STADT AARAU

Neubau Seniorenwohnungen Herosé

BERICHT DES PREISGERICHTS

Projektwettbewerb im selektiven Verfahren

SUTER
VON KÄNEL
WILD
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

341117 – 31.10.2023

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Aarau
Stadtbauamt, Sektion Hochbau
Rathausgasse 1
5000 Aarau

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Zina Lindemann
Dominic Fierz

Titelbild

Siegerprojekt «Sorellina»
Meyer Gadient Architekten AG, Luzern und Rogger Ambauen AG, Emmenbrücke
Rothpletz, Lienhard + Cie AG, Aarau, Pirmin Jung Schweiz AG,
Amstein + Walthert Luzern AG, Horw

Inhalt

1 EINLEITUNG 5
1.1 Ausgangslage 5
1.2 Situation 6

2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN VERFAHREN 7
2.1 Ausloberin 7
2.2 Verfahrensleitung 7
2.3 Verfahren 7
2.4 Teilnehmende Teams 8
2.5 Preisgericht 9
2.6 Preise / Entschädigungen 10
2.7 Weiterbearbeitung 10

3 AUFGABE 10
3.1 Aufgabenstellung 10
3.2 Raumprogramm 11

4 VORPRÜFUNG 14

5 JURIERUNG 15
5.1 Beurteilungskriterien 15
5.2 Ablauf der Beurteilung 16
5.3 Rangierung und Preise 18
5.4 Empfehlung zur Weiterbearbeitung 18
5.5 Projektzuordnung 19
5.6 Schlussfolgerungen 19

6 PROJEKTBESCHRIEBE 21
09 «Sorellina» 22
03 «Eloise» 27
07 «Lindy Hop» 32
05 «Gemeinsam statt einsam» 37
01 «Blume im Park 42
02 «Déjeuner sur l'herbe» 46
04 «Étoile» 51
06 «Kaktus» 56
08 «Re-Sonance» 61
10 «Sparky» 66
11 «Trapez» 71
12 «Trilogie» 76

6 GENEHMIGUNG 81

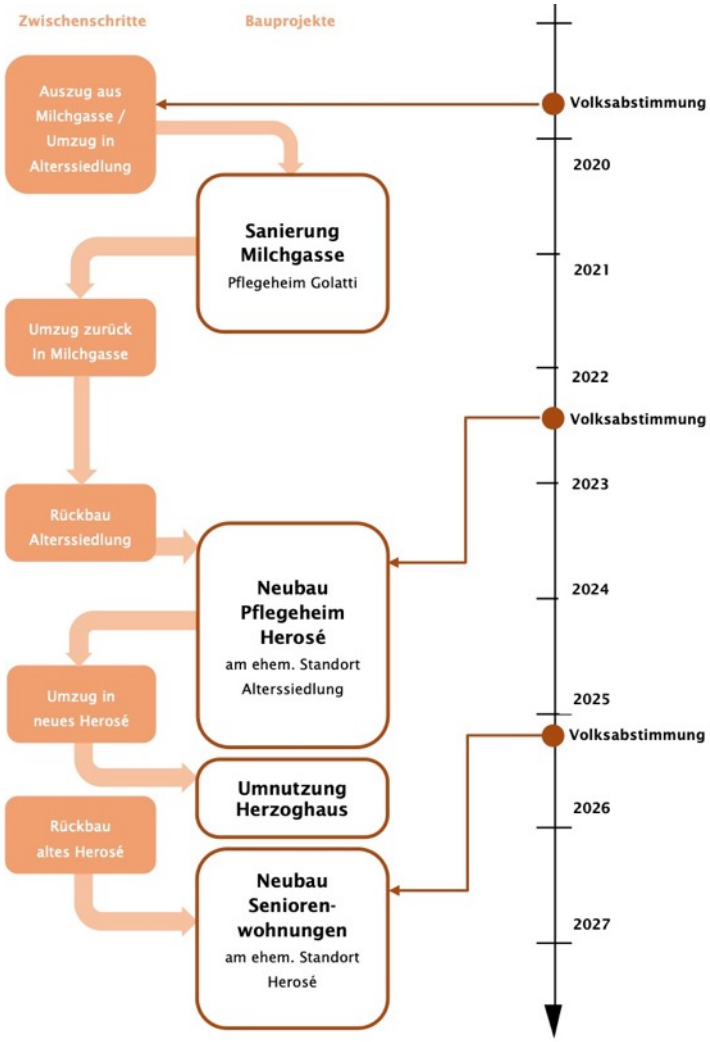
1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Umfassende Erneuerung Altersinfrastruktur Aarau

Das Vorhaben für den Neubau der Seniorenwohnungen auf dem Herosé-Areal ist Teil einer umfangreichen baulichen Erneuerung der Altersinfrastruktur der Stadt Aarau, welche zudem die Sanierung der Station Milchgasse des Pflegeheims Golatti, den Neubau des Pflegeheims Herosé sowie die Umnutzung und Sanierung des denkmalgeschützten, ebenfalls auf dem Herosé-Areal befindlichen Herzoghauses beinhaltet.

Ablaufprogramm Bauprojekte



Neubau von Seniorenwohnungen

Die Stadt Aarau betreibt in Form eines spezialfinanzierten Eigenwirtschaftsbetriebs zwei Pflegeheime und Seniorenwohnungen. Die rund 50 Jahre alten Bauten des Pflegeheims und der Alterssiedlung (Alterswohnungen) sollen mit Neubauten ersetzt werden.

Der Projektwettbewerb für den Neubau des Pflegeheims Herosé wurde 2020 erfolgreich abgeschlossen und das Projekt befindet sich aktuell in der Realisierungsphase.

Ziel des vorliegenden Konkurrenzverfahrens ist es, ein städtebaulich und architektonisch qualitätsvolles und nachhaltiges Konzept für die Seniorenwohnungen zu erlangen.

Ebenfalls auf dem Herosé-Areal befindet sich das Herzoghaus, welches zukünftig nicht mehr zu Pflegezwecken benötigt wird und einer anderen Nutzung zugeführt werden soll. Das Gebäudeensemble ist in eine historische Parkanlage mit altem Baumbestand und Teichanlage eingebettet. Die Parkanlage ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und im kommunalen Inventar der historischen Gärten und Anlagen als erhaltenswert aufgeführt.

Für die Anbindung und Einbettung des Neubaus in die Parkanlage wurden lediglich Ideenvorschläge erwartet. Das Landschaftsarchitekturbüro für die Freiraumplanung des Herosé-Areals wurde bereits im Rahmen des Projektwettbewerbs für das neue Pflegeheim bestimmt.

1.2 Situation

Herosé-Areal

Das Herosé-Areal befindet sich südlich des Zentrums von Aarau und umfasst rund 1.6 Hektaren. Das Areal ist im Besitz der Stadt Aarau.

Am Standort der heutigen Alterssiedlung und der Hauswartwohnung entsteht der Neubau für das Pflegeheim Herosé. Sobald das neue Pflegeheim gebaut ist, tritt an dessen ehemaligen Standort der Neubau für die Seniorenwohnungen.

Situationsplan Herosé-Areal

rot = Bearbeitungsperimeter
blau = Neubau Pflegeheim
weiss = Betrachtungsperimeter

2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN VERFAHREN

2.1 Ausloberin

Einwohnergemeinde Aarau

Ausloberin des Projektwettbewerbs ist die Einwohnergemeinde Aarau, vertreten durch die Sektion Hochbau des Stadtbauamts.

Einwohnergemeinde Aarau
Stadtbauamt, Sektion Hochbau
Rathausgasse 1
5000 Aarau

Projektleitung

Sebastian Busse, Leiter Sektion Hochbau, Stadtbauamt Aarau
sebastian.busse@aarau.ch

2.2 Verfahrensleitung

Organisation

Die fachliche Vorbereitung, Begleitung und Moderation des Verfahrens sowie die Durchführung und Koordination der Vorprüfung und Beurteilung erfolgten durch:

Suter • von Känel • Wild
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich

Kontaktpersonen

Zina Lindemann zina.lindemann@skw.ch
Dominic Fierz dominic.fierz@skw.ch

2.3 Verfahren

Selektiver Projektwettbewerb

Es wurde ein selektives Verfahren gemäss Art. 19 IVöB in Form eines einstufigen und anonymen Projektwettbewerbs in Anwendung der Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) durchgeführt.

Mit einer dem Projektwettbewerb vorgelagerten Präqualifikation wurden 12 Generalplaner mit einem Planerteam im Sinne der Besteignung – gemessen an den Eignungskriterien – für die Teilnahme am Wettbewerb ausgewählt.

2.4 Teilnehmende Teams

Generalplaner
A = Architektur
B = Bauingenieurwesen
HLKSE = Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Sanitär- und Elektroplanung

Folgende zwölf Generalplaner – davon zwei Nachwuchsbüros – konnten sich aufgrund des Präqualifikationsverfahrens für den Projektwettbewerb «Neubau Seniorenwohnungen Herosé, Aarau» qualifizieren:

Generalplaner 1	A:	Baumann Roserens Architekten ETH SIA BSA AG, Zürich
	B:	dsp Ingenieure + Planer AG, Uster
	HLKSE:	EBP Schweiz AG, Zürich
Generalplaner 2	A:	Chebbi Thomet Bucher Architektinnen AG, Zürich
		BGS & Partner Architekten AG, Rapperswil
	B:	dsp Ingenieure + Planer AG, Uster
	HLKSE:	Solothurn Gebäudetechnik AG, Solothurn
Generalplaner 3	A:	Darlington Meier Architekten AG, Zürich
	B:	Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG, Zürich
	HLKSE:	RMB Engineering AG, Zürich
		HKG Engineering AG, Aarau
Generalplaner 4	A:	Ernst Niklaus Fausch Partner AG, Zürich/Aarau
	B:	Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG, Zürich
	HLKSE:	Hefti. Hess. Martignoni. Aarau AG, Aarau
Generalplaner 5	A:	Gäumann Lüdi von der Ropp Architekten SIA, Zürich
		Confirm AG, Zürich
	B:	Caprez Ingenieure AG, Zürich
	HLKSE:	Amstein + Walthert AG, Zürich
Generalplaner 6	A:	Ken Architekten BSA AG, Zürich
	B:	Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Zürich
	HLKSE:	RMB Engineering AG, Zürich
		HKG Engineering AG, Aarau
Generalplaner 7	A:	Meier Leder Architekten AG, Baden
		Mario Sandmeier – Raum fürs Leben, Baden
	B:	HKP Bauingenieure AG, Baden
		Makiol Wiederkehr AG, Beinwil am See
	HLKSE:	Neukom Engineering AG, Adliswil
		P.Keller+Partner AG, Baden
Generalplaner 8	A:	Meyer Gadient Architekten AG, Luzern
		Rogger Ambauen AG, Emmenbrücke
	B:	Rothpletz, Lienhard + Cie AG, Aarau
	HLKSE:	Amstein + Walthert Luzern AG, Horw
Generalplaner 9	A:	Sergison Bates architekten GmbH, Zürich
	B:	Ulaga Weiss AG, Basel
	HLKSE:	Amstein + Walthert AG, Zürich

Generalplaner 10	A:	Wolfgang Rossbauer Architekt ETH SIA BSA GmbH, Zürich
	B:	Makiol Wiederkehr AG, Beinwil am See
		Wilhelm + Wahlen Bauingenieure AG, Aarau
	HLKSE:	3-Plan AG, Winterthur
Generalplaner Nachwuchsbüro 1	A:	Atelier Prati Zwartbol (Federführung), Zürich
		Bach Mühle Fuchs Partner:innen GmbH, Zürich
		Takt Baumanagement AG, Zürich
	B:	Ingeni AG, Zürich
	HLKSE:	Amstein + Walthert AG, Zürich
Generalplaner Nachwuchsbüro 2	A:	Solanellas Van Noten Meister Architekten GmbH, Zürich
	B:	Freihofer & Partner AG, Zürich
	HLKSE:	3-Plan AG, Winterthur

2.5 Preisgericht

Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter	• Angelica Cavegn Leitner	Stadträtin Ressorts Soziales, Gesundheit und Alter (Vorsitz)
	• Martina Niggli	Einwohnerrätin
	• Susanne Knörr	Einwohnerrätin
	• Rupert Studer	Leiter Abteilung Pflegeheime
	• Marco Palmieri	Leiter Portfoliomanagement
	• Christoph Grathwohl	Vertreter Alterskommission (Ersatz-Sachpreisrichter)
Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter	• Stephan Popp	dipl. Arch. HTL SIA BSA, Kilga Popp Architekten AG BSA SIA
	• Vanessa Hull	dipl. Arch. ETH SIA, Hull Inoue Radlinsky Architekten ETH
	• Antti Rüegg	dipl. Arch. ETH SIA, Metron AG
	• Maja Stoos	dipl. Arch. ETH SIA, Stoos Architekten AG
	• Iris Tijssen	dipl. Ing. Larch. FHO, atelier tp landschaftsarchitekten
	• Jan Hlavica	dipl. Arch ETH SIA, Stadtbaumeister Stadt Aarau
	• Sebastian Busse	Dipl.-Ing. Arch TU SIA, Leiter Sektion Hochbau, Stadtbauamt Aarau (Ersatz-Fachpreisrichter)
Beratende Experten	• Reto Nussbaumer	Kantonaler Denkmalpfleger
	• Mark Frey	Lemon Consult AG (Nachhaltigkeit)
	• Petr Michalek	Fanzun AG (Bauökonomie)
	• Eugen Eckermann	BIQS Basel AG (Brandschutz)

2.6 Preise / Entschädigungen

Projektwettbewerb

Dem Preisgericht stand für vollständige, termingerecht eingereichte und zur Beurteilung zugelassene Wettbewerbsbeiträge eine Gesamtpreissumme (Preise, Entschädigungen und Ankäufe) von insgesamt CHF 170'000.- exkl. MwSt. zur Verfügung.

Pauschalentschädigung

Für vollständige, termingerecht eingereichte und zur Beurteilung zugelassene Wettbewerbsbeiträge wurde jeder Generalplaner mit Planerteam mit CHF 6'000.- exkl. MwSt. pauschal entschädigt.

Anzahl Preise

Demzufolge standen CHF 98'000.- exkl. MwSt. für Preise bzw. Ankäufe zur Verfügung. Es wurden 4 Preise vergeben.

2.7 Weiterbearbeitung

Beauftragung

Die Einwohnergemeinde Aarau als Ausloberin beabsichtigt, den Generalplaner mit Planerteam des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Siegerprojekts mit den weiteren Planungsaufgaben für die Projektierung und Realisierung im Bearbeitungsperimeter (Neubau Seniorenwohnungen) zu beauftragen.

3 AUFGABE

3.1 Aufgabenstellung

Bedarf nach Seniorenwohnungen

Dank ambulanter Unterstützung durch Spitex-Organisationen in der Pflege und im Haushalt und aufgrund längerer körperlicher und geistiger Fitness erfolgt ein Heimeintritt sehr häufig erst als hochbetagte Person mit mittlerem bis hohem Pflegebedarf. Dadurch besteht beim Wohnungsangebot im Segment der Seniorinnen und Senioren eine Lücke für jene Menschen, die trotz bestehender Rüstigkeit nicht mehr alle alltäglichen Aufgaben erledigen können oder keine sozialen Kontakte mehr haben.

Ersatzneubau

Im Rahmen der Vorstudien für die Neubebauung des Herosé-Areals wurde die Sanierung bzw. der Umbau des jetzigen Gebäudes geprüft. Es zeigte sich, dass der Einbau von Seniorenwohnungen in die unflexible Gebäudestruktur des Bestands nur mit einem unverhältnismässig grossen Aufwand möglich wäre und eine nicht vertretbare Eingriffstiefe erfordert hätte. Dementsprechend fiel die Kosten-Nutzen-Analyse zugunsten eines neuen Gebäudes aus. Des Weiteren bewertet man die heutige ortsbauliche Situation mit dem Bestand im geschützten Park als klar verbesserungsfähig. Deshalb wurde entschieden, den heutigen Bestandsbau für den Wettbewerb zum Rückbau freizugeben.

Selbstbestimmtes Wohnen

Mit dem Neubau der Seniorenwohnungen soll ein bezahlbares Wohnangebot für Seniorinnen und Senioren geschaffen werden, das ein selbstbestimmtes und selbstständiges Wohnen im Alter erlaubt und gleichzeitig den Mieterinnen und Mietern ermöglicht, nach Wunsch und Bedarf auf die Hotellerie- und Pflegedienstleistungen des benachbarten Pflegheims zurückgreifen zu können.

Autoeinstellhalle

Zusammen mit dem Neubau der Seniorenwohnungen soll eine Autoeinstellhalle für das gesamte Herosé-Areal (Neubau Pflegeheim, Seniorenwohnungen und Herzoghaus) geschaffen werden.

Ziele

Die Ausloberin erwartete im Wettbewerb Projektvorschläge,

- die städtebaulich überzeugen, adressbildend wirken, sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie den historischen Kontext einfügen;
- die architektonisch-gestalterisch hohen Ansprüchen genügen;
- die sich mit dem Bestand der Parkanlage und dem neuen Pflegeheim eingehend auseinandersetzen und den Neubau gezielt darauf abstimmen, so dass ein Gesamtensemble von hoher Qualität erreicht werden kann;
- die hinsichtlich der Nutzungsanordnungen durchdacht sind, deren Räumlichkeiten funktional überzeugen und die Bedürfnisse der Bewohnenden in den Mittelpunkt stellen, dabei sind die einschlägigen Richtlinien und Normen für altersgerechtes Bauen zu beachten;
- welche die sozialen Kontakte unter den Mieterinnen und Mietern begünstigen;
- mit innovativen, attraktiven Wohnungsgrundrissen, welche eine flexible Möblierung zulassen;
- die eine kostengünstige Erstellung gewährleisten und ein im Betrieb und Unterhalt wirtschaftliches Projekt ergeben;
- die eine hohe Energieeffizienz aufweisen, in ressourcensparender, bedarfsgerechter und gesunder Bauweise erstellt werden und erneuerbare Energien einsetzen;
- die dem Einsatz eines möglichst hohen Anteils an nachwachsenden Baustoffen sowie der Minimierung der grauen Energie und der Bauzeit besondere Beachtung schenken;
- die einen positiven Beitrag zur Biodiversität und zum Stadtklima leisten.

3.2 Raumprogramm

Seniorenwohnungen und Parkierungsanlage

Mit dem Neubau der Seniorenwohnungen sollen innerhalb des Bearbeitungsperimeters 40 Seniorenwohnungen (gemäss nachfolgender Tabelle) und eine Parkierungsanlage mit 44 Parkplätzten für das gesamte Areal geschaffen werden.

Wohnungsspiegel

Anzahl Wohnungen	Wohnungstyp	Hauptnutzfläche (HNF)
24	2 ½-Zimmer	50 m^2
16	3 ½- Zimmer	65 m^2

Altersgerechtes Bauen

Für den Projektwettbewerb ist eine Auseinandersetzung mit dem Thema «Wohnen im Alter» zentral. Es werden innovative Vorschläge auf konzeptioneller Ebene – unter Berücksichtigung der gängigen Standards – zum Thema erwartet.

Flexible Erdgeschossnutzung

Im Sinne einer Option ist zu prüfen, ob und wie sich die Erdgeschosswohnungen für die Verwaltungsräumlichkeiten der städtischen Abteilung Pflegeheime umnutzen lassen.

Anbindung Pflegeheim

Die Mieter/-innen der Seniorenwohnungen können bei Bedarf Angebote des Pflegeheims nutzen. Eine attraktive oberirdische Verbindung zum Pflegeheim stellt den Zugang sicher. Ein Witterungsschutz für die Verbindung ist nicht erforderlich.

Parkplätze

Die Anzahl von 44 Parkplätzen richtet sich nach dem Pflichtparkplatzbedarf gemäss VSS-Normen. Die Anzahl der Parkplätze deckt den Bedarf für das neue Pflegeheim, die Seniorenwohnungen und das Herzoghaus. Der Zugang zur Tiefgarage für die Nutzer/-innen des Pflegeheims ist im Gebäudekonzept zu berücksichtigen.

Mobilitätskonzept

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens soll – im Verlauf der weiteren Projektierung – ein detailliertes Mobilitätskonzept erarbeitet werden, um die definitive Anzahl Parkplätze zu bestimmen.

Altersgerechte Parkplätze

Es sind genügend rollstuhlgerechte Parkplätze (Behindertenparkplätze) anzubieten: pro zehn Wohnungen ist ein rollstuhlgerechter Parkplatz anzubieten.

Bus mit Überhöhe

Das Pflegeheim verfügt über einen Bus mit Überhöhe (2.5 m). Hierfür ist ein oberirdischer gedeckter Parkplatz vorzusehen.

