



PLANERWAHL BERICHT
**INSTANDSETZUNG
GZ & SCHULANLAGE**

Zürich-Riesbach

Planerwahl im selektiven Verfahren
BAV 60653 / W.7149.PW



Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11
www.stadt-zuerich.ch/planerwahlen

Dezember, 2020

Redaktionelle Bearbeitung
Simon Zimmermann

Gestaltung
blink design, Zürich

Februar 2019
Vorlage_Bericht-Planerwahl-Architektur.indd
M-System 202

INHALT

A	PROJEKTRAHMEN	4
	Ausgangslage	4
	Perimeter	7
	Aufgabe	10
	Ziele	21
	Kosten	22
	Termine Projekt	22
	Pläne Bestand	23
B	ZUGANG ZUR AUFGABE	32
C	BERICHT PLANERWAHLGREMIUM	36
	Auftraggeberin und Verfahren	36
	Planerwahlgremium	36
	Präqualifikation	37
	Zuschlag	37
	Würdigung	38
D	BEITRÄGE	42

A PROJEKTRAHMEN

Ausgangslage

Übersicht

Die Anlage umfasst:

Kürzel	Bezeichnung	Adresse
GZ	Gemeinschaftszentrum, GZ	Seefeldstrasse 93
PB	Bibliothek	Seefeldstrasse 93
SH	Sporthalle	Seefeldstrasse 95
SA	Schulschwimmanlage	Seefeldstrasse 95
BE	Betreuung	Seefeldstrasse 95
UU	Unterstand	Seefeldstrasse 97
UN	Nebengebäude	Seefeldstrasse 99
US	Schopf	Seefeldstrasse 101

Die Nutzungsbereiche sind wie folgt untergebracht:

Kürzel		Raumbelegung
GZ	GZ Riesbach	Räume im EG, 1. OG, 1. und 2. UG. Gemeinsamer Eingangsbereich mit PB
PB	Pestalozzi-Bibliothek	Räume im 1. OG, Gemeinsamer Eingang mit GZ
SA	Schulschwimmanlage	Räume im 1., 2. und 3. UG (Technik) Gemeinsamer Eingang mit SH
SH	Sporthalle	Räume im EG (Luftraum), 1. UG Gemeinsamer Eingang mit SA
BE	Betreuung	Räume im EG, separater Eingang (zusätzlich Nebeneingang via Zugang zu SH/SA)

Das GZ- und Schulgebäude bildet zusammen mit den folgenden Gebäuden ein Areal: das Bildungszentrum für Erwachsene, BiZe (Kanton Zürich), das Freie Gymnasium Zürich (Schulverein für das Freie Gymnasium Zürich), sowie das Kirchgemeindehaus Neumünster (Kirchgemeinde Neumünster).

Baugeschichte / Kurzwürdigung

Das Gemeinschaftszentrum Riesbach mit Bibliothek, Schulschwimmanlage, Sporthalle und Nebengebäuden an der Seefeldstrasse 93–101 ist Teil einer ausgedehnten Gesamtüberbauung zwischen Seefeld- und Mühlebachstrasse. Das Gelände gehörte ursprünglich zum Park des ehemaligen Bodmerguts an der Zollikerstrasse. Im Jahr 1960 gewann der Zürcher Architekt Felix Rebmann den vom Stadtrat ausgeschriebenen Wettbewerb zur Gestaltung des Areals "mit Bauten für die Töchterschule III (seit 1976 Kantonsschule Riesbach), das Freie Gymnasium und das Gemeinschaftszentrum sowie das Kirchgemeindehaus für Riesbach". Die Neubebauung sollte so konzipiert sein, dass der Grünraum für die Quartierbevölkerung erhalten bleibt. Dies erreichte der Architekt mit der Diagonalstellung der kubischen Baukörper um einen zentralen Platz, so dass die Grundstücksränder frei und die Grünbereiche sowie die Sport- und Spielflächen optisch zusammenhängend blieben. Die Umgebungsgestaltung entwarf der Gartenarchitekt Ernst Friedrich Cramer. Die Bauzeit erstreckte sich von 1971 bis 1977.

Im nordöstlichen Teil des Areals bilden die Schulbauten drei in der Höhe gestaffelte Akzente, während das weiter südwestlich gelegene Kirchgemeindehaus und das Gemeindezentrum als niedere Pavillonbauten im Park angelegt sind und den Schulbauten Aussicht in Richtung See gewähren. Sämtliche Bauten vermitteln ein einheitliches Erscheinungsbild. Gemeinsame Gestaltungsmerkmale sind die durchgehende Verwendung von Sichtbeton in Kombination mit horizontalen Fensterbändern in dunkelbraunen Metallrahmen, welche die scharf geschnittenen Kuben gliedern und zu einem architektonischen Ganzen verbinden.

Das zweigeschossige Gemeinschaftszentrum und die eingeschossige Sporthalle mit Schulschwimmanlage sind als zwei scharf geschnittene, über Eck ineinander geschobene Kuben in Skelettbauweise ausgeführt. Die Haupteinschliessung liegt an der Nordseite beim zentralen Platz, zu dem sich das Gemeindezentrum mit grossen, um die Ecke geführten Fensterpartien öffnet. Beim Sporthallen trakt liegen die grossen Fensterflächen an der Südseite zum Spielplatz. Das sonst ostentativ durchgespielte Thema der horizontalen Fensterbänder wird hier verlassen zugunsten einer durch Betonpfeiler vertikal gegliederten Fensterpartie, die sich aus der spezifischen Nutzung erklärt. Das Dach des Sporthallenflügels wird als begrünte Terrasse genutzt.

Der Architekt Felix Rebmann (1931-2017) schuf sich einen Namen als Architekt von Shoppingcentern. Von ihm stammen das Shopping-Center Spreitenbach, das benachbarte Tivoli, das Seedamm-Center Pfäffikon (SZ) und der Letzipark in Zürich-Altstetten. Darüber hinaus erstellte sein Büro diverse Grosskomplexe im Raum Zürich wie den Nova Park-Komplex, das UBS-Zentrum Glattbrugg und die Schulthess-Klinik. Auf dem Friesenberg realisierte das Büro eine Wohnsiedlung mit 206 Wohnungen für die Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien.

Denkmalpflege

Die Gesamtüberbauung ist im Inventar der Denkmalpflege eingetragen. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist sie als Baugruppe mit Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) eingetragen. Sie ist städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvoll. Während die Skelettbauweise im Inneren einen gewissen Gestaltungsfreiraum zulässt, ist darauf zu achten, dass beim äusseren Erscheinungsbild die einheitliche Gesamtwirkung erhalten bleibt. Massgebend sind dabei die differenzierte kubische Gliederung, die Proportionen und Materialien sowie das Verhältnis von geschlossenen und offenen Wandflächen.

Betrieb / Raumprogramm / Nutzende

Im Zuge der Instandsetzung sollen die aktuellen Bedürfnisse der Nutzenden berücksichtigt und die Gebäude für die Zukunft gebrauchstauglich gestaltet werden.

Perimeter

Parzelle

Der Projektperimeter befindet sich innerhalb / beansprucht einen Teil der Parzelle mit Kataster-Nr. RI4944.

Die Parzelle RI4944 umgibt die Parzelle RI4943, auf welcher sich das 'Kirchgemeindehaus Neumünster' befindet.

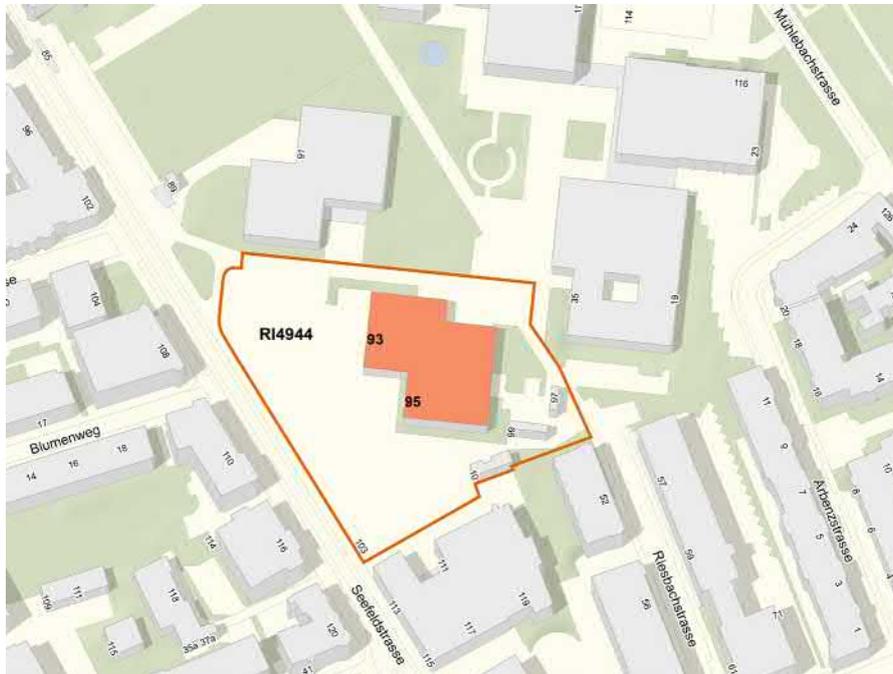
Alles innerhalb des orange gestrichelten Projektperimeters:



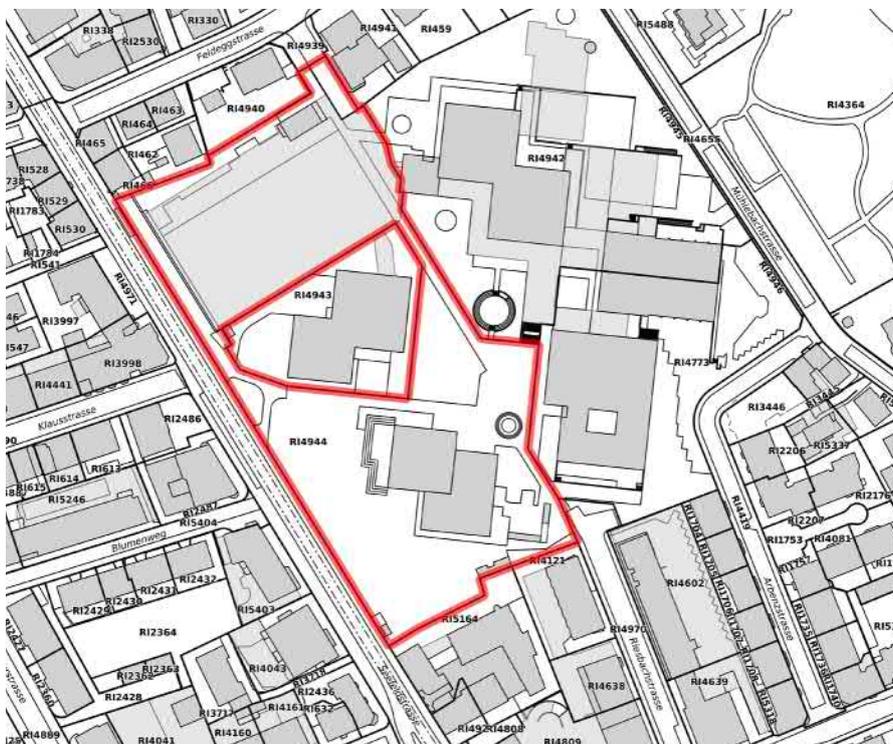
Skizze Perimeter auf bauzeitlichem Situationsplan

Alle Gebäudeteile, Nebengebäude und Schopfbauten in der Umgebung sollen erhalten und gesamthaft instandgesetzt werden.

Unmittelbar an Gebäude angrenzende, oder zwischen den Objekten vermittelnde, Umgebungsanlagen (Flächen, Wege, Gärten, Rabatten, Einfriedungen, Brunnen, Sandspielkasten, etc.) sind in die Projektierung einzubeziehen. Insbesondere die grossstufige Treppenanlage (TR) vor der Westfassade ist als Teil des Gebäudes zu betrachten. Der kreisrunde Brunnen (BR), auf dem Platz vor dem Haupteingang, ist ebenfalls in die Projektierung zur Instandsetzung einzubeziehen.



Betrachtungssperimeter, Ausschnitt Züriplan, Stadt Zürich



Parzellen RI4944 und RI4943 markiert, Planausschnitt GIS-ZH, Kanton Zürich

Eigentumsverhältnisse / Beteiligte

Das GZ- und Schulgebäude sowie die Umgebungsanlagen sind im Besitz der Stadt Zürich.

Immobilien Stadt Zürich (IMMO, Eigentümervertretung) hat das Amt für Hochbauten (AHB, Bauherrenvertretung) mit der Instandsetzung und der Anpassung des Gebäudes, sowie der damit betroffenen Teile der Umgebung beauftragt. Folgende weiteren Beteiligten und Dienstabteilungen der Stadt Zürich werden im Projekt durch die IMMO vertreten:

Gemeinschaftszentrum: Sozialdepartement, SD, Kontraktmanagement, im Projekt vertreten durch Support Sozialdepartement, SDS. → Leistungsvereinbarung (Kontrakt) mit der Stiftung Zürcher Gemeinschaftszentren, ZGZ, für den Betrieb des GZ Riesbach.

Bibliothek: Mietvertrag zwischen IMMO und Pestalozzi-Bibliothek Zürich, PBZ (Verein Pestalozzi-Bibliothek). Es besteht eine Vereinbarung mit der Stadt Zürich. Stadt und Gemeinderat bewilligen die Subventionen der PBZ jeweils für eine 3-Jahresperiode.

Schulschwimmanlage: Schul- und Sportdepartement, SSD, Schulschwimmen.

Sporthalle: SSD, Schulsport. Mietverträge zwischen SSD und Vereinen zur Nutzung der Turnhalle.

Betreuung: SSD, Volksschule.

Abgrenzung

Folgende Gebäude und Anlagen sind *nicht* Teil dieser Ausschreibung:

Die erweiterten Umgebungsanlagen sind nicht Teil des Projektperimeters. Laut Grün Stadt Zürich, GSZ, besteht aktuell kein Bedarf zur Instandsetzung oder Anpassung der Grünflächen. Die Spielanlagen wurden vor noch nicht langer Zeit instandgesetzt.

Auf derselben Parzelle (RI4944) wie das GZ- und Schulgebäude befindet sich zudem das 'Parkhaus Feldegg' zu dem ein kleines Zugangsgelände mit Treppe, Lift und Kassa-Automat gehört (Seefeldstrasse 89), sowie darüberliegend Sportplätze (Aussensportinfrastrukturen, die dem 'Freien Gymnasium Zürich' gehören).

Aufgabe

Die Gesamtinstandsetzung der Anlage inklusive aller Objekte ist unter den Voraussetzungen zu projektieren, dass die Gestalt und Ästhetik der Gebäude nicht wesentlich beeinträchtigt werden und das vorhandene Energieeinsparpotential bestmöglich ausgeschöpft wird.

Das Alter und der Zustand der diversen Bauteile, deren Zustand 2007 letztmals erfasst wurden, lassen eine grosse Eingriffstiefe vermuten (Rückbau auf Rohbauzustand). Ebenfalls wird, nach heutigem Kenntnisstand, von strukturellen Veränderungen ausgegangen, da räumliche Mängel bezüglich Erschliessungs- und Fluchtwegsituationen bestehen. Gleichzeitig geniesst die Anlage Denkmalschutzwürdigkeit, die vorderhand den möglichst ungeschmälerten Erhalt der Originalsubstanz voraussetzt.

Machbarkeitsstudie mit Zustandserfassung

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie, in einer separaten, vorgelagerten Phase, soll zunächst eine detaillierte Bestandsaufnahme mit Zustandsanalyse durchgeführt werden, welche für alle Bereiche und zu allen Bauteilen eine Bewertung und Massnahmenvorschläge im Rahmen von Gesamtkonzepten darstellt.

Gleichzeitig, ebenfalls im Rahmen der Machbarkeitsstudie, sollen verschiedene Lösungsszenarien (Varianten) erarbeitet werden, welche den Instandsetzungsbedarf aufnehmen, die räumlichen Mängel beheben, aber auch Szenarien zur alternativen Nutzungsverteilung (z.B. andere Lager für Pestalozzi-Bibliothek) und räumliche Ergänzungen / Erweiterungen (zusätzliche Technikflächen, Erweiterungsbedarf und –potential der einzelnen Nutzungsbereiche) aufzeigen.

Dabei sind Flächen-/Volumenerweiterungen der Gesamtanlage (z.B. Aufstockung Dachterrassenbereich), unter Wahrung von gesetzlichen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen, explizit *nicht* ausgeschlossen.

Die Ergebnisse sollen zur Entscheidungsfindung der Eigentümerschaft dargestellt und mit je einer groben Schätzung zum Finanzbedarf hinterlegt werden.

Nach Präsentation der Lösungsszenarien ist, zur Entscheidungsfindung durch die Eigentümerschaft, mit einer Projektierungspause von rund 6 Monaten zu rechnen.

Das für die Weiterbearbeitung gewählte Lösungsszenario soll dann über die üblichen Projektphasenabschlüsse (Kostengrobschätzung, Kostenschätzung, Kostenvoranschlag) hinweg weiter ausgearbeitet werden.

Als erstes wird dann also das Vorprojekt gestartet werden und da zunächst die Phase mit Kostengrobschätzung abgeschlossen werden.

Alle Abklärungen und Lösungsvorschläge haben insbesondere in Zusammenarbeit mit der städtischen Denkmalpflege zu erfolgen. Der Gebäudekomplex ist im Inventar der städtischen Denkmalpflege, alle Teile geniessen entsprechende Schutzwürdigkeit. Parallel zur Ausarbeitung der Lösungsszenarien wird der Schutzzumfang durch die städtische Denkmalpflege weiter definiert.

Die genaue Schnittstellenabgrenzung ist Teil der Aufgabe. Das Haus weist zahlreiche betriebliche und bauliche Defizite auf. Planungs- und Erneuerungsbedarf besteht insbesondere in folgenden Bereichen:

- In Varianten Klärung / Entflechtung der Zugangs- / internen Erschliessungssituation zu den verschiedenen Nutzungen:
- Jede Nutzung für sich sollte möglichst unabhängig, direkt von aussen erreichbar sein.
- Varianten zur alternativen Verteilung / Unterbringung der Nutzungen
- Varianten zur Volumenerweiterung. Wo, wie und zu welchem Preis können unter den gegebenen Rahmenbedingungen Flächen untergebracht werden, die nötig sind, um den heutigen Nutzungsmix ohne Verlust an Nutzfläche nach heutigen Anforderungen (Bsp. Mehrflächige Gebäudetechnik) wiederum unterbringen zu können.
- Auf die Anforderungen von Behörden, Betrieb und Bau abgestimmtes Brandschutz- und Fluchtwegkonzept
- Instandsetzung Gebäudehülle (insbesondere Betonsanierung) mit energetischer Optimierung
- Insbesondere Gesamtinstandsetzung der Schulschwimmanlage inklusive Erneuerung der Schwimmbadtechnik
- Erarbeitung Gastrokonzept und Neugestaltung Kafi-Bereich
- Erhalt / neue Anordnung von Foyerbereich mit offenem Cheminée
- Klärung Anlieferungs-, Lager- und Entsorgungssituation für alle Bereiche
- Komplette Erarbeitung einer Provisoriumslösung

Tragstruktur und Fassaden / Betonsanierung

Über alle Phasen hinweg sind für die Tragstruktur und die Fassaden die entsprechenden Untersuchungsschritte und Massnahmen einzuplanen - und auszuführen. Bereits in den ersten Phasen der Zustandserfassung werden insbesondere folgende Punkte erwartet:

- Erdbebenüberprüfung
- Brandschutz Tragstruktur
- Sanierungsbedarf Betonsanierung

Betrieb

Gemeinschaftszentrum: Der Hauptzugang zum Gemeinschaftszentrum erfolgt über einen zentralen Eingang, der in zwei separate Windfänge unterteilt ist: Einer führt zu Gemeinschaftszentrum/Bibliothek der andere zu Sporthalle/Schulschwimmanlage. Der offene Eingangsbereich des GZ im Erdgeschoss ist heute gleichzeitig Foyer, mit offenem Cheminée und Kinderspielbereich, Kafi, Aufenthaltsort und Fluchtweg aus dem Obergeschoss und den Untergeschossen.

