

AREAL



Stadt Zürich

HARDTURM

**Investoren-Studienauftrag
im selektiven Verfahren**

Bericht des Beurteilungsgremiums

Inhalt

Vorwort	5
Ausgangslage	6
Aufgabenstellung	7
Planungsperimeter	7
Fussballstadion.....	7
Gemeinnütziger Wohnungsbau	7
Investorenprojekt.....	7
Businessplan	7
Studienauftragsziele	7
Rahmenbedingungen.....	8
Formelles.....	9
Auftraggeberin	9
Wettbewerbsverfahren	9
Projektorganisation.....	9
Beurteilungsgremium.....	9
Expertinnen und Experten.....	9
Termine.....	9
Entschädigung.....	9
Präqualifikation	10
Vorprüfung	12
Vollständigkeit.....	12
Vorprüfung.....	12
Beurteilung.....	13
Vorprüfung.....	13
Beurteilungskriterien.....	13
Beurteilung	13
Empfehlung	13
Genehmigung	15
Projekte	16
Portal Hardturm	16
Ensemble.....	24
MI-CA-DO Kollektiv	32
Jalkapallo.....	40
BLAU WEISS.....	48

Impressum

Herausgeberin

Stadt Zürich
Finanzdepartement
Werdstrasse 75

Tel. +41 44 412 11 11
Fax +41 44 412 15 20
<http://www.stadt-zuerich.ch/fd>

Redaktion

Helbling Beratung + Bauplanung AG
Gian-Reto Peer
Hohlstrasse 614
8048 Zürich

Tel. +41 44 438 18 11
<http://www.helbling.ch>

Zürich, Juli 2016

Vorwort

Dem Beurteilungsgremium war vor der Ausschreibung des Studienauftrags «Areal Hardturm» bewusst, dass die Anforderungen hoch und die Termine eng sein werden. Mittels eines Investorenstudienauftrags hatten die Bieterteams die spannende und anspruchsvolle Aufgabe, neben einem Fussballstadion für die beiden Zürcher Clubs, einen gemeinnützigen Wohnungsbau und ein Investorenprojekt zu erstellen.

Nach fast sechs Monaten Bearbeitungszeit war das Resultat der verschiedenen Arbeiten sowohl architektonisch wie auch wirtschaftlich sehr facettenreich. Die unterschiedlichen Lösungsansätze haben das Beurteilungsgremium beeindruckt. Die Vielfalt der Lösungsvorschläge spricht für sich und für den Wettbewerb als bewährtes Instrument bei der Lösungsfindung für derartige Aufgaben. Den Teilnehmenden gebührt Anerkennung und Dank für die Auseinandersetzung mit der Bauaufgabe und für die hohe Qualität ihrer Abgaben. Die Bieterteams mussten nicht nur den Städtebau und Architektur auf dem Areal berücksichtigen, sondern auch einen Businessplan der Bauten und jeweiligen Betriebsgesellschaften und den geplanten Baurechtszins, welcher der Stadt Zürich jährlich bezahlt würde, definieren. Erst der Vergleich der eingereichten Lösungsansätze ermöglichte die eindeutige Entscheidung zugunsten eines Projektes.

Das Beurteilungsgremium bedankt sich bei allen Projektteams für ihren engagierten Einsatz und ihre grosse Arbeit zur Meisterung dieser komplexen Aufgabe.

Während drei Tagen durchleuchtete das Beurteilungsgremium die fünf eingereichten Projekte. Es wurde über Städtebau, Architektur, sowie die damit verbundenen quantitativen Werte, und die Finanzierung in Erstellung und Unterhalt, intensiv diskutiert. Nach drei Tagen fiel die Entscheidung einstimmig zugunsten des Projektes «Ensemble» mit den beiden Investorinnen Credit Suisse und HRS.

Mit der städtebaulichen Setzung gelingt es den Architekten, die unterschiedlichen Anforderungen der Aufgabe beispielhaft zu erfüllen: Einmal wird die östliche Baustruktur aufgenommen und mit dem Stadion zu Ende gebracht, um dann mit zwei Hochhäusern nach Westen hin einen Übergang zu der peripheren Bebauung und den Verkehrsflächen einen eigenen Akzent zu setzen. Zum andern haben alle drei Stadtbausteine, die gut miteinander harmonieren, ihre eigene Identität.

Auf dem Areal Hardturm, das seit bald einem Jahrzehnt brachliegt, wird künftig ein neues Quartier entstehen. Aufgrund der vielfältigen Nutzungen wird das Areal an allen Wochentagen belebt, auch ausserhalb der Spielzeiten. Die verschiedenen Wohnformen sollen eine Bereicherung für Zürich-West werden.

Die Projektverfasser werden in den nächsten Monaten damit beschäftigt sein, den Gestaltungsplan und die Baurechtsverträge auszuarbeiten.

Daniel Leupi - Stadtrat

Arno Lederer - Vorsitz Beurteilungsgremium

Ausgangslage

Das Areal Hardturm hat eine lange Fussballtradition – das erste Fussballstadion wurde im Jahr 1929 eröffnet. Bis ins Jahr 2007 wurde auf dem Areal Spitzenfussball gespielt. Das Hardturmstadion war lange das Heimstadion des GC Zürich. Das andere Zürcher Fussballstadion «Letzigrund» hat als langjährige Spielstätte des FC Zürich ebenfalls eine Fussballtradition. Der Ersatzneubau wurde 2007 vor allem als Leichtathletik- und Eventstadion konzipiert. Seit der Saison 2008 tragen beide Zürcher Fussballclubs ihre Heimspiele im «Letzigrund» aus.

Die Stadt Zürich und die Stadion Zürich AG planten ab der Jahrtausendwende auf dem Areal Hardturm ein neues Fussballstadion. Unter dem Projektnamen «Pentagon» sollten dort künftig die beiden Stadtvereine beheimatet sein. Weiter war eine Mantelnutzung geplant. Von verschiedenen Seiten war jedoch Widerstand gegen das Projekt auszumachen, der sich vor allem gegen die Mantelnutzung des Stadions mit einem Einkaufszentrum und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Gebäudeabmessungen und den Verkehr richtete. Die privaten Partner entschieden im Jahre 2009, das gemeinsame Projekt eines multifunktionalen Stadions nicht mehr weiterzuverfolgen. Die Stadion Zürich AG verkaufte schliesslich im Jahr 2010 ihre Grundstücke auf dem Areal an die Stadt Zürich – mit einem Rückkaufsrecht bis 2035, falls sich die Stadt entscheidet, das Areal nicht für den Bau eines Sportstadions zu nutzen.

Die Stadt lancierte daraufhin das Projekt neu: Im Herbst 2011 starteten zeitgleich die beiden Architekturwettbewerbe «Stadion Zürich» und «Wohnungsbau». Parallel dazu wurden die Sonderbauvorschriften für dieses Areal erarbeitet. Diese sollten den bestehenden privaten und noch heute gültigen Gestaltungsplan «Stadion Zürich» ersetzen. Die Sonderbauvorschriften wurden bis dato jedoch nicht in Kraft gesetzt.

Das Büro Burkard Meyer aus Baden («Stadion Zürich») sowie das Büro Bob Gysin aus Zürich («Wohnungsbau») gingen als Sieger aus den beiden Architekturwettbewerben hervor und wurden mit der Weitererarbeitung der Projekte beauftragt.

Im Herbst 2013 sagten die Stimmberechtigten knapp Nein zur städtischen Finanzierung des Fussballstadions, die Finanzierung des Wohnungsbaus hingegen wurde angenommen. Der Wohnungsbau selbst war jedoch an eine Annahme der Finanzierung des Stadion-Projekts gekoppelt, weshalb beide Projekte nicht weiterverfolgt werden konnten.

Nach dem Nein der Stimmberechtigten zu einem städtisch finanzierten, neuen Fussballstadion setzte der Stadtrat auf die Initiative von Privaten und schrieb einen selektiven Investoren-Studienauftrag aus. Mit dem gewählten Vorgehen bekräftigt er seine Haltung, die er nach der Abstimmung zum Ausdruck gebracht hat: Die Stadt selber plant kein neues Fussballstadion. Sie ist jedoch bereit, privaten Investorinnen und Investoren den Weg zu ebnen – nicht zuletzt deshalb, weil viele Gegnerinnen und Gegner der Vorlage betont hatten, sie seien nicht grundsätzlich gegen ein neues Fussballstadion, sondern lehnten dieses wegen der aus ihrer Sicht zu hohen Kosten ab. Ein parlamentarischer Vorstoss bekräftigte den Stadtrat in seinem Vorhaben.

Der geplante Investoren-Studienauftrag soll neben der Auswahl eines Projekts auch ein Konzept für dessen Finanzierung sicherstellen. Auf dem Areal Hardturm muss nicht nur ein Fussballstadion, sondern auch ein gemeinnütziger Wohnungsbau und ein Investorenprojekt entstehen.

Für das Areal erhält der/die Investor/in von der Stadt Zürich ein langjähriges Baurecht.

Aufgabenstellung

Planungsperimeter

Das Planungsareal für die geplanten Projekte liegt zwischen der Förrlibuck-, Berner- und der Pflingstweidstrasse, die sich schliesslich zur Nationalstrasse A1 vereinen. Der Perimeter umfasst die Parzelle Kat.-Nr. IQ6994 mit einer Fläche von 54'619 m².

Der gesamte Bearbeitungsperimeter steht für die folgenden drei Teilprojekte zur Verfügung:

Fussballstadion

Das Fussballstadion muss 18'000 Zuschauer/innen bei nationalen und 16'000 Zuschauer/innen bei internationalen Spielen Platz bieten. Die neue Arena wird das Heimstadion sowohl für den FC Zürich als auch für den Grasshopper Club Zürich. Es wird empfohlen, dass der Betrieb des Stadions durch eine den beiden Fussballclubs gehörenden Betriebsgesellschaft geführt wird.

Gemeinnütziger Wohnungsbau

Der gemeinnützige Wohnungsbau (die vom Stimmvolk angenommene Wohnsiedlung oder ein adäquater Ersatz) hat eine Hauptnutzfläche von 14'700 m² aufzuweisen. Eine Abparzellierung dieses Objekts muss möglich sein, die Wohnüberbauung muss spätestens nach Bauvollendung in das Eigentum einer anerkannten gemeinnützigen Trägerschaft übergehen. Für dieses Grundstück wird ein separater Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Zürich und der gemeinnützigen Trägerschaft ausgearbeitet.

Investorenprojekt

Der/die Bieter/in hat die Möglichkeit auf dem Bearbeitungsperimeter ein Investorenprojekt nach seinen Bedürfnissen zu erstellen und zu nutzen. Mit diesem Projekt hat der/die Bieter/in die Möglichkeit, die notwendige Rendite zu erwirtschaften.

Der/die Bieter/in ist frei, die Teilprojekte als mehrere freistehende Bauten zu realisieren oder gewisse Bauten zusammenhängend zu konzipieren. Ebenfalls ist im Grundsatz die Lage der verschiedenen Bauten frei.

Das gesamte Projekt soll quartierverträglich sein und dem Ort und seiner Bedeutung als Stadteingang angemessen gestaltet und eingepasst sein. Sämtliche kantonalen und kommunalen Vorschriften sind einzuhalten.

Der/die Investor/in plant, baut und finanziert die Gebäude auf eigene Rechnung und Risiko. Die Umsetzung des Lebenszyklusgedankens mit einer einhergehenden Gesamtkostenoptimierung steht damit im Vordergrund.

Businessplan

Ein nachvollziehbarer und nachhaltiger Businessplan ist vorzulegen. Dieser soll das Gesamtprojekt einbeziehen und soll einen für die Stadt Zürich attraktiven Baurechtszins beinhalten, der im Nachgang zum Studienauftrag in mehreren Baurechtsverträgen fixiert wird.

Studienauftragsziele

- Ein zukunftsweisendes Projekt bezüglich Städtebau, Architektur, Quartierverträglichkeit, Bautechnik und Aussehen
- Wirtschaftliche Projekte – die Stadt Zürich beteiligt sich weder an den Investitionen noch am Betrieb; seitens der Stadt wird ein marktüblicher Baurechtszins angestrebt; das Gesamtprojekt soll in sich nachhaltig wirtschaftlich sein und auf einem nachvollziehbaren Businessplan basieren
- Ökologisch nachhaltige Projekte in den Bereichen Betrieb und Umwelt



Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für die Projektierung waren im Studienauftragsprogramm und den abgegebenen Unterlagen beschrieben.



Formelles

Auftraggeberin

Auftraggeberin ist die Stadt Zürich, vertreten durch den Vorsteher des Finanzdepartements. Die Stadt Zürich beauftragte die Firma Helbling Beratung + Bauplanung AG mit der Durchführung des Investoren-Studienauftrags.

Wettbewerbsverfahren

Der Investoren-Studienauftrag «Areal Hardturm» wurde im nicht anonymen, selektiven Verfahren mit Präqualifikation, Zwischenkritik und Schlusspräsentation durchgeführt.

Projektorganisation

Rebekka Hofmann | Projektleiterin - Finanzdepartement Stadt Zürich
Gian-Reto Peer | Projektleiter - Helbling Beratung+Bauplanung AG
Malte Jantz | Fachexperte Finanzen - Helbling Business Advisors AG

Beurteilungsgremium

Sachpreisrichterinnen und -richter:

Daniel Leupi | Stadtrat - Vorsteher Finanzdepartement
André Odermatt | Stadtrat - Vorsteher Hochbaudepartement
Gerold Lauber | Stadtrat - Vorsteher Schul- u. Sportdepartement
Daniel Blumer | Kommandant Stadtpolizei Zürich
Peter Zeugin | Immobilienfachmann - Zeugin Gölker Immobilienstrategien GmbH, Zürich
Daniel Meier | Präsident Verein Pro Sport Zürich
Monika Spring | Co-Präsidentin IG Hardturmquartier
Arno Roggo | Direktor Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich (Ersatz)

Fachpreisrichterinnen und -richter:

Arno Lederer | Dipl. Ing. Architektur - LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei, Vorsitz
Patrick Gmür | Dipl. Architekt ETH - Direktor Amt für Städtebau der Stadt Zürich
Roger Diener | Dipl. Architekt ETH - Diener & Diener Architekten, Basel
Matthias Krebs | Landschaftsarchitekt BSLA - Rotzler Krebs Partner
Lisa Ehrensperger | Dipl. Architektin ETH - Frei & Ehrensperger
Thomas Kuoni | Direktor Finanzverwaltung der Stadt Zürich
Reinhard Giger | Dipl. Kulturingenieur ETH - VRP BSS&M Real Estate AG
Pascal Kesseli | CEO; FC St. Gallen Event AG
Silva Ruoss | Dipl. Arch ETH - Guagliardi Ruoss (Ersatz)

ohne Stimmrecht an der Jurierung anwesend:

Ancillo Canepa | Präsident FCZ
Stephan Anliker | Präsident GCZ

Expertinnen und Experten

Urs Brändle | Öffentlicher Verkehr - Verkehrsbetriebe Zürich
Daniel Büchele | Gebäudetechnik - Helbling Beratung+Bauplanung AG
Theo Flacher | Rettungsdienste - Schutz+Rettung Stadt Zürich
Roland Frei | Verkehrsexperte - Tiefbauamt Stadt Zürich
Thomas Gastberger | Lärmschutzexperte, Fachstelle Lärmschutz Kanton Zürich
Manuel Huber | Clubvertreter - Geschäftsführer GC
Jacqueline Item | Freiraumberatung - Grün Stadt Zürich
Jürg Hasler | Stadionexperte - Hasler Schlatter Partner Architekten
Marcel Jans | Beurteilung Business Plan - BDO AG
Peter Landolt | Stadionmanager - Stadion Letzigrund
Remo Montanari | Beurteilung Wohnungsbau - Stadt Zürich/ Wohnbauförderung
Christian Morage | Stadionexperte - Präsident der Sportplatzkommission des SFV
Christine Kerlen | Infrastruktur + Raum - Tiefbauamt Stadt Zürich
Christoph Schoch | Lärmschutzexperte - Umwelt- und Gesundheitsschutz Stadt Zürich
Thomas Schönberger | Clubvertreter - Geschäftsführer FCZ
Mark Schürmann | Beurteilung Investitionskosten - Büro für Bauökonomie AG, Luzern
Dr. Hans Seelhofer | Bauingenieur - Dr. Lüchinger+Meyer Bauingenieure AG
Rolf Urech | Sicherheit - Stadtpolizei Zürich
Hans-Ueli Wick | Beurteilung Baurechtsvertrag - Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich

Termine

Ausgabe Präqualifikationsunterlagen	25.09.2015
Abgabe Teilnahmeanträge Präquali	13.11.2015
Benachrichtigung Präqualifikation	25.11.2015
Informationsveranstaltung	07.12.2015
Zwischenkritik	09./11.02.2016
Abgabe der Pläne und Unterlagen	31.05.2016
Projektpräsentation	20.06.2016
Jurierung	21./29.6 und 07.07.2016

Entschädigung

Für die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren wurde keine Entschädigung ausgerichtet. Eine Pauschalentschädigung von CHF 80'000.- wurde jedem/jeder Bieter/in ausbezahlt.

