

8049_2015
Raiffeisenbank Zürich
Einbau Geschäftsstelle Höngg
Jurybericht
Projektwettbewerb



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Beurteilungsgremium	4
3	Projektwettbewerb	5
4	Beurteilung	6
5	Ergebnis der Beurteilung, Empfehlung	7
6	Verteilung Preissummen	7
7	Würdigung	8
8	Projektverfassende	8
9	Würdigung der Projekte	10
10	Genehmigung	18

Anhang

	Bericht der Vorprüfung	19
1	Vollständigkeit und fristgerechte Eingabe	20
2	Inhalt der Vorprüfung	20
3	Art des baulichen Eingriffs	21
4	Raumprogramm	21
5	Sicherheit/Zonenkonzeption/Brandschutz	21
6	Eingriffstiefe	21
7	Eignung für den Bankbetrieb	21
8	Kostenschätzung - Honorarschätzung	22
9	Terminprogramm	22
10	Schlussbemerkung	22
11	Überprüfung Raumprogramm	23
12	Kostenschätzung	26
13	Grobterminprogramm Architekten	27

Raiffeisen Schweiz Genossenschaft

Bauherrenberatung

Martin Kaiser Dipl. Architekt FH SIA EMBA

Erstellungsdatum

18.11.2013

Revidiert

26.11.2013

Auftraggeber

RB Zürich, Limmatquai 68, 8001 Zürich

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 Zürich, Limmatquai 68, 8001 Zürich, vertreten durch die Baukommission, veranstaltete unter sieben eingeladenen Architekturbüros einen Projektwettbewerb zur Erlangung von Vorschlägen für den Einbau einer Geschäftsstelle in Höngg. Die Bearbeitung des Projektwettbewerbes erfolgte auf Grund des Anforderungsprofils vom 7. August 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:

MACH Architektur GmbH, dipl. Arch. ETH, 8004 Zürich

Gunz & Künzle, dipl. Arch. ETH SIA, 8008 Zürich

Zimmer Schmidt Architekten GmbH, dipl. Arch. ETH SIA, 8047 Zürich

Fiechter Salzmann Architekten GmbH, dipl. Arch. ETH HTA, 8004 Zürich

ARGE DGJ + NAU, dipl. Arch. ETH, 8006 Zürich

Aeberli Vega Zanghi Architekten GmbH, dipl. Innenarchitektin FH VSI Arch. ETH FH, 8001 Zürich

UNDEND Architektur AG, dipl. Arch. ETH Cooper Union, 8004 Zürich

2 Beurteilungsgremium

Das Gremium setzte sich wie folgt zusammen:

Sachpreisrichter mit Stimmrecht

Matthias Läubli	Vorsitzender der Bankleitung	RB Zürich
Franziska Schwizer	Mitglied der Bankleitung	RB Zürich
Martin Spycher	Mitglied der Bankleitung	RB Zürich
Hanspeter Wegmüller	Infrastruktur/Sicherheit	RB Zürich

Fachpreisrichter mit Stimmrecht

Annette Spiro	Prof. Dipl. Arch. ETH SIA	Spiro Gantenbein Architekten AG
Natalina Di Iorio	Dipl. Arch. ETH SIA	Di Iorio Boermann Architekten ETH SIA
Martin Kaiser	Leiter Bauherrenberatung	Raiffeisen Schweiz

Moderation

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

Entgegen dem Anforderungsprofil musste sich Patrik Gisel kurzfristig entschuldigen und nahm an der Jurierung nicht teil.

3 Projektwettbewerb

Termine

Die Ausgabe mit Begehung und Informationen vor Ort erfolgte am 7. August 2013. Von den sieben beauftragten Architekturbüros wurde bis am 16. Oktober 2013 fristgerecht je ein Projekt eingereicht. Die Beurteilung der Projekte wurde am 31. Oktober 2013 in St. Gallen durchgeführt.

Vorprüfung

Die Projekte wurden Ende Oktober von Roger Rüfli, dipl. Arch. HTL, Bauherrenberater Raiffeisen Schweiz, vorgeprüft.

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

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

Beurteilung

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

Beurteilungskriterien

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

Betriebliche Aspekte

Raumkonzept

Gestalterische Aspekte

Bauliche Aspekte

Planerische 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 Beurteilungsphase auf die Projektidee, deren Umsetzung und Wirkung sowie auf die innenräumliche Konzeption und das Flächen/Nutzenverhältnis gelegt. Die Intensität der Eingriffe wurde ebenso analysiert und erörtert wie auch der Umgang mit dem Arkadenbereich und der Aussenraumgestaltung.

Aufgrund der daraus gewonnen Erkenntnisse hat das Beurteilungsgremium, in einer ersten Runde, die Projekte Nr. 1 «Kuppa», Nr. 2 «BORDEAUX», Nr. 4 «Contor» und Nr. 6 «PLATZRAIFF» einstimmig ausgeschieden.

ZWEITE RUNDE

Die verbleibenden drei Projekte wurden in der engeren Wahl nochmals gemeinsam vertieft studiert und diskutiert. Die wegweisenden Themen waren dabei die gestalterischen Qualitäten und die Funktionalität im Hinblick auf die Umsetzung im Vertrieb. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis, hauptsächlich bezogen auf die Eingriffstiefe (Statik usw.) und die daraus resultierenden konzeptionellen Vorteile wurden detaillierter betrachtet.

