

Stiftung Alterszentrum Region Bülach Erweiterung «Grampen 2»



**Studienauftrag
im selektiven Verfahren**

Bericht des Beurteilungsgremiums

Inhalt

Vorwort	5
Ausgangslage	6
Aufgabenstellung	7
Planungsperimeter	7
Neubau	7
Investitionskosten	7
Studienauftragsverfahren	7
Studienauftragsziele	7
Formelles.....	8
Auftraggeber.....	8
Wettbewerbsverfahren	8
Termine.....	8
Entschädigung.....	8
Projektorganisation.....	8
Beurteilungsgremium.....	8
Vorprüfung	9
Vollständigkeit.....	9
Vorprüfung.....	9
Beurteilung.....	10
Vorprüfung.....	10
Beurteilungskriterien.....	10
Beurteilung	10
Würdigung und Dank.....	10
Genehmigung	11
Projekte	12
kathrinsimmen Architekten ETH SIA GmbH	12
ADP Architekten Design Planung AG	20
Clea Gross Architekten GmbH	26
Itten + Brechbühl AG	32
KLP Architekten AG	38

Impressum

Herausgeberin

Stiftung Alterszentrum Region Bülach
Allmendstrasse 1
8180 Bülach

Tel. +41 44 861 80 00

www.stiftung-alterszentrum-region-buelach.ch

Redaktion

Helbling Beratung + Bauplanung AG
Gian-Reto Peer
Hohlstrasse 614
8048 Zürich

Tel. +41 44 438 18 11

www.helbling.ch

Vorwort

Um der zukünftigen Nachfrage aus der Bevölkerungs- und Bettenbedarfsprognose gerecht zu werden, wurde Mitte 2020 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Dabei wurden eine Bedarfsanalyse durchgeführt, Rahmenbedingungen definiert und ein Raumprogramm erarbeitet. Mittels eines Variantenstudiums konnten verschiedene Lösungsansätze formuliert und der Platzbedarf bzw. das Raumprogramm einer zukünftigen Erweiterung definiert werden.

Im Mai 2022 konnten mit den erarbeiteten Grundlagen, dem Zukauf der Parzellen 1400 und 1401 und dem weiteren Erwerb der Teilparzelle 8425 der Stadt Bülach weitere Grundlagen für die Erweiterung des bestehenden Alterszentrum in Bülach geschaffen werden. Dies bildete nun die Basis für den Start eines Studienauftrags, mit dem Ziel, im südlichen Teil des bestehenden Gebäudes Grampen 1 einen Neubau mit 18-20 Pflegeplätzen für Menschen mit dementieller Erkrankung und ca. 22 Alterswohnungen zu planen und zu erstellen. Zudem soll der Neubau Räumlichkeiten für den weiterhin steigenden Bedarf an Spitex und medizinischer Betreuung decken können.

Dem Beurteilungsgremium des Studienauftrages Alterszentrum «Im Grampen 2» war von Beginn an bewusst, dass es sich bei der vorliegenden Aufgabe um keine einfache Angelegenheit handeln würde. Die Komplexität von einem Wohnbereich für Menschen mit Demenz erfordert grosses Verständnis sowohl auf sozialer und medizinischer, als auch auf betrieblicher Ebene. Hinzu kommt

die Anforderung, ein umfangreiches Raumprogramm auf limitierter Fläche zu organisieren. Umso erstaunlicher ist daher die Vielfalt an Vorschlägen und Ideen, die trotz der einengenden Ausgangslage von den Teams erarbeitet und eingereicht wurden. Das Auswahlverfahren war somit nicht nur ein Wettbewerb, in dem verschiedene Parteien gegeneinander zum Kräftemessen in den Ring steigen sollten, sondern ein bereichernder Prozess, an dessen Ende unterschiedliche Lösungsansätze einander gegenübergestellt werden konnten, Strategien abgewogen und befruchtende Diskussionen geführt wurden. Der Dank des Preisgerichtes gebührt daher allen Teilnehmenden des Studienauftragsverfahrens. Das hohe Qualitätsniveau der erbrachten Arbeiten und der grosse Einsatz aller Teams war den Beiträgen zu entnehmen und verdient volle Anerkennung. Während der beiden Tage, in denen das Beurteilungsgremium zur Jurierung zusammentraf und die fünf Projekte durch die Verfasser präsentiert wurden, konnten die Leistungskriterien an die späteren Bauaufgaben bestätigt werden. Die Kriterien spiegeln sich in besonderem Masse im Projekt von kathrinsimmen Architekten ETH SIA wider. Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Bauherrschaft, dieses Projekt zu beauftragen und eine Weiterbearbeitung zu verfolgen. Für die Betreiber des Alterszentrums «Im Grampen» in Bülach wird der seit vielen Jahren bestehende Wunsch nach einem Erweiterungsbau ihres Hauses Realität. Die Projektverfasser werden in den nächsten Monaten bereits mit der weiteren Ausarbeitung beschäftigt sein, um aus dem Studienauftragsprojekt gebaute Realität zu machen.

Für das Beurteilungsgremium

Claude R. Cornaz

Präsident des Stiftungsrates SARB

Ausgangslage

Die Stiftung Alterszentrum Region Bülach [SARB] betreibt im Raum Bülach an sechs verschiedenen Standorten Pflegeplätze mit verschiedenen Pflegestufen. Dazu kommen noch verschiedene Alterswohnungen. Rund 350 Angestellte arbeiten für die Stiftung. Die Trägergemeinden der SARB sind Bülach, Bachenbülach und Hochfelden. Der Standort "Im Grampen" an der Allmendstrasse in Bülach wurde 2004 eröffnet. Diese Liegenschaft ist das einzige Gebäude im Eigentum der Stiftung, bietet 100 Bewohnern ein Zuhause und ist das Mutterhaus mit der administrativen Zentrale. Die Stiftung Alterszentrum Region Bülach hat im Süden der Bestandesliegenschaft die Parzellen 1400 + 1401 bereits gekauft und konnte einen Teil der Parzelle 8417 und die Parzelle 8425 ebenfalls von der Stadt Bülach erwerben. In diesen Parzellenteilen soll der Neubau entstehen. Die Parzellen werden nach

vorliegen des Projektes zusammengelegt und die nötige Fläche von Parzelle Nr. 8417 abgetrennt. Zu einem späteren Zeitpunkt soll im östlichen Teil der Parzelle 8417 entlang der Südstrasse ein Erweiterungsbau (mit voraussichtlich Alterswohnungen) entstehen können. Für den Studienauftrag soll der Bereich in der Umgebungsplanung berücksichtigt werden. Das öffentliche Parkplatzangebot auf der Teilparzelle 8417 soll dabei maximiert werden. Die Bestandesliegenschaft wird an verschiedenen Stellen geringfügig saniert. Es werden mehr und modernere Büroräumlichkeiten erstellt. Diese Arbeiten sind jedoch nicht Bestandteil des Studienauftrages. In einer Machbarkeitsstudie zur Gesamtplanung des Areals Grampen in Bülach vom 22.06.2020 wurden bereits verschiedene Varianten geprüft.



Aufgabenstellung

Mit der Ausschreibung des Studienauftrags soll ein Siegerprojekt und ein Architekt, Baumanagementbüro und Landschaftsarchitekt für die Phasen Projektierung und Ausführung (31 - 53 nach SIA) bestimmt werden.

Die Aufgabe des Studienauftrags sieht in den Parzellen südlich vom Bestandsbau Grampen 1 einen Neubau vor.

Planungsperimeter

Das jetzigen Alterszentrum Grampen 1 befindet sich an der Allmendstrasse Kreuzung Südstrasse auf der Parzelle Nr. 8121 in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Bülach. Die Aufgabe des Studienauftrages sieht einen Neubau auf den Parzellen 1400, 1401, 8425 sowie dem westlichen Teil der Parzelle 8417 vor. Der Neubau soll mit dem Bestandsbau verbunden werden (EG und UG), dessen Attraktivität jedoch nicht schmälern. Die Parzellen 1400 und 1401 werden von W3 in die Zonen für öffentliche Bauten (OeB) umgezont.

Neubau

Im Neubau sollen Räumlichkeiten für eine Pflegewohngruppe mit Menschen mit Demenz (18 – 20 Bewohner), Alterswohnungen, Räumlichkeiten für die Spitex und eine medizinische Betreuung entstehen. Die Einstellhalle soll über 30 Parkplätze für die Spitex und weitere für die Alterswohnungen verfügen. Die Dementenstation ist von den anderen Räumlichkeiten betrieblich zu trennen und verfügt über einen Dementengarten im Aussenbereich. Der Neubau ist mit einer wettergeschützten Verbindung im EG und UG an den Bestandsbau anzuschliessen.

Investitionskosten

Für das Neubauprojekt werden aktuell Investitionen im Bereich von CHF 20 - 23 Mio. (BKP 2 und 4, inkl. MWST) angenommen. Zudem wird von einer zweijährigen Bauzeit für den Neubau ausgegangen.

Studienauftragsverfahren

Der Studienauftrag wird öffentlich ausgeschrieben und mit einer Präqualifikation, nicht anonym durchgeführt. Es wurden fünf Teams, bestehend aus einem Architekten, einem Landschaftsarchitekten und einem Baumanager am Verfahren zugelassen.

Studienauftragsziele

Das Ziel des Studienauftrages orientierte sich an der Vision der SARB. Diese möchte den älteren und bedürftigen Menschen ein Dasein mit Selbstbestimmung und hoher Lebensqualität ermöglichen. Sie orientiert sich an den Bedürfnissen älterer Menschen und gestalten ihre Angebote in Form einer integrierten Versorgungskette.

Die Mitarbeitenden sind Teil der Stiftung und schätzen die SARB als attraktiven und verlässlichen Arbeitgeber in der Branche.

Die SARB streben eine erfolgreiche unternehmerische Entwicklung an und berücksichtigen dabei deren sozialen, gesellschaftlichen, kulturellen und ökologischen Werte. Dabei ist interdisziplinäre Zusammenarbeit und regionale Verantwortung eine Selbstverständlichkeit und stärken das gegenseitige Vertrauen.

In diesem Sinne soll die Erweiterung des Alterszentrums "Im Grampen" ein Neubau werden, der folgende Ziele erreicht:

- Ein Neubau mit hoher Wohnqualität für die pflegebedürftigen Bewohner.
- Ein Neubau mit zeitgemässen und optimalen Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden.
- Ein zukunftsweisendes Projekt bezüglich Städtebau, Architektur, Quartierverträglichkeit, Bautechnik und Aussenraum.
- Ein wirtschaftliches Projekt – die Rendite der Überbauung ist ein wesentlicher Bestandteil des Projektes, das Gesamtprojekt soll in sich nachhaltig wirtschaftlich sein.
- Ein ökologisch nachhaltiges Projekt in den Bereichen Umwelt, Bau, Betrieb und Unterhalt:
 - Nutzungs- und Raumflexibilität sollen eine Minimierung des Flächenbedarfs ermöglichen;
 - Die Wahl der Baumaterialien und technischen Ausstattung sind funktional (kein Luxus);
 - das Verhältnis zwischen Langlebigkeit und Unterhalt ist optimiert und ausgewogen.
- Die Wahl des bestgeeigneten Architekten, Landschaftsarchitekten und Baumanagers für die Projektierung, die Ausführungsplanung, Ausschreibung und Bauleitung bis zur Realisierung des Bauvorhabens.
- Ein Angemessener Einbezug aller relevanten Stakeholder im Interesse der Folgephasen und der anstehenden Entscheide.

Formelles

Auftraggeber

Die Stiftung Alterszentrum Region Bülach, Allmendstrasse 1, 8180 Bülach, beauftragte die Firma Helbling Beratung + Bauplanung AG mit der Durchführung eines nicht anonymen, einstufigen Studienauftrags im selektiven Verfahren, um Projektvorschläge für das Areal des Alterszentrums "Im Grampen", Bülach zu erhalten.

Wettbewerbsverfahren

Der Studienauftrag Erweiterung "Grampen 2" wurde im nicht anonymen, selektiven Verfahren mit Präqualifikation, Zwischenkritik und Schlusspräsentation durchgeführt. Zur weiteren Bearbeitung sollten maximal fünf Projekte auf Grundlage der Präqualifikationsunterlagen ausgewählt werden. Gesamthaft wurden 9 Präqualifikationsbeiträge eingereicht.

Termine

Ausgabe Präqualifikationsunterlagen	05.05.2022
Abgabe Teilnehmeanträge Präqualifikation	07.06.2022
Benachrichtigung Präqualifikation	17.06.2022
Informationsveranstaltung	04.07.2022
Zwischenkritik	20.09.2022
Abgabe der Pläne und Unterlagen	07.12.2022
Projektpräsentation	10.01.2023
Jurierung	17.01.2023

Entschädigung

Für die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren wurde keine Entschädigung ausgerichtet. Eine Pauschalentschädigung von CHF 20'000.- wurde jedem Architekturbüro ausbezahlt.