Formelles

Präqualifikation

Das Preisgericht hat am 23. November 2015 folgende fünf Bieter Teams zur Erarbeitung eines Wettbewerbsprojektes inkl. Businessplanes ausgewählt:

Team PORTAL HARDTURM

Investor/in:

PSP Swiss Property AG | Zug

Mitinvestor/in:

Hardturm AG | Zürich

Architekt/in 1:

Burkard Meyer Architekten | Baden

Architekt/in 2:

Adrian Streich Architekten AG | Zürich

Architekt/in 3:

Bob Gysin + Partner AG | Zürich

Bauingenieur/in 1:

MWV Bauingenieure AG | Baden

Bauingenieur/in 2:

Synaxis AG | Zürich

Landschaftsarchitekt/in:

Haag Landschaftsarchitektur GmbH | Zürich

Realisator/in 1:

Bietergemeinschaft BAM Sports GmbH /

BAM Swiss AG | Basel (bis Mai 2016)

PSP Swiss Property AG | Zug (ab Juni 2016)

Realisator/in 2:

Hardturm AG | Zürich

Gemeinnütziger Wohnbauträger:

Kraftwerk 1 | Zürich

Team ENSEMBLE

Investor/in:

Swisscanto Anlagestiftung vertreten durch Zürcher

Kantonalbank AG | Zürich (bis 27.05.2016)

Immobilienanlagegefässe der Credit Suisse

(ab 17.06.2016)

Mitinvestor/in:

HRS Investment AG | Frauenfeld

Architekt/in 1:

Pool Architekten | Zürich

Architekt/in 2:

Caruso St John Architects | Zürich

Architekt/in 3:

Boltshauser Architekten | Zürich

Bauingenieur/in 1:

Ribi + Blum AG | Romanshorn

Bauingenieur/in 2:

F. Preisig AG | Zürich

Landschaftsarchitekt/in:

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH | Zürich

Realisator/in 1:

HRS Real Estate AG | Frauenfeld

Gemeinnütziger Wohnbauträger:

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) | Zürich

Formelles

Team MI-CA-DO Kollektiv

Investor/in:

**Anlagestiftung Turidomus und Anlagestiftung Adimora
vertreten durch Pensimo Management AG | Zürich**

Mitinvestor/in:

Basler Versicherung AG und Basler Leben AG | Basel

Architekt/in 1:

Baumschlager Eberle AG | Zürich

Architekt/in 2:

Chabanne + Partenaires Architectes | Lyon (F)

Architekt/in 3:

BIG – Bjarke Ingels Group A/S | Valby (DK)

Bauingenieur/in 1:

WaltGalmarini AG | Zürich

Landschaftsarchitekt/in:

Vogt Landschaftsarchitekten AG | Zürich

Realisator/in 1:

Losinger Marazzi AG | Zürich

Gemeinnütziger Wohnbauträger:

**Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich
(GBMZ) | Zürich**

Team JALKAPALLO

Investor/in:

**Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG
c/o Helvetia Versicherungen | Zürich**

Architekt/in 1:

Theo Hotz Partner Architekten AG | Zürich

Architekt/in 2:

burkhalter sumi architekten | Zürich

Architekt/in 3:

Philippe Cabane Stadtentwicklung | Basel

Bauingenieur/in 1:

schleich bergmann partner | Stuttgart (D)

Bauingenieur/in 2:

wlw Bauingenieure AG | Zürich

Landschaftsarchitekt / in:

raderschallpartner ag | Zürich

Realisator/in 1:

Mettler2Invest AG | Zürich

Gemeinnütziger Wohnbauträger:

Baugenossenschaft Freiblick | Zürich

Team BLAU WEISS

Investor/in:

**Konsortium Immo Helvetic / Berninvest AG und
Immo Invest Partner AG | Zürich**

Architekt/in 1:

Huggenbergerfries Architekten AG | Zürich

Architekt/in 2:

Architekten Schwaar & Partner AG | Bern

Architekt/in 3:

Maier Hess Architekten GmbH | Zürich

Bauingenieur/in 1:

BG Ingenieure und Berater AG | Zürich

Bauingenieur/in 2:

Henauer Gugler AG | Zürich

Landschaftsarchitekt / in:

Hager Partner AG | Zürich

Realisator/in 1:

Stokar + Partner AG | Zürich

Realisator/in 2:

Caretta Weidmann AG | Zürich

Gemeinnütziger Wohnbauträger:

Baugenossenschaft Zurlinden | Zürich

Vorprüfung

Alle fünf Projekte wurden am 31. Mai 2016 (Pläne, Businessplan, Konzepte, etc.) und am 14. Juni 2016 (Modelle) fristgerecht eingereicht.

Vollständigkeit

Die eingereichten Beiträge wurden auf ihre Vollständigkeit hin geprüft. Bei allen Beiträgen sind die Unterlagen vollständig. Die formelle Vollständigkeit ist gegeben.

Vorprüfung

Die eingegangenen Projekte wurden nach den Anforderungen des Studienauftragsprogrammes und der Fragebeantwortung auf folgende Punkte hin überprüft:

- Massgebende Bauvorschriften
- Einhaltung Freiflächenziffer
- Einhaltung oberirdische Volumenbeschränkung

Für die folgenden Punkte wurde von den Expertinnen und Experten ein Expertenbericht erstellt:

- Baurechtsvertrag
- Businessplan
- Gemeinnütziger Wohnungsbau
- Stadion - Layout / Betrieb
- Stadion - Sicht Clubs
- Verkehr + Stadtraum
- Investitionskosten
- Freiraum
- Tragwerkskonzept
- Lärmschutz
- Energiekonzept
- öffentlicher Verkehr
- Sicherheit öffentlicher Raum
- Schutz + Rettung

Antrag der Vorprüfung:

Die Vorprüfung beantragt dem Preisgericht, alle fünf Projekte zur Beurteilung zuzulassen.



Beurteilung

Das Beurteilungsgremium tagte am 20./21./29. Juni 2016 und am 7. Juli 2016. Am 20. Juni 2016 fanden ganztags pro Projekt einstündige Projektpräsentationen statt. Das Beurteilungsgremium beriet sich an den darauffolgenden Terminen.

Vorprüfung

Zu Beginn der Jurytagung wurde das Beurteilungsgremium vom Resultat der Vorprüfung in Kenntnis gesetzt. Verschiedene Experten stellten die wichtigsten Erkenntnisse ihrer Vorprüfung vor und standen dem Beurteilungsgremium für Fragen zur Verfügung. Die Experten bestätigten, dass die formellen Kriterien eingehalten wurden.

Das Beurteilungsgremium hat beschlossen alle fünf Projekte für die Beurteilung zuzulassen.

Das Beurteilungsgremium und die Ausloberin wurden in Kenntnis gesetzt, dass das Team «Ensemble» als Investor nicht mehr mit Swisscanto, sondern ab dem 17. Juni 2016 mit Immobilienanlagegefässe der Credit Suisse zusammenarbeitet. Das Beurteilungsgremium und die Ausloberin genehmigten diesen Wechsel.

Beurteilungskriterien

Die Beurteilung wurde nach folgenden Kriterien vorgenommen:

Wirtschaftlichkeit

- Baurechtszins
- Nachvollziehbarkeit Businessplan

Architektur / Städtebau / Betrieb / Umwelt

- Städtebauliches, bzw. Gesamtkonzept
- Architektur
- Vernetzung
- Frei- / Grünräume
- Identität
- Dauerhaftigkeit
- Aufenthaltsqualität
- Quartierverträglichkeit

- Sicherheit
- Technische Anlagen
- Funktionalität
- Logistik
- Erschliessung
- Energie
- Verkehr
- Etappierung
- Nachhaltigkeit

Die Reihenfolge enthält keine Gewichtung. Das Beurteilungsgremium hat aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vorgenommen.

Verstösse und Abweichungen zum Studienauftragsprogramm wurden entsprechend gewichtet.

Beurteilung

Alle fünf Projekte wurden vom Beurteilungsgremium anhand der Pläne, Businesspläne und Modelle eingehend diskutiert. Auf Basis der Beurteilungskriterien wurden sämtliche Projekte bewertet.

Auf die Publikation von Businesszahlen wird aufgrund der verschiedenen Businessmodelle in diesem Bericht verzichtet.

Nach Start des Studienauftrages gab es im März 2016 einen Bundesgerichtsentscheid zum Thema «Lärmschutz». Nach intensiver Diskussion innerhalb des Beurteilungsgremiums wurde von allen Bieterteams eine Stellungnahme verlangt, ob sie an ihrem Angebot festhalten. Alle Bieterteams haben fristgerecht eine entsprechende Stellungnahme eingereicht.

Folgendes Projekt wurde einstimmig als Sieger erkoren.

- Ensemble.

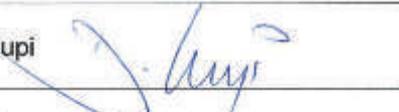
Empfehlung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt dem Auftraggeber, das Bieterteam «Ensemble» mit der Weiterbearbeitung des Projektes zu beauftragen. Dabei ist die Kritik des Preisgerichtes zu berücksichtigen.

Genehmigung

Genehmigung
Zürich, 7. Juli 2016

Daniel Leupi



André Odermatt



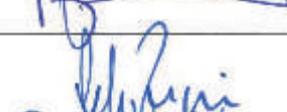
Gerold Lauber



Daniel Blumer



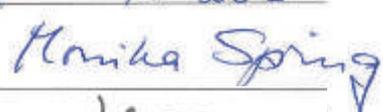
Peter Zeugin



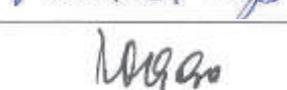
Daniel Meier



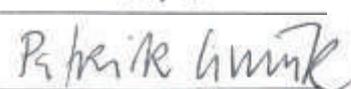
Monika Spring



Arno Roggo



Patrick Gmür



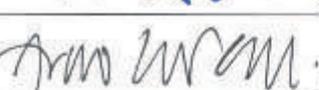
Roger Diener



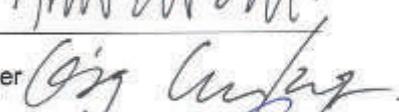
Matthias Krebs



Arno Lederer



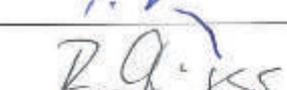
Lisa Ehrensperger



Thomas Kuoni



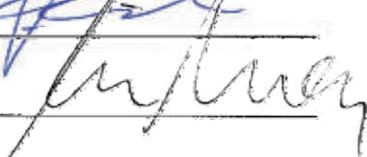
Reinhard Giger



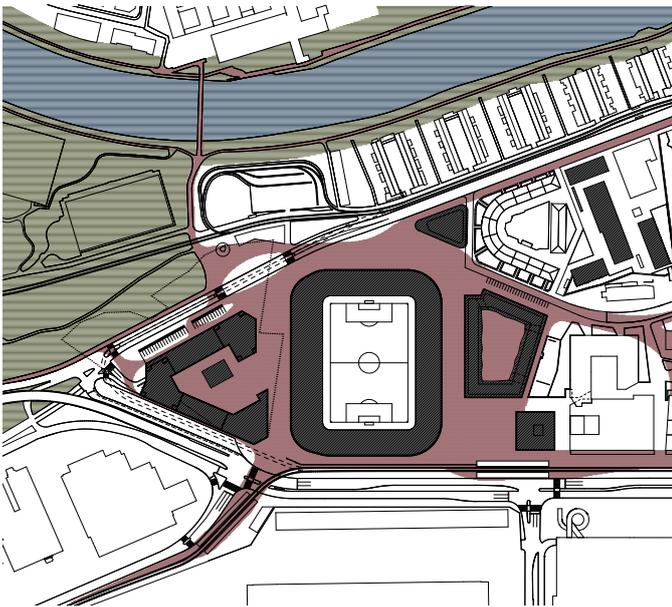
Pascal Kesseli



Silva Ruoss



Portal Hardturm



Team

Investor/in:

PSP Swiss Property AG | Zug

Mitinvestor/in:

Hardturm AG | Zürich

Architekt/in 1:

Burkard Meyer Architekten | Baden

Architekt/in 2:

Adrian Streich Architekten AG | Zürich

Architekt/in 3:

Bob Gysin + Partner AG | Zürich

Bauingenieur/in 1:

MWV Bauingenieure AG | Baden

Bauingenieur/in 2:

Synaxis AG | Zürich

Landschaftsarchitekt/in:

Haag Landschaftsarchitektur GmbH | Zürich

Realisator/in 1:

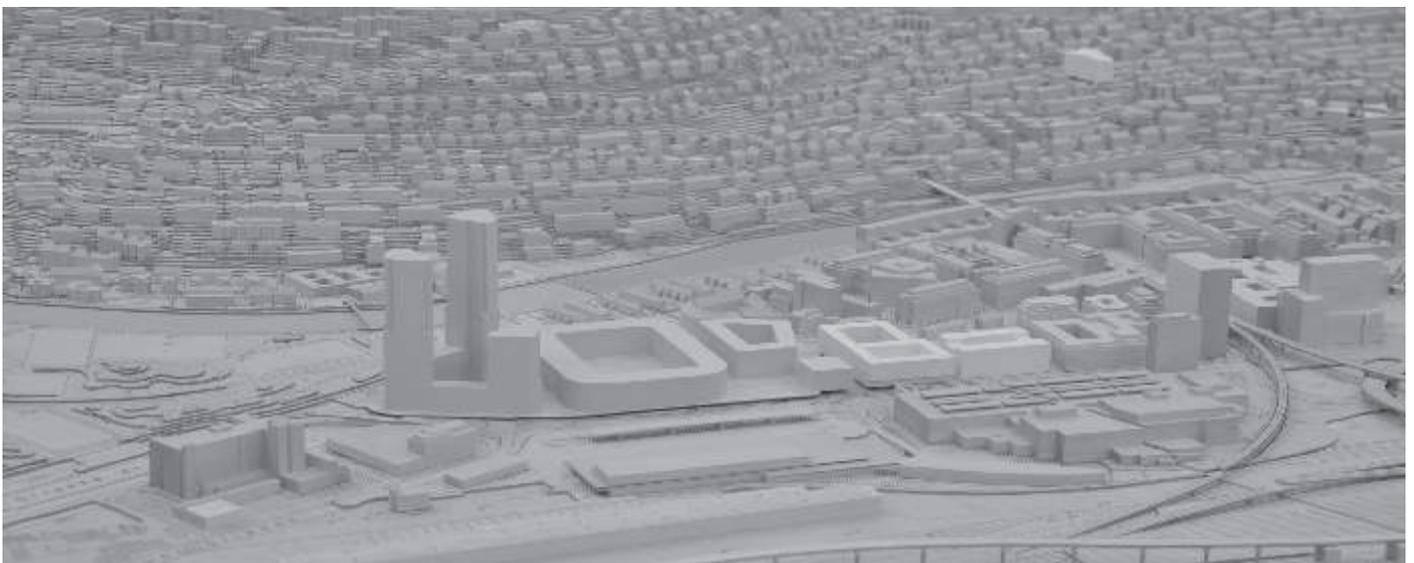
PSP Swiss Property AG | Zug

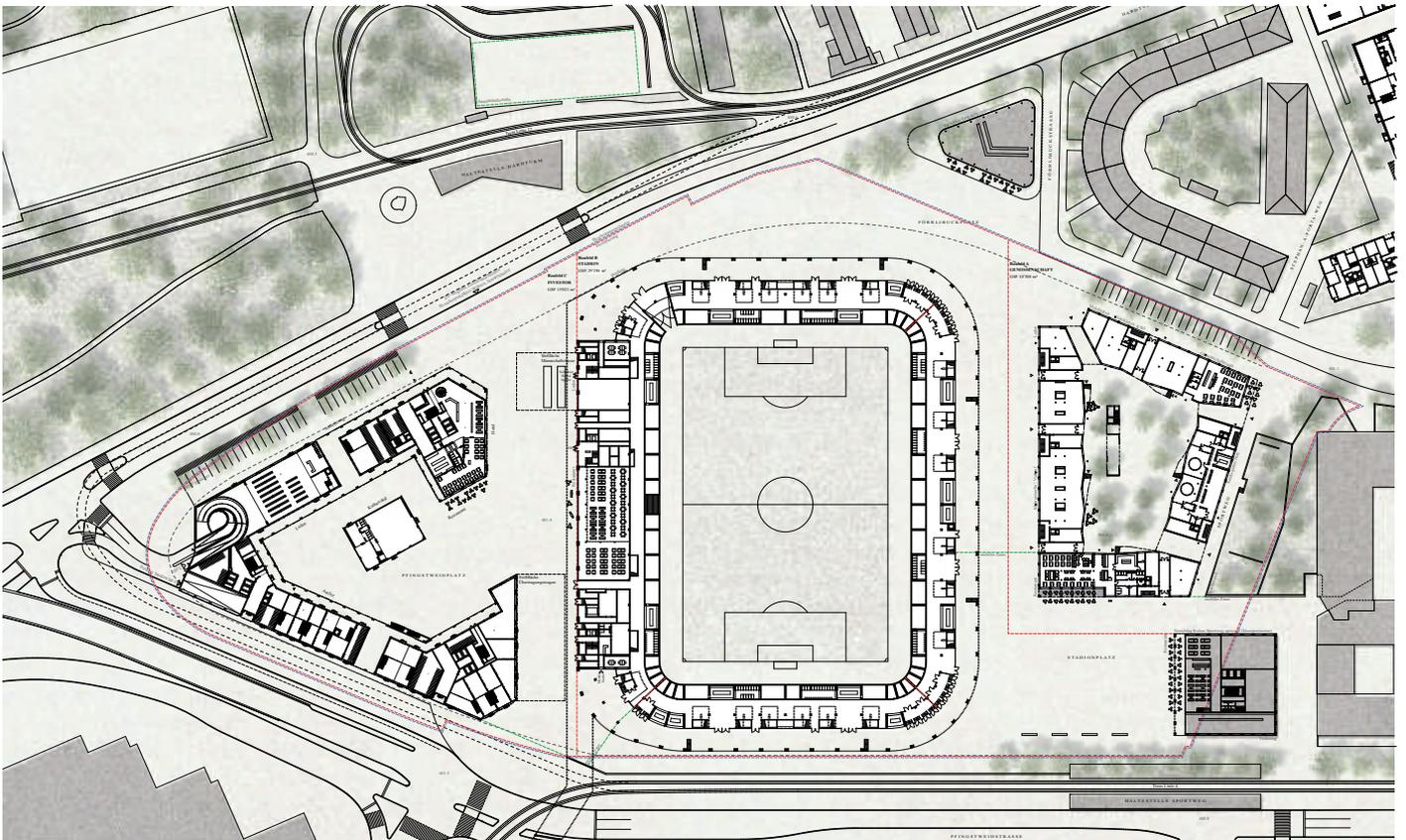
Realisator/in 2:

Hardturm AG | Zürich

Gemeinnütziger Wohnbauträger:

Kraftwerk 1 | Zürich





Situation



Stadion Perspektive

Das Kennwort verweist auf die Programmatik des Entwurfs: die Verfasser verstehen ihr Projekt als ein neues Stück Stadt, das das ehemalige Industriequartier vervollständigt und gleichzeitig den Stadtzugang vom Limmattal her markiert - Portal Hardturm, eben. Im Zentrum steht das Stadion, das mit seiner ikonografischen Architektur die Versammlungsstätte an sich idealisiert und damit den Anspruch verdeutlicht, mehr zu sein als blosses Gefäss für die Austragung von Fussballspielen. Der Hofrand des gemeinnützigen Wohnbaus nimmt den Massstab der benachbarten Wohnbauten auf und verbindet sich angenehm selbstverständlich mit der quartiertypischen Bebauungsstruktur. Der zwischen Stadion, gemeinnützigem Wohnbau und Hardhof aufgespannte Stadionplatz erhält mit dem Ticketing-Kubus eine städtebauliche Präzisierung. Diese wird gewürdigt, aber nicht als entscheidend bewertet. Da der Kubus ein zusätzliches, im Raumprogramm nicht verlangtes Nutzungsangebot beherbergt und seine Setzung massgebende Bauvorschriften missachtet, wird er nicht weiter beurteilt. Als dritter Baustein besetzt das Investorenprojekt das westlichste Baufeld C. Hier wird der Raumfluss in einem hofartigen Sockelbau gefasst, mit grosser dramaturgischer Geste über drei aus dem Sockel wachsende Türme in die Höhe gelenkt und zur Ruhe gebracht. Die Grösse des Volumens ist der Finanzierung des vergleichsweise teuren Stadions geschuldet. Zwar gelingt mit einer fein-differenzierten Höhengliederung eine gewisse Einbindung in die übergeordnete Quartierstruktur, dennoch wirkt das Volumen massig und abweisend, das Stadion erweist sich damit als grosse Hypothek.

Der Freiraum ist als abwechslungsreiche Raumfolge von Genossenschaftswohnhof, Stadionplatz und Innenhof zum Hochhaus-Komplex konzipiert, die mittels einer zusammenhängenden Platzanlage angemessen dimensionierte

Versammlungsflächen für Stadionbesucher schafft, verbunden mit einer guten Orientierung. Die weiten Platzflächen sind mit ihrer spärlichen Bepflanzung jedoch ungenügend strukturiert und lassen die gewünschte Aufenthaltsqualität vermissen. Die beiden Hofräume weisen stark abweichende Qualitäten auf. Der Innenhof beim Hochhaus-Komplex wirkt beengt und durch die starke Verschattung unattraktiv, was durch den Dachgarten auf dem Sockel nicht aufgewogen werden kann. Demgegenüber stellt der baumbestandene, genossenschaftliche Wohnhof mit den gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrassen ein attraktives Wohnumfeld dar.

Das Stadion wie der gemeinnützige Wohnbau überzeugen mit grosser Funktionalität. In den guten Abläufen mit angemessen dimensionierten, übersichtlichen Raumfolgen und Erschliessungen zeigt sich eine Projektreife, die sich aus der kohärenten und vertiefenden Weiterbearbeitung der an der Urne gescheiterten Projekte erklärt. Auch beim Investorenprojekt sind Grundrissstrukturen und Erschliessungen plausibel und werden im Wesentlichen als funktionell bewertet. Die vorgeschlagene Nutzungsdurchmischung reagiert geschickt auf die starke Lärmbelastung des Baufelds, trotzdem müsste die Bewilligungsfähigkeit einzelner Wohnungen bezüglich Lärmschutzes sorgfältig überprüft werden. Die mehrheitlich gemeinschaftlichen Nutzungen in den Erdgeschossen aller drei Bausteine werden als schönes Potenzial für das Quartierleben bewertet. Mit dem Element der umlaufenden Kolonnade wird das Angebot geschaffen, in der fussballfreien Zeit zumindest einen Teil des Stadions einer breiteren Öffentlichkeit zum Beispiel als Markthalle genutzt zugänglich zu machen. Zudem wird mit dieser Raumschicht die sperrende Wirkung des grossen Komplexes im Zentrum, wenn nicht aufgehoben, so doch gemildert.



Perspektive

Das öffentliche Erdgeschoss wird im architektonischen Ausdruck zum verbindenden Element, indem sich das Motiv der Kolonnade in den Sockelbereichen beim gemeinnützigen Wohnbau wie dem Investorenprojekt wiederfindet. Das sorgfältig und differenziert eingesetzte architektonische Vokabular von Betonfassungen mit Sichtbacksteinfüllungen und geschosshohen Öffnungen bindet alle Bausteine zu einem Stück Stadt zusammen und gibt ihm als Ganzem eine hohe Wertigkeit. Allerdings erhält es dadurch einen starken insulären Charakter, der zwar gewollt ist, aber in beträchtlichem Widerspruch zur gewollten Einbindung in das Quartier steht.

Das Investorenteam plant neben der Genossenschaftssiedlung ein Fussballstadion mit rund 18'000 Zuschauerplätzen und ein Investorenprojekt mit rund 72'000 m² Hauptnutzfläche.

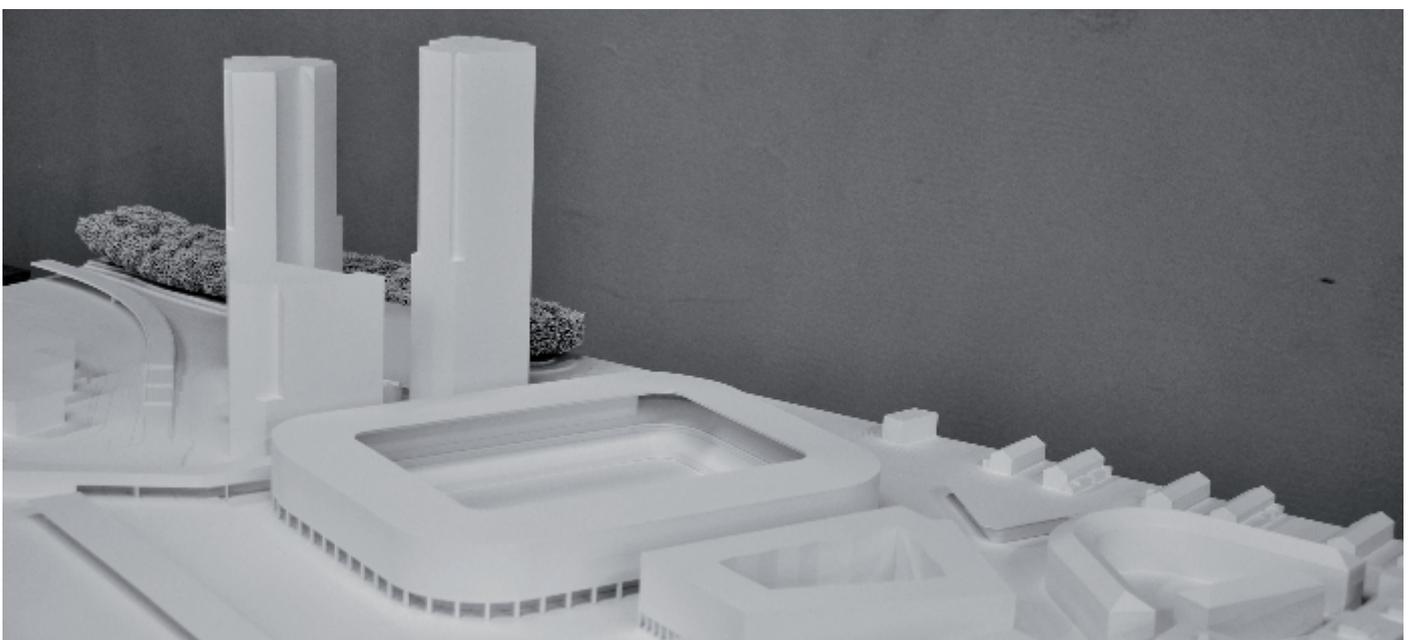
Das Fussballstadion soll nach Fertigstellung des Grundausbaus an die Stadt Zürich übertragen werden. Eine Stadionbetriebsgesellschaft im Eigentum der beiden Fussballclubs soll für den Betrieb und Unterhalt des Stadions verantwortlich sein und der Stadt Zürich einen jährlichen Mietzins bezahlen. Für den Ausbau des Stadions wird das Investorenteam der Stadion-Betriebsgesellschaft einen zweckgebundenen Betrag bezahlen.

Das Investorenteam übernimmt von der Stadt Zürich unentgeltlich das Baufeld für das Investorenprojekt zu Eigentum und überträgt im Gegenzug der Stadt Zürich ein Stadion und eine Einmalzahlung. Im westlichen Teil des Perimeters erstellen die beiden Investoren Miet- und Eigentumswohnungen, Büros, ein Hotel mit Kongressflächen, Wohnraum für Studierende sowie Gewerbe und Verkaufsflächen.

Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 plant, baut und betreibt in eigener Regie das Projekt des gemeinnützigen Wohnungsbaus im östlichen Teil des Perimeters. Geplant sind 166 Wohnungen sowie Gewerbe- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss.

Das Angebot des Teams «Portal Hardturm» sieht für das Fussballstadion und das Investorenprojekt – entgegen der Vorgabe im Studienauftrag - keine Baurechtsvariante, sondern eine Eigentümervariante vor. Das finanzielle Risiko für die Werterhaltung des Stadions liegt aber bei der Stadt Zürich. Das Investorenprojekt ist zudem von der Grundstückgewinnsteuer zu befreien, was nicht mit dem Steuergesetz vereinbar ist.

Der Beitrag überzeugt beim gemeinnützigen Wohnbau, der städtebaulich mit grosser Selbstverständlichkeit gesetzt ist und eine optimale Nutzungsdurchmischung mit einem innovativem Wohnangebot von hoher Lebensqualität anbietet wie beim Stadion als Herz des neuen Stücks Stadt. Es ist funktionell und für Fussballliebhaber, seine Clubs und die Quartierbewohner gleichermaßen attraktiv. Allerdings ist es vergleichsweise teuer und bedingt damit ein entsprechend grosses Investorenprojekt für die erforderliche Finanzierung. Städtebaulich vermag denn auch dieser Baustein weit weniger zu überzeugen als das Stadion und der gemeinnützige Wohnbau. Das Businessmodell des Angebots baut auf der (Gratis-)Abgabe eines Teils des Landes an das Investorenteam auf. Dies verletzt die Vorgaben des Studienauftrags klar und wird vom Beurteilungsgremium als ein Ansatz erachtet, der auf dem politischen Weg nicht gangbar ist.