Veloabstellplätze

Gemäss kommunaler Richtlinie über den Bedarf an Pflichtparkplätzen ergibt sich die Anzahl der Veloabstellplätze gemäss VSS-Norm 40 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen». Grundsätzlich ist pro Zimmer ist ein Veloabstellplatz vorzusehen (inkl. Abstellplätze für Besucher/-innen). Aufgrund der Nutzergruppe wird die Anzahl um 25 % reduziert.

	Mieter/-innen	Besucher/-innen
Anzahl Velo-PP	50	22

Aussenraum / Anbindung Park

Der Bearbeitungsperimeter für den Neubau der Seniorenwohnungen grenzt an die Aussenräume des Herzoghauses und des neuen Pflegeheims. Die Aussenräume für die Seniorenwohnungen nehmen Bezug zur historischen – und im Rahmen des Pflegheimneubaus weiterentwickelten – Parkanlage.

Ideenvorschläge

Die Vorschläge für die Freiraumgestaltung und Anbindung an die Parkanlage werden im Rahmen des Projektwettbewerbs als Ideenbeiträge verstanden und nicht bewertet.

Anforderungen

Die Aussenraumgestaltung kombiniert die Bedürfnisse der Nutzenden mit den Anliegen ökologisch hochwertiger Umgebungsflächen als Beitrag an die Biodiversität.

Soweit möglich, sind bestehende Bäume zu erhalten und standortgerechte Neupflanzungen vorzusehen.

Grossflächige Bodenbeläge sind möglichst versickerungsfähig zu planen. Der Anteil an versiegelten Flächen ist zu minimieren. Dies betrifft auch den Gebäudefussabdruck inkl. Untergeschoss(e). Grossflächige Unterbauungen des Aussenraums (Untergeschosse ausserhalb des Gebäudefussabdrucks) sind zu vermeiden. Die Dimensionierung einer allfälligen Überdeckung ist auf die Bepflanzung abzustimmen.

Denkmalschutz

Das Herzoghaus ist ein Denkmalschutzobjekt und kantonal geschützt.

Die Parkanlage im südlichen Bereich muss ungeschmälert, d.h. ohne Bebauung erhalten bleiben, damit das Schutzobjekt Herzoghaus in seiner Wirkung nicht beeinträchtigt wird. Die mögliche Bebauung im nördlichen Bereich darf aus Gründen des Umgebungsschutzes das Herzoghaus ebenso wenig beeinträchtigen.

Kunst und Bau

Anschliessend an den Projektwettbewerb Neubau Pflegeheim Herosé wurde ein selektiver Wettbewerb für eine künstlerische Intervention im oder um den Neubau des Pflegeheims durchgeführt.

Das Projekt «Findling» der Künstlerin Sonja Kretz konnte den Wettbewerb für sich entscheiden und wurde zur Realisation empfohlen.

Als Standort für das Kunstprojekt ist der südöstliche Bereich des Bearbeitungsperimeters vorgesehen. Die exakte Lage für das Kunstprojekt ist noch nicht fixiert. Es besteht daher noch Anordnungsspielraum, jedoch ist der Perimeter für das Kunstprojekt von oberirdischen Bauten freizuhalten.

Gebäudestandards

Für Neubauten der Stadt Aarau ist der Gebäudestandard 2019 für öffentliche Gebäude (Herausgeber: Energie Schweiz und Schweizerischer Verband Kommunale Infrastruktur) einzuhalten.

Minergie-P-ECO 2023

Gefordert ist die Erreichung des MINERGIE-P-ECO-Standards (inkl. Zertifizierung).

4 VORPRÜFUNG

Prüfungsinhalt

Die eingereichten Projekte wurden bezüglich der formellen wie auch materiellen Anforderungen gemäss Wettbewerbsprogramm und Fragenbeantwortung geprüft.

Formelle Vorprüfung

Bis zum 14. Juli 2023 wurden die Pläne respektive bis zum 25. August 2023 die Modelle sämtlicher Wettbewerbsteilnehmenden unter Einhaltung der Eingabebedingungen mit folgenden Kennworten eingereicht:

01 «Blume im Park
02 «Déjeuner sur l'herbe»
03 «Eloise»
04 «Étoile»
05 «Gemeinsam statt einsam»
06 «Kaktus»
07 «Lindy Hop
08 «Re-Sonance»
09 «Sorellina»
10 «Sparky»
11 «Trapez»
12 «Trilogie»

Es wurden keine formellen Verstösse festgestellt.

Materielle Vorprüfung

Die materielle Vorprüfung umfasste folgende Themenbereiche:

- Baurecht und Perimeter
- Vollständigkeit des Raumprogramms
- Generelle Nutzungsanforderungen
- Altersgerechtes und hindernisfreies Bauen
- Nachhaltigkeit
- Brandschutz
- Baukosten (Projekte der engeren Wahl)

Beteiligte

- Die Vorprüfung der formellen und materiellen Anforderungen erfolgte durch Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG.
- Die Nachhaltigkeitsanforderungen wurden von Lemon Consult AG geprüft.
- Die Brandschutzprüfung erfolgte durch die Firma BIQS Basel AG.
- Die Grobkostenschätzung der Projekte der engeren Wahl wurde durch die Firma Fanzun AG erstellt.

Ergebnisse der materiellen Vorprüfung

Alle Projekte haben die materiellen Anforderungen weitestgehend erfüllt. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden in Vorprüfungsberichten zuhanden des Preisgerichts festgehalten.

5 JURIERUNG

5.1 Beurteilungskriterien

Ganzheitliche Beurteilung

Die eingereichten Projekte wurden einer gesamtheitlichen Beurteilung unterzogen. Die im Wettbewerbsprogramm erwähnten Beurteilungskriterien, die nachfolgend aufgeführt sind, bilden die Schwerpunkte der Beurteilung ab. Die Beurteilungskriterien wurden gleichwertig betrachtet.

Städtebau, Architektur

- Einordnung ins Ortsbild bezüglich:
  - städtebaulicher Struktur
  - Freiraumgestaltung (Erweiterung, Anbindung und Integration an die Parkanlage des Herosé-Areals, Terraingestaltung, Zugänge)
  - Volumetrie (Stellung, Form, Staffelung, Gliederung)
  - Dachgestaltung
  - Fassadengliederung und -materialisierung
- Gestaltungsqualität und Identität:
  - Grundrisskonzept, insbesondere der Wohnungen (Zuschnitt, Möblierbarkeit, Orientierung)
  - Umgang mit dem Thema Wohnen im Erdgeschoss in einer öffentlichen Parkanlage
  - Adressbildung
  - Konstruktion und Detailausbildung der Fassade

Funktionalität des Konzepts

- Einhaltung des Raumprogramms
- Zweckmässigkeit der inneren Grundrissorganisation
- Flexibilität und Anpassbarkeit der Gebäudestruktur
- Zu- und Wegfahrt (inkl. Anbindung Neubau Pflegeheim), Verkehrssicherheit

Wirtschaftlichkeit

- Flächen- und Volumeneffizienz, hohe Kompaktheit:
  - Minimierung Energiebezugsfläche
  - Minimierung der inneren Erschliessungsflächen
- Gebäudestruktur / Durchgängigkeit der Statik und des vertikale Installationskonzepts (Steig- und Nasszonen)
- Grad der Bauteiltrennung (Primär-, Sekundär- und Tertiärsystem)
- Berücksichtigung der Erstellungskosten gemäss Kostenschätzung

Ökologische Nachhaltigkeit

- Klimaangepasste Umgebungsgestaltung:
  - Optimierung Anteil versickerungsfähiger Boden
  - Hitzeminderung durch Baumpflanzungen mit ausreichend Raum für das Wurzelwerk
  - Einsatz standortgerechter und hitzeresistenter Pflanzen

- Gut wärmedämmende Gebäudehülle mit hoher Luftdichtigkeit und minimierten Wärmebrücken
- Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere von Photovoltaik-Anlagen unter Berücksichtigung des Minergie-P-Standards
- Ressourcenschonende Bauweise:
  - Minimierung an grauer Energie und Treibhausgase für Erstellung und Betrieb
- Förderung der Biodiversität in der Umgebungsgestaltung
- Rücksichtnahme auf den bestehenden Baumbestand
- Minimierung der Bodenversiegelung und -unterbauung

Gesundheit / Wohnkomfort

- Berücksichtigung der Anforderungen für ein gesundes Innenraumklima:
  - Optimale Tageslichtnutzung
  - Sommerlicher Wärmeschutz
  - Gute Belüftung der Räume
    (Minimierung von CO_2- und Geruchsbelastung)
  - Schadstoffarme Bauweise
    (Minimierung chemischer und biologischer Einflussfaktoren / Staubbelastung)
  - Massnahmen zur Lärmreduktion (innen und aussen)
- Berücksichtigung der Anforderung «Wohnen im Alter»:
  - Optimale Erschliessung (rollstuhlgängig)
  - Belichtung, Begrenzung der Blendung
  - Ergonomie

5.2 Ablauf der Beurteilung

Zwei Jury-Tage

Das Preisgericht trat am 8. und 27. September 2023 in Aarau zur Beratung und Beurteilung der eingereichten Projekte zusammen.

Zulassung zur Beurteilung

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden dem Preisgericht wertneutral vorgestellt. Das Preisgericht beschloss einstimmig, sämtliche Projekte zur Beurteilung zulassen und die Pauschalentschädigung von je CHF 6'000.- exkl. MwSt. an alle Generalplaner auszuzahlen.

Projektstudium

In drei Gruppen mit je zwei Fach- und Sachmitgliedern des Preisgerichts wurden die Projekte gesichtet und analysiert. Die Fachpreisrichterin für Landschaftsarchitektur und der Fachexperte für Denkmalpflege begutachteten sämtliche Projekte.

Anschliessend präsentierte jedes Fachmitglied je zwei Projekte dem Plenum. Die Projektvorstellung wurde durch die Einschätzung bezüglich Landschaftsarchitektur und Denkmalpflege ergänzt.

Wertungsrundgänge

Die Projekte wurden in drei Wertungsrundgängen ausführlich diskutiert und nach den Beurteilungskriterien bewertet.

Erster Wertungsrundgang

Im ersten Wertungsrundgang wurden die Einschätzungen des Preisgerichts zu den einzelnen Projekten eingehend diskutiert. Dabei wurden fünf Projekte mit konzeptionellen Mängeln einstimmig ausgeschieden:

01 «Blume im Park»

06 «Kaktus»

08 «Re-Sonance»

10 «Sparky»

11 «Trapez»

Das Preisgericht würdigte die verschiedenen Lösungsansätze, beanstandete aber im Wesentlichen die mangelhafte Auseinandersetzung mit dem ortsbaulichen Kontext. Thematisiert und kritisiert wurden die Gebäudesetzung im Park, die Bezugnahme auf das Herzoghaus und die Parkanlage, die Adressbildung und die Zugänglichkeit zur Parkanlage. Darüber hinaus führten projektspezifische Mängel in der Gebäudekonzeption wie eine selbstgezogene axial-symmetrische Grundrissorganisation, die konzeptionelle Lage der Tiefgarage und der Wohnungszuschnitt zum Ausscheiden.

Zweiter Wertungsrundgang

Trotz ausgewiesener Qualitäten wurden im zweiten Rundgang Projekte ausgeschieden, die aufgrund der Wirtschaftlichkeit, des architektonischen Ausdrucks oder der Nutzungsqualität nicht zu überzeugen vermochten.

Nachfolgende Projekte wurden einstimmig ausgeschieden:

02 «Déjeuner sur l'herbe»

04 «Étoile»

12 «Trilogie»

Kontrollrundgang

Nach dem zweiten Rundgang wurden alle in den bisherigen Rundgängen ausgeschiedenen Projekte nochmals begutachtet, um eine gleichmässige Anwendung des Beurteilungsmassstabs zu gewährleisten. Im Kontrollrundgang bestätigten sich die Ergebnisse der beiden wertenden Rundgänge.

Projekte der engeren Wahl

Die vier verbliebenen Projekte bildeten die engere Wahl. Wegen ihrer hohen Gesamtqualität wurden sie einer vertieften Betrachtung durch das Preisgericht unterzogen. Anhand der Projektbeschriebe, der Kostengrobschätzung sowie der betrieblichen Beurteilung der Projekte

durch die zukünftige Vermieterin fand eine intensive Auseinandersetzung mit den Projekten statt, so dass die Qualitäten und Mängel der einzelnen Vorschläge gegeneinander abgewogen werden konnten.

Schlussendlich waren projektspezifische betriebliche Mängel ausschlaggebend für die Nichtberücksichtigung der nachfolgenden Projekte:

03 «Eloise»

05 «Gemeinsam statt einsam»

07 «Lindy Hop»

Siegerprojekt

Aufgrund der umfassenden Beurteilung entschied das Preisgericht einstimmig, das nachstehende Projekt für die Weiterbearbeitung zu empfehlen:

09 «Sorellina»

5.3 Rangierung und Preise

Anzahl Ränge / Preise

Das Preisgericht beschloss grossmehrheitlich, dass nur die Projekte der engeren Wahl rangiert und prämiert werden sollen.

Rangierung / Preise

Das Preisgericht legte einstimmig folgende Rangfolge, Preise und Preissumme fest:

Rang / Preis	Projekt	Preissumme (exkl. MwSt.)
1. Rang / 1. Preis	09 «Sorellina»	CHF 45'000.-
2. Rang / 2. Preis (ex-aequo)	03 «Eloise»	CHF 20’000.-
2. Rang / 2. Preis (ex-aequo)	07 «Lindy Hop»	CHF 20’000.-
4. Rang / 4. Preis	05 «Gemeinsam statt einsam»	CHF 13'000.-

Die Verfassenden der obgenannten Projekte erhalten die Preissumme zuzüglich der Pauschalentschädigung.

5.4 Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Siegerprojekt

Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin einstimmig, das erstrangierte Projekt 09 «Sorellina» zur Weiterbearbeitung ihrer Projektidee und zur Ausführung zu beauftragen. Für die Weiterbearbeitung sind folgende Hinweise zu beachten:

Hinweise für die Weiterbearbeitung

- Innere Erschliessung / Brandschutz:
  Präzisierung der inneren Erschliessung auf die Brandschutzvorgaben.
- Sanitärbereiche der Wohnungen:
  Anpassung der Sanitärbereiche gemäss der Planungsrichtlinie «Altersgerechte Wohnbauten».
- Fassadengestaltung:
  Prüfung der Reduktion des Glasflächenanteils bei der Fassade und einer eigenständigeren Fassadengestaltung, die sich vom Pflegeheim abhebt.
- Baumschutz:
  Die Bestandsbäume, inkl. der Rotbuche am Effingerweg, sind möglichst zu erhalten.

5.5 Projektzuordnung

Aufhebung der Anonymität

Die Öffnung der Verfassercouverts erfolgte nach der abgeschlossenen Beurteilung, Rangierung, Preiszuteilung und Formulierung der Empfehlungen für die Weiterbearbeitung durch das Preisgericht.

5.6 Schlussfolgerungen

Dank

Das Preisgericht ist erfreut über die grosse Bandbreite an sorgfältig und auf hohem Niveau ausgearbeiteten Projektvorschlägen. Die Bandbreite an Lösungen ermöglichten dem Preisgericht ein Abwägen der Vor- und Nachteile von verschiedenen Lösungsansätzen. Das Preisgericht dankt allen Verfassenden sehr herzlich für ihren grossen Einsatz.

Ortsbauliche Einordnung

Grundsätzlich sind bei den Projekten drei verschiedene städtebauliche Ansätze auszumachen:

- Die Mehrzahl der Planerteams setzte eigenständige Punktbauten in den nördlichen Teil des Bearbeitungsperimeters, um einen angemessenen und dem Herzoghaus gebührenden Abstand zu wahren.
- Konträr dazu sind die Projektvorschläge mit zwei Wohnbauten zu interpretieren. Um ausreichende Gebäudeabstände zwischen den Neubauten zu erhalten, wird der gesamte Anordnungsspielraum des Bearbeitungsperimeters genutzt. Die Parkanlage «umfliesst» die Neubauten.
- Der dritte Ansatz sieht längliche, in Ost-West-Richtung orientierte Baukörper vor, die den zentralen Bereich des Parks stärken, jedoch vom angrenzenden Quartier abtrennen.

Mit allen drei Ansätzen liessen sich die denkmalpflegerischen Anforderungen an die Parkanlage und das Herzoghaus erfüllen. Die aus

ortsbaulichen Gründen eng gesetzten Rahmenbedingungen erlaubten einen ausreichend grosses Lösungsspektrum.

Funktionalität

Alle Projektvorschläge können das Raumprogramm innerhalb des Bearbeitungsperimeters umsetzen. Jedoch sind grosse Unterschiede im Fussabdruck und der Volumetrie festzustellen. Auch bezüglich der Qualität der Wohnungen eröffnen sich qualitative Unterschiede zwischen den Beiträgen.

Verfahren

Das Verfahren mit Präqualifikation und zwölf zu einem anonymen Projektwettbewerb zugelassenen Planerteams hat sich für die anspruchsvolle, aber gut beschreibbare Aufgabe als zielführend erwiesen.

Die Aufgabenstellung, Seniorenwohnungen in unmittelbarer Nähe zu einem Schutzobjekt und innerhalb einer für das Ortsbild bedeutenden Parkanlage zu planen erwies sich als herausfordernd, jedoch machbar.

6 PROJEKTBESCHRIEBE

Die Projektbeschriebe mit den Einschätzungen des Preisgerichts beginnen mit den vier rangierten Projekten. Die weiteren Projekte folgen in der Reihenfolge nach Projektnummern.

1. Rang / 1. Preis

09 «Sorellina»

Architektur

Meyer Gadient Architekten AG, Luzern

Ueli Gadient, Christian Meyer, Konstantin Tan, Gilbert Mühlemann

Baumanagement

Rogger Ambauen AG, Emmenbrücke

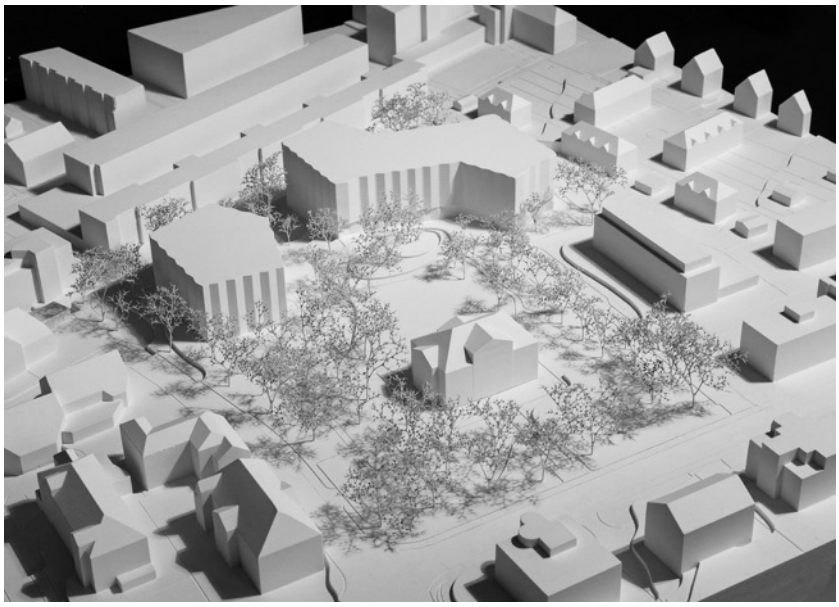
Bauingenieurwesen

Rothpletz, Lienhard + Cie AG, Aarau

Pirmin Jung Schweiz AG

HLKSE-Ingenieurwesen

Amstein + Walthert Luzern AG, Horw



Städtebauliches Konzept

Der Neubau der Alterswohnungen wird als kompaktes, fünfeckiges und fünfgeschossiges Volumen ausgebildet. Das Projekt «Sorellina» spinnt dabei Idee, Form und Sprache des Pflegeheims als freistehendes, organisches Gebäude im Park weiter. Die zwei verwandten Häuser stehen in Dialog miteinander und zusammen im Dreigespräch mit dem Herzoghaus.

Der Neubau rückt in seiner Position maximal vom Herzoghaus ab und lässt die Parkanlage um das historische Gebäude sehr ausgedehnt und offen erscheinen. Der Wohnbau und das Pflegezentrum bilden als Gebäudeensemble eine Einheit und stehen über die offene Mitte des Parks der historischen Villa gegenüber. Auch die Adressierung des Wohnbaus erfolgt klar über den Park. Hier wird mit dem Zugang eine einladende Geste formuliert, welche über die Teichanlage hinweg mit dem Vorplatz des Pflegeheims in Beziehung tritt.

