

Drusberg Immobilien und Beteiligungen AG



Visualisierung «Haus zur Morgensonne» KLP-Architekten SIA, Zürich

Studienauftrag im selektiven Verfahren

Jurybericht vom 10.07.2017

Ersatzbau

Wohn- & Geschäftshaus «Morgensonne» 8703 Erlenbach

Drusberg Immobilien und Beteiligungen AG

Inhaltsverzeichnis:	Seite:
1: Auftraggeberin, Verfahren & teilnehmende Architekturbüros	3
2: Jury	3
3: Vorprüfung	3
4: Weiterbearbeitung	4
5: Berücksichtigung der baurechtlichen Ausgangslage	4
6: Planungssperimeter	4
7: Aufgabe / Raumprogramm	5
8: Vision der Bauherrschaft	6
9: Die einzelnen Projektbeiträge	6

Drusberg Immobilien und Beteiligungen AG

1: Auftraggeberin, Verfahren & teilnehmende Büros

Die Drusberg Immobilien und Beteiligungen AG als Eigentümerin führte einen Studienauftrag mit 3 Architekturbüros zur Erlangung von Projektvorschlägen für einen Ersatzbau der Liegenschaften Weinbergstrasse 3 und Lerchenbergstrasse 2 in 8703 Erlenbach durch.

Es wurden auf Grund einer Präqualifikation die nachfolgenden 3 Büros zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen:

- **Fiechter & Salzmänn Architekten GmbH, Zürich**
- **kämpfen für architektur ag, Zürich**
- **KLP Architekten SIA, Zürich**

2: Jury:

Die Jury tagte am **5. Juli 2017** und setzte sich wie folgt zusammen:

- Claude Reinhardt, dipl. Architekt ETH/SIA, Vorsitz
- Claudia Reinhardt, Drusberg Immobilien AG
- Ulrich Walser, dipl. Bauingenieur ETH/SIA/USIC
- Daniel Ofner, eidg. dipl. Zimmermeister/Techniker TS
-

Weitere Experten wurden nicht beigezogen.

3: Vorprüfung

Die Vorprüfung der eingereichten Arbeiten ergab, dass alle drei Teilnehmer, mit kleinen Ausnahmen, die geforderten Unterlagen eingereicht hatten. Somit konnten alle Beiträge zur Jurierung zugelassen werden. Die Jury hatte die Projektbeiträge bezüglich folgender Kriterien zu prüfen:

- Architektur, Materialisierung und Aussenraum.
- Eingliederung in historische Dorfkernstruktur.
- Systematik und Qualität des Holzbaus/Hybridbaus
- Umsetzung des Raumprogramms.
- Funktionalität des Vorschlags (Grundrisse / Schnitt).
- Mutmassliche Wirtschaftlichkeit der vorgeschlagenen Lösung.

Drusberg Immobilien und Beteiligungen AG

Die Jury nahm aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vor und rangierte die eingegangenen Beiträge einstimmig wie folgt:

- | | |
|-----------------|---|
| 1. Rang: | KLP Architekten SIA, Zürich |
| 2. Rang: | kämpfen für architektur ag, Zürich |
| 3. Rang: | Fiechter & Salzmann Architekten GmbH, Zürich |

4: Weiterbearbeitung:

Die Jury beantragt der Bauherrschaft einstimmig die Weiterbearbeitung des Bauvorhabens mit der KLP Architekten AG, Zürich, anzugehen.

Der VR der Drusberg Immobilien & Beteiligungen AG wird den diesbezüglichen Entscheid formell zu bestätigen haben.

5: Berücksichtigung der baurechtlichen Ausgangslage:

Die zu ersetzenden Liegenschaften befinden sich in der Kernzone von Erlenbach. Es handelt sich bei beiden Objekten um «schwarz eingerahmte» Gebäude. Möglich ist damit der volumen- und stellungsgleiche Ersatzbau. Die BZO Erlenbach von 1995 (mit Teilrevision) regelt unter Ziffer 2.1 die Anforderungen an die Kernzone. Die Artikel 6, 8 & 14a sind speziell zu beachten.

