

6330_2017

Neubau Geschäfts-/Wohnhaus

Raiffeisenbank Cham

Jury- und Vorprüfungsbericht

Projektwettbewerb

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Beurteilungsgremium	4
3	Projektwettbewerb	6
4	Beurteilung	7
5	Ergebnis der Beurteilung, Empfehlung	8
6	Verteilung Preissumme	8
7	Würdigung	9
8	Projektverfassende	9
9	Würdigung der Projekte	11
10	Genehmigung	28
	Bericht der Vorprüfung	30
11	Vollständigkeit und fristgerechte Eingabe	31
12	Inhalt der Vorprüfung	31
13	Art des baulichen Eingriffs	32
14	Vorprüfung	32
14.1	Städtebau, Erschliessung, Etappierung	32
14.2	Raumprogramm	32
14.3	Sicherheit/Zonenkonzeption/Brandschutz	33
14.4	Einhaltung der baugesetzlichen Vorschriften	36
14.5	Eignung für den Bankbetrieb	38
14.6	Kostenschätzung - Honorarschätzung	38
14.7	Kennwerte	40
14.8	Nachhaltigkeit / Betrieb und Unterhalt	40
15	Schlussbemerkung	42
16	Überprüfung Raumprogramm	44

Raiffeisen Schweiz Genossenschaft

Bauherrenberatung

Roger Rüfli, dipl. Arch. HTL

Erstellungsdatum

20. Januar 2014

Revidiert

Auftraggeber

RB Cham, Schulhausstr. 8, 6330 Cham

Zielgruppe

Beurteilungsgremium PW

Verwaltungsrat & Bankleitung

PW-Teilnehmer

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung, Verbreitung und Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werks darf in irgendeiner Form ohne schriftliche Genehmigung reproduziert, verarbeitet oder verbreitet werden.



1 Einleitung

Veranstalterin

Die Raiffeisenbank Cham, Schulhausstr. 8, 6330 Cham, vertreten durch die Baukommission, veranstaltete unter elf eingeladenen Architekturbüros einen Projektwettbewerb zur Erlangung von Vorschlägen für den Neubau eines Geschäfts-/Wohnhauses in Cham. Die Bearbeitung des Projektwettbewerbes erfolgte auf Grund des Programmes vom 5. September 2013.

Verfahren, Teilnehmer

Der Projektwettbewerb wurde in Anlehnung an die Ordnung SIA 142 im selektiven Verfahren durchgeführt, anonym abgegeben und entsprechend beurteilt. Die folgenden Architekturbüros wurden beauftragt:

Büro Konstrukt, dipl. Arch. ETH SIA	Denkmalstr. 17, 6006 Luzern
Albi Nussbaumer, Architekten ETH BSA SIA	Grienbachstr. 11, 6300 Zug
Gut & Schoep Architekten GmbH	Quellenstr. 27, 8005 Zürich
GKS Architekten + Partner AG, dipl. Arch. FH SIA	Winkelriedstr. 56, 6003 Luzern
Bünzli & Courvoisier Architekten AG, dipl. Arch. ETH	Limmatstr. 285, 8005 Zürich
Erich Weber & Partner AG, Arch. ETH FH SIA	Kirchbühl 4, 6330 Cham
Huber Waser Mühlebach GmbH, dipl. Arch. ETH SIA	Habsburgerstr. 52a, 6003 Luzern
ARGE ArchEtag + Mozzatti-Schlumpf + Silvia Neidhart	Lättichstr. 8, 6342 Baar
Della Casa AG, Architekten SIA	Rothusstr. 21, 6331 Hünenberg
Graber und Steiger GmbH, dipl. Arch. ETH BSA SIA	Alpenstr. 1, 6004 Luzern
Eggenspieler Rösli Architekten AG, dipl. Arch. ETH SIA FH	Gotthardstr. 31, 6300 Zug

2 Beurteilungsgremium

Das Gremium setzte sich wie folgt zusammen:

Sachpreisrichter mit Stimmrecht

Peter Brusa	Verwaltungsrat/Architekt	Raiffeisenbank Cham
Thomas Frick	Verwaltungsrat/Architekt	Raiffeisenbank Cham
Karl Martin Meyer	Vorsitzender der Bankleitung	Raiffeisenbank Cham
Leo A. Heer	Mitglied der Bankleitung	Raiffeisenbank Cham
Charles Meyer	Vorsteher Planung und Hochbau	Gemeinde Cham

Fachpreisrichter mit Stimmrecht

Martin Kaiser	Jurypräsident / Leiter BHB RCH	Raiffeisen Schweiz
Erich Staub	Leiter Planung und Hochbau	Gemeinde Cham
Andi Scheitlin	Dipl. Arch. ETH SIA BSA	Scheitlin Syfrig, Luzern
Brigitte Wullschleger	Dipl. Arch. ETH SIA BSA	Dettling Wullschleger, Zürich
Thomas Baggenstos	Dipl. Arch. ETH SIA	Röck Baggenstos, Baar

Beratend ohne Stimmrecht

Erich Hänni (Ersatz)	Verwaltungsratspräsident	Raiffeisenbank Cham
Beat Marty	Präsident Baufachkommission	Gemeinde Cham
Martin Brunschwiler	Ghisleni Bauökonomie	Rapperswil
Monika Twerenbold	Amt für Denkmalpflege	Kanton Zug

Moderation

Roger Rüfli	Bauherrenberatung	Raiffeisen Schweiz
-------------	-------------------	--------------------



3 Projektwettbewerb

Termine

Die Ausgabe mit Begehung und Informationen vor Ort erfolgte am 5. September 2013. Von den elf beauftragten Architekturbüros wurde bis am 27. November 2013 fristgerecht je ein Projekt eingereicht.

Die Beurteilung der Projekte wurde am 18. Dezember 2013 in Cham durchgeführt.

Vorprüfung

Die Projekte wurden in der ersten Hälfte Dezember 2013 von Roger Rüfli (Bauherrenberater Raiffeisen Schweiz), Martin Brunschwiler (Bauökonomie, Ghisleni-Planen-Bauen) und Tiziano Cautero (Planung und Hochbau Gemeinde Cham) vorgeprüft.

Dabei wurden in erster Linie die Vollständigkeit und fristgerechte Eingabe, das Raumprogramm, die Eignung für den Bankbetrieb (Sicherheit), die baurechtlichen/brandschutztechnischen Aspekte, die Etappierbarkeit sowie die Wirtschaftlichkeit und die Plausibilität der Kostenangaben überprüft.

Die Vorprüfung beantragte dem Beurteilungsgremium, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Beurteilung

Die in der Vorprüfung festgestellten Mängel erachtet das Beurteilungsgremium insofern als geringfügig, als, dass sie mit mehr oder weniger Aufwand überarbeitet werden könnten und entschied einstimmig und auf Antrag der Vorprüfung, alle elf Eingaben zur Beurteilung zuzulassen.

Beurteilungskriterien

Die Projekte wurden nach folgenden, im Anforderungsprofil zum Projektwettbewerb festgelegten Kriterien beurteilt:

Bauliche Aspekte (Städtebau, Aussenraum)

Gestalterische Aspekte (Architektur, Materialwahl)

Planerische Aspekte (Etappierbarkeit)

Betriebliche Aspekte (Raumkonzept)

Baurechtliche Aspekte

Wirtschaftliche Aspekte

4 Beurteilung

ERSTE RUNDE

Alle Projekte wurden durch Roger Rüfli ausführlich und wertfrei präsentiert sowie sorgfältig erläutert. Im Anschluss an die freie Besichtigung ging das Beurteilungsgremium in eine gemeinsame Diskussion über und behandelte die Vor- und Nachteile sowie die Stärken und Schwächen der einzelnen Projekte.

Ein besonderes Augenmerk wurde in dieser ersten Beurteilungsphase auf die städtebauliche und architektonische Idee aber auch hinsichtlich der Umsetzbarkeit gelegt.

Aufgrund der daraus gewonnen Erkenntnisse hat das Beurteilungsgremium, in einer ersten Runde, die Projekte Nr. 01 «move», Nr. 03 «Nucleus», Nr. 04 «ZWEIMALZWEI» und Nr. 06 «CHARmant» einstimmig ausgeschieden.

«move», «Nucleus» und «CHARmant» zeigen primär Probleme in der städtebaulichen und/oder architektonischen Haltung. Die Projekte «ZWEIMALZWEI» (nicht etappierbar) und «CHARmant» (Brand-schutz- und Fluchtwegverletzungen) lassen eine Realisierung in der aufgezeigten Art und Weise kaum zu.

ZWEITE RUNDE

Die verbleibenden sieben Projekte wurden nochmals gemeinsam vertieft studiert und diskutiert. Die wegweisenden Themen waren dabei die gestalterischen Qualitäten und die Funktionalität im Hinblick auf die Umsetzung des Vertriebskonzeptes.

Die Projekte Nr. 02 «Kern» und Nr. 08 «plissée» konnten gegenüber den beschriebenen Kriterien nicht gänzlich überzeugen und wurden in einer zweiten Runde ausgeschieden.

«Kern» präsentiert im Modell eine gute städtebauliche Stellung der beiden Bauten. Diese Qualität findet aber aus Sicht des Beurteilungsgremiums in der markanten Fassaden- und Dachausformulierung keine Fortsetzung. Das Projekt «plissée» setzte auf eine wirtschaftliche Lösung und schlug einen Um-anstatt Neubau vor. Dieser wirtschaftliche Ansatz wurde gutiert, die durch den Bestand diktierte räumliche Konzeption allerdings weniger.

DRITTE RUNDE

Die verbleibenden fünf Projekte wurden in der dritten Runde nochmals in allen Facetten durchleuchtet und speziell hinsichtlich der öffentlichen (Städtebau/Aussenraum) und privaten Interessen (Eignung für einen Bankbetrieb) untereinander verglichen.

In diesem Vergleich wurde einstimmig beschlossen, sich von den Projekten Nr. 07 «GOLD&SILBER» und Nr. 10 «Pas de deux» zu verabschieden. Beide Projekte konnten unter Abwägung sämtlicher Vor- und Nachteile nicht mit den anderen drei Projekten mithalten.

VIERTE RUNDE

Die drei verbleibenden Projekte Nr. 05 «La Réunion», Nr. 09 «MEZZANIN» und Nr. 11 «Due» präsentieren sich bereits in dieser Wettbewerbsphase auf einem sehr hohen Niveau. Die qualitativen Unterschiede waren lediglich in einzelnen und nochmals intensiv diskutierten Aspekten auszumachen.

Aus Sicht des Beurteilungsgremiums löste das Projekt Nr. 09 «MEZZANIN», in seiner Gesamtheit, die Vorgaben aus dem Wettbewerbsprogramm am Besten und wurde einstimmig zum Sieger erklärt.



5 Ergebnis der Beurteilung, Empfehlung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Baukommission der Raiffeisenbank Cham das Wettbewerbsprojekt Nr 09 mit dem Kennwort «MEZZANIN» unter Berücksichtigung der Vorprüfung und der Projektkritik zur Weiterbearbeitung.

