BEREUTER
IMMOBILIEN FÜR GENERATIONEN

SUTER VON KÄNEL WILD
Planer und Architekten AG

mettler2invest

Wir erden Ideen.

Studienauftrag Baufelder E1 und E2
Illnau-Effretikon

BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

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

341130 – 25.9.2023

Inhalt

1 EINLEITUNG 3
1.1 Ausgangslage 3
1.2 Verfahren 4

2 AUFGABENBESCHRIEB 5
2.1 Perimeter 5
2.2 Bebauung und Freiraum 6
2.3 Nachhaltigkeit und Umwelt 8
2.4 Raumprogramm 9

3 VORPRÜFUNG 11

4 JURIERUNG 17
4.1 Beurteilung 17
4.2 Empfehlung des Beurteilungsgremiums 18

5 PROJEKTBESCHRIEBE 19
BDE Architekten BSA SIA | Siegerprojekt 20
Lütjens Padmanabhan Architekten 28
Oxid Architektur GmbH 34
Stücheli Architekten AG 40
Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG 46

6 GENEHMIGUNG 53

Auftraggeberinnen

Bauherrenvertretung: Mettler2Invest AG
Eigentümerin: Bereuter Totalunternehmung AG

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Tabea Marfurt, Viviane Zuber, Alicja Grünenfelder

Titelbild

Siegerprojekt: BDE Architekten BSA SIA, Uniola AG, Synaxis AG

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Planungsperimeter und Eigentumsverhältnisse

Als behördenverbindliche Stossrichtung für die Zentrumsentwicklung Illnau-Effretikon wurde im Jahr 2018 der Masterplan «Zentrumsentwicklung Bahnhof West, Effretikon» vom Stadtrat festgesetzt. Die Baufelder A–F sollen durch die verschiedenen Eigentümer entwickelt und die mittels Konkurrenzverfahren ermittelten Projekte in privaten Gestaltungsplänen gesichert werden.

Im Jahr 2019 wurde der Masterplan revidiert und das Baufeld E in E1 und E2 aufgeteilt. Das Baufeld E2 umfasst die Grundstücke mit den Kat. Nrn. IE183, IE184, IE185, IE7648, IE7649 und IE7650. Das Baufeld E1 umfasst die Grundstücke mit den Kat. Nrn. IE186, IE187 und IE7651.

Die beiden Baufelder E1 und E2 wurden im vorliegenden Studienauftrag gemeinsam bearbeitet.

Zielsetzung Projekt

Die Grundstücke befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Effretikon und zum städtischen Märtplatz und liegen somit inmitten des neuen urbanen Zentrums – entsprechend hoch sind die Anforderungen an die städtebauliche Setzung und die architektonische Ausformulierung des Gebäudeensembles.

Der Nahbereich zum Bahnhof soll sich zu einem durchmischten städtischen Quartier mit einer ausgewogenen Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten entwickeln. Gemäss Masterplan liegt der Mindestanteil an Gewerbe und Dienstleistungsflächen bei 35 %. Der maximal mögliche Wohnanteil liegt bei 65 % und soll für beide Baufelder E1 und E2 vollumfänglich ausgeschöpft werden.

Über den gesamten Perimeter E1/E2 soll eine Überbauung mit einer hohen Aufenthalts-, Identitäts-, Adressbildungs- und Vernetzungsqualität entstehen, die den Herausforderungen Städtebau, Architektur, Lärm, Nachhaltigkeit, Freiraumqualität, Wohnqualität, Nutzungsflexibilität, Funktionalität sowie Wirtschaftlichkeit gerecht wird. Auf Basis des Siegerprojekts wird im Anschluss ein Gestaltungsplan erarbeitet.

1.2 Verfahren

Studienauftrag im Einladungsverfahren

Zur Erlangung der formulierten Ziele wurde ein einstufiger Studienauftrag mit Zwischenbesprechung im Einladungsverfahren mit ausgewählten Teams durchgeführt. Das Beurteilungsgremium konnte im Rahmen einer Zwischenbesprechung steuernd Einfluss auf die Projektentwicklung nehmen. Die Ordnung SIA 143 wurde sinngemäss angewendet. Das Verfahren unterstand nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

Veranstalterin

Der Studienauftrag wurde veranstaltet durch die Bauherrenvertretung Mettler2Invest AG.

Beurteilungsgremium (stimmberechtigt)

Fachgremium

- Dani Ménard — Architekt (Vorsitz)
- Yvonne Rudolf — Architektin
- Raphael Schmid — Architekt
- Matthias Krebs — Landschaftsarchitekt (Verfasser Freiraumkonzept)
- Astrid Staufer — Architektin (Verfasserin Masterplan)

Sachgremium

- Marco Bereuter — Eigentümer
- Tino Margadant — Architekt, Mettler2Invest
- Marco Nuzzi — Stadtpräsident Illnau-Effretikon
- Rosmarie Quadranti — Stadträtin Illnau-Effretikon

Vorprüfung und beratende Expert:innen (ohne Stimmrecht)

- Amstein + Walthert — Christian Appert (Gebäudetechnik & Brandschutz)
- A. Suter Ingenieurbüro — Andreas Suter (Lärmschutz)
- Mettler2Invest AG — Amara Ademoglu (Projektentwicklung)
- Suter von Känel Wild — Tabea Marfurt (Verfahren und Baurecht)
- WLW Ingenieure — Dominic Walser (Tragwerk und Fundation)
- Lemon Consult — Jules Petit (Nachhaltigkeit und Energie)
- Stadt Illnau-Effretikon — Ivana Vallarsa, Dieter Fuchs (Stadtentwicklung & Erschliessung)
- PLANE RAUM. — Fabio Trussardi (Verkehr & Erschliessung)
- Coop — Christian Guler (Retailer)

Verfahrensbegleitung

Das Verfahren wurde begleitet durch Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG.

Eingeladene Teams

Folgende fünf Teams wurden zur Teilnahme eingeladen:

- BDE Architekten BSA SIA
- Lütjens Padmanabhan Architekt*innen
- Oxid Architekten GmbH
- Stücheli Architekten
- Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG

2 AUFGABENBESCHRIEB

2.1 Perimeter

Bearbeitungsperimeter

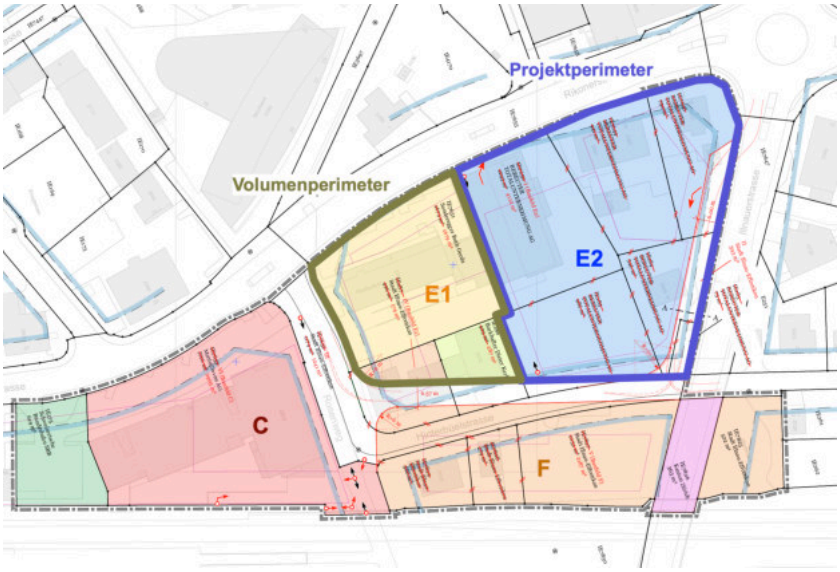
Auf dem Baufeld E2 (Projektperimeter) sollen gemäss dem Masterplan Bahnhof West ein 55 m hohes Hochhaus, ein 12 m hohes Bürogebäude und ein Gewerbebau von max. 8 m Höhe für einen Retailer projektiert werden.

Auf dem Baufeld E1 (Volumenperimeter) sollen die Teilnehmenden ein städtebauliches Volumen sowie eine konzeptionelle Nutzungsanordnung vorschlagen.

Die Bearbeitungsperimeter wurden auf der Basis der geplanten Verlegung der Hinterbüelstrasse und der künftigen möglichen Parzellierung ausgearbeitet.

Südlich angrenzend an das Baufeld E1 und direkt am Bahnhof liegt das Baufeld C. Auf dem Baufeld C entsteht das Hochhaus Rosenweg mit Mietwohnungen, Büroflächen und publikumsorientiertem Gewerbe (Läden, Gastronomie). Zudem wird der bestehende Bushof verlegt und erneuert. Auf der westlich gegenüberliegenden Seite des Bearbeitungsperimeters befindet sich der zentrale Märtplatz, welcher Magnet für Einkauf und Aufenthalt ist. Im Osten liegt das Baufeld F, welches der Stadt Effretikon gehört und wo voraussichtlich ein Gewerbebau sowie eine Park-and-Ride-Anlage entstehen werden.

Perimeter E1 und E2



2.2 Bebauung und Freiraum

Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West

Der Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West ist für die Projektierung grundsätzlich zu beachten. Im Projektperimeter Baufeld E2 ist, abweichend zum Masterplan, der Umgang mit der Verschiebung der Hinterbüelstrasse zu adaptieren. Die weiteren Rahmenbedingungen sind weiterhin verbindlich. Im Volumenperimeter E1 wird eine Volumenstudie mit einer neuen Konzeption erwartet, welche sich in den Kontext und die Konzeption des Masterplans einfügt und später darin integriert werden kann.

Massgebendes Terrain

Für die baurechtlichen Betrachtungen sind als massgebendes Terrain auf den Baufeldern folgende Höhenkoten massgebend:

- Volumenperimeter Baufeld E1: 511.0 m ü. M.
- Projektperimeter Baufeld E2: 512.0 m ü. M.

Die Umgebungsgestaltung muss zwischen den Koten in den Baufeldern und den Höhen der umliegenden Strassen vermitteln.

Baumasse

Gemäss Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West beträgt die zulässig maximale Baumasse:

- Baufeld E1: 16’708 m^3
- Baufeld E2: 45’050 m^3

Für energiesparende Gebäudeteile gilt zudem folgender Bonus:

- Baufeld E1: 1’714 m^3
- Baufeld E2: 3’604 m^3

Baubereich und Höhenentwicklung

Der im Masterplan vorgegebene Baubereich ist für das Baufeld E2 einzuhalten. Für den Volumenperimeter E1 sind die Baubereiche des Masterplans nicht Vorgabe, der Minimalabstand von 3.5 m zur Strassenparzelle ist jedoch einzuhalten.

Die Höhenentwicklung ist für das Baufeld E2 gemäss Masterplan einzuhalten:

- Hochhaus: min. 562 m ü. M., max. 567 m ü. M.
- Bürogebäude: min. 523 m ü. M., max. 524 m ü. M.
- Eingeschossiger Gewerbebau: max. 519 m ü. M.

Der Grundsatz der Höhenentwicklung über die drei Horizonte gilt für den gesamten Perimeter.

Schattenwurf

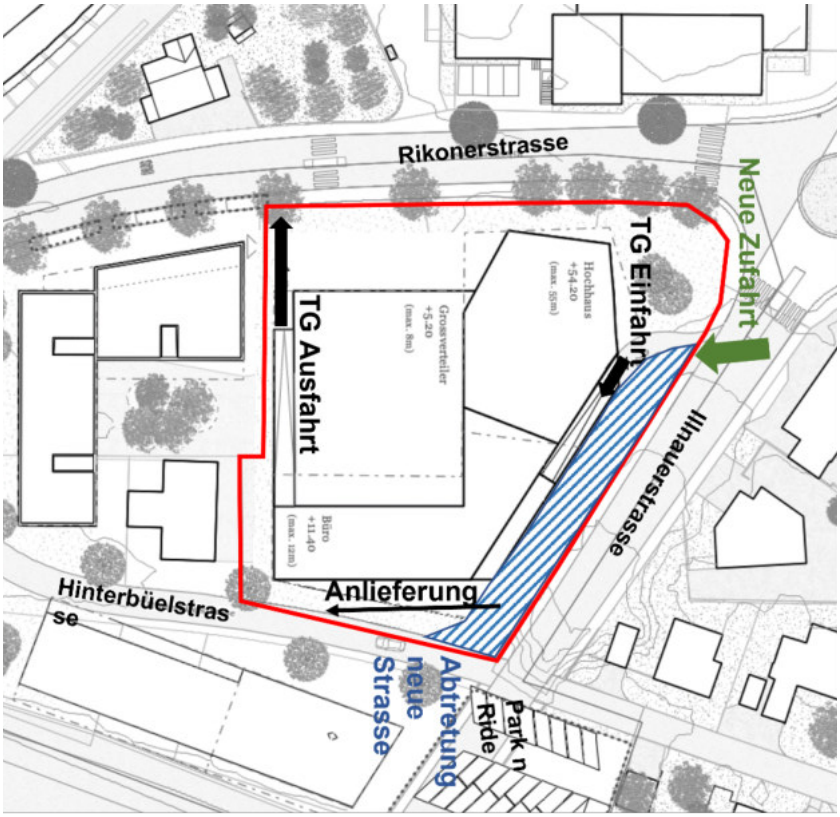
Im Rahmen des Studienauftrags ist der 3-Stunden-Schattenwurf nachzuweisen. Der Vergleichsschatten nach Regelbauweise darf dabei nicht überschritten werden.

Erschliessung

Die Erschliessung wird im Erschliessungskonzept geregelt. Dieses sieht vor, dass die Zufahrt ins Gebiet Hinterbüel-Süd über einen neuen Anschluss an der Illnauerstrasse erfolgt. Entlang des Baufelds E2 führt die neue Strasse in die Hinterbüelstrasse, welche künftig im Einbahnverkehr geregelt wird. Diese neue Strasse ist heute Bestandteil dieses Projekts und wird nach Fertigstellung an die Stadt abgetreten.

Die Tiefgaragen der Baufelder E1 und E2 sowie C und F werden über die Tiefgarageneinfahrt auf dem Baufeld E2 und die Ausfahrt über die Rikonerstrasse erschlossen. Die gemeinsame Erschliessungsanlage muss daher von sämtlichen Baufeldern erreichbar sein.

Ausschnitt Erschliessungskonzept



Parkplätze, Veloabstellplätze und Motorräder

Die Anzahl Parkfelder ist für den Studienauftrag vorgegeben:

Fahrzeugtyp	Baufeld E1	Baufeld E2
Auto	100	150
Motorrad	11	14
Velo	149	312

Die Parkplätze für Bewohnende, Beschäftigte und Besuchende sind in der Tiefgarage anzuordnen. Im 1. Untergeschoss sind die Parkplätze für Besuchende, im 2. Untergeschoss die der Mietenden und Beschäftigten anzuordnen. Einzelne Kurzzeitparkplätze für die publikumsorientierten Nutzungen sind entlang der Hinterbüelstrasse zulässig.

Die Veloabstellplätze sind leicht zugänglich und möglichst direkt vom Strassennetz erreichbar anzuordnen. Für Bewohnende und Beschäftigte sind gedeckte Abstellplätze vorzusehen.

Freiraumkonzept

Das vom Stadtrat am 21. Februar 2019 verabschiedete Freiraumkonzept ist konzeptionell zu beachten. Dabei sind wesentliche Elemente wie die Baumreihe und die Auftaktplätze am Kreisel und beim Rosenweg einzuhalten.

Der Freiraum ist abgestimmt auf die Unterbauung angemessen zu begrünen und leistet einen Beitrag zur Hitzeminderung.

2.3 Nachhaltigkeit und Umwelt

Bauliche Voraussetzungen

Es wird erwartet, dass die Voraussetzungen für einen energieeffizienten und ökologisch optimierten Bau primär mittels baulicher Massnahmen erfüllt werden. Dazu zählen u.a. Flächeneffizienz, die Schonung von Ressourcen, hohe Energieeffizienz, Kompaktheit, die Rückbaubarkeit, Systemtrennung und eine klare Statik mit direkter Lastenabtragung. Dabei soll eine gute Zugänglichkeit der Gebäudetechnikinstallationen erhalten bleiben. Die Positionierung und Dimensionierung der Zugänge zu den Technikräumen und Zentralen ist sicherzustellen. Zur Optimierung der Wärmeffizienz sind 35 % Fensterflächen anzustreben.

Wärme- und Kälteversorgung

Für die Wärme- und Kälteversorgung ist auf möglichst treibhausgasemissionsarme Energieträger zurückzugreifen. Die Integration von Photovoltaikanlagen zur Eigenstromproduktion ist aufgrund der bei Hochhäusern unterproportional geringen Dachfläche zur Geschossfläche mit fassadenintegrierten Lösungen zu ermöglichen. Der Einbau von Standardmodulen soll geprüft werden.

