

9220_2015

Neubau Hauptsitz

Raiffeisenbank Zihlschlacht-Muolen-Bischofszell

Jurybericht

Projektwettbewerb



1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Einleitung	5
3	Beurteilungsgremium	5
4	Projektwettbewerb	6
5	Beurteilung	7
6	Ergebnis der Beurteilung, Empfehlung	8
7	Verteilung Preissummen	9
8	Würdigung	9
9	Projektverfassende	10
10	Würdigung der Projekte	12
11	Genehmigung	29
12	Bericht der Vorprüfung	31
13	Inhaltsverzeichnis Vorprüfungsbericht	32
14	Vollständigkeit und fristgerechte Eingabe	33
15	Inhalt der Vorprüfung	33
16	Art des baulichen Eingriffs	34
17	Raumprogramm	34
17.1	Sicherheit/Zonenkonzeption/Brandschutz	34
18	Einhaltung der baugesetzlichen Vorschriften	36
18.1	Baugesetz	36
19	Eignung für den Bankbetrieb	38
20	Kostenschätzung - Honorarschätzung	38
21	Kennwerte	39
22	Schlussbemerkung	39
23	Überprüfung Raumprogramm	41
24	Kostenschätzung Architekten	46
25	Flächen SIA 416 Architekten	47
26	Kubatur SIA 416 Architekten	51
27	Grobterminprogramm Architekten	53

Raiffeisen Schweiz Genossenschaft

Bauherrenberatung

Marc Pfister Dipl. Architekt MScArch

Erstellungsdatum 15.11.2013

Revidiert 06.12.2013

Auftraggeber RB Zihlschlacht-Muolen-B'zell
Bernhauserstrasse 5
8588 Zihlschlacht

Zielgruppe Beurteilungsgremium PW
Verwaltungsrat & Bankleitung
PW-Teilnehmer



2 Einleitung

Veranstalterin

Die Raiffeisenbank Zihlschlacht-Muolen-Bischofszell, Bernhauserstrasse 5, 8588 Zihlschlacht, vertreten durch die Baukommission, veranstaltete unter acht eingeladenen Architekturbüros einen Projektwettbewerb zur Erlangung von Vorschlägen für ihren neuen Hauptsitz in Bischofszell. Die Bearbeitung des Projektwettbewerbes erfolgte auf Grund des Programms vom 25. Juli 2013.

Verfahren

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

Planungsteams

ARGE GSI Architekten und Bochsler Baumanagement

Visiobau Architekturbüro STV

Klaiber Partnership AG

Christoph à Wengen

KilgaPopp Architekten AG

Thomas Kai Keller Architekten GmbH

ryf | scherrer | ruckstuhl architekten sia

stauffacher-aemisegger architekten gmbh

3 Beurteilungsgremium

Das Gremium setzte sich wie folgt zusammen:

mit Stimmrecht

Sachpreisrichter

Marcel Vontobel

Karin Schmid

Louis Brüscheiler

Jeanette Kempf

Jürg Heeb

Rolf Müller

Andreas Bötschi

Marco Senn

Fachpreisrichter

Dieter Jüngling

Boris Binzegger

Uwe Moor

Andreas Hüttenmoser

Präsident des Verwaltungsrats

Vize-Präsidentin des Verwaltungsrats

Mitglied des Verwaltungsrats, Aktuar

Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied des Verwaltungsrats

Vorsitzender der Bankleitung

Mitglied der Bankleitung

Mitglied der Bankleitung

Dipl. Arch. HTL/BSA, Chur
Jüngling + Hagmann Architekten

Dipl. Kulturing. ETH/SIA, Leiter Bau, Planung und Verkehr,
Stadtrat Bischofszell

Präsident Thurgauer Heimatschutz

Dipl. Architekt ETH SIA MAS
Bauherrenberatung, Raiffeisen Schweiz

ohne Stimmrecht (beratend)

Moderation

Marc Pfister

Dipl. Architekt MScArch
Bauherrenberatung Raiffeisen Schweiz



4 Projektwettbewerb

Termine

Die Ausgabe mit Begehung und Informationen vor Ort erfolgte am 26. Juli 2013. Von den acht beauftragten Architekturbüros wurde bis am 18. Oktober 2013 fristgerecht je ein Projekt eingereicht. Die Beurteilung der Projekte wurde am 11. November 2013 in Zihlschlacht durchgeführt.

Vorprüfung

Die Projekte wurden im Oktober/November 2013 von:

- Marc Pfister, Dipl. Architekt MScArch, Bauherrenberater bei Raiffeisen Schweiz
- Martin Rotzetter, Fachstelle Sicherheit, Raiffeisen Schweiz
- Peter Scherrer, Bauverwaltung Bau + Sicherheit, Bischofszell

vorgeprüft. Dabei wurden in erster Linie die Vollständigkeit und fristgerechte Eingabe, die baugesetzlichen Vorschriften, das Raumprogramm, die Eignung für den Bankbetrieb (Sicherheit), die Wirtschaftlichkeit sowie Plausibilität der Kostenangaben überprüft.

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

Beurteilung

Die in der Vorprüfung festgestellten Mängel erachtet das Beurteilungsgremium als geringfügig oder anpassbar und entschied einstimmig und auf Antrag der Vorprüfung, alle acht Eingaben zur Beurteilung zuzulassen.

Beurteilungskriterien

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

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| - Betriebliche Aspekte | |
| - Raumkonzept | |
| - Gestalterische Aspekte | |
| - Bauliche Aspekte | |
| - Planerische Aspekte | |
| - Wirtschaftliche Aspekte | Angaben gemäss Verfasser |

5 Beurteilung

ERSTE RUNDE

Alle Projekte wurden durch Marc Pfister 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 Schwächen und Stärken der einzelnen Projektideen.

Die städtebauliche Intervention im Kontext der baulichen Situation mit dem geschützten Bestandesgebäude wurde ebenso analysiert und erörtert wie der Auftritt und der Umgang mit dem Aussenraum. Die Architektur sowie die innenräumliche Konzeption und die Organisation wurden geprüft und eingehend diskutiert.

Aufgrund der daraus gewonnen Erkenntnisse hat das Beurteilungsgremium, in einer ersten Runde, die Projekte Nr. 3 «rosengarten», Nr. 4 «incontro», und Nr. 5 «PREGO!» einstimmig ausgeschieden.

ZWEITE RUNDE

Die verbleibenden fünf Projekte wurden in einer zweiten Runde erneut gemeinsam vertieft studiert und diskutiert. Die wegweisenden Themen waren dabei der Umgang mit dem Aussenraum und die Eingangspartien Bank/Drittnutzung, der Auftritt und die Präsentation des neuen Geschäftshauses, die Funktionalität im Hinblick auf die Umsetzung im Vertrieb, die Raumqualität und Flexibilität sowie - nicht zuletzt - die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit (Kosten, Unterhalt und Betrieb).

Die folgenden drei Projektvorschläge konnten gegenüber den beschriebenen Kriterien nicht restlos überzeugen und wurden nach intensiver Prüfung und Diskussion in einer zweiten Runde ausgeschieden: Projekt Nr. 2 «Dornröschen», Nr. 6 «Ouvrons la Voie», Nr. 8 «kulturkonto».

DRITTE RUNDE

Die beiden Projekte «Hofbank» und «secret garden» überzeugen insbesondere mit ihrem ortsspezifischen Bebauungsvorschlag und konsequenter architektonischer Haltung. Insbesondere der Auftritt des Neubaus mit adäquater Empfangssituation und einer einfachen und logischen innenräumlichen Konzeption sind, nach Beurteilung der Jury, im Projekt «secret garden» ausgesprochen hochwertig und überzeugend umgesetzt. Die Identifikation der Raiffeisenbank mit dem Projektvorschlag ist in überwiegenden Teilen bestens gegeben.



6 Ergebnis der Beurteilung, Empfehlung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Baukommission der Raiffeisenbank Zihlschlacht-Muolen-Bischofszell das Wettbewerbsprojekt Nr. 7 mit dem Kennwort «secret garden» unter Berücksichtigung der Vorprüfung und der Projektkritik zur Weiterbearbeitung.

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

- Prüfung Parkierungssituation über bestehende Zufahrt Parkplatz Molkerei Biedermann AG
- Reduktion Gebäudelänge
- Disposition eines Beratungsraumes auf Niveau Kundenhalle/Schützengüetlistrasse



7 Verteilung Preissummen

Gemäss dem Wettbewerbsprogramm wird allen Verfassern für eine vollständige Ablieferung eines Vorprojektes ein fixer Betrag von CHF 5'500.- (inkl. MwSt.) ausbezahlt. Dem Beurteilungsgremium steht ferner eine Preissumme von CHF 32'000.- (inkl. MwSt.) zur Verfügung, die nach freiem Ermessen auf die einzelnen Teilnehmer aufgeteilt werden kann.

Folgende Preissummen wurden definiert:

Projekt Nr. 7	«secret garden»	CHF	14'000.--
Projekt Nr. 1	«HOFBANK»	CHF	12'000.--
Projekt Nr. 2	«Dornröschen»	CHF	2'000.--
Projekt Nr. 6	«Ouvrons la Voie»	CHF	2'000.--
Projekt Nr. 8	«kulturkonto»	CHF	2'000.--

8 Würdigung

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



9 Projektverfassende

Die Projekte wurden von den folgenden Architekturbüros / Mitarbeitenden verfasst:

Projekt 1 «HOFBANK»

Klaiber Partnership AG
Schillerstrasse 9
9000 St.Gallen

Projektteam:
Michael Bösch, Cédric Bosshard, Riccardo Klaiber, Stefan Keller

Landschaftsarchitekt:
Brunner Landschaftsarchitekten GmbH BSLA
Dürrenmattstrasse 36
9000 St.Gallen

Projekt 2 «Dornröschen»

ARGE
Bochsler Baumanagement
Waldparkstrasse 21
9220 Bischofszell

Geisser Streule Inhelder Architekten
Davidstrasse 44
9000 St.Gallen

Team:
Heinz Bochsler, Regula Geisser, Georg Streule, Mathias Inhelder,
Katrin Schmid, Mirjam Berg

Projekt 3 «rosengarten»

KilgaPopp Architekten AG
Lagerplatz 6
8400 Winterthur

Team:
Stephan Popp, Monika Kilga, Andreina Schnellmann, Ivo Costa

Projekt 4 «incontro»

Visiobau AG
Bahnhofstrasse 9
9313 Muolen

Projekt 5 «PREGO!»

