



STUDIENAUFTRAG MANEGG MITTE, ZÜRICH

Bericht des Beurteilungsgremiums

29. März 2016



BAUGENOSSENSCHAFT DES EIDG. PERSONALS

STEINER

MANEGG MITTE, ZÜRICH
BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS
ZUM STUDIENAUFTRAG

Auftraggeber

BEP

**Baugenossenschaft des
eidgenössischen Personals**

Imfeldstrasse 60

8037 Zürich

www.bep-zuerich.ch

Steiner AG

Hagenholzstrasse 56

8050 Zürich

www.steiner.ch

**Projektentwicklung und
Veranstalter Studienauftrag**

Steiner AG

Immobilienentwicklung

Hagenholzstrasse 56

8050 Zürich

Inhalt und Redaktion

Peter Herzog, Projektleiter Steiner AG

Stephan Isler, Projektleiter Steiner AG

Textbearbeitung

(Schlussfolgerungen und

Projektwürdigungen)

Andrea Schafroth, Schafroth.Rijks GmbH,

Zürich

Totalunternehmer

Steiner AG

Hagenholzstrasse 56

8050 Zürich

Ort und Datum

Zürich, 29. März 2016

1	Ausgangslage	4	4	Beurteilung Überarbeitung	14
1.1	BEP und Steiner AG stellen sich vor		4.1	Vorprüfung Überarbeitung	
1.2	Gemeinsame Entwicklung Manegg Mitte		4.2	Beurteilung Überarbeitung	
1.3	Manegg als neuer Stadtteil mit Geschichte		4.3	Schlussfolgerung und Empfehlung	
1.4	Privater Gestaltungsplan Manegg		4.4	Verfasser und Projektteams	
1.5	Studienauftrag		4.5	Dank und Würdigung	
1.6	Beurteilungskriterien				
1.7	Aufgabenstellung		5	Projektwürdigung Überarbeitung	18
1.8	Raumprogramm		5.1	silberpappel (zur Weiterbearbeitung empfohlen)	
			5.2	Karin und Kuchen	
			5.3	MARISMAS	
2	Organisation und Verfahren	8			
2.1	Auftraggeber		6	Projektwürdigung Stufe 1	36
2.2	Veranstalterin		6.1	Amarone	
2.3	Verfahren		6.2	Charlotte	
2.4	Auftrag und Weiterbearbeitung		6.3	deux frères	
2.5	Verfahrensleitung und Vorprüfung		6.4	Karin und Kuchen	
2.6	Beurteilungsgremium		6.5	MARISMAS	
2.7	Eingeladene Architekturbüros		6.6	Marle	
2.8	Verfahrensablauf		6.7	silberpappel	
			6.8	VIER PLUS L	
3	Beurteilung Stufe 1	10			
3.1	Vorprüfung		7	Berichtgenehmigung	84
3.2	Beurteilung				
3.3	Schlussfolgerung und Empfehlung Stufe 1				
3.4	Allgemeine Kritikpunkte und Hinweise zur Überarbeitung				
3.5	Projektspezifische Kritikpunkte und Hinweise				

1 AUSGANGSLAGE

1.1 BEP und Steiner AG stellen sich vor

Die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals, nachfolgend BEP genannt, hat ihren Ursprung am Ende des 19. Jahrhunderts, als eine Gruppe von Eisenbahnern bestrebt war, eine Selbsthilfeorganisation für den Wohnungsbau zu schaffen. Die erste Siedlung entstand 1913 bis 1915 im Industriequartier der Stadt Zürich. Es folgten weitere Siedlungen im Gebiet Industrie, Letten und Seebahn bis 1933, sowie Wasserwerk und Letten zwischen 1944 und 1948. Bis heute liegt das Schwergewicht des Wohnungsbestands in diesen Quartieren. Die Bewohnerschaft der BEP setzt sich immer noch zu einem grossen Teil aus Angestellten der öffentlichen Hand zusammen. Sozialverträglichkeit und Nachhaltigkeit sind wichtige Anliegen, die auch im Leitbild verankert sind.

Durch Um- und Neubauten soll das Portfolio bedürfnisgerecht erweitert und neue Mitgliederkreise gewonnen werden. Weitere Informationen finden sich unter www.bep-zuerich.ch.

Die Steiner AG, nachfolgend Steiner genannt, ist einer der führenden Projektentwickler und Total- und Generalunternehmer (GU/TU) in der Schweiz. Sie bietet umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Neubau, Umbau sowie Immobilienentwicklung an. Das 1915 gegründete Unternehmen hat über 1'200 Wohnbauprojekte, 540 Geschäftsliegenschaften, 45 Hotels und 150 Infrastrukturanlagen wie Universitäten, Schulen, Spitäler, Gefängnisse und Altersheime errichtet. Die Steiner AG hat ihren Hauptsitz in Zürich und ist mit Niederlassungen in Basel, Bern, Genf, Tolochenaz, Luzern und St. Gallen vertreten. Weitere Informationen finden sich unter www.steiner.ch.

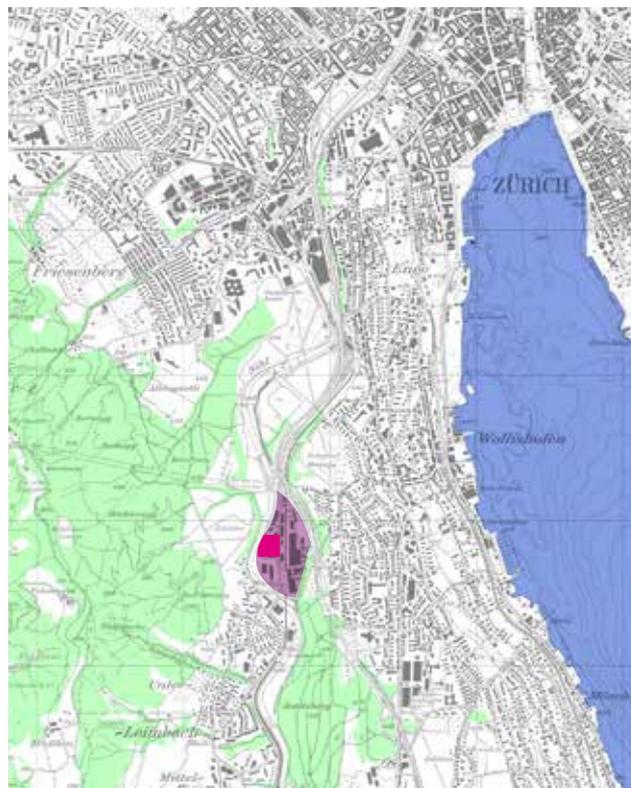
1.2 Gemeinsame Entwicklung Manegg Mitte

Die Manegg ist eines der letzten grossen Entwicklungsgebiete der Stadt Zürich. 2011 wurde mit der Inkraftsetzung des Quartierplans Manegg und des privaten Gestaltungsplans Manegg die Grundlage für die Zukunft des ehemaligen Industriestandorts im Süden der Stadt geschaffen. Durch die S4, der Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU, ist die Manegg optimal durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

Die BEP hat im Dezember 2014 das Stammareal und das Druckereigebäude der GDZ AG im Gebiet Manegg erworben. Steiner konnte die zwei anderen Grundstücke des Projektperimeters langfristig sichern. Damit sind die Voraussetzungen für eine Entwicklung, die Auslobung eines Studienauftrags und die Erarbeitung eines ergänzenden Gestaltungsplans erfüllt. Gleichzeitig hat die BEP mit Steiner einen Projektentwicklungs-

vertrag für die gemeinsame Entwicklung und Realisierung einer gemischt genutzten Überbauung auf dem Projektperimeter des Studienauftrages abgeschlossen. Das gemeinsame Entwicklungsgebiet hat eine Grösse von knapp 16'000 m² und erlaubt eine Bebauung mit einer Gesamtnutzfläche von rund 36'900 m².

Die Bestandesliegenschaft der GDZ, inkl. der Aufstockung und die neuen Mietwohnungen entlang der Allmendstrasse übernimmt die BEP. Die Eigentumswohnungen im westlichen Teil des Areals erstellt und vermarktet Steiner.



Ausschnitt Landeskarte 1:25'000; Wiedergabe ohne Massstab. Gebiet Manegg entspricht violett angelegter Fläche, pinke Fläche entspricht Projektperimeter.

Quelle Grafik: GIS-Browser Kanton Zürich

1.3 Manegg als neuer Stadtteil mit Geschichte

Das Gebiet Manegg hat eine lange Geschichte als Industriestandort im Süden der Stadt Zürich. Ab dem Jahr 2000 startete die Stadt Zürich gemeinsam mit allen Grundeigentümern in der Manegg eine kooperative Entwicklungsplanung. In deren Folge wurde das Gebiet 2006 der Zentrumszone (Z5) mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt.

1.4 Privater Gestaltungsplan Manegg

Auf Grundlage der kooperativen Planung und der Umzonung der Manegg von der Industrie- in eine Zentrumszone, sowie parallel mit dem Quartierplan Manegg wurde von den Grundeigentümern gemeinsam ein übergeordneter privater Gestaltungsplan für das ganze Gebiet entwickelt. Dieser regelt die wichtigsten Eckwerte zu Bebauung, Ausnützung, Freiraum und Verkehr. Für Wohnnutzungen ist jedoch ein ergänzender Gestaltungsplan notwendig.

1.5 Studienauftrag

Für die Entwicklung des Areals Manegg Mitte, sollen mit dem Studienauftrag Projekte erarbeitet werden, welche besonders gute städtebaulich, architektonisch und wirtschaftlich überzeugende Antworten für eine gemischt genutzte Überbauung aufzeigen. Die Auftraggeber suchen Lösungen, welche die Qualität der Lage direkt an der Sihl und im Zentrum der Manegg sowie am Rande des Naherholungsgebiets Allmend und dem Uetliberg optimal ausschöpfen und zusätzliche Alleinstellungsmerkmale schaffen. Mit besonders gut gestalteten Aussenräumen und einer sorgfältigen Architektur soll eine attraktive Gesamtstimmung erzeugt werden, die identitätsstiftend wirkt. Die Lösungen sollen sich aber auch durch grosse Chancen auf eine rasche Umsetzung in Bezug auf deren Bewilligungsfähigkeit und Markttauglichkeit auszeichnen.

