

Stadt Wetzikon

Die Schweizerische Post

Kantonale Pensionskasse Schaffhausen

Studienauftrag im selektiven Verfahren

Erweiterung Stadthaus und Post Wetzikon

Ersatzneubauten Hirschwiesenstrasse

# Bericht des Beurteilungsgremiums

---

vom Beurteilungsgremium genehmigt am 5.Mai 2014

## Inhaltsverzeichnis

1 Anlass des Studienauftrags.....	3
2 Verfahren .....	3
2.1 Auftraggeberin.....	3
2.2 Organisation.....	3
2.3 Ablauf.....	3
2.4 Beurteilungsgremium .....	3
2.5 Teilnehmer .....	4
3 Studienauftrag.....	4
3.1 Termine und Ablauf.....	4
3.2 Zwischenpräsentation .....	4
3.3 Schlusspräsentation .....	4
4 Projektbeurteilung .....	4
4.1 Vorprüfung .....	4
4.2 Zulassung.....	5
4.3 Wertungsrundgänge.....	5
4.4 Empfehlung .....	5
5 Genehmigung.....	6
6 Anhang / Projektbeschriebe .....	7

## 1 Anlass des Studienauftrags

Die Stadt Wetzikon und die Schweizerische Post beabsichtigen, das bestehende Stadthaus im Zentrum von Oberwetzikon mit einem Ergänzungsbau für Büronutzungen / Dienstleistungen zu erweitern. Zudem sind die Nachbarliegenschaften in die bauliche Entwicklung einzubeziehen: der Saal des Gasthauses Krone soll durch einen Neubau ersetzt werden. Ebenso sollen für die beiden Wohngebäude der Pensionskasse des Kantons Schaffhausen an der Hirschwiesenstrasse Ersatzbauten erstellt werden. Die Liegenschaft Pappelstrasse 9 soll abgebrochen und das Grundstück in die Projektierung mit einbezogen werden.

## 2 Verfahren

### 2.1 Auftraggeberin

Im Hinblick auf eine gemeinsame Planung haben sich die drei Grundeigentümer - die Stadt Wetzikon, die Schweizerische Post und die Kantonale Pensionskasse Schaffhausen - zu einer einfachen Gesellschaft zusammengeschlossen. Ausschreibende, federführende Auftraggeberin des Verfahrens ist die Stadt Wetzikon.

### 2.2 Organisation

Die Organisation und Administration des Studienauftrags, sowie dessen fachliche Begleitung lagen beim Architekturbüro

Stutz Bolt Partner  
Architekten AG  
Katharina Sulzer Platz 10  
8400 Winterthur  
Tel. 052 244 44 44  
stutzbolt@stutzbolt.ch  
www.stutzbolt.ch

### 2.3 Ablauf

Der Studienauftrag wurde zweistufig im selektiven Verfahren durchgeführt. (1. Stufe: Präqualifikation, 2. Stufe: Studienauftrag)

### 2.4 Beurteilungsgremium

Sachgremium	- Bruno Odermatt, Abteilung Immobilien, Wetzikon - Achmed Greutmann, Die Schweizerische Post / Immobilien - Goran Poda, bthplus Bautreuhand AG, Vertreter Pensionskasse Schaffhausen
Fachgremium	- Markus Bolt, dipl. Architekt ETH BSA SIA, Winterthur (Vorsitz) - Alex von Teufenstein, dipl. Architekt ETH SIA, Die Schweizerische Post - Roger Moos, Dipl. Architekt FH, Uster - Urs Kick, dipl. Architekt SIA MRAIC, Schaffhausen
Experten mit beratender Stimme	- Patrick Neuhaus, Stadtplaner, Wetzikon - Marcel Peter, Gemeindeschreiber, Wetzikon - Lukas Löffel, Die Schweizerische Post / Immobilien - Stefan Griessmeier, befair partners AG, Kostenplaner

## 2.5 Teilnehmer

Aufgrund der Bewerbungen im Präqualifikationsverfahren wurden folgende 6 Architekturbüros zum Studienauftrag eingeladen:

1. Dietrich Untertrifaller Stäheli Architekten St. Gallen
2. Graf Biscioni Architekten AG Winterthur
3. Hodel Architekten Wetzikon
4. Peter Kunz Architektur Winterthur
5. Pfister Schiess Tropelano Architekten AG Zürich
6. SAM Architekten und Partner AG Zürich

## 3 Studienauftrag

### 3.1 Termine und Ablauf

#### 3.1.1. Termine

Begehung und Abgabe der Unterlagen	20. September 2013
Fragestellung	18. Oktober 2013
Zwischenpräsentation (durch Teilnehmer)	29. November 2013
Abgabe der Pläne	28. Februar 2014
Abgabe des Modells	14. März 2014
Projektpräsentation (durch Teilnehmer)	27. März 2014
Abschluss der Beurteilung	5. Mai 2014

### 3.2 Zwischenpräsentation

Am 29. November 2013 konnten die teilnehmenden Teams ihren Arbeitsstand dem Beurteilungsgremium vorstellen. Anschliessend wurden den Teilnehmern schriftlich Hinweise zur weiteren Projektbearbeitung zugestellt.

### 3.3 Schlusspräsentation

Am 27. März 2014 präsentierten sämtliche Teams ihre Schlussabgabe dem Beurteilungsgremium. Dieses hatte Gelegenheit, Verständnisfragen zu stellen.

## 4 Projektbeurteilung

### 4.1 Vorprüfung

Die Vorprüfung der eingegangenen Projekte erfolgte durch das Architekturbüro Stutz Bolt Partner Winterthur. Das Ergebnis stand dem Beurteilungsgremium in einem tabellarischen Vorprüfungsbericht zur Verfügung.

Feststellungen:

- . Sämtliche Projekte wurden rechtzeitig und vollständig eingereicht.
- . Alle Projekte weisen kleinere Verstösse gegen die Vorgaben des Wettbewerbsprogrammes auf, insbesondere gegen Flächenvorgaben im Raumprogramm .
- . Beim Projekt von Hodel Architekten werden die Baufeldgrenzen durch örtlich begrenzte Auskragungen verletzt. Die Projektverfasser stützen sich dabei auf die bei Baulinien geltende Regelung. Das Beurteilungsgremium beschloss, diese baurechtlich schwierige Frage durch den Bausekretär der Stadt Wetzikon genauer prüfen zu lassen.
- . Das Projekt von Dietrich Untertrifaller Stäheli überschreitet in einem Teilbereich die zulässige Gebäudehöhe.

#### 4.2 Zulassung

Alle Projekte werden zur Beurteilung zugelassen. Sämtlichen Teilnehmern ist die programmgemässe Entschädigung von Fr. 30'000.- (inkl. MwSt.) ausbezahlt.

Die in der Vorprüfung festgestellten Verstösse sind bei der Projektbeurteilung angemessen zu berücksichtigen.

#### 4.3 Wertungsrundgänge

In mehreren Durchgängen diskutierte das Beurteilungsgremium am 27./28. März 2014 die sechs Projekte anhand der im Programm festgelegten Kriterien. Die komplexe Aufgabe mit drei Baufeldern, mit unterschiedlichen Bauträgern und mit verschiedenen Zeithorizonten stellte die Teams vor eine grosse Herausforderung. Die eingereichten Arbeiten zeigen aber durchwegs ein erfreulich hohes Niveau.

Nach zwei Beurteilungsrundgängen beschloss das Preisgericht, die drei Projekte von

. Dietrich Untertrifaller Stäheli Architekten

. Hodel Architekten

. Peter Kunz Architektur

in einer engeren Auswahl einander gegenüber zu stellen. Für einen abschliessenden Entscheid sollte der Kostenvergleich durch Ertragsschätzungen ergänzt und die baurechtliche Prüfung des Vorschlages von Hodel Architekten abgewartet werden.

Am 5. Mai 2014 trat das Beurteilungsgremium erneut zusammen. Die Wertung aller sechs Projekte war inzwischen durch die Fachpreisrichter in kritischen Projektbeschrieben zusammengefasst worden (siehe 6. Anhang). Diese Beschreibungen wurden im Beurteilungsgremium gemeinsam redigiert und ergänzt.

Dem Beurteilungsgremium lag inzwischen ein detaillierter Kostenvergleich mit Ertragsschätzungen für alle Projekte vor, aufgeschlüsselt nach den Teilprojekten Büro, Wohnen und Parkierung. Dabei zeigt sich, dass die verschiedenen Vorschläge sowohl bei den Investitionskosten wie auch bei der Rendite lediglich um etwa +/- 10% vom jeweiligen Durchschnittswert abweichen.

Das Projekt von Hodel Architekten verletzt mit einzelnen auskragenden Gebäudeecken die Baufeldbegrenzung. Die Verfasser stützen sich dabei auf die für Baulinien geltende Regelung. Eine genauere Überprüfung durch den Bausekretär der Stadt Wetzikon hat aber gezeigt, dass dies auf Grund von Artikel 10 des Gestaltungsplanes nicht zulässig ist. Der Verstoß muss darum zwar als erschwerend für eine allfällige Weiterbearbeitung des Projektes gewertet werden, verunmöglicht aber nicht dessen Realisierung.

Das Beurteilungsgremium bestätigte noch einmal die Entscheide der ersten beiden Jurytage. Anschliessend wurden die in der engeren Wahl verbliebenen Projekte noch einmal eingehend diskutiert und verglichen.

In den intensiven Diskussionen kam das Beurteilungsgremium zu folgenden, allgemeinen Erkenntnissen, welche für die weitere Entwicklung des ortsbaulich zentralen Stadtbereiches um das Stadthaus wegleitend sein sollten:

Das Stadthaus soll in Bestand und Erweiterung als öffentliches Gebäude im Stadtraum erkennbar und allseitig von einem öffentlich zugänglichen Aussenraum umgeben sein.

Der Aussenraum zwischen Stadthaus und Wohnbauten ist als Teil einer zusammenhängenden Raumfolge zwischen der reformierten Kirche und der neuen Bahnunterquerung zum Weid-Quartier zu betrachten und zu gestalten.

Als Konsequenz daraus scheint für die Wohnbauten eine Hochparterre-Lösung naheliegend. Dadurch können Konflikte zwischen privaten und allgemeinen Nutzungsansprüchen an den Aussenraum bereits auf konzeptioneller Ebene vermieden werden.

#### 4.4 Empfehlung

Auf Grund der abschliessenden Projektgegenüberstellung empfiehlt das Beurteilungsgremium dem Veranstalter einstimmig den Vorschlag von Hodel Architekten Wetzikon durch die Verfasser weiterbearbeiten zu lassen. Im Vergleich mit den übrigen Vorschlägen zeigt dieses Projekt insbesondere in ortsbaulicher Hinsicht und in der Interpretation der Aussenräume herausragende Qualitäten und ein grosses Einfühlungsvermögen für das spezifische Potential des Ortes. Es bietet darum aus der Sicht des Beurteilungsgremiums die geeignetste Grundlage für die weiteren Planungsschritte.