Projektorganisation

Gian-Reto Peer | Helbling Berat. + Bauplan. AG

Beurteilungsgremium

Sachpreisrichterinnen und -richter:

Nermin Daki	Geschäftsleiter SARB
Daniela Müller	Stv. Geschäftsleiterin SARB
Claude R. Cornaz	Präsident Stiftungsrat SARB
Michael Biber	Stiftungsrat SARB
Andrea Spycher	Stiftungsrätin SARB
Simone Caneppele	Stiftungsrätin SARB

Fachpreisrichterinnen und -richter:

Madeleine Prévôt	Stiftungsrätin SARB
Gabriel Lengen	Stiftungsrat SARB
Peter Senn	Leiter Planung/Bau, Bülach
David Kunz	Dipl. Architekt HTL
Martin von der Ropp	Dipl. Ing. Architekt TU
Anja Bandorf	Dipl. Landschaftsarchitektin

ohne Stimmrecht an der Jurierung anwesend:

Gian-Reto Peer	Helbling Berat. + Bauplan. AG
Stefan Nievergelt	Helbling Berat. + Bauplan. AG

Vorprüfung

Vollständigkeit

Alle fünf Projekte wurden am 7. Dezember 2022 (Pläne, Konzepte, usw.) fristgerecht eingereicht.

Die eingereichten Beiträge wurden auf ihre Vollständigkeit hin geprüft. Bei allen Beiträgen waren die Unterlagen vollständig. Die formelle Vollständigkeit war somit gegeben.

Vorprüfung

Die eingegangenen Projekte wurden nach den Anforderungen des Studienauftragsprogramms und der Fragebeantwortung hin überprüft. Für folgenden Punkt wurde ein Expertenbericht erstellt:

- Kostenplanung

Die Vorprüfung beantragte dem Preisgericht, alle fünf Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Beurteilung

Am 10. Januar 2023 fanden ganztags pro Projekt fünfundzwanzigminütige Projektpräsentationen mit anschliessender Fragerunde statt. Im Anschluss an jede Präsentation erfolgte eine kurze Reflektion.

Das Beurteilungsgremium tagte ein weiteres Mal am 17. Januar 2023 zur weiteren Beratung und Jurierung der Projekte.

Vorprüfung

Zu Beginn der Jurytagung wurde das Beurteilungsgremium vom Resultat der Vorprüfung in Kenntnis gesetzt. Die Erkenntnisse der Vorprüfung wurden ebenfalls vorgestellt. Das Beurteilungsgremium hat beschlossen, alle fünf Projekte für die Beurteilung zuzulassen

Beurteilungskriterien

Die Beurteilung durch die Jury wurde nach den folgenden Kriterien vorgenommen:

- Städtebau, Architektur, Landschaftsarchitektur
- Wohn und Lebensqualität
- Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit

Die Reihenfolge enthält keine Gewichtung. Das Beurteilungsgremium hat aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vorgenommen. Verstösse und Abweichungen gegen das Studienauftragsprogramm wurden entsprechend berücksichtigt.

Beurteilung

Aufgrund der Ergebnisse aus der Vorprüfung und eines umfassenden Vergleiches der Stärken und Schwächen wurden in zwei Wertungsdurchgängen diejenigen Projekte ausgeschieden, die das Beurteilungsgremium architektonisch und betrieblich weniger zu überzeugen mochten. Im ersten Wertungsdurchgang schieden die Projekte der nachstehenden Architekturbüros aus:

- **Clea Gross Architekten GmbH**
- **Itten + Brechbühl AG**

Im zweiten Durchgang wurde das Projekt des folgenden Teams ausgeschieden:

- **KLP Architekten AG**

Im finalen Durchgang wurde das Projekt des folgenden Teams ausgeschieden:

- **ADP Architektur Design Planung AG**

Das Gremium empfiehlt der Bauherrschaft, das folgende Projekt zur Weiterbearbeitung zu beauftragen:

- **kathrinsimmen Architekten ETH SIA GmbH**

Die Projektverfasserin soll sich im Rahmen der weiteren Bearbeitung vertieft mit den im Projektbescrieb enthaltenen Punkten auseinandersetzen und sich dabei insbesondere um die Lösung der folgenden Aspekte bemühen:

- Der zwischen Sockelbau und Restaurant aufgespannte Hof ist in seiner Tiefe von ca. 14 m nochmals zu hinterfragen, die Qualität des Aussensitzplatzes Restaurant soll erhalten bleiben.
- Der Anschluss an den Bestand mit der SpiteX soll mehr als lesbare Zäsur ausformuliert werden und sich in Grundriss und Ansicht mehr von beiden Volumen unterscheiden.
- Die Grenzabstände zur Nachbarparzelle 8432, 8433 und 8424 müssen hinsichtlich Merhöhenzuschlags überprüft und gegebenenfalls korrigiert werden.
- Ein Schutzraum ist in der Weiterbearbeitung zwingend nachzuweisen.

Würdigung und Dank

Das Beurteilungsgremium hält ausdrücklich fest, dass es sich um eine sehr anspruchsvolle und komplexe Aufgabenstellung handelt. Es ist sich bewusst, dass einerseits das grosse Bauvolumen auf dem knappen Grundstück und andererseits die hohen Anforderungen bezüglich Städtebau, Architektur und Betrieb die Architektenteams vor eine schwierige Aufgabe gestellt haben. Anhand der vorliegenden Vielfalt von Lösungen konnte das Beurteilungsgremium diese Fragen ausführlich diskutieren. Das Beurteilungsgremium bedankt sich herzlich bei allen Teilnehmenden für ihr grosses Engagement und die wertvollen Beiträge.

Genehmigung

Bülach, Februar 2023

Nermin Daki

Daniela Müller

Claude R. Cornaz

Michael Biber

Andrea Spycher

Simone Caneppelle

Madeleine Prévôt

Gabriel Lengen

Peter Senn

David Kunz

Martin von der Ropp

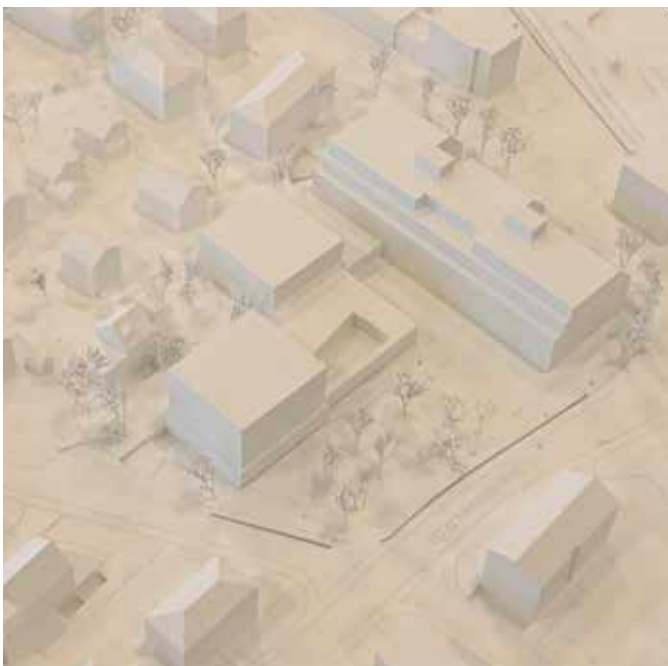
Anja Bandorf

The image shows a list of names on the left side of a document, with corresponding handwritten signatures in blue ink on the right side. The signatures are written on a background of horizontal lines. The names and their corresponding signatures are: Nermin Daki (signature), Daniela Müller (signature), Claude R. Cornaz (signature), Michael Biber (signature), Andrea Spycher (signature), Simone Caneppelle (signature), Madeleine Prévôt (signature), Gabriel Lengen (signature), Peter Senn (signature), David Kunz (signature), Martin von der Ropp (signature), and Anja Bandorf (signature).

kathrinsimmen Architekten ETH SIA GmbH Hager Landschaftsarchitektur AG



Situationsplan



Modellfoto 1



Modellfoto 2 (inkl. 2. Etappe)

Städtebau und Architektur

Über einen Sockelbau verbunden gliedern sich die beiden unterschiedlich grossen Hauptvolumen sehr gut in das städtebauliche Gefüge ein. Die Setzung und Körnung der mehrgeschossigen Punktbauten entsprechen der Massstäblichkeit des Quartiers, die Positionierung des höheren Volumens ist folgerichtig weit vom Bestand Grampen 1 abgerückt.

Der Sockelbau mit seiner langen Front Richtung Osten wird im Erscheinungsbild als eigenständiges Volumen ausformuliert, die Wohnbauten werden als lesbar applizierte Oberbauten ausgebildet. Zwar wird durch die Öffnung beim Dementgarten die Monumentalität gebrochen, doch muss das Verhältnis und die Ausformulierung der Öffnung zum Gesamtvolumen überprüft werden.

Der Anschluss des Neubaus an den Bestand auf der Westseite wird als problematisch beurteilt. Abgesehen von der baurechtlichen Einschätzung der Gebäudelänge stellt sich die Frage, ob die bestehende Flucht des Grampen 1 aufgenommen werden soll. Vielmehr könnte die Situation geklärt werden, wenn der Anschlussbereich zwischen Bestand und Neubau auch als klare Trennung lesbar wäre.

Die mögliche Erweiterung der Anlage birgt ein grosses Potential, das je nach Raumprogramm und Nutzung eine grosse Herausforderung darstellt. Das direkte Andocken an den Dementgarten würde eine weitere Pflegegruppe bedingen. Das gesamte Ensemble bildet anschliessend eine städtische Grossform. Die Position des Volumens ab dem 1. Stock verspricht allerdings mit den beiden anderen Punktbauten eine sehr gute Lösung.

Raumstruktur

Die Anordnung der Spitex mit dem Anschluss an die medizinischen Betreuung erdgeschossig in der Verbindung Bestand-Neubau ist betriebstechnisch dank der kurzen Wege zu allen Bereichen sehr ideal. Die Lage des Pflegebades wirkt willkürlich und sollte überprüft werden.

Das Pflegegeschoss ist funktional organisiert und bietet den Pflegenden einen sehr effizienten Rahmen. Der zentrale Ess- und Aufenthaltsbereich mit dem direkt angeschlossenen Dementgarten und dem Stationszimmer ist für alle Bewohner gut zu erreichen und bildet das Herzstück der Abteilung. Die vielseitigen Wegeführungen mit unterschiedlich angegliederten Aufenthaltsbereichen bieten abwechslungsreiche Qualitäten, ohne an irgendeiner Stelle in eine Sackgasse zu münden. Die Zimmer entsprechen dem gängigen Standard und sind gut möblierbar.

Die Wohnungen werden über das gemeinsame Sockelgeschoss mit zwei separaten Eingängen erschlossen, was im Gesamtkonzept schlüssig erscheint. Die Eingangshalle mit der vorgeschlagenen Überhöhe weist eine gewisse Grosszügigkeit auf, doch könnte die jeweils eigenständige Adresse der Wohnungen noch stärker herausgearbeitet werden. Das Wohngeschoss selbst ist effizient als

4-Spanner organisiert, sämtliche Wohnungen sind nach zwei Himmelsrichtungen ausgerichtet und besitzen einen attraktiven Aussenraum. Die aus der Orthogonalität ausbrechenden Trennwände können in den Wohnräumen überzeugen, schaffen aber Möblierungsproblem in den Zimmern. Der Wohnraum selbst wird durch die Loggia in einen Wohn- und Essbereich zoniert, was den Bewohnern hohe Qualitäten mit vielfältigen Raumbezügen bietet. Da die Erschliessungsfläche innerhalb der Wohnungen minimal gehalten ist, kann diese gesparte Fläche dem Wohnraum zugeschlagen werden.

Die Tiefgarage ist einfach gehalten und funktioniert effizient, die Anschlüsse an die Erweiterung wirken schlüssig.

Ausdruck

Das Gesamtvolumen wird auf Ebene der Fassade sorgfältig dekomponiert. So tritt der Sockelbau auf Ebene des Restaurant Grampen 1 als zwei horizontal geschichtete Volumen in Erscheinung, einmal der murale Sockel mit dem Gemeinschaftsraum, ergänzt mit dem Abschlussvolumen in Holz, in der sich das Pflegegeschoss befindet. Das so geschaffene Vis-a-Vis des Restaurants bricht damit die Höhe von etwas über sechs Metern und wird weniger beengend wahrgenommen. Die Wohnbauten sind mit einer Holzfassade vorgesehen, eine ähnliche Materialisation wie das Pflegegeschoss, doch werden diese mit den französischen Fenstern und einer leicht abgeänderten Holzschalung differenziert artikuliert. Mit diesem Vorschlag wird das gesamte Ensemble zwar einheitlich wahrgenommen, doch die unterschiedlichen Funktionen sind auf subtile Weise ablesbar.

