

Bericht des Beurteilungsgremiums

Begleitetes Verfahren Gwärfihölzli, Stadt Kloten



Kloten, 31. Mai 2022 / kl.1011 / Ber



USIC mitglied
beratende schweizer ingenieure



Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com

Auftraggeber	Specogna Immobilien AG, Roman Specogna
Vertretung Stadt Kloten	Andreas Stoll
Bearbeitung	Gossweiler Ingenieure AG, Jennifer Bär

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele	6
2	Verfahren	6
2.1	Auftraggeberin	6
2.2	Verfahrensbegleitung und Sekretariat	6
2.3	Beurteilungsgremium	7
2.4	Teilnehmende Planungsteams	8
3	Aufgabenstellung	8
4	Beurteilungskriterien	9
5	Vorprüfung	10
5.1	Grundsätzliche Feststellungen	10
5.2	Lärm	11
6	Beurteilung	12
7	Empfehlung	13
8	Würdigung und Dank	14
9	Genehmigung	14
10	Projekte	15
10.1	Wohnen und Arbeiten im Gwärfihof	15
10.2	Haiku	23
10.3	Collage	30
10.4	Roots down	37

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Specogna Immobilien AG beabsichtigt das Grundstück Nr. 4571 in Kloten zu entwickeln. Um eine qualitative und hochstehende Entwicklung einer Mischnutzung zu ermöglichen soll - gestützt auf ein Richtprojekt - der öffentliche Gestaltungsplan "Gwärfihölzli" angepasst werden. So können neben den Rahmenbedingungen für eine qualitative Weiterentwicklung auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung geschaffen werden.

Das Grundstück liegt in der Wohn- und Gewerbezone (WG2a) und im Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans "Gwärfihölzli".



Abbildung 1 Ausschnitt öffentlicher Gestaltungsplan Gwärfihölzli

Nutzungen heute

Heute ist auf dem Grundstück eine Coop-Tankstelle (Baubereich C2) vorhanden. Das Gebäude im Baubereich C1 und ein Grossteil der Grundstücksfläche wird derzeit vom Autocenter Zenu GmbH genutzt.



Abbildung 2 Situationsplan Luftbild

Bauvorschriften - Wohnzone

Es sind die folgenden Abstände einzuhalten:

- ◆ Gegenüber der Bauzonengrenze (Osten) ist ein Abstand von minimal 3.5 m einzuhalten.
- ◆ Gegenüber der Bassersdorferstrasse und der Hohstrasse gelten die festgelegten Baulinien im Abstand von 7 m bzw. 3 m.
- ◆ Gegenüber dem Grundstück Nr. 4570 (Norden) gelten die Vorgaben gemäss Art. 19 lit. h Bau- und Zonenordnung (BZO).

Bemerkungen Grenzabstand BZO

Der Grundabstand in der Wohnzone WG2a beträgt im Norden 5 m. Der Grundabstand erhöht sich um den Mehrlängenzuschlag. Der Grundabstand erhöht sich bei Fassadenlängen von mehr als 12 m um einen $\frac{1}{3}$ der Mehrlänge (z.B. Fassadenlänge von 15 m, Erhöhung Grundabstand um 1 m). Der Grundabstand erhöht sich um maximal 5 m aufgrund der Mehrlänge (d.h. ab einer Fassadenlänge grösser als 27 m ist kein zusätzlicher Mehrlängenzuschlag zu berechnen).

Mehrhöhenzuschlag

Der kommunale und kantonale Mehrhöhenzuschlag ist nicht zu beachten.

BZO

Die weiteren Vorgaben aus der Bau- und Zonenordnung sind nicht zu berücksichtigen. Gegenüber den bestehenden Wohnhäusern gegen Norden ist auf eine ausreichende Wohnhygiene der bestehenden Gebäude zu achten.

Öffentlicher GP

Die Vorgaben aus dem öffentlichen Gestaltungsplan sind nicht zu berücksichtigen. Die Erschliessung ist weiterhin sicherzustellen).

Sicherheitszonenplan

Der Sicherheitszonenplan definiert die maximalen Höhenkoten. Für das Grundstück gilt eine Kalotte von 25 m bzw. eine maximale Gesamthöhe inkl. technische Aufbauten von 25 m.

Der Sicherheitszonenplan ist eine zwingende Vorgabe und in der Bearbeitung zu berücksichtigen.



Abbildung 3 Ausschnitt Sicherheitszonenplan

1.2 Ziele

Ziel des Verfahrens ist, plausible und qualitativ überdurchschnittliche städtebauliche, architektonische und freiraumgestalterische Vorschläge für das Grundstück zu erhalten. Zudem soll ein geeignetes Planerteam für die Ausarbeitung eines Richtprojekts inkl. der damit verbundenen Architekturleistungen evaluiert werden.

Das Siegerprojekt soll in Form eines Richtprojekts weiterentwickelt und über einen Gestaltungsplan (Sondernutzungsplan) gesichert werden. Dabei sind vor allem die Qualitäten, Merkmale und Eigenheiten des Richtprojekts zu sichern.

2 Verfahren

2.1 Auftraggeberin

Die Specogna Immobilien AG führte ein begleitetes Verfahren auf Einladung durch.

Das Verfahren wurde als eingeladenener einstufiger Studienauftrag mit Startveranstaltung durchgeführt. Das Programm und die Fragenbeantwortung waren für die Auftraggeberin, die teilnehmenden Planungsteams sowie das Beurteilungsgremium verbindlich.

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, die weitere Projektbearbeitung gemäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zu vergeben.

2.2 Verfahrensbegleitung und Sekretariat

Die Organisation, Begleitung und Vorprüfung erfolgte durch die Gossweiler Ingenieure AG.

2.3 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

Fachexpertinnen / Fachexperten mit Stimmrecht	Sabrina Contratto, CONT-S GmbH	Städtebau / Architektur
	Patrick Altermatt, Hager Partner AG	Landschaftsarchitektur
Sachexpertinnen / Sachexperten mit Stimmrecht	Roman Specogna, Specogna Immobilien AG	Auftraggeber
	Andreas Stoll, Stadt Kloten	Vertretung Stadt Kloten
<p>Die Empfehlung für den besten Beitrag erfolgte durch einen Mehrheitsentscheid der Personen mit Stimmrecht. Bei jeder Abstimmung des Beurteilungsgremiums wurde das gleichmässige Stimmverhältnis zwischen Fach- und Sachexperten gewahrt.</p> <p>Zur Beurteilung von Spezialfragen wurden weitere Experten und Gäste zugelassen und konnten im Rahmen des Verfahrens mitwirken.</p>		
Fachexpertinnen / Fachexperten ohne Stimmrecht	Andreas Suter, ingenieurbüro andreas suter, Thalwil	Experte Lärmschutz
	Andrej Cvacho, befair partners ag Peter Pfund, befair partners ag, Zürich	Experten Kostenplanung
	Lukas Köchli, Gossweiler Ingenieure AG	Verfahrensbegleitung
	Jennifer Bär, Gossweiler Ingenieure AG	Verfahrensbegleitung
Gäste ohne Stimmrecht	Franziska Schwaighofer, Husag AG	Vertretung Grundstücke Nrn. 4570, 4844, 4842, 4813, 4812, 4811
	Fabio Filletti, Coop Mineralöl AG bis 31.03.2022 neu: Roger Oser und Roger Hausammann	Vertretung Tankstelle

2.4 Teilnehmende Planungsteams

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurden folgende vier Architekturbüros eingeladen:

Baumschlager Eberle Architekten AG, Zürich

USUS Landschaftsarchitektur AG, Zürich

Ramser Schmid Architekten ETH BSA SIA, Zürich

KOLB Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich

Soppelsa Architekten GmbH, Zürich

Sima Breer Landschaftsarchitektur GmbH, Winterthur

Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Zürich

ORT AG FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, Zürich

Teambildung

Den Planungsteams stand es frei, sich mit weiteren Fachdisziplinen zu ergänzen.

3 Aufgabenstellung

Eingangstor Stadt Kloten

Mit dem begleiteten Verfahren wurde unter anderem das Ziel verfolgt, ein adäquates sowie identitätsstiftendes Eingangstor nach Kloten als städtebaulichen Akzent zu schaffen.

Nutzungsart und Dichte

Neben der Realisierung einer hochwertigen architektonischen und landschaftsarchitektonischen Lösung wurde erwartet, dass eine möglichst hohe Ausnutzung erreicht wird, welche jedoch im städtebaulichen und architektonischen Kontext noch verträglich ist.

Etappierung / Umgang mit dem Bestand (Integration Tankstelle)

Die bestehende Coop-Tankstelle im westlichen Bereich des Perimeters sollte in der Studie in folgende Etappen hinsichtlich der Integration sowie Dichteverteilung berücksichtigt werden:

- ◆ 1. Etappe: Neubau mit Erhaltung der bestehenden Tankstelle
- ◆ 2. Etappe: Neubau mit Integration der bestehenden Tankstelle (Ergänzung / Anbau) sowie Abriss / Neubau der Tankstelle

Aussenraum

Neben der Gestaltung der Bauten und der stadträumlichen Disposition ist ein besonderes Augenmerk auf den Aussenraum zu legen. Es ist eine klimafreundliche Aussenraumgestaltung zu erreichen.

Raumprogramm

Es musste ein Gewerbeanteil von 20 % in jeder Etappe nachgewiesen werden.

Die Gewerbeflächen sollten möglichst flexibel ausgestaltet werden, damit diese für verschiedenste Gewerbenutzungen adaptiert und auch mit Wohnnutzungen kombiniert werden können.

In den Obergeschossen sind mehrheitlich Wohnungen für die private Nutzung vorzusehen. Zur Erfüllung der Vorgaben zum Lärmschutz ist auch eine abweichende Anordnung zulässig, sofern diese zweckmässig begründet wird.

Erschliessung

Die Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr (MIV) erfolgt von der Hohstrasse her.

Es sollte sichergestellt werden, dass weiterhin die Zu- und Wegfahrt zur ober- und unterirdischen Parkierungsanlage auf dem Grundstück Nr. 4570 möglich bleibt.

Zentral ist zudem, dass eine optimale Erschliessung der Tankstelle sichergestellt werden kann.

Es sollten möglichst direkte und attraktive Fusswegverbindungen zur bestehenden Bushaltestelle Kloten Oberdorf bzw. zur geplanten Glattalbahn (Haltestelle Steinacker) geschaffen werden. Dazu war der bestehende Fussgängerstreifen als Anschlusspunkt zu berücksichtigen.

Parkierung

Der notwendige Flächenbedarf für die Parkplätze sollte gestützt auf dem Parkplatzreglement der Stadt Kloten vorgesehen werden. Es ist dabei von einer minimalen Parkplatzanzahl gemäss Parkplatzreglement auszugehen. Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind in einer Unterniveaugarage anzuordnen.

Leuchtturmprojekt

Das Grundstück sollte mit einer überzeugenden Lösung als Leuchtturmprojekt in Bezug auf die Nachhaltigkeit entwickelt werden.

Unter dem Leuchtturmprojekt werden nicht nur die Forderungen des nachhaltigen Bauens verstanden, sondern es sollen alle Facetten (technisch, gesellschaftlich, ökologisch, ökonomisch) der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden.

4 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Studien wurden gemäss den nachfolgenden Kriterien beurteilt:

- ◆ Stadträumliches und architektonisches Grundkonzept (städtebauliche Qualität, Einordnung im ortsbaulichen und stadträumlichen Kontext)
- ◆ Nutzungskonzept (Vision Nutzungen: Gewerbe, Wohnen, Gemeinschaftsnutzungen)
- ◆ Konzept Erschliessung (Zufahrt, Parkierung, Adressierung, Verkehr)
- ◆ Etappierung (Umgang / Integration der Tankstelle)
- ◆ Ansatz zu Architektur und Freiraumgestaltung
- ◆ Wirtschaftlichkeit
- ◆ Nachhaltigkeit (Interpretation Leuchtturmprojekt)
- ◆ Lärmoptimiertes Konzept

5 Vorprüfung

Es wurden die folgenden vier Projekte termingerecht und vollständig abgegeben:

Projekt Gwärfihof	Baumschlager Eberle Architekten, Zürich, USUS Landschaftsarchitektur AG, Zürich
Projekt Haiku	Ramser Schmid Architekten GmbH ETH BSA SIA, Zürich, KOLB Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
Projekt Collage	Soppelsa Architekten GmbH, Zürich Sima Breer Landschaftsarchitektur GmbH, Winterthur
Projekt Roots down	Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Zürich ORT AG FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, Zürich

Die Vorprüfung der eingegangenen Projekte erfolgte zwischen dem 18. März 2022 und 31. März 2022 durch die Verfahrensbegleitung, die beigezogenen Fachperson Andreas Suter (Lärm) sowie Andrej Cvacho (Kosten).

Für die Vorprüfung waren das Pflichtenheft (inkl. der abgegebenen Unterlagen) und die Fragebeantwortung (inkl. der zusätzlich abgegebenen Unterlagen) massgebend. Die Präsentation der Vorprüfung erfolgte am Tag der Beurteilung.

Das Beurteilungsgremium beantragte im Rahmen der Vorprüfung, alle Projekte - trotz teils kleineren Verstössen (siehe Kapitel 5.1) - zur Beurteilung zuzulassen.

5.1 Grundsätzliche Feststellungen

Folgendes wurde bei der Vorprüfung festgestellt:

Grundsätzliche Feststellungen

- ◆ Alle Projekte haben die Anlieferung für das Gewerbe nicht aufgezeigt und haben zu wenig Parkplätze ausgewiesen.
- ◆ Die Projekte «Haiku» und «Collage» haben keine Angaben zu den Schutzräumen gemacht.
- ◆ Alle Projekte haben die Anforderungen der Feuerwehrezufahrten sowie der benötigten Stellflächen nicht vollständig gelöst.
- ◆ Die Bauvorschriften bezüglich Lage (Abstandsbeziehungen) und Gebäude-dimensionen (Höhe) werden von allen Projekten grundsätzlich respektiert.
- ◆ Die Ausnutzungsziffer tendiert bei allen Projekten gegen 200%.
- ◆ Der Flächennachweis (Formular) basierte auf den Geschossflächen gemäss SIA 416. Die Verifizierung der Parkplatznachweise wurde in der Vorprüfung jedoch nur grob dargestellt, da für die Parkplatzberechnung die Wohn- und Gewerbeflächen massgebend sind. Alle Projekte haben – trotz Reduktion des Normbedarfs – nicht die erforderliche Anzahl Abstellplätze ausgewiesen und müssten einen entsprechenden Nachweis bei der Weiterentwicklung erbringen.

5.2 Lärm

Folgende Fakten waren für die Lärmvorprüfung massgebend:

- ◆ Grundlagen gemäss Lärmgutachten vom 16. Juni 2021.
- ◆ Problematisch ist der Strassenlärm; zudem liegt das Areal im Fluglärmperimeter des Flughafens Zürich-Kloten.
- ◆ Betreffend Wohnnutzungen sind die Nachtlärmbelastungen massgebend.
- ◆ Die Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) werden baubereichsweise zugeteilt:
 - ◆ Ist der Wohnanteil mehr als 80% -> ES II
 - ◆ Ist der Wohnanteil weniger als 80% -> ES III.

Ausnahmebewilligung

Eine Ausnahmebewilligung setzt eine, auf den Einzelfall abgestimmte, umfassende Interessenabwägung voraus. Sie kann nur erteilt werden, wenn am Projekt ein überwiegendes Interesse besteht. Detaillierte Informationen zur Interessenabwägung sind ersichtlich unter https://www.bauen-im-laerm.ch/wp-content/uploads/2022/03/Info-bauenimlaerm_interessenabwaegung.pdf.

Alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen müssen ausgeschöpft sein (lärmoptimierte Stellung der Gebäude, lärmgünstige Anordnung der Wohnungsgrundrisse) und alle zur Reduktion der Lärmbelastung möglichen Massnahmen sind – unter Berücksichtigung der konkreten Situation – in jeder Planungsphase auf ihre Zweck- und Verhältnismässigkeit zu überprüfen und wenn möglich umzusetzen. Wenn trotzdem Grenzwertüberschreitungen verbleiben, dann muss eine akzeptable Wohnqualität erreicht werden. Ausführliche Informationen siehe https://www.bauen-im-laerm.ch/wp-content/uploads/2022/03/Info-bauenimlaerm_massnahmenoptimierung.pdf

Ausnahmebewilligungen sollen im Sinne des Lärmschutzes zurückhaltend gehandhabt werden.

Aktuelle Gerichtsentscheide /
Bewilligungspraxis

Nach den neusten Gerichtsentscheiden haben die Behörden ihre Bewilligungspraxis angepasst. Seither müssen die Bauherrschaften und ihre Gutachter deutlich ausführlichere Lärmabklärungen tätigen und dokumentieren. Und die Pflicht zur Lärmoptimierung ist in jeder Planungsstufe nachzuweisen, also auch schon im Studienauftrag. Das Beurteilungsgremium hat dies bei der Jurierung entsprechend berücksichtigt.

Fazit Vorprüfung Allgemein

Alle Projekte sind nach der aktuellen Bewilligungspraxis des Kantons bewilligungsfähig oder können mit Anpassungen bewilligungsfähig gemacht werden.

Aus Sicht des Lärmschutzes sollten alle Projekte zur Beurteilung zugelassen werden. Das projektspezifische Fazit der Lärmbeurteilung ist im Kap. 10 bei den einzelnen Projektwürdigungen beschrieben.

6 Beurteilung

Beschlussfähigkeit	Die Beurteilungstage fanden ordnungsgemäss statt. Das Beurteilungsgremium war an beiden Tagen beschlussfähig.
Beurteilungstag am 5. April 2022	Eingangs des ersten Beurteilungstags wurde die Vorprüfung präsentiert, diskutiert und genehmigt. Alle eingegangenen Projekte wurden zur Beurteilung zugelassen. In einem ersten Rundgang studierte das Beurteilungsgremium die Beiträge an den Plänen und im Modell und wurden durch die Fachexperten vorgestellt. Die Projekte wurden durch die Fach- und Sachexpertinnen / Sachexperten eingehend diskutiert, bevor eine Gesamtbeurteilung anhand der im Programm formulierten Beurteilungskriterien vorgenommen wurde.
1. Wertungsdurchgang	<p>Das Projekt Gwärfihof, Baumschlagler Eberle Architekten und USUS Landschaftsarchitektur und das Projekt Collage, Soppelsa Architekten und Sima Breer Landschaftsarchitektur wurden ausgeschieden</p> <p>Im Zuge der Diskussionen wurden das Projekt Haiku, Ramser Schmid Architekten und KOLB Landschaftsarchitektur sowie das Projekt Roots down, Züst Gübeli Gambetti Architektur und ORT AG für Landschaftsarchitektur in eine weitere Bewertungsrunde weitergezogen.</p> <p>Im Rahmen des 1. Beurteilungstages konnte noch keine abschliessende Entscheidung für das weiterzubearbeitende Projekt getroffen werden. Das Beurteilungsgremium veranlasste für den zweiten Beurteilungstag, dass Projektbeschreibungen erstellt werden.</p>
Beurteilungstag am 11. April 2022	<p>Zu Beginn des zweiten Beurteilungstags wurden die Entwürfe der Projektbeschreibungen von den Fachexpertinnen / Fachexperten über die zwei verbleibenden Projekte (Haiku und Roots down) vorgelesen und im Plenum diskutiert. Es wurden keine Rückkommensanträge für das Projekt Gwärfihof, Baumschlagler Eberle Architekten und USUS Landschaftsarchitektur oder für das Projekt Collage, Soppelsa Architekten und Sima Breer Landschaftsarchitektur gestellt.</p> <p>Nach einer groben Zusammenfassung der Ergebnisse vom 1. Beurteilungstag sowie die von der GIAG vorgestellten, detaillierten Abklärungen (Machbarkeit zweite Unterniveaubauten bei mittlerem Grundwasserspiegel und vorgesehene Pflichtparkplätze pro Etappe dar) wurden die Projekte Haiku und Roots down nochmals eingehend diskutiert.</p>
Entscheid	Gestützt auf die Diskussionen der Beurteilungstage 1 und 2 sowie den Beurteilungskriterien des Pflichtenheftes empfiehlt das Beurteilungsgremium einstimmig das Projekt «Haiku» von Ramser Schmid Architekten und KOLB Landschaftsarchitektur zur Weiterbearbeitung. Das Projekt Haiku überzeugt mit den drei artverwandten Bauvolumen und dessen feingliedrigen sowie präzisen städtebaulichen Kompositionen. Auch die Grundrisse sind hinsichtlich der Aufteilung, der Ausrichtung und dessen Reaktion zum Lärm sehr überzeugend. Das Projekt ist bereits sehr durchdacht und weist ein hohes Entwicklungspotential auf.

7 Empfehlung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberschaft einstimmig, das Projekt Haiku von Ramser Schmid Architekten und KOLB Landschaftsarchitektur zur Weiterbearbeitung. Im Rahmen der Weiterbearbeitung sollen insbesondere die nachfolgenden Punkte geklärt und weiterentwickelt werden.

Fasadengestaltung	<ul style="list-style-type: none">◆ Die Holzbauweise ist gewünscht und ist weiterzuverfolgen. Jedoch sollte am (Kraft-) Ausdruck gearbeitet werden. Es ist auch zu überprüfen, ob der Bezug zur Waldholz-Nutzung des benachbarten Waldes gemacht werden kann.
Parkierung und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none">◆ Die Anlieferung des Gewerbes, Feuerwehrezufahrten sowie die Stellung der ADL (Autodrehleitern) sind noch zu lösen.◆ Die Treppenhäuser sind in der Anzahl und in der Lage zu optimieren. Der unterirdische Zugang zu den Treppenhäusern ist zu überdenken.◆ Die Anzahl Parkplätze und dessen Platzierung in der Unterniveaugarage sind grundlegend zu überarbeiten und nachvollziehbar herzuleiten, vor allem die Legitimierung des 2. Untergeschosses.◆ Oberirdische Parkplätze sind auszuweisen.
Grundrisse und Raumprogramm	<ul style="list-style-type: none">◆ Mit einer Raumhöhe von 2.40 m wird einem Standard entsprochen. Die Raumhöhen sind - unter der Einhaltung der Kalotte von 25 m und Berücksichtigung des mittleren Gewässerspiegels – auf Erhöhungspotential hin zu überprüfen.
Freiraum	<ul style="list-style-type: none">◆ Die Grösse der Versiegelungsfläche ist zu überprüfen.◆ Aussagen über die Nutzbarkeit der Dachflächen – neben der Platzierung von PV-Anlagen – sind zu prüfen und auszuführen.

8 Würdigung und Dank

Das Beurteilungsgremium, die Auftraggeberin und die Stadt Kloten danken allen Teilnehmenden für die grosse Arbeit, die im Rahmen des Studienauftragsverfahren geleistet wurde. Die qualitativ hochwertigen Beiträge zeigen eine erfreulich grosse Bandbreite an unterschiedlichen Lösungen und ermöglichten damit eine echte Auswahl.

Das Beurteilungsgremium hat sich intensiv mit den eingereichten Beiträgen auseinandergesetzt. Man zeigt sich überzeugt, dass das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt mit seinem konzeptionellen Ansatz, seiner klaren städtebaulichen Setzung und seinem Nachhaltigkeitsfokus auf Holzbauweise ein grosses Potenzial für die Weiterentwicklung des Eingangstors der Stadt Kloten bietet.

9 Genehmigung

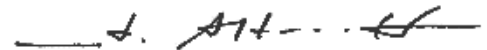
Der Bericht wurde am 31 Mai 2022 vom Beurteilungsgremium verabschiedet.

Fachexpertinnen/Fachexperten
mit Stimmrecht

Sabrina Contratto
CONT-S GmbH



Patrick Altermatt
Hager Partner AG



Sachexpertinnen / Sachexperten
mit Stimmrecht

Roman Specogna
Specogna Immobilien AG



Andreas Stoll
Stadt Kloten



10 Projekte

10.1 Wohnen und Arbeiten im Gwärfihof

Verfasser

Baumschlager Eberle Architekten, Zürich

USUS Landschaftsarchitektur AG, Zürich



Würdigung Begleitgremium

Das Projekt überrascht mit einem sehr pragmatischen Ansatz. Strassenraum und Baulinien werden mit klaren, einfachen Volumen der Länge nach entsprechend besetzt. Zwei schmale, lange Baukörper bilden Richtung Kloten einen Auftakt. Sie laufen in der sich verjüngenden Parzelle bis zu einer minimalen Fuge von rund 4m zusammen, erlauben einen spannenden Durchblick, überraschen und irritieren aber gleichermassen mit den unterschiedlichen Gebäudehöhen, Dachformen und Fassadengestaltung. Umso bedauerlicher fällt die Ausformulierung der Fuge in den ersten beiden Geschossen aus. Die räumliche und funktionale Notwendigkeit dieses Verbindungsstücks, das auch strukturell nicht standhaft ist, wird stark hinterfragt. Jedoch gefällt die Idee eines zurückversetzten höheren Gebäudes in Verbindung mit einem viergeschossigen Lärmriegel entlang der Bassersdorferstrasse, was einerseits den Lärm reduziert und andererseits zu einer geringen gegenseitigen Verschattung beiträgt. Sozusagen eine Win-Win-Situation.

An der Einmündung zum Wohnquartier schliesst ein auf beide Volumen reagierendes Gebäude an, dem sogenannten Kopfbau. Ein zweigeschossiger Sockel mit zwei aufgesetzten unterschiedlich hohen Zeilen, die gekonnt Bezug auf die angrenzenden beiden Gebäude nehmen, sowohl horizontal als auch vertikal. Der Zwischenraum auf dem Sockel wird als Gemeinschafts-Terrasse angeboten, deren Zugang und Öffentlichkeitsgrad unklar ist. Auch wird dessen Nutzungsqualität hinsichtlich Beschattung und Einsicht, bzw. Aufsicht hinterfragt.

Die Gewerbeflächen werden nachvollziehbar entlang der Bassersdorferstrasse über zwei bis drei Geschosse angeboten, mehrheitlich für Kleingewerbe im

Erdgeschoss und einem relativ hohen und Anteil an Co-Working-Flächen in den Obergeschossen. Rückwertig ergänzen in einem zweigeschossigen Annex 3 Wohn-Ateliers das Angebot. Die Haus-Zugänge erfolgen beidseitig, was eine grosse Eingangsfläche in Anspruch nimmt, gleichzeitig aber für eine feudale Adresse sorgt.

Entlang der Hauptstrasse werden aufgrund der Lärmsituation, Maisonnette-Wohnungen angeboten. Sie sind in sich kompakt und finden mit Sicherheit eine entsprechende Nutzergruppe. Allerdings wird der Anteil von 20% als zu hoch erachtet. Insbesondere weil sie sich preislich von den dahinterliegenden attraktiven Geschosswohnungen abheben werden. Die Atrien-Wohnungen im Kopfbau müssten betreffend der Lärmbewilligung abgeklärt werden.