Ebenfalls offen zu diesem Eingangsbereich führt eine Treppe zur Pestalozzibibliothek im 1. OG.

Diese Situation wird aus feuerpolizeilicher Sicht nicht länger toleriert und soll im Zuge der anstehenden Gesamtinstandsetzung angepasst werden.

Es ist zu prüfen, wie die gleichzeitige Belegung des GZ für unterschiedliche Nutzergruppen ermöglicht werden kann, indem z.B. verschiedene Zonen oder unabhängige Zugangsmöglichkeiten geschaffen werden: z.B. sollen Küche/Kafi/Foyer während den GZ-Öffnungszeiten in Betrieb sein, während die beiden Säle im EG oder der Bewegungsraum im OG jeweils separat vermietet sind. Für Vermietungen soll ein eigener Lagerraum zur Verfügung gestellt werden können (ebenfalls separate Zugänglichkeit, möglichst direkt von aussen). Zusätzlich sind separate Eingänge sowie Zugang zu den WC-Anlagen für die einzelnen Nutzengruppen und SpielplatzbesucherInnen erforderlich. Ein separater Zugang zu den Untergeschossen ist bereits vorhanden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass durch die Eingriffe und Anpassungen die heute verfügbare Nutzfläche (Kafi, Säle) möglichst nicht geschmälert wird. Der als Konsequenz resultierende Zusatzflächenbedarf (Technik, Betriebsanpassungen an heutige Standards) soll in den Lösungsszenarien durch Flächen-/Volumenerweiterungen der Gesamtanlage aufgezeigt werden.

GZ-Kafi: Die betrieblichen Abläufe in Küche und Kafi sollen optimiert werden und heutigen Anforderungen und Standards angepasst werden. Insbesondere der Platz in der Küche ist knapp. Heute fehlt eine Abraumstation. An der Theke sollen auch Kinder gut bedient werden können. Für die Anlieferung soll ein direkter Zugang von aussen geschaffen werden. Im Aussenraum wurde eine Entsorgungsstation gebaut, welche ebenfalls optimiert, erneuert oder komplett neu angeordnet werden soll: Für Leergut, Entsorgung GZ, GZ-Kafi und Papier sowie Kartoncontainer PBZ.

GZ-Saal: Die Bühnensituation soll erhalten bleiben. Die Infrastruktur muss erneuert werden. Der vorhandene Lagerraum wurde nachträglich als vom Saal abgetrennter Bereich erstellt. Diese Lösung ist suboptimal und soll räumlich anders gelöst werden. Die Zugänglichkeit und die Türen sollen entsprechend dimensioniert sein, dass der Lagerraum

hauptsächlich als Tisch- und Stuhllager verwendet werden kann.

Terrasse: Die Aussenterrasse im 1. OG soll für den GZ-Betrieb nutzbar gemacht werden und wenn möglich um die Dachfläche über der Sporthalle erweitert werden. Bereits in der Phase der 'Machbarkeitsstudie' soll die Realisierbarkeit (Statik, Fluchtwege, Absturzsicherungen, etc.) bezüglich Kosten / Nutzen geprüft und bewertet werden.

Bibliothek: Gemäss den aktuellen bibliothekarischen Richtlinien ist für eine Bibliothek mit diesem Einzugsgebiet eine Betriebsfläche von 350 m² vorgesehen, die heutige Fläche der PBZ Riesbach ist jedoch kleiner. Aus PBZ-Sicht ist eine Vergrösserung der Bibliotheksfläche sowie ein separater Zugang, oder im Idealfall ein eigener, direkter Aussenzugang / Raum im EG wünschenswert. Diese Interessen stehen denen des GZ allerdings entgegen. Eine bewertete Grundlage zur Interessensabwägung und Entscheidungsfindung der Eigentümerschaft wird in der Phase der 'Machbarkeitsstudie' erwartet. Da es sich bei der PBZ letztendlich um eine "eingemietete Drittnutzung" handelt, deren Räumlichkeiten bei einer Vertragsauflösung dem GZ anheimfallen können, sollte trotz allem auf eine möglichst nutzungsneutrale Dimensionierung, Anordnung und Ausbau der Räume für die Bibliothek geachtet werden.

Die Bibliothek liegt im 1. OG und teilt sich den Eingangsbereich mit dem GZ. Die PBZ hat vom GZ abweichende Öffnungszeiten. Die Sichtbarkeit und Auffindbarkeit der Bibliothek soll verbessert werden. Die Aufenthaltszonen sollen vergrössert werden, zusätzliche Lern- und Arbeitsplätze sollen angeordnet werden. Akustische Massnahmen zur Lärmreduktion sind notwendig und eine Standardanpassung und Verbesserung der Belichtungs- / Beleuchtungssituation ist umzusetzen. Im EG mit direktem Aussenzugang, oder gar draussen vor dem Gebäude, soll eine 24-Stunden-Rückgabemöglichkeit mit Medienbox geschaffen werden. Es soll neuer, zusätzlicher Lagerraum für die PBZ (im UG, Liftanbindung) geschaffen werden. Bei der Entsorgung ist Platz für je einen Karton- und Altpapier für die PBZ zu schaffen. Die Zugänglichkeit und ein Umschlagplatz für Anlieferung und Entsorgung der Medien (3x wöchentlich) ist notwendig.

Nebengebäude: Der Unterstand stammt aus der Bauzeit, war ursprünglich offen und wurde seither teilweise geschlossen. Der Schopf beim Spielplatz ist ein ehemaliger Stall aus der Zeit, als beim GZ Riesbach Tiere gehalten wurden (Bauzeit unbekannt).

Schulschwimmanlage: Die Erschliessung der SSA erfolgt durch den Haupteingang mit Windfang und eine Treppenanlage ohne eigenen, direkt angegliederten Lift (Lift heute nur über Zugang GZ und Verbindungstüre im UG). Bezüglich Orientierung und Personenführung besteht

Handlungsbedarf, indem die Zugangswege klarer erkennbar sein müssen. Die Garderobe der Schwimmlehrperson / Betriebsleitung soll mit WC/Dusche ergänzt werden. Die Beleuchtung der Schwimmhalle soll mit einer Unterwasserbeleuchtung ergänzt werden. Das Schwimmbecken ist gefliest und soll wie bisher mit Hubboden betrieben werden können. Neben der mobilen Treppe für Pro Senectute, Rheumaliga und Acquafit soll ebenfalls eine mobile Treppe für körperbehinderte Personen installiert werden. Auflagen der Feuerpolizei sowie UGZ und AWEL für die SSA gemäss letztem Bericht (2015) sind umzusetzen: Der Güterumschlagsbereich wird bemängelt und sollte verbessert werden.

Die Schwimmlehrperson ist gleichzeitig Betriebsleiter der SSA, mit Spezialwissen über Badtechnik. Die SSA soll weiterhin für den obligatorischen Schwimmunterricht der 1.-4. Klasse der Volksschule der Stadt Zürich, den freiwilligen Schulsport sowie für ausserschulische Nutzung durch Vereine, Private, Institutionen und Quartierbevölkerung genutzt werden können.

Sporthalle: Sowohl am Nutzungszweck als auch an der Betriebsform sind keine grundsätzlichen Änderungen vorgesehen. Soweit möglich, sollten für Betrieb und Nutzende punktuell Verbesserungen erzielt werden und die Halle auf Stand heutiger Normen gebracht werden. Dimensionen: 364m² (26m x 14m), Höhe 5,5m, Geräteraum 54m². Es ist keine Nutzung für Sportarten, die Grossspielfelder benötigen möglich oder vorgesehen. Die zwei Garderobeneinheiten und die eine Garderobe für Lehrpersonal sind aus heutiger Sicht zu klein (BSPO Schrift 201), müssen aber nicht zwingend angepasst werden. Der Sportboden soll einer grossen Diversität von SportlerInnen (Kinder bis Erwachsene) gerecht werden. Nebst Anpassungen an heutige Sicherheitsanforderungen soll insbesondere ein zeitgemässer Blendschutz angebracht werden. Der Zugang zur Sporthalle muss während allen Betriebszeiten (07:00 – 22:30 Uhr), jedoch auch ausserhalb davon, gewährleistet werden können. Die Sporthalle soll unabhängig, separat von der Schwimmanlage nutzbar, und auch mit sperrigen Sportgeräten zugänglich sein. Die Sporthalle und deren Eingang müssen als solche gekennzeichnet sein.

Die 'Einfachhalle Riesbach' ist aktuell keiner Schule zugeordnet, sie wird von der Abteilung Sportanlagen des Sportamts, SPA, einer Abteilung des Schul- und Sportdepartements, SSD, betrieben und vergeben. Derzeit wird sie nichtstädtischen Primar- und Sekundarstufen, sowie ausserschulischen Anspruchsgruppen (Vereinen) zur Verfügung gestellt. Nach der Instandsetzung soll die Sporthalle durch die IMMO für die Volksschule übernommen werden und als Provisorium für andere Schulhausinstandsetzungsprojekte genutzt werden. Die Sporthalle wird weiterhin zusätzlich abends extern vermietet werden.

Betreuung: Für die Zukunft soll eine heute übliche Regenerierküche (max. 50 Essen in 2 Schichten) eingebaut werden. Heutige Flächenanordnung entspricht dem Bedarf. Allenfalls wird der Standort dereinst als Kindergarten genutzt – auch dafür sind die heutigen Flächenverhältnisse ausreichend.

Der Jugendraum im 1. UG des GZ wird zurzeit an 4 Tagen pro Woche für einen Mittagstisch des SSD genutzt, wobei die Kinder ihre Verpflegung selber mitbringen (keine Küche). Für diese Nutzung besteht ein Mietvertrag zwischen dem GZ als Vermieter und der IMMO als Mieterin.

Brandschutz

Generell: Ist ein Brandschutz- und Sicherheitskonzept nach aktuellen Anforderungen zu erarbeiten und umzusetzen. Dabei sollen mindestens die angezeigten Mängel behoben werden, alle Türen nach geltenden Brandschutznormen ausgebildet werden, und die Sicherheitsbeleuchtung angepasst werden.

Gemeinschaftszentrum: Das Treppenhaus muss gegenüber der Cafeteria als separater Brandabschnitt abgetrennt werden.

Dazu Auszug aus dem Protokoll der Feuerpolizei vom 13. Mai 2019:

"Mängel, die bei einem Umbau oder einer Sanierung der Liegenschaft zu beheben bzw. den geltenden Richtlinien anzupassen sind:

1. *Im Erdgeschoss mündet das Treppenhaus (Fluchtweg) direkt in die Cafeteria mit Cheminée und Kinderspielplatz. Das Treppenhaus muss gegen die Cafeteria als Brandabschnitt EI 60 RF 1 / EI 30 abgetrennt werden."*

Bei einer Variante mit einer Aussentreppe zur Terrasse im 1. OG, ist das Ober- und Untergeschoss ebenfalls je brandschutztechnisch abzutrennen.

Ökologische Nachhaltigkeit

Die Vorgaben der Stadt Zürich zum nachhaltigen Bauen (www.stadt-zuerich.ch/nachhaltiges-bauen) sollen projektspezifisch wie folgt umgesetzt werden:

- Der Standard Minergie-ECO für Neubauten wird angestrebt (1. Priorität). Sollte sich die Einhaltung der entsprechenden Anforderungen an die Gebäudehülle als unrealistisch erweisen, gilt der Standard Minergie-ECO für Modernisierungen (2. Priorität). Von den Minergie-Anforderungen an die kontrollierte Lüftung kann abgewichen werden, sofern die Grenzwerte trotzdem eingehalten werden.
- Der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser soll vollständig mit Abwärme und Energie aus erneuerbaren Ressourcen gedeckt werden.
- Auf den nicht als Terrasse genutzten Dachflächen soll Solarstrom mittels Photovoltaik erzeugt werden.
- Die bestehende Begrünung der Gebäude soll erhalten bzw. gleich-

wertig ersetzt werden. Zudem sind die Dachflächen ökologisch wertvoll zu begrünen (auch dort, wo PV-Anlagen installiert werden). Die Entsiegelung von Aussenflächen und zusätzliche Fassadenbegrünungen sollen geprüft werden.

Gebäudetechnik

Ziel ist die Instandsetzung bzw. Erneuerung der technischen Anlagen, sodass die Gebrauchstauglichkeit für weitere 30 Jahre gewährleistet ist. Aus Sicht der IMMO stehen Wirtschaftlichkeit, Regulierbarkeit, Wartung, Bedienung und Betriebsoptimierung im Vordergrund. Grundsätzlich wird im Zuge der Instandsetzung kein hochtechnisiertes Gebäude gewünscht. Daher soll eine betrieblich oder baulich realisierte mittlere Raumluftqualität gem. SIA 382/1 angestrebt werden. Eine Optimierung des sommerlichen Wärmeschutzes mit baulichen und technischen Massnahmen ist erwünscht (SIA 180).

Nebst den einschlägigen Normen und Vorschriften sind für die Planung und Realisierung der technischen Anlagen die Richtlinien und Standards der Stadt Zürich anzuwenden.

Wärmeerzeugung / Wärmeverteilung

Die Wärmeerzeugung bestehend aus einem Kombikessel (Gas, notfalls Öl) befindet sich im Nachbargebäude Riesbachstrasse 11, Bildungszentrum für Erwachsene (BiZE), über eine Fernleitung wird das Gebäude Seefeldstrasse 93 mit Wärme versorgt und deckt den gesamten Wärmeleistungsbedarf des Gemeinschaftszentrums inkl. Warmwasseraufbereitung und Schwimmbad.

Regulierung, Steuerung und Pumpen wie auch einzelne Armaturen sind zu ersetzen. Das Leitungsnetz ist im Rahmen des Vorprojekts zu untersuchen. Die Leitungen sind aus Stahl aus dem Jahr 1976. Die Leitungswärmedämmung ist ungenügend und muss entsprechend den Vorschriften neu gedacht werden. Die Steigleitungen in den Geschossen sind fassadenseitig Aufputz und im Kernbereich Unterputz installiert. Der Zustand und die weitere Verwendung der Heizkörper sind zu prüfen. Sämtliche Heizkörper sind mit Thermostatventilen und Rücklaufverschraubungen versehen.

Lüftung

Die vorhandenen Lüftungsanlagen stammen aus den Erbauungsjahren (1976) und sind umfassend zu ersetzen – und dabei neu zu konzipieren.

Sanitär

Die Wasserzuleitung und Sanitärverteilung sind im Rahmen des Vorprojekts zu untersuchen. Die Armaturen und Apparate sind zu ersetzen.

Kanalisation

Die Kanalisation ist, in Absprache mit ERZ, zu untersuchen und es ist ein eindeutiger Massnahmenkatalog vorzulegen, zu kalkulieren und vorzuschlagen.

Elektro

Die Elektroinstallationen sind mehrheitlich aus der Erbauungszeit und entsprechend wohl zu ersetzen. Die Lichtinstallationen sind gemäss den Vorgaben der Stadt Zürich anzupassen. Die Sicherheitsbeleuchtung ist gemäss den feuerpolizeilichen Vorschriften nachzurüsten.

Messkonzept

Ein Energie-Messkonzept ist zu erstellen und mit der Bauherrschaft sowie der IMMO Abteilung ISTE frühzeitig abzusprechen. Anforderungen für die Verifizierung der Planungsvorgaben, das Energiecontrolling, die Betriebsoptimierung und eine allfällige Energiekostenverrechnung sind zu berücksichtigen.

Blitzschutz

Der Blitzschutz ist anzupassen gemäss aktuellem Blitzschutzkonzept der IMMO.

UKV und Telefonie

Die universellen Kommunikations-Verkabelungen und -Anschlüsse (UKV) sind bezüglich Standort und Anforderungen gemäss Betriebskonzepten der einzelnen Bereiche und Standards, Richtlinien und Vorgaben der Stadt Zürich (z.B. OIZ) anzupassen.

Sicherheits- und Schliessanlagen

Sicherheits- und Schliessanlagen sind gemäss den IMMO Standards auszuführen (Ansprechpartner IMMO ISTS). Videoanlagen sind nur in Vorbereitung (Leerrohre) gemäss IMMO-«Reglement für Einsatz von Videoüberwachung bei Schulgebäuden und -anlagen» vorzusehen. Notruf-/Gonganlage sind gemäss IMMO-«Richtlinie Notruf-/Gonganlagen», Zutrittskontroll- und Schliessanlagen gemäss IMMO-Richtlinie «Einsatz und Anwendung von Schliess- und Sicherheitsanlagen in Hochbauten der Immobilien der Stadt Zürich» vorzusehen.

Parkplätze

Die heutige Zufahrts- und Parkplatzsituation gilt es zunächst zu eruieren, zu erfassen und darzustellen – für Fahrräder, Motorräder, PKWs, für Anlieferung und Entsorgung, und für Notfall- und Rettungsfahrzeuge. Im Rahmen des Instandsetzungsprojekts ist die Situation dann den Bedürfnissen und Vorschriften entsprechend anzupassen und bewilligungsfähig neu aufzuarbeiten und einzuplanen.

E-Mobilität

E-Mobilität gemäss IMMO Richtlinie «Infrastruktur für Elektromobilität», Dezember 2017 (Ansprechpartner IMMO ISTG).

Photovoltaik

Im Rahmen des Vorprojekts ist zu prüfen, ob der Standort sinnvoll und geeignet für eine Photovoltaik Anlage ist, dabei ist die gesamte Dachfläche zu berücksichtigen. Es besteht eine Richtlinie für den Einsatz von IMMO-eigenen Photovoltaikanlagen. Auf Akkumulatoren zur Eigenverbrauchsoptimierung wird derzeit verzichtet. Bei Schulanlagen ist die Dachnutzung, Installation, Betrieb von Photovoltaikanlagen durch das ewz im Eigenverbrauchsmodell grundsätzlich vorzuziehen. Die Wirtschaftlichkeit ist hierbei das Hauptkriterium.

Hindernisfreies Bauen

Anpassungen und bauliche Massnahmen für mobilitätsbehinderte Personen sind zu prüfen. Dazu sind Vorgaben der Behindertenkonferenz einzubeziehen. Folgende Themen sind dabei speziell zu berücksichtigen:

- Gebäudezugänge
- Innere Erschliessung
- Sanitärräume

Ausstattung und Mobiliar

Die Räume sind möglichst polyvalent zu gestalten und die Nutzung soll möglichst durch das Standard-Mobiliar der IMMO oder das bestehende Mobiliar des GZ definiert werden können. Sämtliche Festeinbauten oder Spezialmobiliarlösungen sind vorab im Rahmen des Projektteams zu besprechen und freizugeben. Stauraum, Sitzgelegenheiten, Raumtrennungstheken, Postfächer und Ähnliches sind möglichst mobil zu lösen um künftig flexibel auf die sich verändernden Nutzungsanforderungen reagieren zu können.