Im Rahmen des Studienauftrags soll ebenfalls aufgezeigt werden, wie der bestehende Bau der GDZ aufgestockt und in das Gesamtkonzept integriert werden kann. Auch hier ist der Forderung nach «besonders guter» Gestaltung Rechnung zu tragen.

1.6 Beurteilungskriterien

Die Aufzählung ist nicht abschliessend und ohne Prioritätensetzung oder Gewichtung.

Architektur und Freiraum

- Städtebauliche Idee und urbane Qualität (Volumetrie, Aussenraum, Nutzung)
- Massenverteilung auf den Grundstücken und Teilgebieten
- Einbindung der Überbauung in die Umgebung
- Einbindung des Bestandesgebäudes GDZ
- Präsenz und Übersichtlichkeit der Gesamtanlage bzw. der Teilanlagen
- «Adressbildung»: Auftritt der Überbauung für die einzelnen Nutzungen
- Funktionalität und Gestaltung des Freiraums

Erschliessung und Anbindung

- Anbindung an die öffentlichen Strassen und Wege (Gestaltung und Organisation der Zufahrten, etc.)
- Verkehrs- und Wegkonzept (Durchlässigkeit und innere Wegführung)

Gestaltung und Nutzung

- Architektonische Gestaltung
- Qualität der Innen- und Aussenräume
- Konzept und Gestaltung der Nutzungen im Erdgeschoss
- Grundrissqualität, Gebrauchswert, Flexibilität
- Qualität der Beziehungen der Nutzungen zueinander
- Einhaltung der Nutzungsvorgaben
- Verbindung der unterirdische Parkierung und der Nebenräume mit den oberirdischen Nutzungen
- Qualität der Lärmschutzlösungen (Anforderungen müssen ohne Ausnahme erfüllt sein)
- Mögliche Etappierung

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

- Wirtschaftlichkeit des Konzeptes (erzielbare Erträge im Verhältnis zu den Erstellungskosten)
- Energieeffizienz der Gebäude, Einhaltung der konzeptionellen Anforderungen und Energiekennwerte gemäss Minergie P-ECO
- Materialisierung und Konstruktionskonzept (Tragen, Trennen, Systematik, Installationsfreundlichkeit)
- Konzeption unterirdische Parkierung und Organisation des Untergeschosses

1.7 Aufgabenstellung

(Auszug aus dem Programm)

Die Projekte sollen sich in Teilen und als Ganzes gut in den neu entstehenden Stadtteil Manegg einfügen und einen Beitrag zu einem belebten Quartier mit hoher Wohn- und Lebensqualität leisten. Um diese Ziele zu erreichen wurde von den Teilnehmern des Studienauftrags Vorschläge für attraktive Wohnungen, Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität und eine identitätsstiftende Architektur mit hohen gestalterischen und funktionalen Qualitäten erwartet.

Neben dem Schwerpunkt auf einen besonders guten Städtebau mit hochwertigen Grundrissen legen die Auftraggeber grosses Gewicht auf die Gestaltung und Auslegung der Erdgeschossnutzungen, welche für die Belebung des Quartiers nach Aussen und Innen von grosser Wichtigkeit sind. Die zukünftigen Bewohner und Benutzer sollen sich über ihre eigene Wohnung hinaus mit dem Ort identifizieren können. Die Bereiche der Genossenschaftswohnungen und diejenigen der Eigentumswohnungen sollen über eine Verschränkung der Aussenräume zu einem vielfältigen und belebten Wohnumfeld zusammenwachsen. Die inneren Wege und Plätze sollen als Orte der Begegnung gestaltet werden und allen Bewohnern attraktive Zugänge zum Flussraum und den Freiraumachsen im Norden und Süden des Planungsperimeters ermöglichen.

Der bestehende Bau der GDZ ist zu erhalten. Das Gebäude hat eine ortsspezifische Funktion als Erinnerungsträger. Neben dem geschützten Spinnereigebäude auf dem Areal Greencity ist das Gebäude der GDZ fast der einzige verbleibende Bau, welcher auf die Vergangenheit des Orts als Produktions- und Gewerbestandort verweist. Eine sorgfältige Einbindung des bestehenden GDZ-Gebäudes in die Gesamtplanung soll zeigen, wie der Bau längerfristig sinnvoll erhalten werden kann. Für die Aufstockung und den Bestandesbau als Ganzes gelten die gleich hohen Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung.

Die Auftraggeber erwarten von den Entwürfen der Teilnehmer nachhaltige und in hohem Masse wirtschaftliche Lösungen. Eine ressourcensparende kompakte Bauweise ist ebenso wichtig, wie einfache statische Systeme, die eine kostengünstige Bauweise erlauben.

In den Projekten müssen die Immissionsgrenzwerte, wie sie im privaten Gestaltungsplan Manegg vorgegeben werden durch geeignete Gestaltung der Gebäude und Organisation der Grundrisse berücksichtigt werden.

Die Projekte sollen so ausgelegt werden, dass mindestens die konzeptionellen Anforderungen und Energiekennwerte gemäss Minergie P-ECO eingehalten werden können.

Die Freiraumgestaltung ist sorgfältig und mit einer hohen räumlichen Qualität zu planen und zu gestalten. Dem Freiraum kommt eine besondere Rolle in der Anbindung des Planungsperimeters in die direkte Nachbarschaft und den Sihlraum, aber vor allem auch zwischen den unterschiedlichen Nutzer- und Bewohnergruppen zu. Die Bewohner der Genossenschaftswohnungen, die Stockwerkeigentümer und die Angestellten und Gewerbetreibenden innerhalb des Projektperimeters sollen sich mit dem Ort und dem gemeinsamen Quartier identifizieren können. Über die Gestaltung des Freiraums sollen die Qualitäten des Orts möglichst allen Bewohnern erschlossen werden; Begegnungsorte sollen die Gemeinschaft fördern und allen Altersgruppen einen Zugang zueinander erleichtern.

Die innere Erschliessung und Durchwegung innerhalb des Projektperimeters ist besonders sorgfältig zu planen. Es ist eine gute Adressbildung der einzelnen Gebäude und der Bebauung insgesamt anzustreben.

1.8 Raumprogramm

Totale BEP und Steiner

Summen	BEP	Steiner	Total
GNF	17'635 m ²	19'096 m ²	36'731 m ²
Wohnungen (Anzahl)	119	146	265
Parkplätze (Anzahl)	154	163	317

Wohnen	BEP Neubau		BEP Altbau (Aufstockung)		Steiner	
	Anzahl/% Einheiten	Fläche HNF inkl. Reduit	Anzahl/% Einheiten	Fläche HNF inkl. Reduit	Anzahl/% Einheiten	Fläche HNF inkl. Reduit
2 Zimmer	19/20%	55 m ²				
2.5 Zimmer, Atelierwohnung					4/3%	80 m ²
3 Zimmer	38/40%	70 m ²				
3.5 Zimmer			13/57%	85 m ²	76/52%	95 m ²
4.5 Zimmer BEP / 4.5 Zimmer Steiner	24/25%	95 m ²	10/43%	100 m ²	52/36%	110 m ²
4.5 Zimmer Maisonette					9/6%	115 m ²
5 Zimmer	14/15%	110 m ²				
5.5 Zimmer Maisonette					5/3%	135 m ²
Total Wohnen	95/100%	7'525 m²	23/100%	2'105 m²	146/100%	14'970 m²
PP Bewohner BEP (0.8 Pro Whg) / PP Bewohner Steiner (1 Pro Whg)	76		19		146	
PP Besucher (10% von Bedarf)	8		2		15	
Wohnungsergänzend	BEP		BEP Altbau		Steiner	
1 Zimmer Gästewohnung mit sep. Zugang	1	50 m ²				
Zumietbare Zimmer	5	20 m ²				
Total Wohnungsergänzend		150 m²				
PP Bewohner	2					
PP Besucher	1					
Nichtwohnen	BEP		BEP Altbau		Steiner	
«Anzahl Zimmer Typ (Abweichung Grösse+/- m ²)»	Anzahl Einheiten	Fläche HNF inkl. Reduit			Anzahl Einheiten	Fläche HNF inkl. Reduit
Geimanschaftsraum	1	100 m ²				
Gemeinschaftsbad	1	20 m ²				
Büro-, Laden, Gewerbeflächen	2	80 m ²				
Hobbyräume im Erdgeschoss	3	15 m ²			8	15 m ²
Ateliers	4	40 m ²				
Hauswartraum	1	30 m ²				
Total Nichtwohnen		515 m²				120 m²
PP Nichtwohnen (1 pro 140 m ² HNF)	4				1	
PP Besucher (10% von Bedarf)	1				1	
Gewerbe	BEP		BEP Altbau (Bestand)		Steiner	
PP Mitarbeiter (1 pro 140 m ² GNF)			33			
PP Besucher (25% von Bedarf)			8			

2 ORGANISATION UND VERFAHREN

2.1 Auftraggeber

BEP und Steiner treten gemeinsam als Auftraggeber dieses Studienauftrages auf. Der Zusammenarbeit liegt ein Projektentwicklungsvertrag zu Grunde.

2.2 Veranstalterin

Steiner übernimmt federführend die Durchführung des Studienauftrages und die Leitung der Vorprüfung.

2.3 Verfahren

Das Verfahren wurde als anonymer, einstufiger Studienauftrag auf Einladung ausgeschrieben. Alle Teams reichten fristgerecht eine vollständige Projektstudie ein und wurden gemäss den Angaben im Programm pauschal in gleicher Höhe entschädigt. Fragen wurden im Rahmen der Fragenbeantwortung entgegengenommen und allen Teilnehmern schriftlich beantwortet. Zwischen- und Schlussbesprechungen waren nicht vorgesehen. Es war vorgesehen, dass wenn die Ergebnisse des Studienauftrages die Aufgabe nicht befriedigend zu lösen vermochten oder nicht in ausreichendem Masse der Aufgabenstellung entsprachen, das Beurteilungsgremium beschliessen konnte, das Verfahren zu beenden und ein oder mehrere Projektstudien überarbeiten zu lassen. Die Überarbeitungsphase wurde zusätzlich entschädigt.

