

# Gemeinde Geroldswil Studienauftrag Gemeindezentrum Bericht des Beurteilungsgremiums

14. August 2018



---

## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeberin**

Politische Gemeinde Geroldswil  
Postfach 131, Huebwiesenstrasse 34, CH-8954 Geroldswil

### **Auftragnehmerin**

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich  
Bearbeitung:  
Stephan Schubert, dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH, BSLA  
Denise Janes, BSc FHO Raumplanung

### **Titelbild**

Visualisierungen der Studien

Ablage Bilder  
27256\_13A\_180800\_SB\_Bilder



---

## INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Baugeschichtliche Bedeutung	6
1.3	Verfahren und Übersicht über die Aufgaben	8
<b>2</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>9</b>
2.1	Bearbeitungsgebiete	9
2.2	Denkmalpflegerische Weiterentwicklung	10
2.3	Aufgaben Ideenperimeter	10
2.4	Aufgaben Projektperimeter	11
<b>3</b>	<b>Organisation und Ablauf</b>	<b>13</b>
3.1	Veranstalterin	13
3.2	Verfahren	13
3.3	Beurteilungsgremium	13
3.4	Teilnehmende Planungsteams	14
3.5	Ablauf und Termine	16
<b>4</b>	<b>Vorprüfung</b>	<b>17</b>
4.1	Grundsätze	17
4.2	Organisation und Beteiligte	17
4.3	Antrag	17
<b>5</b>	<b>Beurteilung</b>	<b>18</b>
5.1	Allgemeines	18
5.2	Beurteilungskriterien	18
5.3	Zulassung	19
5.4	Erster Rundgang	19
5.5	Zweiter Rundgang	19
5.6	Dritter Rundgang	20
5.7	Kontrollrundgang	20
5.8	Empfehlung zur Weiterbearbeitung	20
5.9	Entschädigung	21
<b>6</b>	<b>Würdigung</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Genehmigung des Schlussberichts</b>	<b>24</b>



---

<b>8</b>	<b>Dokumentation der Studien</b>	<b>25</b>
8.1	Studie Baumberger & Stegmeier	26
8.2	Studie "I am the Walrus"	36
8.3	Studie "Fein und Sein"	46
8.4	Studie "Arkaden"	56
8.5	Studie "Neues Forum Geroldswil"	66
8.6	Studie "Ontmoeting"	76

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Ausgangslage

Absicht	Die Gemeinde Geroldswil beabsichtigt, ihr Zentrum zu stärken und aufzuwerten. Es soll als attraktiver Begegnungs- und Versorgungsort für alle Einwohnerinnen und Einwohner einen wesentlichen Beitrag an die Lebensqualität in Geroldswil leisten. Eine hohe Nutzungsdichte und die Durchmischung der Nutzungsarten sollen zu einem belebten Zentrum entscheidend beitragen.
Langfristige Zentrumsentwicklung	Bereits im Jahr 2012 wurde eine langfristige Realisierungsstrategie für das Zentrum entwickelt und der Bevölkerung vorgestellt. Unter Einbezug einer Begleitkommission, die sich aus Einwohnerinnen und Einwohnern zusammensetzte, wurden einzelne Themen vertieft. Der Gesamtprozess ist heute in der Bevölkerung breit abgestützt.
Zentrum im Umbruch	Der künftige Umzug des Coops, der sich heute am Dorfplatz befindet, und die Aufgabe des Hotelbetriebs werden einen Wandel rund um den Dorfplatz auslösen. Weitere Veränderungen sind absehbar, denn die bauliche Erneuerung des Postgebäudes zeichnet sich bereits ab. Die politische Gemeinde Geroldswil sieht in diesen Entwicklungen eine Chance das Gemeindezentrum zu stärken.
Einbezug Nachbarschaft	Das Gemeindezentrum ist nicht nur ein architektonisches, sondern auch ein funktionelles Ensemble. Um die künftige Entwicklung als Ganzes anzugehen, hatte die Gemeinde im Vorfeld des Studienauftrags den Einbezug der einzelnen Nachbarschaften geprüft. In der Folge konnte die reformierte Kirchgemeinde Weinigen und die Baugenossenschaft Schönheim, beide unmittelbare Nachbarinnen des Hotels, in das Verfahren partnerschaftlich eingebunden werden.
Einbezug der kantonalen Denkmalpflege	Aufgrund der denkmalpflegerischen Bedeutung des Zentrums wurde die kantonale Denkmalpflege aktiv in die Entwicklung der Aufgabenstellung und die Begleitung des Prozesses einbezogen.

## 1.2 Baugeschichtliche Bedeutung

**Bedeutung** Das Gemeindezentrum wurde von der Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich im Jahr 2014 als Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung eingestuft. Die verschiedenen Gebäudeteile des Gemeindezentrums sind in unterschiedlichem Mass schutzwürdig. Die Struktur der Gebäude und Freiräume ist beizubehalten.



Abb. 1: Ausschnitt Luftaufnahme Juni 1976, Hans Krebs  
(Quelle: ETH Bildarchiv)

**Herausforderungen** Die einzelnen Gebäude des Gemeindezentrums weisen einen unterschiedlich hohen Sanierungsbedarf auf. Die Organisation und die Gestaltung des öffentlichen Raums entsprechen teilweise nicht mehr den Bedürfnissen der Bevölkerung.

**Würdigung** Das von Jakob Schilling, Walter Moser und Robert Briner im Jahr 1963 geplante Gemeindezentrum zählt als Zentrum Geroldswil zu einem der frühesten Zentrumsbauten im Kanton Zürich. Der Gebäudekomplex – bestehend aus Gemeindehaus mit Feuerwehr, Bauamt, Polizeiposten, sowie vermietbaren Büros, Café-Restaurant, Coiffeur, Kiosk, Kindergarten, Einkaufszentrum, Postbüro, Katholischer Kirche, Reformierter Kirche, Hotel, Parkgarage, Wohnungen, Saal, Hallenbad und Freizeitzentrum – bildet den Ortskern von Geroldswil und nimmt somit eine wichtige städtebauliche Funktion in der Ge-

meinde ein. Als Einheit projektiert, setzt sich der Gebäudekomplex aus mehreren Gebäudeteilen zusammen. Die starke Nutzungsüberlagerung und die Verflechtung der Funktionen sind strukturprägende Merkmale. Durch die zeittypische Architektursprache der 1960er- und frühen 70er-Jahre weist das Ensemble einen identitätsstiftenden Charakter auf. Die Beteiligung der durch die Gemeindeverwaltung, zweier Kirchen und einer Baugenossenschaft an Planung und Nutzung stellt im Vergleich mit stärker kommerziell ausgerichteten Zentren (beispielsweise in Spreitenbach (AG), Winterthur-Töss und Regensdorf) eine Besonderheit dar. Die hohe architektonische Qualität zeigt sich in der einheitlichen Bauweise der einzelnen Gebäudeteile unter Verwendung weniger Baumaterialien in einer reduzierten Formensprache.

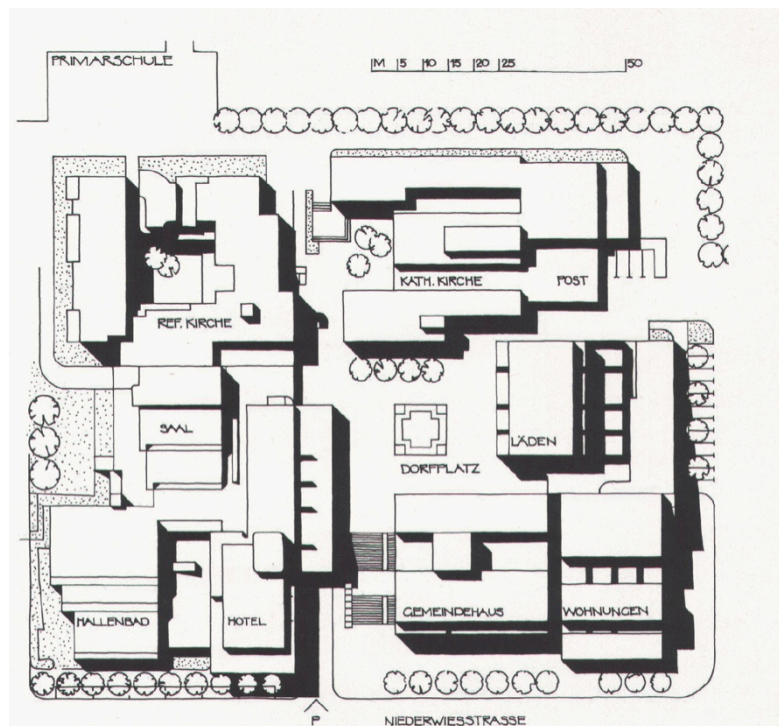


Abb. 2: Übersichtsplan 1975 (Quelle: Willkommen im Gemeindezentrum Geroldswil)

Trotz der über die Jahre erfolgten baulichen Veränderungen präsentiert sich das Zentrum Geroldswil grösstenteils intakt und in vielen Bereichen im ursprünglichen Erscheinungsbild. Für die Weiterentwicklung des Zentrums sind vor allem die Disposition, die Struktur der Gebäude und Freiräume, sowie das Erscheinungsbild wertvoll. Das Zentrum Geroldswil zeigt sich in den erläuterten Aspekten als gut erhaltener und wichtiger wirtschafts- und architekturhistorischer Zeuge der Phase des Aufschwungs im Limmattal und des modernen, funktionellen Bauens der 1960er- und 1970er-Jahre.

### 1.3 Verfahren und Übersicht über die Aufgaben

Studienauftrag im selektiven Verfahren	Damit attraktiver und altersgerechter Wohnraum geschaffen, der Dorfplatz aufgewertet und das Potenzial der reformierten Kirche und der Baugenossenschaft unter der Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen ausgelotet werden konnten, wurde ein Studienauftrag im selektiven Verfahren mit Zwischenbesprechung durchgeführt. Das Verfahren wurde öffentlich ausgeschrieben und unterstand dem GATT/WTO-Übereinkommen.
Perimeter	Die Studienaufgabe wurde dabei in einen Projektperimeter und in einen Ideenperimeter mit unterschiedlicher Bearbeitungstiefe unterteilt.
Ideenperimeter	Der Ideenperimeter umfasste das gesamte Gemeindezentrum. Die Aufgabenstellung zum Ideenperimeter umfasste zwei Themenfelder. Einerseits waren für den Dorfplatz und den Strassenraum der Poststrasse erste Gedanken zu formulieren, welche im Kontext der Zentrumsentwicklung stehen. Andererseits war für den Standort des Postgebäudes anhand einer Volumenstudie auszuloten, wie die Figur des Gemeindezentrums ergänzt werden kann und welches städtebauliche Bild für eine langfristige Weiterentwicklung des Gemeindezentrums gezeichnet werden soll.
Projektperimeter	Der Projektperimeter umfasste die Liegenschaften des Hotelgebäudes, der reformierten Kirche und der Baugenossenschaft Schönheim mit insgesamt etwa 7'000 m <sup>2</sup> . Für den Projektperimeter war ein Bebauungsvorschlag im Sinne einer Projektstudie zu erarbeiten.



## 2 AUFGABENSTELLUNG

### 2.1 Bearbeitungsgebiete

Teilgebiete Das zu bearbeitende Gebiet wurde in verschiedene Teilgebiete mit unterschiedlichen Bearbeitungstiefen und Inhalten unterteilt.

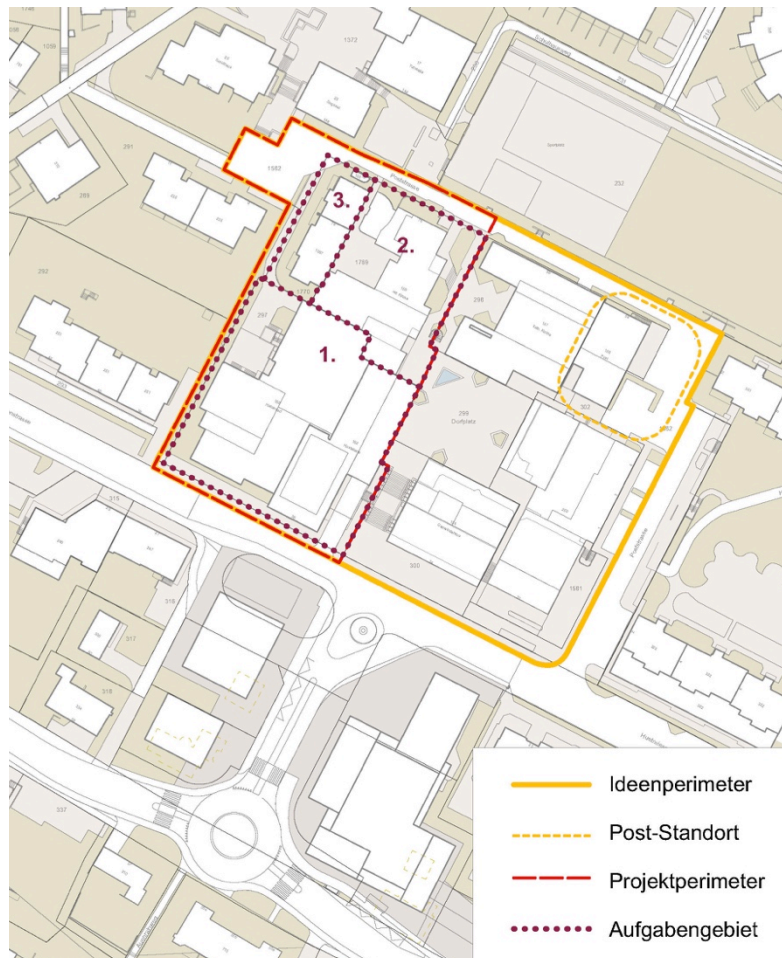


Abb. 3: Übersicht über die Teilgebiete (eigene Darstellung)  
 1. Aufgabengebiet: Hotel  
 2. Aufgabengebiet: reformierte Kirche  
 3. Aufgabengebiet: Baugenossenschaft Schönheim

Aufgabengebiete Zur einfacheren Orientierung innerhalb der Aufgabenstellung wurde der Projektperimeter in drei Aufgabengebiete unterteilt. Die Lage der Abgrenzungen der Aufgabengebiete war nicht verbindlich.

## 2.2 Denkmalpflegerische Weiterentwicklung

- Zentrale Fragestellung** Anhand des Studienauftrags wurde ausgelotet, welche Eingriffstiefe bzw. welche Massnahmen die langfristige Nutzbarkeit sichern und gleichzeitig zum qualitätsvollen Erhalt des Ensembles und den integral schützenswerten Gebäudeteilen führen. Bei Erneuerungsprozessen kommt dem Erhalt der Elemente, die den Charakter des Zentrums auszeichnen, grosse Bedeutung zu. Sie sollen in ihrem Wert gestärkt werden. Der Umbau- und Erweiterungsprozess war und ist als Chance zu verstehen, das Gemeindezentrum in die nächste Nutzungs-generation zu überführen und dabei aufzuwerten.
- 1. Stufe: Eingriffstiefe** Zur qualifizierten Klärung dieser Fragestellung wurde das Konkurrenzverfahren als zweistufiges Verfahren durchgeführt. Die erste Stufe (bis und mit Zwischenbesprechung) diente dabei zur Eruierung der angemessenen Eingriffstiefe. Der Handlungsspielraum wurde dabei bewusst offen formuliert.
- Dichte** Die vertretbare Dichte für das Gemeindezentrum Geroldswil war sorgfältig zu eruieren. Die Qualität des Bestehenden sollte verbessert werden. Gleichzeitig wurde eine langfristige und wirtschaftlich tragbare Lösung angestrebt.
- 2. Stufe: Präzisierung** Aufgrund der Erkenntnisse wurde die Aufgabenstellung für die zweite Stufe präzisiert.

## 2.3 Aufgaben Ideenperimeter

- Post-Standort** In einem städtebaulichen Vorschlag war zu prüfen, ob und wie das Gemeindezentrum-Ensemble am Post-Standort (vergleiche Abbildung 10) verdichtet werden kann. Dazu war eine Volumenstudie zu erarbeiten, welche die städtebauliche Figur des Gemeindezentrums ergänzt. Dabei war von zentrumsrelevanten gemischten Nutzungen, also beispielsweise einem gewerblich genutzten Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen, auszugehen.
- Aussenraum** Für den Dorfplatz und die Poststrasse wurden Gestaltungsansätze gesucht, welche die Orte in ihrer Eigenständigkeit stärken. Die Herausforderung bestand darin, auf der Basis der ursprünglichen Platzgestaltung aus den 1970-er Jahren, den Dorfplatz sorgfältig weiterzudenken und an die künftigen Anforderungen anzupassen. Der Dorfplatz soll weiterhin im Zusammenspiel mit den umliegenden Nutzungen multifunktional benutzbar sein und die Huebwiesenstrasse, die sich mittelfristig zur „Ladenstrasse“ entwickelt soll, ergänzen.

Für den Strassenraum der Poststrasse wurden Aussagen zum Umgang mit den Gebäudevorzonen erwartet, insbesondere zum Bedarf einer Möblierung und Bepflanzung.

Dorfplatz Die Erdgeschossnutzungen, die an den Dorfplatz angrenzen, sind für das Gemeindezentrum besonders wichtig. Es wurden langfristige Nutzungsideen für die Erdgeschosse gesucht.

## 2.4 Aufgaben Projektperimeter

Aufgabengebiet 1: Mit der Auflösung des Hotelpachtverhältnisses und dem Erwerb der ehemaligen ZKB-Filiale ist es die Aufgabe der Gemeinde Geroldswil, diese Räume einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Aufgabe für diese Gebäudeteile umfasste folgende Punkte:

- Umbau- und Umnutzungsvorschläge zum Erdgeschoss am Dorfplatz
- Neuordnung der Bibliothek und des Gastronomieangebots
- Umbauvorschlag zur Verkleinerung bzw. Erneuerung des Saalangebots
- Umbauvorschlag zur Umnutzung der Hotelzimmer im 1. und 2. Obergeschoss in altersgerechte Wohnungen
- Projektvorschlag für einen ergänzenden Gebäudeteil, einen Ergänzungs-Neubau (Wohnkubus), mit Wohnungen in den Obergeschossen
- Gebäudeinterne und externe Erschliessung
- Gestaltung der gemeinschaftlichen Aussenräume
- Fassadengestaltung
- Erdbebensicherheit
- Konzeptionelle Berücksichtigung von Lärmimmissionen durch die Strasse und die Gastronomie
- Umnutzungs- und Umbauvorschlag für die Räume der ehemaligen ZKB-Filiale in publikumsintensive oder publikumsorientierte Nutzung
- Umbauvorschlag der unterirdischen Geschosse, so dass diese den oberirdischen Nutzungen dienen, inklusive unterirdische Räume ZKB, Hotel, Hotelparkgarage
- Erhalt der Wohnungen in den Obergeschossen
- Erhalt des Hallenbads und der dazugehörenden technischen Infrastruktur

Aufgabengebiet 2: Das grosse Raumangebot der reformierten Kirche war dem tatsächlichen Bedarf anzupassen. Die Aufgabe umfasste folgende Punkte:

Reformierte Kirche

- Umbauvorschlag für eine neue Anordnung der tatsächlich benötigten Räume
- Umnutzungs-, Umbau- oder Ersatzneubauvorschlag für die von der reformierten Kirche nicht mehr benötigten Räume, unter Berücksichtigung der Raumbedürfnisse aus den anderen beiden Aufgabengebieten
- Gestaltungsvorschlag für den Innenhof

Aufgabengebiet 3: Für die Liegenschaft der Baugenossenschaft Schönheim war ein Vorschlag für eine mittel- bis langfristige bauliche Entwicklung zu erarbeiten. Die Aufgabe umfasste folgende Punkte:

Baugenossenschaft Schönheim

- Städtebaulicher Vorschlag für einen Ersatzneubau mit Erschliessungskonzept
- Schematische Darstellung der Grundrisse
- Keine oder nur geringfügige Beeinträchtigung der heutigen Qualität der Wohnungen durch die Bau-Etappen in den anderen Aufgabengebieten
- Verhältnismässigkeit der Eingriffe in den Bestand

### 3 ORGANISATION UND ABLAUF

#### 3.1 Veranstalterin

Gemeinde Geroldswil Veranstalterin ist die Gemeinde Geroldswil, vertreten durch den Gemeinderat, Huebwiesenstrasse 34, CH-8954 Geroldswil.

