

Projektwettbewerb Gemeindehaus

Volumenstudie zur orts- baulichen Verträglichkeit



Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Raumprogramm	5
	2. Ermittlung der Volumen	6
	3. Schema-Grundrisse	8
	4. Modelldarstellungen	9
	4.1 Zum Vorgehen	9
	4.2 Variante A	10
	4.3 Variante B	12
	4.4 Variante C	14
	4.5 Quervergleiche	16
	4.6 Alternativen / Untervarianten	17
	5. Fazit	18

Auftraggeber

Gemeinde Uetikon am See

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Beat Jossi, Sachbearbeiter

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Vorgeschichte

Im Januar 2003 hat die Gemeindeversammlung Uetikon am See die Zentrumsüberbauung „Corso“ abgelehnt (Schulhaus, Gemeindehaus, Bibliothek), welche aus einem Wettbewerb hervorgegangen ist. Einer der Hauptgründe für die Ablehnung war die Besorgnis um das Ortsbild aufgrund allzu dominanter Baukörper namentlich im Bereich der heutigen Bibliothek.

In der Folge wurde das unbestrittene Schulhaus vorgezogen und die übrigen öffentlichen Nutzungen zurückgestellt. Das Schulhaus Mitte konnte danach rasch erstellt und 2005 bezogen werden. Die Bibliothek soll nun im Zentrum Riedsteg untergebracht werden. Damit ist nun mehr Spielraum für eine verträgliche ortsbauliche Einordnung vorhanden.

Die Gemeinde beabsichtigt, auf der Basis der aktuellen Gegebenheiten ein erneutes Konkurrenzverfahren zur Erlangung von Entwürfen für ein neues Gemeindehaus auszuschreiben. Vorgesehen ist nach wie vor der Standort an der Bergstrasse 90 auf dem Grundstück Kat. Nr. 3145 mit der heutigen Bibliothek, welche je nach Projekt bestehen bleiben oder abgebrochen werden könnte.



Absicht

Eine aktualisierte Auflistung des Raumbedarfs für die Gemeindeverwaltung liegt mit Stand vom 30.4.2009 vor (vgl. Kap. 1.2). Bevor das Raumprogramm definitiv festgelegt und der Wettbewerb gestartet wird, ist die ortsbauliche Verträglichkeit anhand einer volumetrischen Machbarkeitsstudie zu beurteilen. Anhand von Schema-Grundrissen sowie eines Modells im Massstab 1:500 können mögliche Lösungsansätze veranschaulicht und hinsichtlich ihrer ortsbaulichen Verträglichkeit beurteilt werden.

Es ist nicht Gegenstand der Volumenstudie, auf Projektebene Grundrisse zu entwickeln und die Verwaltungsräume funktionell korrekt anzuordnen. Ebenso geht es nicht darum, eine architektonische Aussage zu machen oder die Gestaltung der Bauten und der Umgebung zu konkretisieren. Dies wird die Aufgabe der am Wettbewerb teilnehmenden Architekten sein.

Ziele

Folgende Ziele sind aus ortsbaulicher Sicht zu berücksichtigen:

- Räumliche Fassung der Bergstrasse und der Weissenrainstrasse
- Bezug zum dreieckförmigen Sonnenhofplatz
- Bildung eines Platzbereiches zum Schulhaus Mitte
- Sichtbezug zum Quergiebel samt Eingangsportikus des alten Schulhauses Weissenrainstrasse 2
- Beachtung der vorherrschenden Gebäudehöhen namentlich im Bereich der Bergstrasse
- Städtebauliche Verbindung mit dem Zentrum Riedsteg



1.2 Raumprogramm

Raumbedarf

Das vorliegende Raumprogramm für die Gemeindeverwaltung sieht folgende Räume mit insgesamt 1'750 m² Fläche vor (ohne Raumreserven, Büros für Jugendarbeit und Drittnutzungen):