Die im Nordgebäude angebotenen Geschosswohnungen sind attraktiv, funktional und wirken trotz beachtlicher Flächeneffizienz sehr grosszügig. Allgemein fällt die Varianz und hohe Qualität der Wohntypologien auf.

Die Zufahrt der Tiefgarage ist zu Recht niederschwellig gestaltet und beabsichtigt zwei Tiefgaragen gleichzeitig zu erschliessen. Die Parkierung ist effizient, die Anzahl der Abstellflächen wäre zu prüfen.

Das Lable 2226 ist zweifelsohne als Nachhaltigkeits-Leuchtprojekt zu deklarieren, ein gesamtheitliches Konzept, das Form, Konstruktion, Materialisierung, Fassadengestaltung und Technik konsequent in sich vereint. Umso wird bedauert, dass die Zuteilung des Systems 2226 nur auf gewisse Gebäudeteile erfolgt, deren Herleitung nicht nachvollziehbar ist. Es wäre wünschenswert, ein derart autarkes Konzept bis auf die ‚Spitze‘ zu treiben.

Das Freiraumkonzept leitet sich aus der städtebaulichen Situation ab und wird durch die Ausformulierung der einzelnen Zonen verstärkt: Aussen zum Gewerbe öffentliche Vorzonen, im Hof eine halböffentliche Spiel- und Aufenthaltsfläche und auf den Terrassen halbprivate und private Nutzflächen. Der Ansatz durch eine dichte Vegetation als Retentionsflächen Wasser retendieren zu können und durch den Trinkbrunnen mehr Feuchte in den Innenhof zu bringen ist ein Ansatz mit der klimatischen Situation umzugehen, vermag jedoch mit den vielen versiegelten Flächen das Potential noch nicht auszuschöpfen. Die Interaktionen mit den angrenzenden Nutzungen sind in den Freiflächen berücksichtigt, die Ausformulierung der einzelnen Flächen und die Verzahnung der Freiflächen mit der Umgebung scheinen jedoch beliebig.

Das Projekt von Baumschlager Eberle ist in städtebaulicher und konzeptueller Hinsicht ein wertvoller Beitrag. Der eingangs erwähnte Pragmatismus konnte sich allerdings nicht bis in die Tiefe durchziehen. Auch vermag die erste Etappe, die durchaus über mehrere Jahre Bestand haben wird, städtebaulich nicht zu überzeugen. Leider weist das Projekt mit Abstand am wenigsten Wohnungen aus, im Vergleich aber ein hohes Gebäudevolumen, was sich aufgrund der erforderlichen Geschosshöhen bei 2226 erklären lässt. Der langfristige stark reduzierte Betriebsaufwand blieb bei der Bewertung nicht unbeachtet. Gleichzeitig stellt sich die Frage und Verantwortung im Sinne der haushälterischen Bodennutzung zu verdichten, was sowohl im Öffentlichen als auch privaten Interesse liegt.

Vorprüfungsfazit Lärm

Lärm

Das Konzept weist viele lärmzugewandte Schlafzimmer auf und kann nicht als lärmoptimiert angesehen werden.

Mit Atrien und Laubengängen soll die fehlende konsequente Lärmoptimierung wettgemacht werden.

Einigen strassenseitigen Wohnungen fehlt der verlangte ruhige Aussenraum.

Wohnen und Arbeiten im Gwärfihof

Wettbewerb Gwärfihölzli Kloten / Baumschlagler Eberle Architekten und USUS Landschaftsarchitektur



STANDORT UND STADTRAUM
Das Transformationsgebiet Steinacker bietet für den Standort Gwärfihölzli viel Potenzial. Auch dank der Verlängerung der Glattalpbahn wird das Areal der Flughafenregion mit ÖV gut erschlossen und gewinnt an Attraktivität.

Der Entwurf des Gwärfihölzli greift die Vision des Gebietes Steinacker als einen urbanen Stadtteil auf. Es soll ein Ort entstehen, wo gleichzeitig gewohnt und gearbeitet wird. Das Gwärfihölzli bietet ein maximales Angebot an verschiedenen Wohnformen und Arbeitskonzepten.

Das Ensemble mit dem siebengeschossigen Kopfbau bildet einen städtebaulichen Akzent und somit ein adäquates sowie identitätsstiftendes Eingangstor zu Kloten. Der Entwurf erzeugt städtebauliche Qualitäten, welche die Bewohner*innen genau hier wohnen wollen lässt; etwas ländlicher und ausserhalb der Stadt, aber trotzdem gut erschlossen.

Der neu geschaffene Freiraum, welcher als Hof ausgebildet ist, dient als Verbindungselement unter den Bewohner*innen und Arbeitenden. Dieser halböffentliche Stadtraum bietet dank seines qualitativen Aussernraumes einen Mehrwert für das Quartier sowie für die Quartiersbewohner*innen und schafft zudem eine Verbindung zum benachbarten Steinacker-Quartier im Süden.

IDENTITÄT
Die Identität von Kloten ist geprägt durch die kulturelle Diversität der Klotener Bevölkerung. Diese weltoffene Haltung bildet aktive Nachbarschaften in einem lebendigen Stadtteil. Die Bevölkerung hat einen intensiven Bezug zu Kloten und ist am Ort verankert.

TOR ZU KLOTEN
Kloten entwickelt sich immer mehr zu einer attraktiven Gemeinde vor den Toren der Stadt Zürich, die selbstbewusst Schritte in Richtung einer Attraktivitätssteigerung unternimmt und bereit sein will, wenn die Glattalpbahn in Betrieb geht.

SETZUNG DER GEBÄUDE UND ARCHITEKTUR
Die Setzung der Gebäude formuliert gegen innen einen Hof; die einzelnen Baukörper mit ihren unterschiedlichen Gebäudehöhen bilden ein Ensemble. Gegen aussen zeigen sich Städtebau und Architektur als ein Landmark - hier beginnt Kloten.

Mit der Maximalhöhe von 25m wird eine adäquate städtebauliche Dichte erreicht. Um den Hof wird gewohnt und gearbeitet, Terrassen erweitern den qualitativen Ausserraum auf einem weiteren Niveau. Zwischen den Bauten bieten sich spannungsreiche Durchblicke und Bezüge in die Nachbarschaft und ins Grün.

Der südlich liegende Lärmschutzriegel entlang der Bässersdorferstrasse bleibt lediglich fünfgeschossig, um den Innenhof nicht übermässig zu verschatten.

MOBLITÄT
Der Bezug zum Flughafen und die Verlängerung der Glattalpbahn werten das gesamte Quartier auf. Gleichzeitig bietet die neue Infrastruktur, insbesondere auch mit den neuen Velorouten attraktive Anknüpfungspunkte. Daher schlagen wir auch für den MIV ein zukunftsweisendes Konzept mit einem Mobilitätshub vor, bei welchem Fahrräder, E-Bikes, Cargo-Bikes und Veloanhänger ausgeliehen werden können. Idealerweise wird dieser Hub von einer Velowerkstatt in einer EG-Fläche betrieben. Der Mobilitätshub hat das Potential für alternative Mobilitätsträger im Bereich der Mikromobilität.

LÄRMSCHUTZ
Die städtebauliche Setzung ist klar auf den Lärmschutz ausgerichtet. Das Gebäude entlang der Hauptstrasse wirkt als effizienter Lärmschutzriegel und schirmt den Innenhof vom Verkehrslärm ab. Es entsteht ein ruhiger Wohnhof. Im Erdgeschoss entlang der Bässersdorferstrasse wird lärmempfindliches Kleingewerbe angesiedelt. In den oberen Geschossen werden Maisonette-Wohnungen sein, welche über Atrien verfügen.

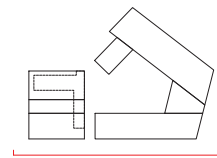


Schwarzplan 1:5000



Situationsplan 1:500

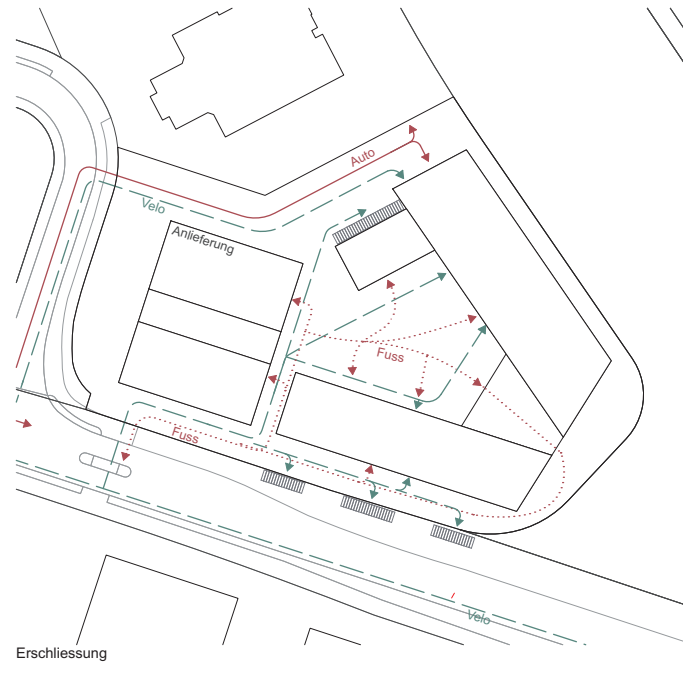
- M Lebensmittel
- S Schule
- G Geschäft
- R Restaurant
- C Cafe
- Buslinie
- Glattalpbahn



Ansicht Süden 1:200

Wohnen und Arbeiten im Gwärfihof

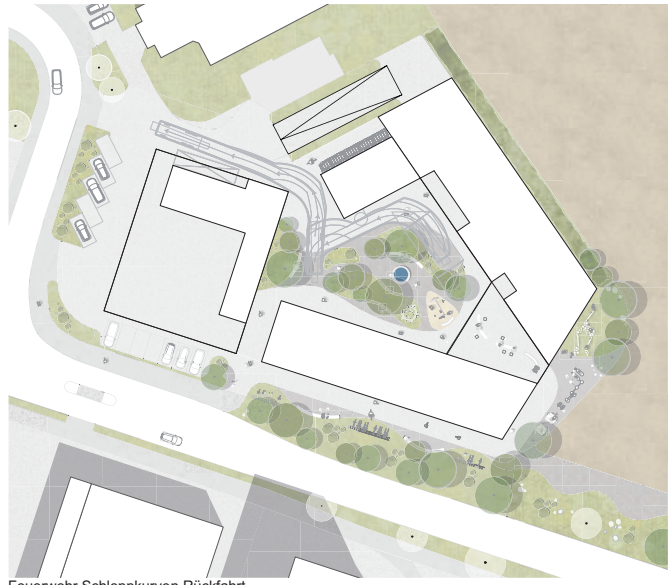
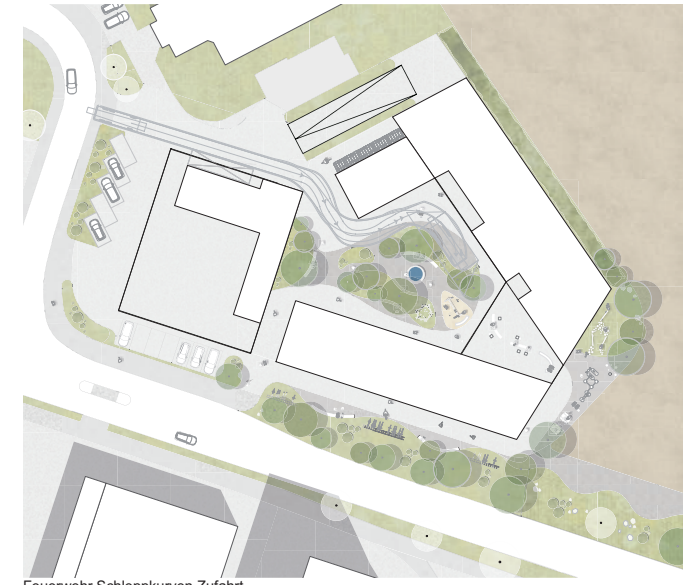
Wettbewerb Gwärfihölzli Kloten / Baumschlagler Eberle Architekten und USUS Landschaftsarchitektur



UMGEBUNGSGESTALTUNG
Die bauliche Setzung verspricht einen geschützten Innenhof, der seine Bezüge allseitig in die umgebenden Erdgeschosse ausrichtet. Die Mitte und ihr Ausläufer werden durch offene und stark begrünte Flächen akzentuiert, die mit hochstämmigen Bäumen bestanden auch der Retention dienen können. Die gesellige Zusammenkunft findet somit abseits der städtischen Fluktuation im inneren des Areals statt. Der Saum des Hofes ist Vorläufer der Eingangsbereiche und verbindet Zuwegungen innerhalb des Areals bis in die angrenzende Quartiere hinein. Ein Trinkbrunnen rundet das Angebot des stillen Innenhofes ab und schärft den Kontrast zu der geschäftigen Stadt ausserhalb.

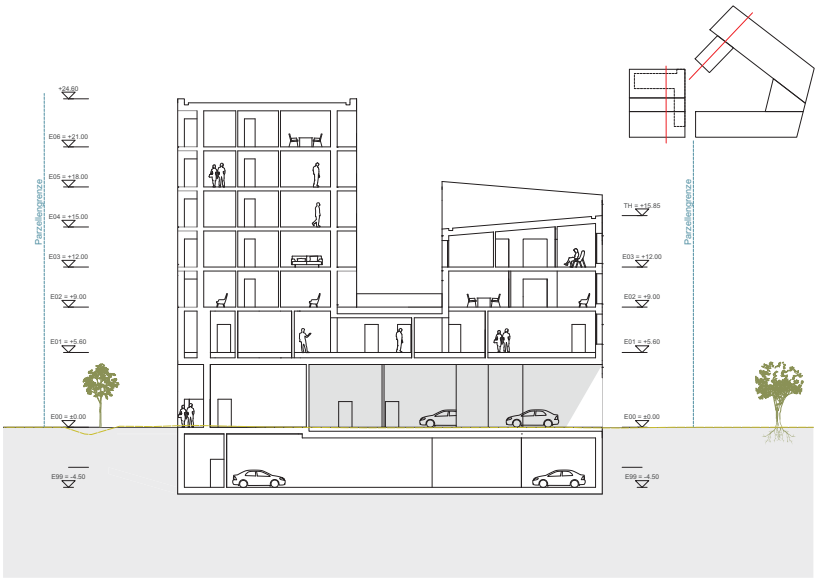


Referenzen



Feuerwehr Schleppkurven Zufahrt

Feuerwehr Schleppkurven Rückfahrt



Schnitt

0 2 4 6 8 10
1:200

Wohnen und Arbeiten im Gwärfihof

Wettbewerb Gwärfihölzli Kloten / Baumschlager Eberle Architekten und USUS Landschaftsarchitektur

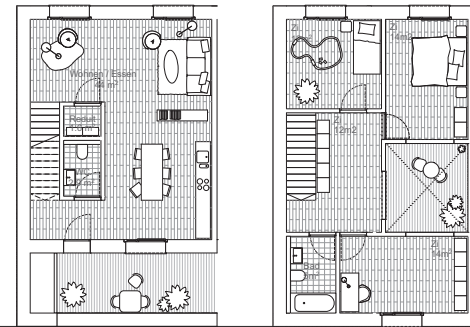
NUTZUNGSVISION
Die Nutzungsvision sieht vor, dass die Bewohner*innen die vielseitigen Angebote optimal in ihrer jeweiligen Lebensphase nutzen können. Auf die Konzentration auf einen bestimmten Haushaltstyp wird verzichtet. Vielmehr wird eine Vielfalt von Menschen angestrebt, die sich bewusst für das „Wohnen an dieser Lage, in diesem Objekt“ entscheiden. Das Erdgeschoss des Ensembles wird mit Kleingewerbe entlang der Bässersdorferstrasse, sowie mit einem kleinem Café, kleine Läden, Fitness und einem Mobilitätshub belebt. Letzterer schafft einen Mehrwert für das ganze Quartier. Es soll eine lebendige 10-min-Nachbarschaft entstehen. Der Alltag spielt sich dank des vielfältigen Versorgungsangebots in kurzen Distanzen innerhalb von 10 Gehminuten ab; es entstehen eine hohe Nutzungsdichte und soziale Durchmischung.

WOHNTYOLOGIEN
Die Wohnungen sind einfach, praktisch und gut orientiert. Sinnvolle Wohnungsarrangierungen der Grundrisse und wohngygiene Aspekte sind eine Priorität für eine hohe Wohnqualität. Die Wohnfläche in Zusammenhang mit der Alltagstauglichkeit ist entscheidend. Ziel ist die soziale Durchmischung im Bereich der Wohnnutzungen. Ein vielfältiges Angebot zwischen Ateliers, kleinen Wohnungen bis zu grossen 5.5 Zimmer-Wohnungen erlauben eine Diversität unter den Nutzer*innen.

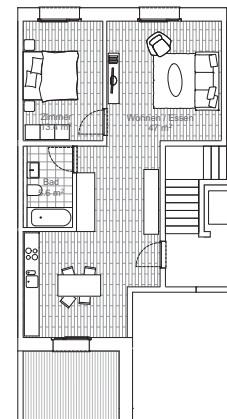
ETTAPIERUNG
Die Flexibilität der Etappierung ist ein sehr entscheidender Faktor für die Entwicklung des Areals. Mit den folgenden Szenarien sind die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit des Projekts gewährleistet:
Szenario 1: Neubau mit Erhaltung der bestehenden Tankstelle. Der Neubau erreicht eine Ausnützung von 2.1.
Szenario 2: Neubau mit Integration einer neuen Tankstelle, die heutige Verkehrserschliessung bleibt erhalten.
Szenario 3: Erdgeschoss Nutzung ergänzt als Gewerbe oder als Gastronomie für die Zukunft, falls die Tankstelle entfallen wird.

Wohnungsmix		Soll	
1.5 Zi x 16	20%	(20%)	
2.5 Zi x 21	26%	(40%)	
3.5 Zi x 29	36%	(30%-40%)	
4.5 Zi x 9	11%	(10%)	
5.5 Zi x 5	6%	(10%)	

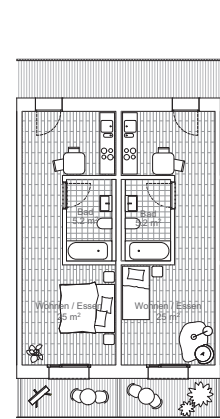
Total: 80 Wohnungen



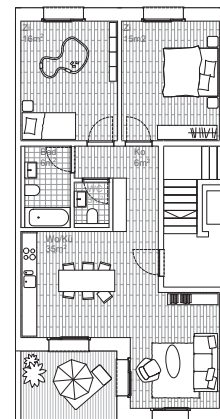
Maisonette 4.5 Zimmer Wohnung
~106 m²



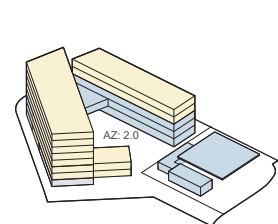
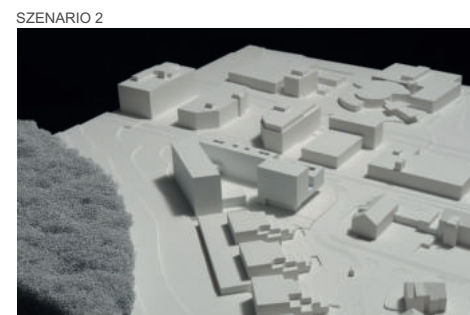
2.5 Zimmer Wohnung
~66 m²



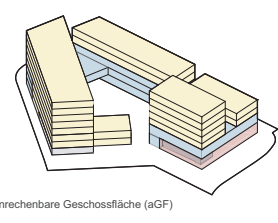
Atelier 1.5 Zimmer Wohnung
~30 m²



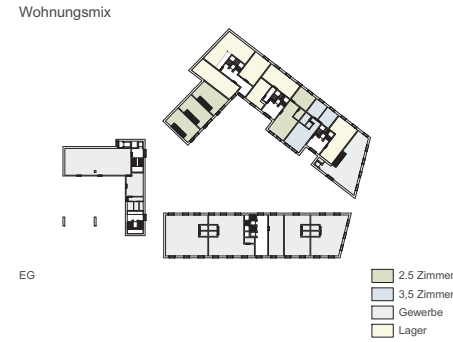
3.5 Zimmer Wohnung
~81 m²



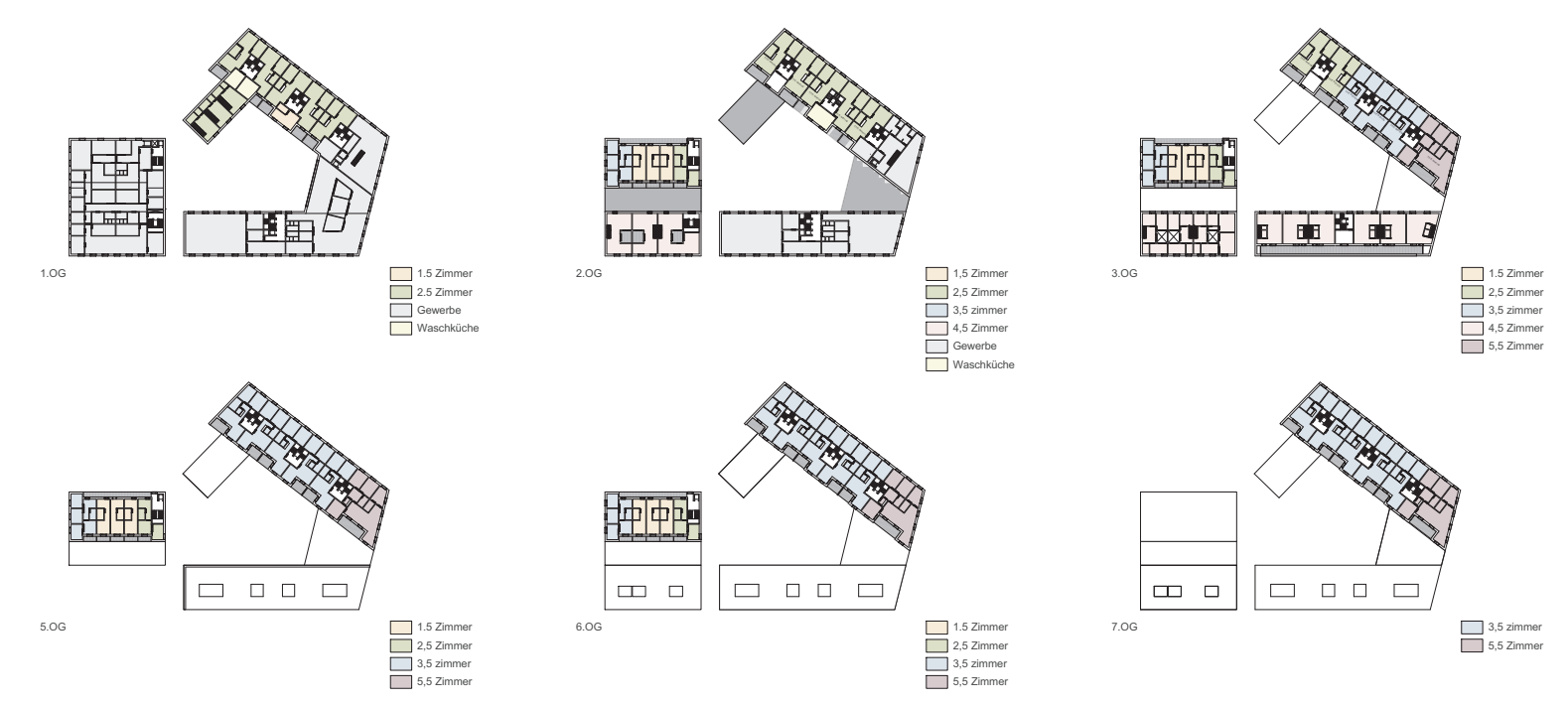
Anrechenbare Geschossfläche (aGF)
Wohnen: 5795m² (71%)
Gewerbe: 2'405m² (29%)
nicht anrech. 323m²
(Technik, Veloräume, WT, Keller usw.)
Total: 8'200m² (anrechenbare Geschossfläche ohne Aussenwände)



Anrechenbare Geschossfläche (aGF)
Wohnen: 7'750m² (72%)
Gewerbe: 3'170m² (28%)
nicht anrech. 390m²
(Technik, Veloräume, WT, Keller usw.)
Total: 10'920 m²
(anrechenbare Geschossfläche ohne Aussenwände) / AZ: 1.98

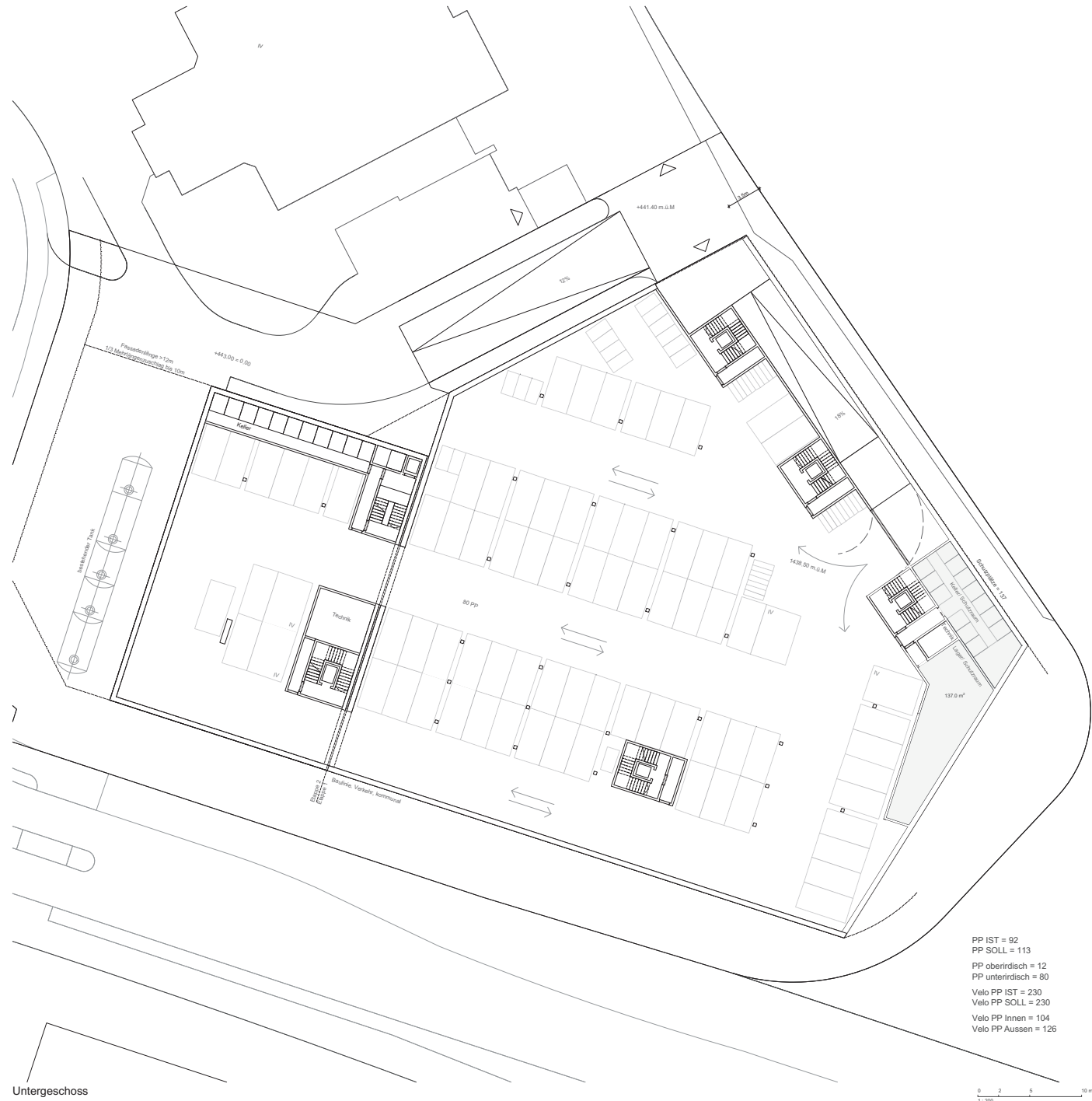


Regelgeschoss 3 OG



Wohnen und Arbeiten im Gwärfihof

Wettbewerb Gwärfihölzli Kloten / Baumschlager Eberle Architekten und USUS Landschaftsarchitektur



PP IST = 92
PP SOLL = 113
PP oberirdisch = 12
PP unterirdisch = 80
Velo PP IST = 230
Velo PP SOLL = 230
Velo PP Innen = 104
Velo PP Aussen = 126



Wohnen und Arbeiten im Gwärfihof

Wettbewerb Gwärfihölzli Kloten / Baumschlagler Eberle Architekten und USUS Landschaftsarchitektur



NACHHALTIGKEIT

Für das Energiekonzept der Büroflächen an der Bassersdorferstrasse und des Wohngebäudes im Norden schlagen wir unser Gebäudekonzept 2226 vor, welches sich dadurch auszeichnet, dass es auf den grossen Teil der klassischen Haustechnik verzichtet; namentlich auf Heizung, Kühlung und mechanische Lüftung. Dennoch bieten diese Gebäude über den gesamten Jahresverlauf eine behagliche Innenraumtemperatur von 22° bis 26° Celsius, daher der Name: 2226.

