

## Projektwettbewerb Buonaserstrasse

Gemeinde Risch Immobilien AG

# Bericht des Preisgerichts



Rotkreuz, 25. September 2018

## **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

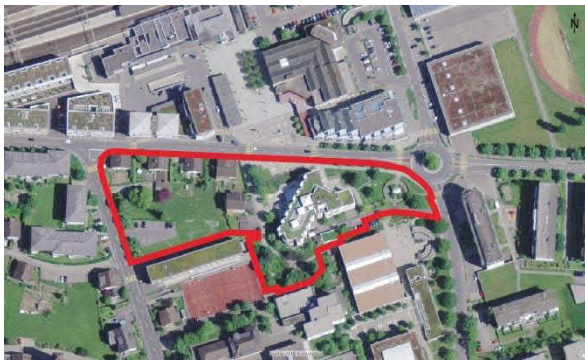
<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
Ausgangslage	3
Aufgabenstellung	3
Ziele des Projektwettbewerbs	4
<b>Verfahren</b>	<b>5</b>
Auftraggeberin	5
Art des Verfahrens	5
Anonymität und Beschriftung	5
Grundlagen und Verbindlichkeit	5
Machbarkeits- und Variantenstudie	5
Teilnehmer	5
Gesamtpreissumme	5
Bereinigungsstufe	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.

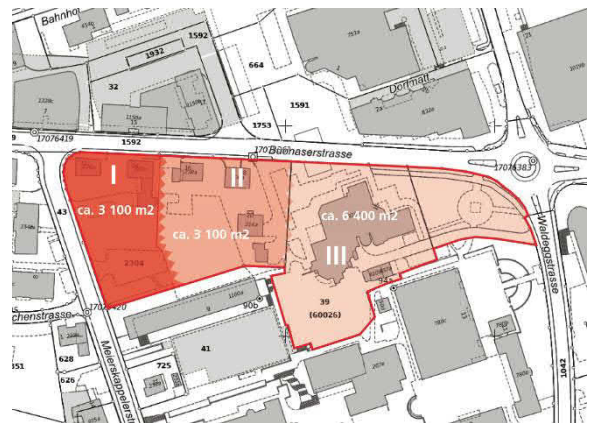
Auf den freiwerdenden Flächen, welche u.a. das Areal des bestehenden AZ3L umfassen, werden keine Nutzungen vordisponiert. Sie dienen der Einwohnergemeinde als Landreserve. Diese Projektleitplanken sind das Resultat der bisherigen Planungsarbeiten bestehend aus einer Machbarkeitsstudie 2016 und einer 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 Dorf- 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 Dorf- und Bahnhofplatz 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 Entscheidung 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 wird von Ramser Schmid Architekten dem Preisgericht vor Eingabe des Bebauungsplans 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



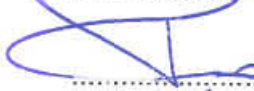
Dr. Jürg Ruf, Verwaltungsratspräsident Griag



Heinrich Limacher, Verwaltungsrat Griag



Ulrich Amsler, Präsident Stiftungsrat Stiftung Alterszentrum Risch / Meierskappel



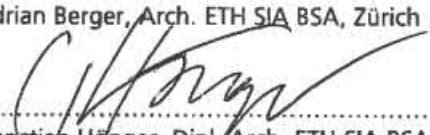
Peter Hausherr, Gemeindepräsident Risch



Patrick Wahl, Bürgerrat Bürgergemeinde Risch



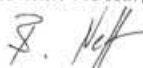
Adrian Berger, Arch. ETH SIA BSA, Zürich



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**

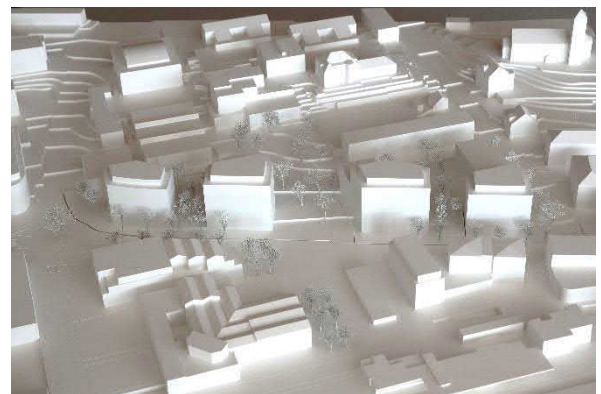
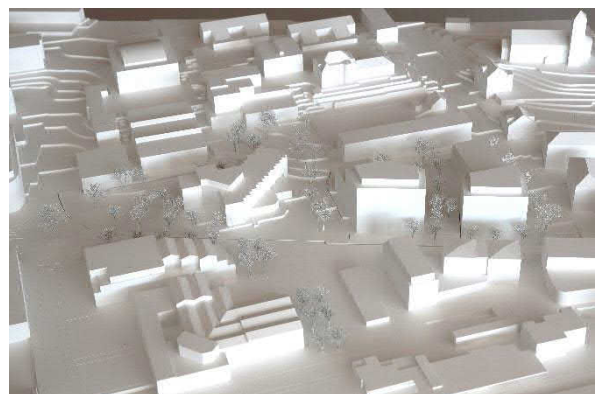
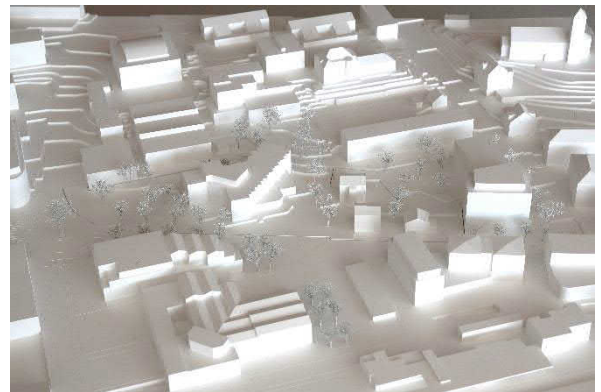
Ramser Schmid Architekten  
Ankerstrasse 53  
8004 Zürich

Christoph Ramser  
Raphael Schmid

## **Landschaftsarchitektur**

Kolb Landschaftsarchitektur  
Hardturmstrasse 175  
8005 Zürich

Thomas Kolb





### *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 Abtreppung 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

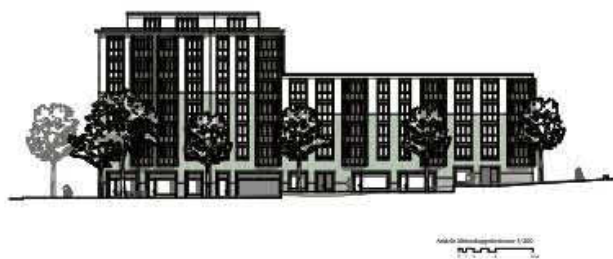
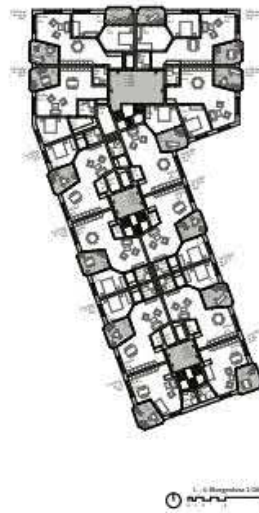
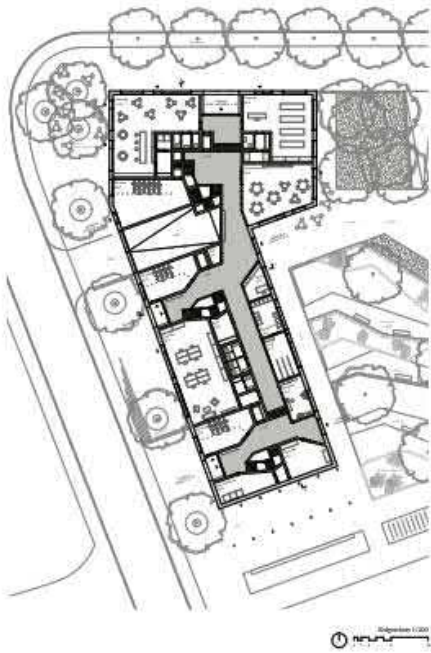
Erschliessung und einen sparsamen Umgang mit Warmwasser ermöglicht. Aufgrund der grossen Gebäudetiefe von rund 17 Metern weist ein Zimmer pro Wohnung eine eher schwache Tageslichtsituation auf. Der Konstruktionsvorschlag als Einsteinmauerwerk wird begrüsst. Die Öffnungsstruktur der Fassade mit geschossübergreifenden 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.

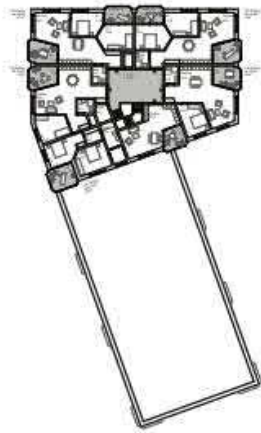
Unter den Projekten der engeren Wahl weist das Projekt die höchsten Erstellungskosten auf. Der hohe Anteil an Ertragsflächen führt in der Gesamtbetrachtung aber doch zu einer positiven wirtschaftlichen Einschätzung.

#### *Würdigung*

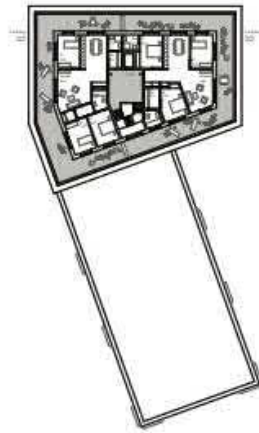
Den Verfasserinnen ist es gelungen, eine auf den Ort und die Nutzung angemessene Antwort zu geben. Zu würdigen ist insbesondere die selbstverständliche Weiterführung der bestehenden Bebauungsstruktur an der Buonaserstrasse. Vorhandenes wird aufgenommen und gestärkt. Mit der leichten Überhöhung der Strassen 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.







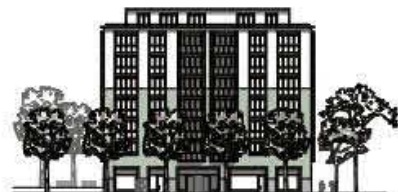
Etage 1/200



Etage 1/200



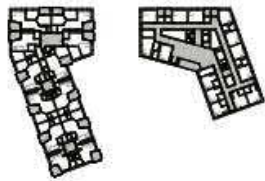
Außenansicht 1/200



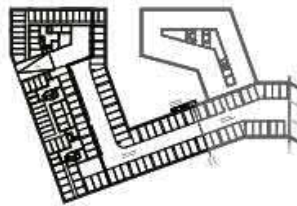
Außenansicht 1/200



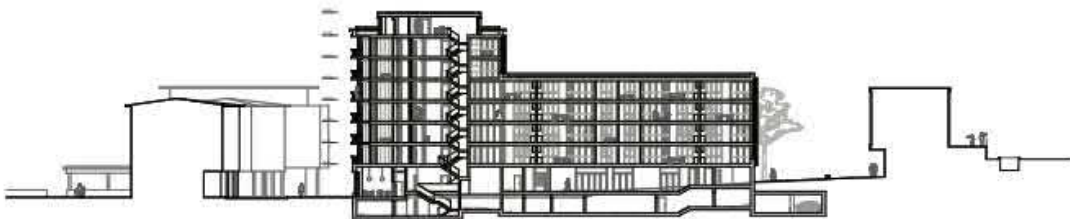
Detailansicht StraÙe 1:50



Grundriss 1:500



Grundriss 1:500



Wand 1:200



# 07 alphons

2.Rang / 2. Preis CHF 17 000

## **Architektur**

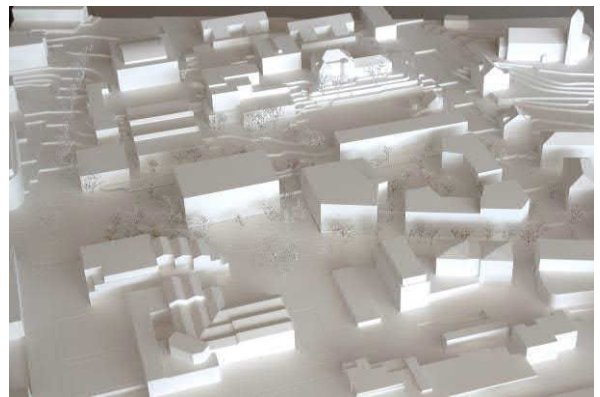
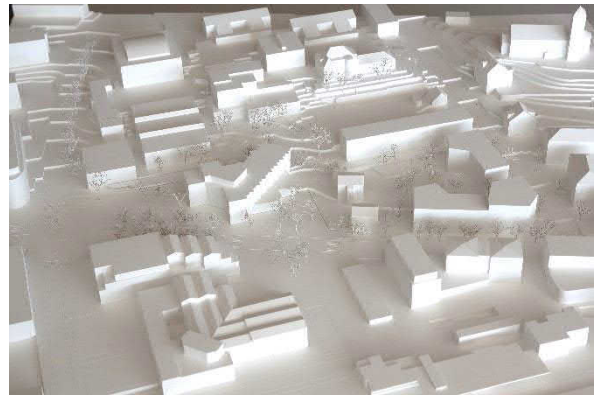
Allemann Bauer Eigenmann Architekten AG  
Zweierstrasse 100  
8003 Zürich

Patric Allemann  
Martin Bauer  
Marc Eigenmann  
Lisa Kahl  
Laura Kälin

## **Landschaftsarchitektur**

Mettler Landschaftsarchitektur  
Oberwattstrasse 7  
9200 Gossau

Rita Mettler  
Mark Langner  
Belén Trullenque





### *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*

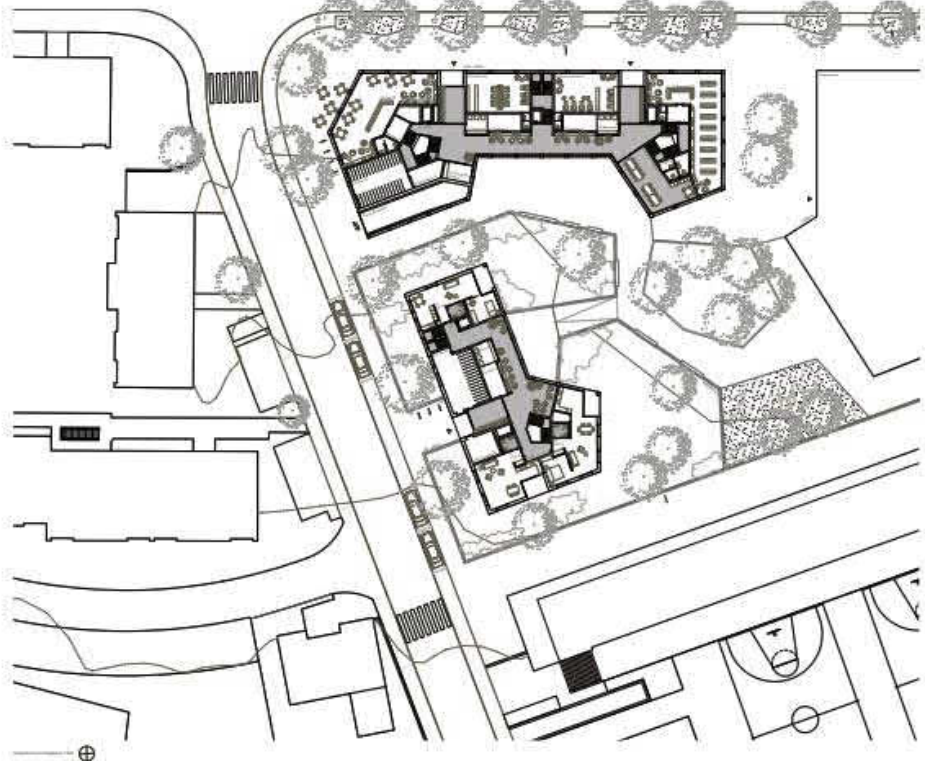
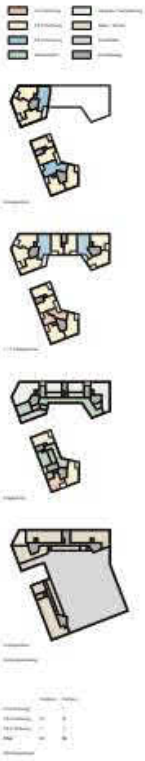
Verkehrstechnisch weist das Projekt gute Grundannahmen auf: Die Tiefgaragenzufahrt ist in genügendem Abstand zum Knoten Buonaser-/Meierskappelerstrasse an topografisch günstiger Lage angeordnet. Die schmale Rampe der Tiefgarage zwingt Fahrzeuge, welche nicht sofort einfahren können, auf dem Gehbereich 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.



**Städtebau**  
 Die Buonasenstrasse ist ein von Ost nach West verlaufendes Straßensegment, das sich in den südlichen Teil der Gemeinde Risch erstreckt. Die bestehende Bebauung ist durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Bebauung ist durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Bebauung ist durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt.



Die Buonasenstrasse ist ein von Ost nach West verlaufendes Straßensegment, das sich in den südlichen Teil der Gemeinde Risch erstreckt. Die bestehende Bebauung ist durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Bebauung ist durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt.



