



Gemeinde Möhlin

# Sanierung und Umbau Villa Kym Studienauftrag im selektiven Verfahren

## Bericht des Beurteilungsgremiums



09. September 2009

**Hesse+Schwarze+Partner**  
Büro für Raumplanung AG

## Inhalt

<b>1 Ausgangslage</b> .....	<b>1</b>
1.1 Anlass .....	1
1.2 Ziel .....	1
1.3 Aufgabenstellung .....	1
<b>2 Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>3 Präqualifikation</b> .....	<b>3</b>
<b>4 Studienauftrag</b> .....	<b>3</b>
4.1 Zwischenbesprechung.....	3
4.2 Vorprüfung der eingereichten Projektstudien .....	3
4.3 Präsentation und Beurteilung.....	4
4.4 Entscheid Beurteilungsgremium .....	4
4.5 Begründung der Entscheidung .....	5
4.6 Empfehlung zur Weiterbearbeitung.....	5
<b>5 Würdigung</b> .....	<b>5</b>
<b>Genehmigung / Unterschriften des Beurteilungsgremiums</b> .....	<b>15</b>

## Bearbeitung

Hesse+Schwarze+Partner, Büro für Raumplanung AG  
Hofackerstrasse 13, 8032 Zürich

Christoph Haller  
Fanny Pietzner

www.hsp-planer.ch      info@hsp-planer.ch  
Tel. 044 421 38 38      Fax 044 421 38 20

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass

Das Landhaus Kym ist mit seiner Bausubstanz ein überregional bedeutendes Zeugnis der Wirtschafts- und Kulturgeschichte, welches auf eine Sägemühle aus dem Jahr 1689 zurückgeht. Sie steht seit 1964 unter kantonalem Denkmalschutz.

Seit 1990 ist die Gemeinde Möhlin im Besitz der Liegenschaft. Unter anderem infolge der unbestimmten Nutzungsmöglichkeiten blieb der bauliche Unterhalt seit langer Zeit auf das Minimum beschränkt. Nach einer langen Zeit mit verschiedenen Wohnformen und Mietern diskutierte eine Arbeitsgruppe im Jahr 2008 mögliche Nutzungen, verifizierte diese Ideen mit Anfragen bei potenziellen Mietern (Arztpraxen, Arztwohnung, Spitex, öffentliche Nutzung) und erstellte ein provisorisches Raumprogramm, so dass am 04.12.08 die Gemeindeversammlung den Kredit für die Durchführung eines Studienauftrages beschliessen konnte.

Die Spitex Möhlin und Wegenstettertal-Schupfart hegen seit längerer Zeit Fusionsabsichten, die sich pünktlich zum Abschluss des Studienauftrages konkretisierten. Die Organisationen werden vorerst teilfusionieren und eine Verwaltung (Sitz in der Villa Kym) mit dezentralen Einsatzorten betreiben. Auch im Fall einer Vollfusion ist nicht auszuschliessen, dass der Spitex ein Geschoss genügt. Für die zu Beginn als Zwischennutzung vorgesehene Senioren-Wohngemeinschaft bedeutet das möglicherweise einen längerfristigen Betrieb, was wiederum Auswirkungen auf den Ausbaustandard hat.

## 1.2 Ziel

Damit Betrieb und Unterhalt der Liegenschaft wirtschaftlich tragbar bleiben, sollen Umbauten und Anpassungen geprüft werden, welche eine Nutzung als Dienstleistungs- und Wohngebäude ermöglichen. Ziel ist eine denkmalgerechte Restaurierung und Renovation des Gebäudes, die mit schonenden Eingriffen eine nachhaltige und flexible Nutzung ermöglicht.

## 1.3 Aufgabenstellung

Die Herausforderung des Studienauftrages besteht in der Konzeption zweier funktionierender Szenarien (Teil- und Vollfusion Spitex), die sich in der substanzgeschützten Villa Kym realisieren lassen und den Wünschen des provisorischen Raumschemas aus funktionaler und qualitativer Sicht entsprechen. Das Raumprogramm beinhaltet die Variante Vollfusion, in der neben dem Erdgeschoss auch das Obergeschoss durch die Spitex beansprucht wird, sowie die Variante Senioren-Wohngemeinschaft als Zwischennutzung während der Teilfusion.

## 2 Verfahren

Auftraggeberin und Veranstalterin ist die Gemeinde Möhlin vertreten durch den Gemeinderat.