Das Beurteilungsgremium sollte gemäss Programm den Auftraggebern eine Projektstudie zur Weiterbearbeitung empfehlen. Eine Rangierung der anderen Projektstudien war nicht vorgesehen.

2.4 Auftrag und Weiterbearbeitung

Die Veranstalterin beauftragte acht Architekturbüros mit der Ausarbeitung einer Projektstudie für die Überbauung des Projektperimeters. Es ist vorgesehen, das Architekturbüro und den Landschaftsarchitekten, der durch das Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektstudie mit der Weiterbearbeitung des Projekts für den ergänzenden Gestaltungsplan und anschliessend bis zur Realisierung zu beauftragen. Der Entscheid für eine Weiterbeauftragung liegt bei den Auftraggebern.

Weitere, während des Studienauftrages durch die Teilnehmer beigezogene Fachplaner und Spezialisten, haben keinen Anspruch auf eine Beauftragung. Sie können jedoch von der Auftraggeberin beauftragt werden, wenn eine konkurrenzfähige Offerte vorliegt.

Die Auftraggeber behalten sich vor, den Auftrag in Baulose aufzuteilen und Teilprojekte an verschiedene Planerteams zu vergeben; wie z. Bsp. die Planung der Aufstockung des GDZ-Bestandesgebäudes. Es ist beabsichtigt die Grundlage des ergänzenden Gestaltungsplans nur von dem im Studienauftrag zur Weiterbearbeitung empfohlenem Planerteam ausarbeiten zu lassen; eine allfällige Aufteilung soll erst nach der Erarbeitung des ergänzenden Gestaltungsplans erfolgen.

2.5 Verfahrensleitung und Vorprüfung

Alle acht eingereichten Projektstudien der ersten Stufe und anschliessend auch die drei zur Überarbeitung eingeladenen Arbeiten der zweiten Stufe wurden von der Veranstalterin auf ihre Vollständigkeit und wertfrei gemäss den Beurteilungskriterien vorgeprüft. Verschiedene spezifische Themen wurden jeweils durch interne und externe Spezialisten geprüft. Die Resultate der Vorprüfung wurden in einer Checkliste notiert und in einem Vorprüfbericht zusammengefasst. Beide Dokumente wurden dem Beurteilungsgremium zur Verfügung gestellt.

Verfahrensleitung und Durchführung der Vorprüfung

- Peter Herzog, Projektleiter Steiner AG
- Stephan Isler, Projektleiter Steiner AG

Interne und externe Spezialisten der Vorprüfung

- Lärmschutz, Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen
Claudia Rehm und Tobias Kraft
- Baurecht, Ernst Basler + Partner AG, Zürich
Sophie Schneebeil
- Verkehr, Enz & Partner GmbH, Zürich
Rudolf Hintermeister
- Nachhaltigkeit, Basler & Hofmann AG, Zürich
Oliver Taferner
- Statik, Henauer Gugler AG, Zürich
Daniel Gugler
- Bauökonomie, Steiner AG, Zürich
Kristina Braun und Bruno Woinet

2.6 Beurteilungsgremium

Beurteilungsgremium mit Stimmrecht

- Peter Ess, Architekt (Vorsitz)
- Julia Sulzer (Beurteilung Stufe 1), Fachverantwortliche Architektur und Stadtraum, Amt für Städtebau, Stadt Zürich
- Anita Emele (Beurteilung Überarbeitung) Stv. Leiterin Architektur und Stadtraum, Amt für Städtebau, Stadt Zürich
- Hansjörg Gadiant, Architekt und Landschaftsarchitekt Professur für Freiraumentwurf an der Hochschule Rapperswil
- Matthias Sauerbruch, Architekt Sauerbruch Hutton Architekten, Berlin
- Peter Krähenbühl, Fachvorstand Bau Baugenossenschaft BEP
- Erich Meier, Leiter Bau Baugenossenschaft BEP
- Michael Schiltknecht, Architekt Steiner AG, Leiter Immobilienentwicklung, GL
- Othmar Ulrich, Architekt Steiner AG, Bereichsleiter Immobilienentwicklung Region Ost
- Corinna Menn, Architektin (Ersatz) menn architektur gmbh, Chur und Zürich

Experten mit beratender Stimme

- Andreas Wirz, Architekt Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich
- Urs Lengweiler Steiner AG, Senior Projectmanager

2.7 Eingeladene Architekturbüros

- Burckhardt+Partner AG, Zürich
- Darlington Meier Architekten AG, Zürich
- Delugan Meissl Architects, Wien
- Dietrich Schwarz Architekten AG, Zürich
- Eike Becker Architekten, Berlin
- Hauenstein La Roche Schedler Architekten, Zürich
- Neff Neumann Architekten AG, Zürich
- Wild Bär Heule Architekten AG, Zürich

2.8 Verfahrensablauf

Stufe 1

Abgabe Programm und Modellgrundlage	11. Mai 2015
Information und Augenschein	19. Mai 2015
Fragenstellung bis	26. Mai 2015
Fragenbeantwortung	10. Juni 2015
Abgabe Pläne und Erläuterungsberichte	28. August 2015
Abgabe Kennwertermittlung	4. September 2015
Abgabe Modelle	11. September 2015
Beurteilung der Projektstudien	8. und 9. Oktober 2015
Bekanntgabe Entscheid Stufe 1	20. Oktober 2015

Überarbeitung

Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung	30. Oktober 2015
Fragenstellung bis	6. November 2015
Fragenbeantwortung	16. November 2015
Abgabe Pläne und Erläuterungsberichte	18. Dezember 2015
Abgabe Kennwertermittlung	8. Januar 2016
Abgabe Modelle	12. Januar 2016
Beurteilung der Projektstudien	3. Februar 2016
Bekanntgabe Entscheid Überarbeitung	4. Februar 2016

3 BEURTEILUNG STUFE 1

3.1 Vorprüfung

Alle eingeladen Teams haben fristgerecht eine Projektstudie eingereicht. Die Arbeiten bestehend aus Plänen, Berichten, Kennwerttabellen, Planschemata und Modellen waren alle im Wesentlichen vollständig und erlaubten eine ordnungsgemässe Vorprüfung der Projekte.

Die Steiner AG übernahm als Veranstalterin des Studienauftrags die Vorprüfung der acht eingegangenen Projektstudien. Teilbereiche der Vorprüfung wurden durch interne und externe Spezialisten übernommen. Die Vorprüfung wurde wertfrei und nach bestem Wissen und Gewissen unter Wahrung der Anonymität der Arbeiten durchgeführt.

Eine Bewertung der Projektstudien im Hinblick auf die Zielsetzungen des Programms und die im Programm aufgelisteten Kriterien zur Beurteilung fand erst durch das Beurteilungsgremium anlässlich der Jurierung statt.

3.2 Beurteilung

Die Beurteilung der Projektstudien fand am 8. und 9. Oktober 2015 in den Räumlichkeiten des GDZ-Gebäudes auf dem Projektperimeter, an der Spindelstrasse 2 in Zürich statt. Ziel war es einer der Projektstudien die Empfehlung zur Weiterbearbeitung auszusprechen.

1. Tag, 8. Oktober 2015

Der Tag begann mit einem individuellen Rundgang der Mitglieder des Gremiums und der Experten, welche erstmals die Arbeiten und Modelle einsehen konnten. BEP als Auftraggeberin und Steiner als Veranstalterin des Verfahrens begrüsst die Anwesenden. Es folgte eine Begrüssung und Einführung des Vorsitzenden Peter Ess, der auch die weitere Moderation übernahm.

Peter Krähenbühl, Vorstandsmitglied der BEP, wurde einstimmig als Ersatz für Ralph Escher, welcher kurzfristig krankheitsbedingt ausgefallen war, ins Gremium aufgenommen. Es wurde festgehalten, dass das Gremium damit vollständig und beschlussfähig ist.

Peter Herzog und Stephan Isler, als Vertreter der Veranstalterin Steiner, fassten in Kurzform die Resultate der Vorprüfung zusammen. Da keine gravierenden Verstösse gegen das Programm festgestellt wurden und alle Verfasser eine vollständige Projektstudie eingereicht hatten, wurde einstimmig beschlossen alle acht Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Acht Mitgliedern des Gremiums wurde anschliessend vom Vorsitzenden Peter Ess jeweils ein Projekt zugeteilt, welches individuell studiert wurde, um es im Anschluss dem gesamten Gremium vorzustellen.

Die Projekte wurden anonym, in alphabetischer Reihenfolge gemäss den Kennworten vorgestellt und in dieser ersten Phase noch ohne Wertung besprochen.

Nach der Mittagspause fand ein erster Wertungsrundgang statt. Die folgenden Projektstudien wurden in der Diskussion des Durchgangs provisorische ausgeschlossen: «Amarone» Nr. 01, «Charlotte» Nr. 02, «VIER PLUS L» Nr. 08. Alle anderen fünf Projektstudien wurden weiter in der Beurteilung mitgenommen.

Am Nachmittag wurden die verbleibenden fünf Projekte intensiv beurteilt und verglichen. Die Mitglieder des Gremiums waren aufgefordert im Anschluss bis um 10 Uhr des zweiten Beurteilungstages jeweils einen Projektbeschrieb zu der Projektstudie zu verfassen, welche sie zu Beginn individuell studiert hatten. So konnte der zweite Tag mit dem Vorstellen der Texte beginnen.