Materialisierung

Nebst den denkmalpflegerischen Anforderungen zum Substanzerhalt und zum Schutzstatus sollen für die Materialisierung kostenoptimierte, langlebige, der Nutzung entsprechend standhafte und funktionale Lösungen konzipiert werden. Bei der Wahl der Materialien sollen die Lebenszykluskosten in Betracht gezogen und tief gehalten werden. Zudem soll die Auswahl der Annahme einer stark strapazierten Nutzung Rechnung tragen. Generell ist bei der Wahl der eingesetzten Materialien auf eine schadstofffreie, reinigungsfreundliche und unterhaltsarme Materialisierung zu achten, die über einen langen Zeitraum hinweg genutzt werden kann (Lebenszykluskostenbetrachtung). Es sollen kostenbewusste und nutzungsorientierte Lösungen ermittelt werden. Die gesamte Anlage soll robust und funktional materialisiert sein.

Schadstoffe, Altlasten

Vorhandene Schadstoffbelastungen oder –vorkommen sind bereits im Rahmen der Bestandsaufnahme zu eruieren (Schadstoffcheck) – und die nötigen Schritte dazu anhand der 'Honorarberechnung (Gesamtplanerleistungen)' mit zu offerieren. Grundsätzlich sind Bauteile mit Schadstoffen im Rahmen der Instandsetzung zu sanieren. Es wird erwartet, dass alle nötigen Schritte dazu in der 'Honorarberechnung (Gesamtplanerleistungen)' enthalten und mit offeriert sind. Insbesondere aber nicht ausschliessend sind dies:

- Erlangen von Kenntnis (inkl. Laboranalysen, Auswertung und Gefährdungsbeurteilung) und Dokumentation von Gebäudeschadstoffen (Asbest, PCP, PAK) im Projektperimeter
- Separate Fotodokumentation mit Probeentnahmeplänen und Vorkommensplänen
- Aufzeigen des Handlungsbedarfs und der Kostenfolgen bezüglich Schadstoffhaltiger Materialien (inkl. Schätzung zu erwartenden Mengen an unbelasteten Bauabfällen), Massnahmenempfehlungen, Kostenschätzungen zu Schadstoffsanierung
- Bereitstellung der Grundlagen für die Baubewilligung / Baufreigabe aus abfallrechtlicher Sicht, Entsorgungskonzept
- Kontrolle des Konzepts und Erstellung der nötigen Prüfberichte (Private Kontrolle) durch befugte Fachperson
- Koordination, Submission und Fachbauleitung der Schadstoffsanierung

Provisorium, Rochaden, Bauablauf

Die Planung und Organisation einer Provisoriumslösung für die Zeit während der Instandsetzung ist Teil der Projektaufgabe. Nach Möglichkeit sollen die Ferienzeiten für Bauarbeiten genutzt werden. Die Bereitstellung von einem Provisorium und eine sichere Wegführung sind im Detail zu planen. Teil der Aufgabe ist es, eine sinnvolle Lösung zu entwickeln, welche dem Betrieb während der kompletten Bauzeit einen sicheren und einwandfreien Zugang und Betrieb ermöglicht. Im Zuge einer Provisoriumslösung wird es projektbezogene Rochaden geben, welche einzuplanen sind.

Das GZ-Gebäude ist Teil einer grösseren Gesamtanlage mit eingeschränkter Zugänglichkeit und Priorität für Zufussgehende, sowie beliebter Grünanlagen mit Spiel- und Sportplätzen. Eine entsprechende Planung der Baulogistik und des Bauablaufs sind so zu gestalten, dass Einschränkungen für den Betrieb möglichst kleingehalten und die Sicherheit für die Benutzenden der übrigen Teile der Anlage jederzeit gewährleistet werden können.

Kommunikation

Während der gesamten Dauer der Projektierung und Realisierung ist eine umfassende interne und externe Kommunikation zu planen und sicherzustellen. Die Mitarbeit und Bereitstellung von Material zur politischen Kommunikation, und Kommunikation gegenüber Nachbarschaft und Öffentlichkeit sind Teil des Leistungsumfangs.

Finden Baumassnahmen und somit Lärmemissionen während dem laufenden Betrieb statt, ist ein Kommunikations- und Notfallblatt zu erstellen und den Betrieb miteinzubeziehen sowie laufend zu informieren. Der Baustellenzugang und Umschlagplatz ist mit dem Betrieb frühzeitig im Detail zu koordinieren.

Standards und Richtlinien

Generell gelten unter anderen folgende Standards und Richtlinien:

- Legislaturziele "2000-Watt-Gesellschaft"
- Sämtliche IMMO Richtlinien und Standards gemäss Verfahrenshandbuch für allgemeine Hochbauvorhaben der Stadt Zürich, "Zürich baut gut und günstig!" (StRB 1097/2005)
- Die städtischen Raumstandards für Schulbauten und Betreuung gelten bei Bestandesbauten nicht als zwingende Vorgaben und sind mit der Eigentümerversammlung, den Nutzenden und im Projektteam im Detail zu besprechen und bei Bedarf anzupassen.
- Die aktuellen Dokumente sind im Internet abzurufen:
- <https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/immobilien-bewirtschaftung/standarduebersicht.html>

Ziele

Ziel ist die gesamtheitliche Betrachtung und Instandsetzung aller Gebäudeteile, sodass die Gebrauchstauglichkeit für weitere 30 Jahre gewährleistet ist. Mit der baulichen Instandsetzung sind auch betriebliche Anpassungen vorzunehmen. Insbesondere soll eine Entflechtung der Zugangssituation der einzelnen Nutzungsbereiche angestrebt werden, sodass alle Nutzungen optimal verteilt und erreichbar sind. Da sich die Betriebsausrichtung der einzelnen Bereiche über den angestrebten nächsten Nutzungszyklus häufiger ändern wird, als tiefgreifende bauliche Veränderungen möglich sind, sollen die Anpassungen an Strukturen und Räumen derart geplant und umgesetzt werden, dass sie trotz spezifischen Ausbauten, auch möglichst nutzungsneutral und flexibel umnutzbar bleiben (polyvalent).

Gesellschaft

- Sicherstellung der betrieblichen Anforderungen gemäss aktuellem Betriebskonzept.
- Hohe betriebliche und technische Funktionalität.
- Hohe Qualität der Architektur und der Innenraumgestaltung.
- Neue Erschliessungssituation und Entflechtung im Innern unter Wahrung der denkmalpflegerischen Rahmenanforderungen.
- Generell sorgfältiger Umgang mit den denkmalpflegerischen Rahmenanforderungen.

Wirtschaft

- Betrieblich bestmögliche Strukturen, Flexibilität für antizipierte Umstrukturierungen und eine lebenszyklusoptimierte Substanz.
- Tiefe Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten.
- Nutzungsdauer 30 Jahre

Umwelt

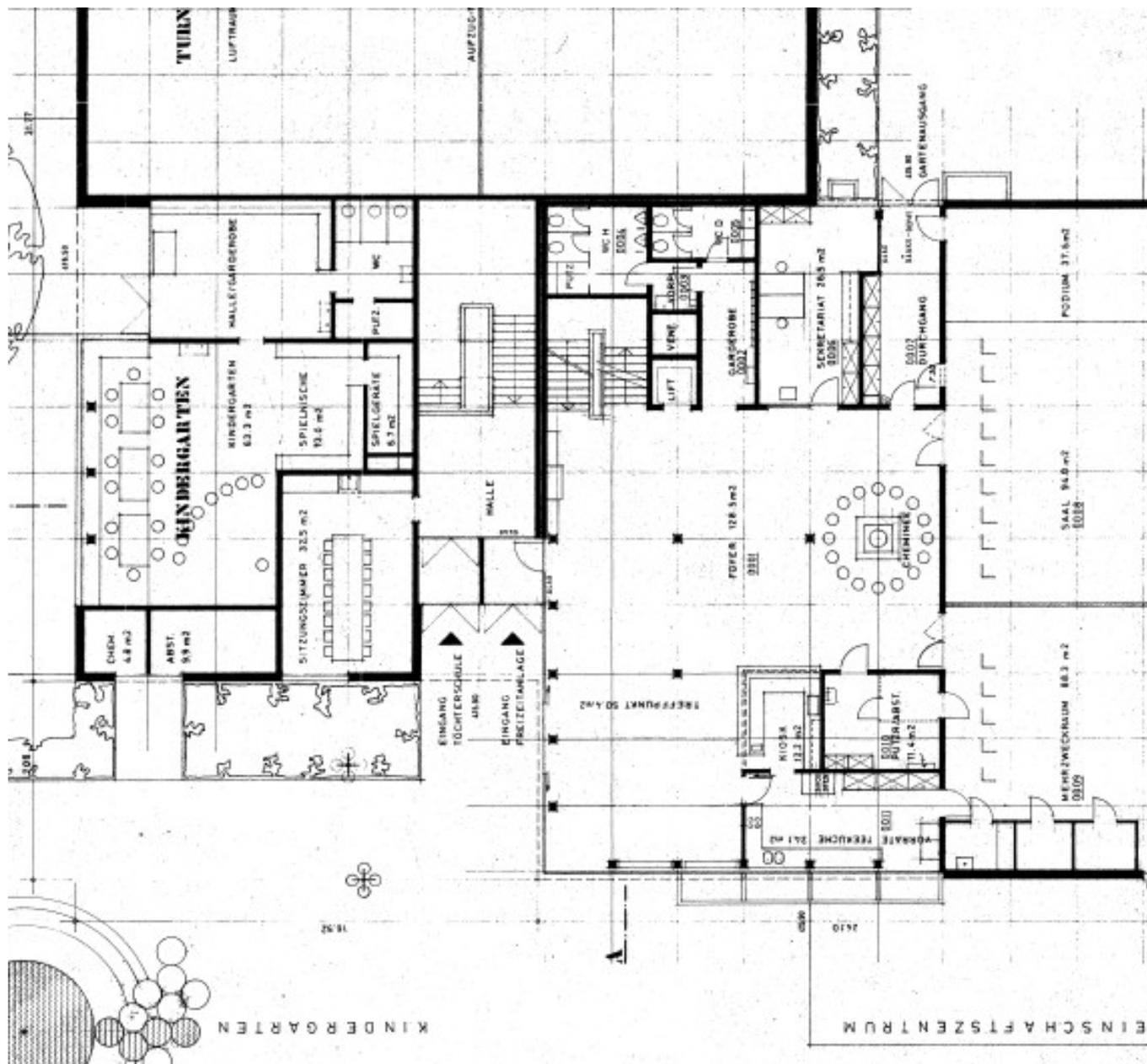
- Standard Minergie-ECO für Neubauten (1. Priorität) oder für Modernisierungen (2. Priorität).
- Deckung des Energiebedarfs für Raumwärme und Warmwasser mit Abwärme und Energie aus erneuerbaren Ressourcen.
- Solarstromproduktion mittels Photovoltaik auf den Dachflächen.
- Beitrag an die Biodiversität und den klimatischen Ausgleich durch Erhalt bzw. Ersatz und Erweiterung der Begrünung.

Kosten

Der genaue Umfang der Arbeiten und die Höhe der anfallenden Kosten kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau abgeschätzt werden. Aufgrund einer ersten Schätzung des Finanzbedarfs nach Kennwerten sind Zielkosten in der Grössenordnung von 26 Mio. Franken (+/-25 %, inklusiv MWST, exklusiv Kreditreserven I +5 % und II +10 %) zu erwarten. In der Schätzung als 'darin enthalten' angenommen sind Kosten über rund 1 Mio. Franken für eine Betriebsprovisoriumslösung während der Bauzeit. Die Zielkosten über 26 Mio. Franken lösen einen Objektkredit in der Grössenordnung von rund 29.9 Mio. Franken aus.

Termine Projekt

Projektierungsbeginn	Januar 2021
Abschluss Zustandserfassung, MBS inkl. Lösungsvarianten und inkl. Schätzung Finanzbedarf	Mai 2021
Entscheid zur Weiterbearbeitung eines Lösungsvorschlags	August 2021
Abschluss Vorprojekt mit KS (Kostenschätzung)	Februar 2022
Abschluss Bauprojekt mit KV (Kostenvoranschlag)	September 2022
Baubewilligung und Objektkredit	März 2023
Baubeginn	Juli 2024
Bezug	Sommer 2027



Grundrissplan EG, Zoom-In, Stand Baueingabe, 1978

**ERWEITERUNG TÖCHTERSCHULE III
UND FREIZEITANLAGE RIESBACH**

NR 105
GRÜNDUNG
DAT 3.7.78

REVISIONSPLAN 1:100
1. UNTERGESCHOSS

FELIX BERGMANN DIPL. ARCH. SIA
DR. MARIA ANDEREGG DIPL. ARCH. ETH
HERMANN PREIGIS ARCH. TECHN. HTL
MITARBEITER JURG GÜTNECHT HTL

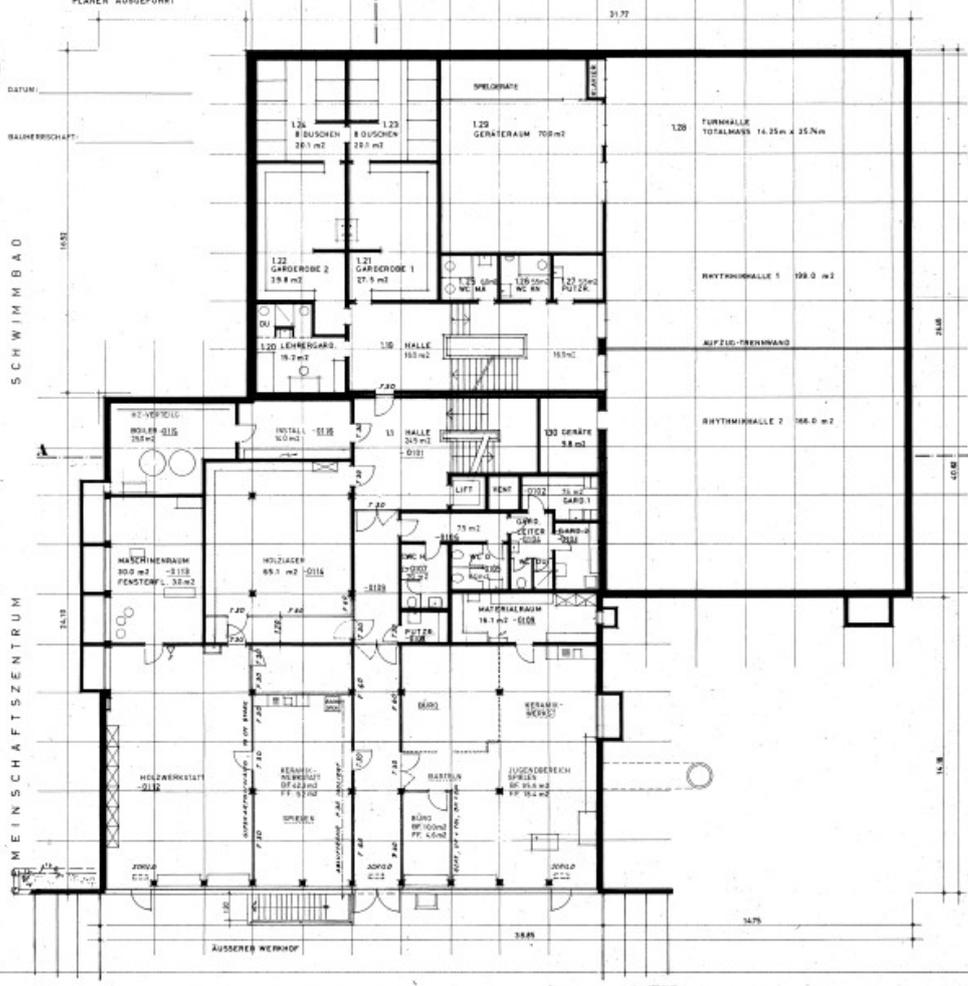
TOBELHOFSTR. 20
8044 ZÜRICH
01 475 556

GEMEINSCHAFTSZENTRUM RIESBACH, SEEFELDSTR. 33, 9008 ZÜRICH 8
ABÄNDERUNGS-EINGABE

1. UNTERGESCHOSS						
HOCHBAUVERSTÄNDLICH	MIT	DAT	REV	GEZ	PLRZ	PLNR
DES	1.103	21.10.77		CH	63.7.10	3
		22.1.78				



DE FEUERPOLIZEILICHEN MASSNAHMEN
WERDEN GEMÄSS SUBVENTIONSEINGABE
PLÄNEN AUSGEFÜHRT



Grundrissplan 1. UG Stand Baueingabe, 1978

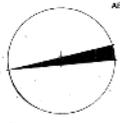
**ERWEITERUNG TÖCHTERSCHULE III
UND FREIZEITANLAGE RIESBACH**

NR 104
GR 03/80
DIAT 28.7.78
**REVISIONSPLAN
2. UNTERGESCHOSS** 1:100
FELIX REBMANN DIPL. ARCH. SIA
DR. MARIA ANDEREGG DIPL. ARCH. ETH
HERMANN FREIIG ARCH. TECHN. HTL
TOBELHOFSTR. 20
8044 ZÜRICH
01 475 556
MITARBEITER JURG GUTKNECHT HTL

GEMEINSCHAFTSZENTRUM RIESBACH, SEEFELDSTR. 93, 8008 ZÜRICH 8
UMBAU-EINGABE

HOCHBAUVERFAHREN	MSC.	DAC.	FDV.	GEZ.	PL. GR.	PLAN
HOCHBAUVERFAHREN 001 ZÜRICH	1-103	21.10.57		CH	63/73	2

BESTEHEND: NEU: ABRUCH:
DIE FEUERPOLIZEILICHEN MASSNAHMEN WERDEN GEMÄSS GLEICHENTWURFSBEPLÄNEN AUSGEFÜHRT

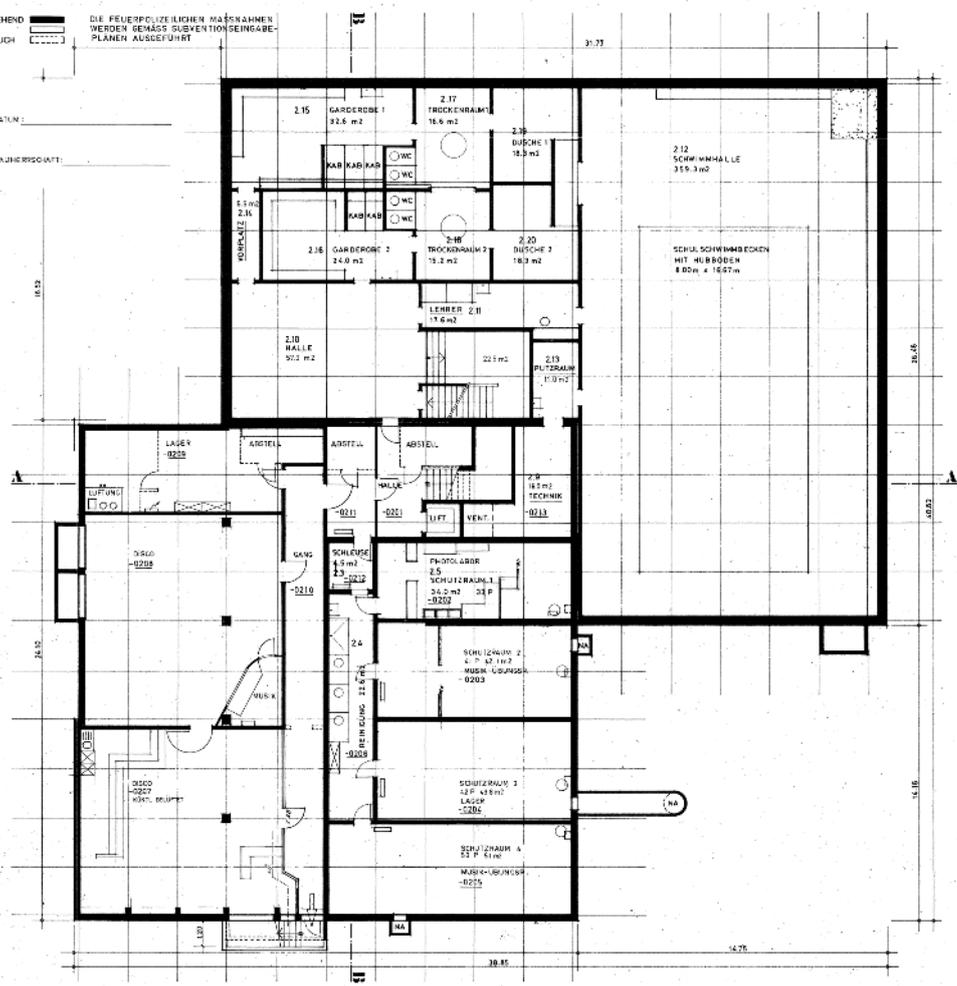


DATUM:

BAUHERSGEWAHT:

SCHWIMMHALLE

GEMEINSCHAFTSZENTRUM



17. JUNI 1980 A.C. ZWING

77

Grundrissplan 2. UG Stand Baueingabe, 1978

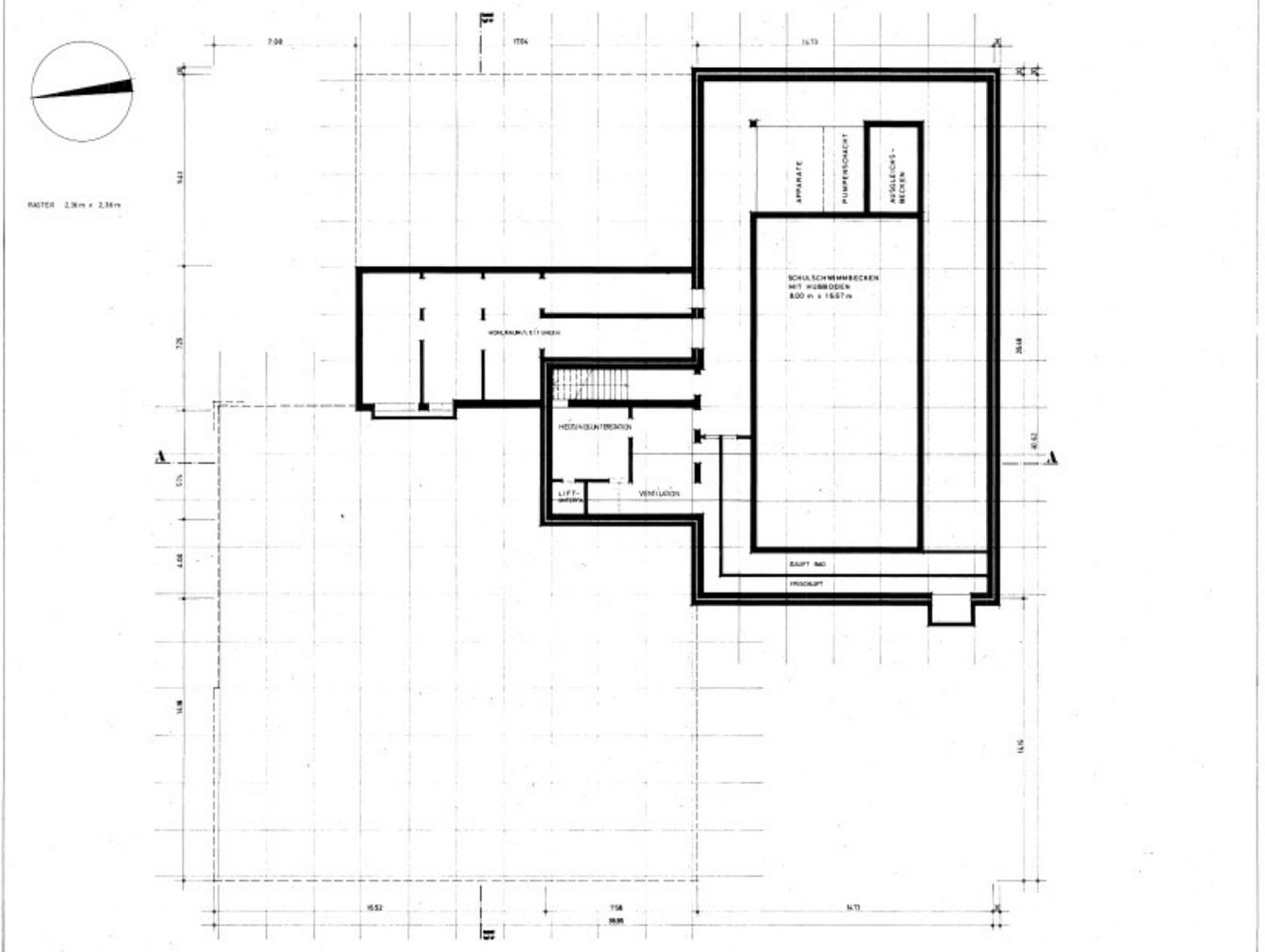
**ERWEITERUNG TÖCHTERSCHULE
UND FREIZEITANLAGE RIESBACH**

NR 31
GR 83/80
DAT 27.1.78

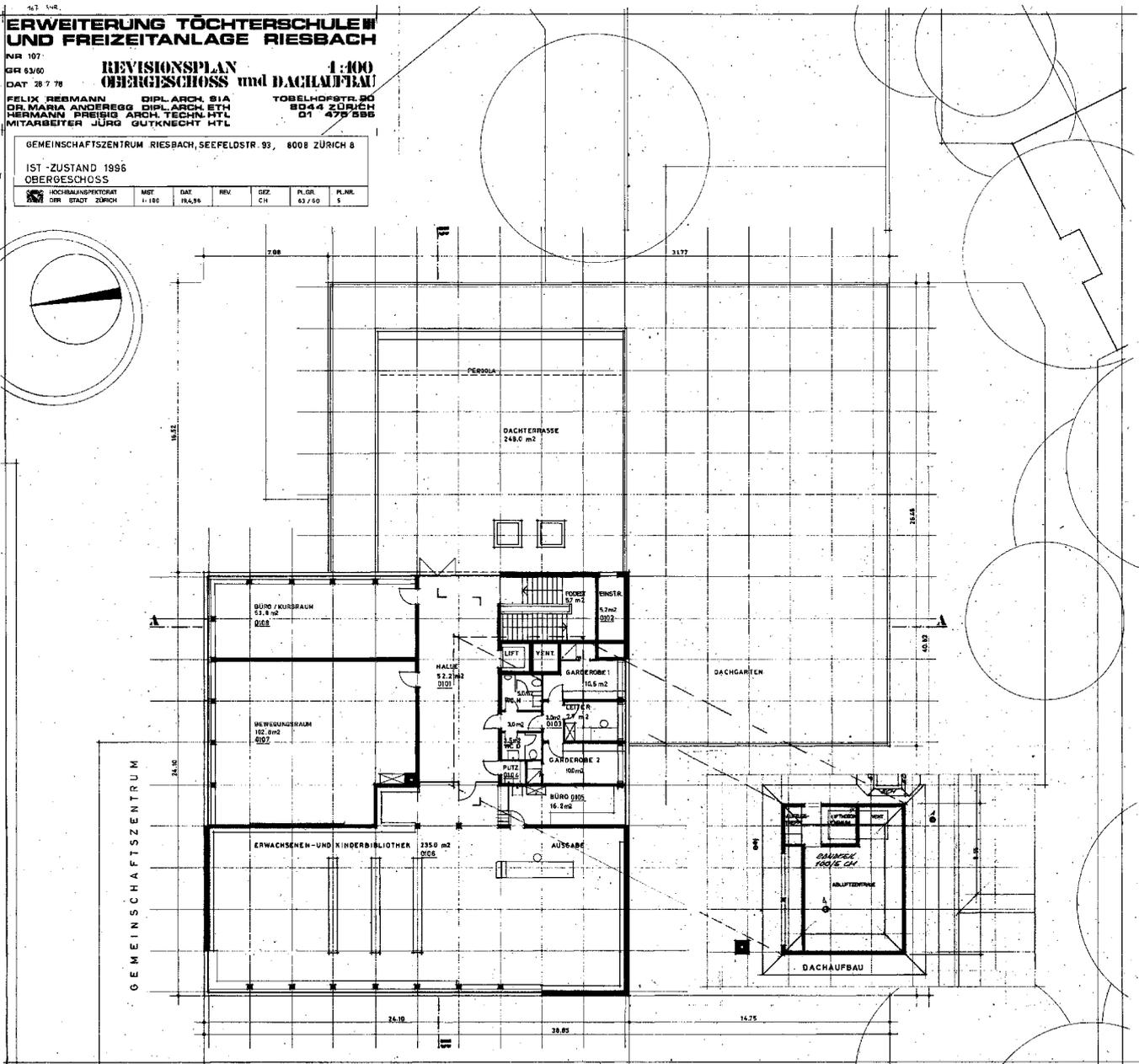
REVISIONSPLAN 1:100
5. UNTERGESCHOSS

FELIX REBMANN DIPL. ARCH. SIA
DR. MARIA ANDEREGG DIPL. ARCH. ETH
HERMANN PREISIG ARCH. TECHN. HTL
MITARBEITER JURG GUTKNECHT HTL

TOBELHOFSTR. 20
8044 ZÜRICH
01 475 898



Grundrissplan 3. UG Stand Baueingabe, 1978



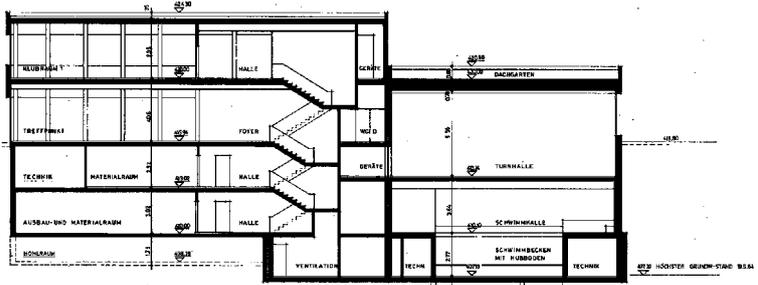
Grundrissplan OG und DG Stand Baueingabe, 1978

**ERWEITERUNG TÖCHTERSCHULEN
UND FREIZEITANLAGE RIESSBACH**

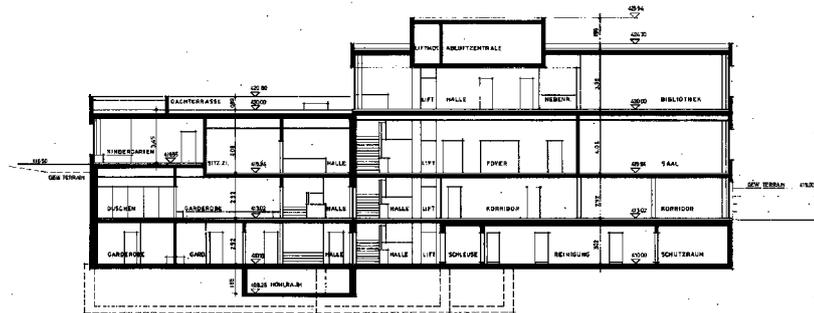
NR. 2
OR. 81/80
DAT. 28.78
REVISIONSPLAN
SCHNITTE
4:100

FELIX BERGMANN, DIPL. ARCH. BIA
GEO. MARIA ANDERSON, DIPL. ARCH. BIA
HERMANN FRIEDR. ANCEL, TECH. HTL
MITARBEITER JUNG, GUTKNECHT, HTL

TOBIASHEIMER, SO
8044 ZÜRICH
01 478 588

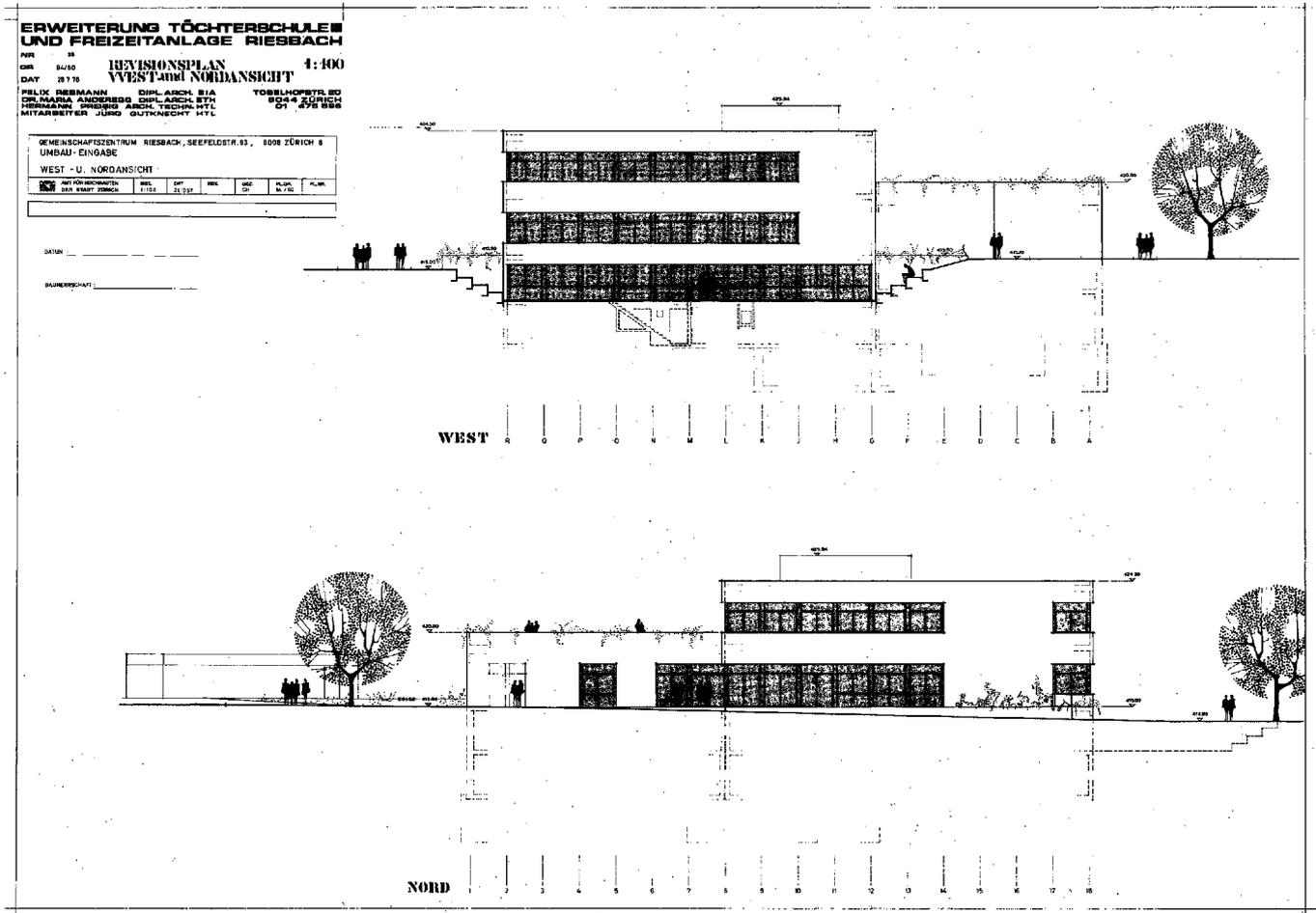


SCHNITT A



SCHNITT B

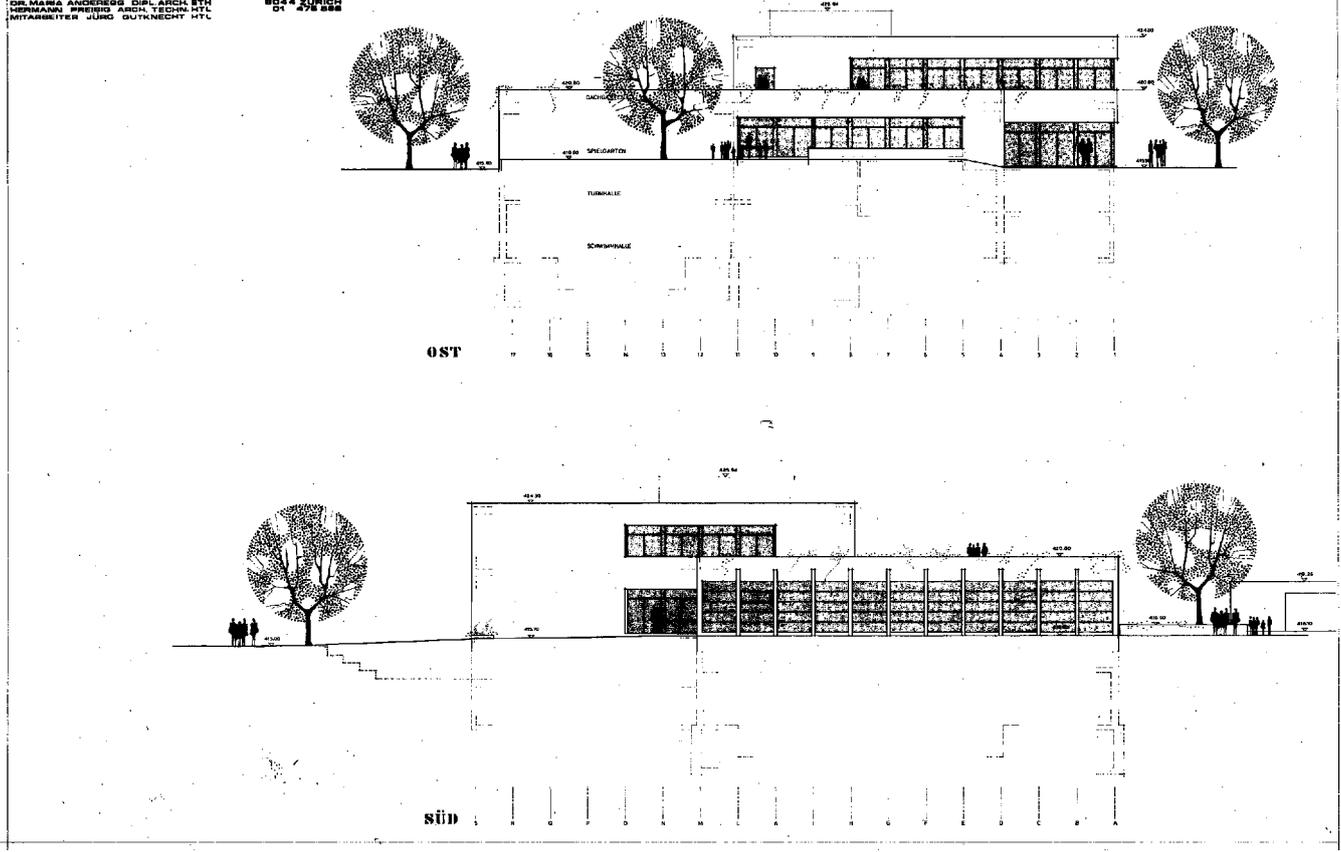
Schnittpläne A und B, Stand Baueingabe, 1978



Ansichtspläne Nord und Süd, Stand Baueingabe, 1978

**ERWEITERUNG TÖCHTERSCHULE
UND FREIZEITANLAGE RIESSBACH**

NR 30
GR 8/78
DAT 27.7.78
REVISIONSPLAN
OST- UND SÜDANSICHT
1:300
FELIX REEMANN DIPL. ARCH. SIA
DIR. MARIA ANDERESS DIPL. ARCH. ETH
HERMANN FREIBERGER ARCH. TECHN. HTL
MITARBEITER JÜRIG GUTKNECHT HTL
TOBELHOFSTR. 80
8044 ZÜRICH
01 474 888



Ansichtspläne Ost und Süd, Stand Baueingabe, 1978

B ZUGANG ZUR AUFGABE

Allgemein

Für die Beurteilung nach qualitativen Aspekten war ein planerischer Lösungsansatz – ein Zugang zur Aufgabe – erforderlich. Dieser bestand aus skizzenhaften Lösungsvorschlägen für einzelne Aspekte der Bauaufgabe, welche den entwerferischen Umgang mit dem Bestand, den massvollen Eingriff in die Bausubstanz und eine passende Antwort auf funktionale Fragestellungen aufzeigen sollten. Beurteilt wurden die Beiträge anhand der qualitativen Zuschlagskriterien.

