

Studienauftrag im selektiven Verfahren Areal Bahnhof Steinhausen

Bericht des Beurteilungsgremiums



Quelle Titelbild: Alfred Müller AG

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin
Sarina Hächler(-Hablützel)
Corinne Hugentobler

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Aufgabenstellung	5
3	Verfahren	6
3.1	Beurteilungsgremium	7
3.2	Teilnehmende Teams	7
3.3	Startveranstaltung mit Begehung	8
3.4	Fragenstellung und Fragenbeantwortung	8
3.5	Zwischenbesprechung mit Beurteilungsgremium	8
3.6	Abgabe der Projektdossiers	8
3.7	Schlusspräsentation	9
4	Vorprüfung	9
4.1	Formelle Vorprüfung	10
4.2	Materielle Vorprüfung	10
5	Beurteilung	11
5.1	Erster Beurteilungsrundgang	11
5.2	Zweiter Beurteilungsrundgang	11
5.3	Dritter Beurteilungsrundgang	12
5.4	Entschädigung	12
6	Empfehlungen zur Weiterbearbeitung	12
7	Würdigung	13
8	Genehmigung	14

1 Einleitung

Areal Bahnhof

Südlich des Bahnhofs Steinhausen befindet sich ein rund 9'000 m² grosses Gewerbeareal mit dem Ökihof (Recyclinghof) und dem Werkhof der Gemeinde, dem Betriebsgebäude des Wasser- und Elektrizitätswerks Steinhausen AG (WESt AG) und verschiedenen Gewerbebetrieben sowie einzelnen Wohnungen. Das Grundstück Nr. 1147 (Sennweidstrasse 2 und 4) mit den gemeindeeigenen Nutzungen im östlichen Bereich des Areals gehört der Einwohnergemeinde Steinhausen. Das westlich angrenzende Grundstück Nr. 242 (Beim Bahnhof 3) hat die Bauherrengemeinschaft beim Bahnhof Steinhausen (BHG) im Jahr 2018 erworben. Die BHG besteht aus der Landis Bau AG und der Alfred Müller AG.



Abb. 1: Übersichtsplan

Anlass

Die Einwohnergemeinde Steinhausen und die Bauherrengemeinschaft (BHG) beabsichtigen, ihre beiden Grundstücke zusammen zu entwickeln und eine verdichtete Überbauung mit Wohn- und Arbeitsnutzungen zu realisieren. Die Nutzungen der Gemeinde (Ökihof, Werkhof und WESt AG) sollen weiterhin auf dem Areal Platz haben, sinnvoller angeordnet und teilweise vergrössert werden. Als Ergänzung dazu sind auf dem Areal Wohnungen und in untergeordnetem Umfang Gewerbenutzungen geplant.

Zielsetzung des Studienauftrags

Mit dem Studienauftrag wurde ein qualitativ hochstehendes Projekt und ein geeignetes Planungsteam für dessen Realisierung gesucht. Ein Abtausch der Grundstücke von BHG und Gemeinde oder ein neuer Grenzverlauf war denkbar. Die heute bestehenden Gebäude auf dem Areal können dabei zurückgebaut und durch Neubauten ersetzt werden, welche der Entwicklung rund um den Bahnhof Rechnung tragen. Auf eine gute Etappierbarkeit und eine grosse Nutzungsflexibilität wird Wert gelegt.

Ablauf des Studienauftrags

Für die Arealentwicklung wurde ein Studienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt. Der Studienauftrag wurde öffentlich ausgeschrieben. Aus den eingereichten 28 Bewerbungen wurden 7 Teams, bestehend aus Architekturbüro und Landschaftsarchitekturbüro, ausgewählt und zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen. Am 22. Februar 2024 fand eine

Zwischenbesprechung mit allen Teams einzeln statt. Den Teams konnten sowohl allgemeine sowie projektspezifische Rückmeldungen für die Weiterbearbeitung mitgegeben werden. Alle sieben eingereichten Beiträge wurden einer wertungsfreien Vorprüfung unterzogen. Im Rahmen der beiden Beurteilungstage vom 17. Mai 2024 und vom 28. Mai 2024 wurden alle Projekte durch das Beurteilungsgremium beurteilt und das am besten geeignete Projekt ausgewählt.

Geplanter Ablauf

Nach dem Studienauftrag wird das Siegerprojekt zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet, welches die Grundlage für einen ordentlichen Bebauungsplan bildet. Die Entwicklung und Realisierung der Überbauung erfolgt durch die Gemeinde und die BHG in Zusammenarbeit mit dem siegreichen Planungsteam.

2 Aufgabenstellung

Allgemeine Aufgabenstellung

Ziel des vorliegenden Projektstudienauftrags war die Entwicklung architektonisch hochstehender, realisierbarer Projekte, welche das vorgegebene Raumprogramm unter Einhaltung der geltenden baurechtlichen Rahmenbedingungen überzeugend umsetzten. Auf dem Areal soll eine verdichtete Überbauung mit öffentlichen Gemeindenutzungen, Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen realisiert werden. Die gesuchten Projekte sollten gestalterisch überzeugen und sich städtebaulich, architektonisch und freiräumlich in die Umgebung einfügen. Die öffentlichen Nutzungen (Ökihof, Werkhof und WEST AG) und die Wohn- und Gewerbenutzungen waren so anzuordnen, dass die unterschiedlichen Nutzungen sich nicht gegenseitig beeinträchtigen.

Ökihof und Werkhof

Aufgrund des Bevölkerungswachstums seit der Erstellung des Ökihofs im Jahr 1995 stösst der Betrieb an die Kapazitätsgrenzen und muss vergrössert und optimiert werden. Der Ökihof und der Werkhof sind neu so auf dem Areal anzuordnen, dass diese lärmverursachenden Nutzungen direkt bei den Bahngleisen zu liegen kommen. Einzelne Bereiche wie Personalräumlichkeiten, Gebäudetechnik und Aussenbereich können teilweise miteinander kombiniert werden, um Synergien zu nutzen. Die Zu- und Wegfahrt zum Werkhof für den Werkdienst kann ebenfalls mit dem Ökihof kombiniert werden, muss aber jederzeit und unabhängig vom Ökihof bzw. auch bei wartenden Kunden gewährleistet sein.

WEST AG

Die Wasser- und Elektrizitätswerk Steinhausen AG ist in 100-prozentigem Besitz der Gemeinde Steinhausen. Sie ist verantwortlich für die Versorgung der Bevölkerung Steinhauens mit Strom und Wasser. Im Sinne einer zweckmässigeren Anordnung der Nutzungen auf dem Areal können die Nutzungen des WESTs in einem neuen Gebäude untergebracht werden und das heutige Betriebsgebäude kann zurückgebaut werden.

Wohnnutzung

Neben den gemeindeeigenen Nutzungen (Ökihof, Werkhof und WEST AG) möchte die BHG auf dem Areal mindestens 7'200 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) Wohnen realisieren. Gemäss Vorgaben der Gemeinde müssen mindestens 20% der anrechenbaren Geschossflächen Wohnung im preisgünstigen Segment liegen. Der Wohnungsmix und der Anteil preisgünstiger Wohnungsbau müssen zwischen den beiden Gesellschafter Landis Bau AG und Alfred Müller AG ungefähr hälftig aufgeteilt werden können. Es sind ausschliesslich Mietwohnungen vorzusehen. Das Wohnangebot soll einen durchschnittlichen Ausbaustandard bieten. Aufgrund der Bahnhofsnähe bilden insbesondere arbeitstätige Singles und

Paare (sogenannte Multi Performern) mit hohem Bildungsniveau chancenreiche Nutzergruppen. Die Wohnungslayouts sind so zu gestalten, dass sie eine hohe Flexibilität und möglichst einfache Anpassbarkeit der Raumaufteilung ermöglichen und vielfältig möblierbar sind.

Gewerbenutzung	Im Studienauftrag war aufzuzeigen, in welchem Umfang und in welcher Art auf dem Areal zusätzlich Gewerbeflächen vertraglich realisiert werden können. Wichtig dabei ist, dass die Erschliessung von Ökihof, Werkhof und WEST AG nicht durch die Anlieferung des Gewerbes beeinträchtigt wird (Entflechtung der Erschliessung).
Aussen- und Grünräume	Angestrebt werden Aussen- und Grünräume mit einer hohen gestalterischen und ökologischen Qualität sowie einem hohen Nutzwert. Die zu schaffenden Grün-, Spiel- und Erholungsflächen müssen gut nutzbar sein und den künftigen Bewohnerinnen und Bewohner einen deutlichen Mehrwert und Ort der Begegnung bieten.

3 Verfahren

Veranstalterin	Veranstalterin des Verfahrens war die Alfred Müller AG, sie vertrat die BHG und die Gemeinde Steinhausen. Die Veranstalterin wurde bei der Organisation und Durchführung des Studienauftrags durch die Firma PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich unterstützt.
Verbindlichkeit und Rechtsschutz	Das Verfahren wurde als nicht-anonymer Studienauftrag im selektiven Verfahren mit einer Startveranstaltung, einer Zwischenbesprechung und einer Schlusspräsentation durchgeführt. Der Studienauftrag unterstand den Regeln des GPA, der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie den kantonalen Gesetzen und Verordnungen zum öffentlichen Beschaffungswesen. Es galt die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143, Ausgabe 2009/10, subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen. Beschwerden waren schriftlich und mit Begründung innert 10 Tagen (2023) resp. 20 Tagen (2024) seit der Eröffnung der Verfügungen an das Verwaltungsgericht des Kantons Zug einzureichen. Mit der Abgabe der Bewerbung für den Studienauftrag anerkannten die Teilnehmenden die Studienauftrags- und Programmbestimmungen sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.
Sprache	Das Verfahren wurde in deutscher Sprache geführt. Mündliche Auskünfte wurden nicht erteilt.

3.1 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Sachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Markus Amhof, Gemeinderat, Vorsteher Abteilung Bau und Umwelt
- Beat Stocker, Geschäftsführer Bauherrengemeinschaft beim Bahnhof Steinhausen (BHG)
- Andreas Hausheer, Gemeindepräsident (Vorsitz des Beurteilungsgremiums, Ersatz, sonst nicht-stimmberechtigter Experte)
- Franz Aebli, Landis Bau AG (Ersatz, sonst nicht-stimmberechtigter Experte)

Fachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Thomas Baggenstos, dipl. Architekt ETH/SIA/FSAI, Röck Baggenstos Architekten AG
- Detlef Schulz, Dipl. Architekt ETH/SIA/BSA, GFA Gruppe für Architektur, Zürich
- Elena Lischka, Landschaftsarchitektur (B. Eng.), planikum, Zürich
- Oliver Tschudin, Raumplaner FSU, Architekt FH/SIA, PLANAR (Ersatz)

Experten (ohne Stimmrecht)

- Pascal Iten, Abteilungsleiter Bau und Umwelt Gemeinde Steinhausen
- Christian Gubser, Projektleiter Hochbau Gemeinde Steinhausen
- Daniel Zemp, Alfred Müller AG
- Manfred Rohrer, Geschäftsführer der Wasser- und Elektrizitätswerk Steinhausen AG
- Markus Marbacher, Leiter Werkhof und Ökihof
- Ullrich Wolf, Alfred Müller AG (Marktsituation)
- Marc Enderli, Alfred Müller AG (Baukosten)
- Beat Sägesser, Ingenieurbüro Sägesser, Zug (Lärm)
- Mark Frey, Lemon Consult, Zürich (Energie / Nachhaltigkeit)
- Oscar Merlo, TEAMverkehr.zug, Cham (Verkehr)

Organisation, Moderation und Protokollierung (ohne Stimmrecht)

- Daniel Schneider, PLANAR AG für Raumentwicklung (Co-Moderation) bis Dez. 2023
- Oliver Tschudin, PLANAR AG für Raumentwicklung (Co-Moderation) ab Jan. 2024
- Sarina Hächler, PLANAR AG für Raumentwicklung (Co-Moderation)
- Corinne Hugentobler, PLANAR AG für Raumentwicklung (Protokoll)

Das Beurteilungsgremium beriet und verabschiedete das Programm und schlug den Auftraggeberinnen aus den Bewerbungen die am besten geeigneten Teams vor. Weiter beurteilte das Beurteilungsgremium im Rahmen der Zwischenbesprechungen und der Schlussbeurteilung die Projekte und empfahl den Auftraggeberinnen eines der Teams als Sieger des Studienauftrags.

3.2 Teilnehmende Teams

Das Beurteilungsgremium hat an seiner Sitzung vom 3. November 2023 aus den 28 eingereichten Bewerbungen folgende 7 Teams für die Teilnahme am Studienauftrag ausgewählt. Der Gemeinderat war an seiner Sitzung vom 13. November 2023 der Empfehlung des

Beurteilungsgremiums gefolgt und hat die 7 Teams zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen.

- Soppelsa Architekten GmbH, Zürich
Sima | Breer Landschaftsarchitektur, Winterthur
- Penzel Valier AG, Zürich
Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten, Bern
- illiz Architektur GmbH, Zürich
Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur, Zürich
- ARGE Axess Architekten AG, Zug und GKS Architekten Generalplaner AG, Luzern
MOFA studio gmbh sia, Zürich
- von Ballmoos Partner Architekten AG, Zürich
Neuland ArchitekturLandschaft GmbH, Zürich
- lilin architekten sia gmbh, Zürich
Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich
- studio te GmbH, Zürich (Nachwuchsteam)
Michel Frey Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

3.3 Startveranstaltung mit Begehung

Am Dienstag, 5. Dezember 2023 fand eine Startveranstaltung mit gemeinsamer Begehung des Areals statt. Dabei wurden insbesondere die Räumlichkeiten der WEST AG, des Ökihofs und des Werkhofs besichtigt. Die Teilnahme an der Startveranstaltung war für die Teams obligatorisch, mindestens eine Person pro Team musste anwesend sein.

3.4 Fragenstellung und Fragenbeantwortung

Die Gelegenheit, schriftlich Fragen zu stellen, wurde von den teilnehmenden Teams genutzt. Alle 104 eingereichten Fragen sowie die dazugehörigen Antworten wurden allen teilnehmenden Teams schriftlich zugestellt. Die Fragenbeantwortung war Bestandteil des Studienprogramms. Mündliche Auskünfte wurden nicht erteilt.

3.5 Zwischenbesprechung mit Beurteilungsgremium

Am Donnerstag, 22. Februar 2024 fand eine obligatorische Zwischenbesprechung statt. An diesem Termin diskutierten die Teilnehmenden in Einzelgesprächen mit dem Beurteilungsgremium ihre Zwischenergebnisse. Nach der Zwischenbesprechung erhielten die Teilnehmenden individuell schriftliche Empfehlungen zur Weiterbearbeitung. Erkenntnisse, die für alle Teilnehmenden Gültigkeit haben, wurden allen Teilnehmenden zugestellt.

3.6 Abgabe der Projektdossiers

Die Teams mussten die vollständigen Unterlagen bis am Freitag, 12. April 2023 (Projektdossiers) bzw. bis am Freitag, 26. April 2024 (Modelle) beim verfahrensbegleitenden Büro PLANAR AG für Raumentwicklung einreichen.

Abgabefrist

Alle sieben Teams haben rechtzeitig ein Projektbeitrag eingereicht:

- **Die drei Musketiere:** Penzel Valier AG, Zürich und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Bern
- **Holz und Eisen:** Soppelsa Architekten GmbH, Zürich und Sima Breer Landschaftsarchitektur GmbH, Winterthur
- **Hortus Publicus:** studio te GmbH, Zürich und Michel Frey Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich
- **La Famiglia:** ARGE Axess Architekten AG, Zug und GKS Architekten Generalplaner AG, Luzern und MOFA Studio GmbH, Zürich
- **Rigiblick:** illiz Architektur GmbH, Zürich und Habitat Landschaftsarchitektur, Zürich
- **Semiramis:** lilin architekten sia gmbh, Zürich und Cadrage Landschaftsarchitekten, Zürich
- **Trittico:** von Ballmoos Partner Architekten AG, Zürich und Neuland Architektur-Landschaft GmbH, Zürich

3.7 Schlusspräsentation

Am ersten Jurytag präsentierten alle Teams einzeln ihre Schlussabgabe. Pro Team standen 20 Minuten für die Präsentation und 5 Minuten für die anschliessende Fragerunde zur Verfügung.

4 Vorprüfung

Die eingereichten Beiträge wurden vor der Beurteilung einer allgemeinen Vorprüfung unterzogen. Sie umfasste auf der formellen Seite die Kontrolle der Abgabefristen, der Vollständigkeit und der Darstellung / Lesbarkeit. Auf der materiellen Seite wurde die Einhaltung der Programmbestimmungen und die Erfüllung des Raumprogramms geprüft. Im Rahmen der Vorprüfung wurde zudem eine Einschätzung der Funktionalität des Ökihofs, des Werkhofs und des WESTs vorgenommen und die Wirtschaftlichkeit der eingereichten Projekte (vergleichende Kostenschätzung) wurde analysiert und die Anforderungen an die Nachhaltigkeit, den Verkehr und die Einhaltung der Lärmvorschriften überprüft. Die Vorprüfung erfolgte durch:

- PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (formelle Vorprüfung, Randbedingungen und Raumprogramm)
- Gemeinde Steinhausen, Leiter Werkhof und Ökihof (Funktionalität Ökihof/Werkhof)
- WEST AG, Geschäftsführer der Wasser- und Elektrizitätswerk Steinhausen AG (Funktionalität WEST)
- Lemon Consult AG (Energie/Nachhaltigkeit)
- Ingenieurbüro Sägesser (Lärm)
- TEAMVerkehr.zug AG (Verkehr)
- Alfred Müller AG (Wirtschaftlichkeit)

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums vor der Beurteilung präsentiert und ausgehändigt.

4.1 Formelle Vorprüfung

Alle Projektdossiers und Modelle wurden fristgerecht eingereicht und waren in den wesentlichen Bestandteilen vollständig. Bei den meisten Projekten fehlten einzelne Grundrisse, Schnitte oder Ansichten oder es wurden einzelne Pläne in einem grösseren Massstab als gefordert dargestellt. Weiter fehlten teilweise der Nachweis zu den einzuhaltenden Sichtfelder sowie das gewachsene Terrain in den Schnitten. Zudem haben vier Teams das falsche Formular zur Parkplatzberechnung ausgefüllt.

Das Beurteilungsgremium entschied einstimmig, aufgrund der formellen Vorprüfungsergebnisse alle sieben Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

4.2 Materielle Vorprüfung

Nach der Präsentation durch die Teams folgten die Erläuterungen der Expertinnen und Experten zu den Ergebnissen der materiellen Vorprüfung.

Randbedingungen	Bezüglich der Randbedingungen wurde geprüft, ob der Bearbeitungsperimeter, die Vorgaben bezüglich Neuzuteilung der Grundstücke und Etappierung sowie die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen eingehalten wurde. Bei verschiedenen Projekten wurden diesbezüglich kleinere Programmverstösse festgestellt.
Raumprogramm	Bei allen Projekten wurde geprüft, ob sie die Raumprogramme (Anzahl und Grösse der Räume) für die Wohnnutzung, den Ökihof, den Werkhof und die WEst AG eingehalten haben. Diesbezüglich wurden bei allen Projekten verschiedene Programmverstösse festgestellt.
Funktionalität Ökihof / Werkhof / WEst AG	Bei der Funktionalität des Ökihof, des Werkhofs und der WEsts AG für den Betrieb konnte kein Projekt die Anforderungen vollständig erfüllen.
Vorprüfung Nachhaltigkeit	Der Fokus bei der Vorprüfung der Nachhaltigkeit lag bei der Ökobilanzierung (Energie und Treibhausgasemissionen). Die Lebenszyklus-Energie- und -Treibhausgasemissionen für Erstellung und Betrieb wurde gemäss SIA-Effizienzpfad Energie berechnet. Re-Use wurde dabei auch berücksichtigt. Neben einer allgemeinen SNBS-Tauglichkeit wurden die Kriterien Mikroklima, sommerlicher Wärmeschutz, Tageslichtnutzung sowie die Photovoltaikanlage vertieft geprüft.
Vorprüfung Lärm	Alle Projekte haben die Problematik des Lärms erkannt. Die Vorgaben der Lärmschutzverordnung bezüglich Ökihof und Werkhof können bei allen Projekten eingehalten werden. Vorhandene Mängel v.a. bei der Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage Wohnen können voraussichtlich mit einfachen Massnahmen behoben werden.
Vorprüfung Verkehr	Bei allen Projekten wurden die verkehrlichen Anforderungen nicht vollständig erfüllt. Zudem wurden die Schleppkurven und Sichtfelder mehrheitlich nicht korrekt nachgewiesen.
vergleichende Grobkostenschätzung	Alle sieben Projekte wurden einer vergleichenden Grobkostenschätzung unterzogen. Dabei hat sich gezeigt, dass bei vielen Projekten die abgegebenen Flächenangaben ungenügend waren, so dass die Flächen grösstenteils neu herausgezogen werden mussten.
Fazit	Das Beurteilungsgremium nahm alle in der Vorprüfung festgestellten Abweichungen zur Kenntnis und berücksichtigte diese bei der nachfolgenden Beurteilung der Projekte.

5 Beurteilung

Die Beurteilung der Beiträge erfolgte anhand der folgenden, gleichwertigen Kriterien aus dem Studienauftragsprogramm:

- Gesamtidee (freiräumliches und städtebauliches Konzept, Identität, Orts(bild)verträglichkeit)
- Funktionalität (Nutzungskonzept)
- Freiräumliche Gestaltung (freiräumliche Qualitäten, Aufenthaltsqualität)
- Architektonische Gestaltung (architektonische Qualitäten, Materialisierung und Konstruktion)
- Erschliessung (Zufahrt, Werkverkehr Ökihof, Fuss- und Veloverbindung)
- Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit in Erstellung, Betrieb und Unterhalt
- Markttauglichkeit
- Etappierbarkeit
- Ökologie, Energie und Nachhaltigkeit

5.1 Erster Beurteilungsrundgang

Im Rahmen des ersten Beurteilungsrundgangs wurden sämtliche Projekte im Plenum eingehend diskutiert und anhand der im Programm beschriebenen Kriterien aus einer gesamtheitlichen Sicht beurteilt. Dabei wurden insbesondere die erreichten städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten, die Qualität der Grundrisse sowie die Funktionalität von Ökihof/Werkhof/WEST diskutiert. Nach Begutachtung sämtlicher Projekte beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig, die folgenden vier Projekte im ersten Rundgang auszuscheiden:

- «Hortus Publicus»
- «La Famiglia»
- «Rigiblick»
- «Semiramis»

Trotz interessanter Ansätze und teilweise guter Lösungsvorschläge, vermochten die verschiedenen Projektvorschläge insbesondere bezüglich der städtebaulichen Setzung, der Funktionalität der Betriebe sowie der Aussenraumqualitäten im Quervergleich nicht zu überzeugen.