Raumkomfort

Auch die Anforderungen an den Raumkomfort (z. B. sommerlicher Wärmeschutz und Tageslichtnutzung) müssen primär durch bauliche Lösungen sichergestellt werden. Gebäudetechnische Anlagen sind lediglich als ergänzende Elemente einzubauen.

SIA 2040

Der Energieeffizienzpfad SIA 2040 ist einzuhalten.

SNBS Gold

Das Projekt soll den Nachhaltigkeitsstandard SNBS Gold einhalten.

Lärmsituation

Das Areal ist vom Lärm verschiedener Staatsstrassen sowie von den Bahnlinien Effretikon–Kemptthal sowie Effretikon–Illnau betroffen. Massgebend sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III), die bei 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht für Wohnnutzungen respektive bei 70 dB(A) am Tag für Betriebsnutzungen liegen.

Die IGW sind in der für Wohnnutzung kritischen Nachtphase um maximal 6 dB überschritten. Die Grenzwerte für Betriebsnutzungen sind eingehalten, entsprechende Nutzungen konnten ohne Einschränkungen frei platziert werden.

Lärmoptimierung

Die Gebäudesetzung und Grundrissorganisation sollen zur Einhaltung der Grenzwerte optimiert werden. Es sollen möglichst keine Ausnahmebewilligungen in Anspruch genommen werden müssen.

2.4 Raumprogramm

Zielgruppen

Die Zielgruppen umfassen primär Menschen jüngeren und mittleren Alters, die hohen Wert auf Zentralität, Flexibilität und Mobilität legen. Dazu zählen sogenannte Conventionals, DINKS, konsumstarke Singles und junge Familien.

Für diese Zielgruppen sollten sorgfältig ausgearbeitete, klassisch organisierte, gut möblierbare und gut zonierte Wohnungen geplant werden.

Nutzung

Die Identität der Überbauung wird vor allem durch die öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss gestärkt. Das Erdgeschoss soll einerseits ein Publikums-Magnet sein und andererseits Dienstleistungen für die Bewohner und die Beschäftigten unterbringen. Um das Zentrum von Effretikon weiter zu stärken und den Bedürfnissen der Bevölkerung nach eine Nahversorgung gerecht zu werden, wird sich auf dem Baufeld E2 ein Retailer niederlassen. Besonders wichtig ist somit die Eingliederung des Gewerbegebäudes in die gesamte Überbauung. Diese soll ein attraktiver Ort für Begegnungen, alltägliche Erledigungen und Austausch werden.

In Verbindung mit dem Retailer und den Erdgeschossangeboten sollte eine Verknüpfung zu den Büroflächen erstellt werden, um Treffpunkte und Orte des Austauschs weiter zu fördern.

Baufeld E2
Wohnen/Wohnungsmix

Ziel ist es, auf die Zielgruppendefinition abgestimmte, sorgfältig gestaltete Mietwohnungen für den freien Wohnungsmarkt zu realisieren, die den heutigen und künftigen Bedürfnissen gerecht werden. In erster Priorität sollten nachfolgende Wohnungsgrössen und in zweiter Priorität nachfolgender Wohnungsmix erreicht werden.

Der Wohnungsmix auf dem Baufeld E2 ist wie folgt vorzusehen:

Wohnungstyp	Grösse	Anteil an Gesamtwohnungszahl
1.5-Zi:	35–40 m^2 VNF	10–20 %
2.5-Zi:	50–65 m^2 VNF	20–30 %
3.5-Zi:	70–85 m^2 VNF	30–40 %
4.5-Zi:	80–95 m^2 VNF	10–20 %
5.5-Zi:	100–120 m^2 VNF	0–5 %

Baufeld E1
Wohnen/Wohnungsmix

Der Wohnungsmix auf dem Baufeld E1 ist wie folgt vorzusehen:

Wohnungstyp	Grösse	Anteil an Gesamtwohnungszahl
1.5-Zi:	35–40 m^2 VNF	10–20 %
2.5-Zi:	50–65 m^2 VNF	20–30 %
3.5-Zi:	70–85 m^2 VNF	30–40 %
4.5-Zi:	80–95 m^2 VNF	10–20 %
5.5-Zi:	100–120 m^2 VNF	0–5 %

Publikumsorientierte Erdgeschosse

In dem im Gestaltungsplan bezeichneten Bereich sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

Die kleinteiligen Flächen zeigen eine hohe Visibilität mit attraktivem Zugang auf und tragen zur Belebung des Areals bei. Eine stufenlose Zugänglichkeit, flexible Unterteilbarkeit der Flächen und die direkte Anlieferung sollen möglich sein.

Gewerbe

Die Gewerbefläche für den Retailer ist zwingend im Erdgeschoss des Baufelds E2 anzuordnen mit einer einfachen, rechtwinkligen und möglichst stützenfreien Grundfläche.

Büroflächen

Die Büroflächen sind möglichst flexibel zu gestalten mit einer klaren Signaletik sowie jeweils mit einem Nachweis für Single-Tenant- und Multi-Tenant-Lösungen.

Nebenräume/Untergeschoss

Für das Untergeschoss war eine optimierte Lösung aufzuzeigen im Zusammenhang mit den Rahmenbedingungen gemäss Erschliessungskonzept. Für die Erdgeschossnutzungen und die Büroflächen (exkl. Retailer) waren 7 % der VNF für flexibel unterteilbare Lagerflächen im Untergeschoss des jeweiligen Gebäudes vorzusehen. Die Nebenräume sollten direkt zugänglich sein und in unmittelbarer Nähe zu den Lift- und Treppenhäusern liegen.

3 VORPRÜFUNG

Aspekte der Vorprüfung

Im Vorfeld der Jurierung wurden sowohl formelle wie auch materielle Inhalte vorgeprüft. Die Vorprüfung wurde durchgeführt von Suter von Känel Wild unter Einbezug der genannten Expertinnen und Experten.

Folgende Aspekte wurden vorgeprüft:

- Formelle Bedingungen
- Bau- und planungsrechtliche Anforderungen
- Freiraum
- Verkehr und Erschliessung
- Raumprogramm und Kennzahlen Baufeld E2 und E1
- Anforderungen Grossverteiler
- Lärm
- Gebäudetechnik
- Brandschutz
- Nachhaltigkeit und Energie
- Tragwerk

Fazit Vorprüfung

Die Vorprüfung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Alle Projekte sind im Grundsatz vollständig und zeitgerecht eingegangen. Kleinere Mängel sind verzeichnet.
- Bei allen Projekten gibt es baurechtliche Mängel. Vier Teams überschreiten die maximal erlaubte Baumasse auf dem Baufeld E2, teilweise bis zu 2'000 m^3. Die Vorgaben zu Wintergärten und Aussenloggien konnten bei allen Teams nicht zufriedenstellend umgesetzt werden. Zudem hat ein Team den Baubereich auf dem Baufeld E2 an mehreren Stellen überschritten. Die maximale Hochhaushöhe wurde von einem Team überschritten.
- Der Freiraum wurde konzeptionell gut umgesetzt, die Unterbauung der Baumstandorte führt bei vier Teams zu einer erschwerten Machbarkeit.
- Die Flächen wurden plausibilisiert und zu einer besseren Vergleichbarkeit korrigiert. Zwei Teams weichen mit vermietbaren Flächen um rund 800 m^2 von den Vorgaben ab und weisen somit eine ineffiziente Flächennutzung auf.
- Verschiedene Projekte weisen kritische Platzverhältnisse in der Tiefgarage und bei den Zufahrtsrampen auf, wie auch teilweise eine unzureichende Anzahl Veloabstellplätze. Die Anlieferung wurde verschieden gelöst, grösstenteils mit realisierbaren Vorschlägen.
- Das Raumprogramm im Baufeld E2 wird mehrheitlich eingehalten. Die Unterschiede zeigen sich vor allem bei der Möblierbarkeit und Flexibilität der Wohnungen, bei den Büroflächen und der Vielfalt an Produkten.
- Im Raumprogramm des Baufelds E1 konnten teilweise die Belichtung sowie die Möblierbarkeit der Grundrisse nicht zufriedenstellend gelöst werden.

- Vier der fünf Projekte können die Lärmproblematik mit einer gezielten Platzierung der Nutzungen oder entsprechender Organisation der Grundrisse lösen.
- Bezüglich der Gebäudetechnik weisen alle Teams ein schlüssiges Konzept auf. Vier Büros haben zu wenige Steigzonen eingeplant.
- Bei allen Projekten sind Überarbeitungen zur Erreichung des Labels SNBS und SIA 2040 notwendig. Die Konzepte von zwei Teams ermöglichen die Einhaltung der Labels gut. Um die Standards zu erreichen, sind fassadenintegrierte Photovoltaikanlagen und ein tiefer Glasanteil notwendig.
- Die Überprüfung des Tragwerks hat gezeigt, dass ein Projekt ein gut strukturiertes Tragsystem aufweist. Die Tragstruktur eines Teams erfordert eine konzeptionelle Überarbeitung. Die restlichen Projekte weisen Konzepte auf, die in der weiteren Bearbeitung lösbar sind.
- Grundsätzlich sind drei Projekte mit einigen notwendigen Anpassungen beim Brandschutz umsetzbar. Bei zwei Teams gibt es noch Mängel bezüglich der Einhaltung von Distanzen in den Fluchtwegen.

Exkurs Lärmschutz

Bis 2016 wurde in vielen Kantonen, so auch im Kanton Zürich, die sogenannte «Lüftungsfensterpraxis» praktiziert: Die Einhaltung der Grenzwerte wurde dabei nur beim sogenannten Lüftungsfenster beurteilt. Diese Praxis wurde im März 2016 vom Bundesgericht als bundesrechtswidrig beurteilt (1C_139/2015), wobei die in Art. 31 Abs. 2 LSV (Lärmschutz-Verordnung) definierte Ausnahmebewilligung explizit weiterhin möglich sein soll.

Die Praxis wurde im Anschluss daran dahingehend angepasst, dass neu für jedes Fenster eines lärmempfindlichen Raumes effektiv eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt werden musste. An den Projekten selber hat sich aber (zu) wenig geändert: Die Lärmoptimierung stand in der Regel weiterhin nicht an erster Stelle.

Im April 2019 hat das Bundesgericht dann in einem weiteren wegweisenden Fall entschieden, dass eine Ausnahmebewilligung nur erteilt werden darf, wenn die IGW nicht wesentlich überschritten sind, wenn die Einhaltung derselben nicht in städtebaulich befriedigender Weise möglich ist und wenn ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden kann. Alle möglichen Massnahmen müssen dafür geprüft und entsprechend dokumentiert werden (1C_106/2018).

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hat diese Praxis erstmals im Dezember 2019 übernommen (VB.2018.27), das Baurekursgericht folgte 2020 (BRGE 66/2020 und 67/2020). Die jüngsten Entscheide verschiedener Gerichte haben diese Praxis teilweise in Einzelfragen differenziert oder auch infrage gestellt, im Wesentlichen aber bestätigt. Da die restriktive Praxis mancherorts die Bebaubarkeit von Grundstücken wesentlich erschwert und auch Baubewilligungen von sorgfältig geplanten Überbauungen vor unteren Instanzen an den höheren

Hürden scheiterten, obwohl z. B. bei Ersatzneubauten eine gegenüber heute signifikante Verbesserung erzielt werden könnte, ist der Umgang mit Wohnbauprojekten in lärmbelasteten Gebieten weiterhin Gegenstand von diversen laufenden Rechtsmittelverfahren.

Ausnahmebewilligung

Das Instrument der Ausnahmebewilligung dient der Entschärfung des Zielkonflikts zwischen dem Lärmschutz und der raumplanerisch gebotenen Siedlungsverdichtung. So kann einem im öffentlichen Interesse liegenden, insbesondere aus Sicht der Siedlungsverdichtung wünschenswerten Bauvorhaben eine Ausnahmebewilligung erteilt werden.

Aber eine Ausnahmebewilligung darf nach jüngster Praxis eben nur als «Ultima Ratio» erteilt werden. Es muss eine auf den Einzelfall abgestimmte, umfassende Interessenabwägung vorgenommen werden und am Projekt ein überwiegendes Interesse bestehen. Das Bauvorhaben muss dazu zwingend lärmoptimiert sein, das heisst, alle zur Reduktion der Lärmbelastung möglichen Massnahmen sind – unter Berücksichtigung der konkreten Situation – auf ihre Zweck- und Verhältnismässigkeit zu überprüfen und wenn möglich umzusetzen. Wenn trotzdem Grenzwertüberschreitungen verbleiben, dann muss eine akzeptable Wohnqualität erreicht werden. All dies gilt auch dann, wenn sich die Lärmsituation für eine Vielzahl von Lärmbetroffenen verbessert, da der Zweck der Lärmschutzgesetzgebung ja darin liegt, Menschen vor schädlichem Lärm zu schützen (Art. 1 LSV).

Der Nachweis über die überprüften Massnahmen muss von der Bauherrschaft im Rahmen eines Gutachtens erbracht werden. Es muss nachvollziehbar und begründet dargelegt werden, was alles überprüft und anschliessend umgesetzt oder eben verworfen wurde.

Die Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich (FALS) hat als Folge der oben genannten Entscheide in verschiedenen Merkblättern alle entsprechend zu überprüfenden Aspekte genannt, bei denen detailliert nachgewiesen werden muss, dass das Projekt die lärmschutztechnisch optimale Lösung darstellt (aktueller Stand: April 2022):

- Anordnung Baukörper
- Gebäudeform
- Distanz von der Lärmquelle
- Lärmschutzhindernisse
- Nutzungsanordnung
- Ausrichtung der Wohnungen
- Wohnungsgrundrisse
- Lärmwirksame Loggien oder Balkone
- Seitliche Rücksprünge, abgetreppte Baukörper und Erker
- Absorbierende Fassaden
- Vorgehängte Fassadenelemente
- Mechanische Belüftung
- Transparente Fassadenbauteile
- Massnahmen an der Lärmquelle
- Beurteilung der vorhergehenden Planungen

Baufelder E1 und E2
Illnau-Effretikon

Aufgrund der massiven Lärmbelastungen ist klar, dass alle Projekte Fassaden mit überschrittenen Grenzwerten aufweisen. Sie sind wohl nur realisierbar, wenn im späteren Baubewilligungsverfahren eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt wird.

Die Bauherrschaft muss also nachweisen, dass dem Lärmschutz bereits im Konkurrenzverfahren genügend Beachtung geschenkt wurde. Das Beurteilungsgremium hat deshalb mehrmals betont, dass die Projekte zwingend lärmoptimiert sein müssen.

Bis zur Zwischenbesprechung lag das Hauptaugenmerk auf der Architektur und dem Städtebau. Die Beurteilung der einzelnen Projekte kann den Rückmeldungen an die Teams vom 18. April 2022 entnommen werden. Für die Weiterbearbeitung wurden die folgenden Punkte speziell erwähnt:

- Die Belärmung kommt im Perimeter des Studienauftrags von drei Seiten. Die IGW sind betreffend Strassenverkehrslärm um maximal 6.0 dB überschritten und betreffend Eisenbahnlärm um maximal 2.5 dB. Die maximalen Belastungen liegen ca. im 1./2.OG und nehmen nach oben pro Geschoss um ca. 0.5 dB ab. Im Bereich des Hochhauses gibt es die folgenden drei Zonen:
  - «Sockel»: IGW für Gewerbe sind überall eingehalten
    -> kein Problem
  - «Mitte»: IGW für Wohnen strassenseitig überschritten
    -> hier muss mit Anordnung der Nutzungen und Grundrisse reagiert werden
  - «Oben» IGW auch für Wohnen eingehalten
    -> kein Problem
- Ein gutes Lärmschutzkonzept basiert auf den folgenden drei Eingriffsstufen:
  - Mit der Stellung der Bauten soll das Eindringen ins Areal wenn möglich verhindert werden. Zudem können leichte Veränderungen bei der Stellung der Bauten einen Einfluss darauf haben, bis wie weit hinauf die IGW überschritten sind.
  - Mit der Anordnung der Nutzungen und Grundrisse sollen alle Wohnungen ruhige Bereiche erhalten: Betriebsnutzungen zum Lärm, in lärmbelasteten Bereichen durchgesteckte Wohnungen, keine komplett lärmexponierten Wohnungen, eher grössere Wohnungen zum Lärm (damit sie eben auch ruhige Räume haben), alle Räume haben ein Fenster im ruhigen Bereich, alle Wohnungen haben einen ruhigen Aussenraum.
  - Mit Massnahmen in der Fassade können die Belastungen weiter reduziert werden, sofern die Wirkung mit den beschriebenen Berechnungstools nachgewiesen werden kann (www.bauen-imlaerm.ch/berechnungswerkzeuge).