Zugang zur Aufgabe

Die damalige Zugangssituation beim Haupteingang, sowie die weitere Erschliessung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche im Inneren waren räumlich unbefriedigend. Generell wurde eine Entflechtung und möglichst unabhängige Erreichbarkeit der unterschiedlichen Nutzungsbereiche gewünscht.

Anhand einer ersten Betrachtung, schien sich die Erschliessungssituation durch die Erweiterung des grosszügigeren Treppenhauses für alle Bereiche verbessern zu lassen. Durch die Erweiterung der Treppenanlage des Gebäudetrakts mit den Sportnutzungen, vom EG ins 1. OG, und der gleichzeitigen Umgestaltung des Eingangsbereichs mit Windfang, liessen sich theoretisch alle Nutzungen über ein zentrales Treppenhaus erschliessen. Im Obergeschoss, auf der damaligen Dachterrasse, im Anschluss an die Halle vor der Bibliothek, hätte der Baukörper dafür durch ein ergänzendes Volumen erweitert werden müssen.

Die in diesem Rahmen anzudenkende Volumenerweiterung als Aufstockung sollte das maximal verträgliche Mass an nutzbarer Geschossfläche nachweisen. Die volumetrische Erscheinung der Erweiterung sollte dabei respektvoll mit dem Bestand umgehen, und in der Gesamtvolumetrie als stimmig wahrgenommen werden.

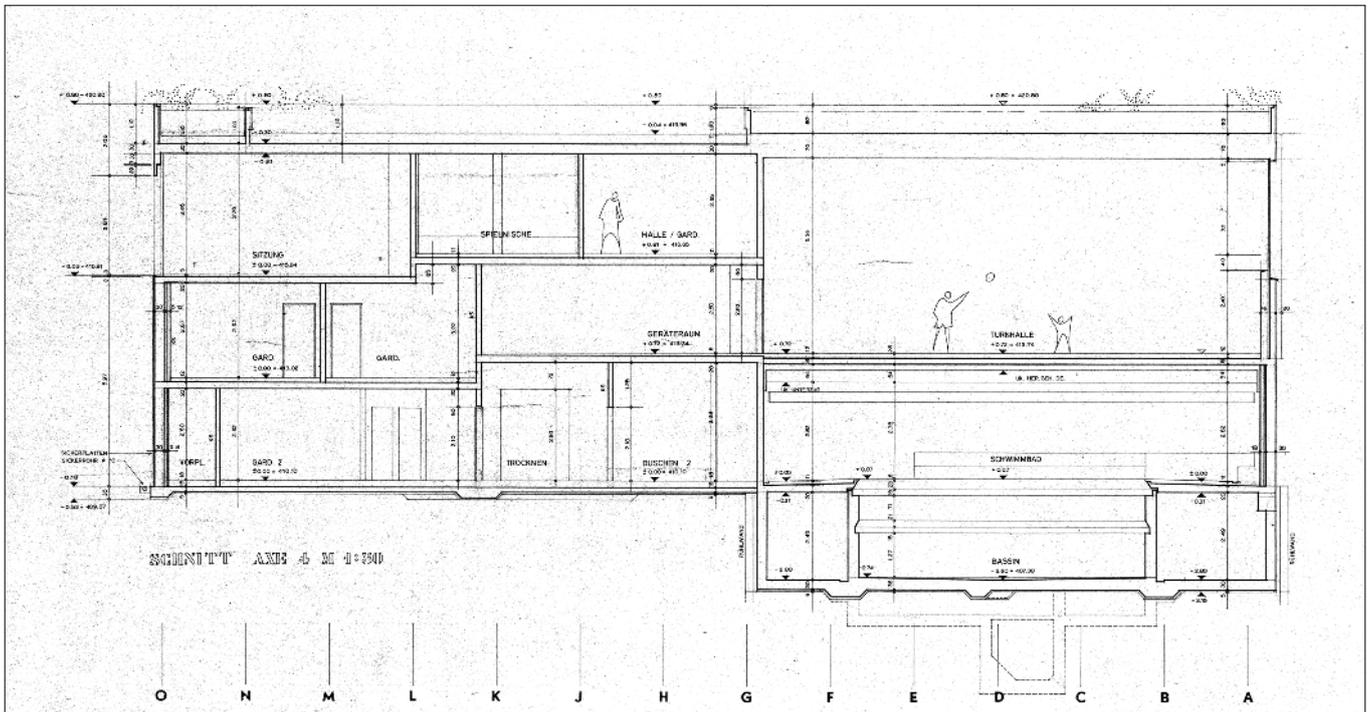
Als Raumprogramm für die Volumenerweiterung, im Anschluss an das zu erweiternde Treppenhaus, sollten ein Mehrzweckraum mit Teeküche und Stuhllager angedacht werden, sowie umfangreiche Technikflächen. Die Fläche des Mehrzweckraums sollte so gestaltet werden, dass eine maximale Personenbelegung von <100 Personen resultierte. Der Raum sollte möglichst polyvalent nutzbar sein, und als mögliche räumliche Erweiterung für eine der Nutzungen des Hauses (Bibliothek, GZ, ...), oder zur öffentlichen, externen Vermietung (unabhängige Zugänglichkeit) dienen. Die Dimensionen und Zugänglichkeiten der Räume sollten so gestaltet sein, dass möglichst kein zusätzliches Fluchttreppenhaus nötig wurde.

Mit dem hier vorgegebenen Perimeter und Raumprogramm für den Lösungsvorschlag wurde ein Aspekt der anstehenden Planung exemplarisch herausgegriffen, der das Potential hatte, Eingriffe in die bestehende Bausubstanz zu minimieren.

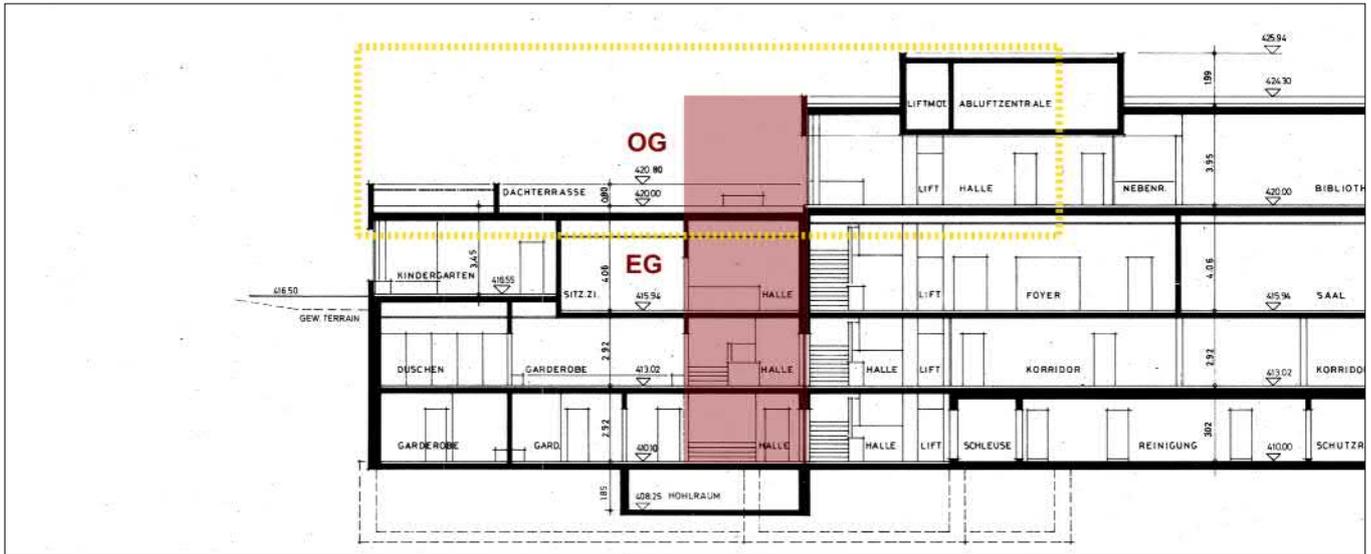
Der Lösungsvorschlag des Planerteams konnte in der weiteren Planung als eine von weiteren Varianten weiterverfolgt werden, oder als Grundlage für solche dienen. Es wurden keine ausgearbeiteten Projektvorschläge erwartet.

Der Lösungsvorschlag sollte auf zwei bis drei A3-Seiten im Querformat erfolgen und konnte anhand von Skizzen, Texten, Fotos und Plänen dargestellt werden. Folgende Elemente sollten ersichtlich sein:

- Grundriss der Aufstockung mit Bestand
- Aussagekräftige Darstellung, wie sich die Volumenerweiterung auf die Erscheinung des gesamten Gebäudekomplexes auswirkte.



Ausschnitt Querschnitt, hier ohne Massstab, zur Illustration der räumlichen Verhältnisse und Konstruktionsstärken



Ausschnitt Schnittplan alle Geschosse, mit farbig markiert dem Interventionsbereich für die Treppenhauerweiterung und dem Perimeter für den 'Zugang zur Aufgabe'

C BERICHT PLANERWAHLGREMIIUM

Auftraggeberin und Verfahren

Die Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten, hat im Rahmen eines selektiven Planerwahlverfahrens nach WTO-Übereinkommen Generalplaner zur Einreichung von Bewerbungsunterlagen für das Bauvorhaben «GZ & Schulanlage Riesbach» eingeladen.

Es wurden Generalplaner gesucht, die in der Lage sind, diese Aufgabe mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben durchzuführen.

Die Bewertung der Unterlagen erfolgte in beiden Phasen durch das Planerwahlgremium der Fachstelle Planerwahl des Amtes für Hochbauten.

Planerwahlgremium

- Ursula Müller, Architektin (Vorsitz Präqualifikation)
Co-Leiterin Fachstelle Planerwahl, Amt für Hochbauten
- Felipe Rodriguez, Architekt (Vorsitz Zuschlag)
Co-Leiter Fachstelle Planerwahl, Amt für Hochbauten
- Oliver Bolli, Architekt
Projektleiter Projektentwicklung, Amt für Hochbauten
- Verena Jacob, Architektin
Projektleiterin Projektmanagement, Amt für Hochbauten
- Stefan Pätzold, Architekt
Projektausschuss-Delegierter, Amt für Hochbauten
- Natasa Radulovic, Architektin (Beisitz ohne Stimmrecht)
Projektleiterin Projektmanagement, Amt für Hochbauten
- Marianne Walther, Eigentümerversammlung
Immobilien Stadt Zürich

Experten

- Claudia Neun
Denkmalpflege, Amt für Städtebau
- Markus Simon
Fachstelle Energie und Gebäudetechnik, Amt für Hochbauten
- Philipp Hubler
Fachstelle Bauingenieurwesen, Amt für Hochbauten

Projektleitung

- Simon Zimmermann, Architekt
Projektleiter Projektmanagement, Amt für Hochbauten

Präqualifikation

Die öffentliche Ausschreibung des Planerwahlverfahrens «GZ & Schulanlage Riesbach» erfolgte am 20. März 2020. 40 Bewerbungen wurden vollständig und fristgerecht bis zum 28. April 2020 beim Amt für Hochbauten eingereicht.

Anlässlich der Präqualifikationssitzung des Planerwahlgremiums vom 26. Mai 2020 wurden nach der Vorprüfung sämtliche Bewerbungen zur Beurteilung zugelassen. Auf der Grundlage der im Programm vom 6. März 2020 festgehaltenen Eignungskriterien wählte das Planerwahlgremium aus den 40 zugelassenen Bewerbungen die fünf nachfolgend aufgeführten Planerteams zur Teilnahme an der zweiten Phase des Planerwahlverfahrens aus.

- Ryf Partner Architekten AG
Bäckerstrasse 9, 8004 Zürich
- Pfister Schiess Torpeano & Partner Architekten AG
Färberstrasse 6, 8008 Zürich
- Planergemeinschaft Twerenbold Nägele Twerenbold
Badenerstrasse 16, 8004 Zürich
- Ladner Meier Architekten GmbH
Grubenstrasse 37, 8045 Zürich
- ffbk Architekten AG
Flüelastrasse 31a, 8047 Zürich

Allen Bewerbenden wurde nach der Präqualifikation eine Verfügung mit der Bekanntgabe der ausgewählten Teams zugestellt.

Zuschlag

Das Planerwahlgremium traf sich am 03. November 2020. Beurteilt wurden der Zugang zur Aufgabe und die Honorarofferte. Die im Programm vom 15. Juli 2020 festgehaltenen Zuschlagskriterien haben folgende Generalplaner am besten erfüllt:

- ffbk Architekten AG
Flüelastrasse 31a, 8047 Zürich

Würdigung

Zwei von fünf Teams haben sich entschieden, für ihren Lösungsvorschlag den vorgegebenen Perimeter für den Zugang zur Aufgabe zu verlassen. Alle Teams schlagen vor, mit dem Abbruch eines der zwei Treppenhäuser die Erschliessungssituation gesamthaft zu verbessern. Alle Projektideen lassen eine gute Betriebstauglichkeit und einen ähnlichen Kostenrahmen erwarten. Bei der Beurteilung erwiesen sich demnach denkmalpflegerische Aspekte als zentral: Wie beeinflussen die Lösungsvorschläge die Gesamtwirkung der Anlage, welche Gemeinschaftszentrum, Bibliothek, Sporthalle, Schulschwimmanlage und Betreuung in einem Gebäude, dem "GZ- und Schulgebäude", vereint? Bleibt die horizontale und kubische Prägung des GZ- und Schulgebäudes erhalten? Gelingen die Anschlüsse der An- und Aufbauten an das bestehende GZ- und Schulgebäude?

Ryf Partner plädieren, nebst der geforderten volumetrischen Erweiterung, zusätzlich für zwei weitere, ausserhalb des Perimeters liegende Volumenergänzungen. Mit einer Aufstockung und zwei massiven Vorbauten in Beton soll am bestehenden Gebäude «weitergestrickt» werden. Die neuen Vorbauten, die schattenspendenden Pergola- und Arkaden ähneln, setzen die horizontale Bänderung der Fassade fort und betonen den Haupteingang wie auch die Terrasse des Cafés. Obwohl die Elemente streng aus den bestehenden Fassaden heraus entwickelt sind, wirken sie fremdartig, schwer und verändern wenig überzeugend das Erscheinungsbild des GZ- und Schulgebäudes. Auch steht der Aufwand für die Erstellung der massiven Vorbauten in einem schlechten Verhältnis zum gewonnenen Nutzen. Nach der Gesamtbeurteilung greifen die vorgeschlagenen Erweiterungen zu stark in die Volumetrie ein und verändern die volumetrische Klarheit des Gebäudes übermässig. Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen zudem Zweifel, ob die Anschlüsse zum Bestand gelingen können, ohne eine unruhige Wirkung zu erzeugen. Begrüssert wird aber, dass das Team bereits in diesem frühen Projektstadium Spezialisten aus vielen Gewerken beigezogen hat.

Eine eingehende Analyse des städtebaulichen Areal-Ensembles (mit Bildungszentrum für Erwachsene, Freies Gymnasium Zürich und Kirchengemeindehaus Neumünster) ist Ausgangslage für den Beitrag von Pfister Schiess Tropeano Architekten, der sich ebenfalls nicht an den vorgegebenen Perimeter hält. Das Team identifiziert drei hohe Hauptvolumen mit Sockelbauten zur Mühlebachstrasse hin. Zur Seefeldstrasse hin richten sich zwei flache Pavillonbauten, die jeweils aus einem Hauptbau und einem Sockel bestehen und die ineinander verschränkt sind. Um die Sockelwirkung des flacheren Volumen-Teils mit der Dachterrasse zu erhalten, schlägt das Team vor, den anderen Gebäudeteil um ein Ge-

schoß aufzustocken. Im neu gewonnenen Geschoss soll die Bibliothek angeordnet werden. Das Gremium würdigt diesen Ansatz, ist jedoch von der skizzierten Umsetzung nicht ganz überzeugt. Durch die Aufstockung entsteht ein Hochpunkt, der das volumetrische Konzept des Gesamtensembles schwächt; mit dem aufgestockten GZ- und Schulgebäude entsteht neu ein Zwitter zwischen den Hoch- und Pavillonbauten, der nur anhand eines Modells abschliessend beurteilbar ist. Die betriebliche und strukturelle Trennung der zwei verschränkten Baukörper wirkt nur auf den ersten Blick einleuchtend. Die geforderte betriebliche Trennung wird aber von der vorgeschlagenen einläufigen Treppenanlage leider nicht in gleicher Konsequenz eingelöst. Zusätzlich wird der postulierte Gewinn im Äusseren durch einen hohen Preis (Flächenverlust für neue Erschliessung im EG) im Innern erreicht.

Nägele Twerenbold Architekten halten sich an den vorgegebenen Perimeter und schlagen eine dreiseitig zurückgesetzte Aufstockung der Dachterrasse vor, wodurch ein Teil derselben nutzbar bleibt. Die Ergänzung ist als Stahlbau vorgesehen und hebt sich gestalterisch klar vom Bestand ab. Das Team erkennt die Relevanz der Ensemblewirkung des GZ- und Schulgebäudes und stellt den Gesamtkontext in einem Modellfoto dar. Ein weiterer zentraler Aspekt des Beitrags ist die Umgestaltung der Erschliessung. Es ist vorgesehen, ein Treppenhaus abzubauen und stattdessen einen gut zugänglichen Lift einzubauen. Das andere Treppenhaus soll ab dem EG zur Aufstockung hin einläufig verlängert und mit einem Oberlicht gekrönt werden. Es entsteht zwar ein grosszügiger, gut belichteter Ausgang zum neuen Mehrzweck- und Bewegungsraum im erweiterten Dachgeschoss, der aber in Bezug auf die Erschliessung der bestehenden Räume im Obergeschoss nicht vollends zu überzeugen vermag. Das Gremium ist von der Gestaltung des Ergänzungsbaus nicht vollends überzeugt. Im Gegensatz zur horizontalen Prägung der Fensterbänder führt das Stützenraster eine objektfremde vertikale Strukturierung ein. Zusätzlich verunklart der durchgehende Dachrand der Erweiterung die Gesamtvolumetrie.