ARGE
Christoph à Wengen
Marktgasse 1
9220 Bischofszell

air architekten ag
Bodanstrasse 7a
8280 Kreuzlingen

Team:
Christoph à Wengen, Bernhard Roth, Frank Steidle, Lukas Marx,
Elisabeth Kressibucher

Freiraum:
Zschokke + Gloor, Landschaftsarchitekten
Schwenkelweg 17
8645 Jona

Bearbeitet durch:
Raphael Gloor

Projekt 6 «Ouvrons la Voie»

Thomas K. Keller – Architekt ETH BSA SIA
Davidstrasse 9
9000 St.Gallen

Team:
Marco Duarte, Seraina Spycher

Projekt 7 «secret garden»

ryf scherrer ruckstuhl ag
Konstanzerstrasse 20
8280 Kreuzlingen

Projektleiter / Mitarbeit:
Marc Ryf, Valérie Cottet, Adriano Quarta

Projekt 8 «kulturkonto»

stauffacher – aemisegger architekten gmbh
Laubgasse 59
8501 Frauenfeld

Team:
Markus Aemisegger, Peter Stauffacher, Domenika Tress, Kristin Vörg

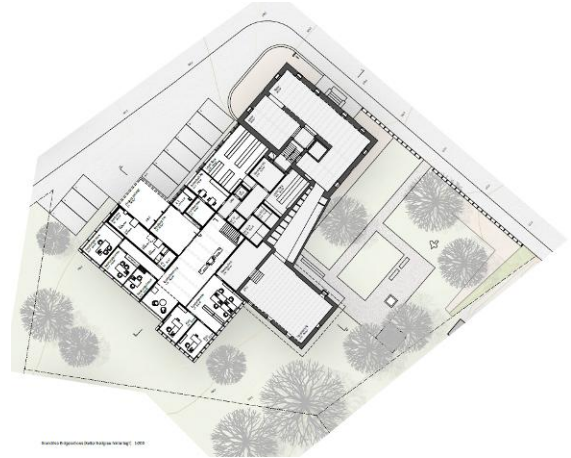
St.Gallen, den 6. Dezember 2013
M. Pfister, Dipl. Architekt MScArch
Bauherrenberatung Raiffeisenbanken
Raiffeisen Schweiz



10 Würdigung der Projekte

Projektwettbewerb auf Einladung

Raiffeisenbank Zihlschlacht-Muolen-Bischofszell
Neubau administrativer Hauptsitz Bischofszell



Der Verfasser des Projektes Hofbank versucht mit seinem Entwurfskonzept das historisch wertvolle Bauensemble „Zur Weinburg“ mit denkmalgeschütztem Wohnhaus und Mostereigebäude sowie dem unterirdischen Verbindungsgang integral zu erhalten. Ein neuer Verbindungsbau erschliesst entlang der Schützengütlistrasse die historischen Gebäude und formt dabei die zentralen Räumlichkeiten der neuen Bankfiliale. Der als Holzbau konzipierte Verbindungsbau staffelt sich mit verschiedenen Gebäudehöhen zwischen die Altbauten und versucht so ein neues Gesamtensemble zu formen. Leider wirkt die neue Gebäudekomposition nicht allseitig als ausgewogenes Zusammenspiel der Alt- und Neubauteile. So verschwindet zum Beispiel die alte Mosterei in der Ansicht der Eingangsfassade fast vollständig und lässt so die neue Komposition unverständlich erscheinen.

Die nachvollziehbare Haltung, den verbindenden Neubau dem Bestand unterzuordnen und ihn sinnigerweise im Material zu differenzieren, lässt in der vorgeschlagenen Ausführung der Präsenz und dem Auftritt der Bank wenig gestalterisches Gewicht und Ausdruck. Diese Wirkung wird mit der Tatsache verstärkt, dass sich der Haupteingang der Bank nicht, wie eigentlich zu erwarten wäre, im als Hauptgebäude gestärkten Wohnhaus befindet sondern etwas abseits und versteckt im neuen Verbindungsbau.

Die Organisation der neuen Bankräumlichkeiten ist geschickt mit den bestehenden Gebäuden vernetzt. So wird das architektonische Konzept der Verbindung zwischen Bestandesbauten und vermittelndem Neubau auch in der Nutzungsverteilung zur tragfähigen Lösung und stärkt das Verständnis des neuen Gesamtensembles. Die unterschiedlichen Höhen der äusseren Gebäudekomposition werden zu räumlich vielschichtigen und spannenden Raumsequenzen weiterentwickelt, die mit verschiedenen Belichtungsöffnungen zu eindrucklichen Raumstimmungen verdichtet werden.

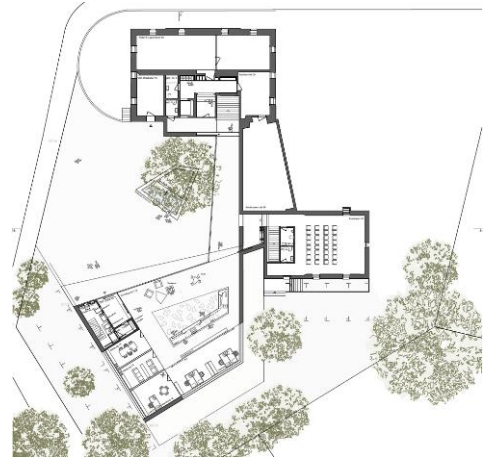


Die Nutzungsbeziehungen sind entsprechend den Bedürfnissen im Kundenbereich richtig angeordnet und lassen einen effizienten Betriebsablauf zu. Leider ist die Kundenhalle etwas zu schmal ausgebildet was die nötige Wartezone vor den Kundenshaltern mit einer gewünschten Diskretion verunmöglicht. Im oberen Geschoss kann die Erschliessung der Geschäftsleitungsbüros im Altbau nicht über die Backofenräume erfolgen.

Die Parkierung im Eingangsbereich der Bank müsste, bezüglich dem nicht möglichen Einbezug des Strassenraums zur Manövrierung, neu angeordnet werden.

Der Projektvorschlag zeigt auf eindrückliche Art wie sich die Bestandesbauten in ein neues Gesamtensemble einbinden lassen und so eine zeitgemässe Bankfiliale entstehen kann. Voraussetzung dafür ist jedoch eine tiefgreifende bauliche Intervention im „Haus Zur Weinburg“ und der Weinkellerei. Die gewünschte Präsenz und der Auftritt der neuen Bankfiliale, mit einem gesuchten eigenständigen architektonischen Ausdruck, rücken leider zu stark in den Hintergrund.





Das Wettbewerbsprojekt Dornröschen folgt dem Konzept, das Ensemble mit dem denkmalgeschütztem Wohnhaus und dem Mostereigebäude integral zu erhalten und mit einem dritten Baukörper für die Kundenhalle der Bankfiliale zu ergänzen.

Der Neubau wird in möglichst grosser Distanz zum Wohnhaus an die südliche Parzellengrenze gesetzt und so geformt, dass ein grosser Vorplatz diagonal zur Einmündung der Schützengütliststrasse in die Steigstrasse entsteht. Es kann so eine attraktive Eingangsfront mit Vorbereich gegenüber dem öffentlichen Raum entwickelt werden, die der gewünschten Präsenz der neuen Bankfiliale gerecht wird. Die Kundenparkplätze liegen leider etwas versteckt hinter dem Neubau was die Beziehung zum Eingang und der 24 - Stundenzone erschwert.

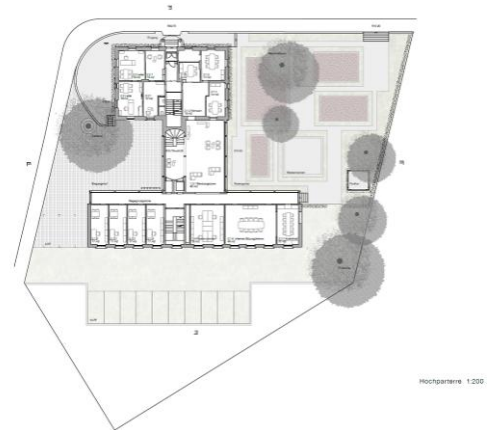
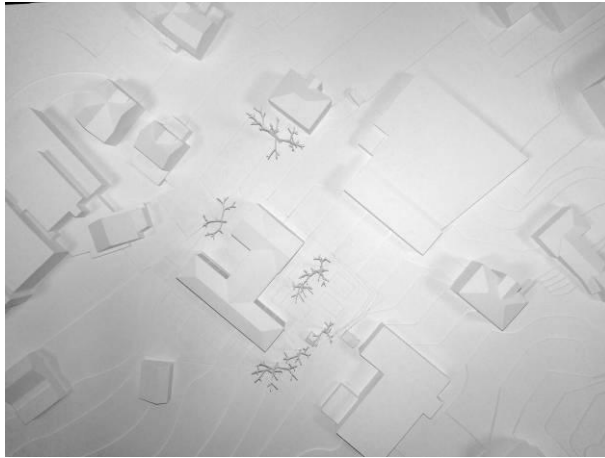
Die Nutzungen der Bank werden auf alle drei Baukörper verteilt. Ein langer Erschliessungsgang, entlang dem neugeschaffenen Vorplatz, verbindet die drei Gebäude miteinander. Das denkmalgeschützte Wohnhaus wird mit einem Lift und einem verbreiterten Anbau auf der Südseite ergänzt um die behindertengerechte Erschliessung aller Geschosse zu ermöglichen.