Durch die Organisation als Neunspänner mit mehr Wohnungen in den Obergeschossen kann auf Erdgeschossniveau mit Platz für Eingang und allgemeine Räume spezifisch reagiert werden. Als Pendant zum Portikus des Herzoghauses und zum Vordach des Pflegeheims

geschieht die Adressierung des Gebäudes der Alterswohnungen über einen über die ganze Fassadenbreite gezogenen Einzug im Volumen.

Mit der präzisen Platzierung der zweiseitigen Liftanlagen an der Schnittstelle zwischen interner Hauserschliessung und Eingangssituation erhält so auch die dem ganzen Areal dienende Tiefgarage unter dem Neubau einen angemessenen, unabhängigen Ein- und Ausgang vom und zum Park.

Die Randbereiche des Parks werden mit Gehölzen, Plätzen und Wegen ausgeschmückt. Die Wege haben in ihrer Breite eine klare Hierarchie und erleichtern somit die Orientierung im Park.

Architektonischer Ausdruck

Im Fassadenausdruck lehnt sich der Neubau der Alterswohnungen stark an das neue Pflegeheim an. Nur das Fassadenmaterial in Holz weicht von der auberginefarbenen Klinkerfassade des Pflegeheims ab. Die Übernahme der gefalteten Fassadenabwicklung ist nachvollziehbar, eine eigenständigere Fassadenzeichnung und ein verspielteres Nebeneinander der beiden Geschwisterbauten würde die Ensemblewirkung jedoch deutlich verstärken. Auch ist dem hohen Verglasungsanteil der Fassade und entsprechend dem sommerlichen Wärmeschutz Beachtung zu schenken, ohne die raumhohen Öffnungen mit freiem Blick in den Parkraum infrage zu stellen.

Funktionalität / Wohnkomfort

Das gesamte Gebäude mit seinen 42 Wohnungen und zusätzlichen allgemeinen Räumlichkeiten soll zentral über ein Atrium Typ B mit zwei Liftanlagen und geschlossener Fluchttreppe erschlossen werden. Die Fluchtwegführung aus den Wohnungen über das Atrium bis hin zum vertikalen Fluchtweg wird als schwierig erachtet. Die Ausbildung einer grosszügigeren, offenen Treppenanlage und Ausbildung der gesamten inneren Halle als vertikaler Fluchtweg oder eine Verglasung der Öffnungen zwischen den Geschossen scheint in diesem Falle zielführender. Betreffend Brandschutz ist auch im zweiten Untergeschoss ein Abschluss zwischen vertikalem und horizontalem Fluchtweg erforderlich.

Die Wohnungen sind attraktiv um eine zentrale Küchenzeile organisiert, die als Raumzonierung dient. Über Schiebetüren lässt sich der Öffnungsgrad zwischen den Räumen variabel steuern. Allgemein sind die Raumverhältnisse und Mindestbreiten der Räume eher knapp bemessen und vor allem die Bäder und teilweise die Reduits erfüllen die Mindestvorgaben aus dem Raumprogramm nicht.

Einerseits kann sich das Volumen auch noch etwas ausdehnen, ohne eine neue ortsbauliche Situation zu schaffen, andererseits können, durch die puzzleartige Organisation der Typologie, kleinere Grössenanpassungen zu grösseren Neuorganisationen der Grundrisse führen. Die zusätzlichen zwei 3 ½ Zimmerwohnungen entstehen durch die geschickte Gesamtverteilung der Wohnungen.

Nachhaltigkeit

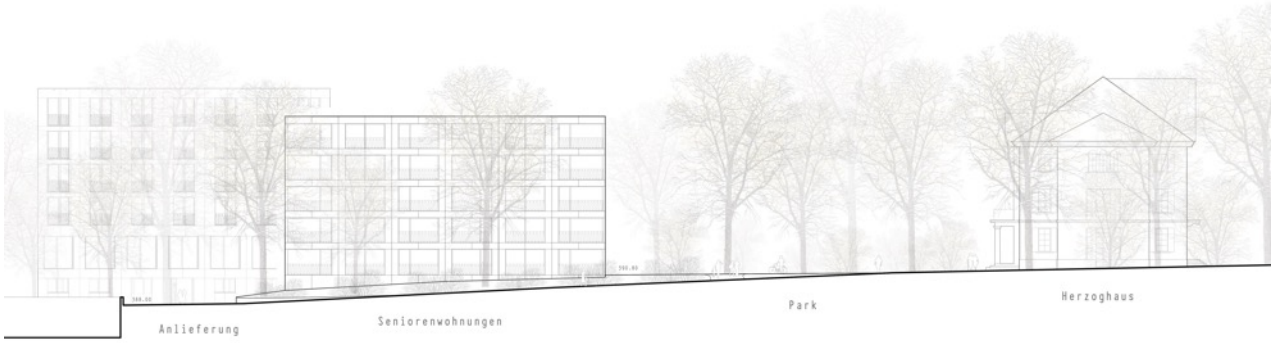
Das Projekt überzeugt durch eine sehr gute Kompaktheit, weist aber einen klar zu hohen Fensterflächenanteil aus. Die Tiefgarage ist strukturell vorbildlich auf das Erdgeschoss abgestimmt und geht einher mit einer sehr geringen Unterbauung des Aussenraums.

Gesamtwürdigung

Das Projekt «Sorellina» besticht durch die ortsbauliche Setzung des Volumens, den freigespielten und grosszügigen Parkraum und die gelungene Identitätsbildung von Gebäuden und Areal. Die drei Gebäude des Herosé-Areals werden als eigenständige Bauten in harmonischer Komposition zueinander wahrgenommen. Die Adressierung geschieht über den Park und die gemeinsame Mitte. Das kompakte Schwesterlein des im Bau befindlichen grossen Bruders ist eine stimmige Ergänzung und Abrundung des Ensembles. Die gesamte Parkanlage wird gestärkt.

Situation

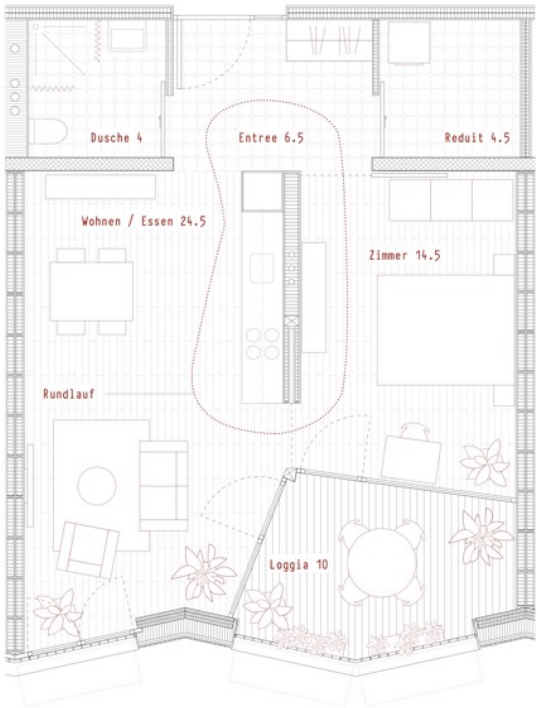
Grundriss Erdgeschoss



Ansicht West

Visualisierung: Blick in den Park

Regelgeschoss



Repräsentativer Wohnungsgrundriss

Querschnitt

2. Rang / 2. Preis (ex-aequo)

03 «Eloise»

Architektur

Solanellas Van Noten Meister Architekten GmbH, Zürich

Marianne Meister

Bauingenieurwesen

Freihofer & Partner AG, Zürich

HLKSE-Ingenieurwesen

3-Plan AG, Winterthur

Städtebauliches Konzept

Das Projekt «Eloise» nimmt die städtebauliche Körnung des benachbarten Wohnquartiers auf und setzt auf zwei in sich ähnlich proportionierte Baukörper: Der südliche Wohnturm steht relativ nah und orthogonal zum historischen Herzoghaus, während der zweite sich durch eine Verdrehung in abgewinkelter Stellung frei im nordwestlichen Teil der Parzelle positioniert.

Es gelingt eine angemessene Massstäblichkeit, und es entsteht ein kreisförmig angeordnetes, lockeres Gesamtensemble mit dem Park im Zentrum. Über das mittige Rasenplateau stehen alle Bauten miteinander in Verbindung und werden in einen teils bestehenden, teils ergänzenden Gehölzgürtel eingebettet. Der Blick auf die historische Villa wird stets miteinbezogen und die Freiräume werden respektvoll vor dem Hintergrund einer einheitlichen Parkanlage entwickelt. Trotz der sehr sorgfältigen Entwicklung der Freiräume entsteht durch die Kleinteiligkeit der Volumen der Eindruck, dass der Park ein wenig seine Rahmung und seinen Fokus verliert. So sehr die Aufteilung in zwei Baukörper besticht und neue Durchlässigkeiten und Durchsichten schafft, offenbart sie damit doch auch die Herausforderungen bei der Präzision der ortsbaulichen Setzung.

Die beiden Neubauten mit Alterswohnungen erhalten als Adressbildung sowohl am Effingerweg wie auch zur Parkseite einen Vorplatz mit Aufenthaltsqualitäten. Während das nördliche Haus vom neuen

Platz erschlossen wird, liegt der Eingang zum südlichen Wohnturm am Effingerweg. Die Entflechtung der Hauseingänge unterstreicht zwar die Eigenständigkeit der Häuser und die Idee des individuellen Wohnens an der attraktiven Lage, schöpft aber das Potenzial des neu aufgespannten Zwischenraums als gemeinsame Adresse und Begegnungsraum für die Bewohner leider nicht aus.

Architektonischer Ausdruck

Während die beiden Baukörper durch feine Knicke differenziert werden, rhythmisieren die jeweils zweiseitig unregelmässig über Eck auskragenden Loggien zusammen mit den verwandt materialisierten Fensteröffnungen die Fassaden. Die allgemein ruhige, zurückhaltende und schlichte Gestaltung der hell gestrichenen Holzfassaden orientiert sich in ihrer Farbigkeit an der historischen Villa und lässt die Bauten, trotz räumlicher Nähe, respektvoll zurücktreten.

Das Hochparterre trägt dem Wohnen am öffentlichen Park insbesondere für die privaten Aussenräume angemessen Rechnung.

Funktionalität / Wohnkomfort

Der Zugang zum eigentlichen Treppenhaus wird jeweils über einen Splitlevel im Eingangsbereich gelöst. Das Treppenhaus selbst ist äusserst knapp dimensioniert und wirkt etwas beengt. Pro Haus wird entgegen der Anforderung im Programm nur ein kleiner Lift angeboten, was angesichts der halbierten Anzahl Wohnungen zwar vertretbar scheint, bei einer längeren Blockade des Aufzugs jedoch den Komfort für die älteren Bewohner einschränkt und von dem Preisgericht kritisch beurteilt wird. Der Scooterraum wird nur im nördlichen Haus angeboten und entspricht in der vorgeschlagenen Lage nicht den Anforderungen an altersgerechtes Wohnen.

Die jeweils vierspännig organisierte Grundkonzeption der Häuser unterscheidet zwischen zwei bzw. drei ähnlich organisierten Wohnungstypen. Ein mäandrierendes Raumkonzept charakterisiert die mehrseitig belichteten Wohnungen, deren Schlafzimmer sich jeweils mit zwei übereck angeordneten Türen grosszügig öffnen lassen. Es entstehen interessante räumliche Verbindungen und vielfältige Blicksequenzen, die glaubhaft zu einem grosszügigen Raumgefühl beitragen. Die Küchen sind schmal proportioniert und können nicht mit einem Essbereich aufgewertet werden. Dieser wird, bis auf eine Ausnahme, mit dem Wohnbereich kombiniert, was nicht in allen Wohnungen gleich gut gelingt. Im Nordhaus unterschreitet eines der Schlafzimmer die geforderte Minimalbreite.

Die in den Wohnraum eingerückten Loggien richten sich in sämtlichen Wohnungen geschickt auf den Park aus und schaffen so für alle Bewohnenden ein Gefühl des privilegierten Wohnens im Park.

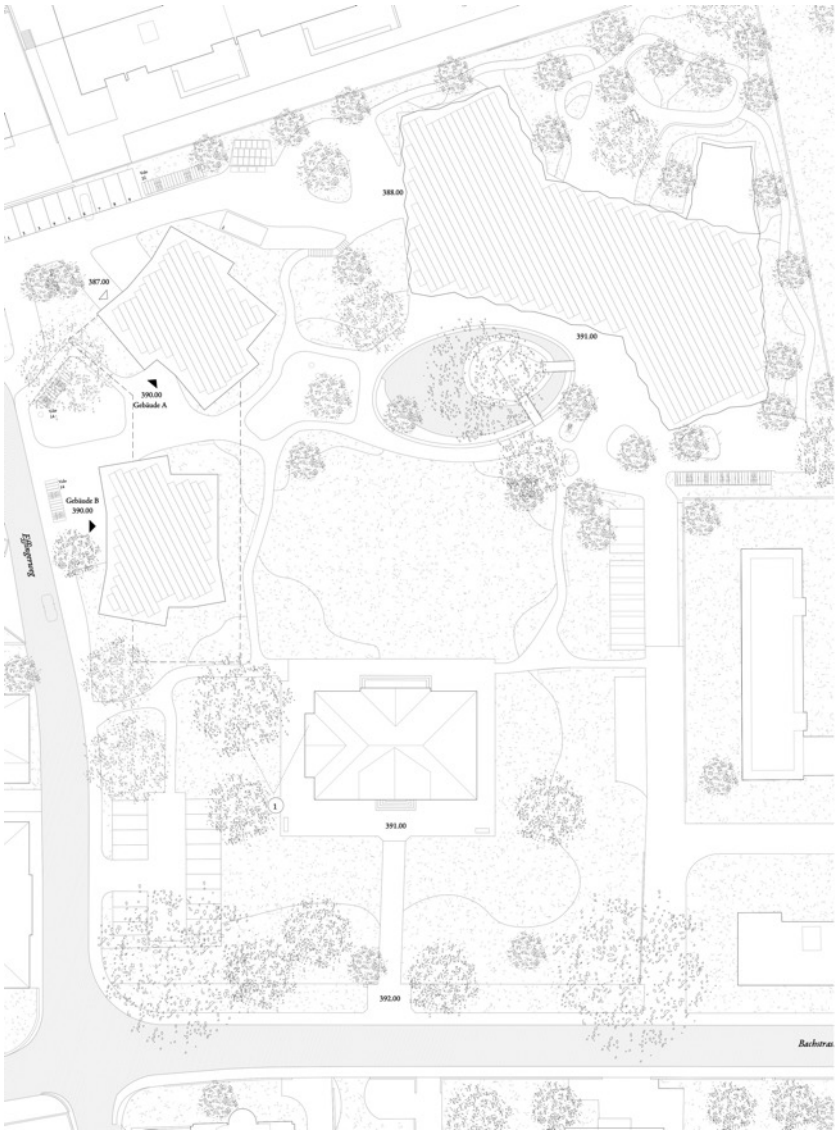
Nachhaltigkeit

Dank einem gut gelösten sommerlichen Wärmeschutz, einem vorbildlichen Fensterflächenanteil von rund 35% sowie Vorkehrungen beim Mikroklima (Dach-Retentionsfläche) vermag das Projekt zu überzeugen.

Gesamtwürdigung

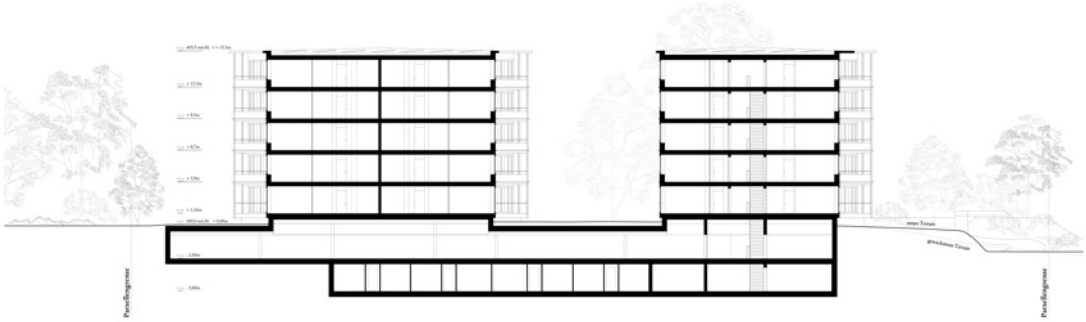
Eloise schreibt das städtebauliche Ensemble durch die Ausbildung von zwei Baukörpern sinnfällig fort und überzeugt durch einen respektvollen Umgang mit dem Kontext. Trotz teilweiser Vorbehalte überrascht das Projekt mit einem vielschichtigen räumlichen Konzept der Wohnungen, das zum Thema Wohnen im Park einen wertvollen Beitrag leistet.

Situation



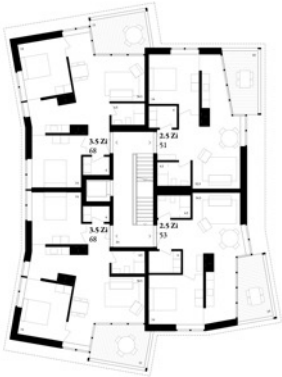
Ansicht West

Erdgeschoss

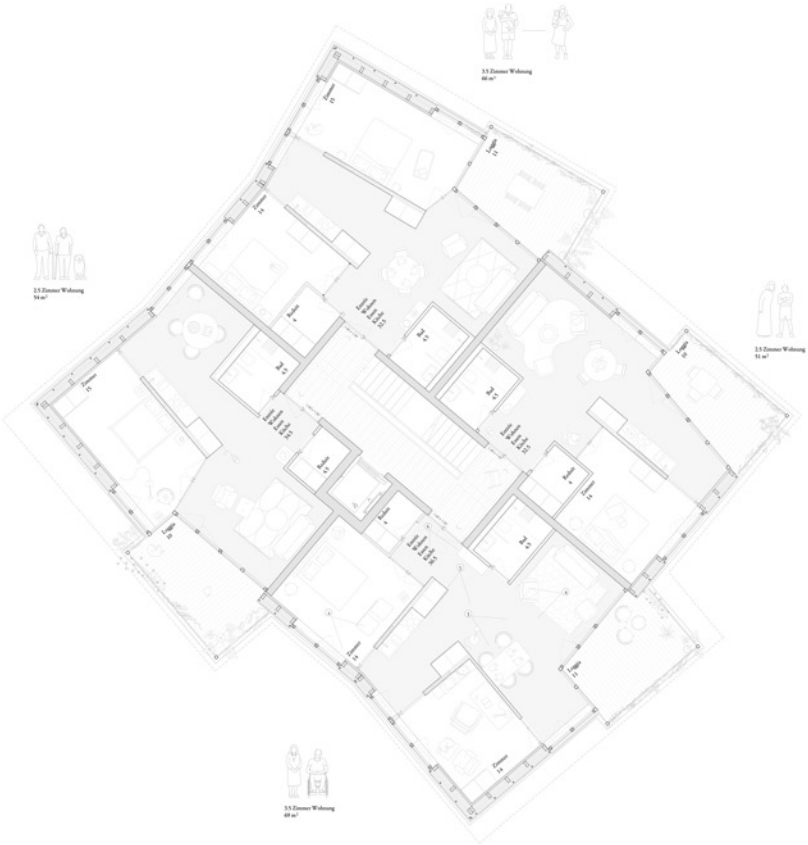


Querschnitt: Nord–Süd

Visualisierung: Blick in den Park



Regelgeschosse



Repräsentative Wohnungsgrundrisse

2. Rang / 2. Preis (ex-aequo)

07 «Lindy Hop»

Architektur

Chebbi Thomet Bucher Architektinnen AG, Zürich

Karin Bucher, Dalila Chebbi, Alexandra Gamper, Olga Sartisohn, Christoph Fabian, Jan Gollob, Maria Palomo, Charlotte Dimas

Baumanagement

BGS & Partner Architekten AG, Rapperswil

Bauingenieurwesen

dsp Ingenieure + Planer AG, Uster

HLKSE-Ingenieurwesen

Solothurn Gebäudetechnik AG, Solothurn

Städtebauliches Konzept

Zwei feinkörnige, nahezu identische Neubauvolumen, welche mit einem üppigen grünen Vegetationssaum umfangen werden, fügen sich wie selbstverständlich in den westlichen Teil des Herosé-Parks ein. So zurückhaltend und subtil diese Intervention auf den ersten Blick erscheinen mag – sie ist nicht ohne Sprengkraft. Zwei Fragen sind zentral: Kann das ehemalige «Herzogsche Gut» soweit geöffnet werden, dass es zu einem «unscharfen» Übergang von Quartier und Park kommt? Und was hält diese Zwillingsbauten räumlich und architektonisch, abgesehen von formalen Aspekten, zusammen?

