

Einleitung

Unsere These steht. Ein Neubau lohnt sich. Die Verfasser nutzen den Spielraum der Thesenkonkurrenz und präsentieren als Lösungsansatz einen Neubau. In der Machbarkeitsstudie vom November 2019 wurden drei Varianten vorgestellt, wobei die Verlängerung vom Bestandsgebäude die beste Bewertung erhalten hat. Aus unserer Sicht eine richtige Einschätzung. Dem Fazit zu Variante 3 (siehe MBS Seite 21) können wir uns jedoch nicht anschliessen. Trotz grosser Eingriffstiefe und hohen Aufwendungen wird die grundlegende Situation vor Ort unzureichend verbessert und die vorhandenen Defizite auf den Zugriffs-ebenen **Baumanagement&Logistik, Oekologie&Nachhaltigkeit/Wirtschaftlichkeit, Ort&Identität** und **Struktur&Flexibilität** werden aus unserer Sicht nicht ausreichend behoben.

Analyse

Der 1986 erstellte Bestandsbau besitzt bei der Eingangs- und Treppenanlage eine Grosszügigkeit, welche durch den geplanten Umbau verloren geht. Die Gebäudeausrichtung ist richtig und bleibt unverändert. Der neue Kundeneingang mit seiner Nähe zu den öffentlichen Parkplätzen werten wir positiv, jedoch wird der Weg für das Personal dafür länger.

Die Änderungen in den beiden Geschossen verbessern die internen Abläufe und die Qualität der Innenräume nicht ausreichend. Die zwei Treppenanlagen, der Lift und die langen und unattraktiven Korridore sind flächenintensiv. Es gibt keine geschlechtergetrennten Garderoben und die Raum über Raum Erschliessung beim Technikraum ist ungünstig. Der ungedämmte Dachraum eignet sich aufgrund der hohen Temperaturen im Sommer nur bedingt als Archiv.

Die Gebäudehülle ist mit einer Fassadendämmung von 80mm und einer Leibungsdämmung von 60mm thermisch ungenügend. Die Fenstergläser wurden mit 3-fach Isolierverglasung ersetzt, die Leibungsdämmung lässt sich aufgrund der vorhandenen Fensterrahmen nur bedingt ausreichend erhöhen.