Durch die vorgeschlagene Nutzungsverteilung werden zum Teil sehr lange Wege zu den einzelnen Bankbereichen nötig, was zu einem erschwerten Betrieb führt und für die Grösse der Bankfiliale nicht zielführend ist. Im Obergeschoss des Mostereigebäudes wird zudem eine Fremdnutzung vorgeschlagen, die in dieser isolierten Lage mit der beschränkten Zugänglichkeit nicht vorstellbar ist.

Es handelt sich bei diesem Wettbewerbsbeitrag um einen interessanten aussenräumlichen Ansatz der jedoch mit der vorgeschlagenen Nutzungsverteilung betrieblich nicht zu überzeugen vermag.







Ausgehend von den bestehenden architektonischen und aussenräumlichen Qualitäten wird die Situation kontinuierlich weiterentwickelt. Die Verfasser schlagen den Rückbau der ehemaligen Kellerei und den Anbau am Haus ‚zur Weinburg‘ vor. An der schmuckarmen Südwestfassade des schützenswerten Bestandes wird ein t-förmiger Neubau projektiert. Dies ermöglicht die räumliche Definition des südostseitigen Rosengartens und des Zugangshofes auf der Nordwestseite.

Die Kundenhalle, als Zwischenbau und Zentrum in der Gesamtanlage, verbindet auf räumlicher Ebene den Zugangshof im Tiefparterre mit dem Rosengarten auf Niveau Hochparterre. Dieser Fassadenbereich präsentiert sich, in Anlehnung an Treillagerwerke barocker Gartenanlagen, tektonisch fein gegliedert, mit einem partiell verhüllten, bronzierten Metallflechtwerk. Die durch die Autoren vorgeschlagene Fassadensprache der Erweiterung, mit klassisch, moderner Anmut kann – nach Interpretation des Beurteilungsgremiums – mindestens teilweise als gelungener Versuch für ein adäquates Vis-à-vis zum Bestand gedeutet werden. Hingegen vermag der Anschluss-Akt des Verbindungsbaus an den diffizilen Bestand, aufgrund seiner Massivität und Mächtigkeit nicht überzeugen und wirkt in seiner Geste wenig subtil.

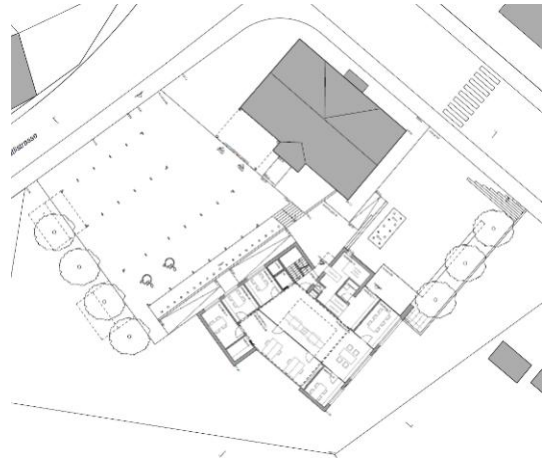
Die innenräumliche Struktur der Projektlösung ist grundsätzlich kompakt gestaltet, überzeugt aber mit einer wenig einladenden Eingangs- und Selbstbedienungssituation im Tiefparterre kaum. Das Niveau der Kundenhalle muss zudem über eine geschwungene Verbindungstreppe erreicht werden, was insbesondere von der Kundschaft als hierarchisierend interpretiert werden könnte. Nicht zuletzt erhält die Kundenhalle, als Kernstück der Anlage, in ihrer überhöhten Ausformung einen präventiösen Charakter, widerspricht damit der Historie der Raiffeisenbank und wirkt insgesamt zu monumental.



Die Disposition der Beratungszimmer erfolgt, mit direktem Anschluss aus der Kundenhalle, im Bestand. Die Integration des schützenswerten Altbaus ins Gesamtkonzept gelingt so den Architekten - auf organisatorischer Ebene - nachvollziehbar und gut. Mit minimalen baulichen Anpassungen kann zudem die autonome Vertikalerschliessung der beiden Wohnungen in den Obergeschossen gelöst werden.

Grundsätzlich präsentiert der sorgfältig ausgearbeitete Vorschlag einen attraktiven Auftritt für die Gesamtanlage und beinhaltet sicher hohe räumliche und gestalterische Qualität. Insbesondere aber in der Anbindung des Neubaus an den schützenswerten Bestand wird die nötige Subtilität vermisst und die monumentale Erscheinung des Erweiterungsbaus irritiert. Mit Ausnahme der Zugangssituation beinhaltet das bankorganisatorische Konzept Potential.





Aus Respekt vor der bestehenden Struktur und den finanziellen Herausforderungen vermeidet das Projekt «incontro» bewusst eine bauliche Intervention im geschützten Bestandesgebäude. Der Projektvorschlag des Neubaus soll – nach Aussage der Verfasser – als Solitär verstanden werden und mit seinem Auftritt über eine formal zurückhaltende Architektursprache kommunizieren.

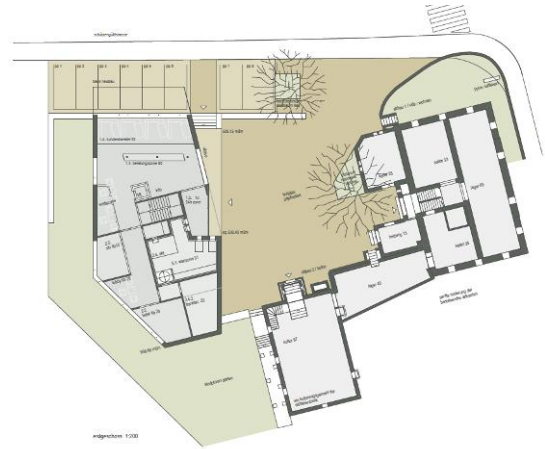
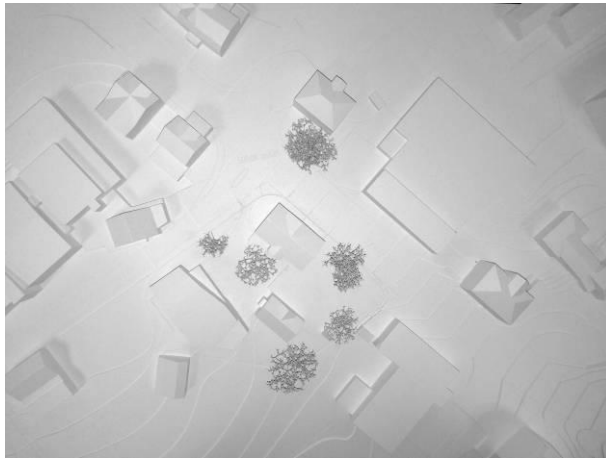
Das vorgeschlagene Neubauvolumen der Raiffeisenbank weicht von der Steigstrasse zurück, um – nach Interpretation der Verfasser - den räumlichen Druck auf den Strassenzug, vom Migros-Neubau ausgehend, zu entschärfen. Die Setzung des neuen Baukörpers erfordert den Rückbau der Weinkellerei und schafft einen grosszügigen Vorbereich mit Parkierung im Bereich der heutigen Hofzufahrt. In der Konsequenz dieser Entscheidungen ist die Präsenz des Neubaus, mit Position im Schatten des schützenswerten Bestandes, stark eingeschränkt und die gewünschte Wirkung in die Strassenräume nicht vorhanden. Mit einer Verformung des Gebäudekörpers und diversen Kunstgriffen wird versucht dieser Problematik entgegenzuwirken und dem Bankgebäude den Bezug zu beiden Erschliessungsachsen (Steig- und Schützengütlistrasse) zu ermöglichen. Eine insgesamt schwierige architektonische und ortsbauliche Haltung, welche eine Konkurrenzsituation zwischen den beiden Bauten schafft, dazu führt, dass der Altbau vollumfänglich durch Erschliessungs- und Verkehrsflächen umringt wäre und letztlich zu keiner Klärung der anspruchsvollen Situation beiträgt.

Die Grundzüge des Gebäudeentwurfes bestehen aus zwei muralen, winkelförmig ausgestalteten Körpern die den zentralen Kern mit Kundenhalle umfassen. Der Projektvorschlag verfügt über eine gewisse Kompaktheit und innenräumlich konzentrierte Flächenbereiche. Der Auftritt der neuen Raiffeisenbank ist hingegen bescheiden und mit einer eher trivialen Dialektik ausformuliert. Die Fassadensprache lässt wenig Rückschluss auf die dahinterliegende Nutzung zu - ist auf ihre ureigene und funktionale Aufgaben reduziert.



Das vorliegende Projekt bildet einen klärenden Beitrag zur fordernden Aufgabenstellung und punktet insbesondere mit seiner Kompaktheit. Die vorhandenen Qualitäten des reizvollen aber anspruchsvollen Areales können indes für dessen Weiterentwicklung nicht erfasst werden und die ortsbauliche Lösung sowie der Gesamtausdruck können nicht überzeugen.





Dem Entwurf liegt die Einschätzung der Architekten zugrunde, dass der Wert der Anlage in der Wirkung des Ensembles liegt. Darauf aufbauend erfolgt die solitäre Setzung eines dreigeschossigen Gebäudevolumens in die westliche Parzellenecke, was die Gebäudegruppe vervollständigt. Mit dieser Massnahme wird die Zufahrts- und Hofsituation räumlich aufgespannt - erhält damit seine zentrale Wirkung als attraktives Zentrum des Ensembles. Der Solitär generiert durch seine plastisch geformten Gebäudekörper einen starken Ausdruck.

