

Studienauftrag Sonnenhof Bülach

BERICHT DES BEURTEILUNGS- GREMIUMS



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Auftraggeberin

Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG
Gamal Rasmy

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Tabea Marfurt, Sabrina Stettler, Reto Wild

Titelbild

Visualisierung Siegerprojekt
Team pool Architekten/S2L Landschaftsarchitekten

Inhalt

1	EINLEITUNG	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Verfahren	6
1.3	Teams	7
1.4	Beurteilungsgremium	7
2	AUFGABENSTELLUNG	8
2.1	Städtebau und Architektur	8
2.2	Freiraum / Aussenraum	9
2.3	Raumprogramm	10
2.4	Erschliessung / Parkierung	11
2.5	Wirtschaftlichkeit	11
2.6	Etappierung	11
2.7	Energie und Nachhaltigkeit	11
2.8	Lärmschutz	12
3	BEURTEILUNG	13
3.1	Bearbeitung	13
3.2	Schlussabgabe	13
3.3	Jurierung	14
3.4	Empfehlungen des Beurteilungsgremiums	15
4	PROJEKTE	19
	pool Architekten / S2L Landschaftsarchitekten	20
	BHSF Architekten / Albiez de Tomasi Landschaftsarchitekten	28
	Donet Schäfer Reimer Architekten / Studio Vulkan Landschaftsarchitektur	35
	Hosoya Schaefer Architects / Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten	42
	Sergison Bates architekten / Ganz Landschaftsarchitekten	50
5	GENEHMIGUNG	57

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Bestand

Das Areal Sonnenhof liegt im Zentrum von Bülach, nahe der Bahnlinie und ca. 400 m vom Bahnhof Bülach entfernt. Im Westen grenzt das Areal an die Bahnhofstrasse, welche den Bahnhof mit der Altstadt verbindet und teilweise von historischen Strukturen begleitet wird. Auf dem Planungsgebiet befinden sich nebst einem Einkaufszentrum aus den 70er-Jahren weitere Gewerbe- und Wohngebäude und eine grosse, aktuell als Parkplatz genutzte Freifläche.

Das Einkaufszentrum entspricht nicht mehr den Anforderungen an ein modernes Shoppingcenter.

Heutige Situation



Ziel des Studienauftrags

Mit der Realisierung von Neubauten soll eine zeitgemässe Verdichtung an dieser Zentrumsstelle erfolgen und das Areal Sonnenhof in eine städtebaulich und freiräumlich hochwertige Überbauung überführt werden. Es ist vorgesehen, zentrumsnahen Wohnraum mit einem zeitgemässen Einkaufszentrum, weiteren Gewerbeflächen sowie einem städtischen Kultur- und Begegnungszentrum zu kombinieren. Die bauliche Dichte, die Verteilung der vorgegebenen Nutzungen sowie die Gestaltung des Freiraums sollen im Studienauftrag ermittelt werden.

Mit dem Studienauftrag wird ein Planungspartner gesucht, dessen städtebaulicher Entwurf eine überzeugende Grundlage für die Projektentwicklung bildet. Das ausgewählte Projekt wird zu einem Richtprojekt weiterentwickelt, welches die Basis für den Gestaltungsplan darstellt. Die Realisierung der Arealentwicklung und der einzelnen Gebäude ist etappiert vorgesehen.

Perimeter



Die Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG (nachfolgend: Terresta) ist die Grundeigentümergevertreterin der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte (SKKG) und der Belplan Immobilien AG. In deren Besitz (SKKG 70%, Belplan 30%) sind die Grundstücke Kat. Nrn. 7302, 7304, 7305, 7575 und 8310 mit einer Gesamtfläche von rund 11'300 m².

Ebenfalls zum Perimeter gehören ein bestehendes Bürogebäude der Credit Suisse AG (Kat. Nr. 7300), ein Wohngebäude der Credit Suisse Real Estate Fund SIAT (Kat. Nr. 8308), das Kino ABC (Kat. Nr. 7309) sowie die Strassengrundstücke Kat. Nrn. 7298, 7308 und 7576. Teile des Grundstücks Kat. Nr. 8525 der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus sind insbesondere für die Aussenraumgestaltung miteinzubeziehen.

Der Perimeter für den Studienauftrag ist im unten stehenden Plan dargestellt. Er umfasst eine Fläche von rund 19'000 m².

Der Betrachtungsperimeter (relevant für räumliche Funktion, historische Bezüge, Freiraum, Quartierbeziehungen) umfasst das Areal inkl. den Strassen, die es umgeben und die darüber hinaus gehenden ersten Gebäudetiefen.



1.2 Verfahren

Studienauftrag

Es wurde ein Studienauftrag in Anlehnung zur SIA-Ordnung 143/2009 mit einer Zwischenbesprechung durchgeführt. Das Verfahren war nicht anonym.

Veranstalterin

Die Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG ist im Besitz der meisten Grundstücke im Betrachtungsperimeter und Veranstalterin des Studienauftrags.

1.3 Teams

Teilnehmende Teams

Aufgrund der Präqualifikation hat das Beurteilungsgremium für den Studienauftrag folgende fünf Teams ausgewählt:

- BHSF Architekten GmbH, Zürich
Albiez de Tomasi GmbH Landschaftsarchitekten, Zürich
- Donet Schäfer Reimer Architekten GmbH, Zürich
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
- Hosoya Schaefer Architects, Zürich
Chaves Biedermann GmbH Landschaftsarchitekten, Frauenfeld
- pool Architekten, Zürich
S2L GmbH Landschaftsarchitekten BSLA SIA, Zürich
- Sergison Bates architekten, Zürich
Ganz Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

1.4 Beurteilungsgremium

Stimmberechtigte Sachexperten

- Stefan Angele, Terresta,
Ressortleiter Operatives Portfoliomanagement
- Renzo Fagetti, Terresta, Geschäftsführer/CEO
- Hanspeter Lienhart, Stadt Bülach,
Stadtrat (Ressort Planung und Bau)
- Gamal Rasmy, Terresta,
Ressortleiter Strategisches Portfoliomanagement

Stimmberechtigte Fachexperten

- Nicole Zweifel, Stadt Bülach, Leiterin Stadtplanung
- Norbert Truffer, Cometti Truffer Hodel Architekten (Vorsitz)
- Raphael Schmid, Ramser Schmid Architekten
- Beatrice Friedli, Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten
- Dan Schürch, Duplex Architekten (Ersatz)

Experten und Berater ohne Stimmrecht

- Mark Eberli, Stadt Bülach, Stadtpräsident
- Peter Senn, Stadt Bülach, Leiter Planung und Bau
- Martin Glaus, Stadt Bülach, Kultur- und Begegnungszentrum
- Andreas Suter, Ingenieurbüro Andreas Suter, Lärm
- Claudio Fetz, Vertretung Migros
- Julia Denfeld Hahn, Vertretung Eigentümer Parzellen Kat. Nrn.
8308 und 8525
- Stefan Hunziker, Vertretung Eigentümer Parzelle Kat. Nr. 7300
- Helene Stottele, Vertretung Kino ABC
- Oscar Merlo, TeamVerkehr, Verkehr
- Christian Blum, Eckhaus, Zielbild Zentrum
- André Müller, Vestigia, Ortsbildschutz

2 AUFGABENSTELLUNG

2.1 Städtebau und Architektur

Einfügung in städtebaulichen Kontext und angemessene bauliche Dichte

Es ist ein Bebauungsmuster vorzuschlagen, das sich in den städtebaulichen Kontext einfügt. Die zu erhaltenden Eigenschaften, die für die Bezüge zur Nachbarschaft wichtig sind, sind aufzuzeigen.

Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit der knappen Ressource Boden sowie der angestrebten Wirtschaftlichkeit soll eine optimierte Ausnützung erreicht werden, die einen passenden Übergang zur angrenzenden Zone mit tieferen und teils historischen Bauten bildet.

Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan ist das Planungsgebiet mit Ausnahme der Ecke Bahnhofstrasse/Winterthurerstrasse als Gebiet mit hoher baulicher Dichte ausgeschieden.

Natur- und Heimatschutz

Der Planungserimeter ist im ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) der Umgebungzone VI zugeordnet. Das Erhaltungsziel b bedeutet, dass die Eigenschaften zu erhalten sind, die für die angrenzenden Ortsteile wesentlich sind.

Die Bestandesbauten sind nicht im kommunalen Inventar aufgeführt. Das Kino ABC ist für die Aufnahme in das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung vorgesehen.

Bauvorschriften

Von den Vorschriften zur baulichen Dichte, zu Abständen und zur Höhenbeschränkung gemäss geltender BZO kann unter Aufzeigen des städtebaulichen Mehrwerts abgewichen werden.

Mit dem nachfolgenden Gestaltungsplan können entsprechende Vorgaben geregelt werden. Auch das baurechtlich massgebende Terrain wird mit dem Gestaltungsplan festgelegt.

Im Planungserimeter bestehen mehrere Näherbau- und Grenzbau-rechte. Sie werden im Rahmen der Arealentwicklung bereinigt, sofern dies notwendig ist. Namentlich das gegenseitige Grenzbaurecht zwischen den Grundstücken Kat. Nrn. 7300, 7305 und 8310 soll aber weiterhin bestehen bleiben.

Umgang mit Eigentum und Bestand

Es besteht keine Garantie, dass alle Grundeigentümer innerhalb des Perimeters nach der Grundkonzeption des siegreichen Lösungsvorschlags agieren werden. Der städtebauliche Vorschlag muss unabhängig funktionieren und zwar sowohl im Hinblick auf das Grundeigentum als auch auf die zeitliche Etappierung.

2.2 Freiraum / Aussenraum

Quartierebene

Die Bahnhofstrasse im Westen des Planungsgebiets zeigt eine im Ursprung typische Anordnung der Bauten als lose Aufreihung entlang des geschwungenen Strassenverlaufs. Die Bebauung entwickelt sich von einer Einzelbauweise zu einem eindeutig lesbaren und fast durchgehend gefassten Strassenraum, an dem jedoch Platzanlagen weitgehend fehlen. Im Rahmen des Studienauftrags ist zu klären, welcher Bedarf an Freiräumen besteht, wo diese im Perimeter aus Nutzerperspektive ideal liegen und wie sie mit der Umgebung vernetzt sind, sowie welche Typologie(n) diese Freiräume aufweisen sollen. Die Freiraumgestaltung muss der bedeutenden Lage und einem hohen Qualitätsstandard Rechnung tragen.

Areal

Neben attraktiven Bauten gilt es ansprechende und gut nutzbare Freiräume zu entwerfen. Sie sollen sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität und eine benutzerfreundliche Ausstattung für alle Zielgruppen unterschiedlichen Alters (Erwachsene, Jugendliche und Kinder) auszeichnen.

Individuelle Aussenräume

Alle Wohnungen sollen über einen privaten Aussenraum verfügen (Balkon oder Terrassensitzplatz). Diese sind aus besonnungs- und lärmtechnischer Sicht mit guter Exposition anzulegen. Besondere Aufmerksamkeit gilt es den allfälligen privaten Aussenräumen im Erdgeschoss zu schenken.

Topografie

Der Geländeverlauf bildet im Bereich des Planungsgebiets eine deutliche Hanglage aus. Das Verhältnis von Geschosskoten, Fassadenabwicklung und Zugängen zum gestalteten Terrain ist aufzuzeigen. Es ist darzulegen, wie die Höhendifferenz städtebaulich, landschaftsarchitektonisch und architektonisch bewältigt wird.

Bepflanzung und Lokalklima

Es sind genügend Flächen für die Versickerung resp. Retention auszuscheiden und soweit möglich in die Freiraumplanung zu integrieren. Es sind gute Bedingungen für das Wachstum von Bäumen zu schaffen, deshalb sind Baumstandorte über der Tiefgarage beschränkt geeignet. Es sind Überlegungen zu Massnahmen anzustellen, die positive Auswirkungen auf das Lokalklima zum Ziel haben. Die wichtigsten Indikatoren für die kleinräumigen klimatischen Bedingungen sind die Lufthygiene und die Temperatur. In der Folge werden einerseits Aussagen zur Förderung der Luftzirkulation und zur Förderung von Verdunstungsflächen erwartet. Andererseits sind Angaben zur Minimierung der thermischen Abstrahlung zu machen. Diese Themen werden in der Weiterbearbeitung des Siegerprojekts zu einem Richtprojekt vertieft.

2.3 Raumprogramm

Nutzungsmix

Von der Vorgabe nach Art. 3.2 BZO, wonach Wohnungen in den Zentrumszonen nur in den Obergeschossen zulässig sind, kann abgewichen werden.

Terresta

Neben dem Ersatz des Einkaufszentrums soll auf den Parzellen der Terresta ein Kultur- und Begegnungszentrum entstehen. Die übrigen Geschossflächen dienen vorwiegend der Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum und von multifunktionalen Gewerbeflächen (Erdgeschoss). Unter Beachtung der Lage im Areal und dem Bezug zum Aussenraum ist im Speziellen zu untersuchen und auszuweisen, welche Gewerbeflächen sich für eine private Kinderkrippe eignen.

Credit Suisse Real Estate Fund SIAT

Für das Grundstück Kat. Nr. 8308 wird ein maximaler Wohnanteil angestrebt. Sofern im Erdgeschoss eine Gewerbenutzung erforderlich ist, müssen die Flächen flexibel in kleine Einheiten unterteilbar sein.