- Speziell zu beachten:
  - Es ist eine bestmögliche Lärmoptimierung vorzunehmen.
  - Möglichst viele Fenster von Betriebsnutzungen, Neben- und Erschliessungsräumen sowie von separaten Küchen (Arbeitsküchen < 10 m^2) lärmorientiert anordnen.
  - Lärmempfindliche Wohnräume sollten grundsätzlich keine Lüftungsfenster an der lärmzugewandten Fassade aufweisen.
  - Nach aktueller Praxis werden im Kanton Zürich transparente Fassadenbauteile in jeder Form sowie Festverglasungen als normale Fenster beurteilt. Eine allfällige Ausnahmebewilligung kann damit also nicht umgangen werden.

Mit gestalterischen Massnahmen wie Balkone/Loggien, Erker, Atrien, Laubengängen usw. können Reduktionen von bis zu 6 dB gegenüber dem Fassadenpegel erzielt werden. Hierfür gelten allerdings spezielle Voraussetzungen hinsichtlich Geometrie und Ausgestaltung, die zwingend einzuhalten sind. Insbesondere die Wirksamkeit von Loggien wird oft überschätzt, diese sind zwingend mit dem Berechnungstool (www.bauen-imlaerm.ch/berechnungswerkzeuge/balkone-loggien) zu kontrollieren.

Beurteilung Projekte

Die Teams erhielten in der teamspezifischen Rückmeldung Berechnungen und Ansichten der Lärmbelastungen ihres Projekts, zudem wurde ihnen eine Beratung durch den Lärmschutz-Experten angeboten. Die Projekte haben sich bis zur Schlussabgabe generell deutlich verbessert. Die Teams haben die Problematik erkannt und eine Lärmoptimierung gegenüber der Zwischenbesprechung vorgenommen.

BDE Architekten BSA SIA

Fast alle Räume vom Typus ⬟ oder ⬠. Hochhaus (fast) ohne Probleme gelöst, Detailprobleme im Riegel zur Bahn. Räume vom Typus ⬟ sind mit Anpassungen (Raumbreiten, Situierung Loggien) korrigierbar. Mit Anpassungen bewilligungsfähig.

Lütjens Padmanabhan Architekt*innen

Fast alle Räume vom Typus ⬟ oder ⬠. Betriebsnutzung im 4./5.OG könnte etwas besser platziert werden. Räume vom Typus ⬟ liegen entweder strassenseitig nur 1 dB über dem IGW, was unter Berücksichtigung des Planungszuschlags sowie der Aussicht auf tiefere Emissionen (Belag, Temporeduktion) vernachlässigt werden kann, oder sind mit Anpassungen (Loggia-Dimensionen) korrigierbar. Mit Anpassungen bewilligungsfähig.

Oxid Architekten GmbH

Konzeptionell teilweise schwierig, viele Räume vom Typus ⬟. Insbesondere bahnseitig im bestehenden Konzept schwierig korrigierbar. Keine vertikale Trennung Wohnen/Betrieb im Hochhaus führt ab dem 4.OG zu vielen Räumen vom Typus ⬟. Nur mit konzeptionellen Anpassungen bewilligungsfähig.

Stücheli Architekten AG	Fast alle Räume vom Typus ⬟ oder ⬠. Betriebsnutzung vom 3.–6.OG könnte etwas besser platziert werden. Räume vom Typus ⬟ liegen entweder strassenseitig nur 1 dB über dem IGW, was unter Berücksichtigung des Planungszuschlags sowie der Aussicht auf tiefere Emissionen (Belag, Temporeduktion) vernachlässigt werden kann, oder sind mit Anpassungen (Loggia-Dimensionen) korrigierbar. Das Baufeld E1 ist nicht detailliert bearbeitet, hier besteht einiger Anpassungsbedarf. Mit Anpassungen bewilligungsfähig (Vorbehalt E1).
Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG	Fast alle Räume vom Typus ⬟ oder ⬠. Betriebsnutzung gut platziert, Wohnen rückwärtig bis EG gut, teilweise Probleme mit Bahnlärm (Mindestbreiten für Durchlüften). Räume vom Typus ⬟ liegen entweder strassenseitig nur 1 dB über dem IGW, was unter Berücksichtigung des Planungszuschlags sowie der Aussicht auf tiefere Emissionen (Belag, Temporeduktion) vernachlässigt werden kann, oder sind mit Anpassungen (Raumbreiten, Situierung Loggien) korrigierbar. Nutzungen teilweise «unklar»: Wohnungsgrundrisse in Betriebsteil, Gemeinschafts-Homeoffice. Mit Anpassungen bewilligungsfähig.

4 JURIERUNG

4.1 Beurteilung

Das Beurteilungsgremium trat am 22. August 2023 zur Jurierung zusammen.

Zulassung zur Beurteilung

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden dem Beurteilungsgremium wertneutral vorgestellt. Die Verfahrensbegleitung beantragte dem Beurteilungsgremium, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen. Das Beurteilungsgremium stimmte dieser Empfehlung einstimmig zu.

Beurteilungskriterien

Die eingereichten Projekte des Studienauftrags wurden vom Beurteilungsgremium anhand der folgenden Kriterien beurteilt (Aufzählung enthält keine Gewichtung). Das Beurteilungsgremium nahm eine ausgewogene Gesamtwertung vor:

- Städtebau
- Architektur und Freiraum
- Erschliessung
- Wohnungen
- Büro, Retailer- und Gewerbeflächen
- Nachhaltigkeit

Vorstellungsrunde

In einer ersten Runde wurden die Projekte gesichtet und durch die zuständigen Fachmitglieder dem Plenum erläutert. Die Hinweise aus der Vorprüfung wurden durch die anwesenden Expertinnen und Experten am Projekt aufgezeigt.

Erster Wertungsrundgang

Die drei Wertungsrundgänge umfassten eine eingehende Diskussion über die städtebauliche und freiräumliche Haltung der fünf Projekte.

Es wurden die Projektansätze mit dem Beurteilungsgremium und den Expertinnen und Experten diskutiert. Zu jedem Projekt wurden Stärken und Schwächen festgehalten. Nach der Wertung des ersten Rundgangs schieden folgende Projekte aus:

- Oxid Architekten GmbH
- Stücheli Architekten

Zweiter Wertungsrundgang

Nach der Wertung des zweiten Rundgangs schied folgendes Projekt aus:

- Lütjens Padmanabhan Architekt*innen

Dritter Wertungsrundgang

In der Gegenüberstellung konnte BDE Architekten mit einer überzeugenden städtebaulichen Setzung und einer guten konzeptionellen Idee das Beurteilungsgremium überzeugen. Somit schied nach der Wertung im letzten Rundgang folgendes Projekt aus:

- Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG

Auswahl Siegerprojekt

Die stimmberechtigen Fach- und Sachexperten kürten einstimmig folgenden Projektvorschlag zum Sieger:

- BDE Architekten BSA SIA

Kontrollrundgang

Nach der Festlegung des Siegerprojekts wurden die Ausscheidung der Projekte in den oben beschriebenen Rundgängen sowie das Siegerprojekt in einem Kontrollrundgang bestätigt.

Projektbeschriebe

Die von den Fachmitgliedern verfassten Projektbeschriebe im Kapitel 5 umschreiben die Qualitäten und Mängel aller Projektvorschläge, so dass die Beurteilung nachvollziehbar wird.

4.2 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Bauherrschaft einstimmig das Projekt des Teams BDE Architekten BSA SIA mit Uniola AG zur Weiterbearbeitung und Ausführung für das Baufeld E2, unter Berücksichtigung der Hinweise im Projektbeschrieb sowie der in einem separaten Dokument aufgeführten Empfehlungen. Zudem ist in der weiteren Bearbeitung den Hinweisen aus der Vorprüfung Rechnung zu tragen.

5 PROJEKTBESCHRIEBE

Die Projektbeschriebe mit den Einschätzungen des Beurteilungsgremiums beginnen mit dem Siegerprojekt. Die restlichen Projekte folgen in alphabetischer Reihenfolge der Teams.

BDE Architekten BSA SIA | Siegerprojekt

Architektur

BDE Architekten BSA SIA, Winterthur

Mitarbeit

Marlene Teimel, Jusuf Supuk, Arno Sommer, Vesa Shillova, João Pimentel, Jason Hoffmann, Oliver Erb, Amadeus Dorsch, Thomas Schmid (Visualisierung)

Landschaftsarchitektur

Uniola AG, Zürich

Mitarbeit

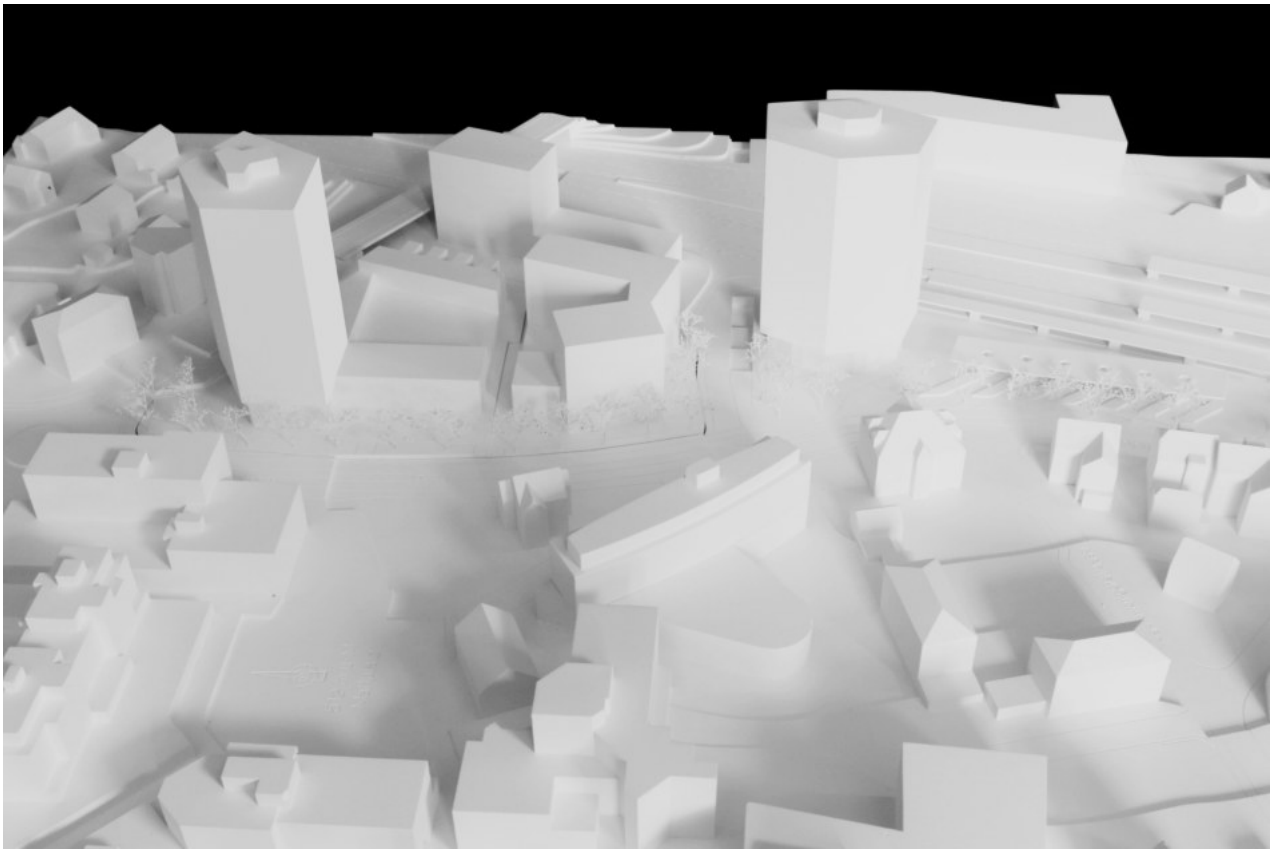
Anja Amacher, Monika Schenk

Bauingenieur

Synaxis AG, Zürich

Mitarbeit

Maurice Mühlemann



Modellfoto, Südwestansicht

Städtebau und Freiraum

Der Autorenschaft gelingt es auf frappante Weise, eine städtebauliche Figur mit vielfältigen Qualitätsvorteilen zu finden, von denen hier einige Erwähnung finden sollen: Das neue fünfeckige, achssymmetrische Hochhaus mit Orientierung und nobler Adresse zum Kreisel schafft eine spannungsvolle Vermittlung zum sechseckigen, ebenfalls symmetrischen Hochhaus von pool Architekten und bildet so figürlich eine subtile Klammer. In Verbindung mit dem Hochhaus wird die eingeschossige Retailfläche angeordnet, die sich auszeichnet durch eine Art dreiseitige «Randverstärkung», die mittels ein- respektive zweigeschossigem Aufbau erreicht wird.

Ein Gassenraum trennt auf Erdgeschossniveau verkehrstechnisch die beiden Baufelder, verbindet diese aber auch sogleich wieder gestisch durch den Dachgarten en niveau und zwei in Flucht zur Nordstruktur stehende, mehrheitlich prismatische Bauvolumen. Clou der Geschichte ist der südliche Abschluss, der durch seine stumpfwinklige Geometrie einen interessanten Raum zum Nachbarhochhaus aufspannt und zudem durch die grosszügige Fuge und Verbindungsplattformen eine befreiende Offenheit erzeugt. Diese städtebauliche Gesamtkonfiguration erlaubt vielfältige Lesearten und Sichtweisen. Zum einen gibt die starke Figur kluge kontextuelle Antworten zu den unterschiedlichen Nachbarschaften, zum anderen bilden die Einzelelemente einen überzeugend klaren Stadtbaustein. Die Spezifität und Sensitivität dieser robusten Idee legt dadurch den Grundstein für alle weiteren Fachdisziplinen, die nachfolgend beschrieben werden.

Mit der städtebaulichen Setzung und der volumetrischen Ausbildung werden präzise Platzräume geformt. Diese formulieren einen stimmigen Auftritt zur Bahnhofstrasse und schaffen am Rosenwegplatz einen überzeugenden Abschluss durch den geknickten Baukörper. Mit dem Entscheid, entlang der Hinterbüelstrasse anstelle der Anlieferung Ateliers anzuordnen und eine Begegnungszone einzurichten, wird die Voraussetzung für einen stimmigen Stadtraum geschaffen.

Das Kennwort «Majorelle», ein schöner Hinweis auf die gleichnamigen, weltbekannten Gärten in Marrakesch, steht Pate für die Ausformulierung der beiden Dachgartenflächen im ersten Obergeschoss. Diese werden durch die offenen Hofrandstrukturen klar gefasst und sind baufeldübergreifend als Grossform lesbar. Dadurch wird der Garten zur grünen Preziose im Zentrum des Ensembles. Die Wohnungen und die Büros verfügen jeweils über eigene Aussenbereiche und haben Zugang zu dieser grünen Mitte mit Rundweg, Spiel- und Aufenthaltselementen.

Architektur und Gestaltung

Die Fassaden, welche recht einheitlich den Sockelbau und das Hochhaus umspannen, entwickeln ein beschwingt-fröhlich wirkendes Spiel, indem eine Balance gesucht wird zwischen horizontalen Brüstungs- und Fensterbändern sowie einem feinen ergänzenden Netz von Lisenen. Recht gut gelungen zeigt sich diese feinfühlige Ausgewogenheit auch bereits im Verhältnis zwischen der ruhigen, erhabenen Erscheinung des weitherum sichtbaren Hochhauses als Wahrzeichen und der eher dezent wohnlichen Ausstrahlung der Strukturen mit Loggien/ Balkonen und verglasten Wintergärten.

Insgesamt werden die dezenten Naturtöne in den Brüstungsbändern und Lisenen durch farbige Fensterrahmen und den textilen Sonnenschutz akzentuiert. Die tektonische Gliederung, die konstruktive Ausformulierung, die Materialisierung sowie die Verwendung der Farben zielen dabei auf einen zeitgemässen Ausdruck und einen beschwingtheiteren Charakter ab.

Im Baufeld E1 variieren diese Fassadenthemen, sodass gleichzeitig die Verwandtschaft, aber auch die Eigenständigkeit innerhalb des Ensembles zum Ausdruck kommen.

Nutzungen und Wohnungen

Das grundsätzlich 7-spännige Hochhaus besticht durch bereits reife Grundrisse. Diese zeichnen sich recht einheitlich durch Entrées mit Garderoben (und häufig Waschturmschrank), gut proportionierte Individualzimmer sowie Koch-, Ess- und Wohnzonen aus, die mehrheitlich einerseits in den Ecken des Pentagons liegen und sich andererseits durch eine Z-Figur mit eingeschriebenem Wintergarten auszeichnen. Insgesamt findet das Layout des Hochhauses damit eine bereits hohe Reife in Bezug auf die Ausgewogenheit zwischen Disziplin und Verspieltheit.