Alle 3 Studienbeiträge erfüllen die Vorgaben an Trauf- und Firsthöhen und Mantellinien des Baukörpers. Im Bereich der beiden rückseitigen Treppenhausrisalite werden diese in allen Beiträgen nicht exakt am gleichen Ort neu erstellt – sondern in mehr oder weniger verschobener Position. Diese verschobenen Anordnungen werden von der Jury als bewilligungsfähig und damit möglich taxiert.

6: Planungspereimeter:

Der Gestaltungsperimeter im Besitz der Ausloberin umfasst die zu vereinigenden Grundstücke Kat. Nr. 3827 und 4208.

Zusätzlich ist der Einbezug von Kat. Nr. 5746 (Lerchenbergstrasse 4) in die Gestaltung von Zufahrt und unterirdischer Garagierung gefordert.

Die Liegenschaft Kat. Nr. 5851 (Weinbergstrasse 5) soll unterirdisch ebenfalls in den Gestaltungsperimeter (Tiefgarage und Kellerräume) einbezogen werden. Im Bereich der bestehenden Tiefgarage von Kat. 5851 kann direkt an die Aussenmauer angebaut werden.

Drusberg Immobilien und Beteiligungen AG

Sämtliche Beiträge nutzen den gesamten Planungsperimeter zur flächenmässigen Vergrösserung des Sockelgeschosses.

7: Aufgabe / Raumprogramm:

Die Bauherrschaft erwartete einen Studienbeitrag in Holzbauweise oder Hybridbauweise. Sockelgeschoss und allfälliges weiteres Untergeschoss sollten in Massivbauweise erstellt werden.

Das Sockelgeschoss sollte sich als flexibel einteilbare Gewerbefläche (stilles Gewerbe, Verkaufslokal, Bürolokal) zur Lerchenbergstrasse hin öffnen und orientieren.

In allen weiteren Geschossen sollten Mietwohnungen mit modernen kompakten Grundrissen vorgeschlagen werden.

Dazu erfolgten folgende präzisierende Hinweise der Ausloberin:

- Es sind schwergewichtig kompakte 3-Zimmer Wohnungen (2-Personen-Haushalte) und allenfalls einzelne kleinere Wohnungen (für Einzelpersonen-Haushalte) vorzusehen.
- Die Wohnungen sollen mit offenen Grundrissen möglichst wenig «Zirkulationsflächen/Korridore» aufweisen.
- Generell sollen kleine Individualräume geplant werden. Zur Kompensation sind Einbauschranksfronten ausserhalb der Individualräume denkbar.
- Die Küchen können offen oder geschlossen gestaltet werden und sind bezüglich Anzahl Elemente eher klein zu halten (Businesswohnungen).
- Ab drei Zimmern ist ein Bad mit grosszügiger Dusche/Waschtisch und ein separates WC mit Handwaschbecken vorzusehen. Für alle Wohneinheiten ist im Bad ein Waschturm vorzusehen.
- Es sind wo möglich Bäder mit natürlicher Belüftung vorzusehen.
- Alle Wohneinheiten sollen gut möblierbare Balkone/Terrassen erhalten.
- Es ist eine rollstuhlgängige Aufzugsanlage vorzusehen.
- Jede Wohnung soll ein Kellerabteil erhalten.
- Es sind im Untergeschoss zwei getrennte Trockenräume vorzusehen.
- Es ist ein gemeinsamer Veloraum/KiWa-Raum vorzusehen.

Im Sockelgeschoss sollten 10-12 PP in einer Einstellhalle vorgesehen

Drusberg Immobilien und Beteiligungen AG

werden. Besucherplätze sollten aussenliegend eingeplant werden.