2. Tag, 9. Oktober 2015

Der Vorsitzende begrüsst die vollständig erschienen Mitglieder des Gremiums und die Experten. Nach einer kurzen Konsolidierung und einer Zusammenfassung des ersten Tages, wurden die Textentwürfe, welche die Mitglieder verfasst hatten, ausgedruckt und verteilt. Anschliessend las der jeweilige Textverfasser seinen Entwurf vor und das Gremium machte Ergänzungen und versuchte die Texte im Gespräch zu schärfen.

Nach dem anhand der Texte jedes Projekt noch einmal besprochen worden war, wurden in einem kleinen Kontrollrundgang folgende Beschlüsse gefasst:

- Keine der Projektstudien, welche im ersten Wertungsdurchgang ausgeschlossen worden waren, wurde wieder zur weiteren Beurteilung aufgenommen.
- Die Projektstudie «Marle» Nr. 06 wurde einstimmig von der weiteren Beurteilung ausgeschlossen

Nachdem im Anschluss weiter kontrovers über die verbliebenen Projektstudien diskutiert worden war, kam das Beurteilungsgremium zum Schluss, dass keines der Projekte zu überzeugen vermochte und die Aufgabe befriedigend lösen konnte.

In der Anschliessenden Diskussion wurde vom Gremium einstimmig beschlossen die Verfasser folgender Projektstudien zu einer Überarbeitung ihrer Beiträge einzuladen: «Karin und Kuchen» Nr. 04, «MARISAMS» Nr. 05 und «silberpappel» Nr. 07.

3.3 Schlussfolgerung und Empfehlung Stufe 1

Mit dem Studienauftrag «Manegg Mitte» hat ein weiterer Baustein des neuen Stadtteils im Süden von Zürich konkrete Gestalt angenommen. Zuvor hatten alle Grundeigentümer – parallel zum städtischen Quartierplan Manegg – gemeinsam einen privaten Gestaltungsplan für das gesamte Gebiet der Manegg entwickelt. Dieser basiert auf den Rahmenbedingungen der kooperativen Planung für die Manegg und der Umzonung des Gebiets von der Industrie- in eine Zentrumzone. Das Resultat des Studienauftrages wird die Grundlage bilden für den ergänzenden Gestaltungsplan, der für das Teilgebiet Manegg Mitte erarbeitet wird.

Die Auftraggeber BEP und Steiner suchen Lösungen, die die Qualitäten der Lage optimal ausschöpfen: Das Areal liegt gleichzeitig direkt an der Sihl und im Zentrum der Manegg, zudem am Rande des Naherholungsgebiets Allmend und in der Nähe des Uetlibergs. Zusätzlich möchte man Alleinstellungsmerkmale für die Bebauung schaffen. Mit besonders gut gestalteten Aussenräumen und einer sorgfältigen Architektur soll eine attraktive Atmosphäre in der Wohnsiedlung erzeugt werden, die identitätsstiftend wirkt.

Anhand der acht eingereichten, sehr unterschiedlichen Projektstudien konnte das Beurteilungsgremium eine umfassende Auslegeordnung vornehmen. Es zeigte sich, dass die Aufgabe äusserst anspruchsvoll war. Insbesondere die vorgegebene Ausnutzung stellt unter den gegebenen baurechtlichen Rahmenbedingungen eine grosse Herausforderung dar. Im Wesentlichen hat das Beurteilungsgremium die folgenden Punkte diskutiert:

Einhaltung des privaten Gestaltungsplans

Mehrere Projekte haben die Vorgaben des rechtskräftigen Gestaltungsplans und damit die verbindlichen Baurechtsbestimmungen nicht eingehalten. Im Programm für den Studienauftrag hatten die Auftraggeber festgehalten, dass die Aussicht auf eine rasche Umsetzung, bzw. die Bewilligungsfähigkeit der Projekte ein wichtiges Kriterium bei der Beurteilung ist. Das Beurteilungsgremium muss deshalb eine Verletzung des Gestaltungsplans grundsätzlich ausschliessen. Dennoch hat es

sich eingehend mit den betreffenden Projekten auseinandergesetzt und geprüft, ob die Abweichungen neue überzeugende Möglichkeiten eröffnen, für die sich der lange Weg durch die Institutionen zur Änderung des Gestaltungsplans lohnen würde. Das Beurteilungsgremium ist jedoch zum Schluss gekommen, dass die vorgeschlagenen Lösungen diesen Weg nicht rechtfertigen.

Aufstockung des bestehenden GDZ-Gebäudes

Für die Aufstockung des bestehenden GDZ-Gebäudes wurden verschiedene interessante Vorschläge eingebracht. Nicht zu überzeugen vermochten Lösungen, die das GDZ-Gebäude mit einer umfassenden Neugestaltung in das künftige Siedlungsgefüge einzubinden versuchten. Aber auch die bauliche Verbindung des GDZ-Gebäudes mit dem Bau der BEP an der Allmendstrasse wurde kritisch diskutiert, obwohl aus Lärmschutzgründen einiges für diesen Ansatz spricht.

Massgebend für das Beurteilungsgremium war, dass das Gebäude der GDZ mit der vorgegebenen Aufstockung schlüssig ins entstehende Siedlungsgefüge eingebunden wird. Es ist zum Schluss gekommen, dass langfristig ein Ersatzneubau das jetzige GDZ-Gebäude ablösen könnte und dementsprechend eine optimale Ausgangslage mit einer hohen Gestaltungsfreiheit geschaffen werden muss. Bei der Option eines Ersatzneubaus ist davon auszugehen, dass er auf die Baulinie der Spindelstrasse zu liegen käme. Das Beurteilungsgremium hat es daher nicht als zwingend erachtet, dass die Bebauung an der Sihl im Bereich der Spindelstrasse städtebaulich Bezug nimmt auf die Flucht des GDZ-Gebäudes.

Die Spindel- und Haspelstrasse sind wichtige Quartierverbindungen, die den Flussraum an das neue Stadtquartier in Ost-West-Richtung anbinden. Deshalb ist der jeweilige Gebäudeabschluss zu diesen Strassen hin sorgfältig zu gestalten. Die Gebäudeflucht des GDZ-Gebäudes muss zwar nicht eingehalten werden, dennoch soll zusammen mit der Bebauung der Avaloq im Süden ein städtebaulich klarer Übergang vom Siedlungsgefüge hin zum Sihlraum geschaffen werden.

Insgesamt wurden zur Aufstockung des GDZ-Gebäudes gute Vorschläge gemacht. Allerdings wurde dieser Aufgabenteil bei der Beurteilung als weniger bedeutsam gewertet als das Gesamtbild der Überbauung und die Frage, wie das GDZ-Gebäude städtebaulich zukunftsfähig eingebunden wird.

Berücksichtigung der «Grundsätze für die Gebietsentwicklung Manegg»

Die Grundsätze für die Entwicklung der Manegg sind im Leitbild des privaten Gestaltungsplans Manegg unterschiedlich präzise definiert. Wichtige Punkte sind die Behandlung des Sihlufferraums, das Prinzip der übergeordneten Freiraumachsen im neuen Stadtteil, die durchfliessenden Räume innerhalb des Siedlungsraums, der Bezug zur Gesamtstruktur des Quartiers Manegg, die Berücksichtigung der Bebauungsstruktur rundum etc. Der Interpretationsspielraum bzw. Freiheitsgrad, der bei der konkreten Umsetzung der Vorgaben gewährt werden darf und soll, wurde im Beurteilungsgremium angeregt diskutiert.

Einig war man sich, dass eine mehr oder weniger geschlossene Blockrandbebauung den Vorgaben klar widerspricht und dass diese Bebauungstypologie im Siedlungs- und Landschaftsraum der Manegg nicht schlüssig ist. Das Prinzip der Durchlässigkeit zwischen den verschiedenen Gebäude-Clustern und des durchfliessenden Landschaftsraums in Ost-West-Richtung würde mit dieser städtebaulichen Setzung unzulässig unterbrochen.

Ebenso widersprechen freigestellte Einzelbauten den Grundsätzen der Gebietsentwicklung. Sie kommen als Bebauungstypologie im heutigen Siedlungsmuster der Manegg auch nicht vor. Das Beurteilungsgremium beurteilte den durchlässigen Aussenraum, der damit geschaffen wird, nicht als überragenden Qualitätsgewinn. Insbesondere, weil die meist vierspännigen Grundrisse dieser Punktbauten einen erheblichen Anteil an Wohnungen aufweisen, die sich mehrheitlich nach Nordost bis Nordwest orientieren und wenig Anteil am Landschaftsraum der Sihl haben.

Gestaltung des Freiraums

Die landschaftsarchitektonischen Ideen der acht Beiträge sind auf einem guten Niveau und tragen viel zur Wohnqualität der projektierten Siedlung bei. Der Bezug zur Landschaft und die Sehnsucht nach Natur spielen thematisch zu Recht eine grosse Rolle. Die Geschichte der Landschaftsarchitektur dokumentiert, dass in Zeiten beschleunigter baulicher Entwicklungen vermehrt naturnahe Gestaltungsformen aufgegriffen werden. Die Tendenz zu naturnahen Vegetationsbildern in den Beiträgen ist vor dem Hintergrund der starken Verdichtung und des beschleunigten Bevölkerungswachstums also durchaus zeitgemäss.

Bei einigen Vorschlägen bleibt das Ziel, den Landschaftstyp der Flussaue in die Bebauung hineinzuführen, allerdings ein reiner Wunschtraum bzw. ist so schlicht nicht realisierbar: Die räumlichen und kleinklimatischen Verhältnisse sind hier völlig ungeeignet für sonnenhungrige Pioniergehölze. Enge, schattige Höfe und Gassen sollten eher ihrem urbanen Charakter gerecht werden. Es müssten bei diesen Entwürfen also neue Gestaltungsformen gesucht werden, die dem Ort auf andere Art und Weise entsprechen.

Problematisch ist auch der Versuch, Bilder von natürlichen Situationen, wie sie entlang der Sihl vorkommen, direkt in die Siedlung hinein zu kopieren. Einerseits ist der dafür nötige Raum innerhalb der dichten Bebauung nicht vorhanden, zum anderen wirkt das Vorgehen anachronistisch. Wie mit diesen Themen klug umgegangen werden kann, zeigen jene Projekte, die die Vorbilder aus der Natur nicht direkt kopieren, sondern sie in klar erkennbare gestalterische Formen übersetzen.

