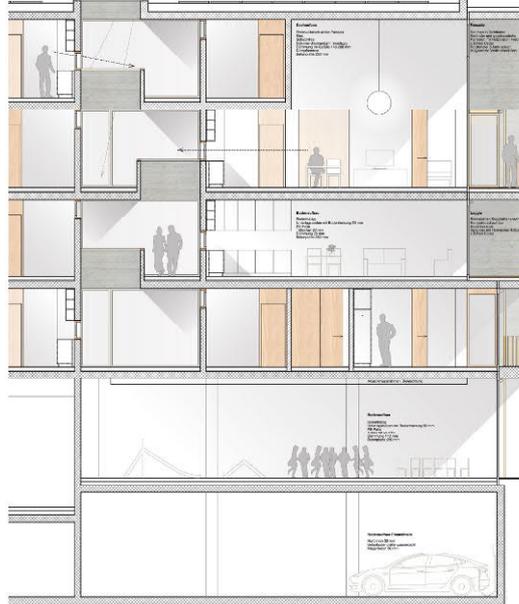
UNGERGESCHOSS 1\_200



ZWEIGESCHOSSIGER WOHNRAUM



ZWEIGESCHOSSIGE LOGGIA



FASSADENSCHNITT 1\_50



LÄNGSSCHNITT 1\_200



QUERSCHNITT 1\_200



# 04 guten Morgen

ohne Rang

## Architektur

Architekturbüro Šik AG Zürich  
Militärstrasse 52  
8004 Zürich

Miroslav Šik  
Jean-Jacques Auf der Maur

## Landschaftsarchitektur

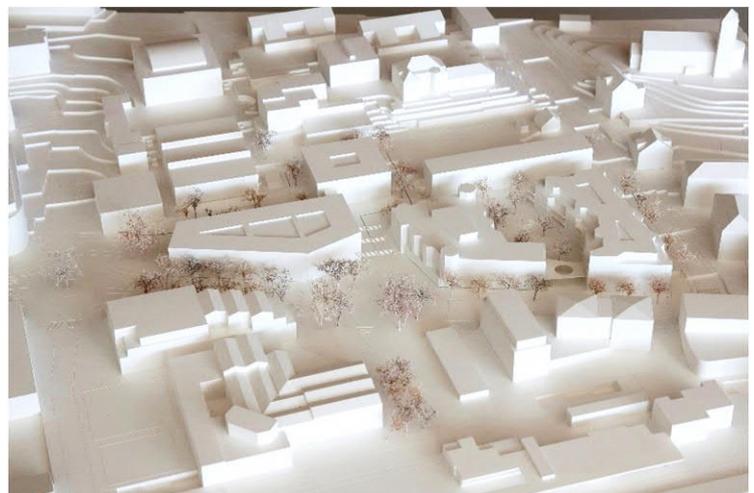
ryffel + ryffel Landschaftsarchitekten BSLA/SIA  
Brunnenstrasse 14  
8610 Uster



Etappe I



Etappe II



Etappe III

### *Städtebau*

Die Verfasser des Projektes schlagen drei strassendefinierende Baukörper vor, welche der Buonaserstrasse eine räumliche Fassung geben. An zwei Stellen bilden die Bauten Raumaschen, welche die Strasse ausweiten.

In den ersten beiden Etappen umschliessen die Baukörper einen engen Garten, welcher relativ schlecht besonnt ist, weil die Bauten eine hohe Gebäudetiefe aufweisen. Die dritte Etappe formuliert eine Platzsituation zur Buonaserstrasse und eine sehr enge Gasse, welche durch ein würfelförmiges Volumen abgeschlossen wird. Der wichtige Bezug zu den hangseitigen Schulanlagen wird dadurch räumlich unterbunden. Die Gebäudetypologien zwischen den ersten beiden und der dritten Etappe sprechen eine ganz andere Sprache. Es ist keine zusammenhängende städtebauliche Haltung erkennbar.

In der ersten Etappe schlagen die Verfasser eine Bistronutzung zum öffentlichen Raum vor. Die anderen Erdgeschossnutzungen sind schematisch dargestellt und Vermögen dem öffentlichen Raum nicht zu genügen, da Nebennutzungen die Buonaserstrasse nicht in der gewünschten städtischen Dichte bespielen können.

### *Architektur*

Die Architektursprache wird durch eine Wabenstruktur mit Erkern gegliedert. Die an sich mögliche Gestaltung ist aber so gross gewählt, dass sich immer mehrere Wohnungen die Terrasse teilen müssen. Das ist strukturell nicht verständlich, weil die Mieter eine wesentliche Zeit des Tages in den Wohnungen verbringen und die Privatheit so nicht gewährleistet werden kann.

Die Eingangssituation ist in der ersten Etappe fragmentarisch, da erst mit der zweiten Etappe das einladende Vordach ausgebildet wird. Der Eingangsbereich in die Alterswohnungen ist sehr knapp bemessen, die Räume ermöglichen kaum sozialen Kontakte. Die Erdgeschosswohnungen zur Meierskappelerstrasse überzeugen nicht, Wohnen auf die Strasse ist an dem Ort nicht denkbar.

Der Wohnbau schlägt eine innen liegende Atriumerschliessung vor. Enge Stege, mit langen Wegen zu den Wohnungen schaffen teilweise unübersichtliche Situationen. Diese an sich mögliche Erschliessung, könnte deutlich grosszügiger und entspannter ausgestaltet werden. Die Kleinwohnungen sind fast ausschliesslich einseitig ausgerichtet, wobei die Wabenstruktur im Wohnbereich eine zusätzliche Exposition ermöglicht. An den Gebäudeecken wird das Potential ausgeschöpft, es entstehen gut belichtete Wohnungen.

### *Umgebung & Freiraum*

Aus der städtebaulichen Setzung wird eine Freiraumstruktur geschaffen, die sich an den Begriffen Platz, Strassenraum, Gasse und Garten orientiert. Der Dorf-mattplatz wird als über die Buonaserstrasse hinausführender Raum verstanden und prioritär behandelt. Obwohl die Verfasser auf eine Strategie des Weiterwebens setzen, wird mit der Platzgestaltung wenig auf die vorhandenen Gestaltungselemente eingetreten. Zudem wirkt die gestalterische Gleichbehandlung des Platzes am Kreisel Waldeggstrasse wenig überzeugend. Die Strassenräume werden mit Baumreihen begleitet. Querschnitt, Nutzung und Baumarten werden pro Strasse sorgfältig differenziert. Die als Gasse bezeichnete Langsamverkehrsverbindung verbindet die Meierskappel- mit der Waldeggstrasse, wird aber nicht als eigenständiger Raum konzipiert. Der zwischen den ersten beiden Etappen liegende Garten ist knapp bemessen und nur auf der Pflegeheimseite angemessen besonnt. Die Terrassierung macht den Ort kleinteilig. Die im Text beschriebene Vielzahl von Aufenthaltsmöglichkeiten sind im Plan nicht ablesbar. Der im Grunde schon für die erste Etappe wichtige Garten wird seine Bedeutung erst nach Realisierung der zweiten Etappe erhalten. Ansprechend sind die Vorschläge zur Bepflanzung, welche auf die spezifischen Qualitäten der Aussenräume abgestimmt sind.

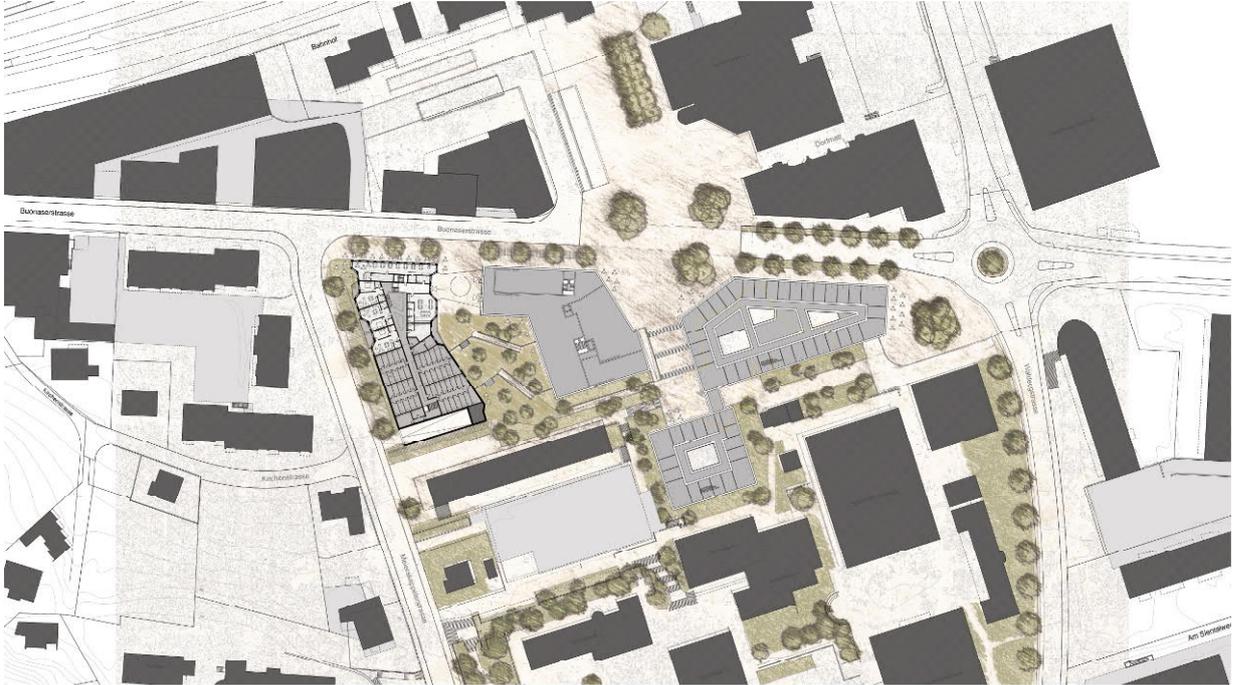
### *Ökologie & Wirtschaftlichkeit*

Die Gebäudevolumen weisen eine maximale Kompaktheit auf, was einerseits zu einem sehr tiefen Heizwärmebedarf führt. Andererseits hat die Grundrisstypologie zur Folge, dass viele Wohnungen einseitig orientiert sind und eine verhältnismässig schwache Tageslichtsituation aufweisen. Die innere Erschliessung der ersten Etappe wird auf Kosten der Ressourcenschonung sehr grosszügig ausgelegt. Das vorgeschlagene Einsteinmauerwerk wird begrüsst, in der konstruktiven Umsetzung vermag es jedoch nicht zu überzeugen. Die Grossform der Gebäude, der gut proportionierte Fensteranteil und das effiziente Schachtkonzept bilden insgesamt eine gute Ausgangslage, die Anforderungen an den SIA-Effizienzpfad Energie zu erfüllen.