Der Studienauftrag wurde öffentlich ausgeschrieben und nach den Regeln des öffentlichen Beschaffungswesens im Sinne der SIA-Ordnung 142 durchgeführt. Wegen der voraussichtlich grossen Anzahl von interessierten Planern wurde ein selektives Verfahren gewählt. Ein nicht anonym durchgeführter Studienauftrag mit Präqualifikation erschien als besonders geeignet, weil er die direkte Kommunikation während der Projektierung ermöglicht. Es ist vorgesehen, die Verfasser des bestgeeigneten Projektes mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

Für die Auswahl der teilnehmenden Teams sowie Beurteilung der eingereichten Projekte setzt der Auftraggeber das folgende Gremium ein:

### Fachpreisrichter/-innen

- Markus Widmer, Architekt und Berater der Gemeinde Möhlin
- Carlo Tognola, Architekt, Windisch
- Dr. Isabel Haupt, kantonale Denkmalpflege

### Sachpreisrichter

- Fredy Böni, Gemeindeammann, Möhlin (Vorsitz)
- Bernadette Kern, Gemeinderätin Leiterin Ressort Bildung und Soziales
- René Berger, Abteilungsleiter Bau und Umwelt, Möhlin

### Experten mit beratender Stimme

- Dieter Vossen, Gemeindeschreiber, Möhlin
- Rosmarie Urich Käser, Leitung Spitex-Verein Möhlin
- Judith Dominguez, Alters- und Pflegeheim Stadelbach, Möhlin
- Paul Ernst, Kostenplaner, Basel
- Fanny Pietzner, Landschaftsarchitektin, Hesse+Schwarze+Partner, Zürich
- Christoph Haller, Architekt und Bauberater Gemeinde, Hesse+Schwarze+Partner, Zürich

Die Organisation und Vorprüfung erfolgte durch Hesse+Schwarze+Partner, Büro für Raumplanung AG in Zürich. Für die Kostenermittlung wurde Paul Ernst aus Basel beigezogen.

### Ablauf und Termine:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| ▪ Öffentliche Ausschreibung                    | 09.03.09        |
| ▪ Eingabe der Bewerbungen                      | 31.03.09        |
| ▪ Arealbegehung                                | 28.04.09        |
| ▪ Zwischenbesprechung                          | 03.06.09        |
| ▪ Beurteilung und Projektwahl                  | 20.08.09        |
| ▪ Öffentliche Information / Projektausstellung | ab Oktober 2009 |
| ▪ Kreditbeschluss Gemeindeversammlung          | 10.12.09        |
| ▪ Projektierungsbeginn                         | Januar 2010     |

### **3 Präqualifikation**

Im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung wurden 36 Bewerbungen rechtzeitig eingereicht.

Die Bewerbungen wurden anhand der im Programm formulierten Zulassungskriterien geprüft. 9 Teams mussten aufgrund einer Nicht-Erfüllung der Zulassungskriterien (formale Fehler oder fehlende Erfahrung in der Sanierung von denkmalgeschützter Substanz) ausgeschlossen werden. Die verbleibenden 25 Teams wurden anhand der Eignungskriterien (Kompetenz der beteiligten Firmen, aufgabenrelevante Kompetenz der vorgesehenen Schlüsselpersonen, Teambildung und -effizienz) rangiert.

Am 08.04.09 tagte das Beurteilungsgremium zur Wahl der teilnehmenden Teams. Aufgrund der verbleibenden hohen Anzahl von Bewerbungen wurde eine erste Vorauswahl von 9 potentiell geeigneten Teilnehmern getroffen. Nach eingehender Prüfung und Beratung wählte das Gremium einstimmig die folgenden Bewerber aus:

- C. Huser und K. Kaufmann, ARGE Huser/Gassner/Rossini mit C. Burger, Landschaftsarchitekt
- G. Castellani, Castellani Melbourne Zumbach mit S. Ryffel, Ryffel + Ryffel Landschaftsarchitekten
- S. Kühnle, GREGO Architektur GmbH mit M. Schenk, Hager Landschaftsarchitekten

### **4 Studienauftrag**

#### **4.1 Zwischenbesprechung**

Am 03.06.09 fand die Zwischenbesprechung statt. Sie bot Gelegenheit zur Präsentation des Arbeitsstandes und zum gegenseitigen Austausch.

Aufgrund der Ergebnisse ergab sich Bedarf für weitere Abklärungen seitens der Gemeinde:

- Sondierung im Bereich Aussenmauer / Fundamente im Untergeschoss der Villa Kym
- Schallmessung im Gebäude

Die allgemeingültigen und spezifischen Empfehlungen zur Weiterbearbeitung wurden den Teams zugestellt. Im Anschluss an die Besprechung wurden die Projekte konkretisiert.