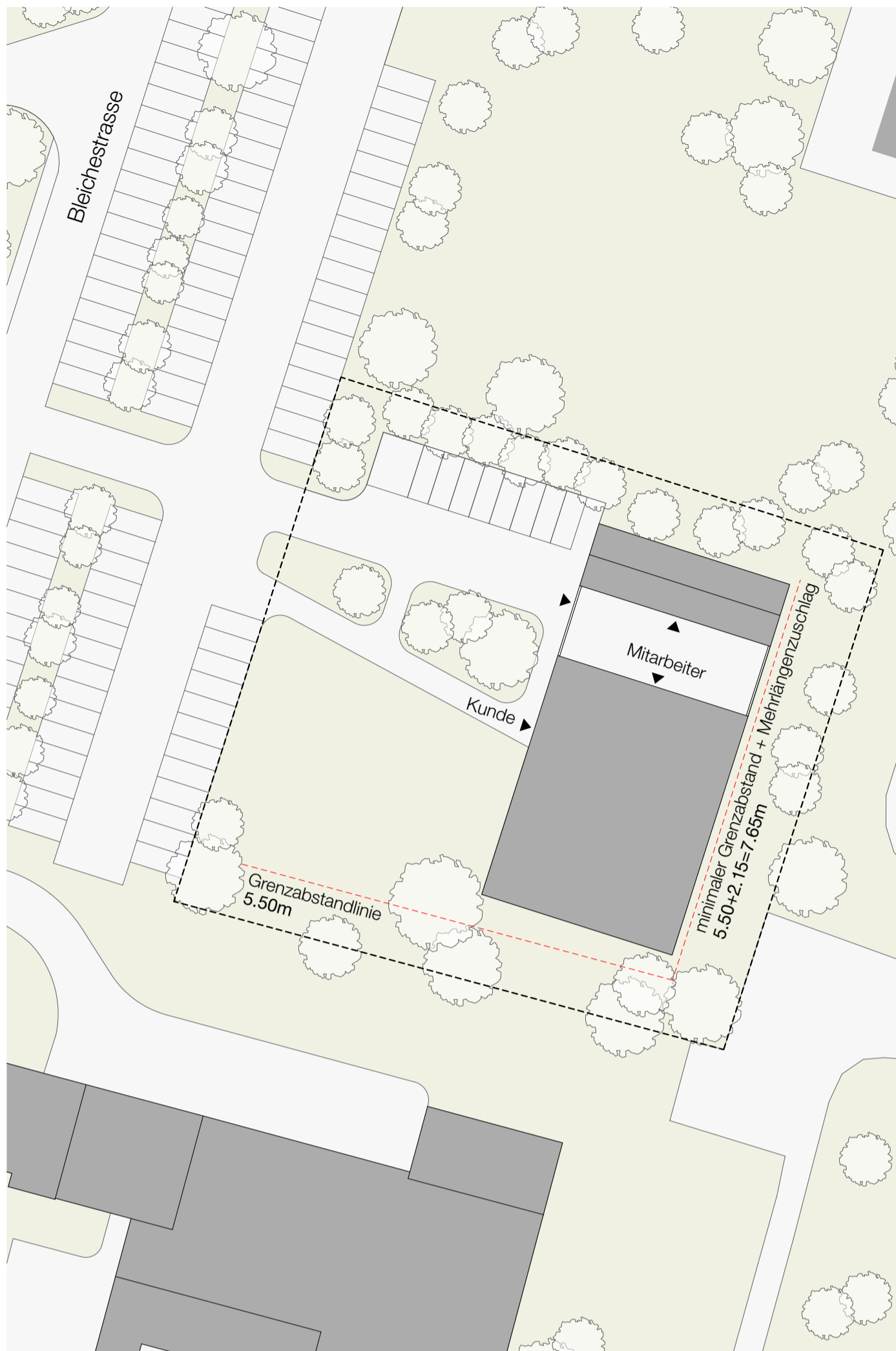
Die bestehende Heizung reicht bei einer Erweiterung nicht aus. Auf den Weiterbetrieb der Heizung mit fossilen Brennstoffen muss verzichtet werden. In der Machbarkeitsstudie werden keine Massnahmen bei den bestehenden Sanitärinstallationen beschrieben. Wir gehen davon aus, dass die gut 30-jährigen Installationen angepasst werden müssen.

Der bürotypische Aufbau von Boden und Decke ist tolerierbar, entspricht jedoch in Bezug auf Schall- und Brandschutz nicht dem heutigen Standard. Fraglich ob bei der erforderlichen Eingriffstiefe der Bestandsschutz gewährt wird. Es ist nicht auszuschliessen, dass die Geschossdecke über dem Erdgeschoss brandschutztechnisch ertüchtigt werden müsste (Norm 1989; falls Überdeckung Eisen kleiner als 20mm ist das Tragwerk nicht RF60). Die weiteren erforderlichen Massnahmen zum Brandschutz sind in der Machbarkeitsstudie beschrieben, aber nicht quantifiziert.

Der Umbau unter Betrieb ist für sämtliche Beteiligten eine grosse Herausforderung und muss über ein aufwendiges und kostenintensives Provisorium während der Bauzeit gelöst werden. Nicht zu unterschätzen sind die organisatorischen und finanziellen Aufwendungen, welche dem Nutzer für das mehrmalige Zügeln und einrichten der Arbeitsplätze und der erforderlichen Infrastruktur entstehen.

Fazit

Aus dem unentgeltlichen Baurecht bis 2034 und der geplanten Vertragsverlängerung wird ein Betrachtungshorizont bis mindestens 2050 angenommen. Die beträchtlichen finanziellen Aufwendungen um den Bau auf einen zeitgemässen Stand zu bringen, und den Anbau zu realisieren, können gegenüber der Öffentlichkeit nicht ausreichend begründet werden. Das Grundstück liegt in der Zone für öffentliches Bauen, die baurechtlichen Vorgaben bieten entsprechendes Potential. Das sollte von den Auftraggebern genutzt werden. Ein Neubau kostet gemäss unserer Einschätzung weniger und löst dabei alle genannten Defizite.