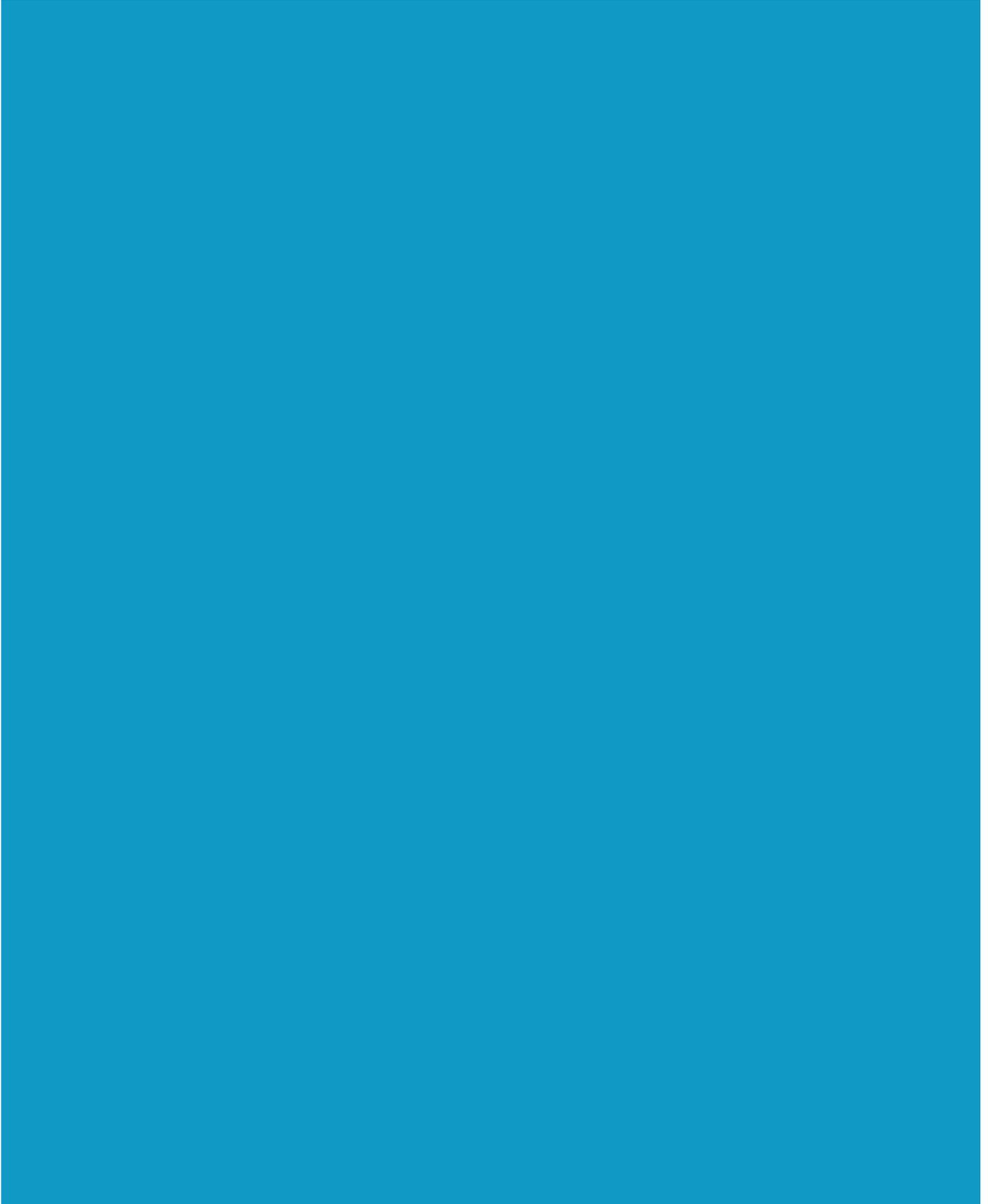
Schräggestellte Attikabrüstungen, ein Saum von üppig begrünten Pflanztrögen entlang der Dachränder und die Weiterführung des Stützenrasters der Turnhalle prägen die vorgeschlagene Erweiterung von Ladner Meier Architekten. Das Team hat sich mit zeittypischen Formensprachen und den Originalmaterialien der 1970er Jahre befasst und zielt mit ihrem Vorschlag auf ein zeitgemässes Anknüpfen an den Bestand. Sie propagieren, dass das erarbeitete architektonische Prinzip der Aufstockung auch zur Weiterentwicklung von anderen Gebäuden im Areal dienen könne. Der Vorschlag für die Aufstockung des GZ- und Schulgebäudes überzeugt mit durchdachten Grundrissen sowie gut angeordneten Technik- und Lagerbereichen. Die bestehende Treppenanlage wird zweiläufig ins 3. OG weitergezogen und mit einem gewölbten

Oberlicht abgeschlossen. Dadurch entsteht eine kompakt gehaltene Erschliessungsfigur, die sich bestechend in den bestehenden Grundriss einfügt. Das Volumen der Aufstockung ist so gesetzt, dass eine umlaufende dreiseitige Terrassennutzung möglich ist. Die Aufstockung findet trotz der auf den Bestand angepassten Materialisierung nicht die ausreichende Zustimmung. Der Versuch, mit den schräggestellten Attikabrüstungen in Kombination mit den plastisch in Erscheinung tretenden Stützen, die Aufstockung formal vom Bestand abzusetzen, wirkt im Vergleich zum einfachen, kubische Ausdruck des Bestands, und den klaren, horizontalen Fensterbändern, zu kompliziert und aufgesetzt. Ähnliches gilt für die Tragwerkslösung, die technisch machbar ist, aber bezogen auf die Gebäudestruktur, auf der die massive Aufstockung ruht, eher zu forciert wirkt.

ffbK Architekten liessen sich für ihre Projektidee vom reich begrünten Garderobendach der 1972 eröffneten Frei- und Hallenbadanlage in Frauenfeld inspirieren. Ein Werk des Gartengestalters Ernst Cramer und des Architekten Bruno Gerosa verlängert in Frauenfeld die Liegewiese über die Dachfläche der Garderobengebäude. So soll auch die für das GZ Riesbach vorgeschlagene pavillonartige Aufstockung der Dachterrasse als Teil des sie umgebenden Grünraums erscheinen. Das üppig bepflanzte, scharfkantige Stahldach setzt sich nicht nur in der vorgeschlagenen Materialisierung vom bestehenden, kubischen Sichtbetonbau ab: Durch den geschickten Höhenversatz wird die bestehende Volumetrie auch nicht konkurrenziert. Unter dem «Gründach im Park» findet der Mehrzweck- und Bewegungsraum Platz. Die Brüstungskonstruktion dient als Überzug und schafft ein alternatives System für die Lastabtragung. Diesem Beitrag gelingt es, mit wenigen, präzisen Massnahmen eine grosse Wirkung zu erzielen. Statt die Formensprache der Originalfassaden zu imitieren, stellen ffbK Architekten dem Bestand eine zugleich kräftige und respektvolle Ergänzung zur Seite, die sich klar dem Bestand unterordnet.

Der eigenständige und zugleich behutsame Vorschlag von ffbK Architekten überzeugt mit Abstand am meisten. Der Vorschlag weist ein vielversprechendes Entwicklungspotential auf, ohne das schutzwürdige Gebäude, wie auch die Gesamtanlage an sich, übermässig zu beeinträchtigen. Aus diesen Gründen erteilt das Gremium ffbK Architekten den Zuschlag.

D BEITRÄGE





Referenzbild Umgebungsgestaltung Ernst Cramer
Hallen- und Freibad in Frauenfeld, 1966-1973

Die Aufstockung orientiert sich hierbei weniger an den architektonischen Elementen der Bestandsbauten, sondern möchte als Gründach vielmehr an der faszinierenden Umgebungsgestaltung von **Ernst Cramer** anknüpfen.

Im Kontrast zur Natürlichkeit entwickelt das neue - streng, geometrisch begrenzte - Gründach mit architektonisch verwendeter Vegetation eine pointierte "Cramersche" Künstlichkeit. Die dunkle, filigrane Pavillon-Konstruktion sowie die Immaterialität der spiegelnden Glasfassade erlauben dem neuen Aufstockungsvolumen, sich in die umgebenden Grünelemente aufzulösen.

Als Relikt des Parkes des ehemaligen Landhauses "zur Seeburg" wurde das Geviert mit den einheitlich gestalteten öffentlichen Anlagen **offen und durchgrünt** konzipiert. Tief in der Erde eingegraben ist das Gemeindezentrum hierbei als niedriger Pavillonbau mit **Gründach** im Park angelegt.

Filigran und rundum zurückversetzt versucht die geplante **Aufstockung**, als begrünte Dachkonstruktion, die scharf geschnittene kubische Betonvolumetrie der bestehenden Bausubstanz möglichst nicht zu beeinträchtigen und gleichzeitig die ursprüngliche Entwurfsidee des Gründachs zu erhalten.

"CRAMER"

Konzeptskizzen Zugang zur Aufgabe Planerwahlverfahren
Instandsetzung GZ & Schulanlage Zürich-Riesbach

"CRAMER"

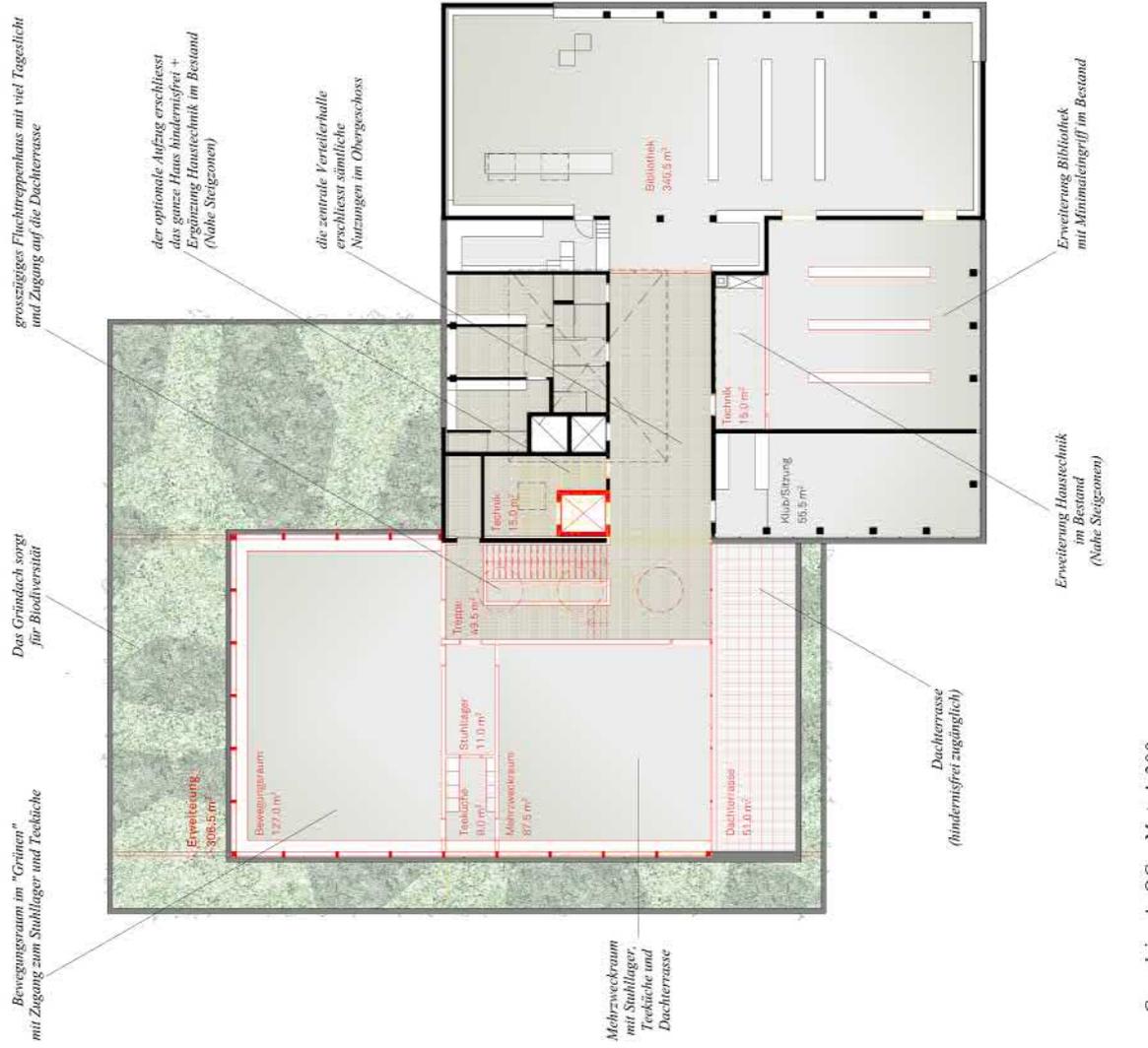
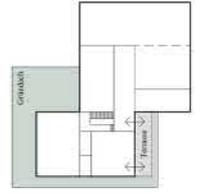
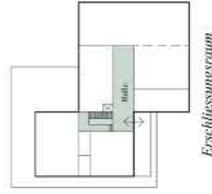
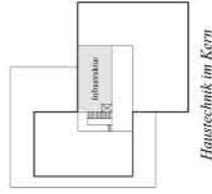
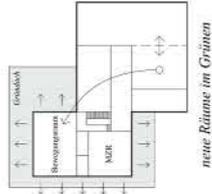
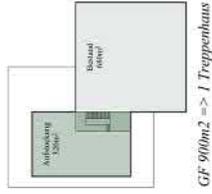
Gemäss den aktuellen Brandschutzvorschriften ist bei einer **Geschossfläche** von mehr als 900m² das Obergeschoss durch mindestens zwei vertikale Fluchtwege zu Fluchttreppenhaus (als störende Ergänzung aussen oder als umständlicher Umbau im Bestand) verzichtet werden kann, wird die Geschossfläche im 1.Obergeschoss bewusst auf 900m² beschränkt. Dies ergibt ein Erweiterungspotential von ca. 320m².

Im rundum zurückversetzten Aufstockungsvolumen geniessen der zusätzliche **Mehrzweckraum** sowie der umgelagerte **Bewegungsraum** von der schönen Lage im begrünten Dachgeschoss. Gut proportioniert sind beide Räume vielfältig nutzbar. Die Teeküche sowie das Lager sind von beiden Räumen zugänglich. Anstelle vom aktuellen Bewegungsraum kann die **Bibliothek** bis auf die gewünschte Fläche von ca. 350m² vergrössert werden.

Die **Hausstechnik** kann in den bestehenden Räumlichkeiten erneuert werden, eventuell minimal ergänzt mit Restflächen im Bestand.

Mit wenig Anpassungen am Bestand wird die **Haupttreppe** - analog wie in den unteren Geschossen - zweiläufig bis ins 1.OG verlängert. Hier mündet die Treppe mit direktem Bezug zur Dachterrasse in eine Verlängerung der bestehenden Verteilerhalle. Oblichter sowie die Verglasung zur Terrasse versorgen das Treppenhaus und die angrenzende Verteilerhalle mit ausreichend Tageslicht. Anstelle der zweiten Treppe kann ein zusätzlicher Aufzug das ganze Haus hindernisfrei erschliessen.

Als Erweiterung vom Mehrzweckraum ist nordsseitig eine rundum begrünte **Dachterrasse** vorgesehen. Die bestehende Deckenkonstruktion erlaubt hier einen hindernisfreien Aussezugang. Aufgrund der 70cm starken Turnhallendecke ist ein stufenloser Ausgang auf der Südseite nicht realisierbar. Wie im Originalprojekt wird dem **Grunddach** hier grosszügig Raum gegeben.





Nordseitiger Platz

Architektur

Ist-Situation | Zugang zur Aufgabe

Die heutige Plansituation zu GZ und Schulanlage Riesbach ist unbefriedigend. Dieser Aspekt soll im Rahmen des Planverfahrens optimiert werden. Heute erlangen zwei minimale Windflänge empfangen auf der Haupteingangseite die Besucher und führen zu zwei parallel angeordneten Gebäudeteilen und Treppenanlagen. Die Kennzeichnung des Zutritts und die doppelstufige Vertikaleschliessung ist für die Besucher verwirrend und entspricht im Massstab keineswegs der Gröszenrigkeit der Gesamtanlage.

Erschliessung

Unser Vorschlag verfolgt den im Programm formulierten Ansatz des Weiterstrickens der einen Treppenanlage (und Abbruch der zweiten Treppe). Die zentrale am Eingang liegende Treppe, welche bisher lediglich vom ersten Obergeschoss zum Erdgeschoss führt, wird nun als vertikale Verbindungselemente für die Handtreppe und ins erste Obergeschoss verlängert. Die Konstruktion und Materialisierung soll analog des Bestandes weitergeführt werden. Über einen grosszügigen Öffnung zwischen Treppeneck und Aussenwand gelangt Tageslicht bis zu den Turnhalleneingängen im ersten Untergeschoss. Die zweite Erschliessungstrappe, welche bisher alle Geschosse bediente, aber nur über einen offenen Bereich der ersten Etage verfügte, wird nun als geschlossene vertikale Verbindungselemente zwischen dem zentralen Lage, neben dem 'verflächerten' Treppenhause. Ein grosszügiger, von der offenen Cafeteria abgetrennter Vorräum lässt die Besucher angemessen ankommen und gewährt über die zentrale Treppe Zugang zu allen Nutzungseinheiten im Haus. Am neuen Mittelteiligen Windfang im Erdgeschoss ist das Sekretariat und die Bücherei angelegt, womit diese künftig auch ausserhalb der Öffnungszeiten zugänglich ist. Der neue Bau des grossen Bau ein Gesicht gibt und das Ankommen und dem Übergang von Innen und Aussen leitet und vielfältiger nutzbar macht.

Das Vordach nimmt Bezug auf die Eingangssituation des ursprünglichen Gebäudes und wird durch die neuen, abwechselnden Ausstrichflächen 'Beton' ebenfalls bei der gartenseitigen Nebeneingang vorgeschoben. Sonnenschutz verleiht der gartenseitigen Adresse einen sommerlicheren, verspielteren Charakter.

Erdgeschoss | Reorganisation Office Cafeteria / Saal

Die Cafeteria erhält eine optimierte Gastro-Einheit, welche sowohl Treppenhause frei werdende Nutzfläche wird für die Reorganisation der WC-Anlage samt weiteren Nebenräumen genutzt. Der ehemalige WC-Bereich wird als multifunktionaler Bereich für Besuche räumlichen Stoppzonen für Gebäudetechnik zugeschlagen.

Untergeschoss | Turn- und Schwimmhalle

Die Eingriffe in den Untergeschossen sind minimal und beschränken sich auf die Reorganisation von Nebenräumen und Stoppzonen im Bereich des abgetrennten Treppenhause.

Behindertengängigkeit

Die zentrale als Geschoss von vertikaler Lage aus behindertengängig. Über eine Halbtreppe auf der Spindelstange stützen Turmhalle ist künftig auch diese schwellenlos erschlossen.

Erstes Obergeschoss | Neuer Saal mit Dachterrasse
Der Saal wird im ersten Obergeschoss neu konzipiert und als multifunktionaler Raum konzipiert. Die vorgelagerte, stimmung Grundkomposition der Gesamtsanlage von niedrigeren und höheren Gebäudeteilen wird respektiert und das volumetrische Gefüge in eine neue, ausstärkte Gesamtfigur überführt.

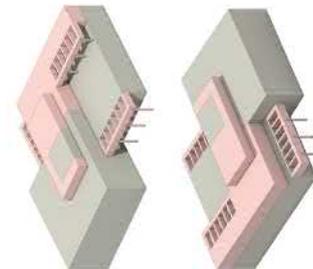
Ein neuer, 110m² grosser Mehrzweckraum erweitert das bestehende Raumangebot im ersten Obergeschoss. Ein gut besichtigtes und angenehmes proportioniertes Foyer erschliesst den neuen Mehrzweckraum, welcher individuell genutzt werden kann oder der Bibliothek als ergänzendes Raumangebot (z.B. für eine Lesung o.Ä.) zur Verfügung steht. Die an dem Mehrzweckraum angrenzende Terrasse wird als multifunktionaler Bereich für direkten Zugang vom Erschliessungsbereich auf die Terrasse erhöht. Die Nutzungsflexibilität des Aussenbereichs. Ein Teil der Dachfläche über der Turmhalle wird extensiv begrünt (Schweizer Obdypen).