Das Projekt Nr. 5 «ABAKUS» konnte gegenüber den beschriebenen Kriterien nicht gänzlich überzeugen und wurde nach intensiver Prüfung und Diskussion in einer zweiten Runde ausgeschieden.

DRITTE RUNDE

Die verbleibenden Projekte Nr. 3 «Luise» und Nr. 7 «Stadt-Land-Fluss» weisen eine sehr sauber ausformulierte Gestaltungsidee aus. Die Anordnung von Teambüro, Beratungszimmer und Kundenraum sind beinahe identisch, in der räumlichen Wirkung aber sehr unterschiedlich. In der näheren Betrachtung, im Zusammenhang mit den Betriebsabläufen und der Diskretion, bevorteilt das Beurteilungsgremium schlussendlich das Projekt Nr. 7 «Stadt-Land-Fluss».

5 Ergebnis der Beurteilung, Empfehlung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Baukommission der Raiffeisenbank Zürich das Wettbewerbsprojekt Nr 7 mit dem Kennwort «Stadt-Land-Fluss» unter Berücksichtigung der Vorprüfung und der Projektkritik zur Weiterbearbeitung.

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

- Organisation Wertzone ist zu optimieren (u.a. ist der Bancomat in die Arkade zu orientieren)
- Räumliche und konzeptionelle Qualität 24h-Zone ist nachzuweisen (u.a. Funktion Plattformlift, Raumabschluss Bank, Nischenbildung)
- Diskretion zum Beratungsdisk (Einsicht Bildschirm) und zu den Teamarbeitsplätzen (Einsicht Tische und Bildschirme) ist infolge Wegführung zum/vom hinteren Beratungszimmer nachzuweisen.
- Der Standort/Lage der Stehberatung ist zu hinterfragen
- Die Aussenraumgestaltung und die optische Gestaltung der heutigen Fassaden ist zu thematisieren

6 Verteilung Preissummen

Gemäss dem Anforderungsprofil wird allen Verfassern für eine vollständige Ablieferung eines Vorprojektes ein fixer Betrag von CHF 3'000.- (inkl. MwSt.) ausbezahlt. Dem Beurteilungsgremium steht ferner eine Preissumme von CHF 22'000.- (inkl. MwSt.) zur Verfügung, die nach freiem Ermessen auf die einzelnen Teilnehmer aufgeteilt werden kann.

Das Beurteilungsgremium würdigt die Qualität der Arbeiten, welche allesamt mit einem offensichtlich hohen Aufwand erstellt wurden. In diesem Zusammenhang wurde der vorgegebene Fixbetrag in der Höhe von CHF 3'000.- als sehr tief betrachtet und es wurde einstimmig beschlossen, diesen für jeden Teilnehmer um CHF 2'000.- zu erhöhen, was bei sieben Projekten einem Preissummenanteil von CHF 14'000.- entspricht.

Die verbleibenden CHF 8'000.- der Preissumme werden unter den beiden am besten beurteilten Projekten Nr. 3 „Luise“ und Nr. 7 „Stadt-Land-Fluss“ gleichwertig, mit je CHF 4'000.-, verteilt. Der Grund für die Gleichstellung derer Preissummen liegt in der beinahe identischen Projektqualität.

Folgende Verteilung der Preissumme wurde definiert:

Projekte Nr. 1	«Kuppa»	CHF 2'000.--
Projekte Nr. 2	«BORDEAUX»	CHF 2'000.--
Projekte Nr. 3	«Luise»	CHF 6'000.--
Projekte Nr. 4	«Contor»	CHF 2'000.--
Projekte Nr. 5	«ABAKUS»	CHF 2'000.--
Projekte Nr. 6	«PLATZRAIFF»	CHF 2'000.--
Projekte Nr. 7	«Stadt-Land-Fluss»	CHF 6'000.--



7 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.

8 Projektverfassende

Die Projekte wurden von den folgenden Architekturbüros / Mitarbeitenden verfasst:

Projekte Nr. 1 «Kuppa»

DGJ+NAU arge

NAU Architecture mit Drexler Guinand Jauslin Architekten AG, 8006 Zürich

Mitarbeit:

Jean-Lucien Gay, Marc Guinand, Michael Brown, Leonard Kocan, Naida Iljazovic, Maggie Planchat

Projekte Nr. 2 «BORDEAUX»

Gunz & Künzle Architekten ETH SIA GmbH, 8008 Zürich

Mitarbeit:

Michael Künzle, Mathias Gunz, Joel Flückiger

Landschaftsarchitekten:

Daniel Schläpfer Landschaftsarchitektur, Kirchenweg 4, 8008 Zürich, Daniel Schläpfer

Haustechnik:

Ahochn AG, Lagerstrasse 14, 8600 Dübendorf, Reto Decurtins

Projekte Nr. 3 «Luise»

Fiechter & Salzmann Architekten GmbH, 8004 Zürich

Mitarbeit:

Caroline Fiechter, Rene Salzmann, Larissa Pitsch, Philipp Böhm-Christi, Christoph Lorenz

Projekte Nr. 4 «Contor»