Freiraum

Die Hofsituation zwischen Neubau und Restaurant Grampen 1 ist mit Kleinbäumen und Staudenflächen gegliedert und nimmt mit einer Treppenanlage den Geschosssprung auf. Der Dementgarten wird als offener Hof mit Aussichtsfenster in die Dementenstation integriert. Im Weiteren wird die Gebäudesituation von einem natürlichen Grünband umflossen. Entlang der Ostfassade wird der mit Bäumen überstellte Parkplatz an die Fassade gezogen. Die Lesart der Situation als ein Gesamtbau mit integrierten Höfen bietet offensichtliche innenräumliche Qualitäten, verdichtet jedoch die verbleibenden Grünräumen. So dürfte dem Hofbereich des Restaurants noch mehr und evtl. ein stärker begrünter Entfaltungsraum zugesprochen werden. Die Attraktivität der begrenzenden Fassaden ist als Bestandteil des Freiraumes zu begreifen.

Die Integration des Dementgartens als Hofraum bietet eine besondere Stärke für den angrenzenden Innenbereich und lädt zu einer aktiven Nutzung ein. Die Alterswohnungen sind bewusst unabhängig vom Altersheim erschlossen, ein gut erreichbarer gemeinsamer Aussenbereich für diese Nutzergruppe wäre wünschenswert. Die Parkplatzsituation muss unabhängig vom Fussweg ge-

staltet werden. Eine Aktivierung oder ökologisch wertvolle Nutzung der Dachflächen ist anzustreben.

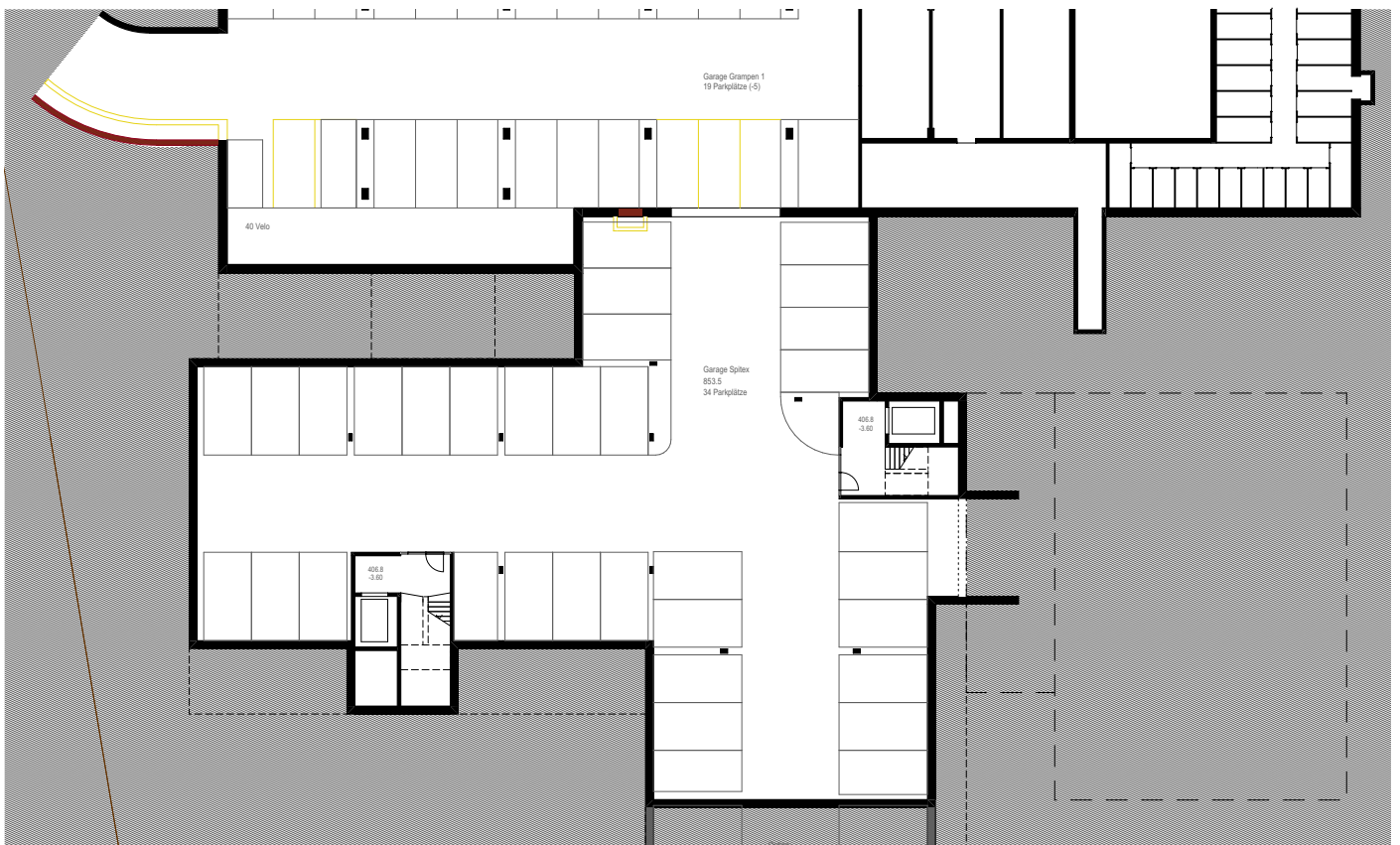
Fazit

Der gesamthaft sehr sorgfältig ausgearbeitete Vorschlag vermag auf allen Ebenen zu überzeugen. Städtebaulich ist das Ensemble trotz seiner Gebäudeausmasse durch die differenziert ausgearbeitete Volumetrie gut eingebettet. Die Anordnung der Funktionen entsprechen den Bedürfnissen des Betriebes und versprechen einen sehr effizienten Betrieb. Die Pflegeabteilung bietet seinen Bewohnern vielfältige Wege und Aufenthaltsmöglichkeiten. Die zentrale Lage des Aufenthalts- und Essraumes mit dem direkt angeschlossenen Demenzgarten bietet den Bewohnern vielfältige Aktivierungsmöglichkeiten. Die Wohnungen sind gut orientiert und besitzen mit den geschützten Loggien hohe Qualitäten.

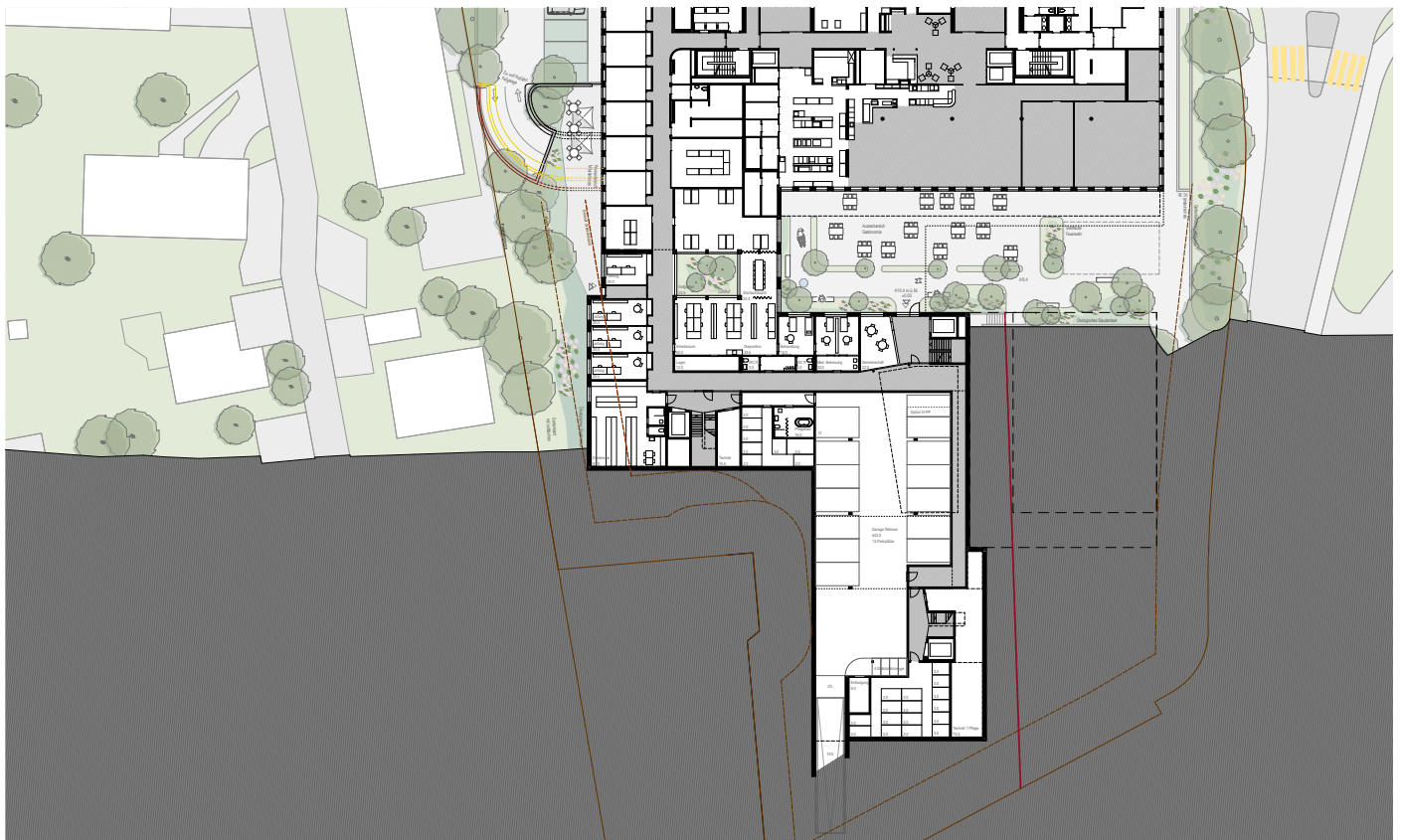
Der zwischen Sockelbau und Restaurant aufgespannte Hof ist in seiner Tiefe von ca. 14 m nochmals zu hinterfragen, die Qualität des Aussensitzplatzes Restaurant soll erhalten bleiben. Der Anschluss an den Bestand mit der Spitex soll mehr als lesbare Zäsur ausformuliert werden und sich in Grundriss und Ansicht mehr von beiden Volumen unterscheiden. Die Grenzabstände zur Nachbarparzelle 8432, 8433 und 8424 müssen hinsichtlich Mehrhöhenzuschlag überprüft und gegebenenfalls korrigiert werden. Dies ist aber mit einer Korrektur der Achsmasse der Zimmer oder dem Umlagern eines Zimmers problemlos möglich, ohne das Projekt oder einzelne Qualitäten zu verändern. Ein Schutzraum ist in der Weiterbearbeitung zwingend nachzuweisen.