In den anderen Gebäudeteilen gelingt dies ähnlich gut. Hier finden sich sowohl Etagenwohnungen, Ateliers als auch Maisonette-Typen.

Etwas weniger überzeugend sind die Angebote im Erdgeschoss des Baufeldes E1 sowie in den oberen Bürogeschossen. Hier ist, dem Layout geschuldet, weniger Variabilität möglich Richtung Multi-Tenant.

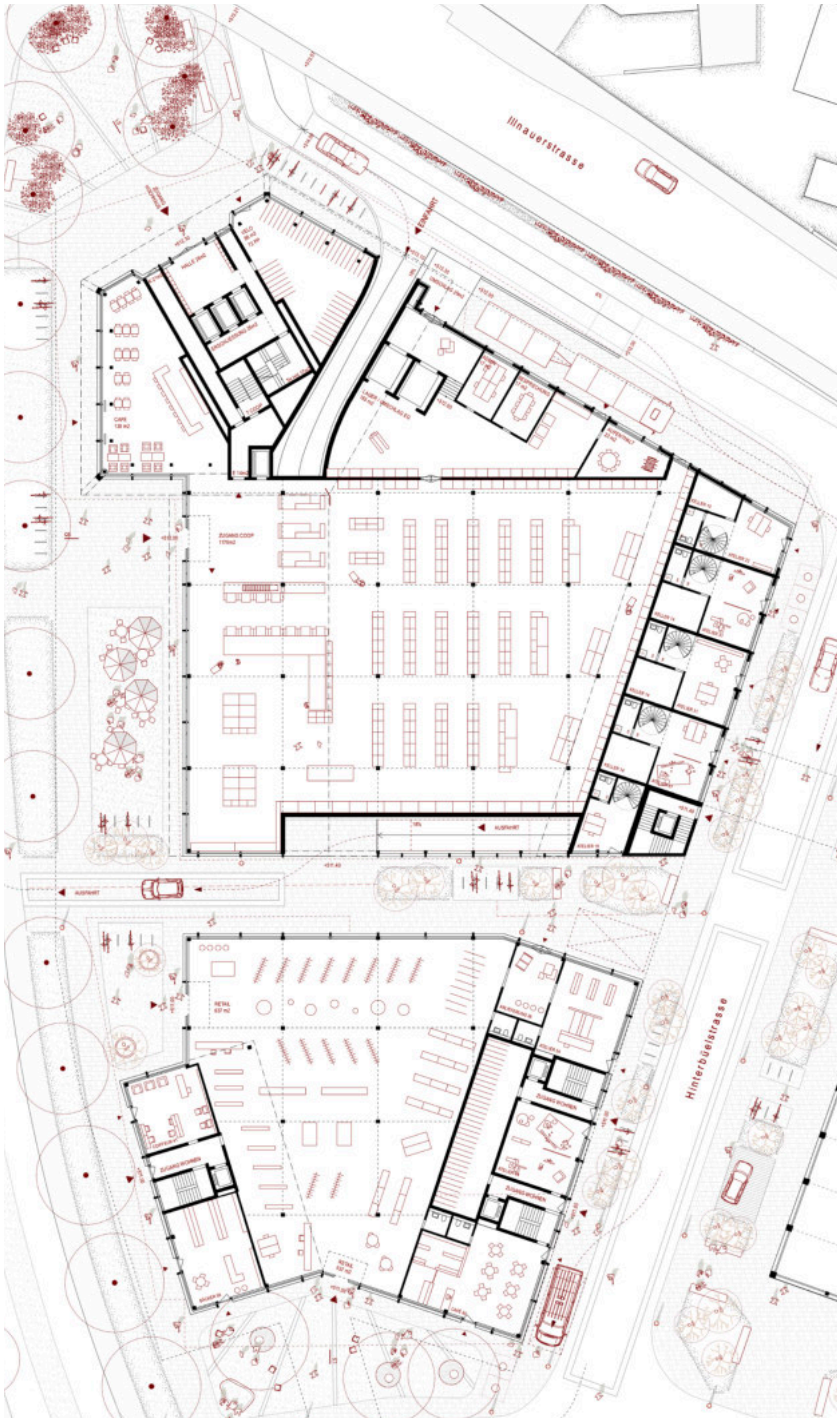
Die Organisation der Anlieferung, der Logistik, der Zufahrten und der Untergeschosse ist nachvollziehbar und plausibel; was die vermietbare Retailfläche betrifft, fällt das Projekt im Vergleich allerdings etwas ab. Gut und wirtschaftlich gelöst sind die Parkgaragenlayouts, die Veloparkierung sowie die Keller- und Haustechnikzonen.

Gesamtwürdigung

Sowohl die übergeordnete städtebauliche Idee, die Mehrzahl der Grundannahmen, aber auch viele kleine Detailentscheide sind bei diesem Beitrag überzeugend gelungen. In der Summe ergibt dies ein schlüssiges Ganzes. Der Beitrag weist bereits eine sehr grosse Robustheit für künftige Feinjustierungen auf.

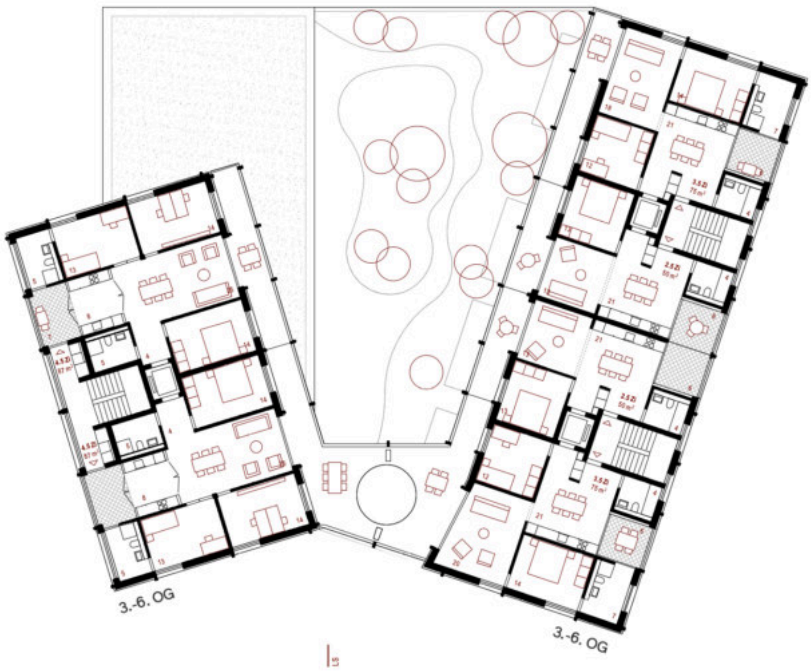
Situationsplan

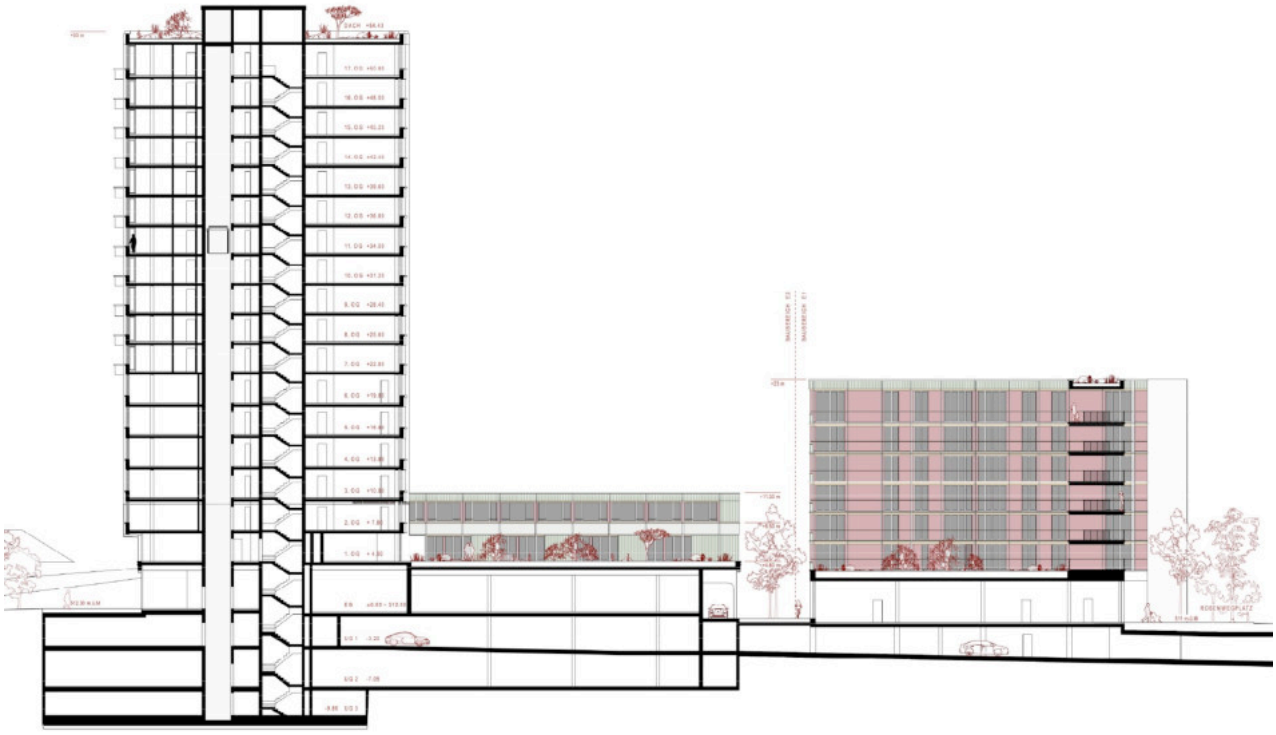
Grundrissplan EG



E2 Regelgeschoss 11.–17. Obergeschoss

E1 Regelgeschoss 3.-6. Obergeschoss





Längsschnitt

Visualisierung

Lütjens Padmanabhan Architekten

Architektur

Mitarbeit

Lütjens Padmanabhan Architekten, Zürich

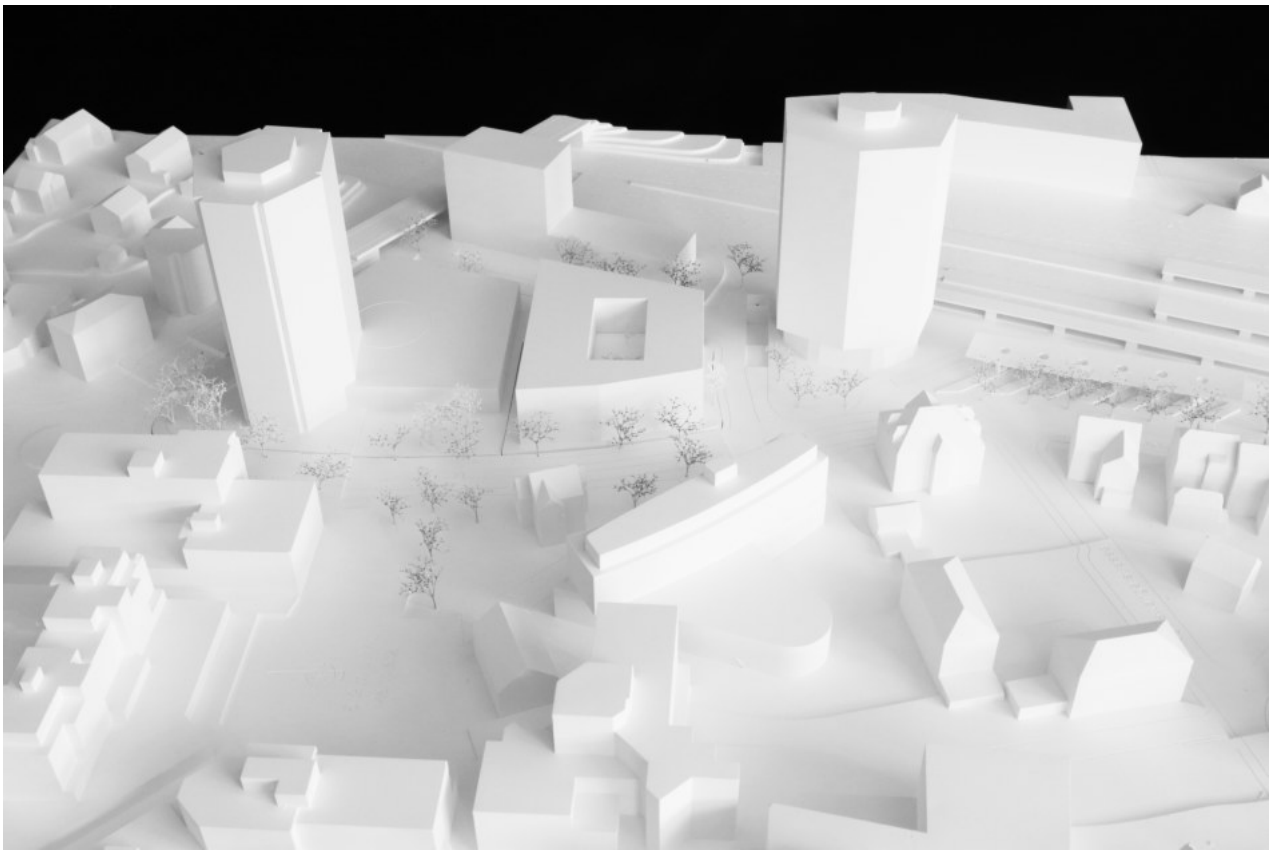
Oliver Lütjens, Thomas Padmanabhan, Jonie Benoufa, Andrea Micanovic, Maggie Musante, Rémi Madrona, Franka Bienstein

Landschaftsarchitektur

Mitarbeit

Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH, Baden

Florian Bischoff



Modellfoto, Südwestansicht

Städtebau und Freiraum

Die Verfasser beantworten die komplexe städtebauliche Situation und das heterogene Programm mit einer ebenso simplen wie plausiblen Setzung: Drei Gebäudekörper, ein Hochhaus, ein Hofhaus und ein Flachbau folgen als Ensemble dreiseitig den Strassenverläufen und bilden einzig zur Hauptstrasse und zum Kreisel hin zwei gut proportionierte Plätze, welche für selbstverständliche Adressierungen sorgen. Entlang der Grenze der beiden Baubereiche wird eine Gasse vorgeschlagen, die sich durch ihre schmale und lange Proportion den Strassenräumen unterordnet, was im Sinne einer stadträumlichen Hierarchisierung nachvollziehbar erscheint.

Die infrastrukturellen Nutzungen im Erdgeschoss werden so disponiert, dass abgesehen von der nordseitigen Zufahrtsstrasse alle Stadträume durch publikumsorientierte Nutzungen belebt werden. Umso bedauerlicher erscheint, dass der zusätzliche Zugang zum Coop an der Hinterbüelstrasse aus betrieblichen Gründen nicht erwünscht ist.

Auf dem Flachbau wird ein grosser, üppig bepflanzter Dachgarten mit grossem Potenzial für die Biodiversität vorgeschlagen. Hier wirkt sich der Verzicht auf Baukörper entlang der Hinterbüelstrasse oder zur südlichen Gasse, wie sie alle anderen Projekte vorsehen, aus Sicht des Beurteilungsgremiums allerdings negativ aus, fehlt dem Dachgarten dadurch doch jegliche Belebung durch flankierende Nutzungen. Der Gemeinschaftsraum als einzige den Garten versorgende Nabelschnur leistet diesbezüglich wohl zu wenig.

Architektur und Gestaltung

Die Gestalt der Gebäude bringt die konstruktive Idee flexibler Stützen-Platten-Bauten mit einer leichten Fassadenkonstruktion sehr ansprechend zum Ausdruck. Insbesondere die ausgestellten und mit Photovoltaik bestückten Brüstungselemente sorgen für eine Leichtigkeit in der Erscheinung, welche die Mächtigkeit der Gebäudevolumen wohltuend bricht. Die als grosse Fugen zwischen den Fassadenseiten fungierenden Ecken des Hochhauses lösen die Kubatur weiter auf und setzen der horizontalen Bänderung eine die Höhe betonende Vertikalität entgegen. Angesichts der homogenisierenden Fassadengestaltung und der Absenz geschlossener Fassadenteile wird die Fassade in ihrem Ausdruck der Hauptnutzung Wohnen allerdings nicht gerecht und erinnert eher an Bürobauten.