UNDEND Architektur AG, 8004 Zürich

Dieter Vischer

Projekte Nr. 5 «ABAKUS»
MACH Architektur GmbH, 8004 Zürich

Mitarbeit:
David Marquardt, Tian Chiang, Stephanie Monney, Monika Sandmayr

Kosten- Terminplaner:
Jaeger Baumanagement, Maurus Jaeger

Visualisierung:
Indivisual, Miro Eichelberger und Christoph Hess

Projekte Nr. 6 «PLATZRAIFF»
AEERLI VEGA ZANGHI ARCHITEKTEN GMBH, 8001 Zürich

Projektverantwortliche Person:
Daniela Aeberli, Dipl. Innenarchitektin FH VSI

Mitarbeit:
Daniela Aeberli, Dipl. Innenarchitektin FH VSI
Daniel Vega, Dipl. Architekt ETH
Diego Zanghi, Dipl. Architekt FH ARB
Rita Naiclu, cancl. Architektin

Landschaftsarchitektur:
Katja Albiez GmbH, Zürich, Katja Albiez

Kostenplaner /-kontrolle:
Befair Partners AG, St. Gallen, Stefan Griesmeier und Romeo Vetter

Statik:
Heyer Kaufmann Partner Bauingenieure AG, Zürich, Daniel Zehneier

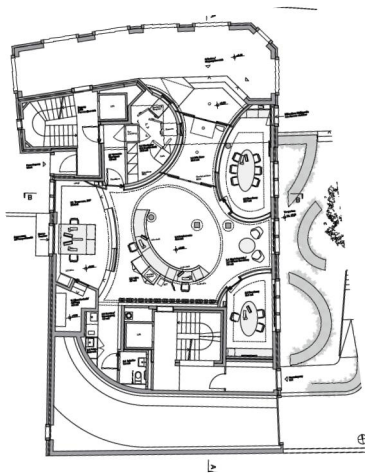
Projekte Nr. 7 «Stadt-Land-Fluss»
ZIMMER SCHMIDT ARCHITEKTEN GMBH ETH SIA, 8047 Zürich

Mitarbeit:
Daniela Zimmer, Tilmann Schmidt, Christian Jensen

St.Gallen, den 26. November 2013
Roger Rüfli, dipl. Arch. HTL
Bauherrenberatung Raiffeisenbanken
Raiffeisen Schweiz



9 Würdigung der Projekte



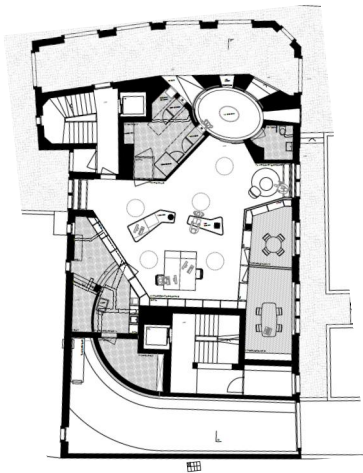
Aus dem seit mehreren hundert Jahren in Höngg ansässigen Rebbau werden Formen und Materialien abgeleitet. Eichenholz, Glas und Metallstäbe sind Materialien die auch in der Herstellung von Wein verwendet werden. Die neue Raiffeisenfiliale will sowohl Tradition als auch Modernität ausstrahlen, was atmosphärisch gut gelingt. Die gewölbten, mit Holz verkleideten Wandelemente übersetzen das Weinfass in ein raumbildendes Element.

Die Projektverfasser schlagen zwei Arten von Raumtypen vor, ohne die bestehende Tragstruktur aus Pfeilern und Stützen zu verändern. Eingangsbereich, 24h-Zone und Kundenhalle sind in einem offenen, zentralen Raum zusammengefasst. Die Arbeitsplätze und Beratungsräume befinden sich in den gewölbten Raumzellen. Diese sind abschliessbar, sodass die notwendige Diskretion gewahrt werden kann.

Das Grundrisskonzept löst die funktionalen Anforderungen an einen reibungslosen Ablauf sowohl im Erdgeschoss, als auch im 2. Obergeschoss gut. Die konkave Theke ermöglicht die Trennung von Beratung und Cash Desk und erlaubt, Kunden mit der notwendigen Diskretion zu empfangen. Doch ist die räumliche und gestalterische Lösung unbefriedigend. Die bauchigen Raumzellen haben zu wenig Platz, die Kundenhalle zu gedrängt. Die Gestaltung der im Grundriss und Schnitt gebogenen Einbauten ist aufwendig und bedingt eine hohe sorgfältige Detailbearbeitung. Die Anschlüsse an die Fassadenwände sind schwierig, ebenso wie das Einbauen von haustechnischen Installationen.

Im Aussenraum wird die Idee der geschwungenen Wände mit Hecken weitergeführt. Ob dieser Ort als kleiner öffentlicher Platz funktionieren würde ist fraglich.

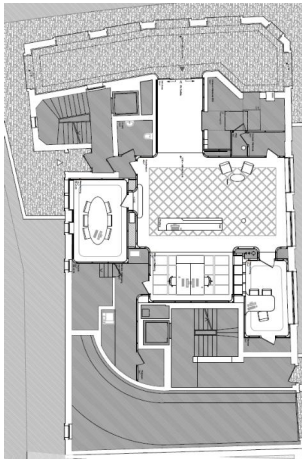
Das Projekt besticht durch die intensive und sorgfältige Bearbeitung. Trotz der guten Organisation des Raumprogramms vermag das Projekt Kuppa, aufgrund der mit dem Ort nicht in Einklang zu bringenden Grundrisskonzeption, die Jury nicht zu überzeugen.