Das siegreiche Wettbewerbsprojekt soll in folgenden Punkten kritisch hinterfragt, korrigiert und entsprechend überarbeitet werden:

- Volumetrie/Proportion, speziell der Wohnbaute
- anrechenbare Geschossfläche
- Transparenzgrad Fassade
- Aussenraumqualität Etappe 1
- Schutzabstand von Etappe 1 zur bestehend bleibenden Baute
- Brandschutzthemen
- Nebennutzbereiche

6 Verteilung Preissumme

Gemäss dem Programm wird allen Verfassern für eine vollständige Ablieferung eines Vorprojektes ein fixer Betrag von CHF 12'000.- (inkl. MwSt.) ausbezahlt. Dem Beurteilungsgremium steht ferner eine Preissumme von CHF 60'000.- (inkl. MwSt.) zur Verfügung, die nach freiem Ermessen auf die einzelnen Teilnehmer aufgeteilt werden kann.

Das Beurteilungsgremium würdigt die Qualität aller Arbeiten, verteilt die Preissumme aber unter den drei überzeugendsten Projekten. In diesem Sinne wurden für die Ränge 1 – 3 folgende Preissummenanteile definiert:

Rang 1	Projekte Nr. 09	«MEZZANIN»	CHF	28'000.--
Rang 2	Projekte Nr. 05	«La Réunion»	CHF	22'000.--
Rang 3	Projekte Nr. 11	«Due»	CHF	10'000.--

7 Würdigung

Wie erhofft repräsentieren die eingereichten Beiträge der Architektenteams eine erstaunliche Bandbreite von Lösungen.

Es ist dem Beurteilungsgremium ein Anliegen zu betonen, dass alle Projekte dank ihren jeweiligen Qualitäten wesentlich zur Entscheidungsfindung beigetragen haben. Die Veranstalterin dankt allen Teilnehmern für die geleistete Arbeit und die interessanten, in ihrer Ausformulierung sehr unterschiedlichen Projektvorschläge.

Das Beurteilungsgremium stellt mit Genugtuung fest, dass sich der Projektwettbewerb als Instrument der Lösungsfindung bewährte.

8 Projektverfassende

Die Projekte wurden von den folgenden Architekturbüros / Mitarbeitenden verfasst:

Projekte Nr. 01 «move» Della Casa AG, Architekten SIA

Mitarbeit:
Pajaziti Silvio

Projekte Nr. 02 «Kern» Gut & Schoep Architekten GmbH

Mitarbeit:
Alexandra Couto, Justina Egli, Bastian Turpin, Martien Schoep, Daniel Gut

Kostenplanung:
HSSP GmbH, 8005 Zürich, Roger Stocker

Bauingenieur:
MWV Bauingenieure AG, 5400 Baden, Ljupko Peric

Lärmschutz:
Raumanzug GmbH, 8005 Zürich, Daniel Gilgen

Projekte Nr. 03 «Nucleus» Erich Weber & Partner AG, Arch. ETH FH SIA

Mitarbeit:
Janos Csoka, Beni Radi, Erich Weber

Projekte Nr. 04 «ZWEIMALZWEI» Graber und Steiger GmbH, dipl. Arch. ETH BSA SIA

Mitarbeit:
Roland Stutz, Urs Schmid, Rebekka Baumann, Claudia Spörri, Fulvio di Bastiani

Projekte Nr. 05 «La Réunion» Huber Waser Mühlebach GmbH, dipl. Arch. ETH SIA

Mitarbeit:
Tom Huber, Claudio Waser, Claudia Mühlebach, Deborah Wyss, Anh Patrick Tran

Kostenplaner:
Peba Architekten AG, 6005 Luzern, Roger Arnold



Projekte Nr. 06 «CHArMant» Eggenspieler Rösli Architekten AG, dipl. Arch. ETH SIA FH

Mitarbeit:

Christoph Eggenspieler, Patrick Rösli, Nora Bukovits, Marco Ehrler, Vera Roos, Lukas Alessandri

Kosten und Bauleitung:

naumann+hotz bauleitung gmbh, 6340 Baar, Stefan Naumann, Ruedi Hotz

Projekte Nr. 07 «GOLD&SILBER» ARGE ArchEtag + Mozzatti-Schlumpf + Silvia Neidhart

Mitarbeit archetage AG:

Arthur Sigg, Kurt Schmid, Romain Blanc

Mitarbeit Mozzatti Schlumpf Architekten AG:

Marco Mozzatti, Daniel Graber, Andrea Camenzind

Mitarbeit Silvia Neidhart, Atelier für ganzheitliches Bauen:

Silvia Neidhart

Projekte Nr. 08 «plissée» GKS Architekten + Partner AG, dipl. Arch. FH SIA

Mitarbeit:

Daniel Birrer, Cyrill Chrétien, Severin Walpen, Oliver Oetiker, Michelle Stutz, Cécile Leu

Tragwerk:

Basler & Hofmann Innerschweiz AG, 6002 Luzern, Jürg Büchler

Projekte Nr. 09 «MEZZANIN» Bünzli & Courvoisier Architekten AG, dipl. Arch. ETH

Mitarbeit:

Sämi Bünzli, Markus Horn, Matthias Moll, Heinz Rempfler

Projekte Nr. 10 «Pas de deux» Büro Konstrukt, dipl. Arch. ETH SIA

Mitarbeit:

Yvonne Birkendahl, Simon Businger, Fabian Kaufmann, Carlo Zampiere, Marina Emmenegger, Anton Müller

Visualisierung:

Studio 12 GmbH, 6004 Luzern, Elia Eichmann

Projekte Nr. 11 «Due» Albi Nussbaumer, Architekten ETH BSA SIA

Mitarbeit:

Marco Thürig, Karin von Wyl, Anke Schneider, Andrea Steiger, Albi Nussbaumer

Landschaftsarchitektur:

Appert & Zwahlen Partner AG, 6330 Cham, Erich Zwahlen

9 Würdigung der Projekte





Wie von einem anderen Stern stehen zwei kantenlose, allseitig leicht gekrümmte Volumen entlang der Schulhausstrasse. Beide viergeschossigen Baukörper besitzen zusätzlich ein gegen die Rückseite hin fassadenbündiges und gegen vorne zurückgesetztes Attika. Was im Grundriss des Situationsplanes auf den ersten Blick nach einer eingepassten und massstäblichen Lösung aussieht entpuppt sich im Schnitt und in den Ansichten als dimensionslos und überinstrumentiert. Die im Projekt beschriebenen und begründeten runden Formen sind nur teilweise nachvollziehbar. Die Verschiebung der Seitwärtsparkierung gegen das Bankgebäude hin zeigt zusammen mit der fussgängerpriorisierten Tempo 20 Zone einen spannenden Lösungsansatz, wie die Schulhausstrasse künftig aussehen könnte. Die Zwischenbereiche und der rückwärtige Raum hingegen werden mit unnötig vielen Stufen gestaltet, sind weder Platz noch Strassenraum und werden dadurch zur Restfläche.

Die Kunden betreten die Bank von der Sinslerstrasse her über einen Windfang und die anschliessende 24h Zone. Was von Aussen als grosse architektonische Geste erscheint, findet im Inneren eine kleinräumige Fortsetzung. Der Teamraum der Kundenberater ist zur Kundenhalle betrieblich ungünstig, halbgeschossig versetzt. Die abgeschlossenen Besprechungszimmer sind teils auf der Ebene des Teamraums, ein halbes Geschoss höher als der Kundenraum. Ein Teil der Beratungstheken befinden sich räumlich unschön unter diesem Treppenaufgang. Ein separater Zugang für das Bankpersonal wird nicht nachgewiesen. Eine Vermietung der Reservefläche im zweiten Obergeschoss ist nur möglich, wenn das Fluchttreppenhaus als separater Sicherheitsabschnitt ausgestattet würde. Eine zusätzliche, bankinterne Erschliessung fehlt.

Das Wohn- und Geschäftshaus am Rigiplatz wird im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss mit Laden- und Büronutzungen gefüllt. In den beiden Obergeschossen befinden sich je vier Wohnungen, wobei eine der Kleinwohnungen ausschliesslich eine Nord-Ost Orientierung aufweist. Die geforderte Parkierung wird in der zweiten Etappe realisiert. Die gewählte Organisation lässt abhängig vom Kosten- Nutzenverhältnis die Erweiterung oder das Weglassen von Untergeschossteilen zu.

Die Materialisierung mit den teils aufgebogenen Aluminiumbändern wirkt aufgesetzt, laut und ortsfremd. Eine solche Lösung im Kontext der historischen Bauten im Dorfkern von Cham ist nicht angemessen. Da pro Geschoss zwei durchgehende Alubänder vorgeschlagen werden, ist die Anzahl der Geschosse von aussen nicht spürbar. Die volumetrische Dimensionslosigkeit findet in der Materialisierung ihre Fortsetzung. Das grosse Volumens und die aufwändige Fassadenkonstruktion deuten auf hohe Baukosten hin.

Die verlangte Etappierbarkeit des Bauvorhabens wird nachgewiesen und ist rein technisch möglich. Mit dem Projekt "move" wird aber weder eine Stadtreparatur der bestehenden Situation erreicht, noch ein Nachweis für einen gestalterischen Mehrwert für das Siedlungs- und Ortsbild erbracht. Es wäre damit schwer vorstellbar auf Grund dieses Projektvorschlages einen bewilligungsfähigen Bebauungsplan zu erstellen.



Wie der Name sagt, versuchen die beiden Neubauten trotz ihrer stattlichen Grösse, sich der Masstäblichkeit der Bauten in der Kernzone anzunähern. So werden die beiden Volumen aus kleinteiligeren Stücken mit eigenen Dächern zusammengesetzt. Was im Model und der Aufsicht gut gelingt, führt jedoch in der Gestaltung der Fassaden zu einer eher gegenteiligen Wahrnehmung. Die beiden Bauten wirken überdimensioniert und monumental. Grund dafür sind die uniforme Gestaltung und der sehr hohe Fensteranteil. Zudem wirken die aufwendigen Auskragungen fremd und eher zufällig positioniert, vermisst wird auch eine strukturelle Verwandtschaft der kubischen Erscheinung mit der inneren Organisation.

Der Zugang zur Bank liegt gut, wird jedoch nicht als besonders attraktiv beurteilt. Das innere ist klar organisiert. Begrüsst wird der Drittnutzungsteil in den beiden unteren Geschossen an guter Lage, dies allerdings auf Kosten von fehlenden Beratungszimmern und Toiletten im Erdgeschoss. Da irrtümlicherweise das 2.Obergeschoss identisch wie das darunterliegende Geschoss gezeichnet wurde, ist eine abschliessende Beurteilung der Funktionstüchtigkeit der Bank schwierig.

Die Platzverhältnisse nach der ersten Etappe sind eng, danach entsteht zwischen den beiden Gebäuden ein interessanter Raum mit spannenden Bezügen in die Nachbarschaft.

Die Wohnungen sind klar und gut geschnitten, die vierbündige kompakte Anlage sicher wirtschaftlich, allerdings mit einem klaren Qualitätsgefälle der einzelnen Wohnungen bezüglich Orientierung und Besonnung.

Bei den relevanten Kennwerten befindet sich das Projekt durchwegs im mittleren Bereich aller eingegangenen Lösungen.

Zusammenfassend handelt es sich bei „Kern“ um ein sorgfältig und gekonnt bearbeitetes Projekt, welches dem durchaus interessanten städtebaulichen Ansatz in der formalen Umsetzung leider nicht gerecht wird.