Unser Konzept 2226 wurde bereits mehrfach für Bürogebäude realisiert, die seit einigen Jahren erfolgreich betrieben werden. Weitere Projekte stehen kurz vor der Realisierung:

- 2226 Lustenau / Vorarlberg, 2013: unser «Prototyp» und Hauptsitz der Baumschlagler Eberle Holding
- 2226 Emmenweid / LU, 2018: Ersatzneubau nach einem Architekturwettbewerb für die BRUN AG Luzern
- JED 2226 Schlieren / ZH, 2024: Büro- und Gewerbegebäude auf dem Areal der ehem. NZZ Druckerei für die SPS

Darüber hinaus wurde das Gebäudekonzept 2226 für den Betrieb von Wohngebäuden weiterentwickelt und optimiert. Bei der Wohnnutzung geht es auch darum, individuelle Bedürfnisse und wohnpsychologische Aspekte zu berücksichtigen. Dafür entwickeln wir Backup-Systeme, mit welchen bei Bedarf und zur Komfortsteigerung sehr einfach Zusatzwärme in die Wohnungen eingebracht werden kann. Wohngebäude:

- 2226 Lingenau / Vorarlberg, 2019: Gesundheitszentrum mit vier Wohnungen
- 2226 Graf Dornbirn / Vorarlberg, 2020: Gebäude mit acht Wohnungen
- 2226 Luzern, 2023: Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen

Das Konzept 2226 ist der Gegenentwurf zu den üblichen, zunehmend hochtechnisierten Haustechnikkonzepten, deren Komplexität die Eigentümer und die Nutzer überfordern, gleichzeitig aber die Erstellungskosten in die Höhe treiben, kostbare Ressourcen verbrauchen und nicht zuletzt den Betrieb teuer und den Unterhalt aufwändig machen; mit dem ermutigenden Ergebnis, dass die dadurch versprochene Energieersparnis kaum realisiert wird und die Gebäude ein unnatürliches, konditioniertes Innenraumklima aufweisen.

2226 arbeitet mit den elementaren Mitteln der Architektur, indem die Zusammenhänge der Bauphysik, der Energieflüsse, die Nutzung von natürlichem Tageslicht sowie die Einflüsse aus der Benutzung bewusst eingesetzt werden: massive Konstruktionen mit hoher Speicherkapazität, geringe Transmissionen, gezielte Platzierung und Dimensionierung der Fenster für die optimale Tageslichtnutzung, um den Einsatz von künstlichem Licht zu reduzieren.

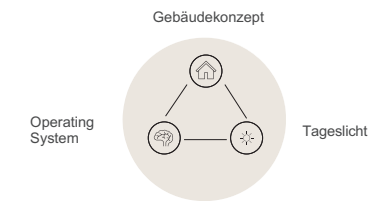
Die ohnehin eingebrachten Energien werden konsequent in die Betrachtung mit einbezogen: solare Gewinne, anwesende Menschen, künstliches Licht, Abwärme der Geräte. Die natürliche Lüftung erfolgt über die Fensterelemente, bzw. Lüftungsklappen, welche bei Bedarf angesteuert werden und die Räume jederzeit mit frischer Aussenluft versorgen. Offene Grundrisse unterstützen den Energiefluss und den Luftaustausch.

Damit diese Zusammenhänge konsequent genutzt werden können, werden die Räume durch das 2226 OS (Operating System) überwacht und gesteuert: Steigt die CO₂ Belastung in einem Raum über den eingestellten Grenzwert von zum Beispiel 1500 ppm, öffnen sich die Lüftungsklappen und versorgen den Innenraum mit frischer Aussenluft. Im Sommer können die Räume bei entsprechenden Aussentemperaturen in der Nacht wiederum über die Lüftungsklappen automatisch aktiv ausgekühlt werden. Das 2226 OS lässt sich spezifisch und individuell anpassen, so dass das Gebäude präzise auf die Anforderungen und Bedürfnisse der Nutzer*innen reagieren kann.

Im Vergleich zu einem Standardgebäude bewirkt 2226 in Bezug auf den Gesamtenergiebedarf eine Reduktion um gut 60%. Bei der Betrachtung der Lebenszykluskosten auf 50 Jahre eine Reduktion um knappe 50%.

BRAUCHWARMWASSER / BACKUP

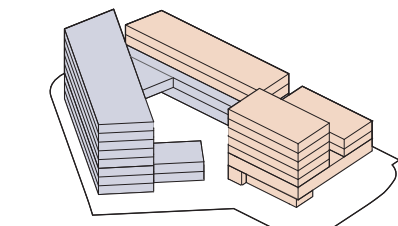
Die einzige Energie (neben Elektrizität für Beleuchtung und Geräte), die den 2226 Gebäuden zugeführt wird, ist jene für die Brauchwarmwasseraufbereitung. Im Gwärfihof sehen wir dafür die Nutzung des Grundwassers mit Wärmepumpen vor: das Grundwasser wird über ein Brunnenbauwerk entnommen, Wärme wird entzogen und über den Rückgabeburden wieder in den Grundwasserkörper zurückgeführt. Die entnommene Wärme wird mit Wärmepumpen auf das gewünschte Temperaturniveau gehoben, in einen zentralen Speicher geführt und über ein Zirkulationssystem zu den in jeder Wohnung platzierten Warmwasserboilern geführt. Alternativ lässt sich die Wärme über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe gewinnen. Über das gleiche System wird bei Bedarf und zur Komfortsteigerung das Backup-System betrieben. Dazu wird aus dem Zirkulationssystem über flächig angeordnete Kreisläufe in der Boiler-Verkleidung Wärme in die Wohnung abgegeben. Aus diesem Grund sind die Boiler dezentral bei den Nasszellen an einer dafür geeigneten Stelle in der Wohnung angeordnet.



LEUCHTUNGSPROJEKT

Wir setzen mit 2226 ein äusserst konsequentes Nachhaltigkeitskonzept um, bei welchem auf die klassische Haustechnik verzichtet wird. Damit reduzieren sich die Realisierungskosten, die Betriebskosten wie auch die Unterhaltskosten. Und in Folge reduzieren sich signifikant die Graue Energie, die Betriebsenergie und damit verbunden die Emissionen und der CO₂-Ausstoss. Darüber hinaus haben wir dem Umstand der Lärmsituation in Anbetracht der laufenden Verschärfungen der Bewilligungspraxis, auch aufgrund des jüngsten Bundesgerichtsurteils, konsequent Rechnung getragen und bieten Lösungen an, welche die Bewohner optimal vor dem Lärm schützen. Damit geben wir aktuelle Antworten, wie mit der städtebaulichen Setzung und mit Wohnungstypologien auf die Herausforderung «Verdichtung und Lärm» mit einer unaufgeregten Selbstverständlichkeit reagiert werden kann.

ENERGIE KONZEPT



- 2226
- konventionelle Haustechnik

REFERENZ 2226 EMMENWEID



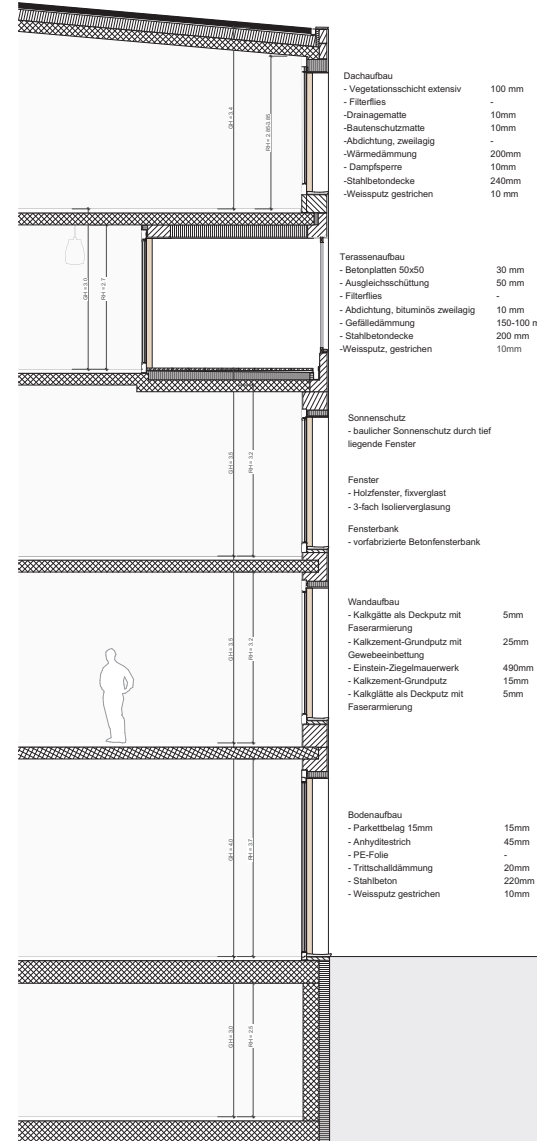
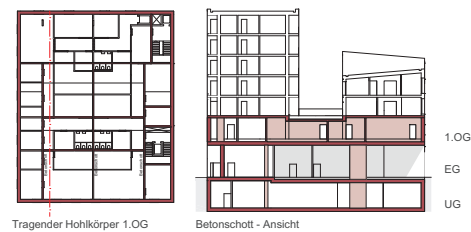
KONSTRUKTION UND MATERIALISIERUNG

Tragende Decken und aussteifende Kerne aus Beton sowie die Aussenwände aus einem hochdämmenden, einschaligen Mauerwerk bilden die Primärstruktur. Die Sekundärstruktur ist, soweit sinnvoll, in Trockenbau vorgesehen, um eine langfristige Nutzungsflexibilität über die Lebensdauer der Gebäude zu ermöglichen.

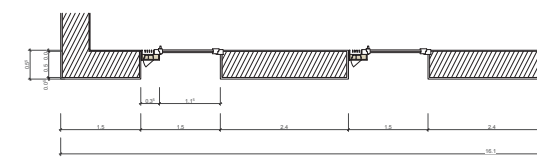
Um ein stützenfreies Erdgeschoss bei der Tankstelle zu bekommen, wird das Geschoss darüber als tragender Hohlkörper ausgebildet, vier Betonwände in Längsrichtung (Schotten) zusammen mit den Aussenwänden und Decken nehmen die Kräfte der oberen Geschosse auf und leiten diese über Scheiben, Stützen und Kerne ins Erdgeschoss und die Fundation weiter. Leitungen und Installationen werden ebenfalls im 1.OG in einem Installationsboden verzoogen und auf die darunterliegenden Schächte im Erdgeschoss verteilt.

Die Materialisierung des Gebäudeensembles sieht ein übergeordnetes einheitliches Erscheinungsbild vor, das mit wenigen und gleichzeitig hochwertigen Materialien ausformuliert wird. Durch Variationen bei der Putzstruktur, den Fensterformaten und den Fensterleibungen entsteht eine subtile Vielfalt, ohne dass das Ensemble in seiner Lesbarkeit auseinanderfällt. Geländer- und Gitterelemente bei den Laubgängen, Terrassen und Loggien werden einheitlich mit einfachen, jedoch wirkungsvollen Schlosselementen verziert. Der naturbelassene, gelöschte Kalkputz ist ein altbewährtes Material, das die etwas archaische Erscheinung der Überbauung unterstützt. Der Putz ist in seiner Beschaffenheit sehr hart, einfach im Unterhalt und überaus beständig. Er wird bei allen Gebäuden angewendet und die Leibungen werden im Glattstrich ausgeführt.

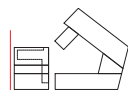
STATISCHES PRINZIP



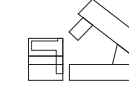
Fassadeschnitt 1:50



Fassadengrundriss 1:50



Westfassade



Ostfassade



Nordostfassade



10.2 Haiku

Verfasser

Ramser Schmid Architekten ETH BSA SIA, Zürich

KOLB Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich



Den Projektverfassern gelingt mit drei artverwandten Bauvolumen, zusammengesetzt aus Zeilen und Gebäudeköpfen, eine äusserst präzise und feingliedrige städtebauliche Komposition. Die Ränder der Parzelle werden auf drei Seiten besetzt und bilden nach innen einen gefassten und gleichzeitig durchlässigen Innenhof. Die Gebäudeköpfe verleihen allen drei Baukörpern elegante plastische Abschlüsse und definieren durch den Versatz zur Zeile differenzierte, adäquat dimensionierte Stadträume und Adressen: Ein kleiner Vorbereich im Südosten, ein Pocket-Park zwischen Tankstelle und Neubau und eine gestaltete Spielwelt im Übergang zum Naturraum.

Das im Norden liegende Volumen weist im Vergleich zu den anderen achtgeschossigen Gebäuden nur 7 Geschosse aus. Dieser Entscheid ist weder baurechtlich noch funktional oder städtebaulich nachvollziehbar.

Beim Zukunftsszenarium begrenzt ein zweigeschossiger Sockel des Tankstellen-Gebäudes konsequent den Strassenraum, während rückversetzt der achtgeschossige Teil die Flucht des benachbarten Gebäudekopfs aufnimmt. Eine sehr schlüssige und subtile räumliche Geste, die wie selbstverständlich die Einleitung zum nördlich gelegenen Wohnquartier akzentuiert, aber nicht überstrapaziert. Die beiden Gebäudeköpfe des östlichen und westlichen Bauvolumens fassen unaufdringlich, aber präzise die Zufahrt zur Tiefgarage und bilden den räumlichen Abschluss des Innenhofs.

Aufgrund von drei unabhängigen Volumen sind unterschiedliche Szenarien betreffend Empfindlichkeitsstufe II und III denkbar. Je nach Zuordnung der

Empfindlichkeitsstufe pro Gebäude kann der Gewerbeanteil kleiner, die Wohnnutzung höher ausfallen.

Das Projekt sieht in erster Linie den Gewerbeanteil entlang der Bassersdorferstrasse in den ersten beiden Geschossen vor, während im hinteren Gebäude Gemeinschaftsräume, Bibliothek, Atelier und Kleinwohnungen Platz finden. Die Erdgeschosse entlang der Bassersdorferstrasse weisen eine attraktive Überhöhe von 4.5m aus, während die am Innenhof angrenzenden Erdgeschosse aufgrund des Niveausprungs rund 1.90m weniger hoch sind. Sämtliche Wohn-Hauseingänge liegen im Innenhof und werden praktischerweise begleitet von einem Velo-Kinderwagen-Raum. Die Gewerbenutzungen hingegen werden strassenseitig erschlossen. Darüber hinaus sorgen gemeinschaftlich genutzte Erdgeschossflächen wie Gemeinschaftsraum, Bibliothek sowie durchlaufende Balkone in den Obergeschossen für eine nachbarschaftliche Belebung des verkehrsfreien Aussenraums.

Die Treppenkerne, mehrheitlich Zweispänner, sind effizient gelöst mit Ausnahme des Erdgeschosses entlang der Bassersdorferstrasse, dass eine beidseitige Zugänglichkeit von Hof und Strasse offeriert, die jedoch umständlich gelöst ist. Inwiefern diese Durchlässigkeit einen Mehrwert generiert oder eine klare Trennung von Gewerbe- und Wohnadresse sinnvoller wäre, ist zu überprüfen.

Die Wohnungen orientieren sich mit wenigen Ausnahmen jeweils zu zwei Seiten und wirken trotz beachtlicher Flächeneffizienz räumlich sehr offen und grosszügig. Die Längsfassaden verfügen am Wohnhof über durchgängige Ausenterrassen mit unterschiedlichen Tiefen, welche dem Wohnhof eine lebendige und gleichermaßen für den Bewohner eine einsichtsgeschützte Privatsphäre ermöglichen. Die Grundrisse sind überzeugend ausgearbeitet und schaffen trotz gleichen räumlichen Grundprinzipien eine reichhaltige Varianz an Typologien an. Einzig die Bäder scheinen etwas mehr ‚Luft‘ zu vertragen.

Die Tiefgarage verteilt sich auf zwei Untergeschosse. Der Entscheid, sämtliche Abstellräume im Untergeschoss anzuordnen, führt zu diesem Umstand. Eine Reduktion auf 1 Untergeschoss mit dem Kompromiss, Kellerräume ins Erdgeschoss zu verlegen, ist zu prüfen.

Die Projektverfasser schlagen eine Gebäudestruktur vor, die weitgehendst in Holzbauweise konstruiert ist. Die Fassaden sind mit hinterlüfteten Holzverschalungen verkleidet und werden zugunsten einer urbanen Wirkung und einer zusätzlichen Gliederung der Fassade mit einer deckenden grünen bzw. weissen Farblasur versehen. Entlang der Bassersdorferstrasse wird der zweigeschossige Gewerbesockel mit Betonelement-Rahmungen mit Füllungen aus Faserbeton betont.

Ein umlaufendes Vordach variiert bewusst in seiner Tiefe entlang den Längs- und Stirnfassaden und schafft eine weitere Ebene der räumlichen Akzentuierung. Die mit wenigen Elementen gestaltete, sehr feingliedrige Architektur deckt sich dem städtebaulichen Ansatz. Gleichzeitig stellt sich in diesem nach wie vor gewerblichen Kontext insbesondere entlang der Bassersdorferstrasse die Frage der Berechtigung einer Holzfassade.

Das Nachhaltigkeitskonzept des Projektes überzeugt in erster Linie mit der Wahl eines Holzbaus, der nachweislich am nachhaltigsten ist. Weiter wird auf

kompakte Baukörper, ein ausgewogenes Materialkonzept, ein energieeffizienten Gebäudebetrieb und eine Hohe Nutzungsflexibilität und Attraktivität der Begegnungsräume gesetzt. Dabei erscheint die sozialräumliche Komponente in ihrer Varianz und Vielschichtigkeit noch zu wenig ausgereift.

Die Etappierung ist gut gelöst, da die beiden Neubauten auch ohne den westlichen Neubau nicht als Fragment, sondern als abgeschlossene Überbauung in Erscheinung treten.

Die Zonierung der Freiräume ist klar ausformuliert in eine Zugangszone an der Bassersdorferstrasse für das Gewerbe, einem kleinen Platz und einer grossen Treppe hinunter zum Hof. Der Hof wird durch seinen Belag und räumlich durch die Baukörper subtil definiert, ist jedoch in Ost-West-Richtung offen. Der Hof dient primär als Erschliessung. Bepflanzte und mittels Tröge aufgesetzte Grünflächen dienen dem Aufenthalt, eine Fläche mit Föhrengruppe auch der Entwässerung. Diese ist in eine Lücke in der Tiefgarage gepflanzt, so dass das Wasser Anschluss nach unten hat. Spielbereiche und private Aussenräume finden sich an der Schnittstelle zur Landschaft. Die Vegetation der drei erwähnten Bereiche Strassenseite, Hof und Landschaftsanschluss stärken mittels typischer Pflanzen ihren Charakter. Die konzeptionellen und funktionalen Aspekte sind die Stärke des Freiraums, insgesamt sind die nutzbaren Flächen für Spiel- und Aufenthalt aber für die angestrebte Dichte zu gering.

Das Projekt überzeugt auf den unterschiedlichsten Ebenen. Die durchgängig hohe Präzision und Ausarbeitung sowohl in der städtebaulichen Anordnung als auch in der Strukturierung von Grundriss und Fassade überzeugen. Hinzu kommt der Anspruch hohe Dichte mit freiräumlicher Qualität zu kombinieren. Der Vorschlag eines kompletten Holzbaus vervollständigte schliesslich den Entscheid für dieses Projekt.

Lärm

Vorprüfungsfazit Lärm

Das Projekt weist eine gute Lärmoptimierung auf, indem Erschliessung, Nasszellen und durchgesteckte Wohnbereiche strassenseitig und (fast) alle Schlafzimmer rückwärtig angeordnet sind.

Jede Wohnung hat einen ruhigen Aussenraum und ruhige Räume.



Abb. 1
Etappe 1

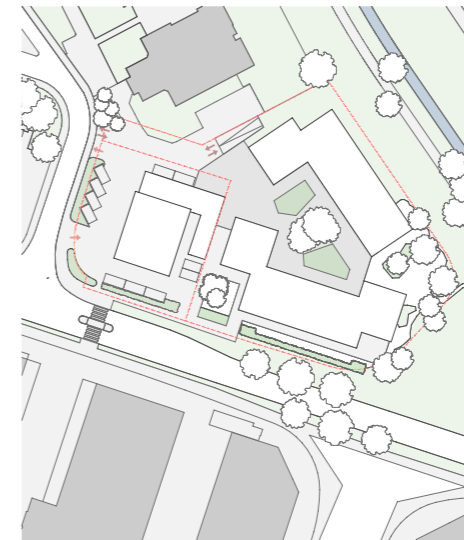
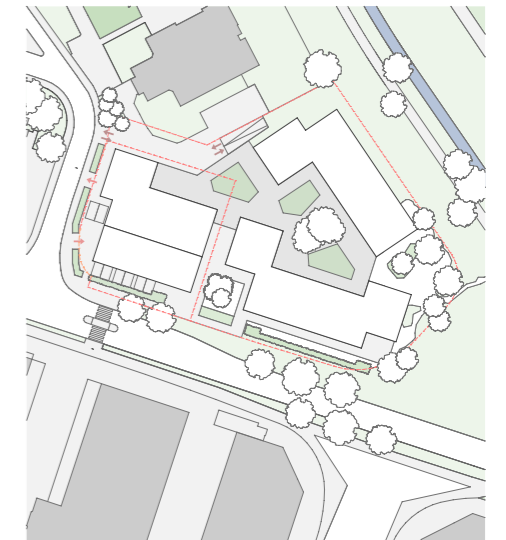


Abb. 2
Etappe 2



Städtebau

Das Projekt sieht eine einheitliche Bebauungsstruktur mit drei artverwandten Bauvolumen vor, die jeweils als Kompositionen aus Zeilen und Gebäudedächern ausformuliert sind. Die durch diese plastische Staffelung gewonnene Feingliederung erlaubt es, die Gebäudkörper selbstverständlich der komplexen Parzellengeometrie anzupassen und präzise, differenzierte Stadträume zu bilden.

So wird an der Bassersdorferstrasse ein dreistöckig gefasster städtischer Pocket-Park geschaffen, an welchem neben weiteren Ladenlokalen auch der Tankstellenshop zu liegen kommt. Letzterer ist auf diese Weise nicht nur dem Bereich der Zapfsäulen zugewandt, sondern adressiert über eine separate Platzadresse die Velofahrer und Fussgänger in Gestalt eines Quartierladens. Analog zur nordsüdlichen Bebauungsstruktur der Bassersdorferstrasse weiter Richtung Ortsmitte säumen die beiden strassenbegleitenden Gebäude deren Verlauf und akzentuieren den Ortseingang durch ihre markante Höhe. Die Gebäudedächer verhalten allen drei Baukörpern jeweils elegante plastische Abschlüsse. Gewerbenutzungen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss erstrecken sich über die gesamte Länge der städtischen Parzellenränder und adressieren sich an der Bassersdorferstrasse.

Die Tankstelle artikuliert sich zur Haupt- und Nebenstrasse als selbständiger zweigeschossiger Baukörper und verschafft sich eine für die benötigte Sichtbarkeit angemessene Präsenz. Dennoch integriert er sich organisch in die Gesamtüberbauung; das östlich angrenzende Gebäude übernimmt dessen Flucht sowie dessen Gestalt in Form eines analog ausformulierten zweigeschossigen Gebäudesockels.

Nördlich der beiden strassenbegleitenden Gebäude entsteht ein die gesamte Länge der Parzelle aufspannender Siedlungsraum, der südseitig von der räumlich gestaffelten Bebauung gesäumt wird. Sämtliche Hauseingänge der Wohnungen kommen an diesem in alle Richtungen durchlässigen Wohnhof zu liegen. Darüber hinaus sorgen gemeinschaftlich genutzte Erdgeschossflächen und die Balkone in den Obergeschossen für eine gemeinschaftliche Belebung dieses zentralen und verkehrsfreien Aussenraums. Dessen östlicher Abschnitt wird räumlich zusätzlich durch den walddseitigen Gebäudkörper begrenzt, der sich geometrisch am Verlauf des Waldes ausrichtet.