Nutzungen und Wohnungen

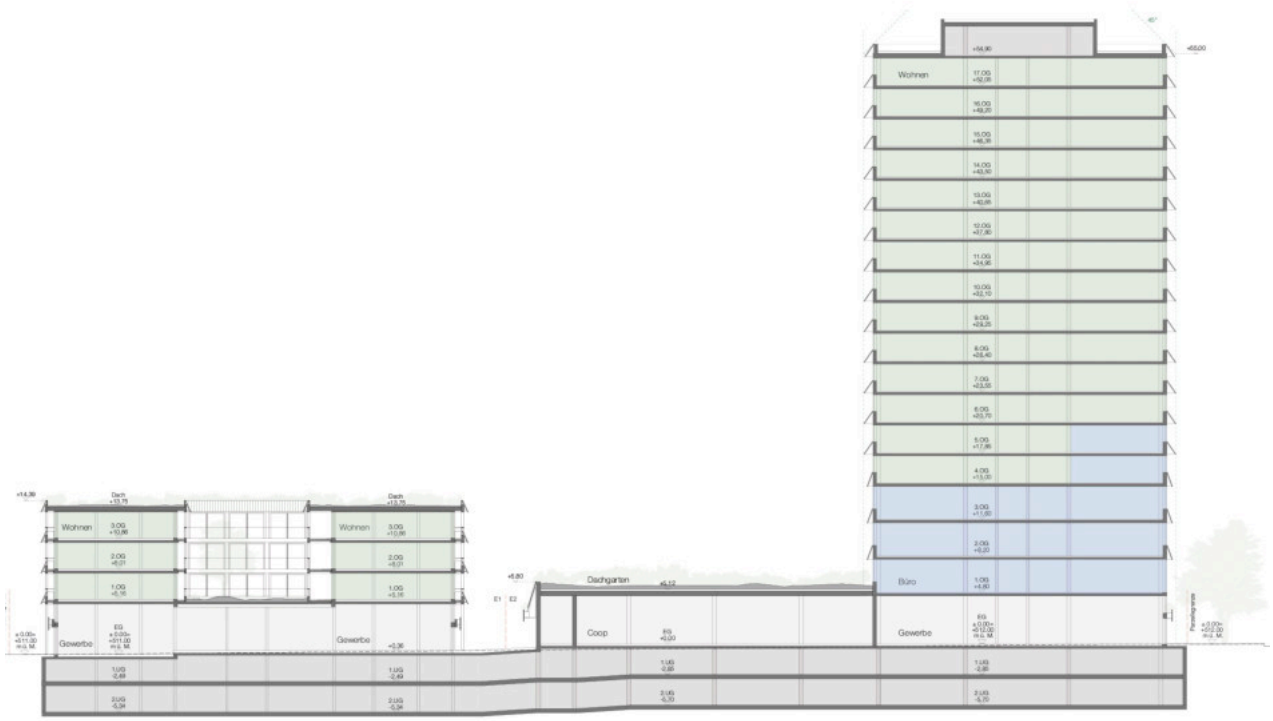
Die Wohnungsgrundrisse des Turms verfügen über eine beachtliche Qualität. Der effiziente Erschliessungskern gliedert sich in zwei gut proportionierte Dielen, die einmal drei, einmal vier Wohnungen erschliessen. Die bei einem polygonalen Grundriss unvermeidlichen geometrischen Kollisionen werden in den Entrées gut moderiert, die Schlafräume und Nasszellenkerne sind allesamt orthogonal und die Tagesbereiche reagieren als gabelförmige Raumfiguren auf ebenso überraschende wie interessante Weise auf ihre Ecklagen. Insgesamt wird auf dem Baufeld E2 allerdings eine Vielfalt an Wohnangeboten vermisst – auch dies ist letztlich eine Folge der Beschränkung auf einen einzigen Baukörper neben dem Flachbau. Die Bürogeschosse funktionieren für ein polygonales Gebäude leidlich, insbesondere Ausbauvarianten mit geschlossenen Bürozellen erzeugen teilweise etwas grosse, nicht optimal belichtete Resträume.

Die Typologie des Hofgebäudes vermag in der Grundanlage zu überzeugen. Ein die gesamte Fläche füllendes und flexibel unterteilbares Erdgeschoss bietet grosszügige und flexibel unterteilbare Retailflächen, während in den Obergeschossen zumeist zweiseitig orientierte Wohnungen an einem gut proportionierten Hof als Wohnungstyp plausibel erscheinen. Die Transformation des rechteckigen «Palazzos» der Zwischenbesprechung zu einem schiefwinkligen Hofrandgebäude erscheint in den Grundrissen zur Rikoner- und Hinterbüelstrasse hin noch nicht ganz bewältigt.

Die Organisation der Anlieferung und der Untergeschosse ist im Grossen und Ganzen plausibel; was die erzielte vermietbare Fläche betrifft, fällt das Projekt im Vergleich allerdings etwas ab.

Gesamtwürdigung

Die Stärken des Vorschlags liegen in der stadträumlichen Setzung, den überzeugenden Wohnungsgrundrissen des Turms und einem architektonischen Ausdruck, der paradoxerweise nüchtern und hermetisch, zugleich aber auch heiter und poetisch daherkommt. Als Hypothek erweist sich allerdings der als das freiräumliche Herzstück des Projekts konzipierte Dachgarten, dem eine belebende Wechselwirkung mit flankierenden Nutzungen fehlt. Die erklärte Absicht einer Synthese aus Urbanität und Landschaft erscheint interessant. Im Widerspruch dazu liest das Beurteilungsgremium aber sowohl die homogenisierende Fassadengestaltung der hohen Bauten als auch den eingeschossigen Flachbau für den Grossverteiler als ausgesprochen suburbane Bautypen, welche den Wunsch nach einem städtischen Zentrum für Effretikon nicht zu erfüllen vermögen.

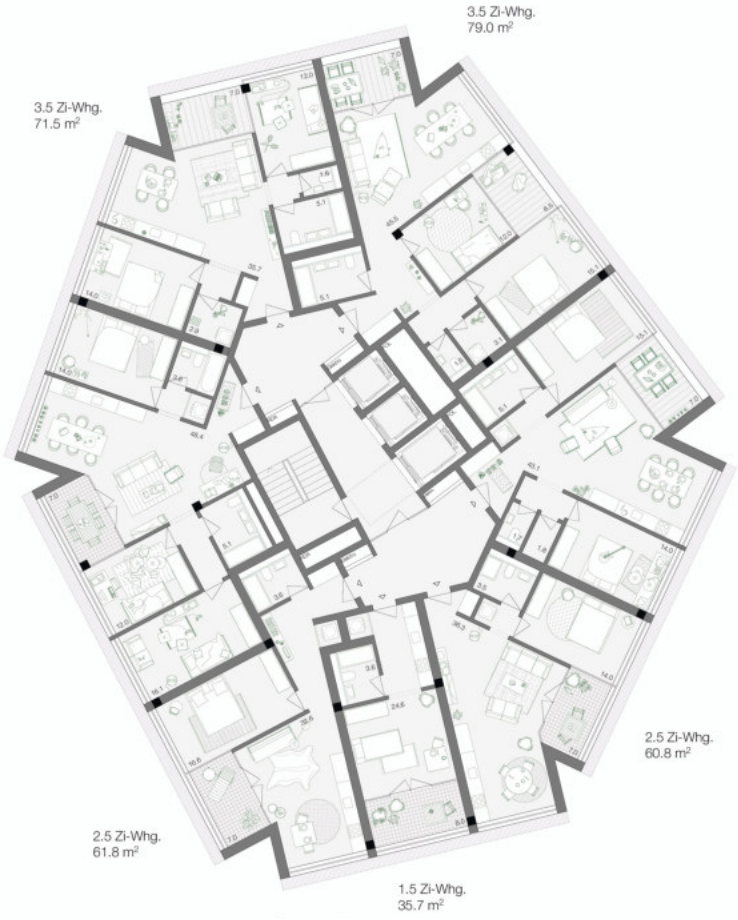


Längsschnitt

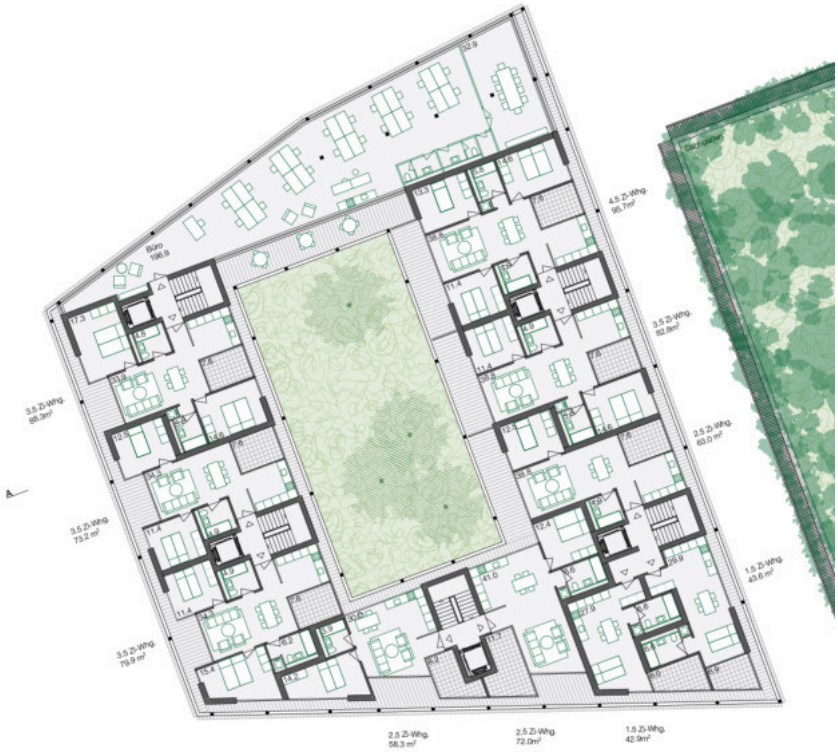
Situationsplan

Grundrissplan EG

E2 Regelgeschoss 2.–7. Obergeschoss



E1 Regelgeschoss 1. Obergeschoss



Visualisierung

Oxid Architektur GmbH

Architektur

Mitarbeit

Oxdi Architektur GmbH, Zürich

Urs Rinklef, Beatriz Solera Heredia, Simone Biaggi, Gergo Vatyi, Guy Helfer, Jonas Hertig, Matyas Bitay

Landschaftsarchitektur

Mitarbeit

Planikum AG, Zürich

Michelle Hubert, Cheyenne Demarmels

Energie

Mitarbeit

PEP Ingenieure AG, Luzern

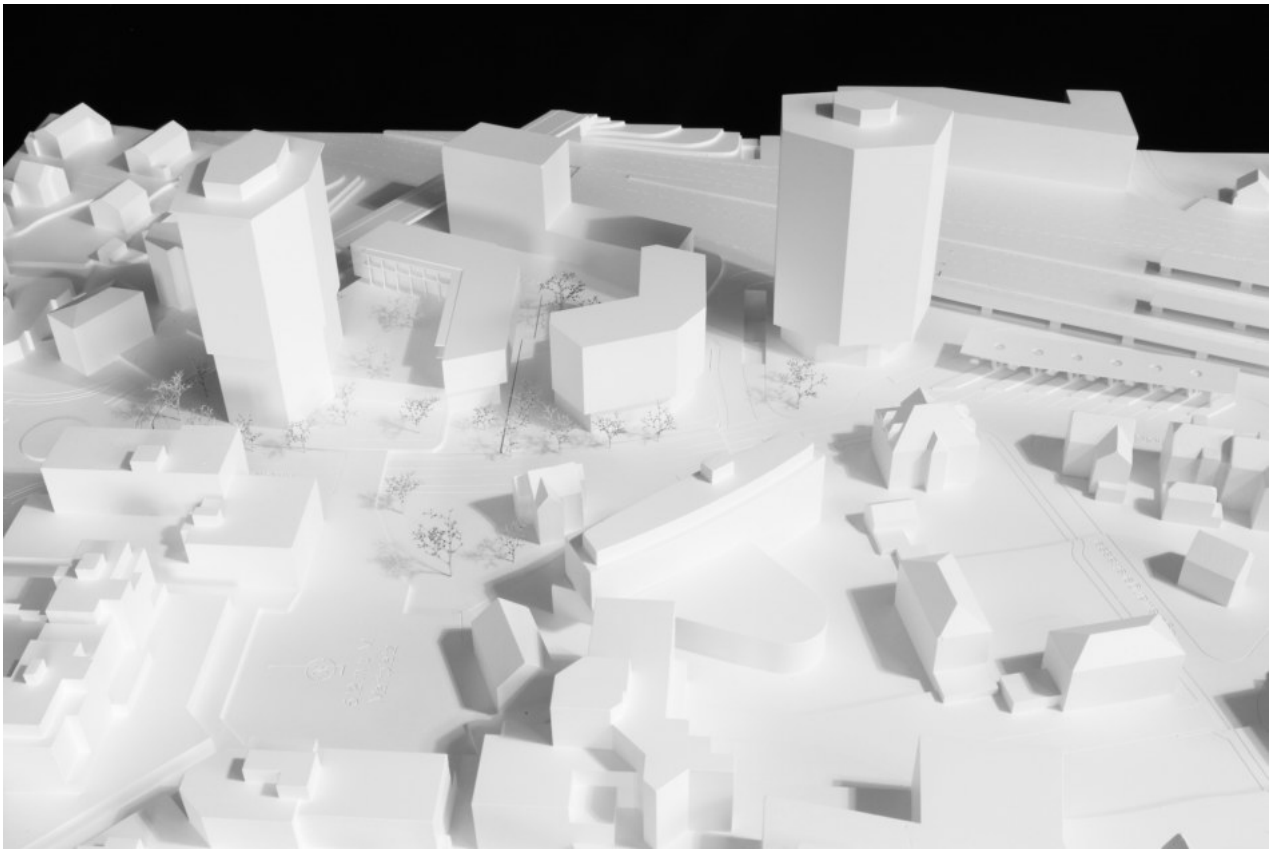
Marco Ingold

Tragwerk

Mitarbeit

WaltGalmarini, Zürich

Wolfram Kübler



Modellfoto, Südwestansicht

Städtebau und Freiraum

Das Zurückgreifen auf die historische Bedeutung des Rosenwegs (heutige Bahnhofsunterführung) zur Stärkung dieser Querachse im Bahnhofsgebiet wird geschätzt. Allerdings erweist sich die Umsetzung dieses Ziels als komplex. Zwar rückt der Baukörper auf dem Baufeld E1 leicht zurück, um der neuen Begegnungsdrehscheibe Raum zu geben. Andererseits wird diese Zentrumsfunktion konkurrenziert durch die zweite Achse, die parallel dazu zwischen den beiden dreiecksförmigen Platzrumen mit der neuen Gewerbegasse aufgespannt wird. Die städtebaulichen Hierarchien bleiben dadurch zu wenig erkennbar. Erschwerend kommt hinzu, dass die Unterführungsrampe weit zum Rosenplatz ausgreift und die Umlenkung von der Rosenwegachse auf den neuen Dreieckplatz an der Hinterbüelstrasse nur schwerlich erfolgen kann. Es wird befürchtet, dass die neue Gewerbegasse kaum publikumswirksam werden kann. Aus erschliessungs- und verkehrstechnischer Sicht werden die ungünstigen Verhältnisse betreffend Anlieferungsrampe sowie die weit unter den Forderungen liegenden Parkplatzzahlen und Veloparkierungen bemängelt.

Die Platzräume sind situativ mit üppigen Baumgruppen bepflanzt, welche eine wohltuende massstäbliche Vermittlung zur hohen Baudichte leisten. Der dazu notwendige Wurzelraum ist dabei in vorbildlicher Weise bei der Disposition der Untergeschosse berücksichtigt. Das stringent angewendete Prinzip der gruppenweisen Baumsetzungen steht jedoch entlang der Bahnhofstrasse im Widerspruch zur übergeordnet geforderten Baumreihe, wie sie im Masterplan festgesetzt ist.

Architektur und Gestaltung

Im Ausdruck überzeugt der Turm in seiner ambitionierten und sorgfältig durchgearbeiteten Gliederung; wenngleich die Doppelschichtigkeit seiner Hülle sehr aufwendig umzusetzen wäre. Als neues, selbstbewusstes Zeichen Effretikons kann er insgesamt doch deutlich mehr überzeugen als die immer noch zu wenig im Ort verankerten und untereinander verschränkten Bautypen dazwischen. Vonseiten Tragwerksprüfung wird auf die aufwendige Statik hingewiesen, deren Optimierung zu diversen funktionalen Anpassungen führen müsste. Positiv darf vermerkt werden, dass die Nachhaltigkeitsziele trotz des Verzichts auf die Holzbauweise engagiert und überzeugend weiterverfolgt wurden.