Modell

Ensemble



Team

Investor/in:
Immobilienanlagegefäße der Credit Suisse

Mitinvestor/in:
HRS Investment AG | Frauenfeld

Architekt/in 1:
Pool Architekten | Zürich

Architekt/in 2:
Caruso St John Architects | Zürich

Architekt/in 3:
Boltshauser Architekten | Zürich

Bauingenieur/in 1:
Ribi + Blum AG | Romanshorn

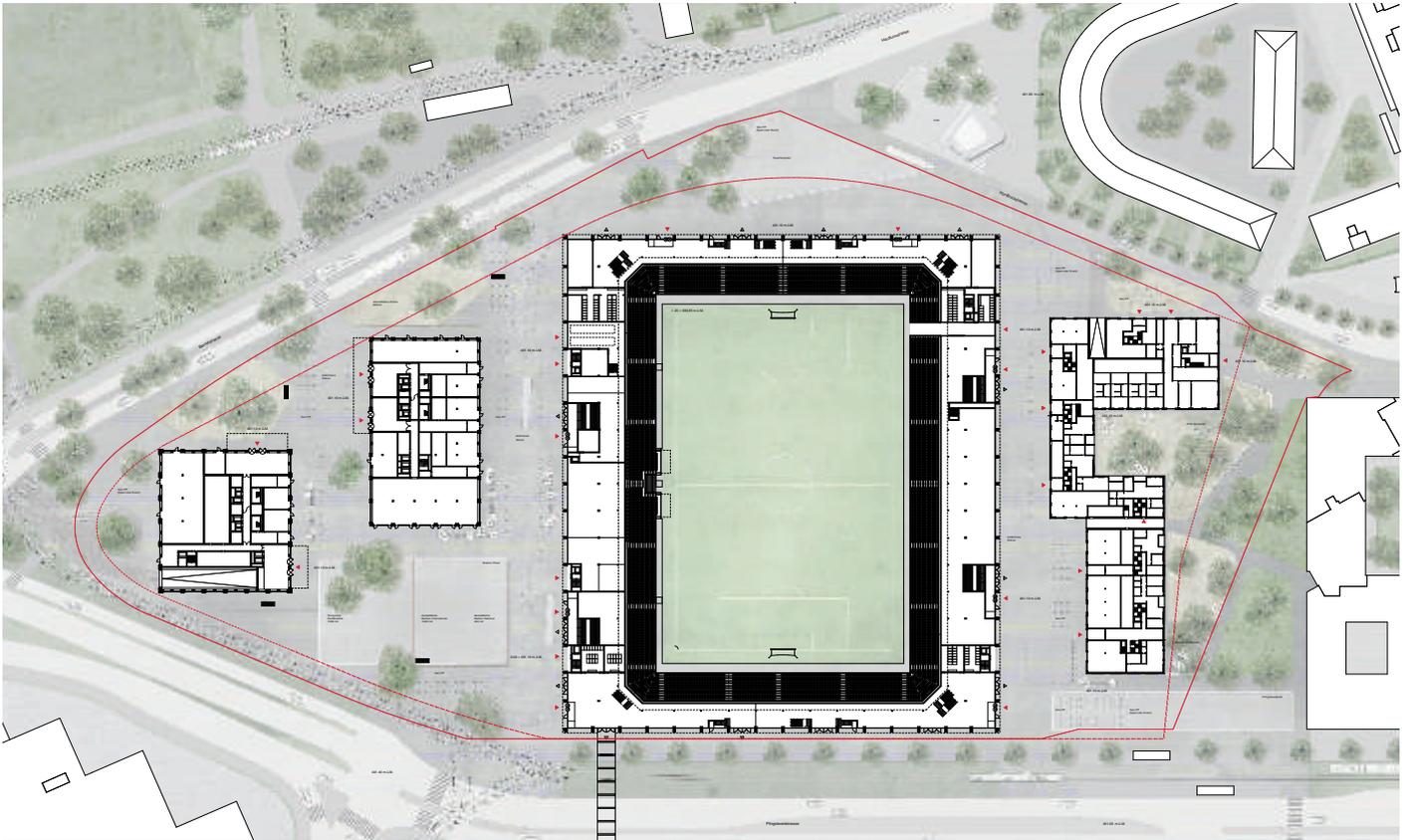
Bauingenieur/in 2:
F. Preisig AG | Zürich

Landschaftsarchitekt/in:
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH | Zürich

Realisator/in 1:
HRS Real Estate AG | Frauenfeld

Gemeinnütziger Wohnbauträger:
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) | Zürich





Situation



Stadion Perspektive

Mit der städtebaulichen Setzung gelingt es den Architekten, die unterschiedlichen Anforderungen der Aufgabe beispielhaft zu erfüllen: Einmal wird die östliche Baustruktur aufgenommen und mit dem Stadion zu Ende gebracht, um dann mit zwei Hochhäusern nach Westen hin einen Übergang zu der peripheren Bebauung und den Verkehrsflächen einen eigenen Akzent zu setzen. Zum andern haben alle drei Stadtbausteine, die gut miteinander harmonieren, ihre eigene Identität.

Für den Aussenraum ermöglicht die offene Bebauungsstruktur eine kontextuell entwickelte, zusammenhängende Freiraumfigur, mit massstäblichen Bezügen zu den boulevardartigen Hauptverkehrsadern und stimmigen Verbindungen zu umgebenden Quartierräumen. Um das Stadion werden durch örtliche Aufweitungen grosszügig dimensionierte Ankunftsräume etabliert, welche über gassenartige Querstrassen, mit belebender Erdgeschossnutzung, verbunden sind. Entlang der Hardturmstrasse schafft eine Platzfolge mit baumbestandenen Kiesinseln Bezüge zum gegenüberliegenden Hardthofpark. Um die Hochhäuser weitet sich der Raum zu einer offenen Plaza auf. Die Aufenthaltsqualität an diesem exponierten Ort wird jedoch kritisch beurteilt. Der geschützte Gartenhof zu den Genossenschaftswohnungen schafft einen guten Übergang zum Hardturmpark und den Genossenschaftssiedlungen im Quartier weist einen hohen Gebrauchswert auf. Die vollflächige Parkgarage über nahezu den gesamten Perimeter schafft einen hohen Versiegelungsgrad und stellt in der aufgezeigten Form eine starke Einschränkung für ein angemessenes Baumwachstum ge-

genüber den grossen Bauvolumen dar. Für die angestrebte städtische Gesamtwirkung des Freiraums ist es deshalb von grosser Bedeutung, dass die grosskronigen Bäume bündig im Platzbelag stehen und über besonders gute Wachstumsbedingungen verfügen; sei dies durch örtliche Aussparungen im Bereich der Parkgarage oder entsprechend hohe Erdüberdeckungen.

Das Stadion, sehr einfach, reduziert und dennoch raffiniert eigenständig, ist unverkennbar der Dreh- und Angelpunkt des Ensembles. Das gelingt mittels der eigens entwickelten Fassade aus Glasbausteinen, die mit LED-Elementen bestückt in ihrer Gesamtheit einen beispielbaren Screen ergeben. Tagsüber ist die semitransparente Fassade genügend hell, was den insgesamt doch sehr grossen Baukörper im Gegensatz zu den üblicherweise nach außen geschlossenen Stadionbauten sehr viel freundlicher erscheinen lässt. Dieser spielerische Umgang mit der Außenhaut lässt völlig vergessen, dass die eigentliche Tragkonstruktion wie ein simpler Industriebau errichtet werden kann. Daraus resultiert auch die hohe Gebrauchstüchtigkeit des Stadions selbst.

Das Sicherheitskonzept für den öffentlichen Raum ist noch zu wenig ausgereift, was aber lösbar erscheint.

Der Baukörper des gemeinnützigen Wohnbaus ist mäanderförmig ausformuliert, womit nicht nur der Stadtraum eine angenehme Gliederung erhellt, sondern die Wohnungen selbst eine gute Orientierung erhalten. Für sich selbst genommen ist das Gebäude ein guter Stadtbaustein.



Perspektive

Die beiden Hochhäuser, die die westliche Spitze des Terrains besetzen, erhalten hinsichtlich ihrer Größe nicht denselben ungeteilten Zuspruch wie die beiden anderen Bauten. Man wünschte sie sich schlanker mit einer weniger gewichtigen Erscheinung. Dies betrifft vor allem die Fernsicht, also ihre Gestalt in Bezug auf die Gesamtstadt, aber auch aus Sicht der angrenzenden Quartiere. Gleichwohl sind sie grundsätzlich an der richtigen Stelle gesetzt. Eine Genehmigungsfähigkeit, den Lärmschutz für die Wohnungen betreffend, wäre bei einer eventuellen Weiterbearbeitung des Projekts nachzuweisen.

Das Investorenteam plant neben der Genossenschaftssiedlung, ein Fussballstadion mit einer maximalen Kapazität von 18'500 Zuschauern und ein Investorenprojekt mit rund 66'000 m² Hauptnutzfläche.

Das Stadion wäre im Besitz einer bereits gegründeten Stadioneigentümergeinschaft und wird schlüsselfertig einer Stadionbetriebsgesellschaft, welche von den beiden Clubs gegründet wird, vermietet. Die Finanzierung wird durch HRS sichergestellt. Der fünfköpfige Verwaltungsrat der Betriebsgesellschaft setzt sich aus je zwei Vertretern pro Club sowie einem Vertreter der Stadioneigentümergeinschaft zusammen.

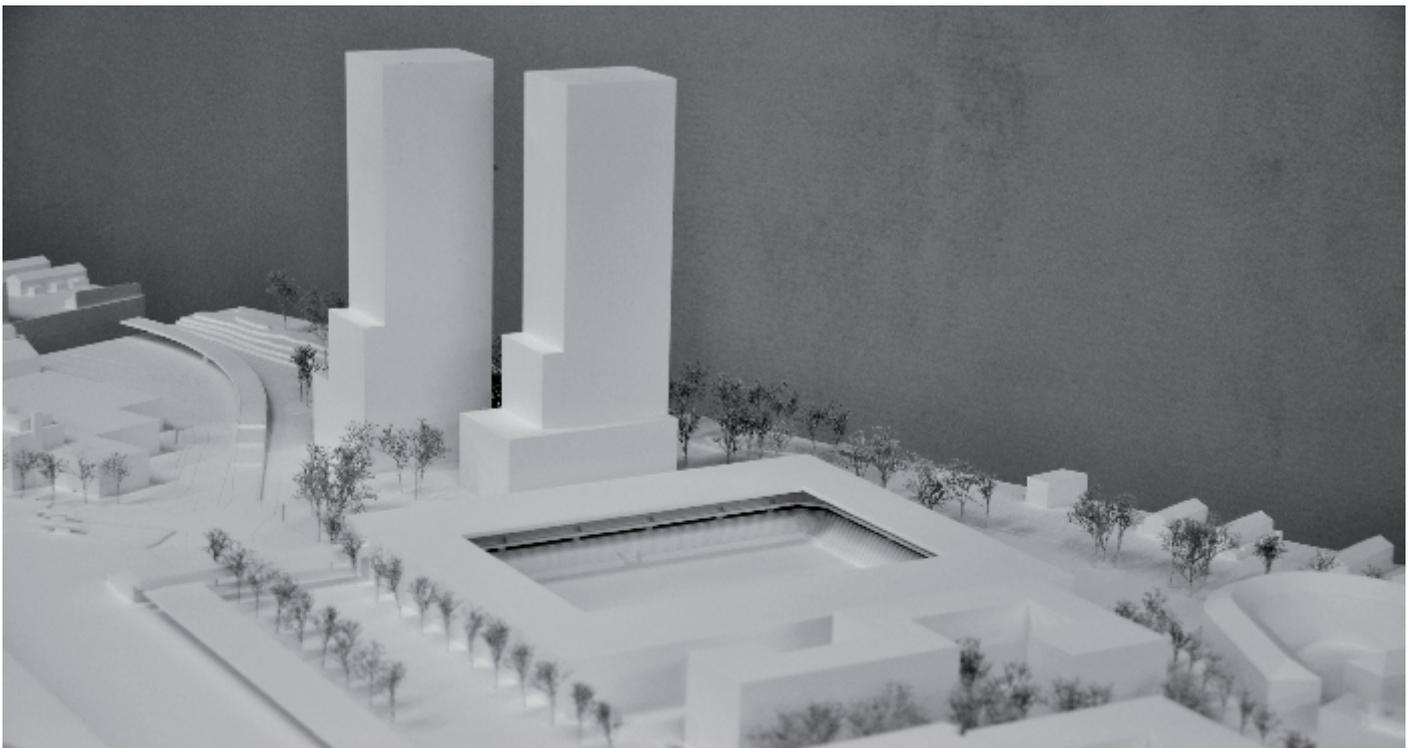
Das Investorenprojekt sieht den Bau von zwei Wohn- und Geschäftstürmen im Westen des Areals vor und wird durch HRS im Auftrag des Investors erstellt. Das Investorenprojekt wird, im Baurecht, zu marktüblichen Konditionen von Anlagestiftungen und Fonds der Credit Suisse erworben.

Der gemeinnützige Wohnungsbau wird in Kooperation mit der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) geplant und nach Baufertigstellung an diese übertragen. Das Teilprojekt sieht einen Wohnkomplex mit 173 Genossenschaftswohnungen in unterschiedlichen Grössen vor.

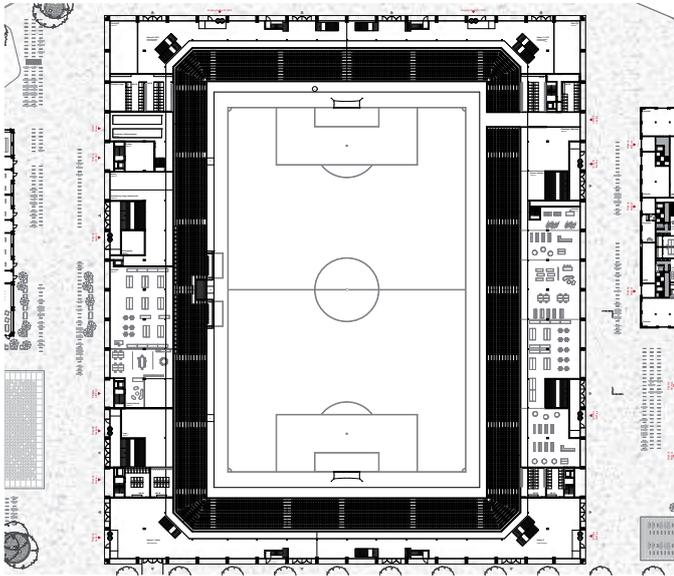
Für alle drei Teilprojekte wird der Stadt Zürich ein Baurechtszins bezahlt.