Zweites Obergeschoss | Erweiterung Technozentrale

Die bestehende, in der Höhenentwicklung um einen halben Meter ins erste Obergeschoss eingeschobene Technozentrale wird für die zusätzliche Gebäudetechnik am Ort erweitert und mit einer neuen Halle versehen. Der neue Bau des grossen Bau ein Gesicht gibt und das Ankommen und dem Übergang von Innen und Aussen leitet und vielfältiger nutzbar macht.

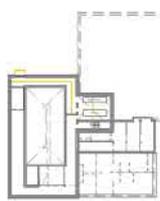


Südseitiger Garten

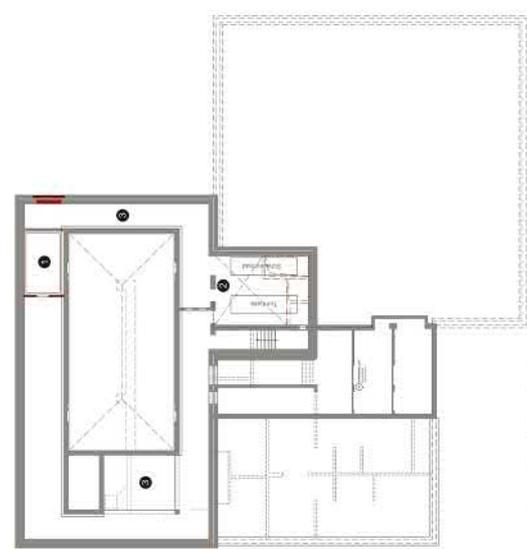


Legende Aufstockung:
■ Aufstockung / Erweiterung
■ Bestand

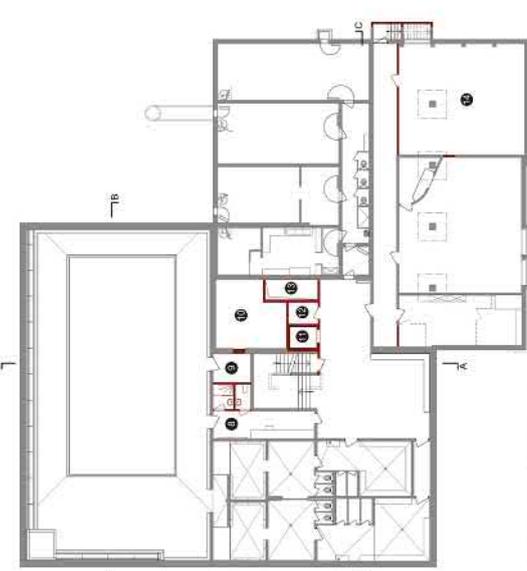
Legende Eingriffe:
 1 Stoppzonen Schwimmbad
 2 Technik Lüftung Turmhalle + Schwimmbad
 3 Schwimmbecken



3. UC | Abbruch



3. Untergeschoss | (Mst. 1:350)



2. Untergeschoss | (Mst. 1:350)

Legende Eingriffe:
 1 Löttergarische
 2 Mässel Schwimmbad
 3 Lüftung Lüftung
 4 Lift
 5 Putzraum
 6 Stoppzonen
 7 Heizung



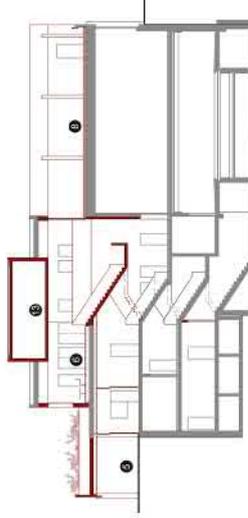
2. UC | Abbruch



Ansicht Nord | Mst. 1:350



Ansicht Süd | Mst. 1:350



Schnitt A-A | Verlängerung Treppe Bestand bis 1.OG | Mst. 1:350



Schema Aufstockung | Ansicht Nord



Schema Aufstockung | Ansicht Süd

Konstruktion und Materialisierung

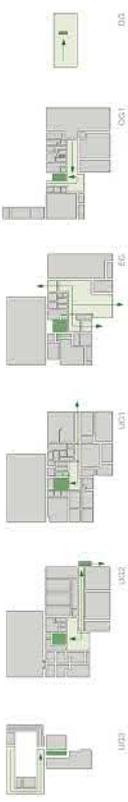
Energetische Massnahmen
Die bestehenden Konstruktionsschritte zeigen die für diese Gebäudengeneration typischen Innendämmungen mit geringer Dicke und zahlreichen Wärmebrücken. Eine äussere Dämmung kommt aus denkmalpflegerischen Gründen nicht in Frage. Wir haben deshalb eine äussere Dämmung mit einer Dicke von 12cm gewählt, die die Gebäudehülle nur noch halb so viel Energie abstrahlt. Dazu gehören folgende Massnahmen: Abbruch der bestehenden inneren Vordämmung mit 12cm mineralischer Dämmung (z.B. Mullwolle) und neue robuste innere Bekleidungen-Sanierung der Wärmebrücken bei den Deckenströmen von oben mit einer dichten neuen Bauteile werden nach Neubauevorschrift innenseitig gedämmt. Die bestehenden neuen Bauteile werden nach Neubauevorschrift innenseitig gedämmt. Im Detail bezüglich Sanierungsmöglichkeiten oder Ersatz untersucht werden. Erfahrungsgemäss liess sich die Dämmung der bestehenden Wände durch den Einsatz von Gipsfasern nicht wenig bringt. Woberns, thermisch getrennte Metallfenster sind in Ausführungen erhältlich, welche ähnlich schmale Profilverläufe zeigen wie die historischen Fenster. Neue Fenster sind luftdicht, gewinnen mehr Energie als sie verlieren und verbessern deutlich den Komfort in Ferienhäusern. Das Isolierband und die Dämmung sind so ausgeführt, dass sie im Winter die Wärme im Inneren halten und im nächsten Winter mit einer Thermografiekamera von innen auf heiße Stellen zu überprüfen und aufgrund der Erkenntnis punktuelle Dämmmassnahmen einzuplanen.

Tragstruktur
Das stichwortkonstruktive Konzept der Erweiterung übernimmt die vorhandene Stahl- und Treppentisch-Struktur. Die Aufstockung wird auf die vorhandenen 'Abstützpunkte' abgestimmt und in Stahlbeton (Recyclingbeton) vorgesehen. Die volumetrische Ausformulierung des Mehrzweckraums und den dazugehörigen Flächen sind über die vorhandene Struktur abgestimmt. Die Abstützpunkte sind in Stahlbeton vorgesehen - in Abhängigkeit der Spannweiten - mit unterschiedlichen Konstruktionsstärken von 25-30cm. Die Technikzentrale auf dem Dach wird in der Grösse an die neuen Bedürfnisse angepasst und konstruktiv analog dem Bestand erweitert.

Die Aufstockung ist mit dem bestehenden Tragwerk verbunden. Die Aufstockung wird auf die vorhandenen 'Abstützpunkte' abgestimmt und in Stahlbeton (Recyclingbeton) vorgesehen. Die volumetrische Ausformulierung des Mehrzweckraums und den dazugehörigen Flächen sind über die vorhandene Struktur abgestimmt. Die Abstützpunkte sind in Stahlbeton vorgesehen - in Abhängigkeit der Spannweiten - mit unterschiedlichen Konstruktionsstärken von 25-30cm. Die Technikzentrale auf dem Dach wird in der Grösse an die neuen Bedürfnisse angepasst und konstruktiv analog dem Bestand erweitert. Die Aufstockung ist mit dem bestehenden Tragwerk verbunden. Die Aufstockung wird auf die vorhandenen 'Abstützpunkte' abgestimmt und in Stahlbeton (Recyclingbeton) vorgesehen. Die volumetrische Ausformulierung des Mehrzweckraums und den dazugehörigen Flächen sind über die vorhandene Struktur abgestimmt. Die Abstützpunkte sind in Stahlbeton vorgesehen - in Abhängigkeit der Spannweiten - mit unterschiedlichen Konstruktionsstärken von 25-30cm. Die Technikzentrale auf dem Dach wird in der Grösse an die neuen Bedürfnisse angepasst und konstruktiv analog dem Bestand erweitert.

Brandschutz

Die vorgeschlagene Raum-Erweiterung im ersten Obergeschoss umfasst eine zusätzliche Gesamtsfläche von rund 520m², wovon die maximale Fläche des Geschosses weite mit einem Treppentisch gegenüberliegend verläuft. Die Technikzentrale im zweiten Obergeschoss erhält anstelle der bestehenden Estrich-Ausstiegtreppe eine fixe, einlaufige Treppe. Die Entfluchtung der Untergeschosse erfolgt über die bestehenden, in Wegführung und Breite teils minimal angepassten Fluchtwege.

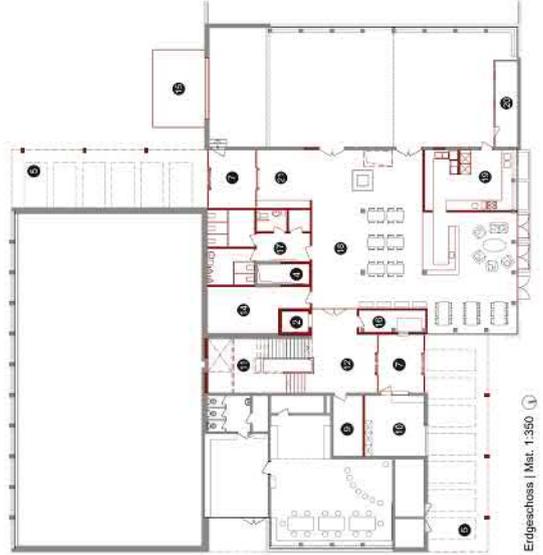


Legende Brandschutz:

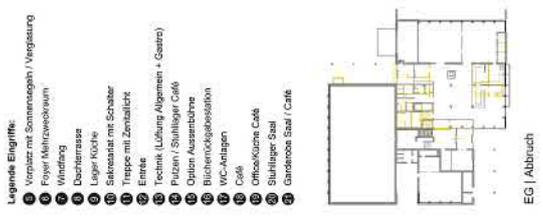
- Fluchtweg horizontal
- Fluchtweg vertikal
- Raum



1. Untergeschoss | Mst. 1:350



Erdgeschoss | Mst. 1:350



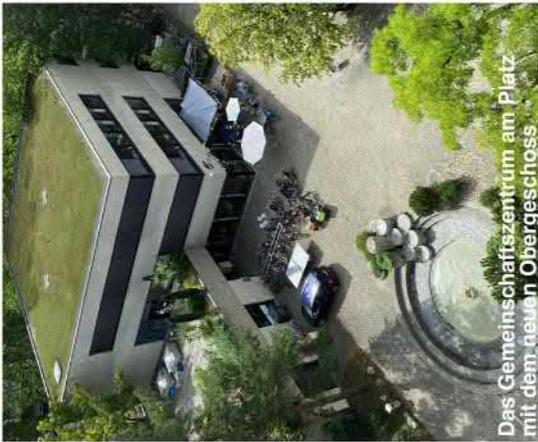
EG | Abbruch

Legende Eingriffe:

- Schwächerer Zugang Turnhalle
- Lift
- Luftung
- Steigzone

Legende Eingriffe:

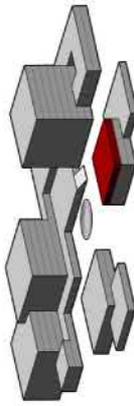
- Vorplatz mit Sonneneigen / Vergasung
- Foyer/Mehrzweckraum
- Wandlung
- Dachterrasse
- Lager Küche
- Saunensaal mit Schaber
- Treppe mit Zentrallift
- Entrée
- Technik (Luftung Algemein + Gastro)
- Putzerei / Stilllager Café
- Offener Aussenbereich
- Bücherei/Klebeleinheit
- WC-Anlagen
- Café
- Office/Kleine Café
- Stuhllager Saal
- Gastro/Saal / Café



Das Gemeinschaftszentrum am Platz mit dem neuen Obergeschoss

Dieser städtebaulichen Einsicht folgend, erweitern wir das Gemeinschaftszentrum durch eine Erhöhung seiner Geschossstapelung. Sein Sockelbau mit der Gartenterrasse bleibt.

So bleibt der Bau in der Architektursprache der Anlage, erhöht aber seine schwerpunktbildende Präsenz am Platz.

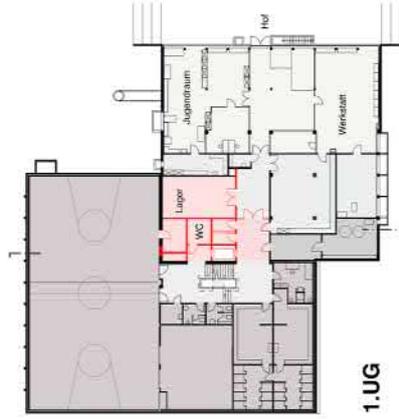


Das Gebäude ist Teil der grossen Anlage aus freiem Gymnasium, Erwachsenen-schule, Kirchengemeindehaus. Alle sind einheitlich geplant und ausgeführt, dann aber je für sich genutzt und bewirtschaftet worden.

Die einheitliche Architektursprache ist inzwischen zu Dialekten ausdifferenziert, aber ihr strukturelles und formales Merkmal der Geschossstapelungen über Sockelbauten bleibt verbindlich.

Ins Untergeschoss führt der neu eingebaute Lift. Dadurch wird der Turnsaal erstmals barrierefrei erreicht. Hier unten kann die zweite Treppe entfallen.

So entsteht Platz, der als Technikraum, Lager und WC-Anlage nützlich wird. Die Liftkabine ist gross genug für Transporte zu anderen Geschossen. Daneben bleiben Werkstatt und Lager erhalten.



1.UG

Der Eingang führt zur Treppe hinunter, die ihr Oberlicht behält, zum neuen Lift und zur einläufigen Treppe nach oben. Ob sie einen eigenen Zugang erhält, wird sich zeigen.

Der Raum mit der Küche und dem Zugang zum Garten wird nach beiden Seiten freigespielt. Saal und Bühne bleiben, aber die Lagerflächen sind in die Untergeschosse verlegt.



EG



Anlage



Geschossstapelung

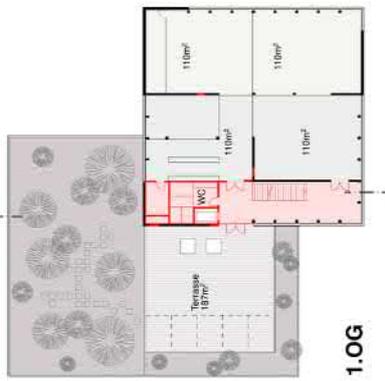


Sockelbauten

Die Treppe führt zur Gartenterrasse und hat zwei Zugänge ins Geschoss. Daher lassen sich seine Räume unterschiedlich unterteilen und neu konfigurieren.

Unter dem alten Technikraum lässt sich eine Teeküche unterbringen. Fensteröffnungen und Wandstücke bleiben erhalten, nur ist ihr Dämmwert nachzubessern.

Raumkombinationen:



1.OG

Im neuen Obergeschoss entsteht Raum für die Bibliothek. Zwei Zugangszonen lassen diesen Raum auch unterteilen. Der bestehende Technikraum wird erweitert und weitergenutzt.

Die Fenster schauen in die Baumkronen, das verspricht eine Atmosphäre der Konzentration und Kontemplation.

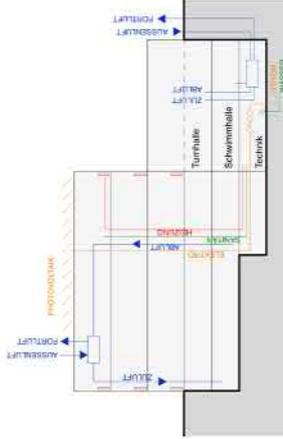


2.OG

Die Eingriffe sind lokal begrenzt. Das kommt der Statik zugute. Die Tragreserven des Bestandes reichen für das aufgesetzte Geschoss. Die durchlaufenden Fassadenscheiben gewährleisten die Erdbebensicherheit. Der neue Liftschacht besetzt den alten Treppenraum. Die Gebäudetechnik lässt sich in bestehenden Räumen erneuern.

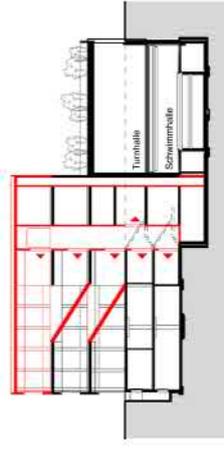
Das Erscheinungsbild bleibt erhalten, die Sichtbetonfassade wird saniert und mit nachgebildeten Teilen ergänzt.

Erdbebenscheiben:



Unser Zugang zur Aufgabe ist es, die Erschließung zu vereinfachen, um die Nutzungsmöglichkeiten zu vergrößern; die Geschossflächen freizuspüren, um ihre Neuverteilung und Weiternutzung zu verbessern und dabei die schlichten Qualitäten des Gebäudes zu erhalten, etwa die Oberlichter über der Treppe und inzwischen erworbene Wohnlichkeiten wie den Terrassengarten.

Und schliesslich wird dabei ein ganzes Geschoss mit 580 m2 neu gewonnen.



Schnitt

M. 1:500



Abgesenkter HQ



Ausblick



Sockelbau und ergänzte Geschossstapelung



Ausgangslage

Das Gemeinschaftszentrum Riesbach bildet zusammen mit der Kantonschule, dem Freien Gymnasium und dem Kirchgemeindezentrum eine städtebaulich wertvolle Gesamtanlage. Sie ist sowohl im Inventar für Denkmalspflege als auch im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz eingetragen. 1960 von Architekt Felix Rebmann entworfen, dokumentieren sie den Bauboom der sechziger Jahre im Zürcher Seefeld. Scharf geschichtete, in der Höhe gestaffelte Einzelbauten gruppieren sich um einen zentralen Platz. Ihr architektonischer Ausdruck wird bestimmt durch die Verwendung von Sichtbeton, horizontalen Fensterbändern in Kombination mit dunklen Profilen.

Im Rahmen der Instandsetzung soll der heute unbefriedigende Betriebsablauf des GZ's verbessert werden, die einzelnen Nutzungen sollen unabhängig voneinander funktionieren können. Ebenfalls soll im Zuge der baulichen Massnahmen auf dem Dach der eingeschossigen Turmhalle ein Mehrwert durch neue Nutzungen geprüft werden.

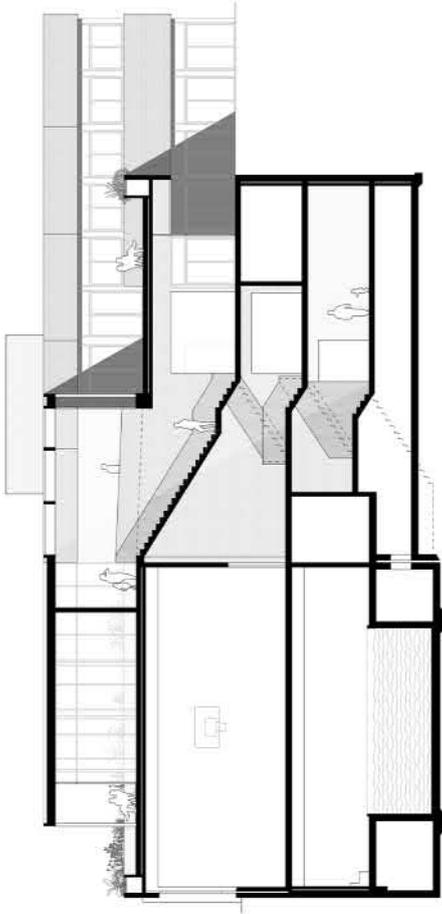
Projekt

Der Projektvorschlag folgt dem vorhandenen volumetrischen Gestaltungsprinzip von ineinander geschobenen Kuben. Ein neues, freistehendes Bauvolumen auf dem Dach der Turmhalle wird über Eck an das bestehende Obergeschoss des GZ's angeschlossen. Darin untergebracht sind der Mehrzwecksaal, der Bewegungsraum und eine gemeinsam nutzbare Testküche mit Lagerraum. Durch die Verengung des Bewegungsraums kann die Pestalozzibibliothek auf dem gleichen Geschoss vergrössert werden. Die neue Bibliotheksfläche von ca. 350 m² entspricht jetzt der verlängerten Grösse auf Grund ihres Einzugsgebietes. Ebenfalls in das neue Volumen führt das heutige, grosszügige Treppenhaus. Von oben beleuchtet wird es zum neuen Zentrum des Gebäudes. Die einzelnen Nutzungsbereiche, wie Schwimmbad, Turmhalle, Pestalozzibibliothek und GZ sind unabhängig voneinander bespielbar.

