habitat 8000
Bezahlbar wohnen.

Stadt Illnau-Effretikon

Studienauftrag «Wohnen am Stadtgarten»

Studienauftrag für einen Wohnbau und einen Stadtgarten
Bericht des Beurteilungsgremiums
Zürich, 27. Februar 2020

Impressum

Auftraggeberin
Habitat 8000 AG
Limmatstrasse 107
CH-8005 Zürich

Organisation und Begleitung
Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39
CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Titelbild
HELLE Architektur AG, Zürich

Fotos
Bilder Gebiet: Juliet Haller
Bilder Beurteilungstag: Planwerkstadt AG
Modellfotos: S+K Werbefotografie AG

Dokument
10259_20_200227_Bericht_BG_verkleinert.indd

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ausgangslage	4
2	Verfahren	8
3	Aufgabenstellung	11
4	Beurteilungskriterien	16
5	Vorprüfung	17
6	Beurteilung	19
7	Empfehlungen	21
8	Würdigung und Dank	22
9	Genehmigung	23
10	Projekte	25

1 Anlass und Ausgangslage

Habitat 8000 ist seit 2017 im Besitz der Liegenschaften Bruggwiesenstrasse 6/8 und Bahnhofstrasse 29 in Illnau-Effretikon. Die Liegenschaften liegen innerhalb des Perimeters des Masterplans «Zentrumsentwicklung Bahnhof West», welcher 2018 vom Stadtrat von Illnau-Effretikon festgesetzt wurde. Für die im Masterplan definierten Baufelder ist ein Gestaltungsplan zu erstellen und als Grundlage dafür ein Richtprojekt mittels einem Konkurrenzverfahren zu evaluieren. Habitat 8000 hat sich für die Durchführung eines Studienauftrags entschieden.

Die Liegenschaften im Besitz der Habitat 8000 werden im Masterplan dem Baufeld D «Stadtgarten» zugewiesen. Neben einem klar definierten Baubereich für einen Neubau mit publikumsorientiertem Erdgeschoss ist im Baufeld D die Erstellung eines öffentlichen Stadtgartens festgelegt, welcher eine grüne Oase im verdichteten Zentrum bilden soll. Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 29 (auch Corrodi-Haus genannt) wird als schützenswert und als zu erhalten bezeichnet, hier ist im Masterplan eine Erweiterung im Erdgeschoss mit publikumsorientierter Nutzung angedacht.

Abb. 1
Orthofoto mit Perimeter

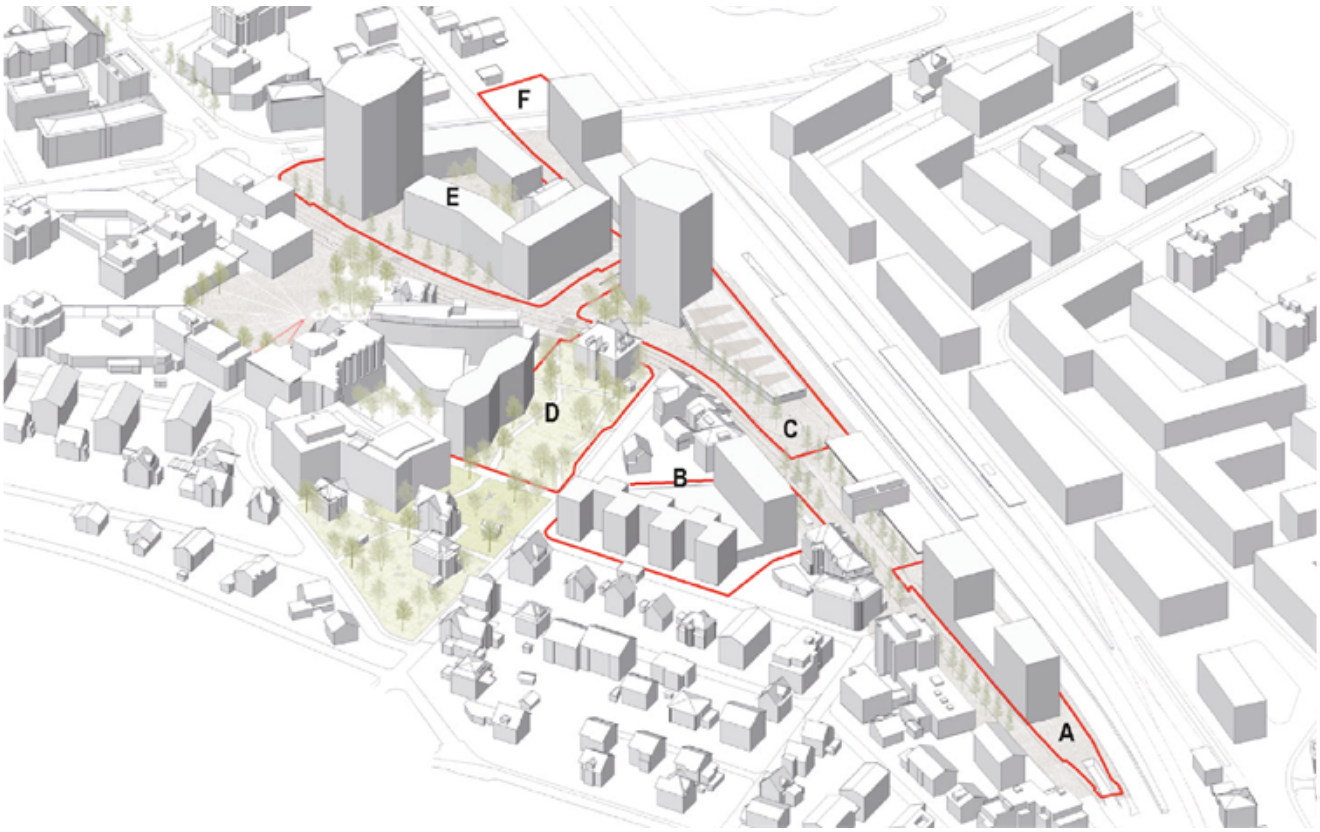


Abb. 2
3D-Darstellung
des Masterplans
mit Baufeldern

Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West und Freiraumkonzept

Der Masterplan «Zentrumsentwicklung Bahnhof West» (nachfolgend Masterplan) wurde von Staufer + Hasler Architekten, Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitekten BSLA, SNZ Ingenieure und Planer und Suter von Känel Wild AG erarbeitet. Begleitet wurde die Erarbeitung von einem Begleitgremium und der Stadtentwicklungskommission. Der Stadtrat setzte den Masterplan am 18. Januar 2018 fest.

Zweck des Masterplans ist es, eine koordinierte Entwicklung im Raum Bahnhof West zu ermöglichen und einen entsprechenden Rahmen abzustecken. Dies mit dem Ziel, das Gebiet zwischen Bahnhof und Märtplatz als Gesamtes aufzuwerten und in Einklang mit den übergeordneten Interessen der Stadtplanung zu bringen. Mit der Festsetzung des Masterplans erklärte der Stadtrat diesen für sich selbst als verbindlich. Basierend und ergänzend zum Masterplan wurde durch Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitekten BSLA ein Freiraumkonzept erarbeitet. Dieses wurde am 21. Februar 2019 vom Stadtrat beschlossen. Der Masterplan und das Freiraumkonzept formulieren wichtige übergeordnete Grundsätze und Rahmenbedingungen und sind für die weitere Entwicklung der einzelnen Baufelder, so auch für das Baufeld D, zu berücksichtigen.

Gestaltungsplan

Der Masterplan fordert für die Baufelder die Erstellung eines Gestaltungsplans. In den Gestaltungsplänen sind die erforderlichen Festlegungen für die Sicherung der Qualität zu treffen. Das Siegerprojekt des Studienauftrags wird zum Richtprojekt für den Gestaltungsplan weiterentwickelt.

Zielsetzungen

Im Studienauftrag waren Vorschläge für einen Wohnbau, eine Erweiterung des Corro-di-Hauses und einen Stadtgarten gefragt. Aufgrund des öffentlichen Stadtgartens hat das Projekt für die Stadt Illnau-Effretikon eine hohe Bedeutung, weshalb die Stadt eng in das Verfahren eingebunden wurde. Die gemeinsame Bearbeitung von Wohnbau und Stadtgarten unterstreicht den ganzheitlichen Anspruch an die Projektentwicklung.

Wohnbau
Der Wohnbau soll dem Zweck und dem Auftrag von Habitat 8000 gerecht werden, bezahlbaren Wohnraum zu erstellen. Aufgrund der Lage direkt beim Bahnhof sollen Wohnungen für mobile Singles und Paare angeboten werden. In Zusammenarbeit mit der Stadt und dem Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen (APZB) sind auch Wohnungen für Senioren mit Anbindung an das benachbarte Alters- und Pflegezentrum angedacht. Im Erdgeschoss sollen publikumsorientierte Nutzungen angeordnet werden, denkbar sind auch Dienstleistungen für das Alters- und Pflegezentrum oder weitere Angebote im Zusammenhang mit dem Seniorenwohnen.

Corrodi-Haus
Das 1914/1915 ursprünglich als Wohnhaus mit Laden erbaute Corrodi-Haus ist im «Inventar schützens- und erhaltenswerte Bauten» der Stadt Illnau-Effretikon als schützenswert bezeichnet. Gemäss Empfehlung im Inventar ist das Gebäude integral in Gestaltung, Form und Struktur sowie in seinem dazugehörigen Umfeld samt Pavillon zu erhalten. Der Masterplan lässt eine Erweiterung im Erdgeschoss in Richtung Stadtgarten zu, auch hier ist eine publikumsorientierte Nutzung vorzusehen.

Stadtgarten
Der Masterplan und das Freiraumkonzept sehen die Realisierung eines öffentlichen Stadtgartens vor, welcher sich als zusammenhängender Raum von der Bahnhofstrasse bis zur Wangenerstrasse erstreckt und somit den heutigen Freiraum um die öffentlichen Gebäude (Musikschule, Familienzentrum und KITA) miteinbezieht. Der Stadtgarten hat einen zentralen

Abb. 3
Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Stellenwert bei der zukünftigen Entwicklung des Raums Bahnhof West, ist er doch der einzige öffentliche Freiraum und damit die grüne Oase im engeren Zentrum von Illnau-Effretikon. Der Stadtgarten soll den Charakter eines Gartens der Generationen für alle Bewohner, aber auch für das ganze Quartier haben. Die Bruggwiesenstrasse soll als parkartige Durchfahrt und Begegnungszone ausgebildet und in den Stadtgarten integriert werden.

Perimeter und Eigentumsverhältnisse

Für den Studienauftrag wurden ein Bearbeitungsperimeter sowie ein Betrachtungsperimeter definiert. Die Perimeter unterschieden sich in der Bearbeitungstiefe sowie dem inhaltlichen Schwerpunkt der Aufgabenstellung.

Bearbeitungsperimeter

Für den Bereich, welcher innerhalb des Baufelds D des Masterplans liegt und für welchen anschliessend an den Studienauftrag ein Gestaltungsplan zu erstellen ist, definierte man einen Bearbeitungsperimeter «Architektur» und einen Bearbeitungsperimeter «Freiraum». Der Bearbeitungsperimeter «Architektur» umfasste die Baubereiche gemäss Masterplan (Baufeld D) für den Neubau und das Corrodi-Haus mit der Erweiterung. Der Bearbeitungsperimeter «Freiraum» beinhaltete den Teil des öffentlichen Stadtgartens, welcher nordöstlich der Bruggwiesenstrasse liegt sowie die Bruggwiesenstrasse selbst.

Der Bearbeitungsperimeter umfasste die Parzellen Kat.-Nrn. IE168, IE169, IE170 und IE173 im Eigentum der Habitat 8000. Die Bruggwiesenstrasse (Kat.-Nr. IE7447) ist im Miteigentum der Stadt und der Habitat 8000. Die Tiefgarageneinfahrt des Stadthauses liegt auf der städtischen Parzelle Kat-Nr. IE7488 und kann überbaut werden. Insgesamt umfasste der Bearbeitungsperimeter 4'114 m^2.

Betrachtungsperimeter

Der Bereich zwischen Bruggwiesen- und Wangenerstrasse, welcher im Freiraumkonzept ebenfalls Teil des Stadtgartens ist, wurde dem Betrachtungsperimeter zugeteilt. Ebenso galt es den Hof vor dem Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen und den Bereich zwischen Neubau und Stadthaus in die Betrachtung miteinzubeziehen. Der Betrachtungsperimeter umfasste alles Parzellen im Eigentum der Stadt.

2 Verfahren

Auftraggeberin
Auftraggeberin für den Studienauftrag war die Habitat 8000 AG. Die Habitat 8000 wurde im Dezember 1990 von namhaften Zürcher Baugenossenschaften zusammen mit dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz und der Stadt Zürich als Genossenschaftsgruppe gegründet. 2002 erfolgte die Wandlung in eine unabhängige gemeinnützige Aktiengesellschaft. Seither bilden in erster Linie die ehemaligen Genossenschafter das Aktionariat. Heute besitzt und verwaltet die Habitat 8000 mehr als 1'200 eigene Wohnungen im Grossraum Zürich und engagiert sich als gemeinnützige Wohnbaugesellschaft für bezahlbaren Wohnraum.

Verfahren
Zur Erlangung eines Projekts für einen Wohnneubau, eine Erweiterung des Corrodi-Hauses wie auch für einen Stadtgarten führte die Habitat 8000 einen Studienauftrag durch. Das Verfahren wurde als Studienauftrag auf Einladung mit einer Startveranstaltung und einer Zwischenbesprechung durchgeführt. Das Programm, die Fragenbeantwortung sowie die Protokolle der Zwischenbesprechungen waren für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden sowie das Beurteilungsgremium verbindlich. Durch die Abgabe eines Projekts anerkannten alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, die weitere Projektbearbeitung gemäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zu vergeben. Das Beurteilungsgremium behielt sich vor, für den Wohnbau/Erweiterung des Corrodi-Hauses und den Stadtgarten unterschiedliche Beiträge zur Weiterbearbeitung zu empfehlen. In diesem Fall beabsichtigt die Auftraggeberin den Auftrag zur Weiterbearbeitung an ein Architekturbüro bzw. an ein Landschaftsarchitekturbüro aus unterschiedlichen Planungsteams zu vergeben.

Organisation und Begleitung
Die Organisation und Begleitung des Studienauftrags erfolgte durch Planwerkstadt AG, Zürich.

Beurteilungsgremium
Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

Fachexpertinnen und Fachexperten	
Andreas Galli	Dipl. Architekt HTL ETH BSA SIA (Moderation)
Alain Roserens	Dipl. Architekt ETH SIA BSA
Daniel Ganz	Landschaftsarchitekt HTL BSLA
Katja Albiez	Architektin FH, MAS ETH in Landschaftsarchitektur
Sachexpertinnen und Sachexperten	
Peter Schmid	Habitat 8000
Daniel Muff	Habitat 8000
Philip Blum	Habitat 8000
Erik Schmausser	Stadtrat Ressort Tiefbau, Illnau-Effretikon
Ersatz	
Marianne Dutli Derron	Habitat 8000, Architektin ETH SIA

Die Empfehlung zur Weiterbearbeitung hatte durch Mehrheitsentscheid der Personen mit Stimmrecht zu erfolgen. Bei jeder Abstimmung des Beurteilungsgremiums musste das gleichmässige Stimmverhältnis zwischen Fach- und Sachexperten gewahrt werden. Bei einem Ausfall eines Fach- oder Sachexperte erhielt Marianne Dutli Derron (Habitat 8000, Architektin ETH SIA) das Stimmrecht der ausfallenden Person (Fach- oder Sachexperte).

Begleitung und Beratung ohne Stimmrecht	
Ivana Vallarsa	Stadtplanerin, Illnau-Effretikon
Dieter Fuchs	Leiter Tiefbau, Illnau-Effretikon
Dr. Barbara Hohmann Beck	Präsidentin VR Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen
Katrin Pfäffli	preisig:pfäffli, Nachhaltigkeit
Mirjana Kokic	B+p baurealisation, Ökonomie
Andreas Suter	ingenieurbüro andreas suter, Lärm

Teilnehmende Teams
Aufgrund einer Bewerbungsrunde wurden folgende fünf Planungsteams für die Teilnahme am Studienauftrag ausgewählt (aufgeführt in alphabetischer Reihenfolge):

Architektur	Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG, Zürich
Landschaftsarchitektur	Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
Architektur	HELLE Architektur GmbH, Zürich
Landschaftsarchitektur	META Landschaftsarchitektur GmbH, Basel
Architektur	KilgaPopp Architekten AG, Winterthur
Landschaftsarchitektur	Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitekten BSLA, Winterthur
Architektur	Schneider Studer Primas Architekten GmbH, Zürich
Landschaftsarchitektur	Claudia Wolfensberger Landschaftsarchitektur, Winterthur
Architektur	Studio Burkhardt, Zürich / Lucas Michael Architektur, Zürich
Landschaftsarchitektur	Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

3 Aufgabenstellung

Städtebauliches Gesamtkonzept
Der Masterplan zeigt die vorgesehene städtebauliche Entwicklung für das Gebiet zwischen Bahnhof und Märtplatz und macht klare Vorgaben, welche es für den Studienauftrag zu berücksichtigen galt. Das Gebäude, welches im Rahmen des Studienauftrags zu entwickeln war, ist einer von zwei vorgesehenen «Einzelbauten Quartier» (der andere befindet sich im Baufeld B «Bruggwiesen» südlich der Tagelswangerstrasse). Diese beiden Neubauten befinden sich in der Nähe des kleinteiligen Tannquartiers und sollen sich in die bestehende Struktur einbinden. Der Neubau am Stadtgarten soll mit zeitgemässer Architektur im Kontext zur bestehenden und geplanten Quartierstruktur stehen und deren Gestaltung berücksichtigen.

Raumprogramm Wohnbau
Der Masterplan erlaubt für das Baufeld D als einziges Baufeld 100 % Wohnen in den Obergeschossen. Im Erdgeschoss ist zur Belebung des Stadtzentrums eine möglichst publikumsorientierte Nutzung vorzusehen. Wohnen im Erdgeschoss ist daher ausgeschlossen.

Das Projekt «Wohnen am Stadtgarten» mit guter Anbindung an den Bahnhof und das Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen (APZB) soll Wohnungen für mobile Singles und Paare sowie Wohnungen für Senioren mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten anbieten. Die jeweiligen Wohnungsangebote müssen als unabhängige Einheiten (Cluster) durch die Habitat und das APZB betrieben werden können. Im Studienauftrag wurden rund 55 Wohnungen erwartet, ungefähr 60 % Wohnungen für mobile Singles und Paare und 40 % Seniorenwohnungen «Wohnen-Plus». Gefordert wurden qualitativ hochstehende, bezahlbare und bedürfnisgerechte Kleinwohnungen. Flächenmässig galten dabei folgende Spannbreiten als Vorgabe: 45 bis 50 m^2 für die 1.5-2-Zimmer-Wohnungen, 50 bis 60 m^2 für die 2-2.5-Zimmer-Wohnungen und 70 bis 80 m^2 für die 3-3.5-Zimmer-Wohnungen.

Die Wohnungen sollten einen guten genossenschaftlichen Ausbaustandard, zweckmässige und betriebsgünstige Grundkonzeptionen sowie eine grosse Flexibilität der Möblierbarkeit aufweisen. Besondere Aufmerksamkeit galt es auf attraktive Aufenthalts- und Begegnungszonen im Aussen- und im Eingangsbereich zu legen.

Erdgeschossnutzungen
Im Erdgeschoss ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Es waren deshalb spezielle Nutzungen im Zusammenhang mit dem Seniorenwohnen vorzusehen, konkret eine Beratungsstelle 60+ und eine Bettendisposition des APZB, Räume für die Lebensphase 3 und für Pro Senectute sowie ein Gemeinschaftsraum. Die Räume für die Seniorenwohnungen galt es dabei gut erkennbar und erreichbar anzuordnen. Für die verbleibende Erdgeschossfläche war ein Vorschlag gefragt, wie diese mit flexiblen Dienstleistungs- bzw. Gewerbeflächen mit direktem Bezug zum Aussenraum bespielt werden könnte.

Corrodi-Haus
Das 1914/1915 ursprünglich als Wohnhaus mit Laden erbaute Corrodi-Haus ist im «Inventar schützens- und erhaltenswerte Bauten» als schützenswert bezeichnet. Rückwärtig des stattlichen Wohn- und Geschäftshauses, im parkähnlichen Garten, befindet sich ein Pavillon. Auch der Masterplan definiert das Corrodi-Haus als erhaltenswert und lässt eine Erweiterung im Erdgeschoss zu. Die Vorgabe für den Studienauftrag war, dass sich das Erdgeschoss sowohl zur Bahnhofstrasse als auch zum Stadtgarten hin offen und einladend

präsentiert. Von den Planungsteams wurde ein Vorschlag erwartet, wie das Erdgeschoss des Corrodi-Hauses mit der zusätzlichen Nutzung um- und ausgebaut und wie der Aussenraum mit dem bestehenden Pavillon in das Freiraumkonzept eingebunden werden kann. Der Pavillon konnte an eine andere Stelle im Stadtgarten versetzt werden, sofern er dort einer neuen sinnvollen Nutzung zugeführt werden kann. Die Obergeschosse sollen auch weiterhin dem Wohnen dienen. Hier wurde von den Planungsteams kein Vorschlag erwartet.

Stadtgarten und Freiraum

Basierend auf den Vorgaben des Freiraumkonzepts war es die Aufgabe der Planungsteams, einen Vorschlag bezüglich Stimmung und Charakter, Materialisierung, Erschliessung und Parkierung, Nutzungsangebot, Bepflanzung etc. zu machen. Der Stadtgarten soll eine offene Mitte, eine Oase mit einer frei bespielbaren Rasen- und Wiesenfläche werden. Er soll vielseitig für verschiedene Altersgruppen nutzbar sein und eine ästhetisch ansprechende Gestaltung mit hoher Aufenthalts- und Gebrauchsqualität aufweisen. Das räumliche Grundgerüst soll so robust sein, dass zukünftige Veränderungen aufgrund sich ändernder Nutzungsansprüche ohne Verlust der gestalterischen Grundidee möglich sind.

Den Raum zwischen dem Neubau und dem Stadthaus galt es in die Freiraumkonzeption miteinzubeziehen und in Abstimmung mit dem angrenzenden Hof zwischen Alters-und Pflegezentrum sowie Stadthaus zu gestalten.

Besondere Beachtung galt es auch der Schnittstelle zwischen der Erdgeschossnutzung der neuen Bebauung (Neubau und Erweiterung Corrodi-Haus) und dem Freiraum zu schenken. Bei der Gestaltung dieser Übergangsbereiche musste Rücksicht auf die Wohnnutzung in den Obergeschossen genommen werden. Die Bruggwiesenstrasse war als Begegnungszone in das Konzept zu integrieren. Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung und einer quartierübergreifenden Freiraumplanung war das Konzept für den Stadtgarten auf konzeptioneller Ebene über die Bruggwiesenstrasse hinaus zu denken (Betrachtungsperimeter).

Erschliessung und Parkierung

Es wird eine gemeinsame Verkehrserschliessung mit dem Stadthaus angestrebt, dazu kann die bestehende Rampe beim Stadthaus genutzt und überbaut werden. Die Abstellplätze für Bewohner und für Beschäftigte galt es unterirdisch anzuordnen, die Abstellplätze für Besucher und Kunden soweit möglich oberirdisch. Die bestehenden oberirdischen Abstellplätze an der Bruggwiesenstrasse, welche die Stadt den Liegenschaften im Eigentum der Habitat vermietet, werden aufgehoben. Veloabstellplätze waren unterirdisch gut zugänglich anzuordnen und ein angemessener Anteil oberirdisch in der Nähe der Eingänge.

Seitens Stadthaus und Saal besteht ein Bedürfnis nach 20 zusätzlichen unterirdischen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge. Im Rahmen des Studienauftrags galt es deshalb aufzuzeigen, wo diese angeordnet werden können und welche Auswirkungen diese erweiterte Tiefgarage, insbesondere auf den Freiraum (ausreichende Überdeckung für Bäume), hätte.

Abb. 4
Corrodi-Haus mit Pavillon

Abb. 5
Bestehender Freiraum im Betrachtungsperimeter

Wirtschaftlichkeit
Gemäss dem Grundauftrag der Habitat 8000, bezahlbaren Wohnungsbau zu fördern, legt sie bei Neubauten und Ersatzneubauten besonders Wert auf wirtschaftliche Lösungen mit einem optimalen Kosten-Nutzen-Verhältnis über die gesamte Nutzungsdauer des Bauwerks. Das heisst, die Planung soll im Hinblick auf geringe Betriebs-, Unterhalts- und spätere Renovationskosten erfolgen. Die Mietzinspolitik orientiert sich an den Vorgaben der Kostenmiete. Auf einen hohen Standard wird daher verzichtet.

Energie und Ökologie
Die Stadt hat sich mit ihrer Energiestrategie das Oberziel gesetzt, bis zum Jahr 2050 das Energieverbrauchsmodell der 2000-Watt-Gesellschaft umzusetzen. Die Basis für die Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft im Gebäudebereich bilden das Merkblatt SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) und die zugehörige Dokumentation (SIA D0258). Es sind die energetischen Kennzahlen nach Minergie-P-eco nachzuweisen (Minergie-Kennzahl und oberer Grenzwert Graue Energie). Die späteren Gestaltungspläne müssen mindestens diese Anforderung erfüllen oder einem vergleichbaren Energiemodell entsprechen. Diese Anforderungen galten deshalb auch für den Studienauftrag.

Habitat 8000 unterstützt die Ziele der Stadt und nimmt im ökonomisch vernünftigen Rahmen auch eine über die gesetzlichen Vorgaben gehende ökologische Verantwortung wahr. Es wurden ressourcen- und klimaschonende Projekte erwartet, welche sich über den ganzen Lebenszyklus gesehen bewähren. Zudem galten die Forderungen für eine hohe Funktionstüchtigkeit der Gebäude, die mit einfachen baulichen und technischen Systemen erstellt, betrieben und unterhalten werden können.

Abb. 6
Alters- und Pflegezentrum (links), Bruggwiesenstrasse (Mitte) und bestehende Bauten im Perimeter (rechts)

Abb. 7
Alters- und Pflegezentrum links, bestehende Bauten im Perimeter in der Mitte, Musikschule rechts

4 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Arbeiten wurden nach folgenden Kriterien beurteilt:

Wohnbau
- Städtebauliche und architektonische Qualität und Ausdruck
- Einhaltung Raumprogramm
- Grundrissqualität, Gebrauchswert, Flexibilität der Wohnungen, Möblierbarkeit
- Konzept der Nutzungen im Erdgeschoss
- Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Materialisierung und Konstruktion
- Energieziele und ökologische Nachhaltigkeit
- Barrierefreiheit

Stadtgarten
- Städtebauliche und landschaftsarchitektonische Qualität und Ausdruck
- Nutzungsvielfalt und Funktionalität mit Schwerpunkt Öffentlichkeit
- Ökologische Qualität
- Übergang Stadtgarten zu Erdgeschossnutzungen
- Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Vegetations- und Materialkonzept
- Barrierefreiheit

Umfeld, Anbindung und Erschliessung
- Adressbildung
- Übergänge und Vernetzung zum Umfeld
- Anbindung an das öffentliche Strassen- und Wegenetz
- Funktionalität der Erschliessung
- Konzeption ober- und unterirdische Parkierung

Insgesamt galt es, ein Optimum aller Faktoren zu erreichen. Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar.

5 Vorprüfung

Es wurden die folgenden vier Projekte termingerecht und vollständig abgegeben:

Projekt «EVERGREEN»	
Architektur	HELLE Architektur GmbH, Zürich
Landschaftsarchitektur	META Landschaftsarchitektur GmbH, Basel
Projekt «SANFELICE»	
Architektur	KilgaPopp Architekten AG, Winterthur
Landschaftsarchitektur	Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitekten BSLA, Winterthur
Projekt «MIND THE GAP»	
Architektur	Schneider Studer Primas Architekten GmbH, Zürich
Landschaftsarchitektur	Claudia Wolfensberger Landschaftsarchitektur, Winterthur
Projekt «Spremuta»	
Architektur	Studio Burkhardt, Zürich / Lucas Michael Architektur, Zürich
Landschaftsarchitektur	Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

Das Planungsteam Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG, Zürich mit Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich gab kein Projekt ab. Das Planungsteam stellte an der Zwischenbesprechung einen Vorschlag vor, welcher entgegen der Vorgaben des Masterplans eine strassenständige Stellung des Neubaus entlang der Tagelswangerstrasse vorsah. Das Beurteilungsgremium schätzte den Beitrag als sehr spannenden Input für die Diskussion. Trotz klar erkennbaren Vorteilen wurde der Ansatz jedoch aus städtebaulicher Sicht als nicht zielführend und ohne Mehrwert betrachtet. Das Planungsteam entschied sich darauf, aus dem Verfahren zurückzutreten und kein Projekt abzugeben. Die Rückmeldung, den Entwurf gemäss dem Masterplan auszurichten, hätte ihren Ansatz grundlegend in Frage gestellt und die geprüften Alternativen zu keiner für das Team befriedigenden Lösung geführt. Die Auftraggeberin entschädigte das Planungsteam für die Bearbeitung bis zur Zwischenbesprechung mit einem Unkostenbeitrag.

Die Vorprüfung der eingegangenen Projekte erfolgte zwischen dem 2. Dezember 2019 und dem 16. Januar 2020 durch die Verfahrensbegleitung sowie die für die Themen Nachhaltigkeit, Ökonomie und Lärm beigezogenen Fachpersonen. Für die Vorprüfung waren das Programm vom 27. Juni 2019 inkl. der abgegebenen Unterlagen, die Fragebeantwortung vom 26. Juli 2019 inkl. der zusätzlich abgegebenen Unterlagen sowie die Protokolle der Zwischenbesprechung massgebend. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden im Vorprüfungsbericht zuhanden des Beurteilungsgremiums festgehalten. Die Präsentation der Vorprüfung erfolgte am Tag der Beurteilung. Die Projekte wurden auf folgende Punkte hin geprüft:

- Formelles
  - Rechtzeitige Abgabe
  - Vollständigkeit der Beiträge
- Perimeter
  - Bearbeitungsperimeter «Neubau» und «Erweiterung Corrodi-Haus», Perimeter Untergeschoss, Anordnung Pavillon Corrodi-Haus
- Planungs- und Baurecht
  - Abstände
  - Baumassenziffer
  - Gebäudehöhe
  - Dach und technische Aufbauten
  - Hindernisfreies Bauen
  - Schutzraum
  - Dienstbarkeiten: Fusswegrecht für die Öffentlichkeit
- Raumprogramm
  - Wohnnutzung, Wohnungsmix und Wohnnutzung
  - Ausstattung Wohnungen
  - Anordnung Cluster (Flexibilität)
  - Erdgeschossnutzungen
  - Corrodi-Haus (publikumsorientierte Erdgeschossnutzung)
- Verkehr, Ver- und Entsorgung
  - Ver- und Entsorgung
  - Feuerwehrzufahrt und Anlieferung
  - Erschliessung und Parkierung
- Umwelt
  - Einhaltung mittlerer Grundwasserspiegel durch Untergeschosse
  - Störfallvorsorge
- Nachhaltigkeit
- Ökonomie
- Lärm

Die Vorprüfung beantragte dem Beurteilungsgremium, alle Projekte trotz kleineren Verstössen zur Beurteilung zuzulassen.

6 Beurteilung

Beschlussfähigkeit
Der Beurteilungstag fand ordnungsgemäss unter dem Vorsitz von Andreas Galli statt. Daniel Muff (Habitat 8000) konnte nicht teilnehmen. Marianne Dutli Derron (Ersatz) erhielt das Stimmrecht, so dass das Beurteilungsgremium beschlussfähig war.