Leicht unter dem Mittel liegen die Kennwerte des Projekts, was in den kompakten Baukörpern sowie der Atriumerschliessung begründet liegt.

### *Würdigung*

Der Vorschlag fasziniert durch seinen eigenwilligen Städtebau, welcher vor allem in der dritten Etappe Fragen aufwirft. Insgesamt vermag das Projekt jedoch in der dargestellten Umsetzung nicht zu überzeugen.



**guten Morgen**

**Städtebau**

**Stadtraum bildend** Das Projekt zielt auf ein Ergänzen und Weiterleben vorhandener Räume und Bauteilnutzung im Sinne eines Stadtzentrums mit klarer und qualitativer Gestalt. Die so entstehenden Eingriffe lassen sich in vier räumlichen Volumina beschreiben, es entstehen ein Platz, eine Haupt- und eine Nebenstrasse, eine Gasse mit einem Platzchen, vier städtische Häuser und ein Gartenforum.

**Platz bildend** Die heute mehr als Verkehrsfläche dienende Fläche vor dem Bahnhof wird zum Platz. Dazu braucht es eine klare Gestalt des Aussenraumes und eine Gestaltung der südlichen Flanke in Form einer Platzwand mit zwei Stadthäusern. Der Bahnhofplatz wird ohne Niveauunterschied bis zu den umlaufenden Fassaden der Neubauten geführt. Baumstamm, befestigt mit Röllchen und Tüpfelsteinen, gliedern den neuen Platz und unterbinden das Konzept der begehrungsfähigen (Vierpo) Boden an der Buonaserstrasse bringen schon heute den Willen zum kleinen Strassenraum zum Ausdruck. Das Projekt weist diesen Ansatz weiter, indem drei neue Häuser zur Strasse hin auf die Strassenabstand-Linie gestellt und ihre Strassenfassaden mit öffentlicher Anbahnung ausgestattet werden. Einmalig sollte man diese Hauptstrasse dort, wo sie den neuen Platz quert, mit einem langsamen Verkehrsregime ausstatten. Der Strassenraum wird durch Baumreihen aus Spitzahorn begleitet.

**Seitenstrasse bildend** Die Strassenwand zur Meierskapplerstrasse wird durch die lange westliche Fassade der neuen Alterswohnungen gebildet. Weil es keine Hauptstrasse ist, kann man sie mit privaten Loggien ausstatten. Entlang der Meierskapplerstrasse werden etwas kleinere Bäume, wie z.B. Fächerahorn, gepflanzt.

**Gasse bildend** Zwischen der Meierskappler- und Waldgasse entsteht eine neue Gasse für Fussgänger und Veloverkehr. In der Mitte des neuen Straßenzuges entsteht ein abgegrenzter Durchgang und die Gasse weitet sich zum kleinen Platzchen aus. In das Platzchen mündet der ansteigende Weg zum Sportplatz ein, vorbei am neuen städtischen Haus IV an der südlichen Flanke. Die Zwischenräume sind dicht begrünt und mit verschiedenen einheimischen Räumern und Sträuchern bepflanzt.

**Städtisches Haus I** Die Ecke der Meierskappler- und Buonaserstrasse wird von der Frontseite der vergessenen Altersresidenz besetzt. Die Front weist eine zurückhaltende Architektur eines Straßenzuges auf, mit regelmäßiger Fensterreihung, ohne private Loggien. Sinnvollerweise befindet sich am Parterre das städtische Haus I (ein Laden mit kleiner Wohnfläche).

**Städtisches Haus II** Das Haus weist vier Voll- und ein Halbgeschoss auf, nimmt das Platzchen auf und hat Fassaden sowohl zur Hauptstrasse, als auch zum Platz. Ein Erdgeschoss bildet die Hausseite und nimmt im Inneren Aufenthaltsräume der Stationen auf. Zwischen den städtischen Häusern I und II entsteht eine offene Vorhalle von weicher, die beiden Häuser erschliesst, aber auch als Portal zum öffentlichen Gartenraum dient.

**Garten** Der innere Garten wird einen halböffentlichen Charakter aufweisen. Schweregeachtet wird er vom Parterre des Pflegezentrums besetzt, in dem sich die grosse Außenanlage der Spasse- und der Marktwirtschaft befinden. Der Garten ist intensiv mit hohen Schattenbäumen wie Blaugebirg, Judasbäumchen und Felsenbirnen bepflanzt. Der Hof mit Tisch, Stühlen und Sitzbänken mildert die Terrassen auf drei Ebenen schafft eine Vielzahl von geschützten Aufenthaltsbereichen. Durch den Garten führt über Treppen und Rampen ein ansteigender öffentlicher Weg von Buonaserstrasse zur neuen Gasse.

**Städtisches Haus III** Das vergessene Haus kommt lediglich in seinen „öffentlichen“ Parametern vor. Seine Kubatur bestimmen die Geometrien von Platz, Buonaserstrasse, Gasse, Platzchen und Durchgang. Sinnvollerweise müsste das Parterre Geschäfte aufnehmen. Es könnte ein Geschäft mit kleineren Ecken werden, als auch ein hybrides Haus mit Wohnen in den zwei Obergeschossen. Eine Fassade im 1. Obergeschoss zum städtischen Haus II verbindet die neue Gasse führen und dadurch die Verortbarkeit durch Flächenhaftigkeit erhöhen.

**Überbauung Leben im Alter**

**Altersresidenz** Das lebende Bild für die Alterswohnungen ist gemacht, es hat Elemente von mehr, wohnlicher Hauszellen, einem geschützten Hof, Platzchen, ist konzentriert, nicht zerstreut, sondern zur Buonaserstrasse und neuen Gasse, und lange Ost- und West orientierte Fronten zur Meierskapplerstrasse und zum Gartenforum. Platzchen werden die Fassaden durch Erker, Balkone, Tausendmal, französische Fenster und durch ein zurückspringendes Attika belebt.

Anstelle von mehreren individuellen Erschliessungskernen bildet man eine zentrale „Achse“ an der Buonaserstrasse an, und, mit Rezeption, einen sekundären Eingang an der Gasse und verbindet einen kommunikativen Innenraum an in Form eines zentral bedienten, gedeckten Lichtturms mit umlaufenden Geschossloggien und solarer eingesetzter Treppen. Das Lichtturm besteht aus zwei dreieckigen, miteinander verbundenen halbkreisförmigen Innenräumen. Das Hauptstrasse hin, aus einem Hochparterre mit kleinen Wohnungen und aus Keller- und Technikräumen im südlichen Sockelgeschoss, das im ansteigenden Terrain verankert. Alterswohnungen Die 2,5-Zimmerwohnung bedient man aus dem inneren Lichtturm durch eine Türe mit einem seitlichen freien Mithrasplatz. Die kleine Eingangsfläche erschliesst alle Räume der Wohnung. Der Wohnbereich mit Halberker und das Schlafzimmer führen auf die volle Loggia. Jede Wohnung hat neben einem Reduz zusätzlich einen Kleierraum im Sockelgeschoss. Die 3,5-Zimmerwohnungen sind an den kürzeren Hausenden gestaltet. Im Mittelgeschoss sind mehrfach 3,5-Zimmerwohnungen gestaltet, die man nach Bedarf in größere Wohnungen umgestalten können.

**Wohnungsschlüssel Alterswohnungen** Die 1,5-Zimmerwohnung weist ca. 30m² HNF auf und kommt 8x vor. Die 2,5-Zimmerwohnung weist ca. 65m² HNF auf und kommt 32x vor. Die 3,5-Zimmerwohnung weist ca. 75m² HNF auf und kommt 8x vor.

**Wohnungsschlüssel Wohn Hochparterre** Die 2,5-Zimmerwohnung weist ca. 63m² HNF auf und kommt 3x vor. Die 3,5-Zimmerwohnung weist ca. 68m² HNF auf und kommt einmal vor. Die 2,5-Zimmerwohnung weist ca. 64m² HNF auf und kommt 6x vor. Die 3,5-Zimmerwohnung weist ca. 74m² HNF auf und kommt 3x vor.

**Bereiche** Der Flurweg erfolgt via Leuchtorgänge die innen Lichtalle in zwei Richtungen. Alle innen Fenster sind gegen Rauch und Feuer konstruiert und mit individuellen Schliesser ausgestattet.