Das vorliegende Projekt überzeugt durch ein langfristig tragfähiges Konzept, welches den grosszyklischen Unterhalt der Stadionbaute sicherstellt. Die Risiken für die Stadt Zürich wurden soweit möglich reduziert. So werden beispielsweise allfällige Mehrkosten des Stadionbaus von HRS übernommen, was eine zuverlässige Kalkulation der Werteflüsse der Stadioneigentümergeinschaft ermöglicht. Das Team hat einen detaillierten, gut durchdachten und stimmigen Businessplan vorgelegt. Der Businessplan bildet auch Stressszenarien ab. Die Zeitplanung für die Umsetzung des Projekts ist jedoch zu optimistisch.

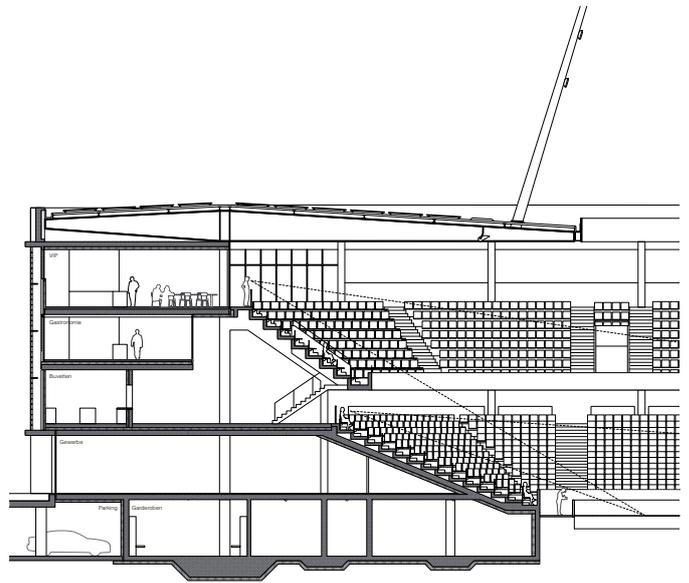
Insgesamt handelt es sich bei dem gut durchgearbeiteten Entwurf um ein sehr schlüssiges Gesamtkonzept, das auf der einen Seite tatsächlich den Begriff des Ensembles für sich reklamieren kann, bei der dennoch auf der anderen Seite die individuellen und gut identifizierbaren Bausteine als eigene Charaktere beispielhaft herausgearbeitet sind.



Modell



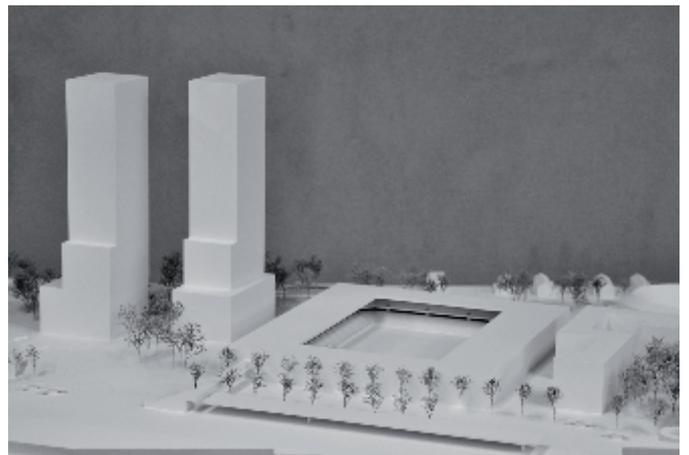
Stadion Grundriss



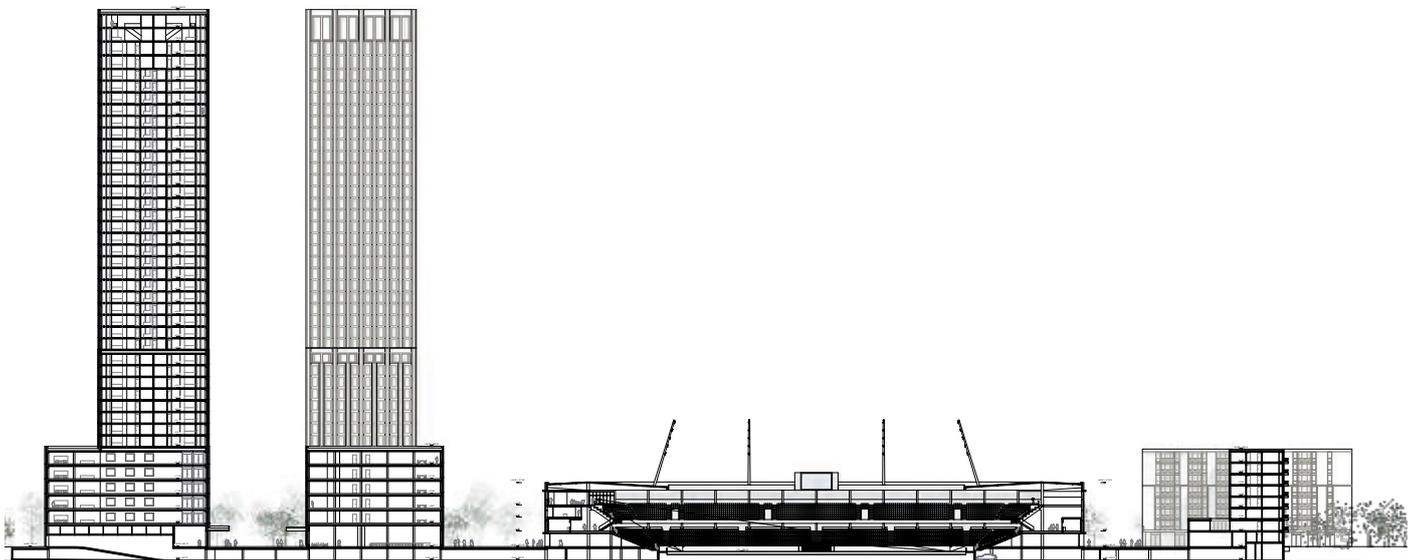
Stadion Schnitt



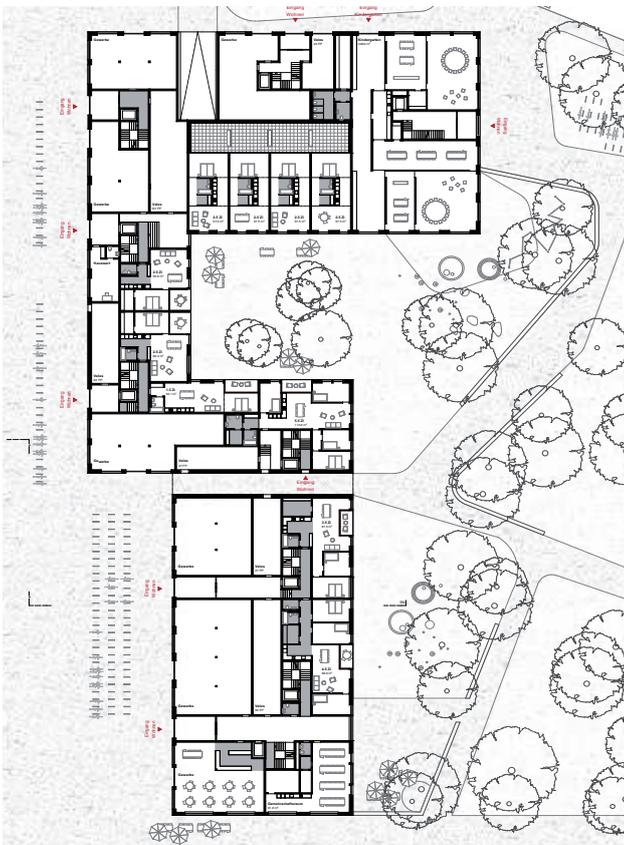
Stadion Innenperspektive



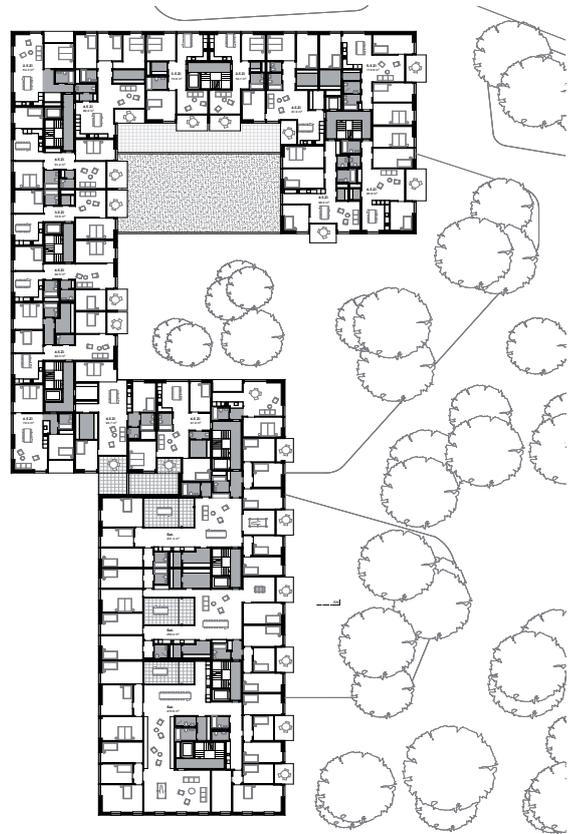
Modell



Schnitt Areal



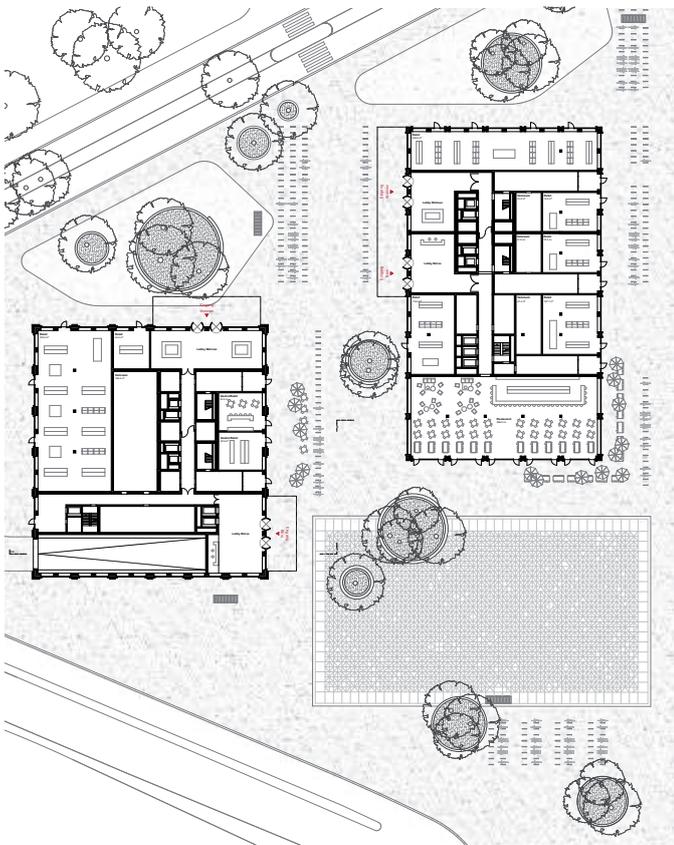
Gemeinnütziger Wohnungsbau Erdgeschoss



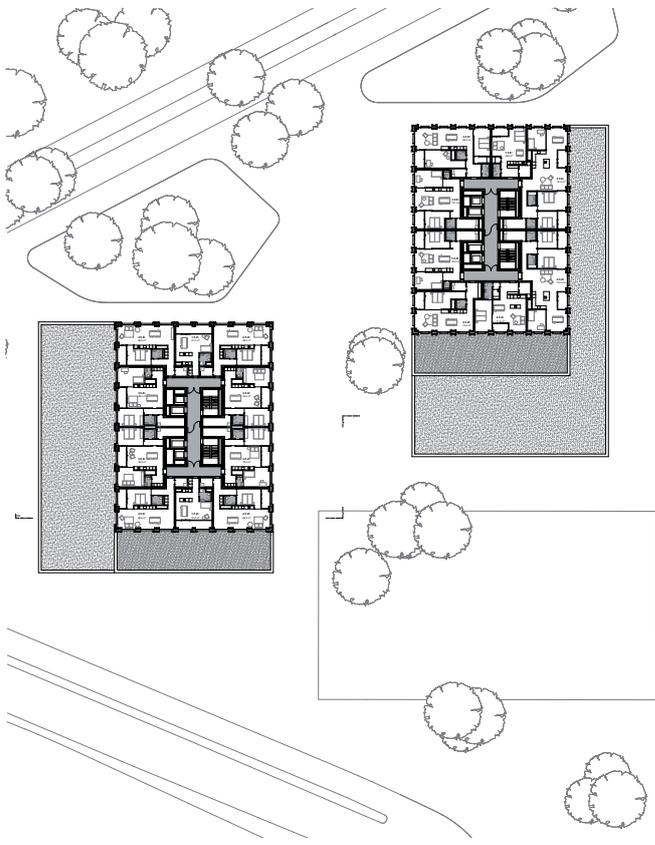
Gemeinnütziger Wohnungsbau Regelgeschoss