Der Herosé-Park ist bereits heute gut im Stadtkörper eingebunden. Das Preisgericht sieht in der klaren Prononcierung der aussenräumlichen Übergänge, insbesondere im Kontext eines Schutzobjekts aus dem 19. Jahrhundert, ein grösseres Potenzial als im modernistischen «Fliessenlassen». Die zweiseitige Adressierung und Erschliessung über den Effingerweg sowie den Park ist folgerichtig, wobei die Raumsequenz des westlichen Parkzugangs zu stark derjenigen einer Wohnsiedlung «im Grünen» ähnelt. Kurz, man wünscht sich an dieser Stelle zwischen den Neubauten mehr städtebauliche Prägnanz und auch mehr Aufenthaltsqualitäten für die Bewohnenden.

Der die Bauten einfassende Vegetationssaum ist zugleich eine räumliche Erweiterung der Wohnungen und ein Filter, der die Privaträume der Alterswohnungen zum öffentlichen Park abschirmt (wobei das Umgekehrte auch gilt); eine Massnahme, insbesondere bei bodeneben angeordneten Wohnungen, welche den potenziellen Konflikt von privater und öffentlicher Nutzung lösen könnte.

Prinzipiell wird der Gedanke des einheitlichen Parks verfolgt. Im Gehölzrahmen definieren zahlreiche Bänke Aufenthaltsorte und in der Mitte atmet die grosse Rasenfläche. Durch die Vielzahl an Zwischenräumen franst der Park zu stark aus und verliert seine selbstverständliche Rahmung.

Architektonischer Ausdruck

Die selbstbewussten und doch zurückhaltenden Baukörper gehen durch die filigrane Fassadengestaltung eine Verbindung mit dem Vegetationskörper ein und sind in der Nachbarschaft der historischen Villa denkbar. Die Gliederung der Baukörper über Vor- und Rücksprünge führt zu eleganten Proportionen an diesen eher gedrungenen Volumen. Das umlaufende Vordach zeichnet die ondulierende Fassade schön nach und schützt diese auch konstruktiv. Demgegenüber ist der Sockel bei den bodenbündigen Loggien unverständlicherweise aufgebrochen. Die privaten EG-Nutzungen sollten partout nicht in den Park ausgreifen. Die netzartige Fassadengliederung bindet sämtliche Architekturelemente (Loggien, Fenster, Holz-Paneele) zu einer kohärenten Gestalt zusammen.

Funktionalität / Wohnkomfort

Typologisch sind die zwei Häuser als Vierspänner mit zentralem Treppenhaus aufgebaut. Die im Raumprogramm vorgegebenen einmaligen EG-Nutzungen müssen nun aufgeteilt werden – dies führt leider in der dargestellten Form zu funktionalen Kompromissen sowohl bei der reinen Wohnnutzung wie auch bei der Variante mit Verwaltungsnutzung. Der vertikale Erschliessungsraum wirkt sehr geräumig, doch trotz Zenitallicht und Sitzgelegenheit sind die Podeste eher düster und unübersichtlich. Man wünscht sich zur besseren Verortung und der Steigerung der Raumqualität, dass es aus diesem Raum eine direkte Sichtbeziehung in den Herosé-Park gibt.

Der räumliche Aufbau der Wohnungen und deren Ausrichtung sind gut eingestellt und proportioniert. Der Grundriss zeichnet die räumliche Abfolge aus dem Zentrum bis in den Park vor. Er ist übersichtlich und funktional einwandfrei gegliedert. Die gute Befensterung sowie die feine und stimmige Materialisierung und Farbigkeit lassen einen hohen Wohnwert erwarten.

Nachhaltigkeit

Das Projekt überzeugt durch einen vorbildlichen Fensterflächenanteil von rund 35 %, weist aber das zweithöchste unterirdische Volumen aus. Dieses kragt zudem weit in den Parkraum und minimiert die ökologisch wertvollen Aussenflächen.

Gesamtwürdigung

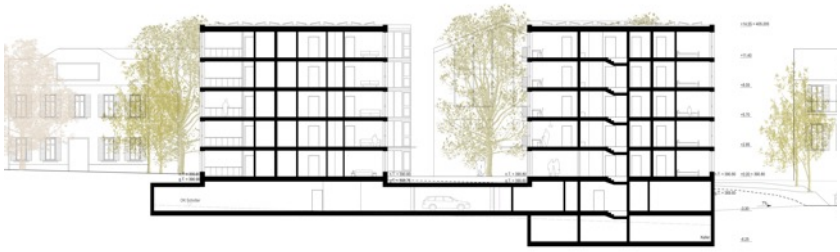
Trotz eines erheblichen städtebaulichen und freiräumlichen Klärungspotenzials beurteilt das Preisgericht das Projekt als einen wertvollen Beitrag. Der architektonische Ausdruck, getragen von der «bewegten» Fassade, der Gliederung und der grünweissen Farbigkeit, folgt der Logik, den Neubau und den Park als Einheit zu verstehen. Die unbestrittenen Qualitäten dieses Projekts liegen im innenräumlichen Aufbau und bei der stimmigen Ausarbeitung der Wohnungen.

Situation

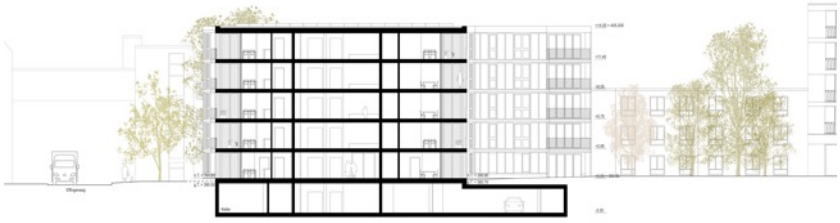
Ansicht West

Erdgeschosse

Längsschnitt



Querschnitt



Visualisierung: Blick in den Park

Regelgeschosse

Repräsentative Wohnungsgrundrisse

4. Rang / 4. Preis

05 «Gemeinsam statt einsam»

Architektur

Meier Leder Architekten AG, Baden

Rolf Meier, Cyril Amrein, Foteini Adrimi, Stephan Bürgler, Leandro Frenandez

Mario Sandmeier – Raum fürs Leben, Baden

Bauingenieurwesen

HKP Bauingenieure AG, Baden

Makiol Wiederkehr AG, Beinwil am See

HLKSE-Ingenieurwesen

Neukom Engineering AG, Adliswil

Kegel Klimasysteme, Zürich

P.Keller+Partner AG, Baden

Städtebauliches Konzept

Die vorliegende städtebauliche Lösung ist überraschend – denn sie setzt sich kritisch mit dem heutigen Bestand auseinander, ohne dabei den kompletten Bruch zu vollziehen. Analog zur heutigen Situation gibt der elegante Längsbaukörper dem Park an seiner Westseite eine räumliche Fassung. Dank dem subtilen Gebäudeknick schöpft das Neubauvolumen sein ortsbauliches Potenzial aus: Der Park wird zum eigentlichen Gemeinschaftsraum und im baulichen Endzustand zum «Herzstück» des gesamten Alterszentrums. Der Neubau reiht sich als eigenständiges und kontextualisiertes drittes Element in das Ensemble im Herosé-Park ein und sucht mit seinem flach geneigten Giebeldach auch eine gewisse Verbindung mit dem überwalmten Herzoghaus, was positiv bewertet wird. Die zweiseitige Erschliessung ist wirksam im Gebäudeknick situiert. Der Bau ist vom Effingerweg und vom Park über die Split-Level-Lösung gleichwertig und altersgerecht erschlossen.

Durch das sehr lange Volumen erhält der Park einen klaren Abschluss zum westlichen Effingerweg. Einerseits erscheint der Park so gerahmt und gehalten, andererseits wirkt die lange Baute doch sehr trennend. Während sich die Gebäude in den Gehölzsaum eingliedern, wird im Herzen der Anlage die offene Rasenfläche erhalten. Entlang der sinnfälligen Wegbeziehung ist eine Vielzahl an kleineren Aufenthaltsplätzen mit Bänken angedacht. Leider sind die Stirnfassaden nicht dargestellt; wenn man sich hier eine mehrheitlich geschlossene PV-Fassade mit einer Zimmerfensterreihe vorstellen müsste, würde dieser Ausdruck, zumindest gegenüber dem südöstlichen Parkbereich, der ortsbaulichen Situation nicht gerecht. Wohingegen die Gemeinschaftslaube zum Park auf der Erdgeschossebene den potenziellen Konflikt von privater und öffentlicher Nutzung sehr überzeugend zu lösen vermag.

Architektonischer Ausdruck

Auch auf der Ebene des architektonischen Ausdrucks werden im Projekt die Identitäten subtil «geschiftet» und nicht neu erfunden. Ist es ein Spiel mit der Erinnerung oder ein Verweis auf die mögliche Herkunft der Bewohnerinnen und Bewohner? Als beengend beurteilt das Preisgericht diese Vorstellung in der äusseren Erscheinung da, wo zu eindeutig auf die 1950er-Jahre referenziert wird. Man fragt sich zum Beispiel, ob sich die einzelnen Fassaden in ihrer Gestalt nicht stärker voneinander unterscheiden respektive sich nicht stärker über den angrenzenden öffentlichen Raum definieren könnten. Der klare strukturelle und einfache typologische Aufbau des Gebäudes liesse dies zumindest zu.

Funktionalität / Wohnkomfort

Pro Halbgeschoss werden zwei Wohncluster à vier Wohnungen angeordnet. Dabei wird das Raumprogramm subtil in die verschiedenen Öffentlichkeitsgrade gegliedert – mit dem Gewinn, dass dadurch jede Wohnung zwei Aussenräume besitzt; den gemeinschaftlichen auf die Parkseite sowie die private Loggia nach Westen und zur Abendsonne. Dies geht jedoch auf Kosten der Privatheit unmittelbar vor den Wohnungen.

Die Gemeinschaftslaube hat eine anmutige und warme Raumstimmung mit grosser Aufenthaltsqualität. Die aus drei parallelen Raumschichten (Gemeinschaftslaube, Küche mit Essplatz, Wohnräume) bestehende innenräumliche Abfolge ist übersichtlich – was für Menschen im Alter positiv ist. Da die Laube aber auch ein Fluchtweg sein muss, sind empfindliche feuerpolizeiliche Auflagen nicht abwendbar; was die Nutzbarkeit und Atmosphäre negativ beeinflussen wird. Es stellt sich die Frage, ob der Clustertyp in dieser Form überhaupt realisierbar ist und falls ja, ob er von den Bewohnerinnen und Bewohnern dann auch so gelebt würde. Trotzdem gibt das Projekt sehr interessante architektonische und räumliche Antworten auf die allgemeinen Fragen zum Verhältnis von Individuum und Gemeinschaft im dritten Lebensabschnitt.

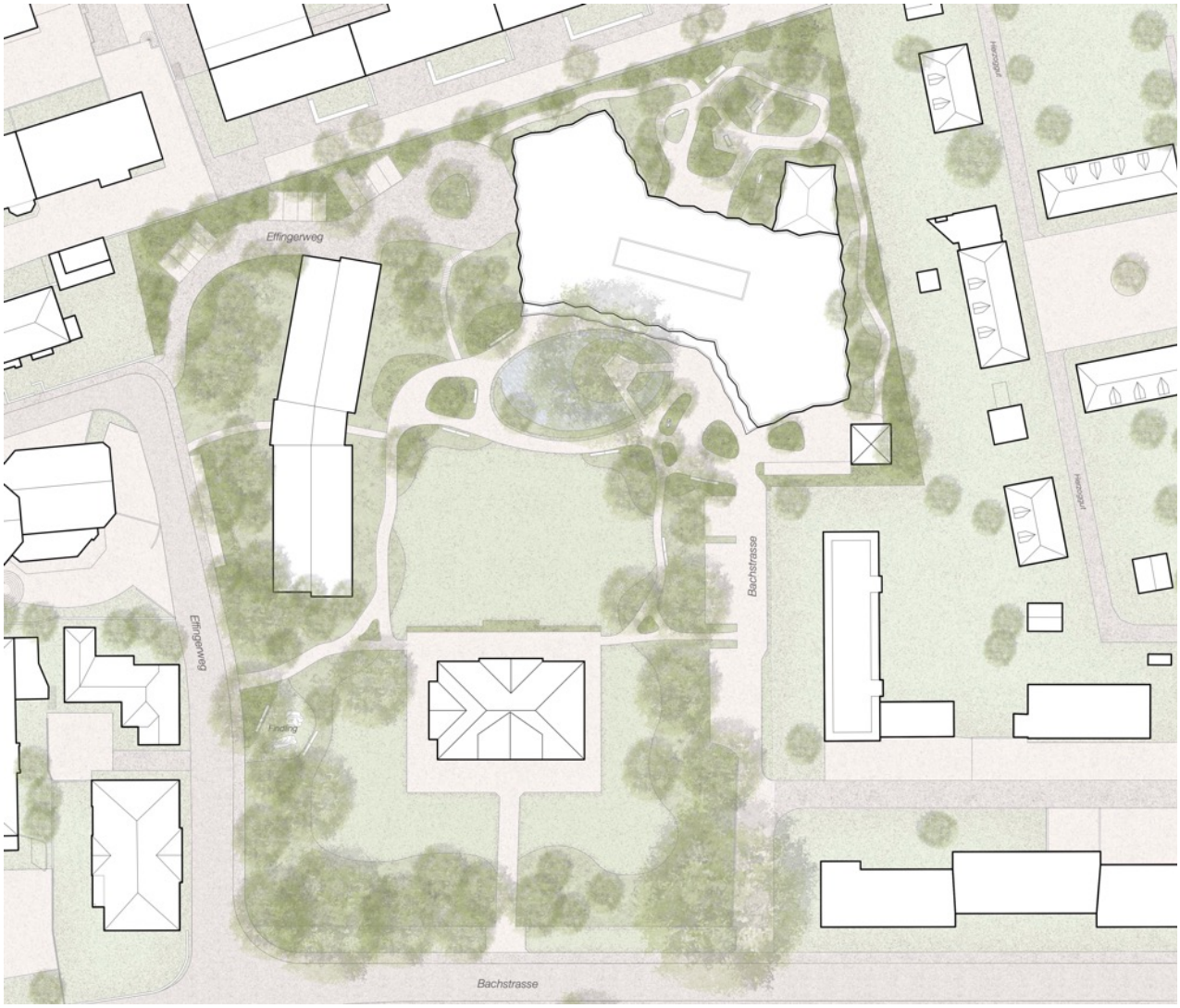
Betrachtet man die einzelnen Wohnungen, so stellt man einen etwas saloppen Umgang mit den Massen für die Wohnräume, Zimmer und Bäder sowie mit der Zuordnung der Reduits zu den Wohnungen fest. Die Gebrauchstauglichkeit und Möblierbarkeit jeder einzelnen Wohnung ist dadurch empfindlich einschränkt.

Nachhaltigkeit

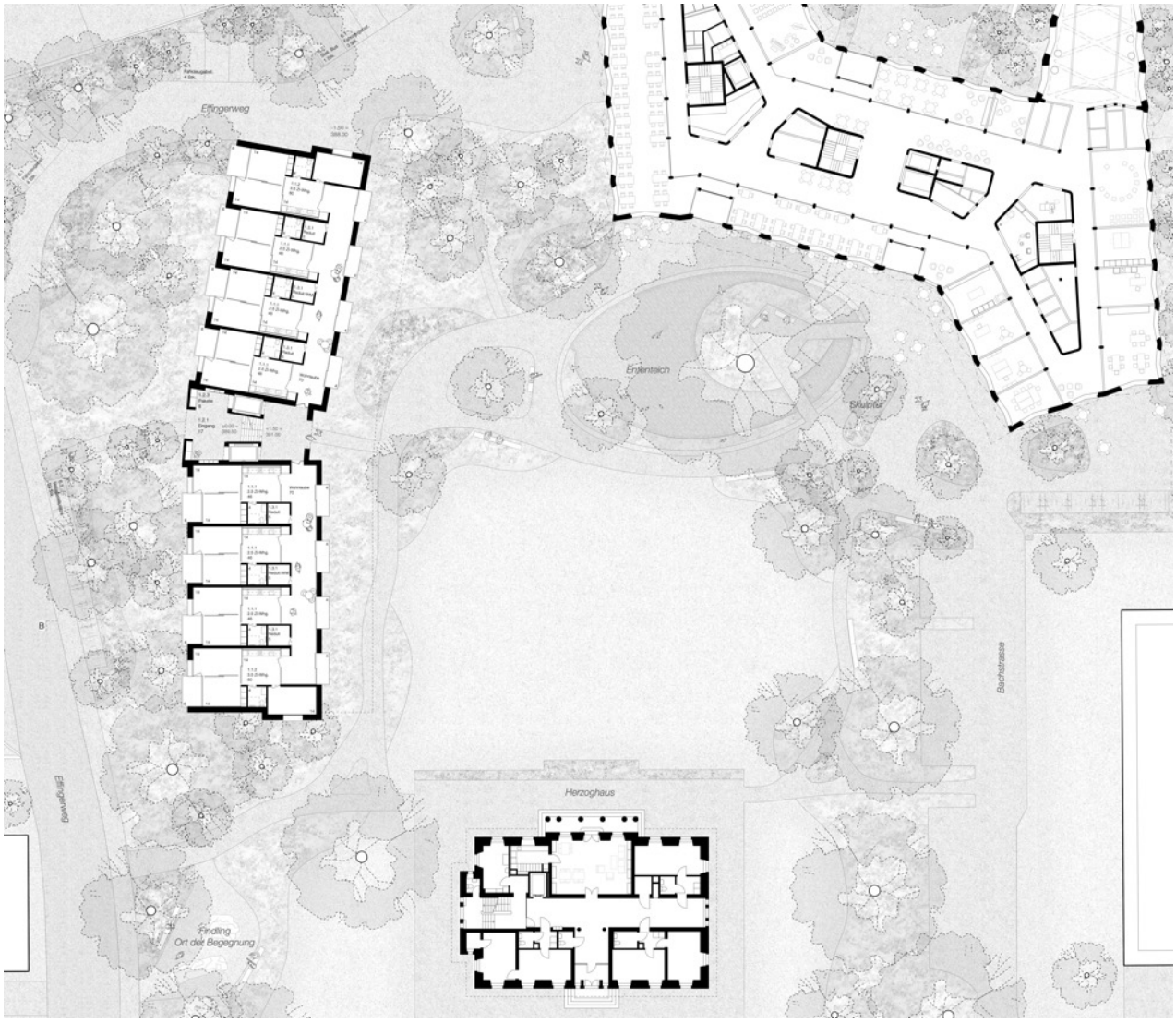
Das Projekt überzeugt durch ein sehr kompaktes Untergeschoss und der kleinsten Unterbauung des Aussenraums sowie der grössten realisierbaren PV-Modulfläche. Allerdings entfällt dadurch die Dachbegrünung, was sich hinsichtlich Mikroklima und Biodiversität als Nachteil herausstellt.

Gesamtwürdigung

Es handelt sich um einen wertvollen Beitrag bei dem sowohl die kraftvolle, aber auch trennende städtebauliche Setzung, wie auch die Anmutung eines Wohnblocks aus den 1950er-Jahren jedoch kontrovers diskutiert wurden. Das Projekt skizziert eine eigene Vision hinsichtlich des Zusammenlebens. Aus Betreibersicht überspannt die explizite Clusterbildung das Thema.