Situationsplan 1:500



Visualisierung Gebäudezugang

Erklärung des architektonischen Konzeptes

Der zweigeschossige Neubau bespielt die Parzelle auf ihrer Ost-Seite. Die bestehende Garage/Remise bildet mit der Ergänzung ein Ensemble. Die geschützte Passage zwischen Neubau und Remise garantiert dem Personaleingang die gewünschte Privatheit und Sicherheit. Der vom bestehenden Parkplatz gut einsehbare Kundenzugang erfolgt über einen neu angelegten Zugangsweg auf der Nord-Seite der Seepolizei und Schiffahrtskontrolle.

Das vierseitig ausgerichtete Gebäude ist auf einem bewährten Büroraster von 1.35 x 1.35 Meter aufgebaut und bietet grosse Flexibilität in der Nutzungs- und Raumeinteilung. Das umlaufende und auskragende Dach bietet einerseits baulichen Schutz für die Fassade und andererseits leistet es zusammen mit vertikalen Fassadenlamellen den sommerlichen Wärmeschutz.

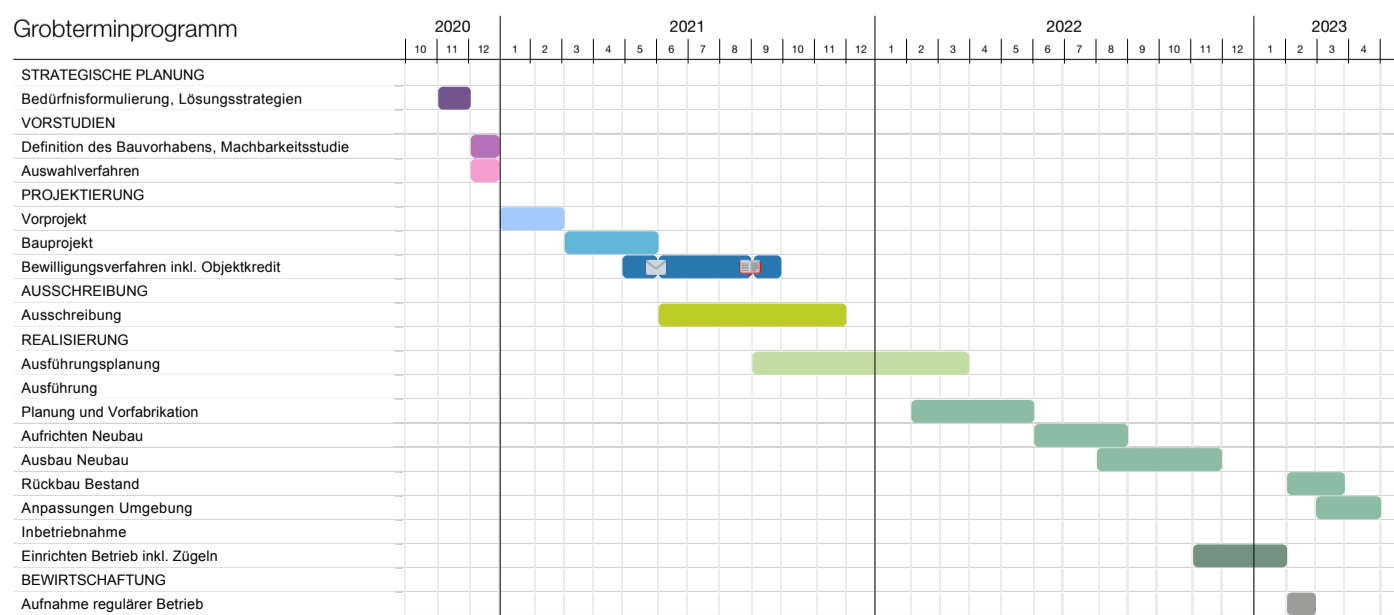
Baumanagement & Logistik

Ein Neubau bietet in Planung/Baumanagement wie auch in der Logistik/Umsetzung Vorteile. Der Grobterminplan zeigt die Planungs- und Realisierungsphasen und sieht einen geplanten **Bezug im Frühjahr 2023** vor, also ca. 9 Monate früher als bei der Variante Umbau.