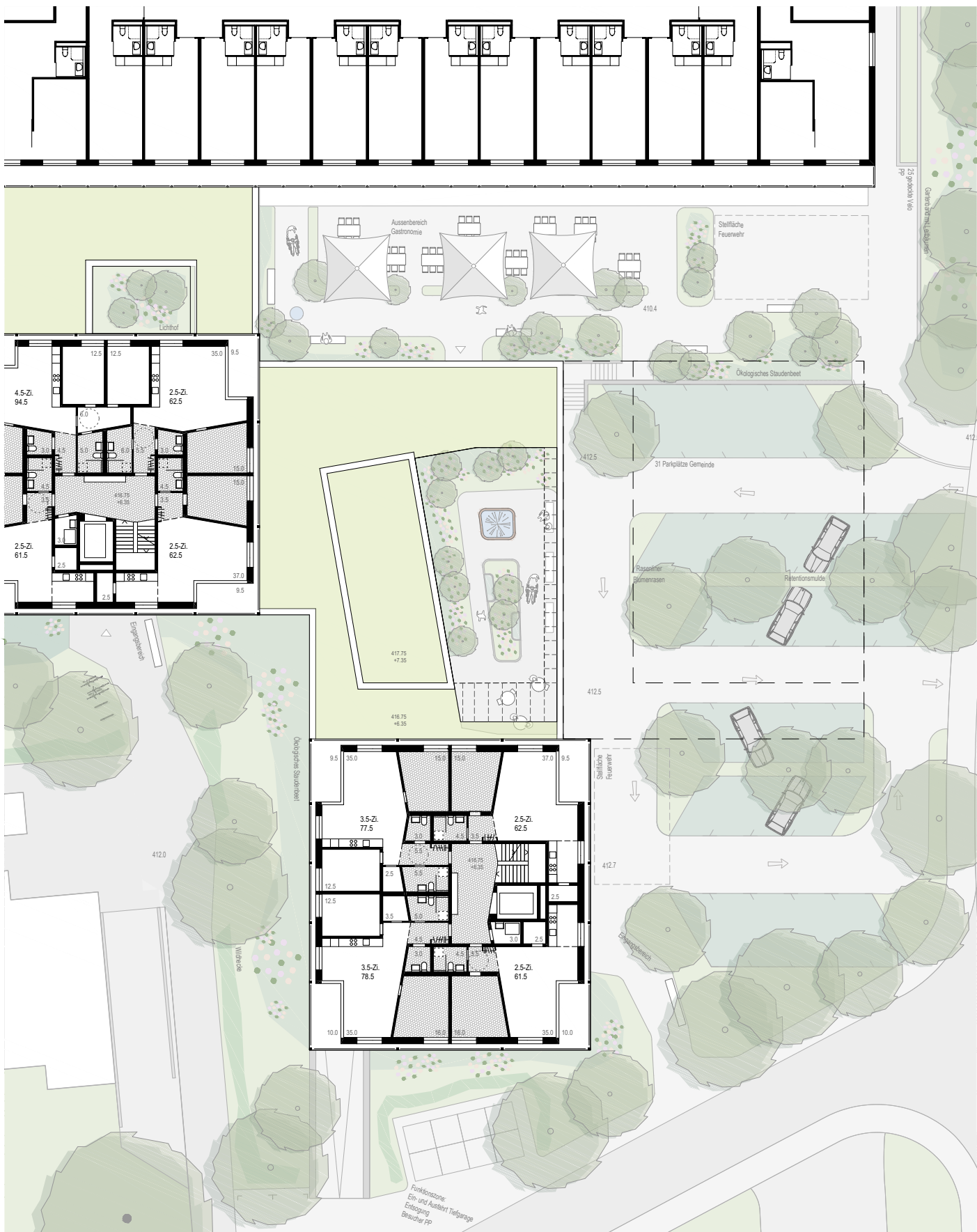
Visualisierung



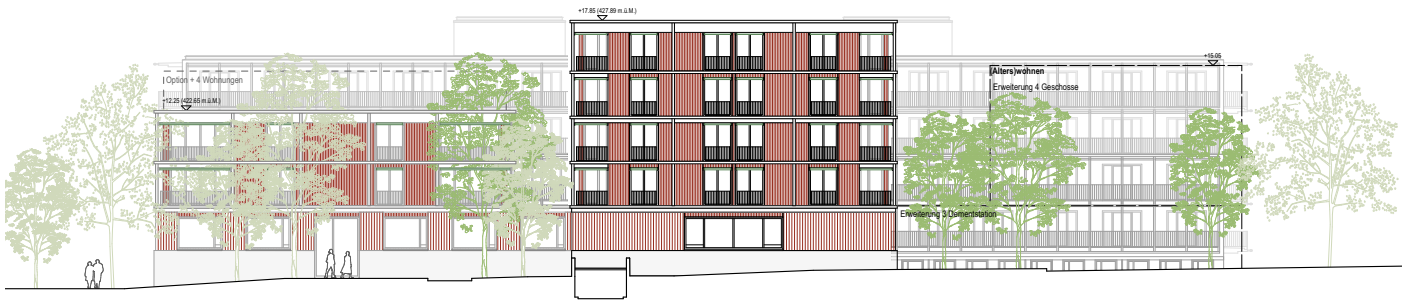
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



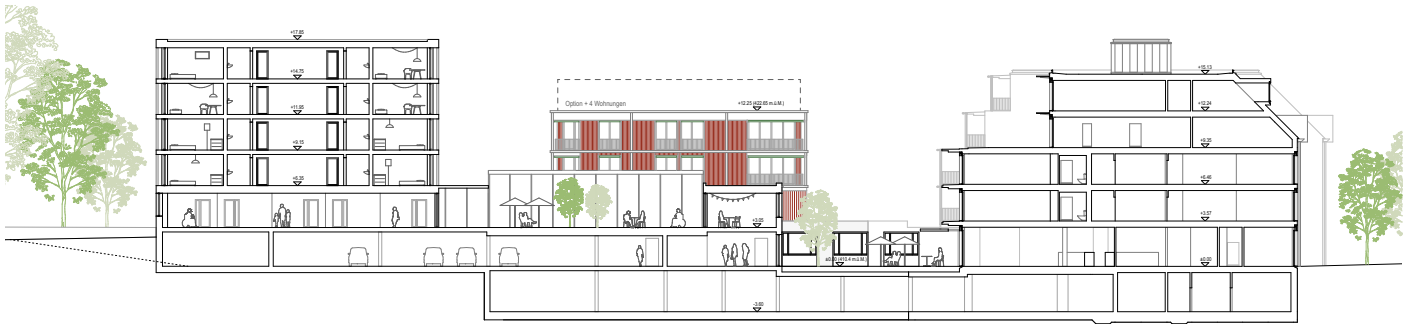
Südfassade



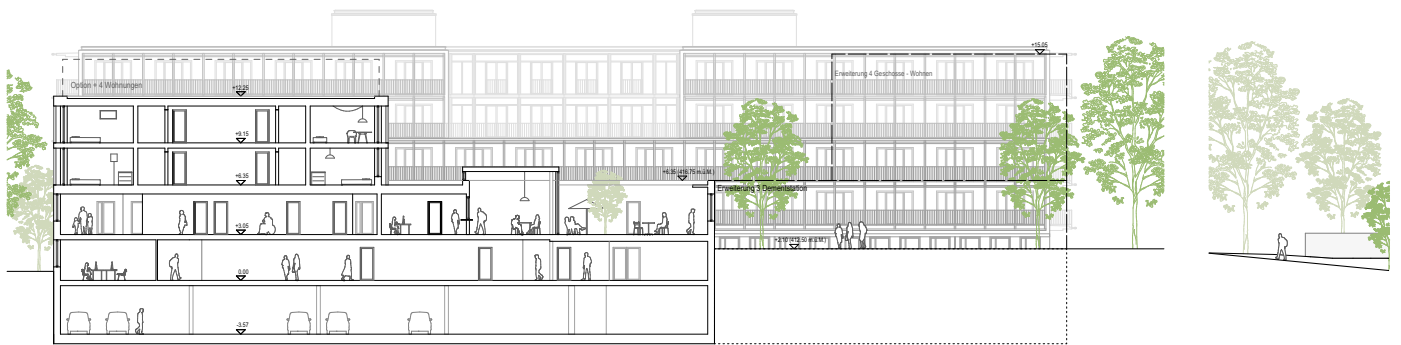
Nordfassade



Ostfassade



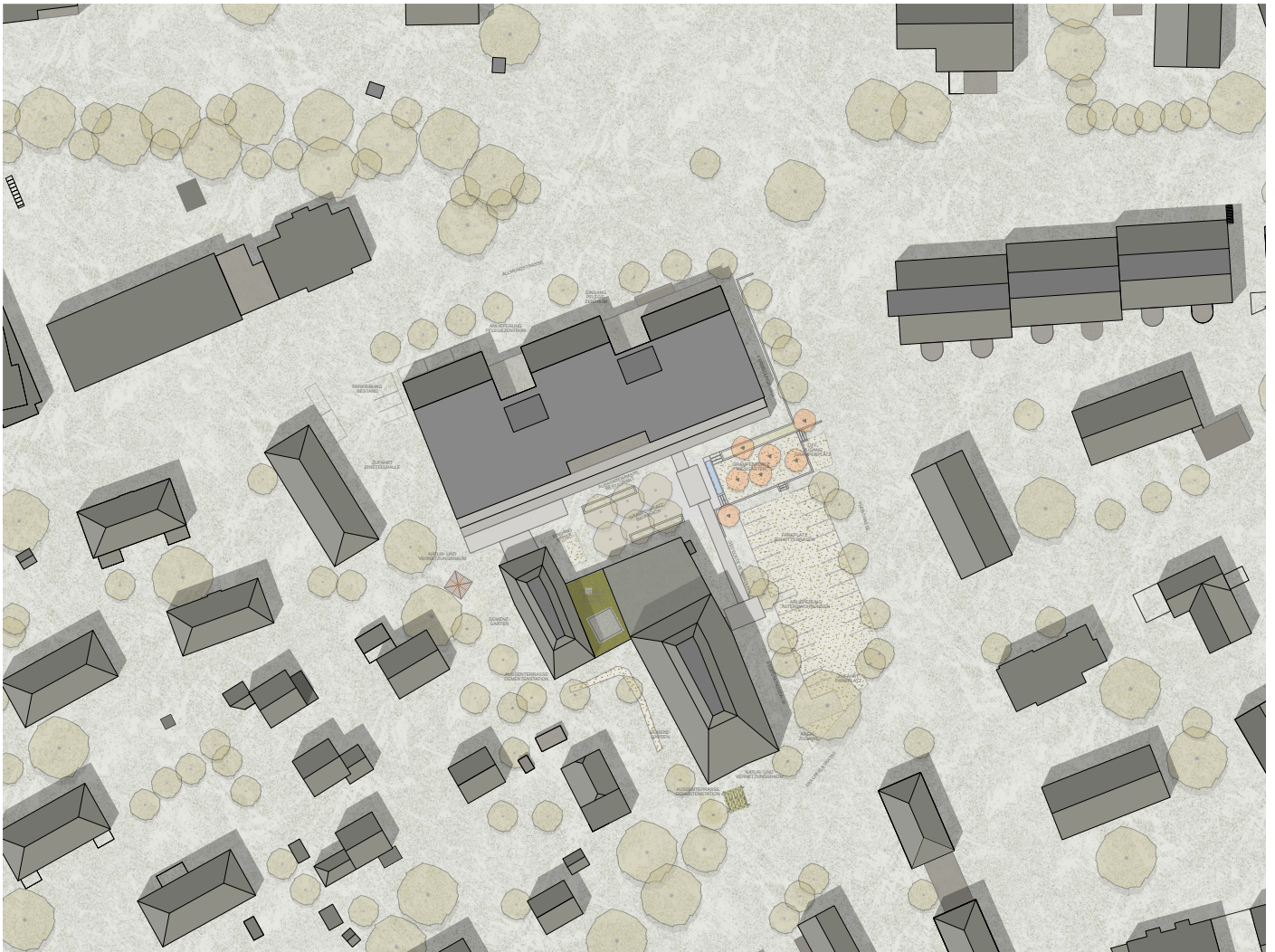
Längsschnitt



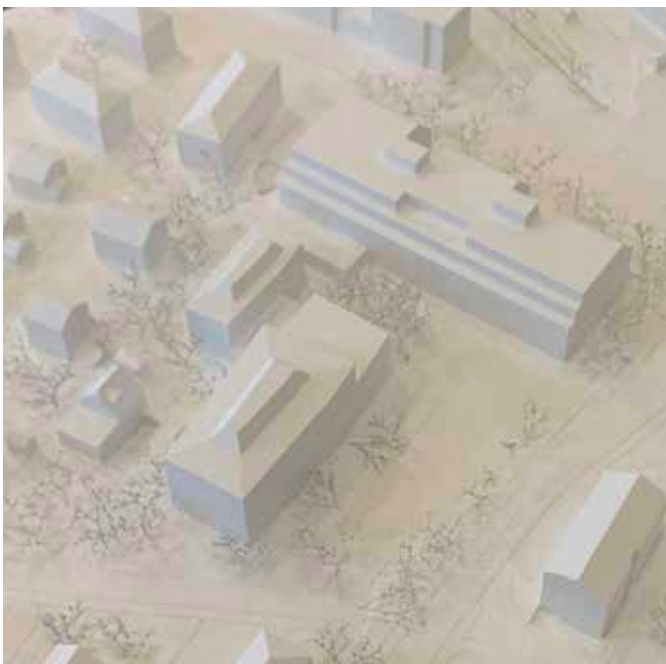
Schnitt Quer

ADP Architektur Design Planung AG

Rosenmayr Landschaftsarchitektur GmbH



Situationsplan



Modellfoto 1



Modellfoto 2 (inkl. Etappe 2)

Städtebau und Architektur

Die Erweiterung, die auf einem Z-förmigen Sockelgeschoss gelagert ist, übernimmt die ortstypische zeilenartige Bebauungsstruktur und die Körnigkeit des Quartiers. Zwei unterschiedlich hohe längliche Baukörper werden durch ein tiefergelegenes Gelenk verbunden. Dieser tiefergelegene Mittelteil wirkt durch die zweistufige Abstufung etwas unentschieden. In der Mitte entsteht mit dem neuen Gegenüber und deren Fassung durch die neuen Baukörper ein sehr schöner gut nutzbarer und funktionierender Platz.

Die Anbindung an den Bestand im Erdgeschoss mit halbem Treppenlauf wirkt etwas zufällig und schwach und vermag nicht zu überzeugen.

Durch die Einbindung der auf dem Dach geplanten Lüftungsanlagen in eine sehr eigenwillige und ausdrucksstarke architektonische Form wirken die Baukörper sehr fremd und unpassend in der Umgebung.

Die aufgezeigte 2. Etappe mit einem länglichen schmalen Baukörper entlang der Südstrasse funktioniert nicht gut, da dieser sehr nah am Nachbarbau zu liegen käme und eine unschöne lange Schlucht entstehen würde.