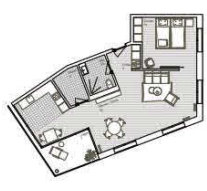
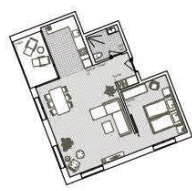
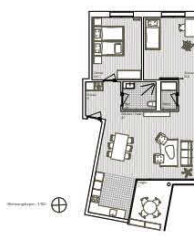
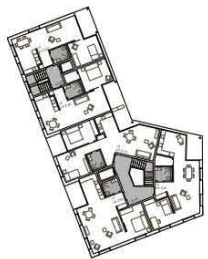
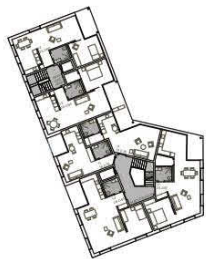
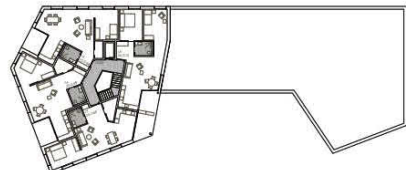
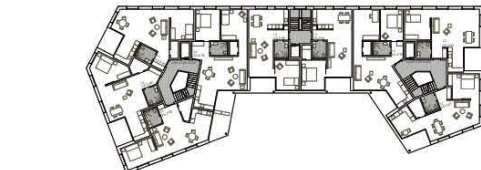
Die Buonasenstrasse ist ein von Ost nach West verlaufendes Straßensegment, das sich in den südlichen Teil der Gemeinde Risch erstreckt. Die bestehende Bebauung ist durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Bebauung ist durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt.



Die Buonasenstrasse ist ein von Ost nach West verlaufendes Straßensegment, das sich in den südlichen Teil der Gemeinde Risch erstreckt. Die bestehende Bebauung ist durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Bebauung ist durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt.



Die Buonasenstrasse ist ein von Ost nach West verlaufendes Straßensegment, das sich in den südlichen Teil der Gemeinde Risch erstreckt. Die bestehende Bebauung ist durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Bebauung ist durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt.





# 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

## **Landschaftsarchitektur**

SIMA|BREER Landschaftsarchitektur  
Lagerplatz 21  
8400 Winterthur

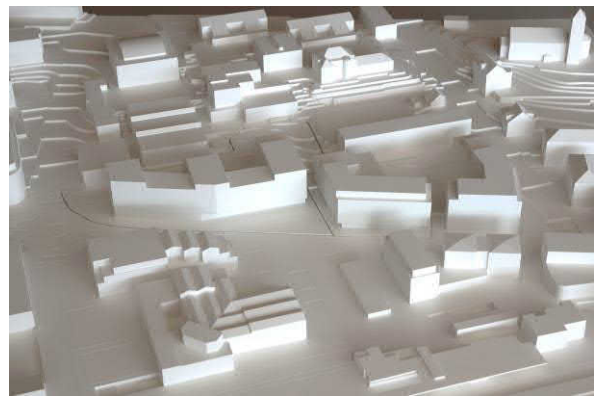
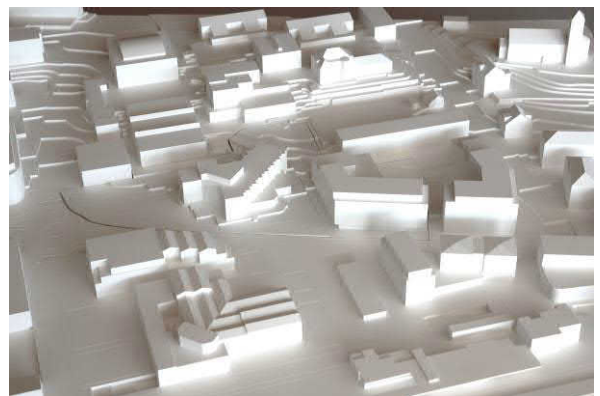
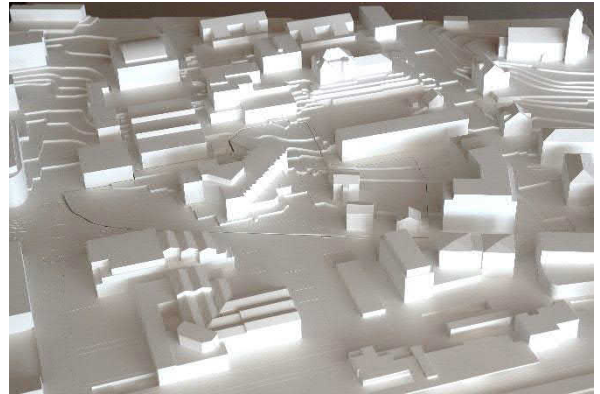
Rolf Heinrich Breer  
Cinzia Capalbo

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Christoph Haller  
Gutstrasse 73  
8055 Zürich

APT Ingenieure GmbH  
Ergin Telli  
Hofwiesenstrasse 3  
8042 Zürich

Gruenberg + Partner AG  
Patric Baggi  
Nordstrasse 31  
8021 Zürich

Gruner AG  
Thomas Häcki  
Gellertstrasse 55  
4020 Basel



### *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 Meierskappelstrasse 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 Abtreppe 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 Meierkappelstrasse am höchsten Punkt des Grundstückes, sodass 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*

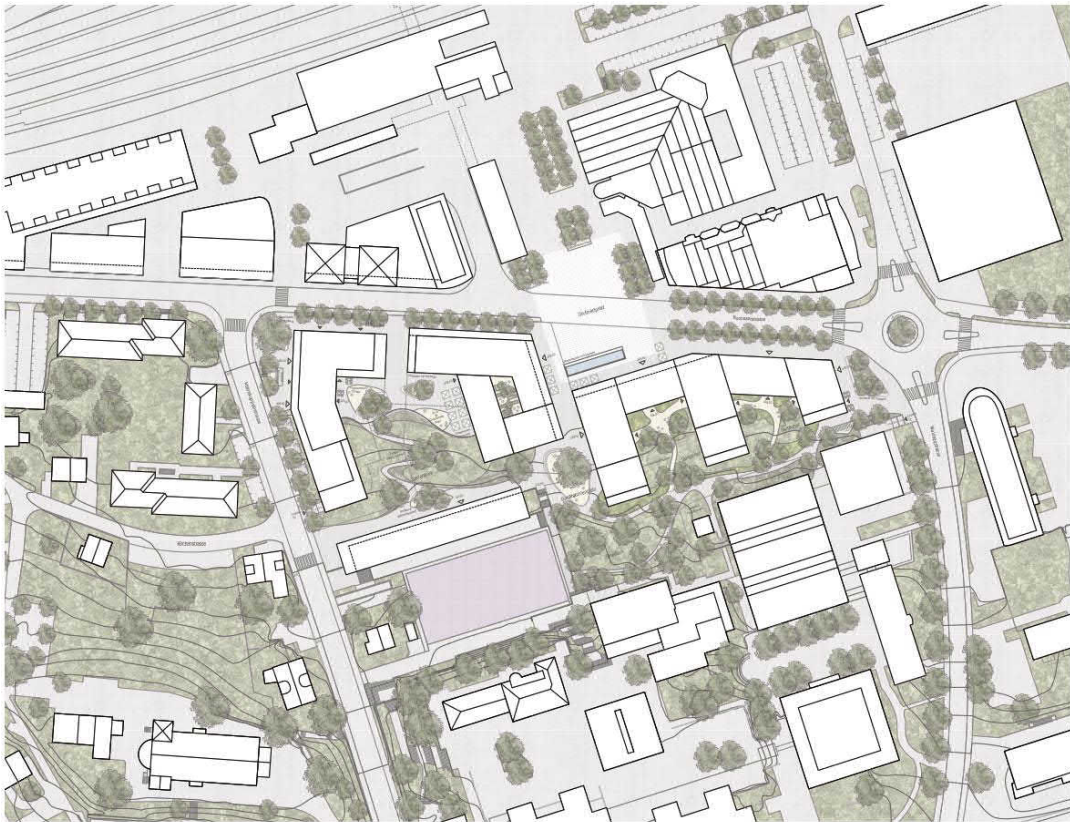
Die Freiräume werden in einen urbanen Bereich im Norden und einen, etwas optimistisch als Parkband bezeichneten Grünbereich im Süden gegliedert. Die entlang der Buonaserstrasse konzipierte Raumfolge ist von hoher Qualität. Der Strassenraum wird gestärkt. Auf die Strassenknoten wird angemessen reagiert. 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 Balkonstruktur 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.



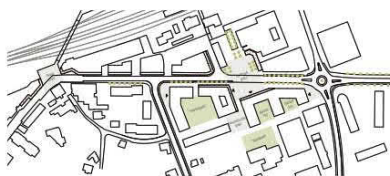
Gesamtschnitt Nord 1500



Gesamtschnitt Süd 1500



Schnitzplan 1:500

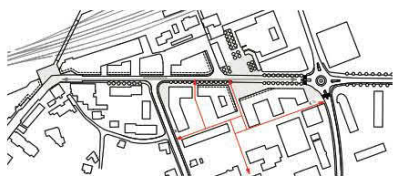


Freizeitanlage und Abrechnung

**Frage**

Wie kann die bestehende Infrastruktur besser genutzt werden? Wie kann die bestehende Infrastruktur besser genutzt werden? Wie kann die bestehende Infrastruktur besser genutzt werden?

**Abwechslung im Konzept**  
 Die neue Wohnanlage soll eine abwechslungsreiche Mischung aus verschiedenen Nutzungstypen darstellen. Neben Wohnflächen sollen auch Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten integriert werden. Durch eine gezielte Platzierung der Nutzungen wird eine hohe Aufenthaltsqualität sichergestellt. Die Mischung aus verschiedenen Nutzungstypen fördert die soziale Interaktion und die Identifizierung mit dem Quartier. Die Abwechslung im Konzept ist ein zentraler Bestandteil der Planung und wird durch eine sorgfältige Abstimmung der Nutzungen und der Flächenverteilung sichergestellt.

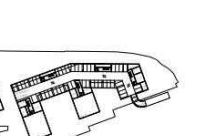
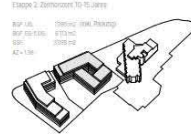
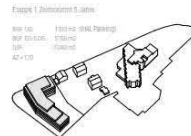
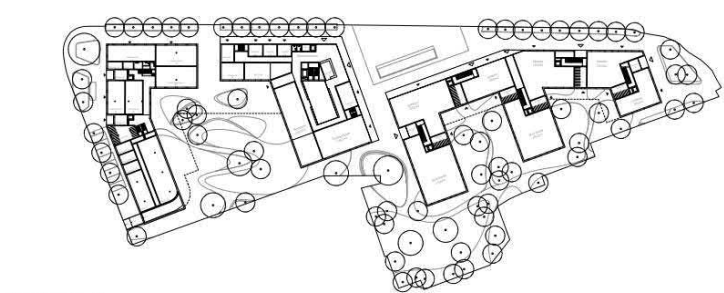
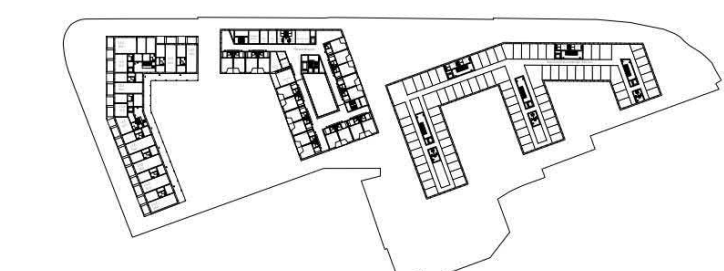
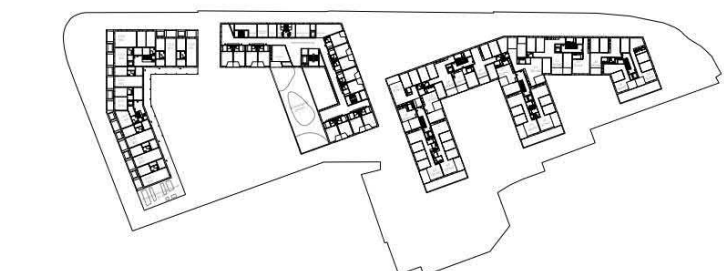
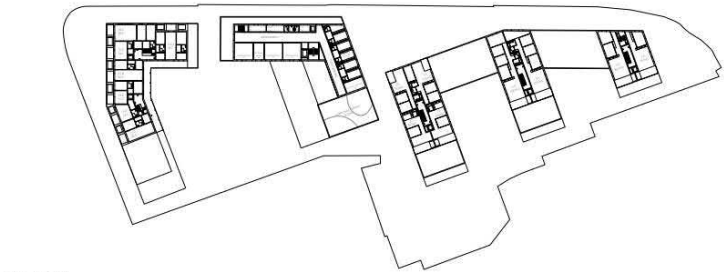


Freizeitanlage

**Freizeitanlage**  
 Die neue Wohnanlage soll eine abwechslungsreiche Mischung aus verschiedenen Nutzungstypen darstellen. Neben Wohnflächen sollen auch Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten integriert werden. Durch eine gezielte Platzierung der Nutzungen wird eine hohe Aufenthaltsqualität sichergestellt. Die Mischung aus verschiedenen Nutzungstypen fördert die soziale Interaktion und die Identifizierung mit dem Quartier. Die Abwechslung im Konzept ist ein zentraler Bestandteil der Planung und wird durch eine sorgfältige Abstimmung der Nutzungen und der Flächenverteilung sichergestellt.

Die Wohnanlage soll eine abwechslungsreiche Mischung aus verschiedenen Nutzungstypen darstellen. Neben Wohnflächen sollen auch Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten integriert werden. Durch eine gezielte Platzierung der Nutzungen wird eine hohe Aufenthaltsqualität sichergestellt. Die Mischung aus verschiedenen Nutzungstypen fördert die soziale Interaktion und die Identifizierung mit dem Quartier. Die Abwechslung im Konzept ist ein zentraler Bestandteil der Planung und wird durch eine sorgfältige Abstimmung der Nutzungen und der Flächenverteilung sichergestellt.





Übergangsbereich 1000

**Etage 1 Erdgeschoss 5. Jahre**

BGF 100 1331 m<sup>2</sup> (inkl. Parkiert)  
 BGF 810.000, 1.700 m<sup>2</sup>  
 BGF 100  
 A2-110

**Etage 2 Erdgeschoss 10. Jahre**

BGF 100 1331 m<sup>2</sup> (inkl. Parkiert)  
 BGF 810.000, 1.700 m<sup>2</sup>  
 BGF 100  
 A2-110

**Etage 3 Erdgeschoss 15. Jahre**

BGF 100 1331 m<sup>2</sup> (inkl. Parkiert)  
 BGF 810.000, 1.700 m<sup>2</sup>  
 BGF 100  
 A2-110

**BGF Etage 5.3**

BGF 100 4768 m<sup>2</sup> (inkl. Parkiert)  
 BGF 810.000, 2.100 m<sup>2</sup>  
 BGF 100  
 A2-110

**Übergangsbereich 1000**

**Erklärung und Anmerkungen**

Das Bauprojekt ist ein...  
 Die Zeichnungen...  
 Die Abgrenzung...  
 Die Abgrenzung...  
 Die Abgrenzung...

**5. Übergangsbereich 1000**

Die hier...  
 Die hier...  
 Die hier...

**5. Übergangsbereich 1000**

Die hier...  
 Die hier...  
 Die hier...

**5. Übergangsbereich 1000**

Die hier...  
 Die hier...  
 Die hier...



Ansicht West 1:200

Ansicht Nord 1:200



Etageplan 1:200



1-3. Obergeschoss 1:200



4. Obergeschoss 1:200

**Projektziele**

Das Projekt zielt darauf ab, eine hochwertige Wohnumgebung zu schaffen, die die Bedürfnisse der Bewohner in Bezug auf Sicherheit, Komfort und Nachhaltigkeit erfüllt. Die Architektur soll eine Mischung aus moderner Ästhetik und zeitloser Eleganz darstellen. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Integration von Grünflächen und Freizeitanlagen, um eine lebendige Gemeinschaft zu fördern. Die Planung berücksichtigt auch die langfristige Flexibilität des Gebäudes, um zukünftige Veränderungen zu ermöglichen.

**Standort**

Das Projekt befindet sich in einer zentralen Lage, die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufszentren bietet. Die Umgebung ist durch ihre Grünflächen und Freizeitanlagen gekennzeichnet. Die Standortvorteile werden durch die hochwertige Architektur und die Integration von Natur in den urbanen Raum verstärkt.

**Architektur**

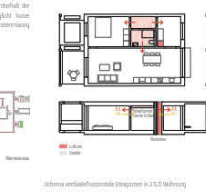
Die Architektur zeichnet sich durch eine klare, geometrische Formensprache aus. Die Fassade ist durch eine Kombination aus Glas, Metall und Naturstein geprägt. Die Innenräume sind hell, hell und hell, mit einer Mischung aus offenen Wohnbereichen und privaten Räumen. Die Architektur soll eine Mischung aus moderner Ästhetik und zeitloser Eleganz darstellen.