#### **4.2 Vorprüfung der eingereichten Projektstudien**

Die Vorprüfung wurde durch Hesse+Schwarze+Partner durchgeführt und mit Stellungnahmen der kantonalen Denkmalpflege, der Feuerpolizei sowie einer Kostenprognose ergänzt. Die detaillierten Ergebnisse sind im Vorprüfungsbericht vom 10.08.09 zusammengefasst.

Die formelle Vorprüfung bezog sich auf die Vollständigkeit der Unterlagen sowie auf deren Informationsgehalt. Die drei Projektstudien wurden fristgerecht und in der verlangten Form eingereicht und somit zur Beurteilung zugelassen.

Folgende Punkte wurden im Rahmen der Vorprüfung untersucht:

- Quantitative Prüfung: Erfüllung Raumschema
- Funktionalität und Gestaltung

- Energie und Gebäudetechnik
- Gesamtbetrachtung
- Anliegen der Denkmalpflege und Feuerpolizei
- Kostenprognose
- Honorarschätzung

Mängel wurden im Vorprüfungsbericht aufgelistet. Grundsätzliche Mängel, welche die Vergleichbarkeit beeinträchtigen, wurden keine festgestellt, auch keine grundsätzlichen Verstösse gegen die Anliegen von Denkmalpflege und Feuerpolizei.

Die Kostenprognose für die Baukosten weist eine Genauigkeit von +/- 20 % auf. Für die Auflagen der Denkmalpflege sind pauschal 10 % der Gesamtkosten eingesetzt. Für die Honorare wurden dabei durchgehend gleiche Berechnungsfaktoren angewendet, damit die Ergebnisse vergleichbar sind.

### **4.3 Präsentation und Beurteilung**

Die Jurierung fand am 20.08.09 statt. Am Vormittag wurden die Projekte präsentiert und das Gremium hatte anschliessend Gelegenheit zur vertieften Befragung der Teams. Am Nachmittag erfolgte unter Ausschluss der Teams die Analyse der Projekte. Qualitäten und auch Mängel wurden ausführlich und aus unterschiedlichen Perspektiven abgewogen und erörtert. Der Vergleich basierte auf folgenden Kriterien:

Architektur + Denkmalpflege:

- architektonische, denkmalpflegerische und gestalterische Qualität im Umgang mit der historischen Bausubstanz; Gliederung und Gestaltung der Aussenräume, Raumqualität und Aussenraumbezug

Organisation + Wirtschaftlichkeit im Betrieb:

- funktionale Qualität, Umsetzung vom Raumprogramm / Zielvorgaben, Nutzungsflexibilität

Wirtschaftlichkeit in Erstellung + Unterhalt:

- Kubatur und Flächen, bautechnische Umsetzung, Realisierbarkeit

Gesamteindruck:

- Logik und Prägnanz der Projektidee, ausgewogene Berücksichtigung der Hauptkriterien, Quervergleich aller Projektstudien

### **4.4 Entscheid Beurteilungsgremium**

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Gemeinde Möhlin einstimmig nach intensiver Abwägung und Beratung das Projekt von ARGE Huser/Gassner/Rossini zur Weiterbearbeitung.

Auf eine weitere Rangierung wird verzichtet.

Den drei Teams soll die vereinbarte Entschädigung von Fr.10'000,- (inkl. Mehrwertsteuer) ausbezahlt werden.

#### **4.5 Begründung der Entscheidung**

Das Projekt überzeugt durch seine sensiblen, kompetenten und ausgereiften Lösungsvorschläge für die Implantierung teils neuer Nutzungen in den geschützten Gebäudekubus. Die Anordnung der Senioren-Wohngemeinschaft im EG sowie die Erhöhung / Absenkung des UG sind innovative Vorschläge, die der zeitgemässen Erneuerung des Gebäudes zu Gute kommen. Das Raumprogramm für Spitex und Alterswohnungen kann auch für eine Vollfusion ohne aufwändige Umbauten trotz dem engen Substanzschutz-Korsett erfüllt werden. Die Vorschläge zur denkmalgerechten Sanierung zeugen von hohem Fachwissen und breiter Erfahrung. Neben den herausragenden gestalterischen und funktionalen Aspekten des Projektes erachtet das Gremium die ARGE als kompetente und zuverlässige Partnerin für die Sanierung der denkmalgeschützten Villa Kym.