Die beiden Altbauten bleiben, mit Ausnahme der Weinkellerei, integral erhalten und könnten weiterhin als Wohn- oder aber als Kulturbau genutzt werden. Sämtliche Banknutzungen sind im Neubau integriert. Gewichtige Voraussetzung für die Realisierbarkeit des Projektvorschlags bildet ein flächengleicher Landabtausch mit Parzelle Nr. 783, welcher nach Einschätzung der Verfasser die Bebaubarkeit beidseits der neu projektierten Parzellengrenze verbessern soll. Der Vorschlag ist projektbezogen nachvollziehbar, generiert aber Abhängigkeit von Dritten, was zum jetzigen Zeitpunkt schwierig einzuschätzen ist und einen Unsicherheitsfaktor darstellt.

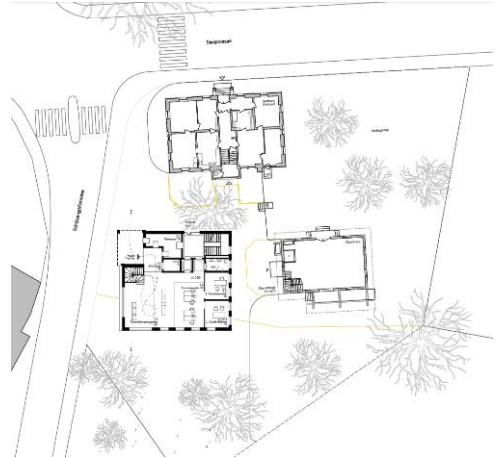
Das Prinzip der Modellierung des neuen Gebäudekörpers basiert auf der Aufnahme von Geometrien der bestehenden Bauten entlang der Steig- und Schützengütlistrasse. Dieser starke formale Wille zeigt sich auch im Innern der Raiffeisenbank, wo das Spiel der Geometrien zugunsten von interessanten Raumabfolgen aufgegriffen und weitergeführt wird. Entgegen dieses spannenden Entwurfsgedankens ist die vorliegende bauliche Umsetzung, insbesondere der auskragenden Gebäudeteile, nur schwer nachvollziehbar. Die Gebäudesprache erscheint, nach Interpretation des Beurteilungsgremiums, mit dem Ort insgesamt wenig kompatibel und zu zeichenhaft designt.



Die Basis und Struktur für funktionierende bankinterne Abläufe ist im Layout des vorliegenden Entwurfes gegeben. Man wünscht sich jedoch, dass die Idee von spannenden Raumabfolgen noch deutlicher und konsequenter umgesetzt würde und damit eine entwurfsprägende Rolle übernehmen könnte.

Der Projektvorschlag akzeptiert das gewachsene Ensemble und die Qualitäten des Ortes werden durch die Autoren erfasst, was entsprechend gewürdigt wird. Auch könnte die Bank in einem verhältnismässig kompakten Volumen organisiert werden. Die architektonische Umsetzung kann insgesamt jedoch wenig überzeugen und verharret noch zu sehr im Konzeptionellen. Dennoch bildet das vorliegende Projekt einen interessanten Beitrag zur anspruchsvollen Aufgabenstellung.





Im Zuge der Erkenntnisse aus der ortsbaulichen Analyse und zum Ensemble, modellieren die Architekten einen neuen Baukörper ohne direkte funktionale Verknüpfung mit dem Haupthaus. Das neue Bankgebäude baut sich in den Strassenzug der Schützengütlistrasse ein und strahlt als selbstbewusstes Kleinstadthaus. Mit der Positionierung des Haupteinganges erhält die Bank zudem eine angemessene Vorfahrt.

Ziel der Verfasser ist es, die räumliche Identität des Ortes zu stärken und mit dem Projekt eine angemessene bauliche Verdichtung vorzuschlagen. Mit dem Entwurf eines einfachen und kompakten Baukörpers und seiner Stellung in der Gesamtanlage ist die Voraussetzung geschaffen, die schöne Gartenanlage weitestgehend zu erhalten. Ein Wermutstropfen ist, dass trotz dieser guten Grundlage der Parkraum aber wenig spürbar bleibt. Die Weinkellerei stünde ausserdem im Schatten des Neubaus und die Ensemblewirkung wäre letztlich stark beeinträchtigt.

Der Vorschlag für die Parkierungsfläche auf dem Areal vermag wenig überzeugen - eine Realisierung, wie präsentiert, stünde in Abhängigkeit von Dritten. Die Erweiterung der Molkerei-Parkplätze wäre bestimmt anzustreben, jedoch würde die Verkehrsführung mit LKW's und Anhängerzügen stark erschwert bis vermutlich verunmöglicht.

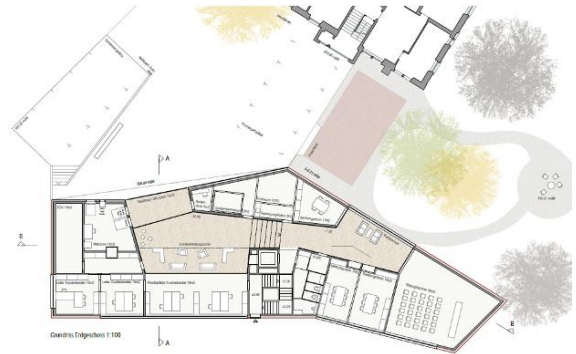
Der Ausdruck des Neubaus soll an diesem, von starker Heterogenität geprägten Ort, keine zusätzliche Expressivität einbringen. Die Verfasser schlagen ein unaufgeregtes und sorgfältig detailliertes Geschäftshaus mit regelmässigem Fensterraster vor. Die Höhenentwicklung des neuen Baukörpers wird hingegen kritisch beurteilt: so würde weder die Attika-Interpretation der Verfasser gegenüber den baureglementarischen Vorschriften, noch das Bestandesgebäude als Vis-à-vis zum massiven Volumen bestehen können. Die Höhe wird zum Problem. In diesem Zusammenhang müsste bezugnehmend auf die Kritikpunkte, ersthafte Alternativen zur Gestaltung und Nutzung des Dachgeschosses erarbeitet werden.



Die Organisation der Bank geschieht im Allgemeinen durchdacht und sieht, sehr positiv, eine klare Zonentrennung zwischen Kunden- und den Mitarbeiterbereichen vor. Die Dimensionierung der Räumlichkeiten entspricht den Bedürfnissen der Bank und ihre organisatorische Disposition im Layout geschieht mehrheitlich abgeklärt und richtig. Der Standort der drei Beratungszimmer verbindet Prestige mit Discretion und ist, in der Konsequenz der Gebäudegrundfläche, im Obergeschoss vorgesehen. Die Anbindung aus der Kundenhalle über eine Freitreppe wäre grundsätzlich vorstellbar. Aus bankorganisatorischer Sicht wird jedoch eine Lösung auf einer Ebene klar favorisiert.

Die intensive Auseinandersetzung der Architekten mit den anspruchsvollen ortsbaulichen Gegebenheiten und dem Bankneubau ist augenfällig und spürbar. Das Projekt ist solide und strukturiert ausgearbeitet und verspricht eine hohe Qualität. Die Vorzüge einer Organisation für den Kundenbereich auf einer Etage wurden im Zuge der intensiven Auseinandersetzung und im Vergleich jedoch deutlich. Die Höhenproblematik des Entwurfes aber auch seine Stellung im Kontext des Ensembles bleiben die Hauptkritikpunkte.





Der Projektvorschlag sieht vor, das gesamte Neubauvolumen der Bankfiliale in einem eigenständigen Baukörper zu fassen. Der dazu nötige Platz auf dem Grundstück wird durch den Abbruch des Weinkellergebäudes geschaffen. Der Neubau wird volumetrisch als leicht geknickter und verformter Quader an die südlich Parzellengrenze gesetzt. Zum einen kann so ein Gebäudeflügel im Rücken des Gartens parallel zur Steigstrasse ausgerichtet werden, während der andere Gebäudeflügel sich zur Schaffung eines grossen Vorplatzes entlang der Schützengütlistrasse aufklappt und so die verlangte Präsenz einer öffentlichen Banknutzung schafft.

Auch in der Höhenentwicklung des Gebäudes, welche die topografischen Gegebenheiten der Situation mit Platz und Garten berücksichtigt, werden die unterschiedlichen Aussenraumstimmungen aufgenommen und mit passenden Nutzungen des neuen Bankbetriebes verknüpft. Dies führt zu einem schlüssig in die vorhandene Situation eingepassten Baukörper, der sensibel auf die neu interpretierten Aussenräume reagiert.

Das vorgeschlagene Material der Fassade, das als Ausdruck unserer Zeit gelesen werden kann, verspricht in der vorgeschlagenen Fügung diese Sensibilisierung auch in dieser materiellen Ebene des Entwurfes weiterzuführen. Die Geste des leicht eingedrückten Eingangsbereichs wirkt in diesem Zusammenhang zu stark inszeniert und könnte in gleicher Materialität mit nur leicht differenter Fügung in der vorgeschlagenen räumlichen Ausbildung ausgezeichnet werden.

Das denkmalgeschützte Wohnhaus kann im vorgeschlagenen Baukonzept seine Nutzung behalten und hat zudem genügend Umraum um seine bedeutende Stellung im Strassenbild und rückwertigen Gartenbereich zu behaupten.