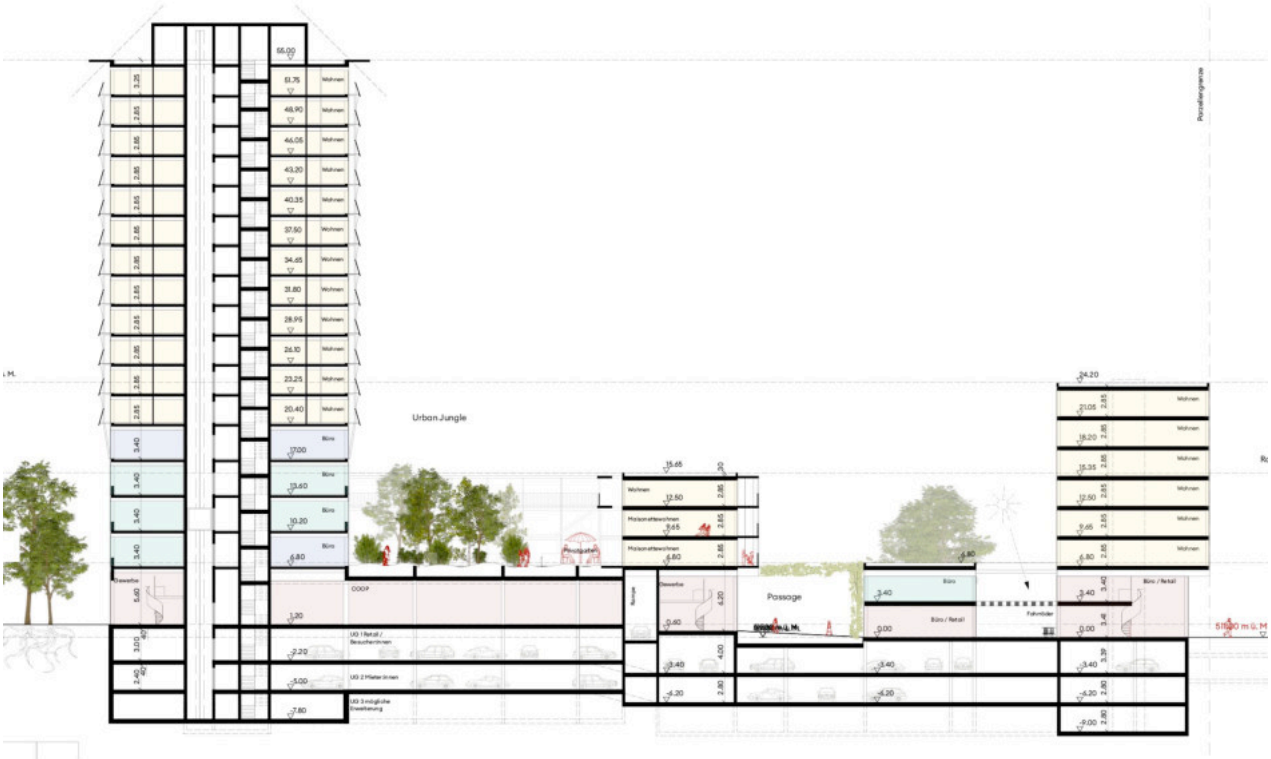
In baurechtlicher Hinsicht weist das finalisierte Projekt leider noch immer diverse Verstösse auf. Eine Bewilligungsfähigkeit ist nur mit groben konzeptionellen Anpassungen erreichbar. So überschreiten diverse Fronten die Baubereiche des Masterplans und im Bereich E2 ergibt sich eine nicht erklärbare Baumassenüberschreitung. Auch betreffend Lärmschutz erweist sich das Projekt als ausgesprochen schwierig, weist es doch – insbesondere bahnseitig – immer noch eine grosse und irreversibel scheinende Anzahl an roten Räumen auf.

Nutzungen und Wohnungen

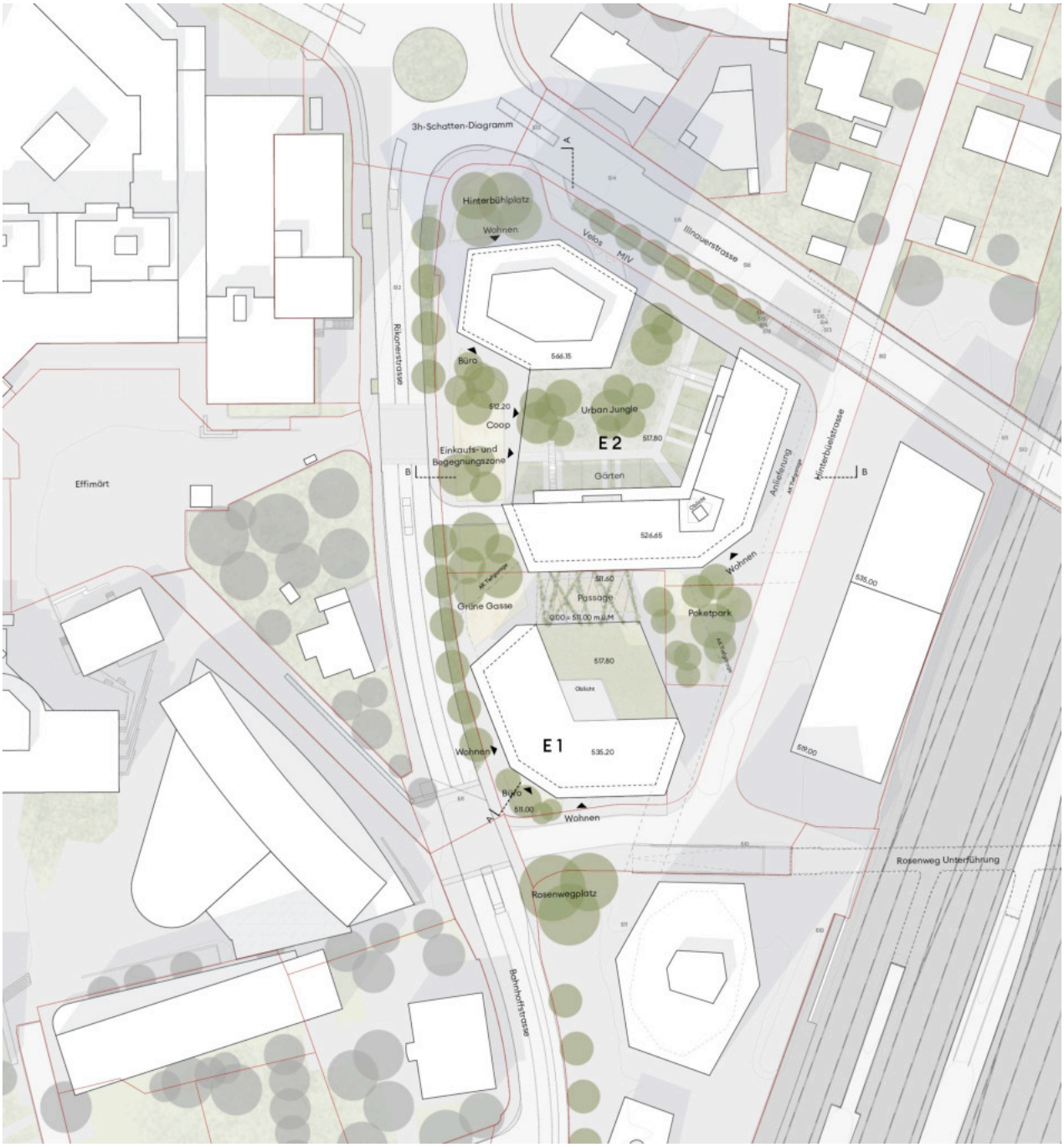
Auf Nutzungsebene leistet der Beitrag hinsichtlich Wohnqualität einen wertvollen Beitrag: Vor allem die «Town Houses» auf der geradezu paradiesisch anmutenden Gartenplattform über dem Sockelbauwerk werden als sehr attraktiv eingestuft. Mit der vorgeschlagenen Aufbauhöhe scheint auch die angedeutete Bepflanzung realistisch, was vom Beurteilungsgremium geschätzt wird. Leider liegen die Wohnungsflächen aber durchgängig über den geforderten Zielwerten, was zusammen mit der weit unterschrittenen Flächenbilanz zu einer unrealistischen Vermarktungslage führt.

Gesamtwürdigung

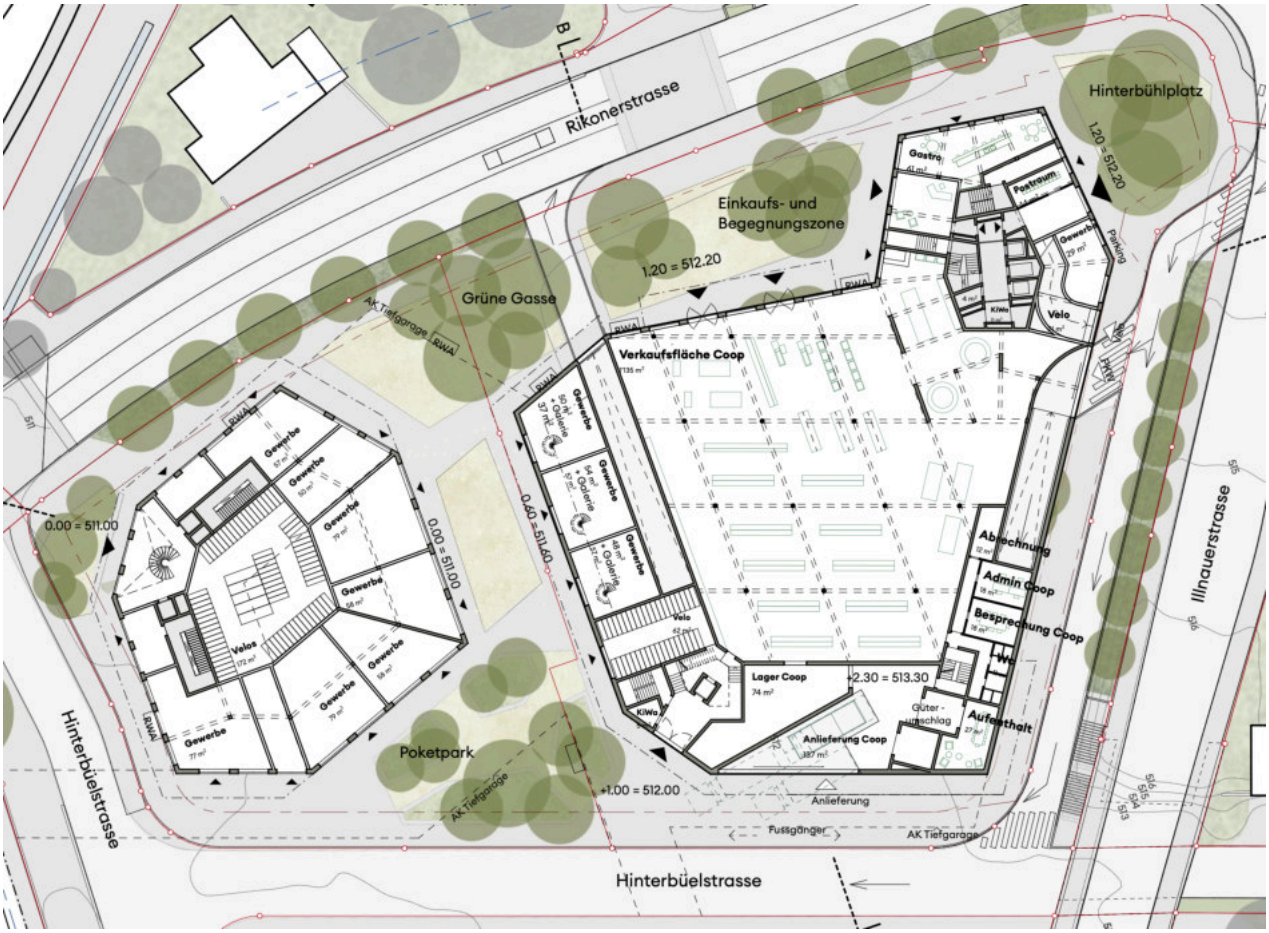
Zusammenfassend wird das sorgsame Wirken an einer hohen Wohnqualität und einer zukunftsorientierten Nachhaltigkeit gewürdigt. Leider weisen aber nicht nur die Wohnungen durchgängig Übergrössen auf; ganz allgemein fällt der Beitrag aufgrund seiner tiefen Flächenbilanz, dem aufwendigen Tragwerk und der doppelten Hülle hinsichtlich Effizienz und Lebensfähigkeit gegenüber den anderen Projekten deutlich ab. Erschwerend kommen diverse baurechtliche und normative Probleme hinzu, deren Behebung nur mit konzeptionellen Anpassungen möglich wäre.