#### **4.6 Empfehlung zur Weiterbearbeitung**

Die zur Überarbeitung empfohlenen Punkte betreffen hauptsächlich die Dimensionierung und Anordnung der Nutzungen im Untergeschoss. Die Disposition von Küche und Nasszellen vor den Fenstern erscheint ungünstig und ist zu überprüfen, wobei der Mehrzweckraum in seiner Grösse möglichst erhalten werden soll. Weiterhin sind die Wege für Spitex-Mitarbeiter und Bewohner zu lang und mit der Querung des Mehrzweckraumes verbunden, um in das Archiv oder zu den Abstellräumen zu gelangen. Das Spitexlager ist gemäss Raumprogramm zweckmässig unterzubringen, allenfalls können die Abstellräume für die Mieter ins Dachgeschoss verlegt werden. In Anbetracht der direkten Anordnung der Wohnungen über dem Mehrzweckraum ist ein angemessener Schallschutz nachzuweisen.

### **5 Würdigung**

Der Studienauftrag zeigt ein Spektrum von Lösungsmöglichkeiten. Die Bearbeiter haben sich, ausgehend von der wertvollen, sanierungsbedürftigen Bausubstanz mit Innovation und Ernsthaftigkeit der Aufgabe gewidmet, um der Villa Kym ein langfristiges Bestehen zu sichern.

Aus Sicht von Beurteilungsgremium und Veranstalterin erlaubte das offene Verfahren, der anspruchsvollen Aufgabe gerecht zu werden und letztlich gestalterisch und funktional wertvolle Beiträge zu erhalten.

Das Beurteilungsgremium dankt allen Projektverfassern für die engagierte Auseinandersetzung und äusserst konstruktiven Beiträge.

**Architekten ARGE Huser/Gassner/Rossini, Baden**  
**Christoph Burger, Landschaftsarchitekt, Rombach**  
**Heyer Kaufmann Partner Bauingenieure AG, Baden**



Abb. 1. Situation



Abb. 2. Grundriss Obergeschoss / Teilfusion SPITEX



Abb. 3. Gebäudeschnitt



Kenndaten	Gebäudevolumen SIA 416	2'950.0	
	Geschossfläche SIA 416	1'235.0	
	Kosten BKP 2 Gebäude	2'047'825.0	
	Kostenkennwert CHF / GV / m3	861.0	106 %
	Kostenkennwert CHF / GF / m2	2'056.7	106 %

Das Projekt besticht durch seine Bearbeitungstiefe und den Grundgedanken bei der Umnutzung der spätklassizistischen Villa zu Alterswohnungen und als Spitex-Zentrale, die Wohnungen im Hochparterre zu organisieren. Dies erlaubt mit vertretbaren Eingriffen und modernen Ergänzungen die qualitativ hochwertigen historischen Räume mit dem ihnen eigenem Wohnkomfort zu revitalisieren und den für eine Villa charakteristischen Bezug zum Aussenraum zu stärken.

Aufgrund ihrer Lage ist die Villa Kym dazu prädestiniert, das Herzstück eines wachsenden Alterskompetenzzentrums am nordöstlichen Dorfeingang von Möhlin zu werden. Besondere Bedeutung kommt damit der Umgebungsgestaltung und Gartenplanung zu. Die differenzierte Planung greift historische Elemente, wie den geometrischen Garten westlich der Villa auf und interpretiert diese neu. Sie bietet auf engstem Raum eine Vielzahl von Spazierwegen und Freiräumen mit unterschiedlichem Charakter und erlaubt damit den Nutzern unterschiedlichste Naturerlebnisse. Die Organisation der Parkplätze - abgesehen von zwei Kurzzeitparkplätzen beim rückwärtigen Eingang - im Einfahrtsbereich, belässt dem repräsentativen Gebäude den nötigen Vorbereich im Süden, der mit einem Brunnen zusätzlich aufgewertet wird. Der landschaftsarchitektonische Entwurf sieht mit einer breiten Brücke mit Aufenthaltsqualität eine grosszügige Anbindung an das geplante Seniorenzentrum auf der anderen Bachseite vor. Der Bezug zum Wasser, der bei diesem aus einer Mühle hervorgegangenem Bau eine Rolle spielt, wird auch mit dem Weg entlang des Baches und dem neuen Sitzplatz in der Bachschleife erlebbar gemacht.