Raumstruktur

Die Pflegewohngruppe im Hochparterre und auf einem Geschoss angeordnet, ist schlüssig. Der Aufenthalts- und Essbereich sind gut eingebunden. Die langen Korridore mit ausweitendem Verlauf am Ende könnten funktionieren. Bei den Dementenzimmern mit Ausrichtung auf Seite des öffentlichen Parkplatzes müsste die Einsehbarkeit noch gelöst werden. Die im westlichen Baukörper über der Pflegewohngruppe auf zwei Geschossen angeordnete Spitex ist sehr flexibel und grosszügig.

Die Alterswohnungen haben eine klare eigene Adresse und werden alle über ein schönes und grosszügiges überhohes Treppenhaus erschlossen. Alle Wohnungen sind sehr effizient als 6- bzw. 8-Spanner um einen zentralen über Oblichter belichteten Erschliessungs- und Begegnungsbereich angeordnet.



Visualisierung

Die in der Tiefgarage angedachten Doppelparker sind für ältere Menschen nicht nutzbar, wären somit nur für den Spitex Betrieb geeignet, was hinsichtlich der flexiblen Nutzung als einschränkend beurteilt wird.

Ausdruck

Die äussere Erscheinung der neuen Z-Form und der beiden darauf gelagerten Baukörper ist einheitlich. Die Ausführung in Holz wird begrüsst, die Detaillierung der Holzfassaden kommt jedoch etwas unentschieden daher und würde man sich passend zum Bestandesgebäude etwas leichter wünschen. Die sehr ausdrucksstarken Dächer wirken fremd auf den Baukörpern und vermögen keinen Dialog mit den Bauten des Quartiers aufzunehmen.

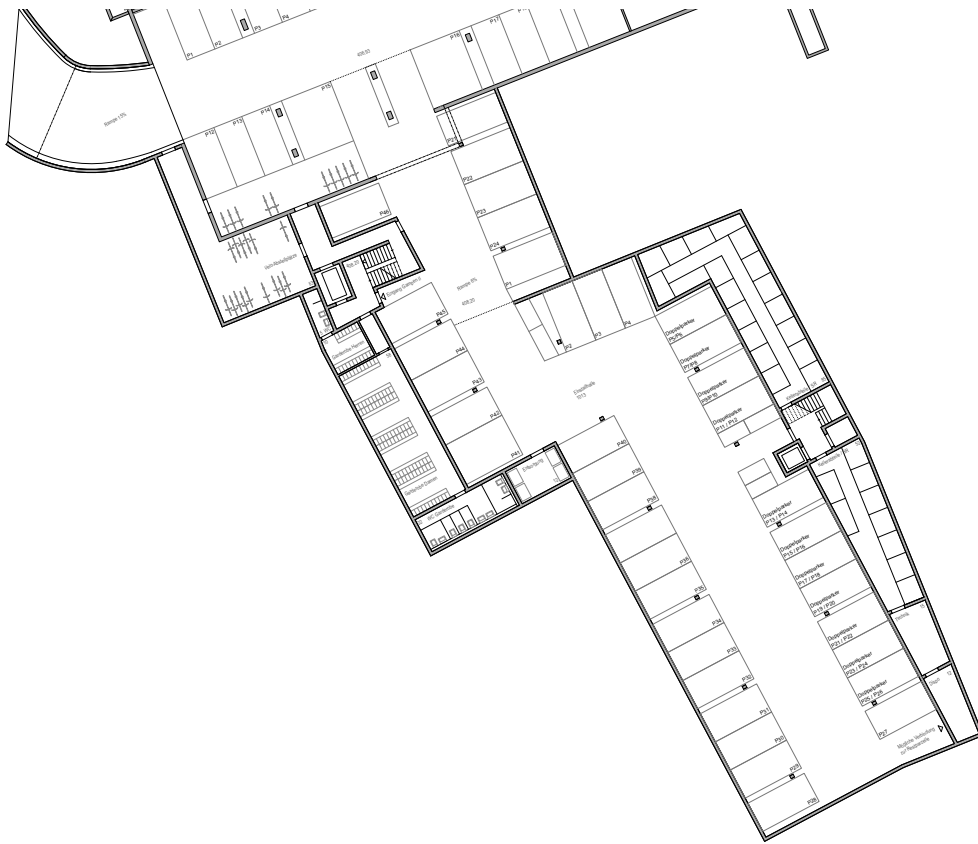
Freiraum

Das Projekt ergänzt den Neubau als Längsform an dem das Gelände entlang fliesst und so fast unbemerkt den Höhenunterschied aufnimmt. Im Westen des Neubaus ist ein sehr grosszügiger vielfältiger Dementengarten dem Erdgeschoss vorgelagert. Im Osten begleitet ein Abstand schaffender Grünraum in den eine gedeckte Fusswegverbindung zum Bestandsbau integriert ist das Gebäude. Ein wohl proportionierter Platz öffnet neu den Bereich vor dem Restaurant, ein gestufter Platz mit Wasserbecken und allfälliger Spielmöglichkeit vermittelt zur Südstrasse.

Die sehr bewusste und vielfältige Freiraumgestaltung fügt sich überzeugend in die Gelände-Situation ein und schafft einen hohen Mehrwert für Nutzer und Besucher. Der gestufte Platz mit Wasserbecken wirkt etwas zu aufwändig vor dem Hintergrund des teilweisen Abbruchs bei einem Ergänzungsbau und lässt die Feuerwehrzufahrt für den Bestandsbau ungelöst. Die Verwendung von Schotterrasen für die Parkplätze muss vor dem Hintergrund der täglichen Nutzbarkeit geprüft werden ist aber im Ansatz der klimatischen Optimierung richtig. Einzig die hohe Geschlossenheit durch umlaufende Hecken als nötigen Sichtschutz kann nicht vollends überzeugen.

Fazit

Das Projekt ist städtebaulich sehr gut in die Gesamtanlage des Alterszentrum und dem Quartier eingebunden. Der neue in der Mitte entstehende Platz als Ort der Begegnung vermag zu überzeugen. Die innere klare Gliederung in drei Bereiche, Pflegewohngruppe im Z-Sockel, Alterswohnungen im östlichen Zeilenbau und die Spitex im westlichen Baukörper ist klar strukturiert und gefällt. Diese Gliederung widerspiegelt sich leider nicht vollumfänglich im äusseren Ausdruck, so vermögen der lange etwas willkürlich abgestufte östliche Baukörper und das mittlere Gelenk mit wiederum zwei Abstufungen nicht vollumfänglich zu überzeugen.



Untergeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3.-4. Obergeschoss



Längsschnitt



Nordfassade



Ostfassade



Westfassade

Clea Gross Architekten GmbH

USUS Landschaftsarchitektur AG



Situationsplan



Modellfoto 1



Modellfoto 2 (inkl. Etappe 2)

Städtebau und Architektur

Die Erweiterung ist als langes Gebäude mit gewinkelter Form und losgelöst vom Bestandesbau konzipiert und will zwischen den grossvolumigen Baukörpern entlang der Allmendstrasse und den kleinen gestreuten Häusern im umliegenden Quartier vermitteln. Die Versätze in der Fassade sowie Staffelung in der Höhe vermag nicht zu überzeugen. Der Baukörper wirkt trotz geringen Geschosshöhen von drei und vier Geschossen etwas massig. Die Alterswohnungen sind im ganzen Gebäudekomplex verteilt und werden über zwei verschiedene Treppenhäuser erschlossen. Eine klare Adressierung für die Wohnungen fehlt. Die verschiedenen Nutzungen sind von aussen am Gebäudekörper oder der Architektur nicht ablesbar.

Baurechtlich sind die Grenzabstände zu den Nachbarparzellen (8432, 8433, 8424) problematisch, da die Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge nicht eingehalten sind.

Raumstruktur

Die Pflegewohngruppe verteilt auf zwei Geschosse vermag nicht zu überzeugen. Die vorgeschlagene Clustierung von jeweils sechs Zimmern und damit einer ungleichen Zimmeranzahl pro Geschoss ist betrieblich nicht sinnvoll. Die Ess- und Aufenthaltsbereiche weisen kaum Aufenthaltsqualitäten auf. Die langen Korridore, die in Sackgassen münden, sind für Menschen mit Demenz unglücklich.

Die Wohnungen werden über zwei Treppenhäuser erschlossen. Im Innern erfolgt in Analogie zu einem äusseren Laubengang der Zugang zu den Wohnungen über eine «Rue intérieure». Die langen schmalen dunklen Korridore lassen keine Aufenthaltsqualitäten erkennen. Zudem werden die Fensteröffnungen von den Wohnungen in diesen Korridor als problematisch beurteilt. Die Wohnungen sind nicht gut strukturiert und lassen sich nicht gut möblieren.

Die verschiedenen Nutzungen und Flächen scheinen im Gebäudekörper beliebig zugeteilt und lassen keine Struktur erkennen.

Die Anbindung an den Bestand mittels einer einfachen Überdachung mündet unmittelbar in einem einfachen Treppenhaus. Diese Verbindung wirkt als Übergang etwas schwach und nicht adäquat.

Ausdruck

Die Architektur von aussen ist über den ganzen Gebäudekörper einheitlich und weist einen schönen Rhythmus auf. Durch die Dimension des Baukörpers wirkt dieser, trotz der im Detail filigran wirkenden Fassade, doch recht massiv.

Freiraum

Das Projekt als gewinkelter Langbau konzipiert lagert sich mit dem Erdgeschoss im Hochparterre in die geneigte umfliessende Landschaft. Der Neubau wird bewusst vom Bestand gelöst und nur mit einem Dach verbunden, damit der Platz vor dem Restaurant und der im Westen angeordnete Aktivitätsbereich als ein durchlaufender Freiraum gelesen werden können. Der Dementengarten wird gut proportioniert ebenerdig im südlichen Winkel angeordnet. Ein geschwungenes Weg- und Grünband mit Sitzbereichen verbindet die Erachfeldstrasse mit dem erweiterten und durch Bäume und Grünflächen akzentuiertem Aufenthaltsbereich vor dem Restaurant. Das Grünband bietet zudem Abstand zwischen Parkplatz resp. Folgetappe und Gebäude.

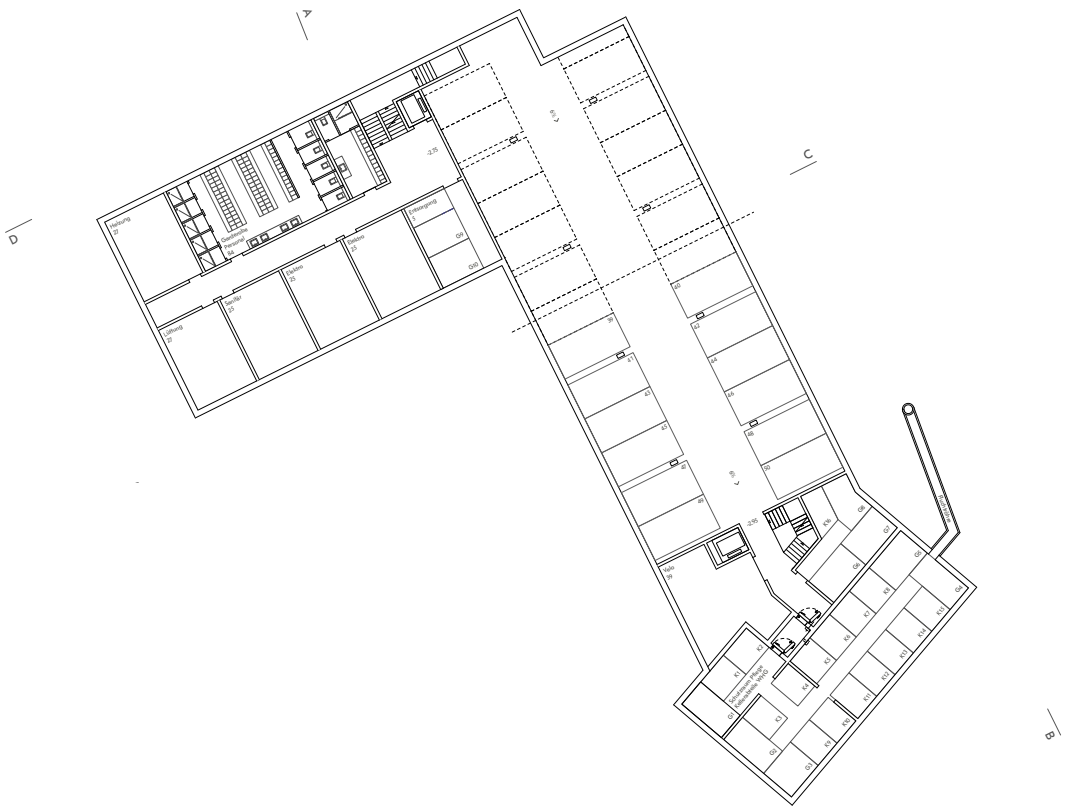
Das Freiraumprojekt bietet eine grosse Vielfalt sehr hochwertiger und attraktiv gestalteter Aufenthalts- und Sinnesräume. Gleichzeitig gelingt es eine intensive Begrünung vorzusehen, die eine selbstverständliche Distanz zu den Gebäuden herstellen kann. Dennoch kann nicht geleugnet werden, dass alle Grünflächen doch als Abstandsgrünflächen zum voluminösen Gebäude wirken. Im Gegensatz zur Aktivierung der Westfassade wirkt die Ostfassade als Rückseite. Wohl würde sie mit dem Ergänzungsbaute als grüner Hof eingebunden, ist jedoch vom Neubau aus nur durch einen Umweg erreichbar.