5.2 Zweiter Beurteilungsrundgang

Im zweiten Beurteilungsrundgang wurden die verbleibenden drei Projekte einer vertieften Beurteilung unterzogen und gegeneinander abgewogen. Neben der Qualität der städtebaulichen und architektonischen Lösung, der Funktionalität und der Grundrisse wurde auch das Raumprogramm sowie das Potenzial zur Umsetzung der geforderten Nachhaltigkeitsstandards noch einmal eingehend diskutiert.

Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig das folgende Projekt im zweiten Rundgang auszuschneiden:

- «Die drei Musketiere»

Das Projekt zeugt von einer intensiven Auseinandersetzung mit den vorhandenen Vorgaben und zeigt in verschiedenen Aspekten gute Lösungsansätze auf. Insbesondere wurde der Ansatz eines identitätsstiftenden Parks als Überdeckung der Gemeindewerke als spannend beurteilt. Sowohl im Betriebsablauf als auch in der langfristigen Funktionalität der Dachterrasse zeigen sich jedoch Mängel und daher mag das Projekt in seiner ganzheitlichen Betrachtung nicht zu überzeugen.

5.3 Dritter Beurteilungsrundgang

Aufgrund der Ausscheidungen im ersten und zweiten Beurteilungsrundgang verblieben somit folgende zwei Projekte im dritten Rundgang:

- «Holz und Eisen»
- «Trittico»

Die beiden Projekte wurden im Plenum nochmals intensiv diskutiert und gegeneinander abgewogen. Aus einer abschliessenden Gegenüberstellung und in Abwägung sämtlicher Beurteilungskriterien empfahl das Beurteilungsgremium der Veranstalterin einstimmig das Projekt «Trittico» des Teams **von Ballmoos Partner Architekten AG, Zürich und Neuland ArchitekturLandschaft GmbH, Zürich** zur Weiterbearbeitung gemäss den Programmbestimmungen.

Der Projektvorschlag überzeugt durch die gewählte, gut lesbare städtebauliche Setzung und die angemessene volumetrische Ausbildung der Gebäudekörper. Darüber hinaus vermögen die hohe Qualität der Aussenräume und der Wohnungsgrundrisse als auch die betriebliche Funktionalität der Werkbetriebe zu überzeugen.

5.4 Entschädigung

Da alle sieben Teams ein vollständiges Projekt eingereicht haben und an allen Pflichtveranstaltungen teilgenommen haben, wird allen Teams die vereinbarte Pauschalentschädigung von CHF 30'000 (exkl. MwSt.) vollumfänglich ausgerichtet.

6 Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Veranstalterin einstimmig, das Verfassersteam des Projektes «Trittico» mit der Weiterbearbeitung gemäss den Programmbestimmungen zu beauftragen. Im Rahmen der Weiterbearbeitung des Siegerprojekts sind die im Projektbeschrieb des Beurteilungsgremiums enthaltenen Kritikpunkte und im Besonderen die nachfolgend aufgeführten, übergeordneten Punkte zu beachten und bearbeiten:

- Anordnung Büro- und Personalräume WEST: Die klare städtebauliche Setzung mit den beiden Volumen entlang der Bahnlinie für den Ökihof und Werkhof und dem Wohngebäude an der Sennweidstrasse vermag zu überzeugen. Der niedrige Baukörper für die Büronutzungen des WESTs wird allerdings hinterfragt, da dieser die

räumliche Grosszügigkeit im Freiraum einschränkt. Es ist zu prüfen, ob die Büronutzungen in eines der anderen Gebäudevolumen integriert werden können.

- Kopfbau zum Bahnhofplatz: Die turmartige Geste des Silos am nördlichen Ende der bahnseitigen Fassade wird als spannend erachtet. Allerdings vermag diese noch nicht selbstbewusst genug in Erscheinung treten. Der Kopfbau gilt es daher in der Weiterbearbeitung stärker auszuformulieren.
- Preisgünstiger Wohnungsbau: Die Vorgaben zum preisgünstigen Wohnungsbau sind gemäss den Vorgaben des Wohnraumförderungsgesetz (WFG) zu überprüfen und nachzuweisen sowie die entsprechenden Wohnungen an geeigneter Stelle zu verorten.

7 Würdigung

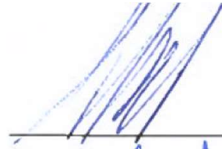
Das Beurteilungsgremium und die Veranstalterinnen sind sich bewusst, dass die Aufgabenstellung mit den verschiedenen, teilweise anspruchsvollen Nutzungen auf dem Areal eine Herausforderung darstellte. Neben der optimalen städtebaulichen und freiräumlichen Eingliederung in den Kontext musste ein adäquater Umgang mit der anspruchsvollen Kombination der Werknutzungen und der Wohnnutzung sowie der damit verbundenen Emissionen gefunden werden.

Das Beurteilungsgremium zeigte sich beeindruckt vom grossen Engagement der Teilnehmenden sowie von der hohen Qualität und der grossen Vielfalt der Beiträge. Die eingereichten Projektvorschläge zeugen von einer intensiven Auseinandersetzung mit dem Ort und der Aufgabenstellung. Allen Teilnehmenden gebührt ein grosser Dank für ihre wertvolle Arbeit. Sie haben unter anderem mit der Vielfalt an Lösungsvorschlägen dazu beigetragen, eine intensive Diskussion und Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung zu ermöglichen. Die Durchführung des Studienauftrags hat sich aus Sicht des Beurteilungsgremiums gelohnt.

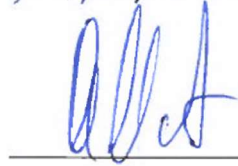
8 Genehmigung

Die stimmberechtigten Mitglieder des Beurteilungsgremiums haben den vorliegenden Schlussbericht verabschiedet.

Andreas Hausheer
Gemeindepräsident (Vorsitz)



Markus Amhof
Gemeinderat



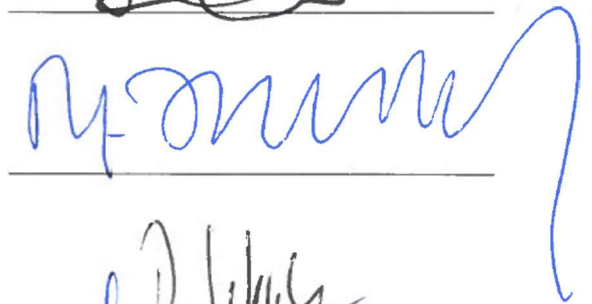
Beat Stocker
Geschäftsführer BHG



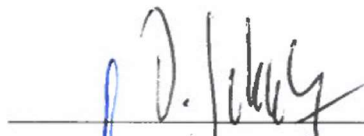
Franz Aebli
Landis Bau AG



Thomas Baggenstos
dipl. Architekt ETH/SIA/FSAI



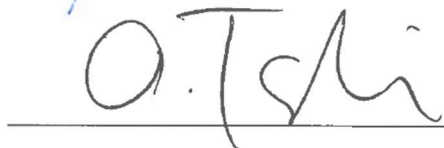
Detlef Schulz
dipl. Architekt ETH SIA BSA



Elena Lischka
Landschaftsarchitektur (B.Eng)



Oliver Tschudin
Raumplaner, Architekt FH/SIA



Trittico

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Architektur

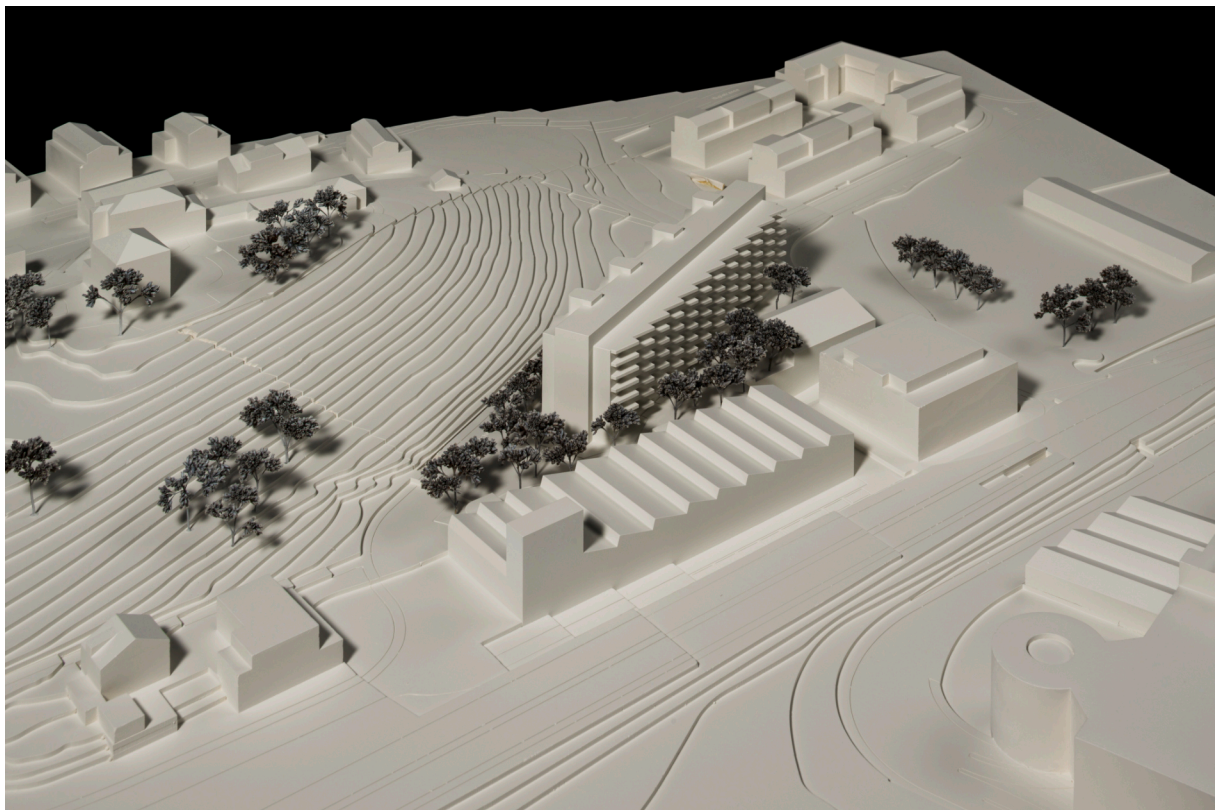
von Ballmoos Partner Architekten
Räffelstrasse 10
8045 Zürich

Thomas von Ballmoos, Stefano Onorato,
Julia Martignoni, Eric Abadias,
Simon Köppel, Francesco Pusterla

Landschaftsarchitektur

Neuland ArchitekturLandschaft GmbH
Buckhauserstrasse 34, Platform 4
8048 Zürich

Maria Viñé, Isabella Pagliuca



Projektbeschreibung und Würdigung des Beurteilungsgremiums zum Projekt „Trittico“

Gesamtidee / Konzept

Die Gesamtidee des Vorschlages «Trittico» ist mutig, klar und eindeutig. Alle Programmteile werden in typologisch klar ablesbaren Gebäuden angeordnet und diese zu einer einfachen, stringenten und sehr eigenständigen städtebaulichen Komposition verbunden, die nicht nur sich selbst genügt, sondern sich sehr direkt mit der Umgebung verzahnt. Mit der einfachen Massnahme einer turmartigen Geste am oberen Ende der bahnseitigen Fassade gelingt es beispielsweise nicht nur auf das Bahnhofareal diesseits, sondern auch auf die riesige Gebäudemasse des Zugerland-Centers auf der anderen Bahnseite zu reagieren und das Projekt selbstbewusst in die Welt der Bahngleise einzuordnen. Hangseitig ist es die klare Form, die gute Proportionierung und vor allem die eindeutige Stellung des Wohngebäudes zur Topografie, welche den Bebauungsvorschlag auf überraschende Art und Weise in die landschaftliche Situation mit dem Schlossberg einzubinden vermag.

Freiräumliche Gestaltung

Analog der klaren Gebäudewidmung trennt der Entwurf die betrieblichen Freiräume konsequent von den Wohnfreiraumen. Während in Richtung Bahn Werk- und Ökihof grosszügig organisiert sind, bleibt den Wohnfreiräumen in Richtung Schlosshügel ein eher linear proportionierter Raum zur Verfügung. Hier finden der offene Platz zum Bahnhof, der intensiv bespielte längliche Innenhof und der Strassenraum der Sennweidstrasse Platz. Als Ergänzung des Hofes dient das hohe Erdgeschoss des langen Wohngebäudes als grosszügiger Schwellenraum mit einem Mix aus öffentlichen, halbprivaten und privaten Nutzungen, was spannende Raumsequenzen verspricht. Die Vegetation findet in den grosszügigen Aussparungen des Untergeschosses gute Standortbedingungen vor. Durch den Entscheid der klaren Trennung beider Nutzungen bleibt der Freiraum verhältnismässig klein dimensioniert. Mit seinem sensiblen Dialog von Freiraum und Gebäuden macht er aber genau dies zu einer faszinierenden Qualität des Beitrags, die eine maximale Nutzungsvielfalt verspricht.

Architektonische Gestaltung

So unterschiedlich die drei vorgeschlagenen Volumina typologisch sein mögen, so eindeutig ist der Wille des Verfasserteams spürbar, diese über eine gemeinsame architektonische Sprache miteinander zu verbinden. Die angestrebte Ensemble-Wirkung geht dabei von der

Eigenständigkeit der einzelnen Gebäude aus, verbindet diese aber über kontrolliert aufeinander abgestimmte Konstruktionen, Materialien und Farben. Dabei wird wie bei der städtebaulichen Betrachtung auch auf dieser Ebene die Umgebung in die Vorschläge miteinbezogen. Dem Wellblech kommt als verbindendes Material, welches sowohl im Industrie- und Gewerbebau als auch im Wohnungsbau Verwendung findet, grosse Bedeutung zu. Die Konstruktionsart auf der Basis von Standardelementen erlaubt nicht nur einen hohen Grad an Vorfertigung, sondern auch gute Einsatzbedingungen für mögliche ReUse-Ansätze, wenn diese gewünscht sind.

Funktionalität / Erschliessung

Mit der klaren Trennung der vier Funktionen Wohnen, WEST, Ökihof und Werkhof in eigene Gebäude bzw. Gebäudeteile und eine dementsprechend eigenständige Adressierung und Erschliessung werden viele Konflikte im Aussenbereich vermieden. Die inneren Abläufe sind in den Grundrissen grösstenteils gut abgebildet, alle Arbeitsräume verfügen über genügend Tageslicht und die inneren Zugangsräume und Wegführungen sind insbesondere auch im Wohngebäude von hoher Qualität und lassen eine hoch funktionale aber auch atmosphärisch überzeugende Gesamtanlage erwarten. Die Wohnungen profitieren von einer idealen Ausrichtung Richtung Südwesten sowie Aussicht und bauen auf einem robusten Grundriss-Schema auf, welches die Individualzimmer und Nebenräume in der Mitte und entlang der Sennweidstrasse sehr dicht aufreihet, um im Südwesten einen maximal grossen Tagesbereich mit einem grosszügigen, über die ganze Breite der Wohnungen vorgelagerten Balkonschicht anbieten zu können. Trotz des vergleichsweise schmalen Zwischenraums zu dem Werkgebäude, gelingt es den Verfassenden über eine geschickte Ausnützung der vorhandenen topografischen Voraussetzungen, das Werkhofgebäude in seiner Höhe so zu positionieren, dass die Wohnungen schon ab dem 1. Obergeschoss keine Einschränkungen für die Belichtung mehr erfahren und von sehr guten Sichtverhältnissen Richtung Südwesten profitieren. Die Nähe zum neuen Bürogebäude WEST wird hingegen als eher problematisch für die dort vorgeschlagenen Erdgeschossnutzungen des Wohngebäudes und die Benutzbarkeit des Aussenraumes angesehen.

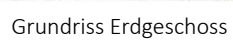
Fazit

Die Stärke liegt bei diesem Vorschlag in der gut verständlichen städtebaulichen Figur, die sich mit einfachen und robusten Mitteln mit der näheren und weiteren Umgebung verankert und dabei qualitativ hochstehende und gut nutzbare Aussenräume sowohl entlang der Perimetergrenzen als auch im Innern zu bilden vermag. Sowohl bei den Werken als auch bei den Wohnungen werden gute räumliche und hohe funktionale Qualitäten erreicht. Die Durcharbeitung des Projektvorschlages ist auf allen wesentlichen Ebenen der Betrachtung auf sehr hohem Niveau. Der dank der Kompaktheit erreichte, kleinste ökologische Fussabdruck aller Eingaben und die von den Betreibern konstatierte hervorragende Funktionalität der Werkhöfe runden den positiven Eindruck ab.