Die Erschliessungsstruktur des Hauses wird weiterentwickelt, indem beim rückwärtigen Eingang ein Lift eingebaut wird. Brandschutztechnische Anforderungen werden im Treppenhaus mit einer filigranen Metall-Glas-Konstruktion erreicht. Die teilweise Absenkung der Böden im Kellerbereich, die mit einer Fundamentsicherung gekoppelt wird, erlaubt die Platzierung des Lifts an diesem funktional schlüssig gewählten Ort. Zudem wird im Keller ein durchlaufendes Bodenniveau geschaffen, dass der Nutzung - einerseits mit der betrieblich gut situierten Garderobe für die Spitex, andererseits als öffentlicher Mehrzweckraum - entgegen kommt. Die Entscheidung, die neuen Alterswohnungen ins Hochparterre zu legen, erlaubt die bestehende Terrasse für die Alterswohnungen nutzbar zu machen und damit den Bezug der Villa zum Aussenraum zu stärken. Modern formulierte Nasszellen, die als additive Elemente auf der Terrasse zu stehen kommen, gewährleisten, dass die beiden Eckzimmer im Osten einen direkten Zugang zu einem eigenen Badezimmer haben. Ihre Materialisierung wäre allerdings im Detail nochmals zu überdenken. Sie gliedern die Terrasse in private und den vom mittleren Aufenthaltsraum aus erschlossenen gemeinschaftlichen Bereich. Die Flexibilität des bestehenden Grundrisses, den der Entwurf respektiert, zeigt sich darin, dass der Aufenthaltsraum auch einem der Zimmer zugeschaltet werden könnte. Durch eine geschickte Umdrehung von Flur und Nassbereich erhalten auch die Zimmer im Westen der Villa direkte

Zugänge zu den neuen Badezimmern. Ein zusätzlicher Gewinn besteht in der neu gewonnenen natürlichen Belichtung des Gangs. Die Umnutzung des 1. OG für die Spitex, die über den rückwärtigen Eingang erreichbar ist, erfolgt mit kleinen und sinnvollen Eingriffen. So werden im Seitengang ebenfalls Gang und Nasszellen neu organisiert.

Alt und Neu ergeben am Aussenbau ein harmonisches Ganzes. Das Mauerwerk soll mit Kalkverputz renoviert, die historischen Fenster sollen erhalten und das Dach mit seinen historischen Biberschwanzziegeln umgedeckt werden. Verlorene Elemente wie das Vordach über dem Haupteingang und neue Elemente wie die Nasszellen werden in einer zeitgenössischen Form und Materialität gestaltet. Die Eingriffstiefe ist dem Objekt und der neuen Nutzung angemessen. Angemessen sind auch die Vorschläge zur Energieeinsparung wie das Einfräsen einer Dichtung in die historischen Fenster oder die Dämmung des Estrichbodens. Die veranschlagten Gesamtkosten scheinen vertretbar, da dieses Projekt durch zusätzliche Elemente wie das durchlaufende Bodenniveau im Keller oder die zusätzlichen Nasszellen auf der Terrasse Vorteile für betriebliche Abläufe und eine sehr gute Vermietbarkeit der Alterswohnungen erwarten lässt.

Insgesamt überzeugt der Vorschlag, der gegenüber dem historischen Bestand respektvoll reagiert und zugleich den neuen Nutzungsanforderungen und betrieblichen Abläufen auf eine selbstverständliche Art gerecht wird. Es resultiert ein äusserst stimmiges Konzept.



Abb. 4. Referenzbild



Abb. 5. Referenzbild

**Castellani Melbourne Zumbach, Aarau Ryffel + Ryffel Landschaftsarchitekten, Uster  
Healy + Partner Engineering, Aarau**



Abb. 6. Situation



Abb. 7. Grundriss Erdgeschoss / Teilfusion SPITEX



Abb. 8. Gebäudeschnitt

Kenndaten	Gebäudevolumen SIA 416	2'880.0	
	Geschossfläche SIA 416	1'205.0	
	Kosten BKP 2 Gebäude	1'931'350.0	
	Kostenkennwert CHF / GV / m3	831.6	102.7 %
	Kostenkennwert CHF / GF / m2	1'987.5	102.7 %

Die Verfasser setzen sich vertieft und differenziert mit der historischen Bausubstanz auseinander. Die vielfältige Entstehungsgeschichte als Mühlenkomplex wird im Entwurf vor allem im Untergeschoss reflektiert, in den Obergeschossen richtet sich die Betrachtung auf die Bedeutung der Villa Kym als klassizistisches Denkmal von überregionaler Ausstrahlung.

