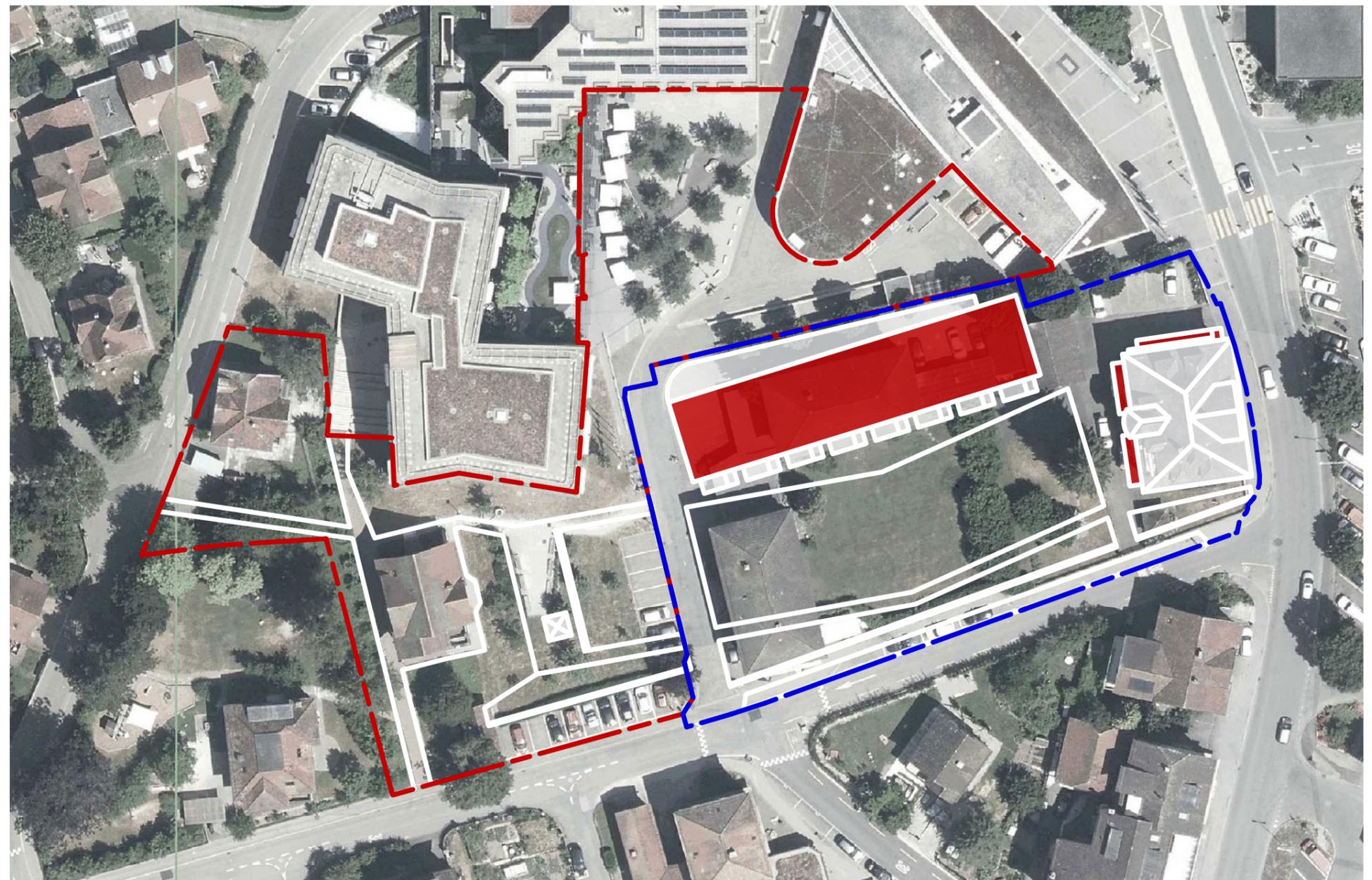


1430-01 Wohnen am Stadtgarten, Effretikon **Richtprojekt**

Habitat 8000 AG, Zürich
24.08.2020 / kke - Rev. E 22.03.2022 / aho



Projektinformation

Auftraggeber

Habitat 8000 AG
Limmatstrasse 107
8005 Zürich

Bauherrenvertretung

Philip Blum, Marianne Dutli Derron

Architektur

HELLE ARCHITEKTUR GmbH
dipl. ArchitektInnen ETH SIA
Gertrudstrasse 24
8003 Zürich
Annette Helle, Zita Széplaki

Freiraum

Krebs und Herde GmbH
Landschaftsarchitekten BSLA
Lagerplatz 21
8400 Winterthur
Matthias Krebs, Sigrid Pichler, Karolina Kernbach

Prozessbegleitung

Gestaltungsplan

Planwerkstadt AG
Raumplanung Prozesse Städtebau
Binzstrasse 39
8045 Zürich
Dieter Zumsteg, Manuela Ronchetti, Simon Ammon

Stadt Effretikon

Stadtverwaltung Illnau-Effretikon
Abteilung Hochbau
Märtplatz 29 / Postfach
8307 Effretikon
Projektleitung: Ivana Vallarsa

Inhalt

1 Planungsgrundlagen

KOMMUNALER RICHTPLAN ILLNAU-EFFRETIKON
MASTERPLAN „ZENTRUMSENTWICKLUNG BAHNHOF WEST“
FREIRAUMKONZEPT

2 Studienauftrag „Wohnen am Stadtgarten“

3 Prozess

4 Richtprojekt Freiraum

EINE GRÜNE MITTE FÜR DAS VERDICHTETE STADTZENTRUM!
VIELFÄLTIG NUTZBARER GENERATIONENGARTEN
STADTÖKOLOGIE
ERSCHLIESSUNG UND ENTSORGUNG

5 Richtprojekt Architektur

EIN EINFACHES VOLUMEN MIT GEMISCHTEN NUTZUNGEN
NUTZUNGSVERTEILUNG / LEGENDE
STRUKTUR UND STATIK
MATERIALISIERUNG UND AUSDRUCK
FASSADENBEGRÜNUNG

1 Planungsgrundlagen

KOMMUNALER RICHTPLAN ILLNAU-EFFRETIKON

2.2 Zentrum Effretikon

Ziele

Im Zentrum wird ein grösserer (mind. 2500 m²) öffentlicher Grünraum («Stadtgarten») als ruhige Oase im Stadtraum angestrebt. In jedem Fall soll die Summe der öffentlichen Grünräume im Zentrum mindestens 2500 m² betragen.

MASTERPLAN „ZENTRUMSENTWICKLUNG BAHNHOF WEST“

18.01.2018, Stauer + Hasler Architekten, Krebs und Herde GmbH
Landschaftsarchitekten BSLA, SNZ Ingenieure und Planer und Suter Känel Wild AG

2.2 Städtebau

Freiflächen und Grünflächen

[...]