Längsschnitt

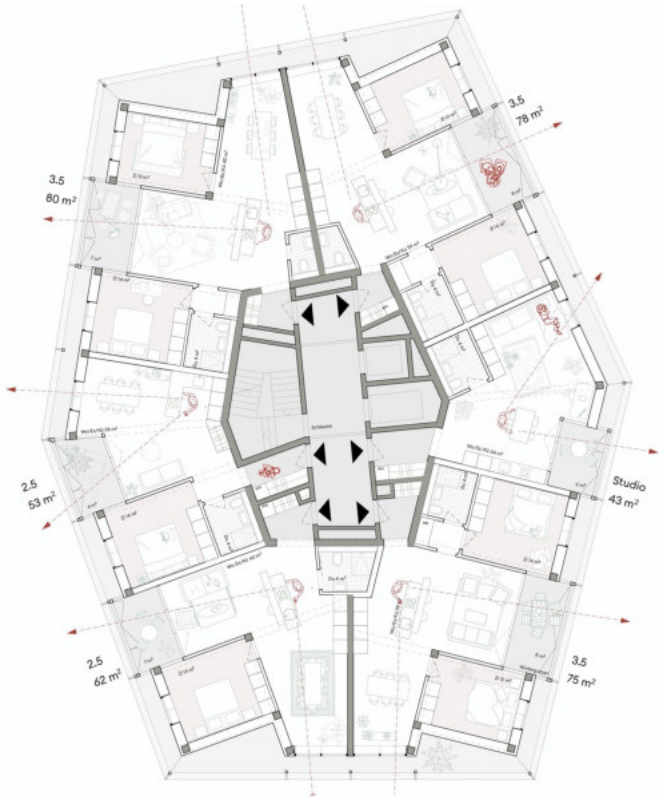


Situationsplan

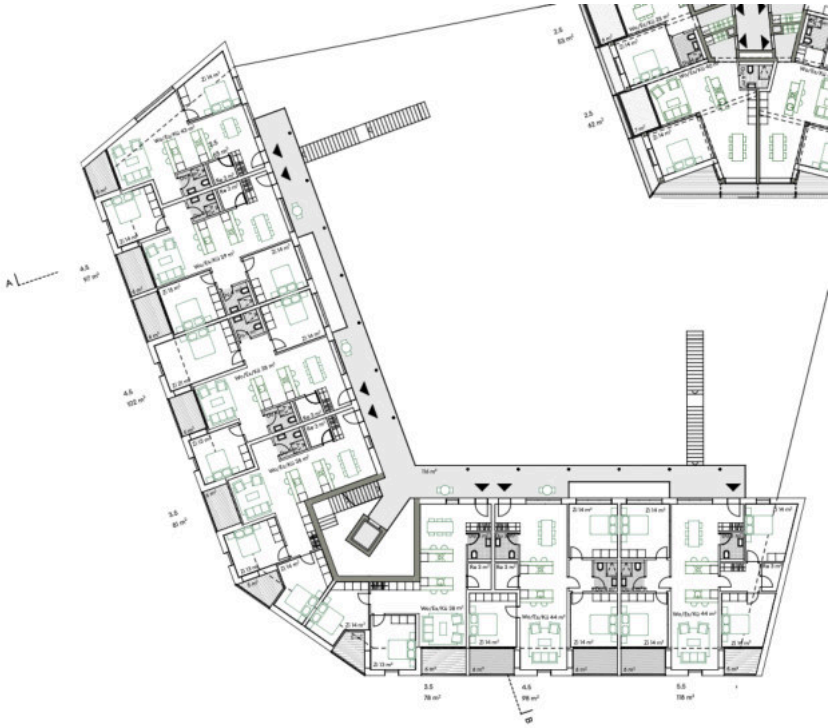


Grundrissplan EG

E2 Regelgeschoss



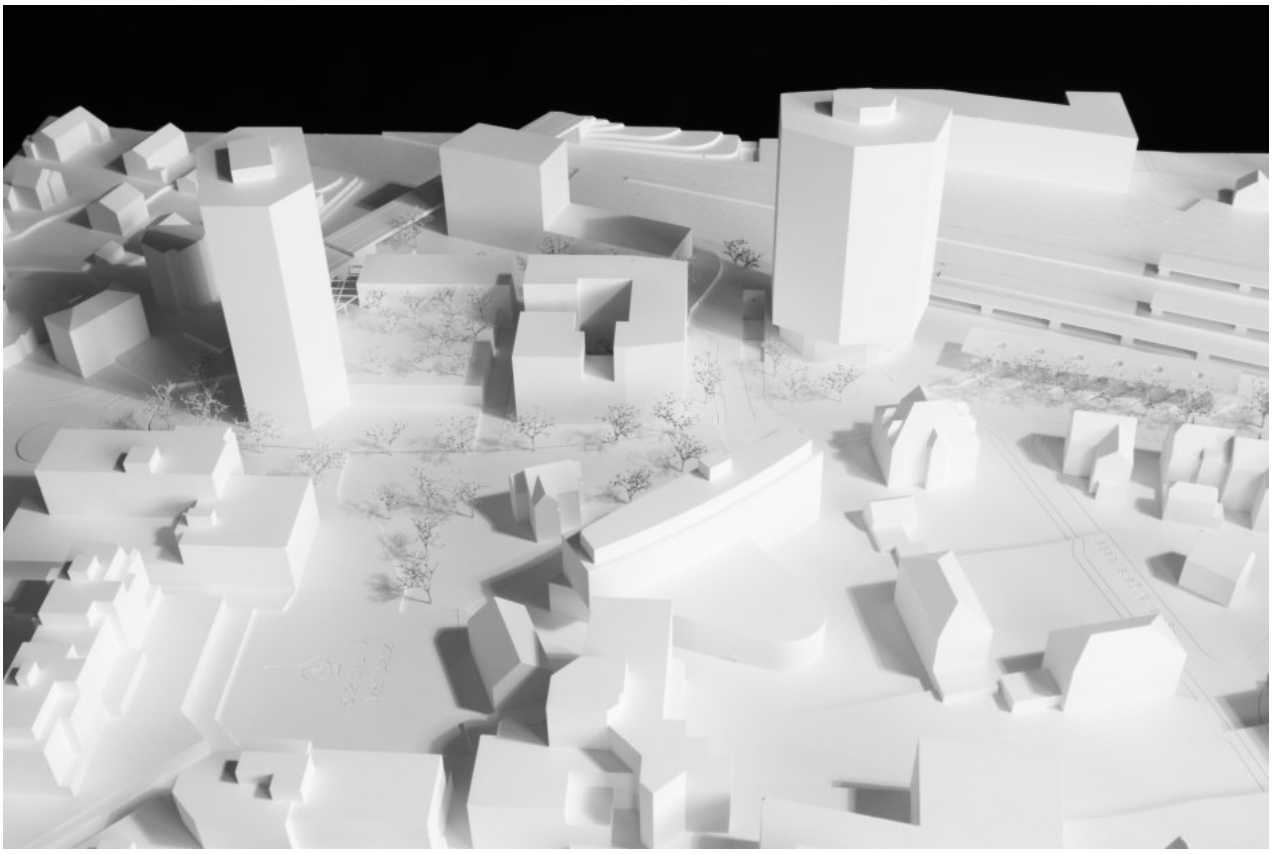
E1 Regelgeschoss 4. Obergeschoss



Visualisierung

Stücheli Architekten AG

Architektur	Stücheli Architekten AG, Zürich
Landschaftsarchitektur	Haag Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
Tragwerk und Statik	Synaxis AG, Zürich
HLKKS-Ingenieure	Eberle Engineering AG, Zürich
Elektroplanung	PBP AG, Zürich
Nachhaltigkeit	Intep AG, Zürich
Brandschutz	BSW Brandschutzwerkstatt GmbH, Rorschach
Visualisierung	Filippo Bolognese Images, Mailand



Modellfoto, Südwestansicht

Städtebau und Freiraum

Ein Hexagon mit zwei langen, parallelen Seiten und spiegelsymmetrischem Bug formiert einen kräftigen Akzent zum Freiraum am Kreisel. Der Flachbau des Grossverteilers mit Anlieferung und Rampen und einem zweigeschossigen, aufgesattelten Sockelbau zur Hinterbüelstrasse wird zum Hochhaus gefügt. Auf Baufeld E1 wird das Gespann mit einem abgestuften, bis zu 6-geschossigen Hofhaus ergänzt.

Die Umsetzung des heterogenen Programms in unterschiedlichen Gebäudetypologien kann nachvollzogen werden, dennoch wird ein städtebauliches Konzept mit grösstmöglicher Prägnanz und kontextueller Einbettung vermisst.

Die Entwurfsentscheidungen führten an manchen Orten zu räumlichen Nachteilen und Disproportionen der Freiräume. Die selbstbezogene Orthogonalisierung führt zwar zur Rikonerstrasse und zum Marktplatz zu einer angemessenen Geste, die aber wenig stadträumliche Prägnanz entfaltet. Zur Hinterbüelstrasse entstehen überdimensionierte Vorzonen mit grossen Verkehrsflächen, welche einen unerwünschten Hinterhofcharakter zur künftigen Nachbarschaft generieren. Der Freiraum am Kreisel wird durch die Absenkung zur Illnauerstrasse in die Vorplatzsequenz zur Rikonerstrasse gezwungen. Die dargestellte Treppenanlage und die seitliche Fassung mit einer Pergola wirken forciert und alles andere als selbstverständlich.

Der üppige Dachgarten über dem Grossverteiler wird als «städtische» Wildnis interpretiert, welche von den rahmenden Bauten genutzt werden kann.

Architektur und Gestaltung

Der Unterschiedlichkeit der Teile wird mit architektonischer Angleichung und Vereinheitlichung begegnet. Die Struktur der Fassade mit der Überlagerung eines gewellten umlaufenden Brüstungsbandes ist architektonisch kontrolliert, der Ausdruck dürfte für Effretikon hingegen etwas spezifischer ausfallen. Das Verhältnis der eingeschossigen Sockelzone von Hochhaus und Grossverteilerhalle wirkt disproportioniert. Auch wurde dem Ausdruck zur Quartierstrasse zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt. Die Gliederung des Erdgeschosses des Hofhauses Baufeld E2 mit allseitigen engen offenen Durchgängen zu den Treppen und zum knappen Hof ist nicht nur wegen der nicht erwünschten öffentlichen Durchwegung des Hofraums nicht sinnfällig. Die Proportionen und die Adressierung des Hofbaus werden grundsätzlich in Frage gestellt.

Nutzung und Wohnungen

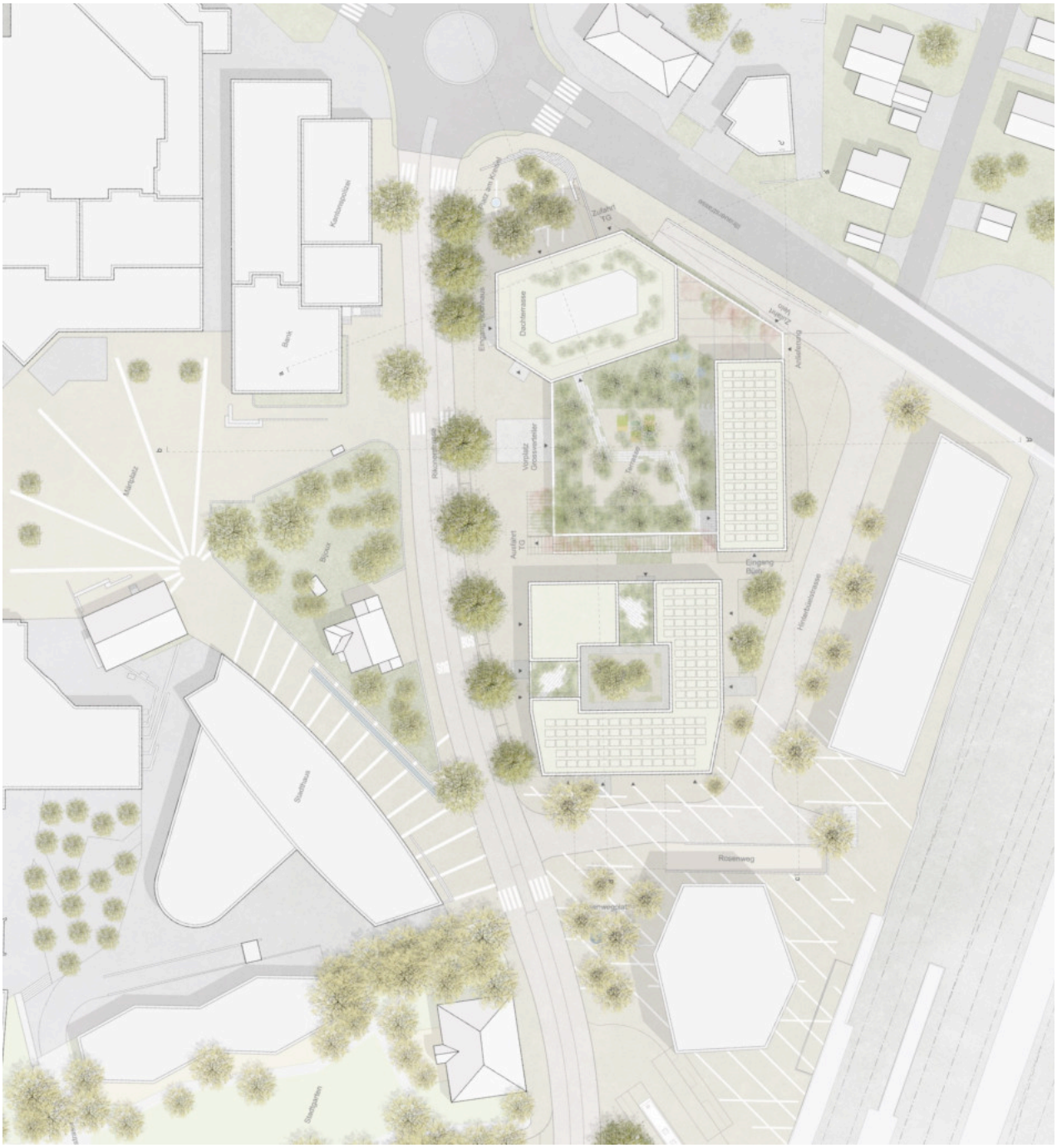
Insgesamt kann der Projektvorschlag in vielen Bereichen durch eine gute Bearbeitung der geforderten Raum- und Nutzungsbedürfnisse punkten. Allerdings weisen einige der Wohnungen suboptimal belichtete Übertiefen auf. Zudem entsteht auf der ganzen kreiselseitigen Länge ein hoher Anteil an gegen Norden orientiertem Wohnraum.

Dimension und Anlieferung des Grossverteilers sind funktional. Defizite wurden bei der Dimensionierung und die Einfahrtssituation der MIV-Rampen eruiert. Auch ist der Zugang zum Veloraum über die dargestellte Velorampe unattraktiv.

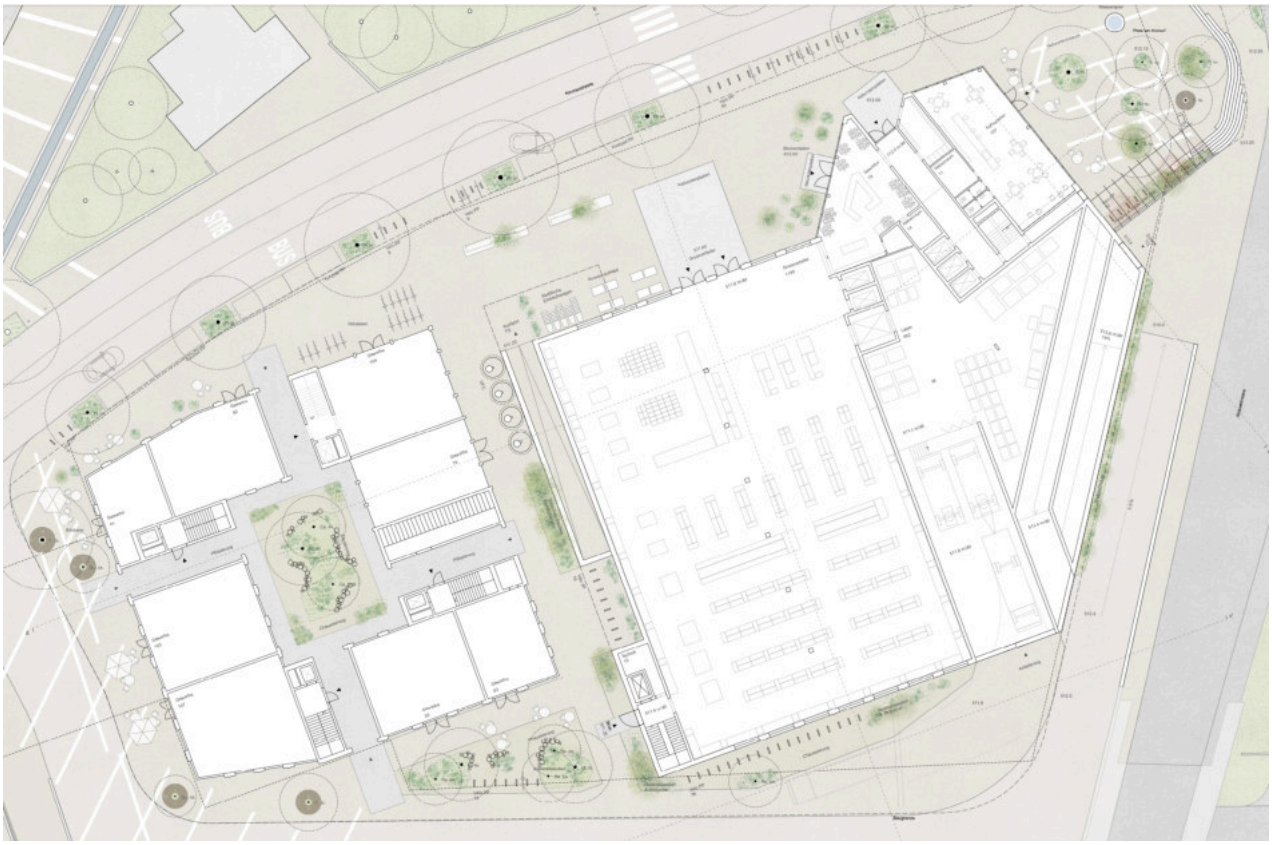
Gesamtwürdigung

Stadträumlich wird der Vorschlag auf hoher Flughöhe als ein Schritt in eine zielführende Richtung gelesen. Das Hochhaus wird als kräftiger Akzent seiner übergeordneten Bedeutung gerecht. Demgegenüber zeigt sich jedoch eine schwächelnde undifferenzierte Bebauung auf Stadtebene mit erheblichen Defiziten. Gewürdigt wird die technisch versierte und vollständige Bearbeitung, welche ihren Niederschlag in einer überdurchschnittlichen Vorprüfung gefunden hat.