**Energie und Nachhaltigkeit**

Das Projekt ist als nachhaltiges Gebäude konzipiert, das die Prinzipien der Energieeffizienz und der Ressourcenschonung in den Mittelpunkt stellt. Durch die Verwendung von hochwertigen Materialien und die Integration von erneuerbaren Energien wird ein hoher Standard an Nachhaltigkeit erreicht. Die Planung berücksichtigt auch die langfristige Flexibilität des Gebäudes, um zukünftige Veränderungen zu ermöglichen.

**Interieur**

Das Interieur ist eine Mischung aus moderner Ästhetik und zeitloser Eleganz. Die Räume sind hell, hell und hell, mit einer Mischung aus offenen Wohnbereichen und privaten Räumen. Die Architektur soll eine Mischung aus moderner Ästhetik und zeitloser Eleganz darstellen.





# 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

## **Landschaftsarchitektur**

Westpol Landschaftsarchitektur  
Feldbergstrasse 42  
4057 Basel

Andy Schönholzer  
Roberta Serra  
Aster Sittoni



### *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 Schulareal. 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*

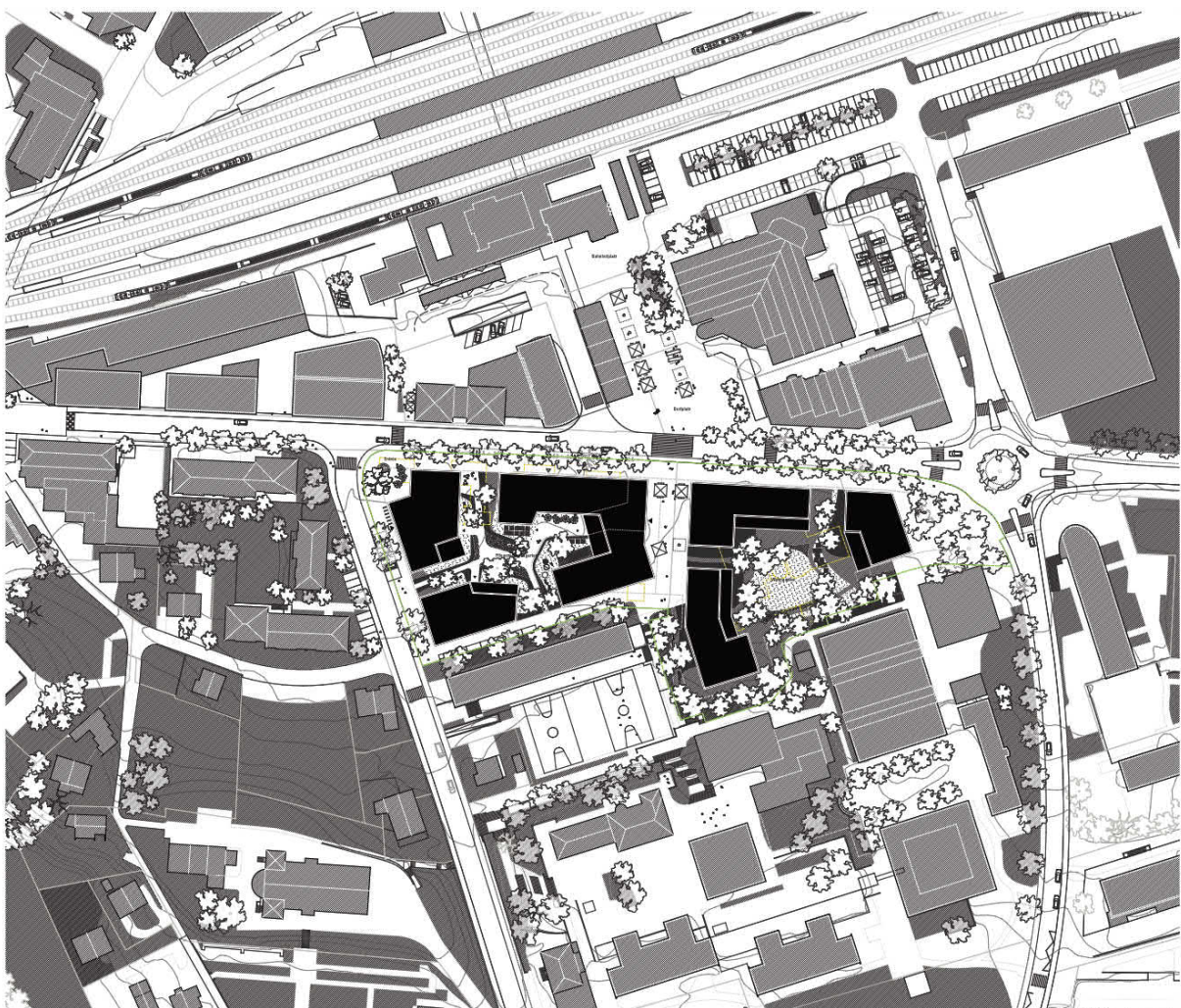
Das Projekt sieht in der ersten Etappe zwei gut proportionierte, kompakte Gebäude vor, welche mit je einem Treppenhaus erschlossen sind. Das Untergeschoss folgt dem Terrainverlauf und ist mit Bedacht auf ein reduziertes Aushubvolumen optimiert. Die Lasten können durchgehend in das Fundament abgeleitet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

Der Perimeter entlang der Bonuserstrasse, zwischen Bahnhof, Gemeindeverwaltung und Schule, gehört zum Zentrum von Rotkreuz. In einer ersten Etappe wird ein prominenter Lage im Rotkreuz eine städtebauliche und architektonische gut gesteuerte Rehabilitation mit eigener Identität, bestehend aus zwei Wohnhäusern in welchen altersgerechte Wohnungen untergebracht werden, erarbeitet. Eine zweite Etappe sieht ein neues Pflegezentrum vor, welches östlich der ersten Etappe angeordnet wird und gemeinsam mit dem zwei Wohnhäuser im Alter eine volumetrische Komposition bildet. Die durch die Setzung der Volumina entstehenden differenzierten Räume werden gegliedert in «Gemeinschaftsplatz», «Terrasse» und «Demogarten». Dies ermöglicht eine neue und optimale Durchwegung des Quartiers. An der nordwestlichen Ecke der Parzelle wird mit Hilfe der Volumetrie das obere Wohnhaus ein städtischer Platz namens «Bonuser-Platz» generiert, an welchem das Gemeinschaftszentrum und oder auch andere öffentliche Nutzungen – beispielsweise ein Café – situiert werden.

Die Erdgeschossnutzungen zur Bonuserstrasse bilden die Vielfalt im Zentrum von Rotkreuz ab. Die von der belebten Bonuserstrasse abgewandten Bereiche, werden auch im Erdgeschoss auf der Hochparterre-Ebene mit Wohnungen versehen, welche ebenfalls qualitatives Wohnen erlauben. Die Anordnung der beiden Wohnhäuser erfolgt über die Meierskappelstrasse westlich der Parzelle der ersten Etappe. Ebenso wird die Autoeinnehalle von dort erschlossen. Bei der Erweiterung der Autoeinnehalle, welche sich bei der Realisierung der zweiten Etappe aufzuheben, kann problemlos an die erste Etappe unterirdisch angegliedert werden. Die Eingangsflächen sind jeweils großzügig gestaltet, laden zum Begegnen ein und sind direkt mit den Ausbauten verbunden. Im vierten respektive dritten Obergeschoss wird in eine grosszügige Gemeinschaftstrasse angeordnet.

**Freiraum Bonuserstrasse**

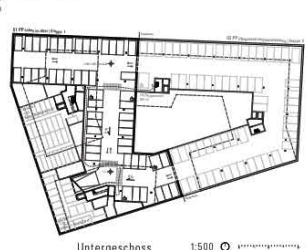
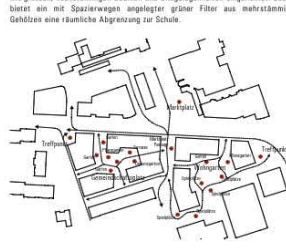
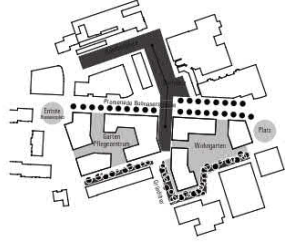
Die drei Baufelder an der Bonuserstrasse liegen zwischen dem Kreuzel Waldgasse und der Meierskappelstrasse gegenüber dem heutigen Bahnhof- und Dorfplatz im Zentrum von Rotkreuz. Die Baufelder werden in drei Etappen vom Westen her entwickelt. Die ersten Bausteine bilden die zwei Baukörper mit Wohnungsangebot für ältere Menschen. Der zweite Baustein, ein Pflegezentrum komplettiert den Hof, der zum kommunikativen Begegnungsort ausgestaltet wird. Im Einheitsbereich der Meierskappelstrasse in die Bonuserstrasse wird ein Platzraum ausgebildet, der räumlich über den Strassenraum von Fassade zu Fassade geleitet wird und ein Entree zu den Altbauwohnungen und zum Pflegezentrum bildet. Entlang der Bonuserstrasse wird der Strassenraum mit einer Baumreihe und einer Baumreihe zusätzlich aufgewertet. Als dritter Baustein wird ein Gebäudeensemble aus drei Einzelvolumen vorgeschlagen, die einen weiteren grünen Hof bilden. Zwischen den Baufeldern 2 und 3 wird eine programmatische Erweiterung des Dorfplatzes vorgeschlagen. So können in sich der Wochenmarkt oder weitere Veranstaltungen über die Bonuserstrasse räumlich ausdehnen und tragen zur erweiterten Belebung bei. Beim östlichen gelegenen Kreuzel wird als Pendant zum Entree bei der Verzweigung Meierskappelstrasse/ Bonuserstrasse ein städtischer Platz mit grossen, hochstämmigen Bäumen und Sitzgelegenheiten eingerichtet. Südlich bietet ein mit Spazierwegen angelegter grüner Filter aus mehrstämmigen Gehölzen eine räumliche Abgrenzung zur Schule.

**Freiraumnutzung und -vernetzung**

Mit der räumlichen Erweiterung des Marktplatzes über die Bonuserstrasse entsteht ein grösseres Angebot an bespielbaren, öffentlichen Freiräumen. Die beiden Plätze am Kreuzel und an der Einmündung Meierskappelstrasse ergänzen das Angebot und werden zu belebten Begegnungs- und Treffpunkten im Zentrum von Rotkreuz. Einen weiteren Beitrag leisten die beiden Höfe, welche unterschiedliche Funktionen übernehmen. Der Hof beim Altbauzentrum ist als kommunikativer Ort ausgestaltet und bietet Raum für Begegnung und Austausch. Der östlich gelegene Wohnhof ist sehr durchgrünt und bietet Raum für verschiedene Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten an. Für Fussgänger und Velofahrer ist ein dichtes und Wegnetz angelegt, welches die neuen Bauten ideal mit dem bestehenden Quartier vernetzt.

**Erschliessung und Parkierung**

Erschlossen wird das Baufeld 1 von der Meierskappelstrasse. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich im südlichen Gebäude. Eine Anliegermöglichkeit mit Längsparkplätzen bietet die interne Zufahrt entlang der südlichen Parzelloberseite. Ein Wendehammer erlaubt die Anbindung der Baufelder 2 und 3.



Untergeschoss 1:500



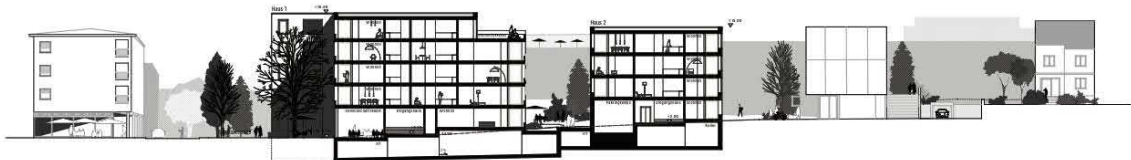
Städtebauliches Konzept, Bonuserstrasse Ansicht 1:500







Meierskappelerstrasse Ansicht, West 1:200



Querschnitt, West 1:200



Innenhof Ansicht, Ost 1:200



Buonasstrasse 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

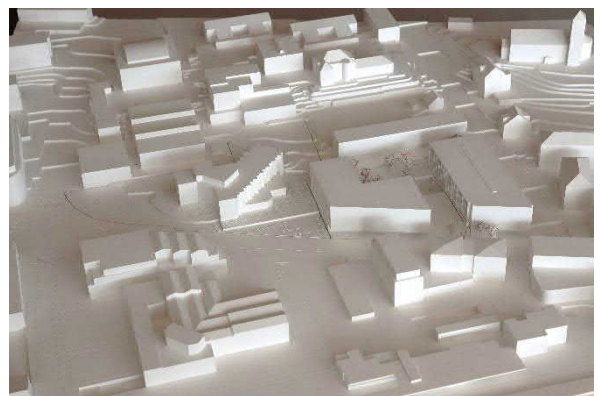
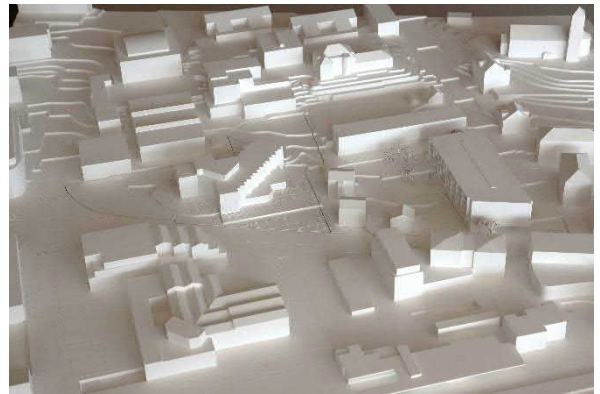
## **Landschaftsarchitektur**

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



### *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.

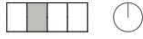
### *Würdigung*

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 BUNASERSTRASSE  
GEMEINDE RISCH IMMOBILIEN AG



## ETAPPE I

### Solltär als Auftakt einer Raumfolge

Das Haus für die Wohnungen „Leben im Alter“ beginnt im Wesen die Platz der Marktplatzstrasse gegen Osten mit der „Zwischenzone“ zu bauen. Es ist nicht von der Strasse zurückgesetzt. Dadurch bekommen die Wohnungen einen weichen, zum Dorf orientierten Vorbereich. Entlang der Marktschule verläuft der erste Teil der westlichen Fußgängerbrücke. Gerade in dieser Etappe ist die Stellung des Marktplatzes wichtig und nachvollziehbar, was in Licht einer ungeschickten Zukunft von weiteren Etappen nicht ganz eindeutig ist.

## ETAPPE II

### Ein Platz und ein Weg entstehen

Es ist sinnvoll, den Neubau des Pflegeheims in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz zu bauen. Das Pflegeheim hat an die Strassenzeile und lässt im Erdgeschoss als Übertragung (und nicht als Anbau) einen Fußgängerweg öffnen. Der abgewinkelte Bau bildet die nördliche und östliche Begrenzung des „Bewohnersplatzes“. Dieser Platz lässt einen südorientierten, geschützten Außenraum, der sich gut für eine Sommerterrasse des Pflegeheims und für den Spielplatz der KITA eignet.

Der eingeschobene Verbindungstrakt ermöglicht die weitestgehende Verknüpfung zwischen den Alterswohnungen und dem Pflegeheim. Die Nutzung des Pflegeheims kann dann in den Phasen des Wohnbaus fortgeschritten. Darüber ist der rund 400m<sup>2</sup> große Dachterrasseplan. Dieser kann um einige Meter von der Dachterrasse des Laubens im Nord-Südstrahl versetzt und liegt etwa 10m tiefer, so dass die Wohnungen nicht beeinträchtigt werden. Der Erdgeschossplan von 20 Zimmern ist in der Aufstellung des Hauses auf total fünf Vollgeschosse. Dies ist im Modell bereits berücksichtigt.

## ETAPPE III

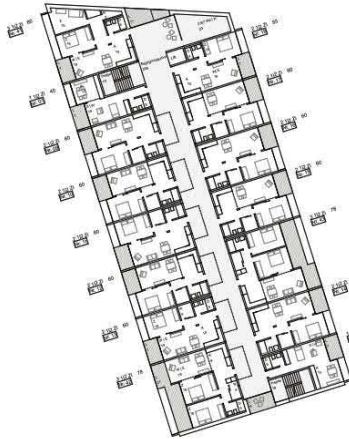
### Das Platz-Weg-Kontinuum ist vollendet, einsteilen

In der letzten Phase wird der Durchweg mit der südlichen Erweiterung vollendet, indem er über die Bundesstrasse hinaus in der Rheinparkstrasse verlängert wird. Der Platz als Bewegungszone überlagert den Verkehrsstrahl in dieser Schmalbahn mit dem anderen Verkehrsstrahl. Es eröffnet sich ein Blick auf die Bürgerschule und sie wird verändert, weshalb sich die bestehenden Maßnahmen basieren dem selben Konzeptumsetzen unterstützen. Dies ist die Ebene der Bahn, welche die Lage des Marktes vorgibt. Sie sind nicht nur ein Blick für die sichere Führung von „Zwischenzone“ sondern auch für die gesamte Ebene. Es ist die Bundesstrasse, welche als ein „Strahlweg“ entlang in der Landschaft liegt, darunter liegt ein weiterer Zweck aber immerhin ein landwirtschaftlicher Feldweg.