Das Thema der Villa spiegelt sich im Wunsch der Verfasser, das Gebäude freizustellen. Die störenden Anbauten werden entfernt, die Radhausüberdeckung wird teilweise abgebrochen und es wird ein neuer Bodenbelag gewählt, welcher die Villa allseitig umgibt. Das im Raumprogramm als Erdgeschoss bezeichnete Niveau wird zum Piano Nobile erhoben, das Untergeschoss erhält die Bedeutung eines Parterres.

Die Eingriffe in die wertvolle Bausubstanz sind sorgsam geprüft und auf ein notwendiges Mass beschränkt. Einzig der konzeptionelle Entscheid, den Lift zentral im Innern des Gebäudes anzuordnen, führt zu starken Baumassnahmen im historischen Bestand. Der Entwurf belässt die Nutzungen in den ihnen zugeordneten Geschossen, Spitex im Erdgeschoss und Alterswohnungen im Obergeschoss. Besondere Beachtung wird dem Parterre (Untergeschoss) geschenkt.

Die Herleitung für den Aussenraum erscheint im Ansatz richtig. Der westliche Gartenraum umfasst eine Neuinterpretation des landschaftlich geprägten Villengartens mit geschwungenem Wegesystem. Die Zufahrt zur Villa wird mit der begleitenden Bepflanzung optisch verengt und somit die anschliessende Öffnung zur Südseite der Villa verstärkt.

Die Erhaltung der Pflasterung vor der Freitreppe wird begrüsst. Die Freiraumgestaltung im direkten Umfeld der Villa, bei der das Haus wie auf einem Servierteller präsentiert wird und komplett von zementgebundenen Mergel umspült wird, ist problematisch.

Der Rückbau des Radraumes ist zu hinterfragen, da eine Freistellung der Villa angestrebt wird, die historisch nicht zu begründen ist. Die stirnseitigen Öffnungen des Radraums könnten zugestanden werden, der funktionale Gewinn mit dem begehbaren Radraum scheint aber nicht gegeben.

Das Piano Nobile (Erdgeschoss) wird unter weitgehender Nutzung der bestehenden Bausubstanz durch die Spitex genutzt. Das Raumprogramm kann erfüllt werden. Der Zugang erfolgt über die Freitreppe, respektive via den Hintereingang für gehbehinderte Personen. Der zentrale Lift erweist sich für die räumliche Disposition im Erdgeschoss eher als Schwierigkeit. Die Folge sind gefangene Räume und schwierige Belichtungsverhältnisse. Die Brandschutzproblematik ist nicht gelöst, so der Abschluss zum Treppenhaus und die Nutzung des Entrées als Warteraum.

Auch im Obergeschoss können die Anforderungen des Programms erfüllt werden. Die Gemeinschaftsräume und die Zimmer sind grosszügig konzipiert. Alle vier Zimmer verfügen über eine Nasszelle, die aber mit einer Ausnahme nicht vom Zimmer her direkt zugänglich sind. Dies wird als klarer Verlust des Komforts und somit als Nachteil in der Vermietbarkeit gewertet.

Der Vorschlag für zusätzliche Nutzungen im Dachgeschoss wird begrüsst. Das vorgeschlagene Heizungskonzept bringt grosse Vorteile für die Leitungsführung im denkmalgeschützten Bestand. Hingegen bleibt die Wirtschaftlichkeit der Lösung zu prüfen.

Als Fehlinterpretation wird die Organisation des Untergeschosses bewertet. Der Umkleidebereich für die SpiteX erhält eine ungebührende Wichtigkeit und Grösse. Das Potential des grossen Mühleraires für eine weitere Öffnung wird dadurch vergeben. Der Zugang sowohl zum Lift als auch zum kleinen Mehrzweckraum bleibt unbefriedigend.

Gesamthaft verspricht das Projekt eine gute Wirtschaftlichkeit in Erstellung und Unterhalt. Die baulichen Eingriffe sind kompakt und beschränken sich weitgehend auf das notwendige Minimum, etwa bei der Restaurierung der bestehenden Fenster. Einige der entwerferischen Entscheidungen vermögen einer vertieften Prüfung nicht standhalten. So sind die Vorteile des Liftstandortes auf allen Geschossen nicht klar ersichtlich. Die zentrale Lage in den Obergeschossen wird im Untergeschoss teuer bezahlt, indem der grossartige Mühleraire für die Garderobe der SpiteX geopfert wird. Die Inszenierung der Garderobe erscheint beinahe als Entgleisung der Verhältnismässigkeit.