**Lärmschutz** Durch die Platzierung des Baukörpers parallel zur Meierskapplerstrasse liegen Zimmer und Wohnbereiche aller Wohnungen entweder zur ruhigen Seitenstrasse oder zum ruhigen Garten. Die Autorsperre ist aus akustischen Gründen im Haus integriert.

**Wirtschaftlichkeit** Die Hausstruktur ist einfach, überprüfbar und mit konventionellen Spannweiten, die sanfteren Bereiche liegen übereinander, was eine simple Schützungs ermöglicht. Die Aussenmauer sind im Erdgeschoss mit wasserdichtem Beton, im ersten Obergeschoss in Mauerwerk, und die Erschliessungskerne in Ortstein.

**Nachhaltig** Folgende Punkte werden zur energetischen Anforderungen von Minderge konzipiert:

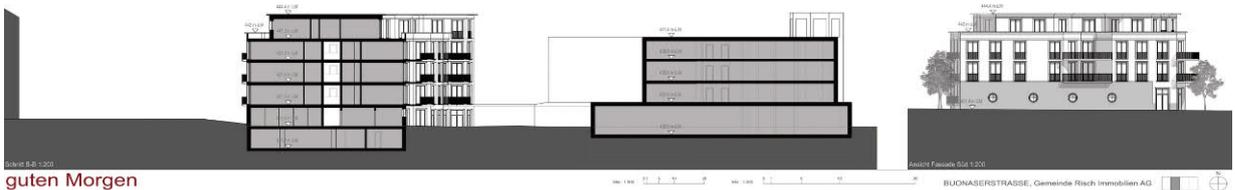
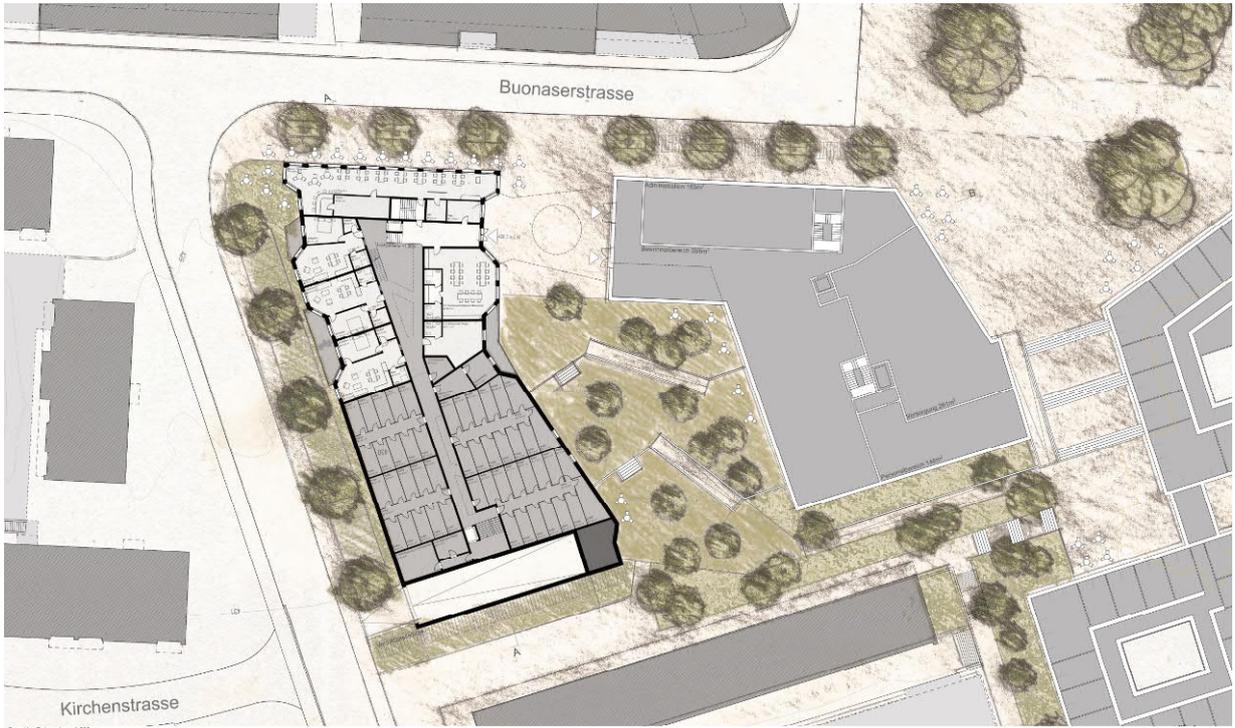
- Kompakte Hausgestalt
- innen liegende Bäder
- Öffentliche Heizungsanlage mit Lager im UG wird studiert.
- Fotovoltaik auf dem flachen Dach
- Schlichte der sanften Räume liegen übereinander
- Detaillierte Abwägungen wurden minimiert
- Versickerung im Garten (z.B. Feindeln)
- Angemessene Materialisierung von Aussenmauern und Innen- Oberflächen
- Erschliessung Die Garagenrampe ins 1.UG wird an der südwestlichen Ecke der Alterswohnungen ins Haus integriert. Anders als im Programm empfohlen wird die Garage des städtischen Hauses II, aber des Alterszentrums ist die erste Garage anzuschließen. Man spart Kosten, reduziert die Verkehrsmissionen und die alltägliche Garageneinfahrt vom Platz her in den Versorgungsteil im Parterre. Die Garageneinfahrt für das städtische Haus III liegt unmittelbar an der Einmündung in die Waldgasse.

**Pflegezentrum**

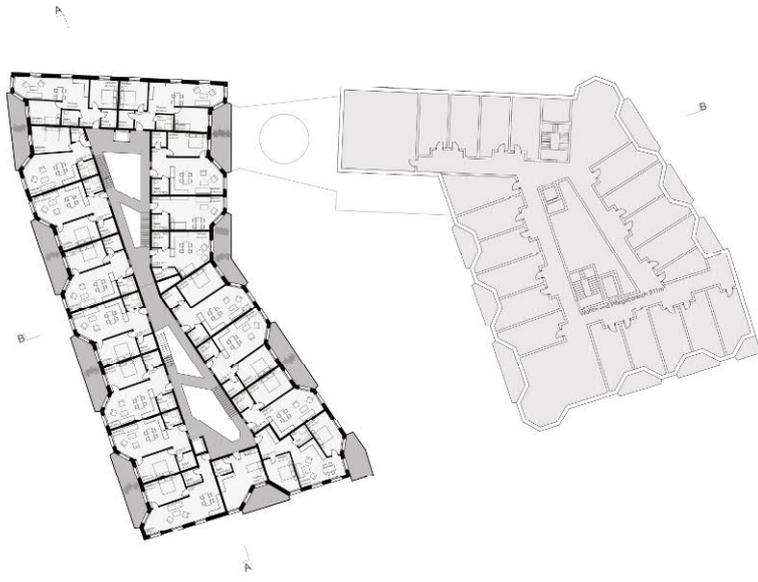
**Typologie** Das neue Zentrum wird so gestaltet und platziert, dass es sowohl mit dem neuen Platz, als auch mit dem alten Alterszentrum ortsbildlich zusammengeht. Den allgemeinen Bauweise orientiert sich zum Garten. Den Parterrebereich der Hauptgasse an der Buonaserstrasse. Der Außenhof und die Gasse orientiert sich zum Garten. Den Parterrebereich findet am im südlichen Teil des EG's zur neuen Gasse hin. Die Räume neben sich die Büros der Administration, zum Platz hin befindet sich die Küche und ein Teil der Versorgung. In den drei Obergeschossen sind die Stationen des Wohn- und Pflegebereiches 3x 15 Zimmern untergebracht. Auf dem Dach projektiert man den Demenzgarten und eine allgemeine Dachterrasse, ergänzt durch eine vergründete Aufenthaltsfläche mit kleinen Nebenzimmern im UG befinden sich Technik-, Keller- und ein Teil der Versorgung- und Entsorgungsräume.