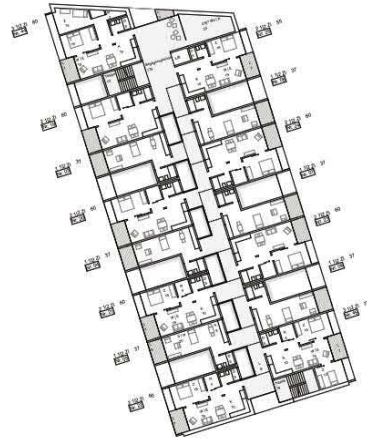
Zusammen mit Schulhaus ist ein Zentrum, gegen Norden abgeschlossen. Die Dachterrasse der Doppelhäuser der Architekten Anonym und Baumann besteht auch die maximale Ausdehnung des in der dritten Etappe beschriebenen Baukörpers gegen Osten. Der schrägen Geometrie des Kuba's Wohnplatzes entgegen sich die Häuser, indem sie sich davon fern halten.

Der nördliche Zubau kann als mögliche Schutzumwallung dienen, und insbesondere gegen Süden vorgelassen werden, ohne dass die südwestliche Ausdehnung konzentriert wird. Deshalb wird gegen Süden keine Zwangs-Bauweise vorgegeben.

Der nördliche Bau kann im EG für Dienstleistung, darüber für Büro und Wohnungen genutzt werden. Doppelhäuser, Schutzumwallung und Dienstleistungsbau begrenzen zusammen mit dem geplanten Neubau der „Schulhausplatz“. Zum Konzept hin wird der Platz mit einem Bauban integriert.



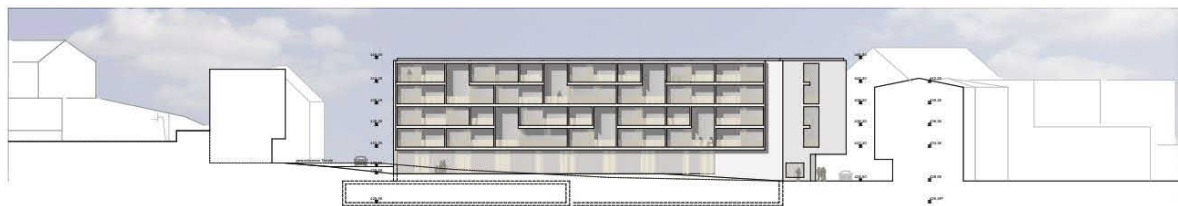
1.OBERGESCHOSS 1\_200



2.OBERGESCHOSS 1\_200



SITUATION ETAPPE II LEBEN IM ALTER, PFLEGEZENTRUM 1\_500



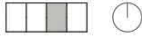
ANSICHT OST 1\_200





# CAMILLO S.

PROJEKTWETTBEWERB BUONASERSTRASSE  
GEMEINDE RISCH IMMOBILIEN AG



## DER WOHNBAU

### Ein dreidimensionales Teatr

Die Mitplanung des Wohnbaus ist von der Buonaserastrasse her. Eine überhöhte Erdgeschossfläche bildet den angemessenen Auftritt für einen Wohnbau dieser Größe.

Das Angebot der Wohnungen ist in seiner Programmentwicklung speziell. Auf dem Markt ist eine Angebotsvielfalt aberdring gefragt. Aus diesem Grund gibt es zwei Wohnungsvarianten: 2-Zimmer-Wohnung sowie 1-Zimmerwohnungen. Eine reine Dreifachwohnung und eine Dreifachwohnung mit separatem Wohnraum - ein Planer der Eigenheime als Wohnkern. Obwohl die Grundrisse der Wohnungen überaus sind, erscheinen sie wegen der zweigeschossigen Wohnräume als sehr großzügig und erweitern das Hausgefühl. Diese Zweigeschossigkeit wiederum generiert zwei neuen Typen der 1-Zimmer-Wohnung, welche sich um den Lärm der benachbarten Wohnung entwickelt. Zum anderen ermöglicht die durch die Zweigeschossigkeit prozentuale Rücksetzung im Rahmen der Abordnung einer 3-Zimmer-Wohnung. Auch von der 3-Zimmer-Wohnung gibt es zwei neuen Typen mit mehr geschossigen Wohnraum und einem Typ mit geschlossenen Wohnraum. Der Doppel- bzw. Wohnraum bildet sich in der Fassade als einen plastisch ausmodellierten Balkonrahmen ab. Dieser Rahmen strukturiert rhythmisch, gerichtet und unabhängig und bildet die Wohnkategorien gegen einander ab.

### Erdgeschoss

Das Erdgeschoss eignet sich für Wohnungen nicht. Neben der Rampe für die Einbauten sind hier die allgemeinen Räume und die Nutzansatzpunkte angeordnet. Die Planung einer KITA entsteht im Hinblick auf die Aktivierung der Pflege- Arbeitsplätze an dieser Stelle sinnvoll, der Ausweisung dazu bildet das Obergeschoss und ermöglicht ein symmetrisches Zusammenleben von Jung und Alt. Die vorgeschlagene Mittelfläche ist angesichts der heutigen Familien- und Arbeitsstruktur zunehmend gefragt und scheint derzeit im Foyer der Mikrokommune besonders und produktiv. Im Bereich, der an der künftigen Schrittleiste zum Pflegeheim liegt, können festgelegte Kapazitäten für Pop-Up-Stores oder Kleingewerbe zur Verfügung gestellt werden.

### Wohngeschosse

Eine Nord-Süd orientierte innere Erdgeschossfläche mit vertikalen Öffnungen und Balkonen erlaubt eine gute Orientierung, viel Tageslicht und eine Orientierung über die Geschosse hinweg. Die Geschosse sind in Wohnungen haben Fenster zur Erdgeschossfläche. Sie ermöglichen eine Selbstorientierung der Räume und die Integration der gemeinsamen Leben betreiben und einen Teil des privaten Lebens mit Außen leben zu können und ermöglicht den Blickwechsel zwischen den Geschossen. Die Wohnräume sind höherdimensional möglich, nur geteilt. Alle Wohnungen verfügen über Ausbauten, die je nach Lageplanung angeordnet sind und einen unterschiedlichen Ausblick im Inneren bieten.

### Konstruktion

Das Haus ist aus bautechnischen Gründen eine konventionelle Konstruktion aus tragender Baustein in Beton oder vorstrukturiert in Stahlbeton. Die Rahmen der Fassaden sind von Holz hergestellt und mit Kragelbalken-anschlüssen an den Trägern angeordnet. Die geschlossenen Fassaden an den Seiten sind zweifach mit Luftschichten Typ 2 ausgestattet. Die Anschluss-schichten sind aus vertikalen Holzlamellen. Die Fenster sind gegenüber von der Bewehrung in Holz. Die Sockelgeschosse ist eine Hohlwand- Holzlamelle oberhalb aus vertikalen Holzlamellen in urbanerischer Nord-Süd-Orientierung.

### Energie

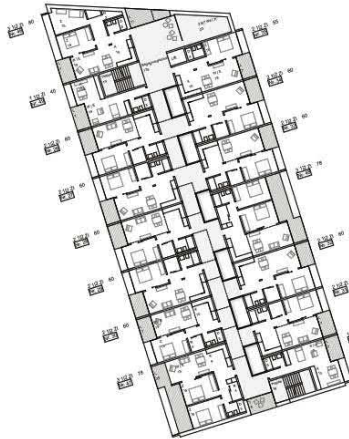
Das Dach des Hauses ist in einer vorkragenden Verkleidung aus photovoltaisch abgedeckten Paneelen vorgesehen, welche die im Wohnbereichscharakter zusammengefassten Wohnungen mit Solaranlage versorgen. Das Bauteilmassenverhältnis wird positiv sehr erzeugt und sorgt damit im Sommer für einen hohen Eigenwärmehalt der Anlage. Die Wärmeversorgung ist mit Wärmepumpen und Erdsonden vorgesehen.

### Bauliche Brandschutz

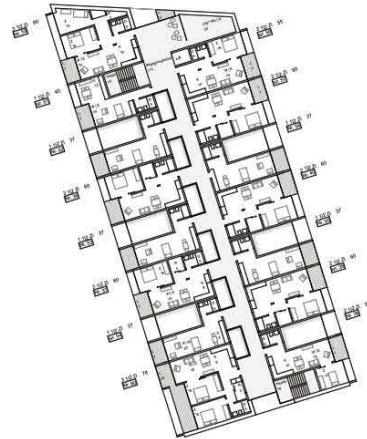
Die Geschosse sind über 800cm entfernt zwei unabhängig und voneinander entfernte vertikale Fluchtwege. Die dadurch mögliche maximale Fluchtweglänge von 50m wird nicht überschritten.

### Lärmvorschutz

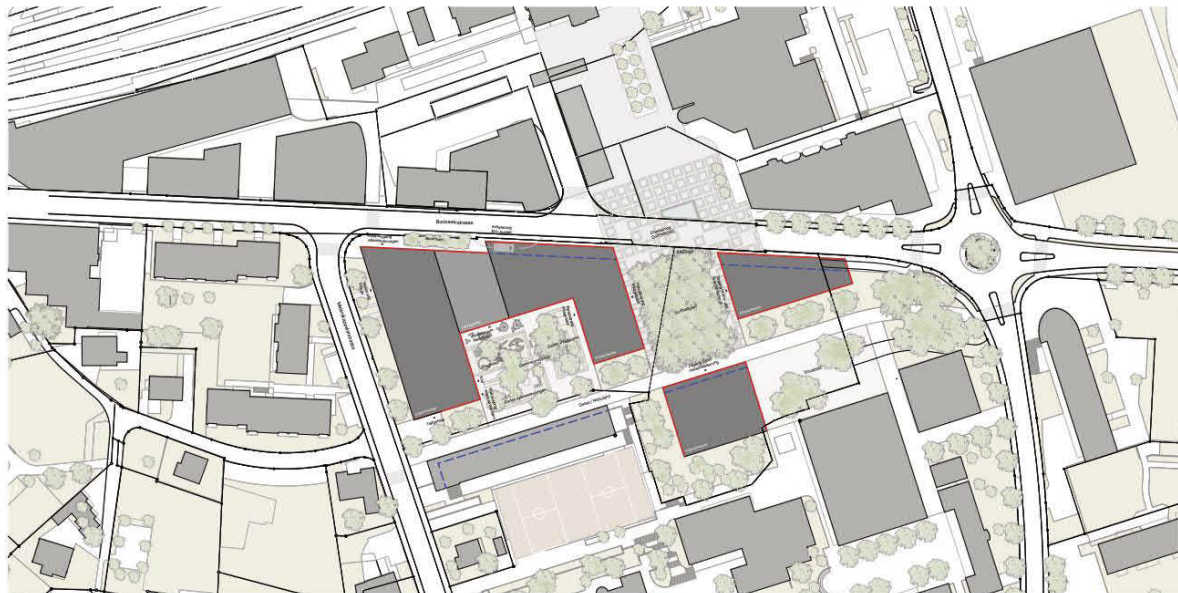
Die Massivität in der umhüllenden Umgebung zeigt auf, dass keine vorübergehenden Massivitäten nötig sind. Die Arbeit wurde vor 1980 abgeschlossen und erschlossen, deshalb sind auch im Fall einer Bebauungsplanung die Massivitätsanforderungen massgebend. Der bauliche Schutz wird nach SIA 181 erfüllt.



3.OBERGESCHOSS 1\_200



4.OBERGESCHOSS 1\_200

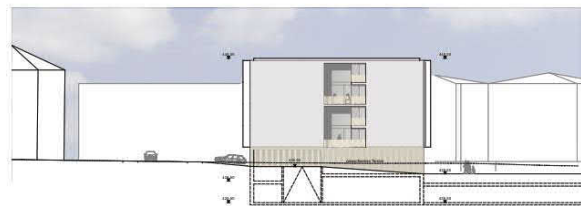


SITUATION ETAPPE III LEBEN IM ALTER, PFLEGEZENTRUM, WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS, SCHÜLERWEITERUNG 1\_500

— Zweigeschossige  
— Mikrokommune



ANSICHT NORD 1\_200



ANSICHT SÜD 1\_200

# CAMILLO S.

PROJEKTWETTBEWERB BUONASERSTRASSE  
GEMEINDE RISCH IMMOBILIEN AG



## LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

### 3 Plätze

Die Verbindungslinie vom Bahnhof zur Schule wird durch die Erweiterung des Dorfplatzes und einer Gasse von der Bonasaserstrasse zur Hängegasse gestrichelt. An diese Gasse gliedern sich drei Plätze: Der Generationenplatz, der Dorfplatz und der Schulplatz.



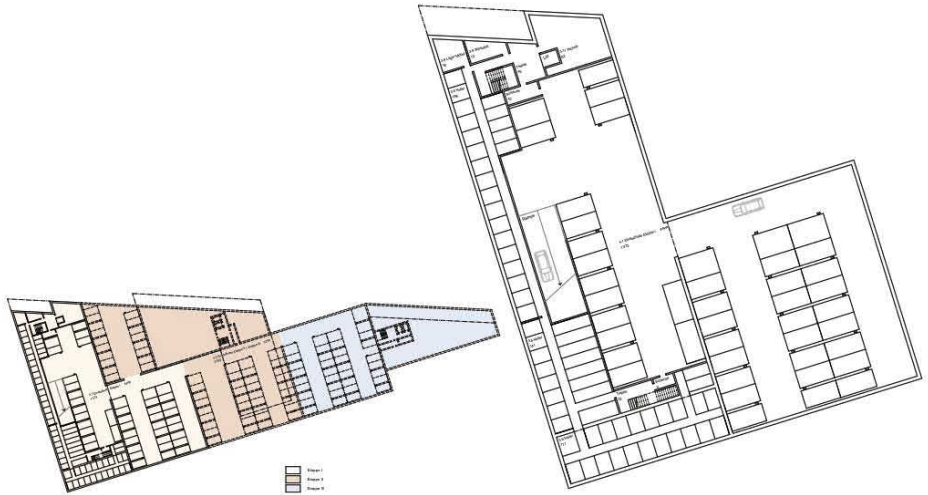
Der Generationenplatz legt sich in drei Stadien auf: Den Klappert, den Garten Alleenstrassen und den Garten Pflegeheim. Diese Gärten werden von verschiedenen hohen Schwellen umrandet. In der Mitte bilden ein Wasserbecken und Bäume einen Ort zum Verweilen. Die hohen im Bereich der jeweiligen Zugänge sind zur Mitte hin eine Öffnung. Auf der Westseite des Klappert laden Baumdielen und ein Wasserbecken zum Spielen ein, im Garten Alleenstrassen und Pflegeheim bilden Nischen zwischen transparenten Rückwänden. Angestrichelt an den Klappert weist sich der Außenraum des Restaurants.



Der Dorfplatz wird über die Strasse hinweg erweitert. Die Weiterführung des Bagger über die Strasse signalisiert eine Stiegenzone. Die bestehenden Wasserbecken werden abgebaut. Die Platz wird zwischen den beiden Neubauten durch ein Baumraster gegliedert. Im Schatten der Bäume laden Bänke und Tische sowie Schattentische zum Verweilen ein.



Auf dem Schulplatz bilden zwei Baumgruppen schattige Sitz- und Ruheplätze. Seine Hauptbindung zu den Alleenstrassen an der Bonasaserstrasse liegt im Baubereich auf einem Klappert mit Sitzbänken und Vegetationsbänken.