Die Verfasser schlagen zwei Baukörper vor, die bewusst den Bezug zu den öffentlichen Bauten suchen. Die beiden Hauptfassaden des Bankbaus übernehmen die Orientierung der öffentlichen Bauten an erhöhter Lage zur Luzernerstrasse und treten prominent in Erscheinung. Das Wohn- und Geschäftshaus folgt den Gebäudefluchten an der Schulhausstrasse, durch das leichte abdrehen des Baus entsteht eine Ausweitung der Schulhausstrasse, die zusammen mit der Bankfassade einen neuen Platz definiert. An der Rückseite reagieren die Bauten volumetrisch auf die jeweilige Situation. Durch diese Setzung der Bauten wird die städtebauliche Situation um den Bärenkreisel stark uminterpretiert und räumlich verunklärt, was aus historischer, wie auch aus funktionaler Sicht nicht nachvollziehbar ist. Die historischen Bauten, das alte Schulhaus und die Turnhalle, erhalten dadurch eine ungewollt zentrale Stellung, die durch die topografische Situation noch verstärkt wird.

Der Haupteingang der Raiffeisenbank befindet sich am neu definierten Platz. Die zweigeschossige Kundenhalle ist an der Fassade zum Innenhof angeordnet und einen Bezug zum adressbildenden Platz wird vermisst. Dafür ist die Treppenanlage direkt an dieser Platzfassade vorgesehen. Die Organisation der Bankräumlichkeiten insbesondere im Erdgeschoss kann funktional und räumlich nicht überzeugen.

Im für die zweite Etappe geplanten Wohn- und Geschäftshaus ist im Erdgeschoss eine öffentliche Nutzung vorgesehen, die von einem attraktiven Aussenbezug zum Platz profitieren könnte. Im 1. Obergeschoss werden Flächen für Büronutzung und in den drei oberen Geschossen je vier Wohnungen vorgeschlagen, die über ein zentrales Treppenhaus erschlossen werden. Die Wohnungen sind übers Eck jeweils in zwei Richtungen orientiert.

Die rasterartige Fassadengestaltung mit den auf allen Seiten gleichen, grossen Fensterflächen wirkt anonym und entspricht im Ausdruck nicht einer öffentlichen Banknutzung. Sie nimmt weder Bezug zur Einteilung im Innern noch zum Massstab und dem Terrainverlauf der Umgebung. Die Umgebungsgestaltung, insbesondere die Gestaltung des neu definierten Platzes sind schemenhaft und machen kaum Aussagen zur Konzeption und Gestaltung.

Die vorgeschlagene Etappierung mit einem allfälligen Provisorium an der Abbruchseite der jetzigen Bank ist aufwändig und so nicht realistisch.

Die Projektverfasser suchten einen Ansatz um die räumliche Situation neu zu interpretieren, das Resultat ist jedoch auch aus denkmalpflegerischer Sicht schwierig. Das Projekt kann gesamthaft sowohl städtebaulich wie in der Organisation der Bankräumlichkeiten nicht überzeugen.



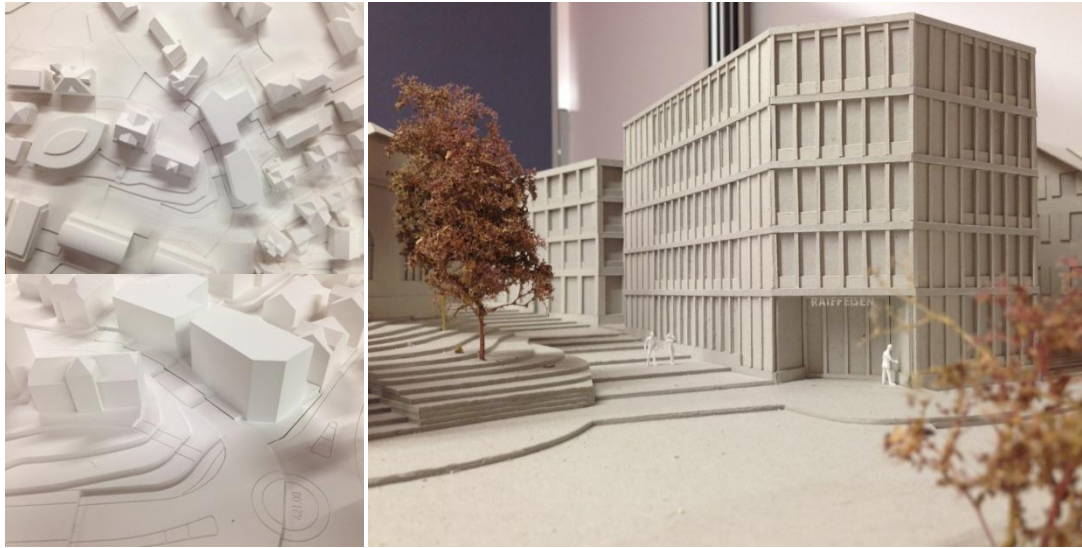
Die Projektverfasser schlagen zwei getrennte, je im Grundriss und der Höhenentwicklung gestaffelte, skulpturale Volumen vor, welche gut auf den Massstab und die Körnung der Umgebung reagieren. Auf ein Attika wird verzichtet. Das neue Bankgebäude am Bärenkreisel ist leicht von der Bebauung der Sinslerstrasse abgedreht und folgt dem Verlauf der Schulhausstrasse. Das Wohn- und Geschäftshaus vermittelt mit seiner Stellung zu den weiteren Bauten am Rigiplatz. Die Staffelung des Bankgebäudes führt zu einer leichten Ausweitung des Strassenraumes der Schulhausstrasse und entschärft die räumliche Enge zum Gebäude der Schwingerhalle. Die Gestaltung der Aussenräume schliesst stufenlos an die bestehende Umgebung an. Als Übergang zum rückwärtigen Wohnquartier wird ein kleiner, baumbestandener Kiesplatz vorgeschlagen.

Der bescheiden gestaltete Zugang zur Bank erfolgt unter einem wie nachträglich angehängt erscheinenden Vordach. Die halbgeschossige Versetzung des offenen Teamraumes zum Kundenraum wird betrieblich als ungünstig beurteilt. Der Personalzugang im Erdgeschoss führt zu einer ungewünschten Überschneidung von Kunden- und Personalzone. Sämtliche Bankräumlichkeiten sind über eine interne Erschliessung getrennt vom eigentlichen Fluchttreppenhaus erschlossen. Eine Vermietung der Reservefläche im 3. Obergeschoss würde bei gemeinsamer Nutzung des Lifts funktionieren.

Im Wohn- und Geschäftshaus am Rigiplatz befinden sich im Erdgeschoss flexible Laden- und Büronutzungen. In den drei identischen Obergeschossen werden jeweils drei Wohnungen mit unterschiedlicher Grösse organisiert. Die Aussenbereiche der Wohnungen sind als Loggia ausgebildet und befinden sich an den südlichen und westlichen Gebäudeecken. Der Vorschlag der Parkierung ist gut organisiert.

Die vorgeschlagene Materialisierung mit den horizontalen und vertikalen Betonelementen erinnert vor allem in der vertikalen Ausformulierung am neuen Bankgebäude stark an den Bestand und wird dem Anspruch einer Stadtreparatur nicht gerecht. Unverständlicherweise erfolgt die horizontale Interpretation dieses Themas wie beim Wohn- und Geschäftshaus auch beim westlichen Teil des Bankgebäudes. Dies widerspricht der angestrebten separaten Situierung der beiden Gebäudeteile und ihrer unterschiedlichen Nutzung.

Das grosse Problem des Projektes "Zweimalzwei" liegt darin, dass es sich nicht wie im Programm verlangt etappieren lässt, ohne dass der heutige Betrieb der Raiffeisenbank ausgelagert wird. Der vorgeschlagene Neubau des Bankgebäudes reicht um etwa 2 Meter in den heutigen Bau am Rigiplatz hinein. Nicht umsonst machen die Projektverfasser keine Aussagen zu einer möglichen Etappierung, weder in den Plänen noch im Modell. Damit fehlt auch gänzlich der Nachweis, wie die städtebauliche Situation bei der Realisierung der ersten Etappe aussehen würde.



Der „wiedervereinte“ Ortsteil besticht durch die klare städtebauliche Haltung, die überzeugende Setzung der beiden Volumen und die daraus resultierenden aussenräumlichen Qualitäten.

Die der Situation entsprechend „geschnitzten“ Baukörper bilden eine recht geschlossene Front zur Schulhausstrasse und bilden sozusagen den Hintergrund für die gegenüberliegenden bestehenden Bauten. Kompensiert wird diese Enge durch einen durch die beiden Neubauten und die drei bestehenden Gebäude definierten rückwärtigen Stadtraum von hoher Qualität.

Der Kopfbau reagiert durch subtile volumetrische Massnahmen nahezu perfekt auf seine Umgebung. Die gebrochene Ecke schafft eine willkommene Frontalität des Eingangs der Bank zum Zentrum des Platzes, das leichte Ausdrehen zum Nachbarhaus lässt diesem Luft und verengt den Raum leicht, um ihn dann auf der oberen Ebene zum Platz hin zu öffnen.

Die gleiche Dramaturgie an der Schulhausstrasse, auf die räumliche Verengung folgt der grosszügige Aussenraum.

Obwohl das Gebäude am Platz eine stattliche Höhe aufweist, „verträgt“ es sich mit seinem viel niedrigeren Nachbarn, weil es durch die Feingliedrigkeit und Tiefe seiner Fassade eine ähnliche Massstäblichkeit erhält.

Der Eingang zur Bank liegt an prominenter Lage, die innere Organisation weist allerdings gewisse Mängel auf, so ist die Anordnung der Beratungszimmer entlang des Trottoirs problematisch und der Teamraum zu klein. Grundsätzlich überzeugt die architektonische Sprache im Innern des Gebäudes weit weniger als seine äussere Gestaltung.

Die Länge des Hauptgebäudes ist so dimensioniert, dass auch vor Realisierung der zweiten Etappe eine gute Lösung entsteht, was allerdings auf Kosten der Gesamtfläche für die Bank geht, die deutlich unter dem Durchschnitt aller Projekte liegt.

Folgerichtig zu seiner Lage und Topografie beschränkt sich das hintere Gebäude auf vier Geschosse. Seine auf den ersten Blick eigenartige Form hilft aber auf überzeugende Art, die städtebauliche Situation an diesem Ort zu klären. Einerseits wird der Strassenraum definiert, andererseits werden die beiden Aussenräume im Osten und Westen gefasst und dadurch räumlich gestärkt. Alle drei Gebäudearme mit öffentlichen Nutzungen erhalten unmittelbaren Bezug zu den beiden innerstädtischen Grünräumen.

Auch die Wohnungen organisieren sich je in einem dieser drei Gebäudearme, sind dadurch alle dreiseitig orientiert und versprechen einen hohen Wohnwert.

Bezüglich konsumierter Ausnutzung und Erstellungskosten befindet sich das Projekt im unteren Drittel aller eingegangenen Lösungen.

Zusammenfassend handelt es sich bei „La Réunion“ um ein feinfühliges, subtil bearbeitetes Projekt, welches vor allem auf der städtebaulichen und architektonischen Ebene sehr überzeugt. Gleichsam als Gegenleistung zur Erhöhung der Dichte erhält der Ort mit dem zentralen innerstädtischen Platz eine evidente Aufwertung. Leider befindet sich die Organisation und Gestaltung der Bank nicht ganz auf der gleichen Stufe und liesse sich auch innerhalb des gewählten, zugegeben eleganten Fussabdruckes, nicht entscheidend korrigieren.