Die Projektverfasser nehmen entschieden Bezug auf den Ort. Die neue Bankfiliale soll in Auftritt und Ausstattung dem Quartier angemessen sein. Die tragende Idee und Besonderheit des Projekts ist das ovale Vestibül zwischen der bestehenden Arkade und dem Kundenraum, zwischen Innen und Aussen. Die Idee ist schön, ihre Umsetzung vermag jedoch nicht in allen Teilen zu überzeugen. Die bestehende Situation ist eng, die Raumhöhe niedrig und die tiefen Nischen und verstärkten Pfeiler verschlingen kostbaren Raum. Der Raum muss viele Funktionen aufnehmen, die nicht alle optimal eingelöst werden. Der Recyclingautomat im Rampenbereich und die nur von aussen zugängliche Toilette sind ungünstig. Die tiefen Fensterbänke sind durch die Verglasung vom Raum abgetrennt. Das Potential der raumhaltigen Wand kann nur bedingt ausgeschöpft werden. Ob der zurückversetzte Eingang als eine Art Verdoppelung der Arkade den Kundenbereich tatsächlich besser mit dem öffentlichen Raum verbindet bleibe dahingestellt.

Im Gegensatz zur beinahe barocken Idee des Vestibüls wirkt der Kundenraum nüchtern und vergleichsweise unbestimmt. Die Besprechungszimmer zwischen Kundenraum und Fassade reduzieren das Tageslicht im Empfangs- und Arbeitsbereich. Dass die Tragstruktur unangetastet bleibt wertet die Jury positiv. Die Kundendesks mit den eingebundenen Stützen wirken jedoch eher zufällig und die gesamte Raumstimmung etwas unverbindlich. Den Arbeitsplätzen im Kundenraum fehlt die gewünschte Diskretion, der Weg zu den Besprechungszimmer führt direkt an ihnen vorbei, sie sind einsehbar und was noch schwerer wiegt, akustisch nicht abgetrennt. Der Umbau im 2. Obergeschoss ist sorgfältig geplant und mit wenig Aufwand gut organisiert.

Insgesamt trifft das Projekt den Charakter und den Massstab des Quartiers in angemessener Weise. Das Projekt überzeugt durch eine sorgfältige Bearbeitung, trotzdem wirkt der Kundenraum atmosphärisch etwas unbestimmt. Das Prunkstück des Vestibüls ist eine schöne Idee, sie kann aber in der bestehenden Situation und in der vorgeschlagenen Form ihr eigentliches Potential nur bedingt entfalten.



Die innenräumliche Gestaltung der neuen Bankfiliale führt mit einem gut proportionierten Kundenraum, nischenartigen Räumen für Beratungsgespräche und zwei Arbeitsplätzen die kleinteilige Struktur des alten Dorfkernes von Höngg weiter. Gleichzeitig erinnert die Gestaltung des Innenraumes an die Raiffeisen-Stubenbank, die 1939 für die Landesausstellung nachgebaut wurde.

Vergrößerte Fensterflächen erhellen den Raum. Zwei Stützen müssen versetzt werden, damit die Kundenhalle frei ist. Eine Stütze wird als Pfeiler in eine neue Trennwand gesetzt und verkleidet. Die zweite Stütze bleibt prominent im Kundenraum, sie wird lediglich gegen die Aussenfassade versetzt. Aufgrund der geringen Raumhöhe könnte kein Unterzug eingesetzt werden. Die Projektverfasser schlagen Klebarmierungen vor. Durch diese Eingriffe in die Tragstruktur wird die räumliche Qualität erheblich verbessert, allerdings ist der Aufwand dafür beträchtlich.

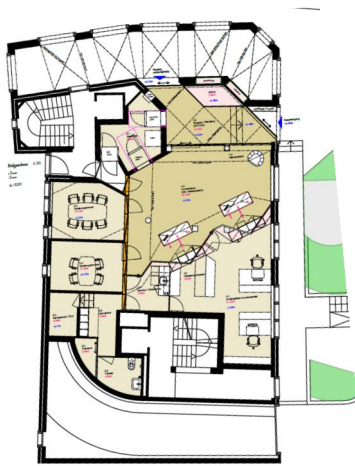
Die indirekt angeleuchtete, Opalglas-Decke soll den Raum höher scheinen lassen. Die kassettenartige Anordnung der Sprossen kollidiert mit dem Pilzkopf der neuen Stütze. Die beiden Gestaltungselemente scheinen unvereinbar. Die im Grundrissplan evozierte Stimmung kann in den Visualisierungen nicht eingelöst werden. Die Innenraumgestaltung ist etwas unspezifisch und daher für die neue Raiffeisenfiliale Höngg nicht genug identitätsstiftend.

Die Atmosphäre der Empfangssituation mit hölzerner Theke und Mitarbeiternische wirkt angenehm und harmonisch vermittelt aber eher den Eindruck einer Hotellobby. Die offene Nische für die beiden Mitarbeiter wirft die Frage auf, ob die akustische Diskretion gewährleistet werden kann. Die Nähe der Anlaufstellen für Beratung und Cash Desk ist ungünstig, der Kundenfluss würde gestört, sobald mehrere Kunden anstehen. Gut gelöst ist der Eingang mit Rampe. Ob der Reserve-Bancomat in der Rampenneigung behindertengerecht angeordnet werden kann, müsste genauer geklärt werden.

Das 2. Obergeschoss ist gut organisiert und erfüllt die Anforderungen aus dem Raumprogramm bestens.