Gliederung der Aussenräume im Siedlungsgefüge

Es hat sich gezeigt, dass die begrenzte Tiefe des Areals zwischen der Allmendstrasse und der Sihl die Möglichkeiten, wie die Gebäude geschichtet werden, stark einschränkt. Es gibt Projekte, die auf der gegebenen Arealtiefe vier Gebäudeschichten vorschlagen. Dadurch entstehen angesichts der Gebäudehöhe sehr beengte, wenig belichtete Aussenräume. Diese harten Hofsituationen empfand das Beurteilungsgremium als zu starken Kontrast zur Lage des Gesamtareals im Landschaftsraum der Sihl und zur sehr naturnahen Wohnsituation der Steiner-Bauten direkt am Fluss. Grundsätzlich ergibt es sich aus der Situation des Areals, dass die Wohnungen der BEP-Überbauung sich zum Siedlungsraum orientieren und daher nur beschränkt am Flussraum teilhaben können. Es ist jedoch anzustreben, dass die Aussenräume die höchstmöglichen Qualitäten bieten, die unter den gegebenen Rahmenbedingungen realisierbar sind. Dass dieses Ziel eine grosse Herausforderung darstellt, zeigte sich bei nahezu allen Projekten.

Das Beurteilungsgremium hat versucht, bei einer engeren Auswahl an Projekten die Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der Hofraumsituation auszuloten. Die Frage war, ob mit geringfügigen Anpassungen die Aussenraumsituation der BEP-Überbauung massgeblich verbessert werden kann. Es hat sich

gezeigt, dass aufgrund der Bauliniengeometrie des Areals bereits geringfügige Verschiebungen von Baukörpern grosse, unübersehbare Auswirkungen auf das Bebauungskonzept haben können. Das Beurteilungsgremium war sich bewusst, dass ein Siedlungskonzept aufgrund solcher Veränderungen kollabieren könnte. Es stellte aber auch fest, dass mit einer fein tarierten Auslotung der Setzung oder der Proportionierung von Baukörpern ein Potenzial zur Verbesserung der aussenräumlichen Situation vorhanden ist. Eine Reduktion der vorgegebenen Ausnützung zur Entspannung der Situation ist ausgeschlossen – aus ökonomischen Gründen und da in der Manegg grundsätzlich eine innere Verdichtung angestrebt wird. Aufgrund dieser Erkenntnisse hat das Beurteilungsgremium entschieden, den Studienauftrag noch nicht abzuschliessen und drei Projektteams zu einer Überarbeitung einzuladen.

Das Beurteilungsgremium bedankt sich bei allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern für die geleistete Arbeit und die interessanten Beiträge.

Empfehlungen

1. Das Beurteilungsgremium empfiehlt den Auftraggebern des Studienauftrags, die Projekte «Karin und Kuchen», «MARIS-MAS» und «silberpappel» zu einer Projektüberarbeitung einzuladen.
2. Die Projektüberarbeitung erfolgt anonym. Die weiteren Instruktionen für die Überarbeitung erfolgen über eine Notariatsperson. Die Teams sind aufgefordert, alles dazu beizutragen, damit die Anonymität in der Überarbeitungsstufe nicht verletzt wird.
3. Die Entschädigung für die Überarbeitung beträgt CHF 20'000.- pro Team
4. Das grobe Zeitraster sieht wie folgt aus:
 - Projektstart anfangs November 2015
 - Beantwortung der Fragen Mitte November 2015
 - Abgabe Mitte Dezember 2015
 - Jurierung Februar 2016

Für das Beurteilungsgremium
Peter Ess, Vorsitzender

3.4 Allgemeine Kritikpunkte und Hinweise zur Überarbeitung

Die Resultate des Studienauftrags haben gezeigt, dass die Bebauung auf dem Planungsperimeter unweigerlich zu einer hohen urbanen Dichte führt, welche vor allem für die Bauten der BEP noch nicht zu überzeugen vermochte. Im Beurteilungsgremium wurde aber, auch bei einem Festhalten an der geforderten HNF durch die Bauträger, ein gewisser Spielraum für eine Verbesserung der Situation erkannt. Dieser Spielraum kann durch eine präzise Auslotung der Setzung und Dimensionierung der Bauten ausgefüllt werden. Das Beurteilungsgremium hat bei den drei zur Überarbeitung empfohlenen Projekten ein Optimierungspotential erkannt, welches mit der Überarbeitung ausgelotet werden soll. Aus diesem Grund hat sich das Beurteilungsgremium für eine Überarbeitungsphase entschieden.

- Den Gebäudeabständen, sowie der Belichtung und Weitsicht aus den Wohnungen, vor allem zwischen Zeilen in Nord-Südrichtung, soll der hohen Dichte und achtgeschossigen Gebäudehöhe angemessen Beachtung geschenkt werden.
- Der architektonische Ausdruck und die Gestaltung der Fassaden sind der spezifischen Lage der Gebäude und den Rahmenbedingungen entsprechend auszuarbeiten.
- Eine Einbindung des GDZ-Bestandesbaus ist nicht erwünscht, auch weil die Option eines späteren Ersatzneubaus für den Bestandesbau offen bleiben soll.
- Der Aufstockung auf dem GDZ-Bestandesbau wird in der Beurteilung durch das Gremium eine untergeordnete Bedeutung zugemessen.
- Der Gestaltung der Freiräume und -flächen ist entsprechend den unterschiedlichen Charakteren des Orts und der urbanen Bebauung Beachtung zu schenken.
- Der Anordnung der Veloabstellplätze ist angemessenes Gewicht einzuräumen; gemäss den Anforderungen sind ca. 900 Abstellplätze für leichte Zweiräder nachzuweisen.

3.5 Projektspezifische Kritikpunkte und Hinweise

Karin und Kuchen

- Die Gebäudeabstände zwischen den Zeilen sind zu gering. Das Beurteilungsgremium war der Meinung, dass eine Staffelung von vier Zeilen in Nord-Südrichtung aufgrund der Geschossigkeit und damit der Belichtung dieser Aussenräume nicht funktionieren kann.
- Die nach Norden geschlossene, gefangene Hofsituation soll überarbeitet werden und eine Öffnung im nördlichen Bereich geschaffen werden. Das vielfältige Angebot an Aussenräumen wird geschätzt. Der Hof leistet einen Mehrwert für den Bereich der Genossenschaft, da er aufgrund der angrenzenden Nutzungen im Erdgeschoss (z.B. Gemeinschaftsraum) einen Beitrag zum Siedlungsleben leistet. Die Geschossigkeit der Bauten mindert jedoch den Gebrauchswert dieses Raumes deutlich. Es ist nach Lösungen zu suchen, welche eine höhere Aufenthaltsqualität ermöglichen, ohne den Grundgedanken des Konzeptes zu verlassen.
- Die ausschliessliche Wohnnutzung im Erdgeschoss der Bauten für Steiner gegen Osten zum gemeinsamen Freiraum mit der BEP ist zu überprüfen. Das Potenzial an Zugängen und Nebenräumen im Eigentumswohnungsbereich sollte genutzt werden, damit möglichst wenig Wohnnutzung gegen Osten zum gemeinsamen Freiraum gegen die BEP angeordnet werden.
- Die im Programm geforderten Maisonette-Wohnungen für Steiner sind erwünscht.
- Der GDZ-Bau soll nicht direkt mit den Neubauten eingebunden werden.
- Die Aufstockung auf den GDZ-Bau soll entsprechend dem Raumprogramm dreigeschossig projektiert werden, um die Dichte der Neubauten auf dem restlichen Perimeter nicht zusätzlich zu erhöhen.
- Der gestalterische Ausdruck der Fassaden wird geschätzt, soll aber noch differenzierter gestaltet werden.

MARISMAS

- Die städtebauliche Anbindung zum Sihlraum soll überprüft werden.
- Die gleichartige Gestaltung der Freiräume der beiden Hofräume soll entsprechend der unterschiedlichen Nutzung überprüft werden.
- Die Eigentumswohnungen bieten zu wenig Variabilität und werden in Bezug auf die grosse Gebäudetiefe und Gleichartigkeit der Typologie als Vermarktungsrisiko betrachtet und sollen überprüft werden.
- Die Nasszellen sind für die Eigentumswohnungen zu klein und sollen überarbeitet werden.
- Die im Programm geforderten Reduits für die Eigentumswohnungen sind erwünscht.
- Die erreichte HNF im Bau für Steiner ist im Vergleich mit den Anforderungen im Programm knapp und soll aus wirtschaftlicher Sicht nicht reduziert werden.
- Die Eckwohnungen im Gelenk der Bebauung der BEP sollen hinsichtlich Belichtung überarbeitet werden.
- Der gestalterische Ausdruck der Fassade soll entsprechend der unterschiedlichen Ausrichtung der Gebäude überprüft werden. Die Fassade zur Allmendstrasse soll in Bezug auf die städtische Strassensituation präzisiert werden und der Adressbildung entlang der Allmendstrasse soll eine höhere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

silberpappel

- Die kleinen Höfe der Längsbebauung an der Allmendstrasse werden in Kombination mit dem geringen Gebäudeabstand zur mittleren Zeile als kritisch betrachtet. Die Gebäudeabstände sollen hier überarbeitet und optimiert werden.
- Die Überlappung der Zeilen bei den Bauten für Steiner soll überprüft und möglichst optimiert werden.
- Die räumlich unterschiedlichen Qualitäten von «Gassen» und Höfen» sollen überprüft und besser definiert werden.
- Die Eigentumswohnungen für Steiner sind entsprechend den Vorgaben im Programm zu überprüfen. Die Wohn-Essbereiche sollen überarbeitet und klarer definiert werden.
- Die im Programm geforderten Reduits für die Eigentumswohnungen sind erwünscht.
- Die Überecklösungen der Wohnungen im Bau für BEP sind zu überarbeiten, vor allem die Situation des Balkons ist zu überprüfen.
- Die Bepflanzung der Freiräume ist in Bezug auf die Charakteristik der Räume und der Bebauung zu überarbeiten.
- Die Verdoppelung der Allee an der Allmendstrasse ist nicht möglich.