Beurteilungstag 20. Januar 2020
Eingangs des Beurteilungstags wurde der Vorprüfungsbericht wertfrei präsentiert, eingehend diskutiert und einstimmig genehmigt. Alle eingegangenen Projekte wurden zur Beurteilung und Ausschüttung der Entschädigung zugelassen. Anschliessend studierte das Beurteilungsgremium in Gruppen die Beiträge an den Plänen und am Modell und diskutierte die ersten Erkenntnisse im Plenum.

Wertungsdurchgänge
In einem ersten Wertungsdurchgang wurden die Projekte durch die Fach- und Sachexperten eingehend diskutiert und eine Gesamtbeurteilung anhand der im Programm formulierten Beurteilungskriterien vorgenommen. Im Laufe der Diskussion zeigte sich, dass interessante Beiträge mit unterschiedlichen Ansätzen bei der städtebaulichen Setzung, der Gestaltung der Erdgeschosse, den Wohnungstypologien und der Konzeption des Stadtgartens vorlagen. Ebenso wurde deutlich, dass die einzelnen Beiträge in sich nicht das gleiche Potential bei dem Wohnbau/Erweiterung Corrodi-Haus und dem Stadtgarten aufwiesen.

Abb. 8
Diskussion des Beurteilungsgremiums am Stadtmodell

Wohnbau/Erweiterung Corrodi-Haus
Vergleiche untereinander sowie das Feststellen von Defiziten resultierten folglich in der Ausscheidung der nachfolgenden Büros:

- KilgaPopp Architekten AG, Winterthur
- Schneider Studer Primas Architekten GmbH, Zürich.

Im zweiten Wertungsdurchgang wurden die verbleibenden zwei Projekte nochmals intensiv diskutiert und die Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen. Dies führte zur Ausscheidung des folgenden Büros:

- Studio Burkhardt, Zürich / Lucas Michael Architektur, Zürich.

Das Beurteilungsgremium hat damit einstimmig entschieden, folgendes Büro mit der Weiterbearbeitung für den Wohnbau/Erweiterung Corrodi-Haus zu beauftragen:

- HELLE Architektur GmbH, Zürich.

Stadtgarten
Beim Stadtgarten wurde im ersten Wertungsdurchgang folgendes Büro ausgeschieden:

- Claudia Wolfensberger Landschaftsarchitektur, Winterthur.

In einem zweiten Wertungsdurchgang wurden die verbleibenden drei Projekte für den Stadtgarten nochmals intensiv diskutiert und die Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen. Dies führte zur Ausscheidung der folgenden zwei Büros:

- META Landschaftsarchitektur GmbH, Basel
- Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich.

Das Beurteilungsgremium hat damit einstimmig entschieden, folgendes Büro mit der Weiterbearbeitung für den Stadtgarten zu beauftragen:

- Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitekten BSLA, Winterthur.

Kontrollrundgang
Sämtliche Projekte wurden überprüft und hinsichtlich der getroffenen Entscheide vom Beurteilungsgremium nochmals gutgeheissen und bestätigt.

7 Empfehlungen

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberschaft 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.

Wohnbau/Erweiterung Corrodi-Haus

- Das Projekt weist eine unterschiedliche Ausgestaltung der Fassaden je Ausrichtung auf. Die geschlossene Ostfassade in Richtung Corrodi-Haus überzeugt hinsichtlich ihrer Erscheinung an dieser prominenten Lage noch nicht und ist in der Überarbeitung weiterzuentwickeln.
- Die Grundrissdisposition des Erdgeschosses wird begrüsst. Es ist jedoch zu prüfen, ob die Eingänge für die Nutzungen im Zusammenhang mit den Seniorenwohnungen und der Wohnungen selber, näher beieinander angeordnet werden können. Die Eingangssituation für die öffentlichen Nutzungen ist grosszügiger zu gestalten. Eine Situierung des Beratungsangebots mit visuellem Bezug zum Eingang würde sehr begrüsst.
- Bei der Weiterbearbeitung gilt es zu untersuchen, ob sich ein gedeckter Aussenraum vor dem Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss ins Konzept integrieren lässt (Arkade, Storen).
- Die Berechnung der Baumasse ist hinsichtlich der Anrechenbarkeit des Laubengangs zu überprüfen. In diesem Zusammenhang sind auch die Dämmperimeter der Aussenbereiche in den unteren Geschossen zu präzisieren.
- Die Anordnung und formale Ausgestaltung der Seniorenwohnungen in den ersten beiden Obergeschossen überzeugt u.a. auch mit der dadurch erfolgten Reaktion auf die spezielle Lage an der Schnittstelle zum öffentlichen Stadtgarten. Die Seniorenwohnungen sind zum Teil aber etwas knapp bemessen und in der Überarbeitung zu optimieren.
- Die Beibehaltung der bestehenden Tiefgarageneinfahrt wird als pragmatische Lösung geschätzt. Die Rampe tritt noch zu sehr in Erscheinung und es ist zu klären, wie sie besser in die Umgebungsgestaltung integriert werden kann.
- Für die Abstellplätze in der Tiefgarage ist eine effizientere Anordnung zu wählen und in diesem Zusammenhang sind auch die Fahrgeometrien zu optimieren.
- Die Programmierung des Erdgeschosses des Corrodi-Hauses ist zusammen mit dem Stadtgarten und der Stadt weiterzuentwickeln. Das Erdgeschoss muss hindernisfrei zugänglich sein.

Stadtgarten

- In der Weiterbearbeitung ist das Konzept hinsichtlich eines grösseren Nutzungsangebots (Spielplatz etc.) zu erweitern.
- Es ist zu überprüfen, inwieweit die Bäume im Stadtgarten auch einen Effekt für das Klima des Wohnbaus haben könnten und ob dieser gegebenenfalls optimiert werden könnte.
- Der Umgang mit der bestehenden Tiefgaragenrampe ist zu klären. Es sind Lösungen mit einer besseren Integration in die Umgebungsgestaltung zu entwickeln.
- Es muss geklärt werden, ob die Überdeckung der Tiefgarage für die Pflanzung der Föhren im «Föhrenhof» ausreichend ist.
- Die Anordnung der oberirdischen Parkplätze ist zu präzisieren und zu optimieren.

8 Würdigung und Dank

Der Studienauftrag «Wohnen am Stadtgarten» hat eine fundierte Diskussion sowie wertvolle Erkenntnisse für die weitere Entwicklung dieses zentralen Ortes in Effretikon ermöglicht. Die Beiträge der Planungsteams haben eine breite Auswahl an Möglichkeiten aufgezeigt, wie der Masterplan und das Freiraumkonzept interpretiert und umgesetzt werden können. Insbesondere bei der Positionierung des Neubaus gegenüber dem Stadthaus und dem Corrodi-Haus und damit im Zusammenhang stehend bei der Frage, wo zukünftig der Auftakt in den Stadtgarten liegt, lieferten die Beiträge unterschiedliche Antworten.

Von grosser Bedeutung für den nachfolgenden Prozess sind die Erkenntnisse aus den unterschiedlichen Vorschlägen für den Stadtgarten. Diesen gelingt es, die offenen Vorgaben des Freiraumkonzepts zu präzisieren und unterschiedliche Ansätze für die Bespielbarkeit und Programmierung aufzuzeigen.

Als spezielle Herausforderungen konnten der Umgang mit der bestehenden Tiefgarageneinfahrt und deren Wirkung im Raum sowie der Umgang mit eben diesem Bereich zwischen dem Neubau, dem Stadthaus und dem Alters- und Pflegezentrum ausgemacht werden. Auf die Frage, welche Qualität dieser Raum hat und wie er allenfalls durch die Fassadengestaltung und die Anordnung der Erdgeschossnutzungen belebt werden kann, lieferte vor allem der siegreiche Vorschlag eine schlüssige Antwort.

Nicht zuletzt weisen die Beiträge auch bei den Wohnungstypologien eine hohe Diversität auf, sei es hinsichtlich der Anordnung der beiden Wohnungsangebote Wohnungen für Mobile Singles und Paare sowie Seniorenwohnungen, der Ausrichtung der Wohnungen und der privaten Aussenräume, aber auch der Zonierung innerhalb der Wohnungen.

Die durch den Studienauftrag ermöglichte qualifizierte Auseinandersetzung mit den vielfältigen Themen stellt sowohl für die Auftraggeberin, das Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen und die Stadt Effretikon, als auch für den weitergehenden Planungsprozess einen äusserst wertvollen Nutzen dar.

Das Beurteilungsgremium würdigt die sehr hohe Qualität der Projektbeiträge und bedankt sich bei allen Teilnehmenden für das grosse Engagement.

9 Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde am 20. Januar 2020 vom Beurteilungsgremium genehmigt.

Fachexpertinnen und -experten mit Stimmrecht

Andreas Galli .....
Dipl. Architekt HTL ETH BSA SIA (Moderation)

Alain Roserens .....
Dipl. Architekt ETH SIA BSA

Daniel Ganz .....
Landschaftsarchitekt HTL BSLA

Katja Albiez .....
Architektin FH, MAS ETH Landschaftsarchitektur

Sachexpertinnen und -experten mit Stimmrecht

Peter Schmid .....
Habitat 8000

Philip Blum .....
Habitat 8000

Erik Schmausser .....
Stadtrat Ressort Tiefbau, Illnau-Effretikon

Marianne Dutli Derron .....
Habitat 8000, Architektin ETH SIA

10 Projekte

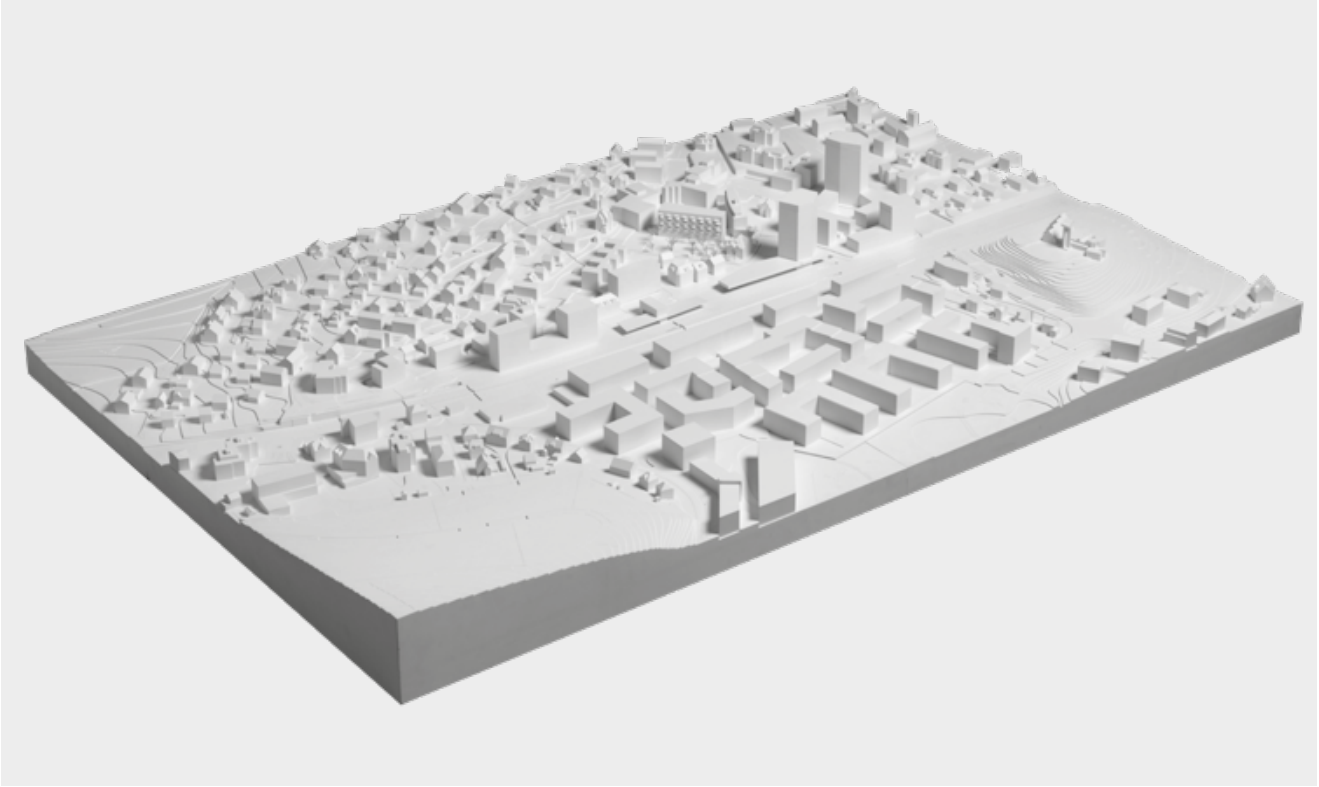
Nr. 1 EVERGREEN

Architektur
HELLE Architektur GmbH, Zürich
Gertrudstrasse 24, 8003 Zürich

Landschaftsarchitektur
META Landschaftsarchitektur GmbH
Habsburgerstrasse 36, 4055 Basel

Statik
Pérez Schmidlin Bauingenieure GmbH
Dragtzugstrasse 18, 8008 Zürich

Abb. 9
Modell
Südostansicht



Städtebauliches Konzept, Architektur und Freiraum

Das klar geschnittene, rechteckige Wohngebäude begleitet den Stadtgarten entlang der nördlichen Parzellengrenze. Mit dem schlanken Gebäude wird der Stadtgarten breiter und bekommt mehr Raum. Aufgrund der geringen Überschneidung wird zudem das Corrodi-Haus freigespielt. Der Zwischenraum zwischen Corrodi-Haus und Stadthaus wirkt relativ offen, womit bereits nach dem Austritt aus der quartierverbindenden Unterführung Rosenweg ein diagonaler Sichtbezug zum Stadtgarten gegeben ist. Der Übergangsraum könnte jedoch mehr leisten als in den Plänen dargestellt ist. Das Potenzial ist weder räumlich noch gestalterisch ausgeschöpft.

Zusammen mit dem Stadthaus und dem Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen entsteht mit dem Neubau ein auf sich bezogener, gefasster Innenhof. Die Verfassenden versuchen erst gar nicht, diesen Hof mit dem Stadtgarten zusammenzubinden. Eine gewisse Belebung des Föhrenhofs wird sich über den Dialog zwischen dem begrünten Laubengang und den Balkonen des Alters- und Pflegezentrums ergeben. Der Vorschlag des Teams, die bestehende Abfahrt zur Tiefgarage offen zu lassen, ist akustisch und ästhetisch nicht erwünscht.

Das gesamte Gebäude mit einem rucksackartigen, offenen Laubengang zu erschliessen, befreit das thermisch gedämmte Gebäude und ergibt im Innern eine fast uneingeschränkte Planungs- und Nutzungsfreiheit. Vor allem im Erdgeschoss kommt dies vorteilhaft zum Tragen. So werden grosszügige, zusammenhängende Gewerbeflächen und ein gut funktionierender Bürotrakt ermöglicht. Eine zweiseitig orientierte Eingangshalle mit Briefkästen anzubieten, wird begrüsst. Der räumlichen Gestaltung fehlt jedoch noch die Ausstrahlung, damit der Briefkasten- und Begegnungsraum nicht als Durchgangsraum aufgefasst wird. Für den täglichen Kontakt mit den Bewohnenden gälte es zu prüfen, den Empfang mit dem Gemeinschaftsraum abzutauschen und letzterem einen geschützten Aussenraum anzubieten. Die Gewerbeflächen und die Büros sind auf der richtigen Seite platziert. Da sämtliche Wohnungen auf den besonnten Stadtgarten orientiert sind, kommen alle Bewohner in den Genuss gleicher Vorteile, was der Habitat 8000 ein wichtiges Anliegen ist. Für ältere Bewohner, die tagsüber oft zu Hause sind, ist ein attraktiver Ausblick und ein besonnter Aussenraum wertvoll. Die Südfassade wirkt unaufgeregt und ausgeglichen. Architektonisch wird die vorgeschlagene, horizontale Fassadengliederung, welche auf die Baumkronen Bezug nimmt, als ein wichtiges Gestaltungselement angesehen.

Die Seniorenwohnungen und Kleinwohnungen für mobile Singles und Paare werden geschossweise geschichtet angeordnet. Die prozentuale Aufteilung des Raumprogramms wird nicht exakt abgebildet. Dies wird nicht als Nachteil gewertet, da die Aufteilung aufgrund der identischen durchgehenden Raumstruktur justierbar ist.

Die Grundrisse der 56 Wohnungen sind durchwegs sehr einfach und klar strukturiert und gut organisiert. Mit der Orientierung von Entrée/Garderobe und Wohnküche zum Laubengang sowie den Individualzimmern mit den privaten Aussenräumen zur Seite des Parks können die Bewohner sowohl die Gemeinschaft und den Austausch leben als auch den Rückzug geniessen. Nach diesem Prinzip wird auch das Bad von zwei Seiten erschlossen. Interessanterweise kann man bei den grösseren Wohnungen zwischen abgetrennten und offenen Küchen wählen. Eher knapp bemessen sind die Keller und Technikräume. Den Dämmperimeter bei den Seniorenwohnungen aussen anzuordnen, um die Loggien als Wintergärten zu nutzen, wurde im Zusammenhang mit der Belüftung kontrovers diskutiert. Um den einzel-

nen Parteien eine uneingeschränkte und individuelle Benutzbarkeit der Aussenräume zu gewährleisten, müsste auch die innere Abwicklung isoliert sein. Somit wäre auch die Lüftungsfrage der Zimmer gelöst.

Bezüglich Wirtschaftlichkeit bewegt sich das Projekt im günstigeren Bereich, was aufgrund der Kompaktheit, der unkomplizierten und stringenten Gebäudestruktur, den Eternitfassaden und den mit Holz verkleideten Laubengängen nicht überrascht. Damit kommt das Projekt den Forderungen nach bezahlbaren Wohnungen recht nahe. Die Grösse der Seniorenwohnungen liegt an oder leicht unter der Untergrenze der Vorgaben.

Der strukturelle Umbau im Corrodi-Haus ist marginal. Das Hochparterre wird gartenseitig mit einem einseitigen Terrassenvorbau erweitert. Es wird auf eine getrennte Erschliessung vom Restaurant und den Wohnungen geachtet. Ein behindertengängiger Zugang zum Restaurant ist nicht ersichtlich.

Das Projekt überzeugt als eine auf verschiedensten Ebenen schlüssige Lösung. Es ist städtebaulich verständlich, architektonisch unaufgeregt, strukturell klar und einfach. Die Wohnungen entsprechen den erwarteten und gewünschten Anforderungen. Die zur Verfügung gestellten attraktiven Räume im Erdgeschoss haben das Potenzial, einen Beitrag zur Belebung des Stadtgartens zu leisten.

Die Verfassenden entwickeln in einem ersten Arbeitsschritt ein parkartiges Konzept für den Stadtgarten. Einfache Schemata zeigen konzeptionell Wegnetze, Erschliessungen, Aussenraum, Nutzungen und Vegetationstypologien auf. Referenzbilder tragen zur künftigen Stimmung im Stadtgarten bei.

Abb. 10
Modell
Südansicht

Abb. 11
Modell
Nordansicht

Die Setzung des Neubaus im sanft geneigten Gelände mit den künftigen Erdgeschossnutzungen nimmt über die publikumsorientierten Nutzungen, der grosszügig verglasten Fassaden und der asphaltierten Vorzone direkten Bezug auf den Stadtgarten. Hofseitig entsteht zwischen der bestehenden Tiefgarageneinfahrt und dem dazu leicht abgedrehten Neubau ein Spickel mit dienenden Nutzungen, dessen Charakter die bestehende Hofatmosphäre ergänzt.

Auf dem Konzept des ersten Arbeitsschrittes und auf Basis der Rückmeldung des Beurteilungsgremiums aus der Zwischenbesprechung vertiefen die Verfasser das Projekt. Über die geschickte, städtebauliche Setzung des schlanken Neubaus entsteht ein grosszügiger Stadtgarten. Die Distanz des Neubaus bildet einen adäquaten Freiraum zum Corrodi-Haus.

Der Stadtgarten lässt sich in zwei Vegetationstypologien gliedern: Saum und Park. Der Saum bildet den Auftakt zum Corrodi-Haus an der Bahnhofstrasse und begleitet die Tagelswangerstrasse. Aus den Schnitten und Ansichten ist nicht klar ersichtlich, welchen räumlichen Effekt der Saum in seiner Höhe und Dichte generiert. Somit bleibt offen, ob der Saum eine Abgrenzung oder Verbindung zum Quartier bildet. Das Wegnetz wird in diesen Saum gelegt und definiert die Zugänge zum Park.

Eine Hierarchisierung der Zugänge bleibt ausser acht, trotz Aussagen hierzu aus dem Masterplan. Mit dem Einlegen der Parkplätze erhält der Saum eine stattliche Breite zu Ungunsten der Fläche des Parkraumes.

Zwischen Neubau und Saum spannt sich, im leicht von Osten nach Westen ansteigenden Gelände, der Park auf. Der westlich gelegene Obsthain bildet den Abschluss des Parks. Die Spiel- und Aufenthaltsflächen weisen eine vielfältige und individuelle künftige Nutzung auf. Aussagen zu ökologisch wertvollen Freiflächen werden keine gemacht. Um dem künftigen Hitzeinseleffekt entgegen zu wirken, empfiehlt sich ein Überdenken der Materialität der südlich gelegenen und asphaltierten Neubauvorzone.

Der hofseitige Freiraum zwischen Neubau und bestehender Tiefgaragenzufahrt wird im Gegenzug zum ersten Arbeitsschritt der Thematik des Laubenganges zugeschlagen und entzieht sich erdgeschossig einem Bezug zum Hof. In den oberen Geschossen wird jedoch das Defizit über die grosszügigen und belebten Laubengänge Wett gemacht. Bühnenartig beleben die Laubengänge den Alltag des Hofes positiv. Die Pflanzberankung über acht Geschosse an der Nordfassade ist zu überdenken.

Die Verfasser präsentieren ein in sich schlüssiges Konzept für den Stadtgarten. Es gelingt jedoch nicht ganz, den Stadtgarten in das künftige übergeordnete Masterplankonzept und das bestehende feingliedrige Wohnquartier in seiner Massstäblichkeit zu integrieren.

Nachhaltigkeit

Das klar strukturierte Projekt hat gute Voraussetzungen, die Forderungen im Bereich Energie umzusetzen. Der klassische Massivbau weist eine einfache Tragkonstruktion auf und erreicht eine ansprechende Kompaktheit und gute Gebäudehüllzahl. Die Graue Energie und die Treibhausgasemissionen aus der Erstellung des Baus sind durchschnittlich. Mit der hinterlüfteten Fassadenkonstruktion wird eine hohe Beständigkeit erreicht. Der Dämmstandard ist aber noch klar zu knapp gewählt und insbesondere im Bereich des Laubengangs sind markante Wärmebrücken zu eliminieren. Die Medienführung ist einfach angedacht und durchgängig, die Schächte aber noch zu knapp dimensioniert.

Wirtschaftlichkeit

Geplant ist ein länglicher Gebäudekörper mit einem Laubengang als Erschliessungselement. «Evergreen» ist eines der wirtschaftlicheren Projekte. Sowohl die Kostenkennwerte wie auch die Formquotienten liegen im Vergleich in der oberen Hälfte. Das Projekt mit einer hinterlüfteten Fassade und nur einem Untergeschoss weisst das tiefste Gebäudevolumen und die niedrigste Geschossfläche aus.

Studienauftrag Wohnen am Stadtgarten, Illnau-Effretikon

Aussenvisualisierung Stadtgarten: Mit dem Projekt EVERGREEN entstehen Wohnungen, die alle von der optimalen Orientierung und der attraktiven Aussicht zum Stadtgarten profitieren.

Schwarzplan 1:5000

Die drei wesentlichsten Themen im Projekt EVERGREEN

Ein schlanker achtgeschossiger Baukörper wird am nördlichen Rand des Perimeters situiert. Mit einem leichten 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 und schaffen zudem eine lebendige Verbindung zum rückwärtigen Hof und den umliegenden Gebäuden.

Durch das lineare Erschliessungskonzept und die einfache Gliederung des Volumens profitieren alle Wohneinheiten von der zweiseitigen Orientierung nach Süden und Norden. Daher können alle 56 Wohnungen zur Sonne und zum Stadtgarten gerichtet werden. Im Erdgeschoss sind die publikumsorientierten Nutzungen ebenfalls zu diesem parkähnlichen Freiraum angeordnet. Der Grundriss ist flexibel mit mehreren Ein- und Ausgängen sowie interne Verbindungsmöglichkeiten zwischen den gemeinschaftlichen und den vermietbaren Bereichen.

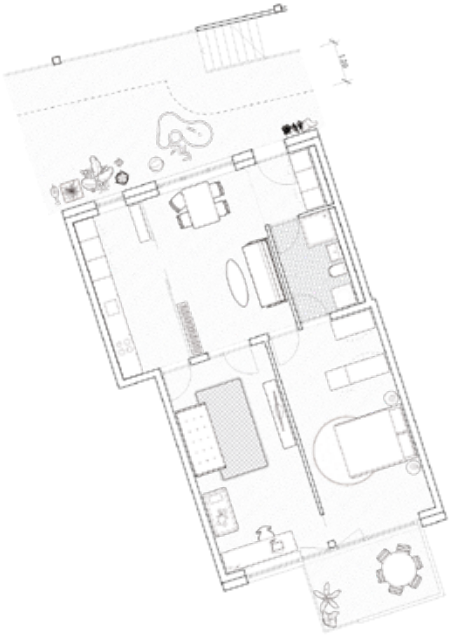
Die Typologie der Wohnungen und das statische Konzept bedingen sich gegenseitig. Die Räume zum Laubengang sind je nach Wohnungsgrösse und Nutzung dimensioniert während die Zimmer zum Stadtgarten paarweise identisch und nutzungsneutral ausgebildet sind. Mit der durchgehenden Tragstruktur und den geringen Spannweiten dieser Raumstruktur wird eine kostengünstige Bauweise mit optimierten Bauteilen ermöglicht. So können die Betondecken mit einer Stärke von lediglich 18 cm und das Erdgeschoss und die Wohngeschosse mit lichten Raumhöhen von jeweils 2.95 und 2.50 m ausgeführt werden.

Der Stadtgarten und der städtebauliche Kontext

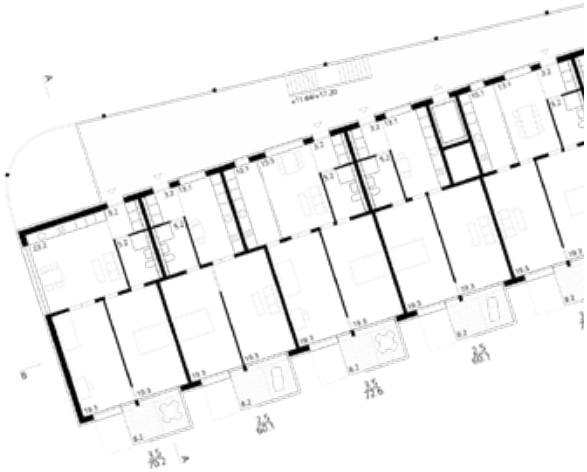
Das Grundstück der Habitat 8000 befindet sich an zentraler Lage zwischen Ortskern und ruhigen Wohngebieten. Die Umgebung des Baufeldes ist vergleichsweise heterogen mit grossflächigen öffentlichen Bauten im Norden, kleinteiligen Wohnbauten im Süden und Westen sowie dem direkt an der Bahnhofstrasse gelegenen Corrodi-Haus im Osten. Weitere prägende Merkmale sind die verschiedenartigen Aussenräume bestehend aus dem Hof beim Alters- und Pflegezentrum, dem rückwärtigen Bereich des Stadthauses und den einzelnen Freiräumen zur Tagelswangerstrasse. Diese Eigenschaften und die Vorgaben des Studienauftrags, bezahlbaren Wohnraum zu erstellen, bilden die Grundlage für den Beitrag.
Durch die periphere Setzung des neuen Gebäudes wird der Grünraum von der Wangenstrasse bis an die Bahnhofstrasse fortgesetzt und einen zusammenhängenden parkartigen Freiraum geschaffen, der den Stadtgarten selbstverständlich in den Bestand einbettet. Der neue Stadtgarten bildet das Herz dieses Grünraums. Er reagiert mit einer differenzierten Gestaltung auf die Umgebung und schafft neue Nutzungsangebote für das Quartier. Mit vier Zugängen wird dieser öffentliche Garten an das bestehende Verkehrsnetz angebunden und bietet somit auch eine alltagstaugliche und attraktive Ergänzung für den Langsamverkehr.
Im Neubau sind die Nutzungen von den beiden länglichen Seiten erschlossen und können direkt von der Bruggwiesen- oder der Bahnhofstrasse erreicht werden. Der Zugang der Wohnungen im Corrodi-Haus ist über den Stadtgarten oder von der Bahnhofseite gewährleistet, der Eingang zum vorgeschlagenen Café und Restaurant erfolgt über das vorhandene Trottoir an der Bahnhofstrasse. Die nach Südwesten ergänzte Terrasse kann parkseitig informell über den Rasen betreten werden.