Die Qualität des Projekts liegt eindeutig in der räumlichen Lösung. Diese überzeugt sehr, auch wenn kleinere betriebliche Mängel auszumachen sind. Dem überzeugenden Raumkonzept steht leider die sehr hohe Eingriffstiefe gegenüber.





Ausgehend von einer kritischen städtebaulichen Analyse der bestehenden Situation orientieren die Projektverfasser den Eingang der Bankfiliale auf den Meierhofplatz, die Arkade wird nicht mehr als Zugang benützt. Dass der Meierhofplatz entgegen seinem Namen eher eine Strassenkreuzung ist, kann diese Umorientierung nicht grundlegend ändern, dennoch wird der Vorbereich an der Ackersteinstrasse aufgewertet und die Platzsituation betont. Dieser Umwertung ist aus städtebaulicher Sicht nichts entgegenzuhalten. Dass der Eingang jedoch direkt neben den Arkadendurchgang gesetzt wird schwächt die Grundidee und verunklärt die bestehende Situation.

Der Eingang hat nur einen knappen Vorbereich – der Besucher steht direkt neben dem geschützten Arkadendurchgang im Regen. Besonders irritierend ist die schräggestellte Eingangstüre, sie zwingt den Eintretenden zu einer seltsamen Verrenkung und sowohl im Innen- wie auch im Aussenbereich entstehen geometrisch und räumlich unbefriedigende Restflächen. Die Geometrie der Diagonalen wirkt an dieser Stelle erzwungen und befremdend. Die bestehende Arkade erfährt durch den neuen Zugang eine Art Verdoppelung und die an sich berechtigte Kritik an der bestehenden Situation führt dadurch beinahe ins Leere. Die neue Passage mit der freigestellten Vitrine wirkt trotz sorgfältiger Farb- und Lichtgestaltung eher verloren und erinnert ungewollt an die von den Projektverfassern erwähnten Shopping-Untergründe.

Auch im Kundenraum ist die vorgeschlagene Geometrie kein Gewinn, die diagonale Trennwand vermag auch räumlich nicht zu überzeugen. Als Licht- und Farbspender wird die Trennwand von der Jury jedoch gewürdigt, das Spiel mit Licht und Farbe ist sorgfältig und schön inszeniert. Die Funktionen sind gut angeordnet. Die Gestaltung der Trennwand schränkt jedoch den Sichtbezug der Arbeitsplätze zum Empfangsraum ein. Die Tragstruktur wird belassen, die Eingriffstiefe ist angemessen. Die Position der bestehenden Stütze wirkt neben dem abgedrehten Kundendesk hingegen etwas unmotiviert.

Das 2. Obergeschoss ist gut organisiert und wirkt grosszügig. Ob die Verlegung der Zugangstreppe innerhalb der bestehenden Raumhöhen möglich ist, müsste überprüft werden.

Das sorgfältige Farb- und Lichtkonzept und die Funktionalität sind die Stärken des Projekts, die erzwungen wirkende Geometrie, die Raumqualität und die Verdoppelung des Arkadendurchgangs vermögen die Jury jedoch nicht zu überzeugen.

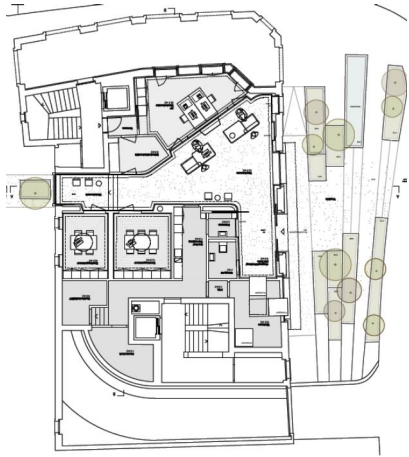


Der Erläuterungsbericht erklärt die einzelnen Entwurfsschritte gut übersichtlich. Aus der Analyse des Ortes entsteht die Idee des zentralen Raumes der sich gegen den Meierhofplatz öffnet. Mitten im frei geräumten Kundenraum steht ein verglaster Kubus der die Empfangstheke und zwei Beratungsräume zusammenfasst. Um diesen Nutzungen genügend Platz zu geben muss der eingestellte Kubus gross sein. Die Grosszügigkeit des Kundenraumes geht dadurch verloren.

Die Eingangssituation ist gut gelöst. In der Achse des Eingangs am Ende des Raumes befindet sich eine Warte-Lounge. Die Anordnung der beiden Arbeitsplätze ist ungünstig. Zwar ist die notwendige Diskretion gewahrt, Telefongespräche mit Kunden können nicht mitgehört werden. Sie funktioniert trotzdem weder räumlich noch organisatorisch. Die Distanz zum Beratungs- und Cash ist Desk ist zu gross. Die Sichtachse zum Eingang ist versperrt. Es ist daher nicht immer möglich eintretende oder wartende Kunden sofort zu sehen. Die Platzierung der Empfangstheke und das Zusammenfassen der Anlaufstelle für kurze Beratungen und Cash-Desk stören den Kundenfluss.

Im Kern des Blockes steht ein starker Pfeiler. Vermutlich bedingt die Veränderung der bestehenden Tragstruktur das Einfügen eines Unterzuges. Die geringe Raumhöhe würde dies nicht erlauben. Die Erfahrung zeigt, dass sich viele Kunden in einsichtigen Besprechungsräumen zu wenig geschützt fühlen, Die Perspektive der Beratungszimmer überzeugt weniger als die gut gelungene Innenperspektive des Kundenraums. Die Aussenperspektive zeigt eine zum Projekt passende Aussenraumgestaltung. Hier liegt die Stärke des Projektes für eine neue Höngger Geschäftsstelle: Die sorgfältige Detailbearbeitung und die kohärente Materialwahl erzeugen eine gute, dem Ort entsprechende Atmosphäre.