Für die Weiterentwicklung des empfohlenen Projektes sind nebst den Hinweisen im Projektbeschreibung insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Die Baufeldbegrenzungen des Gestaltungsplanes sind für alle oberirdischen Bauten verbindlich ( siehe Seite 5 dieses Berichtes, Punkt 4.3 zweitletzter Absatz ). Die Position und die Abmessung der Baukörper sind so zu korrigieren, dass die über Terrain liegenden Bauteile vollständig innerhalb der festgelegten Baufeldbegrenzungen liegen.
2. Bei der Stadthausenerweiterung ist das Verhältnis von Verkehrs- und Nutzfläche zu optimieren.
3. Die Geschosshöhen des Stadthauses sollen dem Altbau entsprechend übernommen werden ( keine Höhendifferenzen zwischen Bestand und Erweiterung ). In den obersten drei Geschossen ist allenfalls dennoch eine grössere Geschosshöhe möglich.
4. Im Bereich der Nahtstelle zwischen den beiden Wohnbauten sind die Grundrisse in Bezug auf Besonnung und Privatsphäre zu optimieren.
5. Die Tiefgarage ist in Bezug auf Etappierung, Fahrgeometrie und Wirtschaftlichkeit zu optimieren.
6. Bezüglich der Etappierung ist davon auszugehen, dass zuerst die Wohnbauten erstellt werden. Der Kronensaal wird hingegen bis auf weiteres in seiner heutigen Form weiterbetrieben.

## 5 Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde vom Beurteilungsgremium am 5. Mai 2014 beraten und genehmigt:

Wetzikon, 5. Mai 2014

Bruno Odermatt

Achmed Greutmann

Goran Poda

Alex von Teufenstein

Markus Bolt

Roger Moos

Urs Kick

Patrick Neuhaus

Marcel Peter

Lukas Löffel

The image shows a vertical column of handwritten signatures corresponding to the names listed on the left. From top to bottom, the signatures are: Bruno Odermatt (clear cursive), Achmed Greutmann (stylized), Goran Poda (large, bold), Alex von Teufenstein (cursive), Markus Bolt (horizontal line), Roger Moos (cursive), Urs Kick (cursive), Patrick Neuhaus (cursive), Marcel Peter (cursive), and Lukas Löffel (cursive).

## 6 Anhang / Projektbeschriebe

### Projekt **Dietrich Untertrifaller Stäheli Architekten, St.Gallen / Bregenz**

Die Wohnungen werden in einem Baukörper zusammengefasst welcher sich an das Migros-Gebäude anlehnt und durch seine volumetrische Ausgestaltung mit diesem zusammen gelesen werden will. Das Stadthaus wird so als Solitär freigespielt. Zwischen Migros und Wohnhaus entsteht eine Gasse.

Der Platz zwischen Stadthaus und dem Wohngebäude ist öffentlich, was die Jury auch als richtig erachtet. Diese Öffentlichkeit ist, trotz des vorgeschlagenen Baumfilters, nicht mit den ebenerdigen Wohnungen vereinbar. Diese werden auch dem städtischen Kontext nicht gerecht.

Das Stadthaus wird durch einen weiteren, zurückversetzten Trakt in gleicher Struktur und Gestaltung wie die Bauetappe von Willi Egli weitergeführt. Die 6-geschossige Erweiterung schafft einen gelungenen und wohlproportionierten städtebaulichen Abschluss zum Kreisel und zur Pappelstrasse hin. Das Stadthaus wird als ein Gebäude wahrgenommen.

Der Haupteingang bleibt am heutigen Ort. Die zusätzlich vorgeschlagenen Eingänge von der Rückseite, für Post und allfällige Drittmieten sind in ihrer Hierarchie und Anordnung unpräzise. Die innere Organisation und die Anordnung des zweiten Treppenhauses sind folgerichtig. Als Ungünstig erachtet wird die Lage des „First Desk“ und die Flexibilität der Bürozonens. Es werden keine zusätzlichen Mieterflächen angeboten.

Die Fassadengestaltung - als Betonabguss der bestehenden Fassade – ist als folgerichtige Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zwar nachvollziehbar, wird aus architektonischer Sicht aber kontrovers beurteilt.

Das Wohnhaus mit 69 Wohnungen wird von der Stadthausseite erschlossen und gliedert sich in drei Zweispänner und einen Vierspänner. Zur Belegung der hinteren Gasse wäre jeweils ein zweiter rückwärtiger Zugang zum Treppenhaus wünschenswert.

Die Gebäudeorganisation ist nachvollziehbar: Die Zweispänner orientieren sich Südwest – Nordost. Die weiteren entweder nach Süden und Osten oder Süden und Westen. 10 Wohnungen sind nur nach Westen oder nur nach Nordwesten orientiert.

Die Grundrisse der Zweispänner weisen bezüglich der Nutzbarkeit und Privatheit (Eingangssituation, Beziehung Schlafzimmer zu Bädern) Mängel auf.

Der Vorgaben des Gestaltungsplanes werden in Bezug auf die Höhe des westlichen Gebäudeteils und dem zweiten Untergeschoss nicht eingehalten.

Die Parkierung erscheint wirtschaftlich und lässt sich gut etappieren.

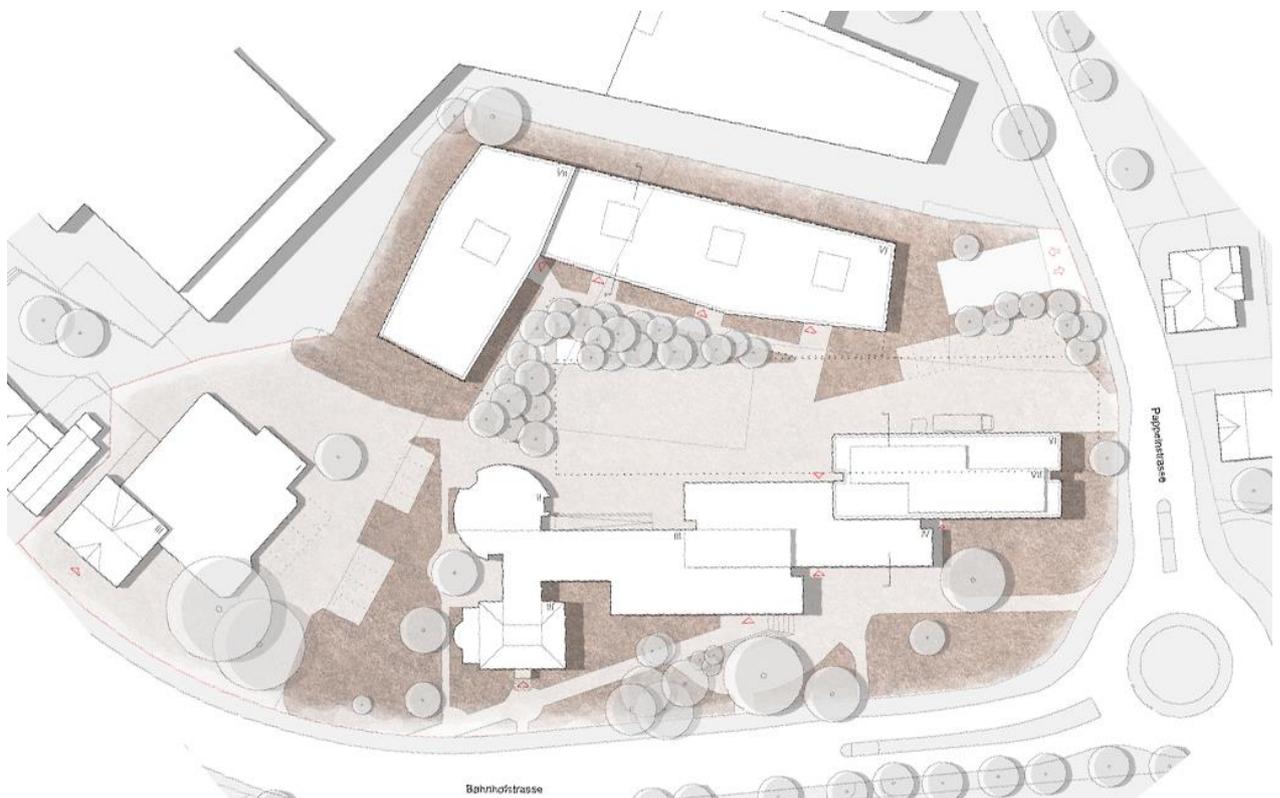
Trotz der niedrigen Investitionskosten für das Stadthaus, wurde aufgrund des geringen Flächenangebots eine eher schlechte Wirtschaftlichkeit berechnet. Der Wohnungsbau hingegen schneidet vergleichsweise gut ab.

Fazit:

Das Projekt überzeugt aufgrund der städtebaulichen Setzung und der subtilen Erweiterung des Stadthauses. Beim Wohnhaus fehlt die adäquate Antwort auf die Öffentlichkeit des Platzes und den Bezug zur Gasse.