Situation 1:500

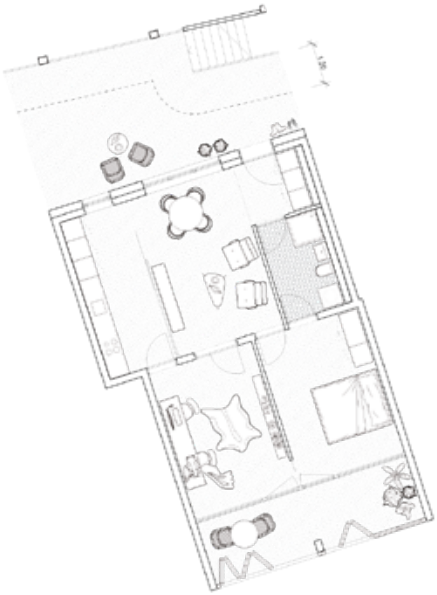
EVERGREEN



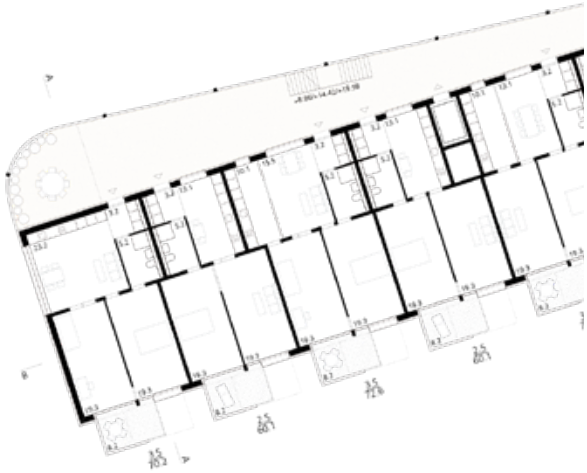
3.5 Zi-Whg 72.6 m2 1:100



4. / 6. Obergeschoss 1:200



3.5 Zi-Whg 62.0 m2 1:100

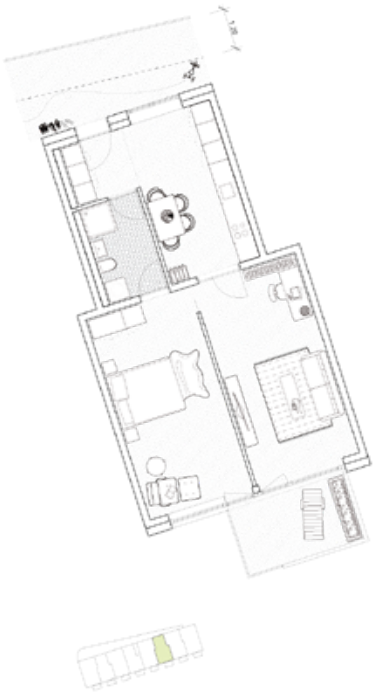


3. / 5. / 7. Obergeschoss 1:200

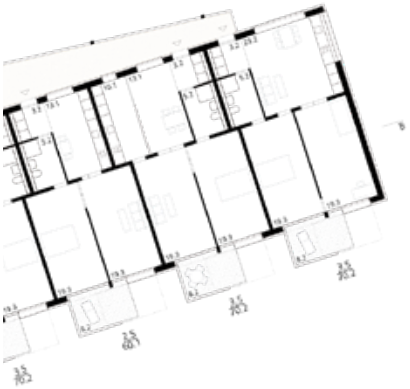
2.5 Zi-Whg 49.5 m2 1:100

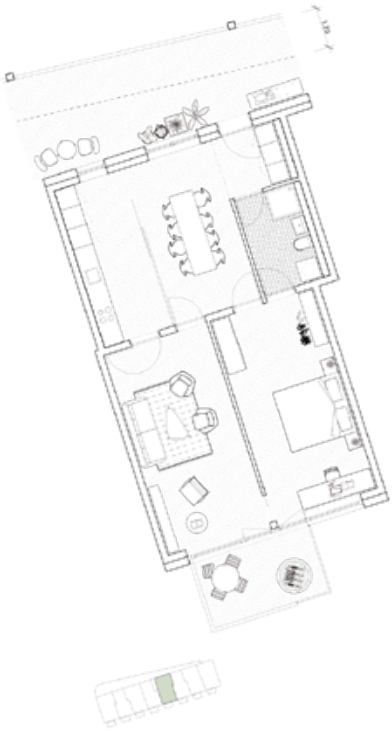
1. / 2. Obergeschoss 1:200

Studienauftrag Wohnen am Stadtgarten, Illnau-Effretikon

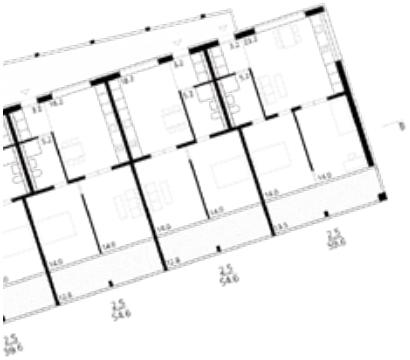


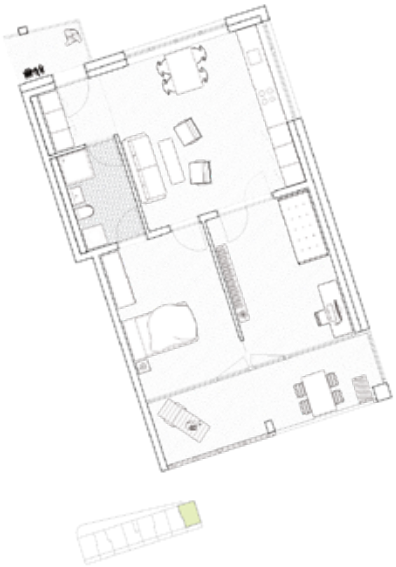
2.5 Zi-Whg 60.1 m2 1:100





3.5 Zi-Whg 70.2 m2 1:100





2.5 Zi-Whg 59.6 m2 1:100

Die Typologie der Wohnungen und ihre Grundrisse

Die Forderung nach bezahlbaren Wohnungen mit einem hohen Wohnwert bildet die Ausgangslage für den Entwurf des Neubaus. Die Typologie des Laubengangs wird zu einer attraktiven Aufenthalts- und Begegnungszone weiterentwickelt. Möblierbare Bereiche vor den jeweiligen Wohneinheiten und die drei überhohen Sitzplätze auf der Westseite unterstützen die Idee einer gemeinschaftlichen Erschliessung. Mit einem einzigen Lift und einer Treppe ist sie auch effizient und entsprechend wirtschaftlich.
Sämtliche Wohneinheiten sind durchgängig organisiert und mit einem privaten Aussenraum gegen den Stadtgarten im Süden versehen. Im 1. und 2. Obergeschoss sind diese innerhalb des Dämmperimeters und als Loggien mit Faltfenstern gedacht. So entstehen grosszügige Vorzonen, die als Wintergärten geeignet sind und zugleich angemessene Rückzugsmöglichkeiten vor dem direkt darunter liegenden öffentlichen Garten bieten. Die Balkone der oberen Geschosse sind auskragend und über je zwei Geschosse versetzt angeordnet. Mit den eingeschossig gedeckten und den zweigeschossig überhohten Flächen sind sie als Orte für Rückzug wie auch für Aussicht besonders attraktiv.
Die Grundrisstypologie der Wohnungen ist sehr einfach. Zum Laubengang hin befinden sich Eingänge, durchgehende Sanitärräume sowie Aufenthaltsräume, die unterschiedlich dimensioniert sind und zum Kochen, Essen oder auch Wohnen genutzt werden können. Nach Süden haben sämtliche Wohneinheiten zwei gleich grosse Zimmer, die hiervon durch unterschiedlich ausgebildete Türen erschlossen werden. Abgesehen von der direkten Verbindung zum jeweiligen Badezimmer sind diese Räume grundsätzlich nutzungsneutral. Je nach Wohnungsgrösse, Belegung oder persönlichen Präferenzen sind sie als Schlaf-, Arbeits- oder auch Wohnzimmer denkbar. Sowohl die normal grossen Zimmer im 1. und 2. Obergeschoss wie auch die länglichen Varianten der oberen Geschosse sind wohl proportioniert und entsprechend gut möblierbar.
Insgesamt werden 56 Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern angeboten. Obwohl die grösseren Einheiten (3.-7. OG) für Paare oder Singles und die kleineren Varianten (1.-2. OG) für Senioren speziell geeignet sind, ist eine Durchmischung der zukünftigen Mieterinnen und Mieter problemlos möglich. Wichtig ist vor allem, dass auch knapp bemessene und entsprechend günstige Wohnungen zur Auswahl stehen. In den grösseren 2.5 Zimmer-Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss, die auch als 3.5 Zimmer brauchbar sind, wird dieser Anspruch eindeutig erfüllt.

EVERGREEN

Die Materialisierung und der architektonische Ausdruck

Für die Materialisierung sind sowohl die benachbarten Bauten als auch die topografischen Verhältnisse und die Lage am Stadtgarten von Bedeutung. Es werden robuste, unterhaltsarme und zugleich hochwertige Materialien gesucht, die sich mit der unmittelbaren Umgebung vertragen. Die Sockelbereiche werden vor Ort mit Recycling-Beton und die Fassade der drei untersten Geschosse mit vorfabrizierten Betonelementen vorgeschlagen. Diese kommen auch in den Brüstungen der Balkone und des Laubengangs vor. Die oberen Fassadenbereiche nach Ost, Süd und West sind mit grossformatigen Eternit-Platten ausgeführt und die gedeckte Nordseite mit einer hinterlüfteten Holzverkleidung. Sie besteht aus vertikalen Holzbrettern, die mit einer silberfarbigen Lasur behandelt werden. Mit den vorgesehenen Oberflächen erhalten die Fassaden eine feine Oberfläche, welche durch die unterschiedliche Ausrichtung und Besonnung differenziert wahrgenommen wird. Das Spiel mit Licht und Schatten ist auch für die Wahl der restlichen Elemente entscheidend. So sind die Metallelemente der Geländer und Pflanzhilfen in feuerverzinktem Stahl und die Handläufe in Holz gedacht. Die Fenster und die Türen am Laubengang werden in lasiertem Holz ausgeführt, alle anderen in Holz-Metall. Der Sonnenschutz besteht aus textilen Senkrecht-Markisen und individuell zu nutzenden Sonnenschirmen.
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 wird einen zeitlosen und zugleich frischen Eindruck generiert.

Dach	**520 mm**
Vegetationsschicht, extensiv	80 mm
Filterschicht, Vlies	
Drainage / Speichermatte	20 mm
Schutzschicht / Gleitschicht Folie	
Abdichtung, 2-lagig	
Wärmedämmung im Gef.	180 mm
Dampfsperre	
Beton im Gef. 1.5%	240 mm

Aussenwand Ost, Süd, West	**430 mm**
Eternitplatten	8 mm
Luftschicht	2 mm
Lattung, horizontal 40x60	40 mm
Kreuzlattung, 100x60	
Wärmedämmung	200 mm
Betonwand	180 mm

Aussenwand Nord	**467 mm**
Holzlattung, vertikal	20 mm
Konterlattung, horizontal 27x60	27 mm
Lattung, vertikal 40x60	40 mm
Hinterlüftung	
Kreuzlattung, 100x60	
Wärmedämmung	200 mm
Betonwand	180 mm

Boden 2.-7. OG	**280 mm**
Anhydrit, inkl. FBH	60 mm
Trennlage, PE-Folie	
Trittschalldämmung	20 mm
Wärmedämmung	20 mm
Stahlbeton	180 mm

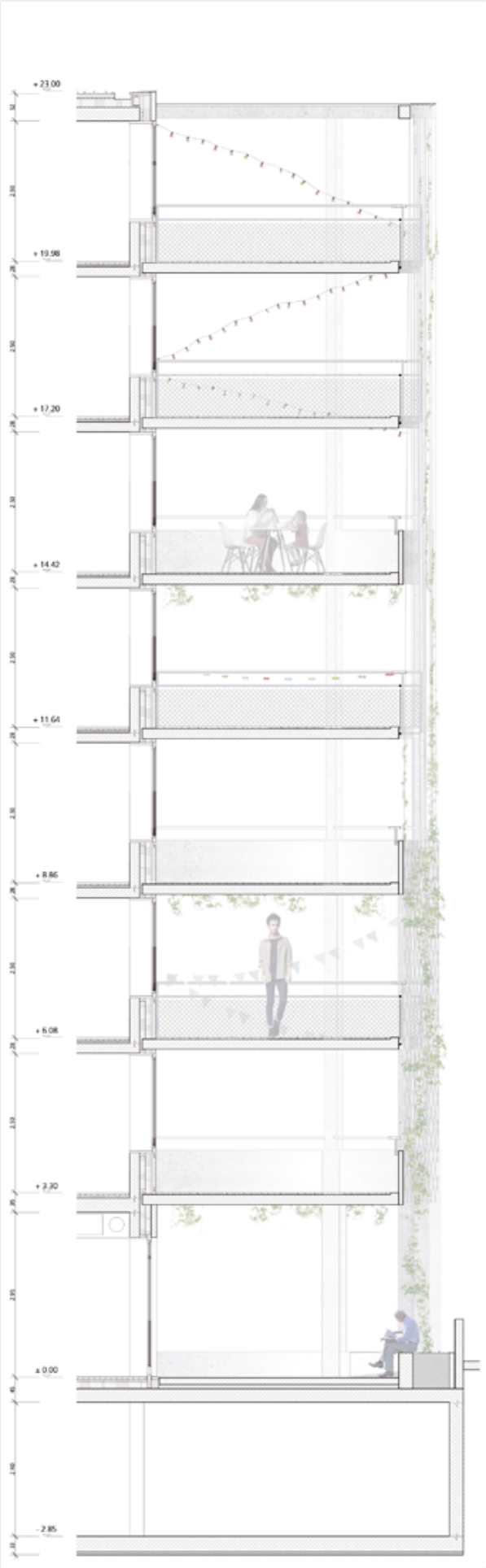
Boden Laubengang	**210 mm**
Holzriemen	30 mm
Stahlbeton	180 mm

Boden Loggia	**280 mm**
Holzriemen	10 mm
Anhydrit	50 mm
Trennlage, PE-Folie	
Trittschalldämmung	20 mm
Wärmedämmung	20 mm
Stahlbeton	180 mm

Boden 1.OG	**500 mm**
Anhydrit, inkl. FBH	60 mm
Trennlage, PE-Folie	
Trittschalldämmung	20 mm
Wärmedämmung	20 mm
Stahlbeton	250 mm

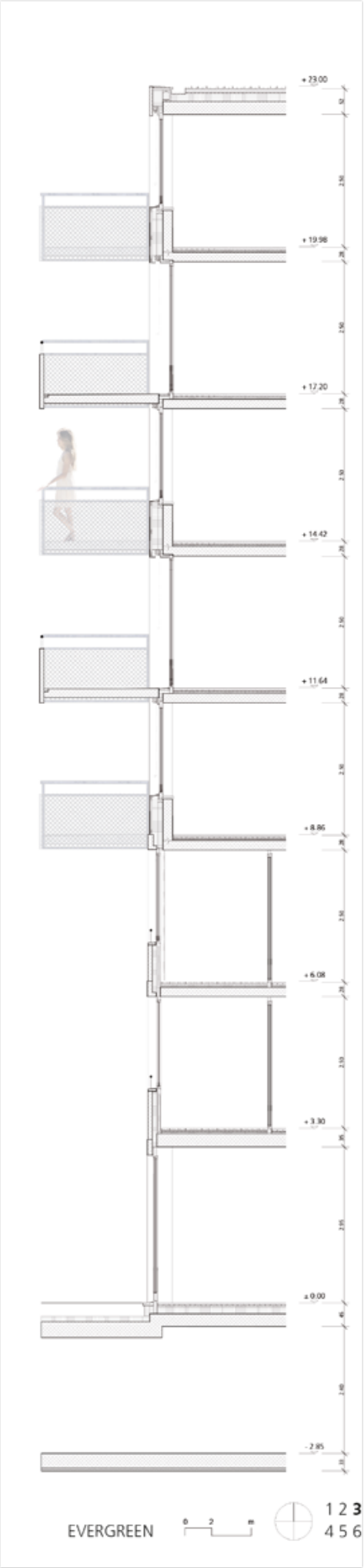
Boden EG	**450 mm**
Anhydrit, inkl. FBH	60 mm
Trennlage, PE-Folie	
Trittschalldämmung	30 mm
Wärmedämmung	120 mm
Stahlbeton	240 mm

Boden UG	**330 mm**
Beton, wasserfest	280 mm
Magerbeton / Sauberkeitsschicht	50 mm



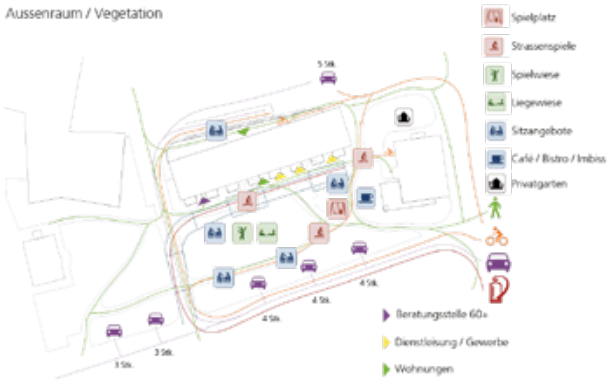
Materialisierung / Konstruktion 1:50

Studienauftrag Wohnen am Stadtgarten, Illnau-Effretikon

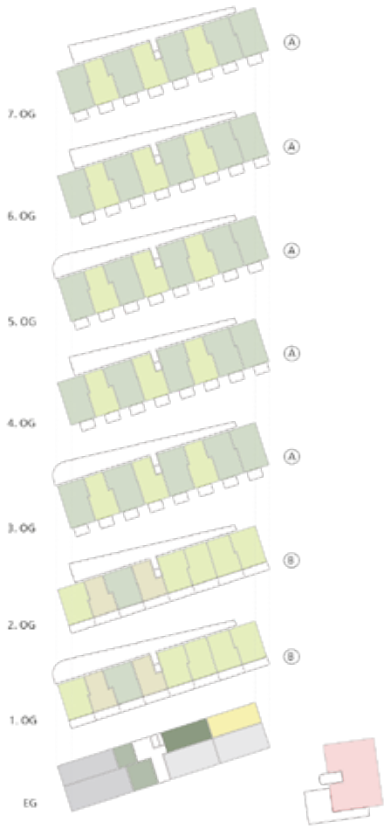

+ 23.00
+ 19.98
+ 17.20
+ 14.42
+ 11.64
+ 8.86
+ 6.08
+ 3.30
± 0.00
- 2.85
EVERGREEN
0 2 m
1 2 3
4 5 6

Orientierung / Aussicht

Aussenraum / Vegetation



Erschliessung / Wegführung / Nutzung



Ⓐ Mobile Singles + Paare
Ⓑ Senioren / Wohnen+

			Ⓐ	Ⓑ
2.5 Zi-Whg klein	4 Stk.	7%	0 Stk.	4 Stk.
2.5 Zi-Whg	25 Stk.	45%	15 Stk.	10 Stk.
3.5 Zi-Whg	27 Stk.	48%	25 Stk.	2 Stk.
Total	**56 Stk.**	**100%**	**71 %**	**29%**

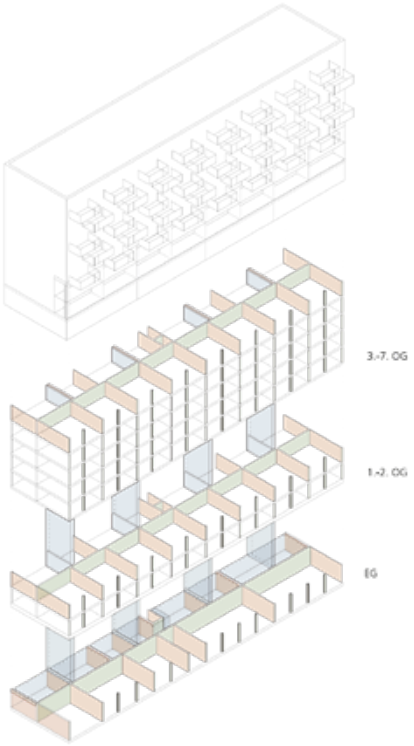
- Veloi
- Gemeinschaft
- Wasch- / Trockenräume
- Gastro
- Dienstleistung / Gewerbe
- Empfang / Büro

Wohnungsspiegel

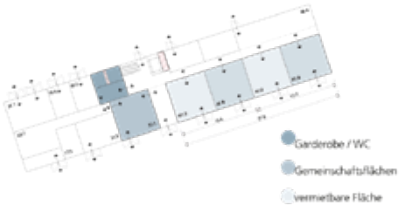
Ansicht Nord 1:200

Studienauftrag Wohnen am Stadtgarten, Illnau-Effretikon

Das Tragwerk des Neubaus wird in Massivbauweise als Flächentragwerk erstellt. Um die Räume im Erdgeschoss zu überspannen werden die Querwände auf der mittleren Längswand und den Längsfassaden gestellt. Die Geschossdecken werden auf den Wänden entweder abgestellt oder aufgehängt. Diese Massnahme ermöglicht eine ausgewogene Ausführung der Decken, ohne Abfangdecke über dem Erdgeschoss. Zudem werden die tragenden Querwände sowie die mittlere und die nordseitige Längswand genutzt, um eine ebenfalls ausgewogene Gebäudestabilität (Erdbebensicherheit) ohne stabilisierende Kerne zu gewährleisten.
Es wurde ein ausgewogenes, raumbildendes Tragwerk entwickelt, welches die Anforderungen an die Funktionalität, Tragsicherheit, Gebrauchstauglichkeit, Dauerhaftigkeit und die Wirtschaftlichkeit optimal erfüllt.

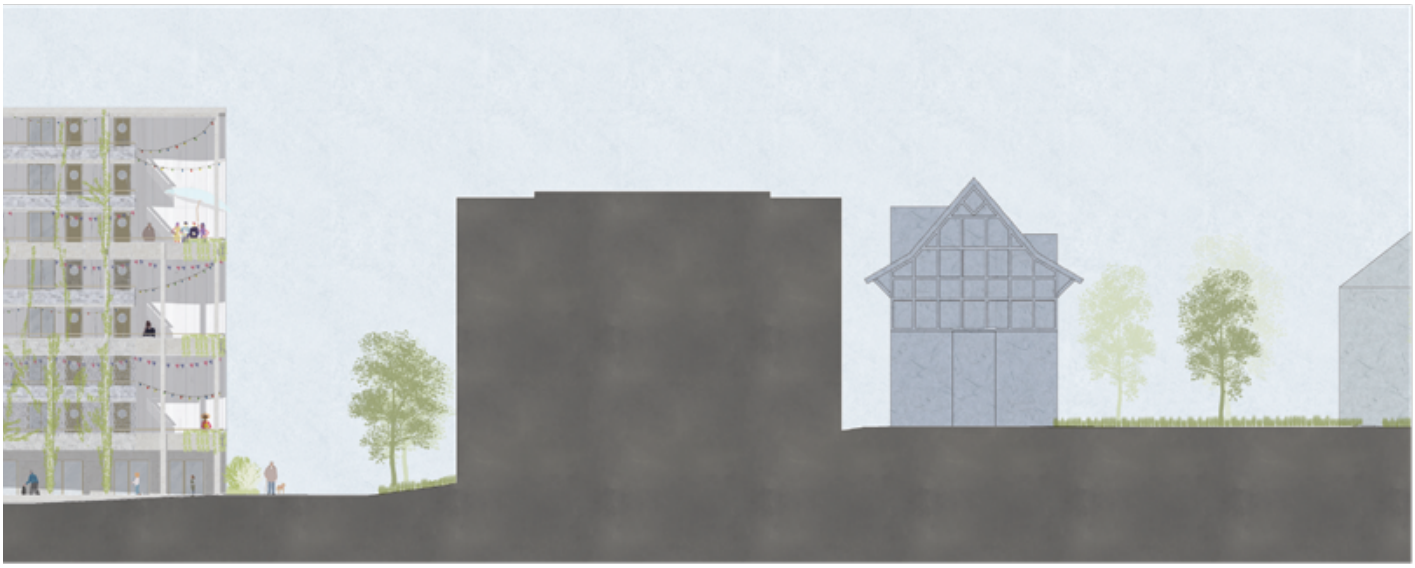


Konzept Statik / Haustechnik



Konzept Nutzung / Vermietung

Aussenvisualisierung Laubengang: Der begrünte Laubengang ist Aufenthalts- und Begegnungsort – hier treffen sich Personen jeden Alters.



EVERGREEN

Erdgeschoss 1:200

Ansicht Süd 1:200

Studienauftrag Wohnen am Stadtgarten, Illnau-Effretikon

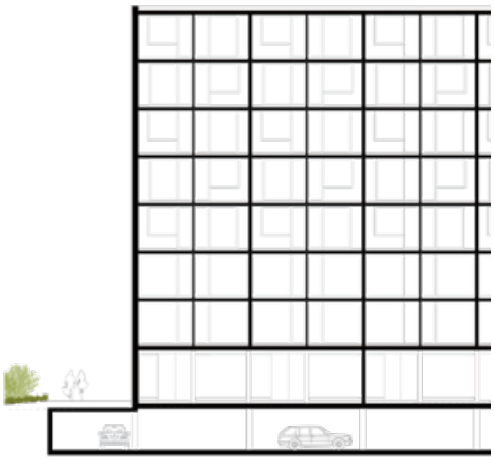
EVERGREEN

Der Freiraum und seine Vegetation

Ein dichter vegetativer Saum aus Bäumen, Sträuchern und Stauden bildet im Süden des Stadtgartens und um das Corrodi-Haus eine lebendige Kulisse und wirkt als Puffer gegen die verkehrsbelasteten Strassen. Die grosszügige Spiel- und Liegewiese sowie ein Kinderspielplatz sind die Hauptelemente des neuen Parks. Hängematten oder mobile Tisch-Bank-Kombinationen auf der Rasenfläche sowie Sitzbänke entlang der Wege laden zum Verweilen ein. Südlich vom Neubau wird eine breite Erschliessungszone vorgeschlagen, die mit Pflanztrögen gegliedert wird, um eine individuelle Bespielung durch die EG-Nutzungen zuzulassen und den Stadtgarten zu beleben. Der Empfang und die öffentlichen Räume der Seniorenwohnungen sowie die Publikumseingänge sind südseitig über diese grosszügige Vorzone erschlossen, die sich selbstverständlich ins Parkwegsystem eingliedert.
Im Sinne der Fortsetzung des öffentlichen Wegnetzes werden die Parkwege bewusst in Asphalt vorgeschlagen. Durch das optische «Verschmelzen» der Parkwege mit der Bruggwiesenstrasse verliert diese den klaren Charakter als Strasse. Zusammen mit angrenzenden organischen Grünflächen und den Baumpflanzungen führt dies zu einer gewollten Unsicherheit, so dass alle Akteure im Raum gegenseitig Rücksicht nehmen müssen und das Prinzip der Begegnungszone für alle Generationen funktioniert. Ein Belagswechsel erfolgt lediglich beim Zugang zu den Wohnungen auf der Nordseite des Neubaus. Durch den Ortbetonbelag wird der Eingangsbereich als Teil des Gebäudes gelesen und Privatheit vermittelt.
Um den Parkcharakter zu stärken werden gruppenartige Baumpflanzungen vorgenommen. Die mächtige Konifere vor dem Corrodi-Haus wird erhalten und in das Vegetationskonzept einbezogen. Die neuen Baumgruppen bestehen aus einheimischen Vogelkirschen, verschiedenen Ahornen, Blumeneschen und Föhren, die im Saumbereich mit raumbildenden Strauchkörpern (zB. Kupferfelsenbirne, Vogelbeere, Holunder, Strauchrosen etc.) ergänzt werden. In den Pflanztrögen auf der Süd- und Ostseite des Neubaus werden Ziergehölze mit spezieller Herbstfärbung, Blüte oder Habitus eingesetzt (zB. Magnolien, Duftblüten, Parrotien etc.). Rambler-Rosen, Wilder Wein und Glyzinien zieren die Nordfassade des Neubaus.
Der Garten-Pavillon soll auf der Nordseite vom Corrodi-Haus, abseits der Publikumsnutzung, in den ausgeschiedenen Privatgarten versetzt und von den entsprechenden Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden können. Die öffentlichen Kurzzeit-Parkplätze für Besucher und Kunden befinden sich an der Tagelswangerstrasse. Für die restlichen Nutzungen werden Parkplätze in der neuen Einstellhalle angeboten. Die Parkplätze des Stadthauses und der Musikschule bleiben an Ort bestehen.

Innenvisualisierung 3.-7. OG. Eine durchgehende Beziehung zwischen innen und aussen prägen die Wohnungen für Paare oder Singles.

Schnitt A-A 1:200



Schnitt B-B 1:200

Ansicht West 1:200

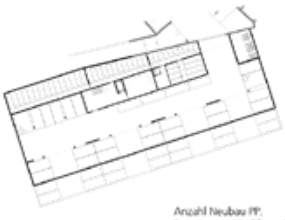
Studienauftrag Wohnen am Stadtgarten, Illnau-Effretikon

Innenvisualisierung 1.-2. OG: Eine grosszügige Loggia und helle Innenräume sind typische Merkmale der Seniorenwohnungen.

Die Haustechnik und die energetischen Vorgaben

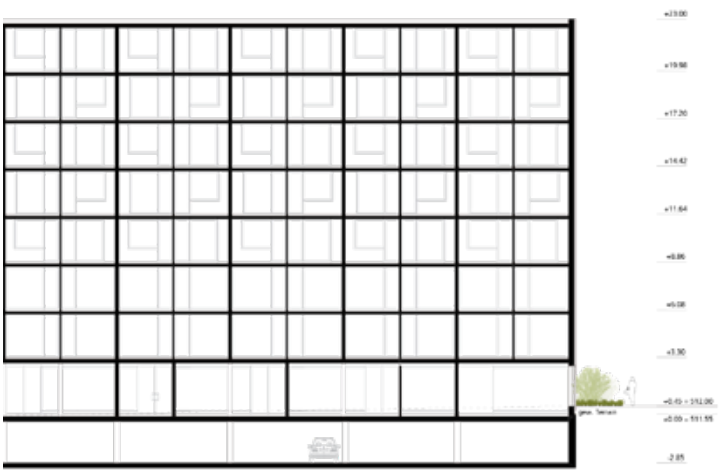
Das Konzept der Gebäudetechnik wird bewusst einfach gehalten. Neben einem grosszügigen Installationsschacht beim Lift, werden die Vertikalleitungen direkt in den vier doppelt angeordneten Steigschächten geführt. In den überhohen Räumen des Erdgeschosses ist die horizontale Verteilung offen verlegt oder auch in einer heruntergehängten Decke denkbar. Statt auf dem Dach werden die entsprechenden technischen Aufbauten im Untergeschoss platziert. Die Wärmeerzeugung kann mit einer Erdwärmesonde und ihre Verteilung mittels Fussbodenheizung gewährleistet werden. Für die Lüftung sind sowohl eine kontinuierlich betriebene Zu-/Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung und automatischer Stufeneinstellung als auch eine bedarfsgeregelte Lüftung mit individuell steuerbarem Luftvolumenstrom denkbar. Da das Einsparpotential der bedarfsgerecht gesteuerten Abluftanlage umso geringer ist je besser die WRG ist, können die effektiven Investitionskosten für die Wahl ausschlaggebend sein.

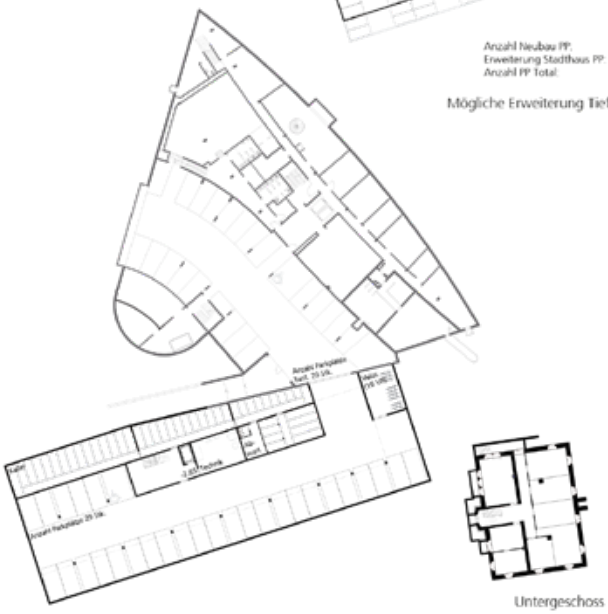
Mit den kompakten Gebäudevolumen und der effizienten Erschliessung wird eine wesentliche Bedingung für nachhaltige Bauwerke Rechnung getragen. Eine zeitgemässe Nachhaltigkeit in Herstellung und Verarbeitung ist mit der vorgeschlagenen Materialisierung ebenso erfüllt. Das Flachdach wird mit extensiver Begrünung empfohlen. Durch seine allseitige Orientierung ist es für Photovoltaikfelder und Kollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie sehr gut geeignet. Diese Faktoren und der relativ geringe Fensteranteil der Fassaden tragen dazu bei, dass der Wunsch nach einem zertifizierten Standard Minergie-P-eco berücksichtigt werden kann. Gleichzeitig wird die Absicht unterstützt, das neue Gebäude mit erneuerbarer Energie zu versorgen und entsprechend nachhaltig zu betreiben.