Der öffentliche Stadtgarten bildet eine grüne Oase im verdichteten Zentrum; der räumlich gefasste und mit Bäumen bepflanzte Freiraum bindet bestehende öffentliche Gebäude im erweiterten Grünraum ein, zeichnet sich durch hohe Aufenthaltsqualität aus und ist mittels einer durchgehenden Wegführung eingebunden in das übergreifende Quartierwegnetz.

5.1 Baufelder

Baufeld D, Stadtgarten

Wichtige Punkte auf dem Baufeld D sind:

- Stadtgarten als öffentlicher Freiraum (Erdüberdeckung für grosskronige Bäume)
- Gebäude mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung
- Führung der Fussgänger an der unteren Tagelswangerstrasse neu im Stadtgarten
- oberirdische Kurzzeit-Parkplätze entlang der unteren Tagelswangerstrasse
- oberer Abschnitt der Bruggwiesenstrasse als Begegnungszone
- Ein-/Ausfahrt der Parkgarage am Ort der bestehenden Rampe oder weiter südlich im Gebäude integriert

[...]

Bezüglich des Stadtgartens müssen folgende Punkte sichergestellt werden:

- Überdeckung von mindestens 1.5 m Erdreich für grossstämmige Parkbäume
- Wegnetz soll Stadtgartenerweiterung bis an die Wangerstrasse berücksichtigen



Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West, Stauer Hasler Architekten

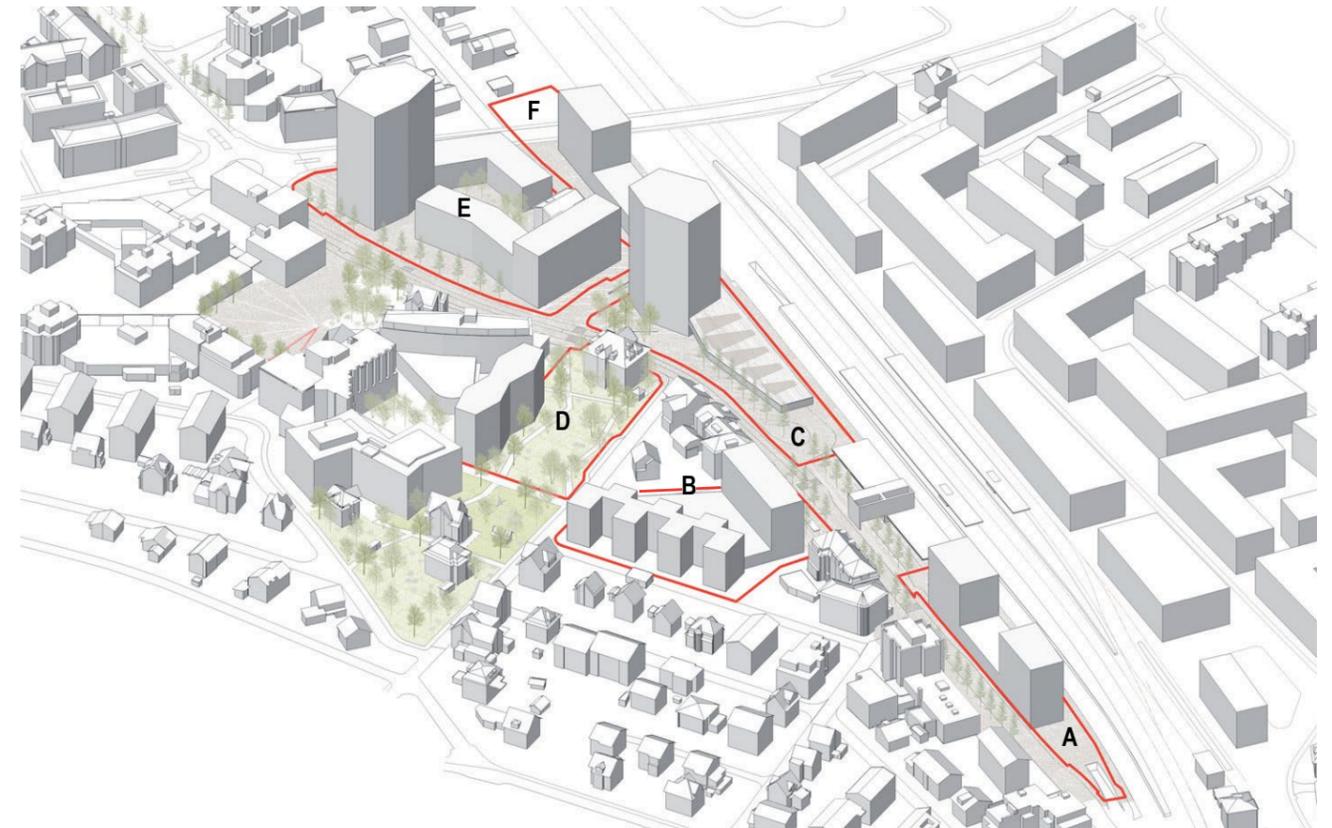


Bild: Stauer Hasler Architekten

2 Studienauftrag „Wohnen am Stadtgarten“

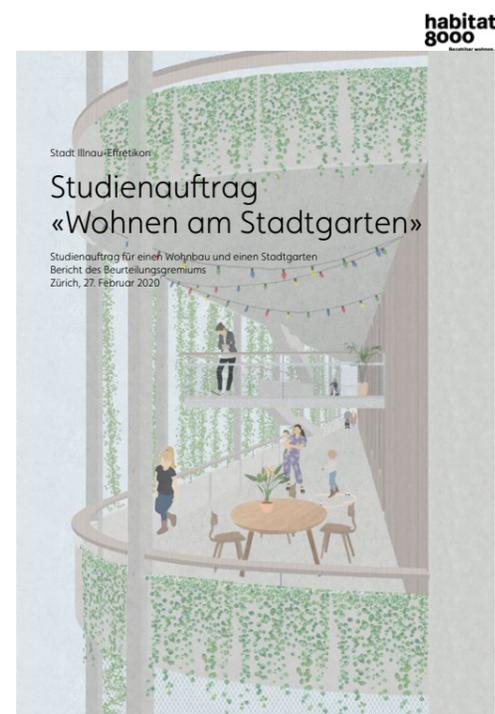
06/2019 - 02/2020

AUSZUG AUS DEM JURYBERICHT VOM 27.02.2020

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeber-schaft einstimmig, das Projekt des Büros HELLE Architektur GmbH, Zürich («EVERGREEN»), für den Wohnbau/Erweiterung Corrodi-Haus und das Projekt des Büros Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitekten BSLA, Winterthur («SANFELICE»), für den Stadtgarten zur Weiterbearbeitung. Das Beurteilungsgremium ist sich einig, dass sich die beiden Vorschläge gut miteinander kombinieren lassen. Im Rahmen der Weiterbearbeitung sollen insbesondere die nachfolgenden Punkte geklärt und weiterentwickelt werden.