Credit Suisse Betriebsliegenschaft

Der Flächenbedarf für die Betriebsliegenschaft der Credit Suisse beträgt ca. 400 m² (Erdgeschoss, idealerweise mit ca. 6–8 m lichter Raumhöhe) für Verkaufs- und Repräsentationszwecke und ca. 500 m² Bürofläche für Mitarbeiter in Obergeschossen, welche aus den Filialflächen im Erdgeschoss einfach und direkt erreichbar sein müssen, aber nicht zwingend unmittelbar an das Erdgeschoss angrenzenden Obergeschoss situiert sein müssen.

Sollte sich für die Betriebsliegenschaft der Credit Suisse auf dem Grundstück Kat. Nr. 7300 ein Ersatzneubau als zielführend erweisen, ist ein Standortwechsel der Bankfiliale innerhalb des Areals nicht ausgeschlossen. Eine Dislokation kommt z.B. dann in Frage, wenn der zukünftige Hauptzugang verlegt wird. Innerhalb des Areals sollen die Flächen der Credit Suisse nach wie vor Bestandteil des Portals zum Areal sein und demnach prominent und augenfällig platziert sein.

Kino ABC

Der Schutzzweck des Kinos ABC umfasst voraussichtlich den Erhalt des Kinogebäudes in Volumen und Substanz, insbesondere der charakteristischen Gebäudeteile und festen Ausstattungselemente aus der Bauzeit (Operateurkabine, Eingangstüren, Bodenbeläge, Plakattafel und Leuchtschrift, Treppen). Vor diesem Hintergrund ist zu prüfen, welchen Mehrwert das Gebäude unter Benennung einer allfälligen neuen Nutzung für das Areal erzeugen kann.

2.4 Erschliessung / Parkierung

Erschliessungskonzept

Es ist ein durchlässiges Areal anzustreben. Die massgebenden verkehrsrelevanten Vorgaben sind im vorgängig erarbeiteten Erschliessungskonzept umschrieben.

Quartierplan

Das Planungsgebiet ist Teil des Quartierplans Sonnenhof aus dem Jahr 1992.

2.5 Wirtschaftlichkeit

Kennwerte

Unter der Wahrung aller qualitativen Ansprüche soll das Bauvorhaben auch wirtschaftlich sein. Relevant ist u.a. der Kennwert zur ertragsrelevanten Nutzfläche (Verhältnis HNF / oberirdische GF). Im Sinne des preisgünstigen Wohnungsbaus wird eine hohe Flächeneffizienz angestrebt.

2.6 Etappierung

Mehrere Bauetappen

Die Überbauung muss in verschiedenen Bauetappen realisierbar sein. Die Erschliessung aller Grundstücke muss jederzeit gewährleistet sein. Die neuen Verkaufsflächen (inkl. Parkierungsanlage und Anlieferungsmöglichkeiten) müssen erstellt werden, bevor das bestehende Einkaufszentrum abgebrochen wird. Das bestehende resp. das neue Einkaufszentrum müssen vollumfänglich funktionieren (keine Provisorien, davon ausgenommen ist die Parkierung).

2.7 Energie und Nachhaltigkeit

SIA-Effizienzpfad Energie

Bülach trägt seit mehreren Jahren das Energiestadtlabel. Die künftige Arealüberbauung Sonnenhof soll daher in Anlehnung an die Zielwerte des SIA-Effizienzpfades Energie (Merkblatt 2040) geplant, erstellt und betrieben werden. Nebst Überlegungen zum Energiekonzept (z.B. Konzept Wärmeversorgung, Materialisierung etc.) sind mögliche Flächen zur Platzierung von Photovoltaikanlagen auszuweisen und es ist auf die Kompaktheit der vorgeschlagenen Gebäudevolumen zu achten.

2.8 Lärmschutz

Empfindlichkeitsstufen II und III

Die Parzellen im Planungssperimeter sind grundsätzlich der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeordnet. Allerdings werden die ES in einem Gestaltungsplan baubereichsweise aufgrund der vorliegenden Nutzungen zugeordnet:

- In Baubereichen mit mehr als 80 % Wohnen gilt die ES II
- In Baubereichen mit weniger als 80 % Wohnen gilt die ES III

Mit der Anordnung der Nutzungen zu den einzelnen Baubereichen wird also bereits im Studienauftrag die geltende ES bestimmt.

Für das eingezonte und erschlossene Areal sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) massgebend. Diese betragen 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht bei ES III respektive 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht bei ES II.

Die Lärmbelastung ist insbesondere im Osten (Schaffhauserstrasse) und im Süden (Winterthurerstrasse) eine Herausforderung. Die Bauvorhaben müssen zwingend lärmoptimiert werden. Alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen müssen ausgeschöpft sein (lärmoptimierte Stellung der Gebäude, lärmgünstige Anordnung der Wohnungsgrundrisse) und alle zur Reduktion der Lärmbelastung möglichen Massnahmen sind – unter Berücksichtigung der konkreten Situation – auf ihre Zweck- und Verhältnismässigkeit zu überprüfen und wenn möglich umzusetzen. Wenn trotzdem Grenzwertüberschreitungen verbleiben, dann muss eine akzeptable Wohnqualität erreicht werden.

3 BEURTEILUNG

3.1 Bearbeitung



Verfahrensbeginn

Am 15. Januar 2021 hat eine geführte Begehung vor Ort stattgefunden.

Fragerunde

Innert Frist bis zum 21. Januar 2021 gingen 15 Fragen bei der Verfahrensleitung ein. Diese wurden beantwortet und den Teilnehmenden am 5. Februar 2021 zugestellt.

Zwischenbesprechung

Das Beurteilungsgremium trat am 22. März 2021 vollzählig zur Zwischenbesprechung zusammen. Die Veranstaltung wurde virtuell durchgeführt. Die Präsentationen erfolgten teamweise anhand der Skizzen, Pläne und Modelle der Teilnehmenden.

Ziel

Zweck der Zwischenbesprechung war das Präsentieren der Grundkonzeption zur Lösung der gestellten Aufgabe, um eine erste fachspezifische Rückmeldung vom Beurteilungsgremium zu erhalten. Dies betraf insbesondere die Fragestellungen der baulichen Dichte, der Setzung der Baukörper, der lärmoptimierten Grundrisslösungen und der Freiraumkonzeption.

Rückmeldungen

Den Planungsteams wurde anschliessend ein Protokoll mit den Zwischenerkenntnissen des Beurteilungsgremiums zugestellt. Die Rückmeldungen ergänzten das Programm und bildeten die Basis für die zweite Bearbeitungsphase des Studienauftrags. Die Teams konnten während der gesamten Bearbeitungszeit Andreas Suter zur Lärmberatung beziehen.

3.2 Schlussabgabe

Vorprüfung

Alle fünf eingeladenen Teams haben innert Frist bis zum 25. Mai 2021 ihre Beiträge eingereicht. Die Projekte wurden bezüglich folgender Aspekte vorgeprüft:

- Formelle Bedingungen (SKW)
- Baurecht (SKW)
- Erschliessung (SKW/TeamVerkehr)
- Raumprogramm/Betrieb (SKW/Vertreter Eigentümer und Nutzer)
- Eigentum (SKW)
- Lärm (Andreas Suter)
- Zielbild Zentrum/Ortsbilschutz (Christian Blum, Vestigia)

Ergebnisse der Vorprüfung

Die Vorprüfung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Sämtliche Projekte wurden fristgerecht und weitgehend vollständig eingereicht. Es liegen keine unzulässigen Unterlagen vor, die ausgeschlossen werden müssen.
- Baurechtlich gab es Verstösse von einzelnen Projekten bei Baulinien und im Bereich der Strassenparzelle Oberer Sonnenhof.
- Die Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr wurde bei mehreren Projekten bemängelt. Die Anzahl Abstellplätze für Autos wie auch für Velos sowie die Befahrbarkeit der Anlagen wurde nicht von allen Beiträgen ausreichend erfüllt.
- Die Vorgaben des Raumprogramms wurden nicht von allen Beiträgen in gleichem Masse erfüllt.
- Alle Beiträge benötigen nachbarrechtliche Regelungen, einige Beiträge erfordern eine Arrondierung der Parzellen.
- Die Einschätzung zum Lärm ist in die Projektbeschriebe integriert.

3.3 Jurierung

Schlussbeurteilung

Das stimmberechtigte Beurteilungsgremium trat am 21. Juni und 29. Juni 2021 vollzählig zur Schlussbeurteilung zusammen.

Zulassung zur Beurteilung

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden dem Beurteilungsgremium virtuell und wertneutral vorgestellt. Die vorprüfenden Experten beantragten dem Beurteilungsgremium, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen. Das Beurteilungsgremium stimmte dieser Empfehlung einstimmig zu.

Beurteilungskriterien

Die eingereichten Projekte wurden vom Beurteilungsgremium anhand der folgenden Kriterien beurteilt (die Aufzählung enthält keine Gewichtung). Das Beurteilungsgremium nahm eine ausgewogene Gesamtwertung vor.

- Städtebau und Architektur
- Freiraum / Aussenraum
- Raumprogramm
- Erschliessung und Parkierung
- Wirtschaftlichkeit, Kosten-/Nutzenanalyse
- Etappierung
- Energie und Nachhaltigkeit

Beurteilung der Projekte

Die teilnehmenden Teams präsentierten dem Beurteilungsgremium am ersten Jurytag die Projekte, insbesondere deren Weiterentwicklung aufgrund der Zwischenbesprechung. Nach einer Fragerunde mit den Teilnehmenden diskutierte das Beurteilungsgremium jeden Entwurf jeweils kurz unter Ausschluss der Teilnehmenden.

Der erste Wertungsrundgang umfasste eine Diskussion über die Stärken und Schwächen der Projektansätze. Die Projekte der Teams BHSF Architekten/Albiez de Tomasi Landschaftsarchitekten sowie Sergison Bates architekten/Ganz Landschaftsarchitekten wurden ausgeschieden, da sie städtebaulich nicht vollständig überzeugten.

Anhand der Projektbeschriebe folgte am zweiten Jurytag eine intensive Diskussion zu den drei verbleibenden Projekten.

Das Projekt des Teams Pool/S2L Landschaftsarchitekten überzeugte schliesslich das Beurteilungsgremium am meisten und wird einstimmig zum Siegerprojekt erkoren.

Kontrollrundgang

Im abschliessenden Kontrollrundgang wurde die Bewertung bestätigt, wie sie in diesem Bericht beschrieben ist.

Projektbeschriebe

Die Fachexperten haben zu jedem Beitrag einen Projektbeschrieb formuliert. Die Projektbeschriebe umschreiben die Qualitäten und Mängel aller Projektvorschläge, so dass die Beurteilung nachvollziehbar wird.

3.4 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums

Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Bauherrschaft einstimmig das Projekt des Teams pool/S2L Landschaftsarchitekten zur Weiterbearbeitung und Ausführung (zumindest zentraler Aussenraum und erste Etappe), unter Berücksichtigung der Hinweise im Projektbeschrieb und der nachstehenden Empfehlungen.

Fachliche Begleitung

Der Bauherrschaft wird empfohlen, die Klärung der städtebaulichen Aspekte und die Überarbeitung des vorliegenden Projekts durch das Begleitgremium überprüfen zu lassen. Wünschenswert ist die gemeinsame Verabschiedung des Richtprojekts und der Eckwerte des Gestaltungsplans durch das Begleitgremium.

Städtebau und Architektur

Das robuste städtebauliche Grundgerüst ist im Richtprojekt (Leitlinien) beizubehalten und weiterzuentwickeln. Zu überprüfen ist die Dimension des Hochpunktes bei der Schaffhauserstrasse und die Ausbildung des Sockelbaus dieses Gebäudes. Weiter ist bezüglich der gewählten Dachform die Bedeutung der Einheitlichkeit zu ermitteln und es ist die Nutzbarkeit der Dachterrassen darzulegen (u.a. Massnahmen zur Partizipation).

Umgang mit Bestand

Der Umgang mit dem Bestandesbau wird als angemessen erachtet, insbesondere, da das heutige Gebäude keine grosse Akzeptanz in der Bevölkerung geniesst. Im Zusammenspiel mit der Frage der Etappierung ist jedoch der genaue Umfang des Erhalts der Untergeschosse aufzuzeigen.

Passage

Die Verbindung zwischen der Bahnhofstrasse und dem "unteren Sonnenhof"/Knoten Schaffhauserstrasse ist eine bedeutende Achse des Fussverkehrs. Ob und wie sie als Verkaufspassage genutzt werden kann, ist auszuloten. Sie liegt im Gefälle, weshalb insbesondere bei grossformatigen Verkaufsgeschäften die Höhenstaffelung gelöst werden muss. Alternativ ist eine Belebung mit Wohnateliers oder Nischenangeboten zu verfolgen.

Verkaufsnutzung (Migros)

Die Verkaufsnutzungen müssen von der Bahnhofstrasse her präsent sein. Der Eingang zur Migros muss von der Bahnhofstrasse aus gut sichtbar sein. Weitere Eingänge, namentlich derjenige für den nördlichen Einzugsbereich, sind wichtig. Dabei ist der mögliche Abzug von Kundenfrequenzen zu Lasten der Passage kritisch zu prüfen. Die inneren Kundenwege sind mit der Hauptnutzerin im Detail zu gestalten. Die Nebenflächen (Lager) sind hinsichtlich Effizienz zu optimieren.

Kulturnutzung

Es ist aufzuzeigen, wie das Kultur- und Begegnungszentrum in einer frühen Etappe realisiert werden kann. Es ist ein Ansatz zu suchen, wie der Nutzungskonflikt zwischen der Kulturnutzung (vor allem Abendveranstaltungen) und der Wohnnutzung vermieden respektive minimiert werden kann. Ebenfalls noch zu lösen sind die baulichen Schnittstellen zu den Bestandsbauten (Liegenschaften Credit Suisse).