#### 3.2 Verfahren

**Grundlagen** Das Verfahren unterstand dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen. Der Studienauftrag wurde gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. b) der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) im selektiven Verfahren durchgeführt und unterlag dem Staatsvertragsbereich (Art. 5bis, Art. 12bis Abs. 1 IVöB). Im Weiteren galten die Submissionsbestimmungen des Kantons Zürich.

**Zwei Stufen** Die erste Stufe diente der Präqualifikation im Fachbereich Architektur. Für die zweite Stufe wurden sieben Teams bestehend aus den Fachbereichen Architektur, Bauingenieurwesen und Landschaftsarchitektur zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen. Ein Team trat im Februar 2018 auf eigenen Wunsch aus dem Studienauftrag aus und verzichtete auf eine Abgabe.

**Anonymität** Die Präqualifikation und der Studienauftrag waren nicht anonym.

#### 3.3 Beurteilungsgremium

Zur Beurteilung der Bewerbungen und der eingereichten Studien setzte die Veranstalterin folgendes Gremium ein:

**Fachexpertinnen und Fachexperten (mit Stimmrecht)** Peter Christen, Architekt FH SIA, Liegenschaftenvorstand, Gemeinde Geroldswil (Vorsitz)  
Anna Jessen, jessenvollenweider Architektur, Architektin dipl. ETH BSA  
Marc Loeliger, Loeliger Strub Architektur, Architekt dipl. ETH SIA BSA  
Pascal Müller, Müller Sigrist Architekten, Architekt dipl. ETH SIA BSA

	Roger Strub, Stellvertretender kantonaler Denkmalpfleger
Sachexpertinnen und Sachexperten (mit Stimmrecht)	Martin Conrad, Sicherheitsvorstand, Gemeinde Geroldswil (bis Januar 2018) Beat Meier, Gemeindeschreiber Gemeinde Geroldswil Veronika Neubauer, Sozial- und Gesundheitsvorsteherin, Gemeinde Geroldswil Peter Vogel, Tiefbauvorstand, Gemeinde Geroldswil (ab Januar 2018) Peter Vögelin, Kirchenpflege, Ressort Liegenschaften, Reformierte Kirche Weiningen Roland Verardo, lic. jur., Präsident, Baugenossenschaft Schönheim
Beratende Expertinnen und Experten (ohne Stimmrecht)	Denkmalpflege: Christine Barz, Kantonale Denkmalpflege Altersgerechtes Wohnen: Joseph Meier Consulting, Baden und Sabine Scheurer, Conarenco AG, Zürich Bauökonomie: Mark Schürmann, Sara Müller, Büro für Bauökonomie AG, Luzern Gebäudeinstallationen, Energie, Nachhaltigkeit: Robert Vogt, Lemon Consult AG, Zürich

### 3.4 Teilnehmende Planungsteams

Gemäss Präqualifikationsentscheid wurden folgende Planungsteams zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen:

Teilnehmende	Archipel GmbH, Zürich, raumfalter architekten, Harry van de Meijs HVDM Architekt mit Brogle Rüeger Landschaftsarchitekten BSLA und Synaxis AG Baumberger & Stegmeier AG, Zürich mit Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten und EBP Schweiz AG Fiechter & Salzmann Architekten GmbH mit Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG und WMM Ingenieure AG (keine Abgabe: Austritt aus Studienauftrag auf eigenen Wunsch im Februar 2018)
--------------	--

Harder Spreyermann Architekten ETH/SIA/BSA AG, Zürich mit  
Martin Klauser Landschaftsarchitekt HTL/BSLA und Walt-  
Galmarini AG

phalt Architekten AG, Zürich mit Balliana Schubert Land-  
schaftsarchitekten AG und Schnetzer Puskas Ingenieure AG

Sergison Bates Architekten GmbH, Zürich mit Hoffmann & Mül-  
ler Landschaftsarchitektur und Ulaga Partner AG

Waeber / Dickenmann Architekten BSA/SIA, Zürich mit Hager  
Partner AG und Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG

### 3.5 Ablauf und Termine

<b>Studienauftrag</b>	
Versand Unterlagen, Startveranstaltung mit Begehung, Ausgabe Modell	5. Dezember 2017
Schriftliche Fragestellung	9. Januar 2018
Beantwortung	16. Januar 2018
Zwischenbesprechung	27. Februar 2018
Feedback	14. März 2018
2. Begehung, fakultativ	14. März 2018
Schlussabgabe der Unterlagen	26. April 2018
Schlussabgabe der Modelle	11. Mai 2018
Schlussbeurteilung	22. und 29. Mai 2018
Zuschlag und Information mittels Verfügung durch Gemeinderat Geroldswil	Anfangs Juni 2018

<b>Weiteres Vorgehen</b>	
	voraussichtlicher Zeitbedarf:
Gestaltungsplanverfahren	Sommer 2018 bis Dezember 2019
Ausschreibung Fachplaner	November 2019 bis Februar 2020
Erarbeitung Vorprojekt und Kostenschätzung	Februar bis August 2020
Weisung des Gemeinderats	September 2020
Erarbeitung Bauprojekt / Kostenvoranschlag	Oktober 2020 bis Mai 2021
Baubewilligungsverfahren	Sommer 2021
Urnenabstimmung Baukredit	Dezember 2021
Baubeginn	Frühjahr 2022
Bezug Umbau / Neubau	Frühling 2024



## 4 VORPRÜFUNG

### 4.1 Grundsätze

Grundlagen	Die Studien wurden auf die Einhaltung der Vorgaben geprüft. Die Anforderungen wurden im Programm vom 30. November 2017 aufgeführt und in der Fragenbeantwortung vom 16. Januar 2018 sowie im Protokoll zur Zwischenbesprechung vom 14. März 2018 teilweise präzisiert, ergänzt oder angepasst.
Kriterien	Es wurden nur objektiv beurteilbare Kriterien vorgeprüft. Diejenigen Vorgaben des Programms, welche einen Beurteilungsspielraum aufweisen, waren durch das Beurteilungsgremium zu prüfen.
Plausibilitätsprüfung	Die auf den Plänen angegebenen Masse wurden stichprobenartig auf ihre Plausibilität hin überprüft.

### 4.2 Organisation und Beteiligte

Fachbereiche	Die Prüfung der eingereichten Unterlagen erfolgte für jeden Fachbereich separat: <ul style="list-style-type: none"><li>- Koordination: Planpartner AG, Zürich</li><li>- Formelle Anforderungen: Planpartner AG, Zürich</li><li>- Planungs- und Baurecht: Planpartner AG, Zürich</li><li>- Raumprogramm, Funktionalität: Planpartner AG, Zürich</li><li>- Energie / Haustechnik / Nachhaltigkeit: Lemon Consult AG, Zürich</li><li>- Wirtschaftlichkeit: Büro für Bauökonomie AG, Luzern</li><li>- Wohnen im Alter: Conarenco AG, Zürich / JMC Joseph Meier Consulting, Baden</li></ul>
--------------	--

### 4.3 Antrag

Zulassung aller Studien	Bei allen Studien lagen Abweichungen von den formulierten Anforderungen vor. Es musste durch das Beurteilungsgremium abschliessend festgestellt werden, ob diese Abweichungen toleriert bzw. im Rahmen der Weiterbearbeitung eines Projektes behoben werden können.
-------------------------	---

Mängel, welche die Vergleichbarkeit der Studien entscheidend beeinträchtigt hätten, wurden keine festgestellt. Aufgrund dieses Erkenntnis wurde beantragt, alle sechs Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

## 5 BEURTEILUNG

### 5.1 Allgemeines

Schlussbeurteilung Die Schlussbeurteilung fand ohne Präsentationen der Planungsteams statt. Zur Schlussbeurteilung traf sich das Beurteilungsgremium am 22. und 29. Mai 2018 in Geroldswil. Das Beurteilungsgremium war bei beiden Terminen vollzählig und beschlussfähig.

### 5.2 Beurteilungskriterien

Gewichtung Die Reihenfolge der folgenden Kriterien enthielt keine Gewichtung. Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der Kriterien eine Gesamtwertung vor.

#### Ideenperimeter

Die Beurteilung des Ideenperimeters erfolgte im Sinne einer Würdigung. Zudem wurde eine mögliche Perimeteraufweitung im Bereich des Aussenraums geprüft.

Städtebau - Städtebaulicher Ansatz im Rahmen des Gesamtkonzepts  
- Weiterentwicklung des Zentrumskonzepts, Umgang mit den denkmalpflegerischen Anforderungen

Landschaftsarchitektur - Qualität der Aussen- und Strassenräume

#### Projektperimeter

Städtebau / Architektur, - Städtebauliche und architektonische Qualität  
Landschaftsarchitektur - Umgang mit dem Schutzobjekt  
- Qualität der Innenräume  
- Qualität der Aussenräume

Nutzung und Funktionalität - Umsetzung des Raumprogramms  
- Anordnung und Vernetzung der Räumlichkeiten  
- Betriebliche Abläufe  
- Beziehungen zwischen Innen- und Aussenräumen

Energie, Nachhaltigkeit, - Wirtschaftlichkeit  
Wirtschaftlichkeit - Energie- und Ressourceneffizienz  
- Lebenszykluskosten (Bauten und Anlagen), zusammengesetzt aus Erstellungs-, Unterhalts- und Betriebskosten

### 5.3 Zulassung

Beschluss Beurteilungsgremium Basierend auf den Erkenntnissen der Vorprüfung beschloss das Beurteilungsgremium, alle sechs Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

### 5.4 Erster Rundgang

1. Rundgang Nach dem ersten Rundgang wurden nach einer Gesamtabwägung die nachfolgenden Studien unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien ausgeschieden (ohne Reihenfolge). Sie vermochten aus städtebaulicher und architektonischer Sicht nicht zu überzeugen.

#### **Studie "Arkaden"**

Die angebotenen Qualitäten der Wohnungen und der publikumsorientierten Nutzungen am Dorfplatz konnten die tiefgreifenden und umfassenden Eingriffe in die Grundstrukturen der bestehenden Gebäude nicht rechtfertigen.

#### **Studie "Neues Forum Geroldswil"**

Die vorgeschlagenen Neubauvolumen mit den dazugehörigen Aussenräumen und Erschliessungsstrukturen sowie ihr architektonischer Ausdruck scheinen das Gemeindezentrum nicht ausreichend stärken zu können.

#### **Studie "Ontmoeting"**

Der gut proportionierte Wohnkubus konnte die nachteilige Beurteilung des Erschliessungssystems, der Flächenverteilung der Erdgeschossnutzungen und der Fassadengestaltung nicht aufwiegen.

### 5.5 Zweiter Rundgang

2. Rundgang Nach dem zweiten Rundgang wurde nach einer Gesamtabwägung die nachfolgende Studie unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien ausgeschieden:

### Studie "Fein und Sein"

Die sorgfältige städtebauliche Setzung und Proportionierung der Neubauvolumen konnte in den Grundrissen und in der Fassade nicht ausreichend vorteilhaft umgesetzt werden. Das Hochhaus beschattet die benachbarten Wohnnutzungen zudem zu stark.

## 5.6 Dritter Rundgang

3. Rundgang Nach dem dritten Rundgang wurde nach einer Gesamtabwägung die nachfolgende Studie unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien ausgeschieden:

### Studie "I am the Walrus"

Die sorgfältig ausgearbeitete Studie weist hohe freiräumliche und architektonische Qualitäten auf. Die Wohnungen im umgebauten Hotelgebäude, wie teilweise auch die im neuen Gebäudeteil, sowie die Umbaumaßnahmen in den Unter- und Erdgeschossen können, trotz der eingehenden Auseinandersetzung mit dem Vorhandenen, letztlich in ihrer Qualität nicht überzeugen.

## 5.7 Kontrollrundgang

- Überprüfung bisherige Beurteilung In einem Kontrolldurchgang wurden die Stärken und Schwächen der Studien nochmals diskutiert und die bisherige Beurteilung überprüft. Das Resultat der voran gegangenen Rundgänge wurde bestätigt.

## 5.8 Empfehlung zur Weiterbearbeitung

- Empfehlung Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Veranstalterin das Team **Baumberger & Stegmeier AG mit Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten und EBP Schweiz AG** mit der Ausführung ihrer Studie zu beauftragen.

### Studie Baumberger & Stegmeier

Der Vorschlag fusst auf einem klaren Analysefazit. Die präzisen und wirksamen Eingriffe im Hotelgebäude und in der reformierten Kirche führen zu hohen architektonischen und funktionalen Qualitäten. Der eingefügte Wohnkubus wird mit ge-

schickten Eingriffen an die Poststrasse und den Dorfplatz angehängt. Mit den gewählten neuen Gebäudehöhen bleibt das städtebaulich fragile Gebäudekonglomerat im Gleichgewicht.

Weiterbearbeitung Das Beurteilungsgremium gibt den Verfassenden und der Auftraggeberin unter anderem folgende Hinweise zur Weiterbearbeitung der Studie mit:

- Der Aussenraum zwischen dem Saal und dem Wohnkubus ist auf die Bedürfnisse dieser Nutzungen abzustimmen und zu optimieren.
- Der hindernisfreie Zugang zum Wohnkubus ist zu gewährleisten.
- Es ist zu klären, mit welchen Massnahmen der Jugendraum und der Tankraum der reformierten Kirche neu genutzt werden können.
- Die Volumen des Wohnkubus und des Ersatzgebäudes der Baugenossenschaft Schönheim sind hinsichtlich ihrer Vor- und Rücksprünge zu präzisieren.
- Die Aufenthaltsqualität auf dem Dorfplatz ist weiterhin zu gewährleisten.

## 5.9 Entschädigung

Pauschale Entschädigung Dem Beurteilungsgremium standen CHF 210'000.- (inkl. Nebenkosten, exkl. Mehrwertsteuer) als Gesamtpreisumme zur Verfügung, welche insgesamt ausbezahlt wurde.

Für die termingerechte Ablieferung einer dem Programm des Studienauftrags entsprechenden Arbeit wurde jedes Team pauschal mit CHF 25'000.- (inkl. Nebenkosten, exkl. Mehrwertsteuer) entschädigt.

Rangierung und Preisgeld Die übrige Entschädigungssumme stand dem Beurteilungsgremium für Preise zur Verfügung und wurde wie folgt vergeben:

1. Rang / 1. Preis: 27 000 Franken

Studie Baumberger & Stegmeier

Baumberger & Stegmeier AG, Zürich mit Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten, Zürich und EBP Schweiz AG, Zürich

2. Rang / 2. Preis: 23 000 Franken

Studie "I am the Walrus"

Harder Spreyermann Architekten ETH/SIA/BSA AG, Zürich, mit Martin Klauser Landschaftsarchitekt HTL/BSLA, Rorschach und WaltGalmariniAG, Zürich

3. Rang / 3. Preis: 10 000 Franken

Studie "Fein und Sein"

Waeber / Dickenmann Architekten BSA/SIA, Zürich, mit Hager Partner AG, Zürich und Dr. Lüchinger & Meyer Bauingenieure AG, Zürich

## 6 WÜRDIGUNG


Wertvolle Beiträge Die Veranstalterin und das Beurteilungsgremium sind erfreut über den Verlauf und das Ergebnis des Studienauftrags.



Die sechs Studien haben eine beachtliche Bandbreite an unterschiedlichen Lösungsvorschlägen aufgezeigt. Als Antwort auf die hohen städtebaulichen und architektonischen Ansprüche sowie die äusserst komplexen Rahmenbedingungen und Anforderungen der Nutzerinnen wurden sorgfältige Studien erarbeitet. Anhand der Studien wurden wertvolle Diskussionen geführt. Damit konnte der Weg bereitet werden, damit das Gemeindezentrum für weitere Generation ein wichtiger Schwerpunkt in Geroldswil bleiben kann.


Dank Die Veranstalterin und das Beurteilungsgremium sprechen allen sechs teilnehmenden Teams grossen Dank und Anerkennung für ihre geleistete Arbeit aus.


## 7 GENEHMIGUNG DES SCHLUSSBERICHTS


Der vorliegende Schlussbericht wurde vom Beurteilungsgremium genehmigt.


Peter Christen (Vorsitz) 


Anna Jessen   
Beat Meier 


Marc Loeliger 


Pascal Müller 

Veronika Neubauer 

Roger Strub 

Roland Verardo 

Peter Vogel 

Peter Vögelin 





## 8 DOKUMENTATION DER STUDIEN

## Studie Baumberger & Stegmeier

**1. Preis | 1. Rang**  
**Empfehlung zur Weiterbearbeitung**

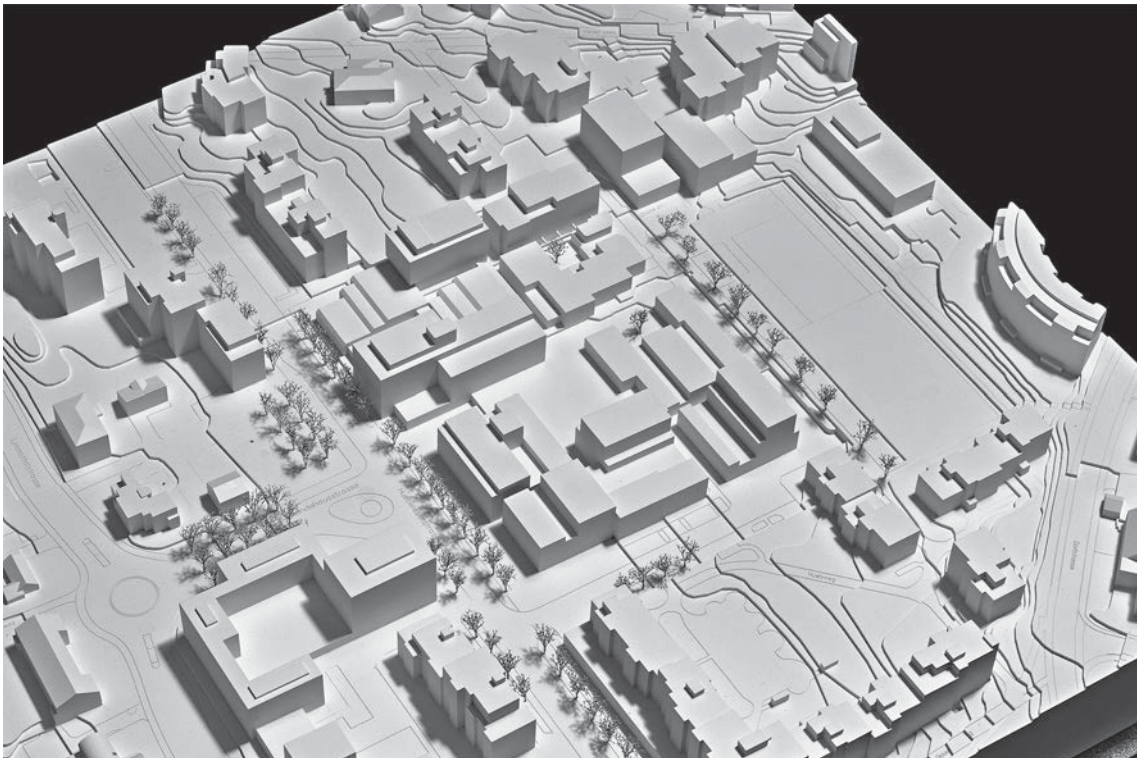


Abb. 4 Modellfoto

- Architektur Baumberger & Stegmeier AG  
Architekten BSA SIA  
Badenerstrasse 156, 8004 Zürich
- Verantwortlich: Peter Baumberger, Karin Stegmeier,  
Arno Bruderer, Aurelia Huber, Laurenz Härtl, Patricia Quinte,  
Katharina Sommer
- Landschaftsarchitektur Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten  
Badenerstrasse 585, 8048 Zürich
- Verantwortlich: Roman Berchtold, Barla Genelin
- Bauingenieur EBP Schweiz AG  
Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich
- Verantwortlich: Christoph Haas

### Studienbescrieb

- Städtebau Aufgrund der präzisen Analyse erfasst das Team die für die Identität des Gemeindezentrums relevanten Eigenschaften: das klar gefasste Geviert, das architektonische Konglomerat, die spezifischen Aussenräume, die gerichtete Volumenkomposition, die formale Homogenität. Es leitet daraus Regeln zur Weiterentwicklung ab: die Anpassung der Nutzungen, das Stärken der Qualitäten, das Ausbilden der Eingriffe im Sinne der Zeit des originalen Baus, das Weiterbauen am Vorgefundenen. Die weitgehende Anwendung dieser Regeln führt zu einem in allen Belangen konsistenten Vorschlag.