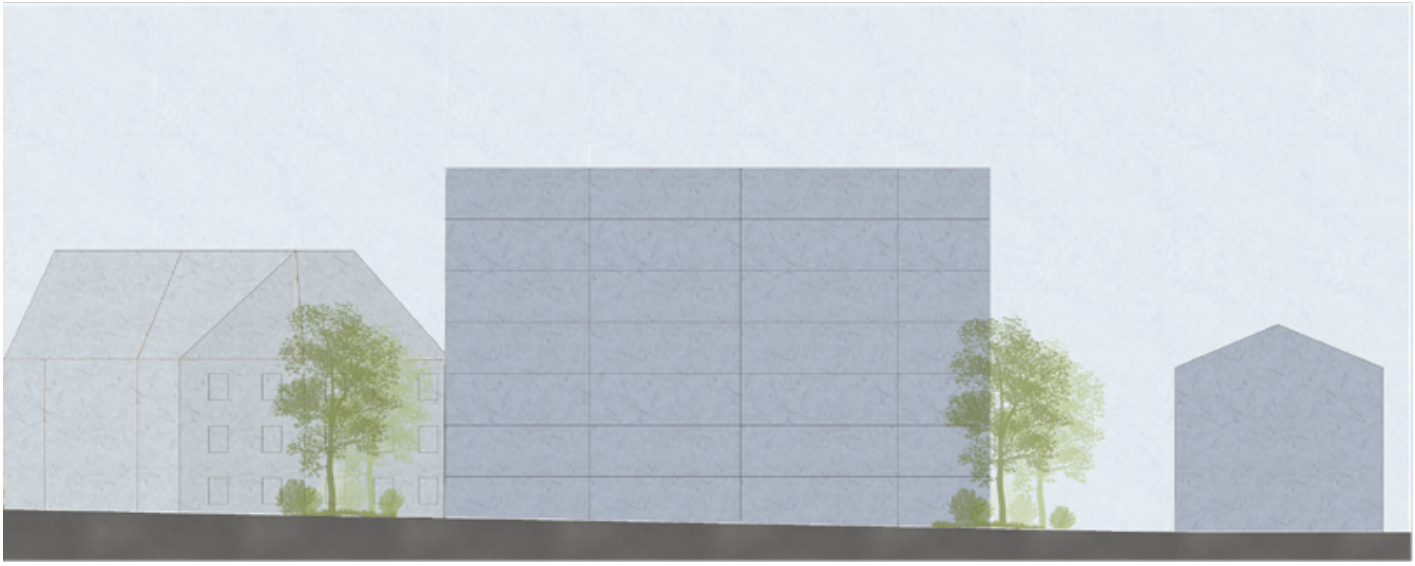
Anzahl Neubau PP:	22 Stk.
Erweiterung Stadthaus PP:	18 Stk.
Anzahl PP Total:	40 Stk.

Mögliche Erweiterung Tiefgarage





Untergeschoss 1:500



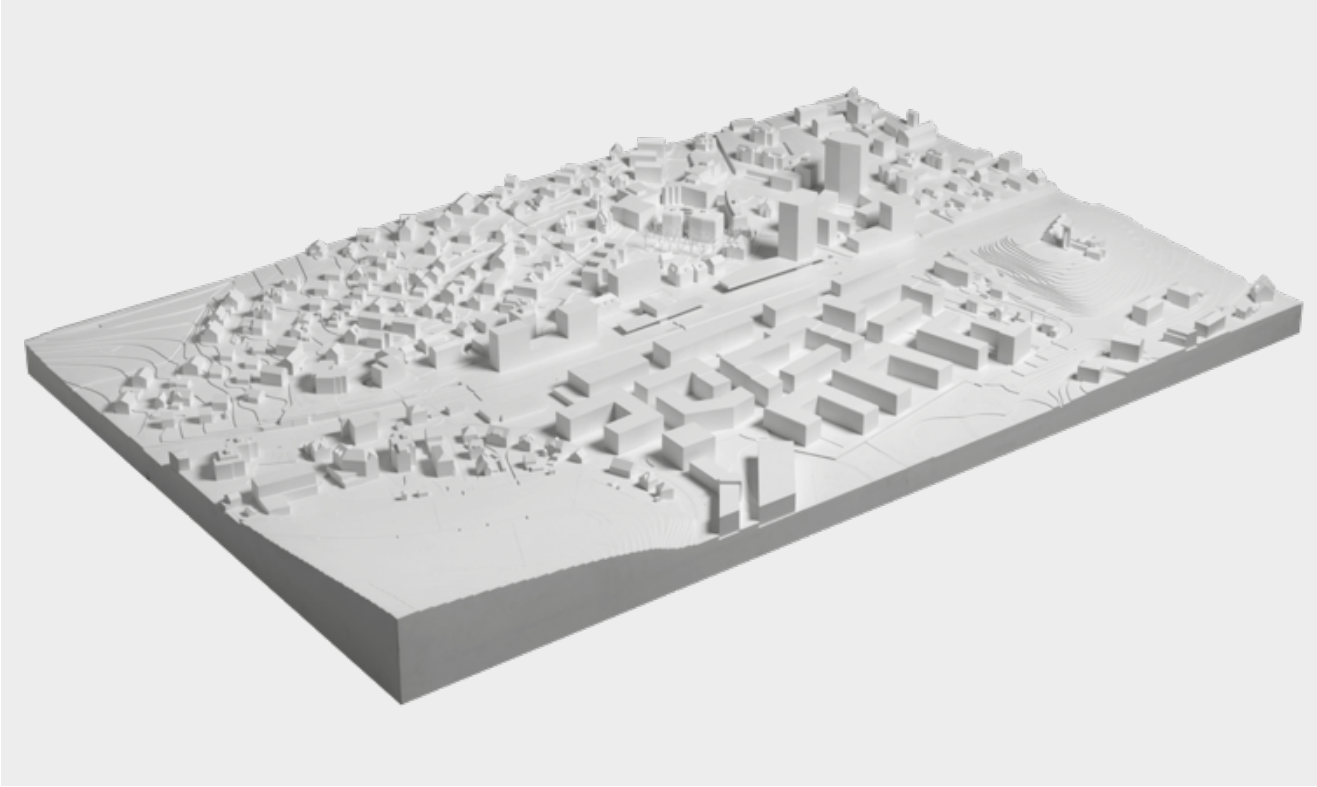
EVERGREEN

Nr. 2 SANFELICE

Architektur
KilgaPopp Architekten AG
Lagerplatz 6, 8400 Winterthur

Landschaftsarchitektur
Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitekten BSLA
Lagerplatz 21, 8400 Winterthur

Abb. 12
Modell
Südostansicht



Städtebauliches Konzept, Architektur und Freiraum

Zwei unterschiedlich dimensionierte Punktbauten mit prägnanten Vordächern und rotbraun verputztem Mauerwerk stellen eine Verbindung zu den benachbarten Bauten her. Diese Reminiszenz ist nachvollziehbar und gibt dem Ort eine gewisse Ruhe.

Mit subtilen Verformungen werden die bauchigen Gebäude gut in die komplexe Situation eingepasst. Die angestrebte Verankerung gelingt sowohl mit der Materialisierung als auch mit der konkaven Form auf der Seite der Stadtwiese.

Mit den zwei Gebäuden wird eine räumliche Durchlässigkeit und funktionale Verbindung zwischen Stadtgarten und Föhrenhof beabsichtigt. So zumindest wird es vom Beurteilungsgremium gelesen. Die willkommene Öffnung mit dem Treppenhauskonstrukt wird nach Einschätzung des Beurteilungsgremiums stärker als erwartet versperrt. Der Durchgang unter dem linken Treppenlauf ist nicht besonders attraktiv. Zudem läuft man hofseitig halbwegs auf den Saal zu.

Die Erschliessung der 54 Wohnungen auf ein Element als poröses Identitätskonstrukt mit zwei Liftanlagen und einer Treppe zu reduzieren ist ökonomisch und architektonisch, wie bei der unausgesprochenen Referenz, ein eindrückliches Erlebnis. Mit den linsenförmigen Ausweitungen der Treppenpodeste entstehen Orte zum Innehalten. Wären sie etwas tiefer ausgebildet, könnte man sie als Gemeinschaftsloggien anbieten.

Bei den vier- und fünfspännigen Wohngeschossen wirken die linsenförmigen Korridore zu schmal. Man hat den Eindruck, dass die Mieter das Wohnen in den clusterartigen Grundrissen als sehr dicht empfinden werden. Monoton hingegen sind die Raumerlebnisse keineswegs. Dazu tragen auch so spezielle Elemente wie die farbigen Korridorfenster und die vertikalen Lichtschlitze bei. Ausgiebig und intensiv diskutiert wurden die Wohnungsgrundrisse. Angefangen bei den kleinen Nordwohnungen am Treppenhaus, deren Ausrichtung nicht überzeugt, bis hin zu den unterschiedlichen Raum- und Wohnwelten, welche bei einzelnen Wohnungen durch die Geometrie, die Möblierbarkeit und die Belichtung der Haupträume bestimmt sind. Das Finden einer einheitlichen Ordnung mit identischen Elementen – sei es beim Eintreten, bei den Küchen oder den Bädern – ist schwierig. Eine derart grosse Anzahl unterschiedlicher Wohnungen anzubieten ist auf der einen Seite verständlich, für die daraus resultierenden Mieten jedoch relevant.

Erstaunlicherweise haben die Wohnungen im sechsten Obergeschoss auf der Südseite keine Balkone mehr. Es war unergründlich, ob dies aus formalen Gründen so gewählt wurde oder weil der Weg zum Dachgarten für diese Bewohner zumutbar ist.

Das minimale Verschieben der Tiefgaragenabfahrt unter das Haus ist architektonisch einleuchtend, jedoch aufwendig. Die Nutzungsverteilung im Erdgeschoss ist attraktiv und schlüssig. Dies bezieht sich auch auf das Corrodi-Haus, welches mit der überzeugenden Lösung die Bestätigung liefert, dass die guten Qualitäten des Hauses zum Tragen kommen, wenn man es richtig angeht.

Das Projekt ist als Ganzes aufgrund der vielen Überlegungen architektonisch spannend und minutiös durchdacht. Die Patience und Intensität, welche in die Ausarbeitung investiert wurde, ist förmlich spürbar. Für das Gesuchte ist das Projekt jedoch zu spezifisch, was sich auch in den verhältnismässig hohen Kosten widerspiegelt.

In einem ersten Arbeitsschritt entwickeln die Verfasser ihr Konzept aus dem Masterplan weiter. Der Stadtgarten als Parkwiese mit Baumkulisse. Mit Planskizzen werden grossräumige Freiraumsysteme, Durchwegungen mit Zielorten und der Stadtgarten als arrondiertes Kompositum vermittelt. Ein Pleasureground öffnet sich südseitig des Neubaus. Nordseitig entsteht über das Abwinkeln der Gebäudevolumetrie ein Dialog zum Stadthaus und zum Alterszentrum. Der grosse sowie auch der kleine Hof werden gefasst und vermitteln ein urbanes Freiraumgefüge. Gleichzeitig vermittelt ein offener Laubengang scharnierartig zwischen Stadtgarten und Hofraum.

Auf dem Konzept des ersten Arbeitsschrittes und auf Basis der Rückmeldung des Beurteilungsgremiums aus der Zwischenbesprechung vertiefen die Verfasser das Projekt. Eine grüne Mitte für das verdichtete Stadtzentrum. Der Pleasureground erhält den Namen Stadtwiese und wird zum Programm. Vom Rosenweg und über den Rosenwegplatz weitet sich der urbaner gestaltete Corrodi-Platz auf und bildet mit einem Baumdach den Auftakt zur Stadtwiese am richtigen Ort.

Über die Wahl der Bodenmaterialität wird man entschleunigt. Ein Strauchsaum begleitet die Tagelswangerstrasse und ist zugleich der Sichtfilter zur Stadtwiese. Eine Sockelmauer begrenzt den Saum und gliedert sich durch seine Massstäblichkeit in das feingliedrige Wohnquartier ein. So wird der Freiraum geschickt, sorgfältig und stimmig von der Baumtypologie über die Wahl der Materialität der Beläge bis zur präzisen Zuordnung der Freiraumcharaktere gestaltet ohne die Flexibilität der künftigen Nutzungen ausser Acht zu lassen. Es werden Aussagen zu ökologisch wertvollen Pflanzenarten, sowie Gedanken zur Eindämmung von künftigen Hitzeinseleffekten gemacht. Die Verfasser haben mit ihrem Beitrag ein weiträumig gedachtes Projekt zum Stadtgarten entwickelt, welches jedoch den Massstab des Ortes und dessen Geschichte sensibel miteinbezieht. Der Beitrag bereitet Freude.

Abb. 13
Modell
Südansicht

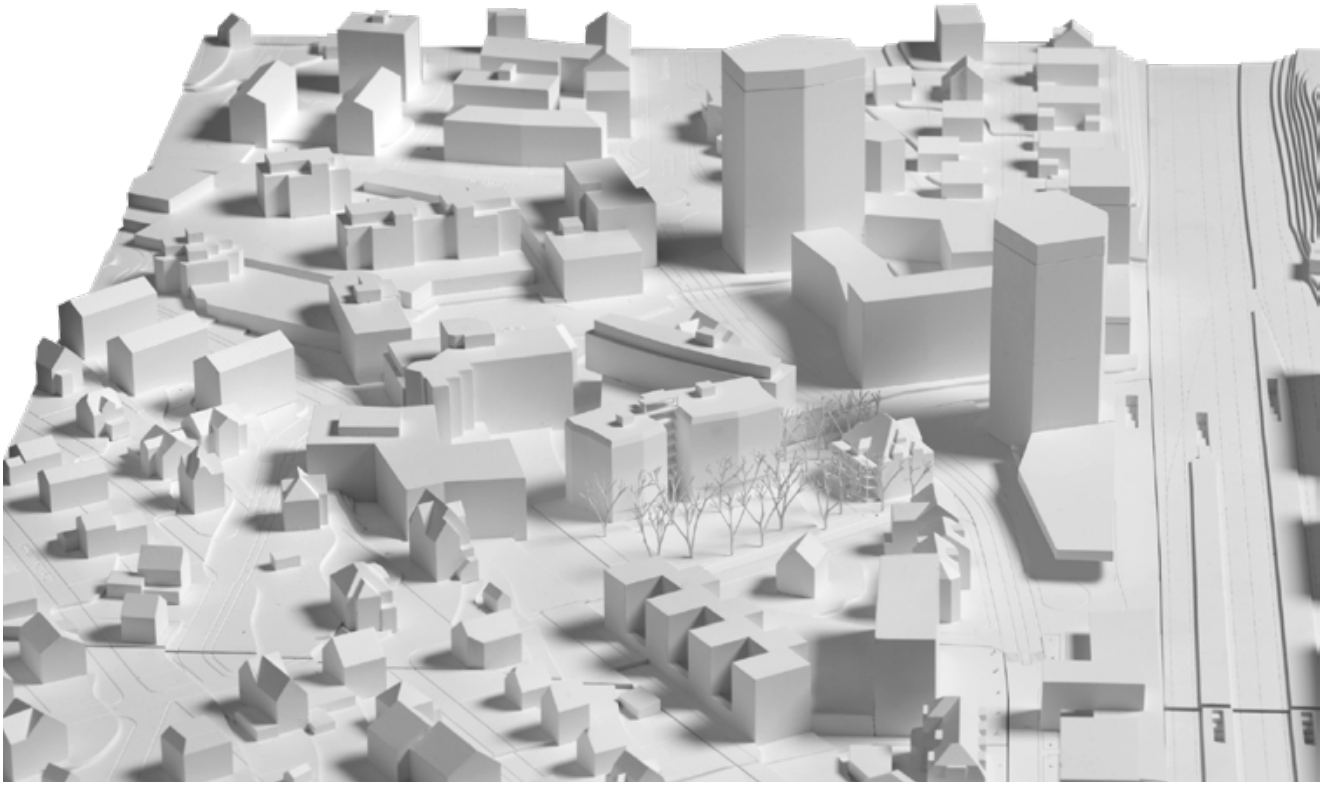


Abb. 14
Modell
Nordansicht

Nachhaltigkeit
Das Projekt ist vergleichsweise ressourcenaufwendig und kann die Forderungen im Bereich Energie nur knapp umsetzen. Es weist mit Abstand die grösste unterbaute Fläche auf. Die Kompaktheit ist ungünstig, was insbesondere auf die grossflächigen Untergeschosse zurückzuführen ist. Die Tragkonstruktion ist im Übergang von den Ober- zum Erdgeschoss und zu den Untergeschossen komplex, die Materialisierung eher ressourcenaufwendig – entsprechend hoch dürften die Graue Energie und die Treibhausgasemissionen aus der Erstellung ausfallen. Die Materialisierung der Fassaden als zweischaliges verputztes Mauerwerk erreicht eine hohe Beständigkeit. Der Dämmstandard muss aber verbessert werden. Die Medienführung ist noch kaum thematisiert, Aussagen zum Lüftungskonzept fehlen.

Wirtschaftlichkeit
Das Projekt mit einem verputztem Zweischalenmauerwerk als Fassade ist in zwei Gebäudevolumen unterteilt, die durch eine Erschliessungszone miteinander verbunden sind. Neben der höchsten Geschossfläche weist dieses Projekt mit sieben Obergeschossen und zwei Untergeschossen auch die höchste Anzahl an Wohnungen auf, aber auch die höchsten Anlagekosten. Sowohl die Kostenkennwerte wie auch die Formquotienten liegen im Vergleich in der unteren Hälfte.

SANFELICE

Studienauftrag Wohnen am Stadtgarten

Illnau-Effretikon, November 2019

im Stadtgarten

Die Habitat 8000 AG (bezahlbar Wohnen) hat das grosse Privileg im zukünftigen Stadtgarten von Illnau Effretikon ihren neuen Wohnbau, mit 54 Wohnungen und öffentlicher Nutzung im Erdgeschoss, erstellen zu dürfen. Der Stadtgarten ergänzt und hebt die vorhandenen Qualitäten der durchgrünten Stadt Effretikon mitsamt den öffentlichen Bereichen um das Stadthaus sowie dem Effimärt.
Der ‚durchlässige' Neubau bildet zum Stadtgarten ein ‚klingendes' Ensemble mit dem freistehenden Corrodi-Haus, der Musikschule und der Kita sowie auf die Seite Föhrenhof mit dem Stadthaus und dem Alters- und Pflegezentrum. Sein ruhiger und muraler Ausdruck ist eine Reminiszenz an die Wohnhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft und die kompakte und offene Gliederung bettet ihn harmonisch in das bestehende Gefüge von ortstypischen Punktbauten im ‚fliessenden' sowie durchgrünten Aussenraum ein. Ebenso ist das gestaltprägende umlaufende Vordachband, welches mit Photovoltaik-Schindeln zur Stromgewinnung eingedeckt wird und die Fassadenelemente nachhaltig vor Verwitterung schützt, ein Mittel, welches den Neubau in den bestehenden Kontext einbindet. Die zwei seitlichen, leicht bauchigen Wohntrakte mit den Clustern à 4 resp. 5 Wohnungen werden über das identitätsstiftende und ‚poröse' Treppenhaus mit hoher Aufenthaltsqualität horizontal verbunden. Vertikal gibt es eine offene Beziehung zwischen Erdgeschoss und grosszügigem, den Bewohnern vorenthaltenen, Dachgarten. Der Dachgarten steht in einem räumlichen Kontinuum zum Stadtgarten, was da die Aufenthaltsqualität für die Bewohner hebt und dort den Nutzungsdruck auf der Erdgeschossebene mindert. Die Erdgeschosse in Bezug zum Stadtgarten sind vor allem ein Angebot an die wachsende Bevölkerung von Effretikon; mit öffentlichen Nutzungen wie z.B. Bibliothek, Beratungsstellen, Restaurant, Co-Working-Spaces.

Städtebauliche Einbettung und Haustyp

Geometrisch richtet sich der Neubau in Stellung und volumetrischer Präsenz an der Situation aus um die Beziehung der aussenräumlichen Zusammenhänge zu stärken und den Wohnungen eine optimale Ausrichtung in das Umfeld zu gewährleisten. Die Parallelstellung des östlichen Traktes mit dem Corrodi-Haus formt den Corrodi-Platz und präzisiert den Übergang von Bahnhofstrasse zum Stadtgarten sowie zum Föhrenhof. Die leicht einschwingende Südfassade mit Durchblick in die Tiefe zeigt, über den Aufbau von Vordergrund-Mittelgrund-Hintergrund, dass das Haus im Stadtgarten steht. Die Konkavstellung zum Stadtgarten führt zu einer sich öffnenden Konvexstellung zum Föhrenhof, dadurch öffnet sich dieser, trotz Neubau, auch zum Stadtgarten. Die Gebäudeflucht weicht im Erdgeschoss auf die Seite des Stadtgartens zurück, dies schafft einen gedeckten und einladenden Vorbereich zu den daran angegliederten Nutzungen.
Das zentrale und durchlässige Treppenhaus, an städtebaulich herausragender Lage, verbindet die zwei Hausteile, schafft Treffpunkte für die Bewohner und ist eine eigentliche ‚Identitätsmaschine'. Das Treppenhaus kann über eine Türe (über Zeitschaltuhr oder Schlüsselschalter gesteuert) auf dem ersten Zwischenpodest bei Bedarf abgeschlossen werden um den Zutritt Unberechtigter zu unterbinden.
Dem würdigen Corrodi-Haus kommt für den Stadtgarten eine Schlüsselrolle zu; es soll sich neu auch zum Stadtgarten ausrichten. Mit dem ‚Ristorante Corrodi' im Erdgeschoss und der dreigeschossigen Gartenlaube erhält es ein dem Stadtgarten angemessener Ausdruck und die Wohnungen in den Obergeschossen einen attraktiven Aussenbereich.

Öffentliches Erdgeschoss

Die städtebauliche Setzung und die Gewichtung der Aussenräume werden über die Zugänge und der Nutzungen im Neubau und dem Corrodi-Haus gestärkt. So soll das ‚Ristorante Corrodi' direkt von der Bahnhofstrasse, vom Stadtgarten wie auch vom Corrodi-Platz erschlossen werden. Es richtet sich mit der Terrasse und den zwei Abgängen explizit zum Stadtgarten aus. Die behindertengerechte Erschliessung des Restaurants erfolgt über die seitliche Rampe beim Corrodi-Platz. Dem Corrodi-Platz als ‚Entree' zum Stadtgarten ist der Hauptzugang in die Bibliothek im Neubau angegliedert.
Gespiegelt, im westlichen Trakt des Neubaus, sind die Büros der Beratungsstellen 60+ / Lebensphase 3, nahe Bruggwiesenstrasse und Alterszentrum (mit der Schaffung betrieblicher Synergieeffekte) angeordnet; deren öffentlicher Zugang erfolgt von der Seite Stadtgarten. Die Struktur des gesamten Erdgeschosses ist auf die grösstmögliche Nutzungsneutralität ausgelegt um auf die sich wandelnden Bedürfnisse reagieren zu können. Der Gemeinschaftsraum für die Hausbewohner könnte auch gut im östlichen Gebäudetrakt angeordnet werden.
Der Hauszugang für die Wohnungen befindet sich zentral und verbindet Stadtgarten und Föhrenhof.

Wohnen im Stadtgarten

Alle Wohnungen verfügen über den direkten Bezug in den Stadtgarten und profitieren, bis auf die drei 11/2-Zimmer-Wohnungen, von einer mehrseitigen Übereckausrichtung. Dabei ist die offene, leicht bauchige Treppenerschliessung, welche mit Sitzbank zum Verweilen einlädt, das identitätsstiftende Element des Hauses und der gemeinschaftliche Auftakt für das individuelle Wohnen. Die Wohnungen sind je Trakt 5- resp. 4-spännig um den zentralen, polygonalen, Erschliessungsraum mit natürlichem Zenitallicht angeordnet. Die gewünschte Clusterbildung zwischen ‚H8000' und ‚WohnenPlus' kann entsprechend der Bedürfnisse vertikal (entsprechend der Haustrakte) oder horizontal (wie im Projekt vorgeschlagen) realisiert werden. Zusätzlich zum geforderten Wohnungsspiegel wird pro Geschoss ein separat zumietbares Zimmer mit Du/WC als Erweiterung des Wohnangebots (Homeoffice, Gästezimmer, o.ä.) ermöglicht.
Nicht nur bei offenstehenden Türen, sondern über die an- und abschwellende Raumgeometrie, welche sich aus der städtbaulichen Form ableitet, sowie dem durchgehenden Bodenbelag verbinden sich das Treppenhaus mit den zwei Erschliessungsräumen zu einem spannenden und zusammenhängenden Raumkontinuum.
Von den linsenförmigen Eingangsräumen (die hier raumprägenden und innenliegenden Fenster sind mit farbigem und strukturiertem Glas versehen welche diesen Bereich bereits wohnlich machen) betritt man die eigene ‚öffentliche' Wohnhalle, welche sogleich den Blick in den Stadtgarten oder den Föhrenhof freigeben. Die Wohnhalle gliedert sich in Garderobe mit Studiolo, Essplatz und Wohnbereich. Die kleinen und kompakten Wohnungen zeichnen sich über zwei Massnahmen zusätzlich aus: Zum einen reagiert das ‚Studiolo' auf die veränderten Lebensverhältnisse mit Teilzeitarbeit resp. Homeworking, wo Büroarbeit am Esstisch obsolet wird, und zum andern, bei den peripheren 31/2-Zimmerwohnungen, bringt das ‚Loggia-Bad' das Tageslicht über die verglaste Türe bis in die Wohnhalle.

Auguste Labussière, Logement Rue de Saida, Paris 1913

Landsitz Rosenberg, Villa Biedermann, Winterthur, 1802

Wegführung und Erschliessung

Situation 1:500

SANFELICE

Studienauftrag Wohnen am Stadtgarten

Illnau-Effretikon, November 2019

Stadtgarten

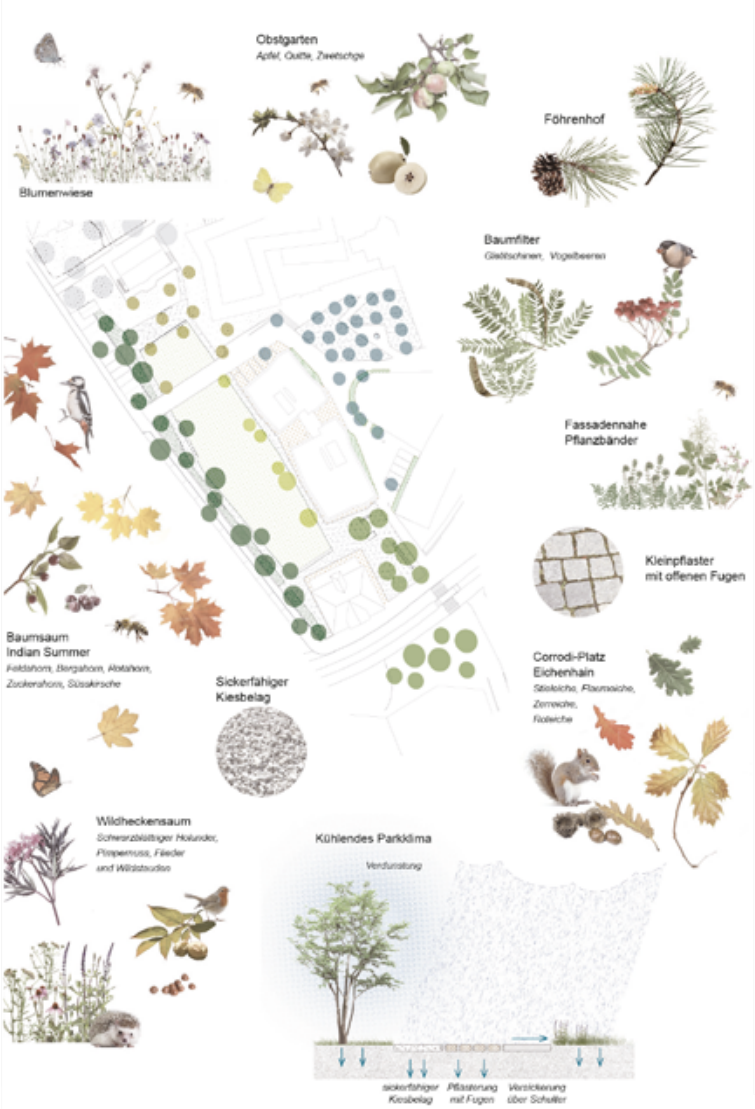
«…der Garten ist eine besonders schöne Metapher kultureller und sozialer Nachhaltigkeit, denn er grünt nicht nur von allein weiter, er beheimatet auch viele verschiedene Pflanzen aus unterschiedlichen Regionen der Welt, dass hier zusammenwächst, was sich bis dato nicht kannte…» (N.U. Gerail)

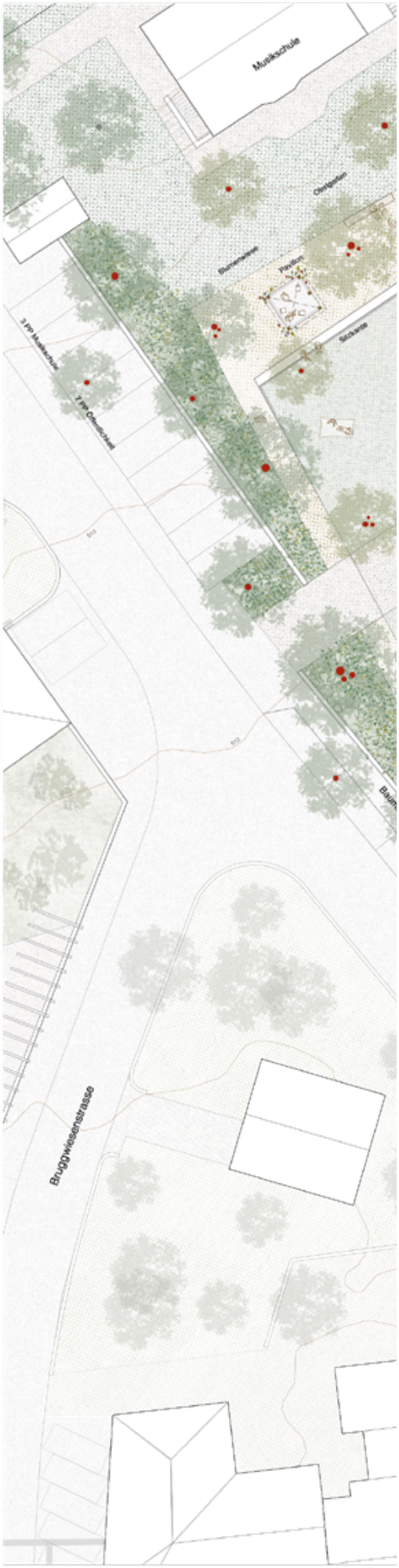
Eine grüne Mitte für das verdichtete Stadtzentrum! Der Entwurf für den Stadtgarten formt aus den historischen gewachsenen Einheiten einen zusammenhängenden Grünraum, welcher mittels quartiertypischer Sockelmauereinfassung und grosskronigen Bäumen eine erkennbare Gestalt erhält. Die durchgängige Wegfigur bezieht Strassenquerungen und Zielorte mit ein und bindet den Stadtgarten auf selbstverständliche Weise in das städtische Beziehungsgeflecht ein. Der Föhrenhof beim Alterszentrum wird dem erweiterten Stadtgarten zugeordnet und bettet das Habitat-Wohnhaus umseitig in den Parkraum ein.

Vielfältig nutzbarer Generationengarten

Stadtgarten ist als Raumfolge mit vielfältigen Angeboten konzipiert, und zeichnet sich durch eine grosse Nutzungsoffenheit für künftige Entwicklungen aus. Der baumbestandene Corrodi-Platz bietet mit Sitzbänken, Boulespiel und Trinkbrunnen einen Auftakt zur Bahnhofstrasse. In Ergänzung dazu bildet die konvex geformte Stadt-Wiese 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. 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 einen körnigen Splittasphalt in den Grünraum eingebunden und mittels querenden Steinbänder als Begegnungszone entschleunigt. Zur Tagelswangerstrasse ist der Garten durch ein lockeres Strauchband gefasst, welches Durch- und Einblicke erlaubt und die Sitzbänke angenehm einbettet. Der Spielplatz bei der KiTa wird als Teil des Generationsengartens aktiviert. Im Sinne einer Nutzungsüberlagerung wird er von beiden Seiten her zugänglich gemacht und durch einen Zaun geschützt. 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. Ein kleinteiliger Pflasterbelag bildet den subtilen Übergang vom öffentlichen Raum zum Habitat-Wohnhaus mit beidseitigem Hauszugang. Durch Baumsetzungen und fassadennahe Pflanzbänder im Föhrenhof wird der umlaufende Parkcharakter gestärkt. Die Hausgemeinschaft erhält eine gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse mit Grill, Dachplantage und eigener Genossenschaftsimkerei. Die Parkplätze werden entlang der Tagelswangerstrasse konzentriert und durch lockere Bäume eingebunden. Zugunsten einer verbesserter Grünwirkung und Nutzbarkeit des Stadtgartens wäre in der weiteren Entwicklung eine Reduktion, bzw. Verlagerung in Parkgarage, anzustreben. Die Feuerwehrzufahrt und Anlieferung für das Stadthaus sind über den Föhrenhof gewährleistet.