Denkmalpflege:

Die städtebauliche Setzung der Neubauten ist sehr sorgfältig und überzeugt. Der Fussabdruck des neuen Bankgebäudes am Bärenplatz sitzt perfekt im gewachsenen Ortsbild von Cham. Etwas kritischer beurteilt wird von Seiten der Denkmalpflege die doch stattliche Höhe des Gebäudes. Das rückwärtige Wohngebäude bildet zusammen mit dem Bankneubau an der Schulhausstrasse eine geschlossene Front. Diese Front wirkt sehr städtisch und in diesem Kontext eher streng.





Als Abschluss zum Herrenmattquartier werden zwei Baukörper vorgeschlagen. Sie führen die Flucht der Schulhausstrasse weiter um mit dem Bankbau am Bärenkreisel einen Übergang zur Sinslerstrasse zu bilden. Der Bankbau reagiert mit einem leichten Knick in der Fassade auf den Bärenkreisel. Die murale Gestaltung des Bankbaus unterstützt die Eingliederung in den bestehenden Kontext. Trotz der prominenten Ecklage und der öffentlichen Nutzung des Gebäudes tritt der Bau jedoch eher zurückhaltend in Erscheinung. Die abgewinkelte Grundform mit der leicht geknickten Fassade zum Bärenkreisel ist städtebaulich nicht überzeugend.

Der Zugang zur Bank befindet sich prominent an der Fassade zum Bärenkreisel. Die Schalterhalle ist zentral im Gebäude platziert von wo die Besprechungszimmer und der Teamraum erschlossen sind, ein Bezug zum Aussenraum wird vermisst.

Ein durchgehender Lichthof soll das Gebäude vertikal erlebbar machen und Licht in die Schalterhalle bringen. Der schmale, dreigeschossige Luftraum steht jedoch nicht im Verhältnis zum Gebäude und wirkt zu monumental.

Die sehr dezentral angeordnete Treppenanlage erschliesst auch die Flächen für Drittnutzer. Eine bankinterne Treppe fehlt und macht so die bankinternen Verbindungen umständlich und wenig flexibel.

Nach Angaben der Projektverfasser bezieht sich das Wohn- und Geschäftshaus auf die Wohnhäuser des Herrenmattquartiers und hebt sich gestalterisch bewusst vom Bankbau ab. Es nimmt mit den grossflächigen Öffnungen den Massstab der Umgebung kaum auf und wirkt insbesondere im Bezug zum Bankbau zu aufgelöst, was durch die offenen Eckbalkone noch unterstützt wird. Ein sensiblerer und feinerer Umgang mit Proportionen, wie beim Bankbau, wird vermisst.

Das Projekt gliedert sich mit dem mural gestalteten Bankbau am Bärenplatz in den Kontext ein und bildet diesbezüglich einen Beitrag zur Jury-Diskussion. Das bewusst differenziert gestaltete Wohn- und Geschäftshaus wirkt fremd und kann nicht überzeugen



Zwei polygonale Baukörper sind geschickt in die Situation gesetzt, so dass ihre unterschiedlich orientierten Seiten zwischen den einzelnen Geometrien und Fluchten der umgebenden Bauten vermitteln. Das ostseitig geplante, fünfgeschossige neue Bankgebäude schliesst gegen den Bärenkreisel ab und bildet gleichzeitig einen Kopfbau. Ein formal ähnlicher Baukörper leitet über zwischen der nordseitigen Bebauung des Rigiplatzes und den rückseitigen Wohnbauten des Herrenmattquartiers. Durch die Grundrissgeometrie entsteht eine platzförmige Ausweitung der Schulhausstrasse. Diese vermittelnde Haltung hat eine falsche hierarchische Wertung der einzelnen Stadtbestandteile zur Folge. Durch die symmetrische Anordnung der beiden Baukörper entsteht eine unangemessene Torsituation als Auftakt zu den untergeordneten, rückwärtigen Zonen des Herrenmattquartiers. Die Ausweitung der Schulhausstrasse bringt zwar etwas mehr Distanz zu den historischen Bauten, es ist jedoch fraglich, ob es zwischen dem öffentlichen Raum des Bärenkreisels und dem Rigiplatz noch einen weiteren Platz braucht. Die Gestaltung der Schulhausstrasse als Begegnungszone und die Verschiebung der Kurzzeitparkplätze vor die Gebäude stellt einen interessanten Ansatz dar. Die vorgeschlagenen Wasserflächen im Gefälle der Strasse wirken überinstrumentiert.

Der Eingang der Bank erfolgt an prominenter Lage direkt beim Bärenkreisel. Die Kunden betreten die Bank über einen kleinen Windfang und die 24 h Zone und gelangen von da in eine zweigeteilte Kundenhalle. Unmittelbar beim Eingang befindet sich ein zweigeschossiger Wartebereich, daneben und etwas versteckt sind die Beratungstheken angeordnet. Auf gleicher Ebene liegen der Teamraum und drei Besprechungszimmer. Diese eingeschossige Organisation wird mit einer ungenügenden Belichtung des hinteren Teils des Kundenraums erkaufte.

Im Wohn- und Geschäftsgebäude der zweiten Etappe befinden sich im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss attraktive und flexible Laden- und Büronutzungen. Bei den Wohnungen in den Obergeschossen ist vor allem die Nähe der südöstlich gelegenen Einheit zum Bankgebäude problematisch. Die Parkierung liesse sich in einer weiteren Projektüberarbeitung den Bedürfnissen entsprechend anpassen.

Als Materialisierung der Gebäude werden vorgehängte, gestockte Betonplatten vorgeschlagen. Die aluminiumumrahmten Lochöffnungen zeigen keinerlei Hinweis auf ein mögliches Öffnungsverhalten und wirken eher zufällig. Bankgebäude, Wohn- und Geschäftshaus werden nicht differenziert was die Identifizierung und höhere Wertung der Bank verunmöglicht.

Die gewünschte, etappierbare Realisierung des Projektes "Gold & Silber" ist grundsätzlich möglich, wenn auch der sehr geringe Abstand zum heutigen Bankgebäude bautechnisch einige Schwierigkeiten mit sich bringt. Wird nur ein Teil des Projektes realisiert, entsteht eine unverständliche Situation. Es ist nur schwer vorstellbar, auf Grund des Projektvorschlages einen Bebauungsplan zu entwickeln, mit dem der städtebauliche Mehrwert auch dann nachgewiesen werden kann, wenn nur ein Teilbereich realisiert wird.





Natürlich ist es innerhalb eines Wettbewerbsverfahrens nicht verboten, die vom Auslober formulierten Randbedingungen zu hinterfragen und alternative Lösungen vorzuschlagen.

Aus ökologischer und ökonomischer Sicht ist ein Erhalt und ein „Weiterbauen“ am bestehenden Gebäude sicher sinnvoll. Diese Variante wurde auch von der Bauherrschaft geprüft, aber aus verschiedenen Gründen eindeutig verworfen.

Die bestehende Struktur engt ein, die Räume müssen sich stark den Gegebenheiten anpassen. „plissée“ kämpft speziell bei den Nebennutzungen und in den Nasszellenbereichen mit Platzproblemen. Als „Killerkriterium“ werden vor allem die geringen Raumhöhen in Kombination mit den heutigen erhöhten Anforderungen an das Gebäude betrachtet.

Bezüglich städtebaulicher Einbindung weist das bestehende Gebäude natürlich unbestritten gute Qualitäten auf.

Das neue Kleid ist attraktiv, die Idee nachvollziehbar, obwohl dadurch die stimmige volumetrische Nähe zu den Nachbarn auf der formalen Ebene nicht thematisiert wird.

Das zweite Gebäude spricht eine eigene Sprache, ist etwas massig geraten, im Innern jedoch sehr gut gelöst. So schaffen es die Verfasser, eine vier- und teilweise fünfbündige Anlage mit durchwegs gut geschnittenen und vor allem gut orientierten und besonnten Wohnungen zu bestücken. Das leichte Zurückrücken von der Schulhausstrasse offeriert den Erdgeschossnutzungen eine angenehme Vorzone.

Bei den Erstellungskosten schneidet das Projekt sehr gut ab, ein Vorteil, der sich aber bei den relevanten Kennwerten bezüglich Kosten und Effizienz wieder relativiert, so dass sich „plissée“ im durchschnittlichen Bereich der Wirtschaftlichkeit bewegt.

Zusammenfassend handelt es sich um ein Projekt, welchem es trotz nachvollziehbarer Gedanken und hoher Qualität in der Umsetzung nicht gelingt, die vom Auslober nach eingehender Auseinandersetzung mit der Bauaufgabe gewählte Strategie in Frage zu stellen.





Das Projekt Mezzanin sieht zwei Baukörper vor, die die Gebäudefluchten der Schulhaus- und der Sinslerstrasse weiterführen. Durch den abfallenden Terrainverlauf tritt der Bankbau zum Bärenplatz erhöht in Erscheinung und wird so entsprechend seiner städtebaulichen Ecksituation und der öffentlichen Nutzung angemessen betont. Durch die präzise Setzung der einfachen Volumen wird die städtebauliche Situation wie selbstverständlich geklärt. Allerdings wirkt das westliche Volumen zu massiv. Der Hauptzugang zur Bank befindet sich folgerichtig an der Ecke zum Bärenkreisel.

Die beiden Neubauten sind zueinander leicht abgedreht, der Zwischenraum öffnet sich so optisch zum Herrenmattquartier. Die Umgebungsgestaltung sieht eine neue Wegverbindung zum Quartier und eine Fussgänger Verbindung zur Sinslerstrasse vor. Der neue Aussenraum wird beim Bankgebäude als öffentlicher und beim Wohnbau entsprechend als gefasster privater Aussenraum gestaltet.

Die Raiffeisenbank wird über den an der Ecke platzierten Haupteingang betreten. Durch den Windfang und die 24h-Zone gelangt der Kunde in die doppelgeschossige Kundenhalle. Mit dem, dem Terrainverlauf entsprechenden Mezzaningeschoss bildet die Kundenhalle eine überzeugende räumliche Gliederung mit schönen Sicht- und Lichtsituationen. Eine übersichtliche Orientierung der Kunden wird dadurch unterstützt.

Die Kundenhalle öffnet sich auf der einen Seite mit grossen Fensterflächen direkt zur Strasse und auf der anderen Seite dient der Bereich vor dem Teambüro als Verbindung zu den weiteren Bankräumlichkeiten. Dies sollte bezüglich Diskretion und Arbeitsabläufe optimiert werden.

Im Wohngebäude werden im Erdgeschoss eine öffentliche Nutzung und in den Obergeschossen je drei unterschiedlich grosse Wohnungen vorgeschlagen. Entsprechend der Gebäudetiefe ist ein zentrales Treppenhaus geplant, das die gut organisierten und orientierten Wohnungen erschliesst.

Die Fassade des Bankgebäudes ist gegliedert mit der, die Gebäudestruktur abzeichnenden Betonelementen und gut proportionierten Kastenfenstern mit jeweils zurückgesetzten Lüftungsflügeln. Der Gesamteindruck entspricht der öffentlichen Banknutzung und unterstützt die städtebauliche Präsenz. Die überhöhten Fenster im Erdgeschoss reagieren auf den Terrainverlauf und machen die Kundenhalle von Aussen ablesbar.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird mit den gleichen Mitteln materialisiert und hebt sich mit den offenen Balkonen und nicht aussenbündigen Fenstern gestalterisch in einem angemessenen Mass vom Bankgebäude ab, die Verwandtschaft ist gleichwohl sichtbar.