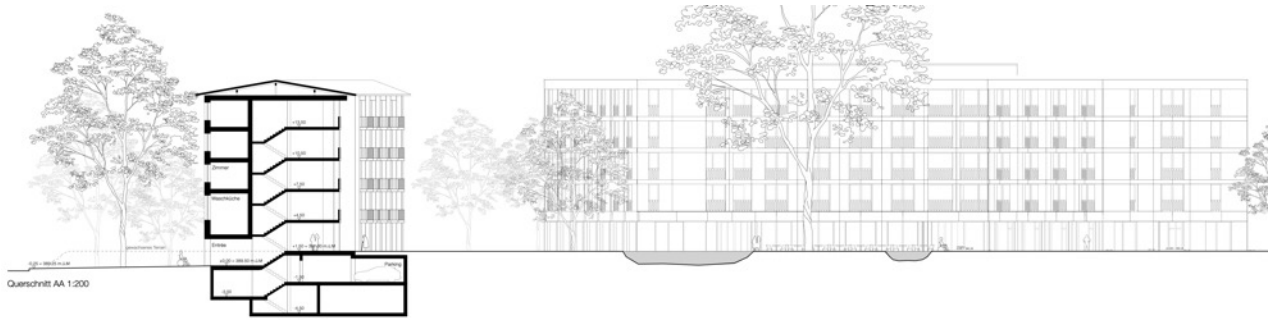


Situation



Erdgeschoss

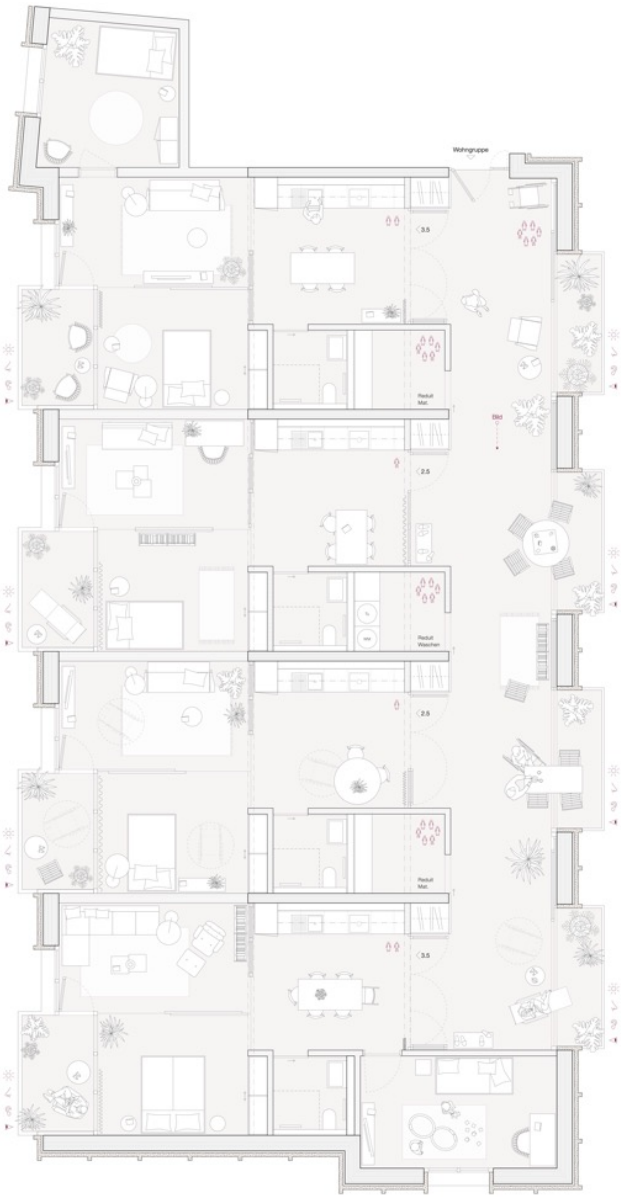
Ansicht West



Querschnitt

Visualisierung: Blick in den Park

Regelgeschoss



Repräsentative Wohnungsgrundrisse

01 «Blume im Park

Architektur

Ernst Niklaus Fausch Partner AG, Zürich/Aarau

Bertram Ernst, Alban Bislimi, Roy Engel

Bauingenieurwesen

Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG, Zürich

HLKSE-Ingenieurwesen

Hefti. Hess. Martignoni Aarau AG, Aarau

Städtebauliches Konzept

Das Projekt «Blume im Park» ist ein axialsymmetrischer, kreuzförmig abgestufter Solitär, der das vorhandene Ensemble um einen dritten, stattlichen Baustein erweitert. Orthogonal zum Herzoghaus gesetzt, umfliesst der Grünraum zum Strassen- und Stadtraum hin den Baukörper, der sich durch die mehrfach gestaffelte Figur einzubetten sucht. Der Neubau wendet sich in alle Himmelsrichtungen gleichwertig seiner Umgebung zu und formuliert eine Gebäudestruktur mit innenliegendem, begrüntem Hof.

Vom Effingerweg und von der Parkseite her führen je zwei Fusswege zu vier im Erdgeschoss offenen, in den aufgefächerten Gebäudeecken liegenden Durchgängen, die den Innenhof erschliessen.

Das Gebäude wirkt trotz der Rücksprünge durch seine Symmetrie eher rigid und die umlaufend gleichförmige Gestaltung lässt eine differenzierte Reaktion auf den umgebenden baulichen und landschaftlichen Kontext vermissen. Im Norden entsteht durch die ausserhalb des Gebäudefussabdrucks platzierte Einstellhalle und die Setzung einer Pergola eine sehr starke Raumkante. Durch den Innenhof erscheint der Neubau im Park sehr ausgedehnt und bedrängt den Umschwung ums Herzoghaus. Der Innenhof steht als Freiraum in starker Konkurrenz zur Parkanlage und die urbane, introvertierte Typologie des Hofhauses erscheint fremd und gesucht.

Architektonischer Ausdruck

Die Gebäudehülle aus Faserzementplatten, bunten Fenstern und den Metallkonstruktionen der Laubengänge und Balkone weckt Assoziationen an eine industrielle und postmoderne Ästhetik. Die vorgeschlagene Fassadenbegrünung der Rankgerüste zeugt, zusammen mit dem gartenartigen Innenhof, vom Interesse an ökologischen Themen. Insgesamt vermag die Materialvielfalt und Farbigkeit der Fassadengestaltung gegenüber der historischen Villa aber nicht zu überzeugen.

Funktionalität / Wohnkomfort

Die Adressbildung erfolgt über die vier Zugänge, auf die dezentral je eine spezifische Infrastruktur wie Lift, Briefkästen, Lounge oder Scooterabstellplatz verteilt werden, was die Orientierung erschweren dürfte und weite Wege erzeugt. Die umlaufenden Laubengänge im Innenhof werden über zwei Treppenläufe erschlossen und sind als nachbarschaftliche Begegnungszonen konzipiert, wo kleine, privatere Vorzonen die Wohnungszugänge markieren. Ob der weitläufige, offene Laubengang in Kombination mit dem Innenhof den Wohnwert für ältere Menschen an diesem spezifischen Ort tatsächlich steigert, wird kritisch hinterfragt.

Die Wohnungen folgen stets dem gleichen Grundrisskonzept und sind in einem rationalen, schottenartigen Raumprinzip paarweise pro Gebäudeseite identisch organisiert. Zwischen Laubengang und äusserer Balkonschicht spannt sich in jeder Einheit der Wohn- und Essraum auf, der parallel von einer privateren Raumschicht flankiert wird. Es ergeben sich vielfältige Durchblicke und Raumbeziehungen, und durch die geschickt platzierten, von zwei Seiten zugänglichen Nasszellen entstehen sehr effiziente Grundrisse.

Das «Durchwohnen» verknüpft die Hofseite mit dem Blick in den Park bzw. das angrenzende Quartier, während die Platzierung der Küche am Laubengang der Logik des gesuchten nachbarschaftlichen (Sicht-) Kontakts folgt.

Nachhaltigkeit

Die vorbildliche Thematisierung des Schwammstadtprinzips mag den Verlust an Dachgrünfläche nicht zu kompensieren. Die sehr grosse Gebäudehüllzahl von 1.4 führt im Vergleich zu den anderen Projekten zum grössten Ressourcenverbrauch und den mit Abstand höchsten Verbrauchszahlen im Betrieb.

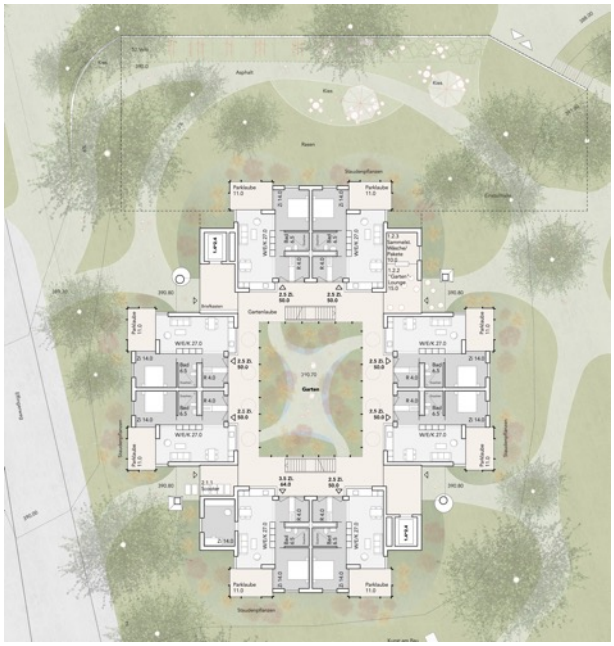
Gesamtwürdigung

Obwohl die Idee eines Solitärbaus städtebaulich nachvollziehbar ist, gelingt dem Baukörper aufgrund seiner Rigidität und der Gleichförmigkeit seiner Konzeption die Integration in den Kontext zu wenig. Die an sich gut gestalteten Wohnungsgrundrisse sind eng an die Hoftypologie geknüpft, die in der attraktiven Parkanlage abstrakt wirkt und als Mehrwert nicht zu überzeugen vermag.

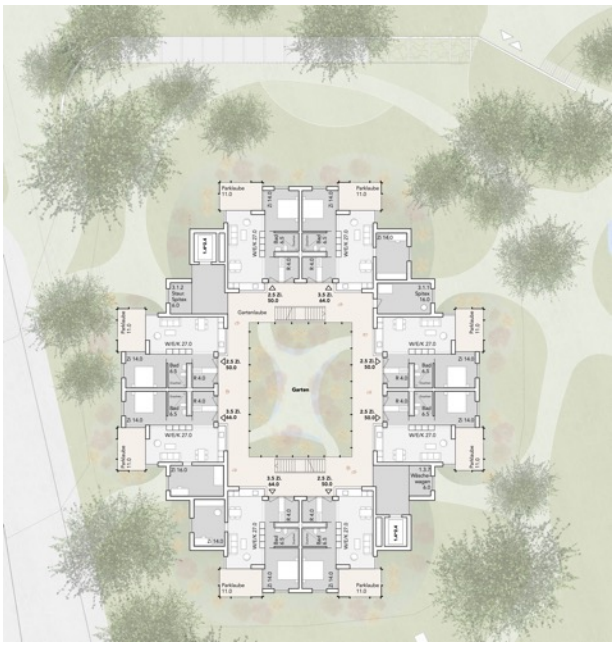
Situation

Ansicht West

Längsschnitt Nord–Süd



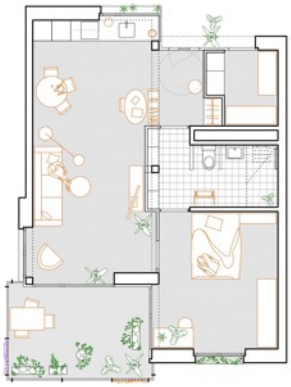
Erdgeschoss



Regelgeschoss

Visualisierung: Blick in den Park

Repräsentative Wohnungsgrundrisse



02 «Déjeuner sur l'herbe»

Architektur

Baumann Roserens Architekten ETH SIA BSA AG, Zürich

Mike Bürgi, Bradhyl Krasniqi, Lorenz Bischof, Lorenz Baumann, Alain Roserens

Bauingenieurwesen

dsp Ingenieure + Planer AG, Uster

HLKSE-Ingenieurwesen

EBP Schweiz AG, Zürich

Städtebauliches Konzept

Der Vorschlag besetzt die Nordwestecke des Parks mit einem annähernd drehsymmetrischen, ungerichteten Punktbau. Mit seiner Attikaausbildung und den vier Vollgeschossen verfolgen die Verfasser in der Aufsicht den städtebaulichen Ansatz eines Pavillons im Park.

Der Freiraum wird zur Stadt hin geöffnet, ein neuer Zugang fürs Quartier wird möglich und der Park wird in seiner Grundstruktur mit säumenden Gehölzen und weiter, offener Mitte gewahrt.

Am Effingerweg entsteht ein kleiner Vorplatz zur Adressbildung. Parkseitig steht der Zugang dem Pflegeheim gegenüber und bildet so eine belebte Mitte. Der Park an sich erhält mit der «Kunstinsel» einen neuen Hauptzugang.

Die drei Bauten verstehen sich als abgestuftes Ensemble, das Herzoghaus bleibt weiterhin der Mittelpunkt der Parkanlage.

Die Gleichseitigkeit des Neubaus kann im städtebaulichen Kontext allerdings nur bedingt nachvollzogen werden. Eine Differenzierung in der Ausrichtung sucht man vergeblich. Die Drehsymmetrie erweist sich als zu wenig flexibel, um auf die verschiedenen Ausrichtungen reagieren zu können.

Architektonischer Ausdruck

Der Neubau nimmt sich gegenüber dem Herzoghaus angenehm zurück und verfolgt mit seiner feingliedrigen Volumetrie eine eigenständige Architektursprache. Die Fassadengestaltung lehnt sich in seiner Farbigkeit an das sich im Bau befindliche Pflegeheim an. Durch die starke Gliederung des Baukörpers und die abgestufte Silhouette mit dem Attikageschoss entsteht ein allseits gleiches, feinmassstäbliches Volumen mit sorgfältig integrierten Balkonen und Aussenflächen. Erkauft wird dieser architektonische Ausdruck mit einer komplexen, kostentreibenden Gebäudeabwicklung.

Funktionalität / Wohnkomfort

Der Neubau weist zwei klar differenzierte Zugänge auf. Die fussläufige Haupterschliessung erfolgt vom Effingerweg. Der Eingangsbereich wirkt mit seiner Überhöhe wohltuend grosszügig. Demgegenüber ist der parkseitige Zugang etwas gar klein ausgefallen. Hier wünscht man sich eine attraktivere Anbindung an den Park mit der Teichanlage und an den Neubau des Altersheims. Die Feingliedrigkeit der Fassade setzt sich in der Durchbildung der vielschichtigen und sorgfältig formulierten Wohnungen von hoher Grundrissqualität fort. Geschickt nehmen die Wohn-/Essbereiche die unterschiedlichen Wandausrichtungen auf. In Einzelfällen leidet darunter die Möblierbarkeit. Demgegenüber erweist sich die verwinkelte Erschliessung mit seinen «Taschen» im Kern als eher unübersichtlich und wenig attraktiv. Nicht überzeugen kann die aufwendige, zweigeschossige Parkierung mit ihrer Rampenanlage.

Nachhaltigkeit

Trotz sehr guter Gebäudehüllzahl von 0.9 liegen die Erstellungswerte wegen grosser Untergeschossbauten sowie dem hohen Fensterflächenanteil klar über dem Durchschnitt. Die realisierbare PV-Modulfläche liegt unter den Anforderungen.

Gesamtwürdigung

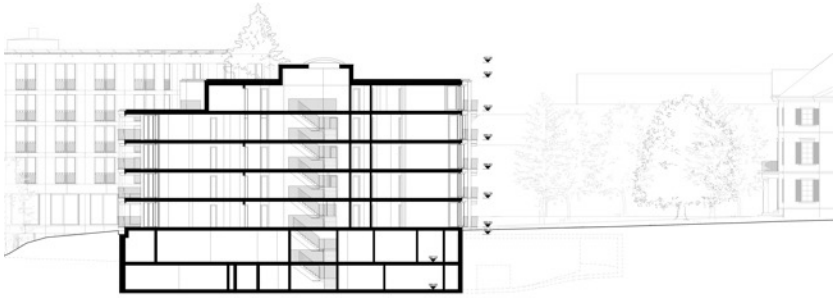
Insgesamt handelt es sich um ein sorgfältig ausformuliertes, aber auch aufwendiges Konzept, das mit seiner allseitig gleichen Erscheinung als Solitär im Park in der Aufsicht etwas schwer, in der Ansicht aber stimmig erscheint.

Situation

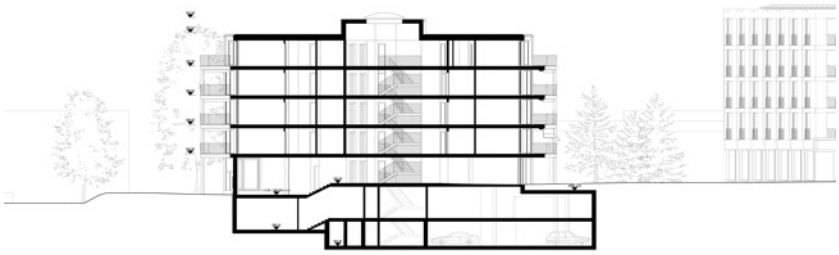
Ansicht West

Erdgeschoss

Längsschnitt Nord–Süd

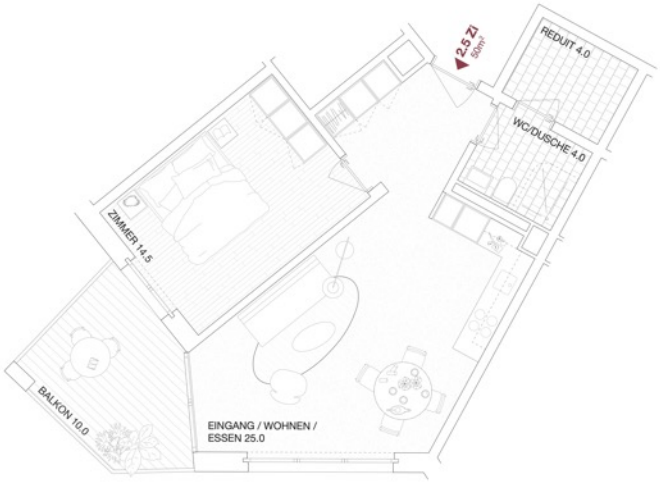


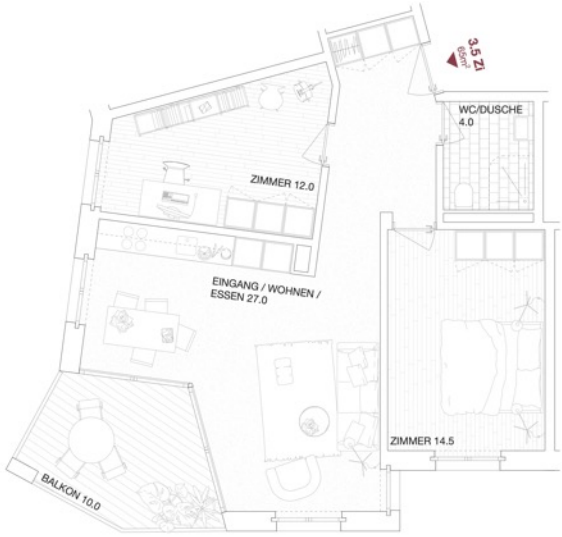
Querschnitt: Ost–West



Visualisierung: Blick in den Park

Regelgeschoss





Repräsentative Wohnungsgrundrisse

04 «Étoile»

Architektur

Ken Architekten BSA AG, Zürich

Lorenz Peter, Martin Schwager, Thomas Hofer, Giorgia Mini, Nicolas Rutz, Kevin Seav

Bauingenieurwesen

Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Zürich

HLKSE-Ingenieurwesen

RMB Engineering AG, Zürich

HKG Engineering AG, Aarau

Städtebauliches Konzept

«Étoile» ist namensgemäss ein sternförmiger Punktbau mit drei Armen, welcher stark vom Herzoghaus abrückt. Das drehsymmetrische, fünfgeschossige Volumen steht selbstbewusst im Park und fasst mit seinen Flügeln drei sehr unterschiedliche Freiräume: Ankunft, Aussicht und freie Mitte nennen die Verfassenden diese Bereiche, welche allerdings qualitativ sehr unterschiedlich ausfallen.

Während die Parkmitte als offenes Rasenplateau weiterhin gewahrt wird, gerät der Freiraum des Pflegeheims durch die unmittelbare Nähe des Neubaus in Bedrängnis. Rund um den Neubau wird mit einer spezifischen Gehölzstruktur eine eigene Welt geschaffen, welche sich nur bedingt mit dem bestehenden Park verweben will.

Die Überecksituation mit dem im Bau befindlichen Pflegeheim beurteilt das Preisgericht als machbar. Gesamthaft erscheint der Stern etwas schwerfällig, insbesondere im Vergleich zum Herzoghaus. Der Zugang zum Park wird in der Nordwestecke für das Quartier geöffnet.

Architektonischer Ausdruck

Holz als Fassadenmaterial bindet das ganze Volumen zusammen und könnte in der Nachbarschaft der Villa, als «Chalet im Park» gelesen werden. Mit den vorgeschlagenen fünf Vollgeschossen und dem auskragenden Dach wird diese Lesart allerdings überspannt. Der allseitig gleich hoch und minimal ausgebildete Sockel wirkt mit den hoch aufschiessenden Fassaden zu bescheiden. Die fast durchgehend geschlossenen Stirnfassaden erscheinen hart und abweisend insbesondere gegenüber dem Neubau des Pflegeheims. Das Potenzial dieser Flügelenden wird leider nicht ausgeschöpft.