«EVERGREEN» Siegerprojekt Wohnbau/Erweiterung Corrodi-Haus: HELLE Architektur GmbH, Zürich, M 1:1000



«SANFELICE» Siegerprojekt Stadtgarten, Krebs und Herde Landschaftsarchitekten, Winterthur, M 1:1000

3 Prozess

RICHTPROJEKT

Die beiden Siegerprojekte aus dem Studienauftrag wurden zum Richtprojekt zusammengeführt und am 02.06.2020 mit der Stadt Illnau-Effretikon abgestimmt.

PERIMETER



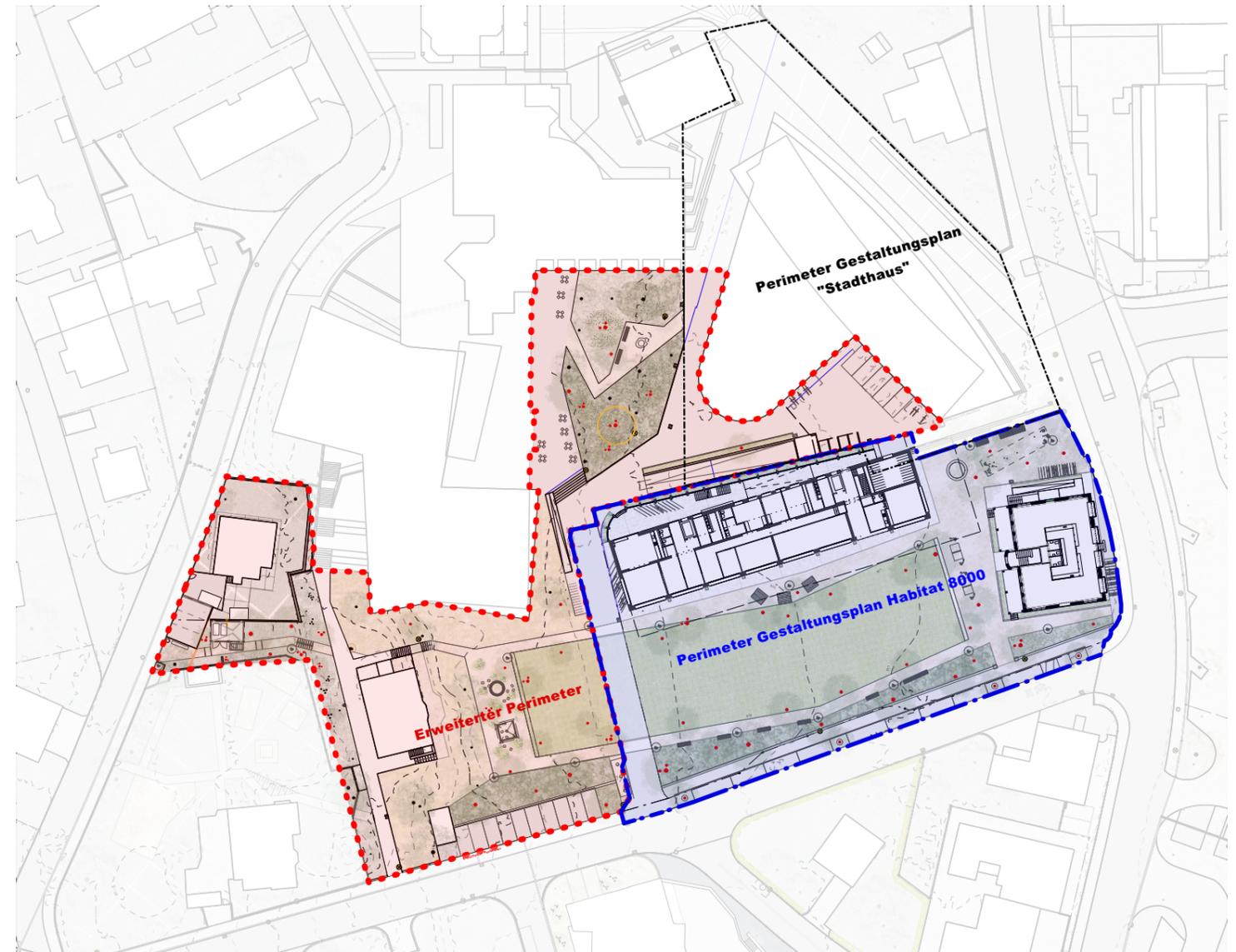
Privater Gestaltungsplan „Stadthaus“
genehmigt 17.06.1992



Perimeter Gestaltungsplan Habitat 8000
Umfasst den Neubau, den Stadtgarten, den Corrodi-Platz, das Corrodi-Haus, die Bruggwiesenstrasse, sowie die angrenzenden Trottoirbereiche



Erweiterter Perimeter:
Weiterentwicklung durch Stadt Illnau-Effretikon



Perimeterplan M 1:1000

0 20

4 Richtprojekt Freiraum

EINE GRÜNE MITTE FÜR DAS VERDICHTETE STADTZENTRUM!

Der Entwurf für den Stadtgarten formt aus den historisch gewachsenen Einheiten einen zusammenhängenden Grünraum, welcher mittels quartiertypischer Sockelmauereinfassung und grosskronigen Bäumen eine erkennbare Gestalt erhält. Die durchgängige Wegfigur bezieht Strassenquerungen und Zielorte mit ein und bindet den Stadtgarten auf selbstverständliche Weise in das städtische Beziehungsgeflecht ein.

«...der Garten ist eine besonders schöne Metapher kultureller und sozialer Nachhaltigkeit, denn er grünt nicht nur von allein weiter, er beheimatet auch viele verschiedene Pflanzen aus unterschiedlichen Regionen der Welt, dass hier zusammenwächst, was sich bis dato nicht kannte...»

(H.U. Obrist)



VIelfältig nutzbarer Generationengarten

Der Stadtgarten ist als Raumfolge mit vielfältigen Angeboten konzipiert, und zeichnet sich durch eine grosse Nutzungsoffenheit für künftige Entwicklungen aus. Der baumbestandene Vorplatz bietet mit Sitzbänken, Boulespiel und Trinkbrunnen einen Auftakt zur Bahnhofstrasse. In Ergänzung dazu bildet die Stadtwiese mit den umlaufenden Wegen und raumhaltigen Baumrahmen eine lebendige Mitte, die vielfältigen Gebrauch erlaubt. Die Wiesenfläche ‚überspringt‘ als erkennbare Figur die Bruggwiesenstrasse und ist hangseitig durch eine Sitzmauer in das ansteigende Gelände eingeschnitten. Diese Freifläche kann über vielfältige Nutzungen als Aktivitätsfläche bespielt werden, ist dabei weiterhin als Teil der Stadtwiese erkennbar. Darüber sitzt der umgesetzte Pavillon als ‚Folly‘ an erhöhter Lage und spannt einen Dialog mit der bewachsenen Veranda des Corrodi-Hauses auf. Die Bruggwiesenstrasse ist durch Belagsänderung und mittels querender Steinbänder als Begegnungszone entschleunigt. Zur Tagelswangerstrasse ist der Garten durch ein lockeres Strauchband gefasst, welches Durch- und Einblicke erlaubt. Sickerfähige Kiesbeläge und grobkörniger Splitt-Asphalt geben dem Stadtgarten eine eigenständige, haptische Qualität gegenüber den umgebenden Strassen. Ihre Oberfläche ist rollstuhlgängig ausgebildet und wird wo möglich über die Schulter entwässert. Durch die begrünte Einfassung der Tiefgaragenzufahrt und den berankten Laubengang des Wohnhauses wird der umlaufende Parkcharakter gestärkt. An der Südfassade des Gebäudes ermöglicht eine Vorzone die Verzahnung zwischen EG Nutzung und Stadt, ist dabei dem Gebäude zugewandt und gleichzeitig Teil des Parkgeschehens.