Die innere Gliederung des neuen Bankgebäudes entspricht den geforderten Betriebsabläufen. Die öffentlichen Bereiche werden klammerförmig als Erschliessungsfläche mit ausgeweiteter Kundenhalle und Wartebereich direkt an die beiden, die Situation prägenden, Aussenräume angeschlossen. Die Staffelung der Geschosshöhen erlaubt es, die Kundenhalle leicht zu überhöhen und den etwas intimeren Beratungsteil über eine kleine Treppe auf das Gartenniveau zu heben. Damit entstehen im Raumfluss der öffentlichen Erschliessung unterschiedliche, der Nutzung entsprechende, Raumstimmungen. In der logischen Konsequenz dieser Nutzungsverteilung müssen auch gehbehinderte Kunden für Beratungen auf das erhöhte Niveau des Kundenbereiches gelangen, was mit dem dazwischengeschalteten Lift möglich, aber etwas umständlich ist. Hier müsste überlegt werden, ob nicht ein Beratungsraum auch auf dem unteren Kundenhallenniveau angelegt werden könnte.

Die leichte Überschreitung der maximalen Gebäudelänge kann mit einer Umformung des Sitzungsraumes leicht korrigiert werden.

Der vorliegende Wettbewerbsbeitrag zeigt auf überzeugende Weise wie die bestehende Situation unter Beibehaltung ihrer Aussenraumqualitäten mit einem Neubau ergänzt werden kann, der zudem die nötige Präsenz und architektonischen Ausdruck einer neuen Bankfiliale vermittelt.





Die neue Raiffeisenbank artikuliert sich in ihrer ortsbaulichen Setzung als L-förmiger Rücken zum «Haus zur Weinburg». Zusätzlich schiebt sich der Neubau über das bestehende Untergeschoss der ehemaligen Weinkellerei. Zwischen Bestand und neuem zweigeschossigem Baukörper der Raiffeisenbank wird ein Zwischenraum aufgespannt der - nach den Vorstellungen der Autoren - als Begegnungszone fungieren und räumlich über Eck den gegen Norden gelegenen Zufahrtsbereich anbinden soll. Diese Geste generiert durchaus eine städtebauliche Qualität, relativiert sich aber durch die verunklärte Parkierungssituation, wird geschwächt und verwässert.

Das Haupthaus ist im Projektvorschlag weiterhin als solches wahrnehmbar und der Bankneubau wird als Begleitbau interpretiert. Diese Hierarchisierung vermögen die Architekten mit der bewussten Materialwahl der Gebäudehülle zu unterstreichen. Der östliche Gebäudeflügel erstreckt sich Richtung Steigstrasse bis zur Fassadenflucht des bestehenden Haupthauses und stärkt damit die Präsenz des neuen Bankgebäudes im Strassenraum. Aus Respekt gegenüber dem geschützten Bestand wäre ein Rücksprung dieses Gebäudeteils nicht nur angebracht und - unter Beachtung des gültigen Kantonsstrassenabstandes - auch zwingend.

Die einst hochwertige Gartenanlage weicht im Projektvorschlag einer grosszügigen und aufwändigen Erschliessungslösung. Deren Aufenthaltsqualität und Potential zur Begegnungszone wird von der Jury gleichermassen in Frage gestellt, wie die umständliche Bewegungsführung über die Treppenanlage zum Haupteingang. Mit Fokus auf die potentielle Haupteerschliessungsrichtung von Nordwesten, präsentieren sich der Kundschaft zwei, in ihrer Ausgestaltung annähernd identische, Eingangssituationen. Die komfortablere erschliesst auf Niveau Schützengütlistrasse den Kulturkeller. Eine insgesamt irritierende und suboptimale Konstellation. Es stellt sich an dieser Stelle grundsätzlich die Frage nach der Richtigkeit des Bankeinganges an der vorgeschlagenen Position.



Ansonsten lebt das Projekt von räumlichen Qualitäten, die insbesondere in der Ausformulierung der zweigeschossigen Kundenhalle mit Zenitallicht und attraktiven Beratungszimmern zur Geltung kommen. Die Nutzungsverteilung der Raiffeisenbank kann insgesamt gut funktionieren und die Arbeitsplatzqualität als hochwertig eingeschätzt werden. Die organisatorischen Defizite des Projektentwurfes sind Zonenüberschneidungen und ein grosser Verkehrsflächenanteil, was deutlich optimiert werden müsste. Ebenfalls müsste die etwas eigenartige Erschliessungssituation im Untergeschoss, in Zusammenhang mit der Integration des Kellerbereiches der Weinkellerei und seine geplante Umnutzung zum Kulturkeller, kritisch hinterfragt und merklich verbessert werden.

Zusammenfassend formuliert, basiert der Entwurf auf einer interessanten und spannenden Idee mit unterschiedlichen Qualitäten, welche das Potential besässen zu einer tragenden Projektidee entwickelt zu werden.



Weiteres Vorgehen

Nach der Beurteilung der eingegangenen Projekte werden alle Verfasser mit diesem Bericht über das Resultat informiert.

Die Verfasser des erstrangierten Projekts werden zu einer weiteren Besprechung eingeladen um das Vorgehen in Bezug auf die Überarbeitung festzulegen.

Es ist dem Beurteilungsgremium ein Anliegen, den Architekten ausdrücklich zur Qualität der eingereichten Unterlagen und Entwürfe zu gratulieren.

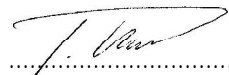
Die Raiffeisenbank Zihlschlacht-Muolen-Bischofszell und die Mitglieder des Beurteilungsgremiums danken den beteiligten Architekten für ihre engagierte Arbeit.

11 Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde durch die Mitglieder des Beurteilungsgremiums genehmigt.

Für das Beurteilungsgremium:


Marcel Vontobel
Präsident des Verwaltungsrats


.....

Rolf Müller
Vorsitzender der Bankleitung


.....

Andreas Hüttenmoser
Bauherrenberatung RB, Raiffeisen Schweiz, St.Gallen


.....

12 Bericht der Vorprüfung

Projektwettbewerb auf Einladung

Raiffeisenbank Zihlschlacht-Muolen-Bischofszell
Neubau administrativer Hauptsitz Bischofszell



13 Inhaltsverzeichnis Vorprüfungsbericht

13	Inhaltsverzeichnis Vorprüfungsbericht	32
14	Vollständigkeit und fristgerechte Eingabe	33
15	Inhalt der Vorprüfung	33
16	Art des baulichen Eingriffs	34
17	Raumprogramm	34
17.1	Sicherheit/Zonenkonzeption/Brandschutz	34
18	Einhaltung der baugesetzlichen Vorschriften	36
18.1	Baugesetz	36
19	Eignung für den Bankbetrieb	38
20	Kostenschätzung - Honorarschätzung	38
21	Kennwerte	39
22	Schlussbemerkung	39
23	Überprüfung Raumprogramm	41
24	Kostenschätzung Architekten	46
25	Flächen SIA 416 Architekten	47
26	Kubatur SIA 416 Architekten	51
27	Grobterminprogramm Architekten	53

14 Vollständigkeit und fristgerechte Eingabe

Acht 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):

1. HOFBANK
2. Dornröschen
3. rosengarten
4. incontro
5. PREGO!
6. Ouvrons la Voie
7. secret garden
8. kulturkonto

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. Ebenfalls wurden die verlangten Gipsmodelle (M 1/500) auf der Raiffeisenbank in Zihlschlacht abgegeben.

15 Inhalt der Vorprüfung

Die Projekte wurden im Ende Oktober / Anfang November 2013 von

- Marc Pfister, Dipl. Architekt MScArch, Bauherrenberater bei Raiffeisen Schweiz
- Martin Rotzetter, Fachstelle Sicherheit, Raiffeisen Schweiz
- Peter Scherrer, Bauverwaltung Bau + Sicherheit, Bischofszell

in den jeweiligen Fachbereichen vorgeprüft.

Die Vorprüfung untersucht folgende Aspekte:

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| - Fristgerechte Einreichung | |
| - Vollständigkeit der Unterlagen | |
| - Baugesetzliche Vorschriften | |
| - Erfüllung des Raumprogramms | |
| - Wirtschaftlichkeit (Kosten/Nutzen) | Angaben gemäss Verfasser |
| - Kostenschätzung und Honorarofferten | Angaben gemäss Verfasser |
| - Sicherheit (Zonenkonzeption Bank) | |



16 Art des baulichen Eingriffs

Beschrieben wird der Umfang des baulichen Eingriffes im Dokument «Raiffeisenbank Zihlschlacht-Muolen-Bischofszell | Neubau administrativer Hauptsitz Bischofszell | Projektwettbewerb auf Einladung » vom 25. Juli 2013.

Im Gesamtkontext zeigen die Projekte wie erwartet und erwünscht verschiedene Ansätze und Möglichkeiten auf, wie die Aufgabenstellung des Neubaus, städtebaulich, architektonisch sowie im Umgang mit dem Gebäudeensemble und bezogen auf das Raumprogramm interpretiert werden kann. Erwartungsgemäss verfügen die Projektvorschläge über unterschiedliche Wirtschaftlichkeit.

17 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. markiert.

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

17.1 Sicherheit/Zonenkonzeption/Brandschutz

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

Die Abweichungen hinsichtlich Zonenkonzeption/Sicherheit kurz zusammengefasst:

Projekt 1 HOFBANK

- Entfluchtung überprüfen (insbesondere Technik)
- Zonentrennung Eingangsbereich / Mietertreppenhaus / Technik UG
- Ev. Brandschutz Galeriebereich

Projekt 2 DORNRÖSCHEN

- Entfluchtung überprüfen (insbesondere Technik)
- Fehlende Planinformationen zur automatischen Kundensafeanlage

Projekt 3 rosengarten

- Vereinzelung (Übergang 24H-Zone/Technik) ev. hinfällig

Projekt 4 incontro

- Ev. Brandschutz Galeriebereich (Kundenhalle/1.OG)
- Fluchtweg Beratung EG (6 Pers.)
- Organisation & Positionierung Automaten Wertzone

Projekt 5 PREGO!