Das Neubauvolumen für die Wohnungen der Gemeinde (Wohnhaus) wird peripher am westlichen Rand des Gemeindezent-

rums angeordnet. Es fügt sich volumetrisch selbstverständlich ein. Mit einem präzise gesetzten Schnitt im Bereich der heutigen Saalbühne wird ein Gassenraum geschaffen, der das Wohnhaus an den Dorfplatz anbindet. Zugleich wird die Gasse zum Innenhof der reformierten Kirche und der Baugenossenschaft Schönheim geöffnet und der Hof aufgewertet. Dies gewährleistet die Anbindung an die Poststrasse und stärkt die Durchlässigkeit. Trotz der neuen Wege bleibt die barrierefreie Zugänglichkeit des Wohnhauses ungelöst. Der gut gelegene neue Eingangshof zwischen dem Wohnhaus und dem bestehenden Saal wird räumlich, aufgrund der fehlenden Durchlässigkeit der Sackgasse, und in seiner aufwändigen Topographie kritisch beurteilt.

Die vorgeschlagenen neuen Baukörper im Ideenperimeter an der Stelle der Post und für die Baugenossenschaft Schönheim gliedern sich gut ein und ergänzen das Konglomerat in der diesem zugrunde liegenden Logik.

#### Architektur und Nutzung

Die Massnahmen im Bestand folgen der Regel der angemessenen Eingriffstiefe. Restaurant, Küche, Bibliothek und die Räumlichkeiten der reformierten Kirchgemeinde werden weitgehend an ihrem Standort belassen und deren Integration ins Geviert wird mit massvollen, denkmalpflegerisch gut argumentierten Eingriffen gestärkt. Die Bibliothek im Parterre der reformierten Kirche bezieht den Saal, den Cheminéeraum und einen Teil des Foyers mit ein. Zusammen mit den separat zugänglichen Büroflächen im Obergeschoss wird eine für die reformierte Kirche interessante Lösung angeboten. Der Gemeindesaal wird weitgehend erhalten und die Nutzbarkeit mit einem neuen, räumlich attraktiven Foyer verbessert. Die Funktionalität des Zugangs der neuen WC-Anlage durch das Foyer des Saals wird bezweifelt.

Eine räumliche Verbesserung durch angemessene Massnahmen gelingt auch für den Umbau der Hotelgeschosse. Die Struktur wird weitgehend respektiert. Es entstehen durch das Ausbrechen weniger Wände und das Einziehen von verglasten Loggien gut geschnittene Alterswohnungen in der gewünschten Durchmischung. Die Erschliessungszonen werden im Bereich der Treppe und der Wohnungseingänge behutsam, aber effektiv aufgebrochen. Es entstehen wertvolle kleine Orte für Begegnung und Austausch. Insgesamt bestechen die Eingriffe durch eine grosse Sorgfalt und einer daraus resultierenden, überraschend selbstverständlichen Leichtigkeit im Umgang mit dem Baudenkmal.

Das neue Wohnhaus enthält unterschiedlichste Wohnungstypen: in der engen Situation des Konglomerats werden im Erd-

geschoss und im ersten Obergeschoss aus der neuen Gasse erschlossene Maisonetten angeboten. Die darüber liegenden, dreispännig erschlossenen, attraktiv organisierten Wohnungen sind volumetrisch abgesetzt und bilden in der horizontalen Erscheinung ein Gegenpol zum Sockel. Das klassisch umlaufend zurückversetzte Attikageschoss entwickelt in der vertikalen Abfolge ein weiteres architektonisches Thema. Der Baukörper vermag im vorliegenden Stand volumetrisch und organisatorisch jedoch noch nicht im selben Mass zu überzeugen, wie die Massnahmen im Hotelgebäude. Die Wohnungen sind teilweise zu gross und die Steigzonen nicht übereinander angeordnet.

Der vorgeschlagene viergeschossige Ersatzneubau für die Baugenossenschaft Schönheim ist gut gesetzt und äusserst ökonomisch organisiert. Volumetrisch ist er mit einer Abtrepung sowohl im Grundriss als auch im Schnitt im Bezug zur Typologie der Bestandesbauten nicht präzise eingepasst. Die Nähe zum Neubau der Gemeinde erscheint kritisch.

Das neu vorgeschlagene Volumen an Stelle der Post wird hingegen als volumetrisch sehr gelungene Ergänzung der Anlage verstanden.

- |                     |   |
|---------------------|---|
| Wirtschaftlichkeit  | Im Rahmen einer durchschnittlichen Geschossfläche sieht die Studie viele Eingriffe im Bestand vor, wodurch eher hohe Kosten resultieren. Durch die wenigen Eingriffe im Aussenbereich und minimale Eingriffe in den Baugrund wird verhindert, dass die Studie vergleichsweise kostenintensiv ist.   |
| Energie und Technik | Der Entwurf zeigt ein durchschnittlich kompaktes Neubauvolumen. So ergibt sich mit dem mittleren Fensteranteil an der Fassade eine durchschnittliche Wärmeenergiekennzahl. Hinsichtlich Treibhausgasemissionen und Primärenergiebedarf ist diese Studie, trotz des geringen Aushubs, durchschnittlich. Positiv zu beurteilen ist der durchschnittliche Fensteranteil in Bezug auf die Belichtungssituation der Wohnungen.   |
| Gesamtwürdigung     | Die Studie vermag auf vielen Ebenen zu überzeugen: die neuen Volumen sind in der Wahl des Standorts und im Massstab passgenau gesetzt. Die funktionalen Eingriffe sind sowohl im Aussenraum - mit der neuen Gasse - als auch innenräumlich - mit verschiedenen kleineren Massnahmen – sinnvoll und verbessern die Abläufe. Die Eingriffe lassen sich in Etappen umsetzen. Die Eingriffstiefe ist präzise reflektiert und wird auf allen Ebenen jeweils der erzielten Wirkung gerecht. Die selbst formulierten Regeln sind eine intelligente Strategie, deren präzise Anwendung ein auch denkmalpflegerisch überzeugendes neues Konglomerat entstehen lässt. |



Abb. 5 Situation

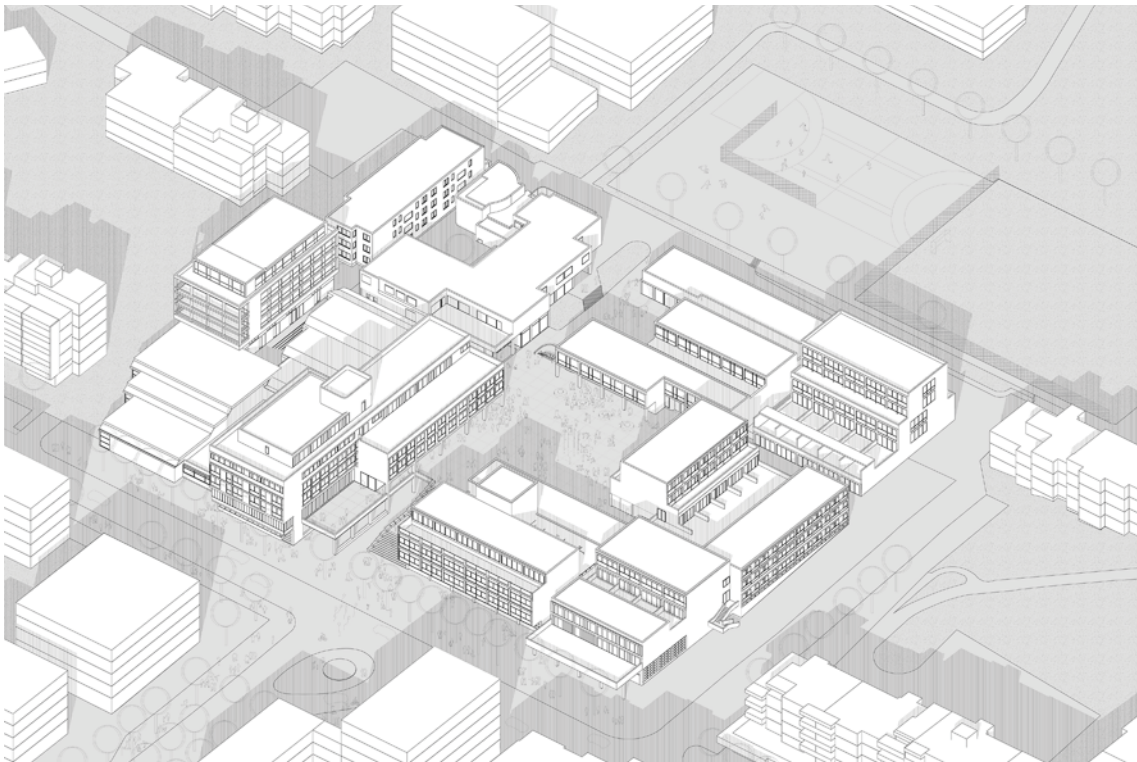


Abb. 6 Axonometrie



Abb. 7 Grundriss Erdgeschoss



Abb. 8 Grundriss 1. Obergeschoss





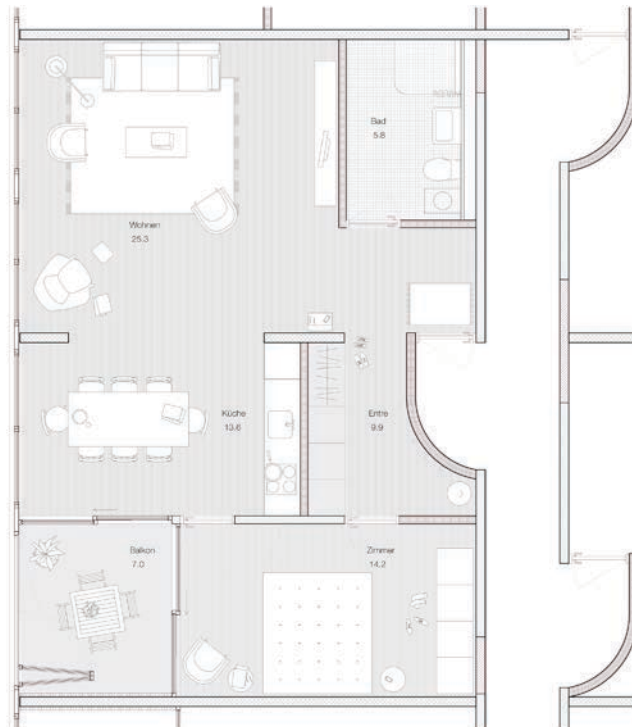


Abb. 10 Wohnungsgrundriss Hotelumbau

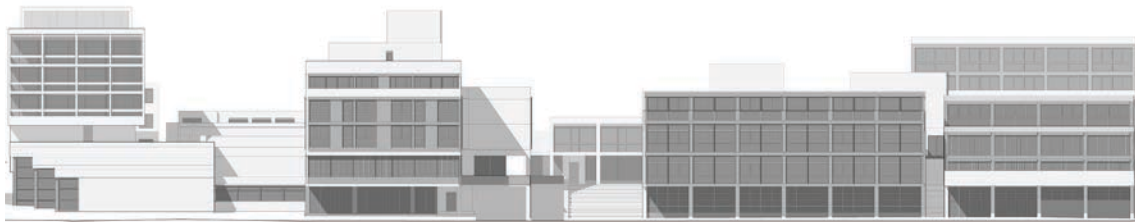


Abb. 11 Ansicht Huebwiesenstrasse

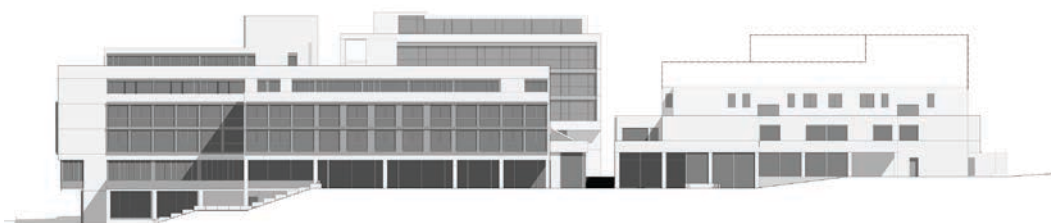


Abb. 12 Ansicht Dorfplatz West



Abb. 13 Visualisierung



Abb. 14 Querschnitt



Abb. 15 Ansicht Dorfplatz Ost

## Studie «I am the Walrus»

2. Preis | 2. Rang

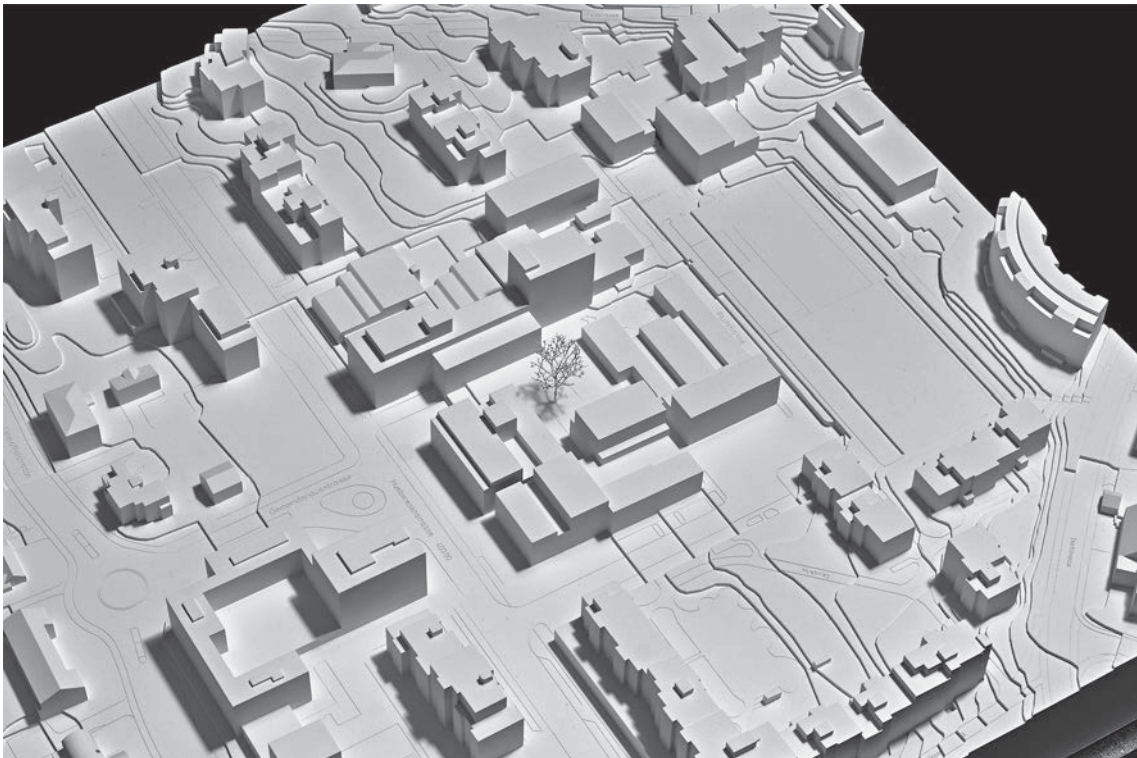


Abb. 16 Modellfoto

Architektur	Harder Speyermann Architekten ETH/SIA/BSA AG Badenerstrasse 18, 8004 Zürich  Mitarbeit: Regula Harder, Jürg Spreyermann, Tomasz Ciszewski
Landschaftsarchitektur	Martin Klauser Landschaftsarchitekt HTL/BSLA Kronenstrasse 13, 9400 Rorschach
Bauingenieur	WaltGalmarini AG Drahtzugstrasse 18, 8008 Zürich

### **Studienbeschreibung**

Städtebau	Etwas überraschend wird der Neubau direkt ins Herzen der Gesamtanlage positioniert. Ein dreigeschossiger Sockelbau mit Jugendraum, Bibliothek und einer Wohnung tritt an die Stelle der Saalbühne und der tiefergelegten Querschliessung. Über diesem Sockel und einem Teil der reformierten Kirche erstreckt sich in der Verlängerung des Hoteltrakts ein neues Volumen mit Wohnungen über fünf Geschosse und eine Dachterrasse. Damit gelingt dem Team ein Befreiungsschlag, der es erlaubt,
-----------	--

die Wohnungen direkt an den Dorfplatz zu adressieren und den bestehenden Saal freizusetzen.

Das Gleichgewicht der bestehenden Anlage bleibt gewahrt und die Konfiguration des Ensembles als Ganzes gestärkt. Der Neubau ist passgenau eingesetzt, der bauliche Eingriff des Neubaus bleibt örtlich beschränkt. Die Aufstockung im ehemaligen Bühnenbereich erweitert und stärkt die charakteristische Terrassierung der Dachlandschaft über dem Hallenbad und dem Saalbau.

- Freiraum** Die Studie unterstreicht die Unterscheidung zwischen dem neuen Stadtplatz mit seinen kommerziellen Nutzungen auf der Ebene der Huebwiesenstrasse und dem Dorfplatz als ruhiger und eher introvertierter Raum. Mit dem Rückbau der Restaurantterrasse und den Verbindungsdächern am Dorfplatz soll die volumetrische Prägnanz der Gebäude wiederhergestellt werden. Der Freiraum wird zurückhaltend gestaltet und orientiert sich an den Bildern des ursprünglichen Zustands. Davon ausgenommen ist der westliche Aussenraum, der im Kontrast zum Dorfplatz, aufgrund seiner verschiedenen Nutzungsansprüchen, etwas überinstrumentiert wirkt. Er ist zugleich Veloabstellplatz, Spielplatz, als auch der Aussenbereich des Jugendraums und des Saals, was zu Nutzungskonflikten führen kann.
- Architektur** In der architektonischen Ausformulierung zeigen sich einige Schwächen des Entwurfs. Im Grundriss bleiben die umgenutzten Hotelzimmeregeschosse und der Neubau strukturell und hinsichtlich der Erschliessung getrennt, während in der Volumetrie und der Fassadengestaltung eine Verschmelzung von Neu und Alt gesucht wird. Dies entspricht nicht der Logik der Gesamtanlage, besteht diese doch in einer geschickten Aneinanderfügung von einzelnen Baukörpern. Die Ausformulierung des neuen Sockelbereichs mit Jugendraum und Bibliothek weist ein hohes räumliches Potenzial aus, obwohl der eigentliche Bibliotheksbereich aufgrund des zusätzlichen Sitzungszimmers zu klein ausfällt und in Bezug auf betriebliche Aspekte Fragen aufwirft. Insgesamt beeindrucken aber die Bearbeitungstiefe und die Recherche nach räumlichen Qualitäten innerhalb des Bestandes.
- Nutzung** Die gewählte Nutzungsanordnung ist von Zurückhaltung geprägt und von hoher Wertigkeit. Das Restaurant wird an seiner Stelle belassen und der Barbereich öffnet sich zum Dorfplatz hin. Der Saal erhält ein grosszügiges Foyer, ebenfalls mit Zugang zum Dorfplatz. Die Räume der reformierten Kirche werden weitgehend erhalten, im Obergeschoss wird eine Kindertagesstätte vorgeschlagen.

Der Ersatzneubau für die Post ermöglicht Wohnungen mit grosszügigen Terrassen nach Westen, welche sich auf einem Sockel für Dienstleistungen und Gewerbe befinden. Die ehemalige Filiale der ZKB soll dem Hallenbad als grosszügiges Foyer mit Café und Shop zugeschlagen werden. Die Wohnungen im nördlichen Hoteltrakt werden über ein neues, zusätzliches Treppenhaus erschlossen, das sich jedoch in unmittelbarer Nähe des bestehenden Erschliessungskerns befindet. Hier wäre zu überprüfen, ob ein Zusammenfügen mit dem bestehenden Treppenhaus zusätzliches räumliches Potenzial aufweisen könnte.

Die Studie zeigt die gewünschte Bandbreite an unterschiedlichen Wohnungen mit breitem Wohnungsmix, der eine gute Marktfähigkeit erwarten lässt. Tendenziell sind noch etwas zu wenige grosse Wohnungen eingeplant. Die Wohnungen sind gut organisiert und gut möblierbar. Die 5 ½-Zimmerwohnung über der Bibliothek ist hinsichtlich der Zimmeranordnung und der Länge zu überarbeiten.