Freiraum

Zur Bassersdorferstrasse hin präsentiert sich die Überbauung mit sichtbaren Gewerbeflächen im Erdgeschoss und der integrierten Coop-Tankstelle in der westlichen Ecke des Ensembles. Grosszügige Erschliessungsflächen in Asphalt für Velofahrer*innen und Fussgänger führen entlang der Fassade zu den Gewerbeflächen. Eine chassierte Platzanlage mit Sandfukgruppe (Betula pendula Zwissers Glorie) und vorgelagerter, mit Schwertlilien beplanzter Versickerungs-Treppe besetzt die Lücke zwischen den Baukörpern. Eine urbane Gestaltungsräume, sowie die gut besonnte Lage unterstreichen den öffentlichen Charakter des Pocket-Parks auf dem unteren Niveau. PW-Parkplätze und Veloabstellflächen werden über die ganze Gebäudelänge von einer niedrigen Feldalohn-Schmitzhecke umklammert. Zwei zusätzliche Strassenbäume nehmen Bezug auf die bestehende strassenbegleitende Baumpflanzung.

Der Zugang zum Hof führt über eine breite Treppe, resp. von Westen ab der Hofstrasse. Während die Fahrzeuge peripher über den Asphaltbelag in die Tiefgarage geführt werden, wird die vom Verkehr entkoppelte Hoffläche in einem markanten Betonplatten-Belag mit offenen Fugen vorgeschlagen. Die Fläche spannt sich von Fassade zu Fassade und führt sämtliche Gebäudezugänge auf einer gemeinsamen Platzfläche zusammen. Drei sitzhobe Pflanzränge zonen den Raum in Eingangsbereiche bei den Hauseingängen und unterschiedlich bespielbaren Teilflächen, welche in Bezug zur angrenzenden Erdgeschossnutzung stehen. Mehrstöckige, frühblühende Judas- und Lebkuchenbäume (Cercis siliquastrum, Cercidiphyllum japonicum) mit einer üppigen annuellen Unterpflanzung bieten ein gärtnerisches Element auf dem weitgehend unterkellerten Platzbelag. In einer Kiesstrasse wurzelt eine Waldföhrengruppe (Pinus sylvestris) in der Tiefgaragenausparung, welche gleichzeitig für die Entwässerung der Hoffläche aktiviert wird.

Durch die östliche Lücke des Wohnhofs geht der Freiraum über in eine landschaftlich gestaltete Spielfläche aus Kiesflächen, sanften Wiesenhängen und hölzernen Spielgeräten. Die Bepflanzung mit Weiden, Erlen und Silberpappeln, sowie Hainbuchen und Bergahornen vermittelt zur umgebenden Landschaft mit dem geöffneten Bach, dem nahen Waldrand und landwirtschaftlich genutzten Fluren.

Etappe

Die beiden östlichen Gebäude der ersten Etappe funktionieren auch in Konstellation mit der bestehenden Tankstelle (siehe Abb. 1). Die Quartiervernetzung funktioniert praktisch analog zur reinen Neubauvariante: Die Verbindung mit dem westlich angrenzenden Quartier und die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgen ebenso entlang der nördlichen Flanke der Tankstelle. Die zwischen Neubauten und Bestand gebildeten Aussenräume werden räumlich ebenso präzise definiert, wie in der reinen Neubauvariante. Der Pocket-Park an der Bassersdorferstrasse und der Durchgang Richtung Norden zum Wohnhof werden in diesem Fall westlich von der bestehenden Tankstelle flankiert. In diesem Szenario spielt der westliche Gebäudedach der südlichen Zeile eine städtebaulich wichtige Rolle als räumlicher Abschluss beziehungsweise Auftakt zum Wohnhof. So wird dafür gesorgt, dass die beiden Neubauten auch ohne den westlichen Neubau nicht als Fragment, sondern als abgeschlossene Überbauung in Erscheinung treten.

Wohnungen

Die Wohnungen sind jeweils als Zweispänner organisiert und orientieren sich mit wenigen Ausnahmen jeweils zu zwei Seiten. Das Wohnen befindet sich im Süden, das Essen und die Küche im Norden. Die Grundrisse sind insbesondere in Nord-Süd-Richtung räumlich sehr offen und durchlässig gestaltet, was den Wohnungen eine grosszügige Qualität verleiht. Trotz aller Offenheit stehen zugunsten einer optimalen Moblierbarkeit genügend Wandflächen zur Verfügung.

Die Längsfassaden verfügen am Wohnhof über durchgängige Aussenterrassen mit unterschiedlicher Tiefe, welche dem Wohnhof eine lebendige und gemeinschaftliche Qualität geben. Mit Tischen möblierte Bereiche werden um schmale Abschnitte ergänzt, die insbesondere für eine individuelle Begrünung mit Pflanzen genutzt werden kann. Tendenziell sind die grösseren und auf Familien ausgerichteten Wohnungen im nördlichen Gebäude untergebracht und verfügen im Bereich der Wohnküchen über einen zusätzlichen Balkon mit Blick Richtung Wald.

Lärm

In den südlichen Gebäuden sind die Wohnungen lärmoptimiert: Die Schlafzimmer befinden sich alle auf der lärmabgewandten Seite, die Wohnzimmer sind über die Wohnküchen zur Hofseite durchgelüftet, und die lärmempfindlichen Treppenhäuser sowie Bäder sind auf der Lärmseite angeordnet. Die beiden strassenseitigen Gebäude verfügen je über einen Gewerbestandteil von über 20%, sodass sie bezüglich Lärm auf Basis der ES III beurteilt werden können (siehe Abb. 3). Zu diesem Zweck sind in beiden Gebäuden nicht nur im EG, sondern auch im 1. OG Gewerbenutzungen vorgesehen. Das südliche Gebäude verfügt über keine Gewerbenutzungen und wird damit gemäss ES II beurteilt. In den obersten drei Geschossen ist die Lärmbelastung im östlichen Abschnitt der Nordfassade zu hoch, um grüne Schlafzimmer vorsehen zu können. Um eine Ausnahmebewilligung zu vermeiden, ist dort im 4.-6. OG je ein zumietbares Atelier vorgesehen (siehe separaten 1:200-Planausschnitt rechts unten). Der Projektentwurf sieht in Abweichung zur vorgeschlagenen Grundvariante noch zwei mögliche Varianten bezüglich des Gewerbestands vor. Zugunsten von mehr Wohnungen könnte im südöstlichen Gebäude das Bürogeschoss im 1. OG in ein zusätzliches Wohnungsgeschoss umgewandelt werden, das Gebäude müsste dann den Anforderungen von ES II genügen (siehe Abb. 4). Dies würde pro Geschoss an beiden Gebäuden zwei orangefarbene Schlafzimmer ergeben, für die eine Ausnahmebewilligung nötig wäre. Um über die gesamte erste Baustappe einen Gewerbestandteil von 20% zu erreichen, könnte im südöstlichen Gebäude zusätzlich zum 1. OG auch das 2. OG für Büroflächen genutzt werden (siehe Abb. 5). Damit würden alle drei Gebäude auf der Basis von ES III beurteilt werden können, und die zumietbaren Ateliers im 4.-6. OG des nördlichen Gebäudes könnten aufgehoben und jeweils einer Wohnung zugeschlagen werden.

Ausdruck / Materialisierung

Entsprechend der Gebäudestruktur, die weitgehend in Holzbauweise konstruiert ist, werden die Fassaden mit hinterlüfteten Holzverschalungen verkleidet. Zugunsten einer urbanen Wirkung sind diese mit einer deckenden Farbausstrich versehen, wobei grüne und weisse Abschnitte für eine angesichts der Gebäudehöhen willkommene Gliederung der Fassaden sorgen. Zur Bassersdorferstrasse hin wird die städtische Wirkung durch einen zweigeschossigen Sockel aus Betonblechem-Rahmungen mit Füllungen aus Faserbeton verstärkt. Dieser bildet die Gewerbenutzungen im EG und 1. OG ab und verbindet den niedrigeren Tankstellentrakt optisch mit dem südöstlichen Gebäude.

Im Bereich des Wohnhofs und zum Wald hin fällt der Gebäudesockel bescheidener aus und lässt die Gebäude als einfache Wohnbauten erscheinen. Entlang den Längsfassaden tragen Holzbalken weit auskragende Vordächer, an den Stirnen fallen diese hingegen bescheidener aus, womit der gerichtete Charakter der Gebäudestruktur zusätzlich zum Ausdruck kommt.

Nachhaltigkeit

Das Nachhaltigkeitskonzept beruht auf Ressourceneffizienz, Langlebigkeit und Flexibilität. Das wird durch kompakte Baukörper, einem ausgewogenen Materialkonzept, dem energieeffizienten Gebäudebetrieb und der hohen Gewichtung von Nutzungsflexibilität und Attraktivität der Begegnungsräume sichergestellt. Damit beinhaltet das Projekt ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeitsbereiche und ist in allen drei Bereichen als vorbildlich zu bewerten.

Das Projekt erfüllt hohe Energieeffizienzauforderungen durch kompakte Baukörper mit einfachen bautechnischen Strukturen sowie einem ausgewogenen Fensteranteil. Damit verfügen die Baukörper eine optimale Voraussetzung zur Reduktion des Heizwärmebedarfs, ohne dafür einen übertriebenen Dämmstandard anzuwenden zu müssen. Der ausgewogene Fensteranteil führt zu einer optimalen passiven Nutzung der Sonnenstrahlung, einer guten Tageslichtnutzung und möglichst geringen Wärmeverlusten über die thermisch schwächeren Bauteile Fenster. Auf den Flachdächern sind großflächig PV-Anlagen vorgesehen, welche die Gebäude direkt mit Energie versorgen. Das Materialkonzept ist so angelegt, dass die Vorteile der verschiedenen Materialien bestmöglich eingesetzt werden können und ein stimmendes Gesamtkonzept entsteht. Die massiven Gebäudekerne erfüllen die hohen Anforderungen an Robustheit und sortenreiner Bauweise bestens und liefern aufgrund der thermischen Speichermasse einen Beitrag zum sommerlichen Wärmeschutz. Um den Ressourceneinsatz zu optimieren, werden für die restliche Konstruktion regenerative Materialien eingesetzt, wobei die geplante Holzkonstruktion die Grundlage für optimierte Werte hinsichtlich Treibhausgasemissionen bilden. Die Holzbauweise mit einem hohen Vorfertigungsgrad verfolgt das Prinzip der Systemtrennung und Rückbaufähigkeit. Durch die Energieeffizienz und das stimmige Materialkonzept erzielt das Projekt hinsichtlich ökologischen Nachhaltigkeitsaspekten höchste Bewertungen und kann einen wichtigen Beitrag zu einer Netto-Null Gesellschaft leisten.

Das vielfältige Angebot an halböffentlichen Innen- und Aussenräumen mit hohen Gebrauchswerten und idealer Setzung schafft soziale Bezüge im Projekt und darüber hinaus. Die Umgebungsgestaltung beinhaltet genügend unversiegelte und tiefgründig begrünete Flächen. Dem Mikroklima wird somit die nötige Aufmerksamkeit geschenkt.

Mit dem Einbezug von ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeitsbereichen kann das Projekt als gesamtheitlich nachhaltig beurteilt werden und erfüllt damit auch Anforderungen von umfassenderen Nachhaltigkeitsstandards wie dem SNBS 2.1.

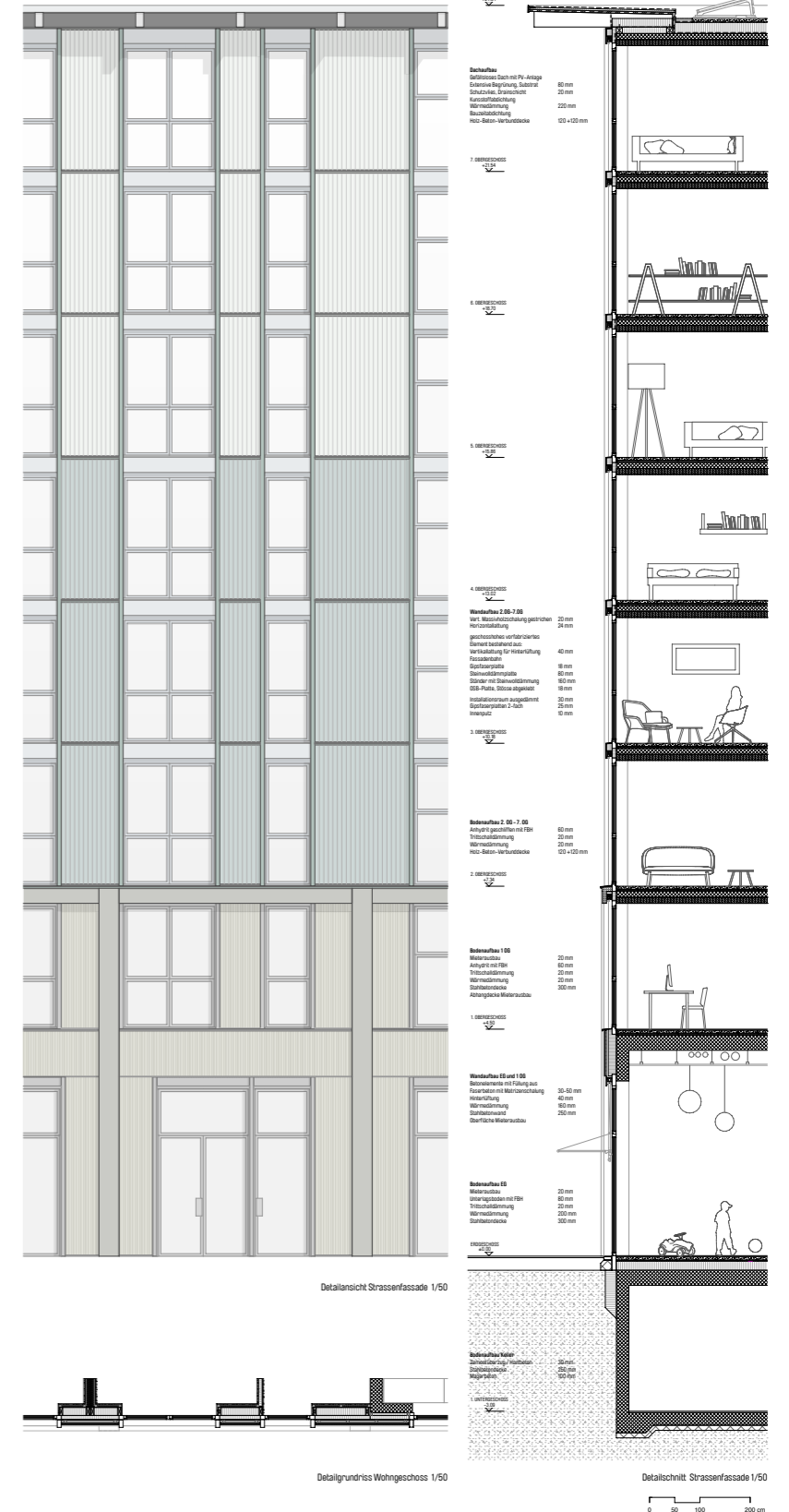


Abb. 3 Grundvariante Gewerbeanteil (entspricht Plänen 1:200)



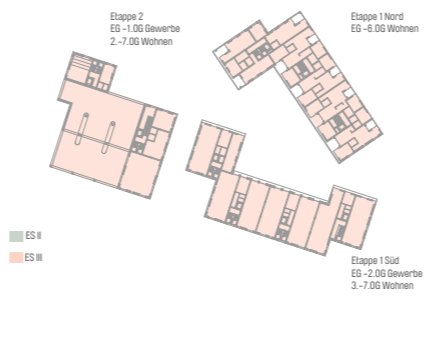
	1.5 Zi.-Wohn	2.5 Zi.-Wohn	3.5 Zi.-Wohn	4.5 Zi.-Wohn	Gewerbeanteil (m ²)
Etage 1 Nord	6	19	9	12	0%
Etage 1 Süd	12	24	18	0	23%
Etage 1 Total	18	43	27	12	12.7%
Etage 2	5	6	12	6	20%
Total	22	49	39	18	15.9%

Abb. 4 Variante 'mehr Wohnen'



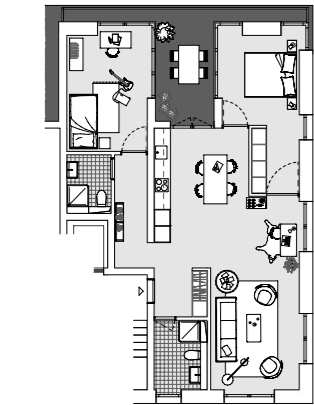
	1.5 Zi.-Wohn	2.5 Zi.-Wohn	3.5 Zi.-Wohn	4.5 Zi.-Wohn	Gewerbeanteil (m ²)
Etage 1 Nord	6	19	9	12	0%
Etage 1 Süd	14	28	21	0	10%
Etage 1 Total	20	47	31	12	5.5%
Etage 2	5	6	12	6	20%
Total	25	53	43	18	9.5%

Abb. 5 Variante 'mehr Gewerbe'

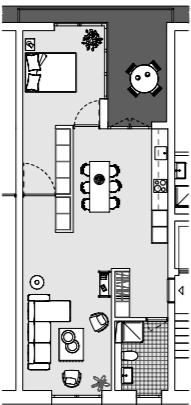


	1.5 Zi.-Wohn	2.5 Zi.-Wohn	3.5 Zi.-Wohn	4.5 Zi.-Wohn	Gewerbeanteil (m ²)
Etage 1 Nord	6	19	12	12	0%
Etage 1 Süd	10	20	15	0	36%
Etage 1 Total	16	39	27	12	21%
Etage 2	5	6	12	6	20%
Total	21	42	39	18	20.9%

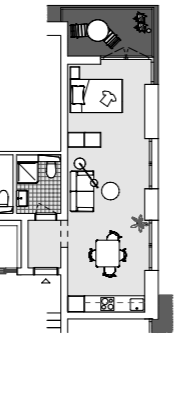
Abb. 6 Schema Tragstruktur



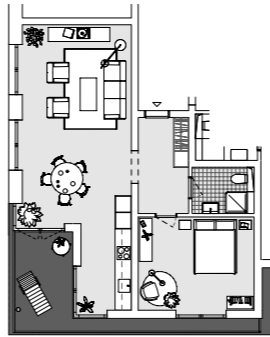
3.5 Zimmer-Wohnung Lärmtyp 1:100



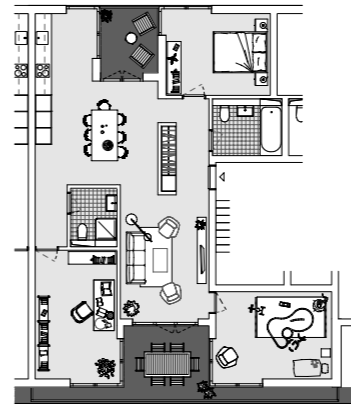
2.5 Zimmer-Wohnung Lärmtyp 1:100



1.5 Zimmer-Wohnung 1:100



2.5 Zimmer-Wohnung 1:100



4.5 Zimmer-Wohnung 1:100

Statische Struktur, Holzkonstruktion

Das massive und robuste Sockelgeschoss sowie die massiven Erschließungskerne bilden die Basis des Holzbaus. Die gut platzierten Kerne übernehmen den Großteil der gesamten Gebäudeaussteifung. Die statische Struktur sowie die Bauteile des Holzbaus entwickeln sich aus dem architektonischen Entwurf heraus. Die einfachen Regelgrundrisse ergeben eine Schottenbauweise, das heißt, die Decken tragen von Trennwand zu Trennwand, was für eine langfristige Flexibilität der Wohnungen sorgt. Durch alle Geschosse werden vertikale Erschließungsschächte geführt, an denen sich sämtliche Nasszellen orientieren.

Die Decken besitzen Spannweiten von rund 6.50 m. Die vorgefertigten Elemente für Decken und Dach sind in Holz-Betonverbundweise konzipiert. Dank dem in der Druckzone angeordneten, leistungsstarken Überbeton, ergibt sich eine sehr steife Decke, die alle Ansprüche bezüglich Schallschutz, Brandschutz und Statik effizient und wirtschaftlich abdeckt. Die in der Zugzone angeordneten Brettstapелеlemente sind sichtbar und ergeben ein behagliches Raumklima. Mit der gewählten Tragkonstruktion werden die vorhandenen Spannweiten mit geringer statischer Höhe überbrückt.

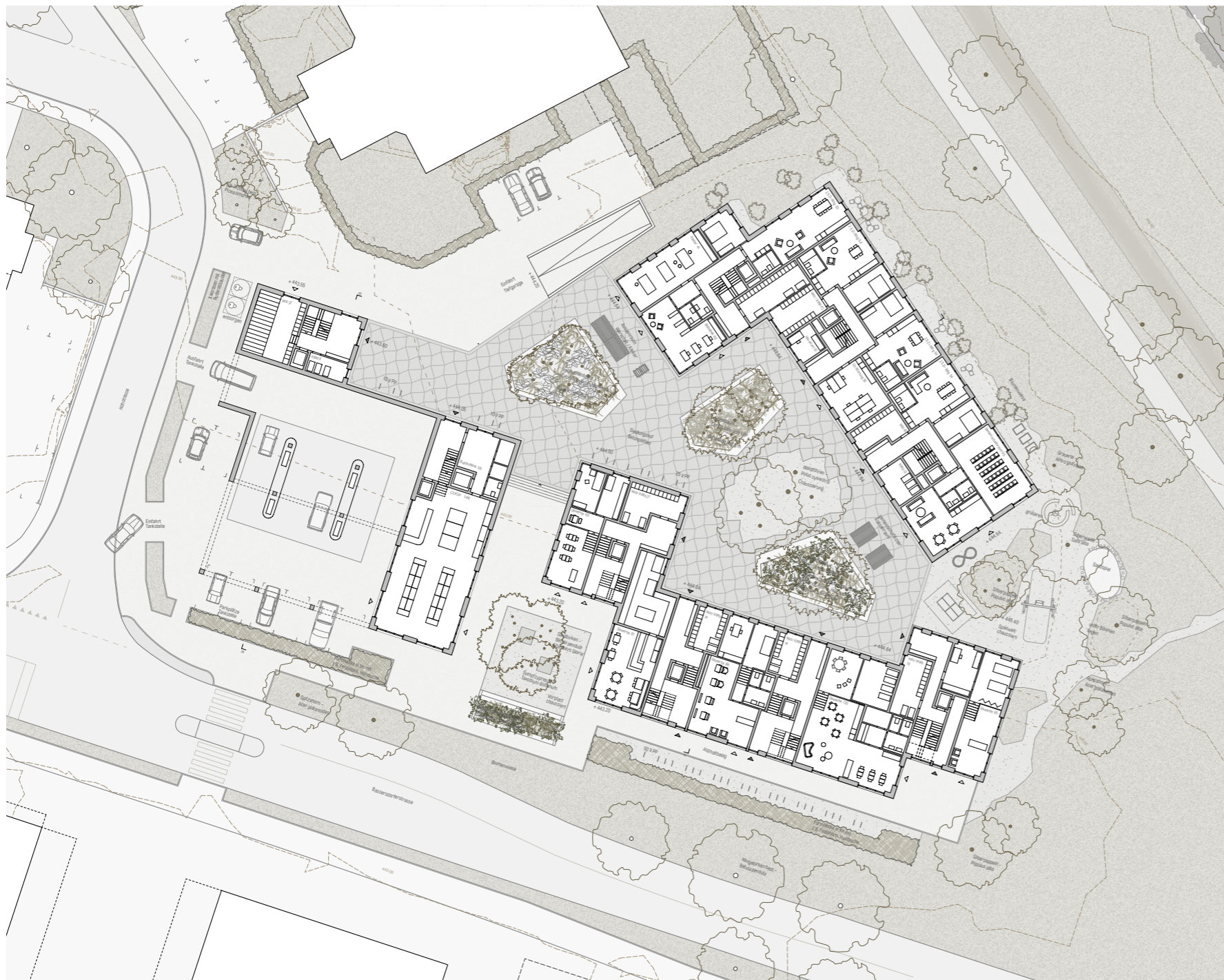
Die Außenwände sind als einfache, vorgefertigte, wärmedämmte Rahmenbauweise konzipiert. Wo immer möglich, wird auf Holzwerkstoffe und verleimte Bauteile verzichtet und es kommt Massivholz zum Einsatz. Die sichtbaren Holzoberflächen der Decken tragen zu einer wohlichen Atmosphäre bei. Eine gute Raumakustik und Behaglichkeit ist gewährleistet. Der gesamte Holzbaus zeichnet sich durch seine ökologischen und nachhaltigen Vorzüge aus, und die Holzfassade ist nach Aussehen dank eines guten konstruktiven Holzschutzes mit Blechabschlüssen und Vordachern unterhaltsam und robust.

Um die Wohnungen von Ausenlärm zu schützen folgen die Außenwände dem Prinzip von mehreren Schichten, Masse und Entkopplung. Von Ausen betrachtet wird eine zusätzliche schwere mineralische Beplankung aufgebracht, von innen betrachtet kommt eine entkoppelte innere Gipsbeplankung zum Einsatz. Beim Dach kommt bewusst die Holzbetonverbundkonstruktion analog der Decke zur Anwendung. Durch den Anteil an Masse (120mm Überbeton) wird insbesondere dem Fluglärm wie auch dem sommerlichen Wärmeschutz optimal Rechnung getragen.

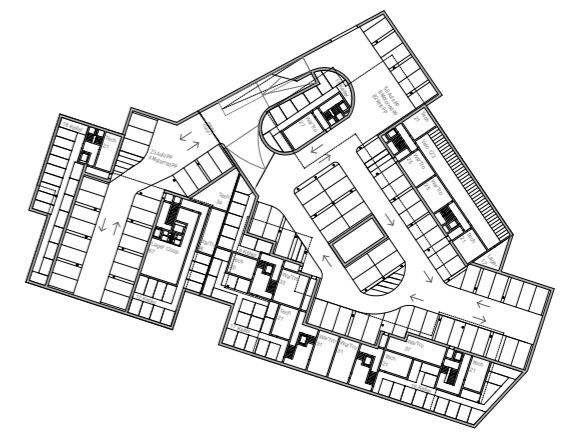
Brandschutz

Das Objekt gilt als Gebäude mittlerer Höhe. Die Anforderung an das Tragwerk ist somit R60 und die Anforderung an die Brandschuttschichten (Decken und Wohnungstrennwände) ist REI60. Die Entfachung aller Geschosse geschieht über die massiven Treppenhäuser abgewandt vom Störfall ins Freie. Die Feuerwehrliftdrehen auf dem Areal sind in der Landschaftsgestaltung integriert. Die Fassaden können dank den geschobenen Brandriegeln brennbar materialisiert werden. Die Außenwände sind in EI30 mit einer nichtbrennbaren Beplankung direkt unter der Holzfassade geplant. Damit wird auch dem örtlichen Unterabstand der Neubauten Rechnung getragen.