Die Kürzung und Öffnung des Radraumes wird vom Beurteilungsgremium nicht als sichtbarer Gewinn gewertet. Das Beurteilungsgremium würdigt den Entwurf jedoch als eine sensible Auseinandersetzung mit der Villa Kym. Es gelingt den Verfassern weitgehend, die gestellten Raumanforderungen mit der historischen Bausubstanz in Einklang zu bringen. Das Projekt deckt auf ruhige Weise die Grenzen der funktionalen Möglichkeiten der Villa auf. Es verbleiben einige räumlich oder funktional unschöne Situationen im Entwurf.



Abb. 9. Visualisierung Eingangsrampe Garderobe UG



Abb. 10. Visualisierung Garderobe SpiteX



Kenndaten	Gebäudevolumen SIA 416	2'880.0	
	Geschossfläche SIA 416	1'205.0	
	Kosten BKP 2 Gebäude	1'880'100.0	
	Kostenkennwert CHF / GV / m3	809.7	100 %
	Kostenkennwert CHF / GF / m2	1'935.3	100 %

Der Bedeutung der Familie Kym entsprechend soll die Villa mindestens in einem Teil öffentlich zugänglich sein – das ist eine Schlussfolgerung aus der erweiterten Problemanalyse des Teams GREGO zur Aufgabenstellung. Im Gebäude betrifft dies den Mehrzwecksaal und im Garten den westlichen Bereich vor der Terrasse.

In der Analyse wird auch die Umgebung über die Parzelle hinaus betrachtet und die Vernetzung mit dem Altersheim und der geplanten Erweiterung Nord aufgezeigt. Ein Wegnetz verbindet unterschiedliche Zonen mit je spezifischen Raumatmosphären die zum Spazieren und Verweilen einladen. Die noch vorhandenen historischen Teile des Gartens werden aufgenommen und mit neuen Elementen spannend ergänzt und kombiniert. Im westlichen Bereich wird der geometrische Garten neu interpretiert und mit dem Springbrunnen zum Aussenbereich des Mehrzwecksaales aufgewertet, leider ist aber von dieser Seite lediglich ein Anlieferungszugang in das Gebäude vorgesehen.

Der südliche Vorbereich wird geöffnet und die Fassaden frei gespielt, wodurch die Villa wieder ihrer Bedeutung entsprechend präsent wird. Folgerichtig liegt der Schwerpunkt der Parkierung im Norden von wo auch die Anlieferung ins Gebäude erfolgt, was aber zu Beeinträchtigungen der Spazierenden führen kann. Mit dem Wasserbecken vor dem ehemaligen Radraum wird an die Geschichte des Gebäudes als Mühle erinnert. Der ehemalige Mahlraum wird zum Mehrzweckraum und ist künftig öffentlich zugänglich. Die sensible Gestaltung verspricht eine attraktive seiner Bedeutung entsprechende Atmosphäre für verschiedenartige Anlässe. In Konsequenz werden auch zusätzliche Diensträume wie Office, Küche und Toiletten angeboten, im ehemaligen Radraum untergebracht, bedürfen sie aber sorgfältiger bauphysikalischer Abklärungen und Massnahmen.

Der Mehrzweckbereich ist vom Eingang Süd und Nord zugänglich, leider aber nicht rollstuhlgängig ausgebildet, was für einen öffentlichen Raum unzulässig ist. Vom Nordeingang gelangt man auch zum Lift ins Erd- und Obergeschoss, die Kabinenbreite ist sehr schmal und für Rollstühle kaum geeignet. Über eine Differenztreppe steigt man in den östlichen Kellerbereich hinab in dem die Spitex Garderoben und Nebenräume und auch die Heizung untergebracht sind. Die Disposition ist aber sehr eng und einschränkend und so kaum nutzbar und steht zudem im Widerspruch zur Grosszügigkeit des Mehrzweckbereiches.

Das Erdgeschoss nimmt die Spitexadministration auf und ist betrieblich und räumlich präzise und gut organisiert, Küche / Pausenraum sind allerdings knapp bemessen. Die Lage des Ambulatoriums ist in Bezug auf den bestehenden Bodenbelag nicht optimal. Im Übrigen nimmt das Projekt gut Rücksicht auf die historische Bausubstanz. Die Leitungsführungen und Installationen sollten sich ohne spezielle Schwierigkeiten realisieren lassen. Begrüsst wird aus denkmalpflegerischer Sicht auch die vorgeschlagene Trittschallisolation im 1.Obergeschoss.

Der Wärmedämmputz ist für das historische Gebäude aber ungeeignet und der Fensterersatz nicht erwünscht. Infolge fehlender Pläne werden keine Aussagen zu den Fassaden gemacht.