Stadtökologisch wertvoller Baumgarten

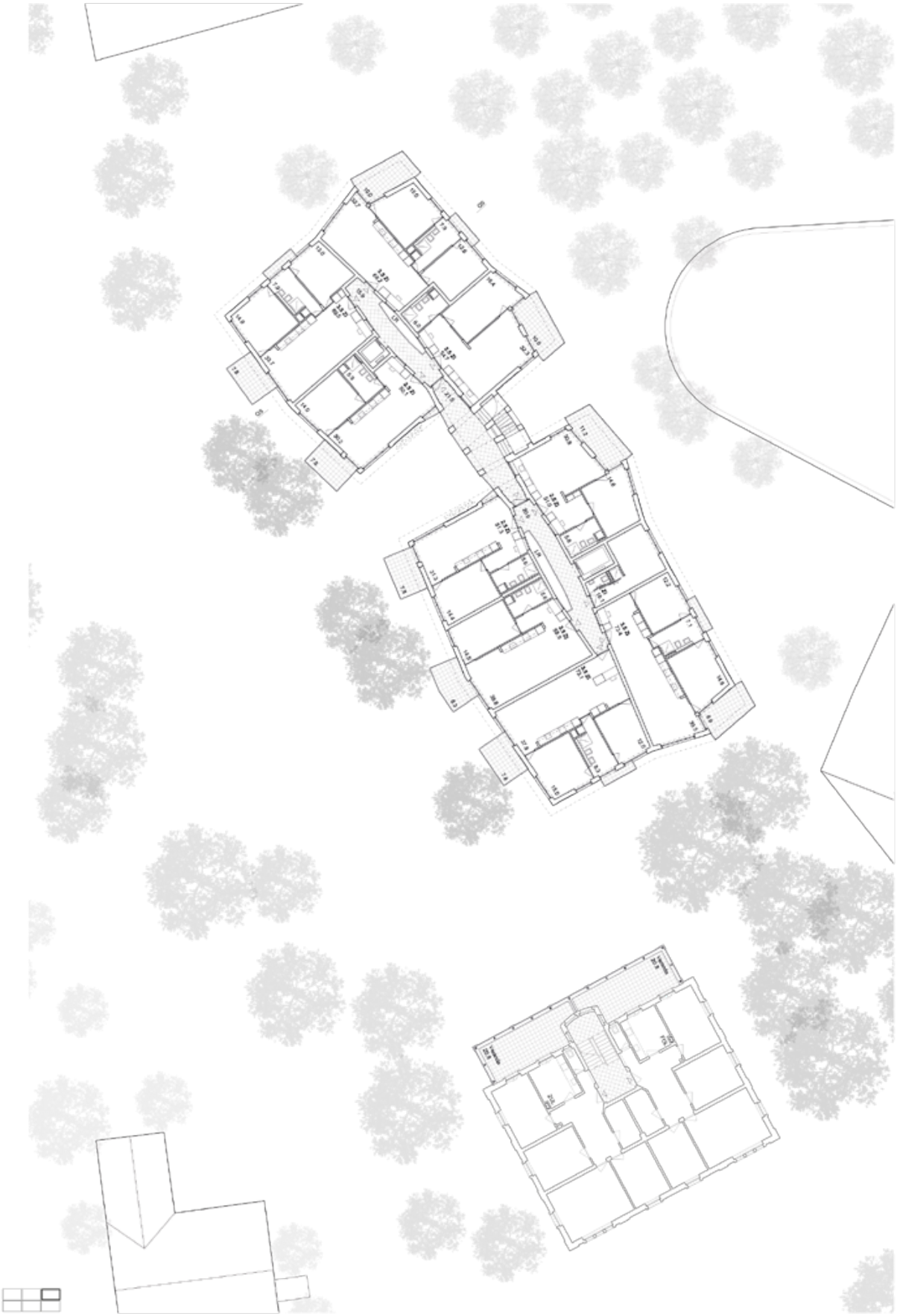




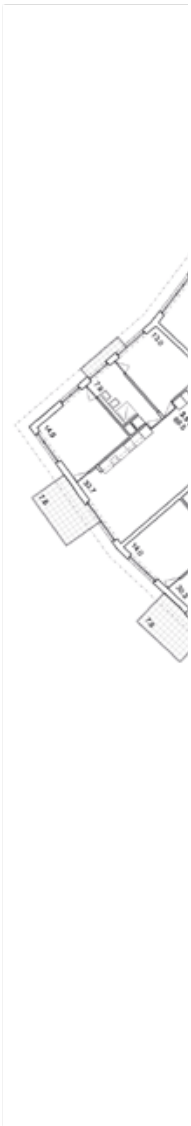
Erdgeschoss 1:200

Alters- und Pflegezentrum
Bruggwiesen
Bruggwiesenstrasse
Begegnungszone
Stadtwiese
Baumfilter
Föhrenhof
Stadthaus
Tageswangerstrasse
Bahnhofstrasse
Rosenwegplatz
Conradi-Platz

1.- 3. Obergeschoss 1:200



4.- 6. Obergeschoss



Wohnungsspiegel Stud

Urbane Singels / Paare
Wohnen Plus
Corrodi Haus

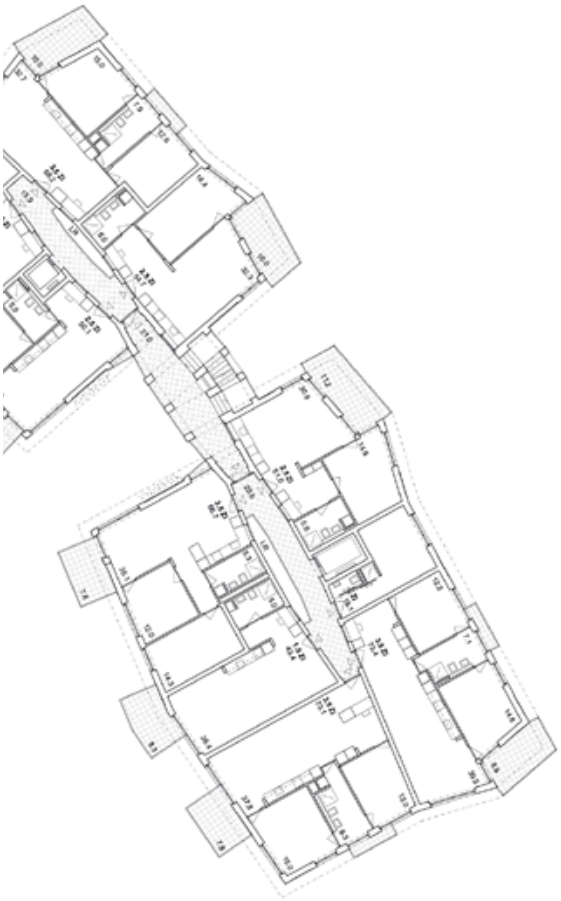
1. OG
2. OG
3. OG
4. OG
5. OG
6. OG
Corrodi Haus

Total Wohnungen

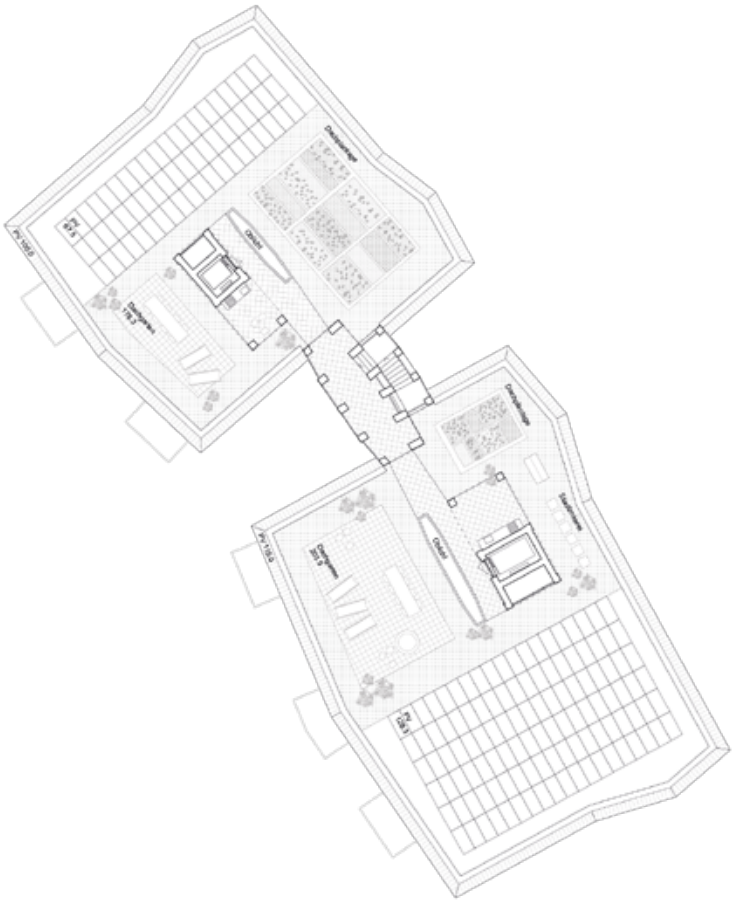
Corrodi Haus

Wohnungen Corrodi Haus

1:20



Dachgeschoss 1:200



ienauftrag "Wohnen am Stadtgarten"

	1 1/2 Zi.Wg.	2 1/2 Zi.Wg.	3 1/2 Zi.Wg.	zumietb. Zimmer	4 1/2 Zi.Wg.	
	0	5	4	1		
	0	5	4	1		
	0	5	4	1		
	1	3	5	1		
	1	3	5	1		
	1	3	5	1		
	0	0	0	0	5	
	3	**24**	**27**	**6**	**5**	**65**

	1 1/2 Zi.Wg.	2 1/2 Zi.Wg.	3 1/2 Zi.Wg.	zumietb. Zimmer	4 1/2 Zi.Wg.	
	0	0	0	0	5	
	0	**0**	**0**	**0**	**5**	**5**

	1 1/2 Zi.Wg.	2 1/2 Zi.Wg.	3 1/2 Zi.Wg.	zumietb. Zimmer	4 1/2 Zi.Wg.	
1. OG	0	0	0	0		
2. OG	0	0	0	0		
3. OG	0	3	2	1		
4. OG	1	3	5	1		
5. OG	1	3	5	1		
6. OG	1	3	5	1		
Wohnungen Urbane Singles	**3**	**12**	**17**	**4**		**36**

	1 1/2 Zi.Wg.	2 1/2 Zi.Wg.	3 1/2 Zi.Wg.	zumietb. Zimmer	4 1/2 Zi.Wg.	
1. OG	0	5	4	1		
2. OG	0	5	4	1		
3. OG	0	2	2	0		
4. OG	0	0	0	0		
5. OG	0	0	0	0		
6. OG	0	0	0	0		
Wohnungen Wohnen Plus	**0**	**12**	**10**	**2**		**24**

SANFELICE

Studienauftrag Wohnen am Stadtgarten

Illnau-Effretikon, November 2019

Corrodi-Platz

Corrodi-Haus
Das denkmalgeschützte und 1915 erstellte Corrodi-Haus wird wegen seiner Bedeutung für den Stadtgarten und seiner reichen Originalsubstanz behutsam umgebaut. Die neue selbsttragende, 2.5m tiefe Laube richtet die bestehenden Wohnungen, zum Stadtgarten aus. Die Wohnungen werden von der Seite des Stadtgartens über das bestehende Treppenhaus erschlossen. Der seitliche Abgang beim Corrodi-Platz führt zu den Veloräumen und ins Untergeschoss mit Verbindung zur neuen Tiefgarage.
Das bestehende freie Erdgeschoss wird für das Restaurant (ca. 70 Sitzplätzen innen) hergerichtet. Die Laube kann auch als Wintergarten benutzt werden. Für die Führung der Gastro-Lüftungsleitungen (FOL und ZUL) werden die bestehenden Kaminzüge umgenutzt. Das Lüftungsgerät für den Gastrobetrieb soll aus Effizienzgründen und wegen des Denkmalschutzes auf dem Dachboden angeordnet werden. Die Beheizung des Corrodi-Hauses erfolgt zentral über die Wärmepumpe im Neubau.

Bezahlbar Wohnen
Um dem Grundauftrag der Habitat 8000, bezahlbaren Wohnungsbau zu fördern, zu entsprechen, wurden folgende, entwurfsrelevanten Entscheide getroffen:
- Optimale Effizienz der relevanten Nutzflächen im Verhältnis zu den Geschossflächen, mit einem Flächenverhältniss der HNF zur GF von 0.79
- Mit nur einem Treppenhaus und mit einem Lift je Trakt können 9 Wohneinheiten + 1 zumietbares Zimmer pro Geschoss sehr effizient erschlossen werden.
- Die zwei einfachen und kompakten Gebäudetrakte zeichnen sich über einen tiefen Formquotient der Hülle zu GF von 0.84 aus.
- Das statische Prinzip, bestehend aus einem Massivbau mit tragenden Fassaden und innenliegenden primären Stützen (Zimmerwände sind nichttragend) und tragenden Kernwänden, ist infolge geringer Spannweiten sehr einfach. Dies gewährleistet sehr schlanke Decken was sich auch positiv auf die Grauenergie auswirkt. Die Lasten werden durchgehend vertikal bis ins Erdreich abgetragen.
- Das Haustechnikkonzept wird pragmatisch mit einer Konzentration der durchgehenden Steigzonen bei Bad/Küche/Liftkernen nach dem Prinzip der Systemtrennung umgesetzt.
- Die gebräuchliche und vorwiegend mineralische Materialisierung aussen wie innen ist sehr unterhaltsarm und setzt mit den Jahren und dem Gebrauch eine schöne Patina an. Sie lässt in der Erstellung einen breiten Bieterwettbewerb zu, was sich auf die Erstellungskosten positiv auswirken wird.

Energie und Ökologie
Die neue Überbauung wird die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllen. Als quantitative Vorgabe dient der SIA Effizienzpfad Energie, welcher bei der Erstellung, beim Betrieb und der vom Gebäude induzierten Mobilität auf Energieeffizienz und tiefe Treibhausgasemissionen setzt. Die beiden Trakte führen durch ihre Grösse und Kompaktheit zu einem niedrigen Primärenergieinhalt und tiefen Treibhausgasemissionen für die Erstellung. Die hier bestehende Kompaktheit (die Trakte sind nahezu würfelförmig) ist dabei von zentraler Bedeutung. Zusammen mit einer sehr gut wärmegedämmten Gebäudehülle resultiert ein äusserst geringer Heizwärmebedarf, was Voraussetzung für einen minimierten Energieverbrauch in der Betriebsphase ist. Der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser der Gebäude (Neubau und Corrodi-Haus) soll mittels Erdwärme gedeckt werden. Um auch den Strombedarf mit lokal erzeugter und erneuerbarer Energie zu decken, soll auf dem Dach (196 m2) und am Dachrand (215 m2) eine PV-Anlage mit hohem Eigenverbrauchsanteil installiert werden. Alternativ kann auch auf die Nutzung von Ökostrom des lokalen Elektrizitätsversorgers gesetzt werden. Die Wohnungen am Stadtgarten sind durch die zentrale Lage sehr gut an das bestehende ÖV-Netz angeschlossen (Bahn und Bus), Einkaufsmöglichkeiten liegen in Gehdistanz. Mit weniger als 1 PP pro Wohnung setzt das Projekt auf die Nutzung dieser Angebote und setzt somit die Grundlage, auch bei der Mobilität die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen. Neben diesen quantitativen Aspekten schafft die Positionierung der Baukörper entsprechend dem Masterplan wichtige Begegnungsorte im Quartier. Durch die Kombination unterschiedlicher Nutzungen am Stadtgarten und einer Vielfältigkeit der Wohnmöglichkeiten wird eine Diversität der zukünftigen Bewohner in der Überbauung angestrebt. Beides sind Faktoren, die für eine nachhaltige Quartiersentwicklung von grosser Bedeutung sind.

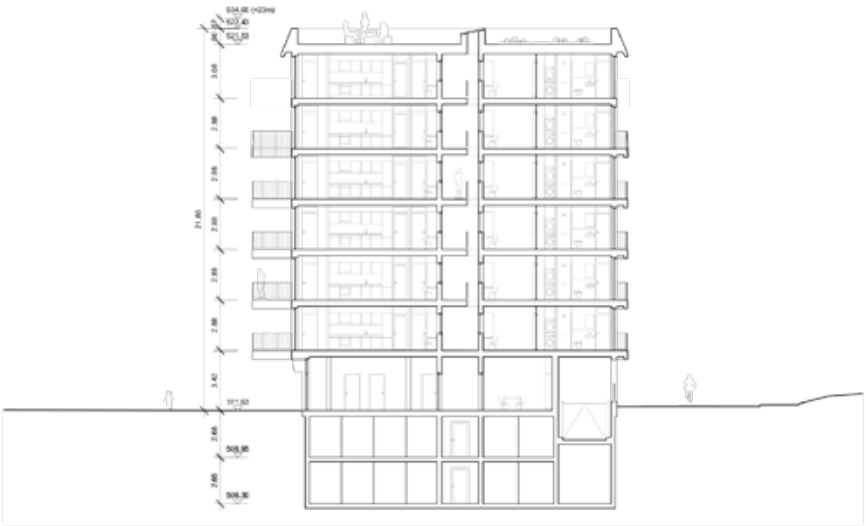
Motorfahrzeug-Parkplatzberechnung Studienauftrag "Wohnen am Stadtgarten"

				Bedarf	Reduk.		TG	EG
Wohnen	Bewohner	59 Whg	1 PP / Whg	59.0	30%	18	18	
(Neubau + Corrodi)	Besucher	59 Whg	0.25 PP / Whg	14.8	40%	6	5	
Dienstleistung	Beschäftigte	400 m²	1 PP / 60m²	6.8	30%	3	3	
Bibliothek (an TWstr.)	Kunden pupillumsintensiv	175 m²	1 PP / 50m²	3.5	40%	2		2
Lebensphase 3	Kunden pupillumsintensiv	38 m²	1 PP / 100m²	0.4	40%	1		1
Beratungsstelle 60+	Kunden pupillumsorientiert	115 m²	1 PP / 100m²	1.1	40%	1		1
CoWorking	Kunden wenig pupillumsorientiert	80 m²	1 PP / 100m²	0.8	40%	1		1
Gastro	Beschäftigte	70 Sitzplätze	1 PP / 40 SP	1.8	30%	1	1	
	Besucher (an TWstr.)	70 Sitzplätze	1 PP / 6 SP	11.7	40%	6		6
Stadthaus	Parkplätze zusätzlich gefordert					20	20	
	Hof bestehend					4		4
	an Tagelswangerstrasse					1		1
Total Parkplätze	unterirdisch (Bewohner & Beschäftigte & Stadthaus)						47	
	oberirdisch (Besucher & Kunden)							15

1. Untergeschoss 1:500

2. Untergeschoss 1:500

Ostfassade 1:200



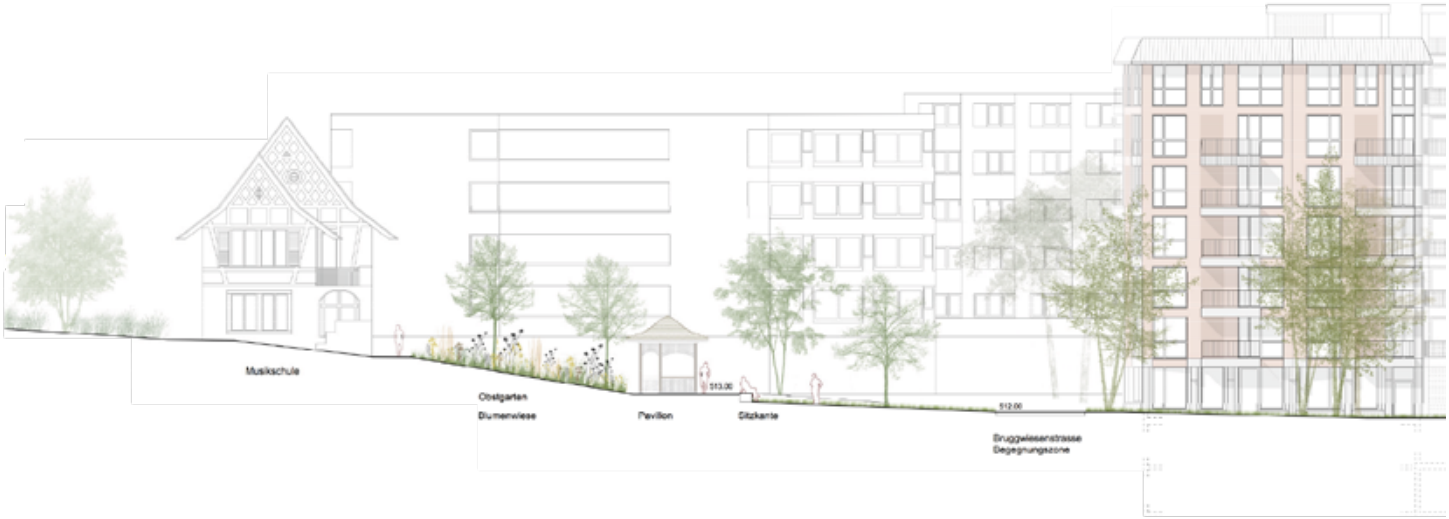
Querschnitt 1:200

SANFELICE

Studienauftrag Wohnen am Stadtgarten

Illnau-Effretikon, November 2019

Stadtökologisch wertvoller Baumgarten
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 stadtökologisch wertvollen Biodiversität bei. Grosskronige Bäume prägen ein adäquates Grünvolumen zur entstehenden Baumasse und stellen einen relevanten Beitrag zum Stadtklima dar. Die Eichengruppe 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 Stadt-Wiese und bieten einen attraktiven Ausblick in die frisch-grünen Baumkronen. Um die Musikschule wechselt die Szenerie zu einer artenreichen Blumenwiese mit verschiedenen Obstbäumen.
Mit dem aufgezeigten Konzept lässt sich der Stadtgarten in unabhängigen Entwicklungsschritten sukzessive erweitern und anreichern.

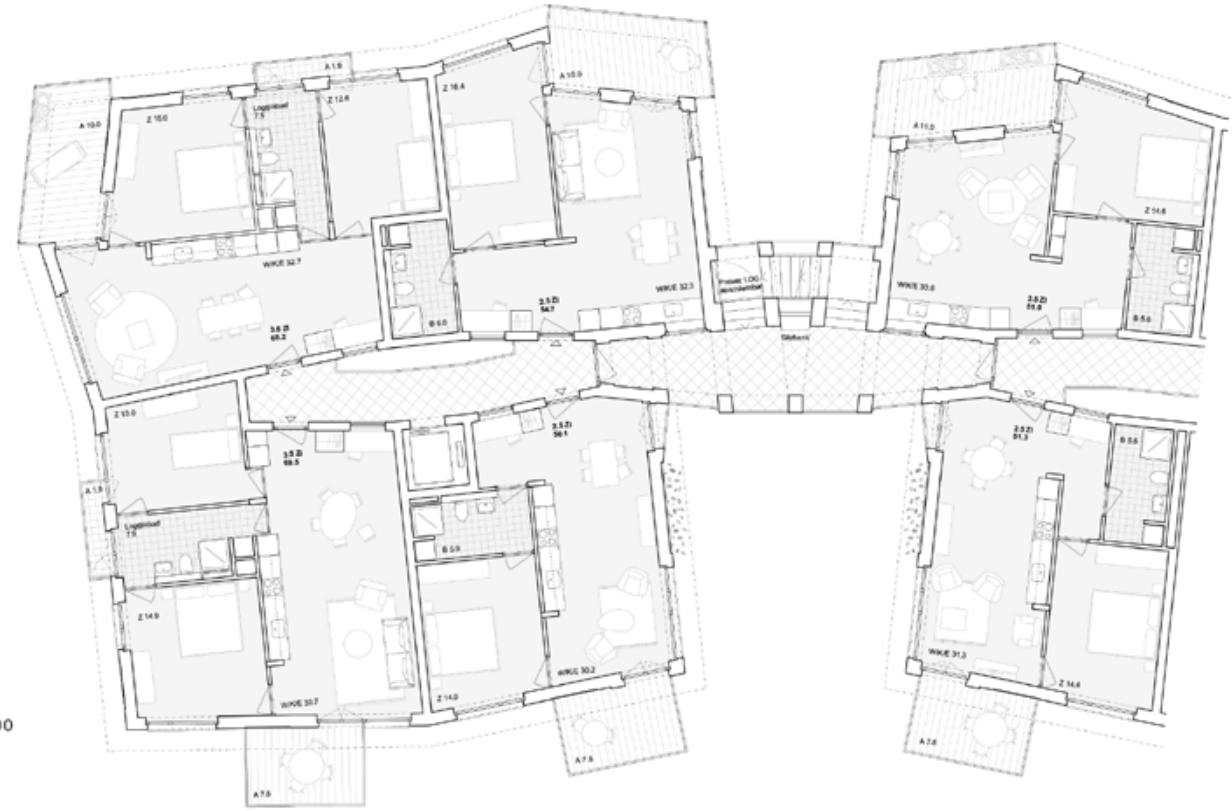


Südfassade 1:200 mit Geländeschnitt

Querschnitt durch Treppenhaus 1:200

Erschliessungslaube

Nordfassade 1:200



Wohnungsgrundrisse 1:00

AUFBAU DACHTERRASSE:
DACHRAND:
WANDAUFBAU:
FASSADE:
BODENAUFBAU OG:
BODENAUFBAU EG:

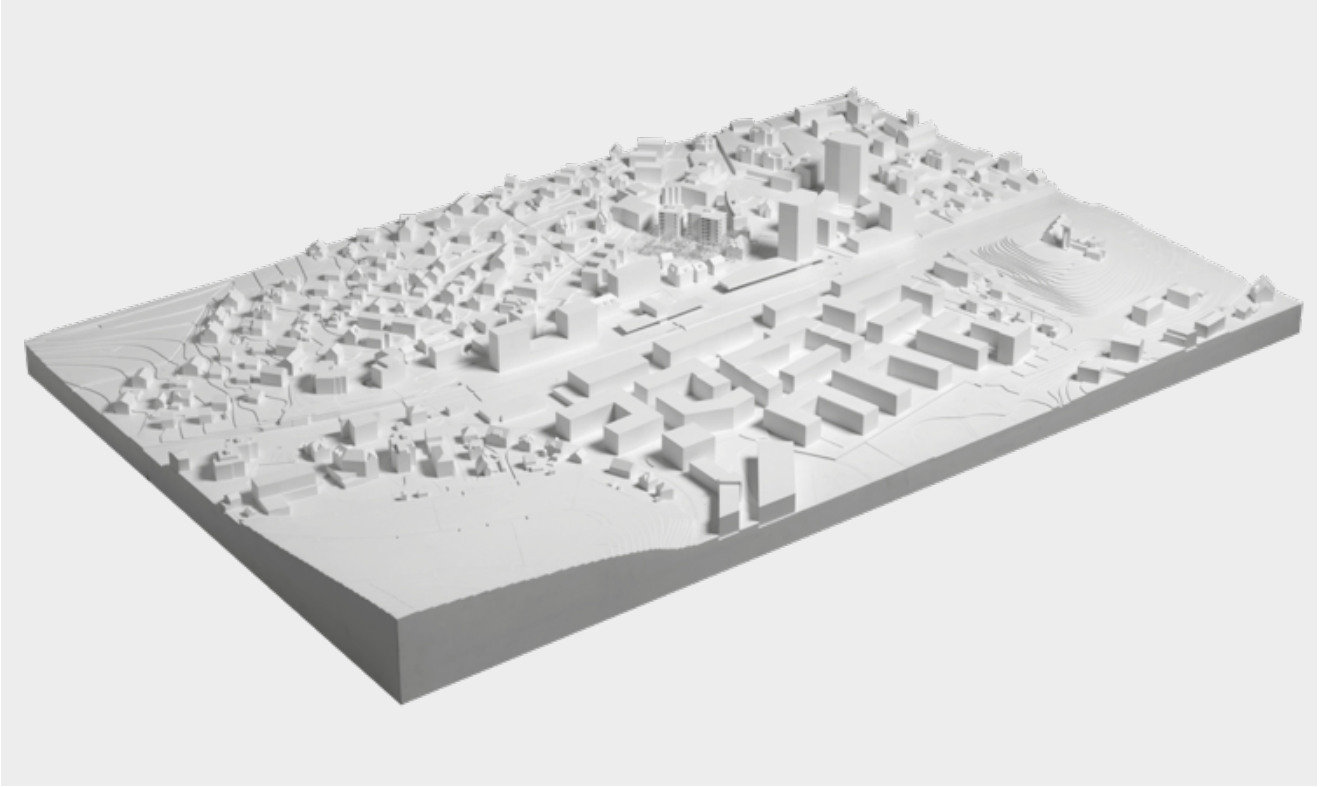
Nr. 3 MIND THE GAP

Architektur
Schneider Studer Primas Architekten GmbH,
Pfingstweidstrasse 6, 8005 Zürich

Landschaftsarchitektur
Claudia Wolfensberger Landschaftsarchitektur,
Alte Römerstrasse 41, 8404 Winterthur

Visualisierungen
MIYO Visualisierung,
Lenzburgerstrasse 7, 5504 Othmarsingen

Abb. 15
Modell
Südostansicht



Städtebauliches Konzept, Architektur und Freiraum

Städtebaulich knüpft das Projekt «Mind the Gap» an der künftigen Bebauung für das neue Zentrum von Effretikon an, das mit einigen Hochhäusern den heutigen Massstab des Ortszentrums verändern wird. Im Projekt wird eine interessante städtebauliche Setzung mit drei turmartigen, achtgeschossig in Erscheinung tretenden Volumen vorgeschlagen. Zwei davon werden verschmolzen und es entsteht eine Lücke, welche die Durchlässigkeit vom Marktplatz zum künftigen Stadtgarten gewährleistet und verhindert, dass zum Stadthaus und zum Alters- und Pflegezentrum eine abgeschlossene Hinterhofsituation entsteht.

Mit dieser geschickten Setzung der beiden neuen Häuser wird dieser Raum sogar räumlich aufgewertet. Der Pflasterbelag vom nahen `Märtplatz` wird übernommen und als einheitlichen Belagsteppich bis zum neuen Stadtgarten weitergeführt. Der Hof wird ergänzt mit wenigen Baumpflanzungen aus Zitterpappeln, die den Dialog mit dem angrenzenden Föhrenhain suchen. Das gute Wachstum der mächtigen Bäume über der Tiefgarage in Baumtrögen ist jedoch fraglich. Insgesamt versprechen die vorgeschlagene Massnahmen mit der Mauerbegrünung des Stadthaussaals einen stimmungsvollen Begegnungsort der somit den einstigen Hinterhof wohltuend transformiert.

Im Erdgeschoss des östlichen Baukörpers wird die öffentliche Nutzung so angeordnet, dass im Stadtgarten attraktive und belebte Freiräume entstehen. Im westlichen Haus entsteht aufgrund der ausschliesslichen EG-Nutzung mit Infrastruktur (Tiefgaragenrampe und Veloabstellplätze) eine vor allem gegen den Stadtgarten hin sehr abweisende Fassade ohne jeglichen Bezug zum Freiraum, was für die Atmosphäre im Park negativ beurteilt wird.

Die vorgeschlagenen Wohnungen sind sehr effizient drei- bis fünfspännig organisiert und können fast alle von einer mehrseitigen Orientierung mit grossem Eckbalkon profitieren. Die bewusst sehr grosszügig gehaltenen privaten Aussenräume können die sonst etwas knapp gehaltenen Flächen für den Wohn- und Essbereich kompensieren. Die grundsätzlich schön proportionierten Räume werden bei einigen Wohnungen mit etwas langen und verwinkelten Korridoren erschlossen. Die mehrheitlich nach Nordosten orientierte 3.5-Zimmer-Wohnung weist bezüglich Belichtung und Ausblicken eindeutig Nachteile gegenüber den anderen Wohnungen auf.