- Entfluchtung allgemein

Projekt 6 Ouvrons la Voie

- Ev. Brandschutz Galeriebereich
- Massnahmen bei Zugang Treppenhaus aus Beratungszimmer
- Organisation & Positionierung Automaten Wertzone

Projekt 7 secret garden

-

Projekt 8 kulturkonto

- Entfluchtung UG-OG
- Zonentrennung allgemein
- Der Zugang ab UG über die halböffentliche Treppenanlage (UG/EG) in die Bank ist wie vorgeschlagen nicht realisierbar.
- Dimensionierung Personenaufzugsanlage (SIA 500 Hindernisfreie Bauten)
- Organisation & Positionierung automatische Kundensafeanlage



18 Einhaltung der baugesetzlichen Vorschriften

18.1 Baugesetz

In Zusammenarbeit mit dem Leiter Bau, Planung und Verkehr, der Stadt Bischofszell, Herr Boris Binzegger, und Herr Peter Scherrer (Bauverwaltung) wurde eine rudimentäre baurechtliche Vorprüfung/Sichtung der Projektvorschläge vorgenommen. Die Abklärungen bezüglich Realisierbarkeit sind nicht abschliessend, entsprechen aber dem aktuellen Planungsstand.

Die baugesetzlichen Abweichungen kurz zusammengefasst:

Projekt 1 HOFBANK

- Die max. Gebäudelänge wird mit 43m (zulässig 40m) überschritten. Dies würde die Erteilung einer Ausnahmebewilligung bedingen.
- Geringe Parkplatzanzahl (9 PP)
- AZ: ca. 0.51 (0.6 gem. BR AZ für Zone WG 3 > mit Minergie-P Bonus 0.66)

Projekt 2 DORNRÖSCHEN

- Mitbenutzung Grundstück Parz. Nr. 783 aufgrund Verkehrsführung (Parkierung)
- Geringe Parkplatzanzahl (12 PP)
- AZ: ca. 0.58 (0.6 gem. BR AZ für Zone WG 3 > mit Minergie-P Bonus 0.66)

Projekt 3 rosengarten

- Geringe Parkplatzanzahl (10 PP)
- AZ: ca. 0.50 (0.6 gem. BR AZ für Zone WG 3 > mit Minergie-P Bonus 0.66)

Projekt 4 incontro

- Geringe Parkplatzanzahl (11-15 PP)
- AZ: ca. 0.54 (0.6 gem. BR AZ für Zone WG 3 > mit Minergie-P Bonus 0.66)

Projekt 5 PREGO!

- Grenzbereinigung (Landabtausch) oder Überbaurecht mit Parz. Nr. 783
- Geringe Parkplatzanzahl (8 PP)
- AZ: ca. 0.61 (0.6 gem. BR AZ für Zone WG 3 > mit Minergie-P Bonus 0.66)

Projekt 6 Ouvrons la Voie

- Attika, Geschossigkeit > keine Attikalösung gemäss Bauvorschrift
- Parkierungsvorschlag führt zu Problemen in der Verkehrsführung (Milchanlieferung Parz. Nr. 783)
- Geringe Parkplatzanzahl (10 PP > kaum realisierbar)
- AZ: ca. 0.60 (0.6 gem. BR AZ für Zone WG 3 > mit Minergie-P Bonus 0.66)

Projekt 7 secret garden

- Die max. Gebäudelänge wird mit 43m (zulässig 40m) überschritten. Dies würde die Erteilung einer Ausnahmebewilligung bedingen.
- Mehrlängenzuschlag (Süd/Süd-West) zu Parz. Nr. 1740
- Verkehrsführung Parkierung kaum realisierbar
- Geringe Parkplatzanzahl (9 PP)
- AZ: ca. 0.55 (0.6 gem. BR AZ für Zone WG 3 > mit Minergie-P Bonus 0.66)

Projekt 8 kulturkonto

- Mehrlängenzuschlag nicht eingehalten > Projektvorschlag bedingt Näherbaurecht zu Parz. Nr. 1359
- Strassenabstand zur Kantonsstrasse nicht eingehalten (2m) > bedingt Ausnahmebewilligung vom Kanton
- Geringe Parkplatzanzahl (15 PP)
- AZ: ca. 0.39 (0.6 gem. BR AZ für Zone WG 3 > mit Minergie-P Bonus 0.66)



19 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. Ebenfalls sind die meisten Projekteingaben in Zusammenhang mit der Organisation der automatischen Kundentresoranlage zu überarbeiten, bzw. zu optimieren. Ebenfalls müssen bei einigen Projekten die Infrastrukturbereiche bezüglich ihrer Dimensionierung und Anordnung geprüft und angepasst werden.

20 Kostenschätzung - Honorarschätzung

Die Grobkostenschätzung (BKP 1, 2, 4, 5 und 9) der Architekten bewegt sich zwischen CHF 3'757'000.- («incontro») und CHF 8'500'000.- («rosengarten»). Aufgrund der verschiedenen Bebauungsvorschläge und unterschiedlichem Einbezug des Bestandesgebäudes ins Gesamtkonzept sowie differenzierter Nutzungsvorschläge sind die Kostenwerte jedoch nur schwierig vergleichbar. Hinzu kommt, dass die Kostenschätzungen von «HOFBANK», «Ouvrons la Voie», «secret garden» und «kulturkonto» unvollständige Werte in BKP 5 (Nebenkosten) und teilweise in den BKP's 2 (Gebäude) und 9 (bankspez. Ausstattung; Möblierungen, Kleininventar etc.) aufweisen. Die Differenzen lassen sich mitunter aber auch durch Ungenauigkeiten in der Berechnungstiefe (insbesondere der Haustechnikpositionen) sowie fehlender Erfahrungswerte im Bankbau und Unsicherheiten im Umgang mit dem Bestandesgebäude erklären.

Die approximativen Kosten für bankspezifische Einrichtungen (BKP 6), kundenseitige Geräte (BKP 7), und Teile der bankspezifischen Ausstattung (BKP 96 & 98) wurden anhand von Erfahrungswerten durch die Bauherrenberatung in der Kostenschätzung ergänzt.

Mit Ausnahme der Verfasser von «kulturkonto» (Berechnungsfehler?) wurden von allen Architekten die Werte zur Honorarberechnung 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 ausgewiesenen Faktoren gemäss SIA.

21 Kennwerte

Wie gefordert wurden von allen Teilnehmern Flächenkennwerte nach SIA 416 ermittelt. Diese wurden auch mehrheitlich nachvollziehbar dargestellt und haben den stichprobenartig durchgeführten Überprüfungen Stand gehalten. Aufgrund der verschiedenen Bebauungsvorschläge und unterschiedlichem Einbezug des Bestandesgebäudes ins Gesamtkonzept sowie differenzierter Nutzungsvorschläge sind jedoch auch die Flächen- und Volumenkennwerte nur schwierig vergleichbar.

22 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 Aussage wesentliche Unterschiede ausmachen lassen.

Anhänge

- Überprüfung Raumprogramm (Pkt. 22)
- Kostenschätzung Architekten (+/- 25%) (Pkt. 23)
- Kennwerte Flächen SIA 416 Architekten (Pkt. 24)
- Kennwerte Kubatur SIA 416 Architekten (Pkt. 25)
- Grobterminprogramm Architekten (Pkt. 26)

- 8 Projektpläne (separates Dokument)



23 Überprüfung Raumprogramm

Nr	Bezeichnung	m ²	AP	Projekt 1 HOFBANK	Projekt 2 DORNROSCHE	Projekt 3 rosengarten	Projekt 4 Incontro	Projekt 5 PREGO!	Projekt 6 Ouvrons la Voie	Projekt 7 secret garden	Projekt 8 kulturkonto
1	Öffentliche Zone										
1.1	Ausserer Eingangsbereich*			✓	✓	x	✓	✓	✓	✓	✓
	- gedeckte Vorzone			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- behindertengerechte Erschliessung			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.1.2	Outdoor-Bancomat			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- Frontbündig Fassade			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.1.3	Sonnerle / Gegensprechanlage			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- gedeckter Vorbereich, w. möglich			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.2	Windfang / 24H-Zone*	ca. 10		27.5	20	11	10	10	10	14	12.5
1.2.1	Ein- und Auszahlungsgerät			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- Bestückung aus angrenzender WZ			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.2.2	Reserveplatz für ein weiteres Gerät			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.2.3	Vitrinen, Ausstellungsmöglch./Geräte			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.2.4	Zugang & Bedienraum automatische Kundentresoranlage	3-4		6.5	2.5	4	x	x	x	x	x
1.3	Kundenberatungszone*	ca. 60-80		82.5	118	80	74	80	60	53	66
1.3.1	Kundenraum mit Schaltern			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- 1 Schalter als Empfangspunkt / Kurzberatungen			✓ Theke	✓ Theke	✓ Theke	✓ Theke	✓ Theke	✓ Theke	✓ Theke	✓ Theke
	- 1 Schalter für Kassengeschäfte			✓ Theke	✓ Theke	✓ Theke	✓ Theke	✓ Theke	✓ Theke	✓ Theke	✓ Theke
	- 1 gemeinsamer AKT			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- Wartemöglichkeiten für Kunden			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- Einsatz von Multimedia-Geräten			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- Spielecke für Kinder			✓	✓	x	✓	✓	✓	✓	✓
	- Prospektständer, saisonale Promotionsaktionen			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.3.2	Flächenbereich / Nische Münzzählgerät			x	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- Disposition n. M. Nähe Eingang			-	24H-Zone	24H-Zone	✓	x	x	✓	✓
	- direkter Sichtbezug von AP Kube			-	x	x	✓	-	-	-	x