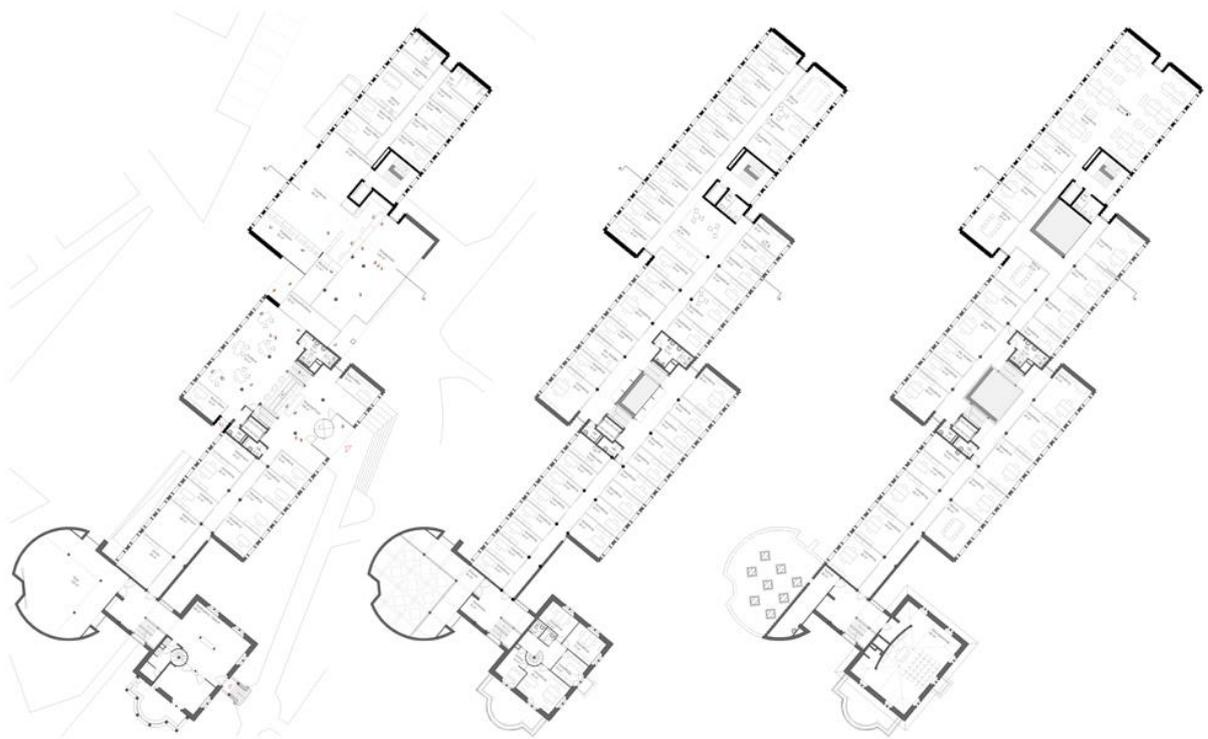
Modellfoto



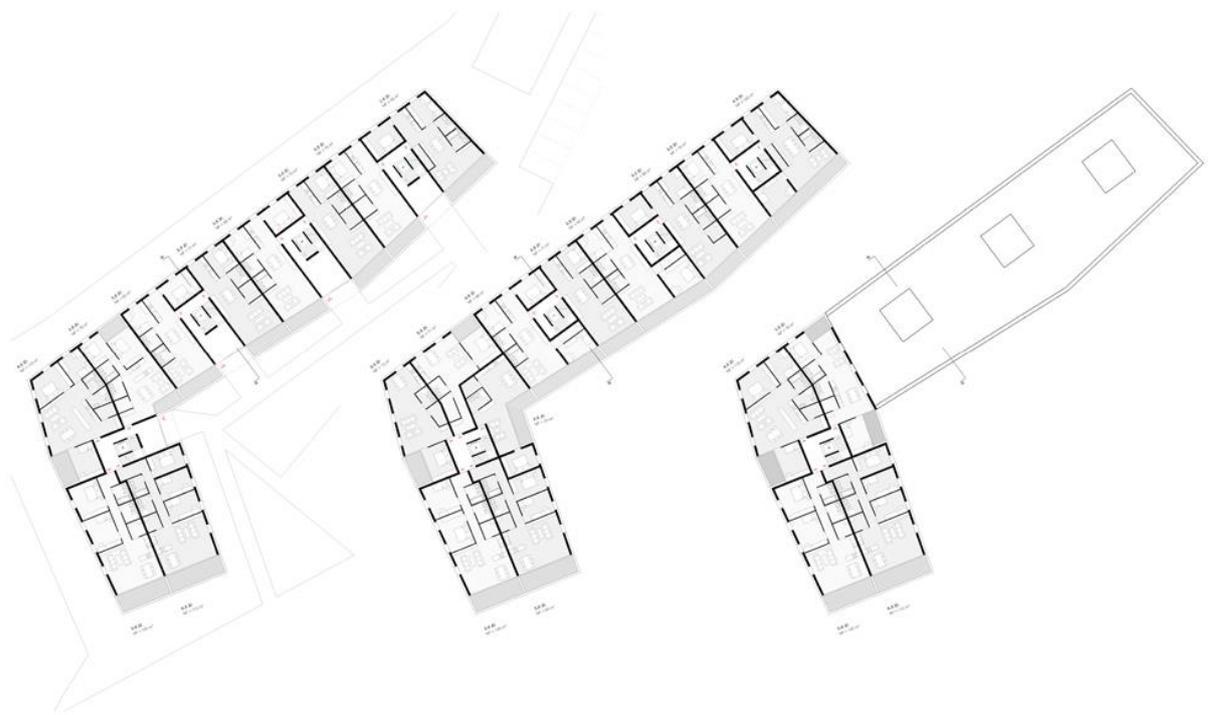
Situation



Visualisierung



Grundrisse Stadthaus



Grundrisse Wohnhaus



Fassadenschnitte

**Projekt Graf Biscioni Architekten, Winterthur**

Die Erweiterung Stadthaus besteht aus zwei zusammengeschobenen Volumen, deren Setzung die Längsrichtung des bestehenden Stadthauses aufnimmt. Das Volumen auf der Seite Hirschwiesenstrasse, rechteckig im Plan, tritt 8-geschossig, dasjenige auf der Seite Bahnhofstrasse / Kreisel, im Plan trapezförmig, tritt 6-geschossig in Erscheinung. Das Gesamtvolumen des Kopfbauwerks wirkt etwas behäbig und formal nicht überzeugend.

Die interne Anbindung ist effizient gelöst. Sollte die Erweiterung in Zukunft vom Stadthaus unabhängig genutzt werden ist die Trennung auf einfache Art und Weise möglich. Der bestehende Haupteingang des Stadthauses wird beibehalten. Ein neuer Nebeneingang in das bestehende Stadthaus von der Hirschwiesenstrasse her wird vorgeschlagen. Die Erweiterung ist mit einem separaten Eingang von der Pappelstrasse her erschlossen. Diese Anordnung garantiert, dass sich die Eingänge von Stadthaus und Erweiterung nicht konkurrenzieren. Die Grundrisse lassen eine hohe Flexibilität zu. Bedenken bestehen gegen die grosse Tiefe der Büros, dies vor allem hinsichtlich der natürlichen Belichtung bei der doch relativ niedrigen Geschosshöhe.

Die vorgeschlagene neue Fassade nimmt den rhythmischen Ausdruck der bestehenden Fassade auf, interpretiert diesen aber neu - eine sensible und adäquate Behandlung für ein öffentliches Gebäude.

Der Wohnbau besteht aus einer 6-geschossigen, mehrfach leicht abgeknickten, ungefähr 70 m langen Zeile. Pro Geschoss sind 8 „durchgehende“ Wohnungen, Süd-ost und Nord-west orientiert, geplant. Je zwei Wohnungen werden mit einer zweispännigen Treppen- / Liftanlage erschlossen. Alle Wohn- und Esszimmer sind auf der Süd-ost, alle Schlafzimmer auf der Nord-west Seite angeordnet. Die Wohnungen sind klar und einfach strukturiert und weisen einen relativ kleinen Anteil an Verkehrsfläche auf. Ein Nachteil ist die fehlende Möglichkeit, ein Schlafzimmer auf der Süd-ost Seite einzurichten. Die Hauseingänge sind ausschliesslich von der „Gasse“ her zugänglich. Dieser Gassenraum wird gebildet von der Wohnzeile einerseits und der geplanten Erweiterung des Migros-Zentrums andererseits. Als Konsequenz des „urbanen“ Umfeldes wird das Erdgeschoss richtigerweise als Hochparterre konzipiert. Das Angleichen der Fassadengestaltung der Wohnbauten an jene der Stadthausenerweiterung ist konzeptionell nicht überzeugend.

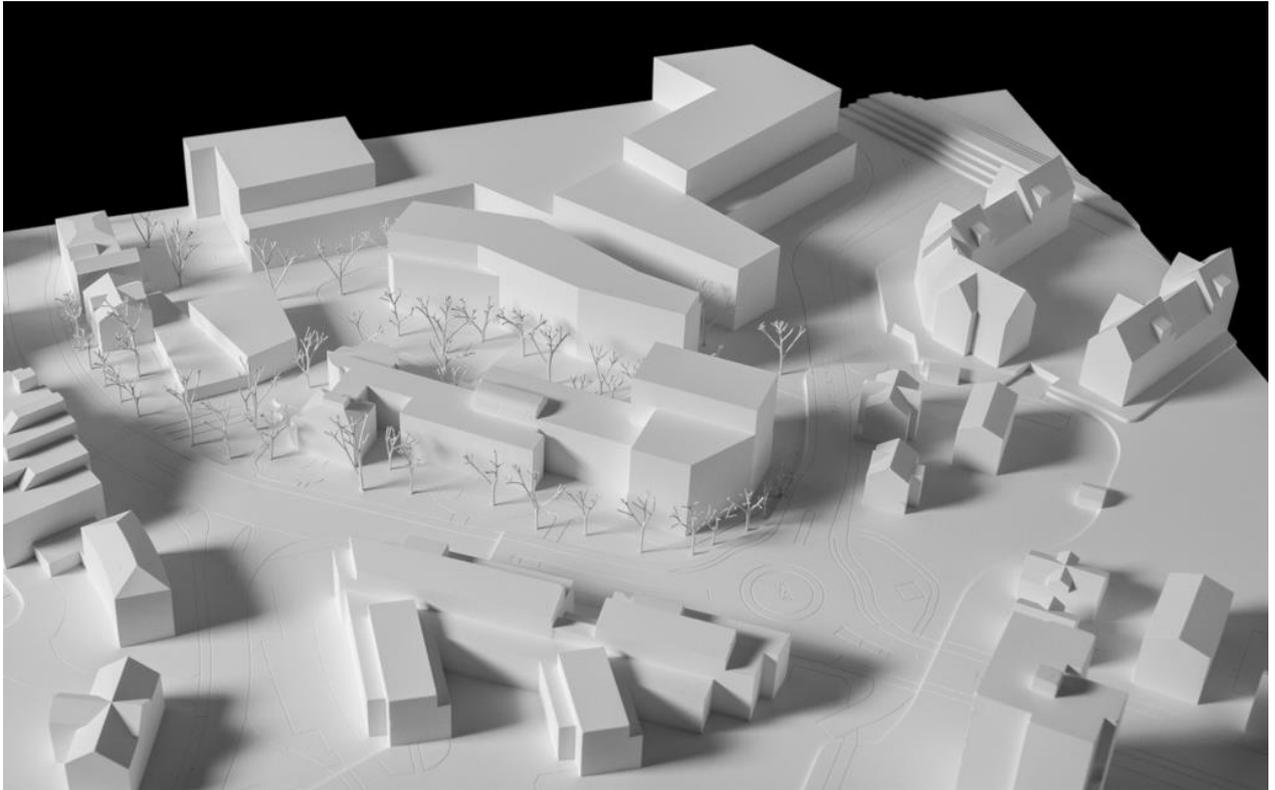
Die Parkierung ist einfach und funktional ausgelegt. Die vorgeschlagenen Etappierungen sind problemlos möglich.

Das Konzept der Aussenräume entspricht nicht der Qualität, die in den Bauten erkennbar wird. Nachvollziehbar ist die Behandlung des „Parkes“ um die alte Villa und den bestehenden Eingang zum Stadthaus. Sinn macht auch die Auflösung der Parklandschaft beim Übergang Bahnhofstrasse / Kreisel / Pappelstrasse. Fraglicher ist die Behandlung des Hofes zwischen dem Stadthaus und dem Wohnbau. Der Hof wird hier zum Durchgangsweg abgewertet. Eine grosse, keiner Nutzung zugeordnete Blumenrasenfläche ist den Wohnungen vorgelagert, obwohl das unterste Wohngeschoss als Hochparterre geplant ist. Fraglich ist auch die vorgeschlagene Planung der „Gasse“. Die leichten Knickungen des Wohnbaues weichen den Raum gegenüber der starren Fassade des Migroszentrums auf, die Oberfläche der Gasse aber übernimmt diese Geste in keiner Weise. Vermutlich wäre auf dieser Seite eine Abstandsfläche, oder eine Pufferzone, sinnvoller gewesen als auf der „Wohnseite“ der Baute. Schliesslich ist nicht klar warum so viele Velounterstände gebraucht, und warum eine gemeinsame Nutzung mit der Migros vorgeschlagen werden. Diese Anordnung teilt die Gasse unnötigerweise in zwei gleichwertige Räume und macht eine Durchfahrt für die Anlieferung des Kronensaals beinahe unmöglich.