- |                     |  |
|---------------------|--|
| Wirtschaftlichkeit  | Obwohl unter Terrain kein Neubauvolumen realisiert wird, erfordert die Aufstockung des Bestandes kostenintensive statische Eingriffe. Die Studie verfügt über leicht unterdurchschnittliche Geschossflächen und im Verhältnis geringe Neubaupläne. Es resultieren durchschnittliche Kosten.  |
| Energie und Technik | Der Neubau-Entwurf erzielt eine vergleichsweise hohe Wärmeenergiekennzahl. Die Treibhausgasemissionen als auch der Primärenergiebedarf erzielen ungünstigste Werte, dies vor allem wegen der hohen Gebäudehüllzahl des Neubauvolumens. Hinsichtlich der funktionellen Angaben weist diese Studie die meisten Angaben aus. Der Neubau hat eine geringe Gebäudegrundfläche, verfügt über Tageslicht im Treppenhaus und zeigt plausible Technikangaben.   |
| Gesamtwürdigung     | Der Beitrag zeigt auf, wie mit einem präzisen Eingriff die Gesamtanlage als Ganzes gestärkt werden kann, ohne das Zusammenspiel der einzelnen Gebäudeteile aus dem Gleichgewicht zu bringen. Dabei wird die Strategie des Rückbaus der störenden Eingriffe aus den letzten Jahrzehnten sowohl im Inneren als auch im Aussenraum konsequent verfolgt. Fragen stellen sich bezüglich der Fassadengestaltung und im Zusammenbau von Hoteltrakt und Neubau der Wohnungen. In der Nutzungsüberlagerung von Kirchenbereich und Wohnbau bleiben neben den statisch notwendigen Eingriffen auch die Besitzansprüche der einzelnen Bauträger mit den verbundenen politischen Risiken ungeklärt. |

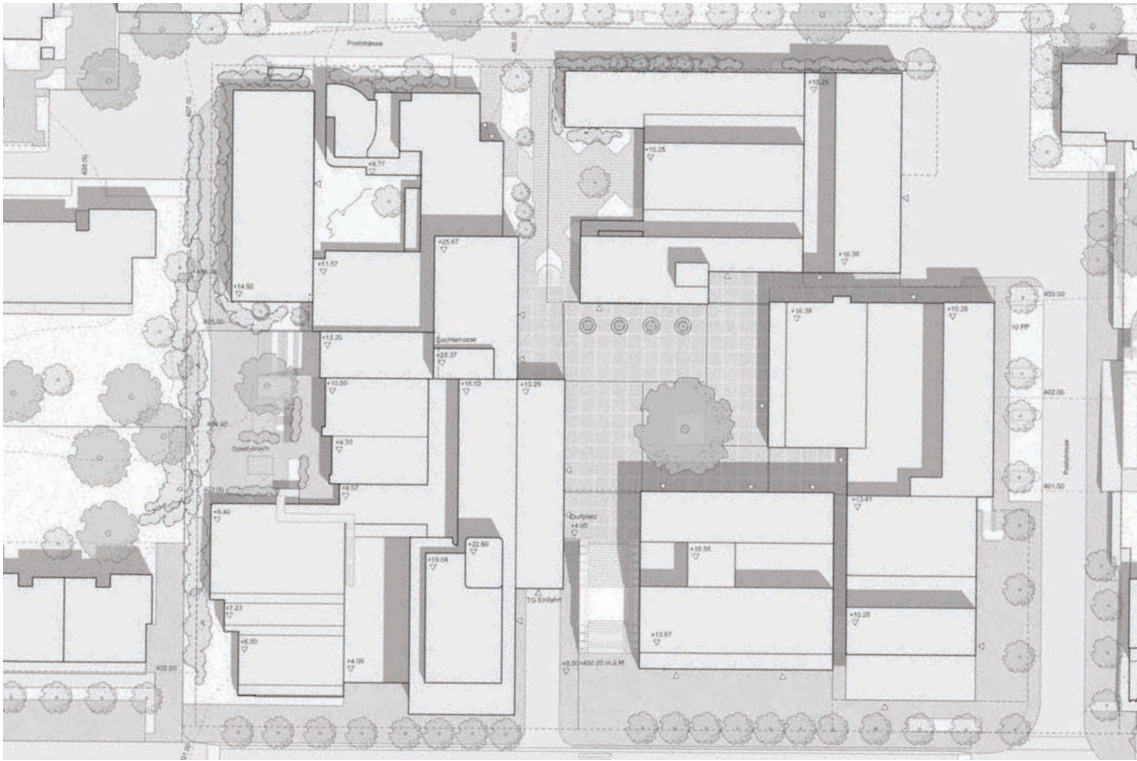


Abb. 17 Situation



Abb. 18 Visualisierung



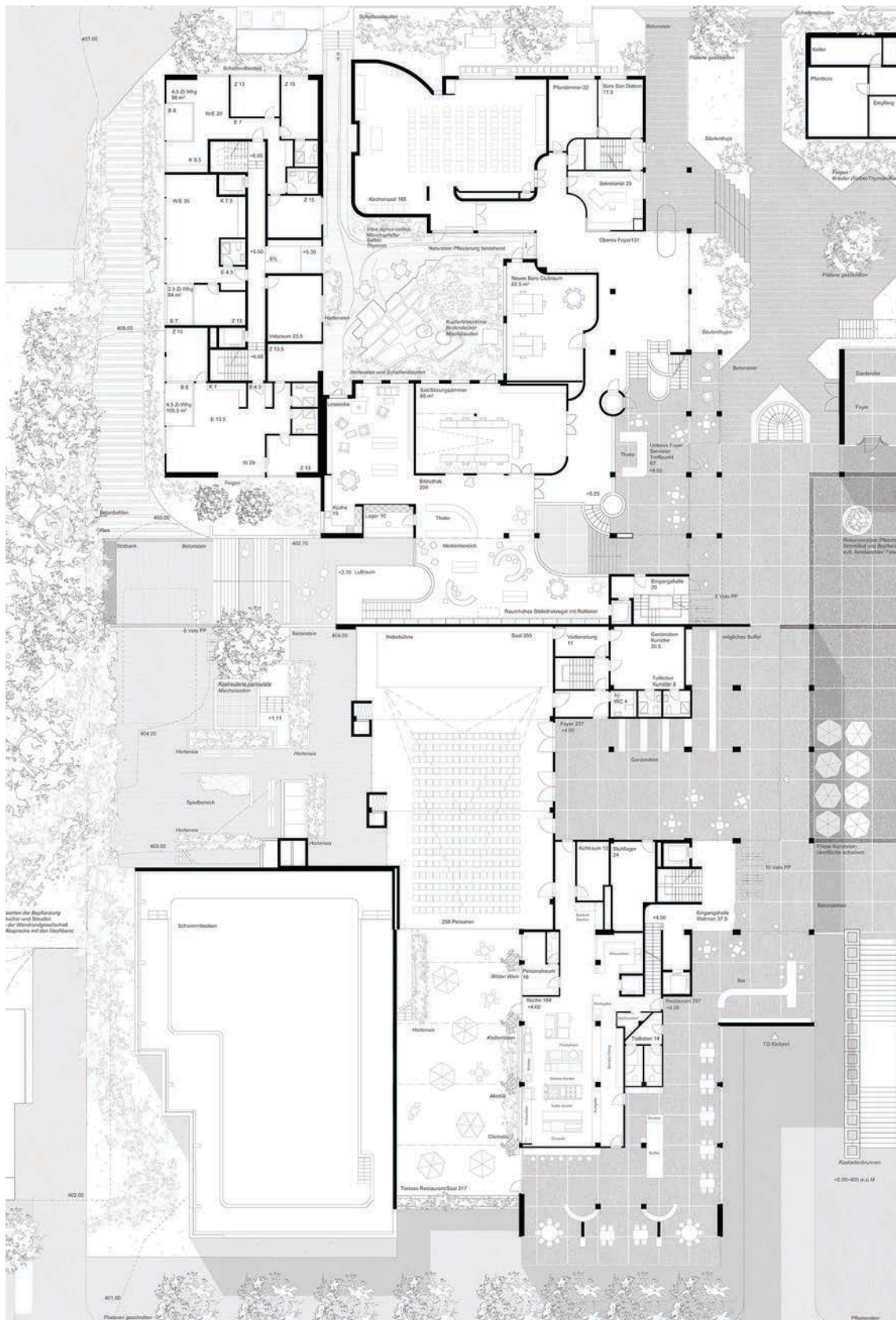


Abb. 19 Grundriss Erdgeschoss



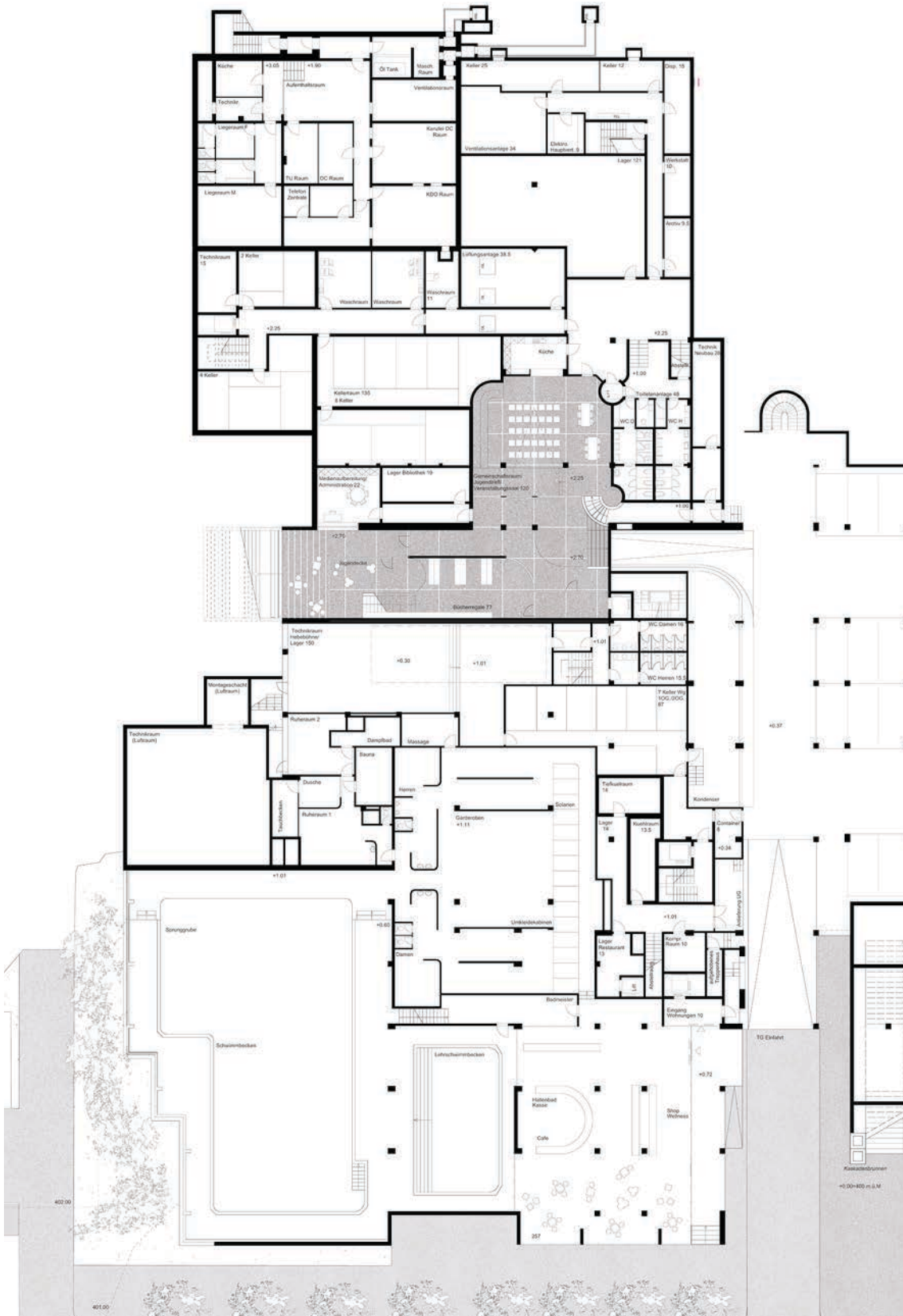


Abb. 21 Grundriss 1. Untergeschoss

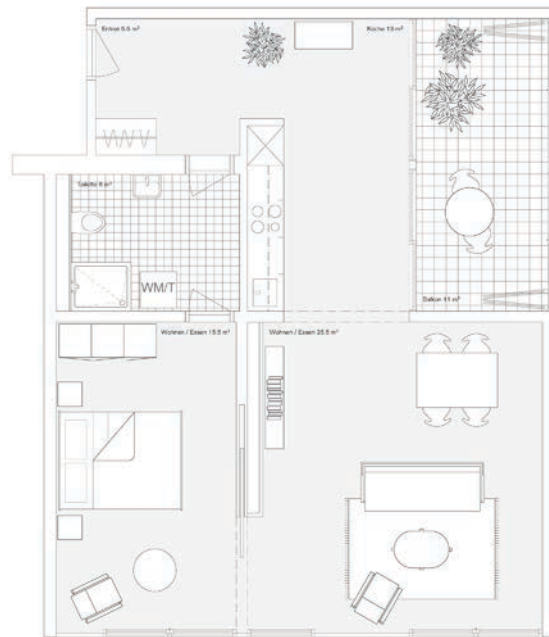


Abb. 22 Grundriss Hotelumbau



Abb. 23 Ansicht Huebwiesenstrasse



Abb. 24 Ansicht Dorfplatz Ost

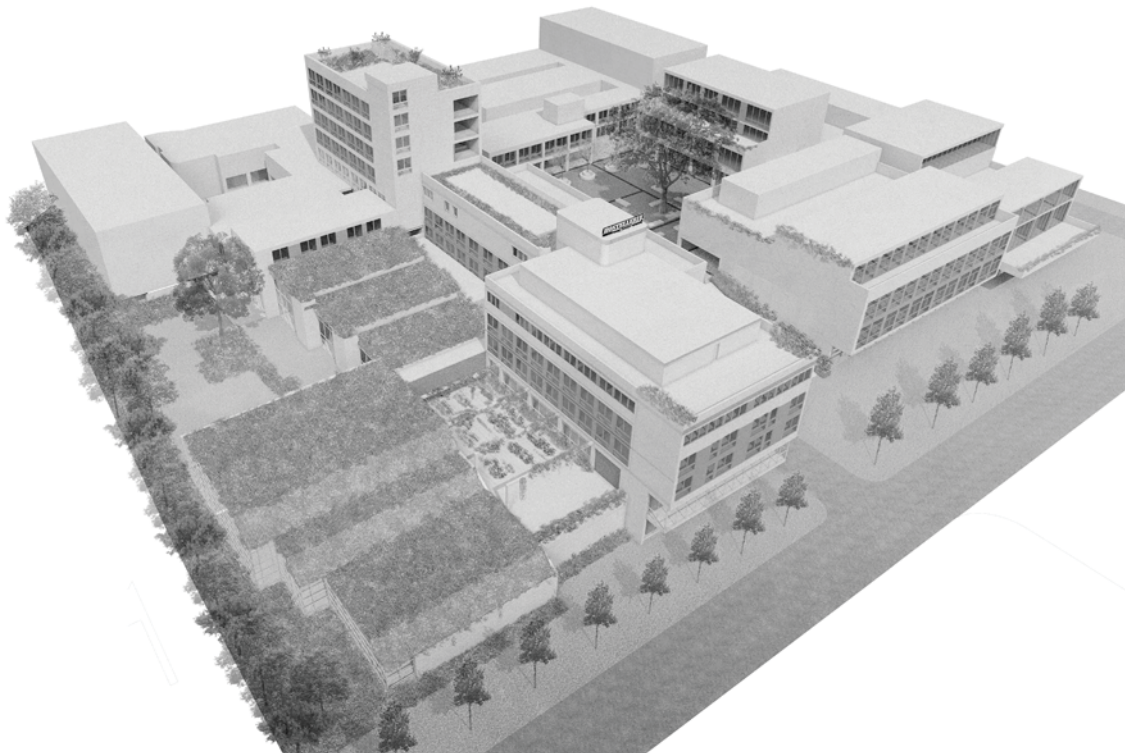


Abb. 25 Visualisierung

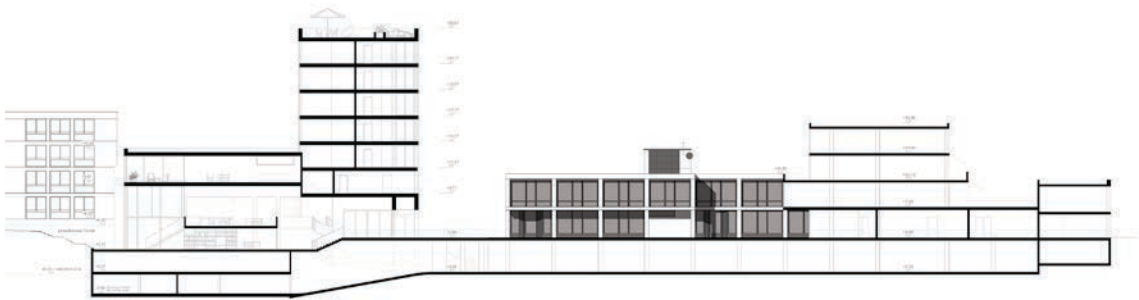


Abb. 26 Querschnitt

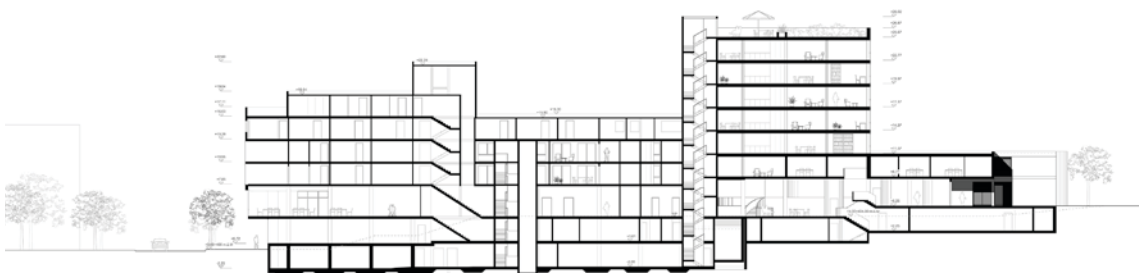


Abb. 27 Längsschnitt

## Studie «Fein und Sein»

3. Preis | 3. Rang

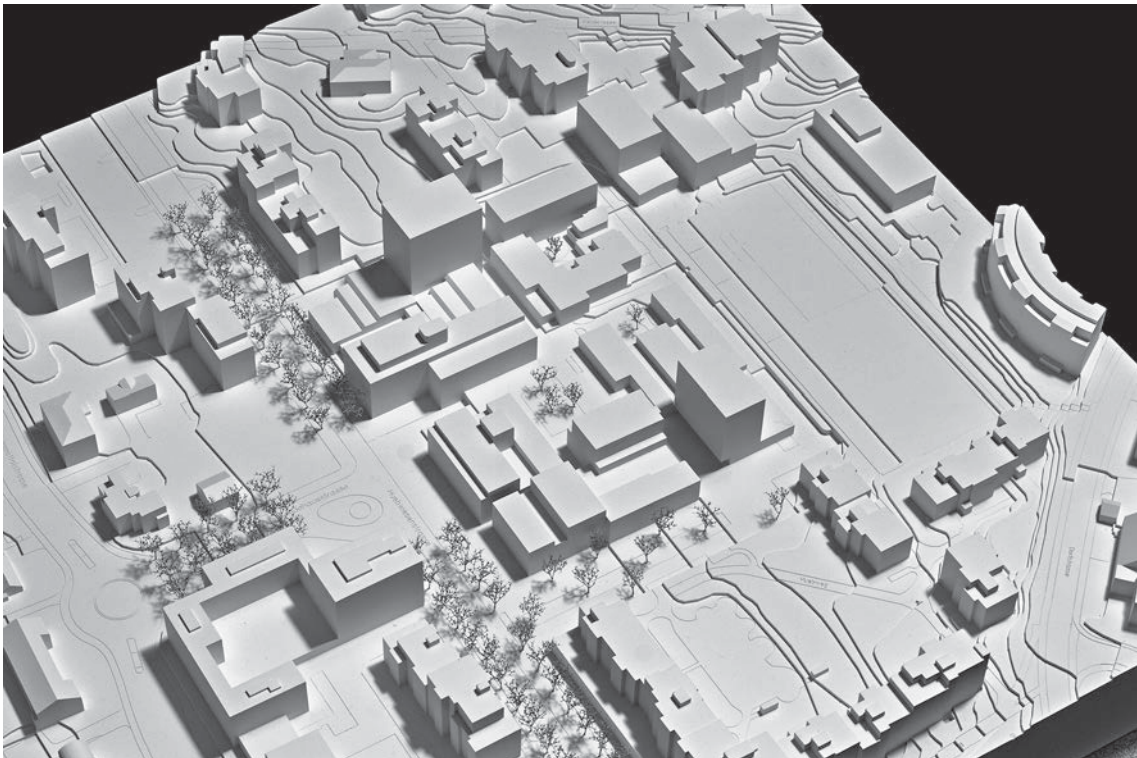


Abb. 28 Modellfoto

Architektur Waeber / Dickenmann  
Architekten BSA / SIA  
Limmatstrasse 275, 8005 Zürich

Verantwortliche: Beat Waeber, Daniel Dickenmann, Marco Barberini, Sandro Meier, Gian Marco Deplazes

Mitarbeiter: Reto Steinegger, Quentin Heinzer

Landschaftsarchitektur Hager Partner AG  
Bergstrasse 50, 8032 Zürich

Verantwortlich: Monika Schenk

Bauingenieur Dr. Lüchinger & Meyer  
Limmatstrasse 275, 8005 Zürich

Verantwortlich: Daniel Meyer

### **Studienbeschrieb**

Städtebau Das bestehende Gebäudeensemble der Architekten Schilling, Moser und Briner wird mit Hochbauten an den Rändern erweitert. Der Vorschlag führt einen neuer städtebaulicher Massstab ein, der über das Gemeindezentrum hinausweist. Westlich des bestehenden Saals soll ein Hochhaus mit Familienwohnungen entstehen. Für die Baugenossenschaft Schönheim ist ein Ersatzneubau mit fünf Geschossen vorgesehen. Ein weiterer

Hochbau befindet sich an der Stelle des Postgebäudes. Die Logik der Platz- und Erschliessungsräume mit ihren Ausweitungen und räumlichen Fassungen wird aufgenommen und mit einer zusätzlichen Gasse weitergeführt.