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Erstellung einer Baute mit hohen Anforderungen an eine gute Energiebilanz. Absolute Vorgaben gab es noch keine. Insbesondere die Frage der kontrollierten Wohnungslüftung sollte im Rahmen des generellen haustechnischen Konzeptes geklärt werden.

8: Vision der Bauherrschaft:

Die Bauherrschaft stellte dem Planungs- und Bauvorhaben folgende Vision voran:

Die «Morgensonne» steht für einen architektonisch und technisch vorbildlichen Neubau an sensibler Dorflage. Der Neubau soll sich als Zeitzeuge, unter Respektierung der historisch gewachsenen intakten Umgebung, ins Dorfbild einfügen. Es entstehen kompakte Wohnungen mit zahlbaren Mietzinsen an zentraler Lage in Erlenbach. Gesucht sind Wohnungen für 2-Personen-Haushalte und wenige 1-Personen-Haushalte. Dies können sowohl junge Paare wie auch Paare im 3. Lebensabschnitt sein. Es sollen gemütliche Wohnungen mit modernen Materialien entstehen. Der Holzcharakter im Innern ist durchaus erwünscht.

9: Die einzelnen Projektbeiträge:

KLP Architekten SIA, Zürich

Architektonischer Gesamteindruck:

Der Baukörper gliedert sich in ein massives Sockelgeschoss in vorgehängter Kunststeinfassade, zwei Vollgeschosse mit hellem mineralischem Aussenputz und ein Dachgeschoss mit Bieberschwanzziegel-Eindeckung. Als wesentliches Gestaltungselement erscheint auf der Westfassade eine loggienartig vorgestellte Balkonschicht in Holzbauweise. Die Befensterung erfolgt einheitlich mittels *französischer Fenster* in drei «Modulbreiten» (1-, 2- & 3-Flügler). Die beiden hofseitigen Risalite werden über die Trauflinie hinausgezogen und bilden damit baurechtliche Fassadenteile. Dabei wird die maximale Fassadenhöhe von 8.5 Metern eingehalten.

Der Baukörper strahlt eine grosse Selbstverständlichkeit aus. Seine Gliederung übernimmt die baukünstlerischen Elemente der Nachbarbauten in eleganter Weise. Die architektonische Qualität ist in der zurückhaltenden, aber gleichzeitig feinfühligem Detaillierung der

Drusberg Immobilien und Beteiligungen AG

wesentlichen Fassaden bildenden Elemente wie Sockel, Fenster, Gesimse, Läden, Trauf- und Gaubengestaltung zu finden. Gesucht ist nicht das «Einzigartige» sondern das der sensiblen Kernzonenlage «angepasste» Erscheinungsbild.

Grundriss und Schnitt:

Es gelingt den Verfassern in hervorragender Weise die grundrisslichen Vorgaben an das Raumprogramm zu erfüllen. Es entstehen 6 gut geschnittene, kompakte 3-Zimmer Wohnungen. Sämtliche Nassräume verfügen über Zugang zur Fassade. Die privaten Gärten sind über die Küchenausgänge gut zugänglich.

Der Gebäude-Nebeneingang hofseitig ist nicht verständlich und führt zu einer umständlichen Lift- und Treppenhausgestaltung. Er ist zu überdenken.

Die Materialisierung der Balkonschicht in Lärchenholz ist bezüglich Oberflächenbeschaffenheit und damit Dauerhaftigkeit zu prüfen.

Die Aussenraumgestaltung westseitig wird durch zwei Schirmplatanen aufgewertet und erscheint stimmig und konsequent. Die beiden Besucher-PP und die Velo-Abstellmöglichkeiten sind gut angeordnet. Es entsteht eine angenehme grosszügige Vorplatzsituation.