Wohnnutzung

Der vielfältige Wohnungsmix ist beizubehalten und weiterzuentwickeln. In den dem Lärm ausgesetzten Gebäuden sind die Wohnungen bezüglich des Lärmschutzes zu optimieren, wobei der Mindestgewerbeanteil für eine ES III zu berücksichtigen ist.

Liegenschaft "Kino ABC"

Der Vorschlag ist abgestimmt auf die laufende Schutzabklärung weiterzuentwickeln und die Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten (z.B. Anbau Pavillon) sind auszuloten. Auf jeden Fall muss die aufgezeigte Erschliessung (Zufahrt und Parkplätze) sowie die Anbindung an das neue Terrain überprüft werden.

**Liegenschaften Credit Suisse
Kat. Nrn. 7300 und 8308**

Zu den einzelnen Liegenschaften sind die dargelegten Vorschläge weiterzuentwickeln, insbesondere sind die Schnittstellen zu den anstossenden Liegenschaften und zum Strassenraum ("unterer Sonnenhof") zu vertiefen.

Die Neuinterpretation des Raums "unterer Sonnenhof" birgt zwar ein hohes Verbesserungspotenzial für die anliegenden Wohnungen, ist wahrscheinlich aber mit einem Eingriff in den Quartierplan verbunden. Der angestrebte Wohnungsmix unter Einhaltung der Lärmbestimmung ist nachzuweisen.

Freiraum / Aussenraum

Die vorgeschlagenen Raumsequenzen sowie die hohe Durchgrünung sind beizubehalten und die Massnahmen zur Realisierung festzulegen (insbesondere Verzicht auf Unterbauung des Parkhofs).

Erschliessung und Parkierung

Die Auflösung der Strassenparzelle "unterer Sonnenhof" ("Werk-gasse") zu einem Gesamtraum ist weiterzuverfolgen, da ein grosses Potenzial besteht. Gleichzeitig sind die grundeigentümerrechtlichen Hürden zu bewältigen. Für die Entsorgungsstelle ist ein geeigneter Ort zu finden.

Für die Gebäude an der Winterthurerstrasse ist die Anbindung an die Tiefgarage sowie die Platzierung von Kunden-Parkplätzen für die Gewerbeflächen aufzuzeigen.

Es ist zwar angesichts der guten ÖV-Erschliessung eine Optimierung der Parkplatzzahl anzustreben, die Parkplatzbemessung ist jedoch auch im Gesamtkontext der Altstadt Bülach und der Besonderheit der Einkaufsnutzung (Migros mit regionalem, autoorientiertem Einzugsgebiet) zu beleuchten.

Die Dimensionierung der Anlieferung ist zu überprüfen.

Die zentrale Velo-Station ist hinsichtlich der Zugänglichkeit und Erreichbarkeit für alle Nutzer zu überprüfen. Dabei sind Konflikte mit den gewerblichen Flächen in der Passage zu minimieren.

Etappierung

Die Etappierungsschritte sind im Grundsatz nachvollziehbar, müssen jedoch nun im Detail aufgezeigt werden. Insbesondere ist die Erstellung der Passage in ihrer ganzen Breite wichtig. Auch soll die spätere Umnutzung von Parkplätzen als Option weiter untersucht und aufgezeigt werden. In der weiteren Projektplanung sind die Parkierungsmöglichkeiten für die einzelnen Grundeigentümer auch im Rahmen einer unabhängigen Etappierung nachzuweisen.

Im Rahmen des Gestaltungsplans sind Leitlinien festzulegen, welche die Qualität bei einer Realisierung durch unterschiedliche Architekten pro Baufeld sichern.

Energie und Nachhaltigkeit

Die vorgeschlagenen Massnahmen zur Nachhaltigkeit, wie die modulare Baustruktur, die Verwendung von kreislauffähigen Materialien und die Energieerzeugung auf den Dächern sind in geeigneter Form zu sichern.

Weiterentwicklung

Zur Umsetzung des Konzepts sind folgende Schritte anzugehen:

- Beratungen mit den mitbeteiligten Grundeigentümern (u.a. Schnittstellen) und Vereinbarung eines gemeinsamen Vorgehens
- Miteinbezug weiterer Betroffener, wie Verein Bülach Stadt (City-Management)
- Ausarbeitung Richtprojekt durch Team pool/S2L Landschaftsarchitekten und Eckwerte Gestaltungsplan in enger Zusammenarbeit mit der Stadt
- Durchführung Gestaltungsplanverfahren
- Regelung der Arrondierungen der Grundstücke und Anpassungen der Erschliessung

4 PROJEKTE

Dank

Das Beurteilungsgremium dankt den fünf Teams für die intensive Auseinandersetzung mit den gestellten Fragen, das grosse Engagement und die wertvollen konzeptionellen und gestalterischen Beiträge.

Projektbeschriebe

Die Projektbeschriebe mit den Einschätzungen des Beurteilungsgremiums beginnen mit dem Siegerprojekt. Die weiteren Projekte folgen in der Reihenfolge ihrer Präsentation an der Jurierung.

pool Architekten / S2L Landschaftsarchitekten

Architekturbüro

Mitarbeit

pool Architekten, Zürich

Raphael Frei, Philipp Hirtler, Marketa Korbelysova, Martin Gutekunst, Tanja Sussmann, Sophie Piticco, Leon Dräger, Klea Ott

Landschaftsarchitekturbüro

Mitarbeit

S2L GmbH Landschaftsarchitekten BSLA SIA, Zürich

Daia Stutz

Weitere Fachplaner

MRS Partner AG, Zürich (Verkehrsplanung)

Arioli Real Estate Advice, Zürich (Immobilienentwicklung)

Durable Planungs und Beratung GmbH, Zürich (Nachhaltigkeit)



Modellfoto Ansicht Nord

Städtebau und Architektur

Die Hauptakteure des Projektvorschlags sind weniger die Gebäudekörper selbst als die durch sie geschaffenen klassischen Stadtraumtypen Strasse, Platz und Hof. Im Vordergrund des Stadtentwurfs steht das Bestreben, zur Verbindung der Bahnhofstrasse mit der Schaffhauserstrasse eine Durchlässigkeit in Ost-West-Richtung zu schaffen. Den Auftakt bildet dabei beidseitig ein Platz, der zum eigentlichen Herzstück des städtebaulichen Vorschlags führt: einer Ladenpassage für die für Fussgängerinnen und Flaneure als klassisches urbanes Pendant zu einer Shopping Mall. Ganz im Sinne der angestrebten Porosität der Stadt wird die Topografie mit einer gleichmässig ansteigenden Gasse so sanft und gleichmässig wie möglich überwunden. Diese räumlich präzise westöstliche Raumfolge sorgt für eine neue, stadträumlich attraktive Wegverbindung.

Die durchaus angemessene Enge der Passage ermöglicht nord- und südseitig umso grosszügigere begrünte Höfe, die über wohldosierte Lücken der Öffentlichkeit zwar zugänglich, aber in erster Linie dem Wohnumfeld zugeordnet sind. Die bestehende Betriebsliegenschaft der Credit Suisse wird stadträumlich geschickt in den Entwurf eingebunden: während sie nach Norden den Vorplatz zur Passage hin formt, definiert sie nach Süden einen neu geschaffenen "Kulturplatz", der als räumliche Ausweitung der Bahnhofstrasse den Auftakt zum Kulturzentrum bildet.

Ebenso überzeugt die ostseitig an die neue Bebauung angrenzende Strasse, von den Verfassern "Werkgasse" genannt, welche parallel zur verkehrsbelasteten Schaffhauserstrasse eine willkommene zusätzliche Wegverbindung schafft und der heute eher unwirtlichen Rückseite des östlich angrenzenden Wohn- und Geschäftshauses durch publikumszugewandte Erdgeschossnutzungen ein aufwertendes Visavis bietet.

Vier Hochpunkte sorgen an städtebaulichen Schlüsselstellen für eine Akzentuierung und schaffen Orientierung. Aus der Strassenperspektive werden die intendierten Qualitäten ihrer geneigten Dächer als fünfte Fassade allerdings kaum eine Relevanz entwickeln.

Nutzungen

So sehr die Passage als verbindender Stadtraum zu überzeugen vermag, wird deren Bespielung mit der Migros und Gewerbelokalen kritisch diskutiert. Aus Sicht des Ankermieters Migros erscheint der Hauptzugang von der Bahnhofstrasse her zu wenig sichtbar und in dieser Form nicht umsetzbar. Das Problem scheint allerdings lösbar, ein zusätzlicher Eingang der Migros im westlichen Kopfbau würde vermutlich bereits Abhilfe schaffen. Auch der hohe Fassadenanteil des Lebensmittelvertellers in der Passage ist zumindest nochmals zu diskutieren, zumal die üblichen zugeklebten Fensterflächen den Charme der Strasse wohl schmälern würden. Es fragt sich zudem, ob der hohe Gewerbeanteil des Erdgeschosses realistisch ist, allenfalls wären dort auch Wohnnutzung denkbar.

Dagegen erscheinen der Kultursaal und das Begegnungszentrum geradezu idealtypisch umgesetzt. Über ein Café am neuen Kulturplatz erhält die Institution ein Gesicht zur Bahnhofstrasse und die Lage des Saals am Hof verspricht eine hohe atmosphärische Qualität. Die stimmige Erweiterung des Kinos mit einem pavillonartigen Anbau im Parkhof nach dem Vorbild von Lisbeth Sachs erscheint sowohl denkmalpflegerisch wie betrieblich als äusserst vielversprechende Intervention.

Die beiden niedrigsten Gebäudeflügel mit der Kita im Nordhof und den Atelierwohnungen am Südhof erscheinen ebenfalls stimmig. Die Qualität der Wohnungsgrundrisse ist für einen städtebaulichen Studienauftrag über weite Teile beachtlich.



Situationsplan

Erschliessung

So präzise die stadträumlichen Figuren und deren Übergänge herausgearbeitet sind, so selbstverständlich erschliesst sich das klug in Haupt- und Nebenachsen hierarchisierte Wegenetz für Fussgänger und Velofahrerinnen. Der motorisierte Verkehr wird durch die Lage der Garageneinfahrt und der Anlieferung der Migros unmittelbar neben der Schaffhauserstrasse dem Stadtraum entzogen und erscheint betrieblich überzeugend. Die Idee einer neuen Bushaltestelle an der Schaffhauserstrasse erscheint sympathisch, ist angesichts des Fehlens einer entsprechenden Buslinie allerdings wohl unrealistisch.

Freiraum

Das prägendste neue Element ist die sogenannte Passage, welche die Bahnhofstrasse mit der Schaffhauserstrasse verbindet und damit zu einer wichtigen übergeordneten Stadtverbindung in Bülach wird. Der bestehende Geländesprung wird aufgehoben und im leichten Gefälle führt ein geneigter Gassenraum vom Eingangsplatz an der Bahnhofstrasse zum Brückenplatz an der Schaffhauserstrasse.

Podeste vor den Läden nehmen die Höhensprünge auf und bilden jeweils Vorzonen zu den durchgängig öffentlich genutzten Erdgeschossen. Dieses Nutzungskonzept lässt die Passage sehr kommerziell werden. Hier ist auch vorstellbar, dass die südlich der Gasse angeordneten Erdgeschosse mit Wohnen bespielt werden könnten und die Passage auf dieser Seite eine Belebung durch die Wohnnutzung am Abend und an den Wochenenden erhält.

Die beiden die Passage flankierenden Wohnhöfe, im Norden der grüne topografisch gestaltete Gartenhof über der neuen Verkaufsfläche der Migros und im Süden der Parkhof, ein nicht unterkellertes Wohnpark mit Grossbäumen, bilden grüne Wohnoasen, welche gemeinschaftlich mit viel Raum für Aneignung und Partizipation genutzt werden sollen.

Der bis jetzt ausschliesslich als Parkplatz genutzte Freiraum entlang dem Arkadengebäude wird zur durchgrünten Werkgasse mit Parkplätzen und Erschliessungsraum, aber auch mit unversiegelten baumbestandenen Zonen.

Nach aussen zur Bahnhofstrasse entstehen neue baumbestandene Plätze, der Kulturplatz beim Kulturzentrum und der Zugangsplatz bei der Passage. Die Winterthurerstrasse wird ebenfalls mit Bäumen und bepflanzten Baumscheiben begrünt.

Klima, Ökologie und Biodiversität sind in diesem Konzept Programm. Ein dichtes Baumkonzept überspannt die verschiedenen Freiräume, gepflanzt in möglichst vielen unversiegelten Flächen, sei es als Grünflächen oder als chaussierte Inseln und einer grünen, den Wohnungen zugänglichen Dachlandschaft.

Das Freiraumkonzept ist sehr umfassend und präzise ausgearbeitet. Das Zusammenspiel zwischen Städtebau und Freiraum ist gut. Der Freiraum ist selbstverständlich in den Städtebau eingebettet. Die unterschiedlichen Freiraumtypen ergeben ein differenziertes Netz von Freiräumen, welche unterschiedliche Qualitäten und verschiedene Öffentlichkeitsgrade aufweisen und damit auch ein vielfältiges Nutzungsspektrum anbieten.

Die Durchwegung ist sehr gut gelöst. Die Anlieferung, so nah wie möglich an der Schaffhauserstrasse, ist richtig. Alltägliche Elemente wie Veloabstellplätze, Aufenthaltsbereiche und vieles mehr finden selbstverständlich Platz in diesem Konzept.

Das sehr ausgeprägte Baum- und Grünkonzept wirkt manchmal vielleicht etwas gar überzeichnet, jedoch ist es auch glaubhaft und plausibel erklärt. Ein solch starkes Konzept würde die verschiedenen Planungsschritte mit vielen funktionellen Anforderungen gut überstehen und auch nach einer realistischen Ausdünnung der Baumstruktur immer noch als das grüne Konzept angenommen.