Nr	Bezeichnung	m ²	AP	Projekt 1 HOFBANK	Projekt 2 DORNROSCHEN	Projekt 3 rosengarten	Projekt 4 incontro	Projekt 5 PREGOI	Projekt 6 Ouvrons la Voie	Projekt 7 secret garden	Projekt 8 kulturkonto
1.4	Arbeitsplätze Kundenberater*	ca. 25-35	4	37	40	32	42	32	30	34	30
4	Arbeitsplätze Kundenberater/Cash			✓	✓	✓	✓	k. Planinfos	✓	✓	k. Planinfos
	- vollständig ausgestattete AP			✓	✓	✓	✓	k. Planinfos	✓	✓	k. Planinfos
	- Dispo im rückwärtigen Bereich			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- räumlichen Zusammenhang, direkte Sicht-Verbindung zum Eingang			✓	(✓)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- Stau- und Ablagemöglichkeiten			✓	✓	✓	✓	k. Planinfos	✗	✓	k. Planinfos
2	Gemischte Zone										
2.1	3 Beratungsräume*/****										
2.1.1	2 Beraterzimmer (3-4 Pers.)	Je ca. 12-15		12 15.5	14 14	14 12	13 12	15 15	15 17	15 17	14.5 14.5
	- geschlossene Beratungszimmer mit Infrastruktur			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- direkt aus der Ku.be.zone erschlossen			✓	✓	✓	✓	(✓)	(✓)	✓	✓
	- Ablage von div. Materialien			✓	✓	✓	✓	k. Planinfos	✓	✓	k. Planinfos
	- Anordnung im EG, ev. 1.OG			EG	EG	Hochparterre	EG	1.OG	1.OG	EG	EG
	- Ev. Komb. 2 Zimmer zu einem Raum			✓	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗
2.1.2	1 Beraterzimmer, ca. 15-18 m ² (4-6 Pers.)	ca. 15-18		19.5	15	17	17	30	20	18	18
	- geschlossenes Beratungszi. mit Infrastruktur			✓	✓	✓	✓	✓ unterteilbar	✓	✓	✓
	- direkt von der Kubezone erschlossen			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- Ablage von div. Materialien			✓	✓	✓	✓	k. Planinfos	✓	✓	k. Planinfos
	- Vorzugsweise im EG, 1.OG möglich			EG	Hochparterre	Hochparterre	EG	1.OG	1.OG	EG	EG
2.2	2 Einzelbüros Leiter Kundenberatung bzw. Stv.*	Je ca. 12-15	2								
2 Einzelbüros				18 20 Max 3 Pers.	19 19	19 19	12 16 (✓)	20 15 k. Planinfos	15 15 ✓	15 15 ✓	12 12 k. Planinfos
	- Besprechungsmöglichkeit für MA-gespräche (4 Personen)			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	- Kontakt zu den Arbeitsplätzen der Kundenberater und zur Kundenzone			✓ 1 Büro	✓	✗	✗	✗	✓	✓	✓

Nr	Bezeichnung	m²	AP	Projekt 1 HOFBANK	Projekt 2 DORNROSCHEN	Projekt 3 rosengarten	Projekt 4 incontro	Projekt 5 PREGO!	Projekt 6 Ouvrons la Voie	Projekt 7 secret garden	Projekt kulturkonto
2.3	Versorgungsstation* - Möbelteil/Nische für Kaffeemaschine, - ev. Kopierer/Fax in der Nähe der Beratungszimmer im EG			✓ ✓	✓ in Ber.zi. ✓	✓ ev. in Vorr. ✓	5 ✓	x x	x x	5 ✓	✓ ✓
2.4	Automatische Kundenresortanlage ca. 10-12 - Wertbehältnis ca. L300/B200 cm/raumhoch - Befüllung/Service über WZ (EG) oder über sep.Raum (UG, EG oder OG)			10 ✓ EG, sep. Befüllung/Service!	- k. Planinfos! - UG, sep. Zugang/Service?	7 ✓ ✓	✓ ✓ ✓ Befüllung/Service!	✓ ✓ ✓ Befüllung/Service!	✓ ✓ UG, sep. Raum	12 ✓ EG, sep. Raum	6.5 ✓ Befüllung/Service!
2.5	Erschliessungsbereich*/**/*										
2.5.1	Verkehrsfläche - Treppe - Gangflächen Liftanlage - rollstuhlgangig			✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ x		✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ x	
2.5.2											
3	Personalzone										
3.1	Personalzone allgemein***										
3.1.1	Aufenthalts- und Pausenraum - Kleinküche	ca. 20		19 ✓	22 ✓	20 ✓	21 ✓	25 ✓	25 ✓	22 ✓	30.5 k. Planinfos
3.1.2	Infrastrukturraum bzw. -zone(n) - Alternativ dezentral auf den Stockwerken	ca. 10		15 zentral	9 zentral/dezent.	15 zentral/dezent.	✓ dezentral	✓ dezentral	x -	x zentral	x -
3.1.3	4 Einzelbüros Mitglieder der Geschäftsleitung	je ca. 18	4	19.5 17 18.5 21.5 ✓	18 18 18 18 ✓	17 17 17 17 ✓Raumprop.!	18 18 18 18 k. Planinfos	21 21 21 21 k. Planinfos	23 23 23 23 ✓	17 17 20 20 k. Planinfos	
3.1.4	- Besprechungsmöglichkeit für MA-gespräche (4 Personen) Int. Sitzungs- und Besprechungszimmer ca. 50-60 - mobile Trennwand - Möglichkeit für Konzertbestuhlung (25-30 Personen) - räumliche Nähe zum Aufenthaltsraum			84.5 Ev. möglich ✓ x	36 Ev. möglich ✓ x	45 Ev. möglich ✓ ✓	50 Ev. möglich k. Planinfos ✓	66 Ev. möglich k. Planinfos x	70 Ev. möglich ✓ ✓	58 Ev. möglich ✓ x	47 ✓ k. Planinfos x



Nr	Bezeichnung	m ²	AP	Projekt 1 HOFBANK	Projekt 2 DORNROSCHEN	Projekt 3 rosengarten	Projekt 4 incontro	Projekt 5 PREGO!	Projekt 6 Ouvrons la Voie	Projekt 7 secret garden	Projekt 8 kulturkonto
3.1.5	Toilettenanlagen - Duschgelegenheit; Garderobe mit Fach für alle Arbeitsplätze			✓	✓	19 + 19	✓	✓	✓	✓	✓
3.1.6	Tagesarchiv - Nahe Backoffice	ca. 15		✓	✓	✓		✗	✓	✓	k. Planinfos
3.1.7	3 Gruppen-Büros Backoffice und Verarbeitung, Kredit- und Finanzadministration - je 4 Arbeitsplätze - Stauraum ca. 4.5 m ¹ , Nähe AP's	35-40 12		3 + 10.5 ✓	13 ✗	14 ✓	15 ✓	10 ✓	12 ✓	17 ✓	17 38.5 37 40.5 k. Planinfos k. Planinfos
3.4	Bank-Nebenräume**/**										
3.4.1	Ausreichend Räume allgemeine Haus-technik - Räume müssen nicht extern erschlossen werden (über die Bank-Treppe bzw. den Bank-Lift erreichbar)	ca. 60		85	56	40 + 18	61	52	60	60	60.5
3.4.2	Banktechnik - Elektro-Sicherheit	ca. 20		29	20	20	21	35	22	✓	22.5
3.4.3	Putzräume - nach Möglichkeit auf jeder Etage			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3.4.4	Archiv- und Lagerräume Bank	ca. 60		✓	✓	5	10+4+4	14	10	6	6
4	Sicherheitszone***			20	69	57	70	52	60	62.5	62.5
4.1	EDV-Raum - EDV-Rack -Dispo nicht im Untergeschoss	ca. 15		9	12	12	14	10	15	16	16
5	Wertzone*			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.1	Wertzone-Raum - Kassenschrank - Befüllung kundens. Geldausgabeger.	ca. 15		24.5 ✓	13 ✗	17 ✓	22 ✗	15 ✗	19 ✓	21 ✓	21 ✓
5.2	Personen-Vereinzelungsschleuse	ca. 1		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Nr	Bezeichnung	m ²	AP	Projekt 1 HOFBANK	Projekt 2 DORNROSCHE	Projekt 3 rosengarten	Projekt 4 incontro	Projekt 5 PREGO!	Projekt 6 Ouvrons la Voie	Projekt 7 secret garden	Projekt 8 kulturkonto
6	Drittnutzung - Erweiterungsfläche Bank im Bestandesgebäude - oder Neubau (nicht im EG) - Nutzung (flexibel nutz- und gestaltbar)			✓ OG Bestand - ☞	✓ DG Bestand - ✓	✓ OG/DG Best. - ✓	(✓)Anbindung x -	(✓)Anbindung xWo? -	(✓)Anbindung x -	(✓)Anbindung x -	✓ ✓ ✓
	Parkierung Bedarf/Soll: 3 PP pro 100m ² BGF - PP unterirdisch - PP oberirdisch > Forderung Bank: ca. 8 Kunden & 2-3 Kurzzeit-PP			ca. 1'308 > 39 - 9	ca. 1'485 > 45 - 12	ca. 1'285 > 39 - 12	ca. 1'365 > 41 - 11	ca. 1'565 > 47 - 8	ca. 1'531 > 46 - 10 ?!	ca. 1'401 > 42 - 9	ca. 986 > 30 - 16