Sowie die Gliederung und Ausformulierung der Fassaden der beiden Bauten ihre unterschiedliche Nutzung und zugleich ihre Verwandtschaft ablesbar machen, erscheint die Glasfassade des Bankgebäudes zu transparent, die verglasten Ecken unterstützen diesen Ausdruck zusätzlich. Ein etwas muralerer Ausdruck wäre aus der Optik des Ortsbildes und im Bezug zum historischen Kontext wünschenswert.

Die geforderte Etappierung ist aufgezeigt und möglich, jedoch ist der Abstand zwischen dem geplanten Bankneubau und dem heutigen Bankgebäude sehr gering und müsste nochmals hinterfragt werden.

Das Projekt 'Mezzanin' überzeugt sowohl städtebaulich, wie auch mit einer hohen architektonischen Qualität. Die einfachen Bauvolumen fügen sich selbstverständlich und mit der nötigen Präsenz in den Ort ein. Durch die präzise Setzung wird, nach Auffassung der Jury, eine überzeugende städtebauliche Lösung vorgeschlagen. Nun gilt es, den Ausdruck des Bankbaus entsprechend der muralen Umgebung zu klären. Die innere Raumdisposition der Kundenhalle und dem Mezzanin verspricht einen sowohl für die Mitarbeiter wie auch für die Kunden vielversprechenden Innenraum zu werden.

Denkmalpflege:

Städtebaulich eine gelungene Lösung, die sehr überzeugt. Die schlichten Baukörper fügen sich wie selbstverständlich in das Ortsbild ein, sind präzise gesetzt und die aussenräumlichen Beziehungen werden aufgewertet. Die vorgeschlagene Fassadengestaltung wird jedoch als zu transparent beurteilt. Insbesondere die verglasten Fassadenecken des Bankneubaus wirken in diesem Kontext eher ortsfremd.





Entlang der Schulhausstrasse stehen zwei, in Bezug auf ihre Höhenentwicklung und ihre Grundrissform differenziert und spannungsvoll gestaltete Baukörper, genug voneinander abgesetzt, so dass in ihrer Mitte ein recht grosser Zwischenraum entsteht. Das östliche Gebäude tritt am Bärenkreisel fünfgeschossig in Erscheinung, ist aber gegen Westen hin auf drei Geschosse abgesetzt. Das westlich gelegene Volumen steht dreigeschossig an der Schulhausstrasse und wird im Übergang zum rückliegenden Wohnquartier viergeschossig. Die Projektverfasser begründen die gegen den Rigiplatz eher zurückhaltende Höhenentwicklung mit ihrem Respekt vor dem umliegenden Bestand. Die ausgeprägte Höhenstaffelung des Bankgebäudes führt zu einem sehr präsenten Kopfbau. Der Verbund zum um zwei Geschosse niedrigeren Anbau wirkt etwas brüchig. Der Raum zwischen den beiden Volumen ist nicht wirklich ein Platz, sondern eher ein überbreiter Durchgang der dann zum Hinterhof wird. Verstärkt wird dieser Eindruck dadurch, dass nur das Wohn- und Geschäftsgelände einen ebenerdigen Bezug zu diesem Raum hat. Die Bank selber ist um ein halbes Geschoss in den Boden versenkt und hat weder Zugang noch einen anderen direkten Bezug zum Ort, dem sie den Namen geben soll.

Die Kunden gelangen über einen grosszügig gedeckten Eingangsbereich von der Schulhausstrasse her in die Bank. Gegen die Sinerstrasse und den Bärenkreisel hin tritt das Gebäude im Erdgeschoss eher geschlossen auf. Die 24h Zone wird als Windfang ausgebildet, von dem man in eine dreigeschossige Eingangshalle mit Wartebereich tritt. Der Kundenraum mit den Beratertheken befindet sich übersichtlich und klar auf der einen Seite dieser Eingangshalle, drei Besprechungszimmer und der rückwärtige Bereich der Wartezone liegen auf der anderen Seite. Sämtliche weiteren Besprechungsräume in den Obergeschossen sind nur über den Lift oder ein Treppenhaus erschlossen, welches auch als Personalzugang dient. Diese Organisation führt zu diversen Problemen bezüglich der Sicherheitszonen. Es werden keine fremdvermietbaren Reserveflächen in den Obergeschossen nachgewiesen. Im Wohn- und Geschäftshaus befinden sich im Erdgeschoss Laden- und Büroräumlichkeiten. Die beiden ersten Obergeschosse werden mit vier Kleinwohnungen genutzt, im obersten Geschoss sind es nur noch deren zwei. Eine Wohnung pro Geschoss hat nur eine Nord-Ost Orientierung. Die beiden Parkgeschosse sind so organisiert, dass die Anzahl Parkplätze entsprechend angepasst werden könnte.

Die Materialisierung der Aussenfassade wird mit einem ortstypischen Klinker vorgeschlagen, was in seiner Anwendung einen muralen Charakter hätte erwarten lassen. Doch die sehr feingliedrig gestaltete Gebäudehülle unterscheidet zwischen den vertikal durchgehenden, aussenliegenden Lisenen und den zurückgesetzten Rollschichten. Dieses spannende "zur Schau stellen" der Gebäudestruktur findet auch im Inneren im Raster der Betonrippendecke seine Fortsetzung. Insbesondere die als Einschnitt ins Volumen gestaltete Eingangspartie des Bankgebäudes stellt die gewählte Gestaltung jedoch stark in Frage. Da die vertikalen Elemente dort nicht bis unten durchgehend verlaufen, scheint der Baukörper nicht richtig am Boden zu stehen und verliert so seine gewünschte Wirkung als Kopfbau. Die Anwendung der gleichen Fassadenmaterialien

beim Wohn- und Geschäftshaus unterstützt zwar den Gedanken des Ensembles, schwächt aber die Identität und Eigenständigkeit des Bankgebäudes.

Mit einer AZ von 1.23 weist das Projekt im Vergleich die kleinste Ausnutzung auf. Auf Grund der vorgeschlagenen, aufwändigen Klinkerfassade und weiteren projekttypischen Aspekten wie etwa der Innenverglasung der dreigeschossigen Eingangshalle sind beim eher kleinen Volumen trotzdem vergleichsweise hohe Baukosten zu erwarten.

Das Projekt "Pas de deux" liesse sich problemlos in zwei Etappe realisieren. Die zum Bestand sehr verwandten Gestaltungsmittel der vertikalen Fassadenrisen würde den beiden Bauten auch in der Übergangsphase eine gewisse Homogenität verleihen. Das angesprochen "urbane Potential" der Aussenräume wird zu wenig ausgeschöpft, als dass auf der Grundlage dieses Projektes ein bewilligungsfähiger Bebauungsplan erstellt werden könnte.





Das Projekt zeigt einen sehr interessanten und überzeugenden städtebaulichen Ansatz. Entgegen der heutigen Situation begleitet nur das vordere Gebäude die Schulhausstrasse, das hintere springt um ungefähr eine Gebäudetiefe zurück und schafft so zusammen mit dem zweigeschossigen Annex im Westen einen wohlproportionierten städtischen Platz von hoher Aufenthaltsqualität. Sympathisch an dieser Geste ist die Tatsache, dass der Aussenraum nicht nur von den neuen Nutzern „konsumiert“ wird, sondern dass im Gegenzug zur Mehrnutzung und Verdichtung die Öffentlichkeit an diesem Mehrwert partizipieren kann.

Der zum Platz hin fünfgeschossige Hauptbau reduziert seine Höhe im hinteren Bereich zu diesem Platz ebenso, was neben der angenehmen Proportion des Aussenraumes zu einer spannenden Silhouette entlang der Schulhausstrasse führt.

Im Gegensatz zu diesem öffentlichen Raum mit schönen Bezügen zu den angrenzenden Nutzungen wirkt der Sockel entlang der Schulhausstrasse ziemlich abweisend.

Der Eingang zur Bank liegt, räumlich leicht eingezogen, direkt am Platz. Von da entwickelt sich ein spannender Weg in die Innereien des Gebäudes. Die unterirdischen Beratungszimmer mit Lichthöfen werden aus architektonischer Sicht kritisch hinterfragt. Auch die Zweiteiligkeit des Kundenraumes wird kontrovers beurteilt.

Wenn auch ziemlich diskret artikuliert, liegt der Eingang zur Bank leicht hinter die Gebäudekante zurückversetzt richtigerweise am Platz. Bei aller Dominanz und Massivität des Komplexes besticht er formal durch die sehr schöne und für den Ort stimmige Materialisierung und die gelungenen Proportionen, was ebenfalls für die Gestaltung der Innenräume zutrifft.

Da die beiden Gebäude durch die gemeinsame Platzbildung zusammengehören, sind sie folgerichtig auch identisch materialisiert. Sehr grosszügig dimensionierte Wohnungen versprechen einen hohen Wohnwert.

Die Platzverhältnisse nach der ersten Etappe sind sehr eng, die Realisierung der zweiten Bauphase wird zur Bedingung, dass die Anlage funktionieren kann.

Bezüglich Volumen und Erstellungskosten liegt das Projekt im obersten Bereich aller eingegangenen Lösungen.

Zusammenfassend handelt es sich bei „Due“ um ein attraktives Projekt mit hohen städtebaulichen, architektonischen und formalen Qualitäten. Die Bank wünschte sich anstatt der sehr aufwendigen, teilweise tief eingegrabenen Räume eher einen Bezug zu dem sehr gelungenen Aussenraum auf der oberen Ebene.

Denkmalpflege:

Aus denkmalpflegerischer Sicht handelt es sich um eine städtebaulich gelungene Lösung. Auch der architektonische Ausdruck der Neubauten mit ausgewogenen Anteilen an muralen und verglasten Elementen überzeugt. Begrüßt wird die vorgeschlagene Materialisierung, die einen Bezug zur historischen Umgebung hat. Problematisch sind die Abgrabungen bzw. Lichthöfe nördlich des Bankneubaus. Diese unnatürlichen Terrainveränderungen sind untypisch in Ortsbilschutzzonen und werden von der Denkmalpflege kritisch beurteilt.



10 Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde durch die Mitglieder des Beurteilungsgremiums genehmigt.

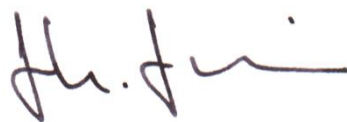
Martin Kaiser



Peter Brusa



Thomas Frick



Leo A. Heer



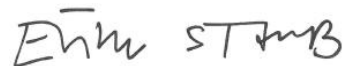
Karl Martin Meyer



Charles Meyer



Erich Staub



Brigitte Wullschleger



Andi Scheitlin



Thomas Baggenstos





Bericht der Vorprüfung

Projektwettbewerb im selektiven Verfahren

Raiffeisenbank Cham
Neubau Geschäfts-/Wohnhaus

11 Vollständigkeit und fristgerechte Eingabe

Elf Architekturbüros aus der Region wurden zum Wettbewerb eingeladen und haben fristgerecht einen Projektvorschlag eingereicht. Die Namen der korrekt anonym eingegangenen Vorschläge wurden von den Verfassern frei gewählt und lauten (Reihenfolge zufällig):

Projekt 01	move
Projekt 02	Kern
Projekt 03	Nucleus
Projekt 04	ZWEIMALZWEI
Projekt 05	La Réunion
Projekt 06	CHArMant
Projekt 07	GOLG&SILBER
Projekt 08	plissée
Projekt 09	MEZZANIN
Projekt 10	Pas de deux
Projekt 11	Due

Die Planunterlagen und Verfasserangaben (in verschlossenem Kuvert) sind vollständig eingegangen. Die verlangten Kennwerte und Berechnungen wurden mehrheitlich eingereicht und unterschiedlich gut nachvollziehbar erstellt und errechnet. Neben den verlangten Gipsmodellen reichte das Projekt „La Réunion“ ein zusätzliches Modell im Mst. 1:100 ein.