Funktionalität / Wohnkomfort

Die drei Flügel werden mittig mit drei sich verjüngenden Korridoren – entfernt an das Prinzip des Panoptikums erinnernd – erschlossen. An deren Enden werden geschossübergreifende Öffnungen vorgeschlagen, die räumlich aber kaum wirksam sind. Ob das Zenitallicht bis nach unten reicht, bezweifelt das Preisgericht und kritisiert die mangelnden Qualitäten dieser möglichen Begegnungszonen. Im Erdgeschoss wird ein von drei identisch ausgebildeten Zugängen erschlossener Eingangsbereich vorgeschlagen. Medienschächte gliedern diesen unvorteilhaft. Rampenneigungen schränken die Nutzbarkeit zusätzlich stark ein. Die Verfassenden betonen in ihrem Text die mehrseitige Orientierung der Seniorenwohnungen. Das stimmt nur bedingt. Lediglich bei den Eckbalkonen wird diese Überecksituation genutzt. Innerhalb der Wohnungen dominieren die Küchenzeilen den Wohnraum. Der Weg vom Schlafzimmer zum Bad ist mehrheitlich lang und führt immer über das Wohnzimmer. Für den im Alter zunehmend enger werdenden Bewegungsraum wünscht man sich mehr Charme.

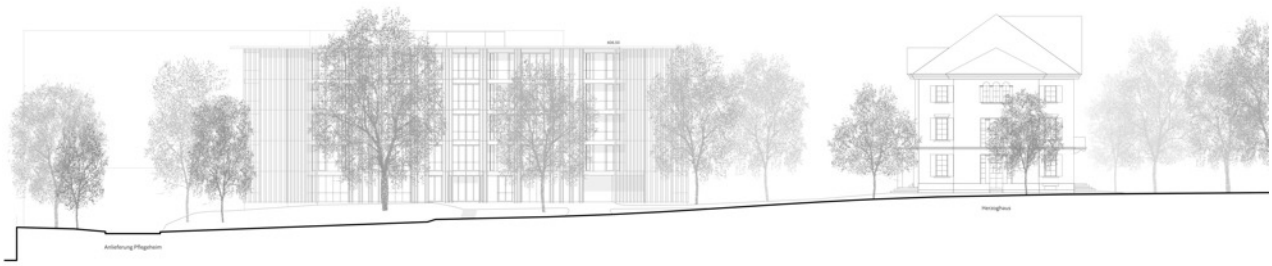
Nachhaltigkeit

Abgesehen vom hohen Geschoss- und Energiebezugsflächenverbrauch weist das Projekt in den meisten Belangen genügende Eigenschaften aus. Auch der Fensterflächenanteil von rund 35 % ist vorbildlich gelöst.

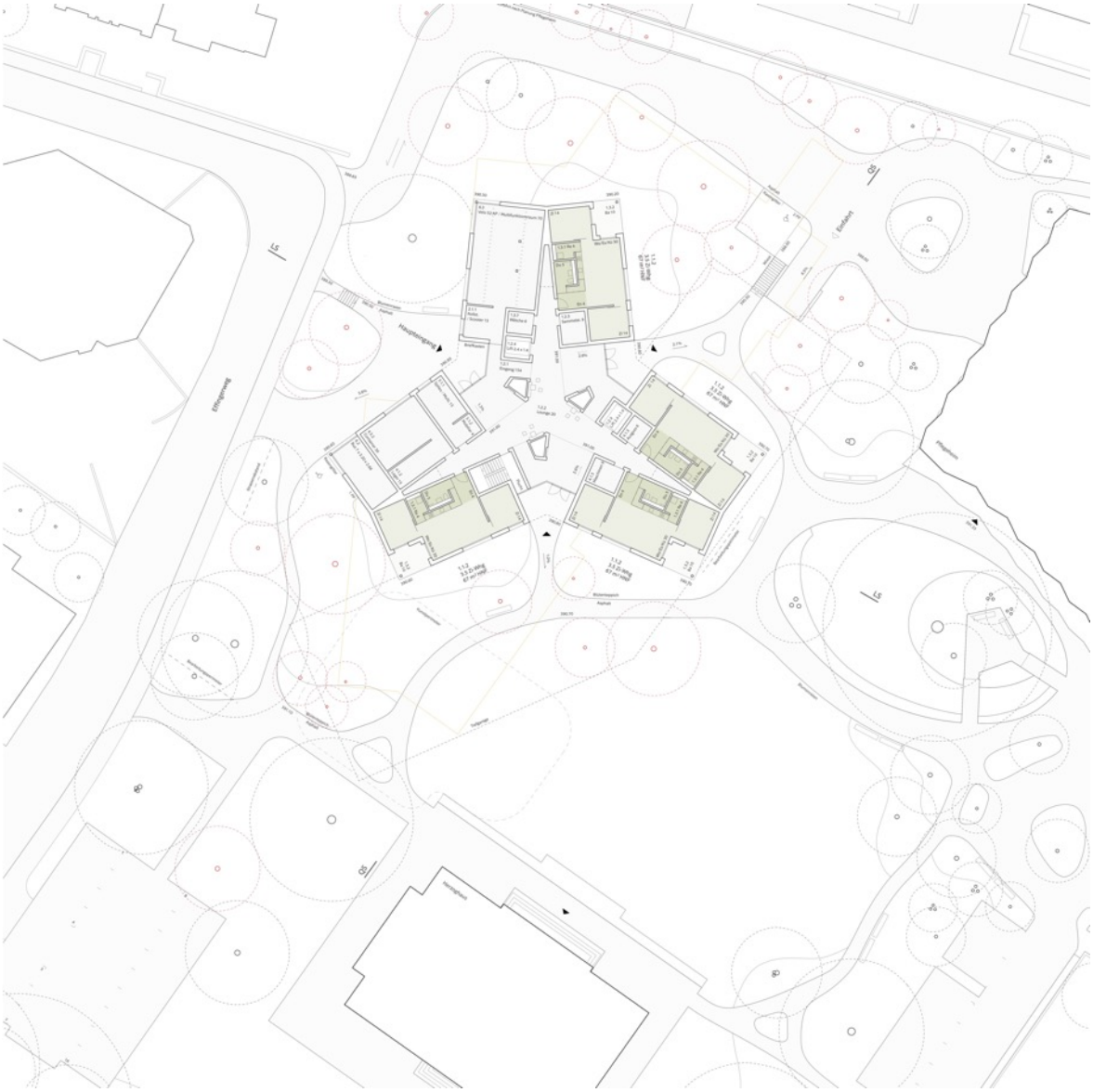
Gesamtwürdigung

Die Setzung eines drehsymmetrischen Solitärs ist vom städtebaulichen Ansatz her sehr wohl denkbar, erweist sich beim Konzept «Étoile» in der Ausarbeitung aber als zu wenig differenziert und starr.

Situation



Ansicht West

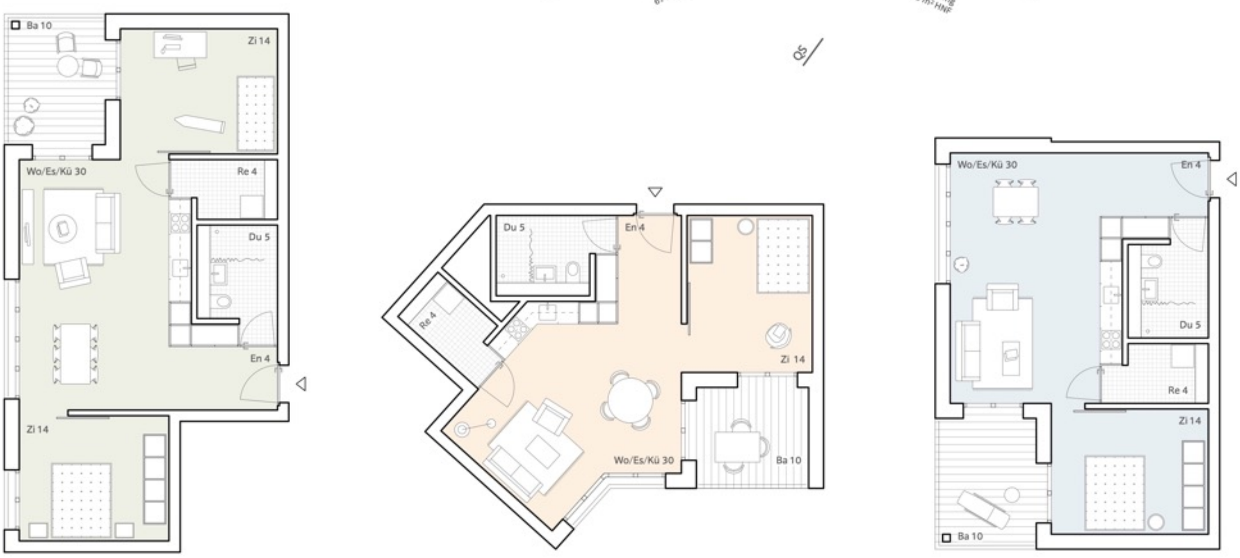


Erdgeschoss

Längsschnitt

Visualisierung: Blick in den Park

Regelgeschoss



Repräsentative Wohnungsgrundrisse

06 «Kaktus»

Architektur

Sergison Bates architekten GmbH, Zürich

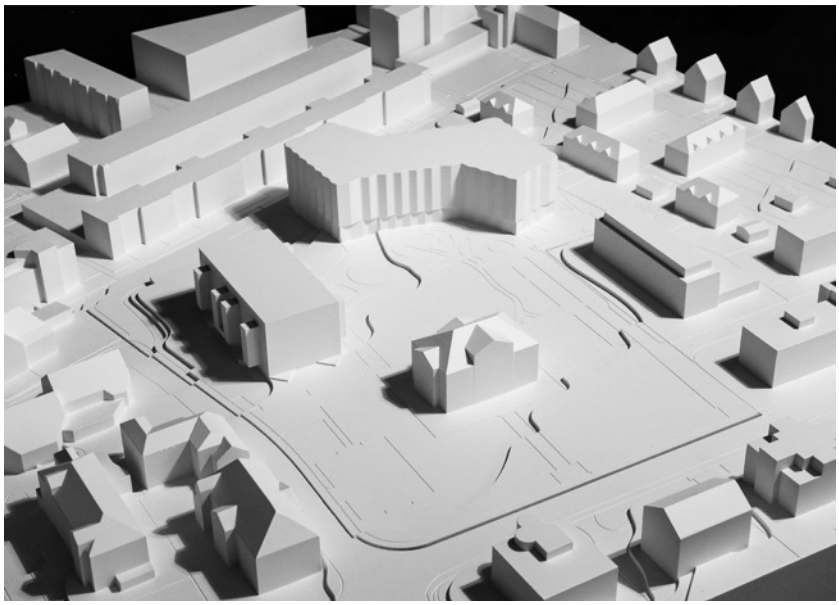
Jonathan Sergison, Michael Stettler, Sibe Duijsters, Michał Madeja, Elsa Despoix

Bauingenieurwesen

Ulaga Weiss AG, Basel

HLKSE-Ingenieurwesen

Amstein + Walthert AG, Zürich



Städtebauliches Konzept

Der Neubaukörper wird in einer einfachen orthogonalen Sprache, auf sich und das Herzoghaus bezogen und in etwa gleichen Abständen zum Herzoghaus und zum Pflegeheimneubau gesetzt. Während der Raum zwischen den drei Gebäuden grundsätzlich in seiner Dimension zu funktionieren scheint, irritiert das Projekt mit der völlig ungestalteten, grossen Restfläche gegen Norden und Nordwesten.

Innerhalb der drei Baukörper kann sich der Park etwas entfalten, der bestehende Gehölzsaum wird als Konzept weiterverfolgt. Die Freiräume in unmittelbarer Nähe zum Neubau mögen sich allerdings durch ihre sehr starre und eigenwillige Formensprache nicht ganz in die Parkfigur einfügen.

Die Fassaden mit dem graugrünlichen keramischen Plattenmuster und den rot-signalfarbenen Dach-, Fenster- und Balkonabschlüssen inszenieren sich selbst – die Reaktion auf die nähere Umgebung wird vermisst.

Architektonischer Ausdruck

Die Adressierung und Ankunft im Erdgeschoss mit teils schräg gestellten Weg- und Wandgeometrien wirkt formalistisch und wenig einladend. Gelangt man in das Gebäudeinnere, ist die Erschliessung zu den Wohnungen einfach, aber auch hier wenig freundlich. Die über Terrain liegenden Geschossgrundrisse sind um die zentrale Erschliessung mit Treppe und Aufzügen gegen Norden und Süden gespiegelt. Es entsteht eine zweischichtige Grundrissfigur, welche alle Nebenräume konsequent nach innen nimmt. Dies ist an sich ein strukturell nachvollziehbarer Ansatz, jedoch bieten die verbleibenden Wohnräume nach aussen wenig spannende Raumfolgen. Die kastenartigen Balkone in den Obergeschossen docken zu den Fenstern versetzt an das Gebäude an. Daraus ein Spiel zwischen den beiden Fassadenschichten abzuleiten, bleibt aber leider nur ein Versuch.

Funktionalität / Wohnkomfort

Grundsätzlich ist das Raumprogramm erfüllt und auch die Grundrissorganisation erfüllt ihren Zweck. Die grosszügige Einstellhalle funktioniert für die Parkierung grundsätzlich gut. Ein in seiner Grösse angemessener, erdgeschossiger Vorplatz zum Effingerweg fehlt.

Nachhaltigkeit

Das Projekt überzeugt durch eine hohe Kompaktheit sowie einen vorbildlichen Fensterflächenanteil von rund 35%, was zur tiefsten Betriebsenergie aller Projekte führt.

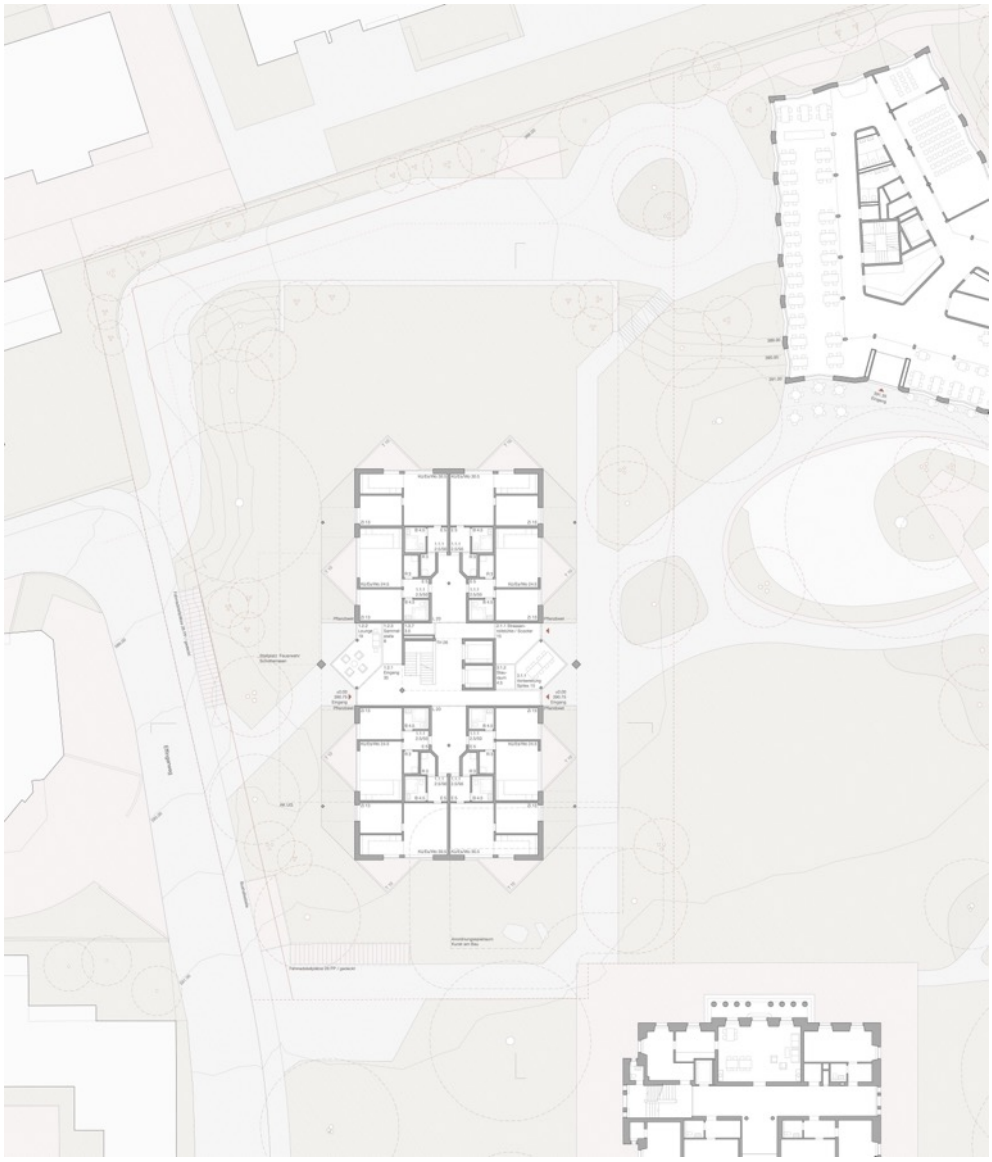
Gesamtwürdigung

Insgesamt lässt das Projekt «Kaktus» die Auseinandersetzung mit seiner attraktiven Umgebung vermissen. Es bezieht sich auf sich selbst und verbleibt in einem starren Gerüst, welches funktional überzeugt, jedoch dem Thema altersgerechtes Wohnen nur wenig zu dienen vermag.

Situation

Ansicht West

Erdgeschoss

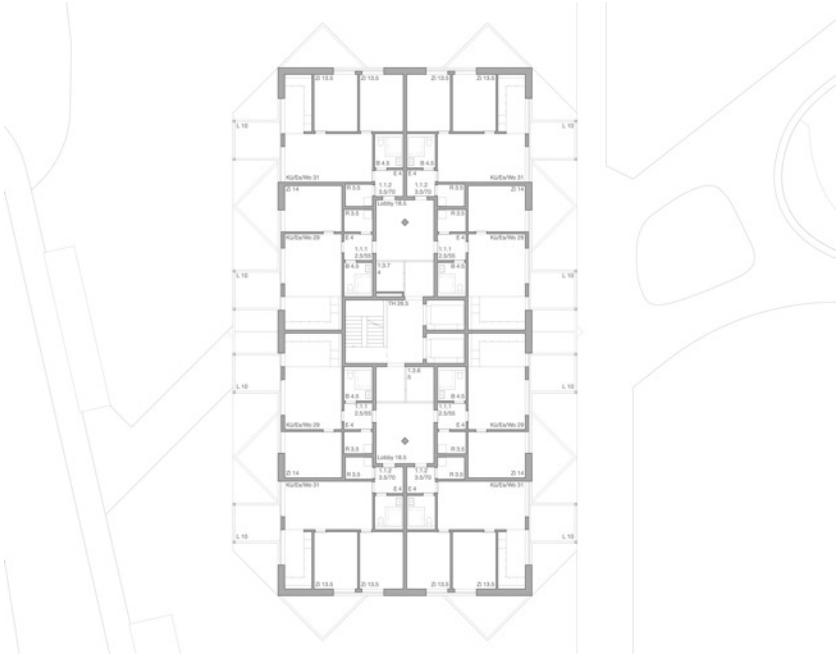


Ansicht Süd

Querschnitt

Visualisierung: Blick in den Park

Regelgschoss



Repräsentative Wohnungsgrundrisse

08 «Re-Sonance»

Architektur

Wolfgang Rossbauer Architekt ETH SIA BSA GmbH, Zürich

Luis Frisch, Alina Shade, Jathushan Rajaratnam, Wolfgang Rossbauer

Bauingenieurwesen

Makiol Wiederkehr AG, Beinwil am See

Wilhelm + Wahlen Bauingenieure AG, Aarau

HLKSE-Ingenieurwesen

3-Plan AG, Winterthur

Städtebauliches Konzept

Das unregelmässige Gebäudevolumen lagert sich nah an die nordwestliche Perimeterecke an und verjüngt sich dabei leicht gegen Süden. Die städtebauliche Setzung erfolgt klar in Beziehung zum neuen Pflegeheim im Nordosten des Areals. Seitens der Gesamtkomposition ist dies zunächst vielversprechend und der Raum zwischen Herzoghaus, neuem Pflegeheim und neuen Seniorenwohnungen wird spannungsvoll aufgetan. Die grosszügige offene Parkmitte bleibt erhalten.