4 BEURTEILUNG ÜBERARBEITUNG

4.1 Vorprüfung Überarbeitung

Alle eingeladen Teams der Überarbeitungsphase haben fristgerecht eine Projektstudie eingereicht. Die Arbeiten bestehend aus Plänen, Berichten, Kennwerttabellen, Planschemata und Modellen waren alle im Wesentlichen vollständig und erlaubten eine ordnungsgemässe Vorprüfung der Projekte.

Die Steiner AG übernahm als Veranstalterin des Studienauftrags die Vorprüfung der drei eingegangenen Projektstudien. Teilbereiche der Vorprüfung wurden wieder durch interne und externe Spezialisten übernommen. Die Vorprüfung wurde wertfrei und nach bestem Wissen und Gewissen unter Wahrung der Anonymität der Arbeiten durchgeführt.

Eine Bewertung der Projektstudien im Hinblick auf die Zielsetzungen des Programms und die im Programm aufgelisteten Kriterien zur Beurteilung fand erst durch das Beurteilungsgremium anlässlich der Jurierung statt.

4.2 Beurteilung Überarbeitung

Die Beurteilung der Überarbeitungen der Projektstudien fand am 3. Februar 2016 in den Räumlichkeiten des GDZ-Gebäudes auf dem Projektperimeter, an der Spindelstrasse 2 in Zürich statt. Ziel war es einer der überarbeiteten Projektstudien die Empfehlung zur Weiterbearbeitung auszusprechen.

3. Februar 2016

Der Tag begann mit einem individuellen Rundgang der Mitglieder des Gremiums und der Experten, welche erstmals die Arbeiten und Modelle der Überarbeitung einsehen konnten. BEP als Auftraggeberin und Steiner als Veranstalterin des Verfahrens begrüsst die Anwesenden. Es folgte eine Begrüssung und Einführung des Vorsitzenden Peter Ess, der auch die weitere Moderation übernahm.

Anita Emele, Fachverantwortliche Architektur und Stadtraum, Amt für Städtebau, wurde einstimmig als Ersatz für Julia Sulzer (Beurteilung Stufe 1), welche auf Grund ihres Mutterschaftsurlaubs nicht teilnehmen konnte, ins Gremium aufgenommen. Es wurde festgehalten, dass das Gremium damit vollständig und beschlussfähig ist.

Peter Herzog und Stephan Isler, als Vertreter der Veranstalterin Steiner, fassten in Kurzform die Resultate der Vorprüfung zusammen. Da keine gravierenden Verstösse gegen das Programm festgestellt wurden und alle Verfasser eine vollständige Projektstudie eingereicht hatten, wurde einstimmig beschlossen alle drei überarbeiteten Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Die Mitglieder des Gremiums, welche bereits in der ersten Stufe die jetzt überarbeiteten Projektstudien individuell studiert und vorgestellt hatten, wurden anschliessend vom Vorsitzenden Peter Ess eingeladen die Projektstudie wiederum zu studieren und sie im Anschluss dem gesamten Gremium vorzustellen.

Die Projekte wurden anonym, in alphabetischer Reihenfolge gemäss den Kennworten vorgestellt und in dieser ersten Phase noch möglichst ohne Wertung besprochen.

Nach der Mittagspause fand eine erste konsultative Abstimmung statt, in welcher einstimmig das Projekt «Karin und Kuchen» ausgeschieden wurde.

Anschliessend fand ein Kontrolldurchgang statt, in welchem noch einmal alle Projekte, auch jene welche nicht zur Überarbeitung eingeladen wurden, vom Beurteilungsgremium zur Wiedererwägung geprüft wurden. Das Beurteilungsgremium entschied einstimmig keine der ausgeschiedenen Projektstudien wieder zur Beurteilung aufzunehmen.

Im Anschluss entschied das Beurteilungsgremium mit einer Gegenstimme das Projekt «Silberpappel» zur Weiterbearbeitung zu empfehlen.

Danach wurde intensiv darüber diskutiert, welche Empfehlungen den Verfassern des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts «silberpappel» mit auf den Weg gegeben werden sollte.

4.3 Schlussfolgerung und Empfehlung

Das Beurteilungsgremium konnte feststellen, dass alle drei zur Überarbeitung vorgeschlagenen Projektstudien in den kritisierten Punkten an Präzision und Bearbeitungstiefe gewonnen haben. Die Teams haben die entsprechenden Themen zielgerichtet bearbeitet und offene Fragen umfassend geklärt.

Auch unter Wahrung der Anonymität ist es gelungen, jedem Team sowohl die allgemeinen Erkenntnisse, als auch die projektspezifischen Themenfelder, die sich aus der ersten Phase des Studienauftrags herauskristallisiert hatten, präzise zu übermitteln. Alle Teams fokussierten bei der Weiterentwicklung auf die kritisierten Aspekte und konnten gleichzeitig die Qualitäten beibehalten, die ihr Projekt in die engste Wahl gebracht hatten.

Das Beurteilungsgremium bedankt sich bei den drei Teams für das grosse und nachhaltige Engagement und für die sorgfältige Überarbeitung ihrer Beiträge.

Im Wesentlichen hat das Beurteilungsgremium die folgenden Punkte diskutiert:

Aufstockung des bestehenden GDZ-Gebäudes

Dieser Aufgabenteil ist in der zweiten Phase deutlich weniger gewichtet worden. Massgebend für die Beurteilung war deshalb weniger die Konzeption der Wohnungsgrundrisse innerhalb der Gebäudeaufstockung. Das Thema war vielmehr, wie das erweiterte GDZ-Gebäude städtebaulich sinnvoll ins vorgeschlagene Siedlungsgefüge eingebunden wird.

Berücksichtigung der «Grundsätze für die Gebietsentwicklung Manegg»

Die Diskussion, die sich diesbezüglich während der ersten Beurteilung entfachte, wurde wieder aufgenommen. Das Beurteilungsgremium stellte fest, dass die drei Teams den Interpretationsspielraum unterschiedlich deuteten und ausnutzten. Insbesondere bei der Beurteilung des Projekts MARISMAS entbrannte nochmals eine heftige Diskussion: Das überarbeitete Projekt hatte sich der Typologie einer Blockrand-Bebauung noch stärker angenähert, was mit den Grundsätzen für die Gebietsentwicklung Manegg eigentlich nicht vereinbar ist. Das Beurteilungsgremium kam aber zum Schluss, dass der Vorschlag noch innerhalb eines vertretbaren Interpretationsspielraums liegt. Es war unbestritten und wurde auch positiv gewürdigt, dass die vorgeschlagene Lösung eine besonders grosszügige Dimension des siedlungs-internen Freiraums eröffnete.

Gestaltung des Freiraums

Die Teams haben die Kritik bezüglich der Freiraumgestaltung, die das Beurteilungsgremium in den Schlussfolgerungen der ersten Phase geäussert hatte, aufgenommen: Die überarbeiteten Projekte weisen differenzierte Aussenraumkonzepte auf. Sie unterscheiden klarer zwischen dem naturnahen Landschaftsraum, dem Übergangsbereich zum Siedlungsgefüge und den Aussenräumen im urbaneren Innern der Siedlung. Die Freiraumkonzepte entsprechen auch der zu erwartenden Nutzungsintensität und den Belichtungs- und Besonnungsverhältnissen.

Gliederung der Aussenräume im Siedlungsgefüge

Dieses Thema war der Hauptgrund, weshalb das Beurteilungsgremium nach der ersten Phase eine Überarbeitung empfahl. In der zweiten Phase haben alle drei Teams die Dimensionen der einzelnen Gebäude und die gegenseitige Stellung innerhalb der starren Grundstücksgeometrie nochmals ausgelotet. Bei allen Projekten wurde – im Rahmen der geforderten Ausnützung – das Optimum herausgearbeitet. Es konnten – insbesondere im sehr urbanen Siedlungsteil der BEP – deutlich entspanntere Aussenraumsituationen geschaffen werden.

Optimierung des Wohnungsangebots

Die Wohnungsgrundrisse wurden unterschiedlich weiterentwickelt, wobei auf die individuelle Projektkritik und die Anforderungen der Bauträger eingegangen wurde. Das Beurteilungsgremium konnte dadurch eine vielfältige Auswahl von unterschiedlichen Wohnungstypologien gegeneinander abwägen.

Wirtschaftlichkeit

Die Kostenermittlung und die weiteren Kennzahlen zur Wirtschaftlichkeit im Rahmen der Vorprüfung haben gezeigt, dass die Projekte in einer Bandbreite von etwa 10 Prozent liegen. Für die Steiner AG bewegen sich damit alle drei Projektstudien in einem Rahmen, in dem eine wirtschaftliche Tragbarkeit mit einer Projektoptimierung möglich scheint. Das Beurteilungsgremium konnte die Arbeiten somit unabhängig von ihren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen analysieren und vergleichen.

Empfehlung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt den Auftraggebern mit einer Gegenstimme das Projekt «silberpappel» zur Weiterbearbeitung und Ausführung – unter Beachtung der nachfolgenden Punkte:

- Im Rahmen der Projektoptimierung ist auszuloten, ob eine weitere Verbesserung einzelner Wohnsituationen (z.B. bei den Kopfwohnungen der Steiner-Bauten) möglich ist.
- Es ist darauf zu achten, dass trotz des ökonomischen Drucks sowohl die städtebaulichen Qualitäten als auch der architektonische Ausdruck und die Qualität der Materialien umgesetzt werden können. Damit die hohen Ansprüche, die der Studienauftrag gestellt hat, auch erfüllt werden können.
- Freiraum: Die Zonierung und Gestaltung des Raumes zwischen den Steiner- und BEP-Bauten ist kritisch zu hinterfragen. Zu prüfen ist, ob die doppelte Wegführung nicht zusammengelegt werden könnte. Damit würde eine breitere städtische Gasse geschaffen, die direkt und offen an die drei Höfe angrenzt und zusammen mit diesen zum Begegnungs- und Spielort werden könnte. Zu prüfen ist auch, wie der attraktive Spielplatz im Vegetationsgürtel an der Sihl auch für Erwachsene zu einem attraktiven Aufenthaltsort mit freier Sicht auf die Sihl gemacht werden könnte.