12 Inhalt der Vorprüfung

Die Projekte wurden im Dezember 2013 von

- Roger Rüfli, Dipl. Arch. HTL, Bauherrenberater bei Raiffeisen Schweiz
- Meinrad Signer, Fachstelle Sicherheit, Raiffeisen Schweiz
- Tiziano Cautero, Einwohnergemeinde Cham, Planung und Hochbau
- Stefano Ghisleni, Ghisleni Baumanagement, Rapperswil

in den jeweiligen Fachbereichen vorgeprüft.

Die Vorprüfung untersucht folgende Aspekte:

- Fristgerechte Einreichung
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Baugesetzliche Vorschriften
- Sicherheit (Zonenkonzeption Bank)
- Erfüllung des Raumprogramms
- Wirtschaftlichkeit (Kosten/Nutzen)
- Kostenschätzung und Honorarofferten
- Einfluss der Architektur auf Energie-/Nachhaltigkeitsfragen



13 Art des baulichen Eingriffs

Beschrieben wird der Umfang des baulichen Eingriffes im Dokument «6330_2017 | Neubau Geschäfts-/Wohnhaus | Raiffeisenbank Cham | Programm Projektwettbewerb vom 5. September 2013.

Im Gesamtkontext zeigen die Projekte wie erwartet und erwünscht verschiedene Ansätze und Möglichkeiten auf, wie die Aufgabenstellung des Neubaus, städtebaulich, architektonisch wie auch bezogen auf das Raumprogramm interpretiert werden kann. Erwartungsgemäss verfügen die Projektvorschläge über eine unterschiedliche Wirtschaftlichkeit und Bearbeitungstiefe.

14 Vorprüfung

14.1 Städtebau, Erschliessung, Etappierung

Alle elf Projekte sehen für den geplanten Neubau zwei Einzelvolumen (Bank und Gewerbe/Wohnen) vor. Die Vollgeschosszahl der Bauten variiert zwischen 3 und 5 Geschossen.

Die Erschliessung der Tiefgarage ab der Schulhausstrasse erfolgt jeweils, mit Ausnahme von „CHARmant“, im westlichen Grundstücksbereich und mehr oder weniger angrenzend an Grundstück-Nr. 148. „CHARmant“ löst die Zu- und Wegfahrt zwischen den beiden Neubauten. In baulicher Hinsicht tangieren aber alle Projekte im Erd- oder in tiefer liegenden Geschossen den Grenzbereich zu Grundstück-Nr.148.

Als einziges Projekt sieht „La Réunion“ auch einige Tiefgaragenplätze bereits in der 1.Etappe vor. Alle anderen lösen die unterirdische Parkierung im Zusammenhang mit Etappe 2.

Für die Realisierung der 1. Etappe (Bankgebäude) sehen alle Lösungsansätze den Abbruch/Rückbau der bestehenden Bauten auf Grundstück-Nr. 150 und 151 vor. In diesem Zusammenhang steht somit zwangsläufig auch der Abbruch/Rückbau des östlich und tiefer gelegenen Kundenhallenbereichs im Erdgeschoss.

Eine unterirdische Verbindungsmöglichkeit von Etappe 1 und Etappe 2 wird von sechs Projekten vorgeschlagen. Die anderen fünf präsentieren auch unterirdisch losgelöste Bauvolumen.

14.2 Raumprogramm

Das vorgegebene Raumprogramm wurde von den Projektierenden zum grössten Teil sehr gut erfüllt. In der beiliegenden Tabelle sind Bemerkungen bezüglich Abweichungen und Konflikten gegenüber dem Raumprogramm in der Zeile des beurteilten Raumes angefügt bzw. rot markiert.

Alle Projekte halten das Raumprogramm soweit ein, so dass sie im Bezug darauf, für die Beurteilung zugelassen werden können.

Abweichungen vom Raumprogramm betreffen mehrheitlich Räume mit Nebennutzcharakter wie z.B. Infrastruktur- oder Lagerräume.

Sämtliche Projekte organisieren den verlangten Mehrzweckraum im obersten Geschoss der Bankbaute. Die Mehrheit der Projekte bekundete Mühe bezüglich einem durchdachten Anlieferungskonzept (äusserer Zugang, Logistikwege, Umschlagbereich).

Die Projekte „move“, „Kern“, „ZWEIMALZWEI“ und „Due“ weisen innerhalb der ersten Etappe Flächen für eine Drittnutzung aus. Allerdings muss bei „move“ deren Nutzbarkeit, infolge der gemeinsamen Erschliessung mit der Bank, in Frage gestellt werden.

14.3 Sicherheit/Zonenkonzeption/Brandschutz

In Zusammenarbeit mit der Fachstelle Sicherheit von Raiffeisen Schweiz, Herr Meinrad Signer, wurde eine rudimentäre Sichtung der Projektvorschläge vorgenommen. Die Abklärungen bezüglich Realisierbarkeit sind nicht abschliessend, entsprechen aber dem aktuellen Planungsstand.

Mit Ausnahme von „plissée“ weisen die Projekte Verletzungen bei teils Fluchtwegdistanzen auf. Einige davon zum Teil erheblich.

„plissée“ und „La Réunion“ würden den minimal geforderten Schutzabstand von 5.0 m von der realisierten Baute von Etappe 1 zur allfällig bestehend bleibenden Baute auf Nr. 148 einhalten. Bei allen anderen Projekten wäre dieser Schutzabstand, zum Teil beträchtlich, verletzt. Die technische und rechtliche Umsetzbarkeit an dieser allenfalls entstehenden „Nahtstelle“ Bestand und Neu empfiehlt sich genau zu prüfen. Das Projekt „ZWEIMALZWEI“ würde in diesem Bereich sogar eine Überschneidung von Etappe 1 zu dieser allfällig bestehend bleibenden Baute aufweisen.

Die Abweichungen hinsichtlich Zonenkonzeption/Sicherheit/Brandschutz sind folgend kurz zusammengefasst:

Projekt 01 move

Bauetappe 1 (Bank)

- Serverraum 1.UG (Server OG, Video-Alarm etc. UG möglich)
- Fluchtweg-Ausgang Treppenhaus EG fehlt
- Personaleingang fehlt
- Fremdvermietung 2.OG über Banktreppenhaus nicht möglich
- Weg zu Beratungszimmer führt am halboffenen Teamraum vorbei (Diskretion, Einsicht)
- Schutzabstand von Etappe 1 zu best. Baute (< 5.0m)

Bauetappe 2

- Fluchtwegdistanzen 2.+3.UG (bis 25m)

Projekt 02 Kern

Bauetappe 1 (Bank)

- Fluchtwegdistanz 1.UG
- EDV/Technikraum fehlt
- Drittnutzung (EG, 1.OG) nur über interne Treppenverbindung (ohne Lift und ohne UG-Zugang) möglich (Zonentrennung zu Banktreppenhaus)
- Schutzabstand von Etappe 1 zu best. Baute (< 5.0m)



Projekt 03 Nucleus

Bauetappe 1 (Bank)

- 24h-Zonenabschluss in Rollgitter nicht funktionstauglich
- Keine PVA in Wertzone
- Aussen-Bancomat mit engen Platzverhältnissen (Eingangsbereich)
- Fluchtwegdistanzen EG und 1.-3.OG
- Zugang ab Tiefgarage 1.UG keine Zonentrennung
- Fluchtwegdistanz 1.UG (Fluchtkorridor?)
- Schutzabstand von Etappe 1 zu best. Baute (< 5.0m)

Bauetappe 2

- Fluchtwegdistanz 2.UG
- Kein Liftvorraum 1.+2.UG
- Schutzabstand zwischen Bauetappen 1+2 4.60m (Folge Brandschutzverglasung beidseitig)

Projekt 04 ZWEIMALZWEI

Bauetappe 1 (Bank)

- Kein Vorraum PVA bei Wertzone
- Bankinterne Treppe erfordert auf jeder Ebene eine Brandschutzabtrennung
- Mehrzweckraum 3.OG erfordert bei 80 Personen breitere Fluchtwege und -öffnungen
- Etappe 1 überschneidet sich um ca. 2.0 m mit der best. Baute (Etappierbarkeit?)

Bauetappe 2

- Fluchtwegdistanz 2.UG

Projekt 05 La Réunion

Bauetappe 1 (Bank)

- Fluchtwegdistanz 1.+2.UG (2.UG erfordert Fluchtkorridor)
- EDV/Technikraum 4.OG ungünstige Lage bei allfälliger Drittnutzung

Projekt 06 CHArMant

Bauetappe 1 (Bank)

- Offenes Atrium EG-3.OG brandschutztechnisch schwer/aufwändig realisierbar (Ei30 Verglasung, Vollsprinkler)
- Fluchtwegdistanzen 1.UG und 1.-3.OG
- Allfällige Verbindung zu Tiefgarage 1.UG nur mit PVA und Verbindungsschleuse infolge Brandmauer)
- Schutzabstand von Etappe 1 zu best. Baute (< 5.0m)

Bauetappe 2

- Fluchtwegdistanzen 1.+2.UG (mit Fluchtwegkorridor Keller 2.UG möglich)

Projekt 07 GOLG&SILBER

Baustappe 1 (Bank)

- Personaleingang mit PVA
- Zugang zu Wertzone problematisch (Konflikt Personaleingang, Logistik zur K'Halle)
- Schutzabstand von Etappe 1 zu best. Baute (< 5.0m)

Baustappe 2

- Fluchtwegdistanz 1.UG

Projekt 08 plissée

Baustappe 1 (Bank)

- Personaleingang mit PVA fehlt
- Brandabschnitte Treppenhaus zu Nutzungsbereichen problematisch (Zonenwechsel?)
- Treppenverbindung 1.UG-EG nicht eingezeichnet (Putzraum?)