Lärm

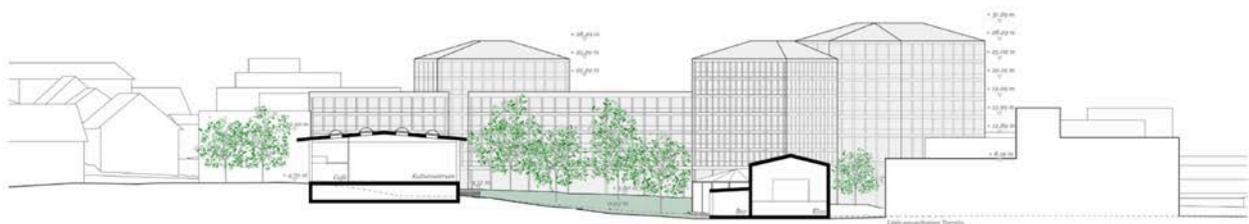
Die Lärmproblematik wurde erkannt. Konzeptionell wurden die Wohnbereiche an der Schaffhauserstrasse auf einen Sockel mit Nicht-Wohnnutzung gestellt und von der Strasse abgerückt. An der Winterthurerstrasse kommen durchgesteckte Wohnungen zum Einsatz. Die verbleibenden Detailprobleme können in der weiteren Planung (Richtprojekt, Bauprojekt) behoben werden, so dass das Projekt ohne schwerwiegende konzeptionelle Änderungen bewilligungsfähig gemacht werden kann.

Realisierung

Die Etappierung ist plausibel aufgezeigt, es ergeben sich zu klärende Schnittstellen zwischen den Eigentümern.

Schlusswürdigung

Das Projekt knüpft äusserst gekonnt an die heterogenen, um nicht zu sagen disparaten städtebaulichen Bausteine der Umgebung an und ergänzt diese zu einem sinnstiftenden Neuen. Das dezidiert urbane Vokabular schafft vertraute und damit selbstverständliche stadträumliche Situationen. Die Höhenstaffelung mit vier Hochpunkten schafft Orientierung, wobei einzig das hohe Gebäude in der nordöstlichen Ecke des Perimeters als Figur noch etwas unbestimmt wirkt, was der durchaus pragmatischen Geometrie des Parkhauses geschuldet sein mag. Bei aller Vielfalt und Differenzierung weist der Vorschlag eine hohe Kohärenz auf und sorgt nicht nur für eine Aufwertung des Gebiets Sonnenhof. Insbesondere die gelungene Ost-West-Verbindung schafft attraktive Wege und rückt die Stadtteile näher zusammen – eine neue Qualität für Bülach, die über den eigentlichen Planungssperimeter hinaus geht.



Schnitt AA

Querschnitt



1.OG Kultur 1:500

Erdgeschoss



Regelgeschoss



Visualisierung

BHSF Architekten / Albiez de Tomasi Landschaftsarchitekten

Architekturbüro

Mitarbeit

BHSF Architekten GmbH, Zürich

Benedikt Boucsein, Axel Humpert, Tim Seidel, Anna List, Elitsa Lacaze, Caroline Pachoud, Grigorios Grogoriadis

Landschaftsarchitekturbüro

Mitarbeit

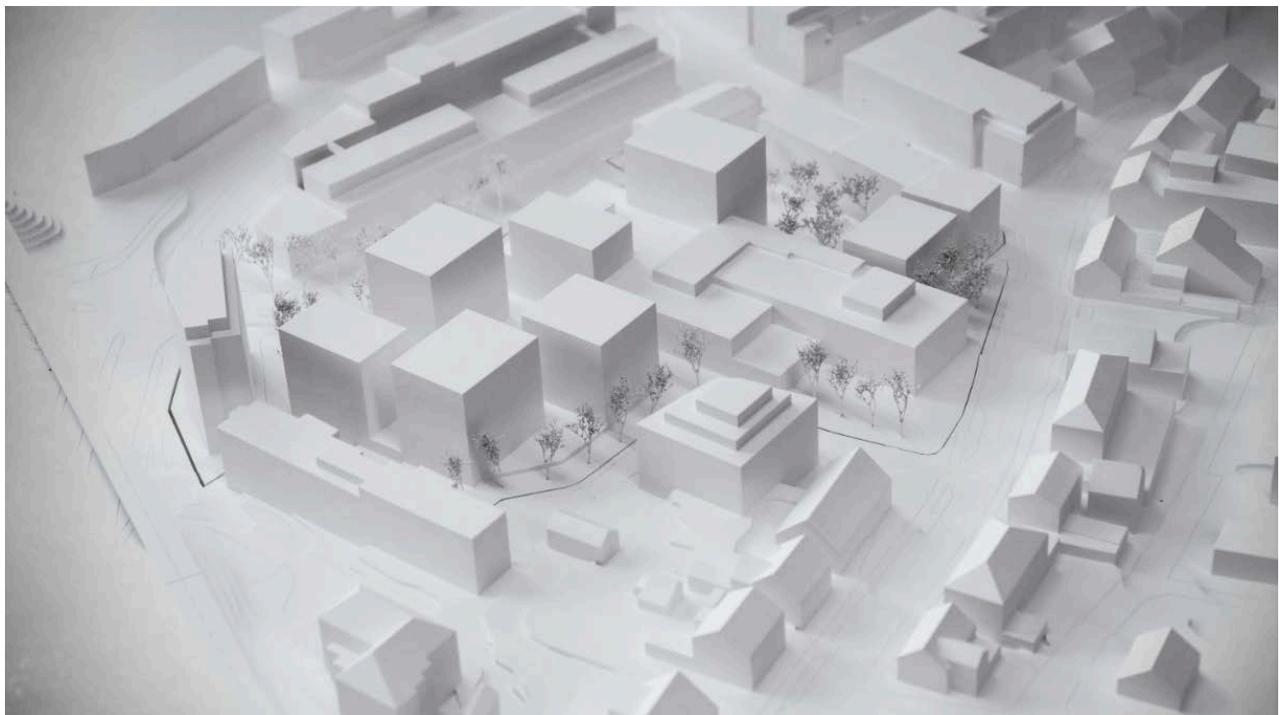
Albiez de Tomasi GmbH, Zürich

Daria Suharschi, Martina Melegari, Giulia Sperandio, Katja Albiez

Weitere Fachplaner

WAM Planer und Ingenieure, Bern (Verkehrsplanung)

Thomas Boyle + Partner AG (Bauingenieur)



Modellfoto Ansicht Nord

Städtebau und Architektur

BHSF Architekten und Albiez de Tomasi Landschaftsarchitekten setzen in ihrem Projekt den primären Fokus auf die Erhaltung des Bestands – im Projekt als "Schiff" bezeichnet – und auf die Vermengung von Kultur, Gewerbe und Wohnen an einem Ort. Die Bestrebungen den Altbau um- statt neuzubauen und die damit einhergehende Ressourceneffizienz sowohl im ökologischen wie auch im baulichen Sinn sind besonders heutzutage zeitgemässe und sehr lobenswerte Bestrebungen. Die Projektverfassern messen dem Bestand eine hohe identitätsstiftende Wirkung bei und attestieren damit den Wert des Einkaufszentrums als städtebaulichen Bedeutungsträger für das Areal und für Bülach.

Bülachs Altstadt zeichnet sich durch ein vielfältiges, von zahlreichen kleinen Gassen und Plätzen durchwirktes Geflecht aus. Das Projekt nimmt diese Struktur und die damit verbundene Körnung gut auf. Strategisch platzierte Lücken zwischen den Gebäuden im Norden und Süden des Projekts lassen den Blick auf die Altstadt zu. Das Projekt schlägt zur Niveauüberwindung eine Terrassierung vor, die stadtmorphologisch als sehr kritisch beurteilt wird.

Das nördlichste Gebäude – von den Verfassern als Nummer 3 bezeichnet – steht etwas abseits vom Rest des Geflechts. Die spezielle Form passt nicht in das übrige erzielte Bild und auch die Dimensionierung des Bauwerks ist im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden zu gross. Der Frage der Nachbarschaft wurde an dieser Stelle nicht genügend Beachtung geschenkt.

Nutzungen

Die Konstellation aus Wohnen, Kulturzentrum und Gewerbe kann, insbesondere in verdichteten Situationen, zu Nutzungskonflikten führen. Das Projekt reagiert auf diese Herausforderung mit einer klaren Zuordnung und Zonierung der Aussenräume. In einer grossen Sorgfalt zeigt das Team nicht nur die räumliche Trennung der einzelnen Nutzungen auf, sondern auch zu welchen Tageszeiten unterschiedliche Nutzungen an den einzelnen Standorten stattfinden. Eine gelungene Einteilung der Wohntypen sorgt weiter für eine Koexistenz von öffentlicher bzw. gewerblicher Nutzung und dem Wohnen. Die Platzierung und Qualität der Wohnungsgrundrisse werden vom Fachexperten für Lärmbelastung gelobt und als bewilligungsfähig eingestuft.

Die Verfasser des Projekts erzeugen mit der Vermengung von Kultur, Gewerbe und Wohnen eine zur Schaffhauserstrasse hin orientierte Belebung. Aus Sicht Stadtentwicklung wird jedoch eine Adressierung des Kultur- und Begegnungszentrums in Richtung Bahnhofstrasse bevorzugt. Hauptaugenmerk liegt auf der Steigerung der Aufenthaltsqualität von der Altstadt bis zum Bahnhof. Da die Verfasser das bestehende Kino nur geringfügig bis gar nicht in das kulturelle Geschehen des Areals miteinbeziehen, fällt das Projekt punkto Kultur ab.



Situationsplan mit Erdgeschoss

Erschliessung

Die Erkenntnis der Verfasser, dass heute schon ein grosses Gebiet von Bülach mit der Ost-/West-Verbindung durch den Projektperimeter zum Bahnhof hin verbunden ist, ist matschentscheidend. Als Antwort auf diese Gegebenheit platziert das Team BHSF Architekten und Albiez de Tomasi Landschaftsarchitekten den Haupteingang der Migros Richtung Schaffhauserstrasse. Die Fussgänger können mit diesem Eingang die Höhendifferenz zum darüber liegenden kulturellen Zentrum erreichen oder alternativ eine immer zugängliche Wendeltreppe benutzen. Diese Lösung – "den Gang in eine andere Welt", wie sie von den Verfassern beschrieben wird – und die damit entstehende Terrassierung wird vom Beurteilungsgremium als nicht adäquat bewertet. Zum einen bemängelt das Gremium die künstliche Führung der Fussgänger durch eine nicht immer geöffnete Mall bzw. über eine umständliche Wendeltreppe, womit eine wichtige Lebensachse Bülachs aufgehoben wird. Für Velofahrer besteht gar nur die Möglichkeit, um das Areal herum runter zum Kino zu fahren. Zum anderen ist die Orientierung hin zur Schaffhauserstrasse fraglich, da das gegenüberliegende Gebäude nicht besonders ansprechend ist und die Strasse primär für die Anlieferung genutzt wird.

Freiraum

Eigenständige Plätze liegen der Kernidee der Freiraumgestaltung zu Grunde.

Im Norden und Süden bilden Blumenwiesen und schattenspendende Bäume das Wohnumfeld. Die im Projekt definierten "Hauptplätze" sind unterschiedlich ausformuliert. Hart mit Wasserspiel im Zentrum zwischen den Wohngebäuden und neben dem kulturellen Zentrum, chaussiert mit Bäumen an der Bahnhofstrasse, vor der Wendeltreppe an der Schaffhauserstrasse sowie beim Kino-Gebäude. Die Nutzung der Plätze kann zwar erahnt werden, jedoch fehlen, bedingt durch die schematischen Angaben, die präzisen zukünftigen Identitäten dieser neuen Orte. Im Gesamtkonzept wirken die Plätze etwas vereinzelt und isoliert.

Die Bäume und Baumreihen dienen der grünen Adressierung und sollen im Sommer ein kühles Flanieren ermöglichen. Leider wurde dies entlang der Winterthurerstrasse und bei der Ost-West-Passage nicht auch angewendet.

Das Wohnumfeld im Süden ist ein grosszügiger, nicht unterkellertes, mit Grossbäumen bepflanzter Gartenhof, welcher von den umliegenden Wohnbauten gemeinsam genutzt und vom Sonnenhof begrenzt wird. Im Norden sind eigenständige, klar zonierte Hausgärten um die jeweiligen Wohnhäuser vorgesehen. Nordseitig erfolgt der nicht unterkellerte Übergang zum Nachbarsgrundstück wiederum mit Grossbäumen.

Diese Interpretationen generieren verschiedene Gartenformen und lassen dadurch unterschiedliche Nutzungsformen im Wohnumfeld zu, welche als Bereicherung angesehen werden.

Lärm

Die Lärmproblematik wurde erkannt. Konzeptionell wurde an der Schaffhauserstrasse und an der Winterthurerstrasse mit konsequent durchgesteckten Wohnungen reagiert. Die verbleibenden Detailprobleme können in der weiteren Planung (Richtprojekt zum GP, Bauprojekt) behoben werden, so dass das Projekt ohne schwerwiegende konzeptionelle Änderungen bewilligungsfähig gemacht werden kann.

Realisierung

Die Etappierung ist plausibel aufgezeigt.