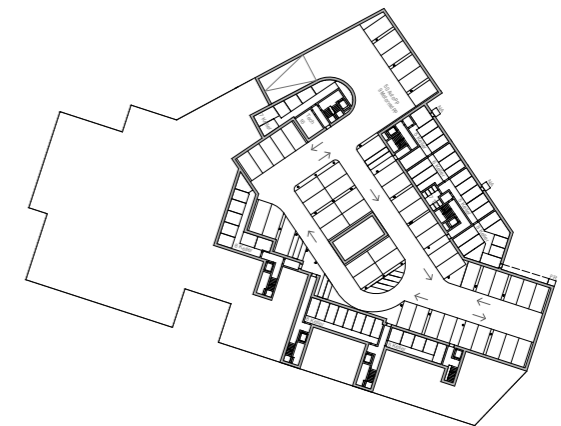




Grundriss Erdgeschoss 1:200



Grundriss 1. Untergeschoss 1:500



Grundriss 2. Untergeschoss 1:500



Ansicht Süd Bassertorferstrasse 1:200



Querschnitt A-A 1:200



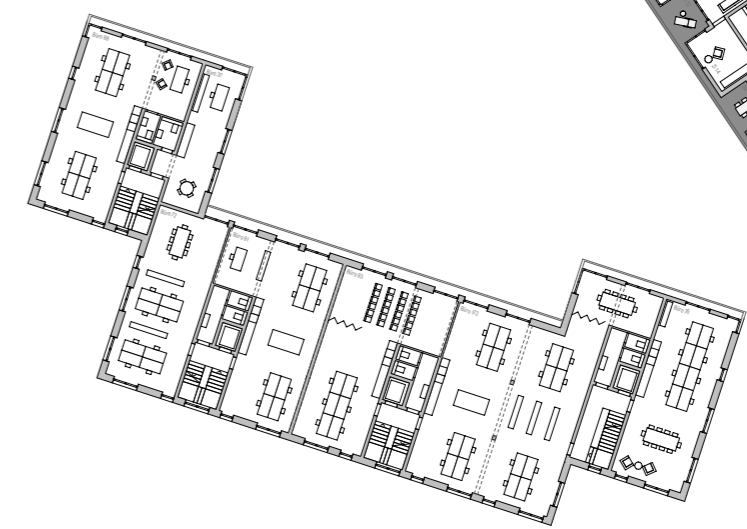
Grundriss Regelgeschoss 1:200



Grundriss 1.06 1:200



Grundriss 2.06 1:200

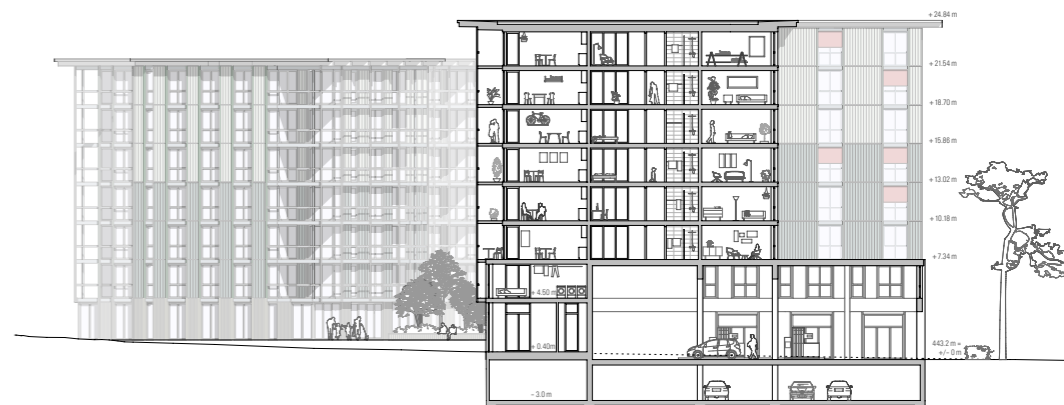


Grundriss 4-6.06 1:200

Grundriss 1.06 1:200



Ansicht Nord Hof 1:200



Schnitt B-B 1:200



10.3 Collage

Verfasser

Soppelsa Architekten GmbH, Zürich

Sima Breer Landschaftsarchitektur GmbH, Winterthur



Das Projekt setzte sich stark mit dem heterogenen Kontext auseinander. Das am Stadtrand gelegenen Areal wird massgeblich durch die trennende und lärmbelastete Bassersdorferstrasse geprägt. Während im südlichen Bereich grossmassstäbliche Gewerbebauten dominieren, befindet sich im Norden ein stark durchgrüntes Wohnquartier mit losen gesetzten Mehrfamilienhäusern.

Die Projektverfasser wählen den Ansatz, mit drei unterschiedlichen Gebäudetypologien lokal zu reagieren, im Sinne einer Collage.

Ein achtgeschossiger gestaffelter, L-förmiger Baukörper besetzt die südöstliche Ecke und etabliert einen überzeugenden städtebaulichen Akzent. Im Norden definiert ein nunmehr 7-geschossiges abgetrepptes Gebäude die Grenze zum Landschaftsraum und sucht den Bezug zu den angrenzenden Terrassenhäusern. Dieser Ansatz ist konzeptuell denkbar, in seiner Ausführung jedoch nicht überzeugend, weder hinsichtlich Typologie noch hinsichtlich Gebäudehöhe. Das Gebäude wirkt zu massiv und lässt in der konstruktiv aufwendigen Abtrepfung keinen Mehrwert erkennen.

Mit der 2.Etappe wird die eingeschossige Tankstelle in einen neuen, 7-geschossigen

Riegel entlang der Bassersdorferstrasse und einen fünf-geschossigen Annex entlang der Hohstrasse integriert. Dabei springt zugunsten eines Vorplatzes das Gebäude von der Fassadenflucht zurück. Diese Reaktion ist rein funktional und schwächt räumlich den Strassenraum.

Die Integration der Tiefgaragenzufahrt ins Tankstellengebäude ist geschickt und entlastet den Freiraum. Auch die Organisation der unterschiedlichen Adressen ist schlüssig. Während die Gebäude entlang der Strassen ihre Zugänge strassen- und hofseitig anbieten, werden die nördlichen Wohnungen über den

Hof erschlossen und tragen zu einer zusätzlichen Begegnungsgelegenheit im Hof bei.

Das Strassengebäude sieht folgerichtig in den ersten beiden Geschossen unterschiedliche Kleingewerbeflächen vor, teils zweigeschossig, über Wendeltreppen verbunden.

Im Tankstellengebäude wird nebst der Tankstelle das Gebäude entlang der Hohstrasse über sämtliche Geschosse mit Co-Working-Flächen bespielt. Einzig im 1. Obergeschoss werden eine Bibliothek und ein Gemeinschaftsraum mit direktem Bezug zur Dachterrasse angeboten. Die Zutrittsregelung könnte eine Herausforderung werden. Zudem wird die Vereinbarkeit von gemeinschaftlicher Dachterrasse mit angrenzenden Privatwohnungen hinterfragt.

Hingegen wird im Erdgeschoss des Terrassengebäudes gegen Norden gewohnt und Richtung Hof gearbeitet in multifunktionalen Flächen, die als Atelier oder Büro genutzt werden können. Allgemein ist das Erdgeschoss reichhaltig bestückt und fördert den sozialen Austausch und das Gemeinschaftsleben, insbesondere das Bistro im Tankstellengebäude mit der Aussenbestuhlung zum Hof hin.

Die durchgesteckten Wohnungen im Strassengebäude profitieren durch die gestaffelte Fassadenabwicklung von aussergewöhnlichen 3 bis 4-seitigen Ausblicken. Die durchgängige Zweispänner Typologie für mehrheitlich 2.5-Zimmer Wohnungen führt leider zu einem relativ hohen Erschliessungsanteil. Im Terrassengebäude hingegen werden pro Kern 3 Wohnungen unterschiedlicher Grössen angeboten, sowohl grosse, durchgesteckte als auch kleinere auf den Hof ausgerichtete Wohnungen. Sie sind trotz Flächeneffizienz grosszügig geschnitten und lassen unterschiedliche Raumnutzungen zu.

Im Tankstellengebäude werden über einen Laubengang erschlossene zweiseitig ausgerichtete Atelierwohnungen und Kleinwohnungen angeboten. Das von den Projektverfassern beabsichtigte breite Angebot von Wohnungstypologien auf die unterschiedlichen Gebäude verteilt, überzeugt, was wiederum für eine gute soziale Durchmischung sorgt.

Alle drei Gebäude sind in Hybridbauweise konzipiert. Während die Decken und die Innenwände in

Massivbauweise ausgeführt werden, sind für die tragenden Fassadenelemente vorgefertigte

Holzstützen und Holzelementen vorgesehen, was zu einer optimierten Regelschossdecke von 22 cm Stärke führt.

Die Kombination von einem massiven Betonsockel mit einer Holzelementfassade mit vorgehängten hölzernen Fassadentafeln als Referenz zum nahegelegenen Waldrand ist stimmig, insbesondere beim stärker elaborierten Strassengebäude. Die Bretter aus Weisstanne sind druckimprägniert und in grünlicher Farbe geölt und sorgen für ein ansprechendes oszillierendes Farbenspiel.

Die Absicht, durch eine einheitliche Materialisierung die Gebäude zu einem Ganzen zusammenzufassen irritiert und schwächt die Idee der Collage.

Der Nachhaltigkeitsaspekt wurde nebst den kompakten Baukörpern und der Holzfassade, insbesondere auf der gesellschaftlichen Ebene stark berücksichtigt: Die Nutzungsdurchmischung sowie ein unterschiedliches Angebot an sozialen Freiräumen, private und gemeinschaftliche Innen- und Aussenräume, sowie der Vorschlag, die bestehende Tankstelle in eine Mobilitätsplattform umzuwandeln.

Der Innenhof als verbindendes Element zwischen den Bauten bindet die unterschiedlichen Baukörper zusammen und formuliert einen hochwertigen Freiraum aus. Durch die Anordnung in der Tiefgarage sind Bereiche für grössere Baumpflanzungen frei, welche in Form eines kleinen Wäldchens umgesetzt werden. Der Hof zeigt eine hohe Nutzungsdichte, spezielle Raumqualität und gutes Mikroklima. Zur Bassersdorferstrasse hin werden die Erschliessungsflächen differenzierter ausformuliert, wobei auch hier durch viele offene Flächen und Baumpflanzungen dem Konzept der Schwammstadt Rechnung getragen wird. Die klare Ausformulierung der beiden Bereiche stärkt die städtebauliche Idee. Die Übergangszonen und der fehlende Anschluss zur Landschaft fallen in der Ausformulierung ab.

Beim Projekt überzeugt im Speziellen das gestaffelte Strassengebäude. Die städtebauliche Setzung, die atomosphärische Gestaltung und die Referenz zum Naturraum bieten eine hohe Qualität. Die Absicht, einem heterogenen Kontext Rechnung zu tragen führt nicht selten zu einem zu angepassten oder aber neuen heterogenen Konglomerat. Obwohl der Ansatz interessiert, fehlt es dem Projekt an Stringenz und vermag insbesondere beim Terrassenhaus nicht zu überzeugen.

Lärm

Vorprüfungsfazit Lärm

Das Projekt weist eine gute Lärmoptimierung auf, indem Erschliessung, durchgesteckte Wohn- und insbesondere Küchenbereiche strassenseitig und alle Schlafzimmer rückwärtig angeordnet sind.

Jede Wohnung hat einen ruhigen Aussenraum und ruhige Räume. Das Durchlüften im Tankstellenhaus muss angepasst werden.



Ausgangslage
Der Projektpeter liegt am Stadtrand von Kloten und wird massgeblich durch die lärmbelastete Bassendorferstrasse geprägt. Diese wirkt stark trennend und unterteilt die Umgebung in nördlich und südlich angrenzende Bebauungsstrukturen. Während im südlichen Bereich grossmassstäbliche Gewerbebauten dominieren, befindet sich im Norden ein stark durchgrüntes Wohnquartier aus losen getragenen Mehrfamilienhäusern. Der Projektpeter liegt im nördlichen Bereich, direkt an der Bassendorferstrasse angrenzend. Gefordert wird nun die Schaffung eines adäquaten sowie identitätsstiftenden Eingangstors nach Kloten als neuer städtebaulicher Akzent.

Projektkonzept
Die vorgefundene lose Bebauungsstruktur wird fortgeführt. Im Sinne einer Collage kann durch mehrere Baukörper ein neuer Ort geschaffen werden. Mit einem kräftigen abgewinkelten Baukörper von 25 Metern Höhe wird der Strassenraum klar gefasst. Die gestaffelte Gebäudefigur lässt attraktive Wohnungen entstehen und bildet den städtebaulichen Akzent. Zum ostseitigen Landschaftsraum hin wird ein weiteres Gebäude in Form eines abgetreppten Terrassenhauses gesetzt. Dieses nimmt formal Bezug zu den nördlich angrenzenden, privaten Terrassenhäusern. Die beiden Bauten definieren zusammen einen Hofraum. Durch die offene Bebauungsstruktur schotten sich die Neubauten nicht ab, sondern lassen Bezüge zum Quartier und zum Landschaftsraum zu.

Integrationskonzept Tankstelle
Bezugnehmend auf die Gesamtentwicklung des Areals soll aufgezeigt werden, wie die 1. Etappe mit der bestehenden Tankstelle auf die 2. Etappe mit Weiterentwicklung der Tankstelle weitergeführt werden könnte. Die gewählte Strategie der Collage lässt in sich schlüssige Szenarien zu:
In der 1. Etappe wird der bestehende Tankstellenaufbau mit 2 neuen Bauten ergänzt. Der Hofraum spannt sich zwischen den beiden Neubauten und dem Nebenbau des Tankstellentyps auf. Idealerweise könnte die Verkaufsfläche zum Hof hin geöffnet und mit einer attraktiven Aussenbestuhlung erweitert werden.
Mit der 2. Etappe wird der eingeschossige Tankstellenaufbau in einen neuen, 7-geschossigen Solitärbau integriert. Die neue Bestuhlung des Erdgeschosses erlaubt es, diesem Baukörper einen der Nutzungsdurchmischung entsprechenden Auftritt zu geben. Mit der Fassadenfuge wird von der Strassenbaulinie zurückgespart. Der neue Vorplatz dient den angrenzenden Erdgeschossnutzungen und kann den bestehenden Fussgängerstreifen schlüssiger in die Gesamtbebauung integrieren. Im nördlichen Bereich kann die Einfahrt in die Parkgarage in das Volumen integriert werden, was eine attraktivere fussläufige Anbindung der Neubauten an das Quartier zulässt. Zum Hof hin kann eine attraktive Aussenbestuhlung des Bistro's angeboten werden.

Dichte
Die bauliche Dichte wurde den Teilnehmern anhand der Rückmeldung auf die Zwischenbesprechung mit einer Ausnutzungsrate von mindestens 2.0 angeboten. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 25 Meter.
Mit unserem Projektvorschlag soll die erlaubte Gebäudehöhe mit dem abgewinkelten «Strassenhaus» entlang der Bassendorferstrasse maximal ausgeschöpft werden. In den Bereichen zu den Nachbarnbauten wird die Höhe im Sinne der Quartiersverträglichkeit reduziert. Vor allem das neue Gebäude anstelle der bestehenden Tankstelle steht hier im Fokus, da es direkt südlich vor den Nachbarnbauten zu liegen kommt. Durch die abgetreppte Gebäudefigur (1-geschossiger Sockel, L-förmiger Aufbau mit 4 resp. 6 Geschossen) und die Konzentrierung des Gebäudeschwerpunktes zur Bassendorferstrasse hin, wird entsprechend Rücksicht genommen. Daraus resultiert eine Ausnutzungsrate von ca. 1.64 (1. Etappe) resp. ca. 2.17 (2. Etappe).

Freiäume und Erschliessung
Der zentrale Hof ist das verbindende Element zwischen den Baukörpern und bietet eine Vielzahl an Nutzungen und Atmosphären für die Bewohner der Siedlung. Ein «Stück Wald», welches die Kulisse des Gwärfhölzli aufnimmt, bildet das Zentrum des Hofes und nimmt zugleich eine Spielweise und Spielbereiche in sich auf. Durch die Anordnung der Tiefgarage entstehen Bereiche die es ermöglicht, grosse Baumgruppen zu setzen die mit mehrstimmigen Kleinbäumen ergänzt werden und eine zentrale Weise

flankieren. Umgeben wird der «Wald» von einem «Waldrand» der aus einer Stauden- und Strauchschicht besteht. Die unterschiedlich stark geschwungene Form ergibt differenziert nutzbare Bereiche entlang des Waldrandes. Der Weg um den zentralen Wald wird als Begegnungsraum gelesen der in seiner Abmessung Raum für Aneignung bietet und durch Aufwechungen Platz für Spiel oder kleine Feste. Ein Erschliessungskorridor an der Bassendorferstrasse wird mit kleinen «Baumpflätzen» gestaltet, die im Endausbau eine Platzsituation zwischen der Bassendorferstrasse und dem «Eckhaus» schafft. Die Baumpflätze, in denen Veloparkierung angeboten wird, markieren zudem den Korridor an der Bassendorferstrasse als Empfangsbereich für die Gewerbenutzung im Erdgeschoss und werden so angeordnet, dass eine Anlieferung durch Kleintransporte möglich ist. Die Ausformulierung der unterschiedlichen Freiraumtypen Platz, Hof, Korridor mit ihren unterschiedlichen Atmosphären auf einem begrenzten Raum schaffen eine hohe, differenzierte Aussenraumqualität im Ansa. Durch den minimalen Einsatz an versiegelten Flächen, dem Pflanzen grosser Baumvolumen, dem Einsatz von Fassadenbegrünung und der Retention von Regenwasser (Lücken in der Tiefgarage) entsteht ein Konzept welches die Prinzipien der Schwammstadt aufnimmt und für ein angenehmes Mikroklima sorgt.

Nutzungen
Es wird eine Vision für eine gemischte Nutzung, bestehend aus Gewerbe, Wohnen und Gemeinschaftsnutzungen erwartet. Der Gewerbestandteil beträgt mindestens 20%. Die Wohnungsgrößen sollen dabei knapp gehalten werden, zugunsten von weiteren, gemeinschaftlichen Räumen. Der Logik der Collage folgend entwickeln wir unterschiedliche «Passstücke», denen jeweils ein spezifisches Angebot an Wohnformen und weiteren Nutzungen zugeordnet wurde. Die möglichen Gewerbenutzungen ergeben sich aus der Lage des Grundstücks: Da das Angebot an grossräumigen Gewerbe- und Dienstleistungsfunktionen südlich der Bassendorferstrasse (Entwicklungskonzept Steinacker) abgedeckt wird, steht hier stilles Gewerbe mit wohnnahen Funktionen im Vordergrund. Diese Nutzungen werden in den verschiedenen Häusern unterschiedlich angeordnet:
-Im «Strassenhaus» wird über die beiden unteren Geschosse (EG und 1.0G) eine maximal flexible Grundstruktur an Gewerbe- und Büroeinheiten angeboten. Die beiden Geschosse können bei Bedarf über Galerie-Situationen miteinander verbunden werden. So können Einheiten von 50m² – 250m² organisiert werden. Im östlichen Gebäudekopf zum Landschaftsraum hin wird ein Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss für die Siedlungswehner angeboten.
-Im «Hofhaus» wird bis ins Erdgeschoss gewohnt. Bei den beiden Treppenhäusern werden je 2 zumietbare Zusatzzimmer angeboten. Diese dienen als flexible Erweiterung der Mietwohnungen oder können auch an Externe vermietet werden, da sie unabhängig von aussen erschlossen sind.
-Im «Eckhaus» wird die zukünftige Tankstelle mit Elektro-Ladestationen und Mobility-Parkplätzen (Mobilitätsplattform) ergänzt. Der Tankstellenshop soll mit erweiterten Funktionen (z.B. Bistro, Velowerkstatt) zum Hof und zum Vorplatz hin geöffnet werden. Ein Concierge-Service (Mischservice, Paketannahme) ergänzt das Angebot und dient der gesamten Siedlung. Im 1. Obergeschoss mit einem gemeinschaftlichem Aussenraum über dem Tankstellen-Sockelbau organisieren sich gemeinschaftliche Nutzungen wie Bibliothek und Co-Working-Bereiche. Im Gebäudefügel zur Bassendorferstrasse werden diese durch Atelier-Wohnheiten ergänzt.

Wohnqualitäten
In den Häusern werden unterschiedliche, spezifische Wohnqualitäten angeboten:
-Im «Strassenhaus» werden durch die gestaffelte Grundrissfigur attraktive Kleinwohnungen mit Ausblicken in alle 4 Himmelsrichtungen geschaffen. Auf den Lärm kann gut reagiert werden: Die Zimmer und der Aussenraum sind lärmabgewandt, der Wohn-/Esbereich funktioniert als durchgesteckter Raum.
-Im «Hofhaus» sind durch seine Lage auch Familienwohnungen denkbar. Durch die Abtreppe des Gebäudekörpers werden die Wohnungsgrundrisse in 3 unterschiedlichen Gebäudeteilen organisiert (16m, 14m, 12m). So kann ein breiter Wohnungspegel (1.5 - 4.5 Z-Wohn) angeboten werden. Jede Wohnung erhält einen attraktiven Aussenraum zum gemeinschaftlichen Hof hin. Die Grundrisse sind als 3-Spänner organisiert. Jeweils 2 durchgesteckte Wohnungen und eine kleinere Taschenwohnung gruppieren sich um ein Treppenhaus. Räumlichkeiten als Arbeitsraum für Home-Office erweitern das Angebot.

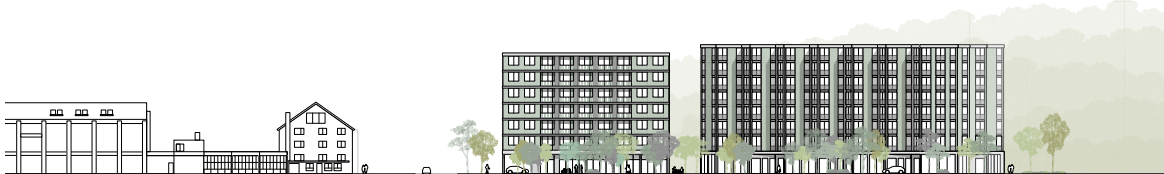
-Im «Eckhaus» werden über der Tankstelle kleinere Wohnheiten über einen Laubengang erschlossen. Auch hier wird auf den Lärm an der Bassendorferstrasse reagiert, indem der Wohn-/Esbereich als durchgesteckter Raum funktioniert. Die Aussenräume orientieren sich zur gemeinschaftlichen Terrasse über dem Tankstellen-Sockelbau.

Konstruktion
Die Tragstrukturen der drei Wohnhäuser, des «Strassenhaus», des «Hofhaus» sowie des «Eckhaus», sind in Hybridbauweise konzipiert. Die Decken und die Innenwände werden in Massivbauweise hauptsächlich mit direkter Lastableitung in Recyclingbeton und Mauerwerk erstellt. Die tragenden Fassadenelemente sind mit vorfabrizierten Holzstützen und Holzelementen vorgesehen. Beim «Strassenhaus» und beim «Eckhaus» wird jeweils nur die Fassade im Erdgeschoss als massiver Sockel ausgeführt. Beim «Hofhaus» ist die abgetreppte Verandasschicht in Massivbau vorgesehen. Die Regelgeschosdecken können mit einer Stärke von 22 cm ausgebildet werden. Diese kommen auf Innenwänden aus Mauerwerk, Stahlbeton und Stahlbetonverbundstützen und auf Fassadenelementen aus Holz zu liegen. Die Betonwände der Lüftschicht, der Treppenhäuser sowie die Wohnungsterminalwände werden, um die Anforderungen an den Brand- und Schallschutz optimal zu erfüllen, in Stahlbeton 25 cm stark ausgeführt. Sie steifen zugleich die Gebäude gegen die horizontalen Einwirkungen aus Wind und Erdbeben horizontal aus.
Beim «Eckhaus» müssen im Erdgeschoss die Lasten aus den Wohngeschossen wegen der Zufahrt zu den Tanksäulen und dem Shop, mit einer Abfangdecke über dem Erdgeschoss aufgefängt werden.
Das Untergeschoss beherbergt neben den Keller- und Technikräumen auch eine grosse Einzelhalle, welche alle drei Häuser verbindet. Die Tragstruktur der Erschliessungsbereiche der Gebäude läuft bis ins Untergeschoss durch. Hofseitig ist in einem Teilbereich durch die Anordnung der Garage beim «Strassenhaus» und dem «Hofhaus» jeweils eine Abfangdecke notwendig. Diese kann mit den Betonüberzügen aus dem Erdgeschoss optimiert werden. Die Tragstruktur des Erdgeschosses vom «Eckhaus» läuft weitgehend ins Untergeschoss durch.
Durch den bewussten Einsatz von Holz und Recyclingbeton kann eine wirtschaftliche und ökologische Tragstruktur erstellt werden, welche die hohen Anforderungen bezüglich der Statik und der Wasserdichtigkeit optimal erfüllt. Und durch den Einsatz von Recyclingbeton für sämtliche Betonbauteile kann ein ressourcenschonendes Bauen ermöglicht werden.

Architektonischer Ausdruck und Materialisierung
Die Mischbauweise findet seine Entsprechung im äusseren Erscheinungsbild der 3 Bauten. Über die beiden Materialien Holz und Beton werden die Gebäude zu einem einheitlichen Ganzen zusammengeführt. Der massive Betonsockel im «Strassenhaus» und im «Eckhaus» verweist auf die gemeinschaftlichen und öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss. In den oberen Geschossen und im «Hofhaus» bis zum Terrain hin wird eine Holzelementenfassade mit vorgehängten hölzernen Fassadenelementen vorgeschlagen. So wird der Lage des Hauses zu Wald und Stadtrand Rechnung getragen. Die Bretter in Weissanne werden druckempfindlich und in grünlischer Farbe geölt. Die hölzernen Fassadenelemente weisen so mit dem Wechsel des Lichts ein oszillierendes Farbenspiel auf. In ihrer Detaillierung unterscheiden sich die Häuser jedoch und gehen auf die spezifischen Ausprägungen der einzelnen Bauten ein:
-Beim «Strassenhaus» kann durch die vertikale Rhythmisierung der Fassade die Gebäudestaffelung gut aufgenommen werden und es gelingt auf einfache Weise, einen eleganten Ausdruck zu erzeugen.
-Dem «Hofhaus» wird gegen Südwesten eine Veranda- resp. Terrassenschicht vorangestellt. Die Rhythmik der horizontalen Gliederung durch die Terrassenrückgrünung wird durch Betonbänder um das ganze Haus geführt und gliedert auch die weiteren Fassaden. Zum Wald hin markieren kleine Balkone die dahinterliegenden Wohnräume und geben diesen eine weitere Qualität.
-Eine geschosswise horizontale Bänderung gliedert das «Eckhaus» und lässt den Sockel gut in das gesamte Gebäudevolumen integrieren. Die Kleinwohnungen entlang der Bassendorferstrasse erhalten durch die vorangestellte Verandasschicht attraktive, lärmabgewandte Aussenräume zur gemeinschaftlichen Terrasse hin.