Das zusätzliche Angebot einer Dachterrasse kann zwar diesen Nachteil etwas ausgleichen, ist aber trotzdem kein vollwertiger Ersatz für die schlechte Exposition der Wohnung. Die robuste Materialisierung der Gebäudehülle als Zweischalenmauerwerk mit äusserer Klinkerschicht wirkt im Gesamtzusammenhang der bestehenden Nachbarbauten subtil und geschickt gewählt.

Der Stadtgarten ist allseitig zugänglich und öffnet sich zum Stadtraum. Offene Rasenflächen, mit Einzelbäumen und Baumgruppen bepflanzt, liegen als Abfolge grüner Intarsien im städtischen Pflasterbelag. Der Pflanzensaum entlang der Häuser ist zum Teil nicht nachvollziehbar. Gegenüber den Bauten wird der Stadtpark räumlich durch Baumgruppen begrenzt, die den Park bis an die Tagelswangerstrasse führen. Das Verständnis wie der neue Stadtpark gelesen wird, überrascht und verdeutlicht eine unkonventionelle Leseart als sehr urbaner Ort für Effretikon.

Das Nutzungsangebot ist vielfältig und mit dem Sitz-Brunnen-Element als prägendes und verbindendes Element im neuen Stadtgarten wird das Attraktivitätsangebot gesteigert. Wasser als klassisches Element wird sehr geschätzt, jedoch stellt sich hier nach wie vor die Frage der Angemessenheit, auch im Hinblick technischer Machbarkeit.
Unverkennbar und nachvollziehbar sind die Ansprüche ökologischer Wertschaffung durch das Verwenden von heimischer Vegetation und auch konsequenter Anwendung der vorgeschlagenen Materialien für begrünte Fugen und offene Baumscheiben. Mit dem Anordnen einiger Parkfelder und einer spärlichen Ausstattung wird die Chance eines stimmungsvollen Platzes als Auftakt zum neuen Stadtpark beim Corrodi-Haus leider vergeben.

Nachhaltigkeit
Das klar strukturierte Projekt kann die Forderungen im Bereich Energie vermutlich umsetzen. Die Kompaktheit ist allerdings eher ungünstig und die Materialisierung als klassischer Massivbau mit einem Sichtmauerwerk an den Fassaden recht ressourcenaufwendig – entsprechend hoch dürften die Graue Energie und die Treibhausgasemissionen aus der Erstellung des Projektes ausfallen. Es kann jedoch eine hohe Beständigkeit erwartet werden.

Abb. 16
Modell
Südansicht

Abb. 17
Modell
Nordansicht

Die Gebäudehüllzahl ist vergleichsweise ungünstig und der Dämmstandard etwas knapp gewählt. Die Gebäudetechnik ist gut thematisiert, die Medienführung ist klar und die notwendigen Schächte sind durchgängig angedacht. Insgesamt handelt es sich um ein bautechnisch unproblematisches Projekt.

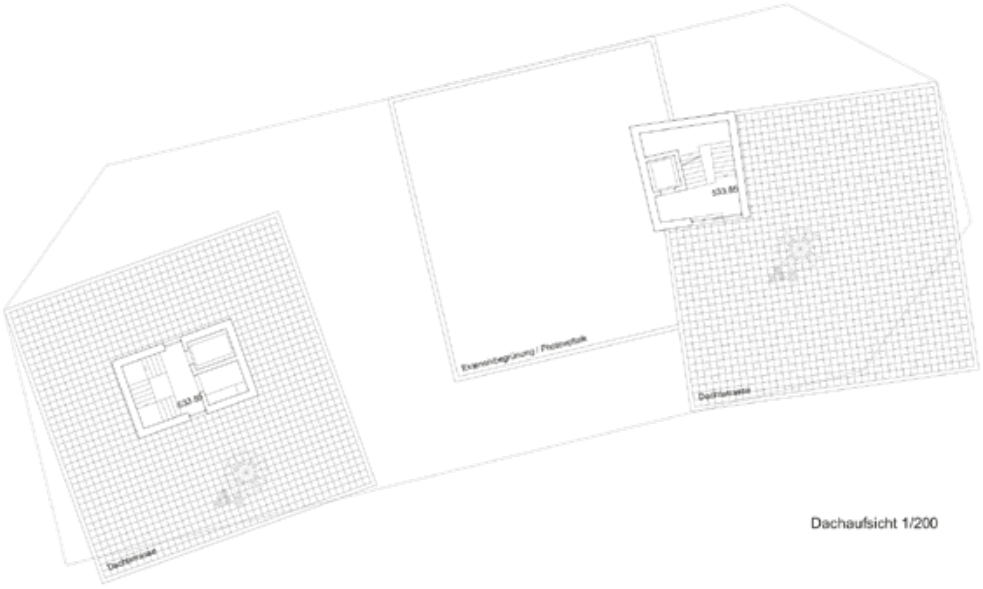
Wirtschaftlichkeit

Vorgeschlagen werden neben einem einzelnen quadratischen Gebäudekörper ein weiteres Volumen in hauptsächlich zweischaligem Klinkermauerwerk. Die im Vergleich hohe Abwicklung der Gebäudehülle schlägt sich auch in der Wirtschaftlichkeit des Projektes nieder. Neben den höchsten Erstellungskosten pro Wohnung zeigt «Mind the Gap» auch die tiefste Hauptnutzfläche auf. Somit liegt der Kostenkennwert Anlagekosten/HNF im Vergleich in der unteren Hälfte.

Situationsplan 1/500

Rächenstrasse
Brauerstrasse
Hinterbüelstrasse
Rosenweg
Tagelswangerstrasse
Bahnhofstrasse
M 1:500

Grundriss 1. UG 1/200



Dachaufsicht 1/200

Grundriss 1.-7. OG 1/200

Grundriss 2. UG 1/200

M 1:200 0 2.5 5 10

MIND THE GAP / STUDIENAUFTRAG WOHNEN AM STADTGARTEN

Ein Zimmer mehr!

Enge Gassen und weite Plätze, überraschende Lichtsituationen und die unmittelbare Kombination von städtischer Öffentlichkeit mit privaten Rückzugsräumen prägen das Wohnen im dichten Bau- und Nutzungsgefüge zwischen Märtplatz und Stadtgarten. Mit den folgenden Massnahmen versuchen wir, das wichtige Ziel eines reichhaltigen und zugleich bezahlbaren Wohnungsangebotes zu erreichen:

- Die Wohnungen sind knapp geschnitten, aber vielfältig zonierbar
- Die Eckbalkone werden als zusätzliche Zimmer aktiviert
- Die Baukörper erlauben allen Wohnungen eine mehrseitige Ausrichtung
- Die Erschliessungsfläche ist minimal
- Die Stückzahl ist innerhalb der baurechtlichen Rahmenbedingungen maximal

Die vorgeschlagenen, aussen selbsttragend abgestützten Balkone fallen baurechtlich nicht ins Gewicht und kosten pro Stück nicht wesentlich mehr, wenn sie 5 Quadratmeter grösser ausgebildet werden. In Bezug auf die Nutzungsmöglichkeiten ergibt sich hingegen ein Quantensprung. Der Balkon wird zum zusätzlichen Zimmer, welches den kompakten Geschosswohnungen etwas von jener Grosszügigkeit verleiht, die normalerweise dem Wohnen im eigenen Haus vorbehalten ist: Platz um Gäste zu empfangen, Hobbies zu pflegen, Pflanzen zu züchten oder auch ganz einfach freier, keiner spezifischen Nutzung zugewiesener Spielraum.

Die Ecksituationen eröffnen vielfältige Blickbeziehungen: in den Park, in die Gasse oder auf den Platz. Zudem erhalten alle Wohnungen zu unterschiedlichen Tageszeiten Sonnenlicht. Die Aufteilung in die beiden Cluster gelingt beiläufig. Im kompakten, dreispännigen Haus liegen die kleinen, aber grosszügig belichteten Alterswohnungen. Das grössere, fünfspännigen Volumen wiederum eröffnet eine ganze Palette an Wohnszenarien, vom aufs Minimum reduzierten Studio bis zur dreiseitig ausgerichteten Enfilade mit zwei Balkonen. So entstehen Wohnungen mit ganz spezifischen räumlichen Eigenschaften und Nutzungsmöglichkeiten. Beispielsweise werden die im Programm geforderten 1 ½ - Zimmer Wohnungen als extrem kompakte Zweizimmer Apartments umgedeutet. Konstante Basis dieser Vielfalt bildet die wiederkehrende Kombination von Essküche, separat nutzbarem Wohnzimmer und Eckbalkon.

Hier wohnt Peter D. mit seinem für
Wohnung ist so organisiert, dass s
Kollegen im Wohnzimmer an der P
Dank dem Balkon wirkt es wie eine
Morgensonne, und bei schönem W

Anna und Bernhard W. sind froh, dass sie die kleine Dreizimmerwohnung im Zentrum gefunden haben. Sie schnarchen nämlich beide, aber nicht zur gleichen Nachtzeit. Darum brauchen sie zwei Schlafzimmer. Wenn die Enkel zu Besuch sind, wird die Wohnung zum Rundlauf: vom Gang ins Omazimmer, weiter ins Bad, ins Opazimmer, in die Küche, auf den Balkon und wieder zurück.

Nachdem ihr Mann gestorben war, wurde das Leben im Einfamilienhaus beschwerlich. Das Altersheim kam für Gabriela M. allerdings nicht in Frage - was hätte sie dann mit den Katzen gemacht? Hier, gleich über dem Stadtgarten im ersten Obergeschoss, ist es dagegen ideal: Der grosse Balkon gehört ganz den Vierbeinern, und die Verwaltung hat den Katzen sogar eine eigene Treppe gestattet.

Georg B. hat den Balkon zum Hobbyraum ausgebaut. Jetzt kann er endlich die Modelleisenbahn wieder in Betrieb nehmen, die in der alten Wohnung jahrelang in Kisten verpackt im Estrich lag. Dank den Vorhängen ist sie auch recht gut vor der Witterung geschützt. Ideal ist zudem, dass man hier so nahe beim Bahnhof ist. So braucht auch seine Frau für ihre Exkursionen kein Auto mehr.

Jana Z., Marcel G. und der dreijäh
aber sie liegt gleich unterhalb der
Schrankzimmer ist ideal um all die
Jahreszeit gewinnt die Wohnung z
auf dem Balkon.

nfzehnjährigen Sohn Patrick. Nicht immer einfach, aber die
ie ganz gut aneinander vorbeikommen. Wenn Patrick und seine
Playstation spielen, zieht sich der Vater in sein Zimmer zurück.
e kleine Wohnung für sich. Am Morgen weckt ihn die
Wetter trinkt er den Kaffee im Freien und liest Zeitung.

Zoltan H. und Bernd L. kochen oft und gut und laden dazu ihre Freunde ein. Damit man in der Küche mehr Platz zum Arbeiten hat, haben sie das zweite Zimmer als Esszimmer eingerichtet. Wenn es schön ist, decken sie den Tisch auf dem Südbalkon. Der Nordbalkon dagegen ist für die Tischfussballturniere bestimmt, welche jeweils zwischen Hauptgang und Dessert stattfinden.

Möbelierungsvorschläge 1/100

Derrick G. wohnt mit seiner Familie an der kanadischen Ostküste. Beruflich ist er drei bis vier Monate im Jahr in der Schweiz, in seinem «pied-à-terre» in Effretikon. Anfangs hielt er es fast nicht für möglich, dass man hier ganz ohne Auto auskommt zur Arbeit und zum Flughafen sind es zehn Minuten mit dem Zug, und die Mall ist gleich um die Ecke.

rige Max teilen sich diese Wohnung. Sie ist zwar nicht riesig,
Kita. Vor allem am Morgen spart das viel Zeit. Das
Spielsachen des Kleinen zu verstauen. In der warmen
udem ein Zimmer dazu dann leben die drei eigentlich fast nur

Sabine T. wollte eigentlich ein Haus mit Garten. Da war aber alles viel zu teuer. Schlussendlich hat sie hier ein ideales Umfeld für ihre Leidenschaft gefunden. Auf dem Balkon ist reichlich Raum für die Pflanzen. Zudem nutzt sie die Möglichkeit, ein Gemüsebeet im Stadtgarten zu bewirtschaften.

1:100 1m 5m 10m

MIND THE GAP / STUDIENAUFTRAG WOHNEN AM STADTGARTEN

Nicht ein Haus, sondern zwei! So entsteht ein Zwischenraum, der das Raumgefüge zwischen Märtplatz und Stadtgarten auf ganz neue Weise lesbar und bespielbar macht.

Der Märtplatz mit dem Wochenmarkt, dem reichhaltigen Einkaufsangebot im Effmärt, mit Stadthaus und Saal bildet das soziale und politische Zentrum von Effretikon. Die charakteristischen Backsteinbauten aus den späten 1970er Jahren definieren zusammen mit älteren, freistehenden Häusern und dem markanten Stadthaus einen grosszügigen und stets belebten Freiraum. Im Süden geht der Platz über in ein spannungsreiches Raumgefüge von fast mittelalterlicher Dichte: die Stadthöfe. Hier befinden sich die Eingänge zum Jugendtreff, zum Saal des Stadthauses und zum neuen Alterszentrum. Bisher endete diese Raumsequenz allerdings in einem rückwärtigen, der Anlieferung und Logistik gewidmeten Hof. Der Zwischenraum zwischen den beiden Neubauten öffnet die Stadthöfe nun zum neuen Stadtgarten. Zugleich bedient er die Eingänge zu den erdgeschossigen Dienstleistungen der Pro Senectute, zu einem Eventraum und zu den Wohnungen in den Obergeschossen der Neubauten. Er wird mit einem weiteren, kleinen Platz an der Bahnhofstrasse verbunden, der vom Corrodihaus, vom Stadthaus und vom der Ostfassade des östlichen Neubaus begrenzt wird.
Ein Restaurant im Erdgeschoss des Corrodihauses bedient die zentrale Lage zwischen Bahnhof, Stadtgarten und Märtplatz. Sein westlich vorgelagerter Biergarten bildet den Auftakt zum Stadtgarten und damit zu einer weiteren, von Ost nach West den Hang ansteigenden Freiraum- und Nutzungssequenz. Ein Saal im überhohen Erdgeschoss des angrenzenden Neubaus ergänzt das gastronomische und kulturelle Angebot. Dieser Raum kann für sich allein oder in Kombination mit dem angrenzenden Gemeinschaftsraum für Kurse und Veranstaltungen gemietet werden. Er lässt sich aber auch vom Restaurant als Saal für grössere Gesellschaften bespielen. Zusammen mit dem benachbarten Stadthaussaal ergibt sich ein leistungsfähiges und höchst flexibles Dreierteam aus einem grossen, einem mittleren und einem kleinen Veranstaltungsraum.

Im übergeordneten Stadtgefüge entwickelt sich der Charakter der Räume vom harten und urbanen „Märtplatz" über die „Stadthöfe" mit ihren Quartiernutzungen und Zugängen zur grünen Oase im Park. Dieser gliedert sich weiter in unterschiedliche Bereiche, ausgehend von seiner längsorientierten Grundfigur, von der Topografie und von den unterschiedlichen, spezifischen Nutzungen: Im Zentrum und in Anbindung an die städtische Öffentlichkeit bietet der „Stadtgarten" offene Rasenflächen mit gemeinschaftlichen Nutzungen am Rande. Am Hang vor der Musikschule entsteht der „Lustgarten", eine Obstbaumwiese wo der Pavillon des Corrodi-Hauses seine neue Berufung als Musikpavillon findet. Am Hochpunkt schafft der "Kindergarten" ein spezifisches Freiraumangebot für die Kindertagesstätte.

Die neuen Häuser begleiten den Stadtgarten mit einer konkaven Figur. Das kleinere, quadratische Haus steht parallel zur markanten Villa der Musikschule. Das grössere Haus besteht aus zwei ineinandergeschobenen Baukörpern, von denen der westliche der Perimetergrenze folgt und der östliche die Ausrichtung des Corrodihauses aufnimmt. So reagieren die Baukörper einerseits präzise auf ihre jeweiligen Nachbarschaften und bilden andererseits ein eng zusammenhängendes Paar. Ihr Fussabdruck bezieht sich auf die quartiertypischen, freistehenden Stadthäuser. In der Höhe wiederum beziehen sich die beiden Häuser auf Alterszentrum und Stadthaus und vermitteln so zu den hohen, im Rahmen des Gestaltungsplanes geplanten Neubauten.

Umgebung Konzeptschema

Ausgehend vom Marktplatz führt ein einheitlicher Natursteinpflasterbelag durch die Raumsequenz. Der hochwertige und robuste Belag hat einen innenstädtischen Charakter und zugleich einen natürlichen Charme. Das Wegenetz führt entlang der Gebäude und entlang der Ränder. Als Besonderheit und Identifikationsträger führt ein multifunktional nutzbares Spiel- Sitz-Brunnenelement mit Wasserlauf wegbegleitend durch die drei unterschiedlich gestalteten Gartenteile „Stadtgarten", „Lustgarten" und "Kindergarten". Es beginnt im Kindergarten und endet im Stadtgarten. Neben dem Spiel-Sitz-Brunnenelement wird die Anlage mit einzelnen konventionellen Sitzbänken entlang der Ränder ausgestattet.

Stadthöfe

Der ehemalige Hinterhof wird zu einem charmanten innerstädtischen Hofgefüge mit gemeinschaftlichen Quartiernutzungen. Mit Zugang zum Alters - und Pflegezentrum, dem Stadthaussaal und den neuen Wohnungseingängen entsteht ein belebter Ort. Die eingezogenen Gebäudefassaden lassen den Platz noch grösser erscheinen und bieten Fläche für gedeckte Veloabstellplätze.
Ergänzend zum bestehenden Föhrenhain werden Espen gepflanzt. Die leichtkronige und hochwachsende Baumart mit dem rauschenden Blattwerk schafft in Kombination mit den knorrigen Föhren eine eigene Atmosphäre. Baumtröge über der Tiefgarage und Sitzelemente unter den Bäumen möblieren den Platz.

Stadtgarten

Die Parkanlage ist allseitig zugänglich und zur städtischen Öffentlichkeit hin offen gestaltet. Zu den Wohnhäusern wird die Anlage durch einen Pflanzsaum räumlich gefasst, welcher so Intimität im Innern schafft. Dicht gepflanzte Bäume entlang der Strasse fassen mit den Gebäudefassaden den Park grossräumig.
Die Wegverbindungen führen entlang der Gebäude und der Tagelswangerstrasse um die grosse, grüne Mitte. Sie dienen nebst der Erschliessung den Erdgeschossnutzern und Besuchern als Aufenthaltsräume und Treffpunkte. Die grosszügige Terrasse für den Restaurantbetrieb im Corrodi-Haus öffnet sich platzartig nach aussen. Strassenseitig, entlang des Weges in der Grünfläche entsteht eine Abfolge von Kiesinseln welche mit spezifischem Mobiliar ausgestattet sind. Anknüpfend an die Restaurantterrasse stehen Picknick-Tische für den freien Gebrauch zur Verfügung. Weiter folgen ein Jugendspielplatz mit Tischtennistisch und ein Kinderspielplatz mit Klettergerüst. In Verbindung mit dem Sitz-Spiel-Brunnenelement entsteht so ein vielseitiges Spiel- und Nutzungsangebot.

Im Zentrum des Stadtgratens liegen zwei grosszügige Spiel- und Liegewiesen, aufgeteilt durch die Weiterführung des Weges zwischen den Neubauten hindurch. Die östliche Wiese mit Anbindung nach aussen grenzt an die öffentlichen Erdgeschossnutzungen und bietet sich als Liege- oder Yogawiese und für den gemeinschaftlichen Gebrauch an. Beim Kinderspielplatz liegt die zweite Spielwiese zum Rennen und Toben.
Einzelne Parkbäume verteilen sich in den offenen Rasenflächen und vermischen sich mit den Baumgruppen entlang der Strasse. Die Baummischung aus einheimischen Arten wie zB. Föhre, Linde, Eiche, Espe oder Vogelkirsche schafft Vielfalt und unterschiedliche jahreszeitliche Highlights.

In der Pflästerung wachsen die Bäume in offenen Baumscheiben. Mit Blumen-/ Kräuterrasen bewachsen verwachsen sie sich mit den umgebenden Belagsfugen. Die begrünten Fugen entlang der Ränder sind erwünscht und werden gefördert. Auf diese Weise werden über die Zeit Nutzungsspuren lesbar.

Die Pflanzensäume aus Blütenstauden, Gräsern und Kleingehölzen schaffen eine stimmungsvolle Gartenatmosphäre und haben neben dem visuellen Aspekt auch einen pädagogischen und ökologischen Wert.
Anstelle eines konsumorientierten Erdgeschossangebots stehen die freien Flächen beim Durchgang vor den Gebäuden für temporäre Installationen und zum flexiblen Gebrauch zur Verfügung. Möglich wären z. B. mobile Pflanzkisten mit Gemüse, Kräutern, Blumen zum Selberpflücken. Weiter geht's zum Obst...

Lustgarten

Im Aussenraum der Musikschule kann der Besucher auf einer Art Obststreuwiese mit allen Sinnen geniessen und vom Sommer bis Herbst Früchte naschen. Im Frühling entfaltet sich die wahre Pracht und hüllt den Garten in ein Blütenmeer. Unter den Bäumen oder im kleinen Pavillon vom Corrodi-Haus lässt man die Seele baumeln und lauscht der Musik aus den Übungsräumen.
Das Spiel-Sitz-Brunnenelement fasst eine grosszügige Terrasse. Die brunnenartige Ausweitung mit Trinkhahnen sowie weitere Sitzbänke laden zum Verweilen ein und zum Blick über den Stadtgarten.

Kindergarten

Dieser Garten steht während des Betriebs der Kindertagesstätte zur Verfügung und ist mit Spielwiese und individuellem Kleinkinderspielplatz ganz auf die Bedürfnisse von Kleinkindern ausgerichtet.
Die Wasserpumpe bildet den Auftakt des Spiel-Sitz-Brunnenelements. Ein Auffangbecken komplettiert das Spielerlebnis und dient entlang des Weges als Abgrenzung nach aussen. Losgelassene Schiffli oder Blüten fliessen bis in den Stadtgarten.

Als übergeordnete, interaktive Verbindung
Brunnenelement mit Wasserlauf die ganz
Zwischenraum, die Aussparung, die Verti
ist von besonderem Interesse und Teil se
Das Objekt besteht aus Beton, ist unterschie
Gelände und der Nutzung entsprechend von
Es ist multifunktional, zum Spielen, Turnen, L
ganz individuell nutzbar und verbindet zuglei
den Gesamtraum.
Der Brunnen wird an drei Stellen mit Wasser
Wasserpumpe Dynamik in den Wasserfluss.
Stadtgarten spürbar, wenn oben in der Kita g
Brunnentrögen wird das Wasser durch Vertie
Dazwischen wird es rinnenartig geführt. Auf d
Trinkhahne den Brunnen-Wasserlauf kontinu
Strasse hindurch wird das Wasser ins Becke
Wasserfontäne bringt hier zusätzliches Wass
weitergeleitet mündet der Brunnen schlussen
zurückgehalten und über einen Überlauf in di

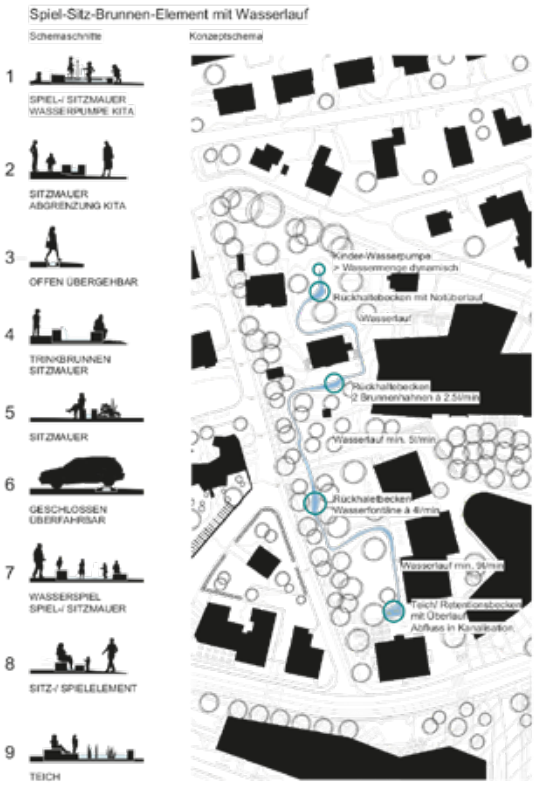
Erschliessung und Entsorgung

Die Anlage ist für den Fussverkehr von allen Seit
eine beidseitige Wegführung von Ost nach West
Nord-Südrichtung ergänzen das Wegenetz für de
Parkierung sowie die Entsorgungseinrichtung ver
Der MIV wird über die Zufahrt Bruggwiesenstrass
bestehenden Parkierung im Stadthaus, welche ob
entstehen hier 23 unterirdische Parkplätze. Eine
östlicher Richtung denkbar. Nur die Anlieferung u
erfordern noch Fahrten in den Hof. Damit wird die
aufgewertet. Entlang der Tagelswangerstrasse be
Wohnen im Corrodi-Haus, ein Besucherparkplatz
Wohnen im Neubau und 3 öffentliche Parkplätze.
Zufahrt Bruggwiesenstrasse und ist so für die Be
gleichermassen gut erreichbar. Auf der Nordseite
Parkplätze für das Gewerbe und die vier Parkplät
Anlieferung des Restaurantbetriebs. Die Unterflu
Stadthauses und Haushaltkehrich Corrodi-Haus
Lage.Die Veloparkplätze für Bewohner- und Besu
eingezogenen Eingangsbereichen der Häuser, in
Erdgeschoss des kleinen Hauses und in einem kl

g durchzieht ein Sitz-, Spiel- und
re Freiraumsequenz. Auch hier ist der
iefung im Objekt wo das Wasser fliesst
iner Eigenart.
dlich hoch und breit und entwickelt sich dem
einer bodenebenen Rinne bis auf Sitzhöhe.
Liegen, Sitzen, Füssebaden und Planschen
ch als übergeordnetes, interaktives Element

gespiesen. Zu Beginn bringt eine
Durch die veränderte Wassermenge wird im
pespielt wird. Bei den Aufweitungen zu
ifungen bis 20cm leicht angestaut.
der Terrasse der Musikschule speisen zwei
ierlich. Durch den Lustgarten und unter der
n beim Spielplatz geführt. Eine
ier und Spielspass. Durch den Stadtgarten
ndlich in einem Teichbecken, wo das Wasser
ie Kanalisation abgeführt wird.

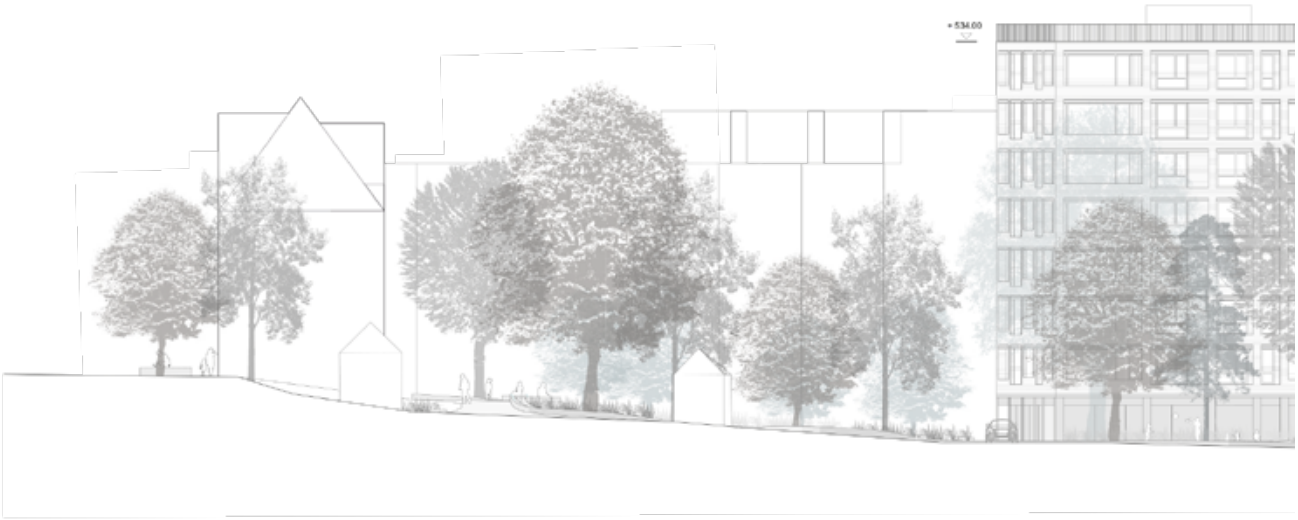
en an mehreren Stellen erschlossen und über
eingebunden. Querverbindungen in
n direkten Austausch zwischen den Räumen. Die
teilen sich ausserhalb der Grünanlage.
e direkt in die Tiefgarage geführt. Zusätzlich zur
benfalls über die neue Zufahrt erschlossen wird.
Erweiterung um 17 weitere Stellplätze wäre in
nd ein einzelner Parkplatz für den Stadthaussaal
Zugangssituation auch für das Alterszentrum
efinden sich ein Besucherparkplatz für das
für das Restaurant, 4 Besucherparkplätze fürs
Die Entsorgung für die Bewohner steht bei der
wohner und für die Entsorgungsfahrzeuge
des Corrodi-Hauses befinden sich zwei
tze fürs Stadthaus mit einem Platz für die
rcontainer für den Betriebskehricht des
eihen sich neben den Parkplätzen an zentraler
cher sind gedeckt angeordnet: in den
einer abschliessbaren Velogarage im
einen Veloraum in der Tiefgarage.



Rendering Nord Situation

Umgebungsplan 1/200

"Stadthof"
Aussenbereich
Freier Platz
Spiel-Sitz-Brunnen-Element
"Stadtgarten"
offene Rasenfläche
Yoga / Liegewiese
Terrasse
Fontäne
M 1:200

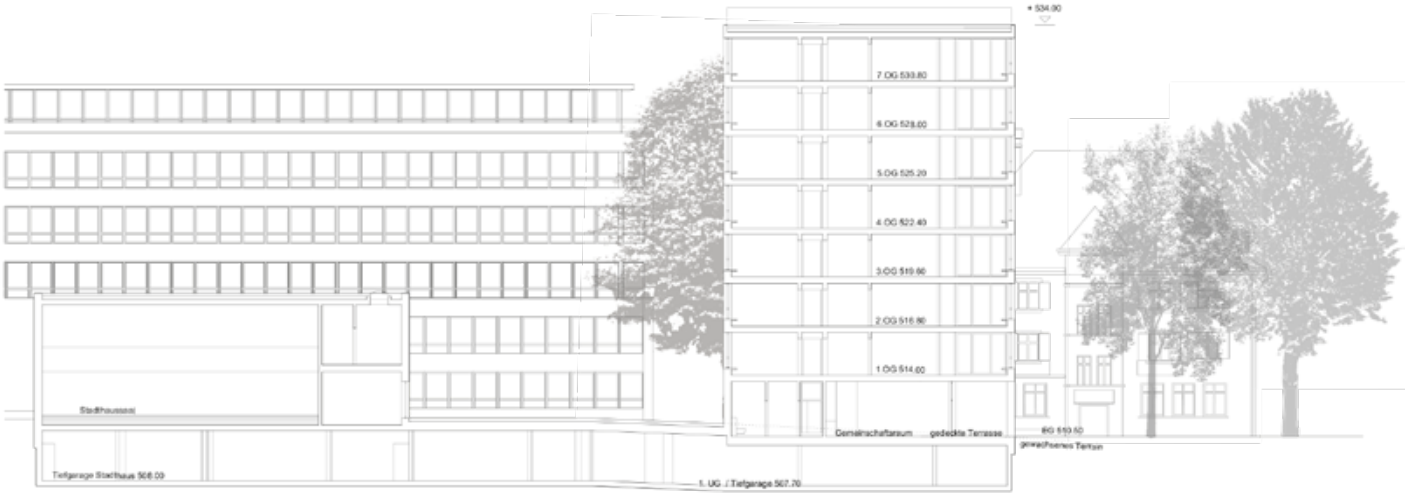


Ansicht Süd 1/200

Ansicht Nord 1/200

M 1:200 0 2.5 5 10

Ansicht Ost 1/200



Schnitt A 1/200

Schnitt B 1/200

M 1:200 0 2,5 5 10

MIND THE GAP / STUDIENAUFTRAG WOHNEN AM STADTGARTEN

Backsteintürme

Die beiden Neubauten werden wie das bestehende Ensemble am Märtplatz mit einem robusten Sichtbackstein verkleidet. Die leicht profilierten Pfeiler gliedern die hoch aufragenden, schlanken Baukörper, fassen grosszügige Fensteröffnungen und Eckbalkone und gehen im Erdgeschoss in eine vorfabrizierte Betonstruktur über. Diese zeichnet die öffentlichen Nutzungen und Zugangssituationen aus und fängt die Lasten über den auskragenden Eingangshallen ab.