Fazit

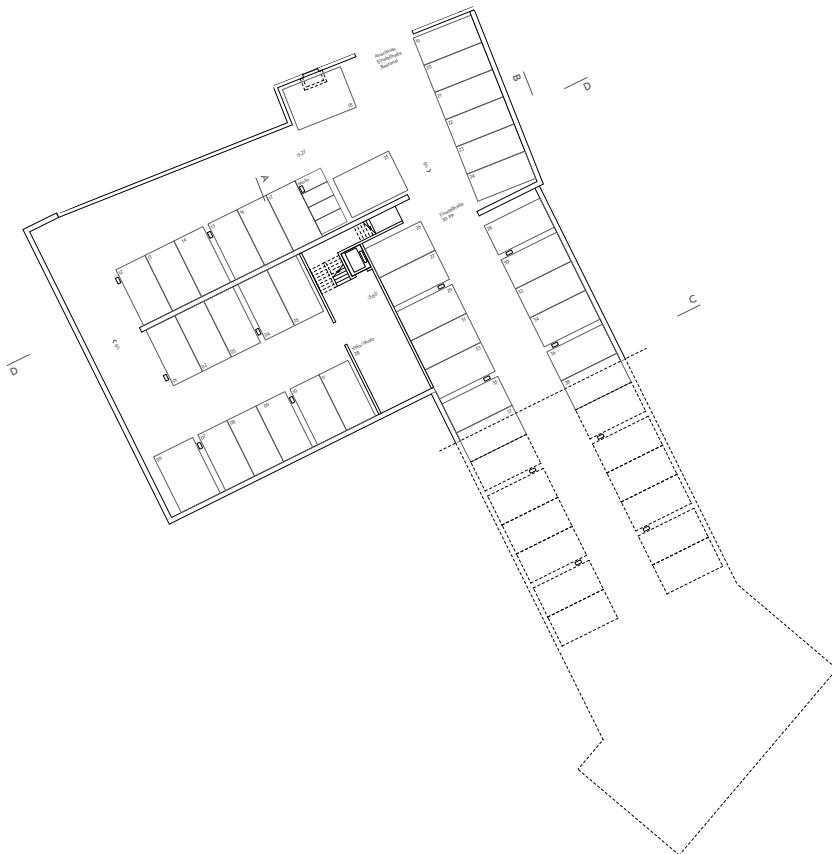
Die Erweiterung mit einem langen gewinkelten Baukörper fügt sich in das Quartier ein. Er vermag aber durch die gewählten Proportionen, die Höhen, die Staffelungen und die einheitliche Architektur nicht vollends zu überzeugen. Die innere Organisation der Pflegewohngruppe und auch die der Wohnungen mit einem dominanten, inneren, schmalen und unbelichteten Korridor scheint keine Qualitäten zu generieren. Die Verteilung der Nutzungen im Baukörper wirkt beliebig.



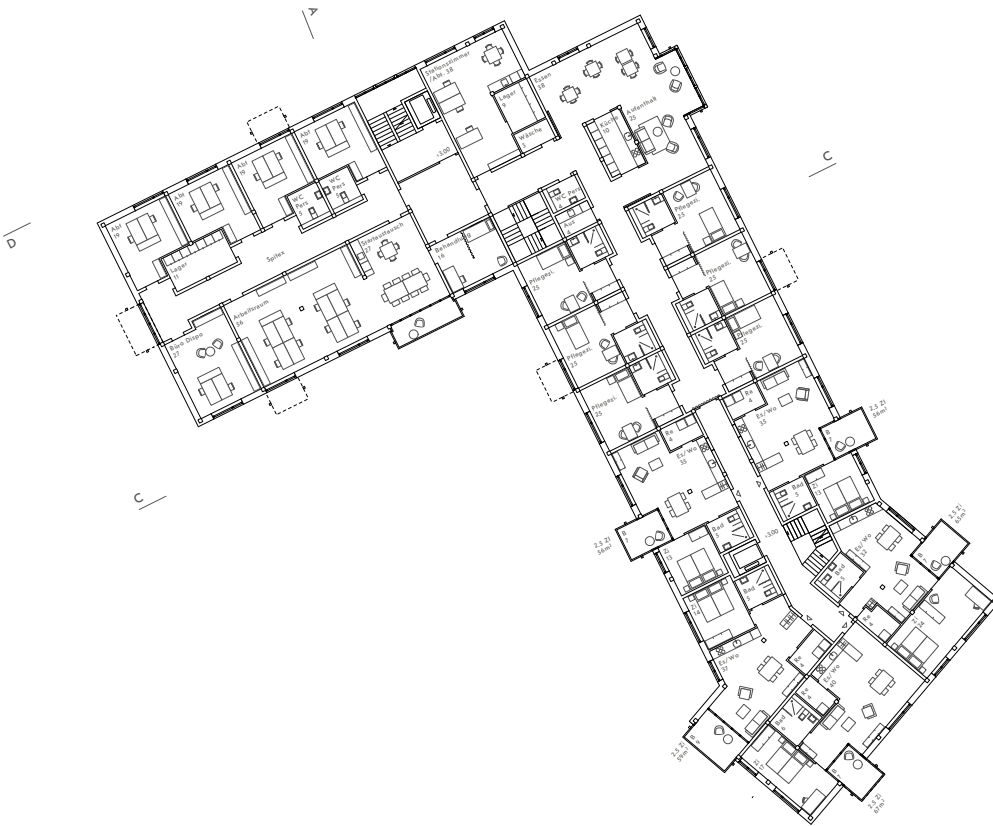
Erdgeschoss



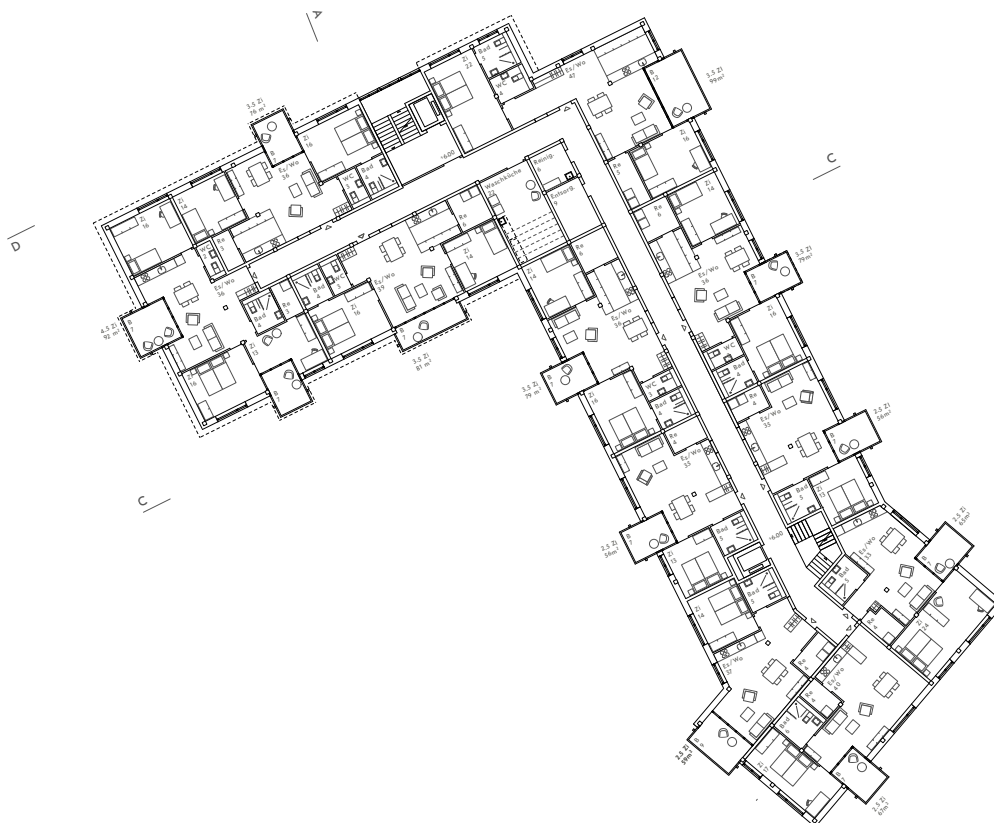
Untergeschoss



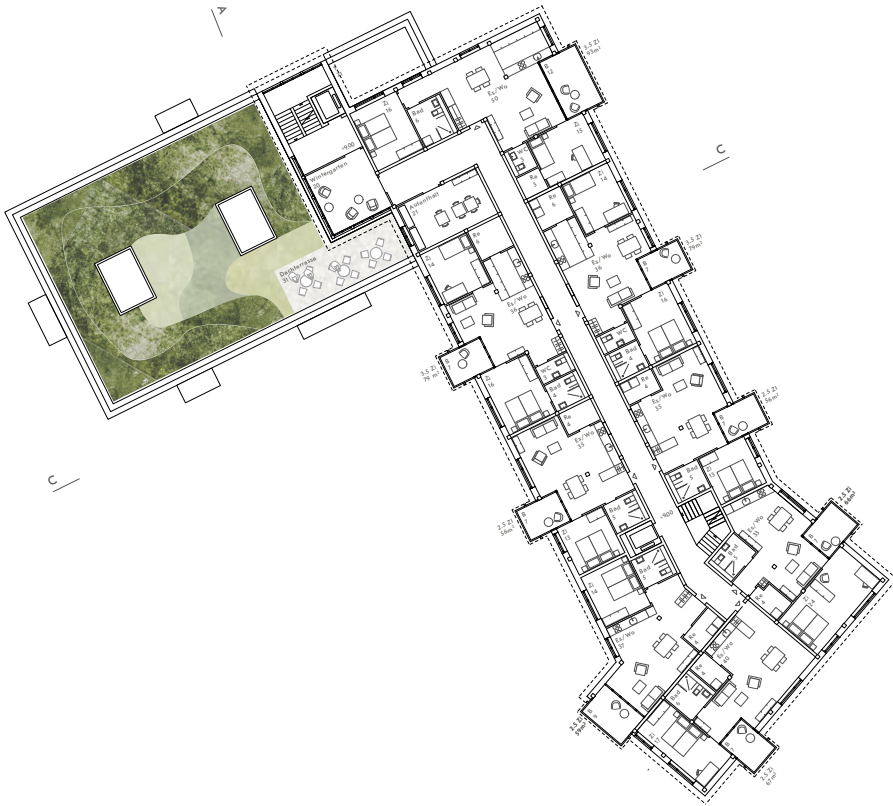
Untergeschoss



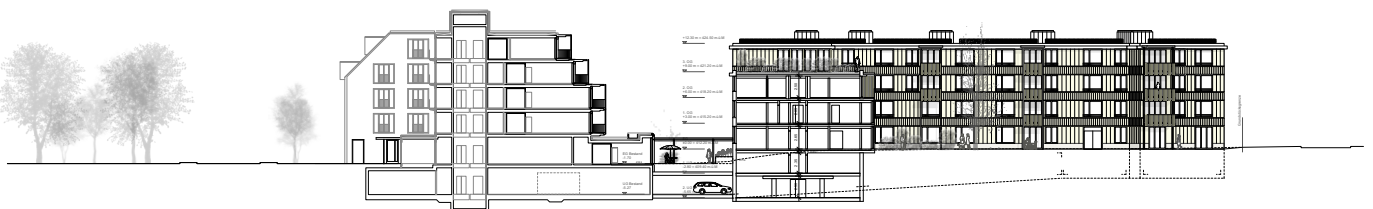
1. Obergeschoss



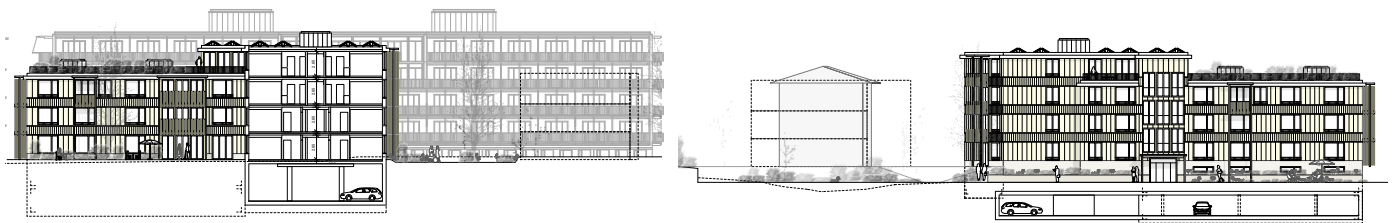
2. Obergeschoss



Dachgeschoss

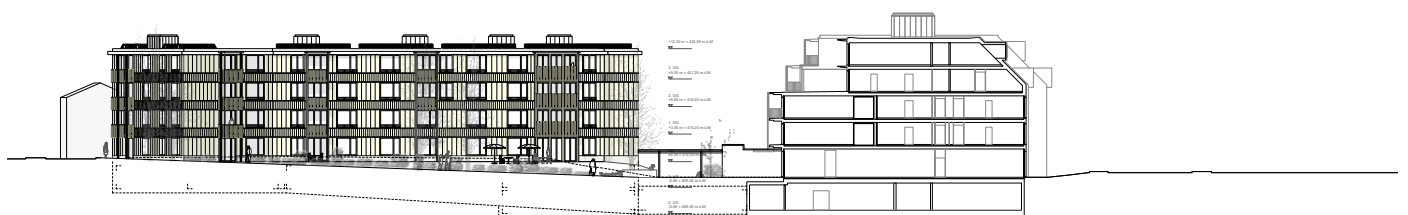


Längsschnitt Ansicht Südwest



Querschnitt Ansicht Südost

Ansicht Nordwest



Längsschnitt Ansicht Nordost

Itten + Brechbühl AG

Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten



Situationsplan



Modellfoto 1



Modellfoto 2 (inkl. Etappe 2)