Situationsplan 1:500



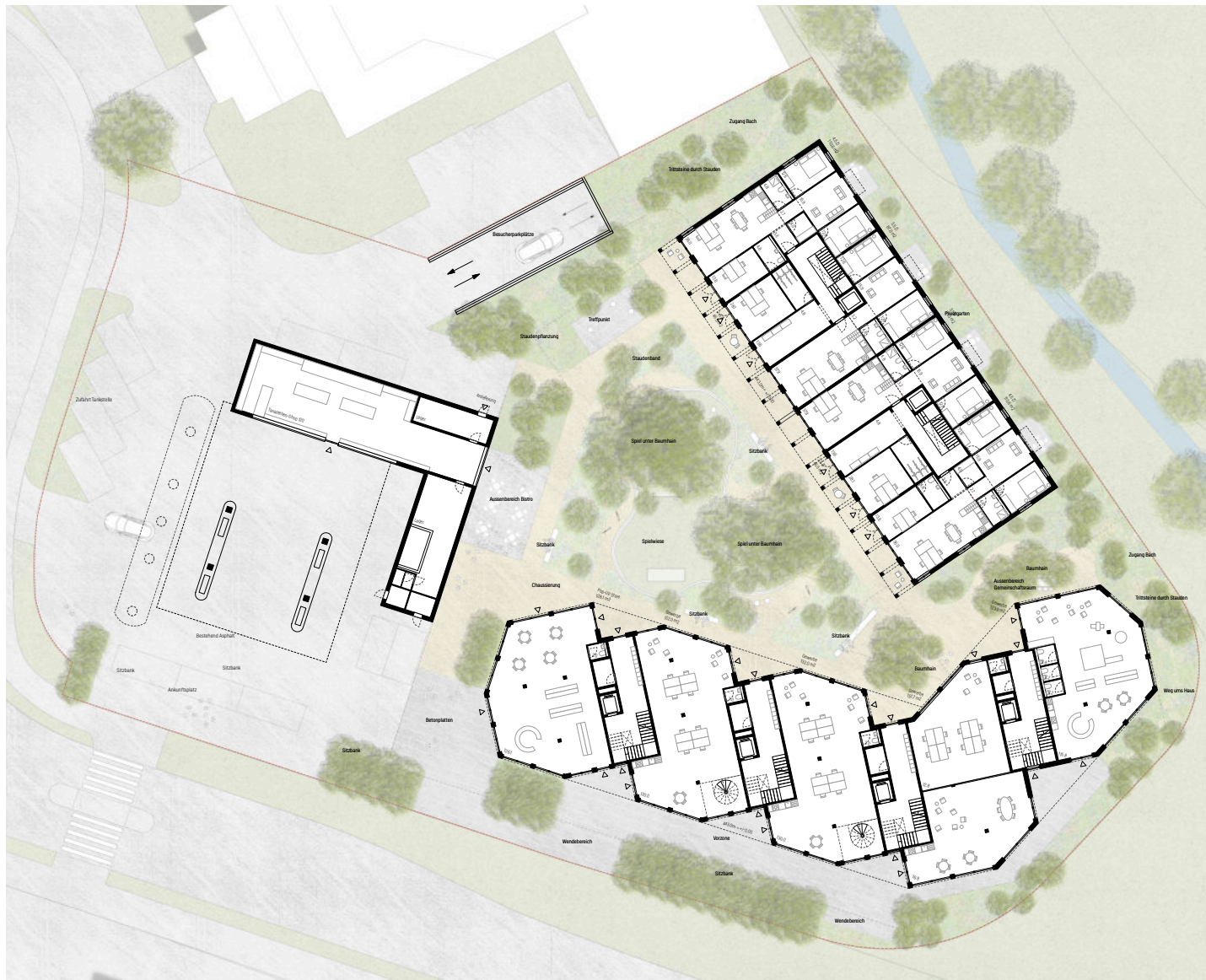
Ansicht Süd 1:500



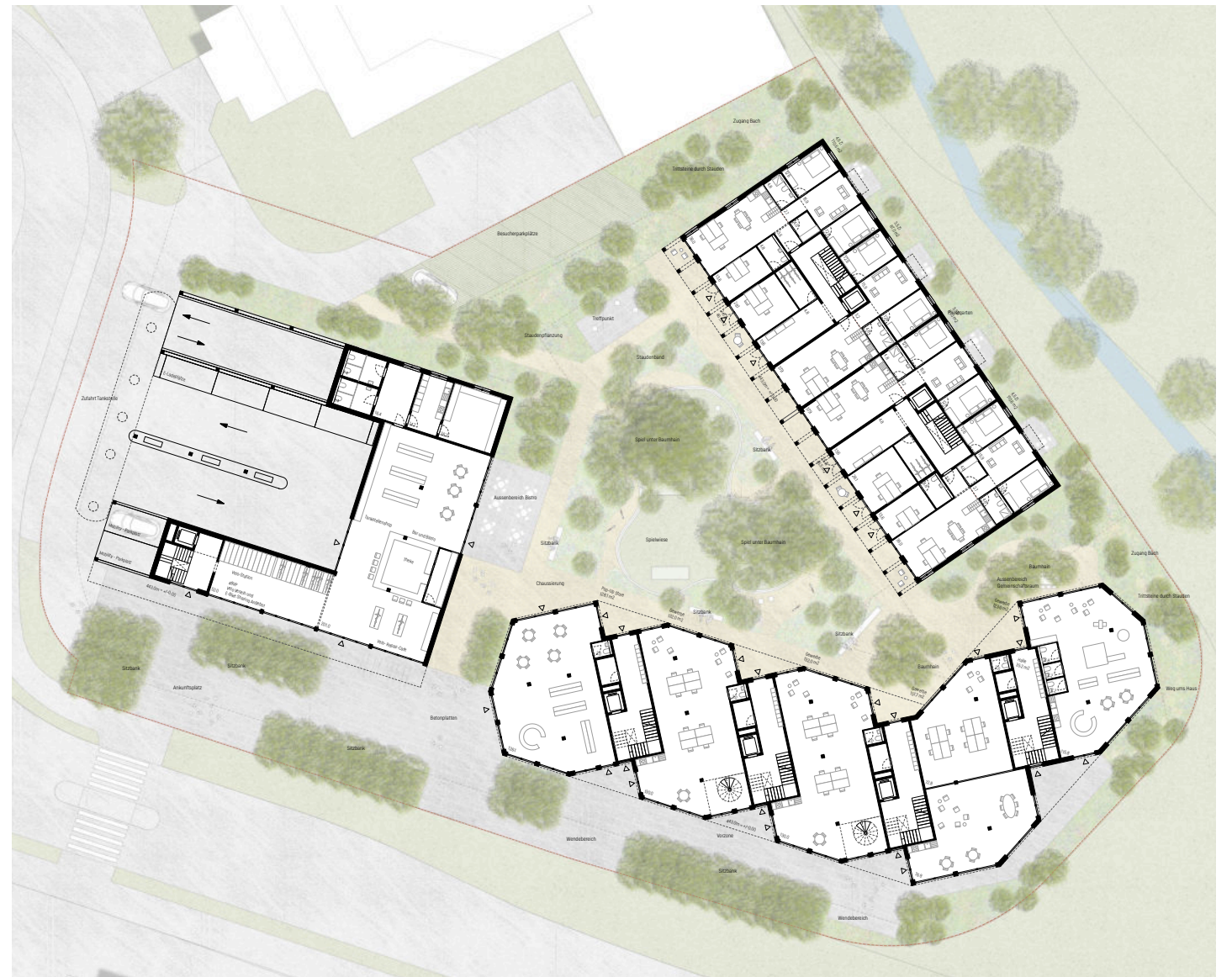
Ansicht West 1:500



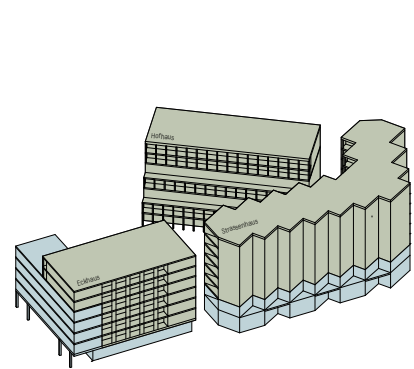
Ansicht Ost 1:500



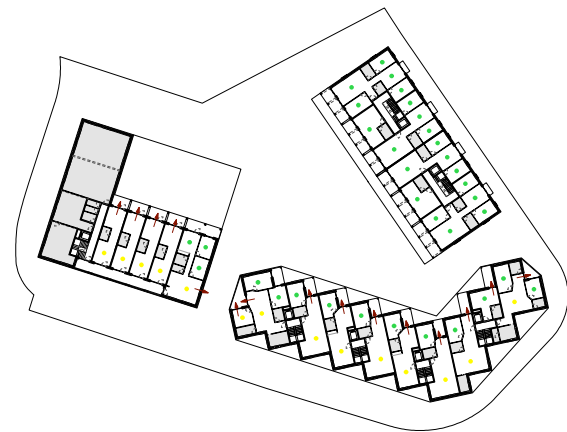
Grundriss Erdgeschoss - Etappe 1 - 1:200



Grundriss Erdgeschoss - Etappe 2 - 1:200



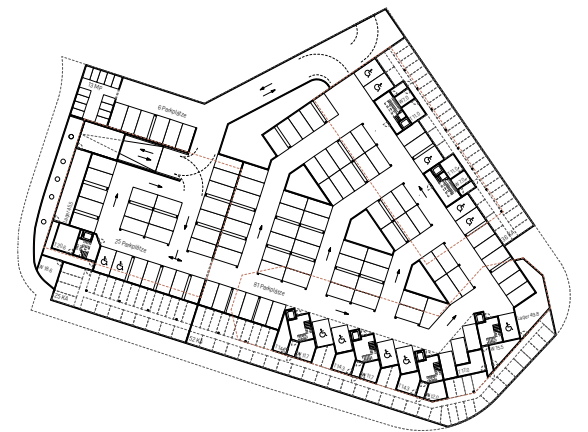
Axonometrie



Lärmrisschutz Schema - 1:500

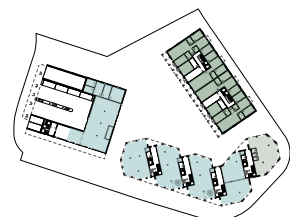


Untergeschoss - Etappe 1 - 1:500

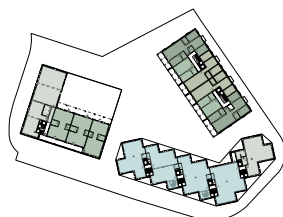


Untergeschoss - Etappe 2 - 1:500

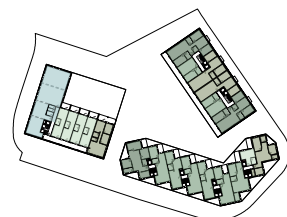
Wohnungsspiegel 1:1000																												
<table border="1"> <tr> <td>0.0 Zimmerwohnungen</td> <td>100</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>1.0 Zimmerwohnungen</td> <td>28</td> <td>28%</td> </tr> <tr> <td>2.0 Zimmerwohnungen</td> <td>42</td> <td>42%</td> </tr> <tr> <td>3.0 Zimmerwohnungen</td> <td>21</td> <td>21%</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>100</td> <td>100%</td> </tr> </table>	0.0 Zimmerwohnungen	100	100%	1.0 Zimmerwohnungen	28	28%	2.0 Zimmerwohnungen	42	42%	3.0 Zimmerwohnungen	21	21%	Gesamt	100	100%	<table border="1"> <tr> <td>0.0 Zimmerwohnungen</td> <td>22</td> <td>91%</td> </tr> <tr> <td>1.0 Zimmerwohnungen</td> <td>2</td> <td>53%</td> </tr> <tr> <td>2.0 Zimmerwohnungen</td> <td>1</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>25</td> <td>100%</td> </tr> </table>	0.0 Zimmerwohnungen	22	91%	1.0 Zimmerwohnungen	2	53%	2.0 Zimmerwohnungen	1	100%	Gesamt	25	100%
0.0 Zimmerwohnungen	100	100%																										
1.0 Zimmerwohnungen	28	28%																										
2.0 Zimmerwohnungen	42	42%																										
3.0 Zimmerwohnungen	21	21%																										
Gesamt	100	100%																										
0.0 Zimmerwohnungen	22	91%																										
1.0 Zimmerwohnungen	2	53%																										
2.0 Zimmerwohnungen	1	100%																										
Gesamt	25	100%																										



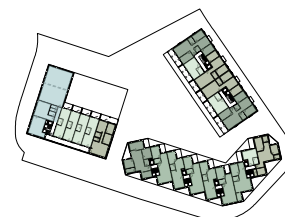
EG



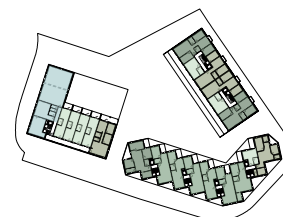
1.0G



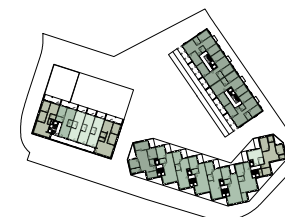
2.0G



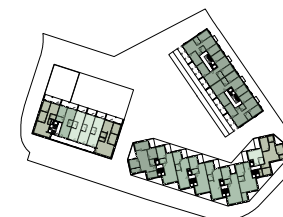
3.0G



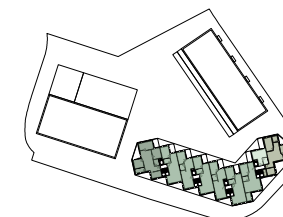
4.0G



5.0G



6.0G



7.0G



Wirtschaftlichkeit

Mit der Nachverdichtung auf dem bestehenden Areal werden die Landressourcen entsprechend wirtschaftlicher genutzt. Die Erstellung in Massivbauweise (Innenwände in Mauerwerk, ausstehende Wände in Stahlbeton) ist nach wie vor die kostengünstigste Bauweise. Die vorgeschlagene konstruktive Holzassade ist äusserst kompakt (Dämm- und Tragebene in einer Schicht). Die kompakte Anordnung der Treppenhäuser und die effiziente, übersichtliche Erschliessung im Erdgeschoss mit den knapp geschrittenen Eingangshallen tragen zu einer hohen Gebäudeeffizienz bei. Das Verhältnis von Hauptzufüsse zu Geschossfläche oberirdisch (HNF/GfO) liegt mit 0,76 in einem sehr wirtschaftlichen Bereich. Weiter sprechen die ökonomischen Spannweiten, die direkte Lastabtragung und die kompakt angeordneten, durchgehenden Stützgerüste für eine ökonomische Bauweise. Der gleiche Nasszellentyp könnte aufgrund der hohen Wiederholung vorfabriziert werden und somit eine Kostenersparnis darstellen.

Energie- und Gebäudetechnikkonzept

Die kompakte, kubische Ausbildung optimiert das Verhältnis von Raumvolumen zu Fassadenabwicklung der Gebäude. Die Fensterabwicklung unterstützt den solaren Wärmegewinn während den Wintermonaten. Der sommerliche Wärmeschutz wird neben der thermischen Masse durch einen windfesten aussenliegenden Sonnenschutz gewährleistet. Das Flachdach wird mehrfach genutzt: Schutz nach aussen, Retention von Regenwasser und Aufstellung von Photovoltaikmodulen. Das Gebäudetechnikkonzept basiert auf der konsequenten Systemtrennung der Primär-, Sekundär- und Tertiär-Struktur. Auf Installationen im Tragsystem (Betondecken etc.) wird verzichtet. Wo technisch vertretbar, ist der Einsatz von Recyclingbeton zur Ressourcenreduzierung vorgesehen. Das Herzstück des Energiekonzeptes ist die Nutzung von Grundwasser als Energiequelle. Die Niedertemperatur-Wärmepumpe erzeugt die notwendige Wärme für die Raumheizung, die Hochtemperatur-Wärmepumpe stellt die Wärme für das Brauchwasser sicher. Über Heizleitungen wird die Wärme verteilt. Über den «Freie Kühlung Betrieb» werden die Räume während den warmen Monaten sanft gekühlt und die Erdwärmesonden schneller und effizienter regeneriert. Unter Einsatz einer sehr guten Wärmedämmung und einer bedarfsgeführten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wird die überdurchschnittliche Energieeffizienz erreicht. Die elektrische Antriebsenergie für die Gebäudetechnik wird zum Teil über die Photovoltaik-Anlage kompensiert. Hierbei generiert der jahresdurchschnittliche Ertrag die elektrische Hilfsenergie für Heizung, Warmwasser und Lüftung. Die gefangenen Räume wie Nasszellen und Redut werden über eine Abluftanlage be- und entlüftet. Die Nachströmung ist durch in den Fenesterrahmen eingelassene

Überströmeinheiten sichergestellt. Die Einstellhalle und die Nebenräume im Untergeschoss sind über entsprechende Lüftungsanlagen versorgt. Im Technikraum ist eine HaVane-Lüftung (Austritt Kältemittel) berücksichtigt. Die Beheizung der Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt über eine nass verlegte Fußbodenheizung. Die Raumtemperaturen können über Thermostate reguliert werden. In den flexiblen Gewerbeeinheiten können die Mieter zusätzliche Lüftungsanlagen installieren. Oberhalb der Nasszellen wird das entsprechende Volumen generiert. Die konzentrierte Anordnung der Technikräume ist vorteilhaft für die Betriebsführung und den Unterhalt der Anlagen. Das Schachtkonzept mit Hauptzonen ermöglicht kurze Laufwege der Medienschnellleitungen, dies ist die Voraussetzung für eine energetisch und auch kostengünstig Installation.

Nachhaltigkeit

Die Siedlung soll als Leuchtturmprojekt entwickelt werden. Dabei handelt es sich um eine ganzheitliche Betrachtung zu den technischen, gesellschaftlichen, ökologischen und ökonomischen Aspekten der Nachhaltigkeit. Dazu könnte zum Beispiel der SNBS-Standard (Label Platin, Gold, Silber) verfolgt werden, welcher auch auf einer ganzheitlichen Betrachtung zu den Themen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft basiert. Folgende projektspezifische Faktoren können aufgeführt werden:
- Gute Nutzungsdurchmischung durch einen breiten Wohnungsspiegel, unterschiedliche Wohnformen, Zusatzzimmer und Möglichkeiten für Home-Office. Attraktive gemeinschaftliche Zusatzangebote (Gemeinschaftsraum, Bibliothek, Bewegungsraum, Co-Working etc.).
- Wohnformen zwischen Gemeinschaft und Anonymität, gute Abstufung der Privatsphäre (privat, halbprivat, öffentlich).
- Attraktives Angebot an unterschiedlichen Aussenräumen. Der Sockelbau der Tankstelle ergibt auf dem Dach einen weiteren gemeinsamen Aussenraum. Die Quartiersdurchgrünung wird weitergeführt. Elemente der Fassadenbegrünung im Bereich der Terrassen-/Verandachicht und entlang der Balkone zum Hof hin.
- Die Gebäude sind in ihrer Abwicklung kompakt gehalten, die Struktur der Obergeschosse ist im Haus durchlaufend und identisch.
- Uminterpretation der bestehenden Tankstelle zu einer Mobilitätsplattform.

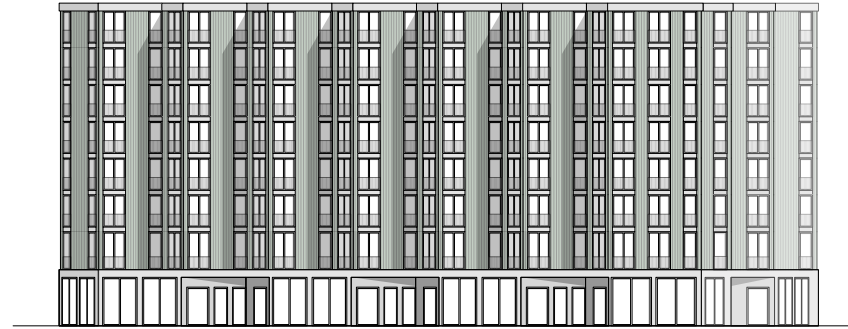
Lärmschutz

Als Neubau mit lärmempfindlichen Räumen in dem durch die Bassendorferstrasse lärmbehaftetes Gebiet ist das Projekt gemäss Lärmschutzverordnung zu beurteilen. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) werden sowohl für die Empfindlichkeitsstufe II (ES II) als auch für die Empfindlichkeitsstufe III (ES III) entlang der Bassendorferstrasse überschritten.

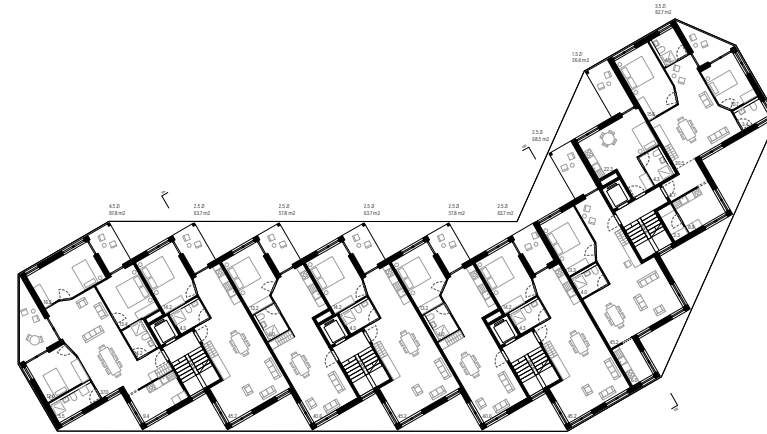
Die Gebäudestellung des «Strassenhaus» optimiert die vorhandene Situation. Die Gebäudeform schafft lärmgeschützte Aussenbereiche im Innenhof und schützt ebenfalls das rückwärtige «Hofhaus». Entsprechend sind die Wohnungsgrundrisse des «Strassenhaus» so optimiert, dass lärmempfindliche Räume und die privaten Aussenbereiche auf der lärmabgewandten Hökseite angeordnet werden. Die Wohn- und Essbereiche sind als durchgesteckte Räume konzipiert, da sie städtebaulich sinnvoll und in Richtung Süden ausgerichtet sind. Die Eckwohnungen sind so entwickelt, dass der Wohn-/Essbereich vollständig über das lärmabgewandte Lüftungsfenster im Bereich der Loggia ohne Grenzüberschreitung belüftet werden kann. Eine separate Küche (<10m²) liegt jeweils strassenseitig, Gewerbe und gemeinschaftliche Nutzungen werden im «Strassenhaus» lärmseitig im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss angeordnet.

Das «Eckhaus» markiert die Strassenkreuzung Bassendorferstrasse / Hofstrasse und schafft als L-winkliges Gebäude ebenfalls lärmgeschützte Aussenbereiche im Inneren der Parzelle. Es weist nicht nur entlang der Bassendorferstrasse sondern auch entlang der Hofstrasse bis in das vierte Obergeschoss IGW-Überschreitungen auf. Der Grundriss wurde mithilfe eines Hybridgeschosses aus Gewerbe und Wohnen so optimiert, dass entlang der Hofstrasse auf eben diesen vier lärmbehafteten Obergeschossen Gewerbe angeordnet wird. Die Optimierung der Wohnungsgrundrisse erfolgt entlang des Laubengangs über durchgesteckte Wohnräume, die über die ruhige Hofseite belüftet werden. Die Eckwohnungen sind so konzipiert, dass der Wohn-/Essbereich vollständig über das lärmabgewandte und ruhige Lüftungsfenster an der Stirnseite des Gebäudes belüftet werden kann. Die Schlafbereiche und privaten Aussenräume der Wohnungen liegen an ruhigen Fassaden und weisen keine IGW-Überschreitung auf.

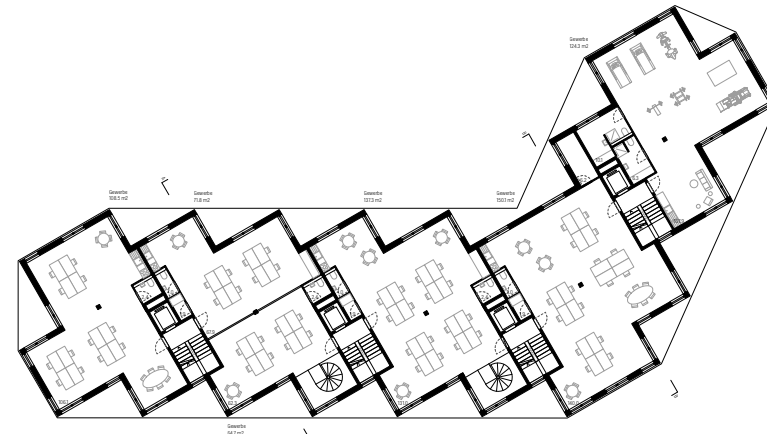
Der Idee der Nutzungsaufteilung im Lärm folgend werden lärmtechnisch unklutische Nutzungen wie Gewerbe und Gemeinschaftsräume ausschliesslich in den strassenseitig geplanten Gebäuden «Strassenhaus» und «Eckhaus» entlang der Lärmquelle angeordnet. So können beide Gebäude der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet werden. Das rückwärtige «Hofhaus» erfüllt dagegen mit einem Gewerbeanteil von weniger als 20 % die Anforderungen der Klasse ES II. Um weitere Lärmemissionen durch neue Anlagen zu begrenzen, erfolgt die motorisierte Erschliessung der Parzelle fast ausschliesslich über die Tiefgarage. deren Zu- und Wegfahrt wird in das neue Tankstellengebäude unmittelbar an der Grenze zur Hofstrasse integriert und somit möglichst kurz gehalten. Die mögliche Anlieferung für das Gewerbe erfolgt entlang der ohnehin lärmbehafteten Südfassaden entlang der Bassendorferstrasse.