Konstruktion:

Die vorgeschlagene Hybridbauweise mit Verbunddecken (Beton & Baubuche), massivem Treppenhaus- und Liftkern und tragenden Holzbau-Elementaussenwänden ist in sich stimmig und technisch nachvollziehbar aufgezeigt. Es gelingt dem Verfasser ein ganzheitlich korrektes, effizientes und umsetzbares Konstruktionsprinzip vorzuschlagen. Dabei kommt der Verwendung von sehr schlanken Baubuchen-Flächentrageelementen im Deckenbau innovative Bedeutung zu. Ob die gesamten Deckenstärken tatsächlich mit attraktiven 33 cm realisierbar sind, ist noch zu hinterfragen. Die im Detail nachgewiesene Vordachkonstruktion mit lediglich einer Kastenrinne widerspiegelt nicht das Bild der Visualisierung.

Die Gebäudestatik ist über alle Geschosse inkl. der Einstellhalle nachgewiesen und gut umsetzbar. Es sind wirtschaftliche Konstruktionen mit vernünftigen Tragweiten angedacht. Die Garagen- & Kellerlösung mit direktem Anbau an die Umfassungswände der Nachbarbaute ist konstruktiv und im Bauprozess richtig und kosteneffizient.

Drusberg Immobilien und Beteiligungen AG

Hautechnik:

Die notwendigen Steigzonen sind korrekt vorgesehen und sinnvoll zusammengefasst. Die eher dezentrale Lage des Technikraumes ist zu überprüfen.

kämpfen für architektur ag, Zürich

Architektonischer Gesamteindruck:

Der Baukörper gliedert sich in ein massives Sockelgeschoss in zweischaliger Betonkonstruktion (Ortbeton) und einen die Obergeschosse und das Dachgeschoss monolithisch zusammenfassenden Hochbau. Die Fassade des Hochbaues (anthrazit eingefärbte Red-Cedar Schalung) und die gesamte Dachfläche (Photovoltaikanlage mit in Brettbreite geätztem dunklem Glas) bilden optisch eine elegante einheitliche Gebäudehaut.

Die 6 Balkone zur Westseite und die beiden rückseitigen Fassadenrisalite nehmen die Materialisierung des Hauptbaukörpers auf und integrieren sich damit elegant. Auf die Ausformulierung eines Vordaches wird konsequenterweise gänzlich verzichtet. Die Fensteranordnung mit fassadenbündig angeordneten Schiebeläden versucht einen Bandcharakter aufzuzeigen – bleibt aber gesamthaft doch eher traditionell «lochartig».

Der Baukörper erscheint architektonisch eigenständig, kantig und kräftig. Er nimmt gestalterisch Einfluss auf die ortsbildliche Situation. Zwischen Mühle und Lerchenbergstrasse 4 setzt er gewollt einen markanten, dunklen Akzent. Die architektonische Qualität liegt in der Konsequenz des Vorschlages und seiner Umsetzung im Detail. Die Integration von Fotovoltaik in den Dachflächen und Röhrenkollektoren über den Dachgauben gibt dem Haus einen fast *maschinenartigen* Aspekt. Letztlich entsteht eine eigenständige, zeitgemässe und frische Architektursprache an einem Ort, der dafür überfordert ist. Das in der Kernzone gelegene Gebäude erscheint dabei trotz aller Qualitäten als zu wenig integriert.

Grundriss und Schnitt:

Es gelingt den Verfassern nicht, alle grundrisslichen Vorgaben an das Raumprogramm zu erfüllen. Es entstehen 6 eher traditionelle Wohnungsgrundrisse. Die 3-Zimmer Wohnungen verfügen über *Wohnküchen*, die so eher dem Muster von Familienwohnungen entsprechen, dies auf Kosten eines eher kleinen Wohnraumes. Die Grundrisse der beiden Wohnungen im Dachgeschoss vermögen nicht zu überzeugen, insbesondere die nur über je zwei Dachflächenfenster

Drusberg Immobilien und Beteiligungen AG

belichteten Schlafzimmer sind zu wenig attraktiv. Die Toiletten verfügen über keine natürliche Belichtung/Belüftung. Gut durchdacht ist das Konzept privater und korridorseitiger Einbauschränke. Die privaten Gärten sind über die Küchenausgänge gut zugänglich.