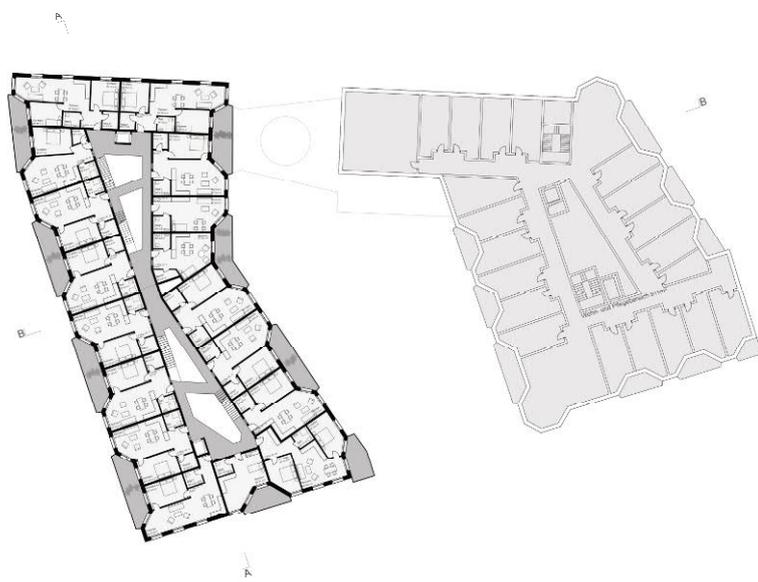
**guten Morgen**



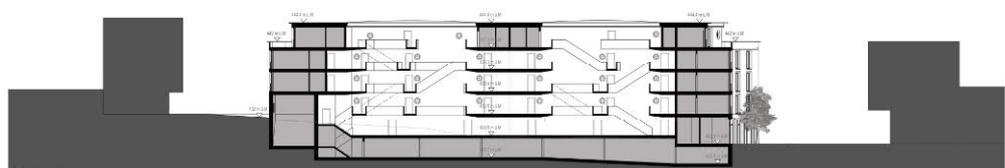
guten Morgen

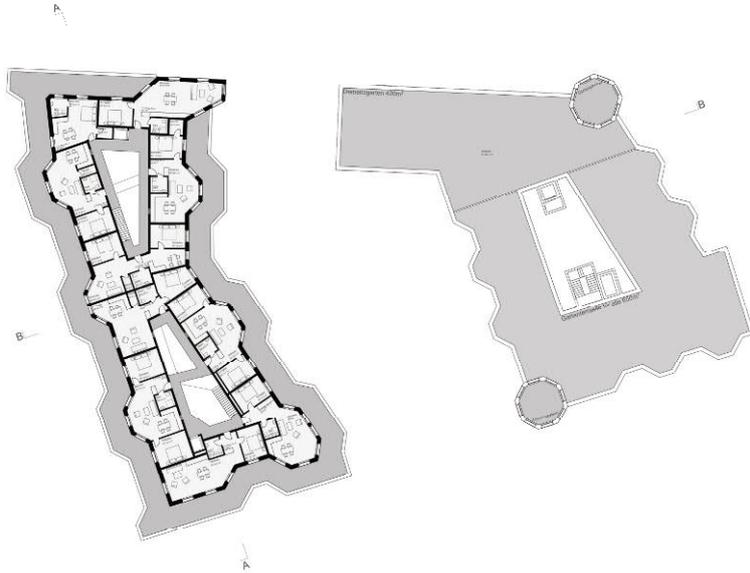


Grundriss 1.00 1:200

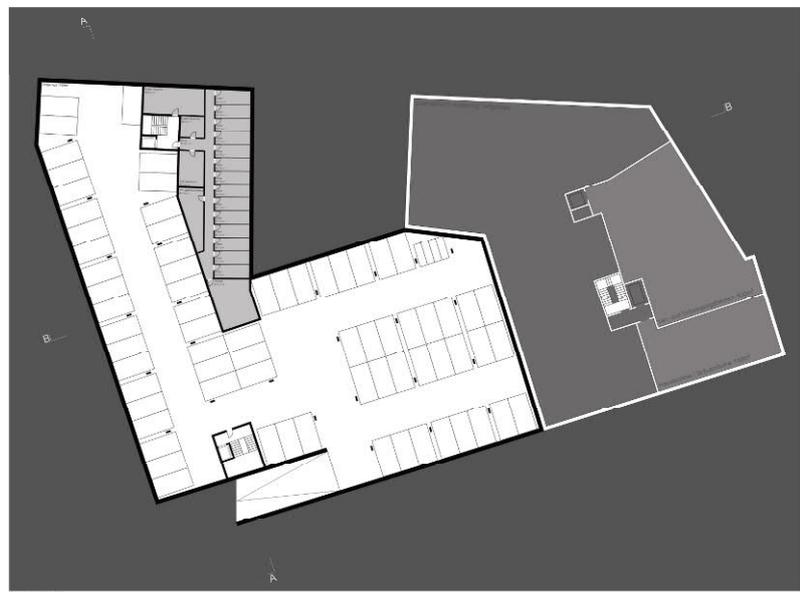


Grundriss 2.00 1:200





3rd floor (1/3) 1:200



Ground floor 1:200



guten Morgen

Detail section 1:10



Elevation 1:200



BUONASERSTRASSE, Gemeindefonds Rüdch Immobilien AG

# 05 PARKPLATZ

ohne Rang

## Architektur

MKCR Architekten (bildbau GmbH)  
Räffelstrasse 11  
8045 Zürich

Christoph Reichen  
Nicole Wallimann  
Andreas Lochmatter

## Landschaftsarchitektur

MOFA urban landscape studio  
Landenbergstrasse 6  
8037 Zürich

Michael Mosch  
Fujan Fahmi

Bauingenieur  
Thomas Kohlhammer Bauingenieur  
Kirchweg 43  
8102 Oberengstringen



Etappe I



Etappe II



Etappe III

### *Städtebau*

Das Projekt schlägt entlang der Meierskappelerstrasse einen schlanken Längsbau vor, der an der Kreuzung zur Buonaserstrasse einen städtebaulichen Akzent setzt. Der auf allen Ebenen klar strukturierte Baukörper beherbergt das Alterswohnen in den unteren Geschossen und eine Wohnnutzung in den beiden obersten Geschossen. Obschon das Gebäudevolumen als Solitär funktionieren könnte, steht dieses auf einem Gebäudesockel, welcher die unterirdische Parkierung und eine strassenbegleitende Gewerbenutzung aufnimmt. Diese städtebauliche Setzung verlangt nach einem Gegenüber, welches in einer zweiten Etappe in Form des Pflegezentrums manifestiert wird. Diese Abhängigkeit der beiden ersten Etappen wird nicht begrüsst. Dem Projekt gelingt es jedoch, die bestehende Bibliothek / Musikschule bestmöglich einzubeziehen. Dazwischen spannt sich ein grosszügiger grüner Stadtpark auf – als Ergänzung zum erweiterten Stadtplatz. Die Achse des Stadtplatzes wird mit einem Hochhaus gefasst, welches zusammen mit zwei weiteren Gebäuden die dritte Etappe darstellt. Das Hochhaus wird von der Jury als sehr kritisch beurteilt.

### *Architektur*

Das Projekt zeugt von einem klaren, unaufgeregten und zeitlosen Ausdruck, welcher der Aufgabenstellung angemessen erscheint und dem heterogenen Umfeld etwas an Ruhe verleiht. Die Wohnungen verfügen allesamt über eine Ost-Westausrichtung, was in Bezug auf die Besonnung und die Orientierung positiv zu werten ist. Geschmälert wird dieser Aspekt von der etwas zu knapp bemessenen Laubengang-Erschliessung, welche den Bewohnern kaum Aufenthaltsqualitäten bietet (Privatsphäre).

Die Wohnungen sind stringent und kompakt konzipiert und versprechen hohe Qualitäten auf kleinem Raum. Etwas zu peripher angeordnet scheint der Gemeinschaftsraum. Dies im Gegensatz zu den Wohnungen auf der Ebene des Startparks, bei denen man sich eine differenziertere Ausformulierung gegenüber dem öffentlichen Aussenraum wünschen würde.

Der Stadtpark weist in Bezug auf seine Zugänglichkeit ein markantes Defizit auf. Der Platz müsste auch von der Buonaserstrasse her hindernisfrei erschlossen sein, was dessen Aneignung und Sichtbarkeit wesentlich verbessern würde. Die vorgeschlagene Freitreppe wirkt eher zufällig.

Die dem öffentlichen Raum zugewandten Gewerbenutzungen im Erdgeschoss der beiden ersten Etappen prägen den Sockel auf selbstverständliche Weise. Vermisst wird eine adäquate Antwort auf den Geländeanstieg entlang der Meierskappelerstrasse. Der Schlucht artige Zwischenraum wird dem ansonsten

fein austarierten Projektvorschlag nicht gerecht.

Der Demenzgarten in Form eines isolierten Dachgartens wird als sehr kritisch beurteilt. Der Demenzgarten stellt in der Regel eine Erweiterung des Wohnraumes dar und muss deshalb in direkter Verbindung zu diesem stehen, damit sich Menschen mit Demenz möglichst frei und ohne Hilfe des Personals bewegen können.

### *Umgebung & Freiraum*

Der Projektvorschlag beabsichtigt zum einen, den Dorfmattpplatz als Stadtplatz zu gestalten. Zum andern wird im Westen ein als Stadtpark bezeichneter Grünraum geschaffen. Durch die gegenüber der Buonaserstrasse um ein Geschoss angehobene Topographie, wird der Öffentlichkeitsgrad, des optimistischerweise als Park bezeichneter Raumes, deutlich geschwächt. Positiv wird der Einbezug der Musikschule gewertet. Wenig überzeugend sind die Baumpflanzungen an der Buonaserstrasse, welche die konzeptionellen Überlegungen wenig stützen.

### *Ökologie & Wirtschaftlichkeit*

Der Projektvorschlag als Massivbau mit schwerer Vorfabrikation und recht hohem Glasanteil weist eine unzureichende Gesamtenergieeffizienz auf, um den Anforderungen an den SIA-Effizienzpfad Energie gerecht zu werden. Eine klare Schachtstruktur und ein kompakter Dämmperimeter sind vorhanden. Dennoch müssten entwurfsrelevante Massnahmen umgesetzt werden, um die energetischen Ziele zu erreichen. Aufgrund des Hochhausvorschlags sind die Kennwerte nicht vergleichbar mit den übrigen Projekten. Sie sind jedoch in sich schlüssig und deuten auf eine wirtschaftliche Lösung hin, was primär dem Hochhaus geschuldet ist.

### *Würdigung*

Gewürdigt wird das Projekt für seine auf vielen Ebenen sehr stringente Ausformulierung seiner Themen. Dies gilt insbesondere für die Auseinandersetzung mit dem Material und der Struktur. Allerdings wird den Verfassern die gesuchte Klarheit auch zum Verhängnis, da an der einen oder anderen Schnittstelle die Regel zu Gunsten der Nutzer hätten gebrochen werden müssen. Durch diese Brüche hätte das Projekt nicht an Kraft eingebüsst, viel mehr hätte eine stärkere Verortung stattgefunden.