Für das Beurteilungsgremium
Peter Ess, Vorsitzender

4.4 Verfasser und Projektteams

Zum Abschluss wurden die Verfassercouverts vom Vorsitzenden Peter Ess geöffnet und verlesen:

silberpappel (zur Weiterbearbeitung empfohlen)

- Architektur: neff neumann Architekten AG, Zürich
- Landschaftsarchitektur: Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

Karin und Kuchen (Stufe 1 und Überarbeitung)

- Architektur: wild bär heule Architekten AG, Zürich
- Landschaftsarchitektur: vetschpartner Landschaftsarchitekten AG

MARISMAS (Stufe 1 und Überarbeitung)

- Architektur: Hauenstein La Roche Schedler, Zürich
- Landschaftsarchitektur: asp Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Amarone

- Architektur: Dietrich Schwarz Architekten AG, Zürich
- Landschaftsarchitektur: exträ Landschaftsarchitekten AG, Bern

Charlotte

- Architektur: Eike Becker_Architekten, Berlin
- Landschaftsarchitektur: Enea GmbH, Rapperswil-Jona
- Beratung in der Schweiz: Prof. Alfredo Brillembourg & Prof. Hubert Klumpner, Institute of Urban Design/NSL/ETH Zürich

deux frères

- Architektur: Burckhardt+Partner AG, Zürich
- Landschaftsarchitektur: Hager Partner AG, Zürich

Marle

- Architektur: Darlington Meier Architekten, Zürich
- Landschaftsarchitektur: Rotzler Krebs Partner GmbH, Winterthur

VIER PLUS L

- Architektur: Delugan Meissl Associated Architects, Wien
- Landschaftsarchitektur: Agence Ter .de GmbH, Karlsruhe
- Beratung in der Schweiz: Itten+Brechbühl AG, Zürich

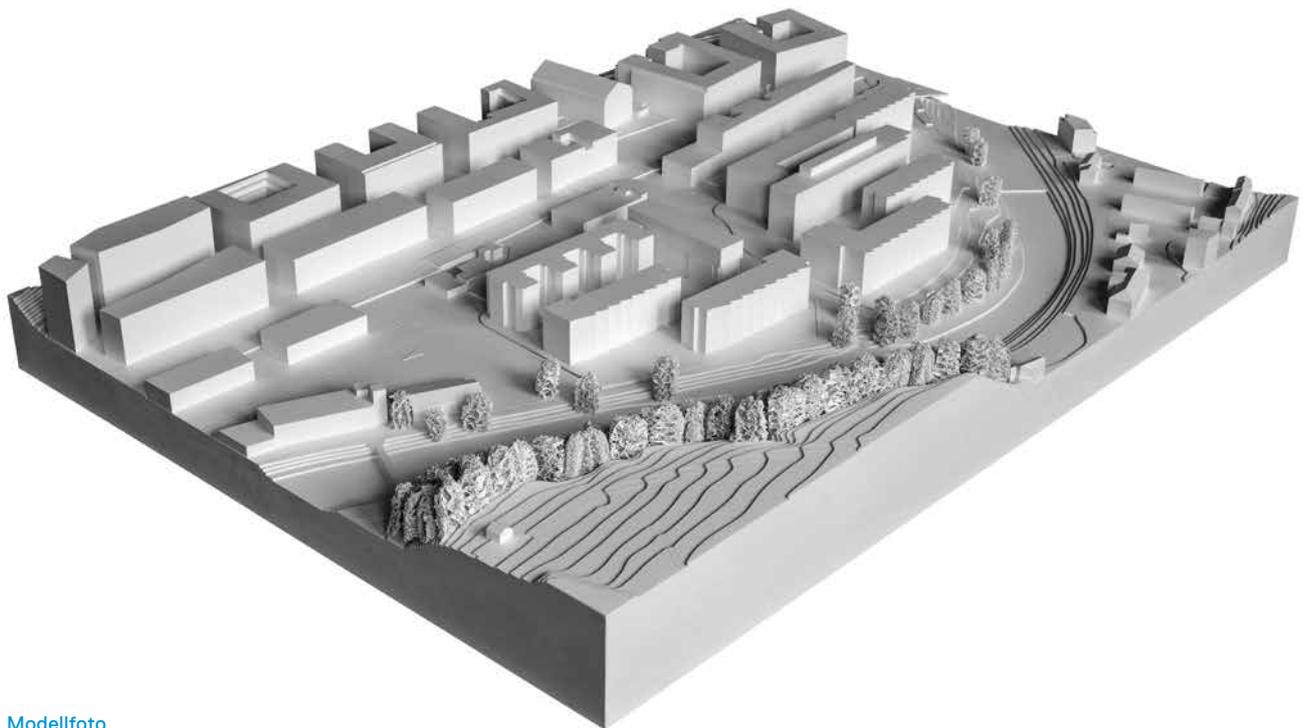
4.5 Dank und Würdigung

Die Veranstalterin und das Beurteilungsgremium bedanken sich bei allen Teilnehmenden der ersten Stufe und der Überarbeitungsphase für ihre interessanten und hochwertigen Projektbeiträgen und den erkennbaren grossen Arbeitseinsatz. Die Vielfalt und Qualität der städtebaulichen Ansätze und deren architektonische Umsetzung ermöglichte dem Gremium eine fundierte Auseinandersetzung mit der gestellten Aufgabe.

5 PROJEKTWÜRDIGUNG ÜBERARBEITUNG

5.1 silberpappel

(zur Weiterbearbeitung empfohlen)



Modellfoto

ARCHITEKTUR

neff neumann Architekten AG,
Zürich

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Schmid Landschaftsarchitekten
GmbH, Zürich



Schwarzplan

Das überarbeitete Projekt bekräftigt seine überzeugende städtebauliche Haltung. Die architektonische Ausformulierung ist aber verfeinert worden, insbesondere das Wohngebäude der BEP hat an Ausdruckskraft gewonnen. Die Fassade entlang der Allmendstrasse wurde plastischer ausgestaltet. Das Gebäude ist klar als Wohnhaus zu erkennen und bleibt trotzdem ein prägnanter Baukörper im urbanen Stadtraum an der Allmendstrasse. Die Sockelausbildung und die Erschliessung der Wohnungen leisten dazu einen massgebenden Beitrag. Der Kamm-Grundriss des Gebäudes ist weiterentwickelt worden: Mit einer facettenreicheren Ausformulierung der Gebäudeschenkel wird die Strenge des Baukörpers gemildert, und man hat nicht mehr das Gefühl der direkten Einsicht in die Nachbarwohnung, wie sie vom Beurteilungsgremium beim ersten Vorschlag kritisiert wurde.

All diese Massnahmen führen zu einem architektonischen Ausdruck, der das Gebäude unverwechselbar macht. Der grössere Abstand zum ersten Zeilenbau von Steiner trägt ebenfalls zur Entspannung bei. Der Hofraum ist nun gut bespielbar und der urbanen Situation angemessen. Die Wohnungen sind optimiert, was die Einsicht angeht, und ihre Grundrisse überzeugen mit hoher räumlicher Qualität und gut proportionierten Individualräumen. Die Balkone sind allerdings teilweise etwas klein und nicht ganz einfach zu möblieren.

Die beiden Steiner-Bauten sind neu dimensioniert worden. Die etwas geringere Gebäudetiefe kommt den Wohnungsgrundrissen zugute: Die Individualräume sind auch hier gut proportioniert, und der Wohn- Ess- Küchenbereich kann unterschiedlich ausgestaltet werden, was den Anforderungen von Eigentumswohnungen entspricht. Das Beurteilungsgremium anerkennt, dass die Ausgestaltung der Gebäude auf einer überzeugenden Grundrisskonzeption basiert, dennoch wurde die Typologie der beiden Baukörper, die sich an den benachbarten Avaloq-Bauten orientiert, kritisch diskutiert: Das Beurteilungsgremium ist der Meinung, dass der gute Ansatz, das Gebiet über die Arealgrenzen schlüssig zusammenzufassen, auch mit einem eigenständigeren architektonischen Ausdruck realisierbar wäre.

Die Überschneidung der zwei Steiner-Gebäude ist verkleinert worden, was die Aussenraumsituation und die Wohnqualität der östlicher gelegenen Gebäudezeile verbessert. Mit der räumlichen Ausweitung zwischen dem GDZ-Bestandesbau und den Steiner-Gebäuden wird zudem wertvoller innerer Siedlungsraum geschaffen. Im überarbeiteten Projekt werden zwei Freiraumtypen vorgeschlagen, die den Aussenraum stärker differenzieren. Die Formensprache im östlichen Teil des Grundstücks ist ruhiger und urbaner, dadurch ist der Ausdruck des Aussenraums hier klarer geworden und entspricht der Dichte der Bebauung besser.

Wenig überzeugend ist die bandartige Bepflanzung, welche zwischen die Steiner- und BEP-Bauten gelegt wird: Sie zerschneidet den Raum und bietet nur wenig Nutzungsqualität. Die Öffnung der drei Höfe des BEP-Kamm-Gebäudes zum gesamten Innenraum der Siedlung wird damit behindert. Zudem werden die Grünflächen vor den Erdgeschossräumen der Steiner-Bauten, die nach Osten gerichtet sind, stark reduziert. Eine wertvolle und sehr ansprechende Weiterentwicklung ist dagegen der zentrale ovale Aufenthaltsraum, der funktional und gestalterisch zu einem gut nutzbaren und attraktiven Herzen der Siedlung werden könnte. Die Nähe zum Gemeinschaftsraum wird helfen, ihn zu beleben und zu bespielen. Eine reizvolle typologische Neuschöpfung ist die von einem Baumdach beschattete Kiesinsel mit Vegetationskranz, die mitten auf dem Platz im Innern der Bebauung liegt. Sie passt sehr gut zum Standort der Siedlung am Fluss. Subtil ist auch die Materialwahl für die befestigten Flächen: farbloser Asphalt, der die Farbe der Steinchen darin sichtbar macht.