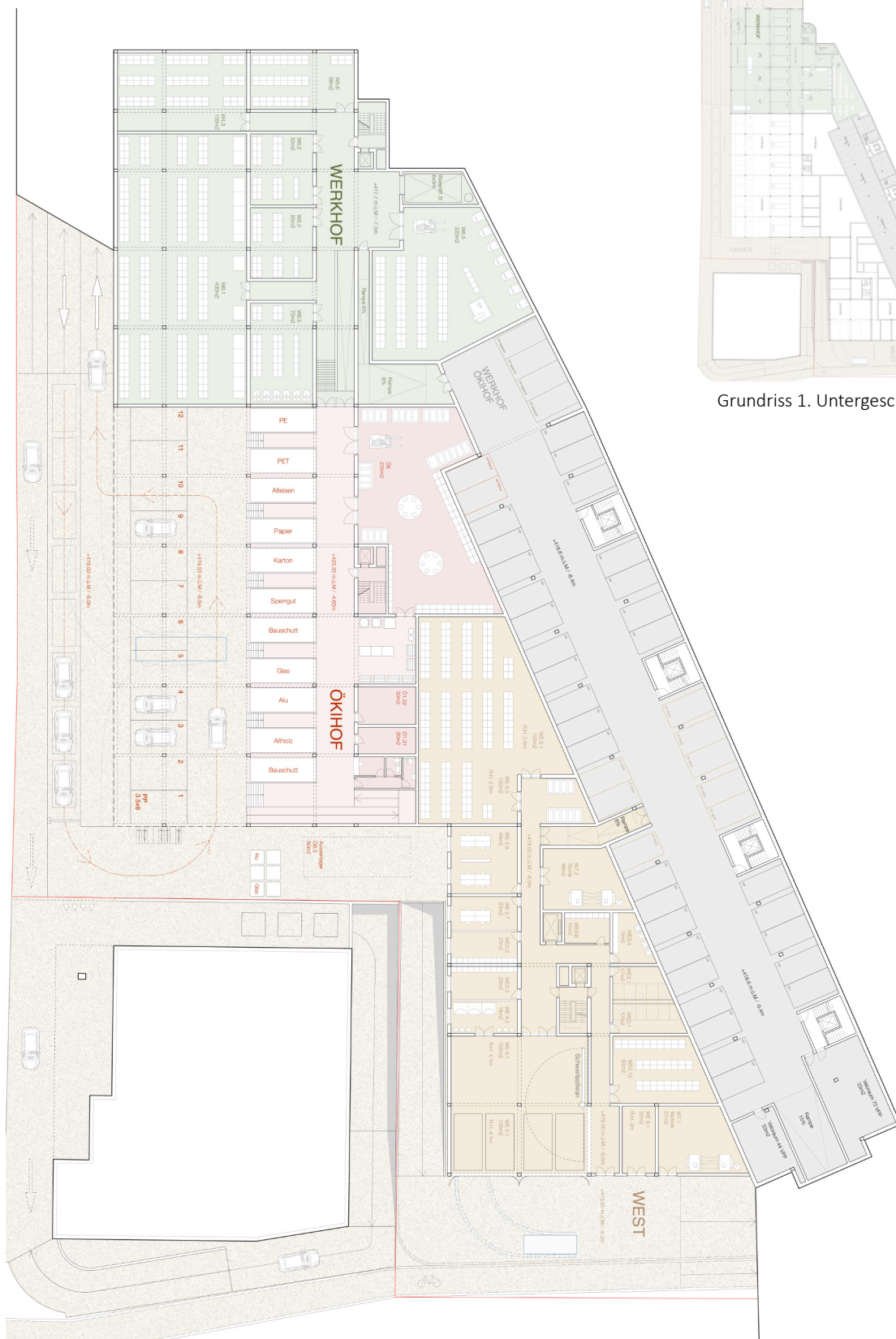


Situationsplan

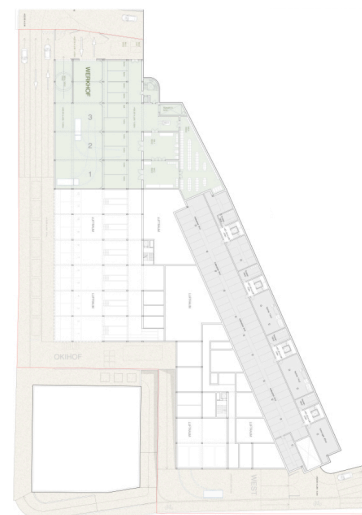




Grundriss Erdgeschoss



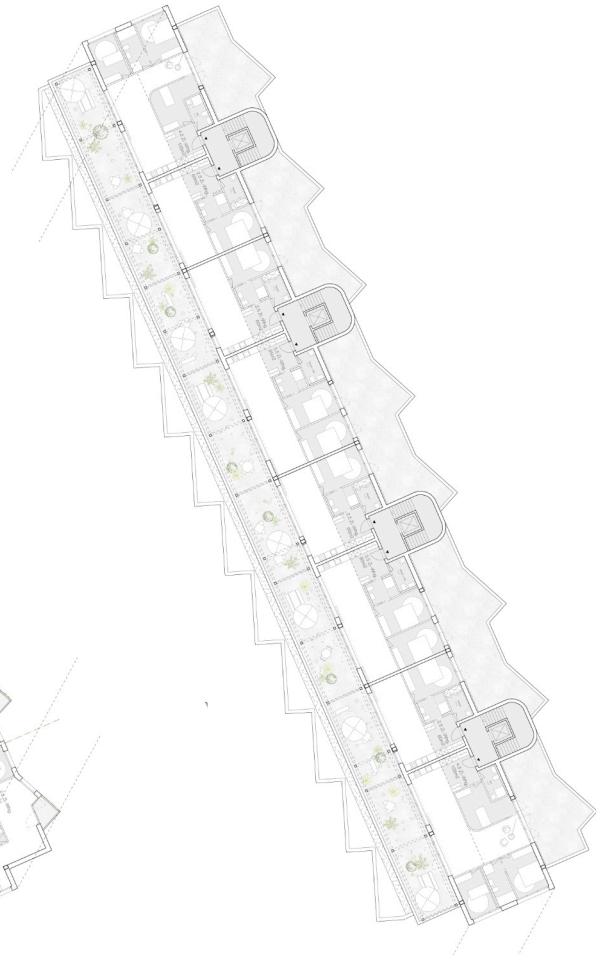
Grundriss 2. Untergeschoss



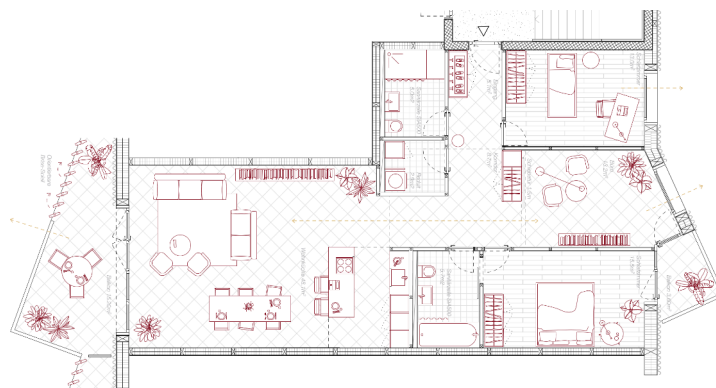
Grundriss 1. Untergeschoss



Grundriss Regelgeschoss



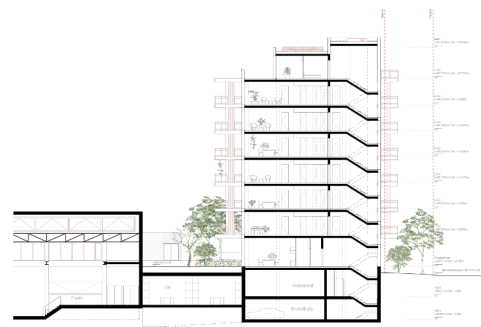
Grundriss Dachgeschoss



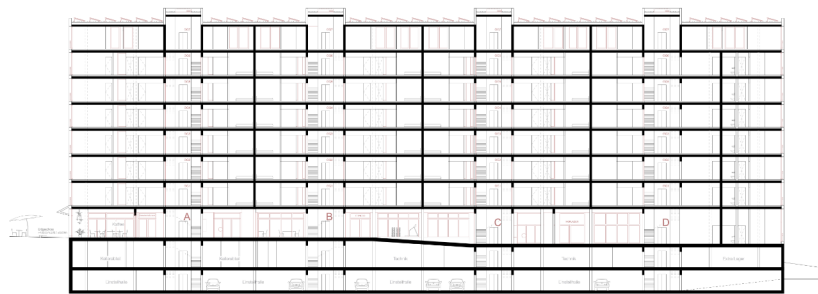
4.5 Zimmer-Wohnung



Querschnitt



Querschnitt



Querschnitt



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Querschnitt



Ansicht West



Holz und Eisen

im 3. Rundgang ausgeschieden

Architektur

Soppelsa Architekten GmbH
Rautistrasse 30
8047 Zürich

Mario Soppelsa, Nino Soppelsa,
Simon von Gunten, Valentina Vianello

Landschaftsarchitektur

Sima Breer Landschaftsarchitektur GmbH
Lagerplatz 21
8400 Winterthur

Rolf Breer, Lea Jaud

Weitere Fachplanungsbüros

WWM Ingenieure AG
Florenz-Strasse 1d
4142 Münchenstein

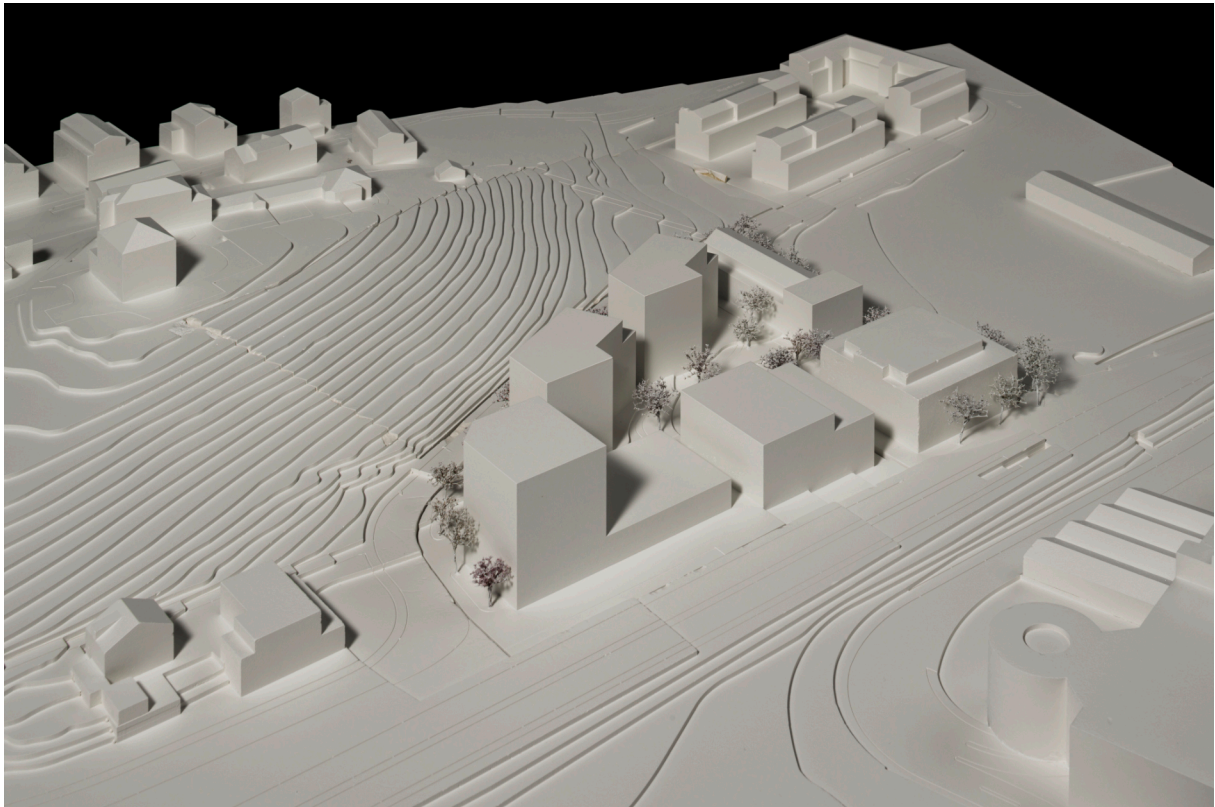
Gilbert Santini

Pirmin Jung Schweiz AG
Bahnhofstrasse 86
8500 Frauenfeld

Andreas Zweifel

Raum8vier GmbH
Lagerplatz 21
8400 Winterthur

Thomas Spörri



Projektbeschreibung und Würdigung des Beurteilungsgremiums zum Projekt „Holz und Eisen“

Gesamtidee / Konzept

Die Verfassenden des Projekts «Holz und Eisen» verfolgen mit der Setzung der Neubauvolumen entlang der Grundstückskante eine sehr städtische Grundidee einer aufgelösten Blockrandstruktur.

Die Neubauvolumen sind dabei so gesetzt, dass sowohl das bestehende Gebäude WEST als auch der Bestandsbau auf dem Nachbarsgrundstück (GS 1575), welcher ausserhalb des Perimeters an den Bahngleisen steht, in die Gesamtfigur integriert werden können. Es werden dazu zwei neue Volumen als logische Folge des bestehenden Nachbargebäudes entlang der Bahngleise vorgeschlagen, welche zum Bahnhof hin mit einem markanten Kopfbau abgeschlossen werden. Das Volumen des Kopfbaus ist städtebaulich überzeugend.

Der dazugehörige Sennweidplatz ist hingegen weder über seine Position zum Bahnhof noch über seine räumliche Fassung durch zwei Seitenfassaden eine schlüssige Ergänzung dazu. Die schon erwähnte städtebauliche Einbindung des WEST-Gebäudes gelingt über die Ergänzung mit einem kleinen Anbau sehr gut, während die beiden winkelförmig abgekröpten Wohnbauten eine gleichwertige städtebaulich-funktionale Logik vermissen lassen. Die gewählte Form ist weder ein überzeugender Beitrag zur Gesamtfigur, noch vermögen sie in ihrem inneren Aufbau im Zusammenhang mit der gewählten Erschliessungs- und Wohnungstypologie zu überzeugen.

Freiräumliche Gestaltung

Die Freiräume sind mit Bedacht zониert und sorgfältig in die vorgefundene Topografie eingebettet. Der Entwurf zeigt mit dem «Sennweidplatz» eine grosszügige öffentliche Adresse und dem als vielfältigen Gartenhof gestalteten zentralen Freiraum einen grossen Mehrwert für die künftigen Bewohner und Bewohnerinnen. Gewerbe, Wohnen und Verkehr sind weitestgehend gut getrennt, sodass gegenseitige Beeinträchtigungen minimiert werden. Der Beitrag schafft es, einen grossen Teil der Freiräume nicht zu unterbauen und den Versiegelungsgrad niedrig zu halten und ermöglicht so eine optimale Vegetationsentwicklung. Er leistet damit nicht nur einen interessanten stadträumlichen, sondern auch einen langfristig nachhaltigen Beitrag für die neuen Freiräume.

Architektonische Gestaltung

So stimmig die städtebauliche Gesamtidee vor allem in Bezug auf die volumetrische Einbindung der beiden bestehenden Gebäude auch sein mag, so schwierig ist es, diese auf eine gute Art und Weise in die Gesamtwir-

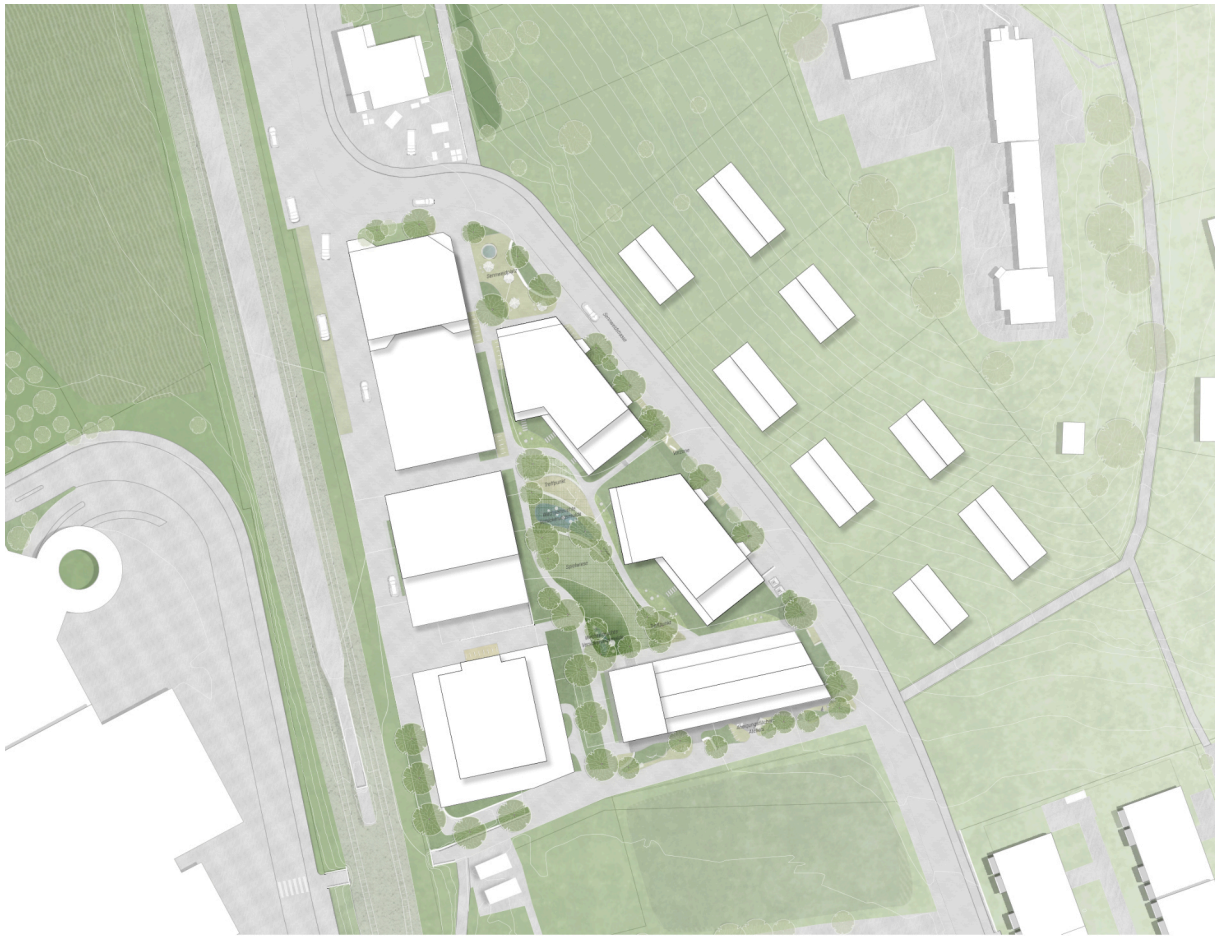
kung einzubinden. Der hierzu vorgeschlagene Versuch, mit unterschiedlichen architektonischen Ausdrücken der einzelnen Projektteile darauf zu reagieren, vermag in der aktuellen Ausformulierung nicht zu überzeugen. Vor allem der doch eher bescheidene architektonische Ausdruck des städtebaulich wichtigen Kopfgebäudes wird der ihm zugedachten Bedeutung nicht gerecht und es muss hierbei die Frage gestellt werden, ob die aus dem Bestand heraus entwickelte Bescheidenheit des Ausdrucks der gestellten Aufgabe im Allgemeinen und dem vorgeschlagenen städtebaulichen Ansatz im Speziellen wirklich angemessen ist.

Funktionalität / Erschliessung

Die Erschliessung der Wohngebäude und die Erreichbarkeit und Funktionalität des Ökihofs sind gut gelöst. Besonders die zweiseitige Ausrichtung des Ökihofs Richtung Bahn für den motorisierten Verkehr und in Richtung von dem neu vorgeschlagenen «Sennweidplatz» für Kunden ohne Motorfahrzeug, ist überzeugend. Leider konnten aber die funktionalen Abläufe und die vorgeschlagenen räumlichen Verhältnisse einer genaueren Prüfung nicht vorbehaltlos standhalten. Zu erwähnen sind hier vor allem die sehr knappen räumlichen Verhältnisse im Bereich der Werkhof-Einstellhalle kombiniert mit fehlenden Flächen, die diesem Bereich zuzuordnen wären. Auch bei der genauen Betrachtung der vorgeschlagenen Typologien und Grössen der Wohnungen sind trotz interessanter Ansätze bei der Transformation des Bestandsbaus und den West-Ost-Wohnungen in den beiden Neubauten entlang der Sennweisstrasse auch Fragezeichen aufgetaucht. Die im Vergleich zu anderen Projekten sehr hohen Wohnungszahlen bei gleichzeitiger Integration des bestehenden WEST-Gebäudes werden mit den eher knapp bemessenen Wohnungsgrössen und einem vergleichsweise hohen Anteil an nordausgerichteten Wohnungsteilen in den abgekröpten Gebäudeteilen und dem Kopfbau erkauft.

Fazit

Der sorgfältige Umgang mit der städtebaulichen Einbindung der beiden Bestandsbauten und die landschaftsgestalterische Durchbildung der Aussenräume machen die Hauptqualitäten des Vorschlags aus. Die erwähnten Fragen im Zusammenhang mit der Grösse und Ausrichtung der Wohnungen und bezüglich der räumlich-funktionalen Bewältigung der Anforderungen an die Betriebsgebäude sind es, die das Projekt über alle Ebenen betrachtet letztlich als zu wenig überzeugend erscheinen lassen.

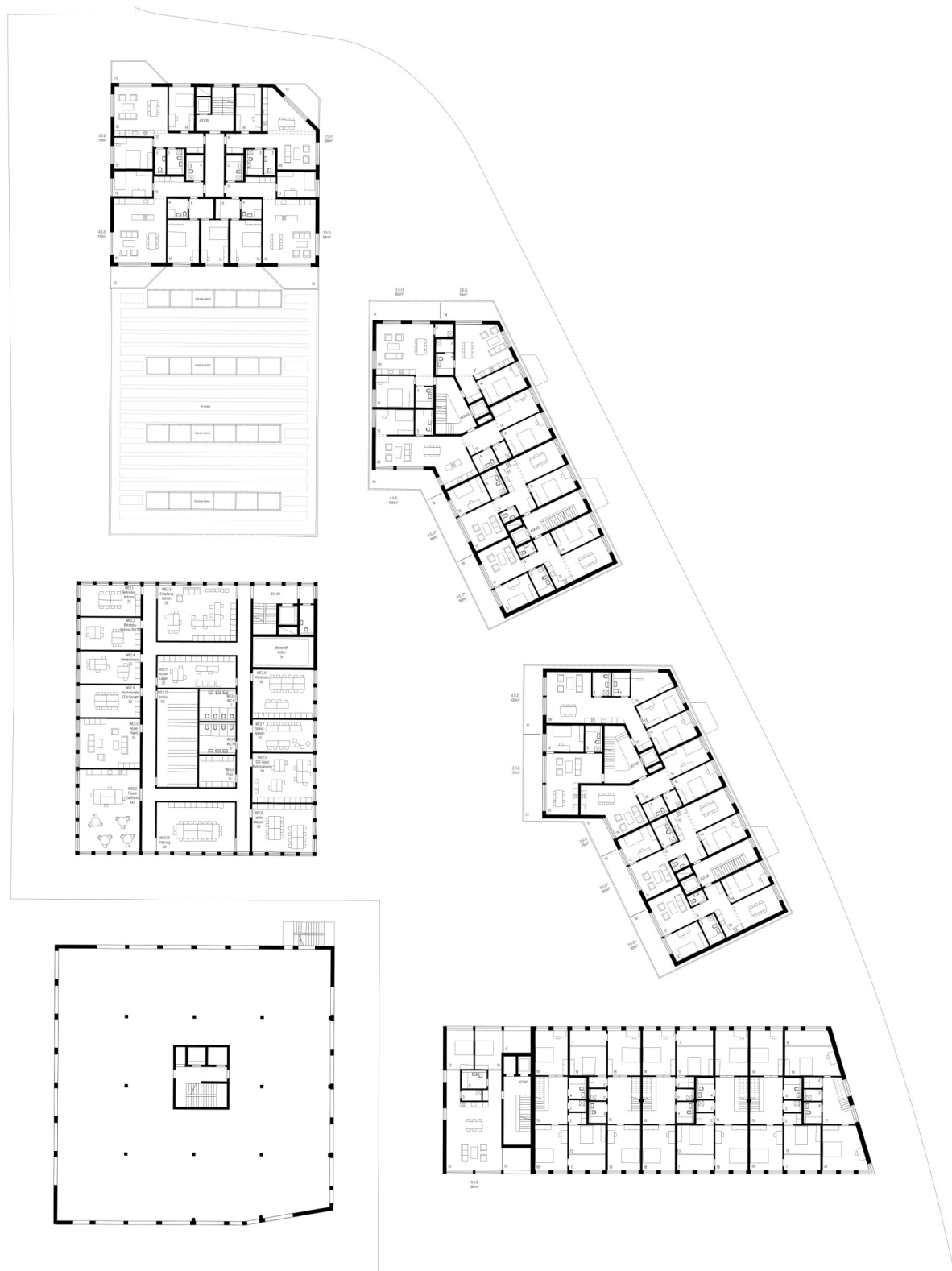


Situationsplan

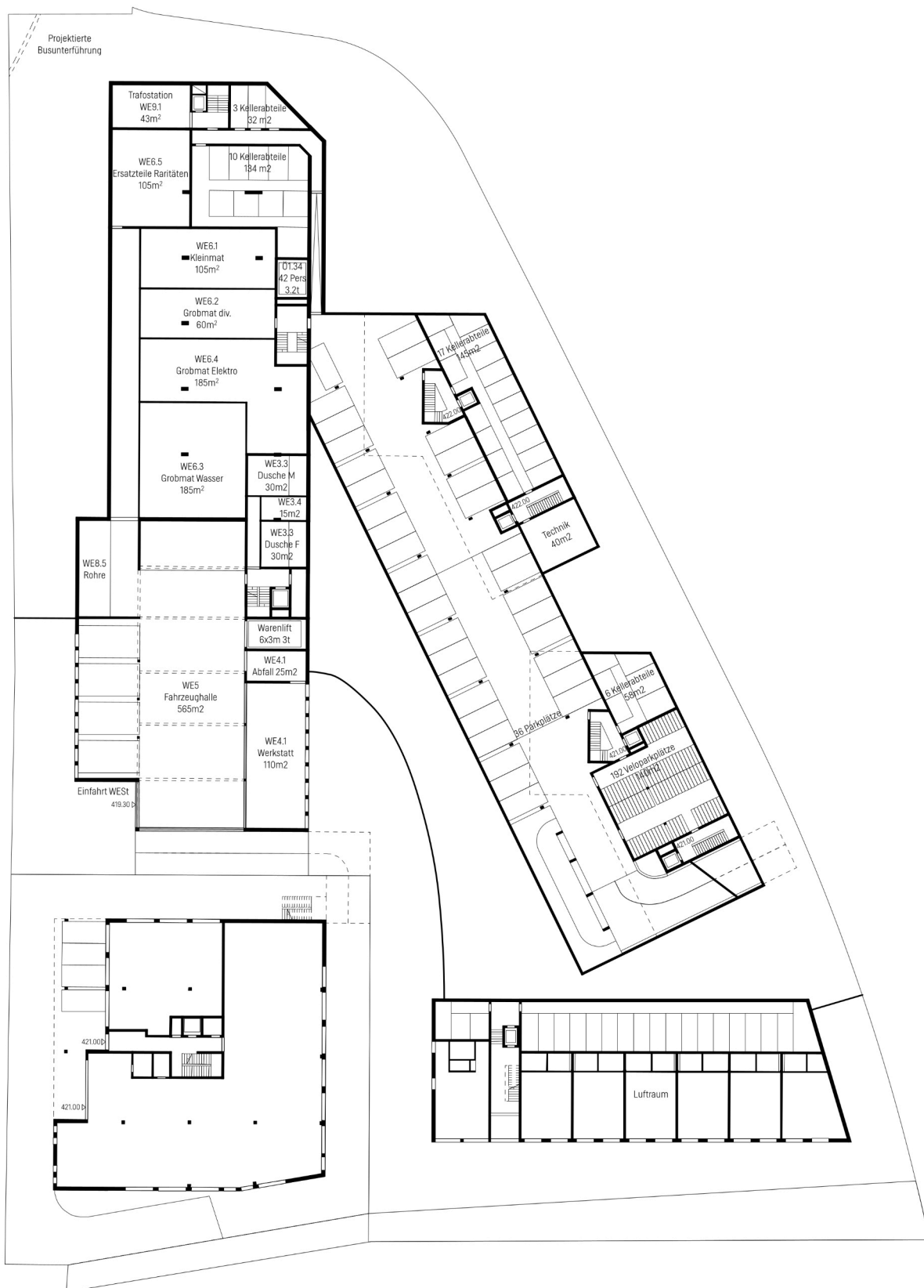




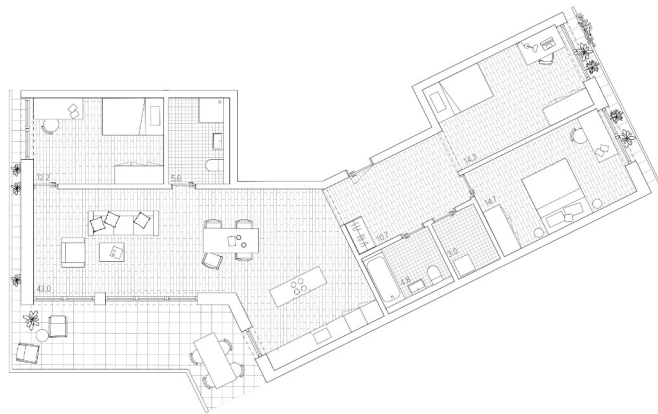
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 1. Untergeschoss