Der Schatten des Hochhauses beeinträchtigt die Siedlung im Westen und die Genossenschaftswohnungen stark, der 2-Stunden-Schatten ist nicht vollumfänglich eingehalten.

**Freiraum** Die bestehende Struktur des Freiraums wird geklärt und überzeugend erweitert. Die vorgezeigten Referenzen sind stimmig und der Vorschlag einer üppigen Bepflanzung mit organischen Formen ist gut nachvollziehbar. Mit der neuen Gasse kann der Saal und der mittlere Foyerbereich gut belichtet und der Zugang zum Wohnhochhaus vom Dorfplatz her sichergestellt werden.

Die Umformulierung des Dorfplatzes zu einer Piazzetta mit südlichem Flair ist interessant. Ob die Aufteilung von Bar und Restaurant ausreicht, um diese Wirkung erzielen zu können, bleibt offen.

**Architektur** Im Hotelgebäude werden zur bestehenden Tragstruktur versetzt stehende neue Wandscheiben integriert, welche die Wohnungen gut zonieren. Das starre System schränkt jedoch die Möblierbarkeit ein. Die statischen Eingriffe sind aufgrund der Auflösung einzelner Schotten vermutlich tiefer, als der erste Eindruck vermuten lässt und führen zu aussenliegenden Stützen in Loggiabereichen.

Im Gegensatz dazu sind die Wohnungen im Hochhaus grosszügig ausgefallen. Mit der aufwendig gestalteten aussenliegenden Tragschicht und der fast vollständigen Verglasung wird ein höheres Preissegment angesprochen, als erwünscht. Die aufgelöste Eingangssituation des Hochhauses mit den Ateliers im ersten Obergeschoss sowie die Häufung von Eingängen an der nordöstlichen Ecke des Hotelgebäudes überzeugen in räumlicher und funktionaler Hinsicht nicht.

**Nutzung** Das Team postuliert eine Trennung zwischen dem strassenseitigen Konsumieren und dem ruhigen Dorfplatz als Ort des Aufenthalts, der mit kleineren Feinkostläden bereichert werden soll. Die Idee ist nicht konsequent umgesetzt und die Nutzungszuordnungen mit ihren baulichen Konsequenzen bleiben fragwürdig. Das Beurteilungsgremium glaubt nach wie vor nicht an das Konzept einer Umwidmung der Kirche in ein Fitnesscenter, obwohl die räumliche Ausgestaltung viel von der Sprache des Bestandes aufnehmen kann. Das Dorffrestaurant ist für einen wirtschaftlichen Betrieb zu klein.



Der Saal wird in seiner Form belassen und mit dem von oben belichteten seitlichen eingeführten Foyer und der neuen verglasten Nordfassade schön belichtet. Die Aufteilung in zwei Foyerbereiche führt zu einer unklaren Adresse und zu insgesamt zu grossen Foyerflächen mit unattraktiven Zugängen.

- Wohnangebot** Es wird eine grosse Bandbreite an unterschiedlichen Wohnungen angeboten mit einem guten Wohnungsmix, der eine gute Marktfähigkeit erwarten lässt. Die Zahl der 1 ½ Zimmerwohnungen liegt eher im oberen Bereich. Die Wohnungen sind gut organisiert und jede Wohnung weist ein Reduit und Wandschränke bei den Entrées auf. Die Zimmergrössen sind angemessen. Schlafzimmer liegen nah zu den Nasszellen. Verbesserungspotenzial besteht bei den Wohnungseingängen, wo Abstellflächen auszuweisen sind.
- Wirtschaftlichkeit** Einerseits resultiert durch eine geringe ausgewiesene Umbaufläche im Aufgabengebiet 2 ein im Vergleich tiefer Volumenpreis. Andererseits weist die Studie die meiste Geschossfläche, vor allem mit dem grossen, aufwendig materialisierten Neubau auf, wodurch überdurchschnittliche Kosten entstehen. Wenige Eingriffe in der Umgebung minimieren die hohen Gesamtkosten etwas.
- Energie und Technik** Das sehr kompakte Neubavolumen führt in Kombination mit dem im Vergleich grössten Fensteranteil an der Fassade dazu, dass der Entwurf eine mittlere Energiekennzahl Wärme erreicht. Das vergleichsweise hohe unterirdische Neubavolumen beeinträchtigt die Nachhaltigkeit nicht wesentlich, sowohl die Treibhausgasemissionen als auch der Primärenergiebedarf schneiden wegen des sehr kompakten Neubaus sehr gut ab. Die zurückgesetzte Fassade ist durch den gewährleisteten Witterungsschutz dauerhaft geschützt und der grosse Fensteranteil an der Fassade erlaubt viel Tageslicht in den Innenräumen.
- Gesamtwürdigung** Der Vorschlag mit den neuen Hochbauten an den Rändern des Gesamtensembles führt einen neuen Massstab ins Gemeindezentrum ein. Zusammen mit dem Neubau von Baumberger & Stegmeier Architekten, südlich der Huebwiesenstrasse, vermögen die Hochbauten als Dreigestirn die neue Mitte in der baulichen Struktur von Geroldswil zu markieren. Leider führt die Anordnung und Höhe der Neubauten zu einem Ungleichgewicht in Bezug auf das delicate Zusammenspiel der einzelnen Gebäude innerhalb des schützenswerten Ensembles. Der Mehrwert der Nutzungsrochade von Bibliothek, Restaurant und dem Fitness-Center in den Räumlichkeiten der Kirche bleibt fraglich. Mit der stark prägenden Fassade des Hochhauses und der nicht überzeugenden Nutzungsanordnung auf der Platzebene wird der Gesamteindruck eher geschwächt als gestärkt.

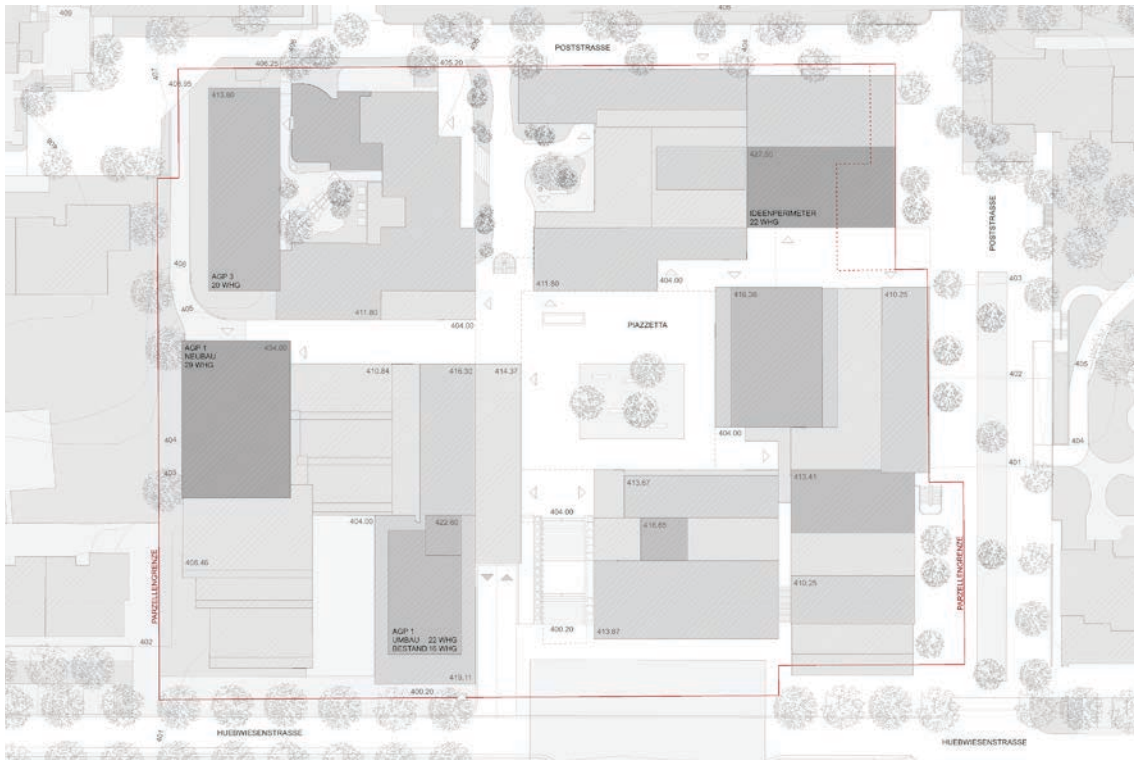


Abb. 29 Situation

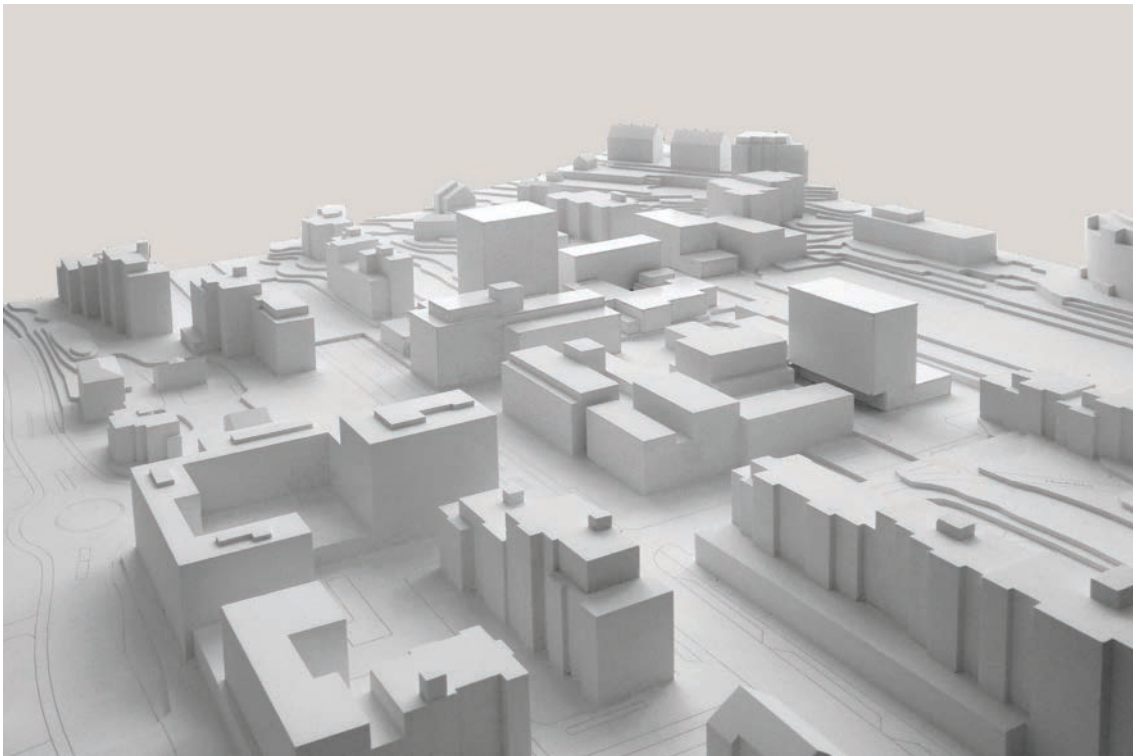


Abb. 30 Visualisierung





Abb. 32 Grundriss 1. Obergeschoss



Abb. 33 Grundriss 1. Untergeschoss



Abb. 34 Wohnungsgrundriss Hotelumbau



Abb. 35 Ansicht Huebriesenstrasse



Abb. 36 Ansicht Dorfplatz Ost



## Studie «Arkaden»

ohne Preis | ohne Rang

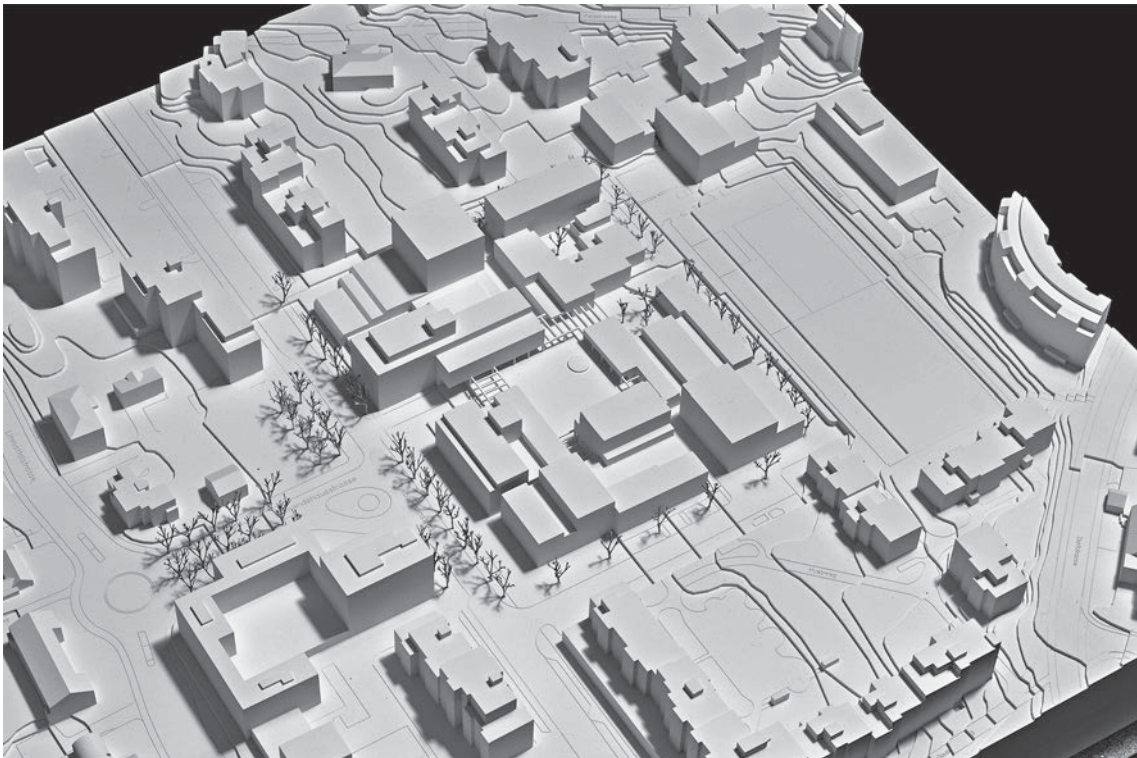


Abb. 40 Modellfoto



Architektur phalt Architekten AG  
Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Bearbeitung: Cornelia Mattiello, Frank Schneider, Mike  
Mattiello, Yvonne Recker, Viviane Zibung

Landschaftsarchitektur Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Bearbeitung: Christoph Schubert

Bauingenieur Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Zürich

Bearbeitung: Stefan Bänziger

## Studienbeschreibung

**Städtebau** Die vorgeschlagene Studie schneidet das bestehende Ensemble aus dem zentralen Platz heraus, windmühlenartig, nach Westen auf, ergänzt einen Baustein in der Breite der Schwimmbadrückwand und umschliesst den zentralen Platz mit einer umlaufenden, eigenartig detaillierten Arkade zu einer Art Kreuzgang. Der bestehende Saal geht dabei vollständig verloren und wird an gleicher Stelle durch einen Neubau ersetzt, der in der Schnittfigur an den alten erinnert. Wenn auch die windmühlenartige Öffnung des Innenraumes zunächst nachvollziehbar ist, teilt sie das Gesamtensemble in vier annähernd gleich proportionierte Teile und überformt die dem Bestand heute innewohnende leichte, einhüftige Asymmetrie, welche die Falllinie des Hanges leicht stärker betont. Gemeinsam mit dem umlaufenden Arkadengang entsteht so eine Neuinterpretation der Anlage, die diese neu zentriert und sie so trotz Öffnung nach aussen unangemessen abschliesst. Der Gedanke, die Anlage sanft mit dem Umraum zu verzahnen, geht verloren. Der neue Schnitt nach Westen ist in der Hierarchie gegenüber den anderen Durchgängen sehr grosszügig bemessen, trifft aber mit seiner neu aufgebauten Energie ins Leere.

**Architektur** Die Eingriffstiefe in das Hotel ist hoch. Das Erdgeschoss erfährt einen vollständigen Umbau. Auch in den oberen Geschossen wird die Grundstruktur zur Erlangung breiterer Achsen stark geändert. Es entstehen vorwiegend 1 ½ bis 2 ½-Zimmerwohnungen mit innenliegenden Küchen und eingezogenen Loggien. Der innenliegende Flur bleibt unbelichtet. Die eingezogenen Loggien erzeugen im Äusseren eine Fassade, die zwar ähnlich rational aufgebaut ist, wie der Bestand, durch die neue Räumlichkeit und Tiefe der Fassade aber dennoch eine vollständig andere Sprache spricht. Im Erdgeschoss wird im Kopfteil des Gebäudes an bester Lage eine Spitezentrale vorgesehen.

Der für die Gesamtanlage ungewöhnlich stark kubisch proportionierte, neue Baukörper im Westen orientiert sich an der Breite der Rückseite des Schwimmbades. Dies ist aber nur im Grundriss, nicht im Volumenspiel des Ganzen nachvollziehbar. Der zentrierte Dreispänner hat grossdimensionierte Grundrisse, die diagonal erschlossen sind, beziehungsweise der Nordseite entlang über die ganze Gebäudelänge reichen. Auch hier wirkt das Bekenntnis zum Zentrierten, entgegen der pragmatischen Serialität des Bestandes, wenig selbstverständlich.

Die Wohnungen sind hinsichtlich Altersgerechtigkeit gut organisiert und gut möblierbar. Bei den Kleinwohnungen fehlt teilweise ein Reduit oder die Schrankfront ist sehr klein. Die

Zimmergrößen sind gut bemessen.

Der Haupteingang der Bibliothek, die sich weiterhin im Gebäude der reformierten Kirche befindet, ist an der neu eingefügten Gasse angeordnet. Die restlichen Räume der reformierten Kirche sind grossteils unverändert.