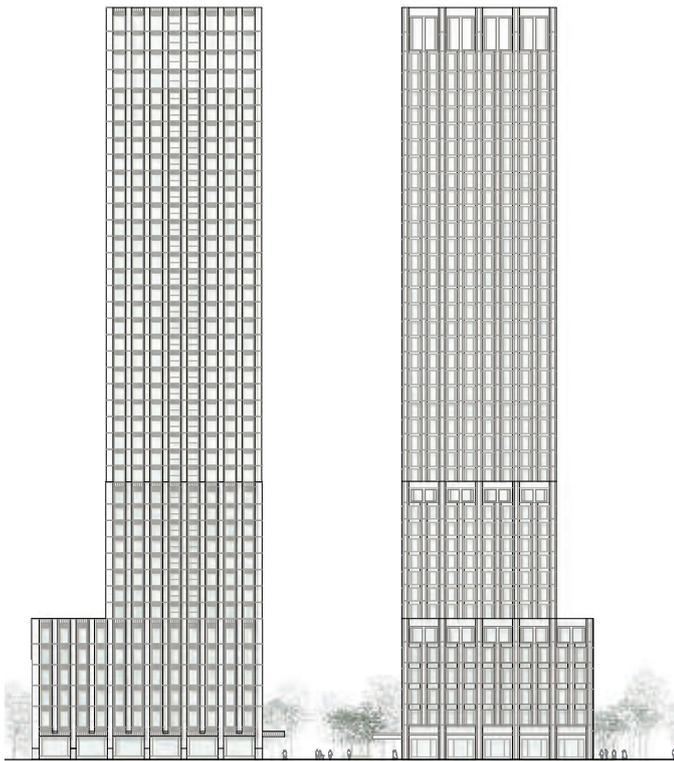
Gemeinnütziger Wohnungsbau Perspektive



Investorenprojekt Erdgeschoss



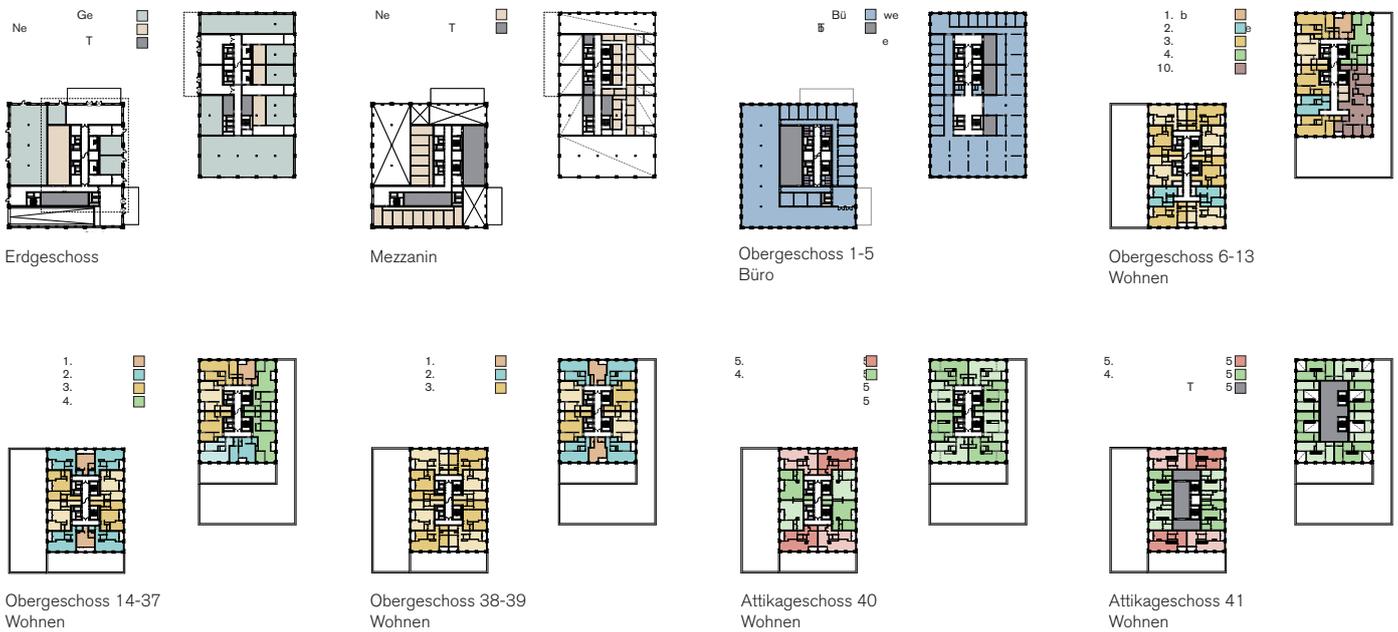
Investorenprojekt Regelgeschoss



Investorenprojekt Ansicht



Investorenprojekt Perspektive

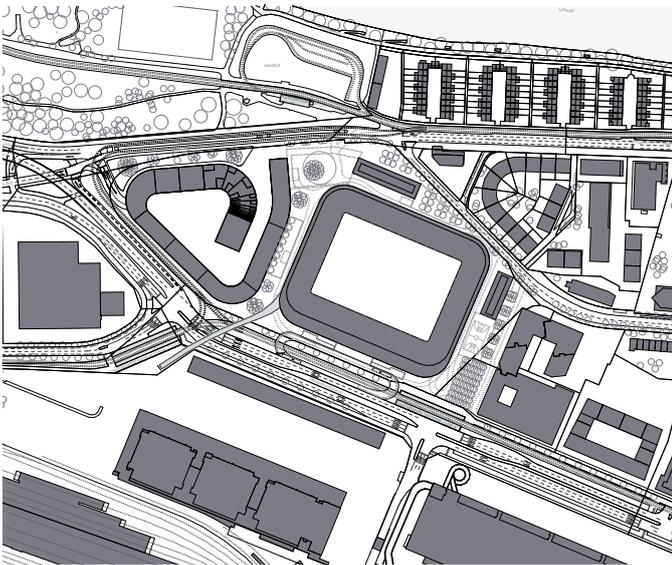


Investorenprojekt Nutzungsverteilung



Investorenprojekt Perspektive

MI-CA-DO Kollektiv



Team

Investor/in:
**Anlagestiftung Turidomus und Anlagestiftung Adimora
vertreten durch Pensimo Management AG | Zürich**

Mitinvestor/in:
Basler Versicherung AG und Basler Leben AG | Basel

Architekt/in 1:
Baumschlager Eberle AG | Zürich

Architekt/in 2:
Chabanne + Partenaires Architectes | Lyon (F)

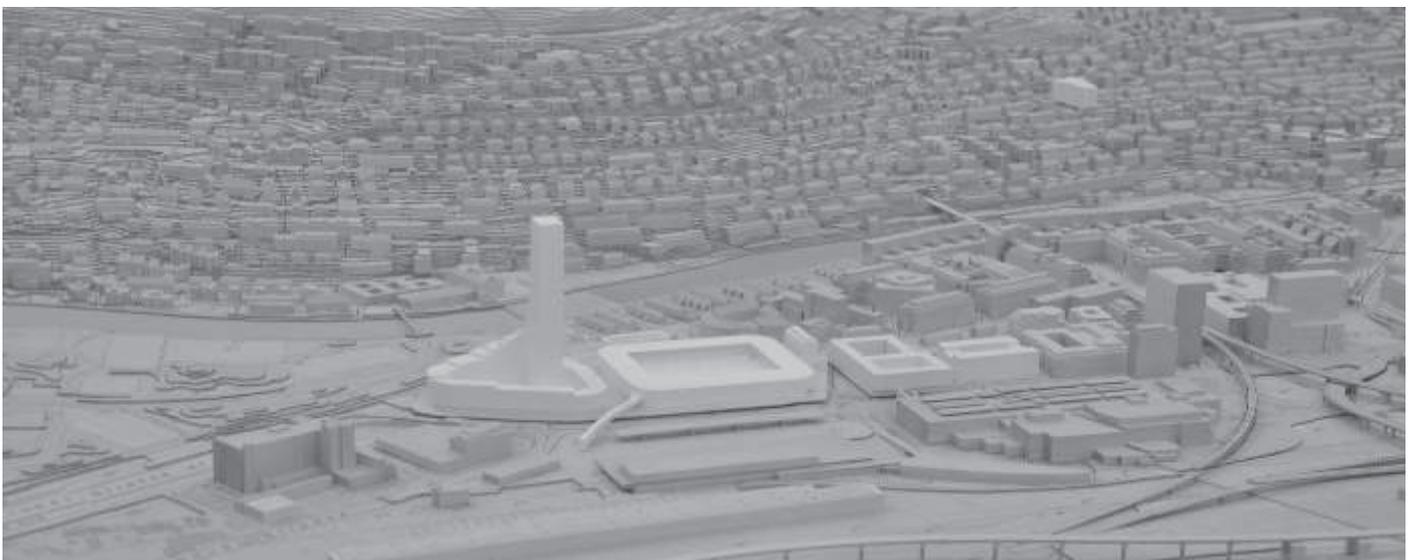
Architekt/in 3:
BIG – Bjarke Ingels Group A/S | Valby (DK)

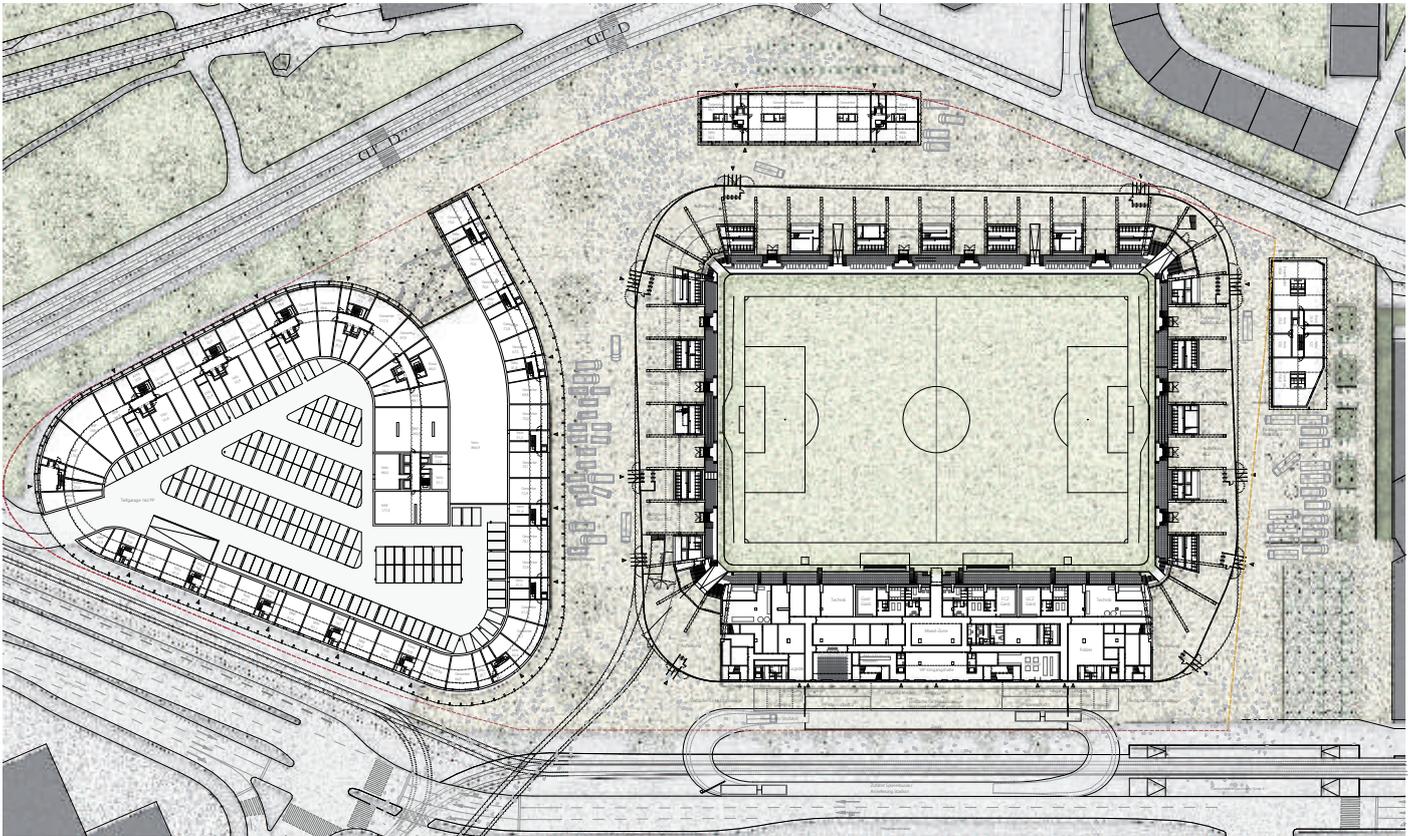
Bauingenieur/in 1:
WaltGalmarini AG | Zürich

Landschaftsarchitekt/in:
Vogt Landschaftsarchitekten AG | Zürich

Realisator/in 1:
Losinger Marazzi AG | Zürich

Gemeinnütziger Wohnbauträger:
**Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich
(GBMZ) | Zürich**





Situation



Stadion Perspektive

Eine grosse Spirale, ein Wohnhaus, das sich 150 Meter hoch in den Himmel schraubt, bildet die äusserst markante Landmark dieses Konzepts. Sie steht am westlichen Kopf des Hardturm Areal und soll ebenso Abschluss dieses Gebietes bilden und den Auftakt als Entrée der Stadt. Das Stadion bildet den zweiten grossen Baukörper, er ist parallel zur Pflingstweidstrasse gesetzt und ist auf drei Seiten von den verschiedenen bestehenden und neuen Wohnhäusern des Quartiers umgeben.

Im Unterschied zur «Spirale» fällt das Stadion durch seine einfache, reguläre Form in Grundriss und Schnitt auf. Die funktionalen Abläufe überzeugen, die Erschliessungswege sind zweiseitig gewährleistet und die Eintretenszeiten sind kurz. Die beiden Fan-Blöcke sind gut gelöst. Die zwei Gästeblocke sind ein Plus, aber die Zugänge sind problematisch. Schliesslich sind auch das Parking, das Catering und die Toiletten gut gelöst.

Der grosszügige Grundriss mit der tiefen einrangigen Tribüne schmälert die Qualität der umgebenden Räume. Die Platzverhältnisse vor der Haupttribüne sind prekär. Es fehlen die notwendigen Flächen für den Aufmarsch und das Anstehen der Besucher und für die Rettungsachsen.

In der grossen Wohnanlage (‘Spirale’) sind freie und gemeinnützige Wohnungen angeordnet. Die grösseren Wohnungen sind zweiseitig belichtet und belüftet und erfüllen so geschickt die Bedingungen der Lärmverordnung. Weniger gelungen sind die sehr schmalen und tiefen Grundrisse einzelner Wohnungen. Die grosse, kontinuierliche Form besteht so aus einer Reihe aneinander gesetzter Häuser, die von

der Strasse erschlossen sind. Der Zugang zum inneren Teil der Spirale, zum Wohnturm, ist weniger evident und scheint nicht optimal gelöst. Die Durchmischung mit verschiedenen Wohnungstypen ist originell und bereichernd.

In den beiden freistehenden Wohnhäusern sind weitere gemeinnützige Wohnungen angeordnet. Sie gliedern die Freiflächen um das Stadion. Während jener zwischen dem Hardturm und dem Stadion einen gut proportionierten Platz schafft, überzeugt jener an der Förrlibuck- und Hardturmstrasse weniger. Er gliedert die Räume nicht, sondern er verstellt sie. Das Konzept, die gemeinnützigen Wohnungen auf vier verschiedene Standorte aufzuteilen, um eine höhere soziale Mischung zu erreichen, ist dagegen interessant und wird positiv beurteilt.

Die intensiv durchgrünten, kleinräumig dimensionierten Freiräume zeichnen sich durch eine kontextuell hergeleitete, kontrastierende Abfolge von Stadionplatz, Quartierplatz und Innenhof aus und versprechen eine hohe Aufenthaltsqualität. Ihre motivisch vielfältige Ausbildung lässt jedoch eine Addition von heterogenen Teilräumen entstehen, die trotz einem einheitlichen, dezent eingefärbten Platzbelag in fragmentarische Teilidentitäten zerfällt. Die Dimension der Platzflächen ist nicht adäquat zur Stadionnutzung und die dichten Baumpflanzungen schränken Bewegungsräume und Orientierung stark ein. Eine genuine Qualität bilden die intensiv bepflanzte Dachlandschaft mit nutzbaren Terrassen und der parkartig gestaltete Innenhof, der um ein Geschoss abgehoben von der Stadtebene wird. Dadurch wird, geschützt vom Stadionbetrieb, eine starke Binnenidentität mit hoher Aufenthaltsqualität für das Wohnumfeld geschaffen.



Perspektive

In den Visualisierungen dominiert die bildstarke Spirale der Wohnanlage mit der Terrassenkaskade, die seltsamerweise auf der Nordseite gelegen ist. Das Stadion wirkt dagegen eher schlicht. Es entsteht der Eindruck, als sei mit verschiedenen Energien an den beiden Projekten gearbeitet worden. Im Vergleich der beiden grossen Baukörper wirkt das Stadion bescheiden und in der Produktion kostengünstig. Das macht angesichts der wirtschaftlichen Bedingungen Sinn, aber derart einseitig vorgetragen widerspricht es der Ausschreibung dieses Verfahrens, welche das Stadion als den attraktiven Höhepunkt in das Zentrum des Projekts setzen möchte.

Das Investorenteam plant neben der Genossenschafts-siedlung, ein Fussballstadion mit einer Kapazität von rund 18'000 Zuschauerplätzen und ein Investorenprojekt mit rund 53'000 m² Hauptnutzfläche.