Die Balkone nach Westen verfügen über ausreichende Grösse. Auch die hofseitigen Balkone im Dachgeschoss lassen eine attraktive Aussenfläche erwarten.

Der Vorschlag zeigt neben dem Sockelgeschoss mit Einstellhalle und einer Vergrösserung der südlichen Gewerbefläche ein weiteres Untergeschoss mit Technik-, Neben- und Kellerräumen. Dadurch entstehen grosszügige Kellerräume mit guter Anbindung an Lift und Treppenhaus und eine wesentlich vergrösserte Gewerbefläche im Sockelgeschoss. Die Gesamtwirtschaftlichkeit dieser Lösung wird zu überprüfen sein. Die Möglichkeit eines Parksystems im Bereich der nachbarlichen Einstellhalle unter Ausnutzung der Terrainverhältnisse ist interessant und effizient.

Die Aussenraumgestaltung westseitig wird unterteilt in einen Fahr- bzw. Zirkulationsbereich zur Strasse und einen eher privaten Vorbereich der Gewerbelokale. Die beiden Besucher-PP sind damit gut angeordnet. Es entsteht eine angenehme grosszügige Vorplatzsituation.

Konstruktion:

Vorgeschlagen ist ein Hybridbau. Während das Unter- und Sockelgeschoss in Massivbauweise erstellt werden, erfolgt die Konstruktion über dem Deckel des Sockelgeschosses bis zur Firstpfette vollumfänglich in Holz. Es gelingt dem Verfasser ein ganzheitlich korrektes, effizientes und äusserst konsequentes Konstruktionsprinzip vorzuschlagen. Alle im Detail nachgewiesenen Fassaden-, Dach- und Deckenkonstruktionen sind erprobt und im Bauablauf gut umsetzbar.

Die Gebäudestatik ist über alle Geschosse inkl. der Einstellhalle nachgewiesen und gut umsetzbar. Es sind wirtschaftliche Konstruktionen mit vernünftigen Tragweiten angedacht. Der weitgehend direkte Anschluss des Sockelgeschosses/Garagengeschosses an die Umfassungswände der Nachbarbaute ist konstruktiv und im Bauprozess richtig und kosteneffizient.

Hautechnik:

Die notwendigen Steigzonen sind korrekt vorgesehen und sinnvoll zusammengefasst.

Drusberg Immobilien und Beteiligungen AG

Dem Verfasser gelingt es, bereits in dieser groben Planungsphase ein ausgeklügeltes haustechnisches System mit alternativen Energiequellenvorschlägen und aufzuzeigen. In abgehängten Deckenbereichen wird eine kontrollierte Lüftung geführt. Die Dachfläche wird zur Energiequelle des Hauses. Überdurchschnittliche Wärmedämmungen lassen eine hervorragende Energieeffizienz erwarten. Erdsonden und Vakuumröhrenkollektoren ermöglichen den Minergie P Standard für die Gebäudehülle.

Fiechter & Salzmann Architekten GmbH, Zürich

Architektonischer Gesamteindruck:

Der vorgeschlagene Baukörper erscheint über alle Geschosse in einem eleganten filigranen Holzgewand. Einzig ein niedriger Betonsockel von gestaffelter Höhe trennt den Baukörper vom Vorplatz bzw. vom jeweiligen Terrainanschluss. Die Fassade besteht in ihrer äussersten Schicht aus einer weiss lasierten Bretterschalung – die jeweils neben und über den Fenstereinheiten eingesetzt ist. Ein strenges Fassadenraster unterteilt die Fassaden in Teilflächen aus Glas und Holz. Grosse französische Doppelfenster mit schmalen Zwischenpfosten ergeben ein grosszügig befenstertes Gesamtbild. Die Fensterflächen im Spiel mit schmalen vertikalen Zwischenpfosten scheinen die Fassaden beinahe zu dematerialisieren und damit grosse Leichtigkeit zu erzeugen.