- hohe Sicherheit bei Planung, Kosten und Terminen
- keine betrieblichen Störungen aufgrund von Abklärungen, Aufnahmen, Sondierungen
- keine Kosten für Provisorien, Betriebsstörungen durch unnötigen Umzug
- hoher Grad an Vorfertigung bei Holzelementbau, kurze Bauzeit mit wenig Emissionen

Wir haben als mehrjährige Rahmenvertrags-Architekten der Stadt Zürich grosse Erfahrung in der Zusammenarbeit mit öffentlichen Bauträgern. Der Aufbau einer optimalen Projektorganisation und die Abwicklung des Planungsauftrages vom A bis Z ist garantiert.

Wir übernehmen bei Bedarf die Verantwortung im Generalplaner-Mandat und planen eine Zusammenarbeit mit lokalen Planer (z.B Bauleitung) und regional ansässigen Unternehmern.

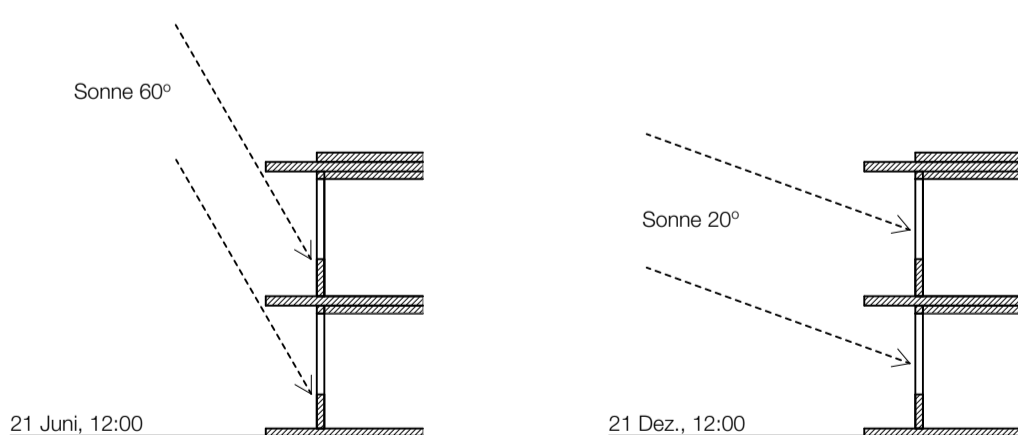


Ort & Identität

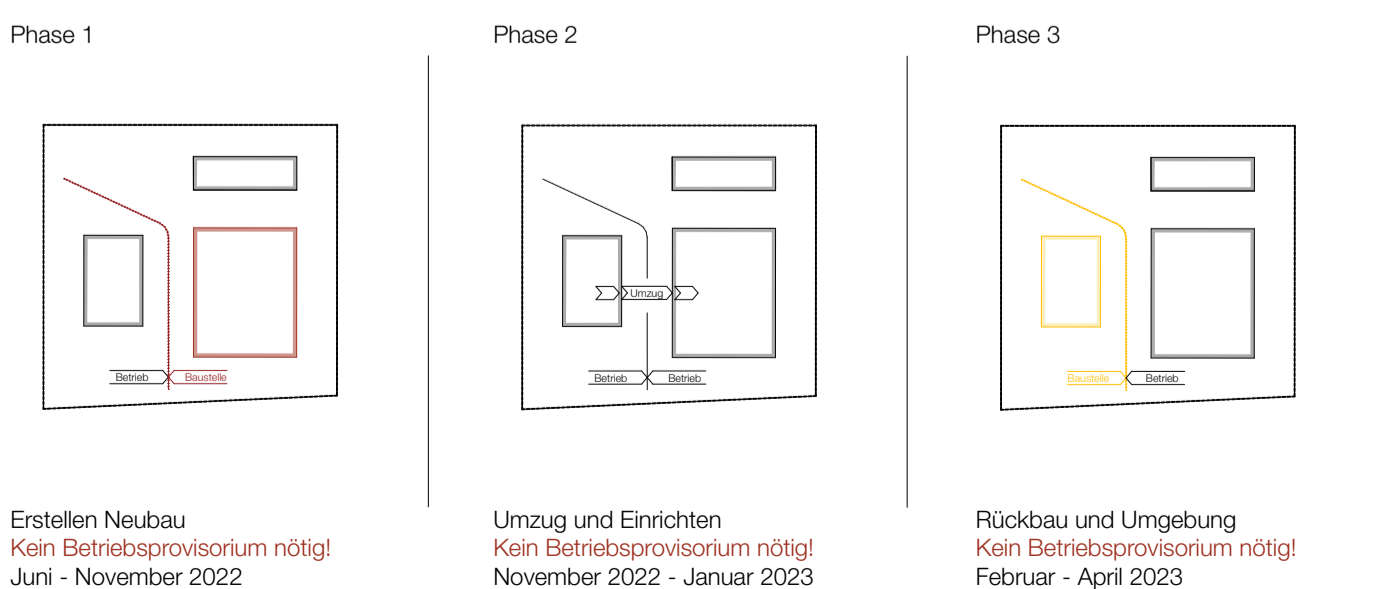
Der Standort an der Bleichwiese und das angrenzenden Umland Fischerhuus, Blaaggi und Seegarten weisen keine klare Bebauungsstruktur auf. Kleinere Grünflächen mit diversem Baumbestand liegen zwischen den kleinmasstäblichen Bauten vom Campingplatz, dem städtischen Gebäude der Wasserversorgung und den grossen Werft-Hallenbauten. Mit der Gebäudesetzung entsteht ein Ensemble, welches dem „Strassenverkehrsamt für das Wasser“ eine angemessene Präsenz im heterogenen Quartier gibt.