Die Parkplätze werden entlang der Tagelswangerstrasse konzentriert und durch lockere Baumsetzungen eingebunden. Die Feuerwehzufahrt und Anlieferung für das Stadthaus sind über den Föhrenhof gewährleistet.

Mit dem aufgezeigten Konzept lässt sich der Stadtgarten in unabhängigen Entwicklungsschritten sukzessive erweitern und anreichern.



Situationsplan M 1:500

0 20

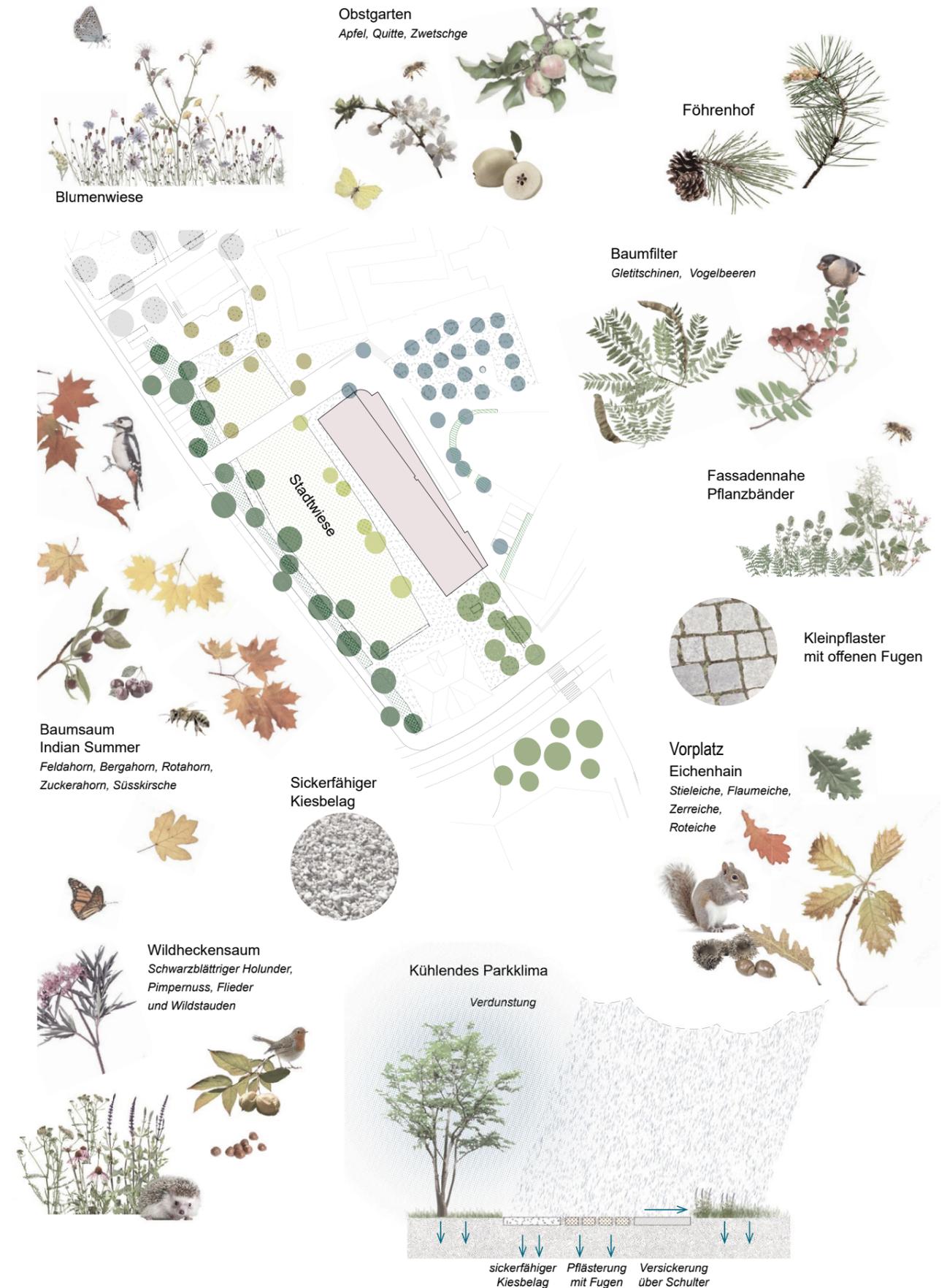


Arbeitsmodell



STADTÖKOLOGIE

Der Stadtgarten erhält ein vielfältiges und standortgerechtes Pflanzenkleid mit undogmatischen Kombinationen von wildem und kultiviertem, als adäquate Stadtnatur mit ökologischem Wert für Flora und Fauna. Als Vernetzungselemente tragen Heckenbänder, sickerfähige Kiesbeläge sowie Pflasterbeläge mit offenen Fugen für Ritzenvegetation und Insektennistplätze zu einer stadtoökologisch wertvollen Biodiversität bei. Grosskronige Bäume prägen ein adäquates Grünvolumen zur entstehenden Baumasse und stellen einen relevanten Beitrag zum Stadtklima dar. Die Eichen-Gruppe bildet das Gegenüber zum Rosenwegplatz. Entlang der Tagelswangerstrasse spannt sich ein raumhaltiger Saum aus Ahorn- und Kirschbäumen auf, unterpflanzt mit Pimpernuss, schwarzblättrigem Holunder, Flieder und Wildstauden. Dem Wohnhaus vorgelagerte Gleditschien und Vogelbeeren bilden einen transparenten ‚Filter‘ zur Stadtwiese und bieten einen attraktiven Ausblick in die frisch-grünen Baumkronen. Um die Musikschule wechselt die Szenerie zu einer artenreichen Blumenwiese mit verschiedenen Obstbäumen.