Als mögliche Neuüberbauung der Baugenossenschaft Schönheim wird ein nur in Ansätzen ausgearbeiteter langgezogener Dreispänner vorgeschlagen, mit einer an der Ostfassade ausenliegenden Treppe. Im Erdgeschoss sind ein Kinderhort und Nebenräume vorgeschlagen, in den oberen Geschossen etwa neun Wohnungen.

Für die Erweiterungsfläche der Post im Ostteil der Anlage wird ein einfacher quadratischer dreigeschossiger Baukörper vorgeschlagen.

- |                     |   |
|---------------------|---|
| Wirtschaftlichkeit  | Die Studie weist sehr starke Eingriffe durch Neubauten in den Bestand auf. Daraus resultiert ein vergleichsweise sehr hoher Volumenpreis, womit sich trotz durchschnittlicher Geschossfläche die im Vergleich höchsten Kosten ergeben.  |
| Energie und Technik | Das Neubauvolumen ist durchschnittlich kompakt, die gewählte Bauform führt zu einer durchschnittlichen Wärmeenergiekennzahl. Als positiv zu bewerten sind sowohl die vergleichsweise niedrigen Treibhausgasemissionen als auch der niedrige Primärenergiebedarf mit dem durchschnittlichen unterirdischen Gebäudevolumen. |
| Gesamtwürdigung     | Insgesamt entsteht eine Studie, die den Grundgedanken der Anlage, ein differenziertes Spiel aus Symmetrie und Asymmetrie entstehen zu lassen, zu Gunsten der eindeutigen geometrischen Form uminterpretiert. Der Vorschlag nimmt der Anlage ihre heute existierende Offenheit in weiten Teilen.                           |