Das Stadion wird nach Fertigstellung an eine (durch Losinger Marazzi) zu gründende gemeinnützige Stiftung oder Aktiengesellschaft verkauft. Der Kaufpreis wird durch eine Einlage des Investors reduziert. Die Finanzierung der verbleibenden Summe erfolgt durch einen Kantonsbeitrag (Sportfonds), Spenden sowie Bankkredite. Im Stiftungsrat oder im Verwaltungsrat der Aktiengesellschaft sollen die Stadt und der Kanton Zürich Einsitz nehmen. Der Betrieb des Stadions erfolgt durch eine von den beiden Clubs zu gründende Betriebsgesellschaft.

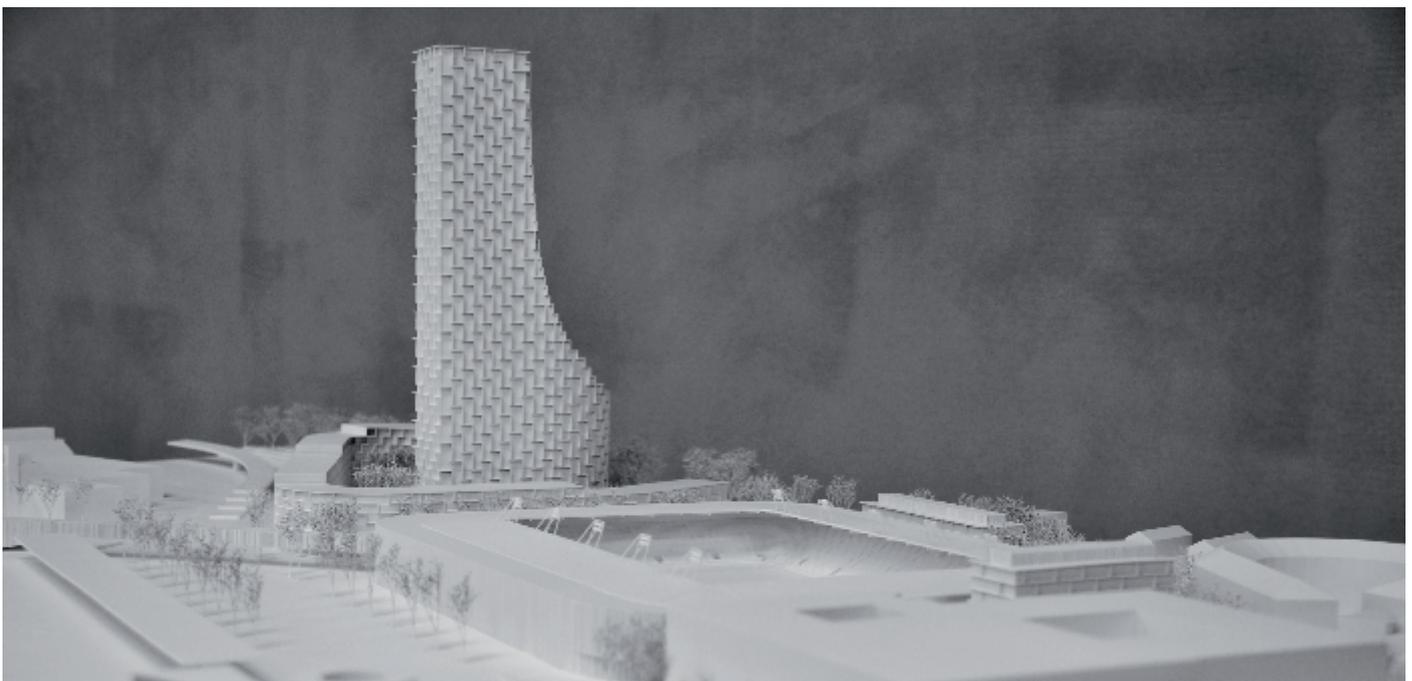
Das Investorenprojekt wird auf die beiden Investoren Basler Versicherung und Pensimo aufgeteilt. Die Ausführung erfolgt durch Losinger Marazzi als Totalunternehmer. Das Investorenprojekt beinhaltet primär Wohnnutzungen. In

den Obergeschossen bildet sich dies in unterschiedlichen Wohnformen (Ateliers, Apartments etc.) ab. In den Erdgeschossen befinden sich kommerzielle bzw. gewerbliche Nutzungen sowie dem Wohnen zugeordnete Nebenflächen.

Der gemeinnützige Wohnungsbau wird durch Losinger Marazzi als Totalunternehmer im Auftrag der Genossenschaft GBMZ erstellt. Geplant sind 160 Wohnungen. Die Erdgeschosse enthalten öffentliche bzw. gewerbliche Flächen oder dem Wohnen zugeordnete Nebenräume.

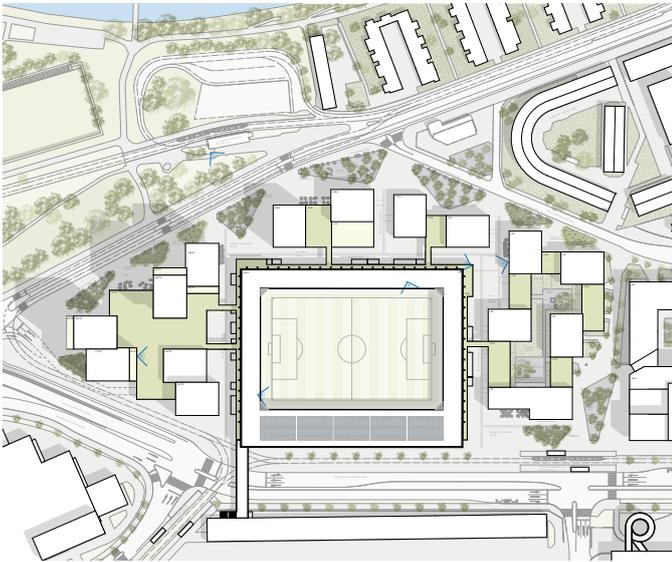
Das Team nutzt Losinger Marazzi als Totalunternehmer und koordiniert wesentliche Entscheidungen in einer Interessengemeinschaft, was die effiziente Abwicklung des Projekts erleichtert. Die Finanzierung des Stadions liegt jedoch nur rudimentär vor. Die Stadioneigentümergeinschaft muss das Stadion zu einem reduzierten Preis erwerben, was die Rechnung von Beginn weg belastet. Der Kantonsbeitrag (Sportfonds) und Spenden beruhen auf Annahmen sowie Vorabklärungen. Die Fremdfinanzierung ist noch nicht gesichert. Für alle drei Teilprojekte wird der Stadt Zürich ein Baurechtszins bezahlt. Die Baurechtszinszahlungen beginnen für das Investorenprojekt und das Stadion jedoch erst 16 bzw. 30 Jahre nach Fertigstellung.

Der Beitrag hat seinen Schwerpunkt in der dominanten Ausprägung der Wohnspirale, die durchaus einen eigenen und interessanten Beitrag darstellt. Allerdings sind die Vorschläge für die ergänzenden Bauten, vor allem aber für das Stadion selbst, nicht von derselben Qualität und nehmen gegenüber der architektonischen Idee des Wohnkomplexes eine nachrangige Rolle ein.



Modell

Jalkapallo



Team

Investor/in:
Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG
c/o Helvetia Versicherungen | Zürich

Architekt/in 1:
Theo Hotz Partner Architekten AG | Zürich

Architekt/in 2:
burkhalter sumi architekten | Zürich

Architekt/in 3:
Philippe Cabane Stadtentwicklung | Basel

Bauingenieur/in 1:
schleich bergmann partner | Stuttgart (D)

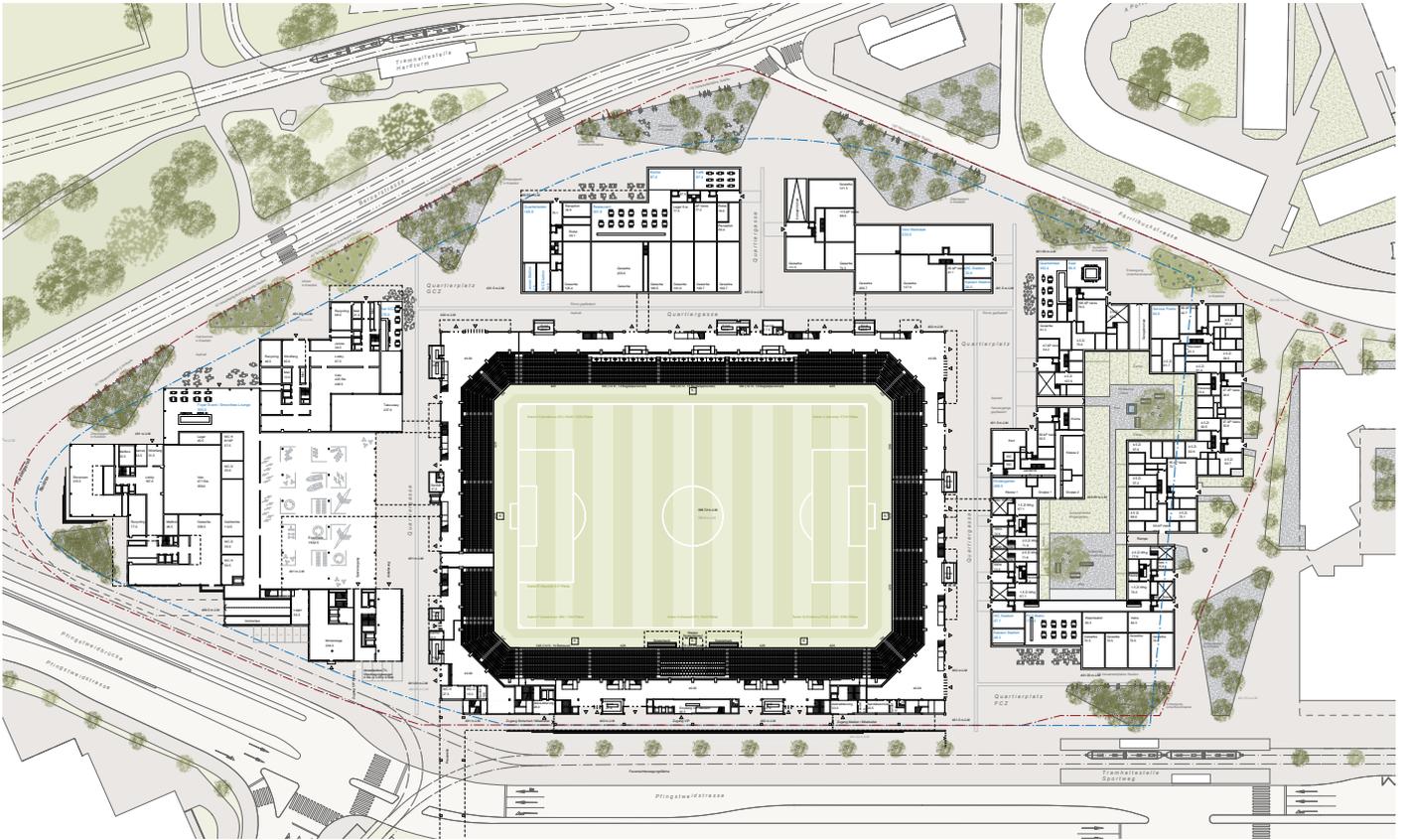
Bauingenieur/in 2:
wlw Bauingenieure AG | Zürich

Landschaftsarchitekt/in:
raderschallpartner ag | Zürich

Realisator/in 1:
Mettler2Invest AG | Zürich

Gemeinnütziger Wohnbauträger:
Baugenossenschaft Freiblick | Zürich





Situation

Die Aufgabenstellung des Studienauftrags für das Hardturmareal wird richtigerweise zum Anlass genommen, an diesem trotz der guten Erschliessung etwas peripheren Ort ein lebendiges, urbanes und durchmischtes Quartier mit hoher Dichte zu schaffen. In diesem soll gelebt, gearbeitet, aber auch Fussball gespielt werden. Als Leitidee für die angestrebte Quartieridentität schlagen die Projektverfassenden ein stimmiges Bild einer städtischen Fussballwiese mit einer unmittelbar angrenzenden, sehr dichten Stadt vor. Das neue Fussballstadion wird daher mitten in ein neu gebautes, dichtes Stück Stadt gestellt, welches wiederum als Quartierbaustein von Zürich West interpretiert wird. Um zusätzlichen Raum für weitere Nutzungen zu schaffen, wird die Stadionachse gedreht. Mit dieser Entscheidung gelingt es, das Stadion zum Mittelpunkt des neu geplanten Quartiers zu machen. Schliesslich ist die Hauptaufgabe dieses Studienauftrags der Stadionbau.

Die vorgeschlagene städtebauliche Setzung fasziniert vorerst. Bewusst wird mit den anderen Bauten die Nähe zum Stadion gesucht. Der Beitrag erinnert an alte englische Fussballstadien, die mitten im Wohnquartier stehen. Durch die Setzung dieser Bauvolumen entstehen vielfältige Stadträume, die sich auf selbstverständliche Art und Weise mit den bestehenden Freiraumverbindungen vernetzen. Gekonnt wird die Abfolge von engen Räumen mit unterschiedlichen Freiraumformen gesucht, zusammen mit den verschiedenen Sichtbezügen, den differenzierten Höhenent-

wicklungen der Gebäude und dem Fussballstadion entsteht damit eine eigene Welt. Das kleinräumig gegliederte, dichte Quartierfragment schafft einen bewussten Kontrast zu den grossdimensionierten, fliessenden Strassen und Quartierräumen der Umgebung. Die verwinkelte Organisation mit den kargen Gassen zwischen Stadion und umgebender Gebäudekruste, mit dem Kranz von kleinen Baumplätzen zur Hardturmstrasse und dem introvertierten Gartenhof verringert aber auch die Durchlässigkeit. Ausserdem wird die Orientierung eingeschränkt. Ausserdem sind die Stadionzugänge für grosse Besuchermassen zu klein dimensioniert, ein eigentlicher Stadionplatz fehlt.

Eine Besonderheit des Projekts stellt die Einführung einer halbprivaten Freiraumebene dar. Eine um zwölf Meter angehobene «Beletage» mit Gemeinschaftsterrassen für die Bewohner und Bewohnerinnen verbindet sich zu einem zusammenhängenden, siedlungsbezogenen Freiraum. Diese ‚Parallelwelt‘ ist jedoch problematisch, da die Entflechtung von zwei Freiraumebenen zu einer verminderten Belegung des Stadtbodens führt. Zudem steht die exklusive, halbprivate Zugänglichkeit des Stadionumgangs funktional zu sehr im Kontrast zum Stadion, dessen Nutzung per se eine öffentliche ist.

Oberhalb der «Beletage» wird die Baumasse aufgelockert. In Länge und Breite ähnlich grosse Bauten binden die unterschiedlichen Baufelder visuell zusammen und versuchen



auf diese Weise einen gemeinsamen identitätsbildenden Nenner vom Hochhauscluster bis zur Genossenschaft im Osten des Grundstücks zu bilden. Ihre Körnung unterscheidet sich aber in Massstab und Volumen klar von ihrer Nachbarschaft, die von massigen funktionalen Industrie- und Dienstleistungsbauten geprägt ist. Mit dieser städtebaulichen Setzung wird Zürich West daher nicht fertig gebaut, sondern erhält einen weiteren, neuen Quartierbaustein, der an diesem wichtigen städtebaulichen Ort die Ein- und Ausfahrt aus der Stadt definiert. Der direkte Bezug der Bauten zur unmittelbaren Nachbarschaft fehlt jedoch. Obwohl der Ansatz interessant ist, hat der Entwurf, im Stadtmodell der Stadt Zürich eingesetzt, etwas Irritierendes. Er wird innerhalb des Beurteilungsgremium intensiv und teilweise kontrovers diskutiert.