Stadtoökologisch wertvoller Baumgarten

PARKIERUNG

Personenwagen

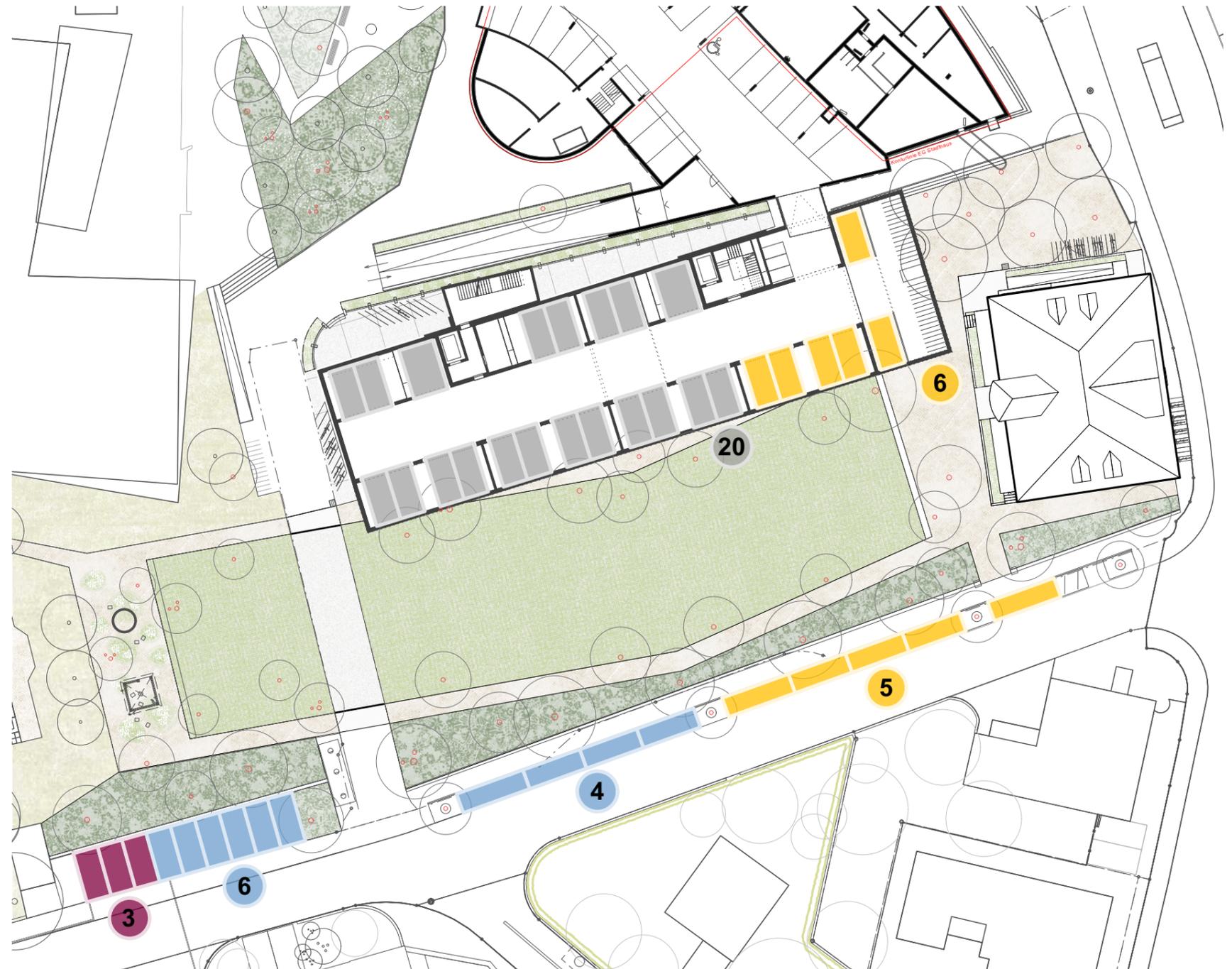
- **3 Parkplätze Musikschule**
Lage und Anzahl unverändert
- **10 öffentliche Parkplätze**
- **11 Besucherparkplätze**
Wohnhaus Habitat 8000 und Corrodi-Haus
5 oberirdisch
6 unterirdisch
- **18 Bewohner- und 2 Beschäftigtenparkplätze Habitat 8000**

Motorrad

- Gedeckt** • **4 Motorrad Parkplätze UG**
- Ungedeckt** • **2 Motorrad Parkplätze Umgebung**

Velos

- Gedeckt** • **94 Abstellplätze**
2. UG 14 VP (Doppelstockparker)
1. UG 31 VP
EG 40 VP (Veloraum)
UMG 9 VP (Laubengang)
 - Ungedeckt** • **36 Abstellplätze Umgebung**
- 130 Veloabstellplätze insgesamt**



Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Bruggwiesenstrasse und über die bestehende Tiefgaragenrampe des Stadthauses. Die Bruggwiesenstrasse wird durch Belagswechsel und mittels querender Steinbänder als Begegnungszone entschleunigt.

FEUERWEHR, ANLIEFERUNG UND ENTSORGUNG

Erschliessung Feuerwehr

- Zufahrt über Bruggwiesenstrasse
- Für Wohnhaus Habitat8000 drei Stellflächen für Hubbrettung in der im Plan bezeichneten Lage ausreichend.