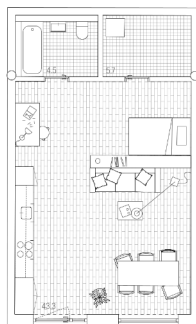
Wohnen entlang Fassade 4.5 Zimmer



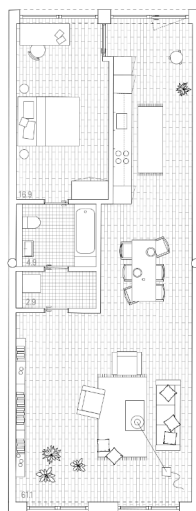
Wohnen über Eck 4.5 Zimmer



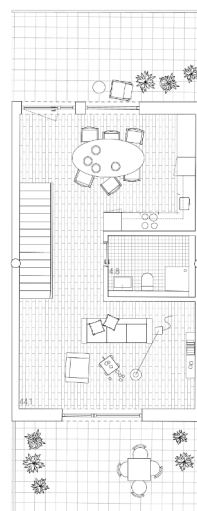
Preisgünstiges Wohnen 3.5 Zimmer



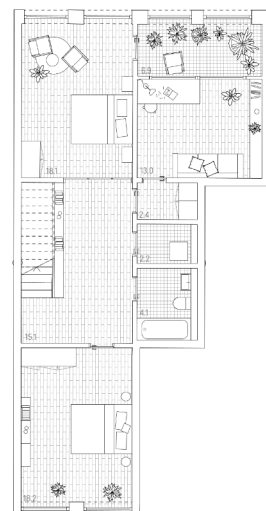
Studiowohnung

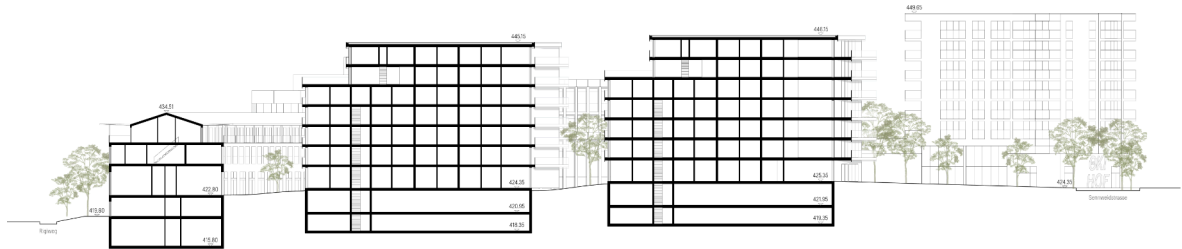


Loft-Typ

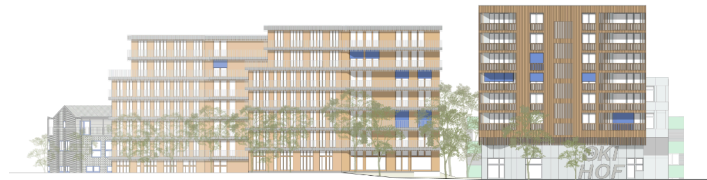


Maisonette Dachwohnung





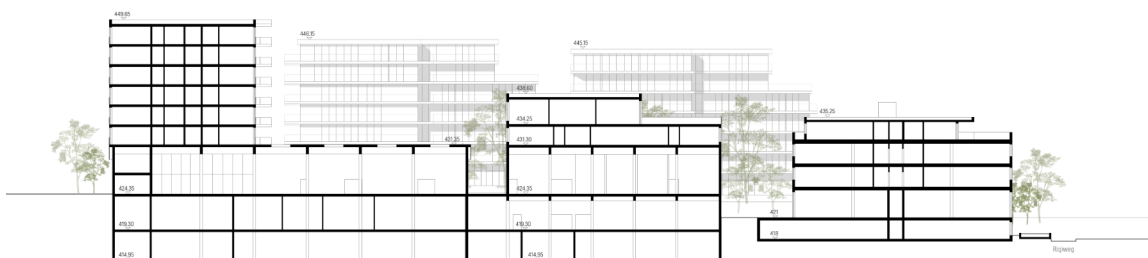
Ansicht und Querschnitt Ost



Ansicht und Querschnitt Nord



Ansicht West 1:200



Ansicht und Querschnitt West



Die drei Musketiere

im 2. Rundgang ausgeschieden

Architektur

Penzel Valier AG
Grubenstrasse 40
8045 Zürich

Lara Aschwanden, Carlo Celli, Philipp Enders,
Olga Kalaputs, Julian Nieciecki, Magdalena Osiniak,
Lukasz Pawlicki, Christian Penzel, Senta Schrewe,
Felix Wichmann, Thomas Zhang, Kai Zumkemi

Landschaftsarchitektur

Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt
Amthausgasse 5
3011 Bern

Daniel Auderset, Gabriel Fürst, Maurus Schifferli,
Dalilah Schmid, Zeno Zanderigo

Weitere Fachplanungsbüros

IBV Hüsler AG
Olgastrasse 4
8001 Zürich

Janet Fasciati



Projektbeschreibung und Würdigung des Beurteilungsgremiums zum Projekt „Die drei Musketiere“

Gesamtidee / Konzept

Das Bebauungskonzept des Projekts "Die drei Musketiere" umfasst drei Gebäudekörper, welche in der Höhe dem natürlichen Geländeverlauf folgend zueinander gestaffelt und mit Büro und Wohnungen genutzt sind sowie eine versenkte Halle, um die sich alle gemeinde-eigenen Nutzungen gruppieren. Den Projektverfassenden ist die räumliche Durchlässigkeit vom Schlossberg zu den Geleisen und eine angemessene Durchwegung mit einer guten Anbindung an den Kontext sehr wichtig. Die oberirdischen Volumina stehen in einer offenen Parklandschaft, welche den Bezug zum Schlossberg sucht und sich bis über die Halle weiterzieht. Aufgrund der Setzung und der Geometrie parallel zu den Geleisen wird auch das Wohn- und Geschäftsgebäude auf dem Nachbargrundstück (GS 1575) als Teil des Areals gelesen und gut in die Bebauungsstruktur integriert.

Die präzise gesetzten Gebäudekörper besitzen die gleiche Grammatik, sind aber in ihrer Umsetzung immer der jeweiligen Situation und dem eingeschriebenen Wohnungsmix entsprechend unterschiedlich ausformuliert.

Freiräumliche Gestaltung

Der Freiraum entwickelt sich aus der übergeordneten Idee eines Parkes in Anlehnung an die Entwicklung des Schlossbergs, der sich vom Hügel bis zu den Gleisen erstreckt und den Entwurfsperimeter einbezieht. Durch die Setzung der grossen Gebäudevolumen entstehen drei Freiraumkammern zur Sennweidstrasse und zwei grosse Hofräume, von denen sich der grössere in Richtung Bahn terrassenartig öffnet, wobei der Ausblick in dieser Richtung (Shopping Mall Zugerland) leider wenig attraktiv ist. Die Wohn- und Gewerbenutzung sind gestapelt, sodass der zentrale Freiraum in Form einer begrünten, von Oberlichtern perforierten, grosszügigen Dachfläche erscheint. Diese Konfiguration erzeugt eine freiraumgestalterische Dichte, die dem Ort und der gewünschten Nutzung nicht angemessen erscheint. Das Vegetationskonzept zeigt in der Artenwahl und Pflanzdichte spannende Ansätze. Aufgrund der fast vollflächigen Unterbauung mit teils minimalen Aufbauhöhen ist das gezeigte Bild jedoch nicht umsetzbar und eine langfristige Vegetationsentwicklung fraglich. Die Idee des identitätsstiftenden Parkes ist interessant, in Bezug auf die Ausgestaltung der Freiräume aber nicht zufriedenstellend gelöst.

Nutzung / Architektonische Gestaltung

Mit dem vorgeschlagenen Bebauungskonzept bekommt jeder der privaten Grundeigentümer der BHG ein eigenes Gebäude mit einer individualisierbaren Nutzungsdurchmischung. Auch für die Gemeinde bietet sich in ihrem Gebäude gegen den Bahnhofplatz eine grosser Nutzungsflexibilität, indem die nötigen Büronutzungen zu Lasten der preisgünstigen Wohnungen in den Obergeschossen vergrössert werden könnten. Der Vorschlag, die Geometrie der Gebäudestruktur im Inneren gegenüber den Gebäudekörpern selbst leicht abzdrehen, führt zu einer massgeblich besseren Orientierung der Wohnungen, welche fast immer mindestens auf zwei Seiten hin orientiert sind. Die Geschosse sind effizient als Drei-, Vier- und Fünfspänner organisiert. Teilweise besitzen die gut geschnittenen Wohnungen etwas lange Korridore, teilweise sind sie aus Symmetriegründen mit Aussenflächen/Balkonen etwas überinstrumentiert. Dem einspurig befahrbaren Ökihof wird eine gute Funktionalität attestiert. Die strikte Trennung von Kundenverkehr und dem betriebsinternen Verkehr wird geschätzt. Die räumliche Anordnung der beiden unabhängigen Betriebe Ökihof / Werkhof und WEST, welche aus Synergie-Gründen zusammengelegt werden, wird als nicht optimal beurteilt.

Der Vorschlag für die konstruktive Umsetzung, bei dem die oberirdischen Gebäudeteile als Hybride mit einer Tragstruktur aus Stahlbeton und Aussenwänden aus Holzelementen geplant sind, stellt einen pragmatischen Ansatz dar, um die hochgesteckten ökologischen Ziele zu erreichen. Er minimiert den CO₂-Abdruck der verwendeten Materialien und führt zu einem plausiblen architektonischen Ausdruck, den Gebäude im Park haben können.

Funktionalität / Erschliessung

Die Projektverfassenden haben sich bewusst für nur eine Zufahrtssituation am nordwestlichen Punkt des Perimeters bei den Geleisen entschieden, welche sämtliche Bereiche erschliesst. Diese ist zwar mit einer angemessenen breiten und mehrspurigen Fahrbahn geplant. Bei Rückstau von Kunden des Ökihofs wird diese Anordnung aber Konflikte mit der Zufahrt zum Werkhof und zu den Parkplätzen der Bewohnenden und Mitarbeitenden der Werke mit sich bringen. Nachteilig auf die Beurteilung wirkt sich der Vorschlag aus, die Zufahrt der Mitarbeiterparkplätze und Bewohnerparkplätze nur über das Nachbargrundstück zu führen. Die bestehende Dienstbarkeit gilt nur für eines der darüber er-

schlossenen Grundstücke und dürfte rechtlich und funktional problematisch sein. Die feinmassstäbliche Fuss- und Vel oanbindung an die Umgebung wird sehr positiv beurteilt.

Eine etappierte Realisierung wird nachgewiesen, auch wenn es im Untergeschoss noch teilweise Überschneidungen der einzelnen Nutzungen gibt. Für das WEST und die Trafostation müsste kein Provisorium gefunden werden.

Fazit

Die vorgeschlagene Bebauungsstruktur integriert sich volumetrisch plausibel in die Situation. Die vorgeschlagene Parklandschaft hat gegenüber der Umgebung eher den Charakter einer hermetischen Insel und findet zu wenige Anknüpfungspunkte. Es bleibt die Frage, ob der Vorschlag richtig ist, die Dachterrasse als ausgedünnten Park zu gestalten. Eine Schwachstelle des Projekts ist die Zusammenlegung der Erschliessung und Zufahrt zu den Einstellhallen über das Nachbargrundstück (GS 1575).

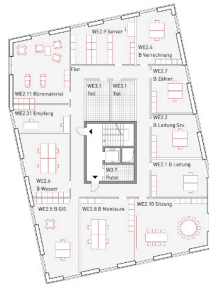


Situationsplan





Haus A: Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Regelgeschoss



Haus B: Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss



Grundriss 6. Obergeschoss

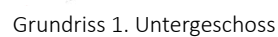


Haus C: Grundriss Erdgeschoss

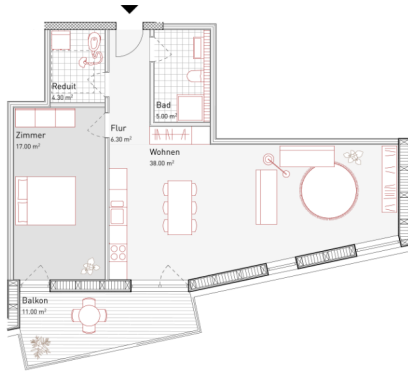


Grundriss Regelgeschoss

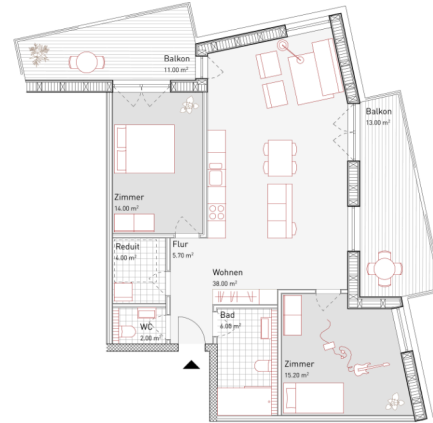




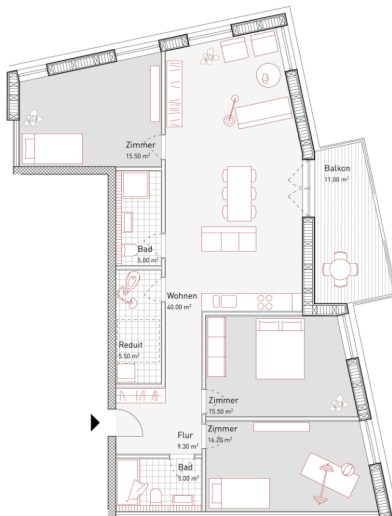
Grundriss Sockelgeschoss



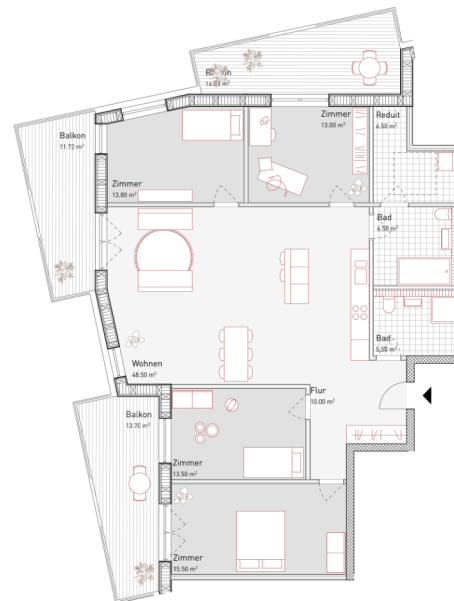
2.5 Zimmer-Wohnung



3.5 Zimmer-Wohnung



4.5 Zimmer-Wohnung



5.5 Zimmer-Wohnung



Ansicht Nord



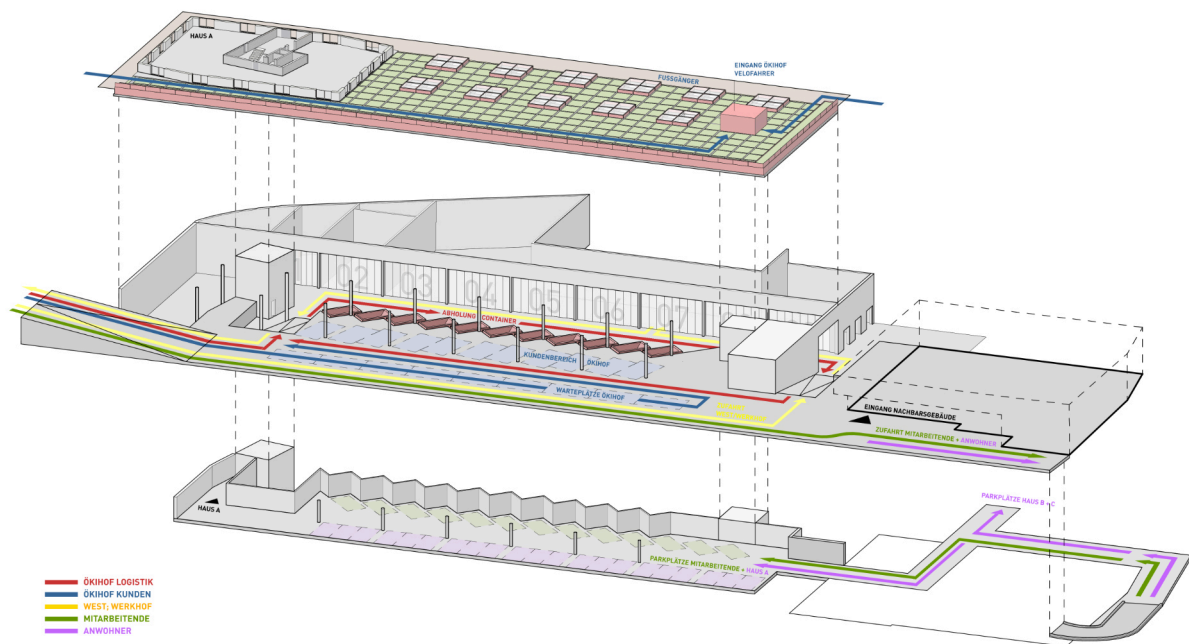
Ansicht und Querschnitt Ost



Ansicht und Querschnitt Süd



Ansicht und Querschnitt West



Axonometrie Verkehrsführung





Rigiblick

im 1. Rundgang ausgeschieden

Architektur

illiz architektur GmbH
Zeltweg 7
8032 Zürich

Petra Meng, Stefanie Wögrath, Sabrina Mehlan,
Carsten Becker, Moritz Hilgarth, Johannes Müntinga,
Vera Kontos, Fabian Guntermann, Mirco Wieneke,
Mirza Vranjakovic, Josua de Fallois

Landschaftsarchitektur

Habitat Landschaftsarchitektur
Weststrasse 182
8003 Zürich

Andreas Hoffmann, Alexandra Kaufmann

Weitere Fachplanungsbüros

Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG
Limmatstrasse 275
8005 Zürich

Andreas Gianoli,
Philippe Willareth

Bemure GmbH
Scheidweghalde 18
9107 Urnäsch

Manuel Gueluenay

Gruner AG
Industriestrasse 1
3052 Zollikofen

Denise Roth-Zeltner,
Anne-Lene Mage



Projektbeschreibung und Würdigung des Beurteilungsgremiums zum Projekt „Rigiblick“

Gesamtidee / Konzept

Das Projekt «Rigiblick» lebt von zwei konsequent verfolgten Hauptideen: Die Zelebrierung des Ausblicks auf die Rigi für die Wohnungen in der Oberwelt und die Anbindung des Werkhofs an die geplante Bus-Unterführung in der Unterwelt. Der Trennung zwischen den halb- und ganzunterirdischen Räumen von Öki- und Werkhof und dem sich nach Süden und zur Aussicht hin öffnenden, üppig begrünten Wohnhof ist alles unterworfen. Die sich aus dieser Vision folgerichtig abgeleitete, städtebauliche Setzung zelebriert eine nahezu heile Wohnwelt, welche sich gut in den vorhandenen Siedlungsraum integriert. Ob dieser Ansatz des sich nach Süden öffnenden, U-förmigen Hofes bei der weiteren Siedlungsentwicklung der unmittelbar südlich angrenzenden Bauzone noch erlebbar bleibt, kann aktuell nicht beantwortet werden.