Schlusswürdigung

Die Entwurfsabsicht der Projektverfassenden geht vom schonenden Umgang mit dem Bestand aus. Aus dieser Perspektive entwickelt sich die städtebauliche Idee. Die Haltung der Schonung von Ressourcen ist in der heute durch die vermehrte Beschäftigung mit dem Nachhaltigkeitsgedanken sehr lobenswert. Der konsequente Erhalt des Einkaufspalastes aus den 70er-Jahren hat zwangsläufig Auswirkungen auf das städtebauliche Entwicklungspotenzial des restlichen Areals. Löblich wird versucht, durch eine hohe Dichte der neuen Bauvolumen den durch den Bestand implizierten engen Handlungsspielraum zu kompensieren. Die punktförmige Anordnung und Durchlässigkeit der neuen Bauvolumen ist im Kontext durchaus denkbar, gerät aber durch den Entscheid zum Erhalt in einen gewissen selbstgemachten Dichtestress. Gut gelungen ist die volumetrische Setzung an der Ecke Bahnhofstrasse/Winterthurerstrasse und somit die Aufwertung des Strassenraums hin zum Kino ABC. Der Arealabschluss zur Dammstrasse/Schaffhauserstrasse wird durch eine Hochhausscheibe gesucht, die als Lärmschild und Akzent sinnstiftend ist, sich jedoch in die neue volumetrische Komposition nicht einzufügen vermag. Auf die topografischen Begebenheiten des Ortes wird zur Seite des Arcade Gebäudekomplexes mit einem baulichen Sprung reagiert. Die funktionale und räumliche Durchlässigkeit des Areals in West-Ostrichtung wird dadurch leider stark eingeschränkt und die heutige "Hinterhofsituation" kann in der Folge nicht adäquat aufgewertet werden.

Das vorgeschlagene städtebauliche Grundkonzept wird dominiert durch den Erhalt der Hallenstruktur und in der Folge ist die qualitative Entwicklung des Areals gefährdet, was sich in funktionalen Zwängen und in einer zu dichten Setzung der Neubauvolumen manifestiert.



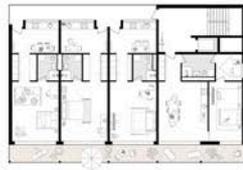
Haus 1



Haus 3



Haus 5

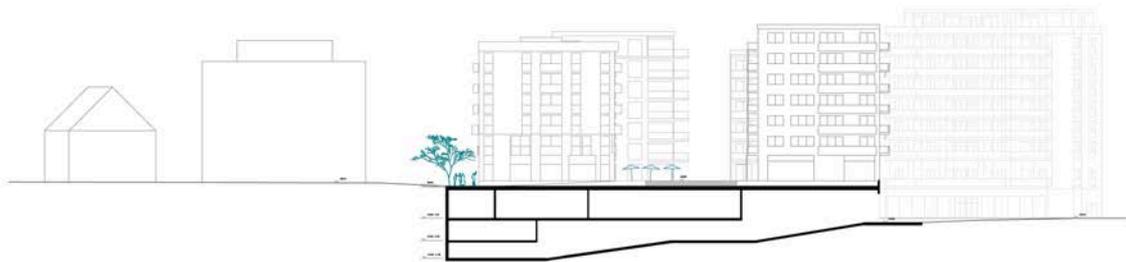


Haus 6

Regelgeschoss

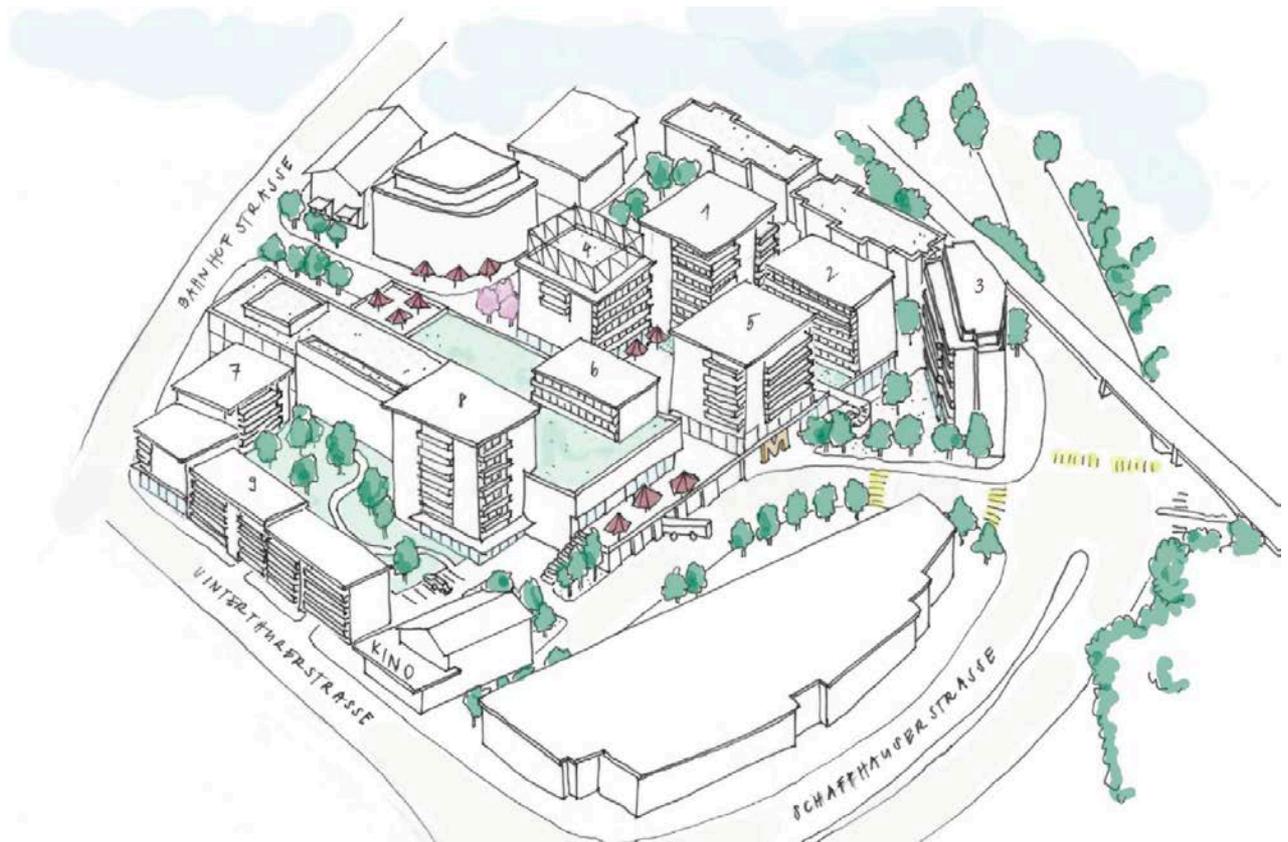


Haus 7



2 - Schnitt durch Tiefgarageneinfahrt, Blick nach Norden 1:500

Querschnitt



Visualisierung

Donet Schäfer Reimer Architekten / Studio Vulkan Landschaftsarchitektur

Architekturbüro

Mitarbeit

Donet Schäfer Reimer Architekten GmbH, Zürich

Tanja Reimer, Pablo Donet, Tim Schäfer, Dimitrios Katsis, Philip Schmid, Juan Barcia Mas

Landschaftsarchitekturbüro

Mitarbeit

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich

Dominik Bückers, Ursa Habic, Alicia Sima

Weitere Fachplaner

Dr. Lüchinger+Meyer Bauingenieure AG, Zürich (Bauingenieur)

Rombo GmbH – Räume Mobilität Zukunft, Zürich (Verkehr)

Durable Planung und Beratung GmbH, Zürich (Nachhaltigkeit)

Caretta Weidmann Baumanagement AG, Zürich (Baumanagement)

Wüest Partner AG, Zürich (Immobilienwirtschaft/Nutzungskonzepte)



Modellfoto Ansicht Nord

Städtebau und Architektur

Die städtebauliche Grundidee beruht auf der These, dass der Bestand als wertvolle räumliche Ressource dient. Aus dieser Haltung heraus wird eine intrinsische Konzeption entwickelt, die sich folglich intensiv mit vorhandenen Strukturen und deren räumlichen, funktionalem und semantischen Potenzialen beschäftigt. Dabei suchen die VerfasserInnen nicht bloss eine Wiedernutzung des Bestandes, sondern schlagen eine signifikante Transformation vor. Mittels sogenannten "Add-Ons" wird die in den 70er-Jahren implementierte "Grossstruktur" erweitert und ertüchtigt.

Die "Add-Ons" sind lateral zugefügte Ergänzungsbauten, die funktionale und nutzungserweiternde Eigenschaften aufweisen und dadurch geschickt die intensiven Umstrukturierungen umgehen. Dieser spannende Ansatz weckt hohe Erwartungen an die Thematik "nachhaltiger Städtebau". So wird nicht bloss die Ökologie bemüht, sondern das vielschichtige Konglomerat verspricht den Ort und seine Geschichte weiterzuerzählen und durch intelligente Verknüpfungen die städtebaulichen Defizite der Freiräume in qualitätsvolle Freiräume zu verwandeln.

Das als "K&K" – "Kunst und Konsum" – bezeichnbare Konstrukt ist nicht als solitärer Stadtbaustein gedacht, sondern verknüpft sich durch in Bezug gesetzte Neubauvolumen mit dem Areal. Entlang der Bahnhofstrasse wird die vorhandene Platzabfolge durch die gekonnte Setzung eines höheren Baukörpers (Abbruch Alte Post) weitergedacht und es resultiert ein gut proportionierter Kulturplatz. Die neuen Volumen an der neuen Sonnengasse und zum Schaffhauserplatz (Sonnengasse 1, 2, 3) verbinden sich mit dem in der Höhe artikulierten "Add-On", einem höheren scheibenförmigen Wohnhaus, zu einer Komposition dessen Zentrum der transformierte Bestand wird.

Zusammen mit dem Gebäudebestand an der Dammstrasse wird ein Spiel- und Wohnhof geschaffen, der hingegen gleichsam durch die gewählte Höhe der neuen Volumen im Süden bedrängt wird. Die Nähe der Gebäude zueinander wirkt sich auch auf die Wohnungsqualität aus. Zum Schaffhauserplatz schafft ein weiteres höheres scheibenförmiges Wohnhaus einen plausiblen stadträumlichen Abschluss, der jedoch durch einen sonderlichen Sockelbau leidet und dessen Grundrisse noch nicht lärmoptimiert sind.

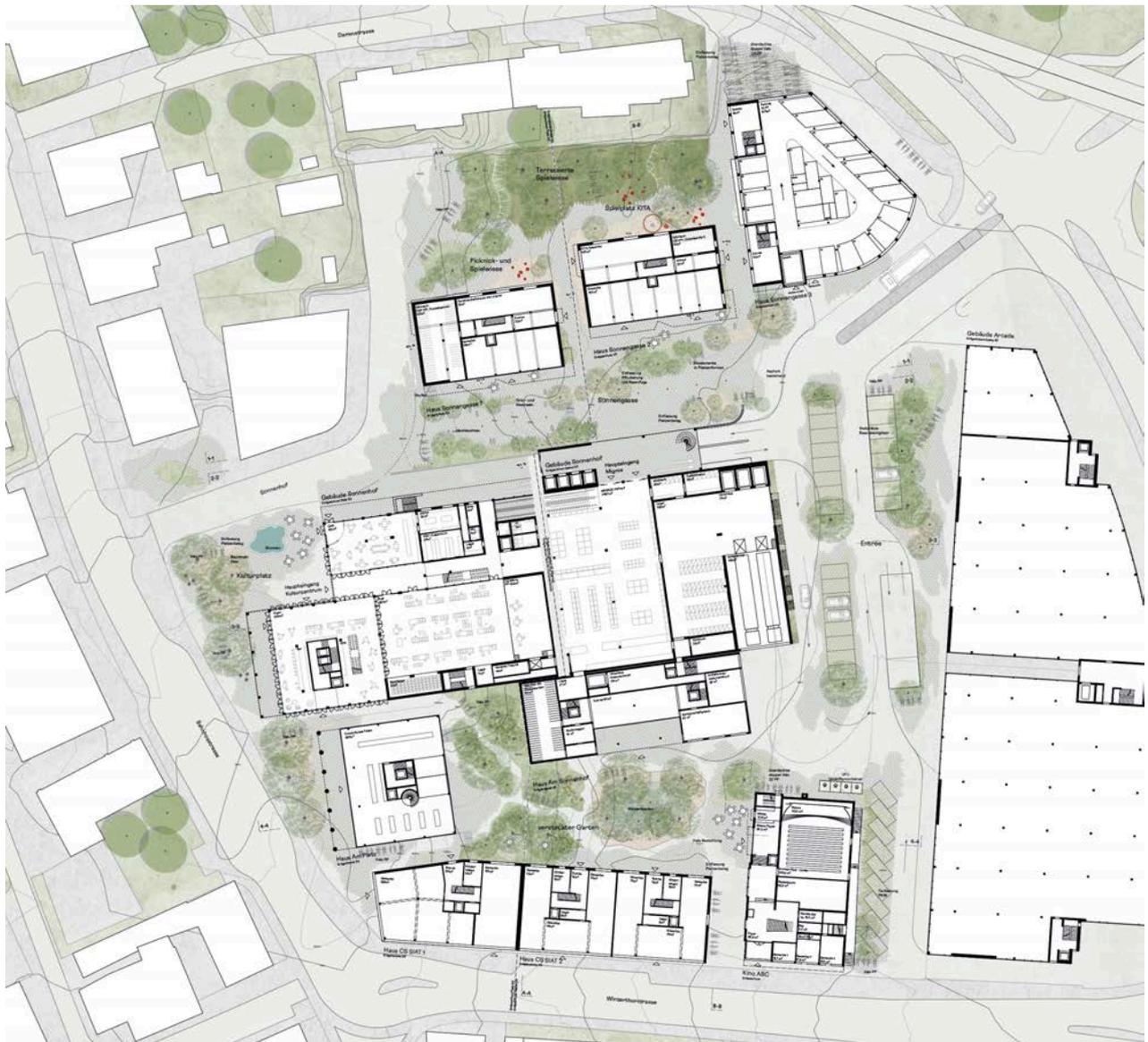
Entlang der Winterthurerstrasse schliesst ein drei- bis viergeschossiger Zeilenbau das Areal ab und bildet im Zusammenspiel mit dem Kinogebäude, dem neuen Haus Am Platz und dem Bestandeskonstrukt einen durchlässigen Wohnhof. Die Aufwertung der Winterthurerstrasse auf Passantenebene durch die Ersatzbebauung bleibt geschuldet, auch hinsichtlich der stadträumlichen Einbindung des Kinogebäudes.