Raum	Bruttofläche in m ²
Archive	155
Finanzarchiv (kann auch beim Büro Finanzsekretär sein)	40
Steuerarchiv beim Steueramt	15
Hauptarchiv (Untergeschoss oder zentrale Lage im Gebäude)	100
Büros	685
AHV-Zweigstelle / Zusatzleistungen (1 Arbeitsplatz)	20
Aktenauflage Gemeinderat/Bau (Tisch, Sitzgelegenheit f. 4 Personen)	15
Bausekretär (1 Arbeitsplatz, Besprechungsmöglichkeit 4 - 5 Pers.)	20
Bausekretariat (2 Arbeitsplätze, 1 Arbeitsplatz Lehrling, 1 Diskretionsschalter)	50
Einwohnerkontrolle (3 Arbeitsplätze, 2 Diskretionsschalter)	50
Empfang/Kiosk/Kasse (1 Arbeitsplatz an "Theke")	15
Finanzsekretär (1 Arbeitsplatz, Besprechungsmöglichkeit)	20
Finanzsekretariat (2 Arbeitsplätze, 1 Arbeitsplatz Lehrling)	50
Gemeinderatskanzlei (2 Arbeitsplätze davon 1 f. Lehrling, Tagesarchiv)	30
Gemeindeschreiber (1 Arbeitsplatz, Besprechungsmöglichkeit)	30
Liegenschaftenverwaltung (2 Arbeitsplätze, Besprechungsmöglichkeit)	50
Infrastruktur Postbearbeitung (1 einf. Arbeitsplatz, Frankiermaschine etc., an zentraler Lage, Nähe Ausgang/Abgang UG)	15
Stellvertreter Gemeindeschreiber (1 Arbeitsplatz, Besprechungsmöglichkeit)	20
Pers. Hilfe (1 Arbeitsplatz, Besprechungsmöglichkeit)	20
Sicherheitssekretariat/Gepo (6 Arbeitsplätze, Besprechungsmöglichkeit, Einvernahmzimmer)	90
Sozialsekretariat (3 Einzel-Arbeitsplätze mit Besprechungsmöglichkeit, 1 Lehrlingsarbeit)	80
Steueramt (2 Arbeitsplätze, 1 Arbeitsplatz Lehrling, Diskretionsschalter)	50
Steuersekretär (1 Arbeitsplatz, Besprechungsmöglichkeit f. 3 - 4 Pers.)	20
Steuersekretär-Stv. (1 Arbeitsplatz, Besprechungsmöglichkeit f. 2 - 3 Pers.)	20
Umweltsekretär (1 Arbeitsplatz mit Besprechungsmöglichkeit)	20
Infrastruktur Gebäude	60
Heizung/Lüftung/Klima	20
Struktur	10
Technik	10
Lift	20
Infrastruktur Verwaltung	190
Abstellraum/Fundbüro Gemeindepolizei	20
Büromaterial/Drucksachen Lager	60
Computerraum	20
Entsorgung/Aktenvernichtung	20
Hauswart/Reinigung	10
Personalaufenthalt (Tisch, Stehtische, einf. Küche)	30
Kopierraum	10
Garderoben Personal	20
Korridore	400
Sanitäre Einrichtungen	25
Dusche	5
WC	20
Treppenhaus / Eingangsbereich	115
Eingangshalle	50
Treppenhaus	60
Windfang	5
Sitzungszimmer (wenn weniger Besprechungsmöglichkeiten in den Büros angeboten werden, sind zusätzliche Sitzungszimmer erforderlich!)	120
Sitzungszimmer Behörden (f. ca. 17 Personen, unterteilbar in 2 separate Räume)	60
2 Sitzungs- / Besprechungszimmer	60
Fläche Total	1'750

2. Ermittlung der Volumen

Oberirdische Nutzfläche

Ein Teil der Nutzflächen von 1'750 m² betrifft Räume, die kein Tageslicht erfordern, z.B. Archive, Technik- und Lagerräume, Garderoben, Duschen etc.

Im Interesse einer möglichst ortsbildverträglichen Lösung mit minimiertem oberirdischem Volumen sollten möglichst viele dieser Räume im Untergeschoss angeordnet werden. Es wird angenommen, dass diese unterirdischen Nutzflächen rund 300 m² betragen. Damit reduziert sich die oberirdische Nutzfläche auf 1'450 m².

Oberirdische Nutzfläche mit Wandquerschnitten

Der oberirdische Raumbedarf von 1'450 m² betrifft Bruttoflächen unter Einschluss von Innenwänden. Die Querschnitte von Aussenwänden sind darin jedoch nicht enthalten.