Freiräumliche Gestaltung

Der Vorschlag gliedert die Freiräume in einen in Richtung Bahnhof ausgerichteten repräsentativen Ankunftsplatz, einen wohltuend dimensionierten und proportionierten Innenhof und den funktional ausgestalteten, öffentlichen Freiraum der Sennweidstrasse. Wohn- und Gewerbenutzung sind konsequent getrennt, so dass mit minimalen gegenseitigen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Der grosse, dreiseitig gefasste Innenhof mit seinen attraktiven Nutzungsmöglichkeiten ist ganz den Bewohnenden gewidmet. Er ist nur unwesentlich unterbaut und bietet damit optimale Voraussetzungen für die Entwicklung der vorgeschlagenen üppigen Vegetation. Die ergänzenden nutzbaren Dachterrassen ergänzen den Fächer um eine ergänzende Freiraumqualität. Der Entwurf überzeugt durch seine Klarheit in der Freiraumstruktur, die allerdings von der Erschliessung der geplanten Busunterführung gemäss kantonalem Richtplan abhängen. Der gezeigte Alternativvorschlag ohne diesen Tunnel belegt den adressbildenden Ankunftsplatz mit der Erschliessung, was das Gesamtkonzept für die Freiräume empfindlich stört.

Architektonische Gestaltung

Die architektonische Gestaltung der Neubauvolumen ist auf hohem Niveau. Vor allem bei den Wohnbauten entlang der Sennweidstrasse kommt der hohe Anspruch an die gestalterische Kontrolle sehr gut zum Ausdruck: Von der Ausbildung der Volumina, über die Wohnungsgrundrisse bis hin zum Nachweis der Fassadendetails zieht sich ein nachvollziehbarer roter Faden

durch alle Ebenen. Leider ist es nicht gelungen, das schmale Gebäude der Werkbetriebe mit der gleichen Schlüssigkeit zu behandeln. Sowohl die städtebaulich-volumetrische Anbindung dieses Gebäudeteils an die Wohnbauten, die von der Zugangsseite her sehr zerbrechlich wirkt, als auch die gemessen an den reinen Wohnbauten etwas bescheideneren innenräumlichen Qualitäten dieses Gebäudeflügels tragen dazu bei, dass dieser in der Wirkung etwas abfällt und nicht als selbstbewusster Teil des Ganzen wirkt.

Funktionalität / Erschliessung

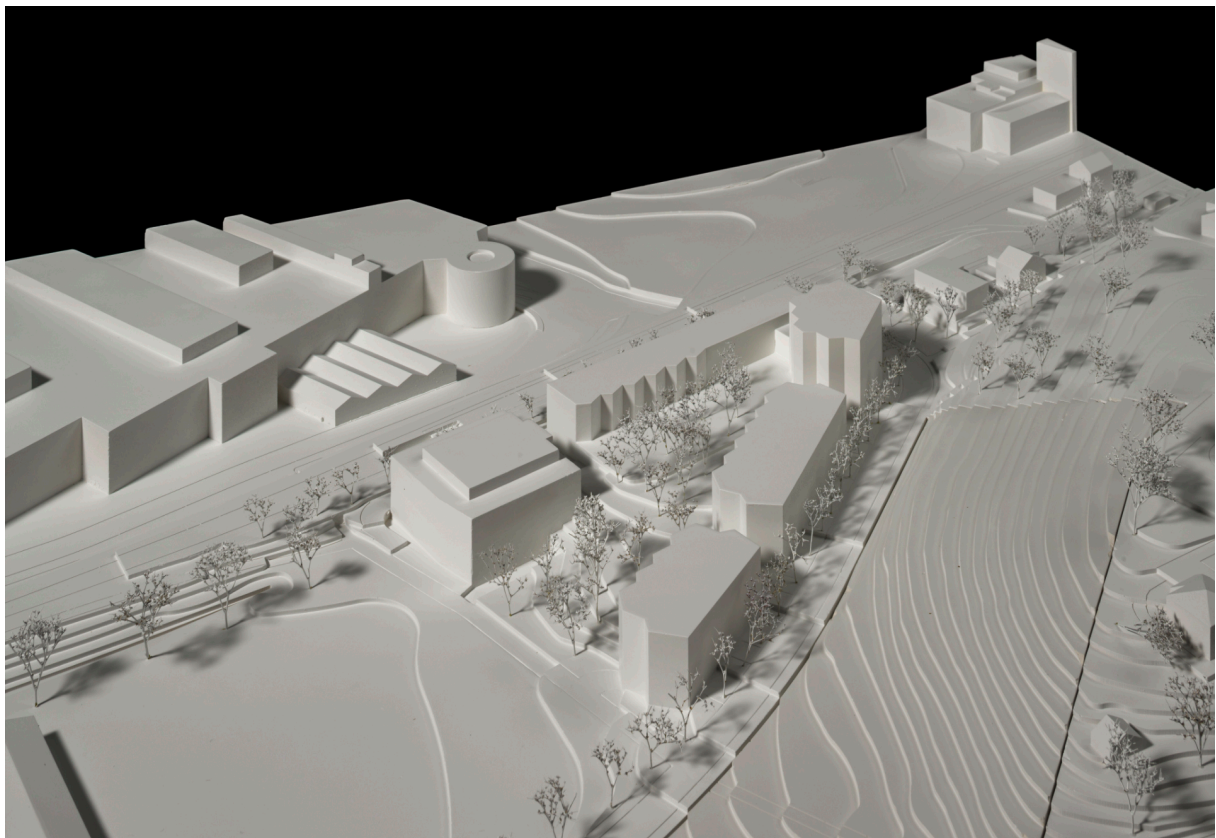
Wie im vorherigen Abschnitt angedeutet, sind die innenräumlichen Qualitäten der Wohnbauten entlang der Sennweidstrasse eine grosse Stärke des Projekts und versprechen eine hohe Funktionalität und Wohnqualität. Die Funktionalität von Öki- und Werkhof und die vorgeschlagenen Zu- und Wegfahrbereiche können diesen Anspruch leider nicht auf gleichem Niveau halten. Trotz einer klaren Trennung der Zu- und Wegfahrten von Ökihof und Werkhof, welche grundsätzlich zu begrüßen ist, sind die notwendigen Fahrmanöver im Bereich Ökihof sowohl für den Kundenverkehr als auch für den Werkverkehr (Abholen der Container) sehr anspruchsvoll und mit vielen Kompromissen verbunden. Hinzu kommt, dass die Positionierung des Werkhofes mehr als 10 Meter unter den Boden und dessen fast zwingende Anbindung an den zukünftigen Bustunnel von vergleichsweise grossem Nachteil für die Erstellung aber auch für den späteren Betrieb der Anlage sein wird. Die vorgeschlagene alternative Rampenführung der Werkhoferschliessung direkt auf den dem Bahnhof zugewandten Vorplatz schwächt die vorgeschlagene städtebauliche Hauptidee, welche von einem städtischen und belebten Hauptplatz zum Bahnhof ausgeht. Hinzu kommt, dass die Rampenführung zumindest in der aktuellen Ausformulierung einer verkehrstechnischen Prüfung nicht stand zu halten vermag (Gefälle zu gross, Ein- und Ausfahrtsbereiche zu knapp). Die vorgeschlagene Senkrechtparkierung bei den Wohngebäuden entlang der Sennweidstrasse kann zwar verkehrstechnisch grundsätzlich funktionieren, ist aber im Wohnumfeld aus Sicherheitsüberlegungen nicht zu empfehlen.

Fazit

Die von den Verfassenden angestrebte klare Trennung zwischen den Werkbetrieben und den Wohngebäuden zu Gunsten von maximal guten Bedingungen für das Wohnen mit möglichst wenig sicht- und spürbaren Berührungspunkten zu den Werken ist von der Grundintension nachvollziehbar, jedoch in der vorgeschlagenen Fassung mit zu vielen Kompromissen für die Werkbetriebe verbunden. Hinzu kommt, dass zukünftige, von der Bauherrengemeinschaft nicht zu steuernde planerische und bauliche Entwicklungen in den angrenzenden Gebieten – namentlich die Realisierung oder Nichtrealisierung der Bus-Unterführung nördlich und die Bebauung der angrenzenden Parzellen südlich des Perimeters – das Gelingen des Vorhabens stark beeinflussen könnten. Dies und der unterirdische Werkhofbetrieb mit all seinen Folgen für die Erstellung aber auch für den Betrieb sind die ausschlaggebenden Punkte, welche der Bauherrschaft eine sinnvolle Weiterverfolgung dieses Vorschlags verunmöglicht.

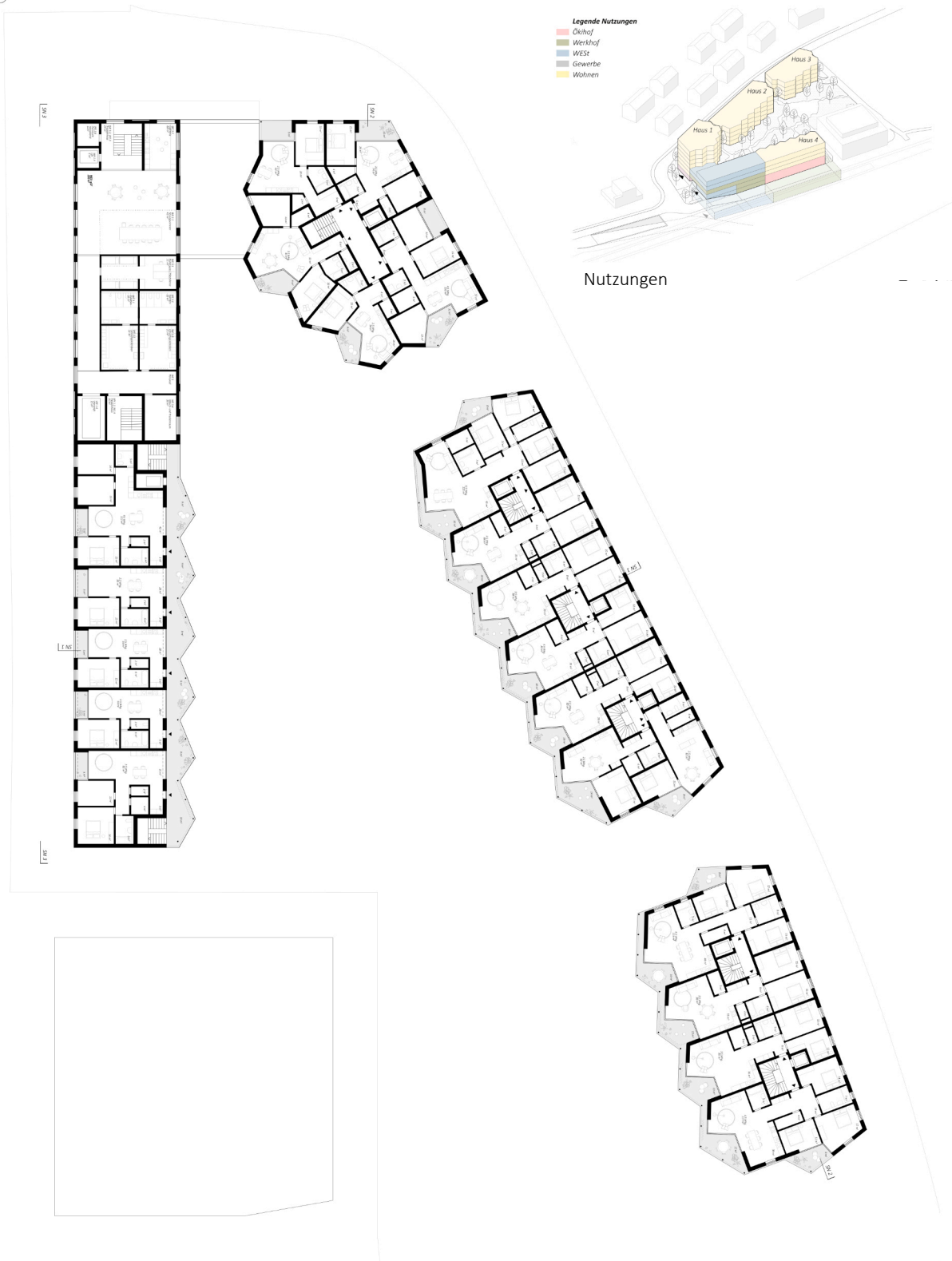


Situationsplan

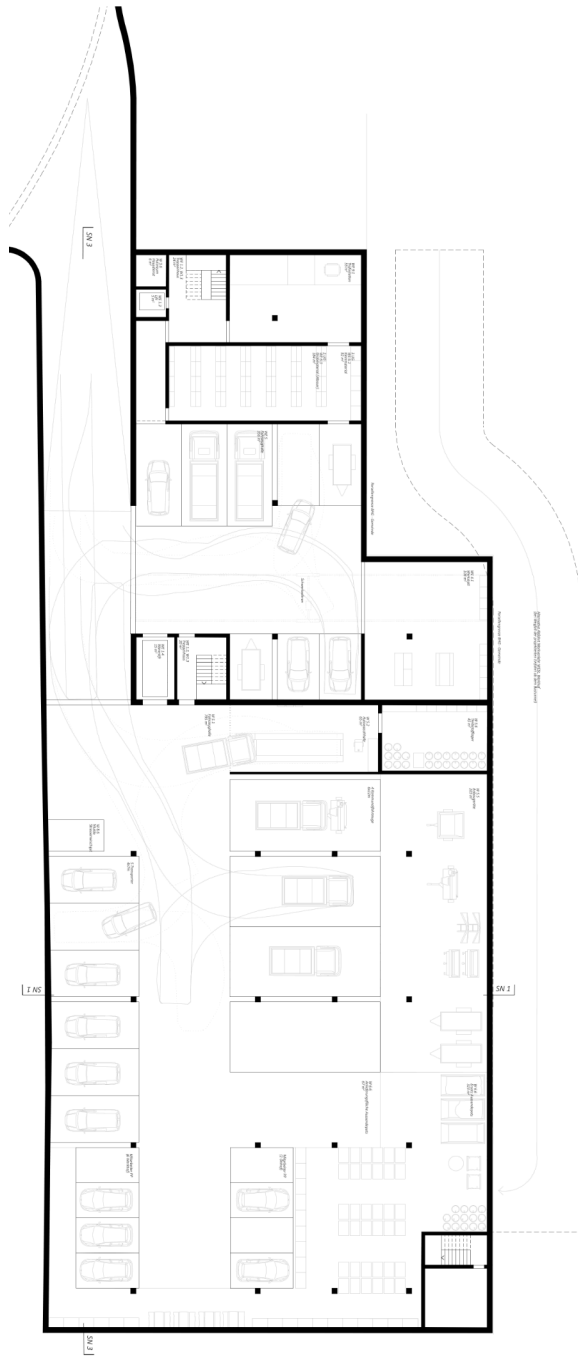




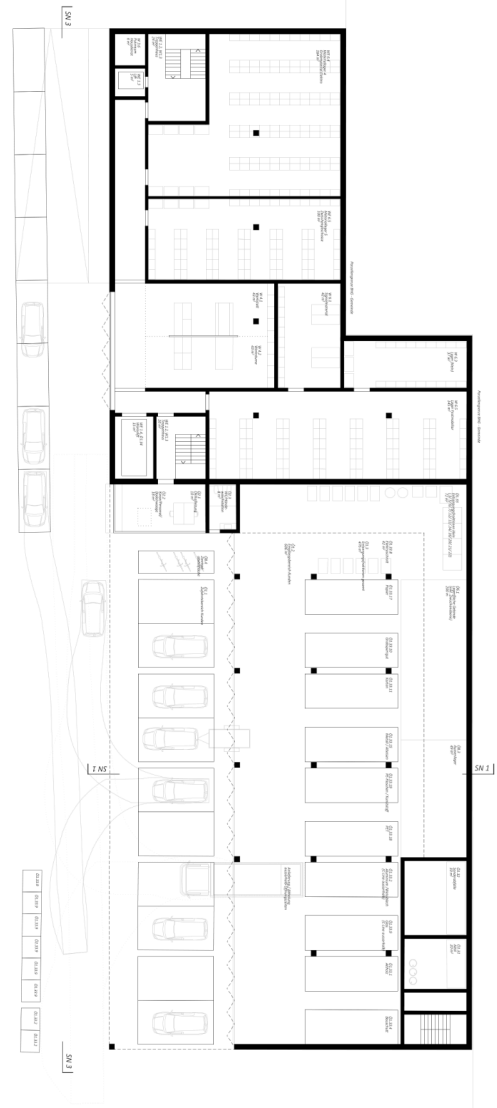
Grundriss Hochparterre



Grundriss 3. Obergeschoss



Grundriss 1. Untergeschoss



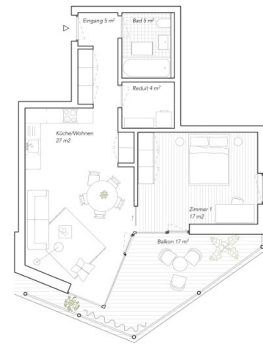
Grundriss 3. Untergeschoss



2.5 Zimmer-Wohnung



2.5 Zimmer-Wohnung



2.5 Zimmer-Wohnung

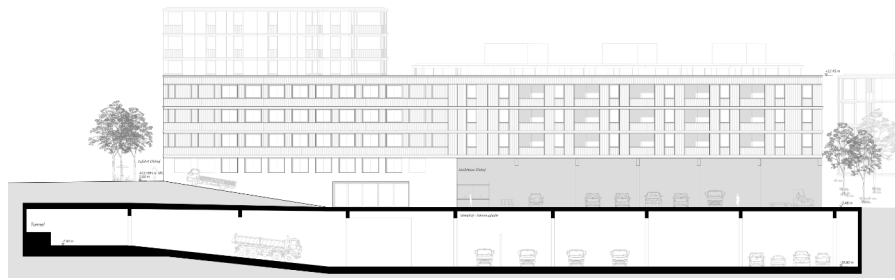


3.5 Zimmer-Wohnung



4.5 Zimmer-Wohnung

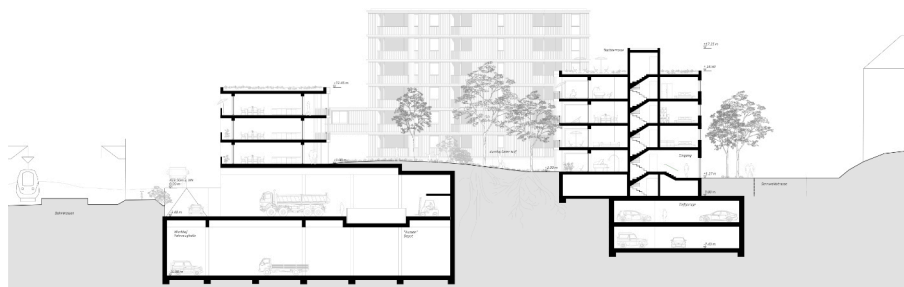




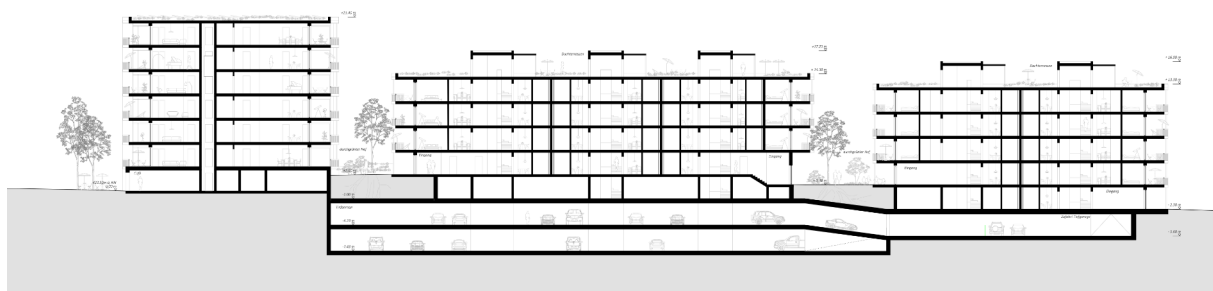
Ansicht und Querschnitt West



Ansicht Nord



Querschnitt Süd



Längsschnitt



Ansicht West



LA FAMIGLIA

im 1. Rundgang ausgeschieden

Architektur

ARGE
Axess Architekten AG
Industriestrasse 70
6300 Zug

Philipp Ullrich, Markus Hotz,
Sibylle Kost, Jasmine Appelt,
Niklaus Schwerzmann, Daniel Klumpp

GKS Architekten Generalplaner AG
Winkelriedstrasse 56
6003 Luzern

Daniel Birrer, Sandra Schilling,
Sandro Schmid, Livio Ammann,
Anh Patrick Tran, Simon Stocker,
Adrian Danioth

Landschaftsarchitektur

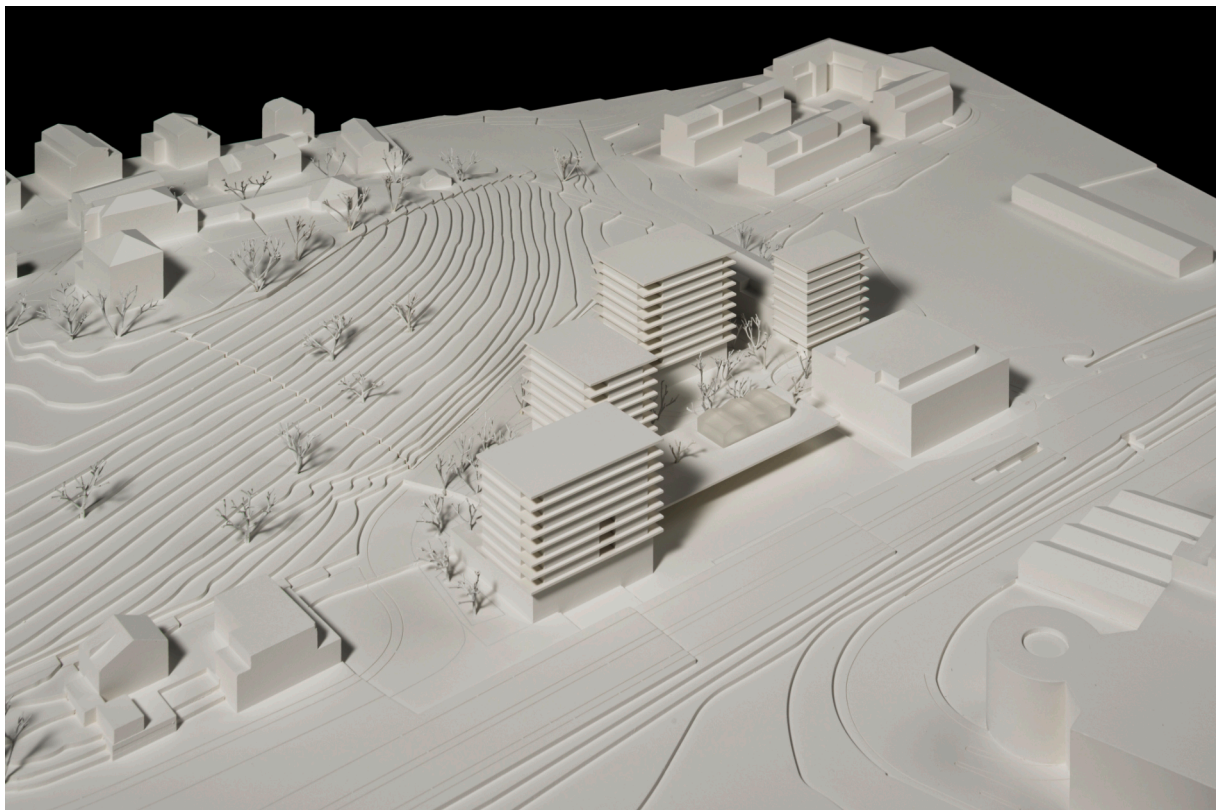
MOFA Studio GmbH
Landenbergstrasse 19 Hofpavillion
8037 Zürich

Michael Mosch, Fujan Fahmi,
Alex Vollenweider, David Berli

Weitere Fachplanungsbüros

Rombo GmbH
Geroldstrasse 31
8005 Zürich

Jordi Riegg, Sandro Gähler



Projektbeschreibung und Würdigung des Beurteilungsgremiums zum Projekt „LA FAMIGLIA“

Gesamtidee / Konzept

Eine Gruppe von vier Hochbauten, zwei davon knapp unter der Hochhausgrenze von 30 Metern, eine gegenüber den Geleisen um ein halbes Geschoss versenkte Betriebseinheit mit Ökihof und Werkhof und der Beibehalt des bestehenden Gebäudes des WESTs auf der Südseite des Areals ergeben eine Situation, die sich auf den ersten Blick recht entspannt in die Umgebung integriert. Gegen den Bahnhofplatz bleibt ein kleiner Ankunftsplatz frei. Leider befinden sich im angrenzenden Erdgeschoss bis auf den Zugang zum darüberliegenden Hochbau keine der Lage entsprechenden, öffentlichen Nutzungen. Die Konzentration der Volumina auf vergleichsweise schlanke Punktbauten öffnet den Freiraum zwischen den Bauten wohltuend gegen die Umgebung am Schlossberg. Die Lage und Dimension des eingeschossigen Betriebsgebäudes führt aber zu einigen Ungereimtheiten im Übergang zu den Aussenflächen um die Wohnbauten, insbesondere bei der vorspringenden Ecke gegen den Bahnhofplatz und im Erdgeschoss des zu nahen Gebäudes Loic. Der im Grundsatz begrüßenswerte Dachgarten wird nur über eine einzelne Spindeltreppe erschlossen und bleibt damit mehr Kulisse als nutzbare Aussenfläche. Der Anbau des südlichsten Hochbaus an den Bestandesbau des WESTs ist weder volumetrisch noch architektonisch und konstruktiv gelöst und bleibt damit innerhalb der städtebaulichen Idee ein Fragment.