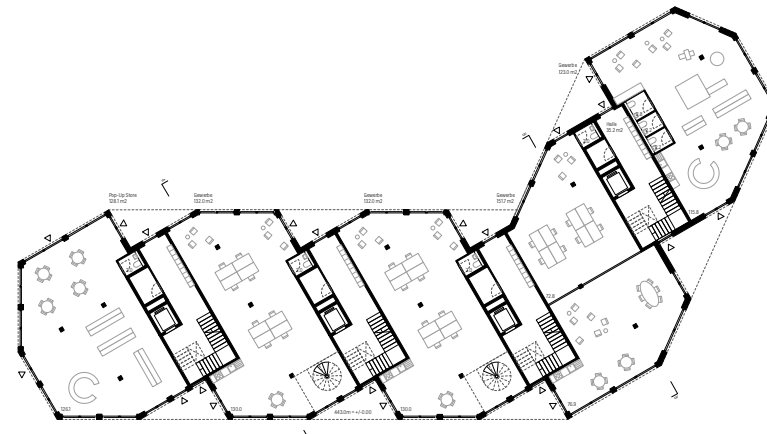
Ansicht Süd 1:200



Grundriss 2. - 7. Obergeschoss 1:200



Grundriss 1. Obergeschoss 1:200



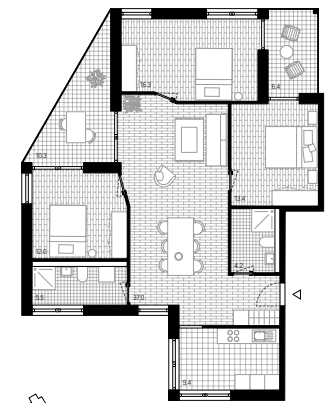
Grundriss Erdgeschoss 1:200



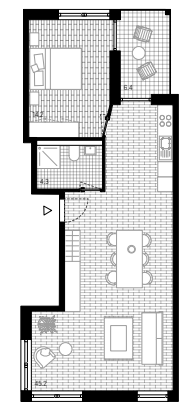
Schnitt A-A 1:200



Schnitt B-B 1:200



Typ Eckwohnung - 4.5 Zimmer 1:100



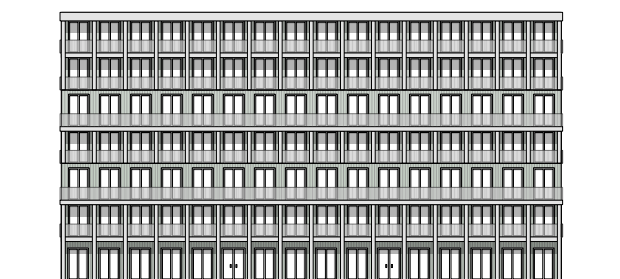
Typ Durchwohnen gestaffelt - 2.5 Zimmer 1:100



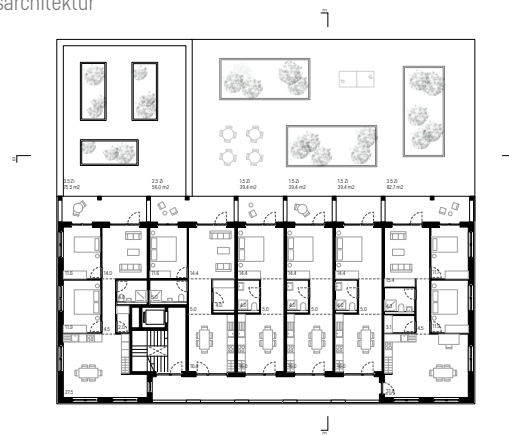
Schwarzplan 1:5000



Grundriss Typ S - 5-6. Obergeschoss 1:200



Ansicht Süd - Ost 1:200



Grundriss 5-6. Obergeschoss 1:200



Ansicht Süd 1:200

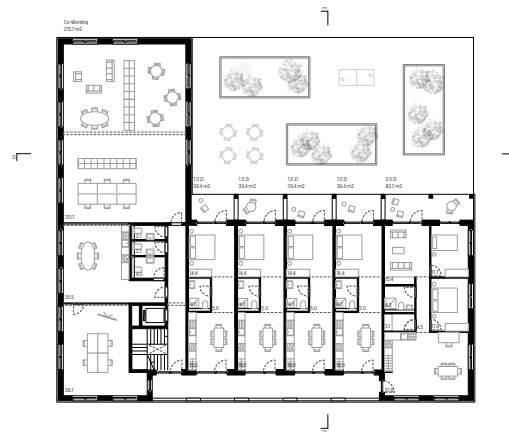


Grundriss Typ M - 3-4. Obergeschoss 1:200



Schnitt C-C 1:200

Ansicht Süd-Ost 1:200



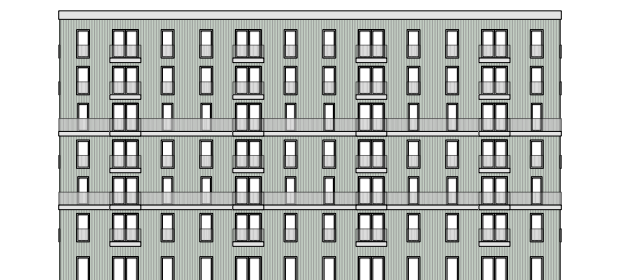
Grundriss 2-4. Obergeschoss 1:200



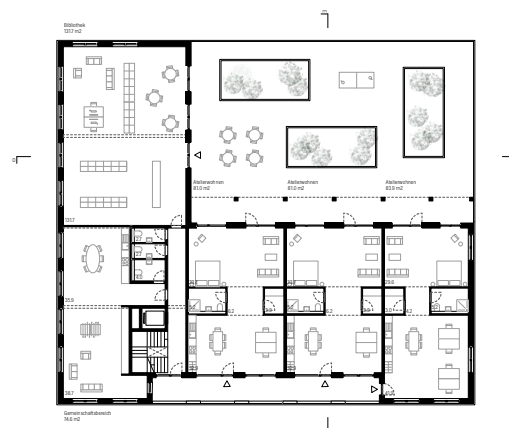
Schnitt D-D 1:200



Grundriss Typ L - 1-2. Obergeschoss 1:200



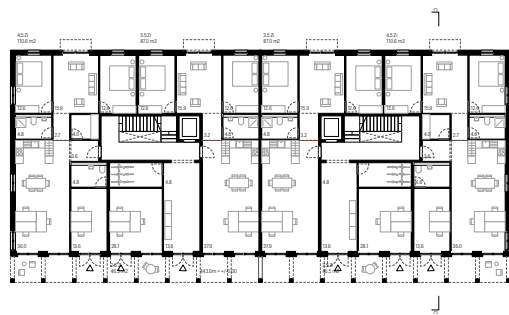
Ansicht Nord - West 1:200



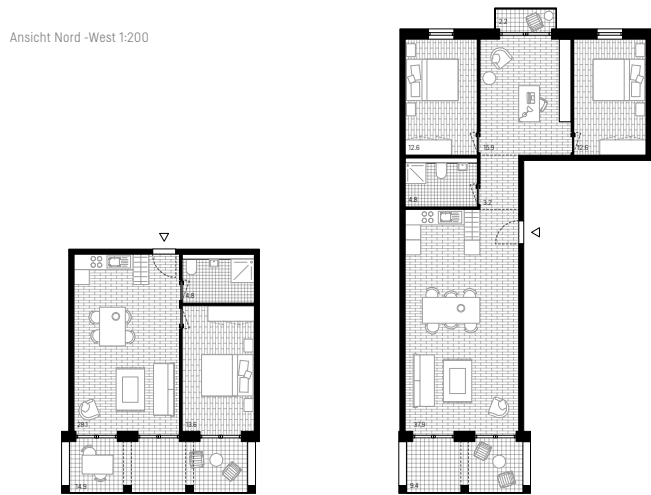
Grundriss 1. Obergeschoss 1:200



Schnitt E-E 1:200

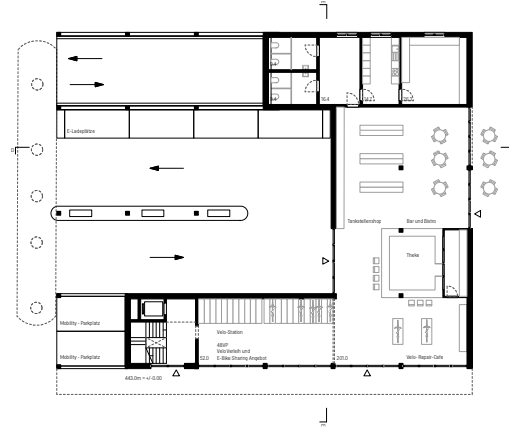


Grundriss Erdgeschoss 1:200



Typ Taschenwohnung - 2.5 Zimmer 1:100

Typ Durchwohnen mit Home-Office - 3.5 Zimmer 1:100



Grundriss Erdgeschoss 1:200



Typ Atelierwohnen 1:100

Typ Studio - 1.5 Zimmer 1:100

10.4 Roots down

Verfasser

Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Zürich

ORT AG FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, Zürich



Der Entwurf der Projektverfasser bildet einen Stadtbaustein am Kristallisationspunkt zwischen den unterschiedlichen, bisher komplett getrennten Lebensräumen, der sich zur Visitenkarte für Kloten Nord etablieren soll. Die neue Überbauung verfolgt das Ziel, dem Grundstück etappenweise eine vitalisierende Durchmischung mit einem vielseitigen, attraktiven Freiraumangebot zuzuführen.

Ein fünf- bis siebengeschossiges, hufeisenartiges Gebäude besetzt die südöstliche Ecke und schafft bewusst eine differenzierte innere und eine äussere räumliche Atmosphäre. Während entlang der Landwirtschaftszone und der Hauptstrasse die Fluchten strikte durchgezogen werden, knicken die Fassaden im Hof in unterschiedliche Richtungen ab. Diese schaffen spannende Aus- aber auch Einsichten, bilden eine erprobte, räumliche Qualität und ermöglichen unterschiedliche Wohnungstypologien und -tiefen. Lage und Ausformulierung der Knicke und des Höhensprungs wirken etwas beliebig.

Richtung Nordwesten bleibt der Hof geöffnet und schafft durch die räumliche Enge eine klare, spannungsvolle Hofeingangssituation. Diese Dimension macht dem Besucher bewusst, dass es sich dabei um einen halböffentlichen Zugang handelt.

Richtung Kloten folgt auf das Hofgebäude ein im Vergleich simpler Kubus, der von der Baulinie zurückspringt. Zwar klärt er insbesondere im Norden die Zufahrtssituation, vermag aber formal und situativ nicht zu überzeugen. Der Versuch, die beiden Gebäude gestalterisch zusammenzufassen gelingt nur teilweise.

Der Vorschlag, dem Tankstellengebäude einen Marktplatz 2.0 vorzulagern, kann nicht nachvollzogen werden. Hingegen überzeugen die eng gefasste Ate- liergasse und die grosszügige Verbindung zum Landschaftsraum

Die Zufahrt im Norden wird mit zwei Baumreihen gefasst und erscheint zu stark inszeniert. Auch die Lage der Besucherparkplätze in unmittelbarer Nähe des Hofzugangs bedarf einer Klärung.

Das Hufeisengebäude vereint in sich einen reichhaltigen Nutzungs- und Wohnungsmix. Gewohnt wird bewusst erst ab dem 1. Obergeschoss, während sich im Erdgeschoss durchgehend Gewerbe-, Gemeinschafts- und Nebenräume befinden. Das Erdgeschoss weist ein grosszügiges überhohes Erdgeschoss aus, das eine vielfältige Nutzung und Umgestaltung ermöglicht. Einzig der ins Innere führende Gebäudeteil gegenüber der Tankstelle weist über alle Geschosse mehrheitlich Ateliers und Co-Working-Flächen aus. Aufgrund der Lärmsituation entlang der Hauptstrasse werden ausnahmslos durchgesteckte Wohnungen angeboten. Alle Wohnungen verfügen über Loggias, die überwiegend auf den Innenhof ausgerichtet sind und den nachbarschaftlichen Austausch fördern. Die durchgesteckten Wohnungen führen zu spannenden Raumabfolgen, wenn auch teilweise die Belichtung der grossen Raumtiefen zu überprüfen sind. Leider sind aufgrund der Knicke teils unattraktive Zimmerformen die Folge, was sich wiederum auf die Möblierbarkeit negativ auswirkt. Richtung Osten gibt es Wohnungen mit doppelgeschossigen Räumen oder speziellen Küchenlösungen, welche sich via Loggia in den privaten Aussenraum erweitern. Der räumliche Mehrwert gegenüber dem baulichen Aufwand wird hinterfragt.

Während entlang der Bassersdorferstrasse die innenliegenden Treppenkerne je zwei Wohnungen erschliessen, werden im nördlichen Bereich 3-Spanner mit einer zusätzlichen, ausschliesslich in den Hof ausgerichtet Kleinwohnungen angeboten.

Während die Adressierung des Gewerbes hauptsächlich via Aussenfassade erfolgt, liegen die Hauptzugänge zu den Wohntagen im Innenhof.

Die Wohnungen beim Tankstellengebäude sind durchgesteckt und äusserst kompakt, wirken jedoch in ihrer räumlichen Ausformulierung beim Laubengang und den auskragenden schmalen Balkonen formal überfrachtet.

Die Gebäudehülle wird im Falle beider Gebäude in verputztem, dämmendem Einsteinmauerwerk von 42.5 cm Stärke erstellt. Dieser rein mineralische Aufbau weist eine sehr hohe Speichermasse auf und wirkt sich durch ein atmungsaktives Verhalten vorteilhaft für das Innenraumklima aus. Die durchlaufenden Fassadenlisenen und -Lauben aus geschliffenem Kunststein sowie die rötlich eingefärbten Holzmetall-Fenster, textilen Sonnenstoren und Handläufe mit Maschendrahtfüllung wirken sehr transparent und sprechen vermutlich überwiegend ein ‚genossenschaftliches‘ Zielpublikum an.

Das Nachhaltigkeitskonzept des Projektes beruht auf einem kompakten Volumen, einem Glasanteil von 50% sowie einer hohen thermischen Speichermasse. Des Weiteren sind die aussen- sowie innenräumlichen, sozialräumlichen Qualitäten mit unterschiedlichen Dachgärten und weiteren Treffpunkten speziell zu erwähnen.

Diese soziale Dichte ist sehr gut abgestuft; Ist der Hof noch eher von privaterem Charakter, sind Ateliergasse, Quartierseingang und Vorbereiche zur Bassersdorfstrasse klar der Öffentlichkeit zugeordnet. Hier sind Durchwegung, Zufahrten, Anlieferung und Parkierung gelöst. Sie sind mit Grossbäumen stark begrünt und nicht oder kaum unterkellert. Der unterbaute Innenhof ist neben

Zugang zu den Wohnungen primär Aufenthaltsraum. Seine Verbindung in den Landschaftsraum ist durch eine breite Öffnung im Erdgeschoss subtil gelöst. Das hohe Grünvolumen führt zu einer guten Atmosphäre und einem guten Mikroklima. Einzelne Elemente wie die Fassadenbegrünung, der Brunnen im Innenhof, die Retentionsflächen zum Bach oder die Beleuchtung zeugen von einer subtilen Bearbeitung der Freiflächen. Insgesamt ergibt sich ein stimmiges Gesamtbild.

Der Beitrag von ZGG besticht durch das Angebot unterschiedlichster Welten, sowohl räumlich wie auch nutzungstechnisch. Die Etappierung ist gut gelöst, allerdings vermöchte die Zukunftsvariante nicht überzeugen. Insgesamt scheint mit der Fülle an Absichten, Angebote und Gestaltungselemente das grosse Ganze etwas verloren gegangen zu sein.

Lärm

Vorprüfungsfazit Lärm

Das Projekt weist eine gute Lärmoptimierung auf, indem grosse Wohn- und insbesondere Küchenbereiche strassenseitig und alle Schlafzimmer rückwärtig angeordnet sind.

Jede Wohnung hat einen ruhigen Aussenraum und ruhige Räume. Das Durchlüften an der Ostfassade funktioniert nicht.



Begleitetes Verfahren Gwärfihölzli

«Roots down»



Schwarzplan 1:2000

Kristallisationspunkt im Stadtkörper

Prolog - An der Nahtstelle zwischen der in die Landschaft eingeschriebenen Waldzunge «Gwärfihölzli» und dem sich in Transformation befindlichen Steinackergebiet liegt der Planungsperimeter. Stadtplanerische Bemühungen im Kontext zielen seit längerem auf eine Aufwertung dieses für Kloten bedeutenden Entwicklungsgebietes.

Zum einen sollen neue Wegverbindungen, die Verlegung eines Bachverlaufs sowie der Miteinbezug des Grünraums neue (Lebens-)Qualitäten bringen. Zum anderen sollen im Zuge der «Vision Steinacker» als gut durchmischem Stadteil und der Verlängerung der Glattalbahn die durch die Bassersdorferstrasse getrennten Gebiete näher zusammenrücken.

Diese einzigartige Konstellation macht einen künftigen Stadtbaustein an diesem Ort zum zentralen Mosaik- und Trittstein im Stadtgefüge: Aufgrund seiner peripheren Lage wird er eingangs Klorens Norden zur Visitenkarte. Zugleich wohnt ihm das Potenzial inne, als Kristallisationspunkt zwischen den unterschiedlichen, bisher komplett getrennten Lebensräumen zu agieren.

Mit der neuen Überbauung sollen die Weichen gestellt werden, um das Grundstück in zwei Etappen einer vitalisierenden Durchmischung mit abwechslungsreichem Freiraumangebot zuzuführen.

Poröses Ensemble zur Verortung

Städtebau - Der neue Stadtbaustein befindet sich in leichter Hanglage: Im Rücken sitzen Terrassenhäuser, während die sich stadtauswärts verjüngende Parzelle südlich von der Bassersdorferstrasse flankiert wird. Je nach Sichtweise wird die Überbauung so zum markanten Auftakt oder Schlusspunkt, dem die Rolle der «ersten Adresses» in Klorens Norden zukommt.

Zu diesem Zweck wurde - unter Einhaltung des flugrelevanten sowie im Gestaltungsplan vorgezeichneten Normengerüsts - eine hufeisenartige Bebauungstypologie entwickelt, die in ihrer Mitte einen porösen Hofraum mit direktem Zugang zum Grün fasst und zugleich ein beziehungsreiches Raumgefüge etabliert.

Richtung Wohngebiet im Nordwesten ist die Anlage grundsätzlich offen, um mittels baulicher Geste in den Innenhof einzuleiten. Desgleichen entsteht im Zusammenspiel aus raumgreifender Gestalt und Tankstellengebäude eine intime Gasse. Diese verbindet den Wohnhof mit dem «Marktplatz», der in Symbiose mit dem Tankstellenshop als Quartiersauftakt fungiert.

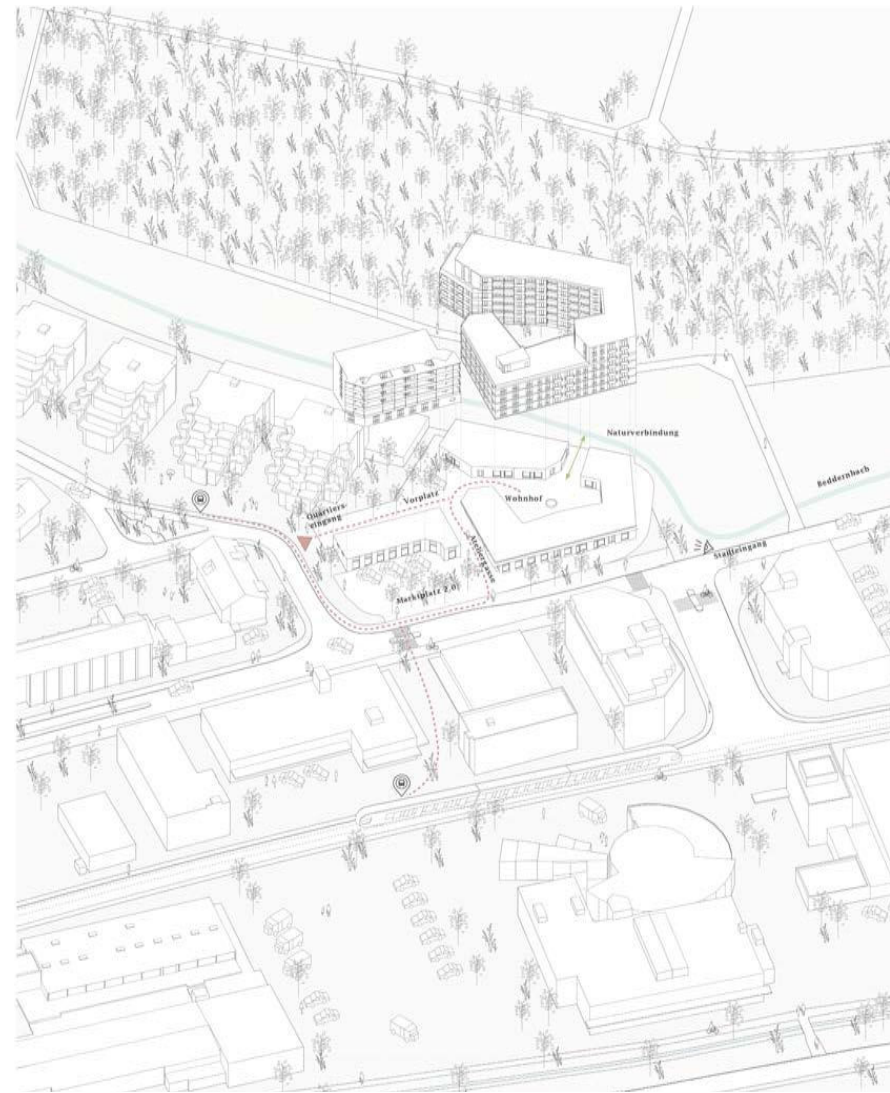
Das Hufeisengebäude vereint in sich einen vielfältigen Nutzungsmix und Wohnungsmix auf fünf Geschossen, wobei der Ecke Richtung Bassersdorf mittels eines siebengeschossigen Kopfbaus zu speziellem Gewicht und städtebaulichem Ansehen verholfen wird.

Insgesamt führt die Hoftypologie mit ihrem minimiertem Fussabdruck nicht nur zu einem grosszügigen Gemeinschaftshof und stadtklimatisch wertvollen Versprechen, sondern gereicht auch den Wohnungen zum Vorteil: Mittels geeigneter Typologien lässt sich so dem durch die Bassersdorferstrasse entstehenden Geräuschpegel entgegenwirken.

Diversität für gutes Klima

Architektur - Der südliche Gebäudeteil entlang der Bassersdorferstrasse wirkt als Lärmbarriere, ohne eine typisch hermetisch wirkende Fassade auszubilden. Im Gegenteil: Eine heiter-wohlige Stadtfassade mit grossformatiger Befensterung lässt die Wohnwelten dahinter erahnen.

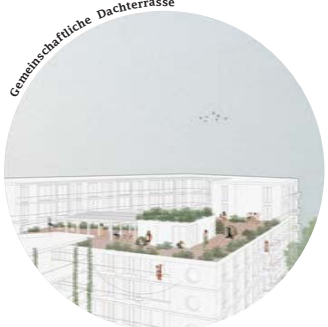
Der Gebäudeindruck im Innenhof ist dagegen bestimmt durch die äusserste Raumschicht einer offenen, von Pflanzen umrankten Lauben- und Balkonkonstruktionen, die der Innenhofassade einen extrovertierten Ausdruck verleiht: Als im wahren Sinne zugängliche Erscheinung wie auch als räumliche Offenheit suggerieren sie einen Ort der Kommunikation und des Austauschs - mit mikroklimatischen Vorteilen.



Axonometrie Umgebung



Stadtfassade Bassersdorferstrasse





Vitale Orte des Austauschs (und Auftankens)

Aussenräume - Der neue Baustein in Klotens Norden bildet einerseits den baulichen Auftakt am Siedlungsrand in Richtung Bassersdorf, andererseits liegt zwischen der neuen Wohnadresse und dem angrenzenden Wohnquartier eine Tankstelle, welche das Areal in gewissem Sinn auch räumlich abtrennt.

Dabei sind Tankstellen auch geschäftige Orte: Hier werden zugleich Einkäufe getätigt oder sich zum schnellen Kaffee getroffen. So gesehen sind sie auch Orte der Begegnung.

Treibstofftankstellen - und somit auch die Wahrnehmung und Erscheinung dieser städtischen Orte - werden sich in den nächsten Jahren durch die Elektromobilität ändern. Der Tankvorgang wird länger dauern, ist sauber und geruchsfrei. So gesehen haben diese Orte und deren direktes Umfeld das Potential, zu neuartigen Treffpunkten und Orten des Austauschs im Stadtraum zu werden.

Hier wird angesetzt: Um die heutige oder auch künftige Elektrotankstelle entstehen frei querebene Begegnungsräume, welche attraktive, sichere Fussverbindungen in die Überbauung sicherstellen und gleichzeitig die Zufahrten und Besucherparkplätze organisieren.

Unter dem aufgelasteten Baumhain (Spitzahorn, Vogelbeeren, Erlen) entsteht im Zusammenspiel mit den Gewerbeflächen im Erdgeschoss ein offener, attraktiver Begegnungsraum, welcher zugleich den Wohnhof ans Stadtquartier anknüpft. Der Boden ist - wo möglich - mit Kiesflächen ausgebildet, das Oberflächenwasser wird in Retentions- und Sickerflächen abgeleitet. Diese Bereiche werden mit attraktiven, blühenden Wildstauden, welche dem wechselfeuchten Milieu gut standhalten, ausgepflanzt.

Der Wohnhof selbst ist grün und blühend. Die stellenweise informell bepflanzten Kiesflächen vor den Wohntürmen und Gemeinschaftsräumen bieten sich zur Bepflanzung an. Zwischen der einheimischen Bepflanzung aus Sträuchern, robusten Gräsern und Stauden entstehen Nischen und Aufenthaltsorte, welche mit mobilen Stühlen und Tischen ausgestattet sind. Das breite Wegsystem bietet sich auch als Spiel- und Aufenthaltsfläche an. Das Oberflächenwasser wird ausschliesslich über die Grünflächen entwässert.

Der eingedolte Bach wird entlang der Grenze zum offenen Feld geführt und definiert so eine attraktive Vorzone für die Gewerbeflächen und Ateliers. Eine Zonierung im Zusammenspiel mit der Erdgeschossnutzung ermöglicht vielseitige Aneignungsmöglichkeiten. Wo gewünscht, kann aber auch abgegrenzt werden.