Tiefgeschnittene Fenster eröffnen den Blick hinunter auf den Stadtgarten. Deren Brüstung liegt auf lediglich 40cm ab Fertigboden und eignet sich somit als Sideboard oder zum Sitzen. Eine nicht erkletterbare Festverglasung und zwei feine, aussenliegende Geländerrohre dienen bei dieser ortsspezifischen Fensterlösung als Absturzsicherung.

Die Tragstruktur der einfachen und kostengünstigen Massivbauten besteht aus Stahlbeton und tragendem Mauerwerk. Durchgehende Erschliessungskerne und Wohnungstrennwände aus Stahlbeton gewährleisten die Erdbebensicherheit. Die gemauerten Tragwände in den Obergeschossen liegen durchwegs übereinander. Dank der begrenzten Spannweiten und dem Verzicht auf eingelegte Lüftungsleitungen kann die Deckenstärke hier auf 22 cm reduziert werden.Die Decke über dem Erdgeschoss des grossen Hauses weist auch aus akustischen Gründen eine etwas höhere Stärke auf, und ermöglicht so zugunsten der öffentlichen Nutzungen einzelne Verschiebungen in der Lastabtragung.

Über der Tiefgarage ist eine Flachdecke von 50cm Stärke vorgesehen. Auch hier ist die Stützenstruktur unter den hauptsächlichen Tragwänden angeordnet. Die Balkone werden als vorfabrizierte Elemente mit dem Rohbau hochgezogen, so dass im Bauablauf keine Umstellung des Gerüstes notwendig wird. Aussen ruhen die Balkonplatten auf ebenfalls vorfabrizierten und mit Backstein verkleideten Pfeilern. Mit thermisch getrennten Anschlusselementen (Schoeck 120mm) werden sie an die Geschossdecken rückbefestigt.

Die Wohnungen verfügen über eine Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung. Die Abluft wird von den Technikräumen im Untergeschoss in die Tiefgarage geführt. Die Nachströmung erfolgt zimmerweise über schallgedämmte Aussenluftdurchlässe (z.B. Lumos). Auf diese Weise ist mit minimalem, technischen und baulichem Aufwand eine Lösung realisierbar, die bezüglich Komfort und Energieeffizienz einer kontrollierten Wohnungslüftung mit geführter Zuluft sehr nahe kommt, aber wesentlich kostengünstiger ist.

Die Energieerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt über eine Erdsondenanlage unter der Tiefgarage und über hocheffiziente Wärmepumpen. Für die Wärmeverteilung ist eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung vorgesehen, die im Sommer für das Freecooling und für die Regeneration der Erdsonden genutzt wird. Eine Anlage mit PV-Hybridkollektoren auf einem Teil des Daches des grossen Hauses ergänzt das System mit erneuerbarer Energie. Für die Warmwasseraufbereitung dienen Frischwasserstationen, welche eine Reduktion der Warmwassertemperatur auf 45 Grad ermöglichen.

An der lärmexponierten Nordostecke des grossen Hauses ermöglicht ein Balkon ermöglicht das lärmabgewandtes Lüftgsfenster für alle Räume. Bei den anderen Wohnungen werden die Grenzwerte an sämtlichen Fenstern eingehalten.

Bodenaufbau Dachterrasse:

Zementplatten	30 mm	
Split	50 mm	
Schutzvlies	10 mm	
Abdichtungsbahn, 2-lagig		10 mm
Wärmedämmung im Gefälle		220 mm
Dampfbremse	5 mm	
Stahlbetondecke		220 mm
Deckenputz	5 mm	
Total	550 mm	

Aussenwandaufbau Obergeschosse:

Sichtmauerwerk		125 mm
Toleranzraum	20 mm	
Wärmedämmung		200 mm
Backsteinwand, tragend		175 mm
Innenputz		15 mm
Total	535 mm	

Bodenaufbau Obergeschosse:

Parkett	10 mm	
Unterlagsboden	80 mm	
PE-Folie		- mm
Trittschalldämmung		20 mm
Wärmedämmung		20 mm
Stahlbetondecke		220 mm
Deckenputz	5 mm	
Total	355 mm	

Aussenwandaufbau Erdgeschoss:

Betonelement vorfabriziert		130 mm
Toleranzraum	20 mm	
Wärmedämmung		200 mm
Stahlbetonwand		200 mm
Innenputz		15 mm
Total	565 mm	

Bodenaufbau Erdgeschoss:

Hartbeton		100 mm
PE-Folie		- mm
Trittschalldämmung		20 mm
Wärmedämmung		20 mm
Stahlbetondecke		220 mm
Wärmedämmelement	100mm	
Total	450 mm	

Aussenwandaufbau Untergeschoss:

Noppenfolie	- mm	
Bitumenabdichtungsbahn		10 mm
Stahlbetonwand		250 mm
Total	260 mm	

Bodenaufbau Untergeschoss:

Zementüberzug	40 mm	
Feuchtigkeitssperre		- mm
Stahlbetondecke		250 mm
Magerbeton	50mm	
Total	340 mm	

1:50 50cm 1m 2m

Fasssadenschnitt kleines Haus

Rendering Innenraum

Rendering Innenraum

Nr. 4 Spremuta

Architektur
Studio Burkhardt,
Eglistrasse 8, 8004 Zürich

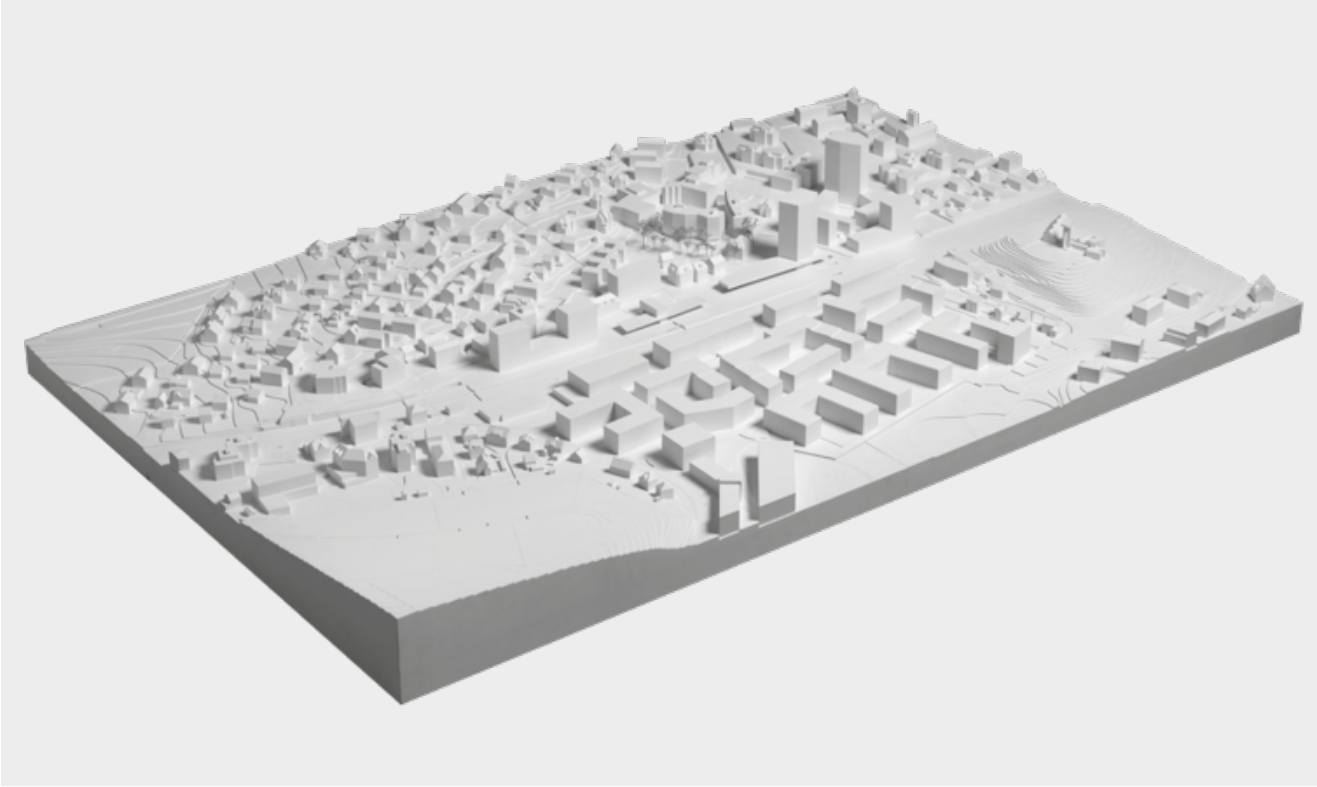
Lucas Michael Architektur,
Räffelstrasse 11, 8045 Zürich

Landschaftsarchitektur
Schmid Landschaftsarchitekten GmbH,
Uetlibergstrasse 137, 8045 Zürich

Heizung / Lüftung / Sanitär
Raumanzug GmbH
Friedaustrasse 17, 8003 Zürich

Bauingenieur
Schnetzer Puskas Ingenieure AG,
Zweierstrasse 100, 8003 Zürich

Abb. 18
Modell
Südostansicht



Städtebauliches Konzept, Architektur und Freiraum

Die Projektverfassenden schlagen eine mehrfach geknickte Volumetrie vor, die im Grundriss als «8» in Erscheinung tritt. Damit schlagen sie gegen den Stadtgarten hin eine weiche Kontur vor, welche die Struktur des Freiraums aufnimmt und eine allzu harte Frontalität verhindert. Diese differenzierte Fassade wird gegen den Stadtpark hin zusätzlich mit einer Fassadenbegrünung versehen und schafft damit eine beeindruckende räumliche Einheit von Park und Gebäude. Da auf der Rückseite gegen den Innenhof beim Stadthaus diese Vegetationsschicht aber weggelassen wird, wirkt das Gebäude seltsam einseitig orientiert und die Ausstrahlung der recht kargen Rückfassade abweisend, was der Stimmung im Innenhof nicht besonders zuträglich ist.

Für die Wohnungen wird das Gebäude beidseitig über eine gemeinsame, grosszügige Eingangshalle betreten. Von dieser führen kurze Korridore zu den zwei separaten Erschliessungskernen der Wohnungen. Die vollständige Verglasung des Erdgeschosses wirkt in der vorgeschlagenen Form etwas undifferenziert, zumal nicht alle Funktionen öffentlich definiert sind. Die Raumproportionen der Gemeinschaftsräume sind zudem nicht überall sehr gelungen und schränken die flexible Nutzung der Räume stark ein.

Die effizient durch ein mittig angeordnetes Treppenhaus erschlossenen Wohnungen können alle von einer mehrseitigen Orientierung profitieren. Die Grundrisse sind sorgfältig entwickelt, reagieren aber teilweise situativ und wenig konzeptionell auf die komplexe Grundfigur des Hauses. Kritisch wird das teilweise Fehlen einer angemessenen Zonierung von Wohn- und Essbereich beurteilt. Da die Küchenzeilen sehr prominent im Raum angeordnet sind, bestimmen sie die Atmosphäre der Wohnräume allzu stark und lassen eine gewisse Behaglichkeit des Wohnzimmers vermissen.

Das spannende Thema der Fassadenbegrünung zwischen den aussenliegenden Balkonen, ist subtil entwickelt und schafft einen Mehrwert für die Wohnungen. Die Tiefe der Balkonschichten ist aber für die minimale Möblierung mit einem Tisch klar zu knapp bemessen und müsste vergrössert werden. Weiter bestehen Fragezeichen zur Machbarkeit bezüglich der künstlichen Bewässerung der aus Töpfen wachsenden Kletterpflanzen und es wird hinterfragt, ob die diagonal gespannten Kletterhilfen nicht doch den Ausblick aus den Wohn- und Schlafräumen beeinträchtigen. Ungelöst ist die stellenweise problematische Nähe von Balkon und nachbarlichem Schlafzimmerfenster und der entsprechenden Beeinträchtigung der Privatheit.

Für den Aussenraum definieren die Verfassenden die drei Typologien Marktplatz, Stadthaushof und Stadtgarten und setzen diese im Bearbeitungsperimeter auch gestalterisch stringent um.

Der Stadthaushof ist was er ist, nämlich ein harter Aussenraum mit viel Asphalt und keinem Grün. Er dient der Funktion als Ankunftsort einer zweiten Hausadresse und nimmt richtigerweise die Besucherparkplätze, Velos und Entsorgungsstellen auf. Zur Belebung des sonnenabgewandten Hofes fehlt jedoch die Aufenthaltsqualität zur Förderung eines sozialen Austausches. Hingegen wird mit dem Vorschlag des Stadtgartens für partizipative Möglichkeiten eine Vielfalt geboten.

Die Landschaftsarchitekten beziehen sich auf die charakteristischen Elemente eines öffentlichen Parkes der vergangenen Jahrzehnte und versuchen diesen neu und zeitgemäss zu interpretieren. Bezeichnend sind die klar gefassten Ränder bestehend aus einem Gehölzsaum und der starke Bezug zu den angrenzenden Gebäuden.

Das neue Haus wird auf der Südseite und auf dem Dach begrünt und als grosses Gärtnerhaus dem Park zugefügt. Lose angeordnet werden Einzelbäume und Baumgruppen platziert, so dass sich eine spannungsvolle Raumabfolge ergibt, mit offenen, sich abwechselnden Blumenwiesenflächen und einen Bereich als Obsthain ausgebildet.

Mit konkreten Vorstellungen wird der neue Stadtgarten mit einem üppigen Nutzungsangebot unter Einbezug von Flora und Fauna angereichert. Entlang eines geschwungenen Rundweges wechseln sich blumige Staudenpflanzungen und Baumgruppen ab mit Ausweitungen für Tierhaltung, Spielen, Gärtnern und Aufenthalt. Mit einer heimischen Vegetation für blumige Staudenrabatten, Gehölz und raren Obstsorten sowie auch der Verwendung von offenporigen Belagsflächen wird den ökologischen Grundsätzen hohe Bedeutung zugeordnet.

Den Auftakt zum Stadtpark über den Eintritt beim Corrodi-Haus könnte offener und grosszügiger ausgestaltet sein, ist dies doch immerhin der Hauptdurchgangsort auf dem Weg nach Hause und Verbindung zum nahen Bahnhof. Insgesamt wird mit dem Vorschlag eines neuen Stadtparkes ein wertvoller Beitrag geleistet. Die sorgfältige Ausarbeitung des Umgebungsprojektes wird gelobt.

Nachhaltigkeit

Das gut strukturierte Projekt hat beste Voraussetzungen, die Forderungen im Bereich Energie umzusetzen. In allen Flächenkennwerten zeigt sich eine hohe Effizienz. Das einfache Tragkonzept, die Materialisierung als Hybridbau mit Betondecken und Holzelementen an den Fassaden ist konstruktiv gut gelöst und führt zu tiefen Werten bei der Grauen Energie und den Treibhausgasemissionen aus der Erstellung. Die Fassadenbekleidung mit einer hinterlüfteten Holzschalung erreicht eine mittlere Beständigkeit. Der Dämmstandard ist sehr

Abb. 19
Modell
Südansicht

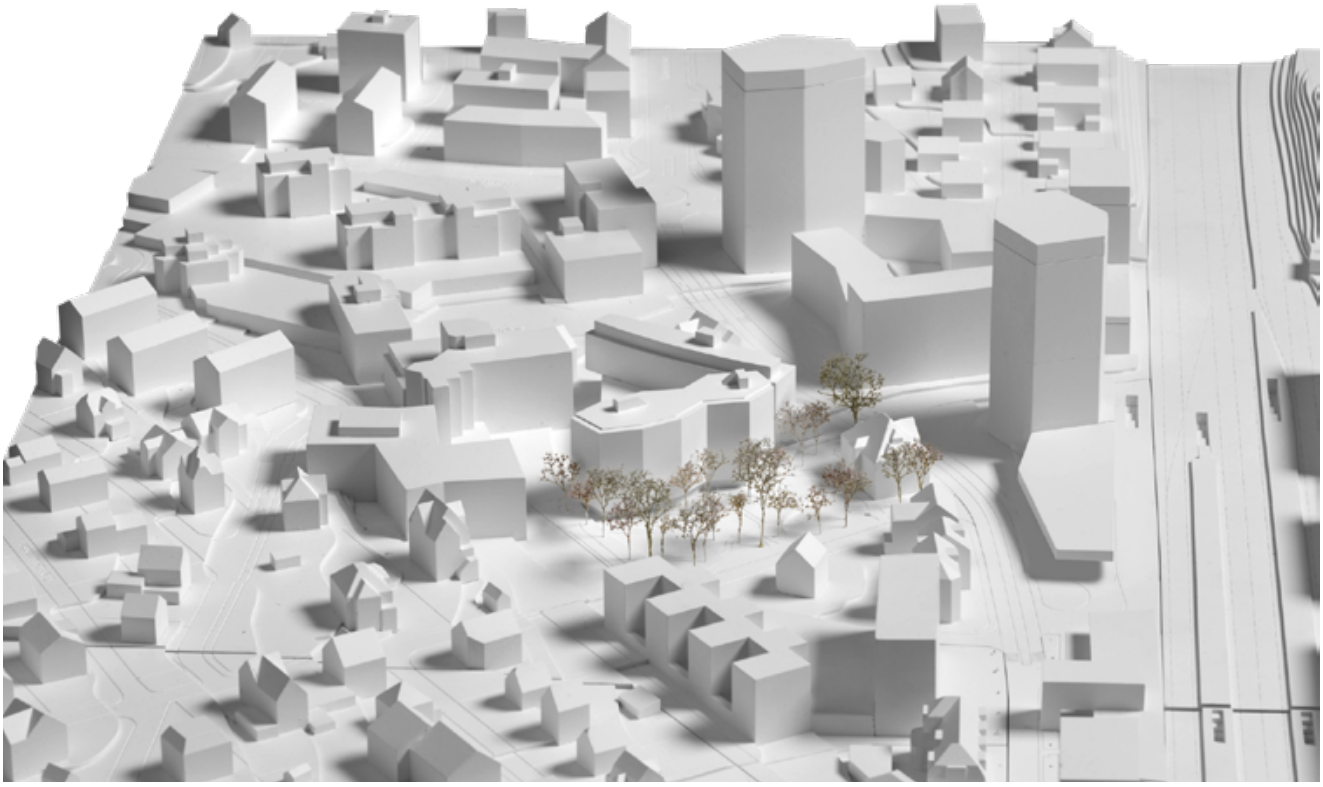


Abb. 20
Modell
Nordansicht

gut gewählt, es ist ein tiefer Heizwärmebedarf zu erwarten. Die Medienführung ist klar und durchgängig, die Schächte sind allerdings noch etwas knapp gewählt. Leider ist der Fensteranteil an den Fassaden jedoch viel zu hoch: Das Erdgeschoss ist nahezu vollständig verglast, was in den Winter- wie Sommermonaten zu wenig behaglichen Räumen führt.

Wirtschaftlichkeit

Mit dem Projekt «Spremuta» wird ein mäandrierender Gebäudekörper mit zwei Untergeschossen und acht Obergeschossen vorgeschlagen. Das Hybridgebäude – Aussenwände in Holzkonstruktion, Decken in Beton – besitzt eine hinterlüftete Fassade in Holz. Im Vergleich weisst dieses Projekt die höchste Hauptnutzfläche und die tiefsten Anlagekosten auf und somit den besten Kostenkennwert Anlagekosten/HNF. Die Formquotienten zeigen ebenfalls auf, dass diese Überbauung wirtschaftlich geplant wurde.

Studienauftrag "Wohnen am Stadtgarten", Illnau-Effretikon

Spremuta

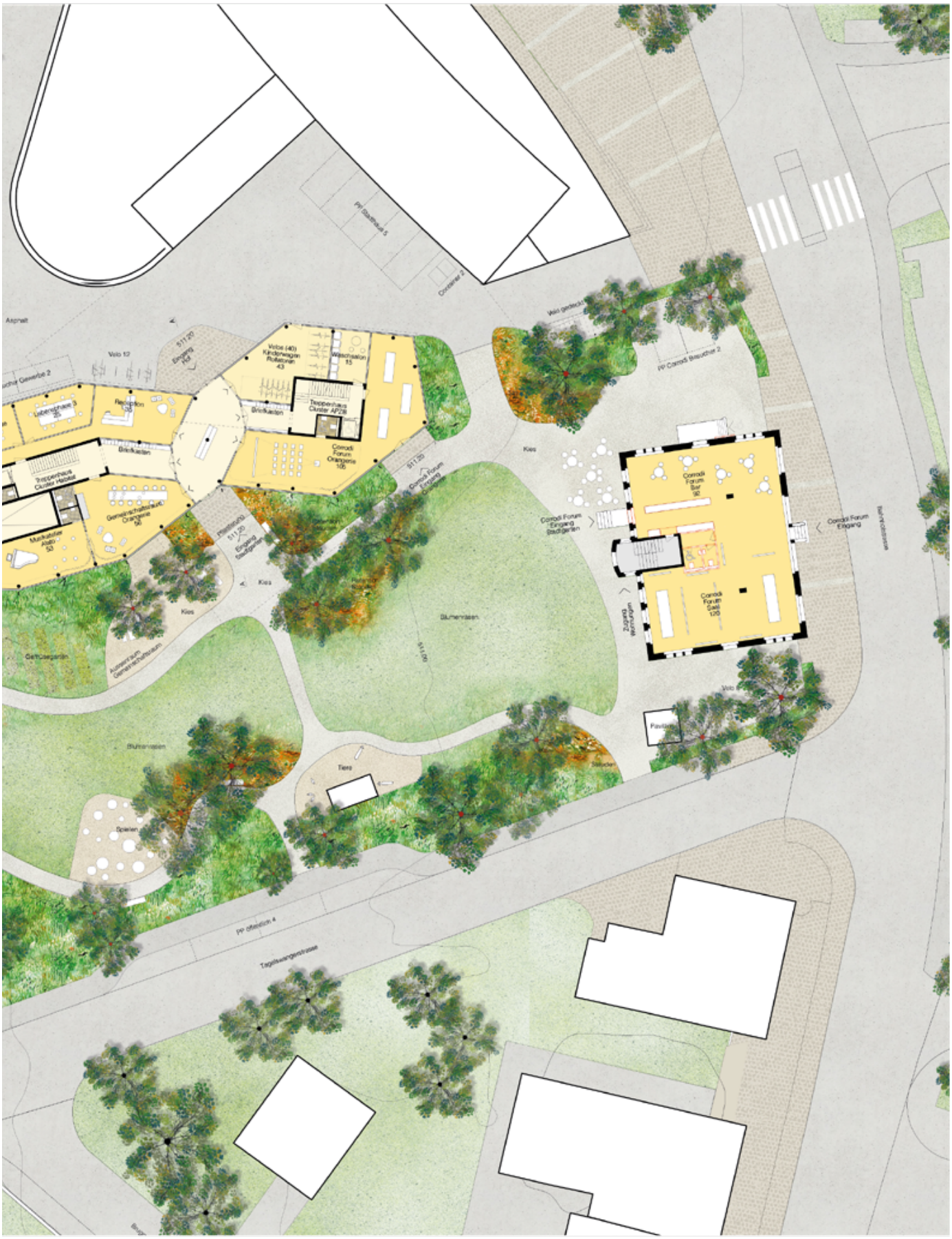
Situationsplan 1:500 0 5 10 20

Marktplatz
Stadthaus
Rosenweg
Neubau Habitat / APZB
Stadtgarten
Carrodi-Haus
Tagesstätte
Bürgermeister-Straße
Bahnhofstraße
Hindenburgstraße
Hauptstraße
SBB

Studienauftrag "Wohnen am Stadtgarten", Illnau-Effretikon

Spremuta

Erdgeschoss 1:200 0 1 2 5 10


Asphalt
Velo 12
Velos (40)
Kinderwagen
Rollstühle
43
Waschstation
15
Treppenhaus
Cluster AP28
Brücksalen
Conradi
Forum
Orangerie
106
Treppenhaus
Cluster Habitat
Gemeinschaftsraum
Orangerie
30
Kies
Blumenwiesen
Conradi Forum
Eingang
Stadtgarten
Conradi
Forum
Bar
90
Conradi
Forum
Saal
120
Conradi Forum
Eingang
Tipis
Spielen
Gemüsegarten
Aussenraum
Gemeinschaftsraum
PP Conradi Besucher 2
PP Blaukraut 5
Container 2
Tagesbetreuungsstätte

Regelgeschoss 1:100 0 1 2 3 4 5 10

Regelgeschoss 1:200 0 1 2 5 10

Dachaufsicht 1:200

Wohnungsspiegel:

	Habtitat			APZB		
	/Ges.	Total	gef	/Ges.	Total	gef.
1.5	1/2	3	3	0	0	0
2.5 k	1/2	4	4	1	7	7
2.5 g	1	7	6	1	7	6
3.5 k	2	14	14	0	0	2
3.5 g	1	7	6	1	7	7
Total		**35**	33		**21**	22
Total		**56**	55			

Spremuta

Der neue Stadtgarten: Exotik für alle!
Das neue Wohnhaus integriert sich in diese Kulisse des öffentlichen Gartens und nimmt so Anteil an dessen Belebung.

Heimische Stauden

Räumliche Fassung

Fassadenansicht Ost 1:200 0 2 10

Fassadenansicht Nord 1:200

Pro Specie Rara

Erholung im Garten

Studienauftrag "Wohnen am Stadtgarten", Illnau-Effretikon

Spremuta

Schnitt AA 1:200

Einfache, aber tolle Balkone!
Limmat West, Zürich, 1997-99, Kuhn Fischer Architekten

Fassadenansicht West 1:200 0 2 10

Einfache, aber vielseitig bewohnbare Wohnungen und immer mit einem Balkon zum neuen Stadtgarten hin!

Der exotische Blick aus der Orangerie und dem Gemeinschaftsraum in den Stadtgarten!
Casa de vidro, Sao Paolo, 1951, Lina Bo Bardi

Untergeschoss 1 1:500

Untergeschoss 2 1:500 0 5 10 20

Studienauftrag "Wohnen am Stadtgarten", Illnau-Effretikon

Spremuta

Der neue Stadtgarten: Exotik für alle

Der Stadtgarten ist ein neues Element im Zentrum von Illnau-Effretikon und komplettiert den freiräumlichen Dreiklang Marktplatz - Stadthaushof - öffentlicher Garten. Der Stadtgarten ist auch Verbindungsstück zum aufstrebenden Bahnhofsquartier und erlangt in diesem Kontext die Bedeutung einer Oase, eines Orts der Beschaulichkeit inmitten der alltäglichen Betriebsamkeit.
Der Typus des Stadtgartens ist charakterisiert durch seine klar gefassten Ränder, seine Bezüge zu den angrenzenden Gebäuden und vor allem durch die Verwendung von städtisch geformter Vegetation. Was der Reiz der Stadtgärten in vergangenen Jahrzehnten ausmachte, war unter anderem die Pflanzung von exotischen Gehölzen und Volieren mit fremdländischen Vögeln. Heute liegt der Fokus wieder auf die im Siedlungsraum allmählich verschwundene Fauna und Flora. Im neuen Stadtgarten Effretikon's werden wieder alte und vergessene Arten und Kultursorten Eingang finden: Äpfel, Birnen und Steinobst, aber auch besondere Kleintierrassen, Staudenbeete sowie Eschen und Ulmen.

Betritt man durch einen der Eingänge das Innere des Gartens, öffnet sich ein in die Tiefe reichender Raum, ein ‚tapis vert', der von malerischen Gehölzen unterschiedlicher Mächtigkeit und Ausformung gesäumt wird. Das neue Wohnhaus integriert sich in diese Kulisse des öffentlichen Gartens und nimmt so Anteil an dessen Belebung. Geschwungene Kieswege führen entlang der inneren Rasen- und Wiesenfläche. Im Übergang zum Gehölzsaum lagern sich neben blühenden Staudenflächen kleinere Orte unterschiedlichster Nutzung an: Spielplatz, Kleintiergehege, Aussensitzplätze und kollektiver Gemüsegarten.

Das Haus partizipiert nicht nur am grünen Stadtgarten, sondern ist selber zum Garten hin bewachsen und ist so ein Teil seiner grünen Fassung. In bewässerten Gefässen wachsen entlang von gespannten Seilen diverse Kletterpflanzen (u.a. Clematis, Akebia, Lonicera, Celastrus) in die Höhe bis hinauf zur Traufkante des Gebäudes. Auf dem Dach wiederum öffnet sich ein Garten mit eingelassenen Sitzplätzen gegen Süden mit einem wunderbaren Blick in die Alpen.

Wohnen am Stadtgarten: Das grosse Gärtnerhaus

Rückwärtig zum villenähnlichen Corrodi-Haus steht am Stadtgarten ein aus den Bedingungen der Situation und den programmatischen Vorgaben entwickeltes einfaches Gebäude: das grosses Gärtnerhaus. Trotz vernakulärem Ausdruck besitzen Gärtnerhäuser oftmals eine entspannte Expressivität und einen formalen Reichtum. Das Gärtnerhaus bettet sich in die Landschaft ein, ohne nach formalen Besonderheit zu streben.

Die städtebauliche Absicht des Masterplans wird aufgenommen und weiterentwickelt: Das neue Wohngebäude bildet mit dem bestehenden Stadthaus und dem Alters- und Pflegezentrum ein Konglomerat mit einem öffentlichen Hof. Dank dem kompakten Volumen ganz am nördlichen Rand des Bauperimeters überlässt der Neubau dem neuen Stadtgarten die grösstmögliche Fläche! Durch diese städtebauliche Setzung wird eine klare räumliche Abfolge von Hof, Gebäude und Stadtgarten geschaffen. Zum Stadtgarten hin integriert sich das neue Wohnhaus mit Balkonen und vertikaler Begrünung in die Kulisse des öffentlichen Gartens und formt diesen mit. Die einfache und entspannte Fassade zum Hof erhält durch die farbigen Stoffstoren einen eigenständigen Ausdruck.