Das Projekt Platzraiff orientiert sich auf die Ackersteinstrasse. Mit einem starken strategischen Eingriff wird die unbefriedigende Situation am Meierhofplatz geklärt und eine eindeutige Position bezogen. Diese klare Setzung und die damit verbundene Aufwertung der Strassenkreuzung werden von der Jury begrüsst und hoch bewertet. Der Eingang zum Kundenraum liegt in der Mitte des neu geschaffenen Vorbereichs und vermeidet so den bestehenden Arkadendurchgang zu konkurrenzieren, die Bankfiliale ist eindeutig auf den Platz orientiert.

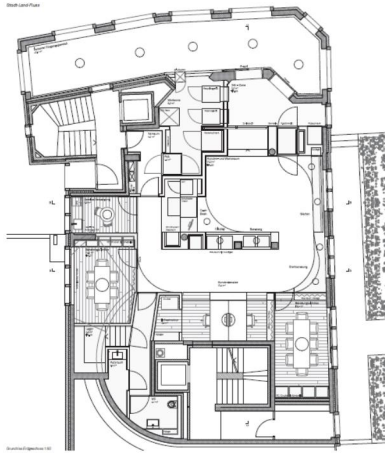
Im Gegensatz zum überzeugenden städtebaulichen Konzept wirken die innere Raumanordnung und die Raumqualität weniger gelungen. Der Kundenraum als eine Art Erschliessung auszubilden ist funktional denkbar, räumlich jedoch unbefriedigend. Der Kundenraum mündet in zwei korridorähnliche Raumabschlüsse, die den Besucher jedoch nicht weiterführen, sondern in einer Türe und in einem engen Wartebereich enden. Dadurch wirkt er wie ein Durchgangsbereich, dem Raum fehlt die Gefasstheit und der Kunde wähnt sich an jeder Stelle in einer Erschliessungszone. Die Auslegeordnung ist jedoch funktionstüchtig, wobei im rückwärtigen Servicebereich viel Nutzfläche der Erschliessung zum Opfer fällt und der grosse Besprechungsraum ohne Tageslicht bleibt.

Die Beziehung zwischen den Arbeitsplätzen und dem Kundenempfang ist hingegen effizient und die nötige Diskretion bleibt gewahrt.

Der Eindruck eines einzigen Erschliessungsraums wird durch die Materialisierung und durch das Lichtkonzept noch verstärkt. Trotz sorgfältiger Materialwahl wirkt der Kundenraum unverbindlich und wenig einladend.

Die bestehende Tragstruktur wird belassen und geschickt in die neue Raumabtrennung eingebunden. Trotzdem ist der Eingriff in die bestehende Substanz relativ gross, denn die neue Eingangsfassade erfordert grosse Fenster- und Türdurchbrüche.

Der städtebauliche Gewinn der Neuausrichtung vermag den hohen Aufwand jedoch aufzuwiegen. Hier liegt denn auch die grosse Qualität des Projekts, dass das Innere räumlich und atmosphärisch mit dem städtebaulichen Konzept nicht mithalten kann ist umso mehr zu bedauern.



Das Projekt „Stadt-Land-Fluss“ setzt sich mit der vielfältigen Geschichte des Quartiers Höngg auseinander und zeigt sich in der Materialisierung des Innenraums. Die steinerne Oberfläche des Bodenbelags verkörpert dabei das gegenwärtige Höngg bzw. die „Stadt“. Die „ländliche“ Historie, als eines der grössten Weinbaugebiete der Region, wird mit massiven Holzeinbauten zum Ausdruck gebracht. Und die CNC-profilierten Wandflächen verweisen mit ihrer Webstruktur auf die damals am „Fluss“ gelegene Seidenstoffweberei bzw. auf die textilindustrielle Vergangenheit Hönggs.

Der Beitrag setzt bewusst auf eine wirtschaftliche Lösung, indem er auf Eingriffe in die Statik verzichtet, diese aber geschickt in die bauliche Konzeption einbindet, so, dass dabei ein harmonisches Ganzes entsteht. Der Innenraum wird präzise ausformuliert, so auch die Haustechnik und die Stau- und Ablageflächen, welche in die raumbildenden, architektonischen Massnahmen integriert werden.

Dass die erscheinungsbildprägende Arkade eine Aufwertung erhalten soll, wird vom Beurteilungsgremium begrüsst. Man hätte sich aber gewünscht, dass auch Aussagen zur Aussenraumgestaltung und allenfalls zur Hauptfassade gemacht worden wären.

Der Auftakt in die Bank erfolgt über die 24h-Zone, deren Boden auf das Niveau der Arkade gehoben wird und somit einladender erscheint und einfacher zu begehen ist. Die Dimension, die räumliche Wirkung sowie die funktionale Einbindung des Plattformlifts für Behinderte werfen in dieser multifunktionalen Zone allerdings einige zu klärende Fragen auf.