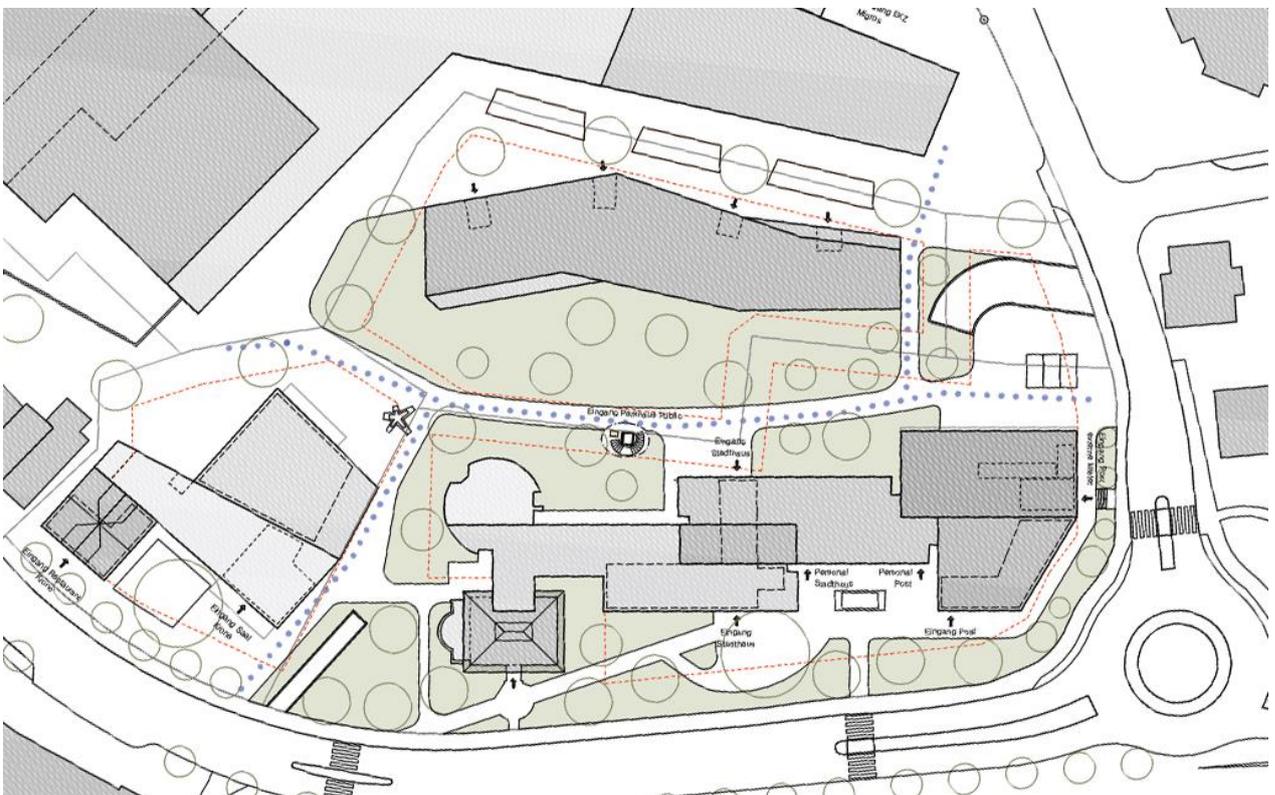
Die Kosten und die Rendite für das Stadthaus liegen beide, im Vergleich mit den anderen Projekten, im Mittelfeld. Die Kostenschätzung für die Wohnungen ist vergleichsweise niedrig, die Rendite hingegen liegt ebenfalls unter dem Mittel.

**Fazit:**

Insgesamt zeigt die Studie eine Lösung die vor allem im Bereich des Wohnbaues, in der Auslegung der internen betrieblichen Abläufe, in der Anbindung der Erweiterung an das bestehende Stadthaus und insbesondere in der überzeugenden Fassadengestaltung des Erweiterungsbaus ihre Stärken hat, und auf eine intensive Auseinandersetzung mit der gestellten Aufgabe hinweist. Leider wird diese gründliche Auseinandersetzung in der Behandlung der Aussenräume vermisst.



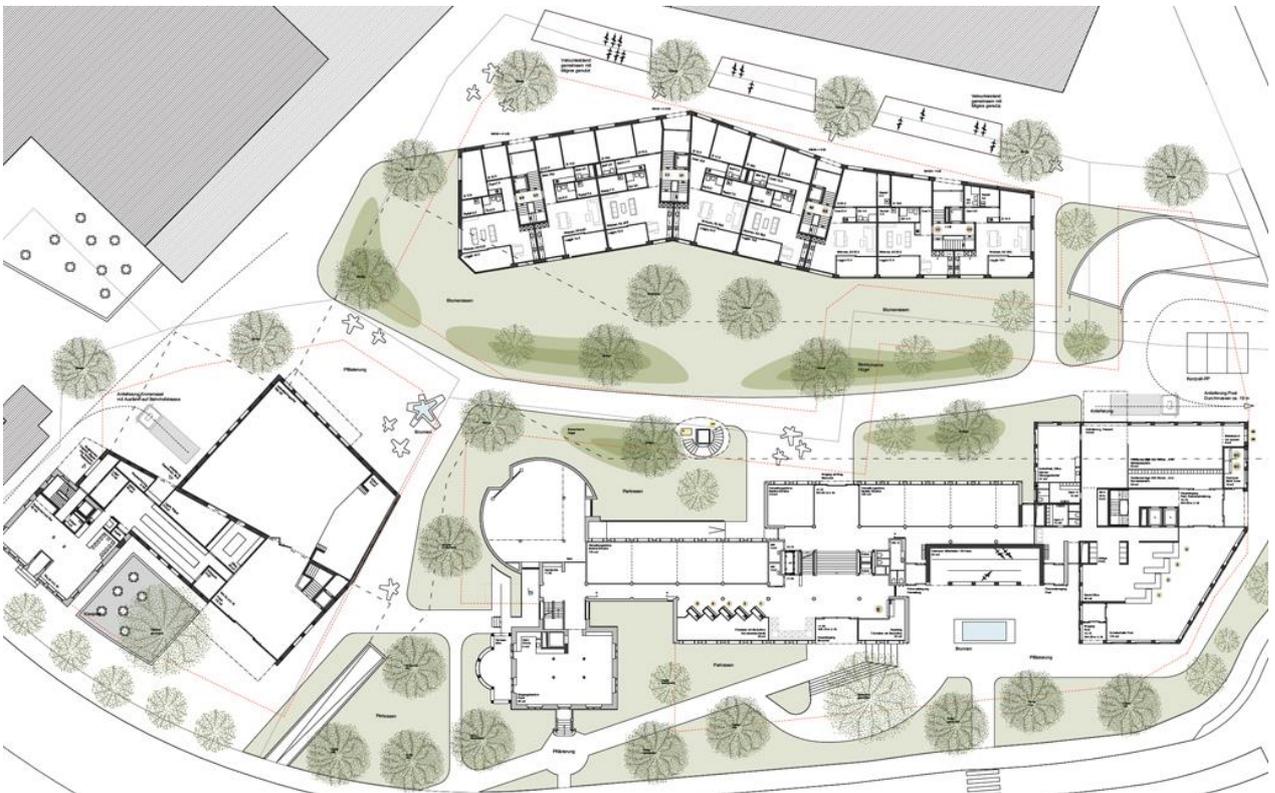
Modellfoto



Situation



Visualisierung



Erdgeschoss



Obergeschoss



Fassadenschnitte

**Projekt Hodel Architekten, Wetzikon**

Der Vorschlag fasziniert unmittelbar durch das ausgewogene Nebeneinander von sorgfältig gesetzten Bauvolumen und angenehm proportionierten Freiräumen. Die entstehende Raumfolge ist auf überzeugende Art mit dem städtischen Umfeld verknüpft. Eine differenzierte Aussenraumgestaltung ergänzt und unterstützt folgerichtig das massstäbliche städtebauliche Konzept. Einzig die Zweiteilung des rückwärtigen Gassenraumes durch eine Baumreihe erscheint nicht ganz schlüssig.

Die Erweiterung des Stadthauses lehnt sich an die Traufhöhe des Bestandes an, erhält aber mit dem zurückgesetzten Turm einen angemessenen Akzent. Der Vorschlag, mittelfristig den Stadtsaal als „Stadtkrone“ in den neuen Turm zu verlegen, leuchtet zwar ein, ist aber für das städtebauliche Konzept nicht zwingend.

Die Wohnbauten erhalten durch ihre abgewinkelten Grundrisse eine gute Massstäblichkeit. Die gleichförmige Höhenentwicklung wirkt allerdings im sonst schön austarierten Gefüge etwas steif und scheint eher durch wirtschaftliche als durch ortsbauliche Überlegungen begründet.

Einzelne Gebäudeecken bzw. Auskragungen überstellen die Baufeldgrenzen des Gestaltungsplanes. Diese bei Baulinien zulässige Massnahme kann hier auf Grund von Art.10 des Gestaltungsplanes nicht zugelassen werden.

Die architektonische Gestaltung der Stadthausenerweiterung spielt mit Motiven des Altbaus, gibt dem Erweiterungsbau aber mehr Gewicht und verschiebt damit den Schwerpunkt gegen die wichtige Strassenkreuzung. Die Raumfolge im Inneren lässt die Korridore in eine etwas gar grosszügige Treppenhalle münden – für ein Stadthaus angemessen, für die mögliche Fremdvermietung aber eher problematisch, weil die offene Treppenhalle die Abgrenzung kleinerer Einheiten erschwert.

Bei den deutlich schlichteren Wohnbauten wird das Sockelgeschoss zum architektonischen Thema und darüber die Schichtung gleichartiger Wohngeschosse lesbar gemacht – als Ganzes ein überzeugender Ansatz, aber im Einzelnen noch etwas summarisch.

Betrieblich ist die Erweiterung des Stadthauses vor allem für die Nutzung durch die Stadtverwaltung geeignet. Der bisherige Zugang wird beibehalten. Die verlängerten Korridore führen – allerdings über Differenztreppen – direkt ins Zentrum des Erweiterungsbaus. In der Postfiliale wird unverständlicherweise die attraktive Südfront durch Büroräume besetzt. Der Post-Zugang ist darum seitlich angeordnet, wirkt eher eng und ist bezüglich der Höhendifferenz gegen die Pappelnstrasse problematisch.

In den Wohnbauten sind die einzelnen Grundrisse mit grosser Sorgfalt auf den jeweiligen Standort abgestimmt. Allen Wohnungen gemeinsam ist der Bezug zum städtischen Aussenraum. Das Wohnungsangebot ist wohl äusserst vielfältig, aber vor allem für ein „urbanes“ und deshalb begrenztes Zielpublikum attraktiv. An der Nahtstelle zwischen den beiden Wohnbauten sind zudem Privatheit und Besonnung z.T. deutlich eingeschränkt. In der vorliegenden Form nicht überzeugen kann das Untergeschoss mit der kompliziert zu befahrenden, baulich aufwändigen Tiefgarage.

Die wirtschaftlichen Kennwerte zeigen ein insgesamt sehr günstiges Bild: Die Anlagekosten entsprechen dem Durchschnittswert aller Projekte, die errechnete Rendite liegt deutlich über den anderen Vorschlägen. Der Vergleich mit den übrigen Projekten zeigt aber auch, dass die Tiefgarage für sich betrachtet unwirtschaftlich gelöst ist.