Nutzungen

Im Zentrum des Entwurfs steht die Weiternutzung und Transformation der grossräumigen Strukturen in ein attraktives Konstrukt. Ein geschicktes Nebeneinander und Ausloten der Möglichkeiten des Bestands generiert – wie gegeben und so aufgewertet – eine vielversprechende Symbiose von Verkaufs-, Dienstleistungs- und Kulturnutzungen bis hin zu Wohnnutzungen. Es wird auf die Kraft der spatialen und strukturalen Eigenschaften gesetzt, die aus einer vorhandenen Identität durch die Öffnung und Beseelung der grosszügigen Raumstrukturen eine neue Mikropole mit extrovertiertem Charakter schaffen kann.

Die Betriebsliegenschaft der Credit Suisse, die Kulturräume sowie der Detailhandel und die Zugänge der Wohnungen sind alle von den Platzsituationen seitens der Bahnhofstrasse erreichbar. Dies schafft eine nachhaltige Aktivierung der platzartigen Ausweitungen zur Bahnhofstrasse.

Im Umfeld des Kultur- & Kommerzmagneten können vielfältige Wohnungstypologien angeboten werden. So wird in kompakten Gebäudevolumetrien mit bis zu vierspännigen Erschliessungen und einfachen, aber mit eigenständigem Charakter versehenen Wohnungszuschnitten eine Vielzahl von Wohnformen angeboten. Die Mehrheit aller Typologien profitiert von einer introvertierten, zum Grünraum gerichteten und einer extrovertierten, zum Stadtraum gerichteten Seite. Diese Dualität ist im innerstädtischen Kontext für eine gute Wohnqualität entscheidend und das Konzept birgt dazu das notwendige Potenzial. Inwiefern an der Sonnengasse im Erdgeschoss kleinteilige Gewerbeeinheiten notwendig sind, ist hingegen fraglich.



Situationsplan mit Erdgeschoss

Erschliessung

Es sind vielfältige Durchquerungen möglich. Als Magistrale in Ost-Westrichtung wird ausgehend vom neuen Kulturplatz die Sonnengasse etabliert und mit Hauptzugängen versehen. Der untere Sonnenhof dient primär als Verkehrsfläche. Dass der Zugang zum Grossverteiler lateral im Gebäudekomplex zu liegen kommt und von der Bahnhofstrasse her schwer auffindbar ist, irritiert, kann aber auf der Projektebene verbessert werden. Die Wohnbauten am nördlichen Wohnhof sind zur Sonnengasse adressiert. Die Wohnungen der neuen Gebäudevolumen an der Bahnhofstrasse, entlang der Winterthurerstrasse und der "Add-On"-Wohnscheibe sind vom "grünen Wohnhof" erschlossen, was im Zusammenspiel mit der Durchlässigkeit zur Bahnhofstrasse und der Gastronomie des Kinogebäudes zu einem sozial-kulturell attraktiven durchmischten Freiraum führt.

Freiraum

Das übergeordnete Materialkonzept bindet die Freiräume zusammen und steuert mit Dichte und Auflösungen die Nutzungsintensität, ohne klare Grenzen zu setzen. Vielmehr wird ein Verweben zwischen Wohnumfeld und Alltagsleben im Quartier gesucht und die Übergänge zu befahrenen Flächen, welche weniger nur den Bewohnenden gehören, sind fließend gelöst. Dieses Prinzip der fließenden Übergänge wird auch zwischen den Hart- und Grünflächen angewendet.

Damit entsteht ein dynamisches Bild, welches mit seinem nicht ganz fertigen Charakter viel Flexibilität und Veränderung impliziert, ohne beliebig zu sein.

Die klar definierten Freiraumtypen, der Kulturplatz, die Sonnengasse, die grünen Höfe und das Entree vermögen einprägsame Identitäten im Freiraumgerüst zu schaffen, welche jeweils einen präzisen Bezug zum Städtebau und zur Gebäudenutzung haben.

So bildet der Kulturplatz vor dem neuen Kulturzentrum im Sonnenhof das Gesicht nach aussen zur Bahnhofstrasse. Die Sonnengasse ist wichtiger übergeordneter Verbindungsraum zur Schaffhauserstrasse und barrierefrei. Die grünen parkähnlich gestalteten Wohnhöfe sind für das Wohnumfeld zentral und bieten viel Raum für Aneignung und Sukzession. Das Entree ist Ankunftsort von der Schaffhauserstrasse her. Es ist trotz seiner Erschliessungsfunktion bedingt durch seine gestalterische Ausformulierung mehr als nur ein Parkplatz.

Das Thema von Dichte und Offenheit wird auch bei der räumlichen Umsetzung der Freiräume angewendet. So sind die beiden Wohnhöfe dicht begrünt, bepflanzt und genutzt. Da sie nicht unterkellert sind, können grosse Bäume gepflanzt werden. Zusammen mit der Topografie entstehen spannungsvolle und gut zonierte Gärten. Die Baumstruktur in der Sonnengasse ist luftig und leicht und die Baumstruktur entlang der Bahnhofstrasse und beim Entree ist wiederum etwas kräftiger und dichter gewählt.

Die Anbindungen von der Sonnengasse her ins nördlich gelegene Quartier sind gut und übersichtlich. Ebenso ist die Anbindung von der Bahnhofstrasse in den südlichen Quartierteil gut gelöst. Eine direkte Anbindung von der Sonnengasse in den südlichen Quartierteil des Sonnenhofs fehlt jedoch, bedingt durch den Bestand des Sonnenhofs. Die Veloabstellplätze werden dort geplant, wo sie gebraucht werden.

Es ist ein sehr stimmiges Freiraumkonzept, welches der Biodiversität, der Aneignung, dem Klima und dem Menschen gleichermaßen Rechnung trägt. Die unterschiedlichen Freiraumtypen sind spannungsvoll ausformuliert und bilden eine gute Basis für eine Weiterentwicklung.

Lärm

Die Lärmproblematik wurde erkannt. Konzeptionell wurden die Wohnbereiche an der Schaffhauserstrasse auf einen Sockel mit Nicht-Wohnnutzung gestellt und von der Strasse abgerückt. An der Winterthurerstrasse kommen durchgesteckte Wohnungen zum Einsatz. Die verbleibenden Detailprobleme können in der weiteren Planung (Richtprojekt zum GP, Bauprojekt) behoben werden, so dass das Projekt ohne schwerwiegende konzeptionelle Änderungen bewilligungsfähig gemacht werden kann.

Realisierung

Die Etappierung ist plausibel angedacht und erfordert einen Umbau des Grossverteilers.

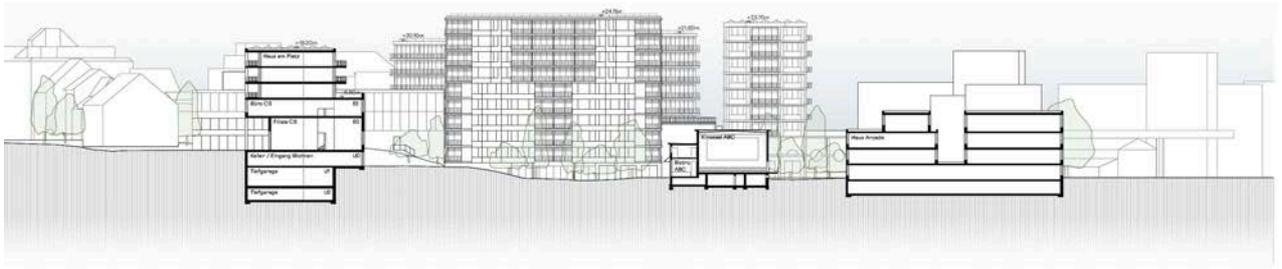
Schlusswürdigung

Den ProjektverfasserInnen gelingt ein überzeugender Umgang mit dem Bestand. Aus dem introvertierten Konsumtempel gelingt es, ein extrovertiertes, nutzungsdurchmischtes Gebäudekonstrukt zu formen. Auch die Integration der Betriebsliegenschaft der Credit Suisse ist denkbar und funktioniert bezüglich der Aussenraumbildung besser als die Ersatzvariante, die einen zu grossen Kulturplatz im Freiraumgefüge von Bülach implementieren würde. Der Umgang mit der Topografie und die gewünschten Querungen zur Vernetzung der Stadt wurden sorgfältig und qualitativ entwickelt. Die Arealerweiterungen lateral zum Bestandskonstrukt wurden sorgfältig entwickelt und führen zu durchgrüntem, vornehmlich dem Wohnen zugeordneten Höfen. Der Entscheid, den Bestand zu erhalten und weiter zu formen, führt zu einem gewissen "Dichtestress" in den angrenzenden Arealteilen. Die Neubausvolumen an der Sonnengasse fallen dadurch zu dominant aus, schaffen die Verbindung mit dem Kontext nicht und belasten den neu geschaffenen Spielhof. Die wünschenswerte Aufwertung des heute rückwärtigen Aussenraumes zum Gebäudekomplex Arcade gelingt durch die Zwänge der Logistik des Grossverteilers leider nicht überzeugend.

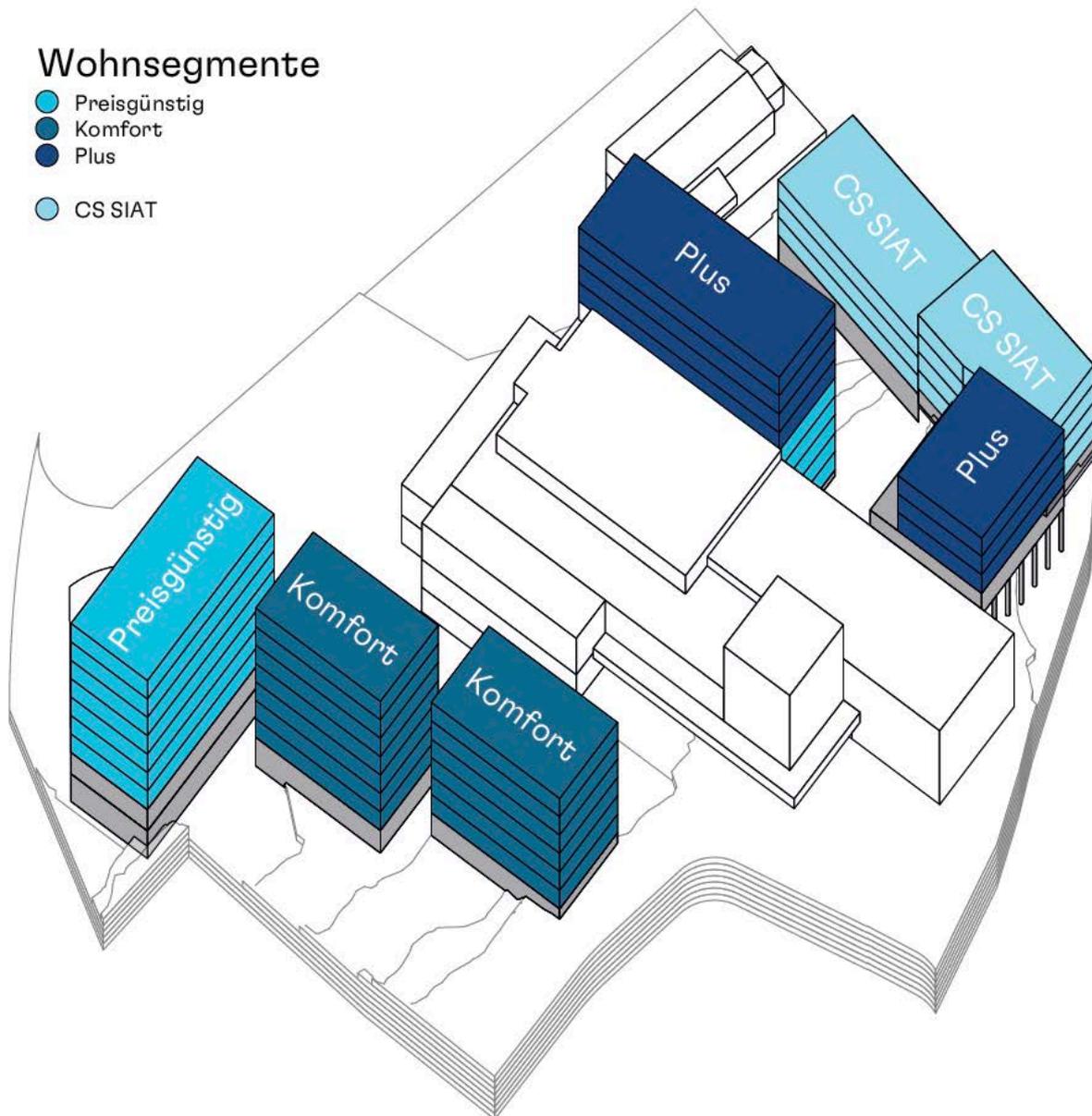
Der sehr sorgfältig und intelligent ausgearbeitete Vorschlag mit Fokus auf das Weiterbauen, kann am Ende in der Abwägung zwischen Ökologie, Identität und Einschränkung die Potenziale zur Stadtreparatur nicht ausschöpfen.