Längsschnitt

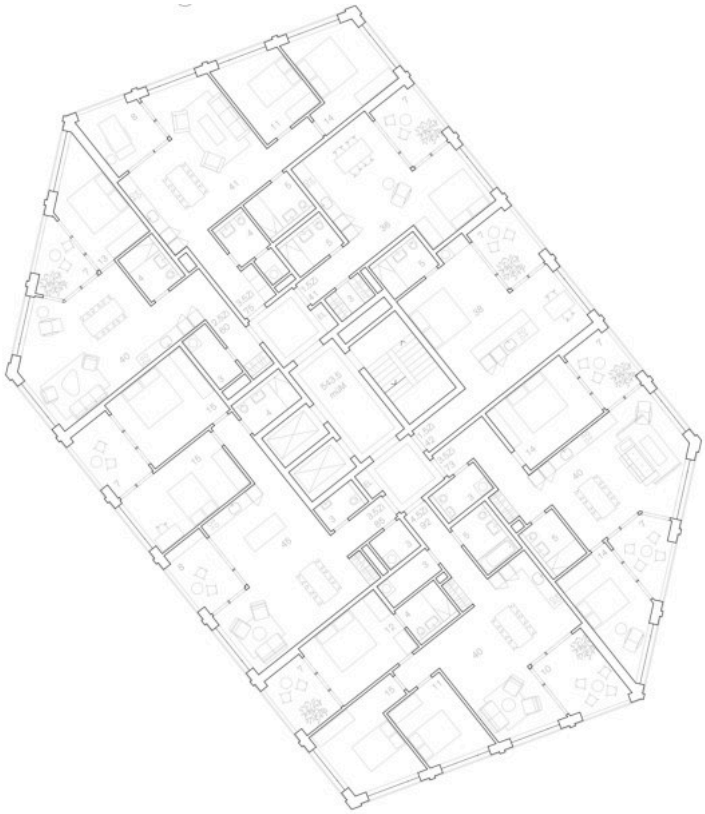


Situationsplan



Grundrissplan EG

E2 Regelgrundriss 9.-17. Obergeschoss



E1 Regelgeschoss 3. Obergeschoss

Visualisierung

Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG

Architektur und Visualisierung

Mitarbeit

Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Zürich

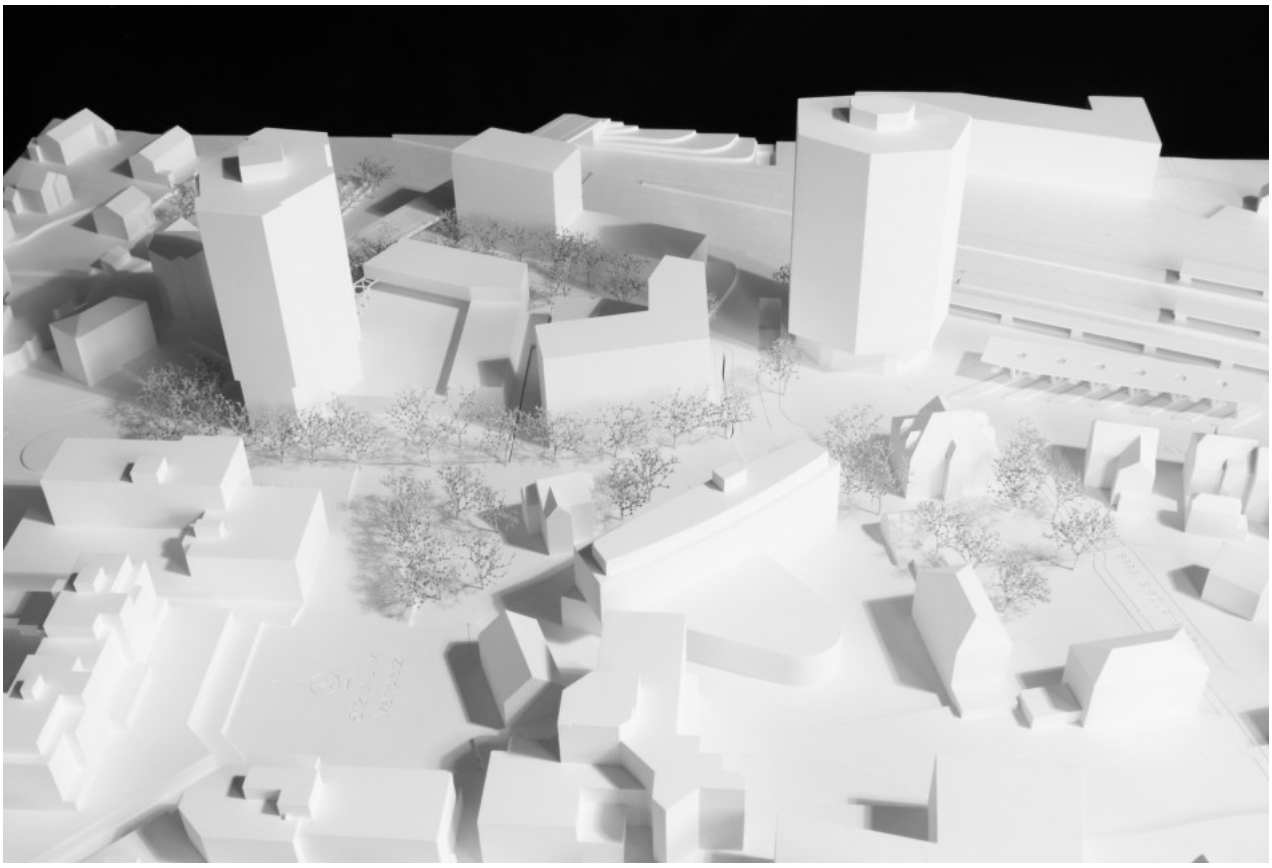
Marina Rietmann, Denis Hesse, Joanna Domagalski, Tim Brühlhart, Manu Bräm, Michel Gübeli

Landschaftsarchitektur

Mitarbeit

Noa Landschaftsarchitektur, Zürich

Jacqueline Noa



Modellfoto, Südwestansicht

Städtebau und Freiraum

Im übergeordneten Blickwinkel ist es der Autorenschaft ein Anliegen, durch das ebenfalls sechseckige neue Hochhaus sowohl typologisch als auch formal die Verwandtschaft mit dem Hochhaus am Rosenwegplatz sichtbar zu machen. Als Geschwister sollen die beiden Hochhäuser den «Richtpunkt» des neuen Zentrums markieren und damit einen robusten Anker für die weitere Entwicklung des Ortes offerieren. Das neue Haus steht zwar andersartig auf dem Boden und weist zudem an den Ecken geschickt gemachte Erkerausstülpungen auf, gleichwohl scheint der gesuchte Dialog weitgehend gelungen.

Die neuen Sockelbauten definieren über ihren Horizont zwischen 8 m und 12 m die Strassenräume und die Gasse, die drei Horizonte Hochhaus, Platzbau (er fasst die räumliche Ausweitung am Bahnhofsplatz) sowie Sockelbau prägen den neuen Stadtbaustein im Einklang mit der definierten Stadtsilhouette. Kann die funktionale Verortung der programmatisch vorgegebenen Nutzungen überzeugen, scheinen die volumetrischen Folgen daraus weniger zwingend. Der Dachgarten über der Retailfläche kann dies deutlich machen, ist hier doch nicht geklärt, wie die Abschlüsse in Richtung Nord und West räumlich überzeugend gelöst sind (die etwas seltsame Pergolastruktur erscheint eher als Notlösung).

Darüber hinaus soll die anspruchsvolle Aufgabe mit einem klaren sowie gut verständlichen Konzeptansatz bewältigt werden, indem eine Leseart gewählt wird, bei der die beiden Baufelder E1 und E2 als Einheit gelesen, verstanden und komponiert werden. Das verbindende Element spielt dabei der Aussenraum, der durch eine sehr aufgeladene sowie prononcierte Idee, «die Ateliergasse», wieder zusammengefügt, man könnte sagen zusammengenäht, wird. Durch diese Idee können beide Baufelder zeitlich unabhängig voneinander realisiert werden. Dieser Gassenraum funktioniert im ein- als auch im zweiseitig ausgebauten Zustand, weil beide Seiten entsprechende publikumswirksame Nutzungen und natürlich auch die Adressen anordnen. Das Gremium diskutierte die Fragen um diesen Ort kontrovers; es scheint fraglich, ob hier so viel Energie und Aufmerksamkeit zufliessen müsste. Zudem stellt sich die Frage, ob dadurch nicht eine baufeldbezogene «Binnenidentität» entsteht, da durch die Gasse keine übergeordneten Zielorte angesteuert werden. Darüber hinaus reagieren die weiteren Baustrukturen allseitig mit belebten, offenen Fassaden, was in der Folge kaum wo eine Rückseite generiert.

Die Dachlandschaft ist attraktiv über mehrere Ebenen konzipiert und bietet vielfältige Angebote an gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen und individuell bespielbaren Wohngärten.

Architektur und Gestaltung

Der adäquate architektonische Ausdruck der Anlage wird durch ein gleichzeitig ruhiges als auch spannungsvolles Fassadenbild gebildet. Dies gelingt recht hübsch mittels einer plastisch wirkenden Tektonik, (zu) grossen Fensterflächen und Verkleidungen aus Aluminium und Glasfaserbeton sowie Füllungen.

Die verschiedenen Baukörper und Einzelvolumen sind in Form und Gestalt ähnlich gehalten und wirken auch deshalb als Ensemble. Die amorphen Grundrissfiguren mit abgefasten Ecken werden vertikal mit vorfabrizierten Stahlbeton-Stützen, welche die Tragfunktion in der Fassadenebene übernehmen und mit hellen Glasfaserbeton-Elementen verkleidet sind, gegliedert. Die horizontalen, leicht zurückversetzten Deckenstirn-Verkleidungen werden analog materialisiert. Eine weitere Gliederung schaffen die in «Sea Foam Green» erscheinenden Aluminium-Blenden mit Struktur im Brüstungsbereich.

Leichte Nuancen in den Farbtönen, den Oberflächenstrukturen, den Proportionen und den Texturen ergeben insgesamt ein harmonisches Spiel und unterstreichen den gewünschten Ansatz, die Einzelteile als Familie zu lesen.

Nutzungen und Wohnungen

Klare und gute Adressbildungen stehen weniger überzeugenden Zugängen gegenüber. So scheint z. B. der Zugang zu den Wohnungen im Hochhaus etwas zu wenig Selbstverständlichkeit, Grandezza und Prominenz aufzuweisen. Andere Adressen, wie beispielsweise die an der neuen Gasse, sind nicht nur klug, adäquat und selbstverständlich angelegt, sondern durch ihre dichte Anordnung in einem Vis-à-vis auch in der Lage, den Ort atmosphärisch aufzuladen und eine Identität zu stiften.

Die weiteren Wohnungsgrundrisse überzeugen mehrheitlich durch guten Zuschnitt, kluge sozialräumliche Gliederungen, eine breite Palette unterschiedlicher Wohnungslayouts innerhalb des gleichen Zimmersegments und richtig interpretierter Auslegung hinsichtlich der Wintergärten. Gleiches gilt für die Gewerbeflächen, das gut situierte Café, die Flächen für die Quartierversorgung, die Gewerbeateliers, die Flächen für Dienstleister oder die Praxen.

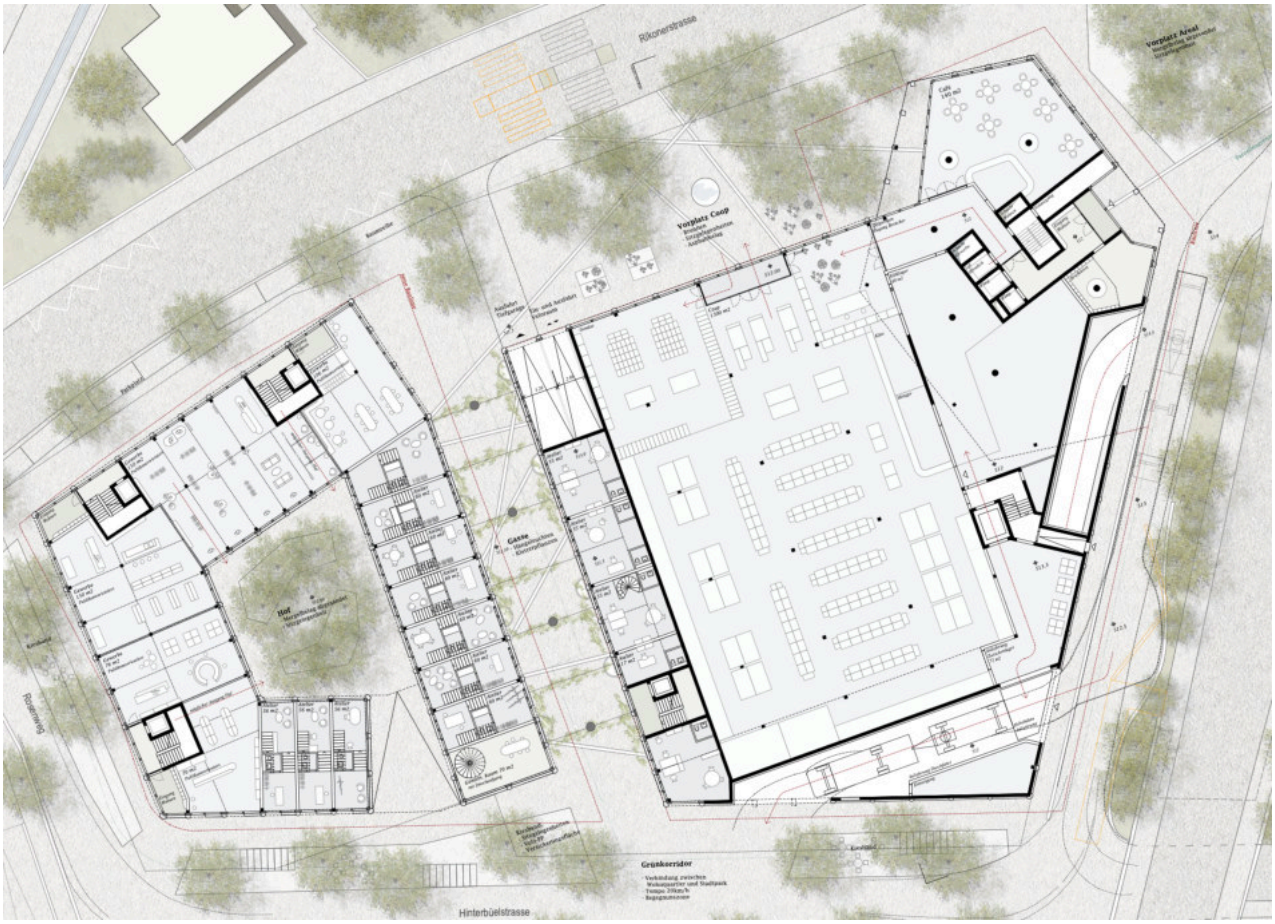
Herausragend, ja lehrbuchartig, gut gemacht ist das Layout des Retailers. Zufahrt für die Anlieferung und Logistik, Lagerräume, Ladendesign, Vorzonen, Visibilität, überall Höchstnoten.

Nachvollziehbar, wenngleich noch etwas überladen und entsprechend eng wirkend, zeigen sich die Untergeschosse; hier liegt wohl noch Optimierungspotenzial brach.

Gesamtwürdigung

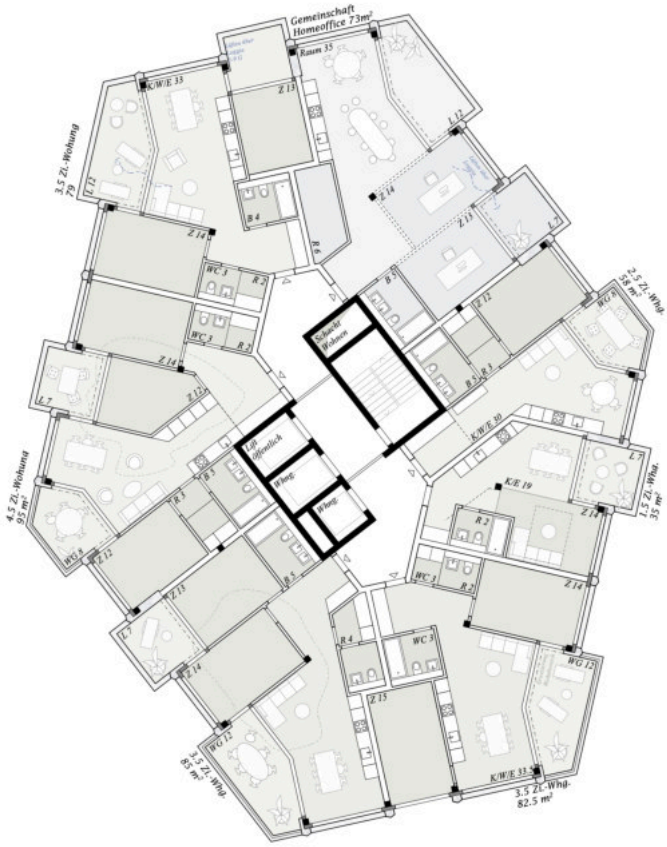
Das Planerteam hat hier auf allen relevanten Disziplinen und Fachebenen wirklich kluge Arbeit geleistet, was zu einem weitgehend schlüssigen, intelligenten und auch sinnlich ansprechenden Ergebnis führt. So gesehen, kann auch nicht ohne Weiteres identifiziert werden, wo (massive) Mängel vorliegen. Vielmehr gab es am Schluss lediglich einen Beitrag, der sich noch überzeugender präsentierte.

Situationsplan



Grundrissplan EG

E2 Regelgrundriss 6. Obergeschoss



E1 Regelgeschoss 2. Obergeschoss

Längsschnitt

Visualisierung

6 GENEHMIGUNG

Das Beurteilungsgremium hat den Bericht am 22. August 2023 genehmigt.

Dani Ménard (Vorsitz)

Marco Bereuter

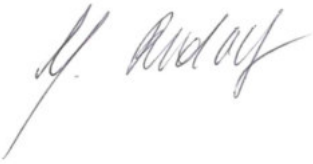
Matthias Krebs

Tino Margadant

Marco Nuzzi

Rosmarie Quadranti

Yvonne Rudolf



Raphael Schmid

Astrid Staufer