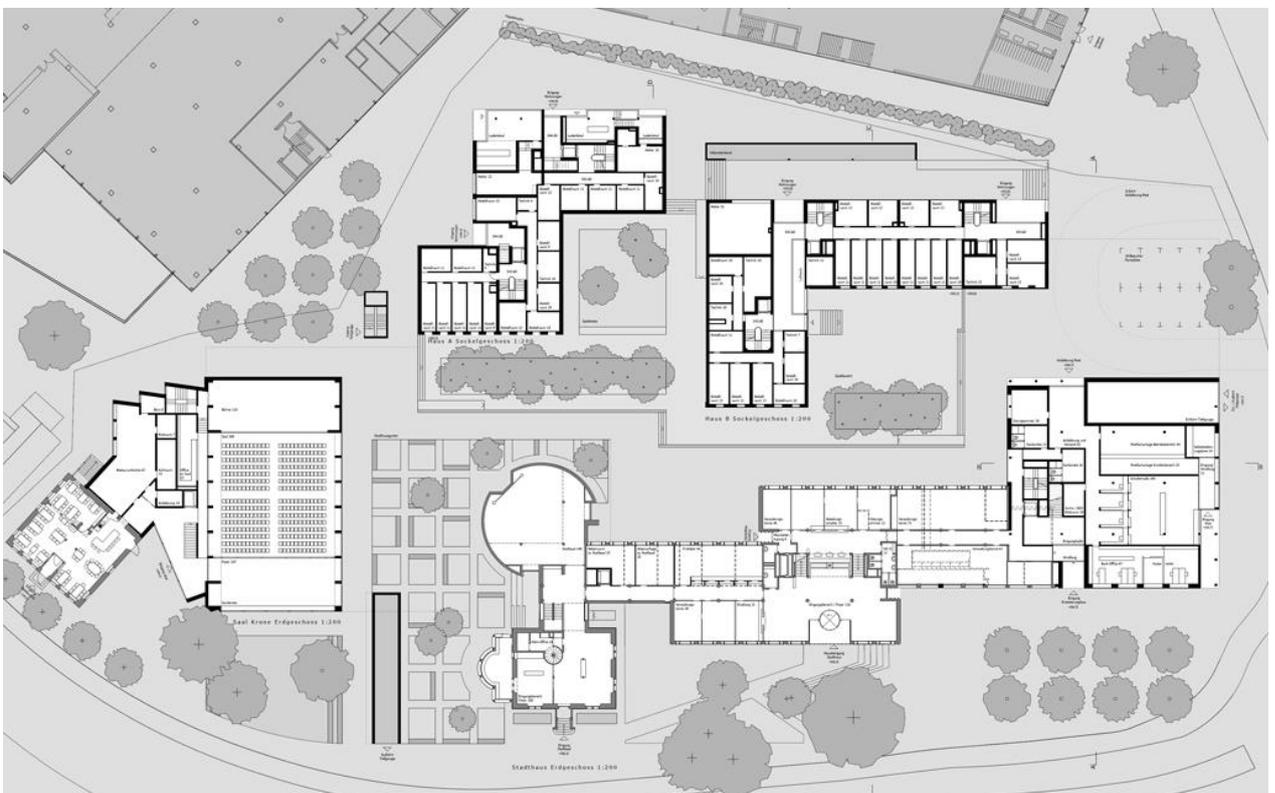
**Fazit:**

Insgesamt leistet der Vorschlag durch seine städtebauliche Setzung, durch die Massstäblichkeit und die eigenständige, stimmige Interpretation des städtischen Freiraumes einen beispielhaften Beitrag zur Diskussion der gestellten Aufgabe.





Visualisierung



Erdgeschoss



Obergeschoss



Fassadenschnitte

**Projekt Peter Kunz Architektur, Winterthur**

Städtebaulich überzeugt das Projekt durch seine sensible und präzise Setzung im städtebaulichen Kontext. Die Erweiterung des Stadthauses ist als eigenständiger Baukörper lesbar, der auf dem Konzept des "Weiterbauens" beruht. Das alte Gemeindehaus sowie der Erweiterungsbau des Architekten Willi Egli behalten damit ihre Funktion im städtischen Gefüge. Der Erweiterungsbau fügt sich trotz seiner stattlichen Höhe feingliedrig in die Situation ein. Durch seine Grundrisskonstellation ergeben sich zwei schlanke aufrechte Volumen in unterschiedlicher Höhe. Diese wohlproportionierten Volumen ergänzen sich positiv mit dem Hochhaus auf der gegenüberliegenden Strassenseite - Bahnhofstrasse 208 - ohne dieses zu konkurrenzieren. Die Wohnbauten Hirschwiesenstrasse werden in einem winkelförmigen Ersatzneubau zusammengefasst. Gebäudekomposition und Gebäudesetzung - in der Situation und in der Höhenentwicklung - sind überzeugend gelöst. Es entsteht ein eigenständiges Volumen, das sich zwischen den öffentlichen Bauten der Stadtverwaltung und dem Züri Oberlandmärt einzugliedern vermag. Der Kronensaal ist von der Bahnhofstrasse zurückgesetzt, womit ein grosszügiger Vorbereich zur Bahnhofstrasse entsteht, welcher gleichzeitig die räumliche Präsenz der historischen Gebäude Restaurant Krone und altem Gemeindehaus erhält.

Das Aussenraumkonzept mit einer parkartigen Grünfläche zwischen Bahnhofstrasse und Stadthaus, ergänzt mit einer klaren Akzentuierung der Eingangsbereiche Kronensaal und Stadthaus als platzartige Flächen, vermag vorwiegend entlang der Bahnhofstrasse zu überzeugen. Auch die oberirdische Parkierung ist gestalterisch gut eingebunden. Die Qualität der EG-Wohnungen mit ihrem privat anmutenden Aussenraum zwischen Wohnhaus und Stadthaus ist fragwürdig. Dieser Aussenraum scheint sowohl funktional überlastet als auch undifferenziert ausformuliert. Dass dieser Ort sowohl privater Aussenraum der EG-Wohnungen, öffentlicher Durchgangsweg und rückwärtiger Zugang zum öffentlichen Stadthaus sein kann, ist wenig glaubwürdig. Die Gasse zwischen Wohnbaute und Züri Oberlandmärt ist sehr ansprechend gelöst. Insbesondere die formale Ausgestaltung der Wohnstrasse mit der Fassade nach der Materialisierungsvision Auguste Perret vermag zu begeistern.

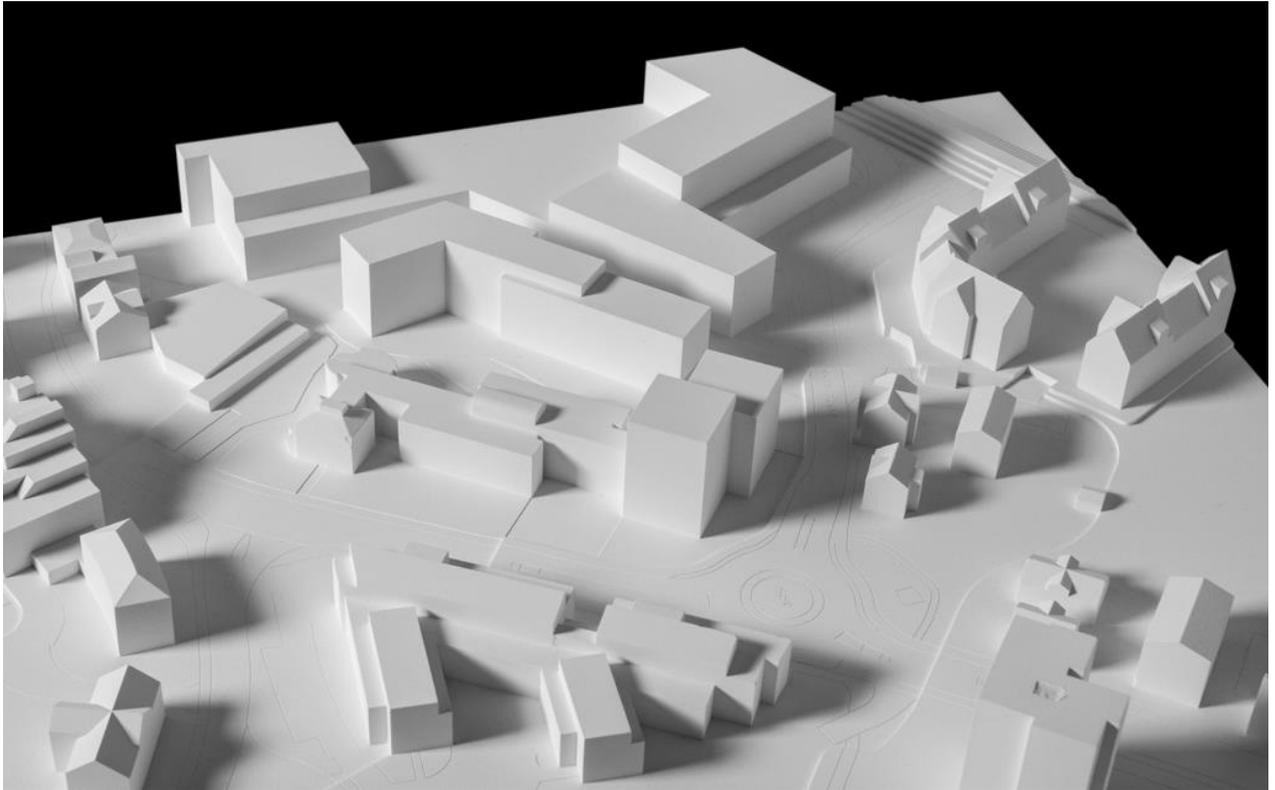
Mit der Verlagerung des Eingangs Stadthaus in die Schnittstelle zum Neubau ergeben sich logische und zweckmässige Abläufe. Dies ist konzeptionell und architektonisch nachvollziehbar. Die verschiedenen Funktionen - First-Desk, Zugang Abteilungen Stadtverwaltung, Zugang Post, Zugang potenzielle Fremdnutzung - sind zentral erschlossen. Die Auffindbarkeit ab Bahnhofstrasse als auch ab der unterirdischen und oberirdischen Parkierung ist gewährt und ermöglicht einfache Kundenströme. Einzig die Anlieferung Post steht im Konflikt zum rückwärtigen Eingang. Das alte Gemeindehaus wird mit Trauzimmer im EG, Doppelbüro im OG und Sitzungszimmer im DG sinnvoll genutzt. Die Vor- und Nebenräume zum Saal werden in das EG des Erweiterungsbaus von Willi Egli verlagert, was zweckmässig erscheint. Generell ist die Eingriffstiefe beim Bau von Willi Egli eher tief, da die bestehenden Strukturen weitgehend erhalten werden. Die Grundrissstudien im Neubau zeigen eine grosse Flexibilität. Die geforderten Konzepte von Einzel-, Doppel- und Grossraumbüros sind überzeugend und auch die speziellen Raumanforderungen des Sozialamtes sind gelöst. Ebenso können Geschosse oder allenfalls Halbgeschosse flexibel abgetrennt und fremdvermietet werden. Positionierung von Ratszimmer und Cafeteria sind geglückt.

Das Wohnhaus ist mittels vier Treppenhäuser - zwei Dreibünder und zwei Zweibünder - erschlossen, was eine durchschnittliche Flächeneffizienz ergibt. Sämtliche 3.5 Zimmerwohnungen und 4.5 Zimmerwohnungen sind durchgebunden und verfügen somit über eine sehr gute Belichtung bei klar strukturierten Grundrissstypologien. Die 2.5 Zimmerwohnungen sind entweder nach Südosten oder nach Westen gerichtet, was ausreichend erscheint. Alle Wohnungen verfügen über einen sehr guten, klar akzentuierten Aussenraumbezug, wobei insbesondere bei den 4.5 Zimmerwohnungen der Erker auf die Gasse spannende räumliche Akzente und Blickbeziehungen erzeugt. Problematisch erscheinen die Erdgeschosswohnungen. Grundsätzlich ist deren gassenseitige Belichtung fragwürdig und der Bezug zum hofseitigen Aussenraum nicht glaubwürdig.