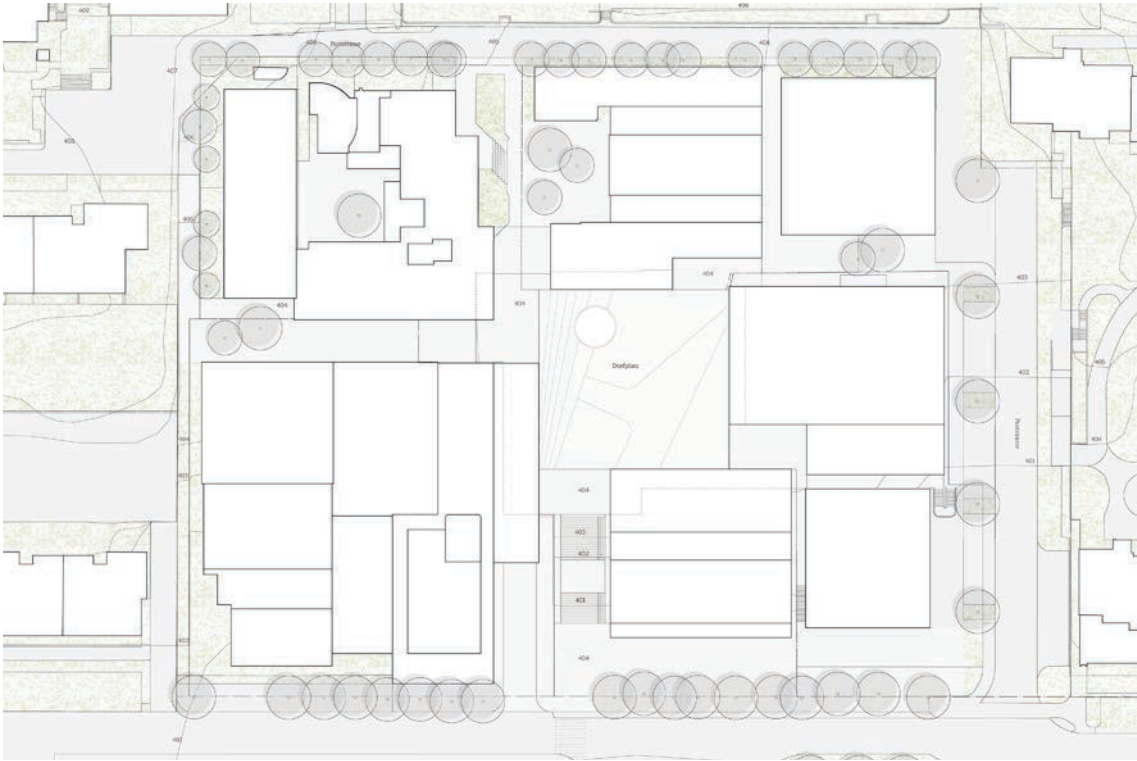


Abb. 41 Situation



Abb. 42 Visualisierung

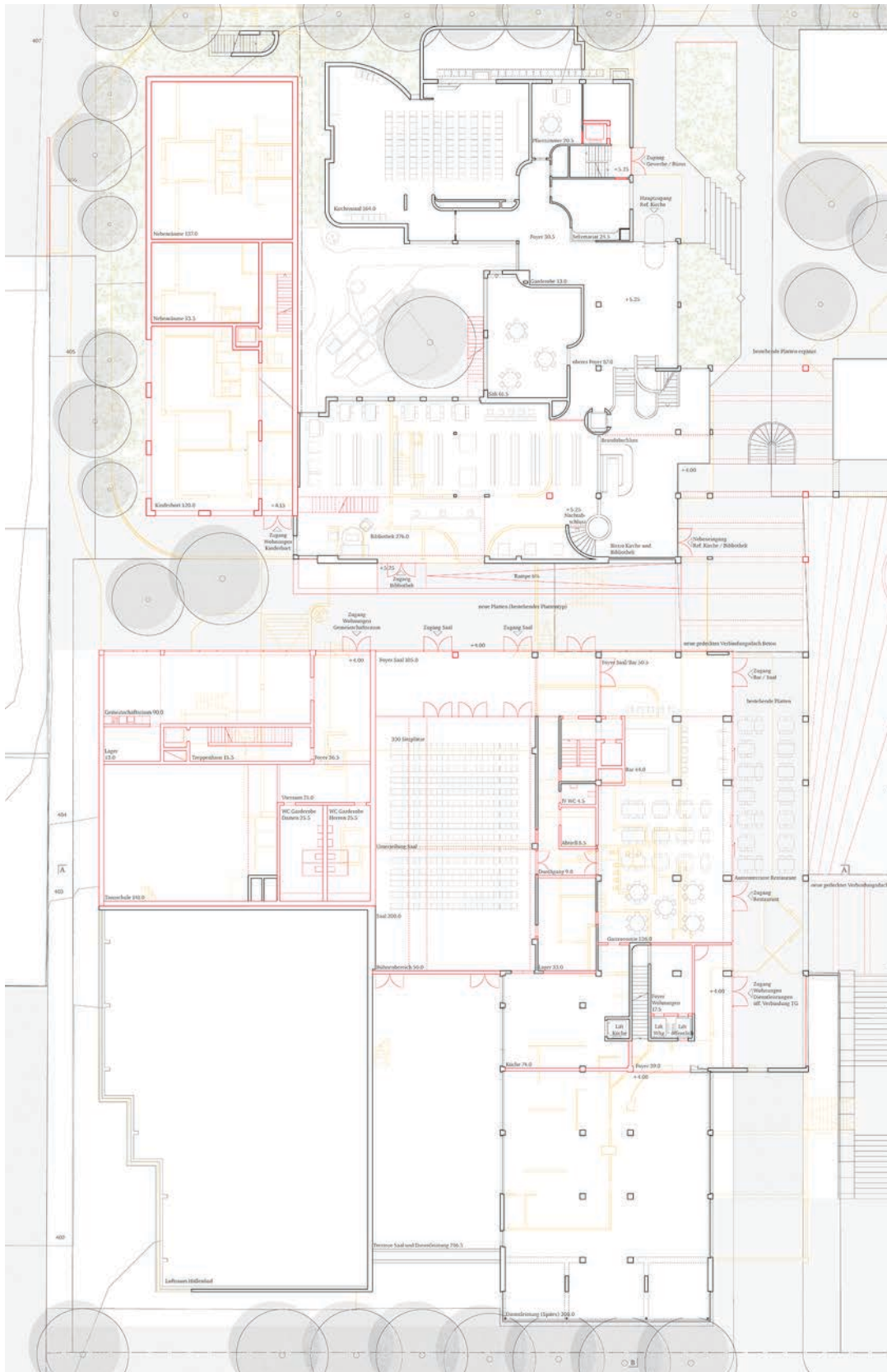


Abb. 43 Grundriss Erdgeschoss

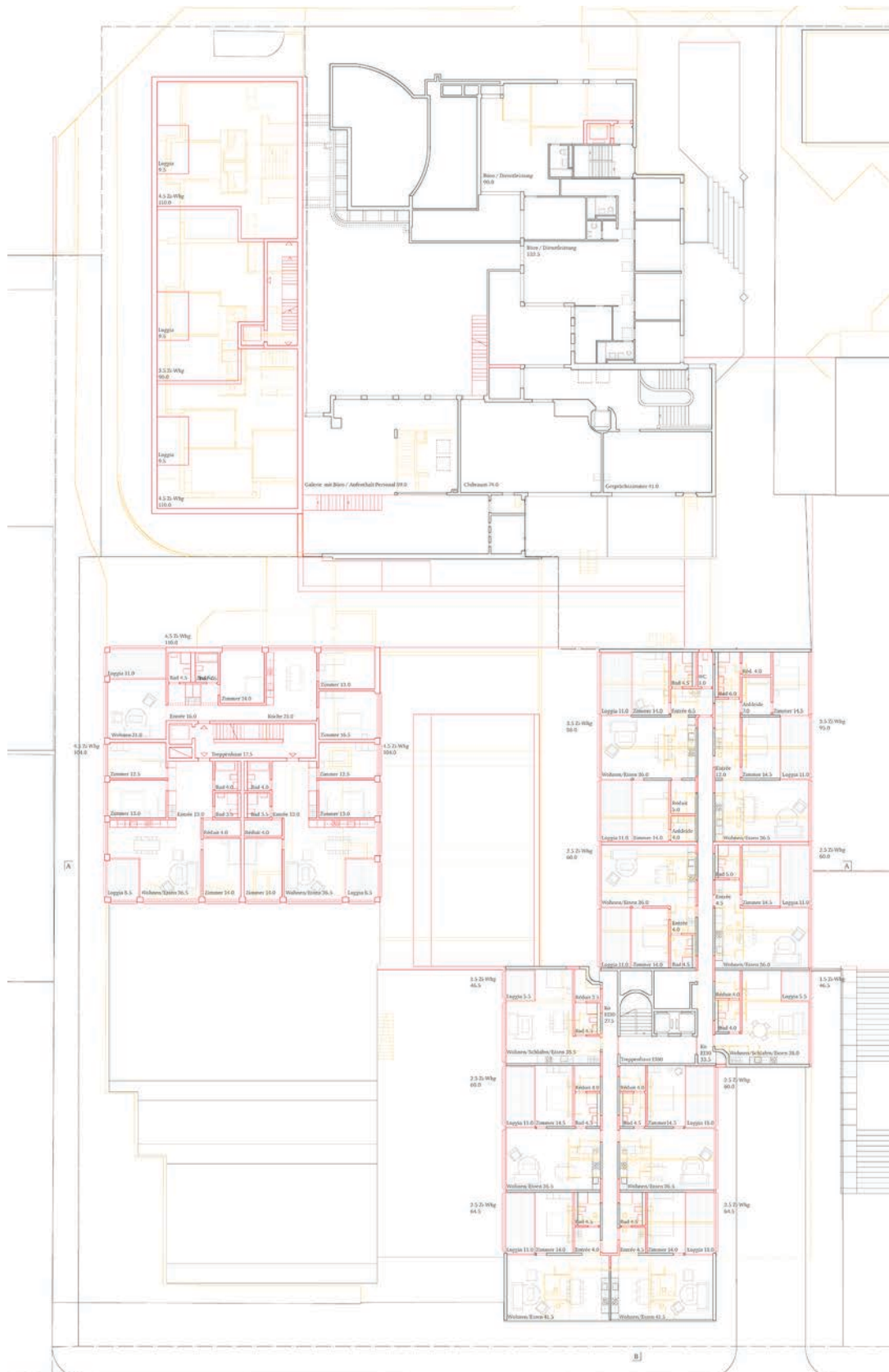


Abb. 44 Grundriss 1. Obergeschoss

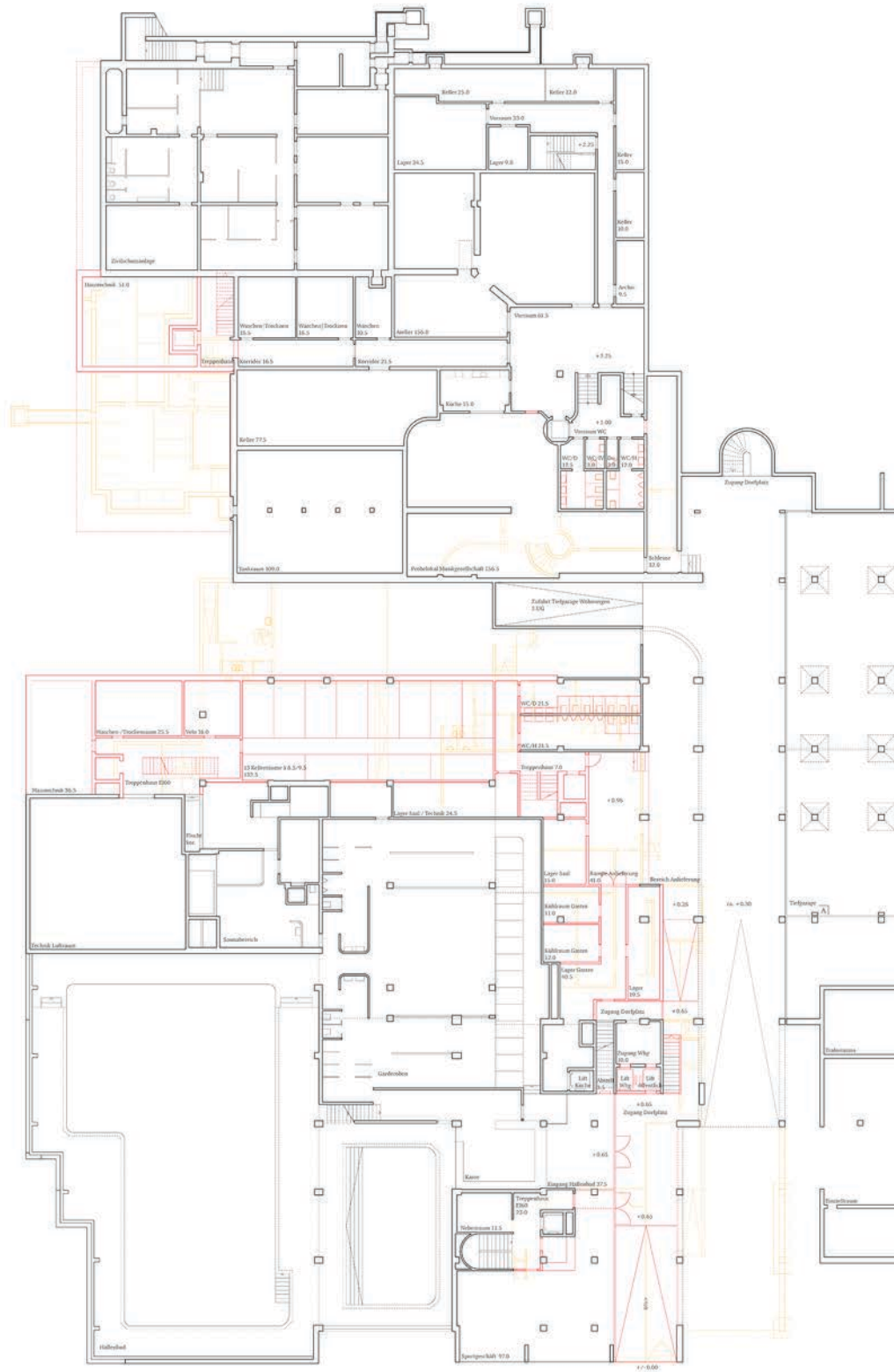


Abb. 45 Grundriss 1. Untergeschoss

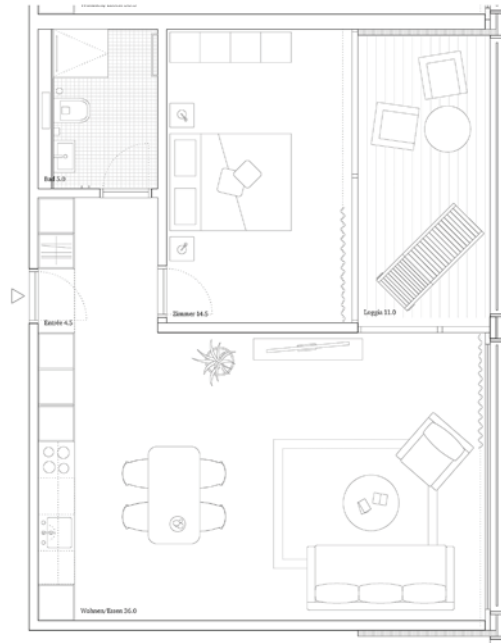


Abb. 46 Wohnungsgrundriss Hotelumbau



Abb. 47 Ansicht Dorfplatz Ost



Abb. 48 Ansicht Huebwiesenstrasse



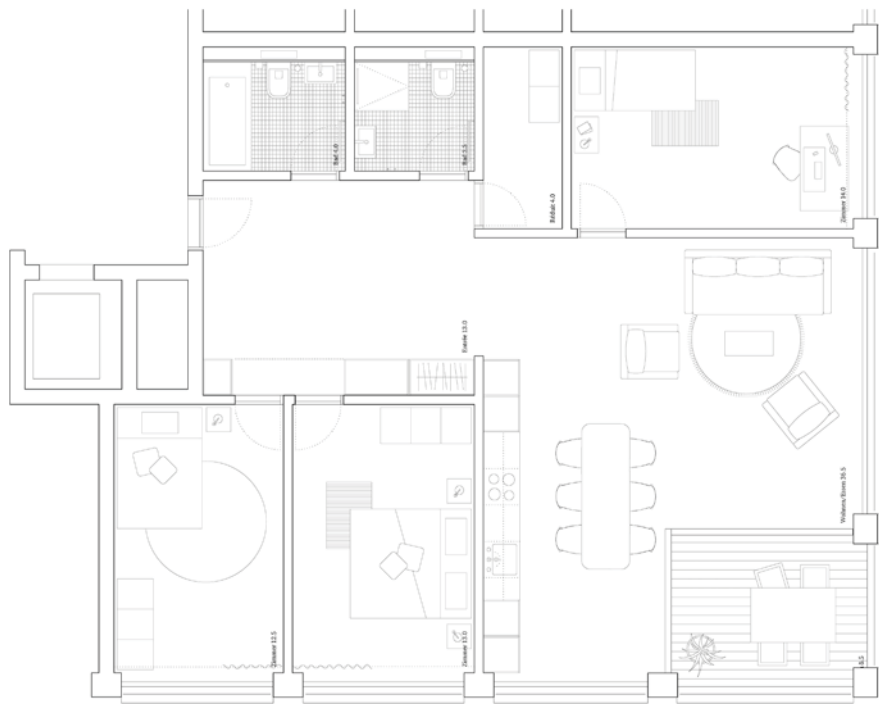


Abb. 49 Wohnungsgrundriss Neubau

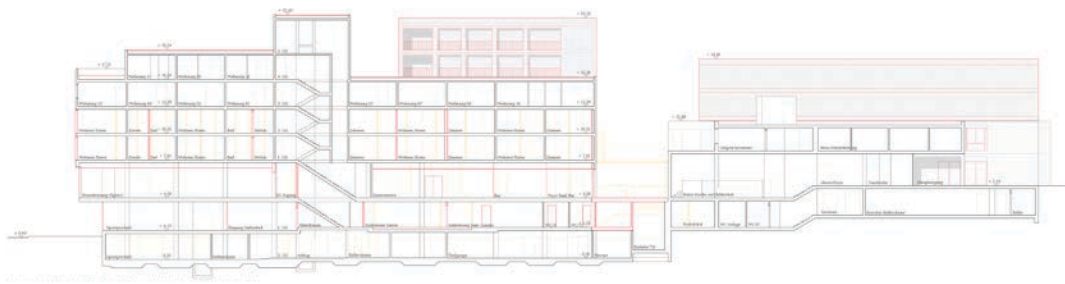


Abb. 50 Längsschnitt

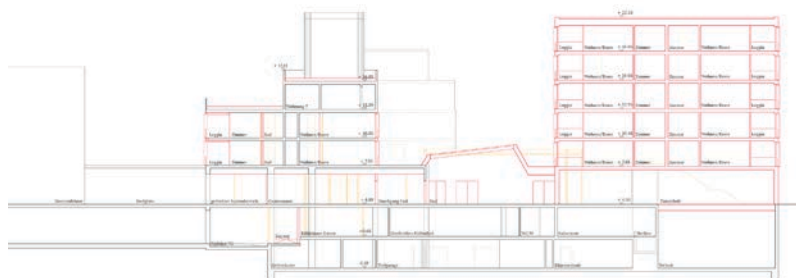


Abb. 51 Querschnitt

## Studie «Neues Forum Geroldswil»

ohne Preis | ohne Rang

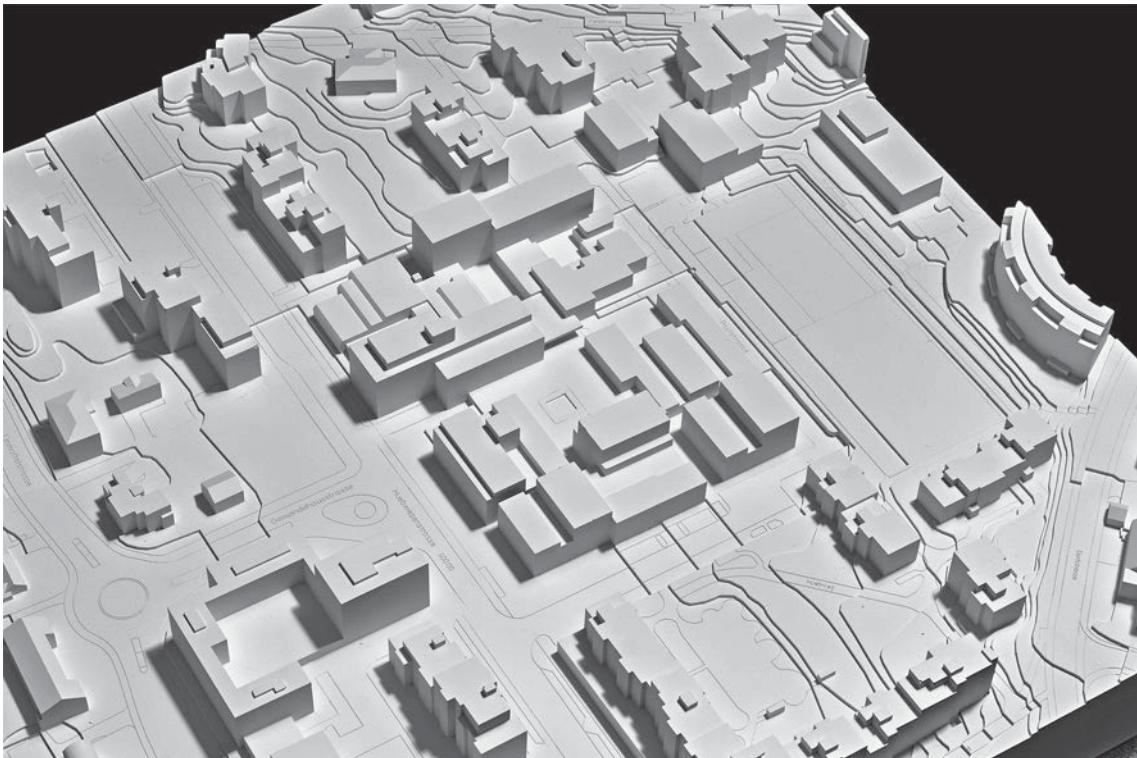


Abb. 52 Modellfoto

- Architektur ARGE Archipel GmbH mit raumfalter und Harry van der Meijs
- Archipel GmbH  
Hardturmstrasse 261, 8005 Zürich  
Bearbeitung: Andreas Hofer und Andreas Wirtz
- raumfalter dipl. Architekten USI SIA  
Austrasse 60, 8045 Zürich  
Bearbeitung: Adrien Noirjean, Cornelius Rechsteiner, Dominik Wenger
- Harry van der Meijs ir. dipl. Architekt TU SWB  
Industriestrasse 17, 6005 Luzern  
Bearbeitung: Harry van der Meijs
- Weitere Projektmitarbeitende: Dario Schmid, Claudia Rüssli,  
Jorgos Ledermann, Thierry Vuattoux, Nadia Zaldivar
- Landschaftsarchitektur Brogle Rüeeger Landschaftsarchitekten BSLA, Mühlestrasse 5,  
8400 Winterthur  
Bearbeitung: Michael Brogle
- Bauingenieur Studer Engineering GmbH / Synaxis AG Zürich,  
Thurgauerstrasse 56, 8050 Zürich  
Bearbeitung: Dr.sc.techn. Thomas Weber
- Haustechnik und Bauphysik Raumanzug GmbH  
Haustechnik + Bauphysik, Friedaustasse 17, 8003 Zürich  
Bearbeitung: Daniel Gilgen

## Studienbeschreibung

**Städtebau** Die Studie ‚Neues Forum Geroldswil‘ generiert einen neuen kleinen Innenhof zwischen Saal und Bibliothek. Der Hof wird gegen Westen mit einem neuen sechsgeschossigen Baustein ergänzt, der die geforderten Wohnnutzungen enthält. Dafür wird der dreigliedrige bestehende Saal in Schnitt und Grundriss um eine Achse verkürzt und an der neuen Stirnfassade mit einer Brandwand abgeschlossen. Die heutige Öffnungsmöglichkeit des Saales in ein Foyer nach Westen geht dabei verloren. Der Zwischenraum wird zum Lager abgewertet.

Der neue Hof gibt der um ein halbes Geschoss höher liegenden Bibliothek zusätzliches Licht, diese kann aber trotz der vorgeschlagenen Freitreppe nicht wirklich sinnvoll mit dem neuen Aussenraum verbunden werden. Obwohl das Foyer vor dem Saal durch den Hof eine grosszügige Tagesbelichtung und Ausblick erhält, ist es auch in Anbetracht der notwendigen Aufschüttungsmassnahmen fraglich, ob der Hof als neuer Entwurfsbaustein innerhalb des Gesamtensembles einen Mehrwert entwickeln kann. Der Gebäudeteil des ehemaligen Sitzungszimmers der reformierten Kirche im ersten Obergeschoss über der Bibliothek wird entfernt.

Die in der ersten Phase des Studienauftrags vorgestellte Idee, den Bestand durch Umdefinition und leichte Rückbauten maximal auszunutzen und so möglichst wenig Neubauten zu erstellen, ging verloren. Der ursprünglich nach Westen der Gesamtanlage grosszügig geöffnete Raum dient nun lediglich der Anlieferung und bleibt ansonsten ein Restraum. Die Zufahrt zur Anlieferung entlang der Erdgeschosszonen der Wohngebäude ist problematisch.

**Architektur** Die Eingriffstiefe in das Hotel ist hoch. Es entstehen vorwiegend 1 ½ bis 2 ½ Zimmerwohnungen mit innen liegenden Küchen und eingezogenen Loggien. Der innenliegende Flur endet wenig ambitioniert am Hausende. Ob die eingezogenen Loggien in der Fassade im Gesamtbild der Anlage vertretbar sind, ist fraglich. Im Erdgeschoss wird im Kopfteil des Gebäudes an bester Lage die Kita mit nur marginalem Aussenraum vorgesehen. Die Ruheräume sind zur Huebwiesenstrasse nach Süden orientiert.

Die Studie zeigt die gewünschte Bandbreite an unterschiedlichen Wohnungen mit einem breiten Wohnungsmix, der eine gute Marktfähigkeit erwarten lässt. Tendenziell sind zu viele Kleinwohnungen mit 1 ½ Zimmern eingeplant. Positiv hervorzuheben sind die durchgängig eingeplanten Schrankfronten bei den Wohnungseingängen.

Das Neubauvolumen für die Wohnungen der Gemeinde ist als Zweispänner mit durchgesteckten Wohnungen organisiert und schlägt einen robusten Grundriss mit 4 ½ und 5 ½ Zimmerwohnungen mit nutzungsneutralen Räumen vor. An den Stirnfassaden wird das Potenzial einer dreiseitigen Belichtungsmöglichkeit nur bedingt eingelöst. Der Baustein kann im späteren Fall der Ersatzbebauung der Baugenossenschaft Schönheim mit zwei weiteren, gleichen Zweispännern ergänzt werden. Städtebaulich entsteht so aber ein Riegel, dessen Gesamtlänge leicht unproportioniert wirkt. Es entsteht der Eindruck, auf eine Erweiterung wäre besser zu verzichten. Die im Erdgeschoss angeordnete Pflege-Grosswohnung ist nicht ideal orientiert, aus dem Innenhof einsehbar und nur bedingt behindertengerecht.

Sämtliche neue Fassaden versuchen sich hinsichtlich der Teilung und Anordnung der Öffnungen an den Bestand anzulehnen, sind aber mit einer zeitgeistigen Lockerheit überformt und können so keinen Diskurs mit der rationalen Haltung des Bestandes eingehen.

Für die Erweiterungsfläche der Post wird, als Kopie aus dem Südteil der Anlage, ein einfacher quadratischer Baukörper vorgeschlagen, mit einer eigenartigen, ein Kreuz ausbildenden Grundrissstruktur.

- |                     |  |
|---------------------|--|
| Wirtschaftlichkeit  | Die Studie weist im Vergleich zu den anderen Studien die geringste Geschossfläche und anteilmässig geringe Eingriffe im Bestand auf. Zusammen mit dem verhältnismässig kleinen Neubau resultieren, trotz grossen Anpassungen im Aussenbereich, die geringsten Projektkosten.   |
| Energie und Technik | Dieser Entwurf besteht aus einem sehr kompakten Neubaukörper. Dank dem geringen Fensterflächenanteil resultiert die niedrigste Wärmeenergiekennzahl für den Neubau. Hinsichtlich Treibhausgasemissionen und Primärenergiebedarf für Erstellung, Betrieb und Mobilität ist diese Studie im Mittelfeld. Das vergleichsweise grösste unterirdische Neubauvolumen wirkt sich ungünstig auf die Nachhaltigkeit aus. Positiv zu bewerten sind die ausführlich beschriebenen funktionellen Kriterien und die technischen Angaben. |
| Gesamtwürdigung     | Insgesamt entsteht eine Studie, in der viel entworfen wurde und anders als ursprünglich beabsichtigt, sehr viel neu gebaut wird. Dennoch kann sich kein nachvollziehbares Bild über das Ganze einstellen.  |



Abb. 53 Situation



Abb. 54 Visualisierung



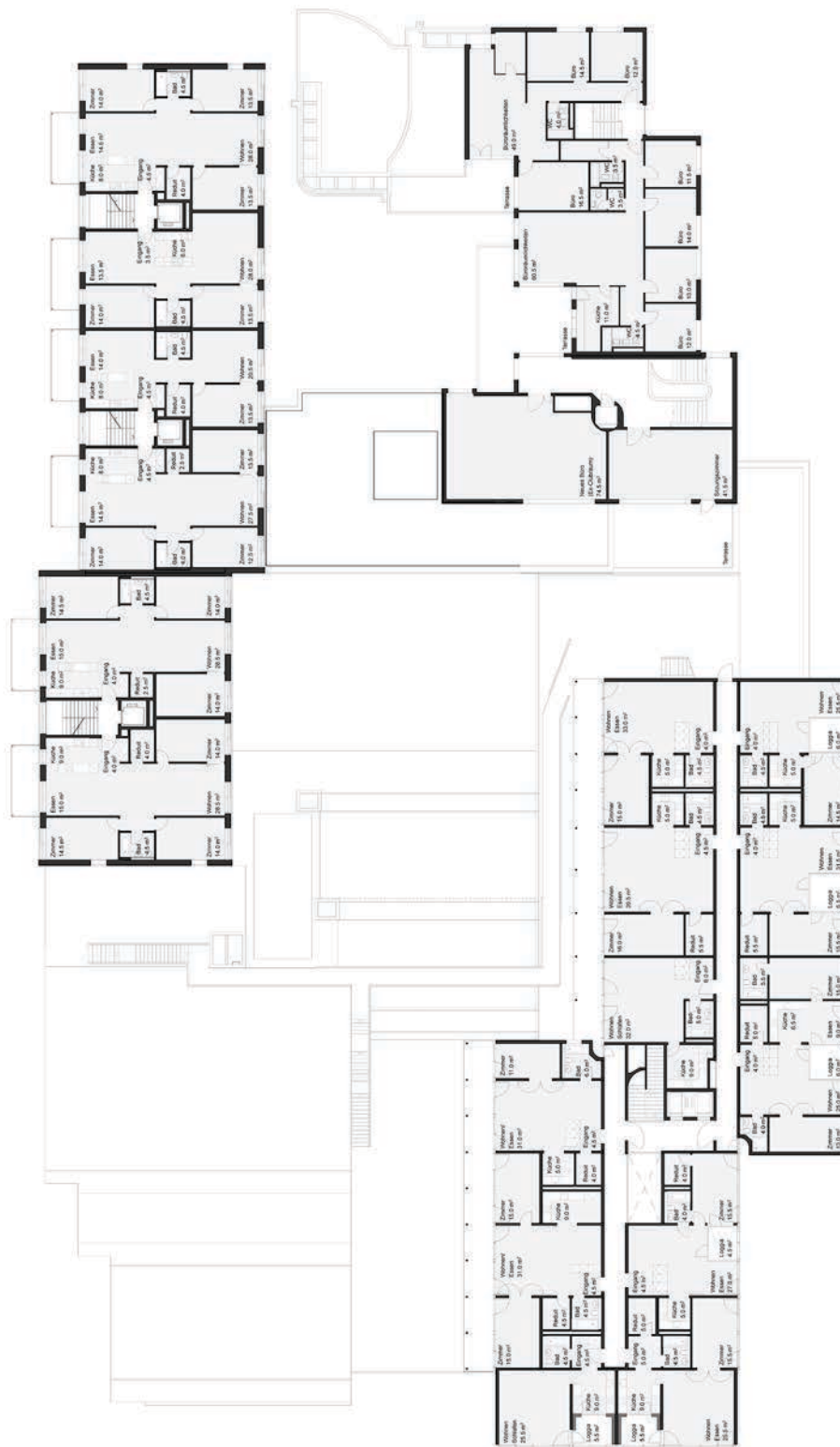


Abb. 56 Grundriss 1. Obergeschoss





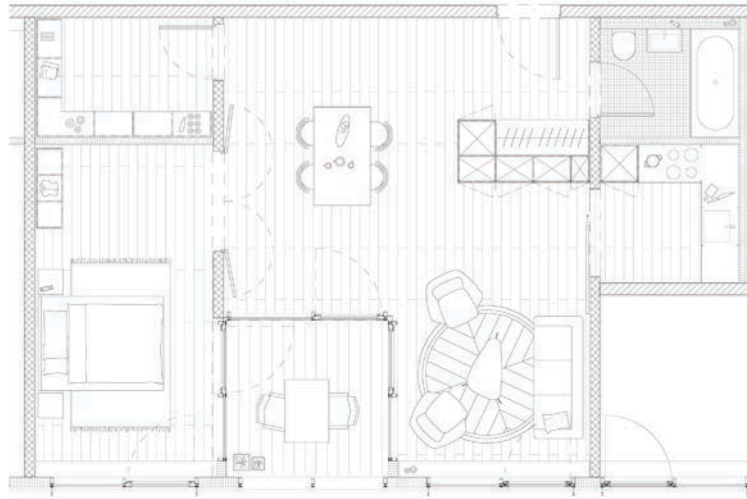


Abb. 58 Wohnungsgrundriss Hotelumbau



Abb. 59 Ansicht Huebwiesenstrasse



Abb. 60 Ansicht Postrasse



Abb. 61 Visualisierung

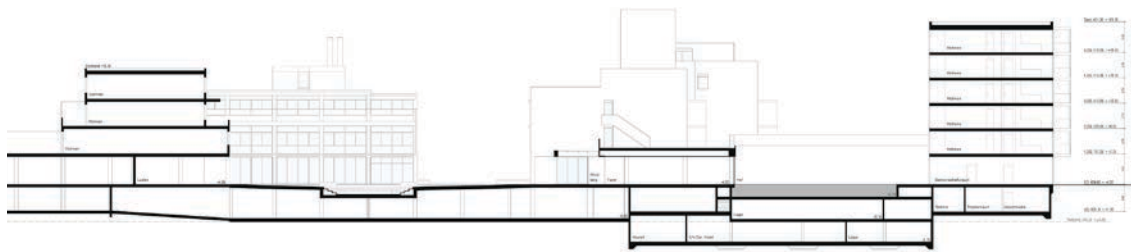


Abb. 62 Querschnitt

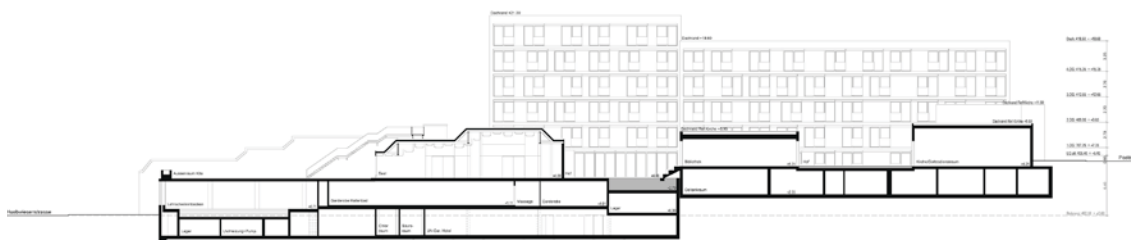


Abb. 63 Längsschnitt

## Studie «Ontmoeting»

ohne Preis | ohne Rang

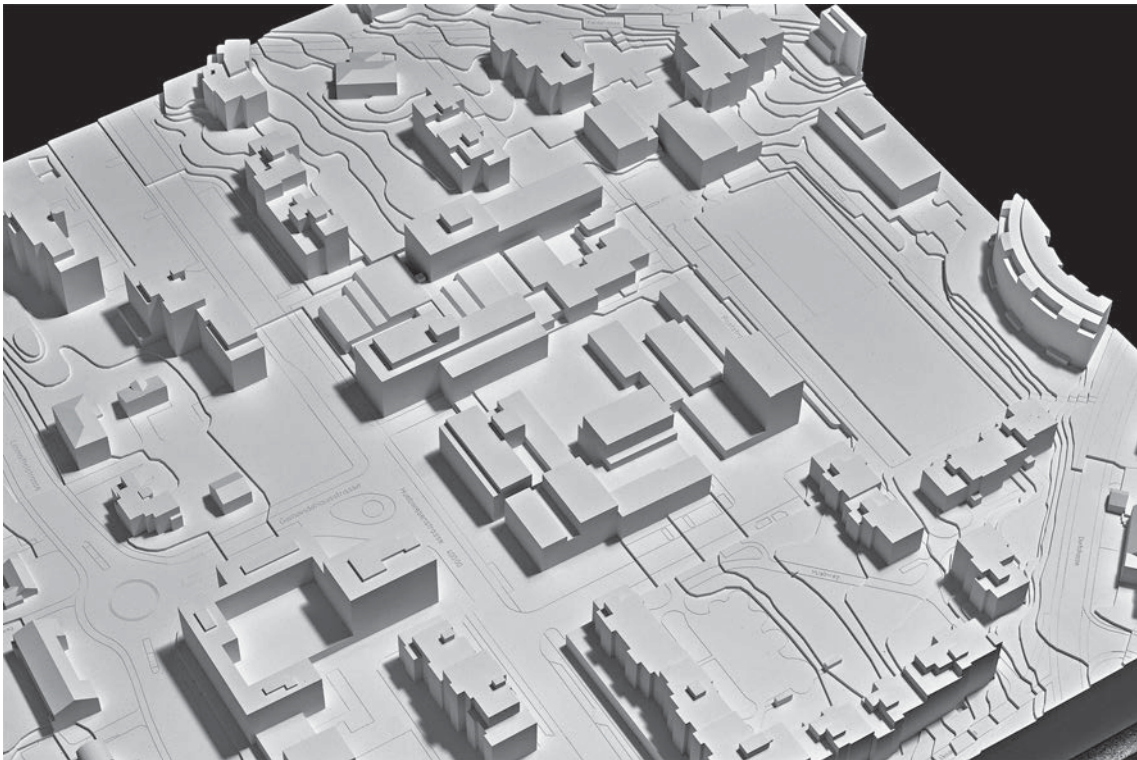


Abb. 64 Modellfoto

Architektur Sergison Bates architekten GmbH  
Badenerstrasse 125, 8004 Zürich

Mitarbeitende: Jonathan Sergison, Michael Stettler,  
Sibe Duijsters, Agnes Paljak, Jack Dalla Santa, Flavia Saggese

Landschaftsarchitektur Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur  
Weststrasse 182, 8003 Zürich

Mitarbeitende: Andreas Hoffmann

Bauingenieur Ulaga Partner AG  
Hutgasse 1, 4001 Basel

Mitarbeitende: Dominik Weiss

## Studienbeschreibung

**Städtebau** Das Team liest das Gemeindezentrum Geroldswil als optimistisches Konzept der Siebzigerjahre, das unterschiedliche Programmteile von Schwimmbad bis Kirche um den ordnenden „Piazza-Raum als Landschaft“ zusammenführt. Die kritisch beurteilten Dorfplatz-Ergänzungen mit Vordächern in Glas und Stahl werden in der Studie entfernt und der Platz als ruhiger Ort für gemeinschaftliche Nutzung und Austausch verstanden.