Über die grosszügige Eingangshalle im Erdgeschoss, mit einem Hof- und einem Gartenzugang, werden alle gemeinschaftlichen und öffentlichen Räume sowie die beiden Treppenhäuser zu den Wohnungen erschlossen. Das Erdgeschoss ist mit einer offenen und einfachen Struktur grundsätzlich nutzungsneutral konzipiert und bleibt für neue Ideen flexibel. Die neuen Räume für das APZB, die Lebensphase 3 und Pro Senectute reihen sich entlang der Hofseite mit einem direkten Sichtbezug zum bestehenden Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen auf. Drei grosse hallenartige Räume bilden das offene Erdgeschoss zum Stadtgarten: Der Gemeinschaftsraum für alle Bewohner öffnet sich als Orangerie direkt zum Stadtgarten und ermöglicht das ganze Jahr über unterschiedlichste Nutzungen. Im südwestlichen Raum, mit einem separaten Zugang, ist ein Musikatelier als Depandance der Musikschule Alato angedacht. Die grosse Halle im Südosten, ebenfalls als Orangerie, ist eine vielseitig nutzbare Erweiterung des Corrodi Forum's. Diese Nutzungen schaffen eine spannungsvolle und wichtige Verbindung über den Stadtgarten hin zwischen der bestehenden Umgebung und dem Neubau vom Habitat 8000.

Die Konzeption der Wohnungen folgt wie auch der Städtebau der eingangs formulierten Absichtserklärung des „einfachen" (Gärtner-) Hauses, welche eine hohe Kohärenz zwischen Aussenraum, architektonischem Ausdruck und Wohnform impliziert. Insbesondere auf die Gebrauchstauglichkeit der Wohnungen wurde Wert gelegt. Es entstehen einfache, aber vielseitig bewohnbare Wohnungen: Alle Wohnungen haben eine mehrseitige Ausrichtung und immer einen direkten Bezug und einem Balkon zum neuen Stadtgarten hin. Die Mehrfachverbindungen zwischen den einzelnen Räumen erlauben unterschiedliche Nutzungsszenarien und erzeugen den Eindruck räumlicher Grosszügigkeit, da verschiedene, auch zirkuläre Wege innerhalb der Wohnung bestehen.

Die 56 neuen Wohnungen sind von der Eingangshalle über zwei Treppenhäuser zugänglich: Je eines erschliesst als unabhängigen Cluster die Wohnungen für das Habitat (35 Wohnungen) und das APZB (21 Wohnungen). Beim Wohnungscluster für das Habitat sind pro Geschoss 5 Wohnungen über ein Treppenhaus erschlossen, beim Cluster für das APZB jeweils 3 Wohnungen. Der gewünschte Wohnungsmix wird mit der Repetition von einem Regelgeschoss angeboten: Alle 7 Wohngeschosse sind in der Raumstruktur identisch! Es gibt nur zwei unterschiedliche Typen von Bäder und Küchen und einen Typ Einbauschrank, welche sich effizient in allen Wohnungen wiederholen.

Corrodi-Haus: Forum und Orangerie

Das neue Corrodi-Forum im Erdgeschoss des schützenswerten Corrodi-Hauses ist ein für alle offenes Gemeinschaftszentrum, ähnlich der bekannten und erfolgreichen GZ in der Stadt Zürich. Mit dem Haupteingang ab der Bahnhofstrasse ist das neue Forum eine Plattform, ein zentraler Ausstellungs- und Veranstaltungsort für die BewohnerInnen von Illnau-Effretikon. Das Forum-Café mit einem gemütlichen Sitzplatz im Stadtgarten ist den ganzen Tag und am Abend als entspannter Treffpunkt geöffnet und spannt eine Verbindung zur Corrodi-Forum Orangerie im Erdgeschoss des neuen Wohnhauses vom Habitat 8000. Idealerweise wird das neue Corrodi-Forum von der öffentlichen Hand, der Stadt Illnau-Effretikon, betrieben. Der Zugang für die Wohnungen im Corrodi-Haus ist wie bisher von der Stadtgartenseite.

Nachhaltigkeit: Ausnützung und Parkplätze

Dem städtebaulichen Konzept folgend wird mit einer minimalsten Gebäudegrundfläche und der maximalen Gebäudehöhe von 23.00 m die mögliche Ausnützung erreicht. Minimierte Deckenstärken ermöglichen im Erdgeschoss eine grosszügige lichte Raumhöhe von 3.05 m und 7 Regelgeschosse mit jeweils wunderbaren 2.50 m im Licht. Die im Masterplan festgelegte maximale Ausnützung von 14'652 m3 oberirdisch umbautem Raum wird so voll ausgenützt.

Die gemäss Bau- und Zonenordnung benötigten Parkplätze werden wie folgt verteilt: Die 17 Bewohnerparkplätze des Neubaus, die 6 Besucherparkplätze des Neubaus sowie die 3 Bewohner- und Beschäftigtenparkplätze des Corrodi-Haus werden in der neuen Tiefgarage angeboten. Die 2 Kunden- und Beschäftigtenparkplätze des Neubaus werden oberirdisch im Stadthaushof platziert. Die 2 Besucher- und Kundenparkplätze des Corrodi-Forum's werden direkt ab der Bahnhofstrasse erschlossen und beim Corrodi-Forum platziert. Eine optionale Vergrösserung der Stadthaustiefgarage um 16 Parkplätze ist möglich.

Nachhaltigkeit: Konstruktion

Die Konstuktion des neuen Gebäudes weist eine der Gebrauchstauglichkeit der Wohnungen verwandte Robustheit auf. Der Neubau ist sehr kompakt mit einer durchgehenden, einfachen und verständlichen Tragstrukur in konventioneller Massivbauweise: Alle Wohnungstrennwände und Erschliessungskerne werden betoniert, wodurch die Erdbebensicherheit ohne zusätzliche Massnahmen gewährleistet wird. Die sekundären tragenden Innenwände werden sichtbar gemauert, sodass zusammen mit ergänzenden Fassadenstützen verhältnismässig geringe Spannweiten entstehen. Im ersten Obergeschoss wird ein Teil der Wände als Betonscheiben ausgebildet, mit denen die Lasten für eine grosszügige Raumeinteilung im Erdgeschoss und ein regelmässiges Parkingraster im Untergeschoss abgefangen werden.

Die Betonmasse wird mit einer Deckenstärken von nur 20 cm, ganz ohne Gebäudetechnikeinlagen, einem minimalen Aufbau aus 20 mm Trittschalldämmung und 35 mm Anhydritunterlagsboden auf das Minimum reduziert. Grundsätzlich kommt nur Recyclingbeton mit Betonabbruchgranulat und Zement CEM-III/B zum Einsatz. Die Aussenwände bestehen aus gedämmte Holzrahmenelemente mit eingesetzten Holz-Metallfenster und einer hinterlüfteten Holzschalung aus mit heller Schlammfarbe gestrichenem einheimischem Tannenholz als äusserste Schicht. Die Oberflächen innen wie aussen sind sehr robust und pflegeleicht. Die Materialien sind so gewählt, dass das Label Eco eingehalten werden kann.

Nachhaltigkeit: Lärmschutz

Die Wohnräume sind so angeordnet, dass die Fensterlüftung zu ruhigen Stellen möglich ist. Bei der Wohnung an der Ostfassade wird das Lüftungsfenster zum Balkon gegen den Park orientiert und mit einer Glasblende und einem Lärmschutzbalkon vor Lärm geschützt. Es sind keine "roten Räume" vorhanden.

Nachhaltigkeit: Gebäudetechnik und Photovoltaik

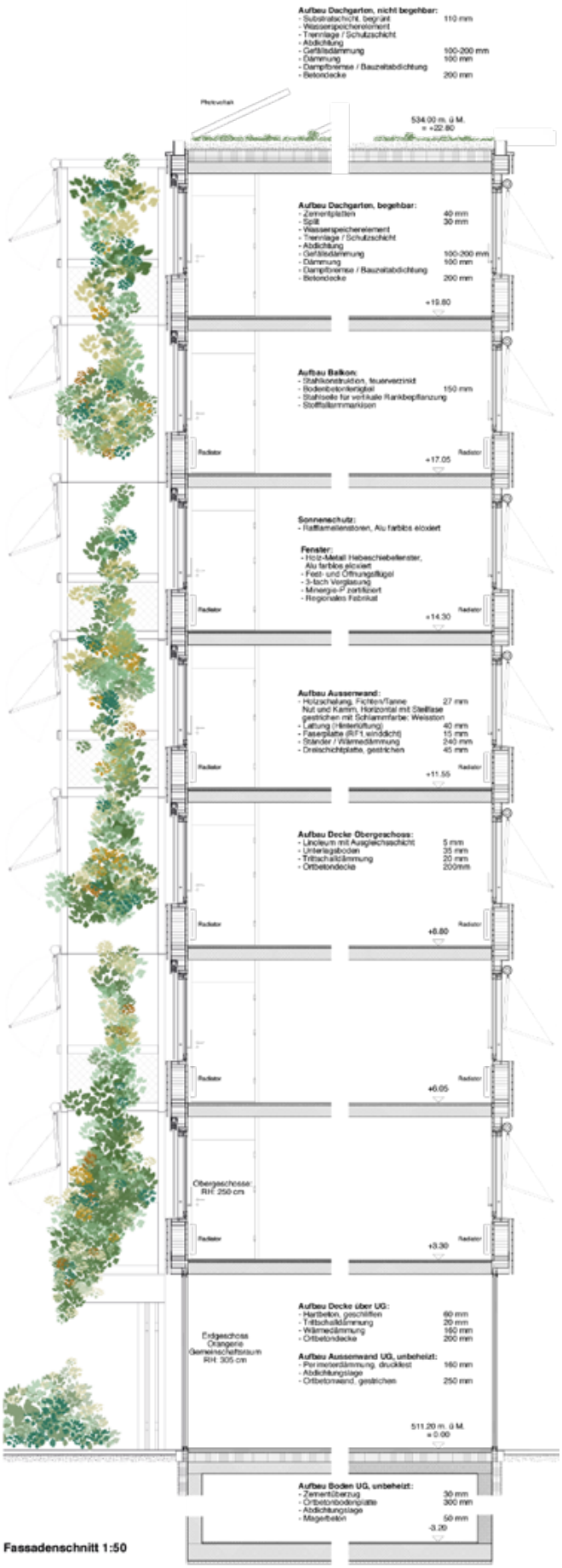
Mit einfachen, aber effizienten Raumlüftungssystemen werden alle Anforderungen der angestrebten Energie- und Ökologiestandards erreicht. Es werden bewährte Haustechnikkonzepte mit einem tiefen Technisierungsgrad vorgeschlagen: die Erstellungskosten und die Unterhaltskosten sind entsprechend tief. Eine simple zentrale Zu- und Abluftanlage für die Wohnungslüftung ermöglicht eine hohe Luftqualität bei minimalem Lärm und eine einfache Wartung. Jede Wohnung erhält eigene sichtbar geführte Zu- und Abluftrohre, welche über die Vorwand im Bad zum zentralen Lüftungsgerät im Keller geführt werden. Es sind keine Einlagen notwendig.

Die kompakte Gebäudeform (Gebäudehüllzahl Ath/Ae von 0.85), die konsequent geführte thermische Gebäudehülle und die guten Dämmwerte erfüllen die Minergie-Anforderungen. Die Wärmeenergie für die Heizung und das Warmwasser wird ganzjährig mit einer Erdsonden-Wärmpumpe erzeugt. Die Abgabe der Wärme in den Wohnungen geschieht über schnell reagierende grossflächige Niedertemperatur-Heizkörper, dies führt zu einem angenehmem Raumklima und zu niedrigen Energiekosten.

Eine Photovoltaikanlage (mind. 30 kWP) auf dem Dach ist für eine ökologische Stromerzeugung vorgesehen und komplettiert die Erfüllung des Minergie-Standards! Mit einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch ZEV wird ein möglichst hoher Eigendeckungsgrad angestrebt, um das öffentliche Netz zu entlasten und günstige Stromtarife zu ermöglichen. Die Dachflächen zwischen und um die PV-Anlagen werden begrünt und sind integralere Bestandteil vom Dachgarten. An der Südfassade sorgt eine vertikale Begrünung der Balkonzwischenräume für eine angenehme Stimmung, im Sommer für Kühlung und im Winter nach dem Laubfall für viel Tageslicht. Das Regenwasser vom Dach wird in einem Tank gesammelt und für die Bewässerung der Vertikalbegrünung und des Dachgartens zur Verfügung gestellt.

Die Systeme - Gebäudetechnik, Tragstruktur, Fassade und Innenausbau - sind unabhängig voneinander. So sind Umbauten jederzeit einfach möglich und Bauteile können entsprechend ihrem Lebenszyklus ersetzt werden. Das gilt auch für die Fenster sowie die Fassadenverkleidung. Die verwendeten Materialien der Tragstruktur, der Fassade und des Innenraums sind durch ihre hohe Beständigkeit, den geringen Wartungsbedarf und die mögliche Rezyklierbarkeit sehr nachhaltig sowie ökologisch und ökonomisch sinnvoll!

Fassadenansicht 1:50 0 0.5 1



2 5

Fassadenschnitt 1:50

Beitrag Zwischenbesprechung

Architektur
Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG
Badenerstrasse 156, 8004 Zürich

Landschaftsarchitektur
Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur GmbH
Weststrasse 182, 8003 Zürich

1. STÄDTEBAULICHE GROSSRAUMBILDUNG

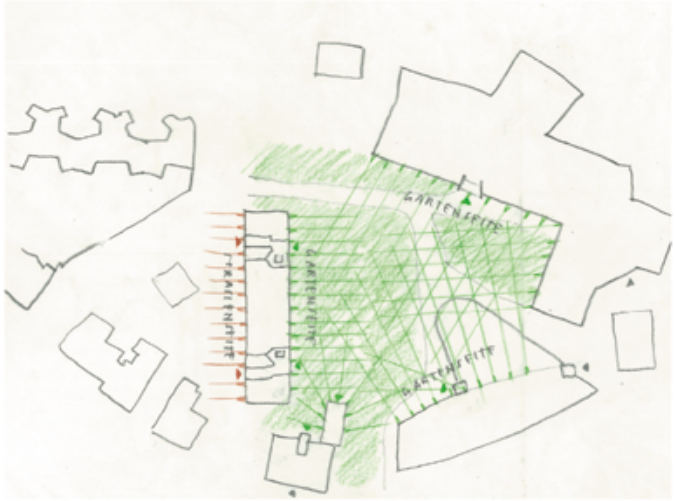
Mit der strassenständigen Stellung des Wohnhauses werden drei grosse Stadträume geschaffen respektive fortgeschrieben: Marktplatz, Stadtgarten, Staufer/Hasler mit Habitat. Die modernistische Prägung des Effretiker Zentrums wird geschärft.

2. KLARE RAUMBILDUNG STRASSE UND GARTEN

Mit der strassenständigen Stellung des Wohnhauses werden klare und lesbare Stadträume geschaffen: Strassenräume im Dreieck von Staufer/Hasler und Habitat (darin eingelagert private Gärten) sowie ein Stadtgarten im Dreieck von Habitat, Stadthaus und Altersheim.

5. PARTIZIPATION AM STADTGARTEN

Mit der strassenständigen Stellung des Wohnhauses partizipieren Habitat, Stadthaus und Alterszentrum am Stadtgarten. Insbesondere das Altersheim erfährt eine deutliche Aufwertung, der Eingang ist auffindbar.
Das Wohnhaus der Habitat wiederum besitzt zwei gleichwertige Seiten: eine Strassenseite mit guter Adressbildung und eine Gartenseite. Es besteht all-seitig viel Umraum.



6. ÖFFENTLICHES ERDGESCHOSS AN DER STRASSE

Mit der strassenständigen Stellung des Wohnhauses besitzen die öffentlichen Erdgeschossnutzung eine gute und auffindbare Adresse direkt an der Tagelswangenstrasse. Sie sind bereits von der Bahnhofstrasse her sichtbar. Ein öffentliches Erdgeschoss funktioniert nur an einer Strasse.
Ein «transparentes» Erdgeschoss erlaubt eine doppelte Orientierung: zur Strasse und in den Stadtgarten.

3. VERMEIDUNG EINER HINTERHOFSITUATION

Umgekehrt wird mit der strassenständigen Stellung des Wohnhauses eine Hinterhofsituation vermieden. Dieser Hinterhof würde den Haupteingang des Alterszentrum abwerten und wäre geprägt von Tiefgaragenabfahrt und Anlieferung. Das Wohnhaus hätte eine privilegierte Gartenseite und eine minderwertige Hofseite.
Die Tagelswangenstrasse liegt undefiniert zwischen privaten Gärten und dem Stadtgarten. Dieser wiederum würde durch die Zufahrt geteilt.

4. TIEFGARAGENEINFAHRT AB DER STRASSE

Mit der strassenständigen Stellung des Wohnhauses ist eine Tiefgaragenabfahrt direkt ab der Tagelswangenstrasse möglich. Der gesamte Stadtgarten im Dreieck von Habitat, Stadthaus und Alterszentrum bleibt bis auf wenige Anlieferung zum Stadthaus autofrei. Die Tiefgarage liegt teilweise unter dem Haus und in Bezug zum Garten peripher, sodass hier Bäume wachsen können.

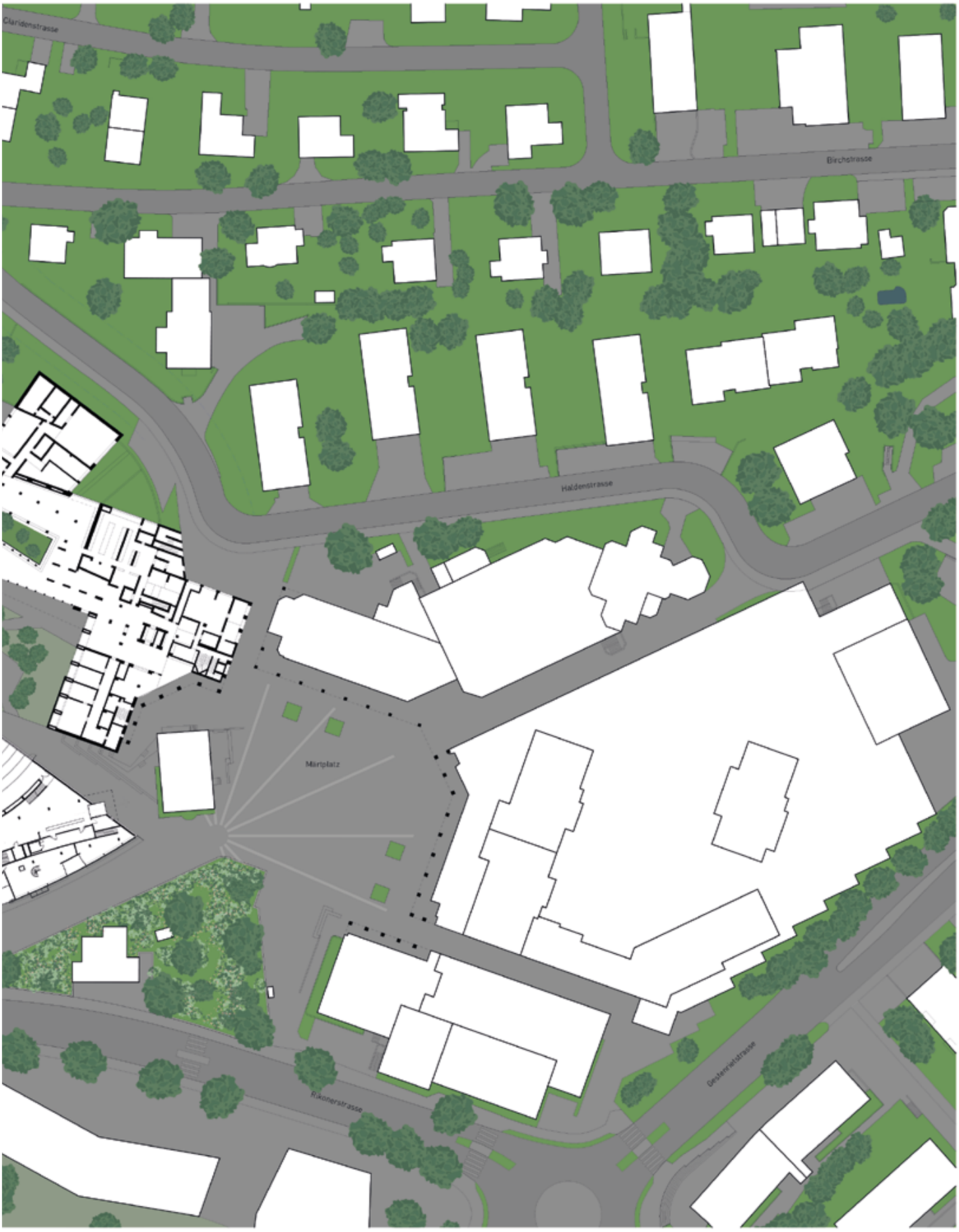
7. GARTENAUSGANG FÜR DEN STADTSAAL

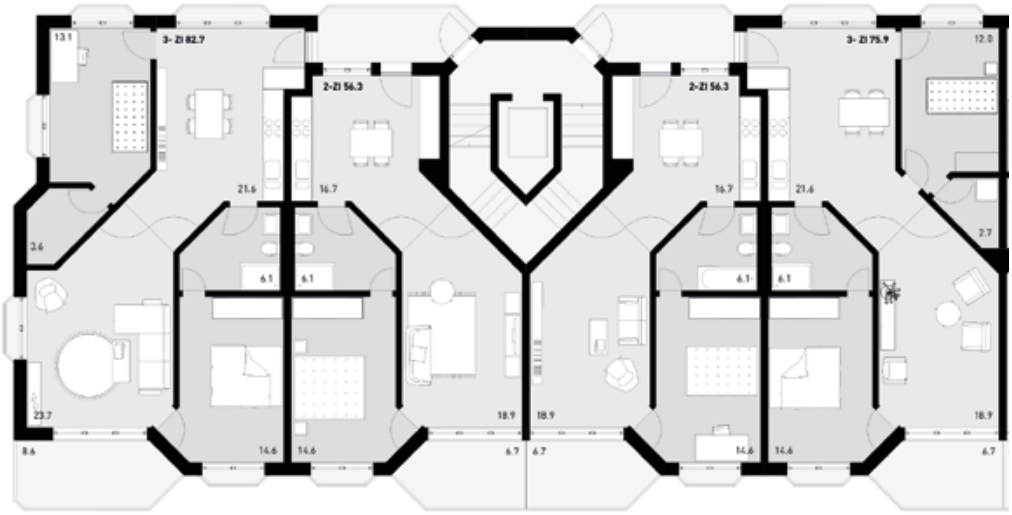
Mit der strassenständigen Stellung des Wohnhauses wird der Stadtsaal zu einem grossen «Pavillon» im Stadtgarten. Es wird das Potential für einen zweiten Ein- respektive Ausgang in den Garten geschaffen. Nach Veranstaltungen treffen sich die Gäste im Schatten des Boskett zu einem Apero.

8. RÄUMLICH VERGRÖSSERTER STADTGARTEN

Mit der strassenständigen Stellung des Wohnhauses wird der Stadtgarten im Dreieck von Habitat, Stadthaus und Alterszentrum räumlich und optisch vergrössert. Als «hortus conclusus» besitzt er starke räumliche Fassung. In seiner Gestaltung mit Blumengarten, baumbestandenem Lawn und Boskett verbindet er sich mit den bestehenden Freiräumen zu einem grossen Gefüge.

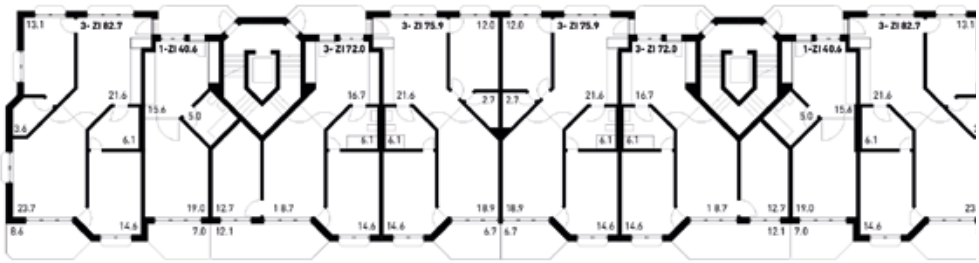
Situation 1:500


Claridenstrasse
Birchstrasse
Haldenstrasse
Märtplatz
Rikonerstrasse
Gesellenstrasse



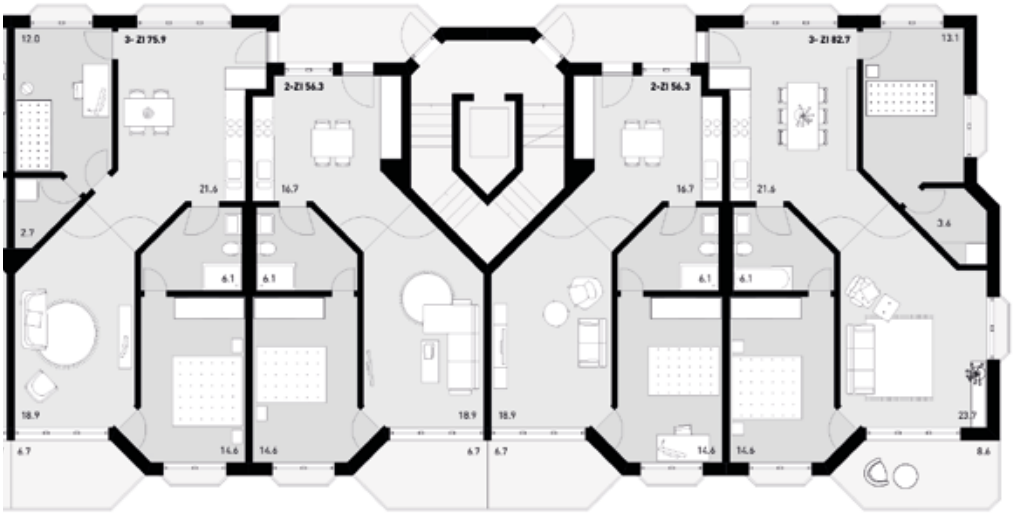
Regelgeschoss 1:100

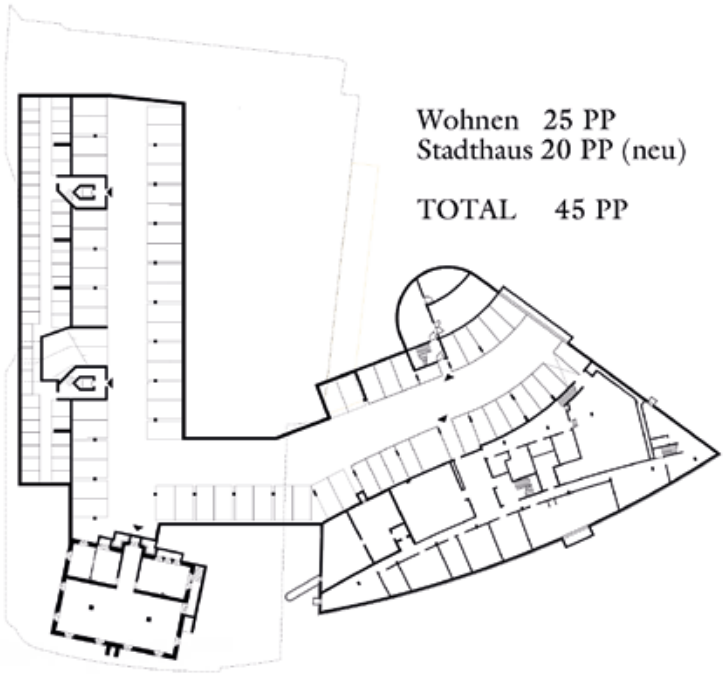
0 2 5 10 m



Attikageschoss 1:200

0 2 5 10 m



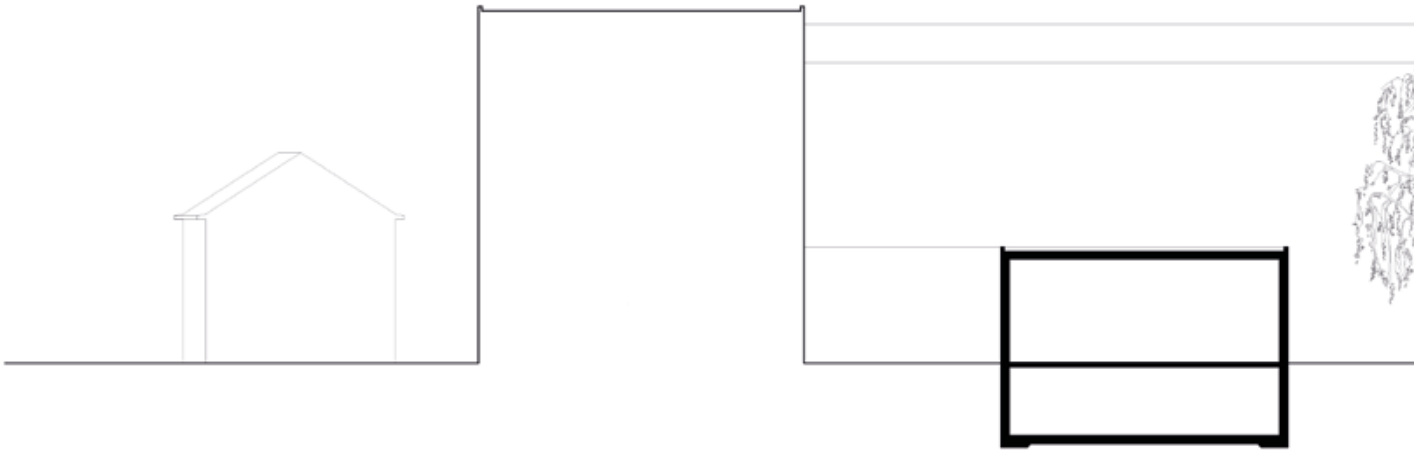


Wohnen 25 PP
Stadthaus 20 PP (neu)

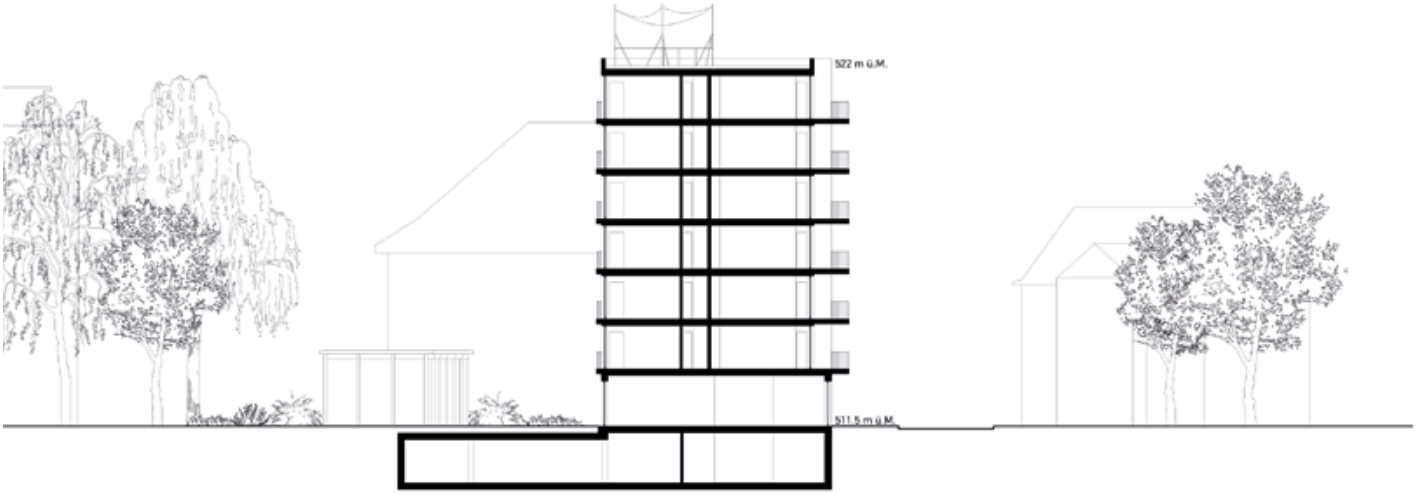
TOTAL 45 PP

Untergeschoss 1:500

Ansicht Tagelswangerstrasse 1:200



Querschnitt 1:200 0 2 5 10 m


522 m ü.M.
511.5 m ü.M.