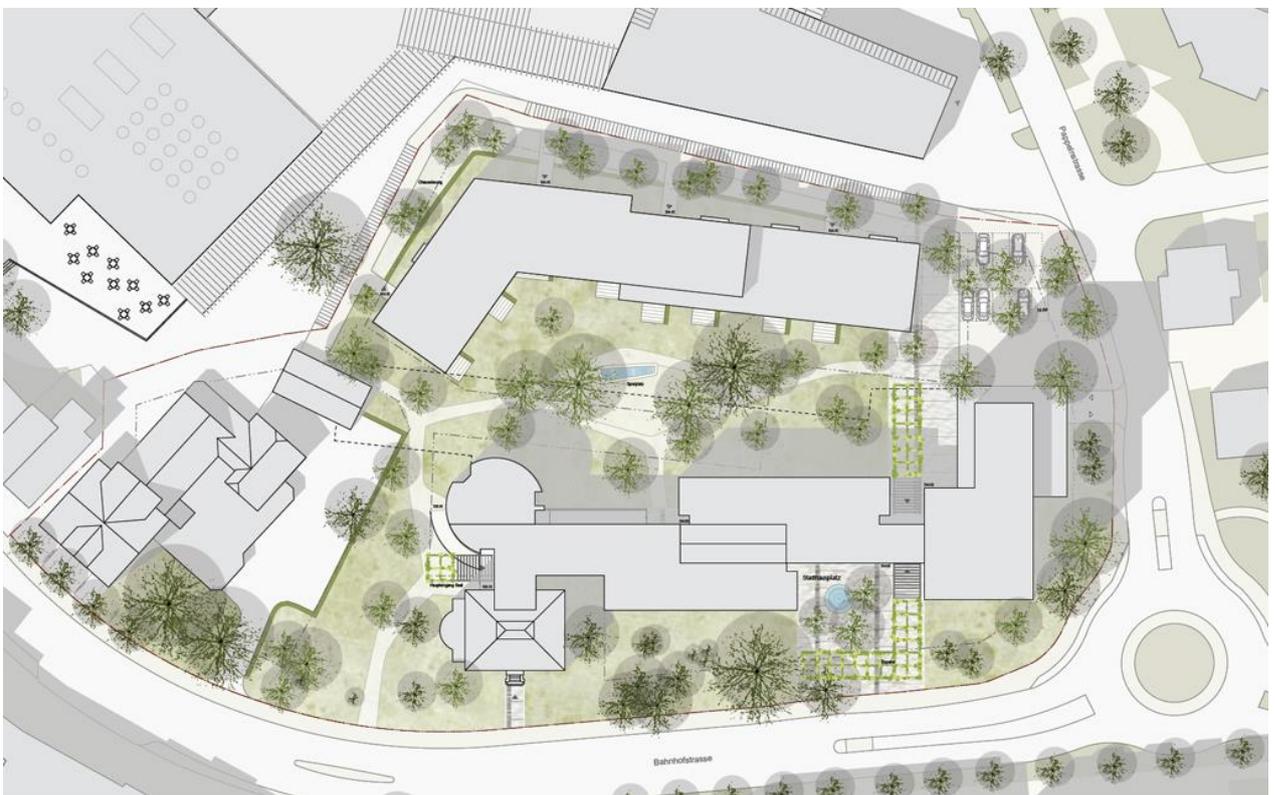
Das Projekt weist insgesamt eine hohe Investition auf, erreicht aber dank den eher hohen Erträgen dennoch eine durchschnittliche Bruttorendite.

**Fazit:**

Das Projekt vermag grösstenteils zu überzeugen. Die Erweiterung des Stadthauses ist geglückt. Der formale Umgang mit dem Innenhof zwischen Wohnbauten und Stadthaus stellt jedoch keinen essentiellen Beitrag zur Stadtentwicklung Wetzikons dar. Hier wird durch die Gebäudekomposition des Wohnbaus - Gebäudestellung, EG-Nutzung - eine Chance verpasst. Es resultieren wenig attraktive EG-Wohnungen mit einem problematischen Aussenraum.



Modellfoto



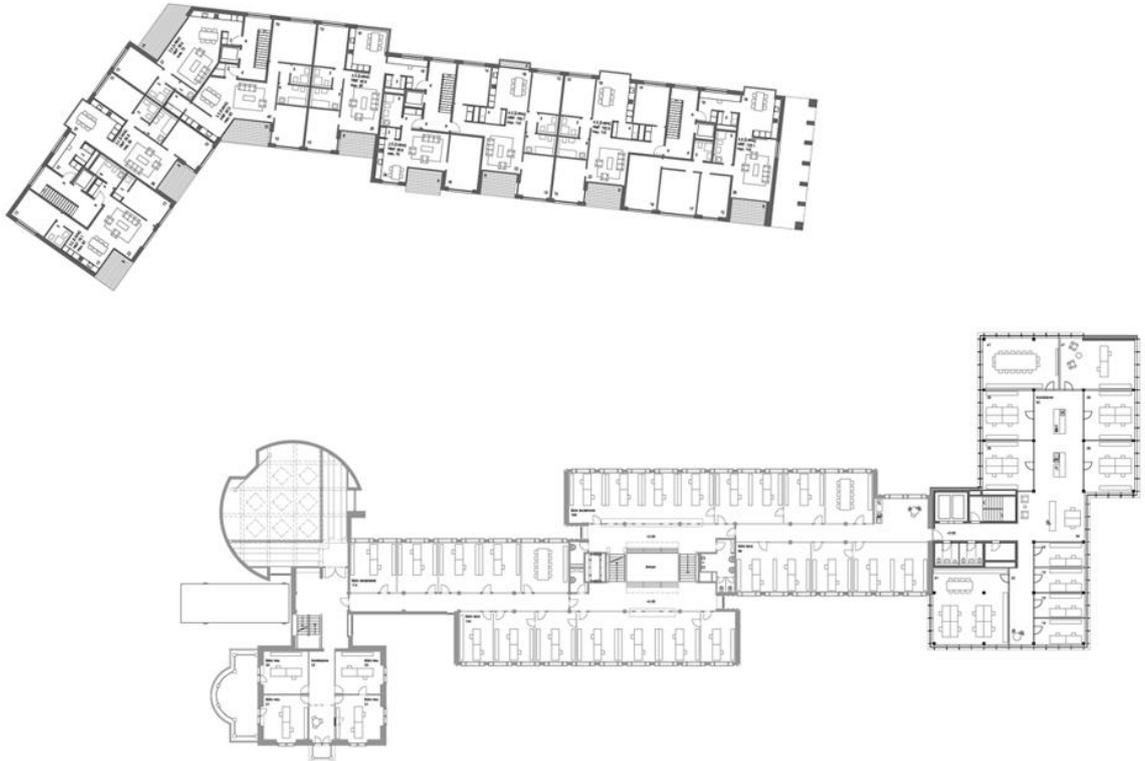
Situation



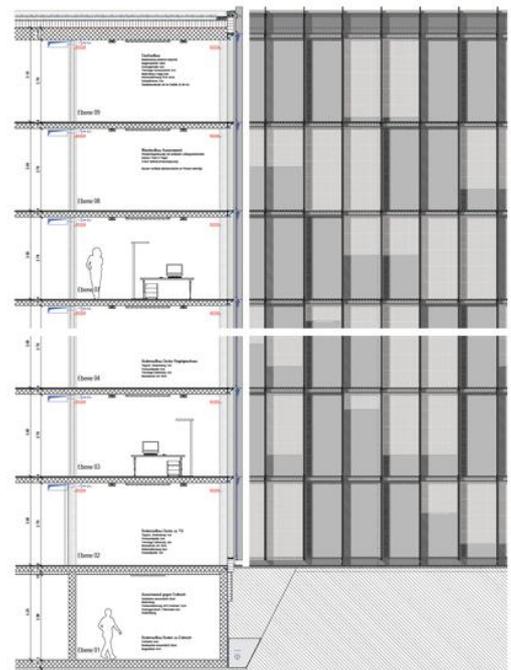
Visualisierung



Erdgeschoss



Obergeschoss



Fassadenschnitte

**Projekt Pfister Schiess Tropeano Architekten, Zürich**

Der Projektverfasser schlägt für die Erweiterung des Stadthauses einen Anbau in Form eines Hochbaues vor. Die geforderte Wohnnutzung bringt er in einem geknickten länglichen Gebäudekörper unter, welcher als Solitär im parkartigen und öffentlich gestalteten Freiraum steht. Wohntrakt und Aussenraum verbinden sich symbiotisch. Das bestehende Wegnetz wird weitergeführt und insgesamt aufgewertet. Dem Charakter des Stadthauses mit seinen öffentlichen Funktionen wird dadurch im rückwärtigen Bereich Rechnung getragen.

Der kompakt gestaltete Wohnblock ist geschickt platziert und schafft gut funktionierende und qualitativ hochstehende Wohnungen. Die attraktiven „Durchstichwohnungen“ sind interessant und flächeneffizient gestaltet. Besonders gut geglückt ist die Schaffung eines Sockelgeschosses. Dies ermöglicht die Erdgeschoss-Wohnungen in einem Hochparterre anzusiedeln. Die leichte Erhöhung gibt den Wohnungen die entsprechende Privatsphäre. Zudem erlaubt sie den Aussenraum als öffentlichen Platz zu gestalten. Architektur und Aussenraumgestaltung verbinden sich optimal.

Der gut platzierte, aber volumetrisch nicht ganz überzeugende Hochbau als Erweiterung des Stadthauses setzt einen klaren Akzent. Die Belassung des heutigen Einganges ins Stadthaus ermöglicht eine zweite Adressbildung für den neuen Anbau. Die einzelnen Geschosse sind gut dimensioniert und lassen flexibel Unterteilungen zu. Im Erdgeschoss wird die Poststelle untergebracht. Die Grundrissgestaltung entspricht den Forderungen und die Architektur unterstreicht die Poststelle als öffentlichen Bezugspunkt. Die Ausgestaltung entspricht jedoch nicht mehr den neuen „Post-Formaten“, welche keine spezifische Architektur sondern neutral gestaltete Verkaufsflächen fordert. Nicht verstanden werden die Orientierung der Postschalterhalle und die Platzierung des Eingangs gegen den Innenhof. Umso mehr als an prominenter Lage der Zugang durch die Rampe der Einstellhalle beeinträchtigt wird.

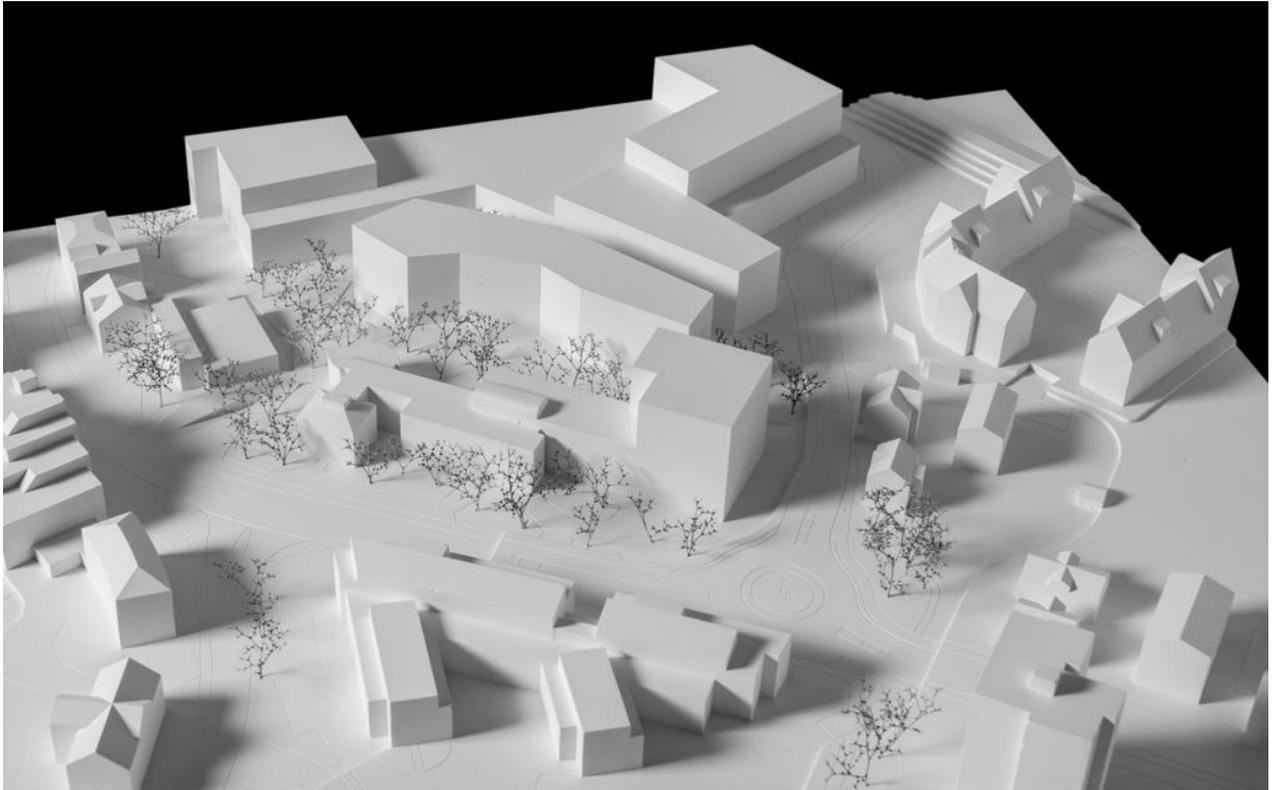
Nicht zu überzeugen vermag die Ausgestaltung des Fassadenanschlusses ans Stadthaus. Zwei unabhängig ausgebildete Oberflächen treffen hier ohne Zäsur aufeinander.