Städtebau und Architektur

Die beiden klar voneinander abgesetzten Volumen passen sich gut in die städtebauliche Körnung ein. Die Höhenstaffelung der beiden Gebäude reagiert auf den Bestand und ist nachvollziehbar. Die hofseitig verbindende Pergola schafft zwar eine gedeckte Verbindung zwischen dem Wohngebäude und der Pflegestation, doch die gedeckte Verbindung zum Restaurant für die Bewohner ist nicht gelöst. Die eigenständige Adresse der Alterswohnungen sind gut gelöst.

Der Anschluss an den Bestand wirkt unproportional, es verschwimmen die Volumen von Bestand zu Neubau, eine deutliche Auszeichnung dieser Zäsur würde die Situation klären. Der Platz zwischen Restaurant und dem Sockelgeschoss des Wohnhauses ist sehr weitläufig, und schafft so ein grosszügiges Zentrum, wobei die angegliederten Funktionen recht heterogene Qualitäten aufweisen.

Der mögliche Erweiterungsbau schliesst diesen Platz stassenseitig ab und gibt diesem weitere Funktionen, wobei die gegenseitige Einsichtigkeit in den oberen noch nicht gelöst ist.

Raumstruktur

Die Spitex befindet sich auf dem Dach der Pflegeabteilung und hat somit lange Betriebswege zum Grampen 1. Die Büros selber sind sehr attraktiv von der Besonnung und der Aussicht her, allerdings stellt sich die Frage, ob diese Räume mit ihrer Nutzung an der richtigen Lage untergebracht sind.

Der Eingang mit dem breiten Korridor Richtung Pflegeabteilung vom gemeinsamen Platz aus wirkt richtig proportioniert, doch der direkte Eingang kann in der gezeigten Weise nicht funktionieren und ist zu klein. Die ebenerdigen Zimmer auf Hohniveau werfen grosse Fragen der Einsichtigkeit auf. Der Aussenraum des 2. Pflegegeschosses befindet sich unmittelbar vor den Zimmern des

Bestandes und schafft auch dort Einsichtsprobleme.

Die Wohnungen sind als effiziente 6-Spanner organisiert, das Treppenhaus wird durch zwei Lichtschächte zusätzlich belichtet. Die 2.5 Zimmerwohnungen orientieren sich nach zwei Himmelsrichtungen und möchten mit einem möglichen Rundlauf innerhalb der Wohnung einen Mehrwert erzeugen, doch bleibt dieser durch die Einschränkungen im Bad und Reduit sehr fraglich.

Die Tiefgarage ist auf zwei Untergeschossen organisiert und wirft grosse Fragen betreffend Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit auf. Die offene Zufahrtsrampe im Garten nimmt viel Platz der schon stark überbauten Parzelle.

Ausdruck

Während die zwei Volumen des Wohnhauses und der Pflegeabteilung in ihrer Volumetrie unterschiedlich wirken, wird auf Ebene der Fassadengestaltung ein einheitliches Bild gesucht. So vermögen die französischen Fenster im Wohnhaus zu überzeugen, allerdings erscheint der Einsatz in der Pflegeabteilung problematisch. In einem Pflegeheim und erst recht in einer Dementenabteilung ist der Intimsphäre der Bewohner besonders Beachtung zu

Freiraum

Mit der Positionierung der Neubaukörper schafft das Projekt einen grosszügigen Hofraum auf dem Niveau des Restaurants. Der Dementengarten wird auf demselben Niveau im südwestlichen Eck in das Gelände eingelassen. Der Höhenunterschied zur Erachfeldstrasse wird mit Treppen aufgenommen. Der Parkplatz muss zum Hofraum hin steil abgeböschet werden.

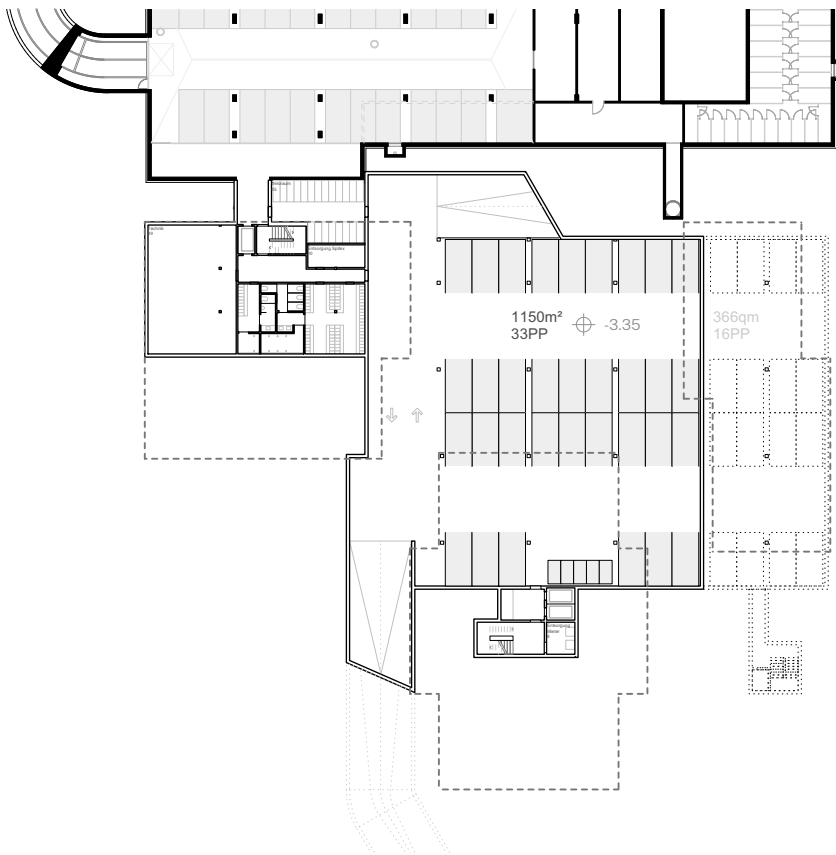
Trotz der Chance, die der grosse zentrale Hof bieten würde, gelingt es dem Freiraumprojekt nicht, diese Qualität zu aktivieren. Der schützende Grünpuffer vor den Dementenzimmern wirkt genauso beliebig wie die Staudenflächen und der Laubengang; auch das Restaurant ist grossflächig exponiert. Die weitere Hofgestaltung ist einfalllos und entspricht nicht der Zielgruppe. Der Dementengarten wirkt beengt und nicht anregend, die Unmittelbarkeit vor den Zimmern ist unbefriedigend.

Fazit

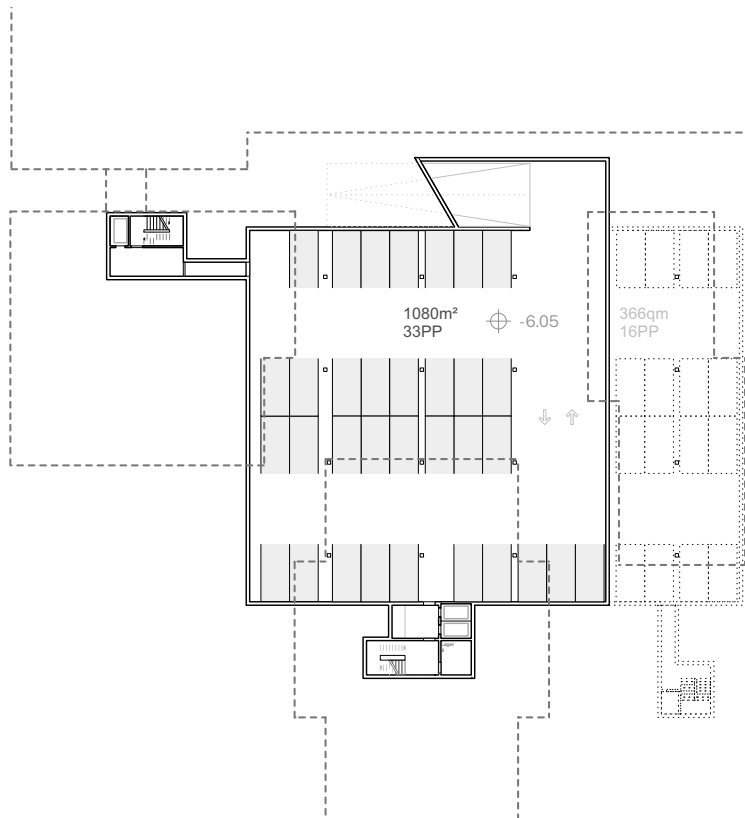
Das Projekt schafft mit seiner baulichen Trennung der Funktionen einen spannenden Ansatz, der Hof auf Niveau der Restaurants Grampen 1 besitzt ein grosses Potential. Allerdings wurde dieses Potential nicht ausgeschöpft, sowohl die ebenerdige Ausrichtung der Pflegezimmer auf den Platz hin als auch die Lage der Wohnbereiche werden als unvorteilhaft beurteilt. Die Wohnungen funktionieren effizient, bieten aber wenig innenräumliche Raumbeläge. Die zweigeschossige Tiefgarage ist wirtschaftlich und ökologisch wenig verständlich. Die Verfasser haben einen wertvollen Beitrag geschaffen, der allerdings nicht auf allen Ebenen zu überzeugen vermag.