Die Suche nach dem Zugang und damit der Adresse der Seniorenwohnungen überrascht dann aber klar auf negative Weise. Der erdgeschossige Nebeneingang zur Parkmitte ist lediglich ein tunnelartiger Stich durch das Gebäude. Der ein Geschoss tiefere Hauptzugang, welcher nördlich zur Anlieferung des Pflegeheims und direkt neben der Tiefgaragenzufahrt liegt, ist nicht nur gestalterisch, sondern auch funktional ungünstig gewählt. Die innere, geschossweise Erschliessung zu den Wohnungen erfolgt über einen länglich-organischen Gangbereich, welcher abwechslungsreich, aber letztendlich auch etwas überladen und unübersichtlich wirkt.

Die überdimensionierte, unwirtschaftliche Einstellhalle franst gegenüber dem Wohngeschossfussabdruck aus und verunmöglicht somit grössere Pflanzungen im grossen südlichen Freibereich.

Architektonischer Ausdruck

Der im Grundriss zerklüftete Gebäudekörper ist in seiner weiteren Fassadengestaltung durch vertikale Bänder aus Holzverschalungen und Stahlfensterfronten und deren kontrastierenden Farben strukturiert, was sich grundsätzlich positiv auf die Proportionen des Gebäudes auswirkt. Die Materialisierung wirkt etwas industriell. Sehr überraschend werden filigrane Balkontürme vor die Fassade gestellt.

Funktionalität / Wohnkomfort

Die Organisation und Raumfolgen der Wohnungen sind abwechslungsreich und attraktiv gestaltet. Trotz der schrägen Wandverläufe sind die Räume gut nutzbar und wirken altersgerecht. Die natürliche Belichtung erscheint gut gelöst. Die Balkone sind durch ihre ausgestellte Anordnung recht zügig und somit wenig komfortabel.

Nachhaltigkeit

Das Projekt überzeugt durch eine sehr gute Kompaktheit, weist aber einen klar zu hohen Fensterflächenanteil aus. In funktionaler Hinsicht bildet das Projekt wegen einer zu kleinen realisierbaren PV-Modulfläche aber auch wegen des hohen Flächenverbrauchs das Schlusslicht.

Gesamtwürdigung

Das Projekt «Re-Sonance» verpasst im Schritt vom städtebaulichen zum architektonischen Massstab eine Chance. Ist die räumliche Beziehung zu seinen Gebäudenachbarn grundsätzlich spannend gelöst, vermag hingegen die Ausarbeitung von Adressierung und Erschliessung wie auch der optische Gesamteindruck grösstenteils nicht zu überzeugen.

Situation

Ansicht West

Erdgeschoss

Eingangsgeschoss

Visualisierung: Blick in den Park

Repräsentative Wohnungsgrundrisse

10 «Sparky»

Architektur

Darlington Meier Architekten AG, Zürich

Stephan Meier, Mark Darlington, Adam Juhasz, Jakub Kender

Bauingenieurwesen

Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG, Zürich

HLKSE-Ingenieurwesen

RMB Engineering AG, Zürich

HKG Engineering AG, Aarau

Städtebauliches Konzept

Der Projektvorschlag sieht einen eigenständigen, kompakten fünfgeschossigen Solitär im Park vor, der sich gegenüber dem Herzoghaus, aber auch gegenüber dem Pflegeheim zurücknimmt und Distanz wahrt.

Ein Gehölzthema rund um den Neubau denkt an den vorhandenen Strukturen des Gehölzsaums weiter. Die Wege und Plätze zwischen den drei Gebäuden sind wenig klar und zielgerichtet in ihrer Absicht.

Die beidseitige leichte Verjüngung des Volumens, die vertikale Rhythmisierung und die Farbgebung der Fassaden unterstützen die Idee eines Hauses im Park. Hingegen wirkt das geschuppte, leicht geneigte Dach fremd.

Der Hauptzugang liegt klar im Sockel auf der Seite des Effingerwegs. Der enge, leicht eingetiefte Zugang ins eigentliche Untergeschoss ist aber wenig attraktiv und im Inneren wird eine optische Beziehung zum Erdgeschoss vermisst. Der zweite, untergeordnete Zugang auf der Parkebene führt durch eine Lounge an Wohnungseingängen vorbei an die südliche, gartenabgewandte Fassade. Damit wird die Beziehung zum Pflegeheim marginalisiert.

Architektonischer Ausdruck

Mit der grünlichen Holzverkleidung der Fassade soll sich der Bau der Parkanlage unterordnen und mit den Fensterschiebeläden wird eine Analogie zu den Fensterläden beim Herzoghaus gesucht. Der Beitrag spielt mit seiner Materialisierung und speziell mit seiner Dachgestaltung aber eher mit einer Industrieästhetik – das titelgebende Funkeln einer sich gut integrierenden Erscheinung wird jedoch vermisst.

Das Untergeschoss und die Tiefgarage sind in Beton vorgesehen, ab dem Erdgeschoss steht ein vorfabrizierter Holzbau mit Decken aus Holzkastenelementen und den tragenden Holzwänden.

Funktionalität / Wohnkomfort

Die 40 Wohnungen sind durch ein zentrales Treppenhaus mit zwei angrenzenden Vorhallen erschlossen. Aus diesen Vorhallen, die mit den kleinen Deckenöffnungen eine Art Atrien bilden sollen, und die auch als Ort des nachbarschaftlichen Austausches verstanden werden, sind jeweils 4 Wohnungen erschlossen. Vor allem die 3 ½-Zimmerwohnungen an den Ecken sind durch ihre übereck angeordneten Wohnräume attraktiv. Weniger verständlich ist die doppelaxiale Symmetrie der Geschosse, weil sie damit nicht auf die unterschiedlichen Gegebenheiten in der Umgebung, wie Nord- vs. Südorientierung oder Park- vs. Strassenorientierung, reagieren.

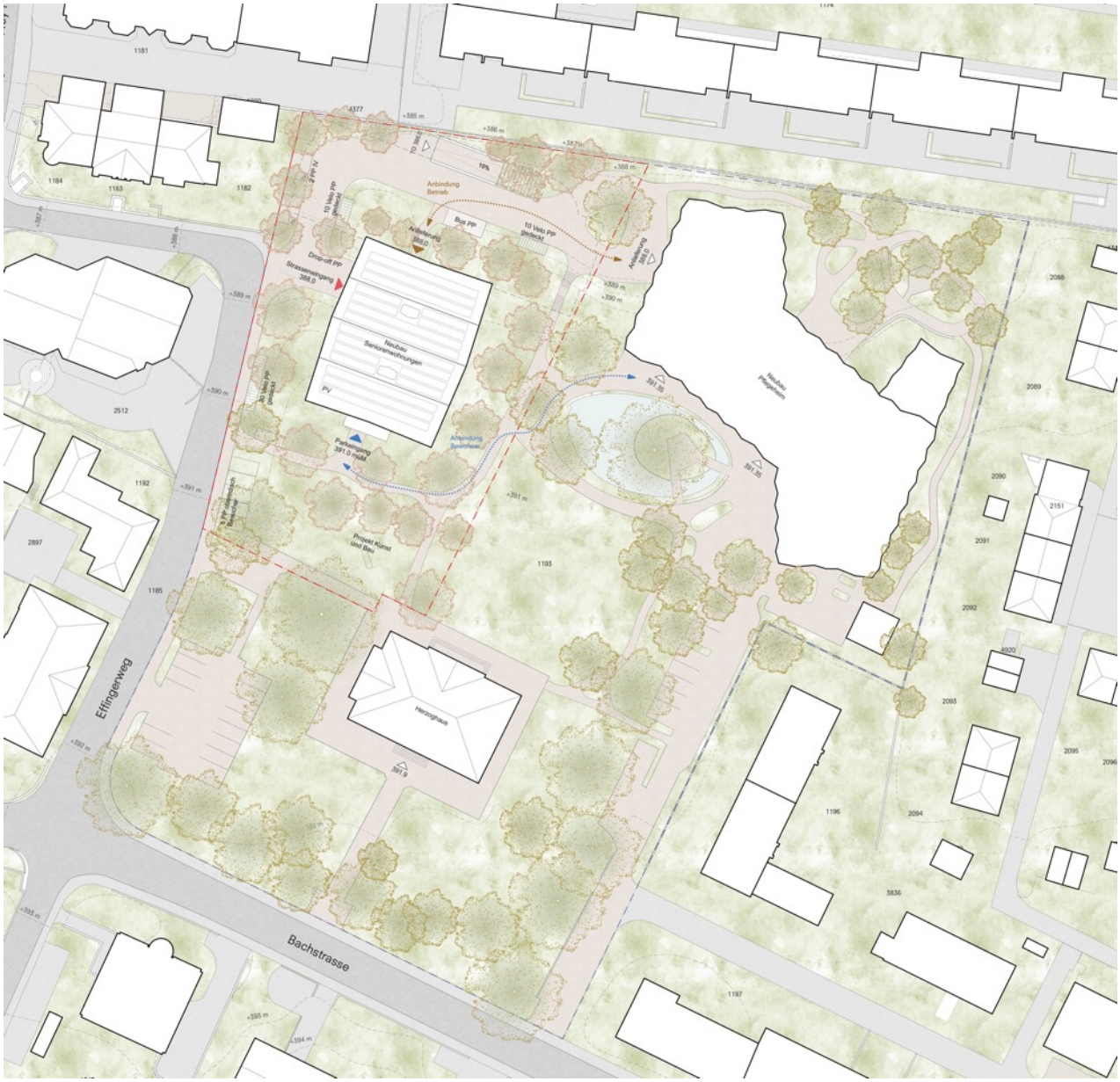
Die Tiefgarage mit 36 Plätzen liegt im zweiten Untergeschoss nördlich des Hauses. Diese Tiefgarage mit ihrer Rampe direkt an der Grenze ist sehr ungünstig und aus baurechtlichen Gründen schwer realisierbar. Zudem ist die gezwungenermassen etappierte Realisierung anspruchsvoll.

Nachhaltigkeit

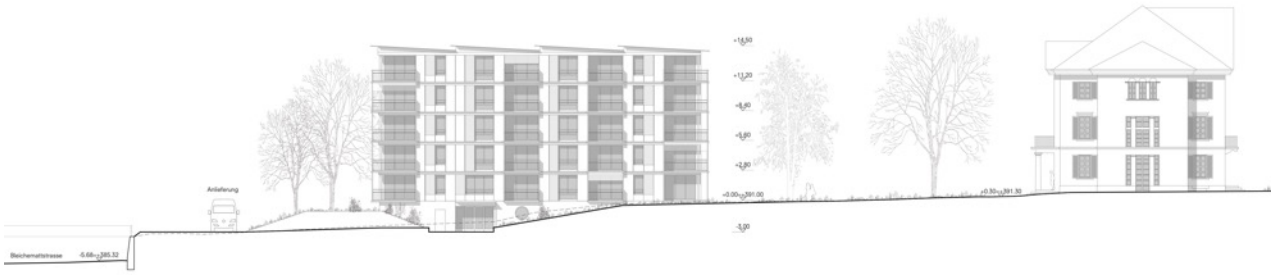
Das Projekt überzeugt dank einer sehr guten Kompaktheit durch die zweitgeringste Betriebsenergie. Die grösste aller Unterbauung des Aussenraums weist sich jedoch negativ auf die Ökobilanz, die Biodiversität und das Mikroklima aus.

Gesamtwürdigung

Der sehr kompakte, fast minimalistische Bau schafft viel Raum für die zwei Hauptakteure, das Herzoghaus und das Pflegeheim. Er kann aber die gesamte Situation zu wenig bereichern und sondert sich von den anderen Häusern im Herosé-Areal ab. Der wenig attraktive Zugang vom Effingerweg und die untergeordnete Anbindung an das Pflegeheim sind aber Schwachpunkte, die auch mit den durchaus gut konzipierten Wohnungen nicht kompensiert werden können.



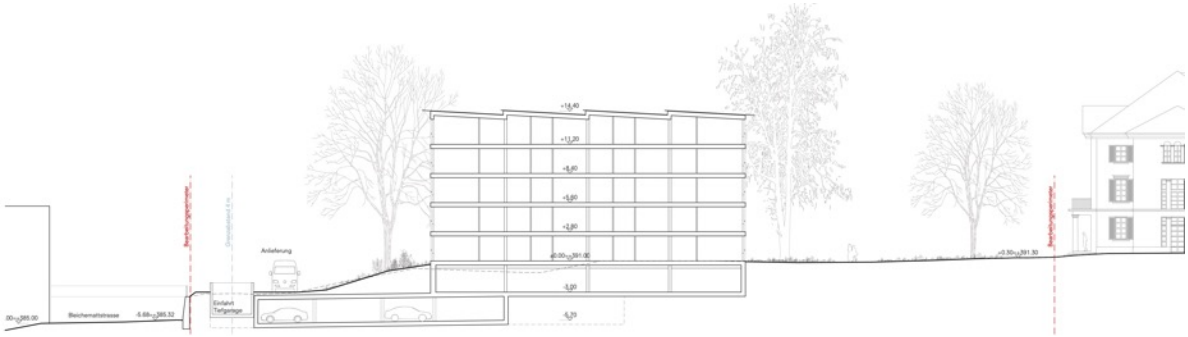
Situation



Ansicht West

Erdgeschoss

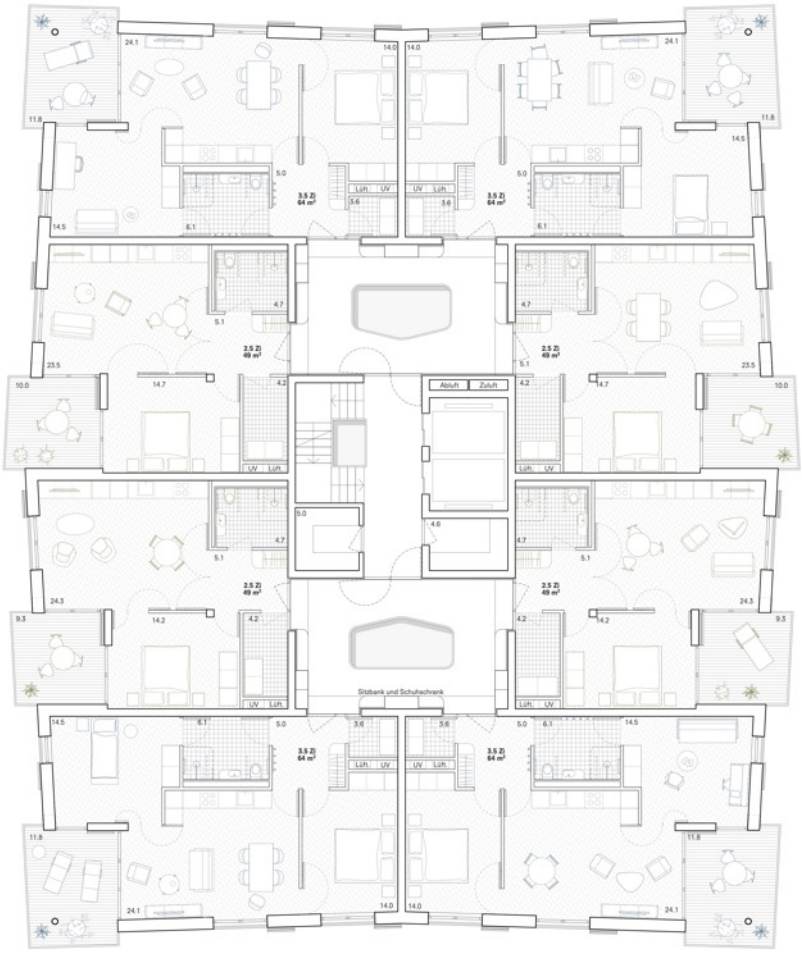
Eingangsgeschoss



Längsschnitt Nord–Süd

Visualisierung: Blick in den Park

Repräsentative Wohnungsgrundrisse



11 «Trapez»

Architektur

Atelier Prati Zwartbol (Federführung), Zürich

Bach Mühle Fuchs Partner:innen GmbH, Zürich

Clara Jacazio, Elena Lurati, Simon Mühlebach, Aleksandar Simonović, Tieme Zwartbol

Baumanagement

Takt Baumanagement AG, Zürich

Bauingenieurwesen

Ingeni AG, Zürich

HLKSE-Ingenieurwesen

Amstein + Walthert AG, Zürich

Städtebauliches Konzept

Das Projekt «Trapez» stellt sich als langer, abgeknickter Zeilenbau direkt an den nordöstlichen Parkrand des Herosé-Areals. Damit soll ein möglichst grosser, zentraler Freiraum zwischen dem Herzoghaus, dem Pflegeheim und den neuen Alterswohnungen aufgespannt und gefasst werden.

In einem fünfgeschossigen Riegelbau mit parkseitigem Laubengang werden die vierzig Wohnungen aufgereiht und gestapelt, mit jeweils zweiseitiger Ost-West Orientierung der durchgesteckten Einheiten.

Die einheitliche und repetitive Schottenstruktur gliedert sich, mit zwei offen gehaltenen Raumschichten für die erdgeschossige Querung und den beidseitigen Zugang von Park und Strasse sowie die Einbindung der offenen vertikalen Erschliessungen, in drei über die Laubengänge verbundene Gebäudeteile.

Durch die Platzierung entlang der Parzellengrenze wird der säumende Gehölzrahmen unterbrochen und eine unmittelbare Adressierung an den Effingerweg gesucht. Parkseitig kann das leichte Abfallen des Terrains gegen Norden mit Stufung der Erdgeschossniveaus der drei

Häuser und kleinen Verbindungsrampen zwischen den Strukturen aufgenommen werden. Entlang der Westfassade, mit weit grösserem Gefälle entlang des Gebäudes, entsteht jedoch trotz Stufung eine Hochparterresituation, so dass die Eingänge nur über zusätzliche Rampenbauwerke erreicht werden können.

Die stringente Struktur und die Länge des Gebäudes wollen sich nicht recht in die Situation und das Terrain einpassen. Trotz leichtem Knick im Volumen vermag das Gebäude nicht den Bogen zum neuen Pflegeheim zu spannen. Die Weite der innenliegenden Parklandschaft ist zwar eindrücklich, besonders zwischen dem Wohnbau und der Pflegeeinrichtung. Nach Norden bleibt die räumliche Fassung aber sehr unklar. Es entsteht eine starke Torbildung zwischen den zwei Neubauten, wo sich der Parkraum gegen die eigene Anlieferung öffnet und visuell in die Hinterhofsituation der tiefer liegenden Wohnüberbauung im Norden fliesst.

Architektonischer Ausdruck

Mit seiner direkten Lesbarkeit von Struktur und Materialisierung sowie dem Wiederverwerten von Bauteilen aus dem Bestand findet das vorgeschlagene Gebäude seinen Ausdruck und seine Ausstrahlung in einer rohen Ästhetik, die in sich zu gefallen vermag, sich aus Sicht des Preisgerichts jedoch besser in ein urbanes Umfeld des gemeinnützigen Wohnbaus einfügen würde als in den Herosé-Park, in direkter Nachbarschaft zur klassizistischen Villa des Herzoghauses.

Funktionalität / Wohnkomfort

Die vierzig Wohnungen sind regelmässig auf die fünf Geschosse verteilt. Im Erdgeschoss sind nur 2 ½-Zimmerwohnungen platziert, um in gleicher Anzahl neben den Erschliessungen die Zusatzräume von Pflegedienstleistung, Scooterraum und Waschküchen unterbringen zu können. In den Obergeschossen finden pro Geschoss jeweils vier 3 ½-Zimmerwohnungen und vier 2 ½-Zimmerwohnungen Platz. Jede Wohnung verfügt über einen durchgehenden Raum in Verbindung von Laubengang und Balkonseite. Die Grundeinheit einer 2 ½-Zimmerwohnung ist mit einem Raster von 5.40 m im Licht über zwei Raumschichten eng und stellt, auch mit den verschiedenen Raumtiefen und der Raumperspektiven bildenden diagonalen Wand, Fragen zum Gebrauchswert und zur Erfüllung der spezifischen Anforderungen für Alterswohnungen.

Die aussenklimatischen Treppen, die sich zu weniger als 50 % ins Freie öffnen, werden wie innenliegende vertikale Fluchtwege behandelt. Sie müssten bei dieser Platzierung als eigene Brandabschnitte ausgebildet oder in die vorgelagerte offene Laubengangschicht gelegt werden.