Tiefe, weit auskragende Balkone binden sich gleichsam in die Fassade ein. Sie wirken elegant und nie vorgehängt. Die Balkone sind Teil der Fassade und tragen zu deren Leichtigkeit bei. Auf ein Vordach wird verzichtet. Die Dachlandschaft, bestehend aus kubischen Gauben und flacher grauer Ziegeleindeckung, rundet das Gesamtbild ab.

Der vorgeschlagene Baukörper vermag sich trotz grosser Individualität und eigenständiger Architektursprache in den dörflichen Kontext einzugliedern. Die beinahe überschwängliche Befensterung ist überraschend, aber auch etwas ungewohnt.

Grundriss und Schnitt:

Die Projektverfasser erarbeiten eine interessante Grundrisstypologie. Gegen Westen dehnt sich in den 3-Zimmer Wohnungen ein grosser, 3-teiliger Wohnbereich mit Zeilenküche über die ganze Wohnbreite aus. Im Bodenbelag zeichnen sich die Wohnbereiche und der leicht einspringende Balkon aus. Ostseitig spannen die beiden Individualzimmer die Nasszelle und die Toilette ein. Als Zwischenschicht entsteht eine schmale, über ein Oblicht belichtete Ankleidezone mit einigen Laufmetern Einbauschränken. Der Grundriss verblüfft durch

Drusberg Immobilien und Beteiligungen AG

seine Kompaktheit und seine innere Ordnung. Eigentliche Zirkulationsflächen sind inexistent. Die Organisation der 2 ½ - Zimmer DG-Wohnungen ist durch den Einbezug einer kleinen Loggia gut gelöst und gut belichtet. Nicht möglich ist die Erschliessung des privaten hofseitigen Gartens in den EG-Wohnungen über ein Individualzimmer und die Nasszelle.

Die Toiletten profitieren nicht von direkter Lüftungsmöglichkeit an der Fassade.

Im Souterrain sind die Einstellhalle mit total 11 Parkplätzen, die Veloabstellplätze, die Nebenräume, die Wohnungskeller und zwei Gewerbelokale angeordnet. Technikräume sind im Projektvorschlag keine nachgewiesen.

Der westliche Vorplatz wird sehr zurückhaltend eingerichtet. Nachgewiesen sind zwei Besucherplätze. Mit einer kaskadenartigen Treppe erfolgt der Niveaueausgleich zwischen Vorplatz und Weinbergstrasse.

Konstruktion:

Folgt man dem Projektbescrieb, ist bei massivem Sockelgeschoss in den darüberliegenden Geschossen ein Holzbau vorgesehen. Leider gelingt es dem Verfasser im Detailschnitt nicht, die Systematik eines Holzbaues aufzuzeigen. Es fehlen die zum Verständnis notwendigen konstruktiven Angaben zum statischen Konzept des Projektvorschlages. In den Visualisierungen werden, mit raumhohen Fenstern, entlang der statisch im Holzbau ohne Unterzüge nicht lösbaren Balkonaustragungen falsche Impressionen erzeugt. In den Schnitten erfolgen unterschiedliche Geschoss- und Deckenvermassungen. Im Souterrain ist im Bereich der Garagierung kein Tragkonzept sichtbar. Der Projektvorschlag scheint statisch allenfalls unter «Trickanwendung» in Massivbauweise realisierbar, erfüllt jedoch die Vorgabe der Bauherrschaft an einen Holzelementbau oder Hybridbau nicht.

Hautechnik:

Die notwendigen Steigzonen in den Nassbereichen sind nicht nachgewiesen. Die Nasszellen der Vollgeschosse und des Dachgeschosses korrespondieren bezüglich der Steigzonen nicht. Der Verfasser äussert sich nicht über konzeptionelle haustechnische Überlegungen.