Regelgeschoss



Querschnitt



Visualisierung

Hosoya Schaefer Architects / Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten

Architekturbüro

Mitarbeit

Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich

Markus Schaefer, Valentin Ott, Ekaterina Nagibina-François, Nick Däschler, Steffen Hollstein

Landschaftsarchitekturbüro

Mitarbeit

Chaves Biedermann GmbH, Frauenfeld

Miguel Angel Chaves Gentil, Matthias Biedermann, Ramon Villarreal

Weitere Fachplaner

wh-p Ingenieure AG, Basel (Bauingenieur)

Iurii Goncharenko Images (Visualisierungen)



Modellfoto Ansicht Nord

Städtebau und Architektur

Die Projektverfassenden entscheiden sich, radikal die "Bausünden" der 70er-Jahre zu eliminieren, indem sie den überdimensionierten Baustein des Sonnenhofgebäudes entfernen. Das neu vorgeschlagene Gebäudemuster fügt sich harmonisch in die bestehende Körnung des umliegenden Stadtgefüges ein. Vorhandene Strukturen werden integriert und teils transformiert. Die bestehende Betriebsliegenschaft der Credit Suisse wie auch die Bäckerei und das Kino ABC werden zum Teil des Ensembles. Die fehlende Hierarchie führt aber zu einer gewissen Austauschbarkeit.

Durch die geschickte Verteilung des Gesamtvolumens auf eine Vielzahl einzelner Baukörper werden eindeutige Freiräume geschaffen. Einerseits bilden sich öffentliche urbanere Zonen, an welche konsequent die Wohnungszugänge und Gewerbeflächen gelegt werden und andererseits halbprivate, gut besonnte Grünhöfe.

Die Körnung erlaubt eine adäquate Dichte, welche punktuell noch erhöht werden könnte.

Das beachtliche hohe West-Ost-Gefälle im Terrain kann durch die Kleinteiligkeit und Abmessungen der Gebäudekörper sanft aufgenommen werden, ohne dass unangenehme Barrieren entstehen. Im Gegenteil, immer wieder entstehen vertraute Freiraumnischen, wo informelle Begegnungen stattfinden können. Der obere Sonnenhof mit Anbindung an den Grossverteiler Migros sowie Alnatura und Denner bildet einen gut frequentierten Ort. Dieser ist durch eine grosszügige Freitreppe mit dem unteren Sonnenhof verbunden, wo sich der visuell gut sichtbare Haupteingang der Migros befindet. Nord- und südseitig liegen die üppig begrünten, ruhigen Wohnhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohnerschaft. Der angedachte Kulturplatz, ummantelt von Gastronomie- und Kulturangebot sowie dem bestehenden Kino, hat seinen ganz eigenen verlockenden Charakter. Es handelt sich definitiv um eine Aufwertung der heutigen Situation, wurde aber dennoch kontrovers diskutiert. Leider steht das Kino nicht zur Verfügung und kann nicht das geforderte Kulturprogramm aufnehmen. Es wäre zu prüfen, ob das Kulturprogramm im Baustein 5 angeboten werden könnte.

Nutzungen

Den Projektverfassenden gelingt es, die Verkaufsflächen visuell an die Besucherströme der Bahnhofstrasse anzubinden und gleichzeitig eine eindeutige Adresse für die BesucherInnen der östlichen Quartiere auf den unteren Ebenen anzubieten. Die Zugänge zum oberen und unteren Sonnenhof aktivieren einerseits die Plätze und beruhigen die grünen Oasen. Die Nutzungsvielfalt und Nutzungsmischung sichert nachhaltige soziale Aktivitäten und stabilisiert das neue urbane Quartier wirtschaftlich.

Die Bewohnerschaft profitiert von einer "Stadt der kurzen Wege" ohne grosse Beeinträchtigungen durch Lärm oder unerwünschte Einsichten auf Ebene des belebten Erdgeschosses. Die angestrebten Wohnungsgrössen wie auch die Wohnungsverteilung sind mehrheitlich eingehalten. Die Qualität der einzelnen Wohnungen ist dabei durchgehend hoch, die Wohnungen sind jedoch etwas gleichförmig. Mehrheitlich sind alle Mehrzimmerwohnungen zweiseitig orientiert. Die privaten Aussenräume sind gut gesetzt und bieten schöne Ausblicke über die Höfe. Der Umgang mit der Lärmproblematik überzeugt. Insgesamt bieten die Gebäudeformen die Möglichkeiten für innovative und bedarfsorientierte, nicht standardisierte Wohnmodelle als zeitgemässe Antwort auf gesellschaftliche Entwicklungen, sprich Abkehr vom klassischen Familienmodell und Zunahme von Einzelhaushalten.



Situationsplan

Erschliessung

Das städtebauliche Muster lässt eine Überlagerung von vielseitigen Erschliessungsebenen zu. Der Individualverkehr sowie die Anlieferung werden beim Verkehrsknotenpunkt an der Schaffhauserstrasse abgefangen was zu einer Aufwertung des öffentlichen Werkhofes beim Kulturplatz führt. Für Fussgänger und Velofahrer wird ein durchlässiges Ost-West-Wegenetz angeboten, wobei ein Weg konsequent barrierefrei ausgebildet wird.

Die unterirdische dreigeschossige Parkanlage ist auf die maximale Grösse ausgelegt. Eine Parkplatzreduktion durch ein Mobilitätskonzept oder eine spätere Umnutzung wäre zu prüfen.

Freiraum

Eine breite, grosszügige Platzzone überspannt das Areal zwischen der Bahnhofstrasse und der Schaffhauserstrasse. Darin sind der Vorplatz zur Credit Suisse und zur Metzgerei an der Bahnhofstrasse, der obere Sonnenhofplatz vor der Migros-Alnatura und der untere Sonnenhofplatz mit dem Eingang in die Migros als Platzintarsien eingesetzt. Ihre Ausformulierung ist je nach Nutzung und Bedeutung unterschiedlich.

Verbunden sind die beiden Ebenen mit einer grosszügigen Freitreppe. Im Norden und Süden entlang der mittigen Platzzone sind die beiden grünen Gartenräume, die sogenannten Wohnhöfe, angeordnet. Im südlichen Teil des Wohnumfeldes ist im parkähnlichen Weg- und Platznetz auch der barrierefreie Weg, welcher die beiden Ebenen verbindet, eingebunden. Eine weitere platzartige Erschliessungszone liegt auf der unteren Ebene entlang dem Arkadengebäude und vor der Migros. An dieser Zone liegen die Migros, der Entsorgungsplatz und der leicht zurückversetzte, in die Gebäudegruppe eingebundene Kulturplatz. Die Anlieferung der Migros und die Einstellhallenzufahrt werden unmittelbar an der Schaffhauserstrasse gelöst und reduzieren den Erschliessungsdruck.

Hier wäre eine verdichtete Struktur mit Bäumen oder mehr Grünflächen zu prüfen.

Die Ausformulierung der als Platzintarsien ausgebildeten Plätze ist je nach Nutzung und Bedeutung unterschiedlich und gut nachvollziehbar. So ist der obere Sonnenhofplatz offen mit einem Brunnen bespielt und lässt damit die Sichtbeziehung zur Migros frei, der Vorplatz bei der Credit Suisse, der Kulturplatz und der untere Sonnenhofplatz sind mit Bäumen bepflanzt und geben den Plätzen eine gewisse Intimität.

Die parkähnliche Struktur mit freiem Wegenetz und dichter Baumbepflanzung in den beiden Wohnhöfen ergibt einen spannungsvollen Kontrast zur eher geometrisch ausformulierten, von West nach Ost verlaufenden Platzzone. Jedoch könnte der Anteil der Grünräume der Wohnhöfe im Verhältnis zur Platzzone etwas ausgedehnter sein. Die Zonierung und die Gliederung der Gartenstruktur im Wohnumfeld sind gut gelöst.

Die An- und Verbindungen sind in den Platzbereichen sehr gut und gut ersichtlich. Jedoch wird die barrierefreie Verbindung und die Anbindung des Kulturplatzes von oben über das Parkwegnetz durch das Wohnumfeld etwas kritisch beurteilt. Hier ist die Hierarchie der Wege nicht mehr klar ablesbar.

Das Baum- und Vegetationskonzept ist schlüssig.

Es ist ein klares und teilweise sehr gutes Freiraumkonzept. Die verschieden benannten Plätze nehmen Bezug zum Ort und geben dem Sonnenhofgebiet Identität. Jedoch überzeugen die unausgewogene Verteilung zwischen Platz- und Grünflächen sowie die Wegverbindungen nicht ganz und es fehlen leider Angaben zur Verortung der Veloabstellplätze.

Lärm

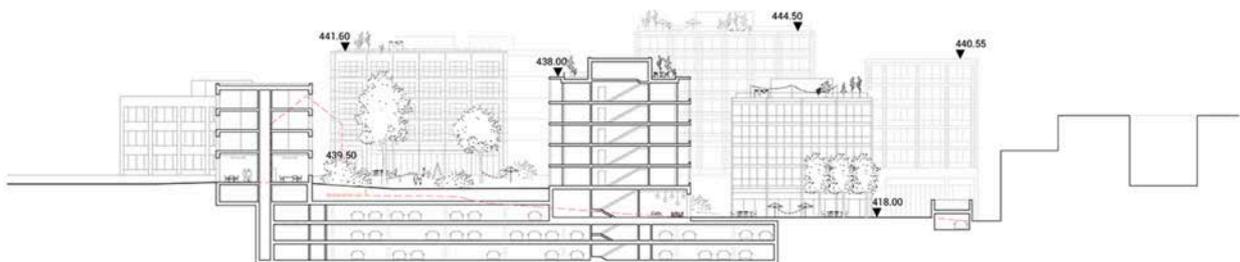
Die Lärmproblematik wurde erkannt. Konzeptionell wurden die Wohnbereiche an der Schaffhauserstrasse von dieser abgerückt und zudem konsequent lärmabgewandt angeordnet. Auch an der Winterthurerstrasse kommen durchgesteckte Wohnungen zum Einsatz. Die verbleibenden Detailprobleme können in der weiteren Planung (Richtprojekt zum GP, Bauprojekt) behoben werden, so dass das Projekt ohne schwerwiegende konzeptionelle Änderungen bewilligungsfähig gemacht werden kann.

Realisierung

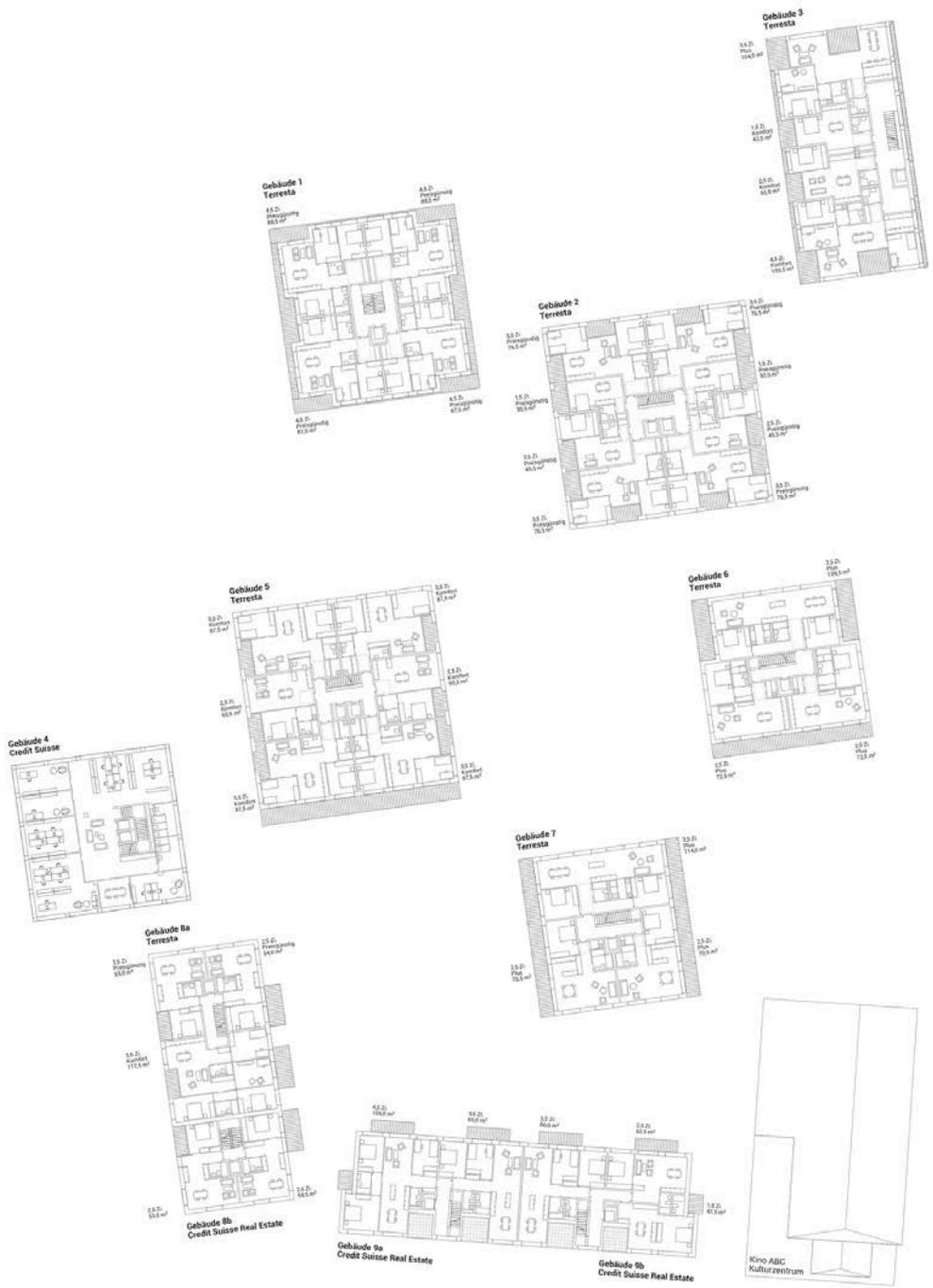
Die Etappierung ist denkbar einfach und lässt eine mehrfache Autorenschaft zu.