Projekt 09 MEZZANIN

Baustappe 1 (Bank)

- Fluchtwegdistanzen Mezzanin – 3.OG (mit Fluchtkorridor lösbar, 3.OG aufwendig)
- Schutzabstand von Etappe 1 zu best. Baute (< 5.0m)

Baustappe 2

- Fluchtwegdistanz 2.UG Tiefgarage

Projekt 10 Pas de deux

Baustappe 1 (Bank)

- EDV/Banktechnik im 1.UG
- Zonentrennung 1.OG (Liftzugang Kunden?)
- Fluchtwegdistanz 1.UG kritisch
- Schutzabstand von Etappe 1 zu best. Baute (< 5.0m)

Baustappe 2

- Fluchtwegdistanz 2.UG Tiefgarage

Projekt 11 Due

Baustappe 1 (Bank)

- EDV/Banktechnik nur 4.5 m²
- Schutzabstand von Etappe 1 zu best. Baute (< 5.0m)

Baustappe 2

- Fluchtwegdistanzen 1.-3.UG Tiefgarage



14.4 Einhaltung der baugesetzlichen Vorschriften

In Zusammenarbeit mit dem Amt für Planung und Hochbau, Einwohnergemeinde Cham, Herr Tiziano Cautero, wurde eine rudimentäre baurechtliche Vorprüfung/Sichtung der Projektvorschläge vorgenommen. Die Abklärungen bezüglich Realisierbarkeit sind nicht abschliessend, entsprechen aber dem aktuellen Planungsstand. Es wurden folgende baurechtliche Aspekte vorgeprüft:

- Grenzabstände unter- und oberirdisch (5.0m bzw. 1.0m)
- Abweichungen gegenüber Geschossigkeit/Gebäudehöhe gemäss den heutigen Kernzonenbestimmungen (4 Vollgeschosse plus Attika/Dach)
- Ausnützungsziffer (Geschossfläche GF abzüglich – Aussenwand-Fläche, inkl. Lufträume)
- Wohnanteil (60%)
- Parkplatzanzahl gem. Vorgaben aus dem Wettbewerbsprogramm (min. 45 PP, anzustreben 60 PP)
- Umgebung (ebenerdige Zugänge und Spielplatz-Darstellung)
- Publikumsorientierte EG-Nutzung
- Schutzabstand Etappe 1 zu allfällig bestehend bleibender Baute (Brandschutz)

Grundsätzlich ist bei sämtlichen Projekten der Grenz-/Zusammenbau im Bereich Einfahrt /Tiefgarage zu Grundstück Nr. 148 zu thematisieren bzw. in der Bebauungsplan-Phase rechtlich zu konkretisieren.

Die baugesetzlichen Abweichungen werden folgend kurz zusammengefasst:

Projekt 01 move

- Schutzabstand Etappe 1 zu best. Baute < 5.0 m (Brandschutz?)
- Keine Veloabstellplätze

Projekt 02 Kern

- Schutzabstand Etappe 1 zu best. Baute < 5.0 m (Brandschutz?)
- Keine Veloabstellplätze
- Spielflächen nicht dargestellt

Projekt 03 Nucleus

- Schutzabstand Etappe 1 zu best. Baute < 5.0 m (Brandschutz?)
- Wohnbaute 5 Vollgeschosse (Abweichung zu Regelbauweise), weil > 60% Nutzung im Sockel
- Spielflächen nicht dargestellt

Projekt 04 ZWEIMALZWEI

- Etappe 1 überschneidet sich um ca. 2.0 m mit der best. Baute (Etapmierbarkeit?)
- Keine Veloabstellplätze

Projekt 05 La Réunion

- 5 Vollgeschosse (Abweichung zu Regelbauweise)

Projekt 06 CHArMant

- Schutzabstand Etappe 1 zu best. Baute < 5.0 m (Brandschutz?)
- Spielflächen nicht dargestellt

Projekt 07 GOLG&SILBER

- Schutzabstand Etappe 1 zu best. Baute < 5.0 m (Brandschutz?)
- Keine Veloabstellplätze

Projekt 08 plissée

- Spielplatz nicht dargestellt

Projekt 09 MEZZANIN

- Schutzabstand Etappe 1 zu best. Baute < 5.0 m (Brandschutz?)

Projekt 10 Pas de deux

- 5 Vollgeschosse (Abweichung zu Regelbauweise)
- Schutzabstand Etappe 1 zu best. Baute < 5.0 m (Brandschutz?)
- Keine Veloabstellplätze

Projekt 11 Due

- Verletzung Grenzabstand „Innenhof Beratung (EG)“ zu Grundstück Nr. 152
- 5 Vollgeschosse (Abweichung zu Regelbauweise)
- Schutzabstand Etappe 1 zu best. Baute < 5.0 m (Brandschutz?)
- Spielplatz nicht dargestellt
- Keine Veloabstellplätze



14.5 Eignung für den Bankbetrieb

Die Projekte eignen sich für den Bankbetrieb, auch wenn sie individuell unterschiedlich organisiert werden. Die erwähnten Abweichungen sind tolerierbar.

Einige Projekte zeigen Schwierigkeiten in der Zonenkonzeption der Bank sowie der Organisation der Sicherheitszone und des Personaleingangs. Zudem sind die Haustechnikflächen, abhängig der jeweiligen Konzepte und Systeme, eher kleinzügig und sehr kompakt dimensioniert. Die Projekte liessen sich optimieren und müssten entsprechend überarbeitet werden. Ebenfalls müssten bei einigen Projekten die Infrastrukturbereiche bezüglich ihrer Dimensionierung und Anordnung geprüft und angepasst werden.

14.6 Kostenschätzung - Honorarschätzung

Die Grobkostenschätzung (BKP 1, 2, 4, 5 und 9) der Architekten bewegt sich zwischen CHF 17'540'000.- («CHarMant») und CHF 26'795'000.- («Nucleus»). Die Kostenschätzung von «Kern», «Nucleus», «ZWEIMALZWEI», «La Réunion», «MEZZANIN», «Pas de deux» und «Due» haben im BKP 5 keine Reserven ausgewiesen. Zum BKP 9 (bankspez. Ausstattung; Möblierungen, Kleininventar etc.) sind vom Projekt «Kern» keine Kosten vorhanden.

In der Folge sind zum Teil die Kostenwerte nur schwierig vergleichbar. Die Differenzen lassen sich mitunter aber auch durch Ungenauigkeiten in der Berechnungstiefe (insbesondere der Haustechnikpositionen) sowie fehlender Erfahrungswerte im Bankbau erklären.

Die approximativen Kosten für bankspezifische Einrichtungen (BKP 5,6), kundenseitige Geräte (BKP 7) wurden anhand von Erfahrungswerten durch die Bauherrenberatung in der Kostenschätzung ergänzt.

Um eine relative Vergleichbarkeit der Kostenschätzungen zu erreichen, hat das Büro Ghisleni sämtliche Projekte analysiert und anhand der Kennzahlen (Angaben Architekten) eigene Kostenschätzungen mit Ihren Benchmarks angestellt. Diese Grobkostenschätzung (BKP 1, 2, 4, 5, 6, 7 und 9) bewegt sich zwischen CHF 22'903'715.- («plissée») und CHF 30'183'104.- («Due»).

Zur Honorarberechnung wurden die Werte teilweise offen gelegt. Die angegebenen Honorare stehen in Abhängigkeit der angenommenen Investitionssumme bzw. der berechneten honorarberechtigten Bausumme und zeigen daher ähnlich Differenzen wie die Kostenschätzungen. Vielmehr entscheidend zeigen sich heute und auch zum Zeitpunkt der Vertragsausgestaltung die unten ausgewiesenen Faktoren gemäss SIA.

Projekt 01 move

- grosses Gebäudevolumen (23'123m³)
- gleiche Wertung Bank und Wohn-/Geschäftsgebäude für die Aussenhülle

Projekt 02 Kern

- Fassade mit Erkerbildung (Auskrugung)
- vorgehängte Zementplatten sandgestrahlt, hoher Fensteranteil
- spezielle Dachform
- gleiche Wertung Bank und Wohn-/Geschäftsgebäude für die Konstruktion der Aussenhülle

Projekt 03 Nucleus

- Optimales Gebäudevolumen (19'014m³)
- Unterschiedliche Wertung von Bank und Wohn-/Geschäftsgebäude für die Aussenhülle
- Natursteinfassade Bank, hoher Fensteranteil

Projekt 04 ZWEIMALZWEI

- Grosses Volumen (21'231m³)
- Fassade als vorgehängte Betonelemente, grosser Fensteranteil im 3. Obergeschoss
- gleiche Wertung Bank und Wohn-/Geschäftsgebäude für die Konstruktion der Aussenhülle
- 4. Untergeschoss (tiefe Baugrube)

Projekt 05 La Réunion

- vorgehängte Kunststeinelemente
- Optimales Gebäudevolumen (17'282m³)

Projekt 06 CHArMant

- Unterschiedliche Wertung von Bank und Wohn-/Geschäftsgebäude bei der Fassadenkonstruktion

Projekt 07 GOLD&SILBER

- grosses Gebäudevolumen (23'457m³)
- gleiche Wertung Bank und Wohn-/Geschäftsgebäude (Konstruktion Aussenhülle gestockte eingefärbte Betonplatten)

Projekt 08 plissée

- Bankgebäude: Tragstruktur bleibt bestehend
- Nachhaltiger Umgang mit Baubestand

Projekt 09 MEZZANIN

- Klare Baukörper

Projekt 10 Pas de deux

- Klinkerfassade
- gleiche Wertung Bank und Wohn-/Geschäftsgebäude für die Konstruktion der Aussenhülle

Projekt 11 Due

- grosses Gebäudevolumen (23'438m³)
- gleiche Wertung Bank und Wohn-/Geschäftsgebäude für die Konstruktion der Aussenhülle



14.7 Kennwerte

Wie gefordert wurden von allen Teilnehmern Flächen-, Volumen- und Energiekennwerte nach SIA 416 ermittelt. Diese wurden auch mehrheitlich nachvollziehbar dargestellt und haben den stichprobenartig durchgeführten Überprüfungen insofern Stand gehalten, dass davon ausgegangen werden kann, dass allfällige Abweichungen höchstens einen geringen Einfluss auf die Kostenüberprüfung durch das Büro Ghisleni ausüben.

14.8 Nachhaltigkeit / Betrieb und Unterhalt

Folgend werden projektbezogen die wesentlichsten Aspekte erwähnt, bei welchen anzunehmen ist, dass sie auf die Nachhaltigkeit, den Betrieb und den Unterhalt Einfluss haben.

Projekt 01 move

- Metallfassade Kassettenelemente
- Klare Konzeption
- Photovoltaikanlage

Projekt 02 Kern

- Erkerabstufung, Auskragung
- Dachwasserführung
- 2 Liftanlagen im Bankgebäude

Projekt 03 Nucleus

- 2 Liftanlagen im Bankgebäude
- Klare Fassaden
- Erdwärme

Projekt 04 ZWEIMALZWEI

- Grosse Verglasungen
- Einfache Baukörper
- Photovoltaikanlage

Projekt 05 La Réunion

- Hofplatz im Aussenraum
- Terrazzoboden
- Oblichter
- Galerie im 1. OG (Brandschutz)

Projekt 06 CHArMant

- Grosse Verglasungen
- Oblicht
- Sonnenkollektoren
- Wärmepumpe
- Galerie bis DG

Projekt 07 GOLD&SILBER

- Wasserspiel in der Umgebung
- Trinkbrunnen
- Recyclingbeton (Fassade)
- Grosse Verglasungen

Projekt 08 plissée

- Nachhaltiger Umgang mit der best. Bausubstanz
- Glasfassade

Projekt 09 MEZZANIN

- Grosse Verglasungen
- Interne Speichermasse
- Erdsonde
- Klarer Baukörper

Projekt 10 Pas de deux

- Klinkerfassade
- Klare Raumanordnung
- Brunnenanlage
- Verglasungen im Innenbereich

Projekt 11 Due

- Klinkerfassade
- Holz im Innenbereich
- Grosse Verglasungen



15 Schlussbemerkung

Die vorprüfende Stelle hat die eingereichten Projekte materiell geprüft. Alle vorliegenden Projekte werden zur Beurteilung empfohlen, da alle die Anforderungen gemäss dem Projektwettbewerb zu einem überwiegenden Teil erfüllen, auch wenn einige Abweichungen zum Programm vorkommen. Allfällige Anpassungen/Ergänzungen lassen sich in der Projektüberarbeitung bewältigen. Die eingereichten Projekte entsprechen dem vorgegebenen Raumprogramm und eignen sich im Grundsatz, unter Berücksichtigung der Bearbeitungstiefe, für einen Bankbetrieb.