Über zwei Treppenstufen gelangt man in den zentral gelegenen Kundenraum, dessen Fortsetzung eine offene, spiralförmige Raumabfolge bildet und durch eine raumhaltige Wand zониert und geprägt wird. Mit zunehmendem Diskretionsgrad gliedern sich die verschiedenen Raumnutzungen dieser „Spirale“ an und enden im Vorraum zum Treppenhaus bzw. zur Wertzone. Diese sehr charaktervolle Architektur und Konzeption spricht die Jury in hohem Mass an und überzeugt in betrieblicher Hinsicht. Bemängelt wird einzig die Diskretionswahrung am Beratungsdesk sowie bei den Arbeitsplätzen (Einsicht auf Bildschirme und Tisch) beim Durchschreiten zum/vom hinteren Beratungszimmer.

Konsequent werden im 2. Obergeschoss die Eingriffe ebenfalls tief gehalten. Die WC-Anlage bleibt an Ort und nur wenige Raumteilungen strukturieren den flexiblen Grundriss. Der bewusst langgezogene, offene Raum wirkt spannend und wird wiederum von Holzeinbauten geprägt.

Mit dem Vorschlag „Stadt-Land-Fluss“ liegt ein in allen Facetten sehr detailliert und intelligent ausgearbeitetes Projekt vor. Die gestalterischen und konzeptionellen Aspekte verschmelzen mit denjenigen von Statik und Haustechnik. Entstanden ist ein eigenständiger und sehr wahrscheinlich kostengünstiger Lösungsansatz, welcher aus den engen Platzverhältnissen ein Optimum an Qualität hervorbringt und zudem die betrieblichen Vorgaben bravourös erfüllt.



10 Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde durch die Mitglieder des Beurteilungsgremiums genehmigt.

Matthias Läubli



Franziska Schwizer



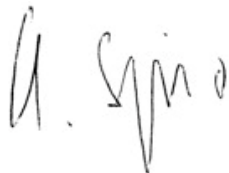
Martin Spycher



Hanspeter Wegmüller



Annette Spiro



Natalina Di Iorio



Martin Kaiser



Anhang

Bericht der Vorprüfung

Projektwettbewerb im selektiven Verfahren

Raiffeisenbank Zürich
Einbau Geschäftsstelle Höngg



1 Vollständigkeit und fristgerechte Eingabe

Sieben 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. KUPPA
2. BORDEAUX
3. Luise
4. Contor
5. ABAKUS
6. PLATZRAIFF
7. Stadt-Land-Fluss

Die Planunterlagen und Verfasserangaben (in verschlossenem Kuvert) sind vollständig eingegangen. Die verlangten Kostenschätzungen und Terminprogramme wurden von allen Teilnehmern, allerdings in unterschiedlichen Detaillierungsgraden, eingereicht.

2 Inhalt der Vorprüfung

Die Projekte wurden im Oktober 2013 von

- Roger Rüfli, Dipl. Architekt HTL, Bauherrenberater bei Raiffeisen Schweiz

in den jeweiligen Fachbereichen vorgeprüft.

Die Vorprüfung untersuchte folgende Aspekte:

- Fristgerechte Einreichung
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Baugesetzliche Vorschriften
- Erfüllung des Raumprogramms
- Wirtschaftlichkeit (Kosten/Nutzen)
- Kostenschätzung, Terminprogramm
- Sicherheit (Zonenkonzeption Bank)
- Haustechnik/Energie/Nachhaltigkeitsfragen

3 Art des baulichen Eingriffs

Beschrieben wird der Umfang des baulichen Eingriffes im Dokument «8049_2015 | Einbaubau Geschäftsstelle Höngg | Raiffeisenbank Zürich | Anforderungsprofil » vom 7. August 2013.

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

4 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.

5 Sicherheit/Zonenkonzeption/Brandschutz

Sämtliche Lösungsvorschläge weisen hinsichtlich der Sicherheitszonierung im Grundsatz die gleichen Konzepte auf. Alle schlagen einen Haupteingang sowie eine Verbindung zum Treppenhaus vor.

Es sind keine projektrelevanten Abweichungen in sicherheitstechnischer Hinsicht festzustellen, auch wenn unterschiedliche Qualitäten auszumachen sind.

6 Eingriffstiefe

Folgende Aspekte wurden bezogen auf ihre Eingriffstiefe (Statik) und demzufolge auf ihre Kosten untersucht.

- Innenstützen
- Fassade / Fenster
- Arkade
- Umgebung
- Haustechnik

Die Eingriffstiefe der Projekte reichen von sehr wenig Eingriffen/Massnahmen (Projekt „Stadt-Land-Fluss“) bis hin zu erheblichen und umfassenden Eingriffen (Projekte „BORDEAUX“ und „ABAKUS“).

7 Eignung für den Bankbetrieb

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



8 Kostenschätzung - Honorarschätzung

Die Grobkostenschätzung bewegt sich zwischen CHF 1.5 Mio (Stadt-Land-Fluss) und CHF 2.8 Mio (Luise)

Der Vergleich der Projekte zeigt, dass die Korrelation von Eingriffstiefe und vorgeschlagenen Massnahmen zu den Erstellungskosten in etwa stimmig ist.

Allerdings ist mehrheitlich auszumachen, dass die Kosten zu tief eingesetzt wurden.

In der Folge sind die Kostenwerte zwischen den sieben Projekteingaben nur schwierig vergleichbar. Die Differenzen lassen sich mitunter aber auch durch Ungenauigkeiten in der Berechnungstiefe sowie fehlender Erfahrungswerte im Bankbau 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.