Die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Gebäude ist gegeben. Besonders klar und kompakt ist die Einstellhalle gestaltet.

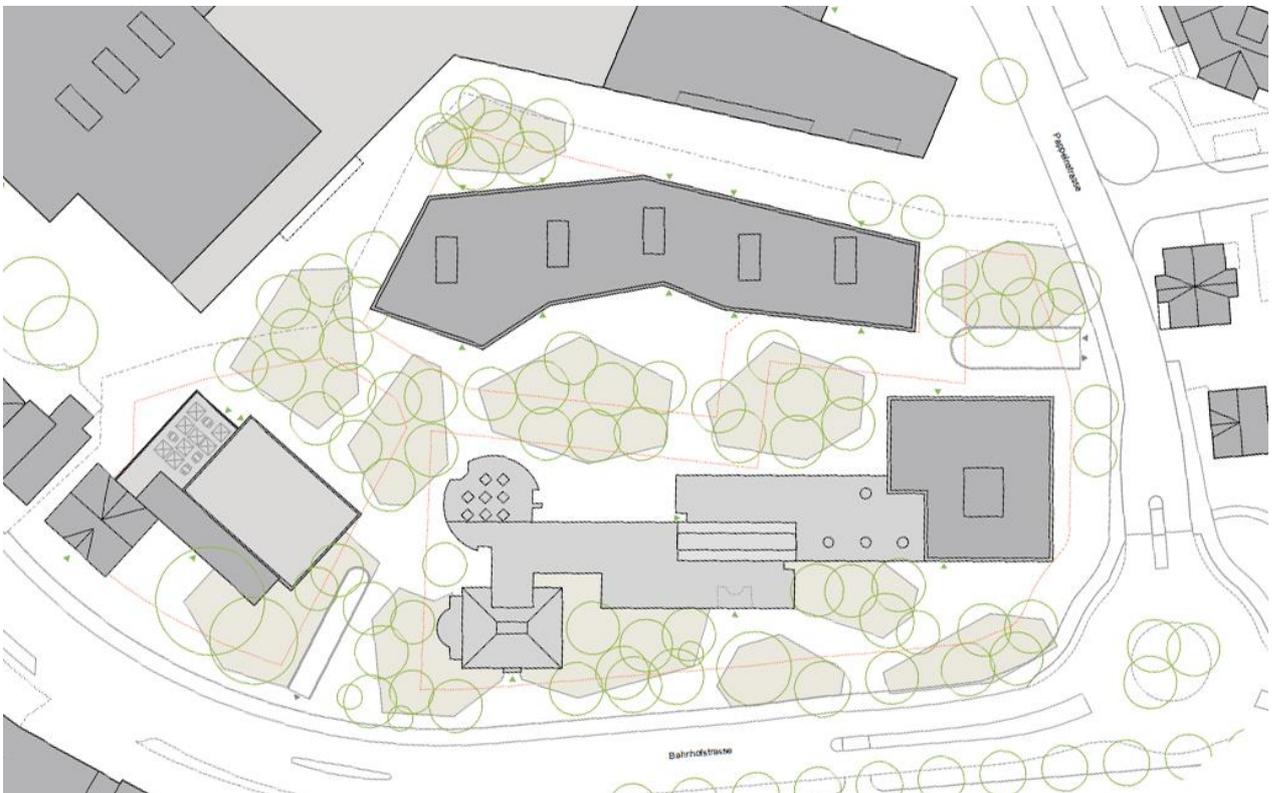
**Fazit:**

Die Qualität des Projektes liegt in der Art, wie Baukörper und Freiräume als Ganzes entwickelt werden. Dies gilt insbesondere für den Wohnungsbau: die Wahl eines Sockelgeschosses löst viele Probleme und erhöht die Gestaltungsmöglichkeiten sowohl für die Erdgeschosswohnungen wie auch für den äusserst stimmig gestalteten Aussenraum. Insgesamt erreicht das Projekt dank dem hohen Niveau der Ausarbeitung in diesem Bereich eine hohe Angemessenheit für den Ort.

Weniger überzeugend ist dagegen die Ausrichtung und Ausgestaltung der Stadthausenerweiterung.