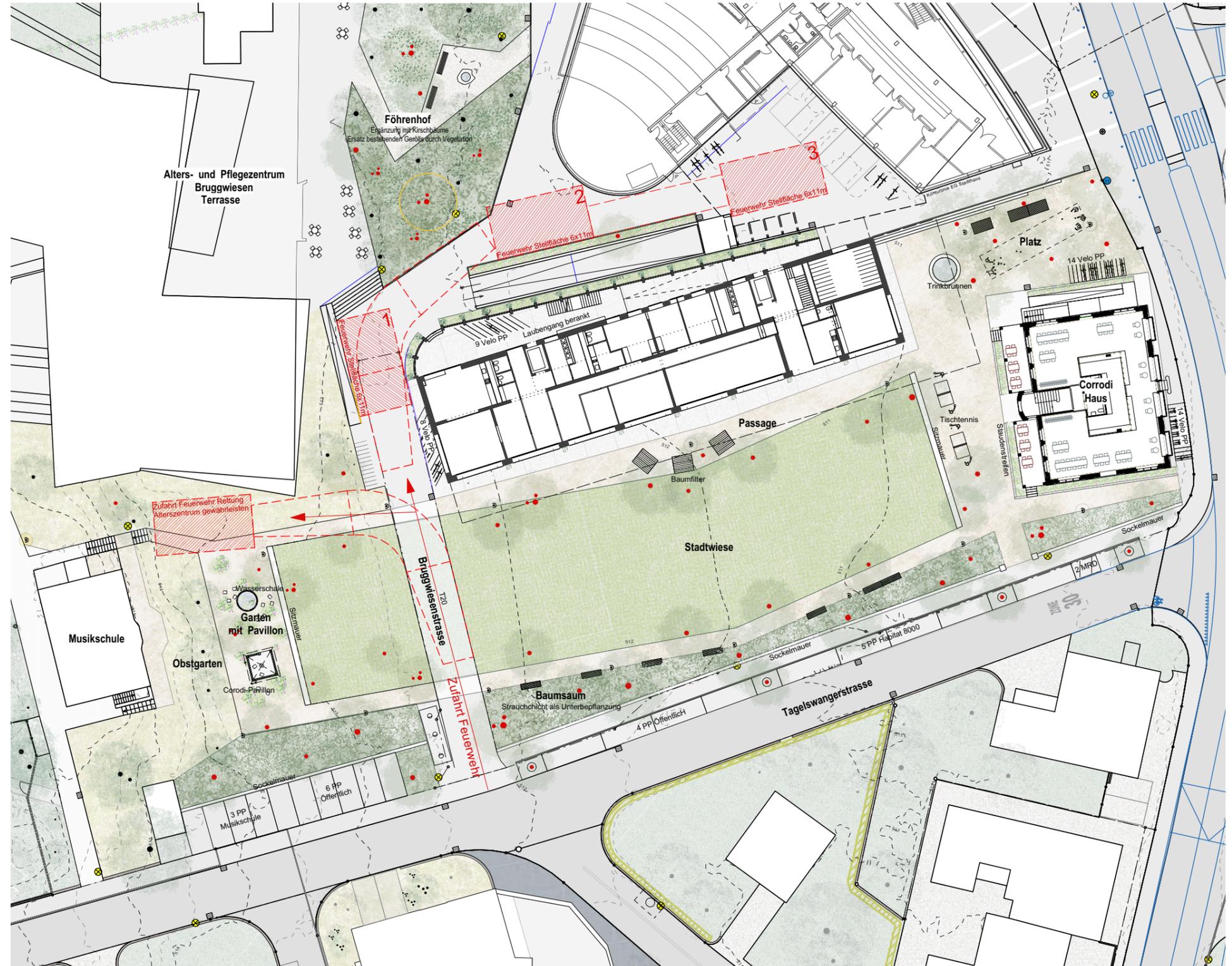
Abgestimmt am 15.06.2020 mit Roger Brünnger, Kommandant Feuerwehr/Zivilschutz, Stadt Illnau-Effretikon, Abteilung Sicherheit
Aktennotiz vom 14.07.2020

Anlieferung

Temporäre Anlieferung

Entsorgung

Für Baufelder B und D werden 3 Unterflurcontainer an der Bruggwiesenstrasse erstellt.
Aktennotiz vom 16.02.2021



5 Richtprojekt Architektur

EIN EINFACHES VOLUMEN MIT GEMISCHTEN NUTZUNGEN

Der achtgeschossige Baukörper ist am nördlichen Rand des Perimeters situiert. Mit dem Abstand und der schrägen Positionierung zur bestehenden Garageneinfahrt entsteht eine erdgeschossige Vorzone mit differenzierten Nutzungsmöglichkeiten. Die grosszügigen Laubengänge der oberen Geschosse dienen als Begegnungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner wie auch als lebendige Verbindung zum rückwärtigen Hof und den umliegenden Gebäuden. Die vier überhohen Sitzplätze auf der Westseite unterstützen die Idee der gemeinschaftlichen Erschliessung.

Durch das lineare Erschliessungskonzept und die einfache Gliederung des Volumens profitieren alle Wohnungen von der zweiseitigen Orientierung. Sämtliche Wohneinheiten sind durchgängig organisiert und mit einem privaten Aussenraum gegen den Stadtgarten im Süden ausgestattet. Im 1. und 2. Obergeschoss sind diese als Wintergärten ausgebildet mit entsprechenden Rückzugsmöglichkeiten. Die Balkone der oberen Geschosse sind auskragend und über je zwei Geschosse versetzt angeordnet.

Insgesamt sind 56 Wohneinheiten mit 2,5 und 3,5 Zimmern und analoger Grundrisstypologie vorgesehen. Zum Laubengang hin befinden sich Eingänge, Sanitärräume sowie Aufenthaltsräume, die unterschiedlich dimensioniert sind und zum Kochen, Essen oder Wohnen genutzt werden können. Nach Süden haben sämtliche Wohneinheiten zwei gleich grosse und nutzungsneutrale Zimmer. Je nach Wohnungsgrösse, Belegung oder persönlichen Präferenzen sind sie als Schlaf-, Arbeits- oder Wohnzimmer geeignet.

Die Nutzungen im Erdgeschoss sind gemäss Publikumsorientierung positioniert. An der östlichen Stirnseite befindet sich der Gewerberaum mit direktem Zugang vom Corrodi-Platz, an der westlichen Stirnseite zum benachbarten Alterszentrum der Gemeinschaftsraum. Beide Nutzungen sind auch zum Stadtgarten orientiert. Die Räumlichkeiten für die Beratungsstelle 60+ ist mittig platziert, mit Eingang vom Stadtgarten sowie internen Verbindungsmöglichkeiten zu den beiden Durchgängen. Diese sind durchlässig ausgebildet und ermöglichen eine offene Verbindung zwischen Stadtgarten und der gedeckten Vorzone zum Hof. Seitlich davon sind zwei Räume geplant, die für Waschen wie auch als Treffpunkt für die Bewohnenden gedacht sind.



NUTZUNGSVERTEILUNG

3.-7. Obergeschoss
 8 Wohnungen (total 40 Stk.)
 4 Stk. à 2,5 Zimmer (total 20 Stk.)
 4 Stk. à 3,5 Zimmer (total 20 Stk.)

1.-2. Obergeschoss
 8 Alters-Wohnungen (total 16 Stk.)
 4 Stk. à 2,5 Zimmer (total 8 Stk.)
 4 Stk. à 3,5 Zimmer (total 8 Stk.)

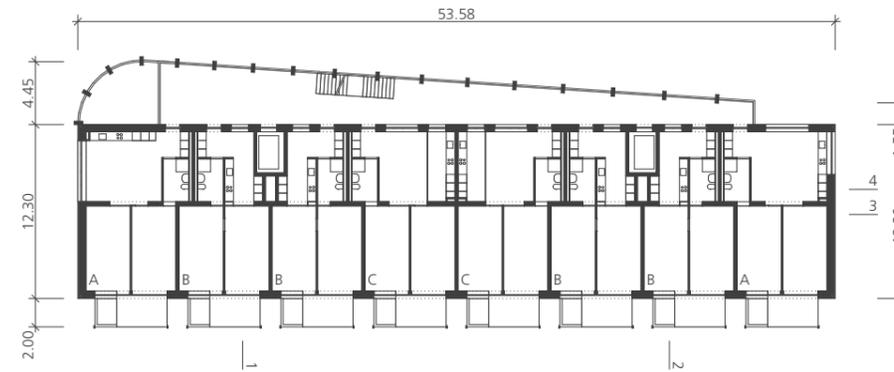
Erdgeschoss
 Gewerberaum
 Beratungsstelle 60+
 Gemeinschaftsraum
 Waschräume
 Trockenräume
 Durchgänge
 Veloraum