Freiräumliche Gestaltung

Durch die Setzung der Gebäude entsteht entlang der Sennweidstrasse eine Abfolge von vier individuell bespielten Freiraumkammern, die das Grün des Schlossbergs aufnehmen und zur Bahnlinie vermitteln sollen. Im Inneren teilen sich der hofartige Spielplatz, die erhöht liegende Dachterrasse über dem Betriebsgebäude und der auf Gleisniveau liegende Ökihof den Raum. Diese starke Gliederung geht auf Kosten der Lesbarkeit und Grosszügigkeit der Anlage. Besonders deutlich wird das beim zwischen Wohnbau und Rückwand des Betriebsgebäudes eingeklemmten Spielbereiches. Die grosse, bespielte Dachfläche wirft aufgrund geringer Aufbauhöhen Fragen zum gezeigten Bild und einer nachhaltigen Vegetationsentwicklung auf. Insgesamt wirken auch die Verkehrsflächen zu dominant. Der Vorschlag zeigt im (halb-)öffentlichen Freiraum entlang der Sennweidstrasse vielversprechende Ansätze, die er aber nicht ins Innere der Anlage transferieren kann.

Nutzung / Architektonische Gestaltung

Dem WEST, welches weiterhin die bestehenden Räumlichkeiten nutzt, wird eine gute Funktionalität attestiert. Mit der Voraussetzung einer zeitlichen Trennung der Öffnungszeiten von Ökihof und Werkhof kann die vorgeschlagene Anordnung funktionieren, auch wenn sämtliche Lagerflächen im Untergeschoss angeordnet und nur über einen Warenlift erschlossen sind. Die Qualität der Wohnungen in den Hochbauten vermag nicht zu überzeugen. Die der dezentralen Erschliessung im Gebäude Michelle geschuldete vierspännige Anordnung mit dem schmalen und dunklen Mittelgang in den oberen Wohngeschossen ist so nicht denkbar. Zwar stellt der Vorschlag, in den unteren Geschossen der Gebäude Loic und Laura zweigeschossige Atelierwohnungen anzubieten, einen spannenden Ansatz. Es bleibt jedoch die Befürchtung, dass damit der mangelnde Bezug der Hochbauten zu den Aussenräumen kaschiert werden soll. In den vierspännig organisierten Obergeschossen des Gebäudes Lara und dem zweispännig organisierten Anbau Marco wird das Potential der weiträumig freistehenden Hochbauten mit den vorgeschlagenen Wohnungen nicht ausgenutzt.

Der Vorschlag, bei den Hochbauten zusätzlich zum Dach geschossweise umlaufende PV-Flächen anzubieten, prägt den architektonischen Ausdruck der Gebäude. Die zurückhaltende Gestaltung des Werkhofs und des Ökihofs erinnert an Infrastrukturbauten auf Fabrikarealen, was im Zusammenhang mit der Situation um den Bahnhof und der Multiforsa auf der gegenüberliegenden Seite der Geleise durchaus denkbar ist.

Funktionalität / Erschliessung

Die Erschliessung des Werk- und Ökihofs erfolgt entlang der Geleise von der Bahnhofseite her. Eine zusätzliche Fahrspur zur südlich gelegenen Nachbarsparzelle (GS 1575) neben den Warteflächen und aufeinander abgestimmte Betriebs- und Öffnungszeiten der beiden Nutzungen sollten die Entflechtung des Kundenverkehrs und der Anlieferung und des Abtransportes von Öki- und Werkhof ermöglichen. Die Tiefgarage der Wohnungen der BHG wird über eine separate Zufahrt direkt von der Sennweidstrasse her erschlossen. Optional könnte diese auch mit den Parkplätzen des Nachbarsgrundstücks (GS 1575) verbunden werden und damit die Zufahrt entlang der Geleise entlasten und den Wartebereich für die Kunden des Ökihofs vergrössern. Die Zufahrt zum Bestandesbaus des

WESTs erfolgt wie heute an der Ecke von Rigiweg und Sennweidstrasse. Der im Schnitt nur leicht versenkte Vorbereich von Ökihof und Werkhof verspricht gegenüber der Bahn eine einfach realisierbare bauliche Umsetzung.

Aufgrund der konstruktiven und funktionellen Trennung im Untergeschoss scheint eine etappierte Realisierung möglich. Als erste Etappe könnte der Werk- und Ökihof gebaut werden, im Anschluss daran die Wohnbauten der BHG. Für das WEST und die Trafostation müsste kein Provisorium gefunden werden.

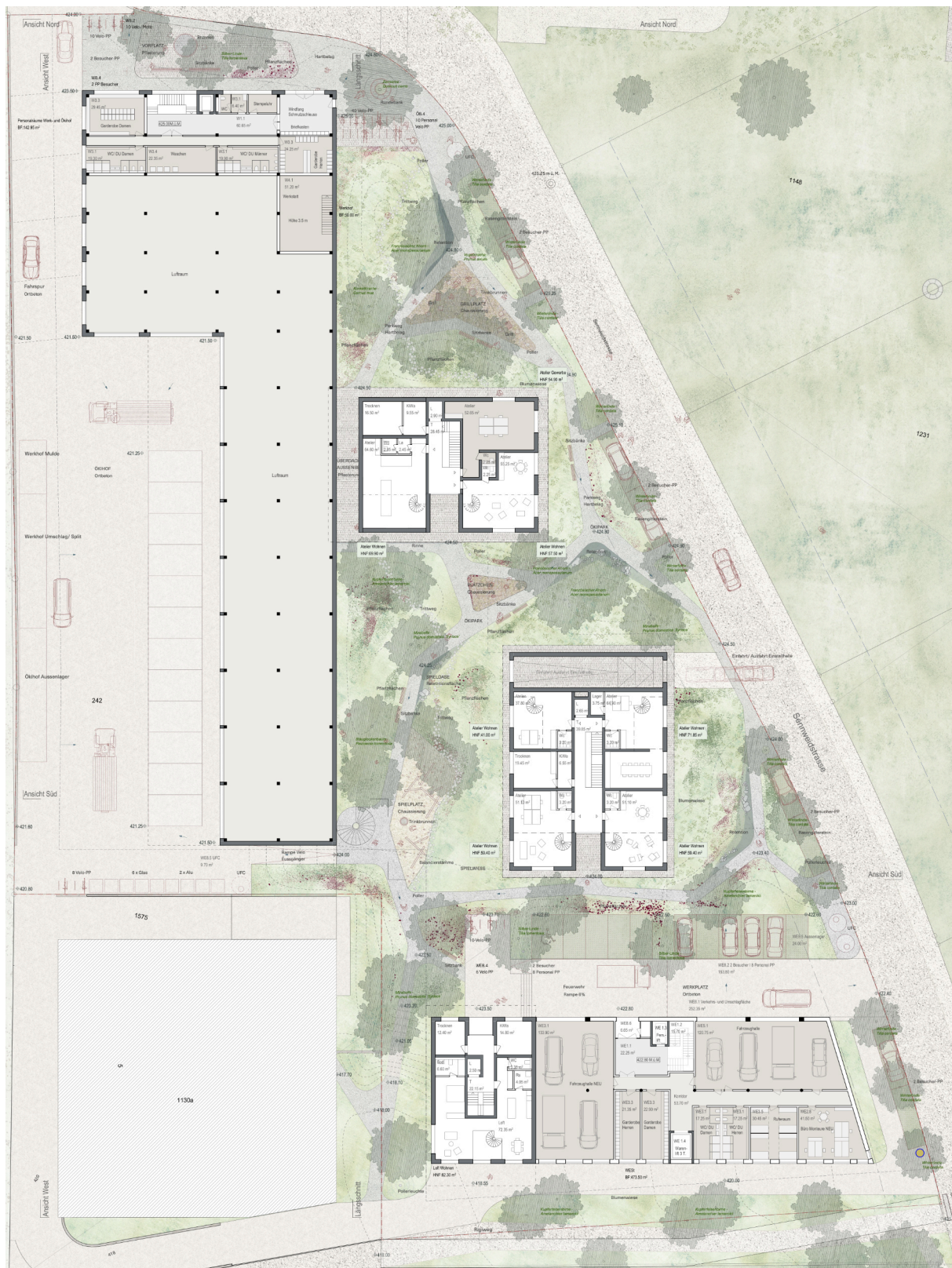
Fazit

Die Setzung verspricht eine nachvollziehbare Anordnung der einzelnen Projektteile und denkbare Integration in den städtebaulichen Kontext. Bei genauerer Betrachtung gibt es diverse unpräzise und so nicht funktionierende Schwachstellen, welche diesen Eindruck trüben. Während die gemeindlichen Nutzungen im Grossen und Ganzen funktionieren, können die vorgeschlagenen Wohnungen in keiner Weise überzeugen. Insbesondere der Anbau ans WEST müsste anders gelöst werden, was eine neue Ausgangslage für das ganze Projekt bilden würde.

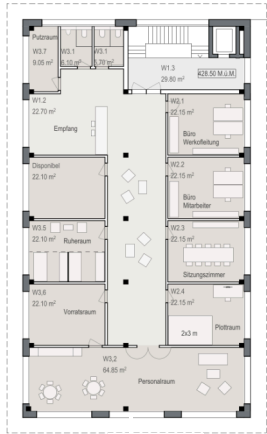


Situationsplan





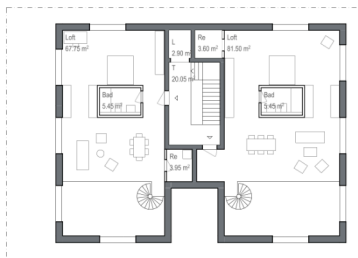
Grundriss Niveau 0



Grundriss MICHELLE 1. OG



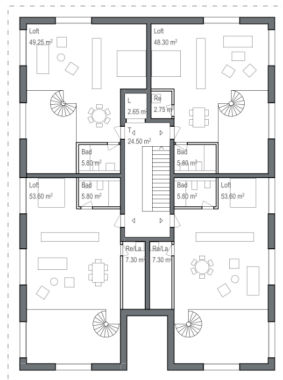
Grundriss MICHELLE 5. - 8. OG



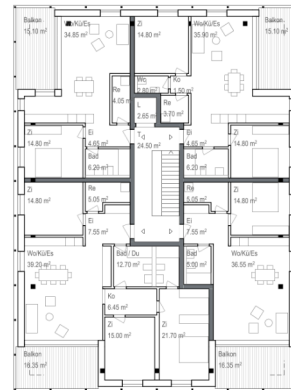
Grundriss LOÏC 1. OG



Grundriss LOÏC 2. - 8V. OG



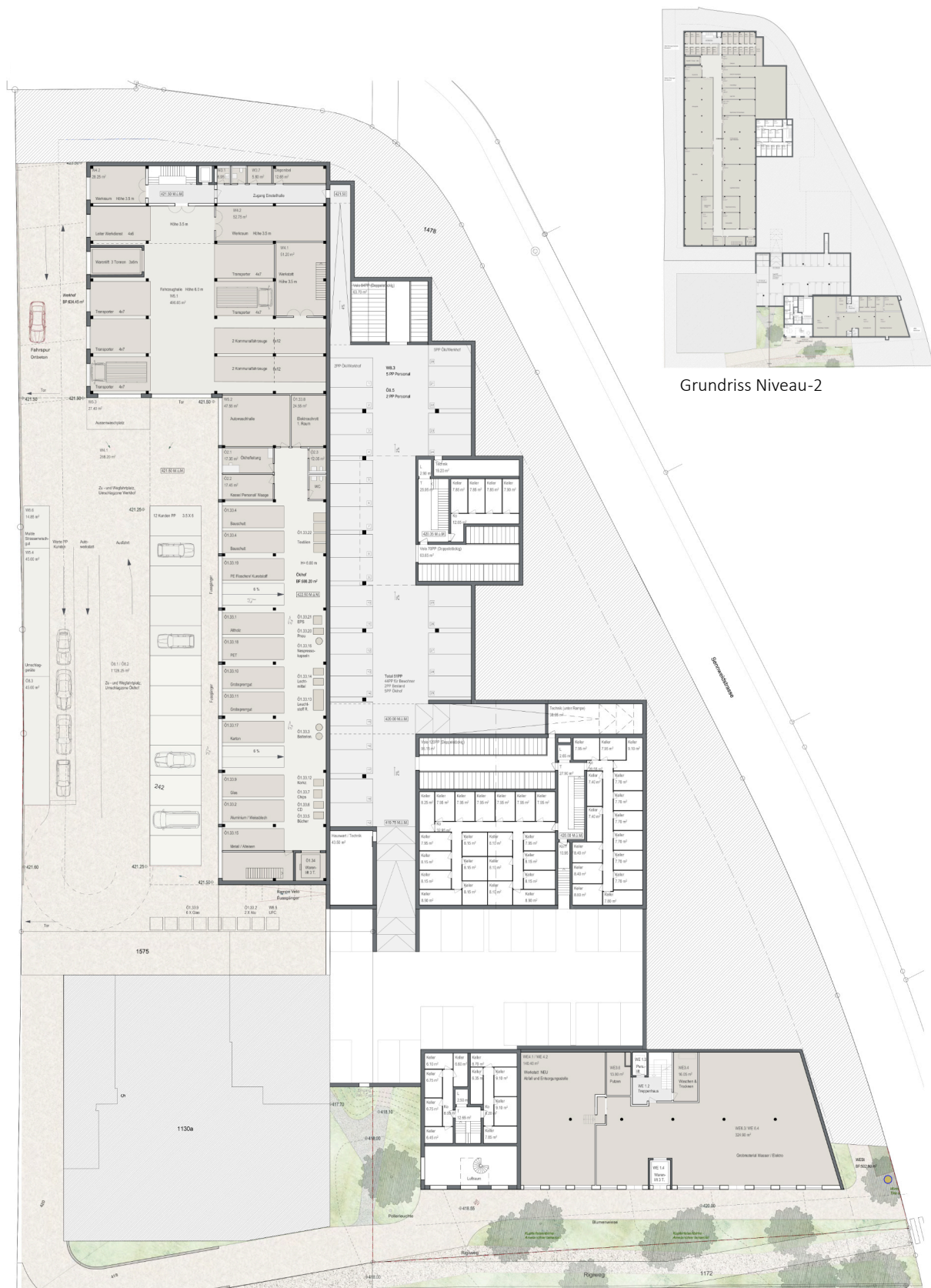
Grundriss LARA 1. OG



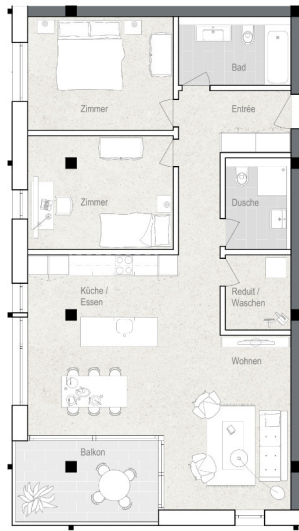
Grundriss LARA 5. - 8. OG



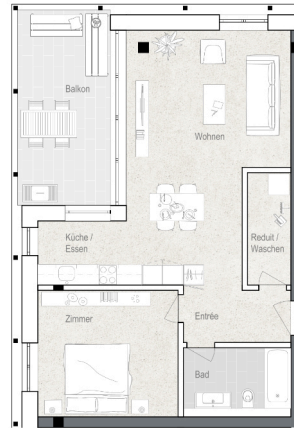
Grundriss MARCO 1. OG



Grundriss Niveau-1



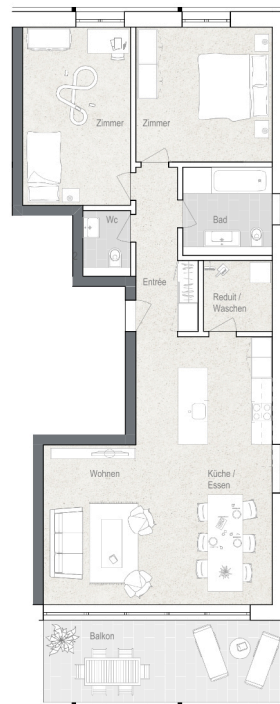
MICHELLE: 3.5 Zimmer-Wohnung



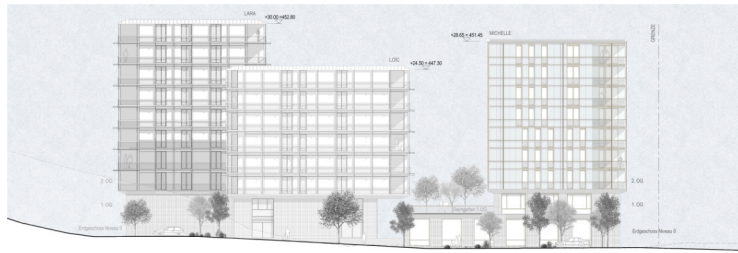
LARA: 3.5 Zimmer-Wohnung



LOÏC: 4.5 Zimmer-Wohnung



MARCO: 3.5 Zimmer-Wohnung





Semiramis

im 1. Rundgang ausgeschieden

Architektur

lilin architekten sia gmbh
Schöntalstrasse 21
8004 Zürich

Tomasz Szmerdt, Joris Weiss
Margaryta Zimarina, Bruno Ferreira
Iris Vasilopoulou, Christina Lazou,
Natalie Marbes, Urs Oechslin, Daniel Bünzli

Landschaftsarchitektur

Cadrage Landschaftsarchitekten
Universitätstrasse 59
8006 Zürich

Emmanuel Tsolakis

Weitere Fachplanungsbüros

ZPF Consulting AG
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich

suisseplan Ingenieure AG
Thurgauerstrasse 60
8050 Zürich

3-Plan AG
Albert-Einstein-Strasse 15
8404 Winterthur

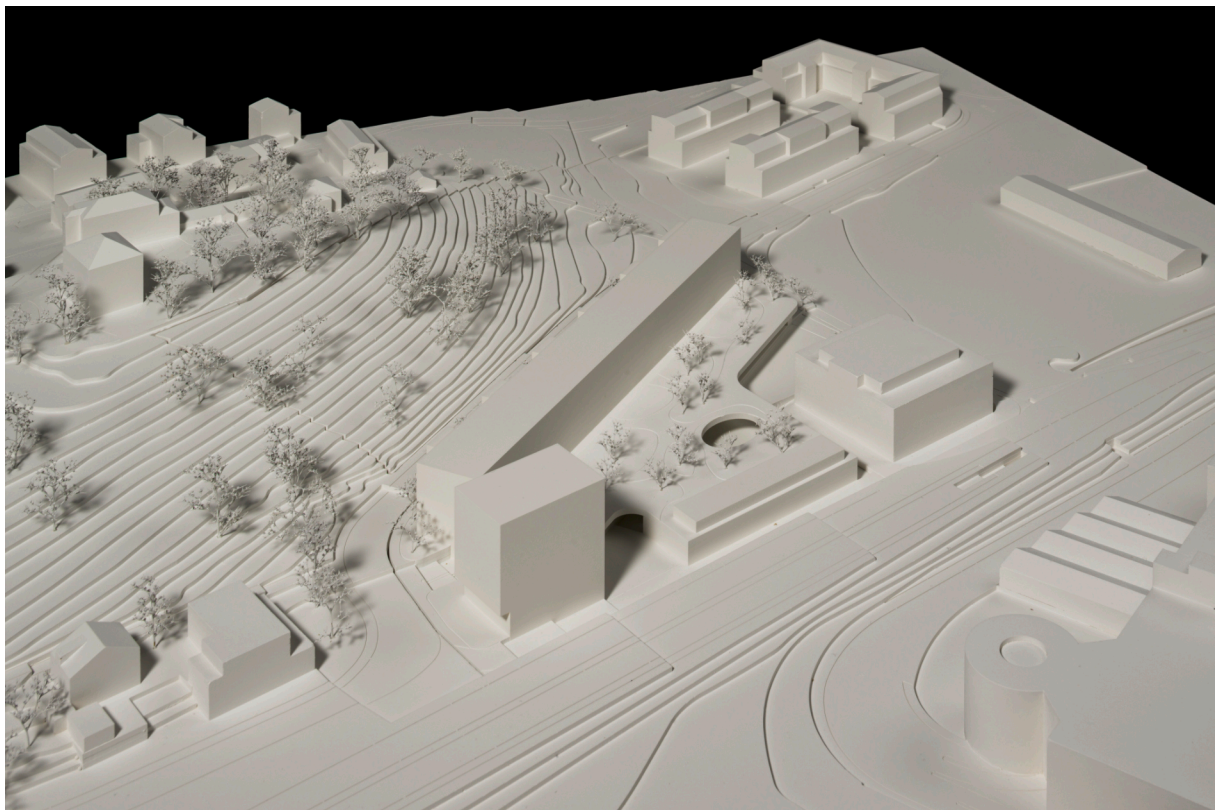
Gartenmann Engineering AG
Badenerstrasse 415
8003 Zürich

Luis Looser

Stanislav Zhulev

Stefan van Velsen

Christoph Baumann,
Natalia Kobylinska



Projektbeschreibung und Würdigung des Beurteilungsgremiums zum Projekt „Semiramis“

Gesamtidee / Konzept

Die Projektverfassenden des Beitrags SEMIRAMIS lösen die wichtige Fragestellung, wie ein Nebeneinander der gemeindlichen Dienstleistungsbetriebe Werkhof, Ökihof und Wasser- und Elektrizitätswerk und hochwertigem Wohnraum funktionieren könnte mit räumlichen und funktionellen Entflechtungsstrategien. Sie nutzen die bestehenden Terrainverhältnisse aus, platzieren die Entsorgung und die Werkhöfe auf einer unteren Ebene und ziehen das Niveau der Sennweidstrasse als grosszügigen Dachgarten gegen die Geleise mit der offensichtlichen Problematik, wo und wie diese obere Ebene endet. Dies ist insbesondere im Übergang zum bestehenden Wohn- und Geschäftshaus auf dem Nachbarsgrundstück (GS 1575) sichtbar. Den städtebaulichen Auftakt vom Bahnhof her bildet ein punktförmiges, achtgeschossiges Volumen mit den Büros des WESTs in den unteren Geschossen und einem Angebot an preisgünstigen Wohnungen in den oberen sechs Geschossen. Entlang der Sennweidstrasse ist eine sehr lange fünfgeschossige, als Holzbau konstruierte Zeile mit den Wohnungen der BHG gesetzt, die an ihren Enden die rechtsgültige Baulinie überschreitet.