- klare Adressbildung, gute Auffindbarkeit, geklärte Zugangssituation Kunde/Mitarbeiter
- prägnanter klarer Auftritt, kompakte Anlage mit Ensemblebildung
- attraktive neue Freifläche, ressourcenschonender Umgang mit Bodenfläche mit Potential für Erweiterung und/oder Verdichtung

Nachweis Beschattungssystem Fassade Standort Konstanz/Kreuzlingen



Nachweis Umsetzung/Bau der Phasen 1-3



Oekologie & Nachhaltigkeit/Wirtschaftlichkeit

Wir sind uns bewusst, dass ein Rückbau/Abbruch von Gebäuden der öffentlichen Hand starke Argumente erfordert und eine Gegenüberstellung der Varianten in Sachen "Graue Energie" auch Gegenargumente zulassen muss. In der Gesamtabwägung können aus dem Thema Wirtschaftlichkeit starke Belege für den Neubau aufgezeigt werden.

- minimieren der "Grauen Energie" durch Verzicht auf Oberflächenschichten, Einsatz lokaler, ressourcensparender Baustoffe
- modernes Gebäude auf neuestem und einheitlichen Stand der Bau- und Gebäudetechnik
- erheblich geringere (Erstellungs)-Kosten, tiefe Betriebs- und Unterhaltskosten, keine Gefahr von versteckten Altlasten
- möglicher Verzicht auf "Kostentreiber" Lifteinbau, und aufwendige haustechnische Installationen

Berechnung Geschossfläche GF (m²) und GV (m³) nach SIA416

	Länge	Breite	Fläche	Höhe	Volumen
Erdgeschoss	17.55	24.30	426.50	3.25	1'386.00
Obergeschoss	17.55	24.30	426.50	3.25	1'386.00
Total			853.00		2'772.00

Flächennachweis HNF (m²) total 750

Schiffahrtskontrolle	150
Seepolizei	200
Öffentlicher Bereich	50
Gemeinsame Räumlichkeiten inklusive Erschliessung	350

Grobkostenschätzung +/- 25% inklusive 7.7% MwSt.