ETAPPIERUNG UNTERGESCHOSS 1\_500

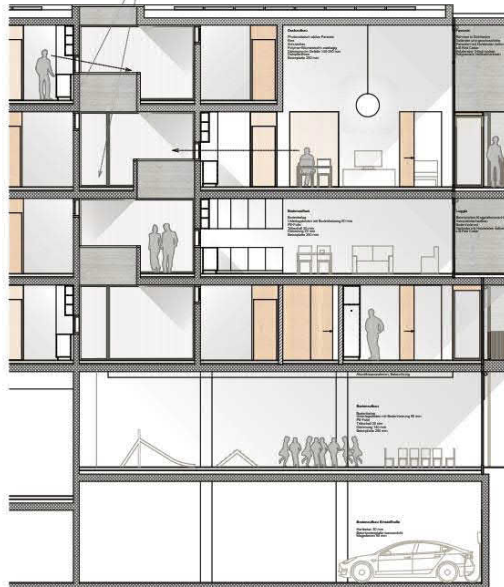
UNTERGESCHOSS 1\_200



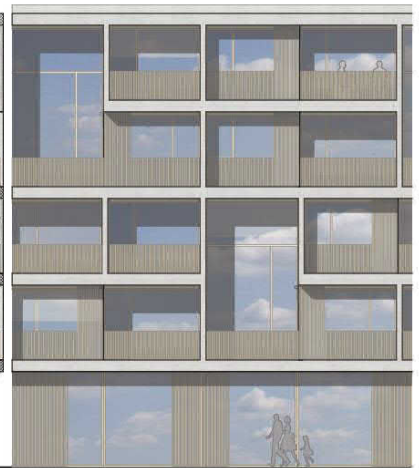
ZWEIGESCHOSSIGER WOHNRAUM



ZWEIGESCHOSSIGE LOGGIA



FASSADENSCHNITT 1\_50



0 1 2



LÄNGSSCHNITT 1\_200



QUERSCHNITT 1\_200

0 5 10



# 04 guten Morgen

ohne Rang

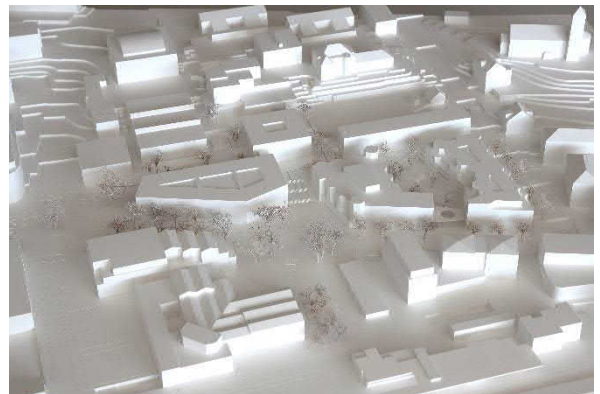
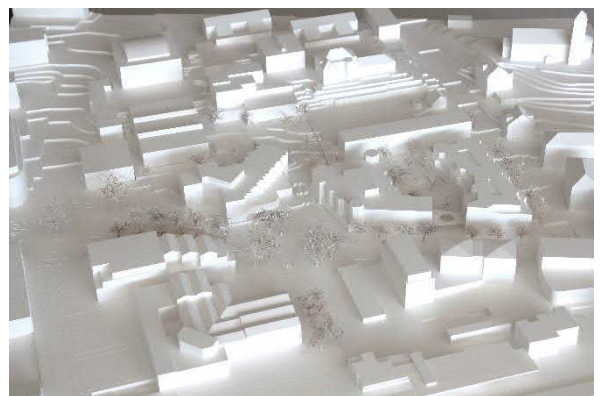
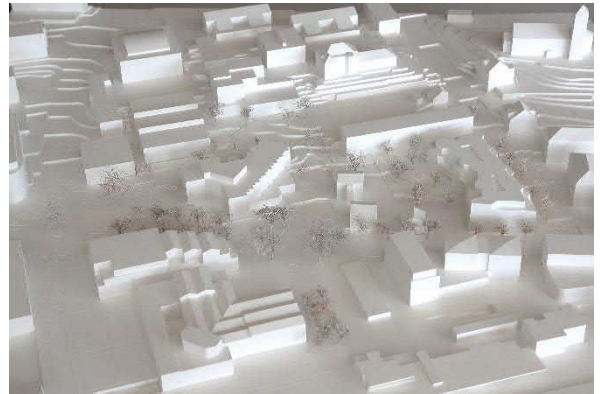
## **Architektur**

Architekturbüro Šik AG Zürich  
Militärstrasse 52  
8004 Zürich

Miroslav Šik  
Jean-Jacques Auf der Maur

## **Landschaftsarchitektur**

ryffel + ryffel Landschaftsarchitekten BSLA/SIA Uster  
Brunnenstrasse 14  
8610 Uster



### *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 Meierskappelstrasse 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 Weiterleiten vorhandener Räume und Bauten-Komplexe im Sinne eines Stadtraumes mit klarer und qualitativer Gestalt. Die an bestehenden Eingriffe lassen sich im weitesten Vorkubatur bezeichnen, es entstehen ein Platz, eine Haupt- und eine Nebenstrasse, eine Gasse mit einem Platzchen, vier städtische Häuser und zum Platz. Dazu braucht es eine klare Gestalt des Aussenraumes und eine Gestaltung der südlichen Flanke in Form einer Platzwand mit zwei Stadthäuser. Der Bahnhofplatz wird ohne Niveauunterschied bis zu den umlaufenden Fassaden der Neubauten geführt. Bauminsel, bepflanzt mit Rosen und Tulpenbäumen, gliedern den neuen Platz und unterstreichen das Konzept der Begegnungszone (Tempo 20).

**Hauptstrasse stärke** Einige Bauten an der Bunserstrasse bringen schon heute den Willen zum klaren Stadtraum zum Ausdruck. Das Projekt weist diesen Ansatz weiter, indem die neue Häuser zur Strasse hin auf die Strassenstands-Linie gestellt und ihre Strassenfassaden mit öffentlicher Architektur ausgestaltet werden. Sinnvollerweise sollte man diese Hauptstrasse dort, wo sie den neuen Platz überfließt, mit einem langsamen Verkehrsregime ausstatten. Der Stadtraum wird durch Baumreihen aus Spitzahorn begleitet.

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

**Gasse bildend** Zwischen der Meierskappel- und Vindgasse entsteht eine neue Gasse für Fußgänger und Veloverkehr. In der Achse des neuen Bahnhofplatzes entsteht ein abgegraderter Durchgang und die Gasse weitet sich zum kleinen Platzchen aus, in das Platzchen mündet der anstehende Weg zum Sportplatz ein, vor ihm am neuen städtischen Haus IV ein gerader Hangabtrieb. Die Zwischenräume sind dicht begrünt und mit verschiedenen einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

**Städtisches Haus I** Die Ecke der Meierskappel- und Bunserstrasse wird von der Frontseite der viergeschossigen Altersresidenz besetzt. Die Front weist eine zurückhaltende Architektur eines Stadtplatzes auf, mit regelmäßiger Fensteranordnung, ohne private Loggien. Sinnvollerweise befindet sich im Parterre des städtischen Hauses I ein Café mit einer Strassenstrasse.

**Städtisches Haus II** Das Haus weist vier Voll- und ein Halbgeschoss auf, nimmt die Platzwand auf und hat Fas-saden sowohl zur Hauptstrasse, als auch zum Platz. Ein Erkerturm betont die Hausseite und nimmt im Innern Aufstiegsräume der Stationen auf. Zwischen den städtischen Häusern I und II findet man offene Vorhöfe vor, welche die beiden Häuser erschliessen, aber auch als Portal zum öffentlichen Gartensystem dienen.

**Garten** Der innere Garten wird einen halböffentlichen Charakter aufweisen. Schweregewichte sind vom Parterre des Platzes entfernt. Die Gartenterrassen befinden sich auf den oberen Ebenen des Platzes. Der Garten ist intensiv mit hohen Schattenkulturen wie Rosenbusch, Jubelstrauch und Feigenbäumen bepflanzt. Der Hof mit Tischchen, Stühlen und Sitzbänken mobilisiert die Terrassen auf der Ebene schafft eine Vielzahl von geschützten Aufenthaltsbereichen. Durch den Garten führt über Treppen und Rampen ein ansteigender öffentlicher Weg von Bunserstrasse zur neuen Gasse.

**Städtisches Haus III** Das viergeschossige Haus kommt südlich in seinen östlichen Partnern vor. Gasse Kultur bestimmen die Geometrien von Platz, Bunserstrasse, Gasse, Plätzen und Durchgang. Sinnvollerweise müsste das Partener Geschäfte aufnehmen. Es könnte ein Buchhaus mit kleinerem EG werden, als auch ein hybrides Haus mit Wohnen in den zwei Obergeschossen. Eine Passerelle im 1. Obergeschoss zum ähnlich funktional strukturierten Haus IV könnte über die neue Gasse führen und dadurch die Verortbarkeit durch Flächenbebauung erhöhen.

**Überbauung Leben im Alter**

**Altersresidenz** Das leitende Bild für die Alterswohnungen ist gemischt, es hat Elemente vormaliger, wohnlicher Häuserzeilen, nimmt jedoch auch ein Hotel. Die Kubatur ist konzentriert, hat kurze Fronten zur Bunserstrasse und neuen Gasse, und lange Ost- und West-orientierte Fronten zur Meierskappelstrasse und zum Gartensystem. Plastisch werden die Fassaden durch Erker, Balkone, Traufgesimse, französische Fenster und durch ein zurückspringendes Attika belebt.

Anstelle von mehreren individuellen Erschliessungskernen bietet man eine zentrale Adresse an der Bunserstrasse an, evtl. mit Reception, einen sekundären Eingang an der Gasse und vor allem einen kommunikativen Innenraum an, in Form eines zentral belichteten, gedeckten Lichtatriums mit umlaufenden Geschossgalerien und spielerisch eingesetzten Treppen. Das Lichtatrium besteht aus zwei dreieckigen, miteinander verbunden hallenartigen Innenräumen. Das Partener setzt sich zusammen aus höheren Kommerzräumen zur Hauptstrasse hin, aus einem Hochparterre mit kleinen Wohnungen und aus Keller- und Technikräumen im südlichen Sozialgeschoss, das im anstehenden Terrain versinkt.

**Alterswohnungen** Die 2,5-Zimmerwohnung bezieht man aus dem inneren Lichtatrium durch eine Türe mit einem seitlichen freien Mischgeleite. Die kleine Eingangshalle erschließt alle Räume der Wohnung. Der Wohnbereich mit Halbanker und das Schlafzimmer führen auf die kleine Loggia. Jede Wohnung hat neben einem Reduit zusätzlich einen Keller im Sozialgeschoss. Die 3,5-Zimmerwohnung wird an den kürzeren Hausenden gestaltet. Im 1. Obergeschoss sind mehrheitlich 3,5-Zimmerwohnungen gestaltet, die man nach Bedarf in größere Wohnungen umproportionieren könnte.

**Wohnungsschlüssel Alterswohnungen** Die 1,5-Zimmerwohnung weist ca. 35m<sup>2</sup> HNF auf und kommt 8x vor. Die 2,5-Zimmerwohnung weist ca. 55m<sup>2</sup> HNF auf und kommt 32x vor. Die 3,5-Zimmerwohnung weist ca. 75m<sup>2</sup> HNF auf und kommt 8x vor.

**Wohnungsschlüssel Wohnen Hochparterre** Die 2,5-Zimmerwohnung weist ca. 63m<sup>2</sup> HNF auf und kommt 3x vor. Die 2,5-Zimmerwohnung weist ca. 64m<sup>2</sup> HNF auf und kommt einmal vor. Die 2,5-Zimmerwohnung weist ca. 64m<sup>2</sup> HNF auf und kommt 6x vor. Die 3,5-Zimmerwohnung weist ca. 74m<sup>2</sup> HNF auf und kommt 2x vor.

**Brandschutz** Der Fluchweg erfolgt via Laubengänge der inneren Lichthalle in zwei Richtungen. Alle inneren Fenster sind gegen Rauch und Feuer konstruiert und mit individuellen Schliesser ausgestattet.

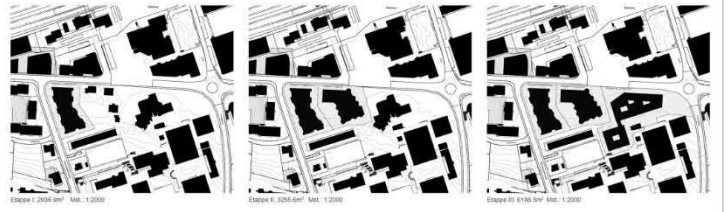
**Lärmschutz** Durch die Platzierung des Baukörpers parallel zur Meierskappelstrasse liegen Zimmer und Wohnbereiche aller Wohnungen entweder zur ruhigen Seitenstrasse oder zum ruhigen Garten. Die Autotrampe ist aus akustischen Gründen im Haus integriert.

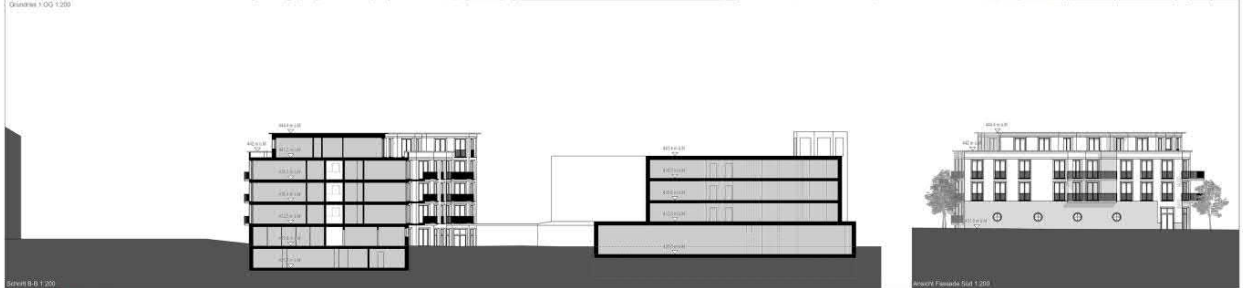
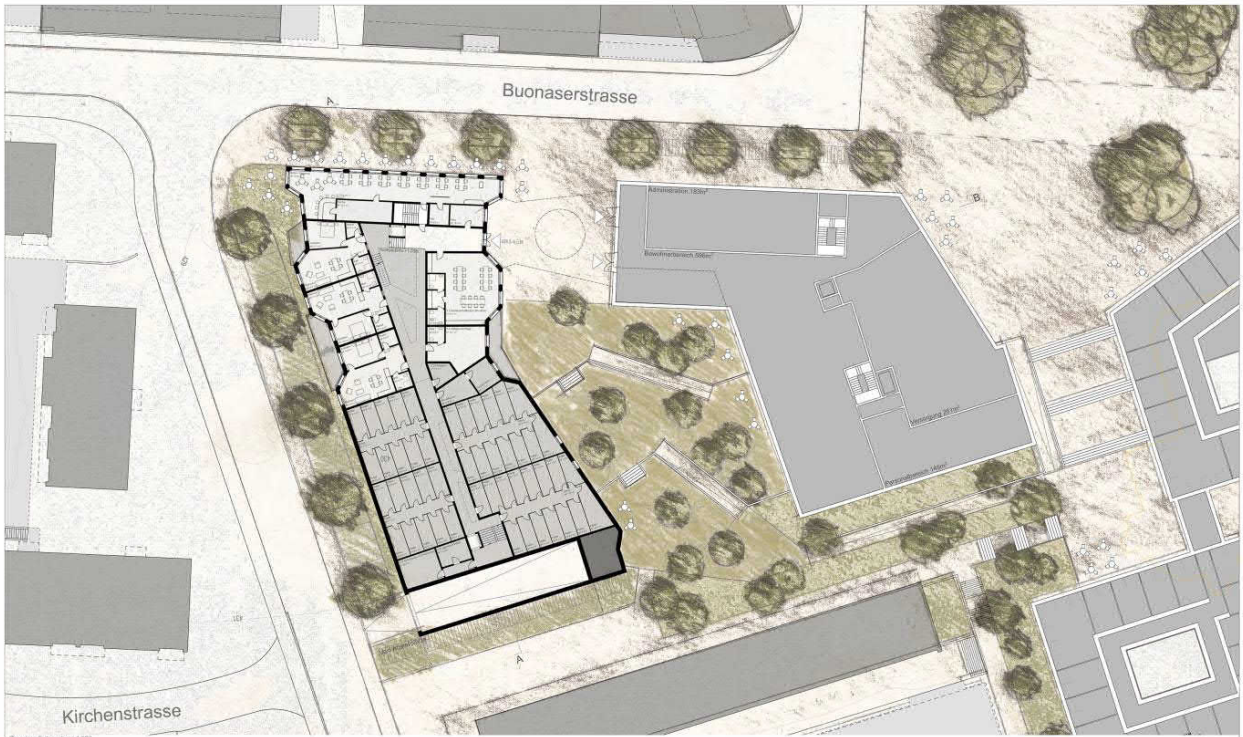
**Wirtschaftlichkeit** Die Hausstruktur ist einfach, überprüfbar und mit konventionellen Spannweiten, die sanftere Bereiche leichter überwindbar, was eine simple Sachplanung ermöglicht. Die Aussenmauer ist im Erdgeschoss mit Wärmepumpe, die inneren Tragwände in Backstein, und die Erschliessungskerne in Orabeton.

- Nachhaltig** Folgende Punkte werden zur energetischen Anforderungen von Minergie konzipiert:
- Innen liegende Bäder
  - Abköpfe Holzpelletsheizung mit Lager im UG wird studiert.
  - Fotovoltaik auf dem flachen Dach
  - Kleinteile der sanitären Räume liegen übereinander
  - Detaillierte Abzweigungen wurden minimiert
  - Versickerungsfähigen im Garten (z.B. Feldahorn)
  - Angemessene Materialisierung von Aussenmauern und inneren Geschossgalerien
- Erschliessung** Die Garagenrampe ins 1.UG wird an der südwestlichen Ecke der Altersresidenz ins Haus integriert. Anders als im Programm empfohlen wird die Garage des städtischen Hauses I, also des Alterszentrums an die erste Garage anzuschliessen. Man spart Kosten, reduziert die Verkehrsmissionen und die allfällige Garagenfahrt vom Platz her in den Versorgungsbereich im Partener. Hohegen erfolgt die weniger lärmige Anlieferung des Alterszentrums vom Platz her in den Versorgungsbereich im Partener. Die Garagenfahrt führt für das städtische Haus III liegt unmittelbar an der Einmündung in die Vindgassestrasse.

**Pflegezentrum**

**Typologie** Das neue Zentrum wird so gestaltet und platziert, dass es sowohl mit dem neuen Platz, als auch mit dem alten Alterszentrum ortsnah zusammengeführt. Den allgemeinen Bewohnbereich im Erdgeschoss bezieht man durch den Hauptzugang an der Bunserstrasse. Der Aufenthalt und die Besuche orientieren sich zum Garten. Den Personalbereich findet man im südlichen Teil des EG's zur neuen Gasse hin orientiert. Zur Strasse reihen 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 Pflegebereichs 3, 5, 10 Zimmern untergebracht. Auf dem Dach projektiert man den Demenzgarten und eine ergonomische Dachterrasse, ergänzt durch eine verglaste Aufenthaltshalle mit kleinen Nebenräumen. Im UG befinden sich Technik-, Keller- und ein Teil der Versorgung- und Entsorgungsräume.