9 Terminprogramm

Die Projektdauer ab „Überarbeitung Wettbewerbsprojekt“ liegt im Bereich zwischen 9.5 Monaten (Kuppa) und 18 Monaten (BORDEAUX und Luise).

10 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 Konzeption, der gestalterischen Haltung und hinsichtlich architektonischer Aussagen wesentliche Unterschiede ausmachen lassen.

11 Überprüfung Raumprogramm

Nr	Bezeichnung	m ²	AP	Projekt 1 Kuppa	Projekt 2 BORDEAUX I	Projekt 3 Lulise	Projekt 4 Contor	Projekt 5 ABAKUS	Projekt 6 PLATZRAIFF	Projekt 7 Stadt-Land-Fluss
1	Öffentliche Zone (EG)			✓	✓	✓	✓	✓	✓ Vordach	✓
1.1	Ausserer Eingangsbereich (IV, Witterung)			✓ Rampenbereich	✓ Rampenbereich	✓	✓ 24h-Zone, Rampe	✓	✓	✓ 24h-Zone
	1 Recyclinggerät			✗	✓	✓	✓	✓	✗	✓
	Banksicherheitsbriefkasten			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
	Info-Screen			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.2	Eingang/Windfang/24h-Zone	10		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	1 Reservegerät (Orientierung Kundenraum?)			✓ in 24h-Zone	✓ in 24h-Zone	✓	✓	✓	✓	✓ in 24h-Zone
	1 Informationsmodul			✗	✓	✗	✓	✗	✓	✗
1.3	Kundenraum	30		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	1 Anlaufstelle Beratung			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	1 Anlaufstelle Cash-Desk			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	AKT			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.4	Wartebereich	5		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓



Nr	Bezeichnung	m ²	AP	Projekt 1 Kuppa	Projekt 2 BORDEAUX	Projekt 3 Luise	Projekt 4 Contor	Projekt 5 ABAKUS	Projekt 6 PLATZRAIFF	Projekt 7 Stadt-Land-Fluss
2	Gemischte Zone (EG)									
2.1	Arbeitsplätze Kundenberater	20	2	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2.2	Infrastrukturbereich	5		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2.3	2 Beratungszimmer (unterschiedliche Grösse)	25		✓	✓	✓	✓	✓ klein	✓ 1x gefangen	✓
2.4	Ev. offene Beratungsmöglichkeit	5		✗	✗ möglich	✗	✗	✓ Wartebereich	✓	✗
2.5	Service/Versorgung	3		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2.6	Toilette (IV-gerecht, Vorraum))	4		✓	✓ von 24h-Zone	✓ IV Zugang?	✓	✓	✓ von 24h-Zone	✓
2.7	Vorraum zu Wertzone	3		✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓
3	Nebenräume/Technik (EG und ev. UG)									
3.1	Haustechnik (EG, ev UG)	8-18		✓ EG, plus ev. UG	✓ EG + Aufahrt TG	✓ EG, plus ev. UG	✓ UG	✓ EG, WZ	✓ EG	✓ UG
3.2	Putzraum	2		✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓
4	Personalzone (2.OG)									
4.1	Teambüro (Abtrennung LGS)	35	3	✓ getrennt	✓ getrennt	✓ offen	✓ offen/getrennt	✓ offen	✓ offen	✓ getrennt
4.2	Infrastrukturraum	5		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4.2	Begegnungszone	10		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4.3	Teeküche	5		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4.4	Toilettenanlage	5		✓ D + H	✓	✓ D + H	✓ D + H	✓	✓	✓
4.5	Garderobe	2		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4.6	Putzraum/-schrank	3		✗ möglich	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Nr	Bezeichnung	m ²	AP	Projekt 1 Kuppa	Projekt 2 BORDEAUX	Projekt 3 Lulise	Projekt 4 Contor	Projekt 5 ABAKUS	Projekt 6 PLATZRAIFF	Projekt 7 Stadt-Land-Fluss
5	Sicherheitszone (EG)			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.1	Wertzone (Automatenraum)	5-10		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
5.2	Personenvereinzelungsanlage PVA	1		✓	✓ ohne Vorraum	✓ über Eck	✓	✓	✓	✓
5.3	Banktechnik/EDV	4		✓ in Wertzone	✓ in Wertzone	✓ in Wertzone	✓	✓	✓	✓



13 Grobterminprogramm Architekten

Grobterminprogramm Kennwerte Architekten (ca. in Monaten)	Projekt 1 Kuppa	Projekt 2 BORDEAUX	Projekt 3 Luise	Projekt 4 Contor	Projekt 5 ABAKUS	Projekt 6 PLATZRAIFF	Projekt 7 Stadt-Land-Fluss
Gesamte Projektdauer geschätzt (ab Auftragserteilung)	9.5	18	18	17	15	15	11
Vorprojektüberarbeitung	0.5	2	2	2	2	2	2
Bauprojekt und Baugesuch	2	6	7	7	7	5	5
Ausführungsplanung / Ausschreibung	5	6	6	6	7	6	4
Realisation und Bezug/Eröffnung	4.5	8	8	6	6	9	5
geplante Eröffnung	Aug 2014	Mai 2015	Mai 2015	Apr 2015	Feb 2015	Feb 2015	Okt 2014

St Gallen, den 25. Oktober 2013
Roger Rüfli, dipl. Arch. HTL
Bauherrenberatung Raiffeisenbanken
Raiffeisen Schweiz