Aussenwände sind 0.40-0.50 m stark, wobei der obere Wert namentlich beim Minergie-P-Standard gilt. Dies entspricht etwa 8-10% der Nettoflächen bzw. 120-150 m².

Einschliesslich der Aussenwandquerschnitte beansprucht der Raumbedarf der Gemeindeverwaltung eine oberirdische Bruttogeschossfläche von rund 1'600 m².

Hinweis: Die bestehende Bibliothek weist eine Bruttogeschossfläche von insgesamt rund 550 m² auf.

Geschosshöhe

Gemäss § 279 PBG ist bei dreigeschossigen Bauten eine Gebäudehöhe von 11.40 m zulässig (3 x 3.30 m + 1.50 m).

Für die Volumenstudie wird eine durchschnittliche Geschosshöhe von 4.50 m im Erdgeschoss und von 3.50 m in den Obergeschossen angenommen. Dies ergibt bei dreigeschossiger Bauweise eine Gesamthöhe von 11.50 m. Im Durchschnitt beträgt die Geschosshöhe 3.75 m.

Oberirdische Baumasse Gemeindeverwaltung

Mit einer Bruttogeschossfläche von total 1'600 m² bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3.75 m resultiert für die Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung eine oberirdische Baumasse von 6'000 m³.

Hinweis: Die bestehende Bibliothek weist einschliesslich des eingeschossigen Anbaus eine oberirdische Baumasse von rund 2'000 m³ auf. Gemäss Kernzonenplan Chirchbuel können zusätzlich 1'800 m³ Baumasse erstellt werden. Die insgesamt erzielbaren 3'800 m³ decken jedoch nur einen Teil des vorgesehenen Raumbedarfs ab. Somit ist für den Bereich der Bauparcelle auch eine Anpassung der Nutzungsplanung erforderlich (Revision Kernzonenplan, Umzonung oder Gestaltungsplan).

Zusammenfassung

Das Raumprogramm für die Gemeindeverwaltung erfordert eine oberirdische Baumasse von rund 6'000 m³.

Für die Prüfung der ortsbaulichen Verträglichkeit wird eine 10% höhere Baumasse von rund 6'600 m³ angenommen. Dieses Zusatzvolumen soll aufzeigen, dass sich eine allfällige spätere Erweiterung in diesem Ausmass ortsbaulich verträglich am Standort Bergstrasse 90 realisieren lässt. In den Modelldarstellungen ist nur das Volumen berücksichtigt, nicht aber die konkrete Lage und Ausdehnung einer solchen Erweiterung.

Das Volumen für eine überdurchschnittlich grosse Schalterhalle oder ein Atrium ist in der Baumasse nicht enthalten und müsste zusätzlich berücksichtigt werden.



3. Schema-Grundrisse

Machbarkeitsnachweise

Der nachfolgend abgebildete Schema-Grundrisse im Massstab 1:500 zeigen im Sinne eines Machbarkeitsnachweises, wie der Raumbedarf in einem dreigeschossigen Neubau gedeckt werden könnte und mit welchen Abmessungen zu rechnen ist.

Module

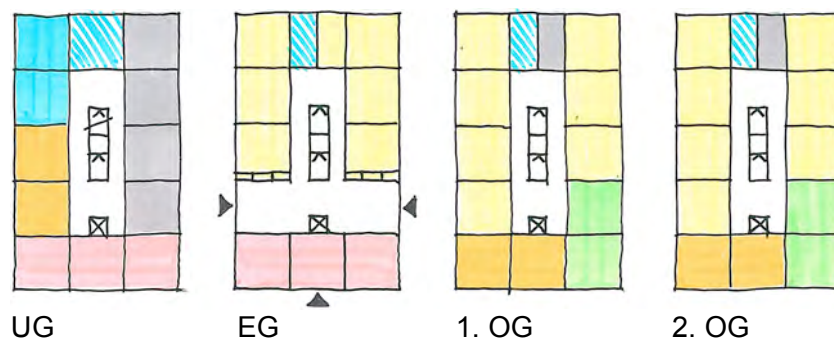
Die Schema-Grundrisse und die Modellvarianten sind modular aufgebaut. Hervorgehoben sind die Flächen mit einem Raster von 6x6 m. Dieses Modul ermöglicht eine bürogerechte Brutto-Raumtiefe von 6 m und entspricht einschliesslich der Wandquerschnitte einer Bruttogeschossfläche von 36 m². Ohne den Aussenwandanteil von 10% reduziert sich die Modulfläche auf 32.5 m².