Schlusswürdigung

Aus der doch recht fundamentalen Kritik der Zwischenbesprechung konnten die Projektverfassenden eine gute Kurskorrektur ableiten, ohne sich von den eigenen Kernthemen des Entwurfs zu lösen, was die Jury beeindruckte. Insgesamt ist das Projekt ein sorgfältig erarbeiteter Beitrag, welcher städtebaulich selbstverständlich auf die Situation reagiert. Trotzdem bleibt die Struktur generisch und ist für Bülach an dieser Lage nicht spezifisch genug. Räumlich und atmosphärisch konnte das vielschichtige und intelligente Projekt die Jury nicht vollständig überzeugen. Jedoch ist das Programm mit seinen vielfältigen Anforderungen klar strukturiert, ausser der Kulturbereich, der aus Nutzersicht nicht zufriedenstellend integriert werden konnte.



Querschnitt



Regelgeschoss



Erdgeschoss Oberer Sonnenhof



Visualisierung

Sergison Bates architekten / Ganz Landschaftsarchitekten

Architekturbüro

Mitarbeit

Sergison Bates architekten GmbH, Zürich

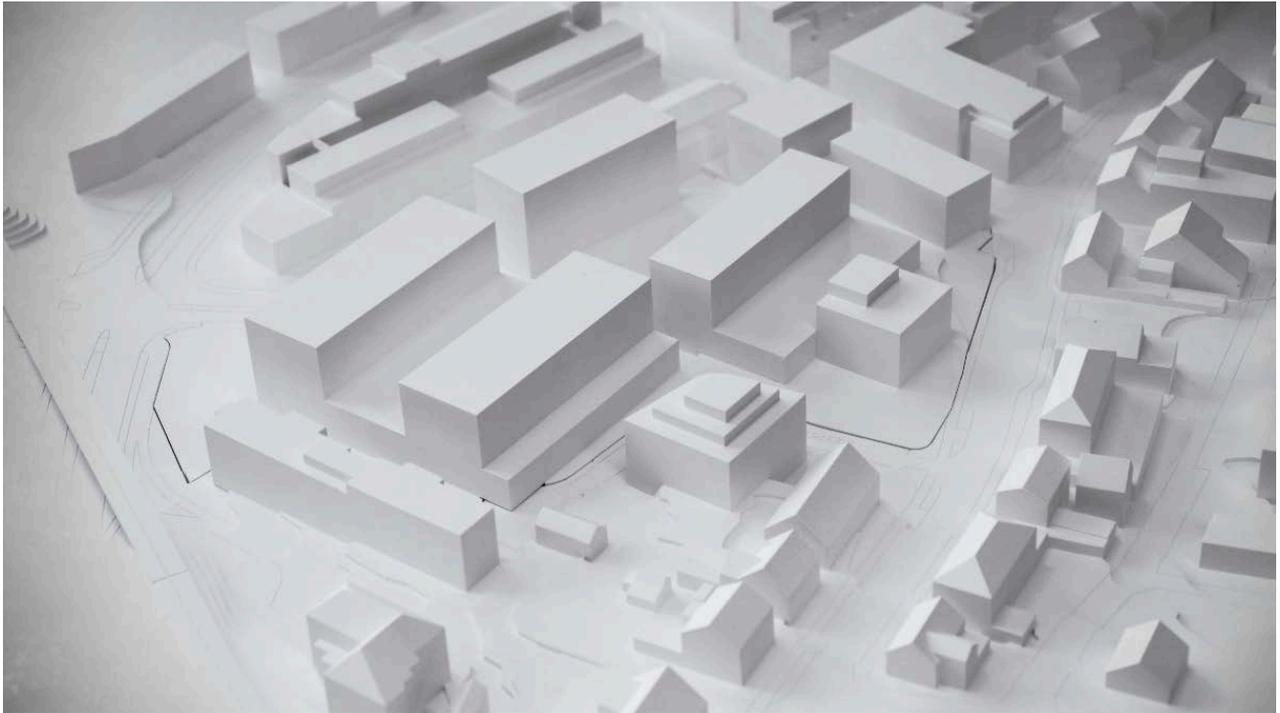
Jonathan Sergison, Michael Stettler, Sibe Duijsters, Marta Cassany, Natalie Clausen

Landschaftsarchitekturbüro

Mitarbeit

Ganz Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

Daniel Ganz, Laura Schwerzmann



Modellfoto Ansicht Nord

Städtebau und Architektur

Die Verfasser schlagen eine einfache Grundkonstellation mit vier Baufeldern mit Neubauten vor und brechen den Bestand bis auf das Credit Suisse-Gebäude vollständig ab. Der Projektvorschlag versucht mit einem grosstädtischen Ansatz auf die gegebene Situation zu reagieren. Die stringent gefassten Baufelder definieren präzise enge und weitere städtische Räume. Durch die Setzung entstehen enge Gassen und vom Strassenraum abgewandte Plätze, die durch die Bewohner angeeignet werden können. Analog dem Freiraumbestand werden wieder durch Ausweitungen des Strassenraums Plätze geschaffen, wie z.B. ein Kulturplatz. Die Platzierung und Dimensionierung der Neubauvolumen ist sehr auf sich konzentriert und stellt wenig Bezug zu den übrigen Bauten in der näheren Umgebung her.

Die versprochene Berücksichtigung der topografischen Eigenheiten des Ortes wird nur teilweise eingelöst.

Punkto Materialisierung verfolgt das Team Sergison Bates architekten und Ganz Landschaftsarchitekten einen interessanten Ansatz: Über eine gemeinsame Fassadensprache in Anlehnung an die in Bülach repräsentativen Fachwerkbauten will das Projekt ein sehr ortstypisches Element aufgreifen. Als Mittel um spezifische Unterschiede zu schaffen, dienen unterschiedliche Fassadenfarben.

Die Orientierung der Wohnzeilen mit der Ost-West-Ausrichtung wird vom Beurteilungsgremium als gut erachtet.

Nutzungen

Ein Gemeinschaftshof soll die Passage und den Platz hin zur Bahnhofstrasse beleben.

Die Verkaufsfläche des Alnatura orientiert sich nicht nach unten, was sich nachteilig auswirkt.

Erschliessung

Der untere Sonnenhof bleibt ein Verkehrsraum und die Chance, die heutige Wirkung als Graben aufzulösen, bleibt leider nicht genutzt.

Freiraum

Das Freiraumkonzept ist geprägt durch seine sehr kleinteilige Struktur. Die Plätze, Höfe, Gassen, Vorzonen und Gärten sind untereinander meist nur mit aufwendigen baulichen Eingriffen, Rampen, Treppen und Mauern verbunden, respektive auch untereinander abgegrenzt. Trotz der sehr sorgfältigen Ausformulierung und Gestaltung der unterschiedlichen Freiraumtypen und Vegetationsstrukturen, welche den einzelnen Sequenzen eine Identität und Struktur geben, entsteht kein grosszügiges zusammenhängendes Freiraumkonzept.

Die an den Rand des Projekts gedrängten Freiflächen können deshalb kein stimmiges übergeordnetes Gesamtkonzept erzeugen. Vielmehr wirken die Freiräume wie nachträglich hinzugefügt und überzeugen das Beurteilungsgremium nicht.



Situationsplan

Lärm

Die Lärmproblematik wurde erkannt. Der Bau an der Schaffhauserstrasse wurde weit von der Strasse abgerückt und weist somit keine Grenzwert-Überschreitungen auf. An der Winterthurerstrasse kommen durchgesteckte Wohnungen zum Einsatz. Die verbleibenden Detailprobleme können in der weiteren Planung (Richtprojekt, Bauprojekt) behoben werden, so dass das Projekt ohne schwerwiegende konzeptionelle Änderungen bewilligungsfähig gemacht werden kann.

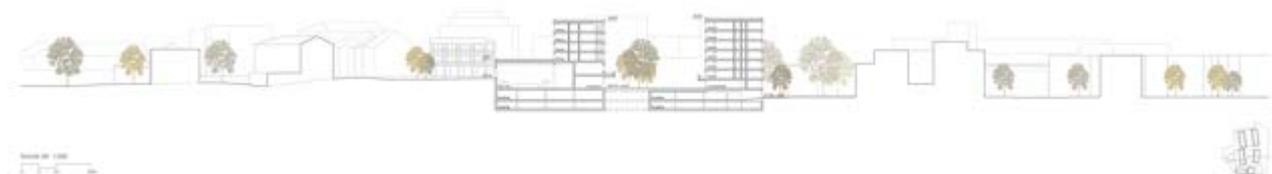
Realisierung

Die Etappierung ist plausibel angedacht und erfordert einen Umbau des Grossverteilers.

Schlusswürdigung

Die präzise Analyse und die Lesung des Ortes sind beeindruckend. Die anfänglich subtile Herangehensweise versprach eine dezidierte Antwort auf die städtebauliche Aufgabe. Der finale Projektvorschlag irritiert nun mit einem stark auf sich und die innere Welt bezogenen Ansatz, der aus der Sicht des Beurteilungsgremiums eher geeignet ist, in einem grossstädtischen Kontext zu agieren und weniger eine Antwort auf die Besonderheiten des genius loci darstellt. Im Speziellen wird dies erkennbar in der rigiden und fast schon kolossalen Setzung und Ausformulierung des nördlichen Baufeldes: Zwei parallele Wohnscheiben sitzen auf einem überhohen Sockel und bilden eine Grossform, dessen Grösse und Hermetik das Umfeld zu negieren scheint und dessen Hofraum von der Stadtebene abgehoben und somit "entsozialisiert" wirkt. Eine weitere Baufigur, durch Sockel und Scheibe gebildet, dockt an die bestehende Betriebsliegenschaft der Credit Suisse an und schafft zur Bahnhofstrasse attraktive Plätze im Sinn des Freiraum-Repertoires. Hingegen wird die Attraktivität und somit die Aneignungskraft des rückwärtigen Gemeinschaftsplatzes in Frage gestellt.

Die städtebaulich Grundidee mit den strikten Baufeldern ist an sich ein interessanter Ansatz, ist aber in der Umsetzung ideologisch geprägt und vermag keinen Bezug zum näheren Umfeld zu schaffen und somit keine Antwort auf den Ort und seine Eigenschaften.



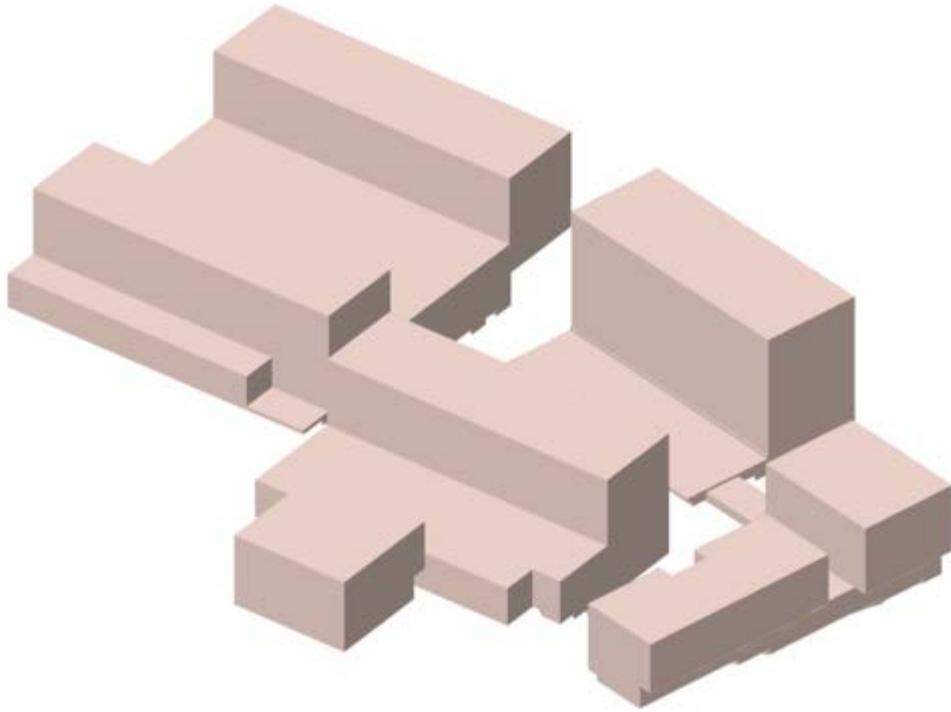
Querschnitt



Erdgeschoss



Regelgeschoss



Visualisierung

5 GENEHMIGUNG

Das Beurteilungsgremium hat den vorliegenden Bericht am 29. Juni 2021 genehmigt.

Norbert Truffer
(Vorsitz)



Stefan Angele



Renzo Fagetti



Beatrice Friedli



Hanspeter Lienhart



Gamal Rasmy



Raphael Schmid



Nicole Zweifel



Dan Schürch
(Ersatz)