Grundriss 1 005 1:200

Grundriss 2 005 1:200

Referenz A 4.1 200

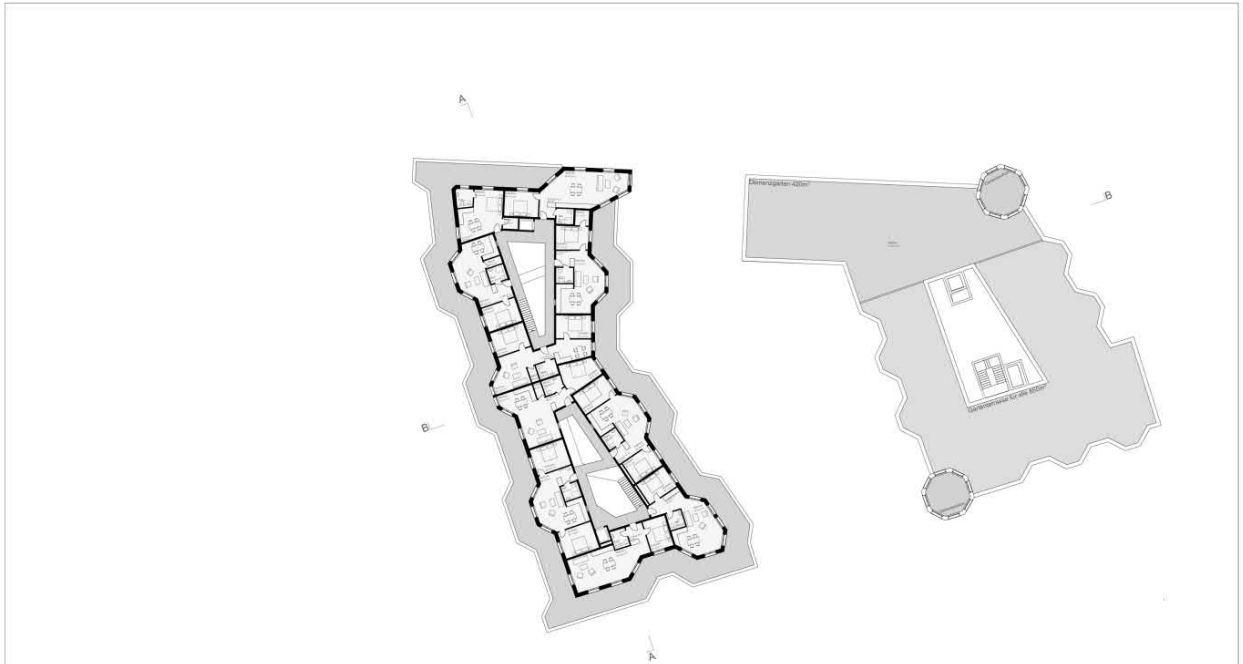
guten Morgen

Maßstab 1:1000 1:500 1:200 1:100 1:50 1:20 1:10

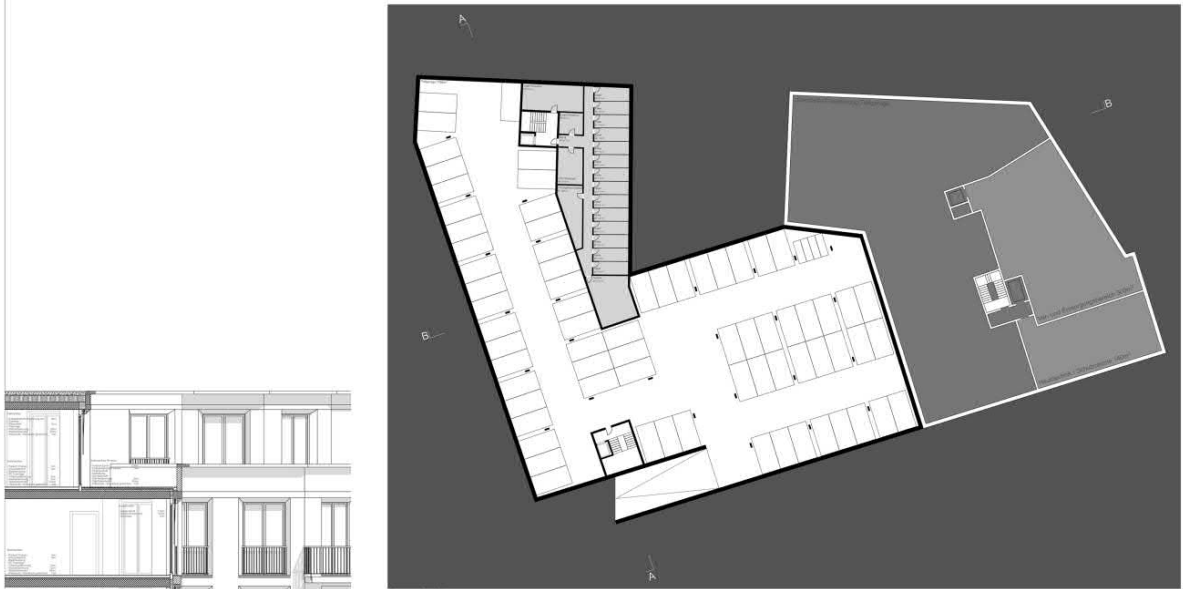
BUONASERSTRASSE, Gemeinde Rorschach Immobilien AG







Grundriss Etage 1.200



Grundriss 102.1.200



Detailansicht 1:10



Ansicht Fassade Süd 1:200

guten Morgen

# 05 PARKPLATZ

ohne Rang

## **Architektur**

MKCR Architekten (bildbau GmbH)  
Räffelstrasse 11  
8045 Zürich

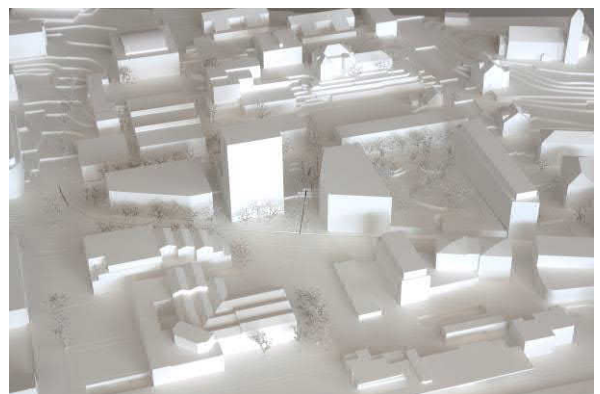
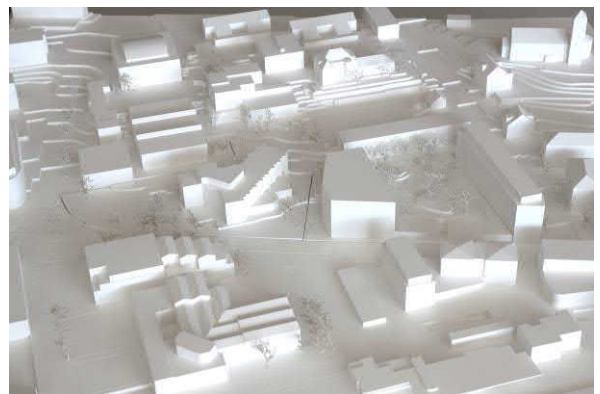
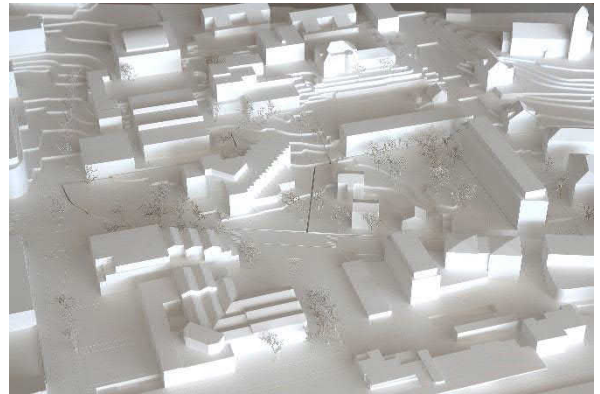
Christoph Reichen  
Nicole Wallimann  
Andreas Lochmatter

## **Landschaftsarchitektur**

MOFA urban landscape studio  
Landenbergstrasse 6  
8037 Zürich

Michael Mosch  
Fujan Fahmi

Bauingenieur  
Thomas Kohlhammer Bauingenieur  
Kirchweg 43  
8102 Oberengstringen



### *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 Schluchtartige 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 bezeichneten 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.

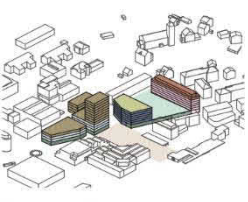
**PARK PLATZ**  
**PROJEKTWETTBEBUR BUONASTRASSE**  
**GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN AG**

**STÄDTBAULICHES KONZEPT**

Im Rahmen des von der Schweizer Eidgenossenschaft geförderten Projekts «New Homes» werden die Baurechtsverhältnisse im Bereich des Park Platz neu definiert. Die Ausschreibung zielt auf ein innovatives Wohnkonzept ab, das die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner in den Vordergrund stellt. Die Ausschreibung zielt auf ein innovatives Wohnkonzept ab, das die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner in den Vordergrund stellt. Die Ausschreibung zielt auf ein innovatives Wohnkonzept ab, das die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner in den Vordergrund stellt.

Das Wohnkonzept zielt auf ein innovatives Wohnkonzept ab, das die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner in den Vordergrund stellt. Das Wohnkonzept zielt auf ein innovatives Wohnkonzept ab, das die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner in den Vordergrund stellt. Das Wohnkonzept zielt auf ein innovatives Wohnkonzept ab, das die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner in den Vordergrund stellt.

Ein zentraler Bestandteil des Projekts ist die Schaffung von öffentlichem Raum. Dieser soll durch die Integration von Grünflächen, Plätzen und Gemeinschaftsräumen erreicht werden. Die Schaffung von öffentlichem Raum ist ein zentraler Bestandteil des Projekts. Dieser soll durch die Integration von Grünflächen, Plätzen und Gemeinschaftsräumen erreicht werden.



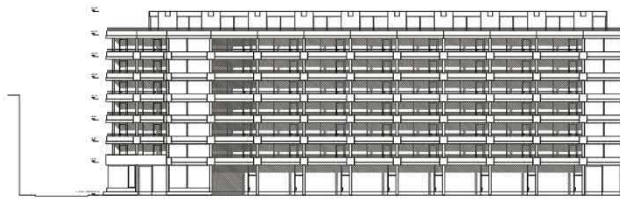
- Wohnbauweise
- Grünfläche
- Verkehrsfläche
- Freizeitanlage
- Öffentlicher Raum
- Wasser
- Grünfläche (Bäume, Sträucher)
- Grünfläche (Gras, Rasen)
- Grünfläche (Stein, Kies)
- Grünfläche (Wasser, Teich)
- Grünfläche (Bänke, Sitzgelegenheiten)
- Grünfläche (Spielplatz, Sportplatz)
- Grünfläche (Parkhaus, Abstellplatz)
- Grünfläche (Sonnenplatz, Terrasse)
- Grünfläche (Balkon, Loggia)
- Grünfläche (Dachterasse, Garten)
- Grünfläche (Fassade, Wand)
- Grünfläche (Tür, Fenster)
- Grünfläche (Treppe, Lift)
- Grünfläche (Schleuse, Eingang)
- Grünfläche (Abgang, Auslassung)
- Grünfläche (Abwasser, Regenwasser)
- Grünfläche (Abfall, Müll)
- Grünfläche (Abwasser, Regenwasser)
- Grünfläche (Abfall, Müll)



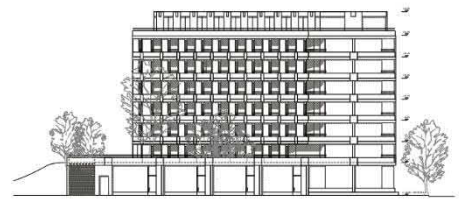
Blick von der Baurechtslinie in Richtung Osten



Standortplan im Maßstab 1:500



Ansicht West, 1:200



Ansicht Nord, 1:200

### ETAPPIERUNG

Die Dreier- und Vierer- und Fünfer- und Sechser- (einmal im Erdgeschoss) sind durch die Fülle in den 1. und 2. Stockwerk und die Fülle in den 3. und 4. Stockwerk zu unterscheiden. Die Dreier- und Vierer- und Fünfer- und Sechser- sind durch die Fülle in den 1. und 2. Stockwerk zu unterscheiden. Die Dreier- und Vierer- und Fünfer- und Sechser- sind durch die Fülle in den 1. und 2. Stockwerk zu unterscheiden.

### FREIRAIMGESTALTUNG

Durch den weichen Rand gestaltet Koehn, Lüder & Alper und dessen Architektenarchitektinnen die gesamte Freizeitanlage, welche als Parkanlage im Zentrum von Reichart konstruiert. Die Freizeitanlage ist eine von Grün- und Freizeitanlagen, die im Zentrum von Reichart konstruiert.

Die Freizeitanlage ist eine von Grün- und Freizeitanlagen, die im Zentrum von Reichart konstruiert. Die Freizeitanlage ist eine von Grün- und Freizeitanlagen, die im Zentrum von Reichart konstruiert.

Die Freizeitanlage ist eine von Grün- und Freizeitanlagen, die im Zentrum von Reichart konstruiert. Die Freizeitanlage ist eine von Grün- und Freizeitanlagen, die im Zentrum von Reichart konstruiert.

Die Freizeitanlage ist eine von Grün- und Freizeitanlagen, die im Zentrum von Reichart konstruiert. Die Freizeitanlage ist eine von Grün- und Freizeitanlagen, die im Zentrum von Reichart konstruiert.

Stieg über den Stieghaus bis zum Bungalow in Richtung Süden wird der Stieghaus angegliedert und der Bungalow wird für die Freizeitanlage genutzt, die durch ein von Reichart konstruiert.

### „LEBEN IM ALTER“

#### GERÄUDEORGANISATION

Die Freizeitanlage ist eine von Grün- und Freizeitanlagen, die im Zentrum von Reichart konstruiert. Die Freizeitanlage ist eine von Grün- und Freizeitanlagen, die im Zentrum von Reichart konstruiert.

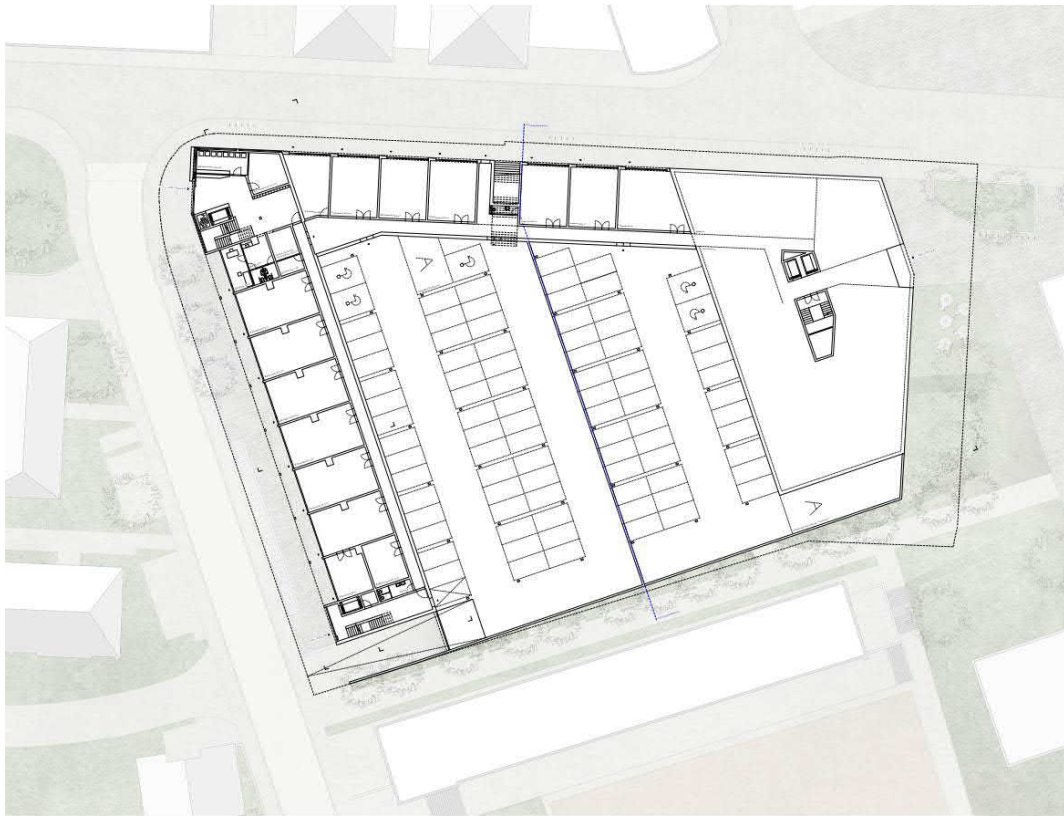
Die Freizeitanlage ist eine von Grün- und Freizeitanlagen, die im Zentrum von Reichart konstruiert. Die Freizeitanlage ist eine von Grün- und Freizeitanlagen, die im Zentrum von Reichart konstruiert.