Farbcodes

Die Farben nehmen Bezug auf die Raumgruppen gemäss dem Raumprogramm:

- Grau: Archive 155 m² 5.0 Module
- Gelb: Büros 685 m² 21.0 Module
- Blau: Infrastruktur Gebäude 60 m² 2.0 Module
- Orange: Infrastruktur Verwaltung 190 m² 6.0 Module
- Grün: Sitzungszimmer 120 m² 4.0 Module
- Schraffiert: Toiletten/Duschen/Dispo. 80 m² 2.5 Module
- Weiss: Erschliessungsflächen 455 m² 14.0 Module
- Rot: Zusatzvolumen ca. 10% 195 m² 6.0 Module

Grundrisse



Abmessungen

Die Abmessung des Gebäudes im Grundriss beträgt 30 x 18 m. Das Gebäude besteht aus vier Geschossen, wobei das Untergeschoss nicht sichtbar ist. Dies entspricht der nachfolgenden Variante B.

Die Varianten A und C verfügen insgesamt über gleich viele Module.

4. Modelldarstellungen

4.1 Zum Vorgehen

Variantenüberblick

Ausgehend von unterschiedlichen ortsbaulichen Haltungen werden vorerst drei Varianten abgeleitet und im Modell dargestellt.

- Variante A: Ergänzungsbau neben Bibliothek
- Variante B: Neubau mit Hauptbezug zum Schulhausplatz
- Variante C: Neubau mit Hauptbezug zum Sonnenhofplatz

Natürlich sind noch weitere Varianten möglich. Bei Bedarf kann die Überprüfung der ortsbaulichen Verträglichkeit im Modell anhand von bestimmten Annahmen vertieft werden (zwei Geschosse, vier Geschosse, kleinere Baukörper, veränderte Stellungen etc.).

Die Modellvarianten basieren analog der Schema-Grundrisse auf einem modulartigen Raster von 6x6 m. Die Anzahl Module sind im Modell direkt ablesbar.



4.2 Variante A

Kurzbeschreibung

Die Bibliothek bleibt stehen und wird für Verwaltungszwecke umgebaut, wobei der ostseitige eingeschossige Anbau abgebrochen werden könnte. Damit bleibt die vertraute raumprägende Erscheinung an der Kreuzung Bergstrasse/Weissenrainstrasse und am Sonnenhofplatz weitgehend unverändert.

Neben dem Altbau wird ein neuer dreigeschossiger Baukörper erstellt, der die übrigen Räume der Gemeindeverwaltung aufnimmt. Dieser orientiert sich an der Orthogonalität des Schulhauses Mitte, der Turnhalle Rossweid und des Zentrums Chirchbuel. Alt- und Neubau können intern oder extern miteinander verbunden sein.

Der Baukörper bildet zusammen mit den Schulhäusern und der ehemaligen Bibliothek einen grosszügigen Platzraum. Die Wunschlينien des Fussgängers sind gewährleistet, die Verbindung zwischen Weissenrainquartier und Zentrum Chirchbuel ist jedoch nicht direkt.

Mit seiner dreigeschossigen Bauweise ist das Gemeindehaus niedriger als das Schulhaus Mitte. Gegen die Bergstrasse hin sind keine langen Fassadenabwicklungen gerichtet, sondern die Schmalseiten der Gebäude. Die Höhenentwicklung nimmt Mass am Zentrum Chirchbuel.

Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt in der Nordwestecke über eine Rampe direkt in das Gebäude hinein.

Situation



Modelldarstellungen
Variante A



Überblick



Sonnenhofplatz

4.3 Variante B

Kurzbeschreibung

Die Bibliothek wird abgebrochen. An ihrer Stelle wird ein dreigeschossiger Neubau erstellt, der die Fassadenflucht der Bibliothek an der Weissenrainstrasse und damit auch die raumprägende Lage beibehält.