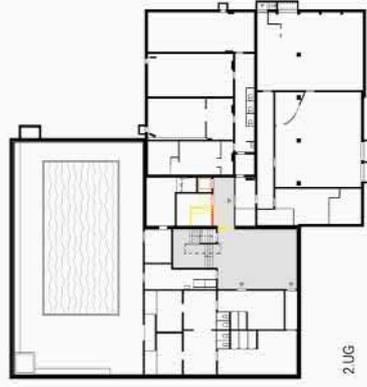
Der Abruch des Treppenturmes im GZ bietet Verbesserungsmöglichkeiten der Grundrisse in den einzelnen Geschossen. Im Erdgeschoss erfüllt ein neuer separater Zugang zu Cateleira und Mehrzwecksaal die feuerpolizeilichen Auflagen. Um die Zugänglichkeit der WC-Anlagen zu verbessern, können diese umgebaut werden. Eine neue IV-Garderobe, sowie der umgebauter Lift führt im 1.UG zur Behindertenzugänglichkeit, und -benutzbarkeit der Turnhalle und im 2.UG entsteht Platz für den gewünschten Lagerraum der Pestalozzibibliothek. Das Öffnen der Korridorzonen in den Untergeschossen entspannt allgemein die Grundrisse. Das Nebeneinander von zwei Gebäuden wird ersetzt durch zentrale, verbindende Erschliessungszonen.



Anlage



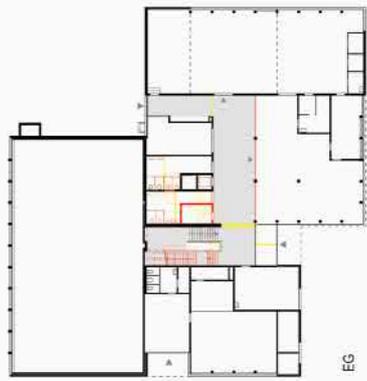
Schnitt 1:200



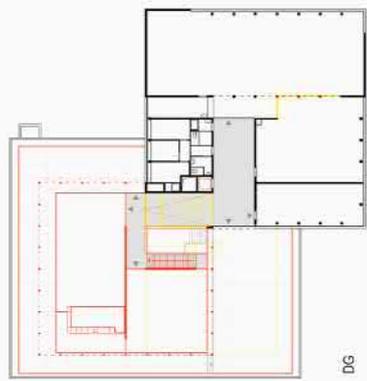
2.UG



1.UG



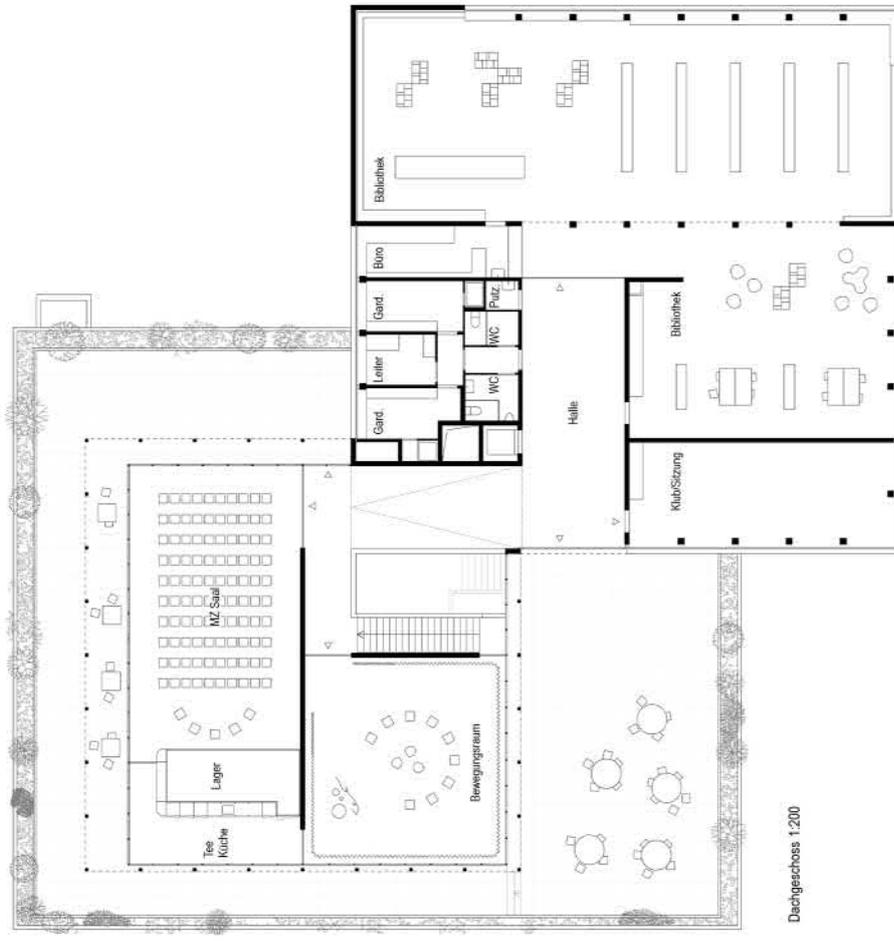
EG



DG

Schema 1:500

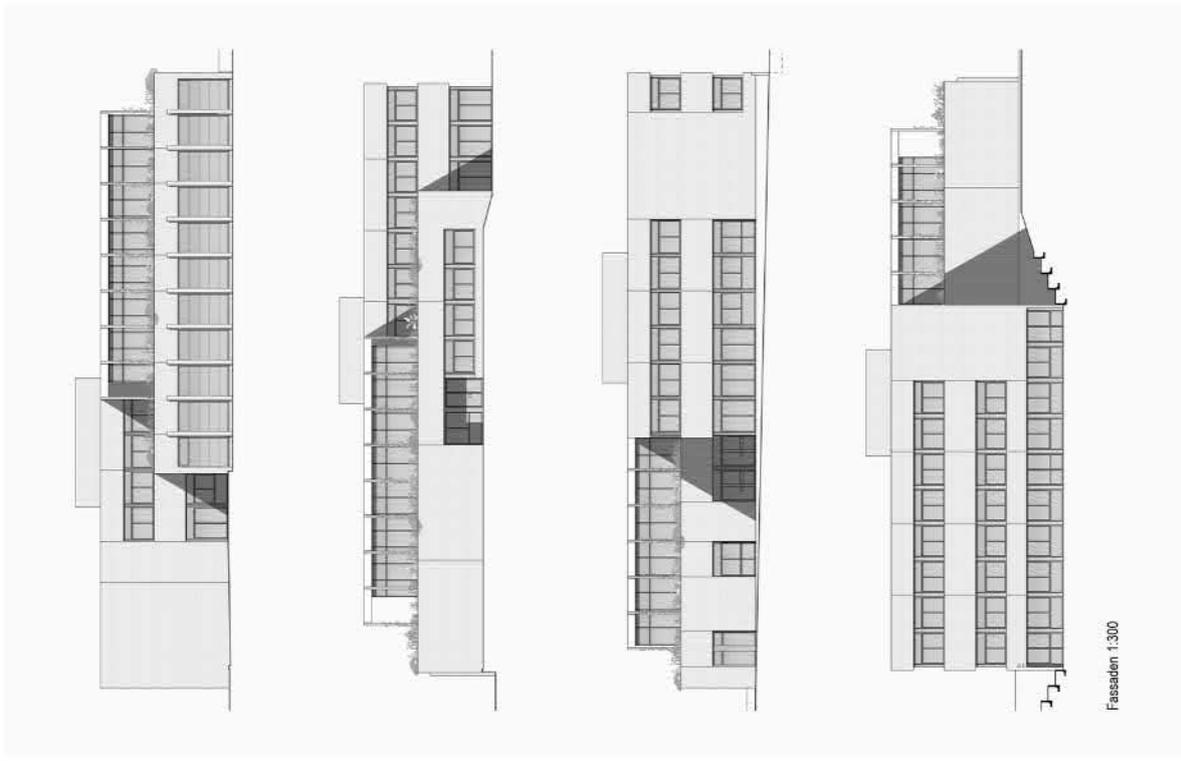




Dachgeschoss 1.200

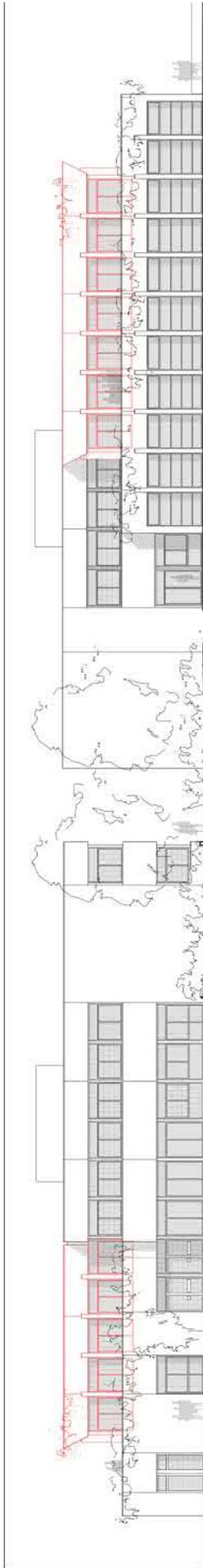
Das Dach der eingeschossigen Turmhalle hat einen besonderen Stellenwert innerhalb der Gesamtanlage. Durch seine prominente Lage, direkt dem zentralen Platz zugewandt, und seiner niederen Höhe bildet es Teil des schönen Grünraums. Am Dachrand mit Pflanzentüpfeln bestückt soll es optimal nach allen Seiten genützt werden können. Das Raumprogramm im neuen Volumen widerspiegelt diesen Anspruch. Hochwertig nutzbar, funktionieren die Räume in engem Kontakt mit dem Aussenraum.

Der neue Baukörper ist als filigraner Stahlbau gedacht. Seine Fassade besteht aus einer äusseren Sitzreihe mit einer zurückspringenden inneren Verglasung. Dies schafft gedeckte Aussenräume und erhöht die Benutzbarkeit der Dachterrasse. Konstruktiv wird das Raster der bestehenden Türmchentragsstruktur übernommen und der bestehende Höhenunterschied innerhalb des Turmhalledachs durch Stufen und Sitzbank aufgefangen. Die Einlebung der Verglasung orientiert sich an der horizontalen Linienführung der Bandfenster. Zurückhaltend im Ausdruck steht der neue Baukörper nicht in Konkurrenz zum Bestand. Das volumetrische Zusammenspiel der bestehenden Bauvolumen bleibt gewahrt. Das Neue ist als eigenständige, additive Massnahme erkennbar.



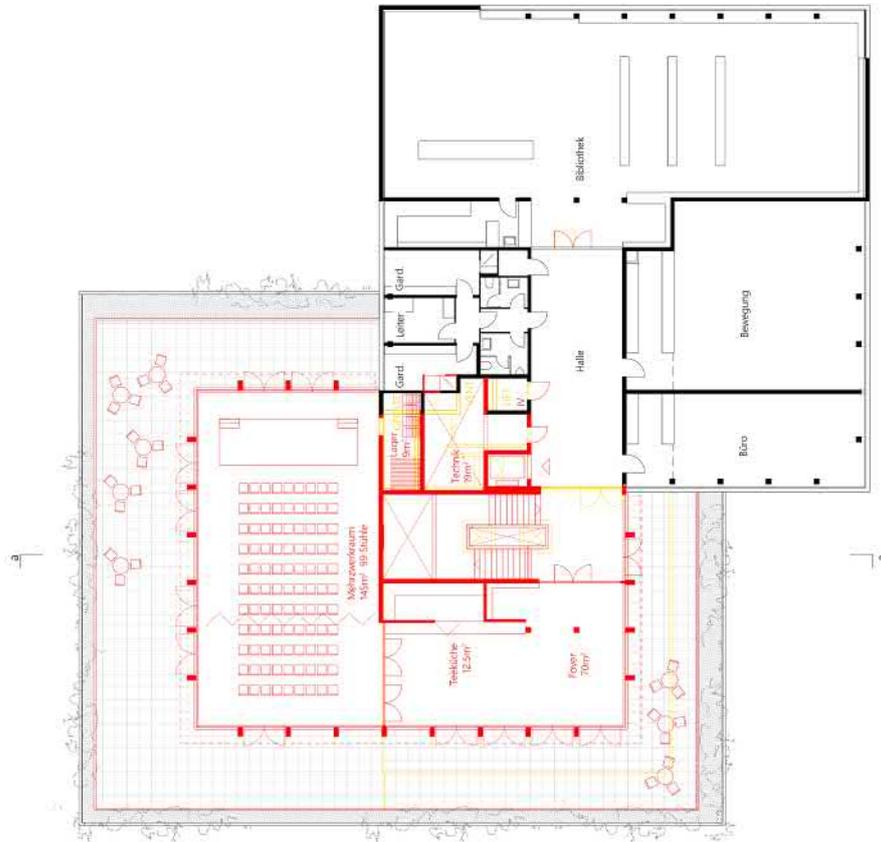
Fassaden 1.300





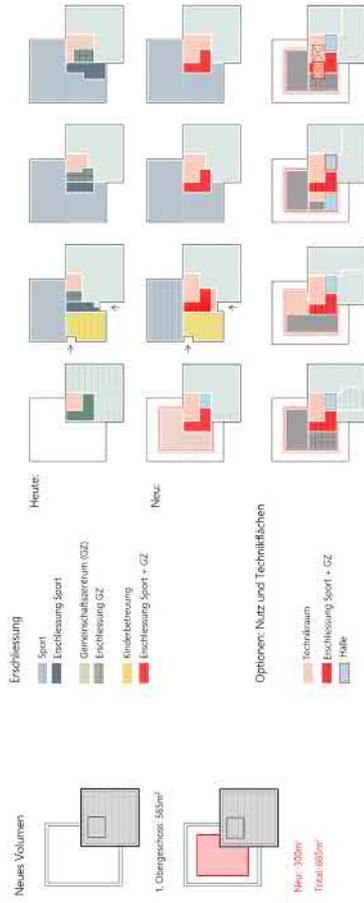
Ansicht Nord

Ansicht Süd



1. Obergeschoss

0 1 5
GZ & Schulanlage Riesbach



Architektur

Die vorgeschlagenen Volumenweiterung zur Gewinnung zusätzlicher Nutzfläche anstelle der heutigen Dachterrasse soll nicht nur für das Fallbeispiel des GZ eine Gültigkeit haben.

Diese Art der Erweiterung kann analog auch auf die anderen Gebäude der Anlage (Gebäude der BIZ, des Freien Gymnasiums Zürich sowie auf das Kirchgemeindehaus Neumünster) angewendet werden.

Damit ist ein Potenzial für die Zukunft formuliert, wie die Anlage als Ensemble architektonisch ausformuliert und erweitert werden kann. Konkret kann dies ein Attikaaufbau oder die eine Ergängung eine Aufbaus sein. Die Formensprache orientiert sich an jener der liebsten Jahre, ohne sie zu kopieren. Die kubische Gliederung und die präzisen Proportionen werden weitergeführt. Die Aufteilung der offenen und geschlossenen Flächen ist weiterhin sorgfältig zu wählen.

Diese Anlehnung an die zeitliche Formensprache ermöglicht die übergeordnete Gesamtkonzeption zu wahren, sich also dieser unterzuordnen. Über die Vertrautheit des Ausdrucks wird eine Selbstverständlichkeit erzielt. Trotz allem soll der Übergang zum Neuen lesbar sein. Die solche Erweiterung ermöglicht eine Miscegenation des Volumens, ohne dem architektonischen Ausdruck zu schaden. Der neue Mehrzweckraum ist polyvalent nutzbar. Das Volumen bietet Spielraum für das Unterteilen der Nutz-, Neben- und umfangreichen Technikflächen.

Bei der Gestaltung der neuen Treppe und Innenräume werden die vorhandene Formensprache sowie die Materialisierung übernommen, interpretiert und weiterentwickelt. Der Bestehende wird mit dem neu Dagelagerten verbunden, so dass die Gesamtwirkung Bleibend und das Gebäude als grosses Ganzes wahrgenommen wird.



Materialität Bestand
 Stagesplatten
 im Treppenhaus



grobkörniger Verputz



Stichtafeln mit
 Brettschichtung Holzoptik



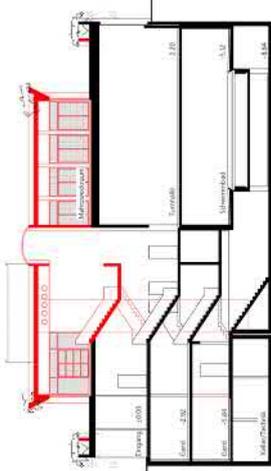
Blechkörper Anstrich



Schibton gestrichen



Stalkeggle-Türen



Erschliessung
 Unsere Aufgabenanalyse hat ergeben, dass die Auffindbarkeit der einzelnen Nutzungen im Gebäude heute nicht zufriedenstellend ist. Die ungelobte Erschliessung mindert die Attraktivität des Gebäudes stark.
 Die zwei Treppenhäuser mit den nebeneinanderliegenden Eingängen führen beim Erdbesuch zu einer Verunsicherung. Das kleinere Treppenhaus, welches in die Bereiche des Sportangebots führt, hat eine der Architektur verpflichtete, präzise Gestaltung und geniesst somit einen höheren Stellenwert. Die zweite Treppe führt zwar ins Obergeschoss, ist aber als reine Erschliessung ausformuliert. Der Zusammenbau der Vertikalererschliessungen zu einer einzigen stellt eine ermittelte Verbesserung der IST-Situation dar.
 Mit dieser Änderung können die Besucher*innen vom Hauptzugang zu allen Räumen gelangen. Dies optimiert die Orientierung für alle Nutzenden. Zudem werden künftig alle Bereiche über eine zum Treppenhaus gehörende Vorzone betreten.
 Das Bauprogramm ist so anzulegen, dass brandschutztechnisch nur ein Treppenhaus nötig ist. Dies ist mit einer entsprechenden Anordnung und Vorgabe der Nutzungen ohne weiteres möglich.
 Ein weiterer Vorteil der vorgeschlagenen Lösung ist die barrierefreie Zugänglichkeit für jeden Bereich, insbesondere der Zugang zur Turnhalle auf dem Zwischengeschoss. Auch die rollstuhlgängigen Nasenzellen können zentral und gut zugänglich angeordnet werden.
 Obwohl die Aufgabenstellung noch vage ist, kann aufgezeigt werden, dass neben der Thematik der Auffindbarkeit auch die Fluchwegesituation und die Behindertengerechtigkeit eine wichtige Rolle spielen. Der formulierte Lösungsansatz kann beide Anforderungen erfüllen.