Die Freizeitanlage ist eine von Grün- und Freizeitanlagen, die im Zentrum von Reichart konstruiert. Die Freizeitanlage ist eine von Grün- und Freizeitanlagen, die im Zentrum von Reichart konstruiert.

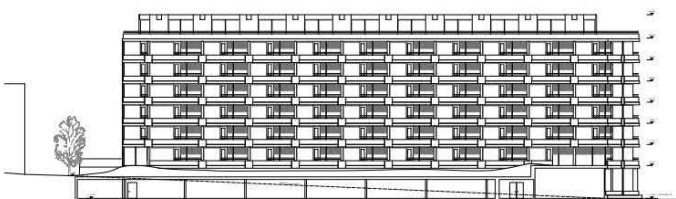
Die Freizeitanlage ist eine von Grün- und Freizeitanlagen, die im Zentrum von Reichart konstruiert. Die Freizeitanlage ist eine von Grün- und Freizeitanlagen, die im Zentrum von Reichart konstruiert.



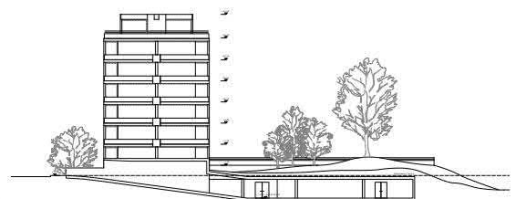
Blick aus der Baugruppe in Richtung Süden



Edgipflanz, 1:200



Reichart, Lüder & Alper, Parkanlage und Gesamt, 1:200



Reichart, Lüder & Alper, Parkanlage 1:200

PLAN PLATZ  
RECHART, LÜDER & ALPER, 2014



Konzeption des Alterszentrums führt sich in fünf Phasen, die den Wohnlagen der Wohngruppen zugeordnet werden:

Die in 6. Obergeschoss und Mittelgeschoss, den Wohngruppen zugehörige Wohngruppen sind über zwei Stockwerke angelegt. Einmal sind die vertikalen Längswandgruppen mit einem zentralen Schicht an der Wohngruppen. Die Längswand und somit die Längswand sind ein zentraler Längswand, um diesen sich die zentrale Ebene in Wohngruppen zu entwickeln. Auch hier sind die Wohngruppen zentraler werden, um dies nach dem Prinzip der Phasierung zu realisieren. Die Phasierung wird durch die Wohngruppen in drei Phasen, die in der ersten Phase die Längswand und die zentralen Längswand sind. Die zweite Wohngruppe in der Längswand und die zentralen Längswand sind in der ersten Phase, die in der zweiten Phase die zentralen Längswand sind. Die dritte Wohngruppe in der Längswand und die zentralen Längswand sind in der ersten Phase, die in der zweiten Phase die zentralen Längswand sind.

**TRAGWERK**

Das Tragwerk des Alterszentrums ist ein Stützen-Rahmen-System mit 14 Stützen. Die Wohngruppen sind über die Wohngruppen zentraler werden, um dies nach dem Prinzip der Phasierung zu realisieren. Die Phasierung wird durch die Wohngruppen in drei Phasen, die in der ersten Phase die Längswand und die zentralen Längswand sind. Die zweite Wohngruppe in der Längswand und die zentralen Längswand sind in der ersten Phase, die in der zweiten Phase die zentralen Längswand sind. Die dritte Wohngruppe in der Längswand und die zentralen Längswand sind in der ersten Phase, die in der zweiten Phase die zentralen Längswand sind.

Das Tragwerk ist ein Stützen-Rahmen-System mit 14 Stützen. Die Wohngruppen sind über die Wohngruppen zentraler werden, um dies nach dem Prinzip der Phasierung zu realisieren. Die Phasierung wird durch die Wohngruppen in drei Phasen, die in der ersten Phase die Längswand und die zentralen Längswand sind. Die zweite Wohngruppe in der Längswand und die zentralen Längswand sind in der ersten Phase, die in der zweiten Phase die zentralen Längswand sind. Die dritte Wohngruppe in der Längswand und die zentralen Längswand sind in der ersten Phase, die in der zweiten Phase die zentralen Längswand sind.

**AUSDRUCK, MATERIALISIERUNG UND NACHHALTIGKEIT**

Das Alterszentrum ist ein Stützen-Rahmen-System mit 14 Stützen. Die Wohngruppen sind über die Wohngruppen zentraler werden, um dies nach dem Prinzip der Phasierung zu realisieren. Die Phasierung wird durch die Wohngruppen in drei Phasen, die in der ersten Phase die Längswand und die zentralen Längswand sind. Die zweite Wohngruppe in der Längswand und die zentralen Längswand sind in der ersten Phase, die in der zweiten Phase die zentralen Längswand sind. Die dritte Wohngruppe in der Längswand und die zentralen Längswand sind in der ersten Phase, die in der zweiten Phase die zentralen Längswand sind.

Elemente wie die Eingänge von Stiegen und Bänke in Form einer räumlichen Struktur, die quadratischen Struktur, die in der ersten Phase zentraler werden, um dies nach dem Prinzip der Phasierung zu realisieren. Die Phasierung wird durch die Wohngruppen in drei Phasen, die in der ersten Phase die Längswand und die zentralen Längswand sind. Die zweite Wohngruppe in der Längswand und die zentralen Längswand sind in der ersten Phase, die in der zweiten Phase die zentralen Längswand sind. Die dritte Wohngruppe in der Längswand und die zentralen Längswand sind in der ersten Phase, die in der zweiten Phase die zentralen Längswand sind.

Die in der ersten Phase zentraler werden, um dies nach dem Prinzip der Phasierung zu realisieren. Die Phasierung wird durch die Wohngruppen in drei Phasen, die in der ersten Phase die Längswand und die zentralen Längswand sind. Die zweite Wohngruppe in der Längswand und die zentralen Längswand sind in der ersten Phase, die in der zweiten Phase die zentralen Längswand sind. Die dritte Wohngruppe in der Längswand und die zentralen Längswand sind in der ersten Phase, die in der zweiten Phase die zentralen Längswand sind.

**ALTERSZENTRUM DREIUNDEN**

Das in der ersten Phase zentraler werden, um dies nach dem Prinzip der Phasierung zu realisieren. Die Phasierung wird durch die Wohngruppen in drei Phasen, die in der ersten Phase die Längswand und die zentralen Längswand sind. Die zweite Wohngruppe in der Längswand und die zentralen Längswand sind in der ersten Phase, die in der zweiten Phase die zentralen Längswand sind. Die dritte Wohngruppe in der Längswand und die zentralen Längswand sind in der ersten Phase, die in der zweiten Phase die zentralen Längswand sind.



Blick aus dem Innenhof 'Dreieck'



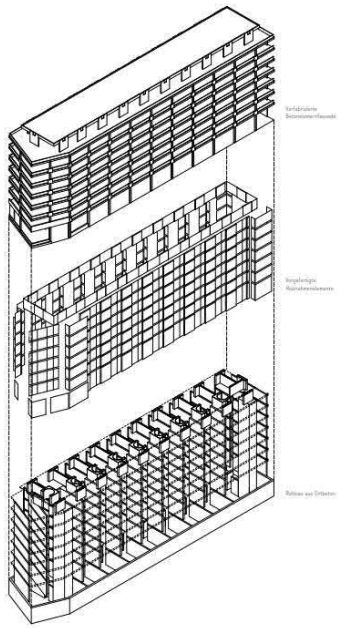
2. Obergeschoss 1:200



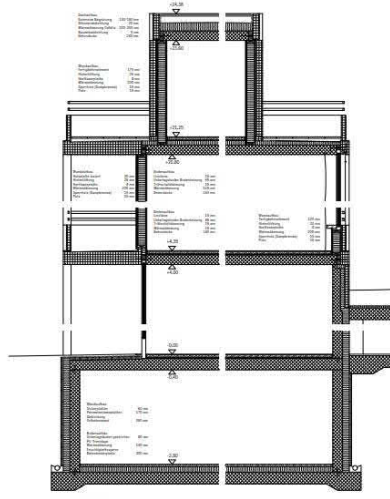
Lageplan 1:200

ANHAFT  
BUNDESSTAAT, GEMEINSCHAFT DER BUNDESLÄNDER





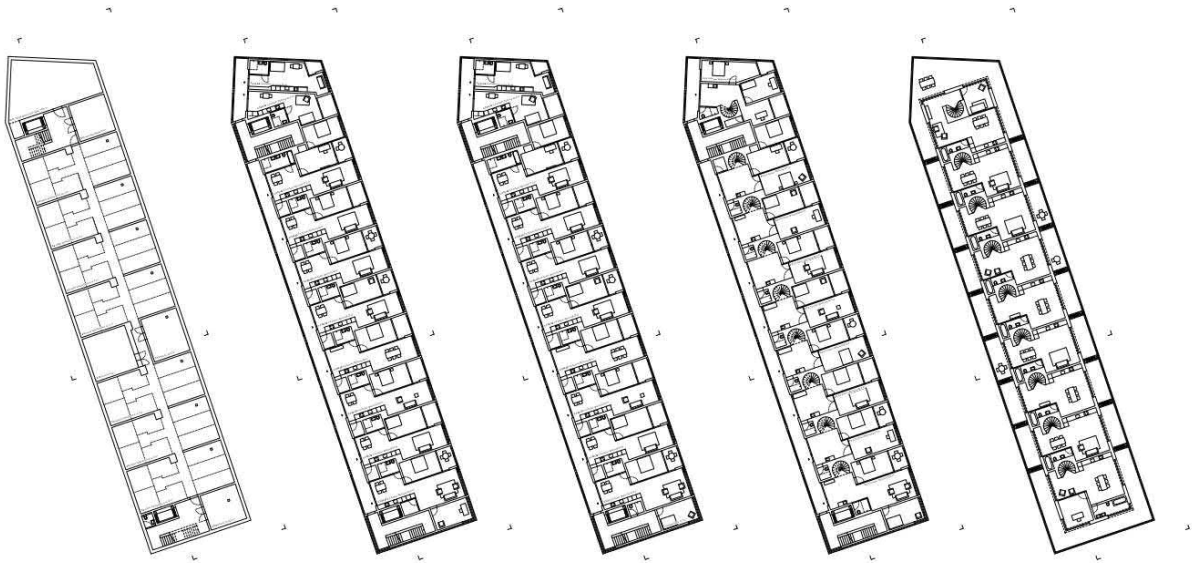
Kommunikations- / Kommunikation



Kommunikations- / Kommunikation



Druckansicht



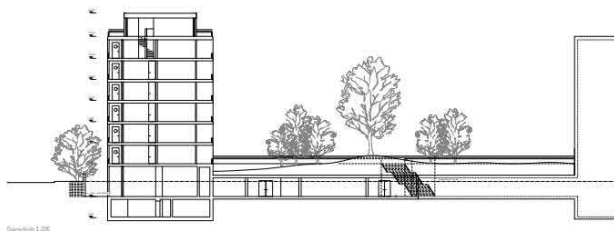
1. Obergeschoss 1:200

2.-4. Obergeschoss 1:200

5. Obergeschoss 1:200

6. Obergeschoss 1:200

Podestgeschoss



Grundriss 1:200



PIVA PLATZ  
BRUNNENWEG 10, 10119 BERLIN



# 08 MATHILDA

ohne Rang

## **Architektur**

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

Marco Giuliani  
Franz Aeschbach  
Markus Pfauntsch  
Stephan Wieland

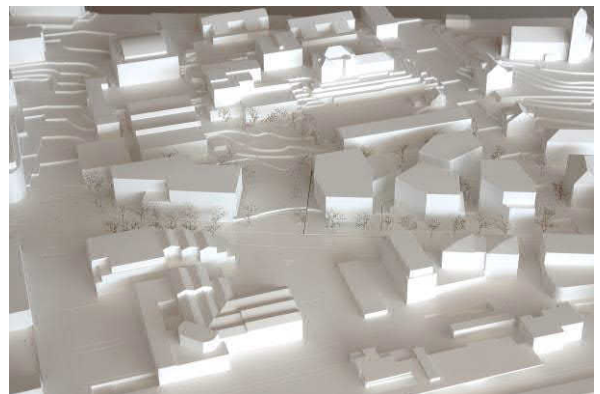
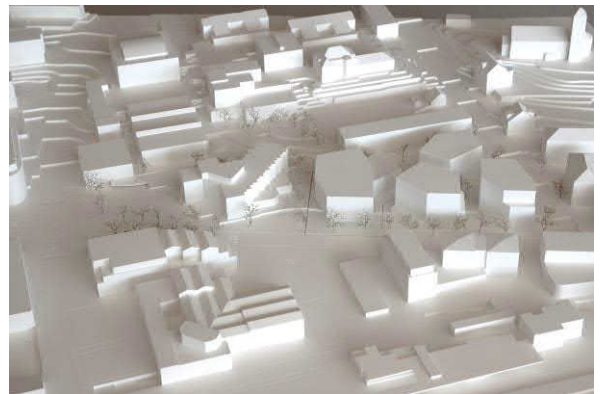
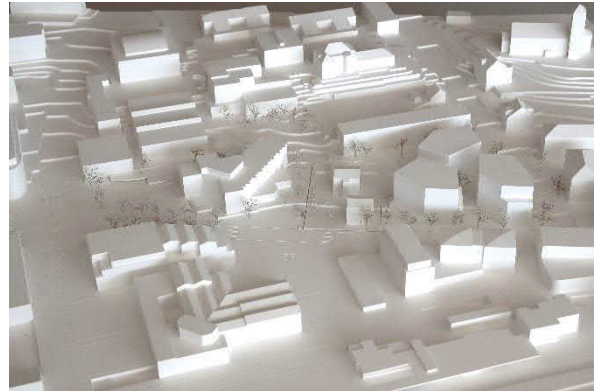
## **Landschaftsarchitektur**

Neuland ArchitekturLandschaft GmbH  
Buckhauserstrasse 34, Plattform 4  
8048 Zürich

Alberto Grumi  
Caroline Thomas  
Maria Viñé

Nachhaltigkeit/Bauphysik  
EK Energiekonzepte AG  
Sihlquai 55  
8005 Zürich

Barbara Beckmann  
Anna Scholz





### *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 hoher 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 Gesamtensemble begripft, das im heterogenen Kontext von Schön-, Wohn- und Verwaltungsbauten 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 wahrheitsgemäss oder abgebrochen werden kann. Die Neubaute entwickelt durch ihre polygonale Volumetrie ein prägnantes Muster, das einen starken inneren Zusammenhalt hat und gleichzeitig an den Rändern die Nachbarbauten einbezieht, indem Flächen und Höhen aufgenommen sowie attraktive Zwischenträume aufgespannt werden. Die Höhenstaffelung und vielfältigen Facetten relativieren die Grösse der Neubaute und schaffen fließende Raumsequenzen sowie räumliche Schwerpunkte. Die gute Durchwegung und zahlreichen Rückblicke 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 den Bedürfnissen nach Wahlfröhlichkeit und Partizipation zu entsprechen. Dies beginnt bei der direkten Anbindung ans Wegsystem, über die Entwicklung von abwechslungsreichen Pflegeabteilungen bis hin zur langfristigen Flexibilität der Wohnabteilungen. Aufgrund des teilweise eingeschränkten Bewegungsradius der Bewohner wird die Vielfalt der Gesamtanlage im gleichbleibenden bürgerlicher: Ausblicke und Durchblicke, Nischen und Treffpunkte bieten beim Pflegezentrum wie auch bei den Wohnungen unterschiedliche Raumerebnisse und fördern soziale Begegnungen.