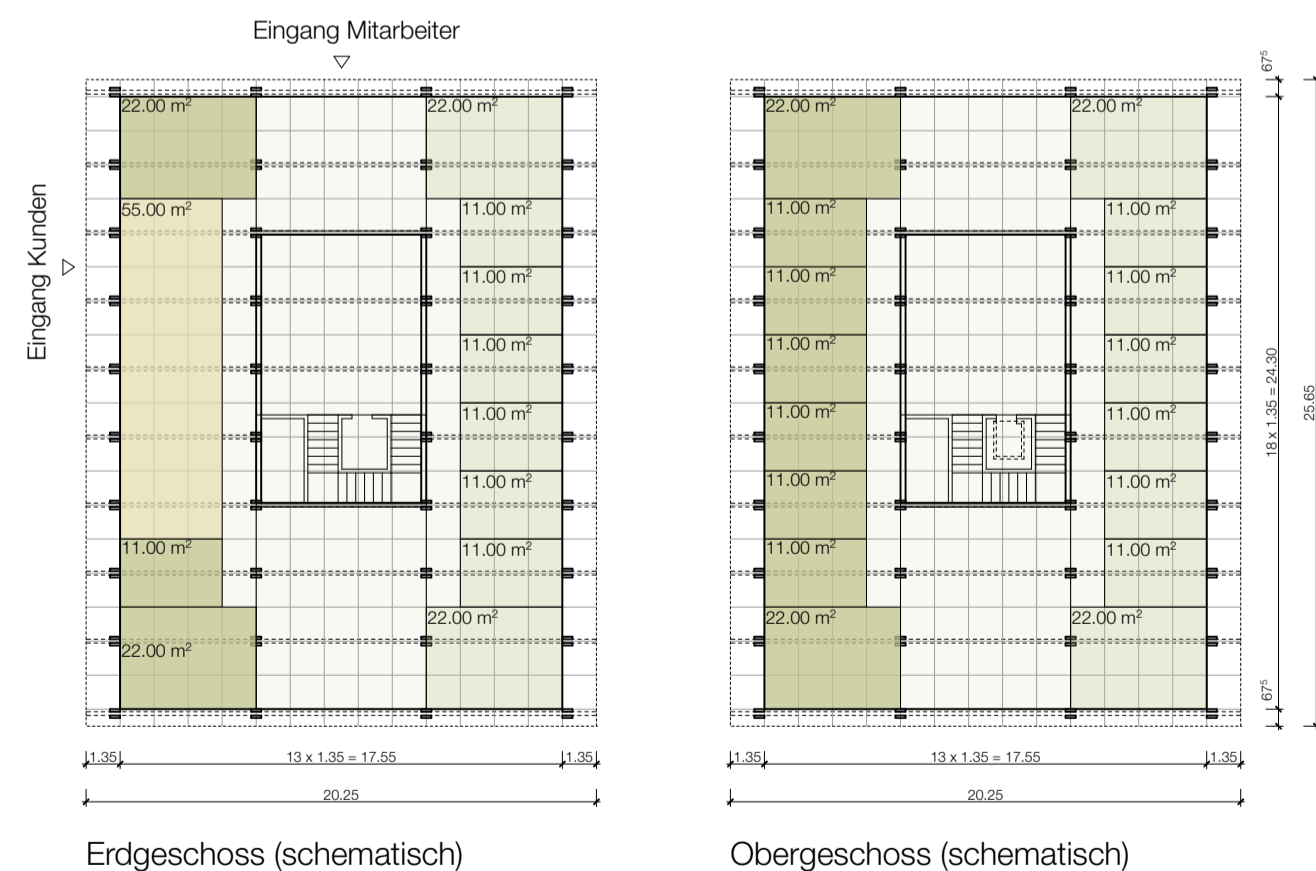
BKP 1	Vorbereitungs- und Abbrucharbeiten	100'000
BKP 2	Gebäude (Annahme 775 CHF/m²)	2'150'000
BKP 3	Betriebseinrichtung	0
BKP 4	Umgebung	200'000
BKP 5	Baunebenkosten	50'000
BKP 6	Reserve	0
BKP 1-6	Anlagekosten total	2'500'000

Option Wärmepumpe Erdsonde	150'000
Option PV-Anlage	100'000
Option Aufzug	75'000
Option Pfahlfundation	75'000

Struktur & Flexibilität

Der stetige gesellschaftliche Wandel und die Erfahrungen aus den letzten 6 Monaten mit Corona haben gezeigt, dass auch in der Büro- und Arbeitswelt kurz- und längerfristige Veränderungen nötig sind. Ein neu konzipiertes Gebäude kann auf diese Bedürfnisse viel besser eingehen.

- klare und einheitliche Gebäudestruktur, hohe Ausbau- und Nutzungsflexibilität
- zukunftsorientierter Arbeitsplatz, grosser Spielraum bei wechselnden Anforderungen
- optimales Erweiterungspotential durch mögliche Aufstockung



Erdgeschoss (schematisch) 1:300