**PARK PLATZ**  
**PROJEKTLEITUNGSBURO EULOH+RASKE**  
**VERTRIEB: PISCHEIDT+KAMBEHLER AG**

**STÄDTESACHLICHES KONZEPT**

In Baden bei Wien zu erreichen. Einzigartig ist das Projekt eine über drei Stockwerke hohe, vertikale Grünfläche, die in der Mitte des Gebäudes liegt. Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt. Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt. Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt.

Die Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern ist ein wichtiger Faktor für die Biodiversität. Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt. Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt.

Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt. Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt.

Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt. Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt.

Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt. Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt.

Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt. Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt.

Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt. Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt.

Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt. Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt.

Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt. Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt.

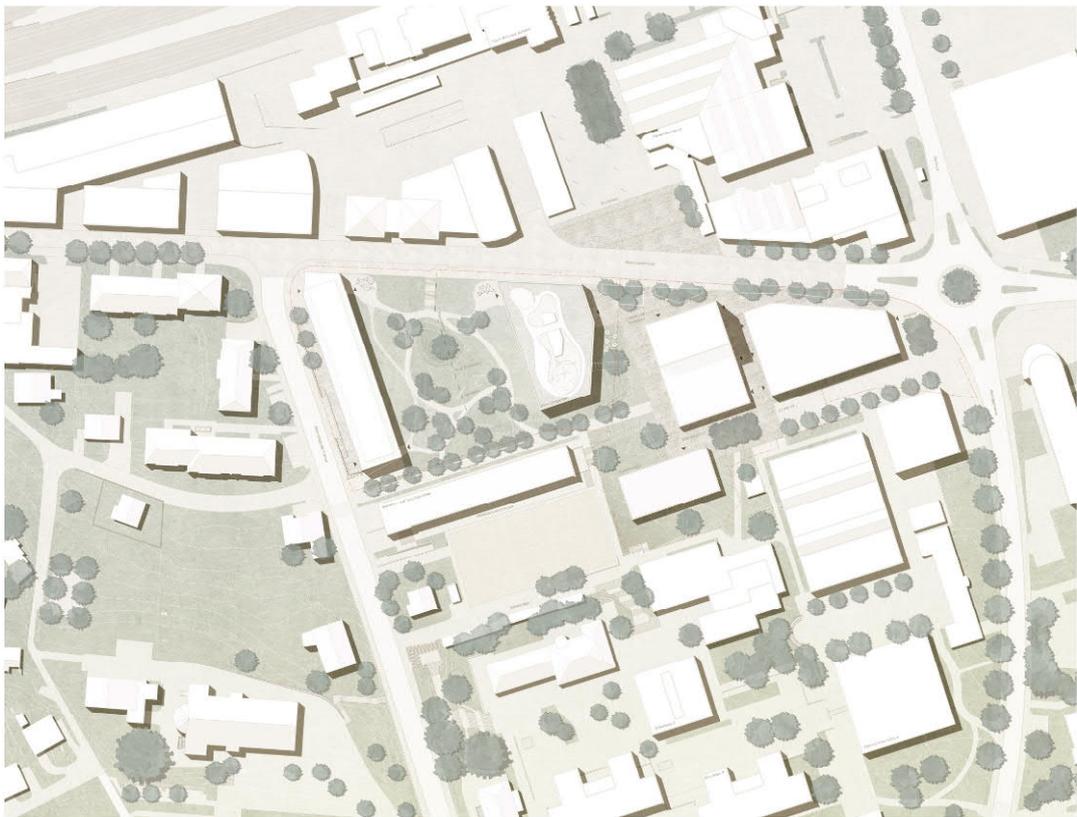
Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt. Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt.

Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt. Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt.

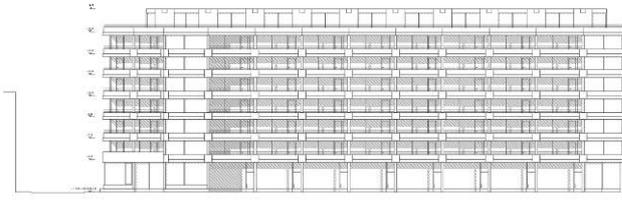
Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt. Die Grünfläche ist mit einer Mischung aus verschiedenen Baumarten und Sträuchern bepflanzt.



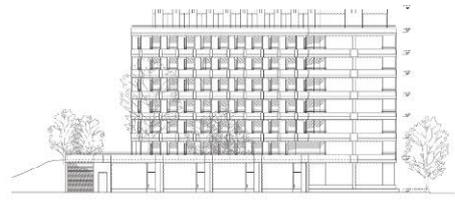
© EULOH+RASKE ARCHITECTS



© EULOH+RASKE ARCHITECTS



© EULOH+RASKE ARCHITECTS



© EULOH+RASKE ARCHITECTS

**PARK PLATZ**  
 ARCHITECT: EULOH+RASKE ARCHITECTS



**FAKTEPFEILUNG**

Die Fläche des neuen Baugebietes ist durch die Umgestaltung der Baufeldgrenze... (text continues describing the site and planning process)

**PROJEKTSTELLUNG**

Die Aufgabe besteht darin, ein neues Wohngebiet zu entwickeln... (text continues describing the project goals and requirements)

Die Aufgabe besteht darin, ein neues Wohngebiet zu entwickeln... (text continues describing the project goals and requirements)

Die Aufgabe besteht darin, ein neues Wohngebiet zu entwickeln... (text continues describing the project goals and requirements)

Die Aufgabe besteht darin, ein neues Wohngebiet zu entwickeln... (text continues describing the project goals and requirements)

**„LEBEN IM ALTER“**

Die Aufgabe besteht darin, ein neues Wohngebiet zu entwickeln... (text continues describing the project goals and requirements)

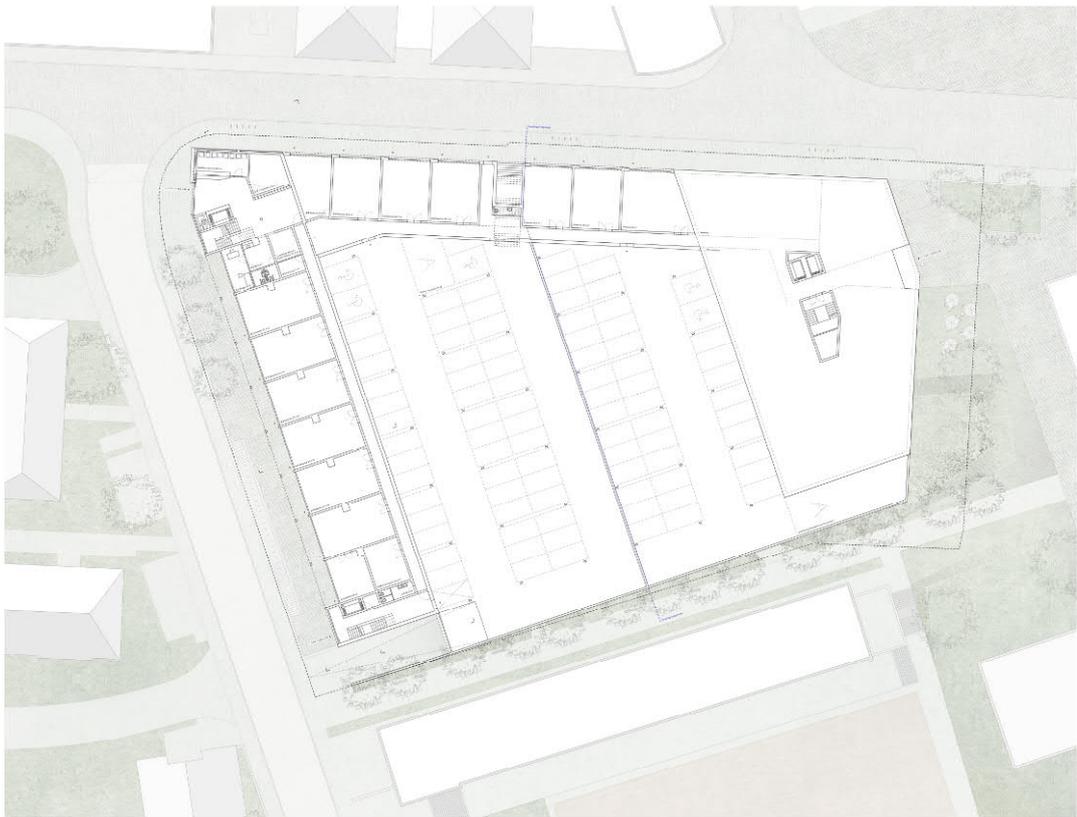
Die Aufgabe besteht darin, ein neues Wohngebiet zu entwickeln... (text continues describing the project goals and requirements)

Die Aufgabe besteht darin, ein neues Wohngebiet zu entwickeln... (text continues describing the project goals and requirements)

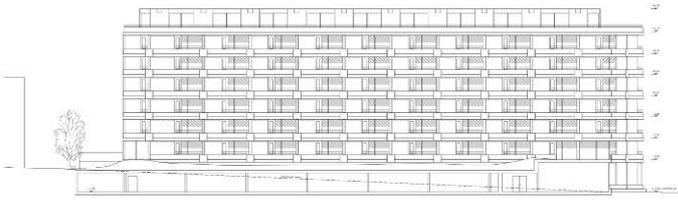
Die Aufgabe besteht darin, ein neues Wohngebiet zu entwickeln... (text continues describing the project goals and requirements)