Im Obergeschoss ist die Wohngruppe sorgfältig in die bestehenden Räume eingefügt. Zwei der vier Zimmer haben ein direkt zugängliches Bad und der grosszügige Gemeinschaftsraum ist an der Südwestecke ideal gelegen und direkt mit der Küche verbunden. Jedes Zimmer hat seinen eigenen Charakter was auch für die Vermietung vorteilhaft ist. Die allfällige Umwandlung des Geschosses für Vollspitex bedingt einen erheblichen Rückbau.

Der insgesamt sanfte Umgang mit der Bausubstanz drückt sich auch im durchschnittlichen Kostenrahmen aus. Die Idee der Villa als öffentliches Kulturgut fasziniert und überzeugt als Leitidee, in der Umsetzung erfolgt dies aber zulasten des Spitexbereichs und ist zudem nicht in allen Teilen konsequent entwickelt. Mit den interessanten Fragenstellungen und der teilweise sensiblen Gestaltung bildet das Projekt einen wertvollen Beitrag zur Aufgabe.



Abb. 14. Visualisierung Mehrzweckraum UG

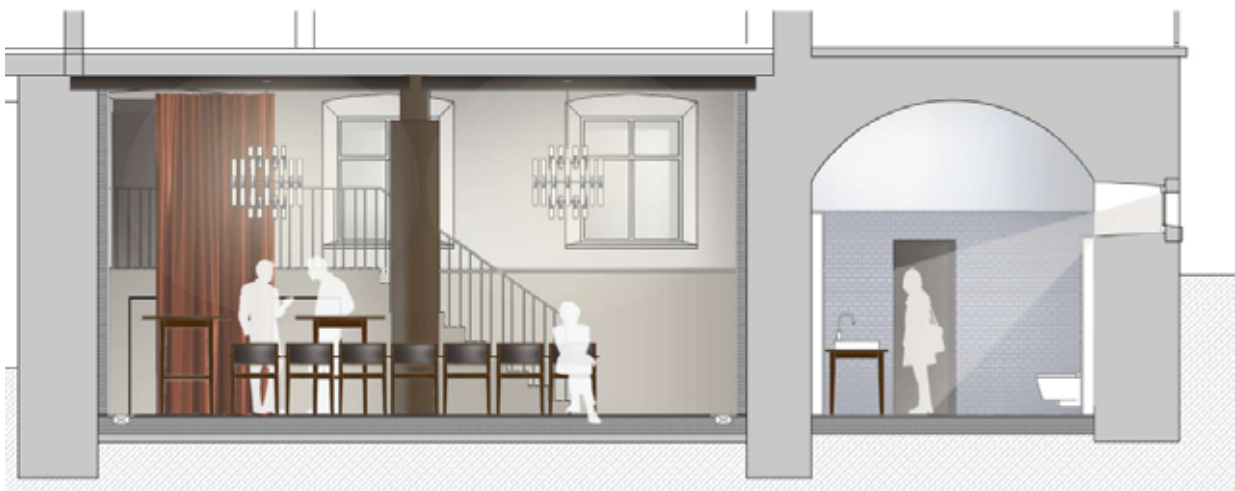


Abb. 15. Visualisierung Mehrzweckraum UG



## Studienauftrag Sanierung und Umbau Villa Kym

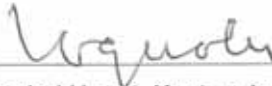
### Genehmigung / Unterschriften des Beurteilungsgremiums

FachpreisrichterInnen

Markus Widmer, Architekt, Basel



Carlo Tognola, Architekt, Windisch



Dr. Isabel Haupt, Kantonale Denkmalpflege, Aarau



SachpreisrichterInnen

Fredy Böni, Gemeindeammann, Möhlin (Vorsitz)



Bernadette Kern, Gemeinderätin, Möhlin

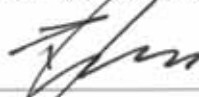


René Berger, Abteilungsleiter Bau und Umwelt, Möhlin




ExpertInnen  
mit beratender Stimme

Dieter Vossen, Gemeindegemeinschafter, Möhlin



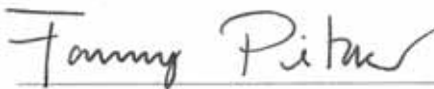
Rosmarie Urich Käser, Leitung Spitex-Verein, Möhlin



Judith Dominguez, Alters-, Pflegeheim Stadelbach, Möhlin



Fanny Pietzner, Landschaftsarchitektin, Zürich



Christoph Haller, Architekt, Zürich



Paul Ernst, Baukostenplanung Ernst AG, Basel