Szenarien für ein Morgen

Etappierung - In einer ersten Etappe soll die hufeisenförmige Anlage mit dem sich zum Wohnquartier öffnenden Innenhof entstehen. Der südwestliche Gebäudearm bildet dabei das passende Vis-à-Vis zum bestehenden Tankstellengebäude und lässt im Dialog eine Gasse entstehen. Diese wird sodann zum Anker für die zweite Phase der Überbauung, in welcher das Bestandsgebäude durch ein neues, hybrides Wohn- und Gewerbehäus mit Elektrotankstelle im Erdgeschoss ersetzt werden soll.



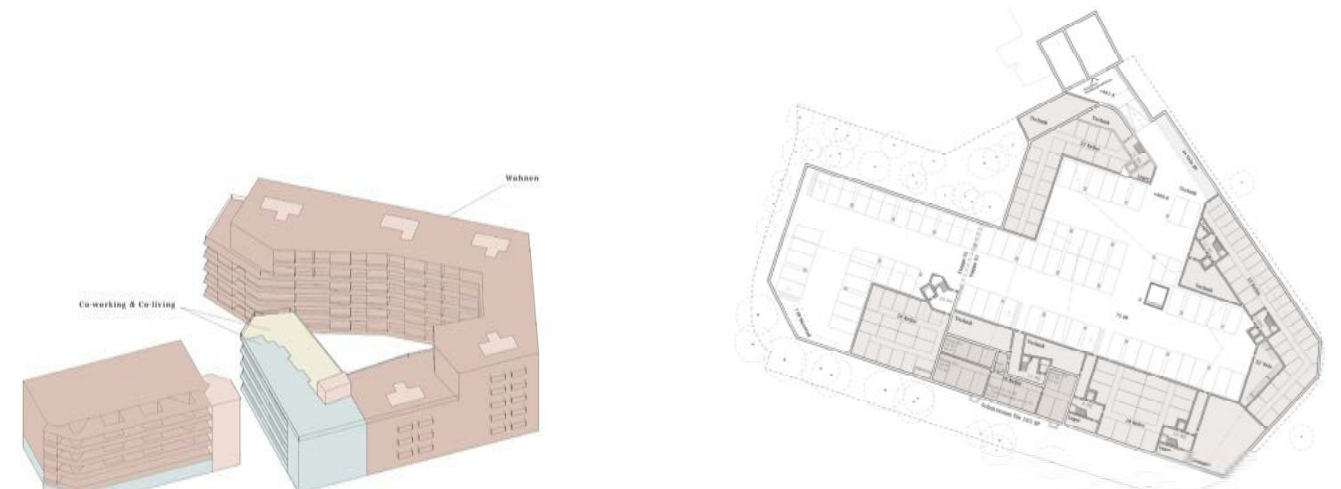
Situation Etappe 01 mit bestehender Tankstelle 1:500



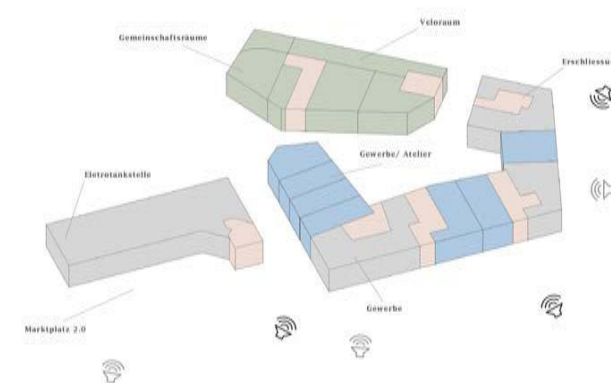
Situation Etappe 02 mit Ersatzneubau 1:500



Quartierseingang



Untergeschoss 1:500 «Weniger Parkplätze, mehr Bäume»



Nutzungsschema

Kenndaten Etappe 1		Kenndaten Etappe 1	
Arealgrösse	4312 m ²	Arealgrösse	1428 m ²
Bauliche Dichte:	AZ 2.2	Bauliche Dichte:	AZ 1.7
GF oberirdisch:	10690 m ²	GF oberirdisch:	2663 m ²
GF unterirdisch:	1651 m ²	GF unterirdisch:	253 m ²
GF Einstellhalle:	1588 m ²	GF Einstellhalle:	808 m ²
Gewerbe		Gewerbe	
vermietbare Fläche Total:		vermietbare Fläche Total:	861 m ²
Erdgeschoss und Galerie (2.4m bis 5.4m iL):	1416 m ²	Erdgeschoss (5.4m iL):	368 m ²
Atelier-Gewerbe:	7 Stück	1. OG Gewerbe (2.85 iL):	493 m ²
Gewerbe:	7 Stück		
Wohnen		Wohnen	
vermietbare Fläche Total:	6336 m ²	vermietbare Fläche Total:	1416 m ²
1.5 Zimmerwohnungen:	16 Stück	1.5 Zimmerwohnungen:	2 Stück
2.5 Zimmerwohnungen:	32 Stück	2.5 Zimmerwohnungen:	8 Stück
3.5 Zimmerwohnungen:	28 Stück	3.5 Zimmerwohnungen:	6 Stück
4.5 Zimmerwohnungen:	8 Stück	4.5 Zimmerwohnungen:	2 Stück



Erdgeschoss mit Aussenraumkonzept 1:200

Robuste Vielfalt als Basis

Erdgeschoss - Im Sockel des Hufeisenbaus mit seinen fünf Metern Raumhöhe befinden sich kleinteilige Gewerberäume und -ateliers oder gemeinschaftliche Einrichtungen wie Waschsalon, Bibliothek, Velowerkstatt und eine «Tavola», die den Durchgang zur offenen Landschaft inszeniert. Dank einer durchgesteckten Raumanordnung erhält jede Einheit eine zweiseitige Adressbildung mit direktem Zugang seitens des Strassen- oder Grünraums sowie eine Teilhabe am Hofleben via Sekundärzugang.

So wird einerseits die Durchlässigkeit maximiert, andererseits lassen sich die Einheiten im Falle veränderter Bedürfnisse auch flexibel umgestalten. Denkbar sind Zusammenlegungen oder Erweiterungen um ein Galeriegeschoss, was gar Nutzungsänderungen möglich macht.

Die städtebaulich-konzeptionelle An- und Einbindung des Tankstellengebäudes (welches in einer zweiten Etappe gänzlich ersetzt werden soll) erfolgt in erster Linie über die Erdgeschoseinheiten an der Gasse: Sie stehen im direkten Dialog mit den vis-à-vis liegenden des Hufeisengebäudes.



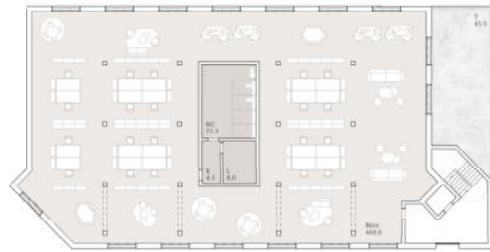
Wohnhof «Die grösste grüne Laube von Kloten»



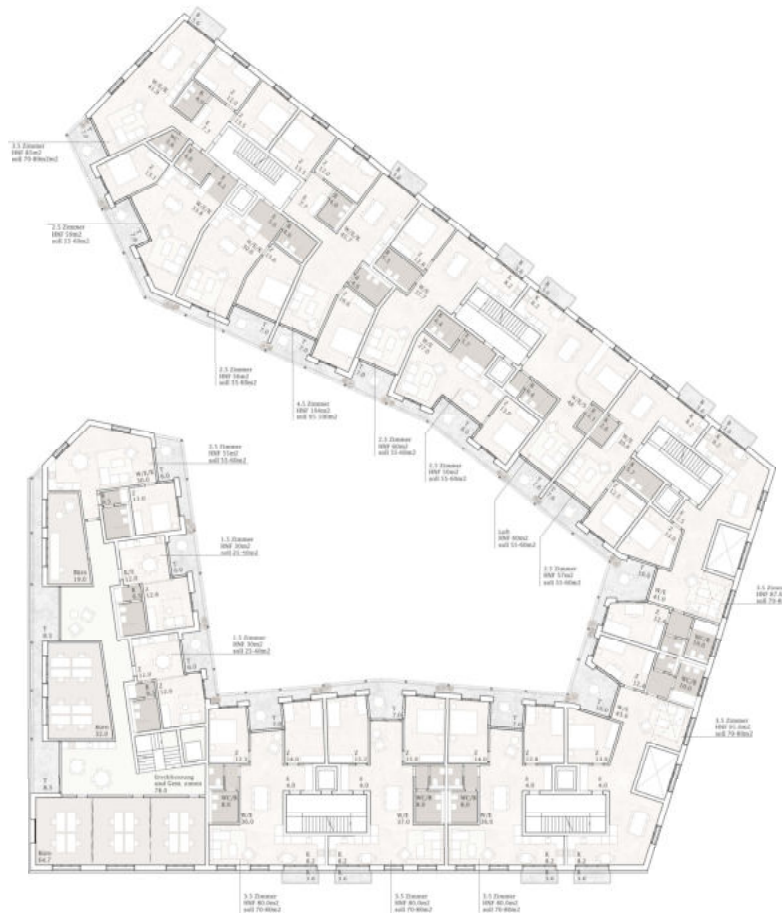
Ansicht Stadtfassade Bassersdorferstrasse 1:200



Ansicht Stadteingang Kloten 1:200



1. Obergeschoss Tankstellen-Ersatzbau & Regelgeschoss Hofgebäude 1:200



Regelgeschoss Tankstellen-Ersatzbau & 5. Obergeschoss mit Dachterrasse 1:200



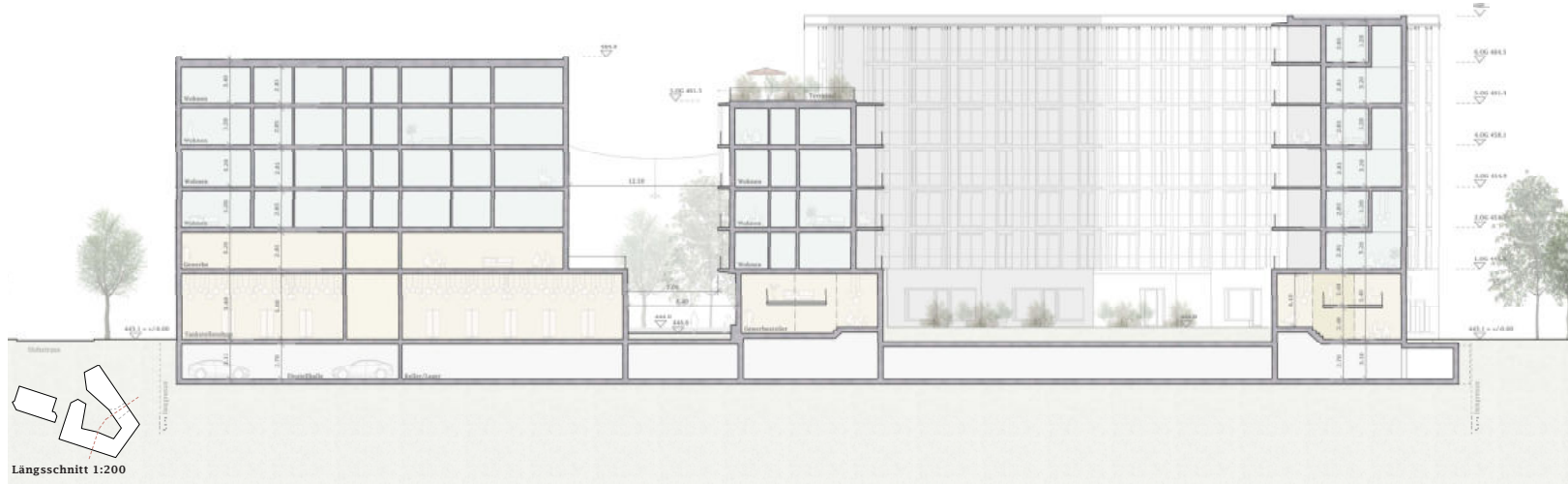
Lärmfaktor als Pluspunkt

Wohnen - Die Hauseingänge, die zu den oberen Wohngeschossen führen, sind von Strasse wie Hof aus erreichbar. Während die Adressierung des Gewerbes hauptsächlich via Aussenfassade erfolgt, liegen die Hauptzugänge zu den Wohntagen im Innenhof. Die Hoftypologie evoziert nicht nur Gemeinschaft und befördert die Nachbarschaft, sie ist auch das Ergebnis entwurfsimmanenter Einflussfaktoren wie Licht und Lärm. Letzterer gereicht hier sogar zum Pluspunkt, da er die Vielfalt des Wohnangebots erhöht: Wo sonst oftmals dem Gebot maximierter Flächeneffizienz folgend wenig Varianz und Spielraum herrscht, können angesichts der Belüftungsanforderungen spannende, als «Durchwohnen» konzipierte Wohnungen entstehen, die im Norden zum Hof über eine eigene Raumschicht ausgebildete «Laube» verfügen sowie nach Süden über einen kleinen Stadtbalkon. Ebenso gibt es Wohnungen mit doppelgeschossigen Räumen oder speziellen Küchenlösungen, welche sich via Loggia in den privaten Aussenraum erweitern. Und schliesslich kommen auch Kleinwohnungen mit gemeinschaftlichen Arbeits- und Aufenthaltsräumen unter, die ebenso von der gemeinschaftlichen Dachterrasse profitieren. Unter abnehmendem Einfluss des Lärmfaktors lockert sich im nördlichen Gebäudearm die Stringenz der Raumanordnung auf. Hier werden Wohnungen mit Zimmern zu beiden Fassadenseiten angeboten - was die Vielfalt innerhalb derselben räumlichen Logik zusätzlich erhöht.

Sparsamkeit als Grundsatz

Energie - Die Neubauten sind kompakt gestaltet. Sie weisen einen Glasanteil von knapp 50% der Fassadenfläche auf, was ideale Voraussetzungen sind, um im Winter genügend hohe passive solare Gewinne zu erzielen und gleichzeitig auch einen guten sommerlichen Wärmeschutz zu bieten. Sämtliche Fenster sind mit einem aussenliegenden, textilen Sonnenschutz versehen. Die sehr hohe thermische Speichermasse und Querlüftungsmöglichkeit in den meist «durchgesteckten» Wohnungstypen gewährleisten ein behagliches Raumklima. Die Gebäudehülle wird im Falle beider Gebäude in dämmendem Mauerwerk von 42.5 cm Stärke erstellt. Der rein mineralische Aufbau ohne zusätzliche Wärmedämmschicht erreicht einen ausgezeichneten U-Wert von 0.16 W/m2K; er weist eine sehr hohe Speichermasse auf und wirkt sich durch ein atmungsaktives Verhalten vorteilhaft für das Innenraumklima und die Dauerhaftigkeit der Konstruktion aus. Die massive und rein mineralische Bauweise ermöglicht, das Raumklima mit sanft regulierender, minimaler Gebäudetechnik zu kontrollieren. Die robuste wie dauerhafte Konstruktionsweise schont die Ressourcen auch in langfristiger Weise: Ein hocheffizientes Tragwerk in den Obergeschossen leistet hier mit seinen 22cm schlanken Betondecken einen wertvollen Beitrag. Generell erfolgt die Material- und Konstruktionswahl unter dem Fokus möglichst tiefer Emissionen für Erstellung und Betrieb. Die Medienführung ist nach den Grundsätzen des nachhaltigen Bauens von der Primärstruktur

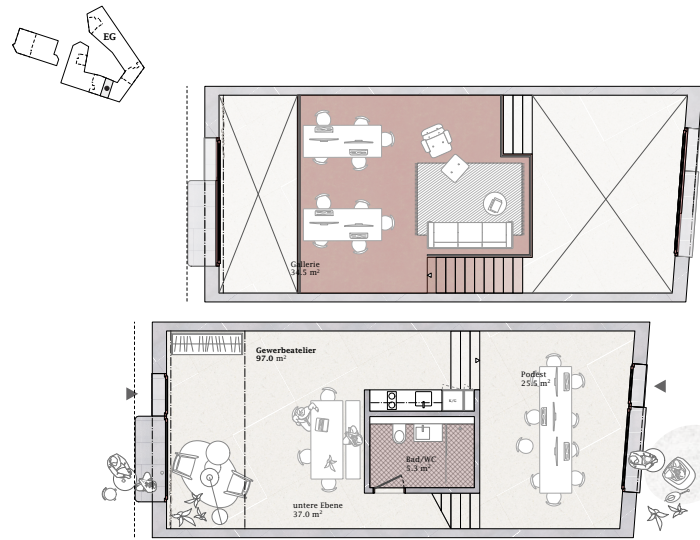
getrennt installiert und in allen Geschossen gut zugänglich. Sie gewährleistet damit ein hohes Mass an Flexibilität in der Raumeinteilung und -nutzung und hält zugleich die Instandhaltungskosten tief. Auch der Innenausbau ist auf einen massvollen Ressourceneinsatz bedacht. Die Wärmeversorgung der Bauten kann am Standort mittels Wärmepumpen gekoppelt mit Grundwasser und gegebenenfalls mit thermisch aktivierten Fundationspfählen erfolgen. Dies ermöglicht auch eine freie Kühlung. Der Projektvorschlag ist der Konsens für hohe Behaglichkeit, bei minimalen CO2-Fussabdruck aus Erstellung Betrieb - und dies bei garantierter Wirtschaftlichkeit. Der Entwurf bietet daher das Potential, nach hochwertigen Gebäudelabels wie SNBS Platin, zertifiziert zu werden.



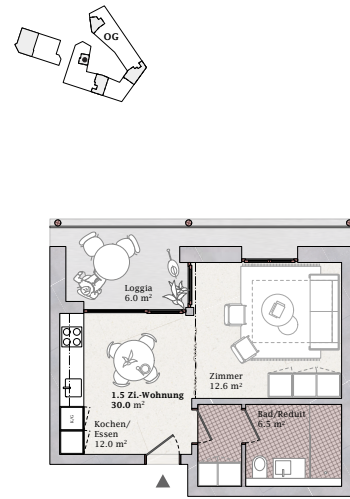
Längsschnitt 1:200



Querschnitt 1:200



Gewerbeteller im Erdgeschoss 1:75



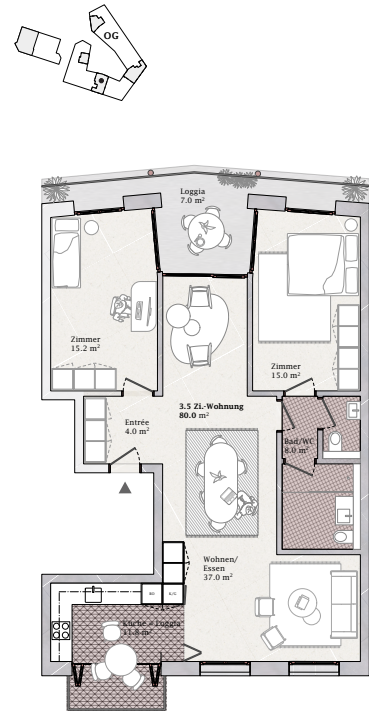
1.5 Zimmerwohnung Typ: Co-working & Co-living 1:75



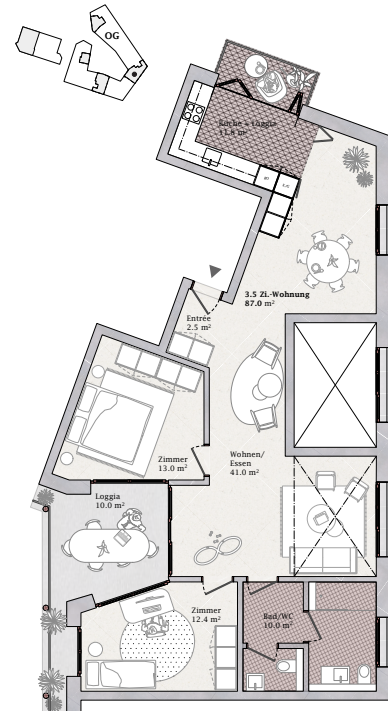
2.5 Zimmerwohnung Typ: Hofausrichtung 1:75



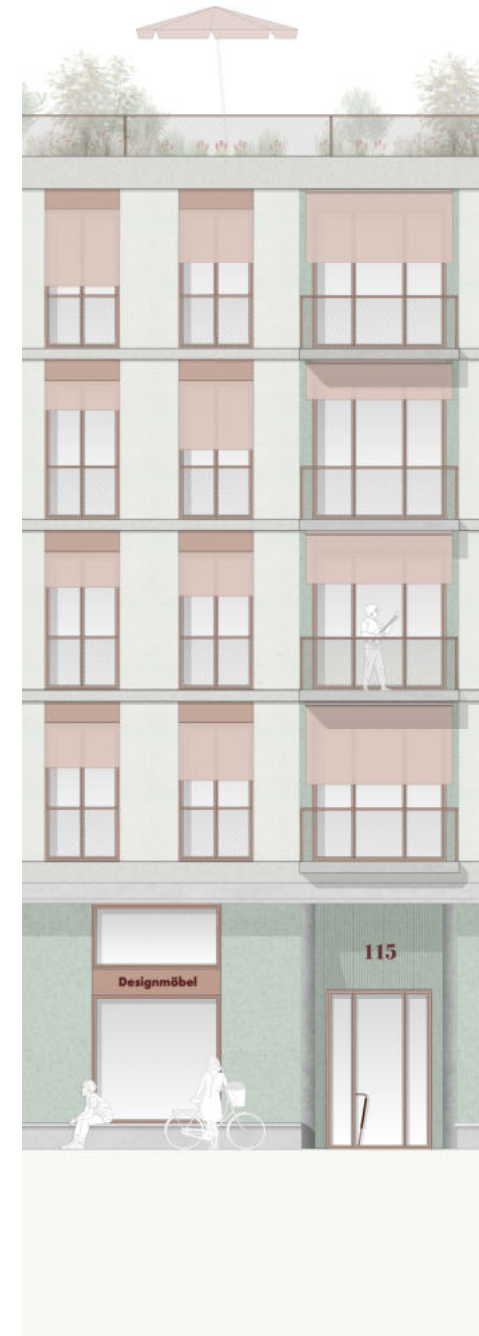
2.5 & 3.5 Zimmerwohnung Tankstellen-Ersatzneubau 1:75



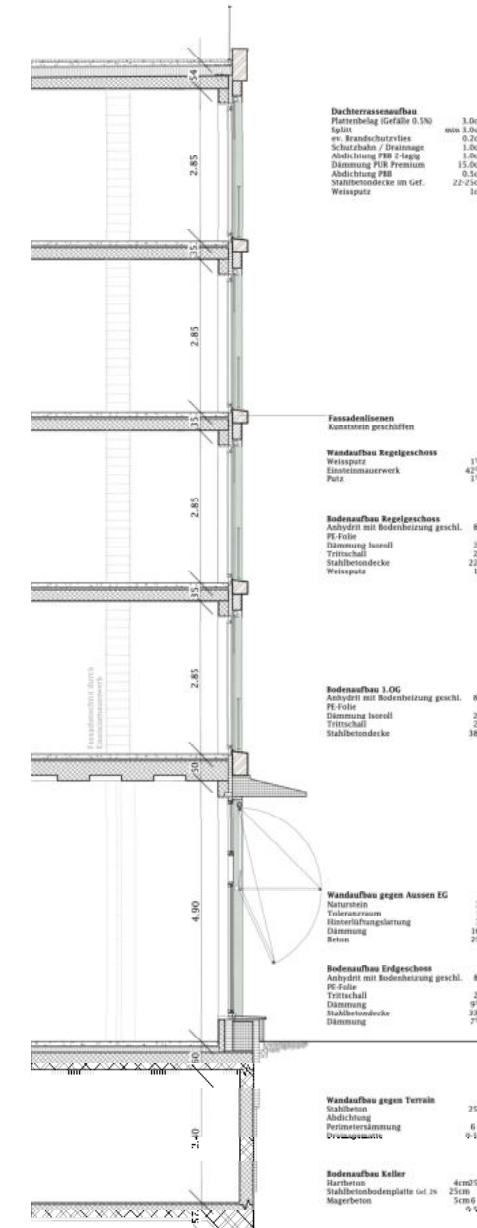
3.5 Zimmerwohnung Typ: Bassersdorferstrasse 1:75



3.5 Zimmerwohnung Typ: Kopfbau 1:75



Detailsicht 1:50



Detailschnitt 1:50



Detailschnitt mit angedachter Nutzung 1:75

Kurzum: Ein Leuchtturmprojekt für Kloten

Rentable Dauerhaftigkeit - Stattliche Sockel von 5 Metern und lichte Raumhöhen von 2.85 in den Wohnungen - deren Überhöhe ohne relevante Kostenfolgen bleiben - sorgen für Nutzungsflexibilität und Wohnkomfort. In Kombination mit einer schlanken, soliden Bauweise sowie angemessen eingesetzten Details führt dies nicht nur zu einem hohen Gebrauchswert, sondern auch zur Wertschätzung durch die Bewohner - was letztlich eine Lebensdauer der Gebäude von 150 Jahren garantiert!

Hohe Erlebnisdichte - Die Überbauung bildet eine stimmige Einheit, die mit einer Palette unterschiedlicher Ausserräume aufwartet: Der Wohnhof mit begrünter Fassade und Brunnen als Herz, die gemeinschaftlichen Dachgärten, das verbindende Erschliessungsgrün zur Nachbarschaft, die kleinteilige Atelierrasse oder der Tankstellenshop als inkubatorischer -Marktplatz 2.0- und Quartiersauftakt - sie alle ergeben ein enges Geflecht, das zugleich eine Vernetzung des Vorhandenen und Künftigen anstrebt.

Die Erlebnisdichte setzt sich in den Wohnungen fort: Etwas durch vielgestaltige, bisweilen doppelgeschossige Grundrisse mit durchgesteckten Räumen, an die alle anderen Zimmer andocken. Oder dank Organisation der Küche als Durchgangsraum (was zudem Verkehrsfläche spart).

Minimierter Fussabdruck - Der CO2-Verbrauch pro Nutzer reduziert sich durch die hohe räumliche Dichte bzw. konzentrierte Baumasse sowie dank der grundsätzlich kompakt gehaltenen Wohnungen, welche kompensatorisch mit vielgestaltigen, überhöhen Räumen, grosszügigen privaten Ausserbereichen sowie einer Vielzahl gemeinschaftlicher Einrichtungen aufwarten.

Verbessertes Stadtklima - Das Mikroklima wird durch die Set-zung, Ausbildung und Eigenverschattung der Bauten sowie aufgrund der Bodenbeschaffenheiten günstig beeinflusst. Eine Vielzahl zusammenhängender, unversiegelter Bodenflächen gewährleistet eine Versickerung des Regenwassers und ermöglicht zudem Pflanzen mit tiefem Wurzelwerk. Letztere wie auch die begrünte Hof-fassade zahlen dabei mit ihrer natürlichen Beschattung ebenfalls auf dieses Konto ein.