Blick aus der Baubestimmte in Richtung Süden



EdgstraÙe 1270



Hochhaus Süd - Schnitt Fassade und Giebel 1:200

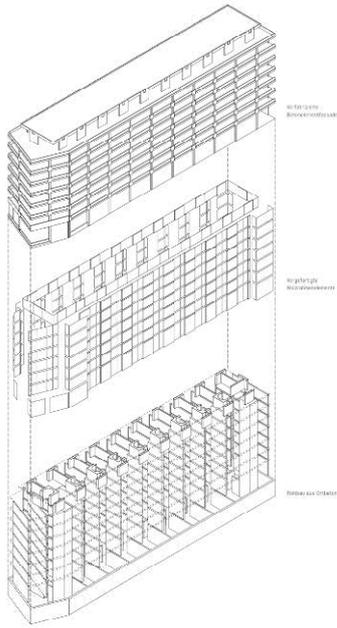


Hochhaus Süd - Schnitt Fassade und Giebel 1:200

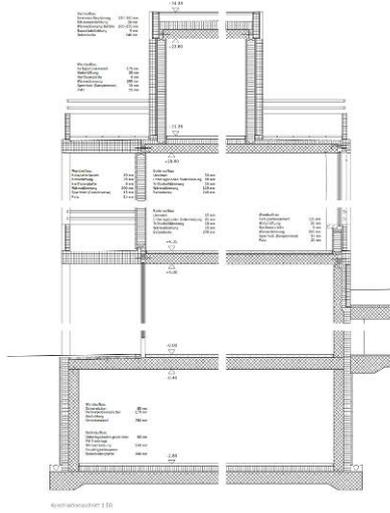
PROJEKTSTELLE: URBANPLANUNG UND ARCHITEKTUR







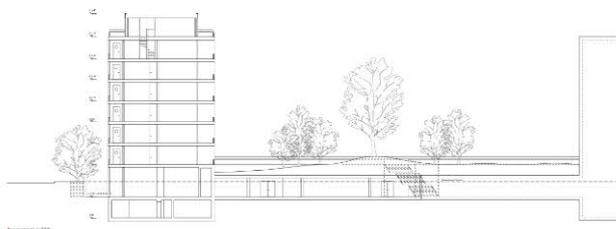
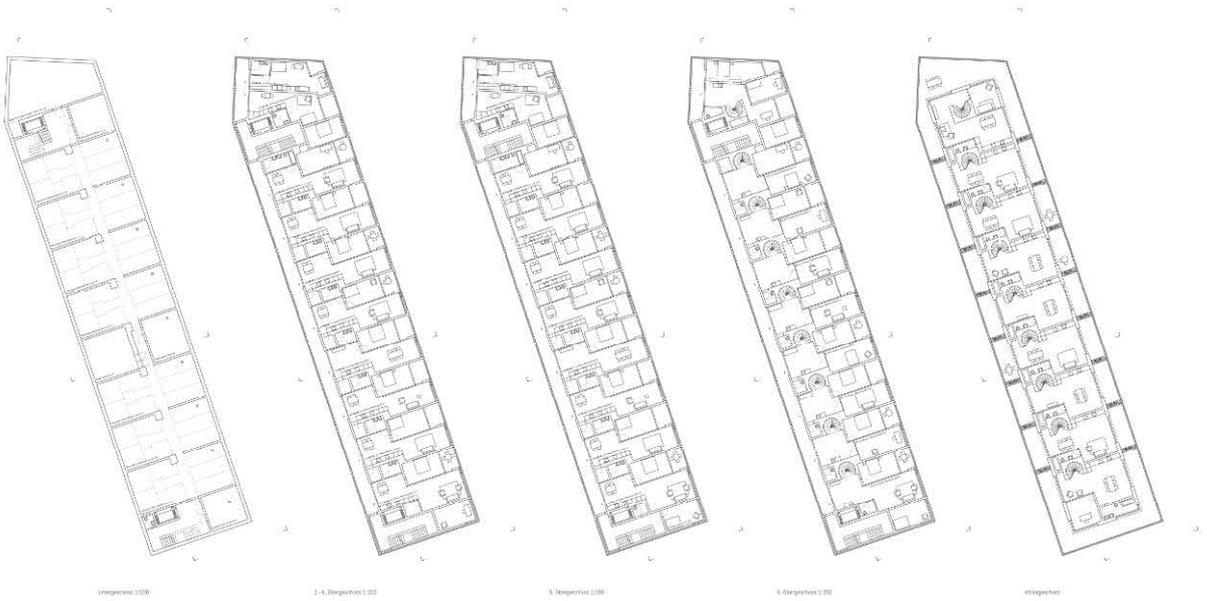
Ausstrich Baugrupp / Konstruktion



Knotenanschnitt 1/50



Stadtbild



Darstellung 1/200

**PARK PLATZ**  
 ARCHITECTUR, LÖSUNG FÜR WERKLINDE AG



# 08 MATHILDA

ohne Rang

## Architektur

Bob Gysin + Partner BGP  
Architekten ETH SIA BSA  
Ausstellungstrasse 24  
Postfach  
8021 Zürich

Marco Giuliani  
Franz Aeschbach  
Markus Pfauntsch  
Stephan Wieland



Etappe I

## Landschaftsarchitektur

Neuland ArchitekturLandschaft GmbH  
Buckhauserstrasse 34, Plattform 4  
8048 Zürich

Alberto Grumi  
Caroline Thomas  
Maria Viñé

Nachhaltigkeit/Bauphysik  
EK Energiekonzepte AG  
Sihlquai 55  
8005 Zürich



Etappe II

Barbara Beckmann  
Anna Scholz



Etappe III

### *Städtebau*

Die Projektverfassenden komponieren ein Ensemble aus verschiedengestalteten Polygonen, welche entlang der Strassenräume Parallelitäten aufweisen und im Innern in unterschiedlichen Konstellationen zueinanderstehen. Zusammen mit dem künftigen Pflegezentrum bilden diese Gebäude ein autonomes, ortsbauliches Fragment, welches trotz grosser räumlicher Durchlässigkeit es nicht schafft, mit dem Kontext in einen Dialog zu treten. So wirken die partiell eingeführten vertikalen Rücksprünge zufällig und unmotiviert und können nicht verhindern, dass sowohl auf Erdgeschossniveau, als auch in den Obergeschossen, beengte räumliche Situationen entstehen. Sollte eine romantische Altstadtvorstellung Pate gestanden sein, ist dieser vermeintliche Charme nur wenig spürbar und wirkt mit seiner Ausdehnung des Strassenraums in die Tiefe des Grundstücks ortsfremd und vergrössert paradoxerweise die Defizite der heutigen Situation der Buonaserstrasse, indem dieser Raum um ein Vielfaches vergrössert wird – die Öffentlichkeit erstreckt sich ins Unermessliche.

Die romantisierende Altstadtgassenvorstellung bedingt ein Erdgeschoss, welches zu 100% öffentliche Nutzungen aufnehmen muss. Dies ist angesichts der zu erwartenden geringen Passantenströme nicht erfolgsversprechend. Die autarke Abgeschlossenheit des Bebauungsvorschlags lässt selbst die Verfassenden keine Aussage zur dritten Etappe machen.

### *Architektur*

Trotz ortsbaulicher Schwierigkeiten bieten die Polygone attraktive Voraussetzungen, um räumlich interessante Grundrisse vorzuschlagen. So bieten die mehrspännig organisierten Baukörper vielfältige Möglichkeiten, anregenden Wohnraum für ältere Menschen bereit zu stellen. Grosszügige Eingangssituationen sind Teil eines Raumkontinuums. Dieses wird durch kernartige Einbauten und die eingezogenen Loggien gegliedert und generiert abwechslungsreiche Raumstimmungen, welche den Appartements trotz geringer Raumgrössen eine Grosszügigkeit zu verleihen vermögen. Die vorgeschlagene Flexibilität der Geschossgrundrisse ist allerdings, auf Grund der Loggia-Situationen, nur bedingt als Planungsflexibilität gegeben. Auch haben die Rücksprünge wenig mit den strukturellen Bedingungen der Gebäude zu tun und die Positionierung der Gebäude mit den identischen Grundrissen unabhängig ihrer Orientierung stärkt den Eindruck der Beliebigkeit, welche bereits der städtebaulichen Disposition zu Grunde liegt.

Der architektonische Ausdruck wird von den vertikalen Backsteinpfeilern geprägt und strahlt dank einer

horizontalen Gliederung und sorgfältig ausformulierten Verglasungselementen eine grosse, willkommene Wohnlichkeit aus.

### *Umgebung & Freiraum*

Konsequenterweise werden die Aussenräume in hohem Masse einheitlich artikuliert und weisen kaum Differenzierungen auf. Die Gasse wird als räumliche Referenz verwendet. Widersprüchlich dazu ist das Begrünungskonzept, welches nicht aus der Gassentypologie hergeleitet ist und die engen Räume übermässig besetzt. Die Ränder der Pflasterinsel scheinen präzise gesetzt. Bei genauerer Betrachtung stellt sich jedoch die Frage, weshalb die Trottoirflächen nicht dazu gehören. Zudem leisten die versetzt angeordneten Baumpflanzungen keinen Beitrag zur Klärung der Strassenräume.

### *Ökologie & Wirtschaftlichkeit*

Das Projekt sieht in der ersten Etappe zwei gut proportionierte, kompakte Gebäude vor, welche mit je einem Treppenhaus effizient erschlossen sind. Die vertikale Lastenabtragung ist linear gewährleistet. Die polygonale Gebäudeform und Grundrisstypologie führt jedoch zu ungleichen Deckenspannweiten. Im Widerspruch zur geforderten Ressourcenschonung steht die dargestellte zweischalige Fassadenkonstruktion, wobei im Erläuterungstext auf Fassadenelemente in Holz verwiesen wird. Der Fensteranteil ist gut proportioniert. Die Tageslichtversorgung ist stellenweise aufgrund der tiefen Grundrisse suboptimal. Das Projekt kann die Anforderungen an den SIA-Effizienzpfad Energie mit einer sinngemässen Material- und Konstruktionswahl dennoch gut erfüllen.