Nachhaltigkeit

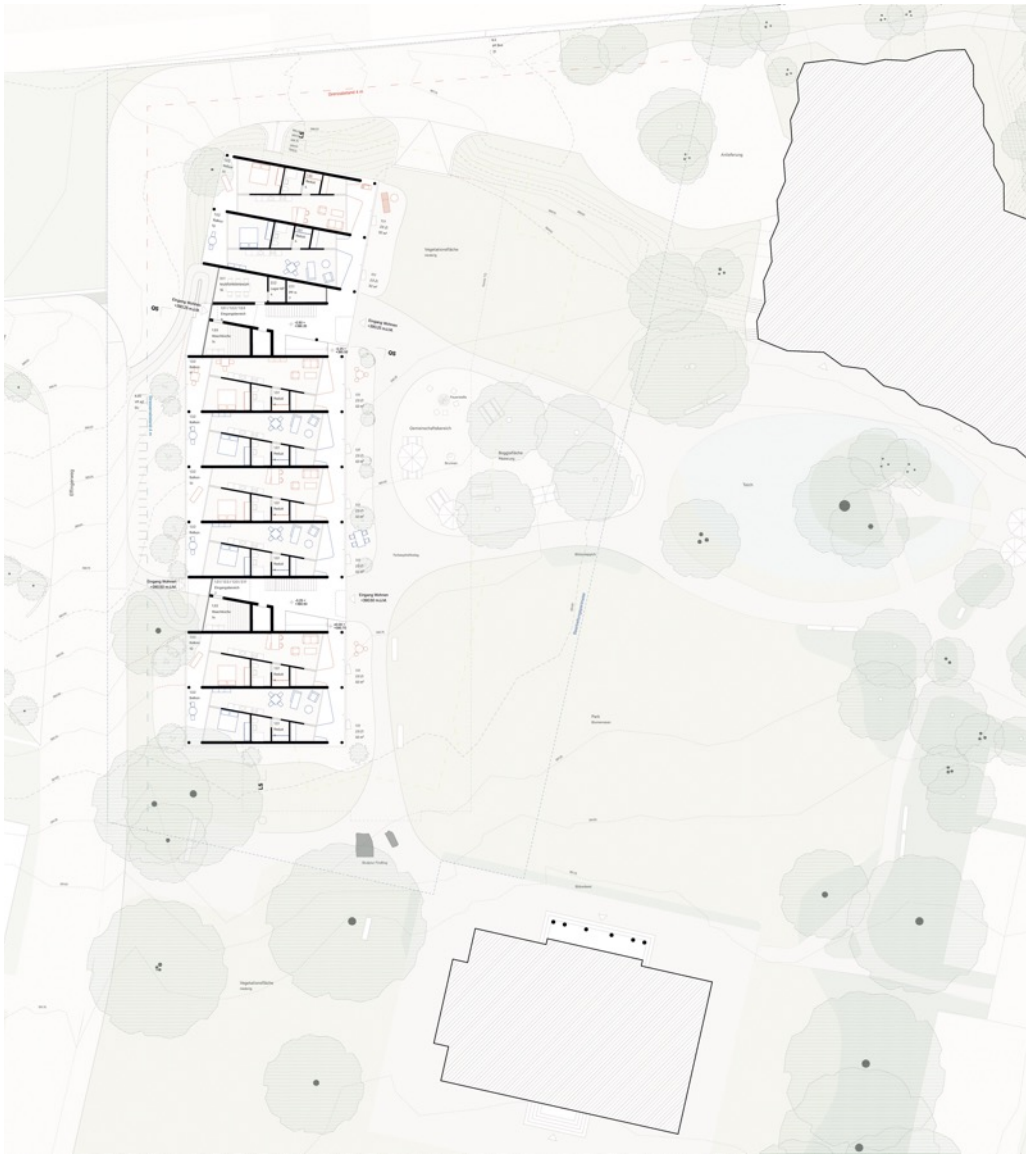
Dank des Laubengangs weist das Projekt die mit Abstand besten Suffizienz-Kennwerte aus und vermag dadurch die zweitschlechteste Kompaktheit zu kompensieren. Die grosse Unterbauung des Aussenraums weist sich jedoch negativ auf die Biodiversität und das Mikroklima aus.

Gesamtwürdigung

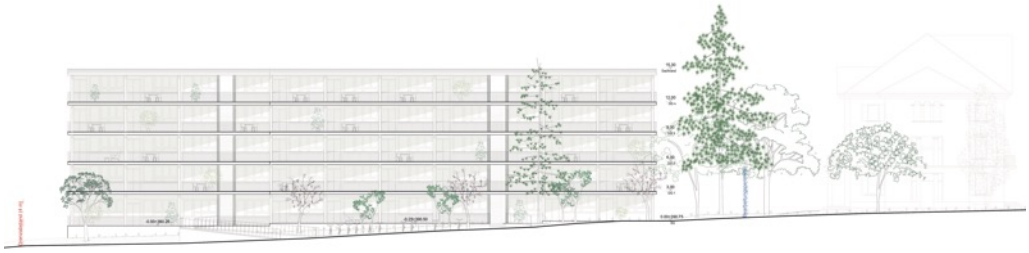
Das Projekt «Trapez» verfolgt die Idee, über die westliche Randbebauung mit Schottenstruktur und zweiseitigen Räumen und Erschliessungen zwischen Strassen- und Parkraum zu vermitteln sowie jeden Bewohner und jede Bewohnerin über die Laubengangschicht am gemeinsamen Parkgeschehen teilnehmen zu lassen. Mit der Schwierigkeit im Umgang mit der Topografie im Erdgeschoss, mit behelfsmässigen Rampenbauten und der geschlossenen Riegelbildung zum westlichen Quartier vermag dieser Ansatz nicht zu überzeugen. Das Gebäude wird als Fremdkörper zum Park und zur weiteren Umgebung wahrgenommen und die gesuchte Verwandtschaft zum Herzoghaus und zum neuen Pflegeheim wird ihm abgesprochen.

Situation

Erdgeschoss

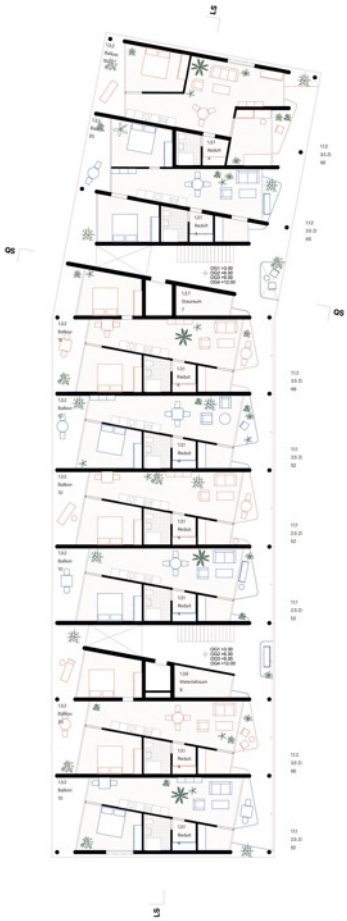


Ansicht West

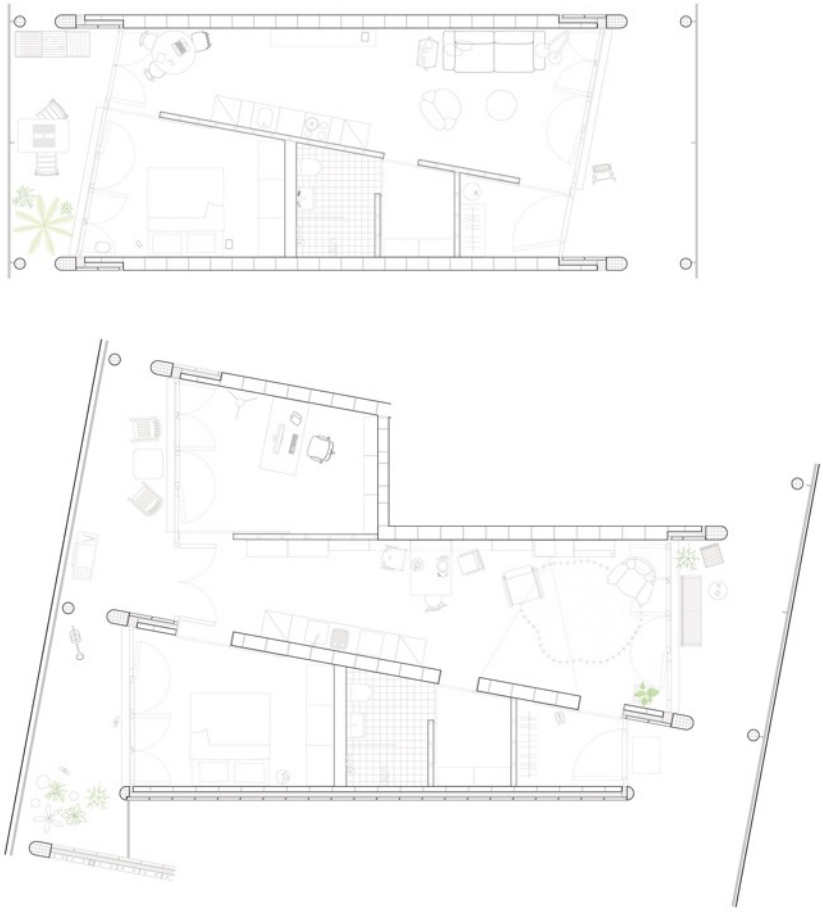


Querschnitt

Visualisierung: Blick in den Park



Regelgeschoss



Repräsentative Wohnungsgrundrisse

12 «Trilogie»

Architektur

Gäumann Lüdi von der Ropp Architekten SIA, Zürich

Samuel Gäumann, Eva Lüdi, Martin von der Ropp, Filip Hutera, Rowena Ulrich, Laura Calvo

Baumanagement

Confirm AG, Zürich

Bauingenieurwesen

Caprez Ingenieure AG, Zürich

HLKSE-Ingenieurwesen

Amstein + Walthert AG, Zürich

Städtebauliches Konzept

Der fünfgeschossige Bau der Seniorenwohnungen besteht aus drei orthogonalen, leicht zueinander verschobenen und gleichzeitig aufgefächerten Teilvolumen, die zwischen dem Herzoghaus und dem neuen Pflegeheim vermitteln sollen. Diese drei Bauten bilden ein Ensemble mit dem Teich in der Mitte. Das Ziel ist es, die Wirkung eines möglichst kleinmassstäblichen Baus zu erreichen, der sich einordnet, was aber schlussendlich mit der Gesamtlänge des Neubaus kaum erreicht wird.

Mittig des Baukörpers liegt im Erdgeschoss der von beiden Seiten gleichwertige Zugang, mit einer Vorfahrt vom Effingerweg und vom Park bzw. vom Pflegeheim mit dem vorgelagerten Teich her. Der Eingang ist aber von aussen schwer erkennbar und die gewünschte Lounge gleicht, trotz der einseitigen Ausweitung, mehr einem Durchgang und ist wenig attraktiv.

Der Zugang zum Park wird mit der Setzung des Neubaus neu formuliert. Südlich des Wohnhauses gelangt man entlang von Wegen mit Kunst und Bau auf die offene, weite Mitte.

Architektonischer Ausdruck

Die Fassade orientiert sich am klassischen Wohnungsbau und will bewusst einen institutionellen Charakter vermeiden. Die Ecken werden mit alternierend leicht auskragenden, mit Kletterpflanzen begrünten Balkonen akzentuiert, die von beiden Seiten durch raumhohe französische Fenster flankiert sind. Dieses Wechselspiel von quer und längs hilft dem Bau, sich in die Umgebung einzufügen, und doch ist die «Wohnblock- bzw. Verwaltungsgebäudeästhetik» etwas fremd im Park.

Das Untergeschoss ist als Massivbau vorgesehen, darauf steht ein Holzbau mit massiven Bereichen für Erschliessung und Liftschächte. Für den Holzbau wird eine vorfabrizierte Holzständerkonstruktion mit tragenden Fassadenteilen und mit Holz-Beton-Verbunddecken vorgeschlagen. Die klare Konstruktion verspricht, abgesehen vom zu hohen Fensteranteil, eine rationale Bauweise. Die östlich vorgelagerte Tiefgarage schränkt allerdings die Ausgestaltung der Freiflächen sehr ein.

Funktionalität / Wohnkomfort

Pro Geschoss sind via einen langen, viermal versetzten Gang acht Wohnungen erschlossen. Die Absicht, diesem Gang die Wirkung einer Halle zu verleihen, gelingt durch die zahlreichen Einengungen und Abstufungen aber kaum und auch die Öffnungen in den Decken können das Gefühl von Enge nur mindern. Die jeweils alternierenden Treppenläufe beleben zwar diesen Innenraum, ob sie aber aus feuerpolizeilichen Gründen als ein Treppenhaus gelten, müsste überprüft werden.

Die einzelnen Wohnungen werden durch eine zentrale, vornehme Halle betreten, ein innenliegender Verteilraum zu allen Räumen. Dies ist eine schöne Idee, da aber dieser Raum nicht möblierbar ist, bleibt er ein reiner Verkehrsraum. Die Gliederung der Wohnräume ist attraktiv und durch die Übereck-Anordnung profitieren alle Wohnungen sowohl von Diagonalblicken und der Aussicht in zwei Himmelsrichtungen als auch von einem attraktiven Eckbalkon.

Nachhaltigkeit

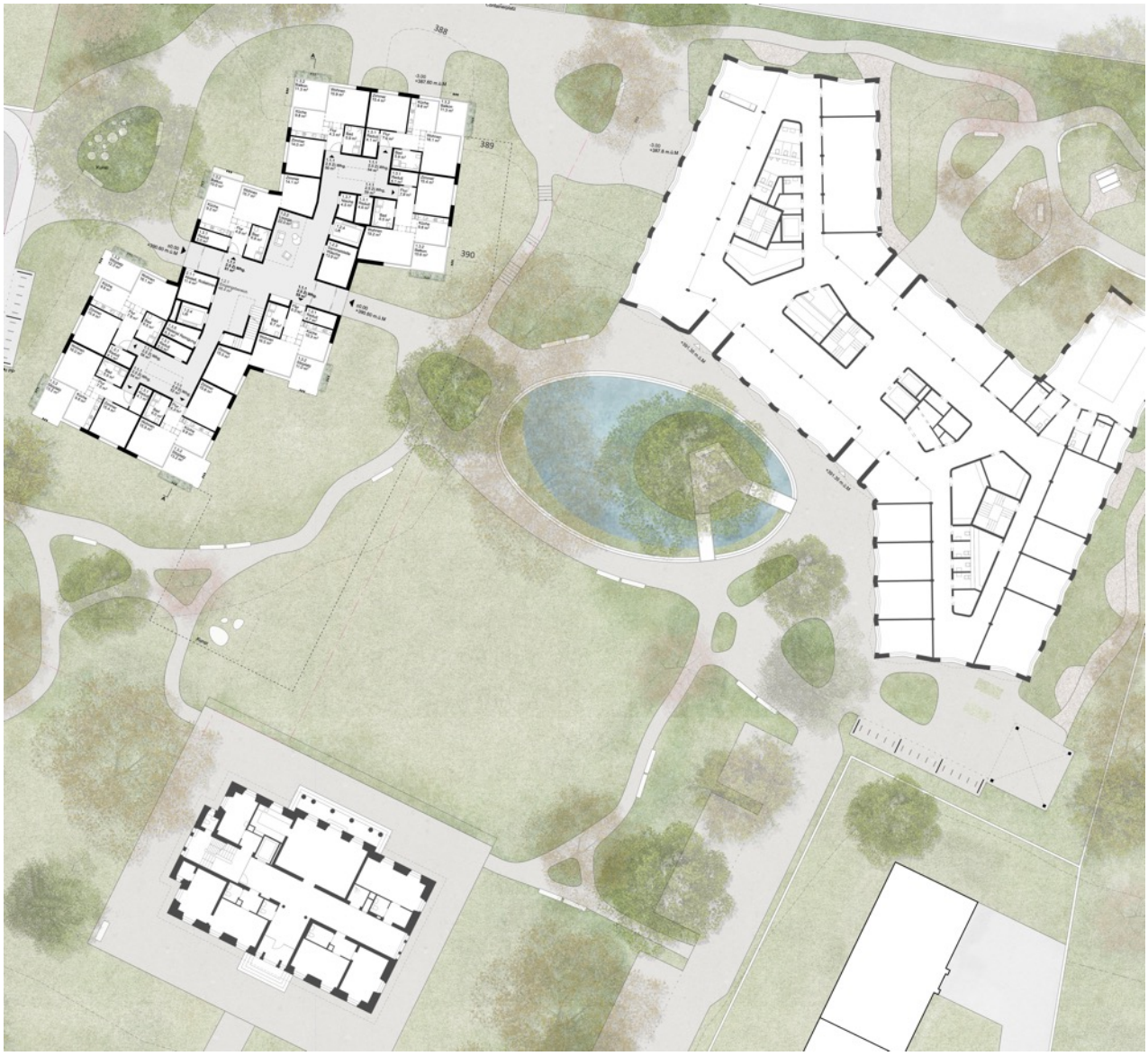
Das Projekt überzeugt dank einer sehr guten ober- und unterirdischen Kompaktheit, weist aber einen klar zu hohen Fensterflächenanteil aus. Der hohe Geschossflächenverbrauch sowie die zu geringe Anzahl realisierbarer PV-Module vermögen nur bedingt zu überzeugen.

Gesamtwürdigung

Gesamthaft handelt es sich um ein interessantes Projekt mit attraktiven Wohnungen, das aber trotz der bewussten Volumenstaffelung zu dominant wirkt. Zudem sind der Zugang und die innere Erschliessung, sowohl beim Gang mit den Treppen als auch wohnungsintern, zu wenig attraktiv und die äussere Erscheinung überzeugt an diesem Ort nicht.

Situation

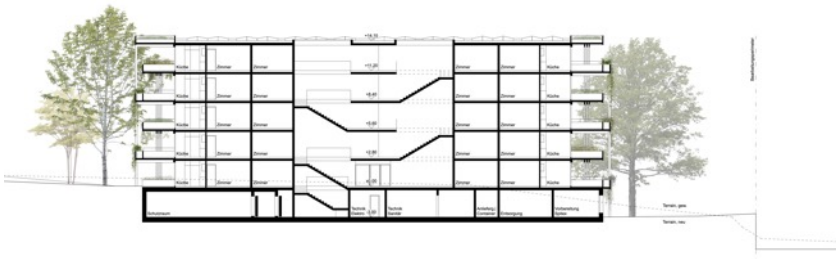
Ansicht West



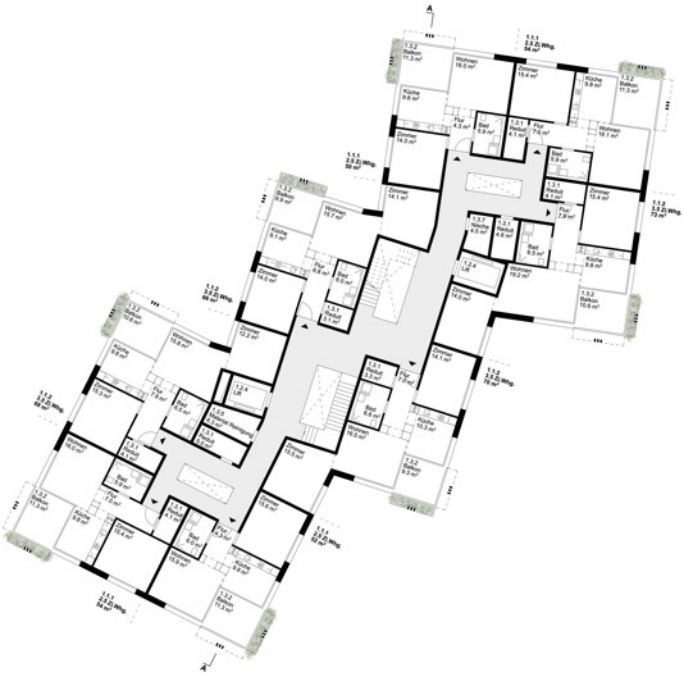
Erdgeschoss

Ansicht Süd

Längsschnitt Nord–Süd



Visualisierung: Blick in den Park



Regelgeschoss

Repräsentative Wohnungsgrundrisse

6 GENEHMIGUNG

Aarau, 31. Oktober 2023

Das Preisgericht hat den vorliegenden Bericht genehmigt.

Sachmitglieder mit Stimmrecht

Angelica Cavegn Leitner
(Vorsitz)

Martina Niggli

Susanne Knörr

Rupert Studer

Marco Palmieri

Christoph Grathwohl
(Ersatz-Sachpreisrichter)

Fachmitglieder mit Stimmrecht

Stephan Popp

Vanessa Hull

Antti Rüegg

Maja Stoos

Iris Tijssen

Jan Hlavica

Sebastian Busse
(Ersatz-Fachpreisrichter)