Es ist nicht Aufgabe der Vorprüfung, Empfehlungen für die Beurteilung abzugeben. Sie bildet jedoch die Grundlage für eine fundierte und sorgfältige Beurteilung der Projekte. In diesem Sinn kann festgehalten werden, dass sich grundsätzlich alle Projekte realisieren lassen, auch wenn sich bezüglich der Funktionalität, der gestalterischen Haltung und architektonischen Aussagen wesentliche Unterschiede ausmachen lassen.

Anhang

- Projektpläne (separates Dokument)



16 Überprüfung Raumprogramm

Nr.	Bezeichnung	m²	AP	Projekt 01 move	Projekt 02 Kern	Projekt 03 Nucleus	Projekt 04 ZWEIMALZWEI	Projekt05 La Reunion	Projekt 06 CHARMant	Projekt 07 COL&SILBER	Projekt 08 plissée	Projekt 09 MEZZANIN	Projekt 10 Pas de deux	Projekt 11 Due
1	Öffentliche Zone													
1.1	Äusserer Eingangsbereich			io	io	io		io	io	io	io	io	io	io
1.1.1	1 Auszahlungsgerät			io	io	Lage?	io Vordach	io	io	io	io Vordach	io Vordach	io	io
1.1.2	Banksicherheits-Briefkasten			io	io	fehlt	io	io	fehlt	fehlt	io	io	io	io
1.1.3	Sonnerie			io	io	io	io	io	io	io	io	io	io	io
1.2	Windfang	5		5	ohne	ohne	6	ohne	ohne	3m2	ohne	io	ohne	ohne
1.3	24-H-Zone	15		17	12	15	20	15	14	11	15	17	14	13
1.3.1	1 Ein-/Auszahlr			io	io	io	io	io	io	io	io	io	io	io
1.3.2	1 Reserveplatz für Geräte			io	io	io	fehlt	io	io	io	fehlt	io	fehlt	fehlt
1.3.3	1 Münzeinzahler			io	io	io	io	io	io	io	io	io	io	io
1.3.4	1 Informationsmodul			fehlt	io	fehlt	fehlt	fehlt	fehlt	fehlt	fehlt	fehlt	fehlt	fehlt
1.4	Vorraum zu Kundensafe	4		io	io	io	io	io	io	io	io	io	io	io
1.5	Kundenraum	120		109	115	125	121	100	120	120	118	120	108	135
1.5.1	1 Info-/Beratungstheke			io	io	fehlt	io	io	io	io	fehlt	io	io	io
1.5.2	2 Cash-Desks			io	io	io	io	io	io	io	io	io	io	io
1.5.3	Beraten/Warten			io	io	io	io	io	io	io	io Lage?	io	io	io
1.5.4	Spiellecke für Kinder			io	io	io	io	fehlt	io	io	fehlt	fehlt	io Lage?	fehlt

Nr.	Bezeichnung	m ²	AP	Projekt 01 move	Projekt 02 Kern	Projekt 03 Nucleus	Projekt 04 ZWEIMALZWEI	Projekt05 La Réunion	Projekt 06 CHARMant	Projekt 07 GOLG&SILBER	Projekt 08 plissée	Projekt 09 MEZZANIN	Projekt 10 Pas de deux	Projekt 11 Due
2	Gemischte Zone													
2.1	Teamraum	70	7	6AP	io	io	io	26m2+Leit.	io	io	io	io	io	io
2.1.1	Infrastrukturbereich	4		io Lage?	io	io	io	fehlt	io	io	fehlt	io	io	io
2.2	Besprechungszimmer 1-3 KuBe	45		io Lage?	io Lage?	io	io	io	io klein	io	io	io	io	io
2.3	Besprechungszimmer 4-5 Kr/Fi	30		io	io	io klein	io	io	io	io	io	io	io	io
2.4	Besprechungszimmer 6-7 Kr/Fi	36		io	io	io	io	io+Res.	io klein	io	io	io	io 3.OG?	io
2.5	Besprechungszimmer 8 Kr/Fi	20		io	io	io	io	io	io	io	io	io	io	io
2.6	Infrastruktur	4		io	io	io	fehlt	io	2.1.1	fehlt	fehlt	fehlt	fehlt	io OG?
2.7	Service/Versorgung	2		fehlt	io	io	io	io	io	io EG	fehlt	io	EG fehlt	io OG?
2.8	Kundentoilette	4		io	io	io	io	io	io	io	io	io	io	io
2.9	Mitarbeitertoiletten	20		io	io minimal	Konzept?	io 1.OG?	io	io	io	2.+3.OG	io	io	io
2.10	Vorraum zu Wertzone	2		io	io	fehlt	fehlt	io	io ab Büro	Lage?	io	io ab Büro	io	io
2.11	Personaleingang	8		fehlt	io	io	io Lage?	io	io	io Lage?	fehlt	io	io	io
2.11.1	Personenvereinzelung	1		fehlt	io	io	io	fehlt	io	io	fehlt	fehlt	fehlt	io



Nr.	Bezeichnung	m ²	AP	Projekt 01 move	Projekt 02 Kern	Projekt 03 Nucleus	Projekt 04 ZWEIMALZWEI	Projekt05 La Réunion	Projekt 06 CHARMant	Projekt 07 GOLG&SILBER	Projekt 08 plissée	Projekt 09 MEZZANIN	Projekt 10 Pas de deux	Projekt 11 Due
3	Personalzone			-	fehlt 2.OG	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1	Wertschriftenabteilung													
3.1.1	Leitung	18	1	io	?	io	io	io	io	io	io	io	io	io
3.1.2	Gruppenbüro	60	6	io	?	io	io	45	io	io+60m2	io	io	io	io
3.1.3	Tagesarchiv (Rotomat)	10		io	?	io	io	io	io	io	io+21m2	io+20	io	io
3.2	Kreditabteilung			-	fehlt 2.OG	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.1	Leitung	18	1	io	?	io	io	io	io	io	io	io	io	io
3.2.2	Gruppenbüro	120	12	io	?	io	io	100	io	io	io	io	io	io
3.2.3	Tagesarchiv (Rotomat)	25		12m2	?	offen?	io	io	io	io	offen?	3.1.3	io	io 19m2
3.3	Dienste			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.1	Leitung	18	1	io	io	io	io	io	io	io	io	io	io	io
3.3.2	Zahlungsverkehr	90	9	io	io	8	io	io	io	io+30m2	8	io+20m2	io	io
3.3.3	Logistik	12	1	io	io	io	io	io+Mut.	io	io	io	io	io	io
3.3.4	Telefonzentrale	12	1	io	io	io	io	io	io	io	io	io	io	io
3.3.5	Mutationen	20	1	io	io	io	io	3.3.3	io	io	io	io	io	io
3.3.6	Anlieferung			fehlt	Pers.eing?	io	fehlt	io	io	io UG	fehlt	io Platz UG	fehlt	io

Nr.	Bezeichnung	m ²	AP	Projekt 01 move	Projekt 02 Kern	Projekt 03 Nucleus	Projekt 04 ZWEIMALZWEI	Projekt05 La Réunion	Projekt 06 CHARMant	Projekt 07 GOLG&SILBER	Projekt 08 plissée	Projekt 09 MEZZANIN	Projekt 10 Pas de deux	Projekt 11 Due
3.4	Management			-	fehlt 2.OG	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4.1	Vorsitzender (VBL)	25	1	io	?	io	io	io 45m2	io	io	io	io	io	io
3.4.2	Managementsupport	18	1	io	?	io	io	io	io	io	io	io	io	io
3.4.3	Assistenz BL/Marketing	20	2	io	?	io	io	io	io	io	io	io	io	io
3.4.4	Infrastrukturbereich	10		io	?	io	io	io	io	io	io	fehlt	fehlt	io
3.5	Mehrzweckraum	80		85	79	90	80	90	80	92	75	75	72	80
3.5.1	Foyer	20		19	26	28	27	90	23	io+30m2	36	33	35	35
3.5.2	Dispo	10		8	8	6	11	15	10	8	11	6	15	18
3.6	Aufenthalt	40		39	39	41	40	3.5.1	41	io 2.OG	40	30	io 1.OG	38
3.6.1	Dispo	5		5	3.5	3	9	3.5.2	5	fehlt	fehlt	5	fehlt	5
3.7	Garderobe	30		io UG	22 DG?	io UG	io UG	30 UG	io UG	io UG	s. 3.5.1	io UG	io	io
3.8	Reinigung	3		io UG	fehlt	io UG	io Tr.Haus	io UG	io UG	io 3.OG	io 3.OG	io 1-3OG	io 4.OG	fehlt
3.9	Ruheraum	20		io UG	io DG	io UG	io 2.OG	io 4.OG	io 3.OG	io 2.OG	s. 3.5	io 2.OG	io 4.OG	io 4.OG
3.10	Erschliessungsbereich			Dritte 2.OG?	Dritte 1.OG?	io	Dritte Lift?	io	io	io	io	io	io	io
3.11	Lagerraum	60		io	io	io	io	io	io	41	io	io 2.UG	40	io
3.12	Langzeit-/Bankarchiv	150		io	io	io	fehlt OG's?	io	io	io	io	144	129	io



3.13	Haustechnik			53m2	20m2+DG	73m2	49	80	45	67	43	79	11	45
Nr.	Bezeichnung	m ²	AP	Projekt 01 move	Projekt 02 Kern	Projekt 03 Nucleus	Projekt 04 ZWEIMALZWEI	Projekt 05 La Réunion	Projekt 06 CHARMant	Projekt 07 GOLG&SILBER	Projekt 08 plissée	Projekt 09 MEZZANIN	Projekt 10 Pas de deux	Projekt 11 Due
4	Sicherheitszone													
4.1	Wertzone	15		io	io	io	io	io	io	io	io	io	io	io
4.1.1	Personenvereinzelung	1		io	io	fehlt	io	io	io	io	io	io	io	io
4.2	Banktechnik/EDV	7		io UG?	fehlt	io	io 2.OG	io 4.OG?	io 1.OG	io EG?	io 1.OG	io 2.OG	io UG?	io 1.OG
4.3	Autom. Kundentresor	25		io	io	io	io	io	io	io	io	io 16m2	io	io
5	Raumprogramm extern		%											
5.1	Öffentliche Nutzung	10		10	16	21	8	26	10	18	12	14	23	17
5.2	Büronutzungen	30		37	13	27	20	26	9	26	0	13	26	19
5.3	Wohnanteil	60		53	71	52	72	48	81	56	88	73	51	64
5.4	Parkierung TG/Aussen 45 - 60 PP			58/5	49/4	49/4	60/8	47/3	57/7	61/4	49/3	45/10	58/3	54/12
	IV-Parkplätze			fehlt	2	2	6	fehlt	fehlt	fehlt	4	3	fehlt	6
	Veloabstellplätze			fehlt	fehlt	io	fehlt	io	io	fehlt	io	io	fehlt	fehlt
5.5	Aussenraum, öffentl. Verbindung			io	spärlich	spärlich	io	io	spärlich	io	spärlich	io	io	io