Das Gebäudevolumen ist im Vergleich hoch, was in einem ungünstigen Verhältnis Gebäudevolumen zu Geschossfläche mündet und sich auf die Wirtschaftlichkeit negativ auswirkt.

### *Würdigung*

Die Stärken des Projekts liegen in den anregenden und räumlich vielfältig artikulierten Wohnungsgrundrissen. Diese vermögen leider die städtebaulichen Schwächen nicht zu kompensieren - auch sie leiden bedauerlicherweise unter der unverständlichen Nähe der Baukörper zueinander und den damit einhergehenden mangelhaften Belichtungssituationen.

## MATHILDA

Das Areal wird mit einem Gesamtschnitt beipflegt, der im heterogenen Kontext von Schule, Wohn- und Versorgungsbauwerken die Kraft hat, einen identitätsstiftenden Ort zu schaffen und die Quartierbildung positiv zu beeinflussen. Dabei ist eine schrittweise Entwicklung möglich, bei der jede Etappe eine hohe Qualität bietet und das bestehende Alterszentrum sukzessive umgenutzt oder abgebrochen werden kann. Die Neubauten entwickeln durch ihre polygonale Volumen- und prägnante Muster, die einen starken inneren Zusammenhalt hat und gleichzeitig an den Rändern die Nachbarbauten einbezieht, indem Flächen und Höhen aufgenommen sowie attraktive Zeilenachsen aufgenommen werden. Die Höhenaufteilung und vielfältigen Facetten relativieren die Größe der Neubauten und schaffen fließende Raumsequenzen sowie räumliche Schwerpunkte. Die gute Durchwegung und zahlreiche Blicköffnungen sorgen für eine identitätsstiftende Verortung. Bei der Entwicklung der Grundrisse wurde das Ziel verfolgt, den gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüchen an Raum und Komfort, aber auch dem Bedürfnis nach Wandelbarkeit und Partizipation zu entsprechen. Dies beginnt bei der direkten Anbindung ans Wegenetz, über die Entwicklung von abwechslungsreichen Pflegeeinrichtungen bis hin zur langfristigen Flexibilität der Wohnungslayouts. Aufgrund des teilweise eingeschränkten Bewegungsradius der Bewohner wird die Vielfalt der Gesamtanlage im Gebäudeinneren fortgesetzt: Ausblicke und Durchblicke, Nischen und Treffpunkte bieten beim Pflegezentrum wie auch bei den Wohnungen unterschiedliche Raumcharaktere und fördern soziale Begegnungen.



SCHWARZPLAN M 1: 5000



SITUATION M 1: 500

# MATHILDA



FRÜHGESCHOSS M 1: 200

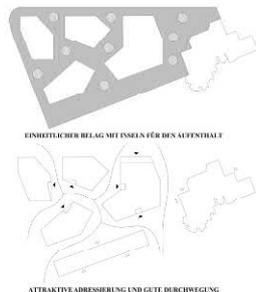
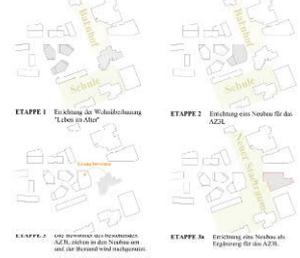


SCHNITTANSICHT A-A M 1: 200

## Nähebauliches Ensemble mit einfacher Haptierung

Die erste Etappe ist eben im Alter zu Hause, die zweite Etappe ist ein starker Zusammenhalt haben und gleichzeitig in der zweiten Etappe mit dem Neubau des Pflegezentrums zu einem grossen Ensemble ergänzt werden. Der westliche Wohnbau bietet freistehende Wohnungen, während die beiden östlichen Wohnbauten die Alterswohnungen aufnehmen. Diese nähebauliche Sierung sorgt ebenfalls für einen direkten Bezug der Alterswohnungen zum Pflegezentrum und eine Fortleitung der freistehenden Wohnungen. Andererseits ist so gewährleistet, dass der Neubau des Pflegezentrums ohne Provisionen und unter Beibehaltung des bestehenden Pflegezentrums erfolgen kann. Zudem stehen so für den Umgang mit dem Haus (Abbruch oder Umnutzung) alle Optionen offen.

Die Ausbaustufe des neuen Pflegezentrums erfolgt über eine Aufstockung, die jederzeit realisierbar ist. In der ersten Etappe wird ein bestehendes Pflegezentrum mit dem Neubau und Pflege Services leben und zugleich neuere realisierbar und betriebsbar sind.



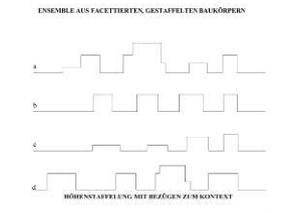
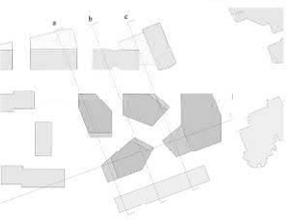
**Identitätsstiftender Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität**

Das Ensemble für die neue Überbauung mit Schwerpunkt 'Leben im Alter' an der Brunnerstrasse südlich des Zentrums und des Bahnhofs muss der Zentrumsmitte gerecht werden und gleichzeitig ein Haus mit hoher Aufenthaltsqualität bieten. Die vorliegende Anordnung der Gebäudevolumen bietet innerhalb des Straßennetzes ein hohes Mass an Transparenz in der Durchwegung; die vielen feinschraffierten Wegeverbindungen zwischen der grossen Schulanlage auf dem ansteigenden Hügel und dem Zentrum von Brunnerstrasse östlich der Brunnerstrasse werden erhalten. Gleichzeitig soll das neue Freiraum des Ensembles über hervorragende Aufenthaltsqualität und Gleichgewicht bieten und eine leichte Orientierung ermöglichen.

Dreieckige, fast elliptische Grüninseln mit abgerundeten Kanten in verschiedenen Größen gliedern den Lärm und lenken die Wegführung. Sie heben sich bewusst von der Formensprache der Gebäude ab und kontrastieren nicht mit ihnen. Das Spiel aus Grün, Anordnung und Dichte, Höhe, Farbe, Form, Material, Zonen im unterschiedlichen gartenartigen Raum der Anlage. Um trotz der tiefen Baumplantagen mit genügend Aufenthaltsqualität zu ermöglichen, werden diese Grüninseln in Reihfolge wie Hochbeet angeordnet und dienen so gleichzeitig als Sitzfläche. Mit ihrer Füllung aus Wildsträuchern, Gräsern und punktuellen Pflanzungen aus hochstämmigen Laubbäumen mit unterschiedlichem Blatwerk wie Fächer oder Gliedrischen bereichern diese begrenzten Inseln des gartenartigen Anstamm. Diese Topologien können in den verschiedenen Bauphasen problemlos ergänzt werden. Als Identitätsstiftendes Element können sie dazu beitragen, den Anstamm des Ensembles als Einheit zu lesen.

Von zentraler Bedeutung für die ganze Ensemble zusammen. Das Material der Pflanzung entspricht dem Zentrumskarakter. Gleichzeitig erlaubt das Material mit der Anordnung der Reihenpflanzung die Bildung eines Teppichs, der auf sanfter Weise im Zusammenhang mit den Gebäuden in verschiedene Flächen anordnet und gefüllt werden kann, um auf die diversen Neigungen zur Überwindung der vorliegenden Höhenunterschiede zu reagieren. So kann ein bestimmtes regenerative überlagernde Elementen Freiraum ohne Kanten ausgebildet werden. Darüber hinaus kann das Material flexibel ergänzt und den verschiedenen Bauphasen angepasst werden.

Entlang der Brunnerstrasse wird eine gebelarte Baumreihe vorgesehen, welche die im Osten und Westen anschließenden bestehenden Baumreihen ergänzt. Nach innen verläuft Baumendeckelung, die sonniger aus dieser Reihe tunen, lenken in das Innere der Überbauung.



# MATHILDA



1.-2. OBERGESCHOSS M 1: 200



3. OBERGESCHOSS M 1: 200



SCHNITTANSICHT B-B M 1: 200

## Gute Vernetzung und attraktive Adressierung

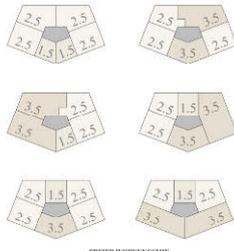
Die Nähe zum nördlich gelegenen Bahnhofs sind die angrenzenden Wege / Straßen werden genutzt um eine Durchflussqualität aufzunehmen, die eine gute Durchwegung bietet, alle Bauten attraktiv adressiert und sich mit dem Kontext vernetzt.  
Die Hauptgänge sind übersichtlich und verkehrsfrei angeordnet. Angrenzende (halb-) öffentliche Nutzungen sorgen für eine Belebung der Erdgeschosses und Aktivierung der Aussenräume. Die Garagenzufahrt und Abseifung erfolgt ortstreu am Rand via Meierkapellenstrasse. Die Parkierung und der Servicegang sorgen im Untergeschoss für eine funktionale Verbindung.