Freiräumliche Gestaltung

Der lange Gebäuderiegel gliedert den Freiraum in einen funktional gestalteten Strassenraum und einen grosszügig dimensionierten Hof in Richtung Bahn. Den Siedlungsauftakt vom Bahnhof her bildet eine grosse Verkehrsfläche. Der Wohnhof befindet sich vollumfänglich auf dem Dach des Betriebshofs, das zentral eine grosse Öffnung aufweist. Eine langgezogene Pergola bildet den Abschluss in Richtung der Gleise und ist der gemeinschaftlich nutzbare Schwerpunkt des Freiraums. Aufgrund der vollständigen Unterbauung fällt die Bepflanzung eher spärlich aus. Ein Dialog mit der Umgebung findet weder zum Schlosshügel (Gebäuderiegel) noch über die Gleise hinaus (Kante der Dachfläche) statt.

Insgesamt wirkt der Vorschlag aufgrund des Fehlens einer angemessenen Adressierung zur Siedlung und der zurückhaltenden Gestaltung des inneren Freiraums etwas spröde. Der Entscheid, den Freiraum vollständig zu unterbauen, wirft Fragen zur Nachhaltigkeit auf. Die Öffnung der Dachfläche zum Betriebshof scheint in Bezug auf die gegenseitige Störung der Nutzungen unverständlich.

Nutzung / Architektonische Gestaltung

Die Gebäudezeile ist als Folge von Dreispännern organisiert. Es wird eine bekannte Wohnungstypologie mit durchgesteckten Wohnungen vorgeschlagen. Ungünstig scheinen die Wohnungszugänge direkt in die Essküche und die dazu versetzt in der zentralen Zirkulationszone angeordnete Garderobe zu sein. Im zweispännig organisierten Erdgeschoss sind die Wohnungszugänge besser gelöst. Bis auf einen am südlichen Zeilenende angeordneten Gemeinschaftsraum werden im Erdgeschoss durchgängig Wohnungen vorgeschlagen. Deren private Aussenbereiche gegen die öffentliche Terrasse über den Nutzungen der Gemeinde stören den öffentlichen Charakter dieses Raumes. Im Punktbau am Bahnhofplatz sind in den unteren Geschossen das WEST und in den oberen Geschossen vier im Grundriss gleiche 2 1/2 Zimmer-Wohnungen für das preisgünstige Segment geplant. Mit diesem sehr monotonen Angebot und der ungünstigen Ausrichtung einzelner Wohnungen wird das Potential des Wohnturms nicht ausgeschöpft. Die architektonische Gestaltung der Bauten wirkt noch sehr schematisch.

Funktionalität / Erschliessung

Es wird grossen Wert auf eine unabhängige Erschliessung der einzelnen Projektteile gelegt. Der Ökihof ist in einem Einbahnregime vom Bahnhofplatz her über eine Rampe mit acht Warteplätzen in die untere Ebene erschlossen. Sollten sich in den Spitzenzeiten mehr PW's stauen, wird das mit der unmittelbar neben der Einfahrt liegenden Zufahrt zur Tiefgarage des Wohnungen der BHG zu Konflikten führen. Die Kunden des Ökihofs, welche fussläufig oder mit dem Fahrrad unterwegs sind, erreichen diesen über einen südlichen Zugang. Die Werke besitzen eine unabhängige Zufahrt vom Bahnhofplatz her entlang der Geleise und eine zusätzliche Ausfahrt gegen Süden direkt zum Rigiweg und der Sennweidstrasse. Diese Entflechtung der einzelnen Verkehrsflüsse wird als die massgebliche Qualität des Projektes erachtet. Die betrieblichen Abläufe innerhalb der einzelnen Bereiche werden positiv beurteilt.

Da die Rangierflächen der Werke sehr grosszügig dimensioniert sind, müssen ihre Lager- und Parkflächen in einem zusätzlichen Untergeschoss untergebracht werden. Dies führt zu einer dem Gleistrasse nahen Abgrabung von ca. acht Metern.

Eine separate Realisierung der beiden Projektteile wäre im Grundsatz möglich, scheint aber aufgrund der zusammengebauten Untergeschosse nicht sinnvoll. Die Umsetzung bedingt ein ausgelagertes Provisorium für den Ökihof, den Werkhof und das WEST.

Fazit

Insgesamt scheint das Projekt sehr von den internen Abläufen und der Trennung der einzelnen Nutzungen heraus entwickelt. Diese funktionieren über weite Strecken recht gut. Die grosse Schwäche des Projekts liegt in der mangelnden städtebaulichen Integration in die Umgebung. Die grosse Verkehrsfläche mit den drei separaten Erschliessungen gegen den öffentlichen Bahnhofplatz hin überzeugen ebenso wenig, wie die überlange Wohnzeile entlang der Sennweidstrasse, welche keinen Dialog mit der gegenüberliegenden Seite am Schlossberg aufnimmt. Für eine ökologische Kompensation des Umstandes, dass nahezu die ganze Fläche des Perimeters versiegelt wird, müssten die Aufbauten auf der Terrasse massgeblich höher sein. So wie geplant ist nur die Vegetation im Rahmen eines Dachgartens möglich. Der Abschluss des Kernstücks des Projekts, der grossen Terrasse gegen Westen und die Bahnstrecke, ist nicht gelöst.

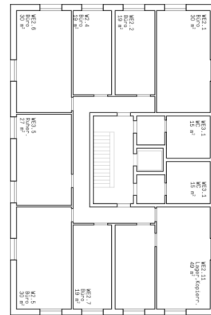


Situationsplan

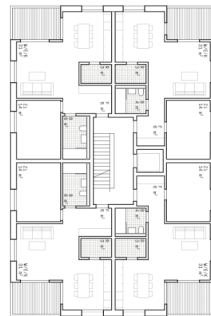




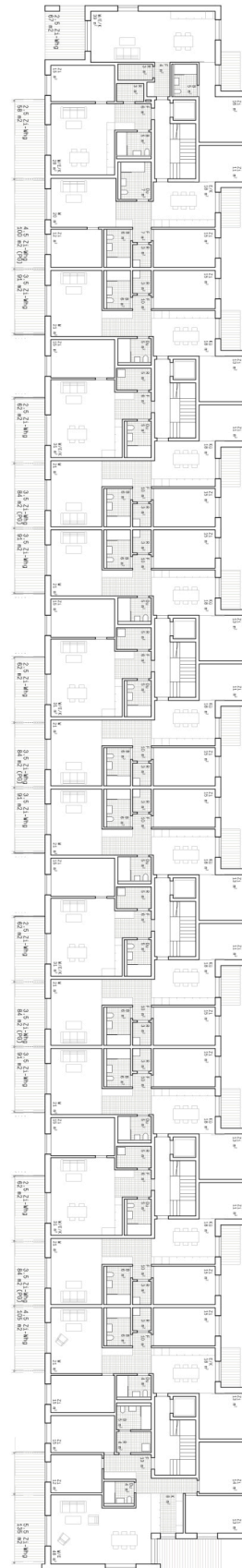
Grundriss Ebene 2



Grundriss Ebene 3



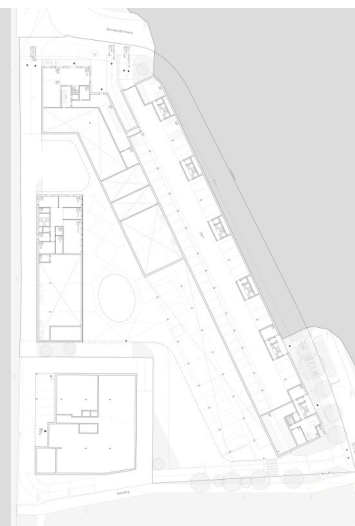
Grundriss Wohnen Gemeinde



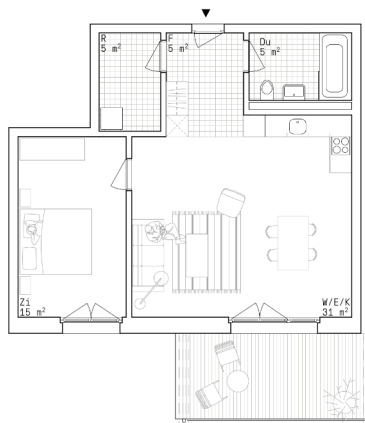
Grundriss Regelgeschoss Wohnen BHG



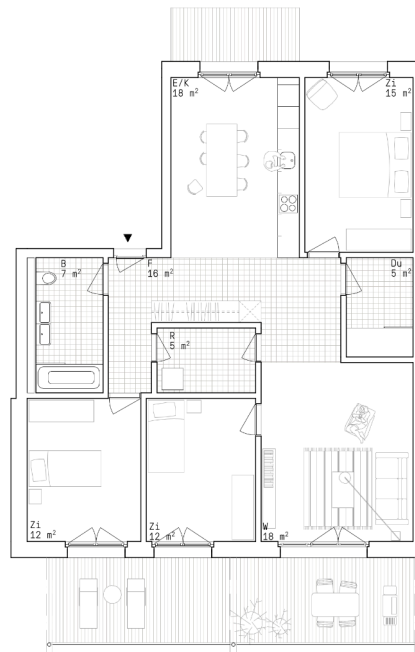
Grundriss Ebene 0



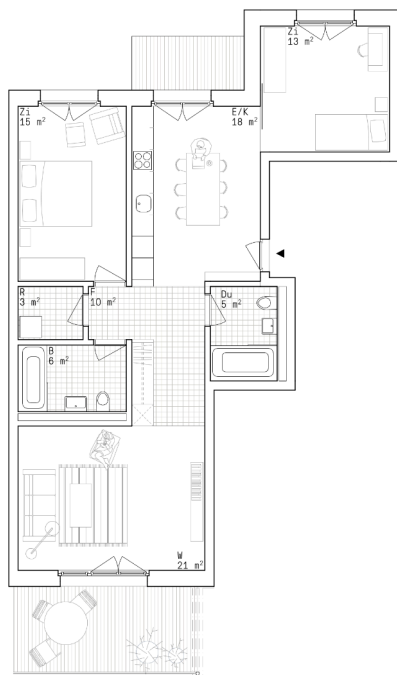
Grundriss Ebene 1



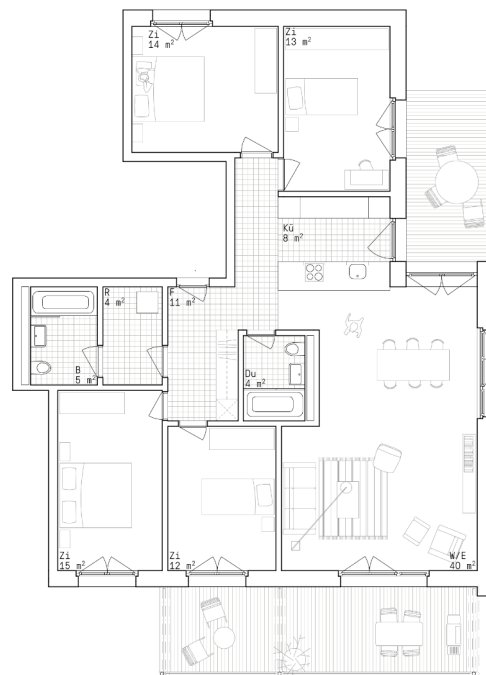
2.5 Zimmer-Wohnung



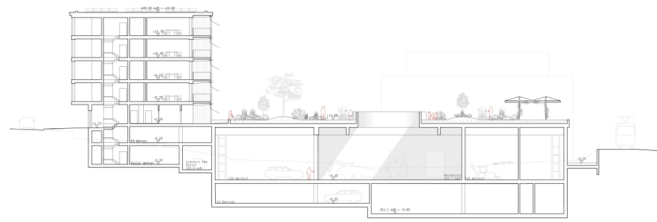
4.5 Zimmer-Wohnung



3.5 Zimmer-Wohnung



5.5 Zimmer-Wohnung



Querschnitt Nord



Querschnitt West





HORTUS PUBLICUS

im 1. Rundgang ausgeschieden

Architektur

Studio Te GmbH
Herdernstrasse 62
8004 Zürich

Landschaftsarchitektur

Michel Frey Landschaftsarchitekten GmbH
Allmendstrasse 100
8041 Zürich

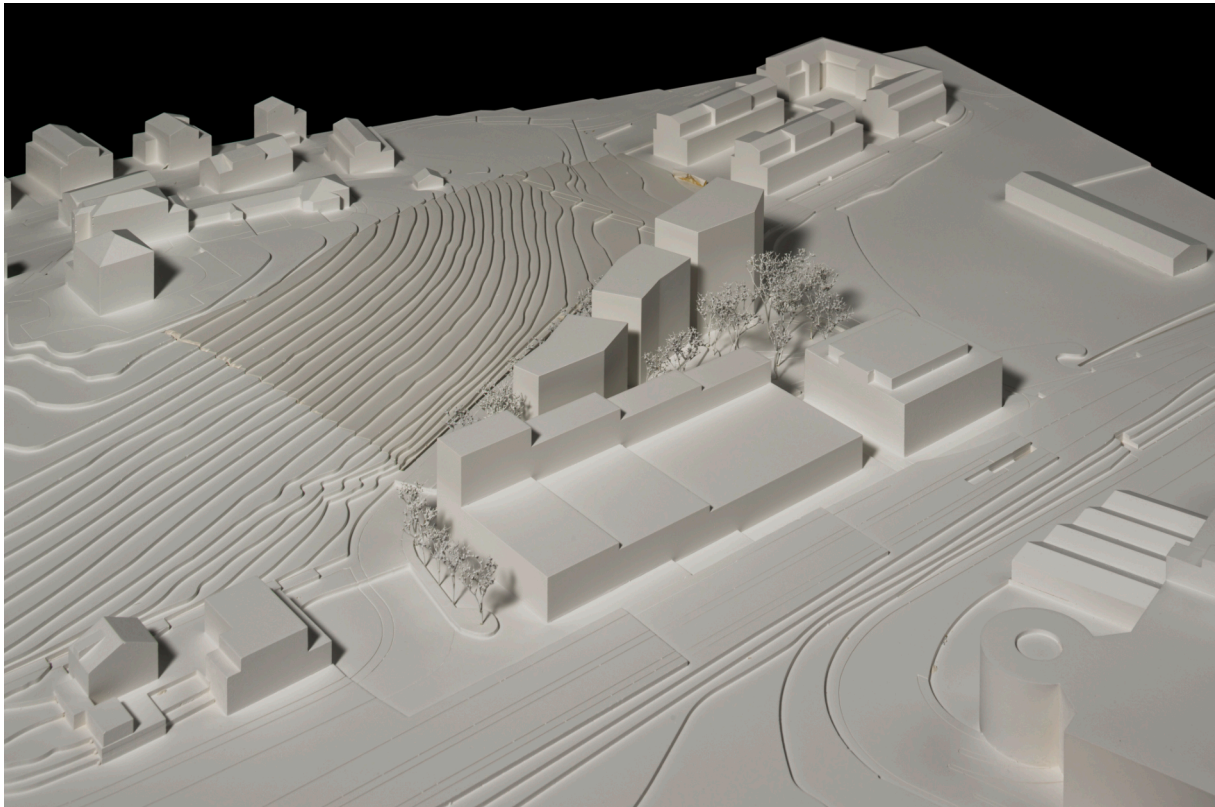
Weitere Fachplanungsbüros

Eichenberger AG
Sumatrastrasse 22
8006 Zürich

Gerber + Partner GmbH
Pfarrain 4a
8604 Volketswil

E* Elektroplanung GmbH
Winterthurerstrasse 18b
8610 Uster

Rapp AG
Freilager-Platz 4
4142 Münchenstein



Projektbeschreibung und Würdigung des Beurteilungsgremiums zum Projekt „Hortus Publicus“

Gesamtidee / Konzept

Die städtebauliche und konzeptionelle Grundidee des Projekts «Hortus Publicus» ist klar und eindeutig: drei Wohnhäuser am Hügelzug entlang der Seenweidstrasse und eine grosse Halle für die Werkhöfe entlang der Geleise. Mit der konkreten volumetrisch-architektonischen Ausformulierung wird diese überzeugende Ausgangslage leider nicht in allen Bereichen unterstützt. Die Kopfausbildung der Halle Richtung Bahnhof vermag mit der Front aus Werktores und der davor gelagerten Manövrierzone, welche von einer Hecke umgeben ist, weder betrieblich-funktional noch städtebaulich zu überzeugen. Hinzu kommt, dass der längliche Aufbau mit den Gemeindewohnungen den Hallenbau städtebaulich gegen die Wohnbauten ausrichtet und diese dabei räumlich arg bedrängt. Die Wohnbauten hingegen sind volumetrisch interessant komponiert. Mit dem Mittel der Knickungen können sie als drei Türme oder auch als geknickte Wand mit Fugen gelesen werden. Die städtebauliche Absicht dahinter bleibt indes unklar und auch für die vorgeschlagene Wohnungstypologie sind die Knicke im Innern nicht von grosser Bedeutung.

Freiräumliche Gestaltung

Die Freiräume sind in diesem Beitrag klar zwischen Betriebshof und Wohnwelt gegliedert, was zusammen mit den drei Wohnbauvolumen der Anlage eine gewisse Leichtigkeit verleiht. An der Sennweidstrasse entsteht ein öffentlicher Platz als Siedlungsauftritt und Adresse. Die Hauszugänge erfolgen über den grosszügig dimensionierten Strassenraum. Der wenig unterbaute Innenhof bietet einen breiten Fächer an Nutzungen und einen nachhaltigen Vegetationsstandort. Aufgrund der Gebäudehöhen wirkt er jedoch etwas überladen und eng.

Die Stärke der vorgestellten Freiraumidee liegt in der sorgfältigen Ausarbeitung und der vorbildlichen Behandlung von Nachhaltigkeitsthemen wie Schwammstadt und Hitzeminderung. Leider nehmen im Gesamtensemble die Gebäude so viel Raum ein, dass die Freiräume letztendlich zu wenig Kraft entwickeln können.