Folgerichtig werden die bestehenden Nutzungen mehrheitlich an ihrem Standort belassen und die geforderten Neubauvolumen am Rand der Anlage angeordnet. Diese fügen sich in die Komposition der bestehenden Gebäude ein. Die Erschliessung des Neubaus mit den Wohnungen für die Gemeinde, die entgegen der Lesart der Verfasser nicht von der Piazza, sondern peripher über die Poststrasse und einen neuen Durchstich durch den Hof der reformierten Kirche erfolgt, wird kritisch beurteilt. Mit dem Vorschlag für die Errichtung eines Ersatzneubaus für die Baugenossenschaft Schönheim in einer späteren Etappe wird dieser Durchgang zur unattraktiven Sackgasse. Insgesamt entsteht eine kritische Volumenkonzentration am Rand des Konglomerats.

**Architektur und Nutzung** Den Eingriffen im Bestand soll eine sorgfältige Bewertung der Möglichkeit der Wiederverwendung der architektonischen Elemente zu Grunde gelegt werden. Das Team proklamiert, die Struktur wo immer möglich zu erhalten. Diese Absicht ist im Bereich des Gemeindesaales, bei dem nur der bestehende Bühnenraum zugunsten eines etwas überdimensionierten Foyers und einer allseitigen Zugänglichkeit abgebrochen wird, gut nachvollziehbar. Im Bereich des Restaurants allerdings erfordern die formal fremdartig gezackte neue Eingangsfront, die auf eine neue grosse WC-Anlage zuführt, eine starke Korrektur der bestehenden Situation, ohne das ein entsprechender funktionaler und räumlicher Mehrwert erzielt werden kann. Die angebotenen Restaurantflächen sind dabei grösser als benötigt. Die vorgeschlagene Bar an der Huebwiesenstrasse mit einer internen Verbindung zum Restaurant wird vom Begleitgremium geschätzt.

Die im Vergleich der Projekte grösste Anzahl neuer Alterswohnungen im ehemaligen Hotel weisen räumlich interessante, oft zweiseitig orientierte Grundrisse auf. Die Realisierung bedingt allerdings den Einbau einer zusätzlichen Vertikalerschliessung und verhältnismässig starke Eingriffe in die Struktur des Bestandes. Die neuen, vor die Fassade gehängten Balkone werden vom Beurteilungsgremium als untypisches Element betrachtet.

Die Wohnungen im Neubau für die Gemeinde weisen einen guten Mix und angemessene Grundrisse aus. Sie sind effizient organisiert und gut möblierbar. Die Gebäudestruktur wird geschickt auf den Bestand abgetragen. Die architektonische Gestaltung und die Materialisierung sind gemäss Verfasserinnen und Verfasser ähnlich dem Bestand, aber „spezifisch“ ausgebildet. Auch hier kann diese Aussage bezüglich den vorgehängten Balkonen nicht nachvollzogen werden. Die Anordnung des Gemeinschaftsraums und des zusätzlichen Saals im Erdgeschoss ist grosszügig, in den oberen Geschossen können allerdings nur zwölf neue Wohnungen angeboten werden.

Den Eingriffen im Bereich der reformierten Kirche fehlt eine nachvollziehbare Selektion. So werden die sehr charakteristische und gut erhaltene, geschwungene Treppenanlage und der runde Liftschacht abgebrochen und durch einen geschlossenen Treppenkern mit einem rechteckigen Lift ersetzt. Für den neu vorgeschlagenen Lift im nördlichen Gebäudeteil besteht kein Bedarf.

Für die Ersatzneubauten der Baugenossenschaft Schönheim und an der Stelle der Post sind schematische Regelgeschoss-Vorschläge aufgezeigt worden, die als Nachweis der erstellbaren neuen Flächen funktionieren, darüber hinaus aber keine besonderen räumliche Qualitäten erkennen lassen.

- |                     |  |
|---------------------|--|
| Wirtschaftlichkeit  | Neben einer durchschnittlichen Geschossfläche wird ein grosser Flächenanteil ohne Eingriffe deklariert. Daraus resultieren, trotz hohen Umgebungskosten und einigen kostentreibenden Elementen wie Oblichter und Aufzugsanlagen, unterdurchschnittliche Projektkosten.   |
| Energie und Technik | Dieser Entwurf zeigt ein kompaktes Neubauvolumen. Wegen des vergleichsweise mittleren Fensteranteils an der Fassade wird eine durchschnittliche Wärmeenergiekennzahl erreicht. Es resultieren vergleichsweise durchschnittliche Treibhausgasemissionen und ein mittlerer Primärenergiebedarf. Bei den funktionellen Angaben fällt ein Treppenhaus ohne Tageslicht auf und die grösste Gebäudegrundfläche beim Neubau.  |
| Gesamtwürdigung     | Die Studie des Teams wird vom Beurteilungsgremium insbesondere in der ersten Etappe als volumetrisch gelungene Ergänzung zum Bestand verstanden. Mit verschiedenen architektonisch fremden neuen Elementen, die nicht auf einer übergeordneten gestalterischen Idee aufbauen, der problematischen Adressierung des Neubaus und einer insgesamt hohen Eingriffstiefe weist die Studie aber Schwächen auf, die sich architektonisch und denkmalpflegerisch nicht vertreten lassen. |



Abb. 65 Situation



Abb. 66 Visualisierung Fassade zur Huebwiesenstrasse



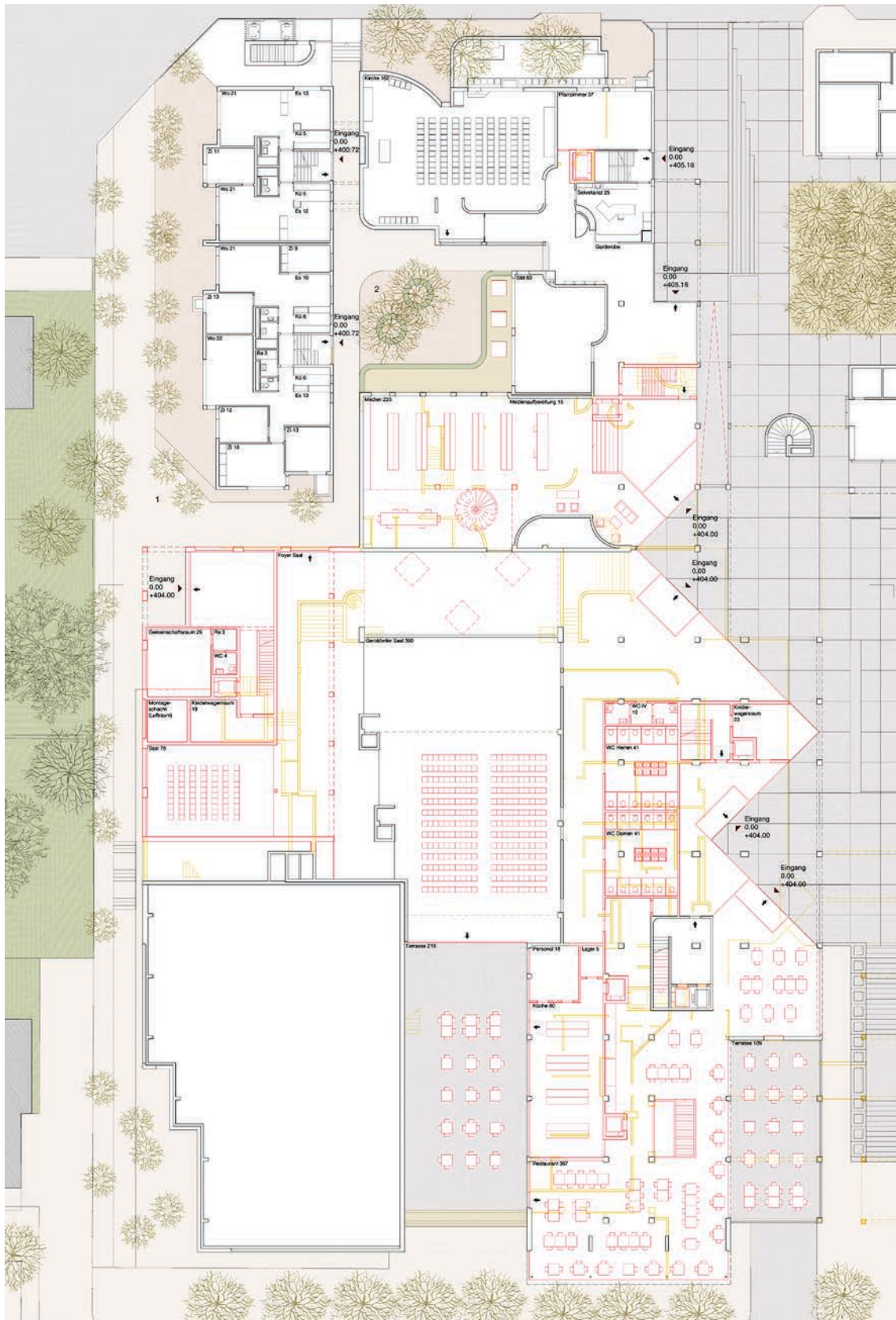


Abb. 67 Grundriss Erdgeschoss

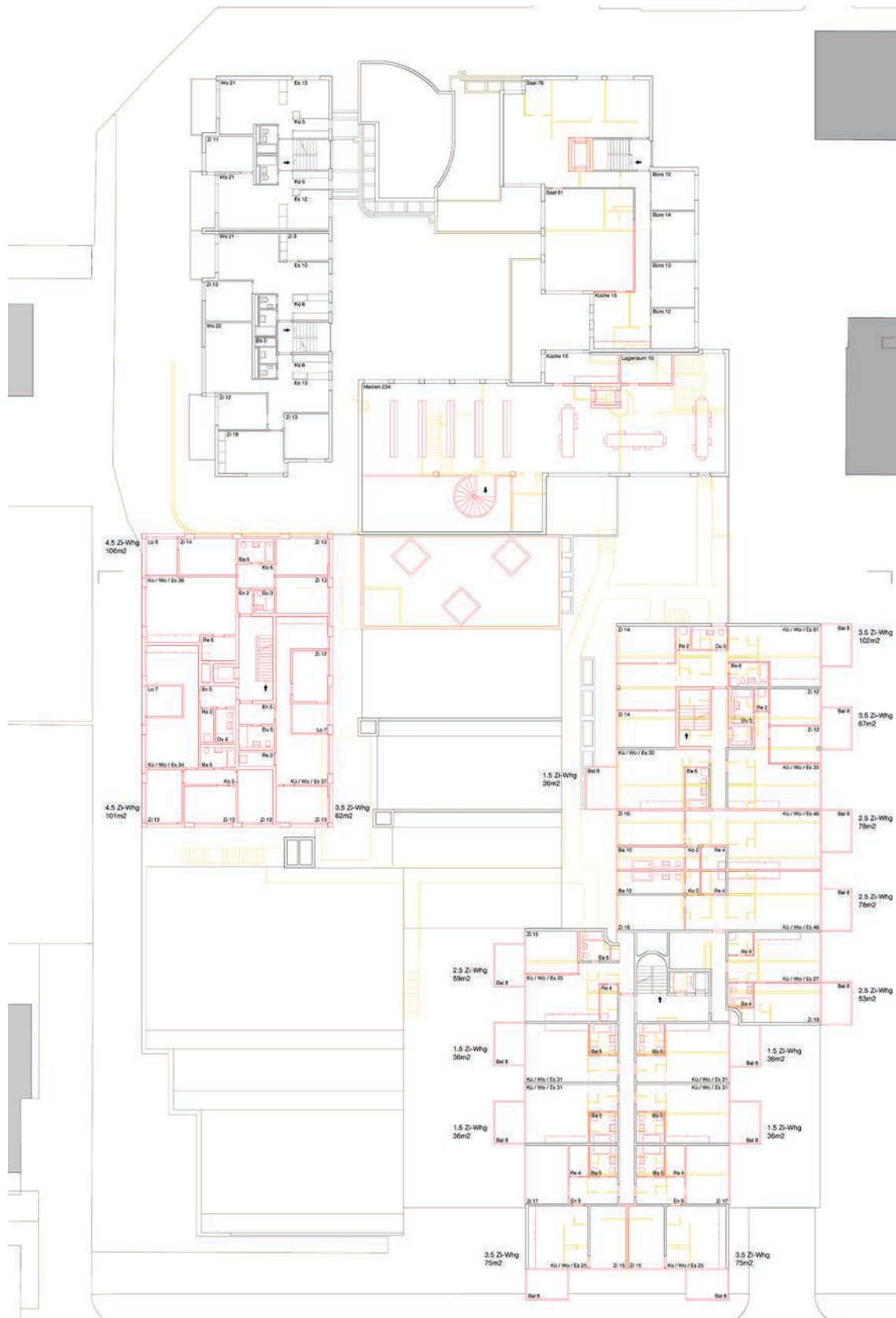


Abb. 68 Grundriss 1. Obergeschoss



Abb. 69 Grundriss 1. Untergeschoss

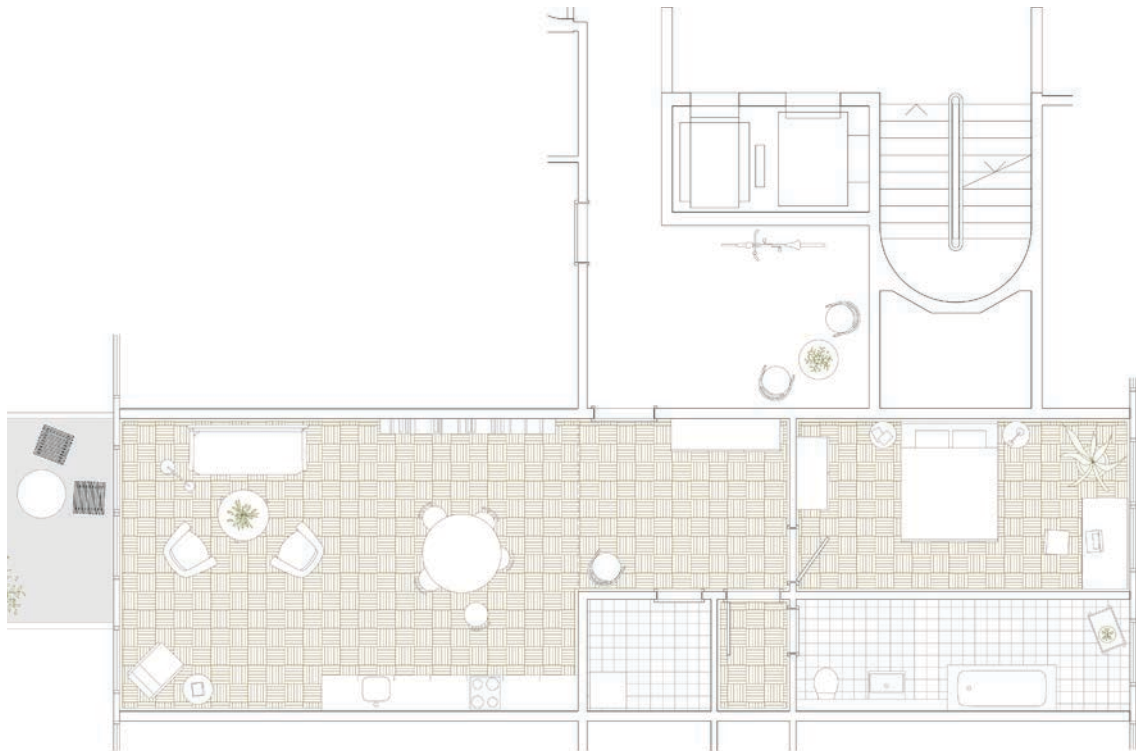


Abb. 70 Wohnungsgrundriss Hotelumbau

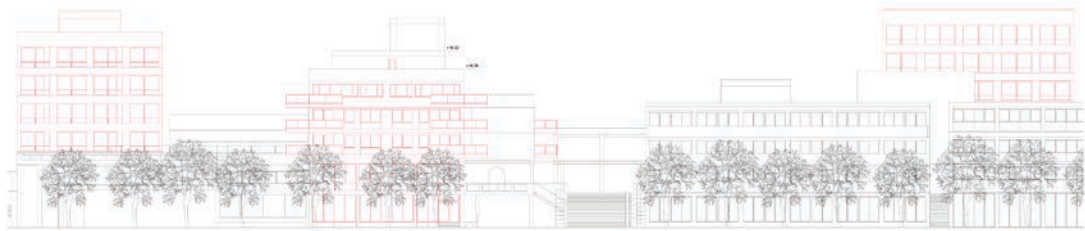


Abb. 71 Ansicht Huebwiesenstrasse

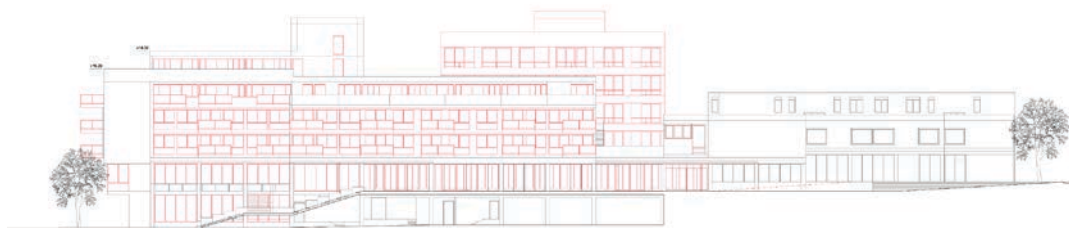


Abb. 72 Ansicht Dorfplatz Ost



Abb. 73 Visualisierung

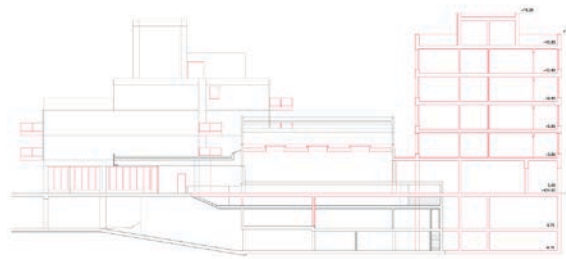


Abb. 74 Querschnitt

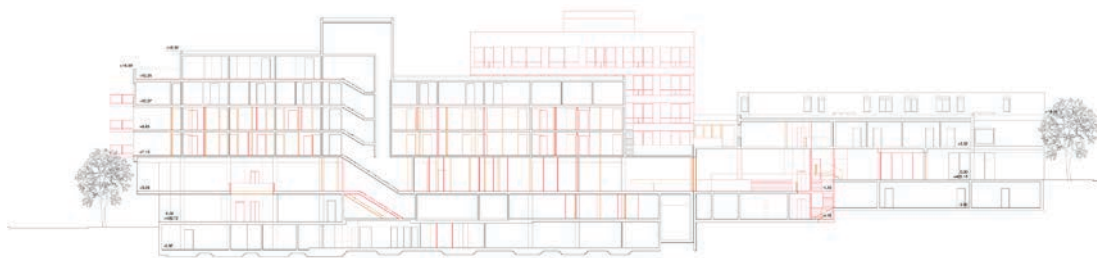


Abb. 75 Längsschnitt