## Wohnungen mit flexiblen und grosszügigen Layouts

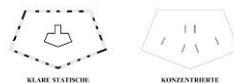
Die Wohnbauten werden über großzügige Eingangsflächen adressiert, die Außenhofzugänge und kollektive Waschhäuser bieten. Die Treppenhäuser sind in unmittelbarer Nähe und großzügig dimensioniert. Ansonsten wird das Erdgeschoss mit übergeordneten Nutzungen wie Spielplatz, Café, Gewerbe, Krippe, o.ä. besetzt. In den Obergeschossen ermöglicht die 3 bis 6-Schlaf-Typologie eine freie Einteilung in 1-5, bis 2-5-Zimmer-Wohnungen, wobei Wohnungs- und Wohngruppen in der Wohnfläche flexibel variert werden können. Die Wohnungen sind alle von gleichwertiger Qualität und zweistöckig überdeckt organisiert. Im Innern entsteht sich bei der kleinsten Einheit ein grosszügiger Raumfluss mit gut möblierbaren Räumen und grosser Privatsphäre, da beispielsweise auch bei der Loggia keine Einrichtungsprobleme bestehen.

## Ein Pflegezentrum mit optimalen Abläufen und hoher Wohnqualität

Das Erdgeschoss präsentiert sich als einladende öffentliche Zone mit zentraler Empfangs-, übersichtlicher Wegführung und Eingängen auf zwei Seiten. Gemeinschaftliche, aktivierende Nutzungen sind zu den Aussenräumen orientiert und tragen zu deren Belebung bei. Die Obergeschosse werden durch eine wohnliche Intimität mit vielfältigen Aussen- und Innenhöfen geprägt. Die einfachen und übersichtlichen Strukturen erleichtern den Bewohnern und Besuchern die Orientierung und gewährleisten optimale Pflegebedingungen und Arbeitsabläufe. Jede Pflegeabteilung hat eine zentrale kollektive Mitte, um weiche Rundflure sowie Orte zum Treffen oder Verweilen entstehen.



FREIER WOHNUMGEMIX



KLARE STATISCHE STRUKTUR

KONZENTRIERTE STÜTZEN

## Optimierte Strukturen als Grundlage für Kosteneffizienz und Flexibilität

Die Flächeneffizienz und Kompaktheit sind die Grundlage für eine hohe Kosteneffizienz, die Systemisierung im Konzept umgesetzt. Das statische und haustechnische System ermöglicht bei einstellbaren Geschossen und individuellen Möblierungen der Räume. So ist gewährleistet, dass in der langfristigen Nutzung alle Optionen offen bleiben und eine 3-fache Flexibilität besteht.

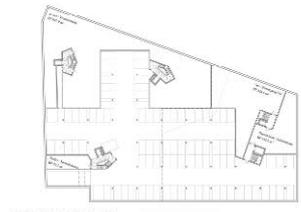
Planungsflexibilität durch modulare Struktur  
- Gebäudeteilbarkeit durch Raumproportionen und Grundriss-Layout  
- Umnutzungsflexibilität aufgrund Stütz- und Schachtkonzept  
Zudem werden beim Pflegezentrum die Möglichkeiten von VEF 2015 ausgenutzt, weshalb keine Flachkonditione ausgebildet werden müssen, wenn eine maximale Flachweglänge von 20m eingehalten wird. Dadurch können alle gemeinschaftlichen Flächen individuell möblieren und ohne Brandschutzanforderungen materialisieren werden.

## Nachhaltigkeit auf allen Ebenen

Die Vorgaben der Grundzüge der 2000-Watt-Gesellschaft stellen hohe Ansprüche an die Nachhaltigkeit, über den Energiebedarf hinaus. Die Gebäude wurden deshalb als Gesamtsystem entwickelt, bei dem positive Massnahmen, solche Generiere und optimal aufeinander abgestimmte Systemkomponenten im Vordergrund stehen. Die Kompaktheit, Effizienz, Flächeneffizienz und ausreichend Speichermasse reduzieren den Energiebedarf ganz grundsätzlich. Zusätzlich optimieren die bedürftigere Fügung und ein Minikonzept inklusive Monitoring aller Elemente den Energieverbrauch im Gebäud. Die gute Wärmeisolation und die entwerfbedingte geringe Anzahl an Wärmebrücken minimieren den Wärmebedarf. Der Feststoffanteil von ca. 40% hat die richtige Balance zwischen Wärmeisolation und Nutzung der solaren Einträge im Winter. Die Lüftung mit WRG sowie die PV-Anlage auf dem Dach und der Einsatz von Fotovoltaiken machen das Projekt 2000-Watt tauglich. Die komplexe Form der Gebäude optimiert zudem den Ressourcenbedarf. Das Tragwerk aus Betondecken und Stützen erlaubt effiziente, richtungsfeste Fassadenfenster aus Holz. Der Verzicht auf dekorative Schichten im Innern und eine Beschränkung von abgehängten Decken auf wenige Kernelemente reduziert die graue Energie zusätzlich. Die sturzbrechen Fenster sorgen für einen hohen Anteil an natürlichem Licht, während durch die zweistöckige Orientierung der Wohnungen und die Loggien jede Wohnung einen einseitig-südlichen Lichteintrag erhält.



AZUL PFLEGE 3.OG M 1: 500



UNTERGESCHOSS M 1: 500

# MATHILDA



4. OBERGESCHOSS M 1:200



FASSADENSCHNITT M 1:50



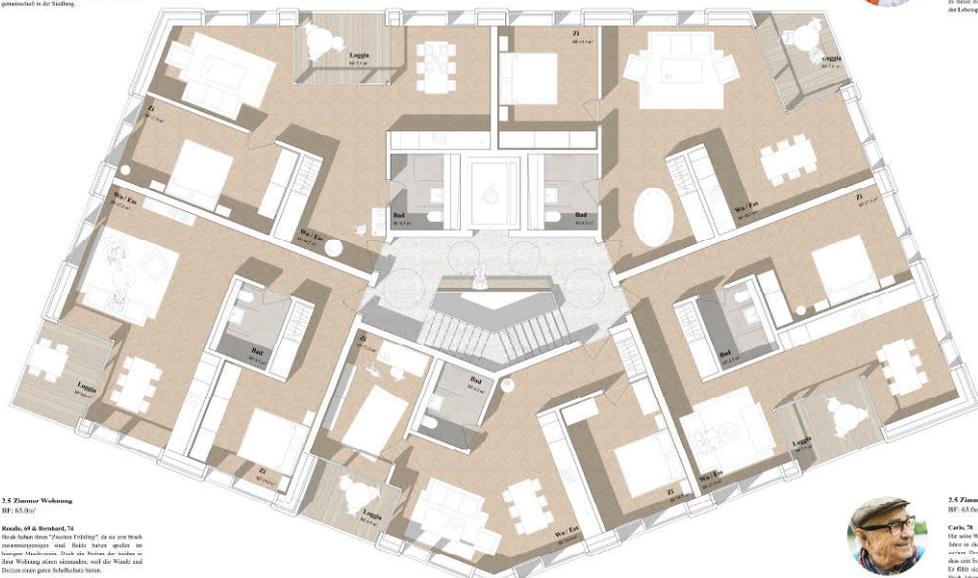
**2.4 Zimmer Wohnung**  
BF: 68.00m<sup>2</sup>

**Brigitte, 79**  
Vielmehr. Als ehemalige Bäuerin schätzt sie den völligen Anwesen und hübsch auch, trotz das sie viele Jahre zuvor auf der Dörfer, waren sie schrecklich überfordert. Als Ausgleich genies sie auf dem grünen Balkon die Atmosphäre und die Gemeinschaft in der Stadtung.



**2.5 Zimmer Wohnung**  
BF: 65.00m<sup>2</sup>

**Yvonne, 73 & Erika, 71**  
Beide wohnen im Risch und sind seit 20 Jahren verheiratet. Aufgrund der Arbeit haben sie sehr lange und am 2. Zürich, das in dem "Küchen" leben" wohnen sie zusammen mit dem 10-jährigen Hund. Sie wohnen sehr die absolute Dichte der Stadtung, die es ihnen eine angenehme Mischung an Entfernung an der Umgebung in der Stadt anbot.



**3.2 Zimmer Wohnung**  
BF: 83.00m<sup>2</sup>

**Beate, 69 & Reinhold, 74**  
Beide haben ihren "Zweiten Frühling", da sie eine frisch zusammengekauft sind beide haben spielen im hiesigen Meistersport. Dank der Partner der beiden in ihrer Wohnung alles räumlich, weil die Wärme und Dichte einen ganz schönen Blick haben.



**3.5 Zimmer Wohnung**  
BF: 85.00m<sup>2</sup>

**Carla, 76**  
Für viele Wünsche auf Stellen und zum Anfang der Ehe leben in der Schweiz am von Zürich im Hausbau zu werden. Das gelohnt nicht nur eine super Aussicht, sondern die Dichte der Stadtung. Sie ist sich sehr wohl damit, wenn in einer kleinen Stadt leben im Zentrum der Stadt in ihrem Haus. Es ermöglicht ganz die Bewohner die Dichte an einer Stadt Dichte im Zentrum zu spielen.



**3.5 Zimmer Wohnung**  
BF: 70.50m<sup>2</sup>

**Ulrich, 67 & Hilde, 68**  
Ulrich hat die Blindheit der Jahre bekommen, jedoch wie die Visionen unter der Partner. Sie wohnt für die Dichte, viele Jahre und auch traumatische, beide wolle sehr leben wenn. Deshalb wohnen sie in Abhängung mit ihrer Mann. Hilde die sehr Schenlichkeit der Schönheit in der eigenen Wohnung in der Dichte der Stadtung wohnt sie gerne gelohnt.

EGELGESCHOSS 'LEBEN IM ALTER' M 1:50



Bericht:  
Büro für Bauökonomie AG Luzern

Oktober 2018