Das Gebäude übernimmt die Orthogonalität der neueren Bauten mit Schulhaus Mitte, Turnhalle Rossweid und Zentrum Chirchbüel.

Der Baukörper bildet zusammen mit den Schulhäusern einen grosszügigen Platzraum. Alle Wunschlinien des Fussgängers sind gewährleistet, namentlich auch die Verbindung zwischen Weissenrainquartier und Zentrum Chirchbüel.

Mit seiner dreigeschossigen Bauweise ist das Gemeindehaus niedriger als das Schulhaus Mitte. Es orientiert sich in der Höhenentwicklung am Schulhaus Kirchbüel und am Zentrum Chirchbüel.

Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt in der Nordwestecke über eine Rampe, die unmittelbar an das Gebäude anschliesst.

Situation



Modelldarstellungen
Variante B



Überblick



Sonnenhofplatz

4.4 Variante C

Kurzbeschreibung

Die Bibliothek wird abgebrochen. An ihrer Stelle wird ein dreigeschossiger Neubau erstellt, der mit seiner Strassenfront gegen das Dreieck des Sonnenhofplatzes gerichtet ist. Hintergrund dieser Variante ist das Zusammentreffen von drei Generationen Bauten mit unterschiedlichen Funktionen: Kernzonenbauten im Südosten, Zentrumsbauten im Westen und öffentliche Bauten im Nordosten.

Das Gebäude ist mit seinem Haupteingang auf den Sonnenhofplatz ausgerichtet. Dieser könnte analog zum Schulhaus Kirchbuel als einladender Portikus gestaltet werden, natürlich in zeitgemässer Architektursprache.

Auf die Übernahme einer bestimmten Orthogonalität wird bei dieser Variante verzichtet. Das schräg gestellte Gebäude nimmt auch Bezug zur Wunschlinie des Fussgängers in der Verbindung vom Weissenrainquartier zum Zentrum Chirchbuel.

Der Baukörper bildet auch mit den Schulhäusern einen grosszügigen Platzraum mit freier Raumbildung.

Mit seiner dreigeschossigen Bauweise ist das Gemeindehaus niedriger als das Schulhaus Mitte. Wie die Variante B orientiert es sich in der Höhenentwicklung an der Dreigeschossigkeit des Schulhauses Kirchbuel, des Restaurant Sonnenhofes und des Zentrums Chirchbuel.

Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt in der Nordwestecke über eine freistehende und teilüberdeckte Rampe.