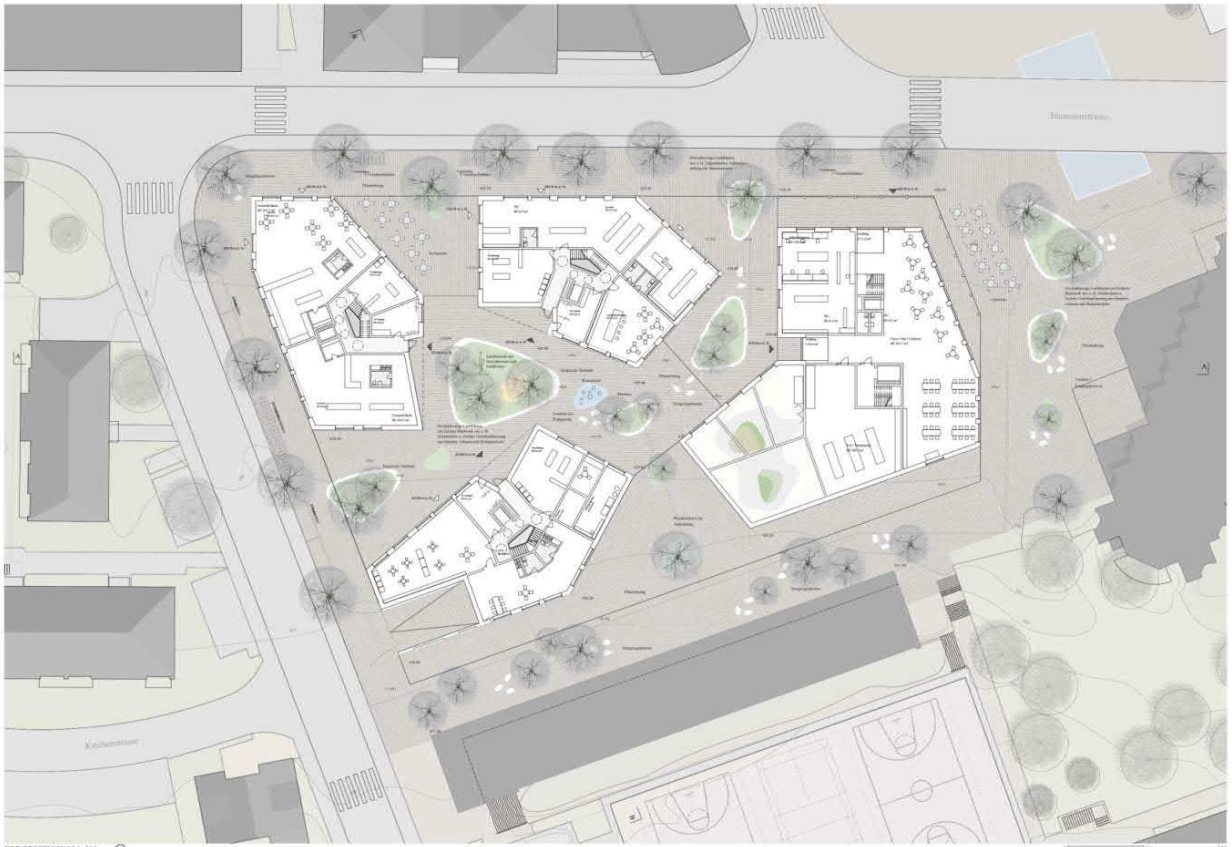


SCHWARZPLAN M 1:5000



SITUATION M 1:500

# MATHILDA

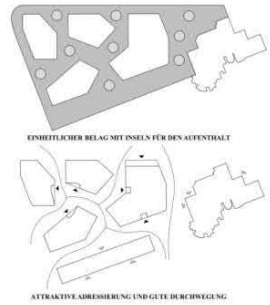
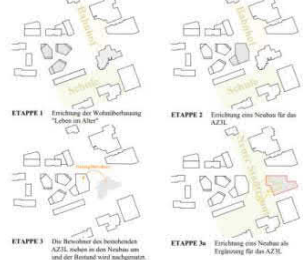


ERDGESCHOSS M 1:200



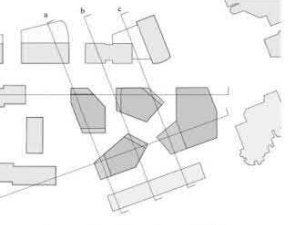
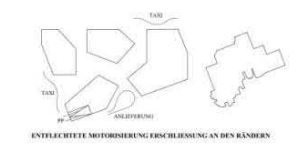
SCHNITTANSICHT A-A M 1:200

**Städtebauliches Ensemble mit einfacher Etappierung**  
 Die erste Etappe «Leben im Alter» bildet ein Ensemble aus drei Volumina, die einerseits einen starken Zusammenhalt haben und gleichzeitig in der zweiten Etappe mit dem Neubau des Pflegezentrums zu einem grosseren Ensemble ergänzt werden.  
 Der westliche Wohntrakt bietet freizeitspendende Wohnungen, während die beiden östlichen Wohnbauten die Alterswohnungen aufnehmen. Diese städtebauliche Setzung sorgt einerseits für einen direkten Bezug der Alterswohnungen zum Pflegezentrum und einer Entflechtung der freizeitspendenden Wohnungen. Andererseits ist so gewährleistet, dass der Neubau des Pflegezentrums ohne Provisorien und unter Betrieb des bestehenden Pflegezentrums erfolgen kann. Zudem stellen so für den Umgang mit dem Bestand (Abbruch oder Umnutzung) alle Optionen offen.  
 Die Ausbauphase des neuen Pflegezentrums erfolgt über eine Aufstockung, die jederzeit umsetzbar ist. Insgesamt entsteht so ein leistungsfähiges Gesamtgefüge, bei dem Wohnen und Pflege Synergien haben und zugleich autonom realisierbar und bereicherbar sind.



**Identifizierender Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität**  
 Das Ensemble für die neue Überbauung mit Schwerpunkt «Leben im Alter» an der Buonasnerstrasse südlich des Zentrums und des Bahnhofs muss der Zentrumscharakter gerecht werden und gleichzeitig den Bewohnern eine hohe Wohnqualität bieten. Die vorliegende Anordnung der Gebäudevolumina bietet innerhalb des Stadtegefüges ein hohes Mass an Transparenz in der Durchwegung: die vielen flächenreichen Wegverbindungen zwischen der grossen Schallanlage auf dem ansteigenden Hügel und dem Zentrum von Rotkreuz nördlich der Buonasnerstrasse werden erhalten. Gleichzeitig soll der innere Freiraum des Ensembles den Bewohnern Aufenthaltsqualität und Geborgenheit bieten und eine leichte Orientierung ermöglichen.

Dreieckige, fast elliptische Grüninseln mit abgerundeten Kanten in verschiedenen Größen gliedern den Lernaum und lenken die Wegführung. Sie heben sich heraus von der Formensprache der Gebäude ab und konkurrieren nicht mit ihnen. Das Spiel aus Größe, Anordnung und Dichte dieser Inseln definiert kleine Zentren im unmittelbaren gassenartigen Raum der Anlage. Um trotz der tiefen Bauplanungen mit zeitiger Aufbaubarkeit zu ermöglichen, werden diese Grüninseln in Betonröhren wie Hochbeete eingefasst und dienen so gleichzeitig als Sitzkern. Mit ihrer Füllung aus Wildstauden, Gräsern und punktuellen Pflanzungen aus hochstämmigen Laubbäumen mit unidirektionalen Blättern wie Eschen oder Gladiolen bereichern diese begrünten Inseln den gassenartigen Aussenraum. Diese Tropfenform können in den verschiedenen Bauphasen problemlos ergänzt werden. Als Identifizierendes Element können sie dazu beitragen, den Aussenraum des Ensembles als Einheit zu lesen.  
 Ein durchgehendes Bodenbelag fasst die ganze Ensemble zusammen. Das Material der Pflasterung entspricht dem Zentrumscharakter. Gleichzeitig erlaubt das Material mit der Anordnung der Reihenplanung die Bildung eines Treppchens, der auf subtile Weise im Zusammenspiel mit den Gebäuden in verschiedene Flächen unterteilt und gefahrt werden kann, um auf die diversen Neigungen zu Überwindung der vorliegenden Höhenunterschiede zu reagieren. So kann ein behindertengerechter durchgehend fließender Freiraum ohne Kanten ausgebildet werden. Darüberhinaus kann das Material flexibel ergänzt und den verschiedenen Bauphasen angepasst werden.  
 Entlang der Buonasnerstrasse wird eine geböckerte Baumreihe vorgesehen, welche die im Osten und Westen anschliessenden bestehenden Baumreihen ergänzt. Nach innen versetzte Bauelemente, die rausragen aus dieser Reihe tunen, lenken in das Innere der Überbauung.



# MATHILDA



SCHNITTANSICHT B-B M 1:200

### Gute Vernetzung und attraktive Adressierung

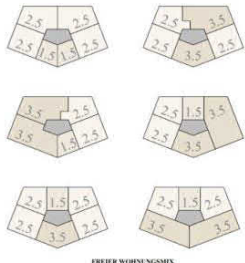
Die Nähe zum städtisch gelegenen Bahnhof und die angrenzenden Weg- / Strassen werden genutzt, um eine Erholungsanlage aufzunehmen, die eine gute Durchwegung bietet, alle Bauten attraktiv adressiert und sich mit dem Kontext vernetzt. Die Hauptzugänge sind übersichtlich und verkehrsfrei angeordnet. Angenehme (halb-) öffentliche Nutzungen sorgen für eine Belebung der Erdgeschosses und Aktivierung der Aussenräume. Die Gangensysteme und Adressierung erfolgt mittels einer Rad- und Motorrollerstrasse. Die Parkierung und der Servicegang sorgen im Untergeschoss für eine funktionale Verbindung.

### Wohnungen mit flexiblen und grosszügigen Layouts

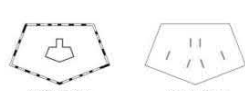
Die Wohnblöcke werden über grosszügige Eingangsflächen adressiert, die Aufenthaltsmöglichkeiten und kollektive Waschräume bieten. Die Typologien sind in unmittelbarer Nähe und grosszügig dimensioniert. Ansonsten wird das Erdgeschoss mit übergeordneten Nutzungen wie Spitz, Café, Gewerbe, Krippe, o.a. besetzt. In den Obergeschossen ermöglicht die 3 bis 6-Schlaf-Typologie eine freie Einteilung in 1,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen, wobei Wohnungsgrössen und Wohnungsgruppen in der Weiterarbeit problematisch variieren können. Die Wohnungen sind alle von gleichwertiger Qualität und zweistöckig überdeckt organisiert. Im Innern erreicht nach bei der kleinsten Fläche ein grosszügiger Raumfluss mit gut durchlüfteten 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. Ökonomische aktivierende Nutzungen sind zu den Aussenräumen strukturiert und tragen zu deren Belebung bei. Die Obergeschosse werden durch eine wohnliche Innuität mit vielfältigen Aussen- und Innenräumen geprägt. Die zentralen und übersichtlichen Strukturen erleichtern dem Bewohner und Besuchern die Orientierung und gewährleisten optimale Pflegebedingungen und Arbeitsabläufe. Jede Pflegeabteilung hat eine zentrale kollektive Mitte, um welche Räumlichkeiten sowie Orte zum Treffen oder Verweilen entstehen.



FREIER WOHNUNGSTYPUS



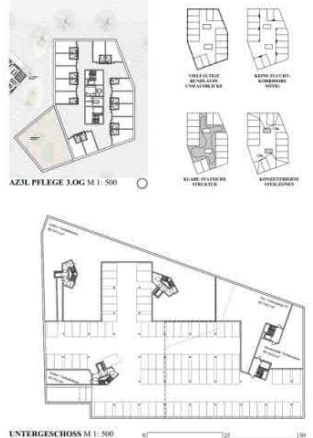
KLARE STATISCHE STRUKTUR KONZENTRIERTE STÜTZEN

### Optimierte Strukturen als Grundlage für Kosteneffizienz und Flexibilität

Die Flächeneffizienz und Kompaktheit sind die Grundlage für eine hohe Kosteneffizienz, die Systementwurf ist konsequent umgesetzt. Das statische und haustechnische System ermöglicht frei einbaubare Geschosse und individuelle 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  
 - Gebrauchsflexibilität durch Raumproportionen und Grundriss-Layout  
 - Umzugsflexibilität aufgrund statik- und schublastkonzept  
 Zudem werden beim Pflegezentrum die Möglichkeiten der VKF 2015 ausgenutzt, wozu keine Flächenspeicher ausgebildet werden müssen, wenn eine maximale Flächengrenze von 20m eingehalten wird. Dadurch können alle gemeinschaftlichen Flächen individuell mobilisiert und ohne Brandschutzanforderungen materialisiert werden.

### Nachhaltigkeit auf allen Ebenen

Die Vorgabe der Grundrisse der 2000-Watt-Gesellschaft stellen hohe Ansprüche an die Nachhaltigkeit, über den Energiebedarf hinaus. Die Gebäude wurden deshalb als Gesamtsystem entwickelt, bei dem passive Massnahmen, solare Gewinne und optimal aufeinander abgestimmte Systemkomponenten im Vordergrund stehen. Die Kompaktheit, Hörschallqualität, Flächeneffizienz und ausreichend Speichermasse reduzieren den Energiebedarf ganz grundsätzlich. Zusätzlich optimieren die bautechnische Regelung und ein Messtechnik inklusive Monitoring aller Elemente den Energieverbrauch im Gebrauch. Die gute Wärmedämmung und die einstrahlungsarme Fassade minimieren den Wärmeverlust. Der Fensterrand von ca. 40% hält die richtige Balance zwischen Wärmeschutz und Nutzung der solaren Einträge im Winter. Die Lüftung mit WRG sowie die PV-Anlage auf dem Dach und der Einsatz von Betonkern machen das Projekt 2000-Watt möglich. Die kompakte Form der Gebäude optimiert zudem den Ressourcenbedarf. Das Tragwerk aus Betonstützen und Stützen erlaubt effiziente, nichttragende Fassadenelemente aus Holz. Der Verzicht auf dekorative Schichten im Innern und die Beschichtung von abgehängten Decken auf weisse Komponenten reduzieren die Graue Energie zusätzlich. Die strukturierten Fenster sorgen für einen hohen Anteil an natürlichem Licht, während durch die zweistöckige Orientierung der Wohnungen und die Loggien jede Wohnung einen planerischen Ausblick über die Stadt erhält.



UNTERGESCHOSS M 1:500

MATHILDA



4. OBERGESCHOSS 1:1.200

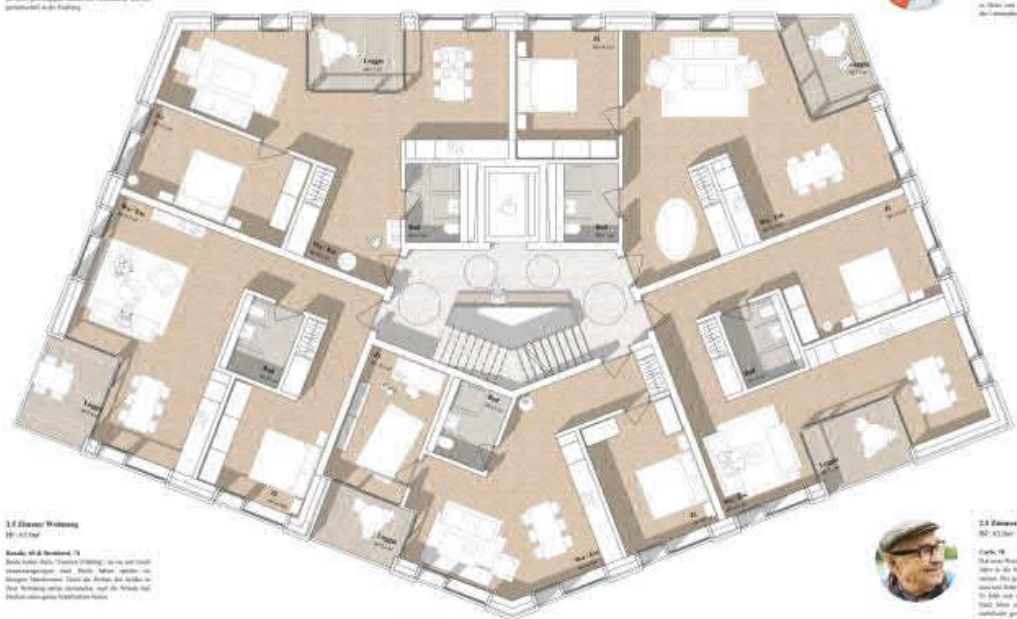
FASSADENSCHNITT 1:1.75



**2.5 Zimmer Wohnung**  
 89 m<sup>2</sup> Kauf  
 Name: M.  
 Herrmann: Ich bin eine alleinstehende Frau, 82 Jahre alt. Ich möchte eine ruhige, hellhörige Wohnung mit Balkon in einem gepflegten Haus mit guter Ausstattung. Die Wohnung sollte gut erreichbar sein, am besten mit öffentlichen Verkehrsmitteln.



**2.5 Zimmer Wohnung**  
 87 m<sup>2</sup> Kauf  
 Name: T. & S.  
 Herrmann: Wir sind ein junges Paar, 30 und 32 Jahre alt. Wir suchen eine moderne, hellhörige Wohnung mit Balkon in einem gepflegten Haus. Die Wohnung sollte gut erreichbar sein, am besten mit öffentlichen Verkehrsmitteln.



**2.5 Zimmer Wohnung**  
 91 m<sup>2</sup> Kauf  
 Name: M. & S.  
 Herrmann: Wir sind ein junges Paar, 28 und 30 Jahre alt. Wir suchen eine moderne, hellhörige Wohnung mit Balkon in einem gepflegten Haus. Die Wohnung sollte gut erreichbar sein, am besten mit öffentlichen Verkehrsmitteln.



**2.5 Zimmer Wohnung**  
 87 m<sup>2</sup> Kauf  
 Name: P.  
 Herrmann: Ich bin ein Mann, 55 Jahre alt. Ich suche eine ruhige, hellhörige Wohnung mit Balkon in einem gepflegten Haus. Die Wohnung sollte gut erreichbar sein, am besten mit öffentlichen Verkehrsmitteln.



**2.5 Zimmer Wohnung**  
 89 m<sup>2</sup> Kauf  
 Name: M. & S.  
 Herrmann: Wir sind ein junges Paar, 28 und 30 Jahre alt. Wir suchen eine moderne, hellhörige Wohnung mit Balkon in einem gepflegten Haus. Die Wohnung sollte gut erreichbar sein, am besten mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

0. OBERGESCHOSS "LEBENSSTADT" 1:1.50

Bericht:  
Büro für Bauökonomie AG Luzern

Oktober 2018