1. Untergeschoss
 Abwartraum
 Einstellhalle für Autos und Velos

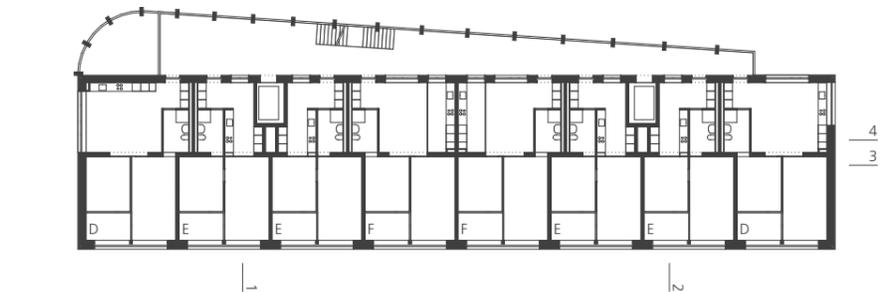
2. Untergeschoss
 Lagerräume
 Technikräume
 Luftschutzräume
 Kellerabteile

LEGENDE

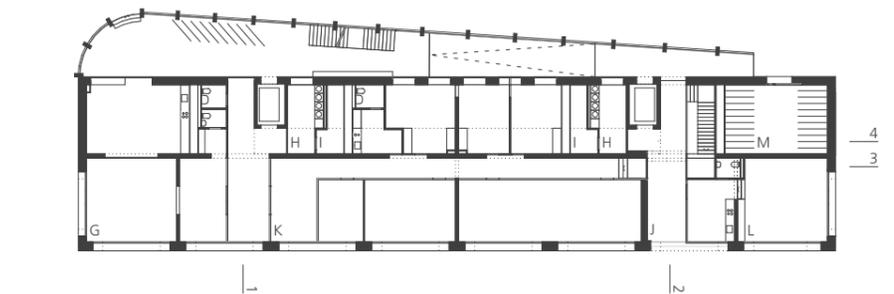
- A 3,5 Zi-Whg, 73,0 m²
- B 2,5 Zi-Whg, 57,9 m²
- C 3,5 Zi-Whg, 72,7 m²
- D 3,5 Zi-Whg, 66,1 m²
- E 2,5 Zi-Whg, 51,0 m²
- F 3,5 Zi-Whg, 65,8 m²
- G Gemeinschaftsraum, 73,3 m²
- H Waschraum
- I Trockenraum
- J Durchgang
- K Beratungsstelle 60+, 240,0 m²
- L Gewerberaum, 54,3 m²
- M Velohalle
- N Einstellhalle, 26 PP
- O Abwartraum, 12,1 m²
- P Luftschutzraum / Lager
- Q Technikraum
- R Lagerraum
- S Keller



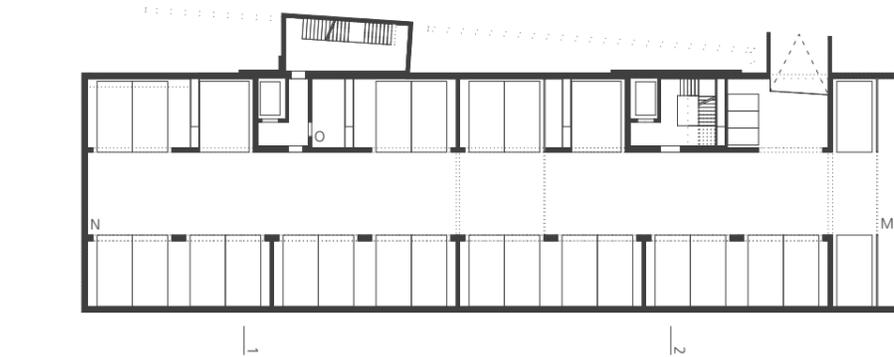
Grundriss 3-7. OG



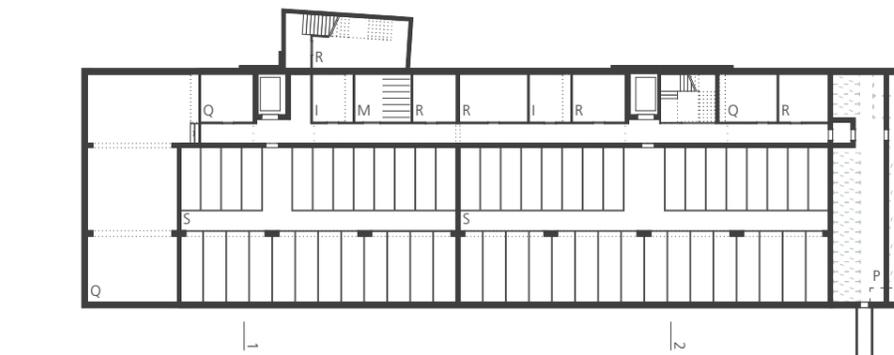
Grundriss 1-2. OG



Grundriss EG



Grundriss 1. UG

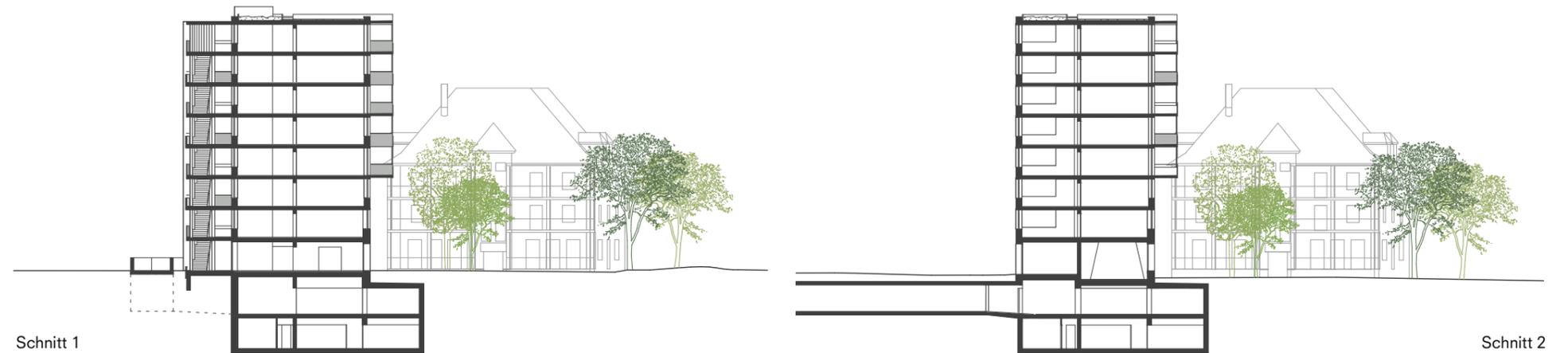


Grundriss 2. UG

STRUKTUR UND STATIK

Die äussere Abmessung des Hauptvolumens beträgt 12.3 x 53.6 m, die Gebäudehöhe 22.8 m. Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss ist 2.8 m. Der Gewerberaum ist mit 3.3 m überhöht und übernimmt somit den topographischen Höhenunterschied von 1 m vom Westen nach Osten. In den ersten beiden Obergeschossen sind die Raumhöhen 2.55 m und in den Restlichen 2.45 m.