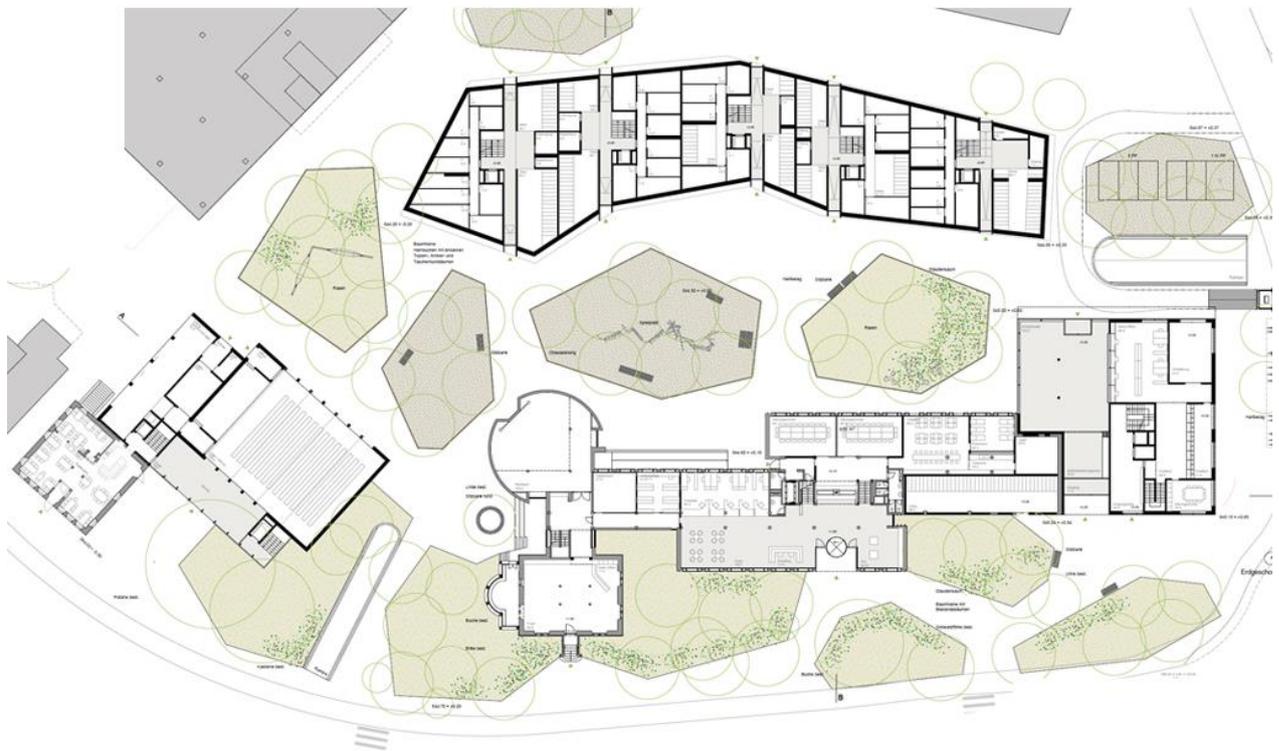
Modellfoto



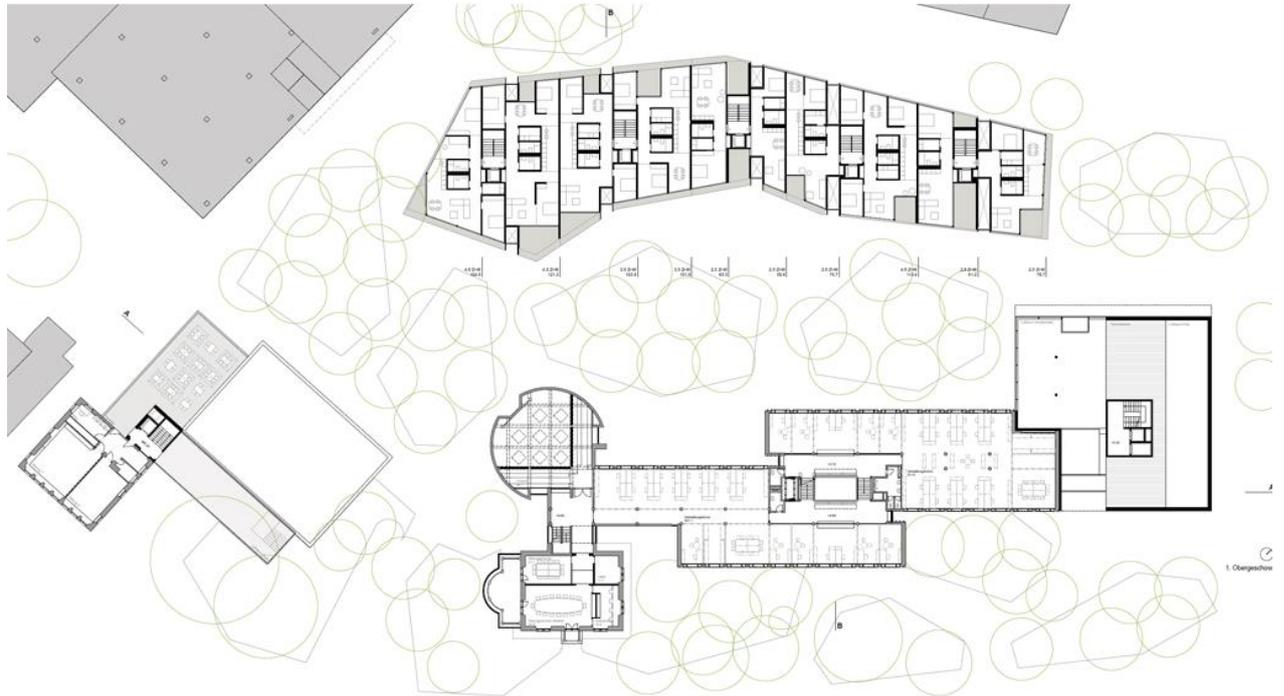
Situation



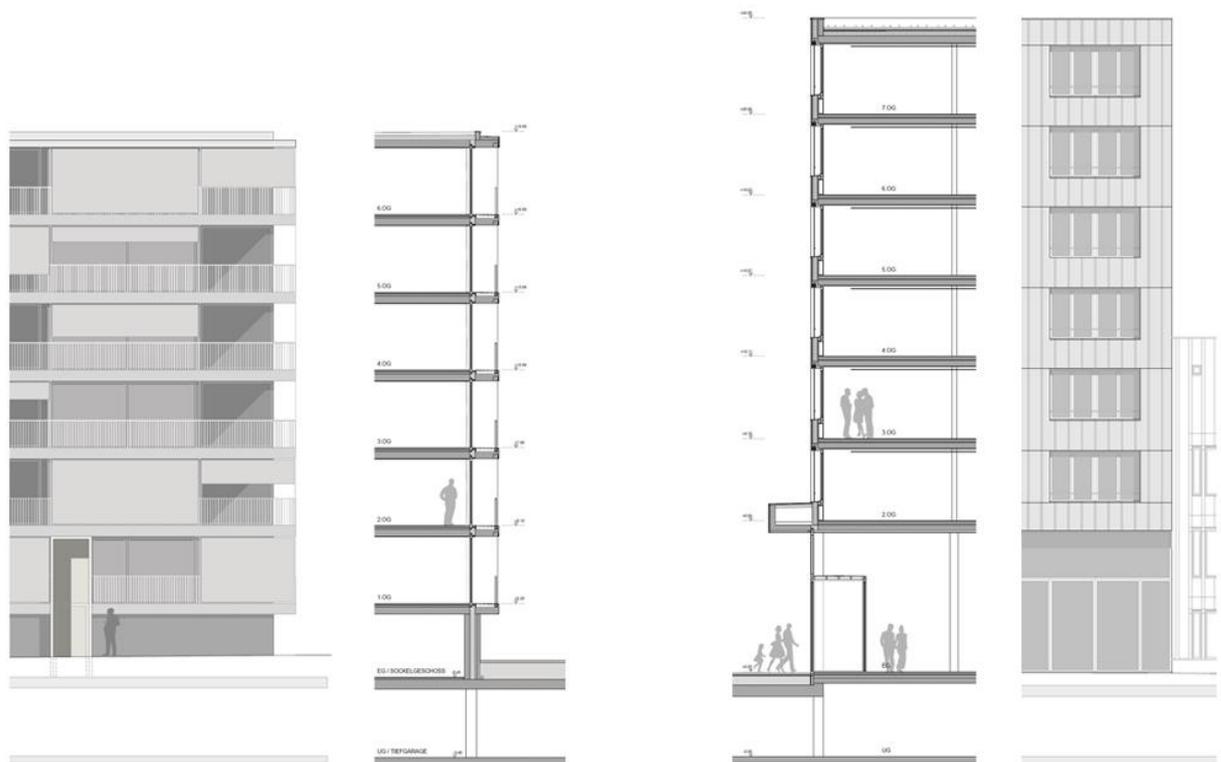
Visualisierung



Erdgeschoss



Obergeschoss



Fassadenschnitte

Projekt **SAM Architekten, Zürich**

Das Projekt will einen von Migros-Gebäude, Bahnhof- und Pappelstrasse begrenzten Park schaffen, in welchem die drei Wohnhäuser und das Stadthaus mit seiner turmartigen Erweiterung eingebunden sind. Obwohl der Park viel Öffentlichkeit verspricht, ist seine Nutzung für die Citoyen aufgrund der Wohnbauten und ihrem Umschwung stark eingeschränkt.

Das Stadthaus wird durch einen leicht versetzten in seiner Grundform quadratischen Turm erweitert. Die 8-geschossige Erweiterung dominiert mit seiner Masse das bestehende Stadthaus. Der Turm wirkt zudem durch die architektonische Ausgestaltung mit einem Dachkranz gedungen.

Der Haupteingang bleibt am heutigen Ort. Für die Post und die Drittmiete wird von zwei Seiten ein Zugang in den Neubau vorgeschlagen. Die Postfächer sind von einer weiteren Seite her erschlossen. Die innere Organisation des Erweiterungsbaus ist funktional. Dem Erschliessungskern fehlen die räumlichen Qualitäten. Die Anordnung des Aufzuges ist aus brandschutztechnischen Aspekten schwierig.

Die Fassadengestaltung mit bronzefarbenen Aluminiumprofilen kann den angestrebten Bezug zum Bestand nicht herstellen.

Die Wohnhäuser mit insgesamt 45 Wohnungen sind über einen Parkweg erschlossen und haben zudem einen geschickt angeordneten Fahrradzugang. Sie sind als Dreispänner organisiert, was zur Folge hat, dass jeweils eine Wohnung pro Haus und Geschoss mehrheitlich nach Norden ausgerichtet ist.

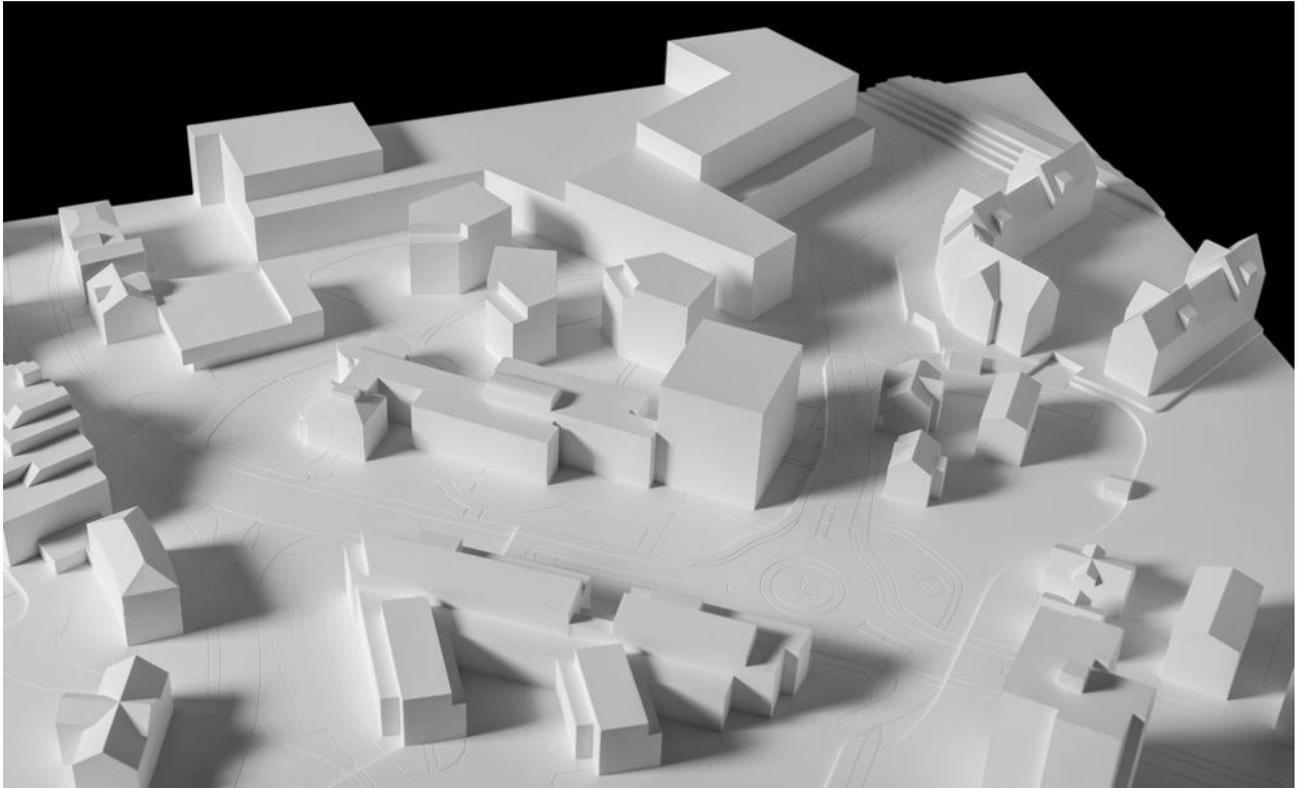
Die Wohnungen sind gut organisiert und haben durch die zweiseitige Ausrichtung durchaus Qualitäten.

Die Parkierung ist eher aufwändig. Eine mögliche Etappierung wird aufgezeigt.

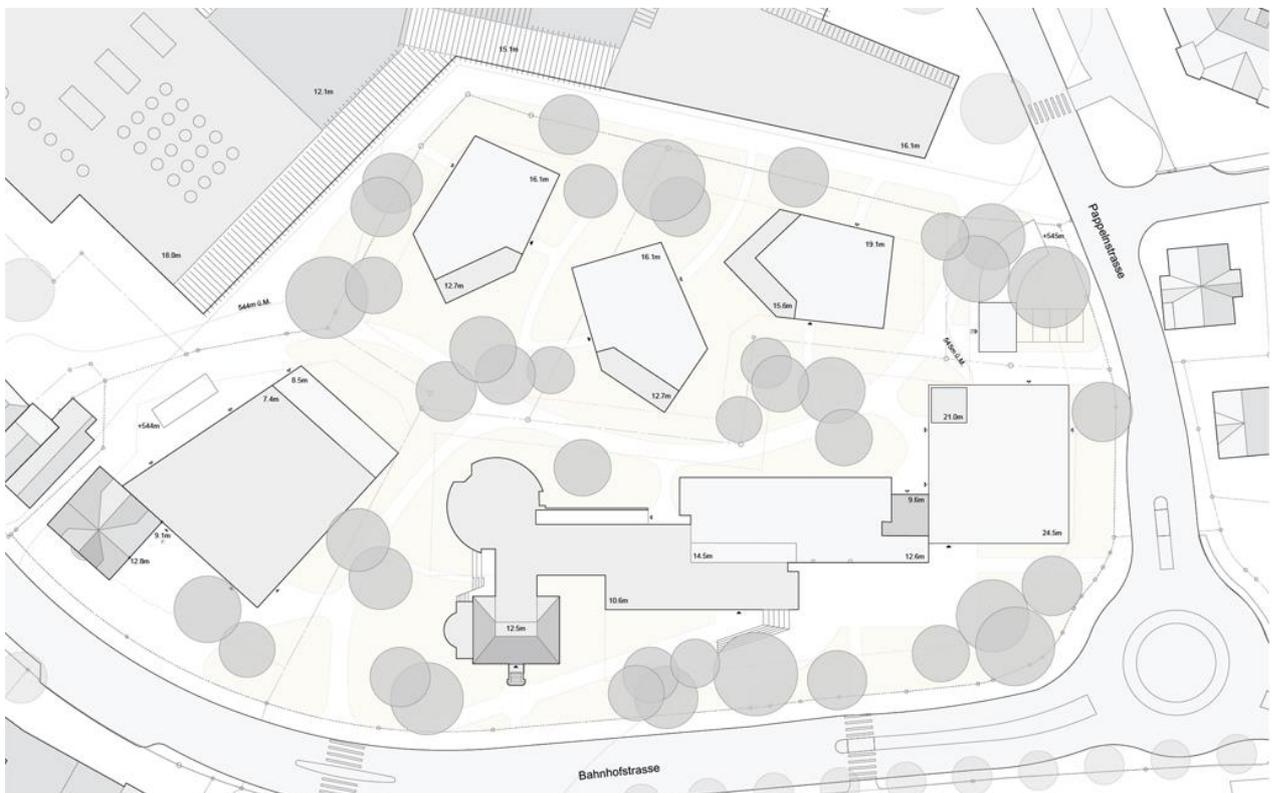
Die Investition für das Stadthaus wie auch die berechnete Rendite liegt im Durchschnitt. Die Wohnbauten weisen eine schlechte Wirtschaftlichkeit auf.

Fazit:

Das Projekt verfolgt mit der Schaffung eines „Stadtparks“ eine löbliche Absicht. Die aus dieser Voraussetzung geforderte Gebäudetypologie der Wohnhäuser passt jedoch nicht in den städtischen Kontext. Die Stadthausenerweiterung vermag städtebaulich wie in der architektonischen Ausgestaltung nicht überzeugen.



Modellfoto



Situation



Visualisierung



Erdgeschoss



Obergeschoss



Fassadenschnitte