Situation



Modelldarstellungen
Variante C



Überblick



Sonnenhofplatz

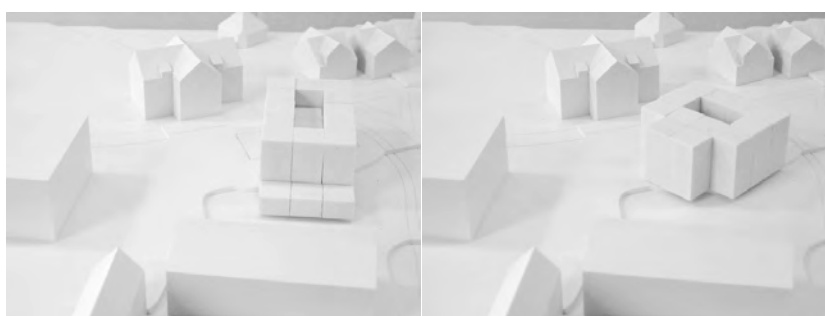
4.5 Quervergleiche

Blick von Norden



Bestand

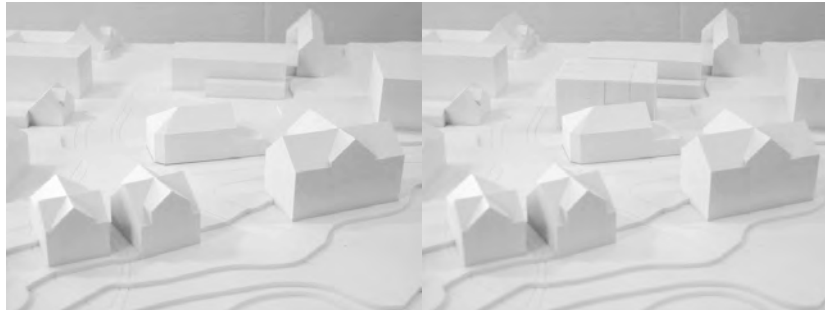
Variante A



Variante B

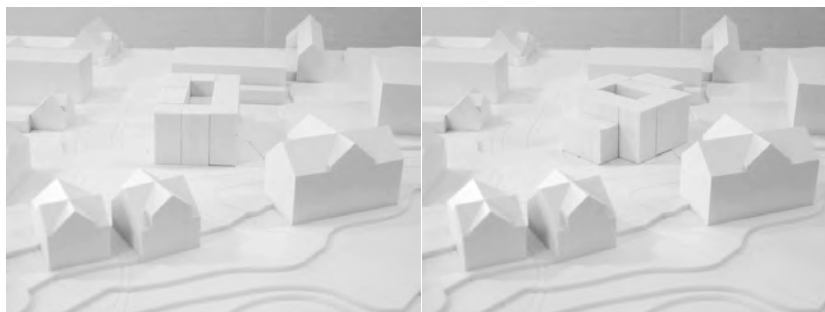
Variante C

Blick von Süden



Bestand

Variante A



Variante B

Variante C

4.6 Alternativen / Untervarianten

Variante A



Belassen der Bibliothek

Ersatzbau anstelle der Bibliothek

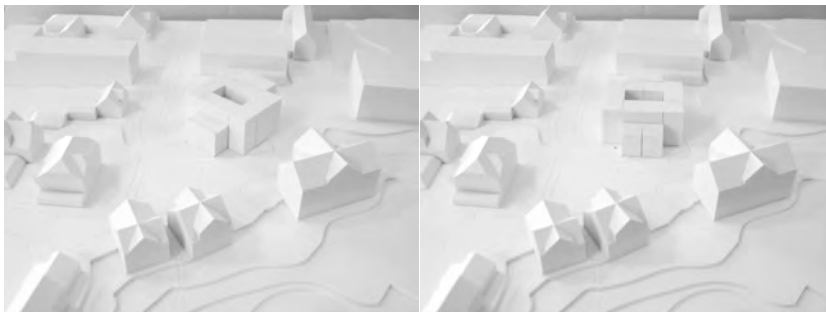
Variante B



Ein grosses Volumen

Gliederung des Volumens

Variante C



Bezug zu Dreieck Sonnenhofplatz

Orthogonale Einbindung Neubauten

5. Fazit

Erkenntnisse

Aus der Volumenstudie können folgende Erkenntnisse gezogen werden:

- Das Raumprogramm kann auf dem Baugrundstück gut untergebracht werden.
- Die aus ortsbaulicher Sicht wichtigen Ziele (vgl. Seite 4) sind erreichbar, wobei sich je nach Variante unterschiedliche Akzente setzen lassen.
- Es besteht genügend Spielraum für die Anordnung des Baukörpers und der Tiefgarage-Rampe im ortsbaulichen Kontext.
- Die Beibehaltung des heutigen Bibliothekgebäudes ist denkbar, aber nicht zwingend.
- Eine ortsbildverträgliche Lösung dürfte möglich sein. Der Wettbewerb muss zeigen, welcher Ansatz der bestmögliche ist.

Empfehlungen für den Wettbewerb

Wir empfehlen, das vorliegende Raumprogramm dem Wettbewerb zugrunde zu legen. Dabei sind folgende Präzisierungen zu erwägen:

- Im Wettbewerbsprojekt soll aufgezeigt werden, wie das Gemeindehaus durch einen allfälligen späteren Anbau erweiterbar wäre, um bei Bedarf zusätzlichen Raum für die Gemeindeverwaltung schaffen zu können (Zusatzvolumen ca. 600 m³).
- Höhenentwicklung auf drei Geschosse mit maximaler Gebäude- und Gesamthöhe von 11.40 m beschränken.
- Erleichterungen beim Strassenabstand im Bereich der Weissenrainstrasse und des Sonnenhofplatzes im Wettbewerbsprogramm klar definieren (an Bergstrasse Mantellinie gemäss Kernzonenplan Chirchbüel, an Weissenrainstrasse 3.50 m Strassenabstand).
- Ortsbaulich wichtige Ziele (vgl. Seite 4) im Wettbewerbsbeschrieb auführen.