Die Typologie der Wohnungen und das statische Konzept bedingen sich gegenseitig. Die Räume zum Laubengang sind je nach Wohnungsgrösse und Nutzung dimensioniert. Zum Stadtgarten sind die Zimmer paarweise identisch und nutzungsneutral ausgebildet. Mit der durchgehenden Tragstruktur und den geringen Spannweiten dieser Raumstruktur wird eine kostengünstige Bauweise mit optimierten Bauteilen ermöglicht.



MATERIALISIERUNG UND AUSDRUCK

Für die Materialisierung sind sowohl die benachbarten Bauten als auch die topografischen Verhältnisse und die Lage am Stadtgarten von Bedeutung.

Die Sockelbereiche und die Fassade der drei untersten Geschosse sind aus vorfabrizierten Betonelementen, welche auch in den Brüstungen der Balkone und des Laubgangs vorkommen. Nach Ost, Süd und West werden die oberen Fassadenbereiche mit grossformatigen Eternit-Platten ausgeführt. Die gedeckte Nordseite besteht aus einer hinterlüfteten Verkleidung mit vertikalen und silberfarbig lasierten Holzbrettern. Die Metallelemente der Geländer und Pflanzhilfen sind in feuerverzinktem Stahl und die Handläufe in Holz gedacht. Am Laubengang werden die Fenster und die Türen in lasiertem Holz ausgeführt, alle Anderen in Holz-Metall. Der Sonnenschutz besteht aus textilen Senkrecht-Markisen und individuell zu nutzenden Sonnenschirmen.

Es werden grundsätzlich robuste und hochwertige Materialien eingesetzt, die sich mit der unmittelbaren Umgebung vertragen. Die gewünschte Vielseitigkeit im architektonischen Ausdruck wird mit den verschiedenartig ausgebildeten Fassaden sowie einer differenzierten Farbgebung erreicht. Mit den silbrig schimmernden Oberflächen und hellen Farbtönen soll einen zeitlosen Eindruck entstehen.



FASSADENBEGRÜNUNG

Vorzone Nordseite

Die erdgeschossige Vorzone zum Stadthaus dient als gedeckter Ankunfts- und Aufenthaltsraum für alle Beteiligte. In den oberen Geschossen sind die grosszügigen Laubengänge als Begegnungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner reserviert. Durch die Begrünung des äusseren Abschlusses entsteht zudem eine lebendige Verbindung zum rückwärtigen Hof und den umliegenden Gebäuden.

Einen durchgehenden Grünstreifen schliesst diesen Vorbereich auf Erdgeschossebene ab. Hier sind unterschiedlichste Arten von Wildstauden und Kletterpflanzen vorgesehen. Im Erdgeschoss dienen die Stützen als Rankhilfe für die Kletterpflanzen. Im 1. und 2. Obergeschoss übernimmt ein feines Drahtgeflecht diese Aufgabe und in den restlichen Obergeschossen entsprechende Drahtseile.

Ansicht Nordseite

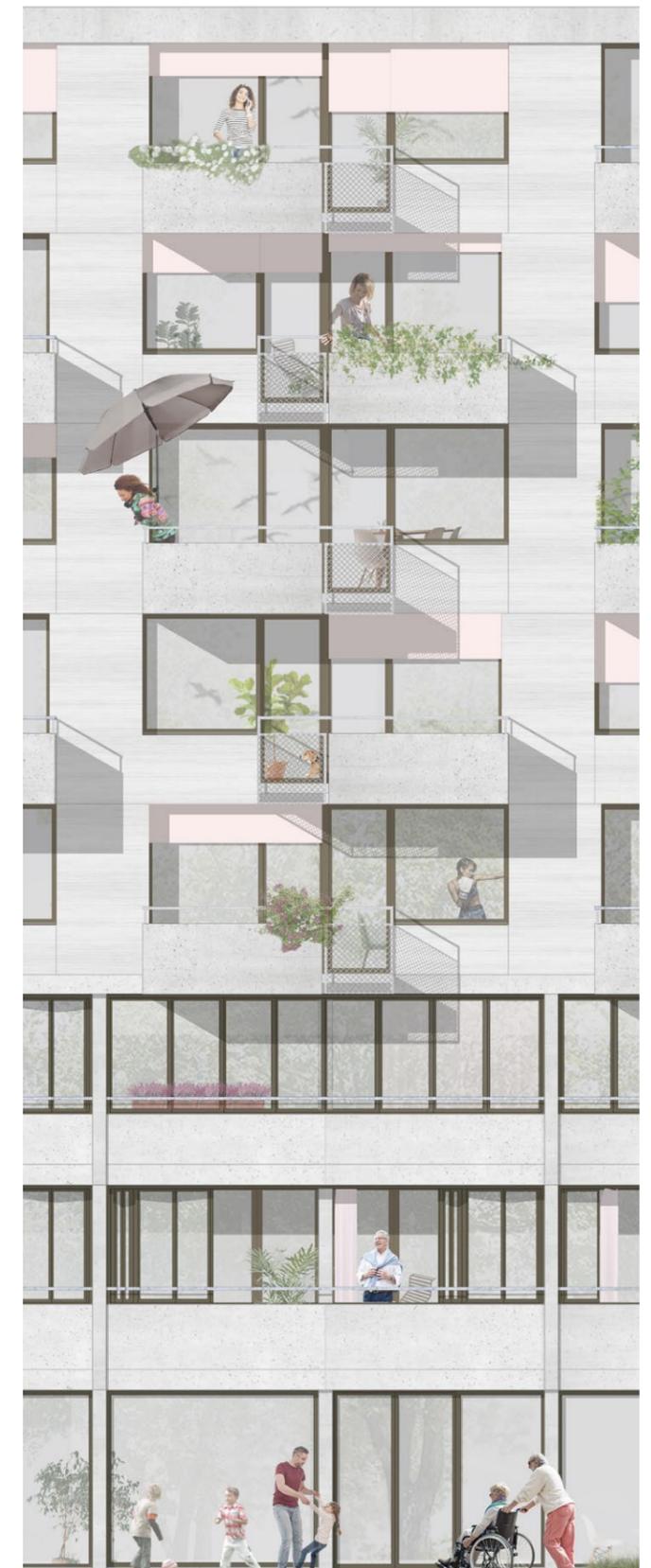
Fassadenansicht Laubengang, Massstab 1:50
(Stand Wettbewerb)



Referenzen MFO-Park, Zürich-Oerlikon, 2002



Ansicht Laubengang Nordseite



Ansicht Südseite