25 Flächen SIA 416 Architekten bestehender Bau

25 Flächen SIA 416 Architekten

Etage	Bezeichnung	Projekt 1 HOFBANK	Projekt 2 DORNROSCHEN	Projekt 3 rosengarten	Projekt 4 incontro	Projekt 5 PREGOI	Projekt 6 Ouvrons la Voie	Projekt 7 secret garden	Projekt 8 kulturkonto
		Bank	Bank	Bank	Bank	Bank	Bank	Bank	fremd
UG	GF (Geschossfläche)	106	256	202	?	?	?	?	198
UG	NGF (Nettogeschossfläche)	85	64	153	?	?	?	?	161
UG	KF (Konstruktionsfläche)	21	192	49	?	?	?	?	37
UG	HNF (Hauptnutzfläche)		176	0	?	?	?	?	134
UG	NNF (Nebennutzfläche)		15	121	?	?	?	?	0
UG	VF (Verkehrsfläche)		86	17	?	?	?	?	0
UG	FF (Funktionsfläche)	86	50	15	?	?	?	?	27
EG	GF	305	102	201	?	?	?	?	?
EG	NGF	255	82	161	?	?	?	?	?
EG	KF	50	20	40	?	?	?	?	?
EG	HNF	228	74	149	?	?	?	?	?
EG	NNF		5	0	?	?	?	?	?
EG	VF	26	8	12	?	?	?	?	?
EG	FF	1	3	0	?	?	?	?	?
1.OG	GF	203	60	200	?	?	?	?	?
1.OG	NGF	166	51	165	?	?	?	?	?
1.OG	KF	37	9	34	?	?	?	?	?
1.OG	HNF	151	51	152	?	?	?	?	?
1.OG	NNF		5	0	?	?	?	?	?
1.OG	VF	14		13	?	?	?	?	?
1.OG	FF	1	2	0	?	?	?	?	?
2.OG	GF	203	246	200	?	?	?	?	?
2.OG	NGF	166	201	167	?	?	?	?	?
2.OG	KF	37	45	34	?	?	?	?	?
2.OG	HNF	154	164	150	?	?	?	?	?
2.OG	NNF			7	?	?	?	?	?
2.OG	VF	11		10	?	?	?	?	?
2.OG	FF	1	37	0	?	?	?	?	?



Etage	Bezeichnung	Projekt 1		Projekt 2		Projekt 3		Projekt 4		Projekt 5		Projekt 6		Projekt 7		Projekt 8	
		HOFBANK		DORNROSCHEN		rosengarten		incontro		PREGOI		Ouvrons la Voie		secret garden		kulturkonto	
		Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd
UG	GF (Geschossfläche)	121		352		390		229		204		247		241		198	160
UG	NGF (Nettogeschossfläche)			308		325		194		170		209		213		171	138
UG	KF (Konstruktionsfläche)	12		44		67		35		34		39		28		27	22
UG	HNF (Hauptnutzfläche)	109		308		202		41		42		92		83		0	0
UG	NNF (Nebenutzfläche)					65		70		82		67		60		0	62
UG	VF (Verkehrsfläche)					0		0		0		0		0		25	76
UG	FF (Funktionsfläche)					58		83		46		50		60		146	0
EG	GF	400				386		286		315		232		462		480	
EG	NGF	355				330		248		268		196		404		415	
EG	KF	45				58		38		47		35		58		65	
EG	HNF	355				327		246		268		195		395		242	
EG	NNF					0		0		0		0		9		101	
EG	VF					0		0		0		0		0		69	
EG	FF					3		2		0		1		0		3	
1.OG	GF	242				298		299		333		218		339		506	
1.OG	NGF	218				242		235		286		180		296		431	
1.OG	KF	24				52		64		47		38		43		75	
1.OG	HNF					239		228		281		179		296		237	
1.OG	NNF	218				0		5		4		0		0		58	
1.OG	VF					0		0		0		0		0		69	
1.OG	FF					3		2		1		1		0		24	
DG	GF							179		297		247	(2.OG)	0			
DG	NGF							157		252		211	(2.OG)	0			
DG	KF							23		45		36	(2.OG)	0			
DG	HNF							157		247		210	(2.OG)	0			
DG	NNF							0		4		0	(2.OG)	0			
DG	VF							0		0		0	(2.OG)	0			
DG	FF							0		1		1	(2.OG)	0			

Etage	Bezeichnung	Projekt 1	Projekt 2	Projekt 3	Projekt 4	Projekt 5	Projekt 6	Projekt 7	Projekt 8
		HOFBANK	DORNROSCHEN	rosengarten	incontro	PREGOI	Ouvrons la Voie	secret garden	kulturkonto
		Bank	Bank	Bank	Bank	Bank	Bank	Bank	Bank
		fremd	fremd	fremd	fremd	fremd	fremd	fremd	fremd
3.OG	GF	-	-	-	-	-	218	-	-
3.OG	NGF	-	-	-	-	-	182	-	-
3.OG	KF	-	-	-	-	-	36	-	-
3.OG	HNF	-	-	-	-	-	180	-	-
3.OG	NNF	-	-	-	-	-	0	-	-
3.OG	VF	-	-	-	-	-	0	-	-
3.OG	FF	-	-	-	-	-	1	-	-



Etage	Bezeichnung	Projekt 1		Projekt 2		Projekt 3		Projekt 4		Projekt 5		Projekt 6		Projekt 7		Projekt 8	
		HOFBANK		DORNROSCHEN		rosengarten		incontro		PREGOI		Ouvrons la Voie		secret garden		kulturkonto	
		Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd
Total	GF	1'174	662	1'273	233	1'275	602	994	?	1'149	?	1'163	?	1'042	?	1'184	358
		1'836		1'506		1'877		994	994	1'149		1'163		1'042		1'542	
NGF		913	396	1'040	193	1'058	485	833	?	976	?	978	?	913	?	1'017	299
		1'309		1'233		1'543		833		976		978		913		1'316	
KF		152	266	233	40	217	117	160	?	173	?	185	?	129	?	167	59
		418		273		334		160		173		185		129		226	
HNF		692	305	852	167	917	302	671	?	838	?	857	?	774	?	479	134
		997		1'019		1'219		671		838		857		774		613	
NNF		218	176	96	0	65	128	75	?	91	?	67	?	69	?	159	62
		394		96		193		75		91		67		69		221	
VF		26	40	0	14	12	40	0	?	0	?	0	?	0	?	163	76
		66		14		52		0		0		0		0		238	
FF		87	2	92	12	64	15	88	?	47	?	54	?	60	?	172	27
		89		104		79		88		47		54		60		199	

26 Kubatur SIA 416 Architekten

Total bestehender Bau

Kubatur	Projekt 1 HOFBANK		Projekt 2 DORNROSCHEN		Projekt 3 rosengarten		Projekt 4 incontro		Projekt 5 PREGOI		Projekt 6 Ouvrons la Voie		Projekt 7 secret garden		Projekt 8 kulturkonto	
	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd
m³ beheizt	1'082 2'402	1'320 2'402	2'440 3'260	820	613 1'717	1'104	?	?	?	?	?	?	?	?	567 567	567
m³ unbeheizt	380 1'302	922 1'302	820 865	45		947	?	?	?	?	?	?	?	?	126 126!	126
Total m³	1'462 3'704	2'242 3'704	3'260 4'125	865	613 2'664	2'051	?	?	?	?	?	?	?	?	693 693	693

Total Erweiterungs-/Neubau

Kubatur	Projekt 1 HOFBANK		Projekt 2 DORNROSCHEN		Projekt 3 rosengarten		Projekt 4 incontro		Projekt 5 PREGOI		Projekt 6 Ouvrons la Voie		Projekt 7 secret garden		Projekt 8 kulturkonto	
	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd
m³ beheizt	3'084 3'084	0	1'550 1'550	0	3'398 3'398	2'754	2'754	?	?	k. Ang.!	?	?	3'733 3'733	4'219 4'219	4'219 4'219	4'219
m³ unbeheizt	0 0	0 0	0 0	0	1'023 1'023	513 513	513 513	?	?	k. Ang.!	?	?	0? 0?	858 858	858 858	858
Total m³	3'084 3'084	0 0	1'550 1'550	0 0	4'421 4'421	3'267 3'267	3'267 3'267	?	?	3'805 3'805	?	?	3'733! 3'733!	5'077 5'077	5'077 5'077	5'077



Kubatur SIA 416 Architekten

Total bestehender Bau & Erweiterungs-/Neubau

Kubatur	Projekt 1		Projekt 2		Projekt 3		Projekt 4		Projekt 5		Projekt 6		Projekt 7		Projekt 8	
	HOFBANK		DORNROSCHEN		rosengarten		Incontro		PREGOI		Ouvrons la Voie		secret garden		kulturkonto	
	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd	Bank	fremd
m³ beheizt	4'166	1'320	3'990	820	4'011	1'104	2'754		?		?		3'733		4'219	567
	5'486		4'810		5'115		2'754		k. Ang.!		k. Ang.!		3'733		4'786	
m³ unbeheizt	380	922	820	45	1'023	947	513		?		?		0?		858	126
	1'302		865		1'970		513		k. Ang.!		k. Ang.!		0?		984	
Total m³	4'546	2'242	4'810	865	5'034	2'051	3'267		?		?		3'733!		5'077	693
	6'788		5'675		7'085		3'267		3'805		3'828		3'733!		5'770	
							Nur Neubau!		Nur Neubau!		Nur Neubau!		Nur Neubau!			

27 Grobterminprogramm Architekten

Grobterminprogramm Kennwerte Architekten (ca. in Monaten)	Projekt 1 HOFBANK	Projekt 2 DORNROSCHEN	Projekt 3 rosengarten	Projekt 4 incontro	Projekt 5 PREGOI	Projekt 6 Ouvrons la Voie	Projekt 7 secret garden	Projekt 8 kulturkonto
Gesamte Projektdauer geschätzt (ab Auftragserteilung)	21	30	28	27	24	22	19	24
Vorprojekt	2	1	3	4	1	2	3	3
Bauprojekt und Baugesuch	4	3	5	3	3	4	2	4
Submissions- und Ausführungsplanung	9	11	6	5	3	7	9	4
Realisation und Bezug/Eröffnung	13	15	12	12	17	11	13	16
geplante Eröffnung	Okt. 2015	Nov. 2015	April 2016	März 2016	Dez. 2015	Nov. 2015	Aug. 2015	Nov. 2015