Architektonische Gestaltung

Der in der volumetrisch-städtebaulichen Ausbildung kritisch hinterfragte Gesamtzusammenhang wird für die architektonische Gestaltung als Herausforderung erkannt, als solche angenommen und überzeugend umgesetzt. Mit der Wahl von vertikal strukturierten Faserzementplatten als Verkleidung für die Hallenfassa-

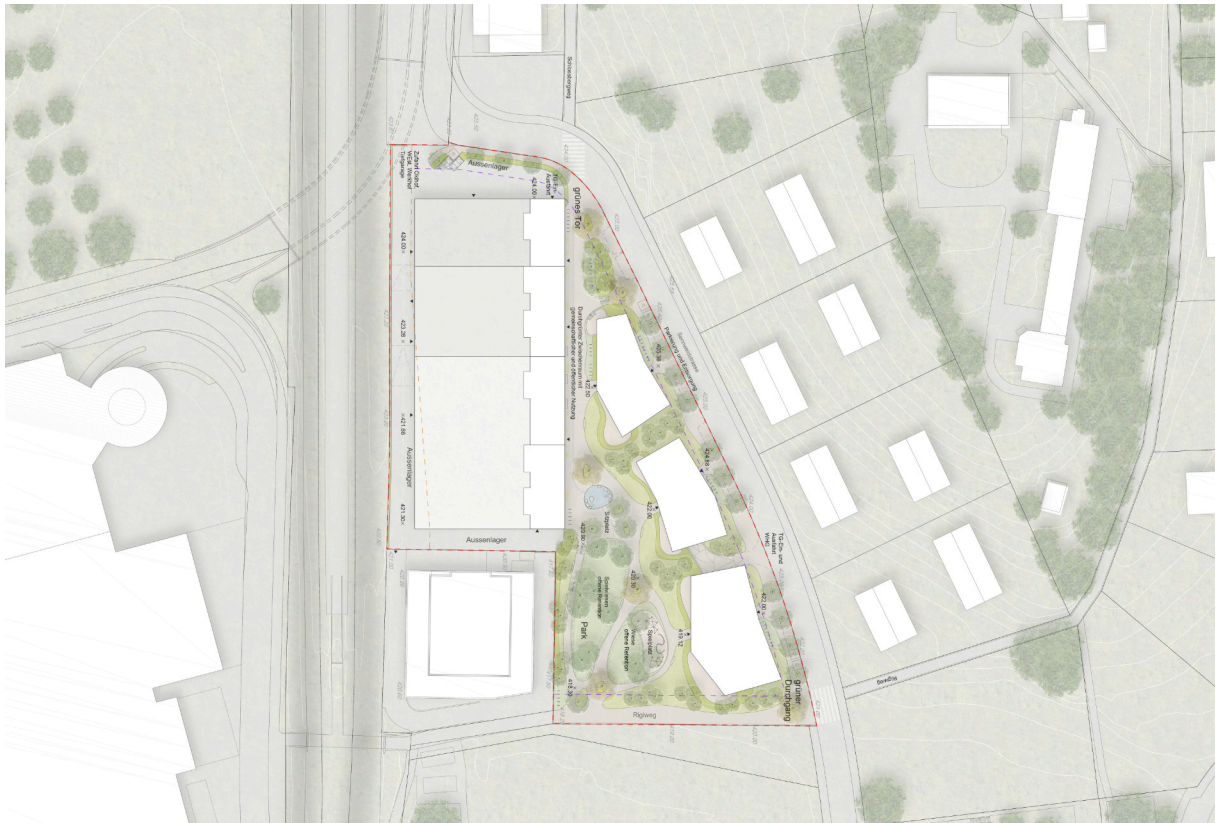
den und die Strassenfassade der Wohngebäude und der Wahl von Holz als Material für die Balkone und Laubengänge werden die turmartig ragenden Gebäude entlang der Sennweidstrasse und der flache Hallenbau entlang der Geleise zu einem atmosphärisch gut kontrollierten Ganzen zusammengefasst und auf subtile Art über alle Gebäudebereiche eine harmonische Gesamtwirkung der Überbauung erzielt.

Funktionalität / Erschliessung

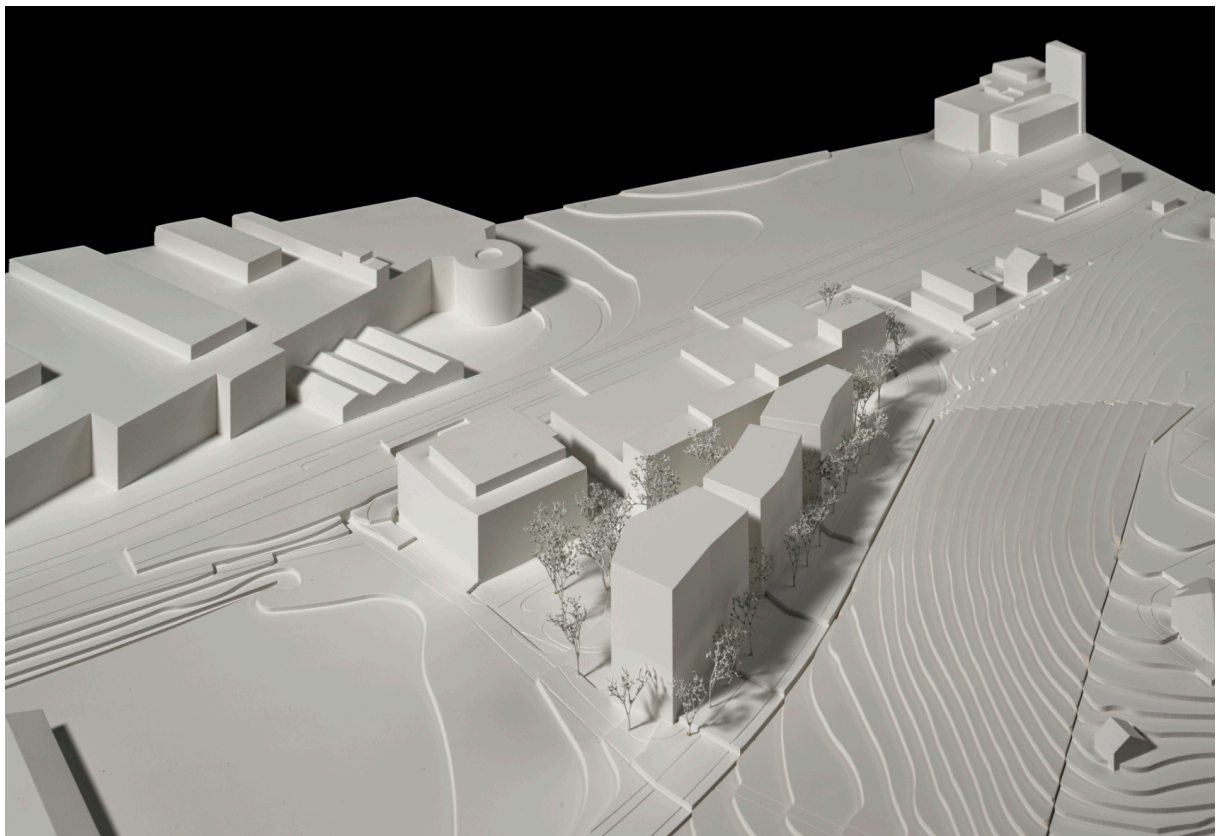
Die grossen Werkhallen und die Einstellhallen der Wohngebäude erscheinen auf den ersten Blick übersichtlich und gut organisiert. Bei genauerer Betrachtung sind aber sowohl die Tiefgaragenabfahrt an der Sennweidstrasse, als auch diejenige am Bahnhofplatz nicht nur sehr eng, sondern vor allem auch städtebaulich unbefriedigend. Die Erreichbarkeit von Öki- und Werkhof entlang der Gleise ist von vielen Kreuzungen zwischen ein- und ausfahrenden Fahrzeugen gekennzeichnet – eine bessere Entflechtung wäre v.a. wegen der engen Platz- und Sichtwinkel-Verhältnisse bei den Ein- und Ausfahrten von Vorteil. Hinzu kommt, dass die inneren Abläufe im Bereich der Werke räumlich suboptimal gelöst sind und die Manövrierflächen zwar theoretisch nachgewiesen werden konnten, aber für den praktischen Gebrauch doch zu knapp bemessen sind. Vor allem die Zufahrt für die Kunden ist gemessen an ihrem Platzbedarf zu wenig effizient und weder komfortabel noch sicher. Der Weg vom Auto über die Fahrspur mit Rückwärtsmanövern und zwischen schräg parkierten Fahrzeugen hindurch ist nicht praktikabel und würde aller Voraussicht nach zu vielen Konflikten führen. Die Wohnungstypen sind grundsätzlich schön angeordnet, auch wenn die mittigen Treppenhäuser gerade bei den schmalen Gebäudeteilen nicht von Vorteil für das Layout sind und mit Vorteil an die Fassade zu schieben wären.

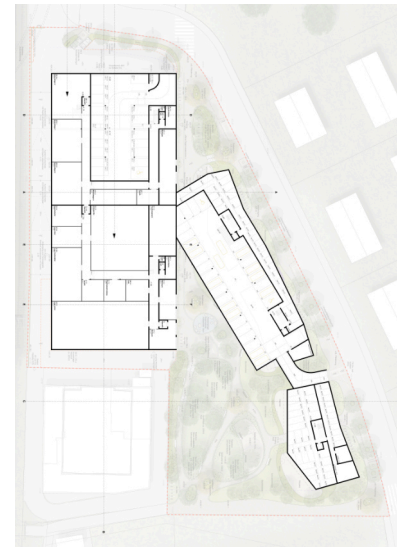
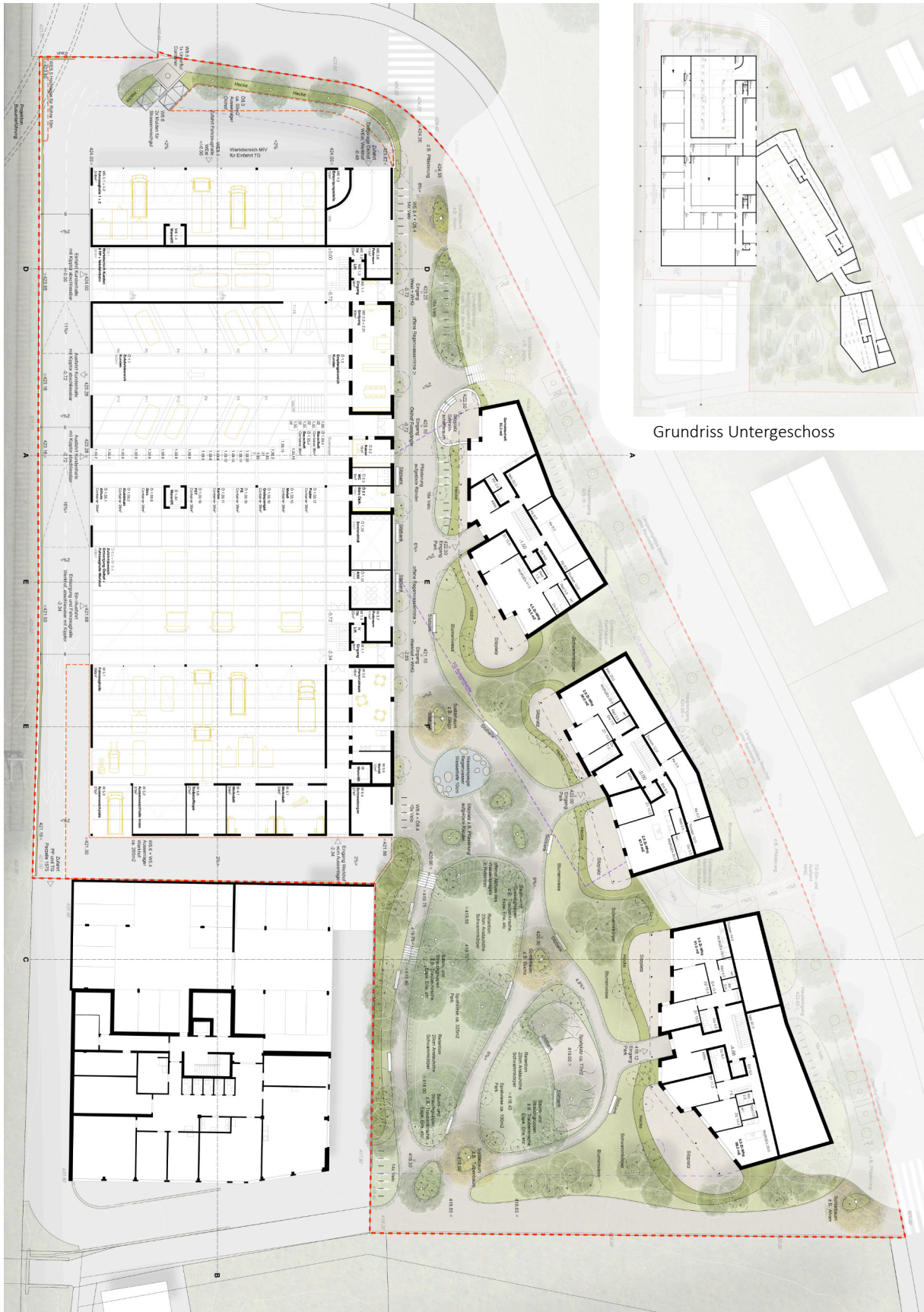
Fazit

Trotz einem interessanten städtebaulichen Ansatz mit der Aufteilung in drei Wohnbauten entlang der Sennweidstrasse, einem einfach und klar strukturierten Hallenbau entlang der Gleise und einem überzeugenden Vorschlag für den architektonischen Ausdruck, zeigen sich bei näherer Betrachtung einige Unsicherheiten und ungelöste Fragen, vor allem auf der Ebene der Grundrisse im Bereich der Werkhöfe aber auch bei einem Teil der Wohnungstypen.



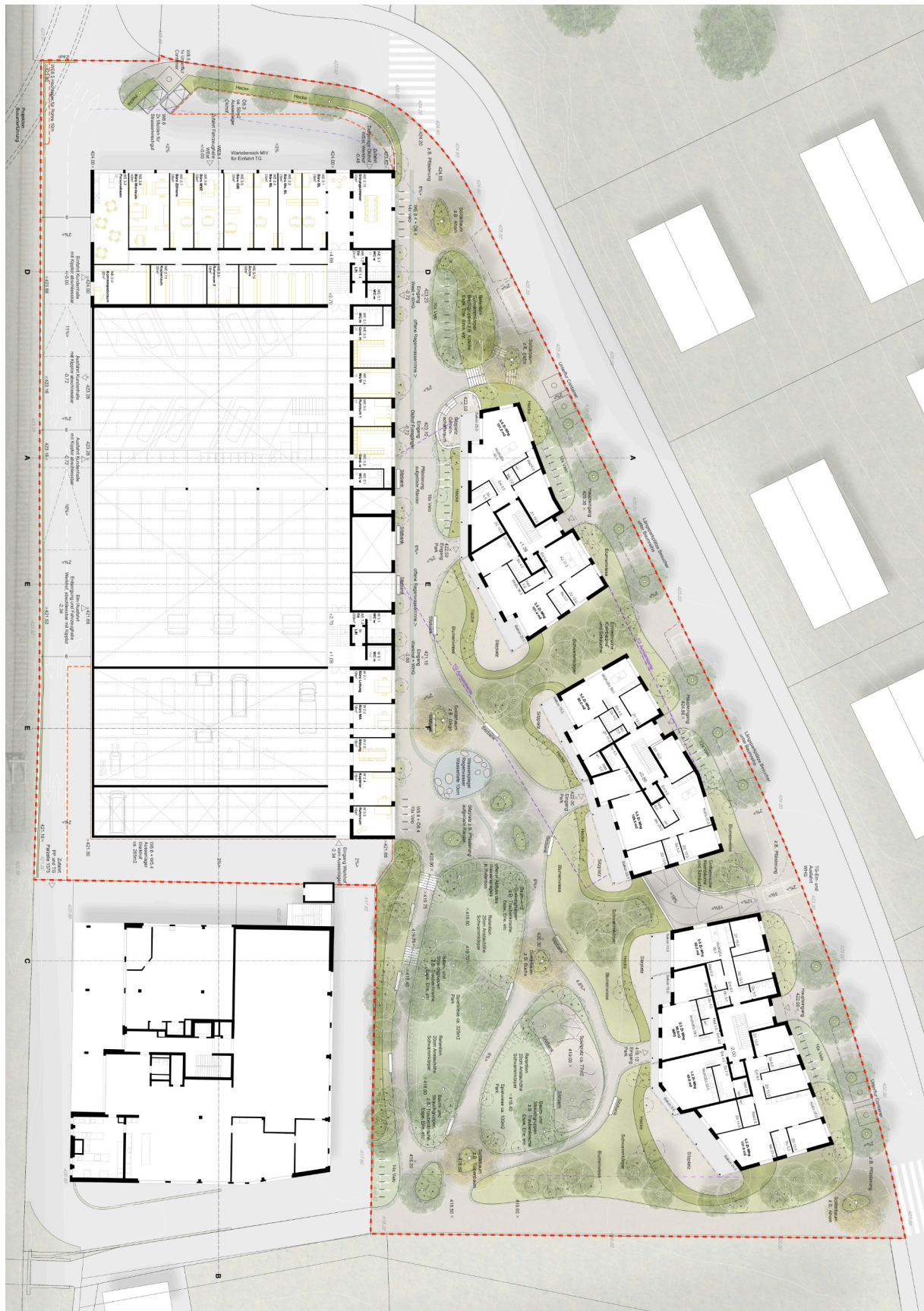
Situationsplan





Grundriss Untergeschoß

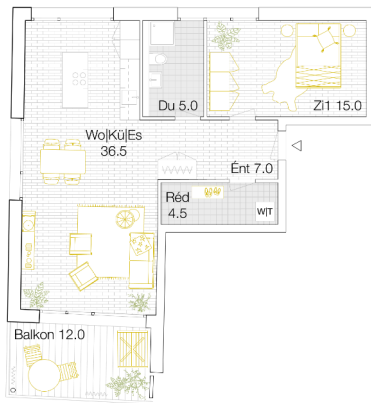
Grundriss Gartengeschoß



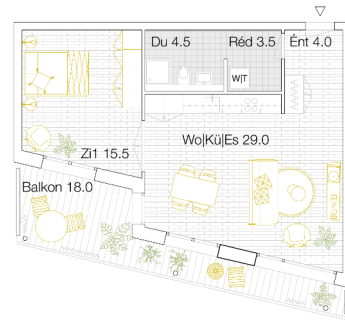
Grundriss Erdgeschoss



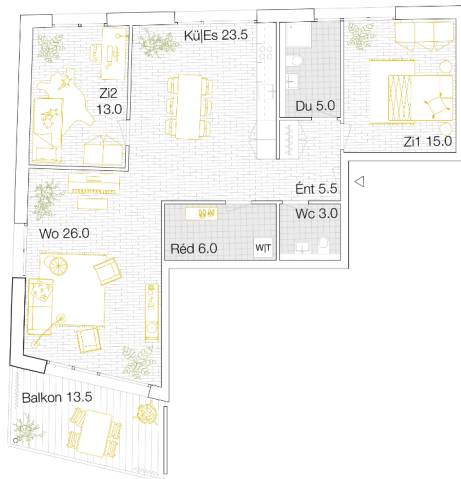
Grundriss Regelgeschoss



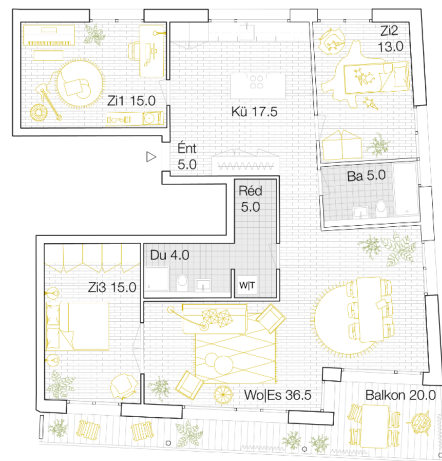
Haus B: 3.5 Zimmer-Wohnung



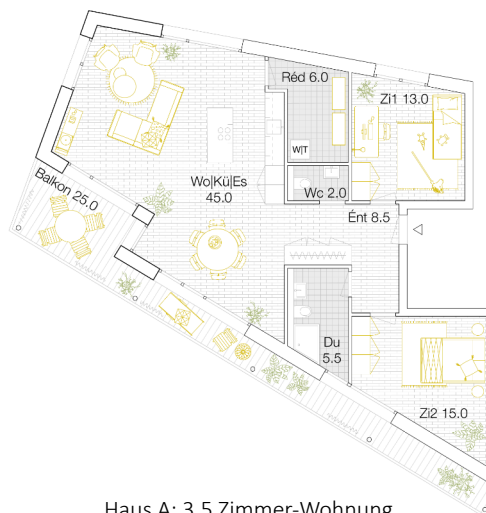
Haus C: 4.5 Zimmer-Wohnung



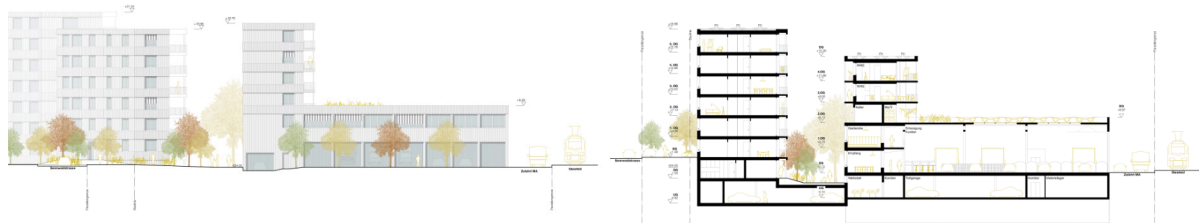
Haus C: 3.5 Zimmer-Wohnung



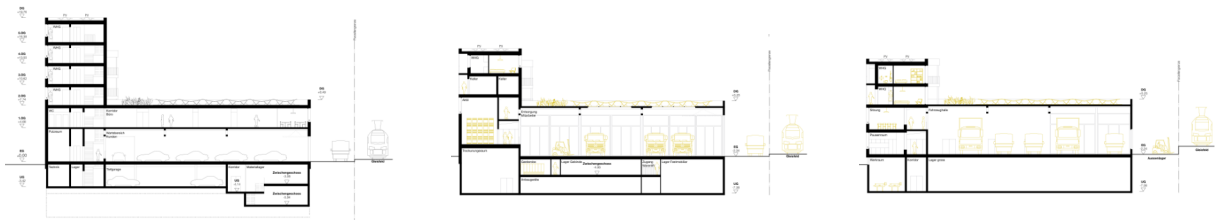
Haus A: 4.5 Zimmer-Wohnung



Haus A: 3.5 Zimmer-Wohnung



Ansicht und Querschnitt Nord



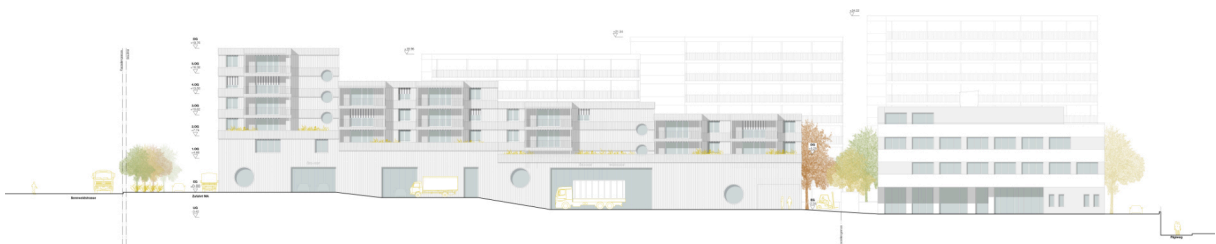
Querschnitte Nord



Ansicht Ost



Querschnitt West



Ansicht West