Visualisierung



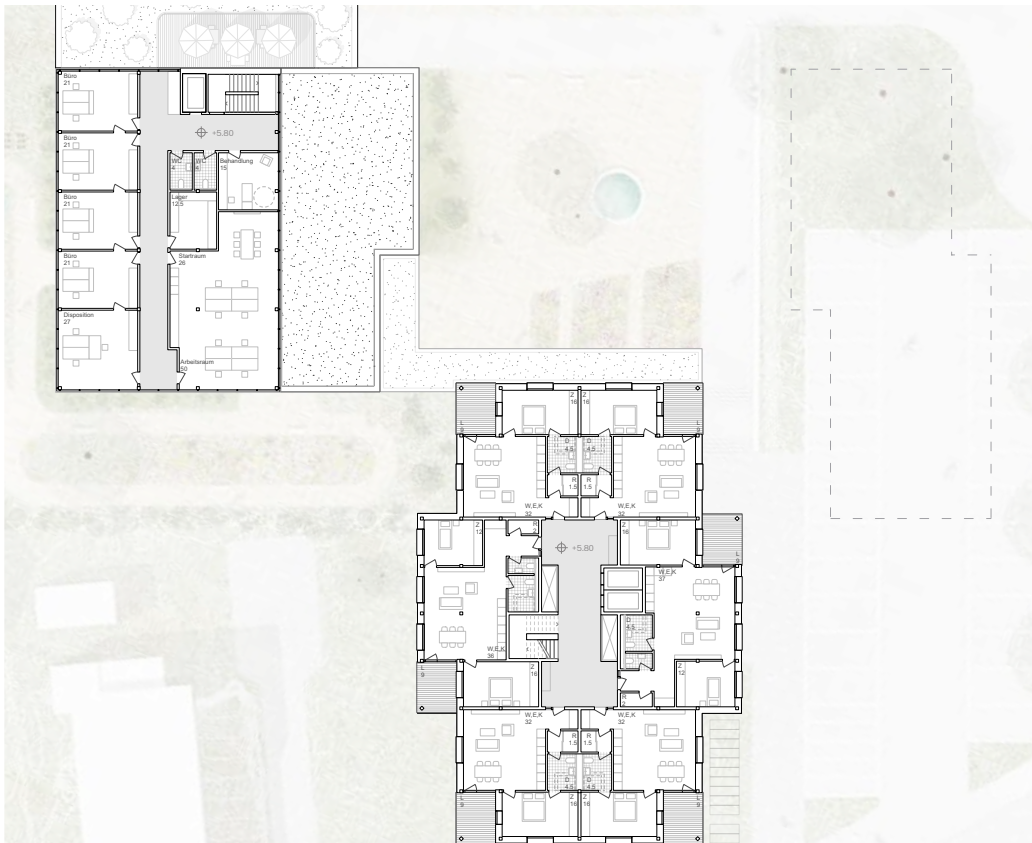
Untergeschoss 1



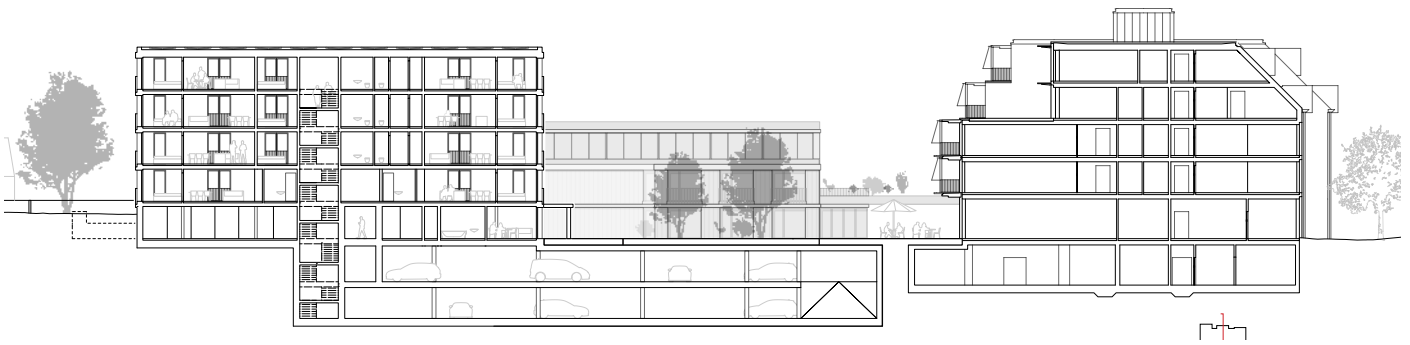
Untergeschoss 2



1. Obergeschoss



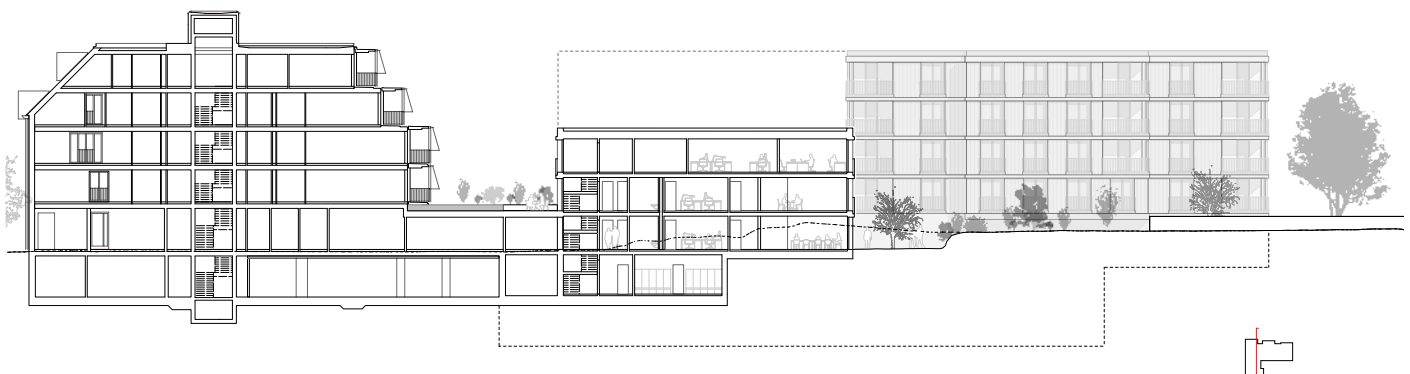
2. Obergeschoss



Längsschnitt



Südfassade



Ostfassade

KLP Architekten AG ryffel + ryffel AG



Situationsplan



Modellfoto 1



Modellfoto 2 (inkl. Etappe 2)

Städtebau und Architektur

Das städtebauliche Konzept überzeugt. Die neuen punktförmigen Gebäudewürfel mit den unterschiedlichen Höhen übernehmen die Gebäudegliederung des Altbaus und ergänzen diesen mit einer neuen, einheitlichen Formensprache ohne diesen zu konkurrenzieren.

Die Einbettung in die Umgebung wird durch die körnige Ausdrucksform der Gebäudekörper vollzogen und bildet einen guten Übergang zum Bestandsbau.

Raumstruktur

Die klare Nutzungszuordnung ist auch an den Gebäudekörpern abzulesen und wird positiv beurteilt. Die Anbindung der Spitex-Abteilung an den Altbau ist optimal gelöst. Der separate Zugang ist etwas überbewertet. Bei den Pflegewohngruppen fehlen, auf gleicher Höhe liegende, gedeckte, grössere Aussenbereiche. Zudem führen die Rundgänge im Korridor in verschiedene Sackgassen, was den Betrieb erschwert und kritisch zu hinterfragen ist. Die Ess- und Aufenthaltsbereiche weisen kaum Aufenthaltsqualitäten auf, deren Anordnung wirkt zufällig und mit dem mittleren Essraum nicht flexibel nutzbar. Die Wohnungen sind, auch mit den in den Gebäudeecken angeordneten Loggias, attraktiv und haben eine direkte und gedeckte Verbindung zum Altbau. Der Zugang zum neuen Grampenplatz ist etwas problematisch, weil dieser über das Nachbargrundstück der Stadt Bülach erfolgen muss.

Ausdruck

Das äussere Erscheinungsbild fügt sich in die Gesamtanlage gut ein. Der Neubau verleiht mit seinen farbigen Baukörpern ein durchaus stimmiges Gesamtbild rund um den neuen Grampenplatz zu bilden. Die einfach gehaltene

Lochfassade, die sich gegenüber dem Bestand nicht aufzudrängen versucht, vermag jedoch hinsichtlich seines Gesamtbildes nicht zu überzeugen. Die Rasterung der Lochfenster in den grossen Volumina lässt diese noch grösser erscheinen als sie tatsächlich sind. Damit wirken sie als Ganzes eher monoton und lassen das Gebäudeensemble qualitativ schlechter dastehen als es effektiv ist.

Freiraum

Das Projekt PYRIT versteht sich als Ensemble von Gebäuden, die einen zentralen Hof auf zwei Ebenen umschliessen. Die Adressierung der Neubauten erfolgt konsequent aus dieser neuen Mitte heraus. Durch die Verlagerung des Dementengartens auf das Dach kann die weitere Umgebung als natürliche Landschaft verstanden werden, welche die Gebäude umfließt.

In der Grundhaltung ist das Freiraumkonzept sehr schlüssig und für den Ort angemessen. Der grosse Höhensprung im Hofbereich und die Ausgestaltung des Überganges mit einer massiven Rampenanlage schwächt den Ansatz sehr. Der Platz vor dem Restaurant wird degradiert, der neue erhöhte Platz unnötig gross für die Nutzung als Treffpunkt. Aus betrieblichen Gründen wird eine Positionierung des Dementengartens auf dem Dach nicht begrüsst.

Das sehr schlüssige städtebauliche Konzept positioniert sich gut im Gesamtkontext. Der Umgebung hätte es gut getan, mit einer grösseren Leichtigkeit auf die Chancen der freien Platzierung der Rampe (keine Unterbautenkanten), der nicht Notwendigkeit von so vielen Fassungsmauern und den grosszügigen räumlichen Möglichkeiten durch die Setzung zu begegnen.

Fazit

Obwohl die Körnung der Gebäudekörper mit der klaren Nutzungszuordnung durch das Bewertungsgremium als Ganzes positiv bewertet wird, schafft der Projektvorschlag es nicht, sowohl in der äusseren Gestaltung als auch im inneren betrieblichen Konzept das vorhandene Potential richtig auszuschöpfen und für Pflege und Wohnen im Alter die geeigneten Räume und Flächen zu schaffen.



Visualisierung



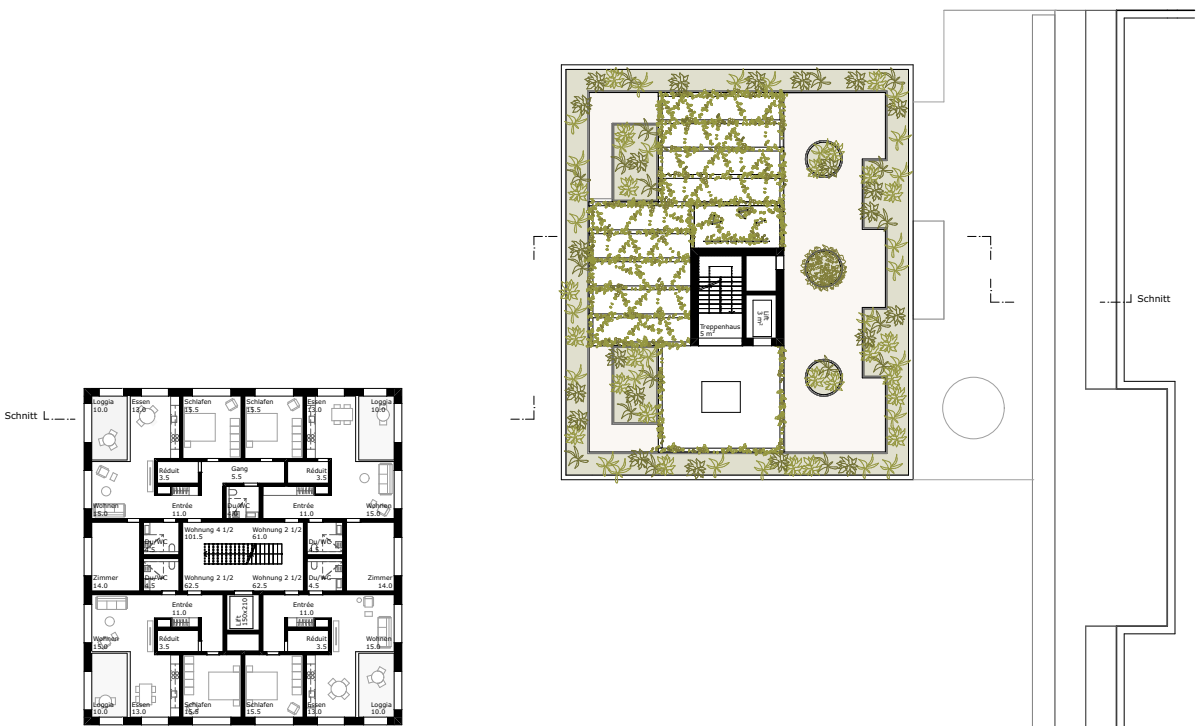
Empfangsgeschoss



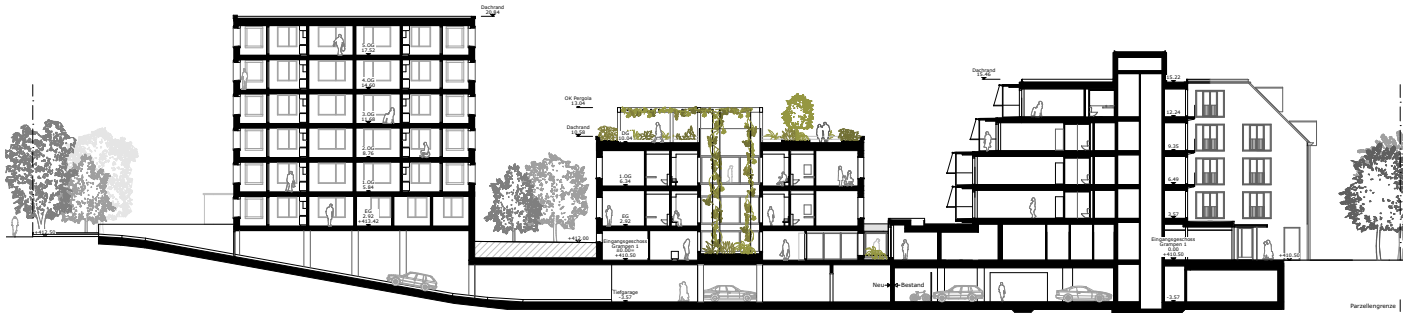
Untergeschoss



1. - 3. Obergeschoss



4. - 5. Obergeschoss



Längsschnitt



Nordfassade



Ostfassade



Südfassade