Damit ein dichtes Stück Stadt entstehen kann, wird der Fussabdruck des Stadions bewusst minimiert. Die überraschende Kompaktheit des Stadions wird dadurch erreicht, dass sich die Zuschauer über sieben Geschosse auf übereinander gestapelten und überhängenden Tribünen verteilen. Der von den beiden Fussballclubs herbeigesehnte Hexenkessel entsteht. Die überhängenden Galerieränge bringen auch die höher liegenden Zuschauerplätze in eine überraschende Nähe zum Geschehen. Diese einzigartige Attraktivität hat aber auch ihre Nachteile: Wegen der überhängenden Auskragungen und den schräggestellten Glasbrüstungen, die es braucht, damit das Geschehen auf dem Fussballfeld eingesehen werden kann, müssen die Besucher dieser «oberen» Ränge schwindelfrei sein.

Die Erschliessung über sieben Geschosse und den dazugehörigen Treppenanlagen ist sehr aufwendig. Um in den Pausen kurz zu einer Verpflegungsstation oder einer WC-Anlage zu gelangen, müssen die Matchbesuchenden teilweise bis vier Geschosse überwinden. Im Weiteren offenbart der Schnitt durch die überhängenden Zuschauerränge eine Unlogik. Je höher diese Ebenen angeordnet sind, umso grösser werden die Erschliessungsflächen, während die Zuschauerzahl mit jeder Ebene nach oben logischerweise abnimmt.

Die Sicherheit im öffentlichen Raum ist gewährleistet. Insbesondere überzeugt die Anordnung der Heim- und Gastkurve, die sich im selben Sektor befindet. Dadurch ist eine unproblematische Fantrennung ausserhalb des Stadions – eine Bedingung für die Sicherheit - möglich.

Der Investor plant und baut die gesamte Überbauung. Er erstellt somit die Genossenschaftssiedlung, das Fussballstadion mit rund 18'000 Zuschauerplätzen und ein Investorenprojekt mit 82'000 m².

Das Stadion verbleibt nach der Fertigstellung durch den Totalunternehmer im Besitz der Helvetia AG. Das Fussballstadion wird von der Stadioneigentümergeinschaft an die Stadionbetreibergesellschaft vermietet, welche den Betrieb und den Unterhalt gewährleistet. Der Betrieb des Stadions erfolgt durch eine Betriebsgesellschaft, an der die beiden Clubs beteiligt sind.

Das Investorenprojekt wird im Auftrag der Helvetia durch den Totalunternehmer Mettler2Invest erstellt und vollständig durch die Helvetia finanziert. Es verbleibt im Eigentum der Helvetia Lebensversicherungsgesellschaft, die die Wohnungen, Büros und Gewerbeflächen vermietet.

Der gemeinnützige Wohnungsbau wird durch den Totalunternehmer schlüsselfertig erstellt und anschliessend an die Baugenossenschaft Freiblick übergeben. Es entstehen 176 Genossenschaftswohnungen. Im Erdgeschoss befinden sich ein Kindergarten, einzelne Wohnungen und Gewerbeflächen. Für alle drei Teilprojekte wird der Stadt Zürich ein Baurechtszins bezahlt.

Das Konzept des Teams «JALKAPALLO» baut auf einer klaren und einfachen Eigentümerstruktur mit relativ geringen Risiken für die Stadt Zürich auf. Die Vermarktungsrechte liegen je zur Hälfte bei der Stadioneigentümergeinschaft und der Betriebsgesellschaft. Die Rückstellungen für den grosszyklischen Unterhalt des Stadions sind knapp bemessen.

Der Beitrag fasziniert, weil der gewünschte Hexenkessel fast wörtlich geschaffen wird. Gleichzeitig überzeugt er durch seine gut verständliche Bearbeitung, welche angesichts der Komplexität der Aufgabenstellung nicht selbstverständlich ist. Insbesondere die unterschiedlichsten Wohnungsgrundrisse gefallen sowohl in ihrer Nutzbarkeit als auch in ihrer Bearbeitungstiefe. Auch der Businessplan mag zu überzeugen.

Die Hauptkritik des Entwurfs liegt einerseits in seiner städtebaulichen Setzung, die auf die bestehenden Morphologie Zürich Wests mit einer neuen Quartierstruktur reagiert; andererseits überzeugt die Idee, zwei unterschiedliche Freiraumebenen zu schaffen, nicht. Obwohl diese «Beletage» interessante räumliche Situationen schafft, das Stadion über Brücken mit Dachterrassen verbunden wird und sich auf diese Art und Weise mit den umliegenden Bauten vernetzt, wird diese Massnahme hinterfragt, weil das versprochene und angestrebte lebendige Quartierleben auf zwei Ebenen verteilt wird, diese sich gleichzeitig gegenseitig konkurrenzieren werden. Die sehr aufwendige und etwas unpraktische Erschliessung lässt das Beurteilungsgremium zudem an der praktischen Gebrauchsfähigkeit des entworfenen Fussballstadions zweifeln.

BLAU WEISS



Team

Investor/in:

Konsortium Immo Helvetic / Berninvest AG und Immo Invest Partner AG | Zürich

Architekt/in 1:

Huggenbergerfries Architekten AG | Zürich

Architekt/in 2:

Architekten Schwaar & Partner AG | Bern

Architekt/in 3:

Maier Hess Architekten GmbH | Zürich

Bauingenieur/in 1:

BG Ingenieure und Berater AG | Zürich

Bauingenieur/in 2:

Henauer Gugler AG | Zürich

Landschaftsarchitekt/in:

Hager Partner AG | Zürich

Realisator/in 1:

Stokar + Partner AG | Zürich

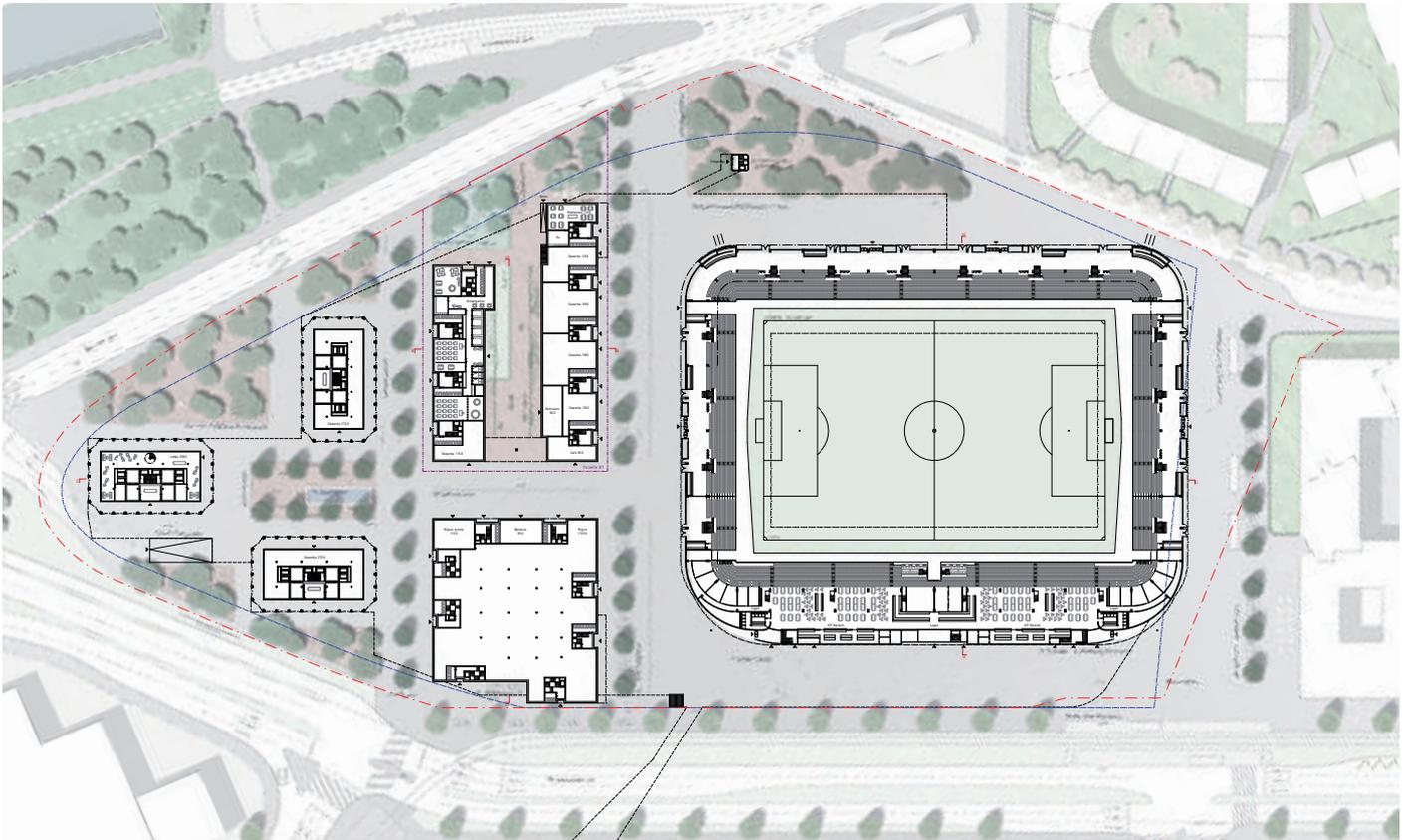
Realisator/in 2:

Caretta Weidmann AG | Zürich

Gemeinnütziger Wohnbauträger:

Baugenossenschaft Zurlinden | Zürich





Situation



Stadion Perspektive

Der Ort wird als Schlusspunkt des Hardturm- und Pflingstweidquartiers gelesen und erhält mit einem Cluster aus drei Hochhäusern einen markanten Abschluss.

Das Stadion selbst liegt in Ost-West-Richtung zwischen bestehendem und neuem Wohnquartier, mit langgezogenem Vorplatz entlang der Pflingstweidstrasse. Das Stadion ist möglichst kompakt und niedrig gehalten, um den umliegenden Wohnbauten Raum und Aussichten zu gewähren. Durch die Absenkung des Spielfeldes befindet sich die Zuschauerverticebene auf Eingangsniveau, was zu direkten und kurzen Wegen führt. Zudem lassen sich die Infrastrukturen (Restaurant, Foodboxen usw.) bei Bedarf auch nach aussen orientieren. Insgesamt sind die Aufenthaltsflächen aber allzu knapp bemessen. Die zweirangige Anlage gefällt, die Fan- und Gästesektoren sind sinnvoll angeordnet. Die Logen in den Innenkurven liegen hingegen zu wenig attraktiv. Der Vorschlag der Mehrfachnutzung der Infrastrukturen auch ausserhalb der Spielzeiten ist interessant. Der unterirdische Zugang für die Gästefans müsste verschiedene Sicherheitsvorkehrungen einhalten, um bewilligungsfähig zu sein.

Das Stadionsdach greift aus Lärmschutzüberlegungen weit über die Tribünen hinaus, was zu einer grossen Beschattung des Spielfeldes führt. Ausdruck und Konstruktion des Ge-

bäudes erinnern an frühere Typologien von Stadionbauten. Die Abspannung der Pylonen im Stadtraum wird als Beeinträchtigung empfunden, eine Gesamtwirkung zusammen mit den Wohnbauten wird nicht erreicht.

Der gemeinnützige Wohnungsbau und das Investorenprojekt sind in einem durchmischten Quartier westlich des Stadions zusammengefasst. Auch jedes Gebäude ist durchmisch, was nicht nur zur Belebung beitragen, sondern auch im Umgang mit Lärm und Schatten spezifische Reaktionen und damit Bewilligungsfähigkeit ermöglichen soll. Alle Erdgeschosse sind mit publikumsorientierten Nutzungen belegt, welche bei den Hochhäusern mit Kolonnaden akzentuiert werden. Tiefe m²-Preise stellen die Strategie dar, das Quartier zu beleben und eine gut gemischte Mieterschaft anzuziehen. Obwohl alle Gebäudetypen – sowohl Hochhäuser wie auch Hofbauten und Stadion – sorgfältig konzipiert und in sich gut strukturiert sind, wird ein übergeordneter Zusammenhang zwischen den verschiedenen Teilen vermisst. Während die bewegten Fassaden und die abgeschrägten Ecken der drei Hochhäuser einen stimmigen und einprägsamen Gesamtausdruck erzeugen, gelingt dies den beiden niedrigeren Wohnhöfen nicht. Der nach Norden geöffnete Hof beim gemeinnützigen Wohnungsbau wie auch der geschlossene Hof des südlichen Wohngebäudes werden als zu eng erachtet.



Perspektive

Das freigestellte Stadion ermöglicht einen umlaufenden Stadionplatz und prägt ein durchlässiges Freiraumkontinuum, das durch den baumbestandenen Quartierplatz zur Hardturmstrasse eine wohltuende Akzentuierung erhält. Die Strukturierung der Freiräume mit querenden Pappelreihen und dichteren Baumvolumen zur Hardturmstrasse ist in der Haltung begründet die Urbanität der Pflingstweidstrasse und den Landschaftsraum des Hardhof auf dem Areal zusammenzuführen. Dies führt jedoch zu einer unentschieden wirkenden Addition von gleichförmigen Gassen und Plätzen, die wenig räumliche Spannung und Prägnanz zu erzeugen vermögen.

Das Investorenteam BLAU WEISS plant nebst der Genossenschaftssiedlung und dem Fussballstadion mit rund 18'000 Zuschauerplätzen ein Investorenprojekt mit rund 75'000 m² Hauptnutzfläche.

Das Stadion wird durch die Investoren erstellt und den beiden Clubs beziehungsweise der Betreibergesellschaft für einen symbolischen Betrag von 2 Franken übertragen. Das Team geht davon aus, dass durch den Wegfall der Mietkosten der Betrieb des Stadions kostendeckend möglich ist.

Das Investorenprojekt verbleibt im Eigentum des Investors.

Rund 60 % des Investoren-projekts ist für Wohnnutzung vorgesehen, 20 % für Büronutzung und 20 % für Retail- bzw. Hotelnutzung.

Der gemeinnützige Wohnungsbau wird an die Baugenossenschaft Zurlinden übergeben, die auch für die Finanzierung verantwortlich ist. Es entstehen 175 Wohnungen.

Für die Stadioneigentümergeellschaft liegt kein Konzept vor, weshalb von dem Beurteilungsgremium nicht beurteilt werden kann, ob mit dem vorliegenden Finanzierungskonzept der langfristige Unterhalt der Stadionbaute sichergestellt werden kann. Die Doppelrolle als Eigentümerin und Betreiberin des Stadions dürfte für die Clubs eine grosse Herausforderung sein. Die Risiken eines belastbaren Investorenkonzepts auch bei sich ungünstig entwickelnden Investitionskosten sind für die Stadt bei diesem Vorschlag erheblich.

Mit der Ausrichtung des Stadions parallel zur Pflingstweidstrasse ist eine interessante Ausgangslage geschaffen worden, um auf der westlichen Arealseite einen neuen Quartierteil zu etablieren. Leider wurde in der Umsetzung das Potenzial dieses Ansatzes zu wenig ausgeschöpft. Der vorgeschlagene Businessplan überzeugt nicht.



Modell