Fazit

Die städtebauliche Haltung konnte im weiterentwickelten Projekt beibehalten werden; gleichzeitig wirkt die Aussenraumsituation wesentlich entspannter. Die Wohnungsgrundrisse haben an Qualität gewonnen. Die qualitative Verbesserung des Projekts hat aber eine im Vergleich zum ersten Vorschlag leicht geringere Ausnützung zur Folge.



Visualisierung



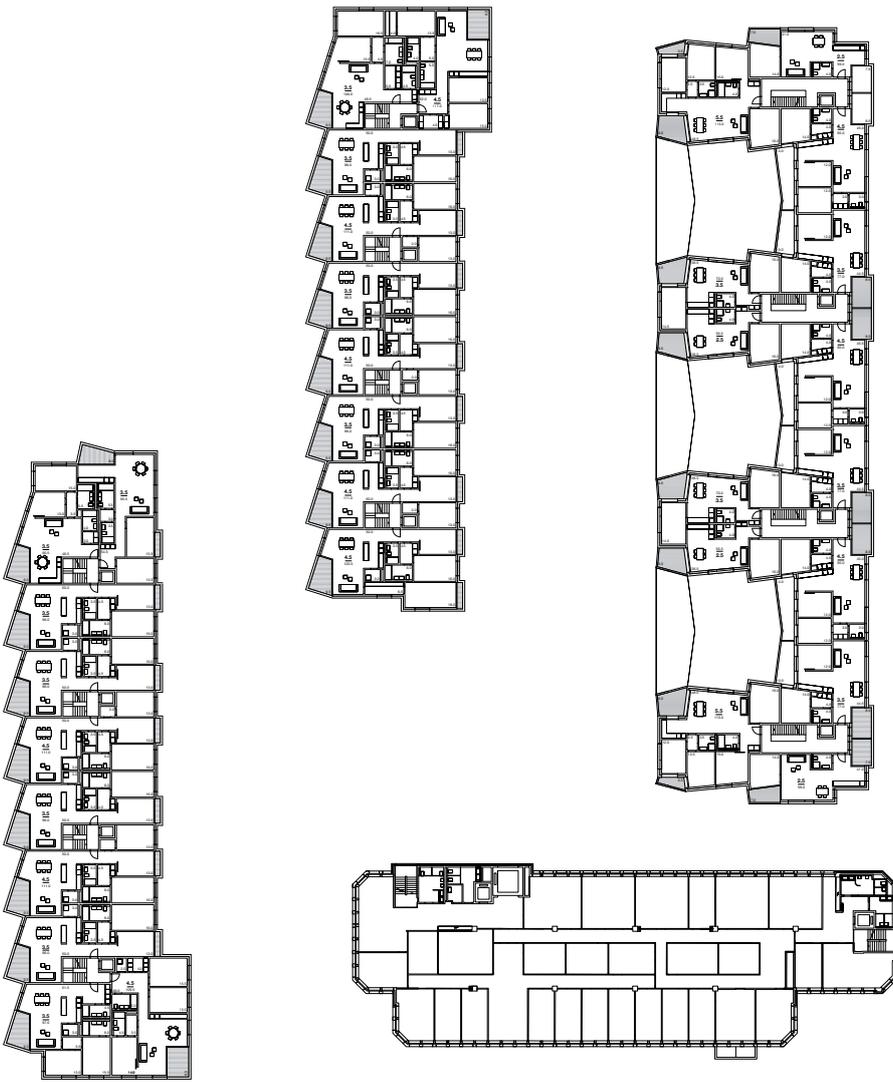
Situationsplan



Erdgeschoss



Schnitt und Fassade



Regelgeschoss



Fassaden



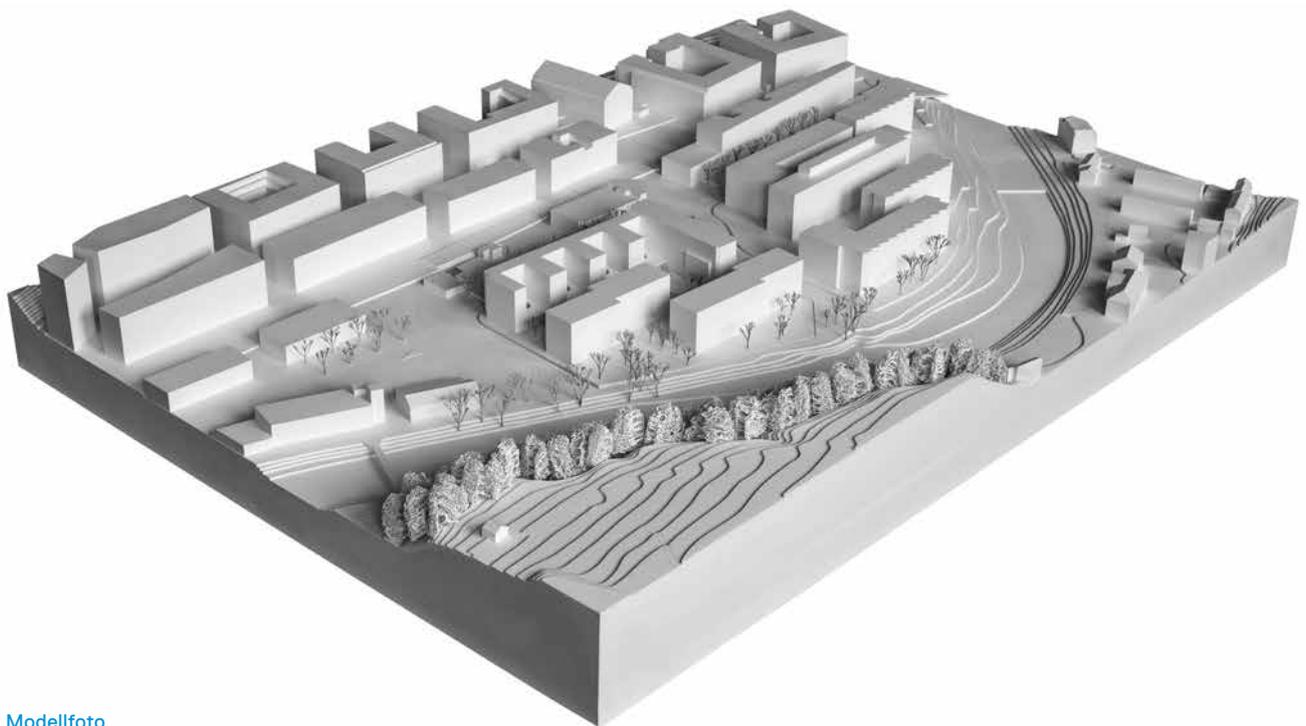
BEP – Wohnungstypen



Steiner – Wohnungstypen

5 PROJEKTWÜRDIGUNG ÜBERARBEITUNG

5.2 Karin und Kuchen



Modellfoto

ARCHITEKTUR

wild bär heule Architekten AG,
Zürich

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

vetschpartner
Landschaftsarchitekten AG



Schwarzplan

Auch die überarbeitete Projektstudie führt mit der Setzung der zwei Steiner-Wohnbauten am Sihlufer das übergeordnete städtebauliche Konzept überzeugend weiter und entspricht damit dem Leitbild des Gestaltungsplans Manegg. Entlang der Sihl wird bis ins Erdgeschoss gewohnt, was der Aussenraumqualität gerecht wird. Auf der flussabgewandten Erschliessungsseite wird neu eine Hochparterresituation geschaffen; damit erhöht das überarbeitete Projekt die Wohnqualität in der Siedlung deutlich. Nicht ganz geklärt ist die baurechtliche Fragestellung der Geschossigkeit: Mit dem Hochparterre kann die Zürcher Untergeschossregelung nicht mehr geltend gemacht werden; damit würde die zulässige Anzahl an Vollgeschossen überschritten.

Die Kritik des Beurteilungsgremiums, was die städtebauliche Setzung der BEP-Wohnbauten angeht, wurde im überarbeiteten Projekt aufgenommen. Der U-förmige Hofbaukörper ist in einen einzigen kammförmigen Wohnbau umgestaltet worden. Dadurch werden im Erdgeschoss adressbildende Eingangshöfe geschaffen, wo Atelier- und Gemeinschaftsräume, Waschküchen und Gästezimmer angeordnet sind. Das Erdgeschoss wird damit ganz selbstverständlich von Wohnnutzungen freigespielt. Die Idee der vier Höfe bietet auf den ersten Blick viel Potenzial, bei genauerer Betrachtung wird die Dimension der einzelnen Höfe einer gemeinschaftlichen Nutzung jedoch nicht gerecht. Mit der vorgeschlagenen Gestaltung und Bepflanzung werden die Höfe zudem lediglich als Eingangsvorzone gelesen. Die Zugangssituationen in die Höfe sind von der Allmendstrasse wie auch stadtgartenseitig von Westen ähnlich geschlossen; die Hofidentität wirkt dadurch zu introvertiert.

Mit der kammartigen Struktur formuliert der Baukörper der BEP eine städtebaulich adäquate Geste, sowohl zur Allmendstrasse als auch ins Innere der Siedlung und zu den Steiner-Wohnbauten. Die überarbeitete Struktur des BEP-Baus ermöglicht einen genügend grossen Abstand zwischen den Wohnbauten; das schafft eine hohe räumliche Qualität. Nach wie vor kritisch beurteilt wird die Einbindung des GDZ-Gebäudes: Die fixe Verbindung der Baukörper schränkt die Flexibilität im künftigen Umgang mit dem Bestandesbau ein.

Die Wohnungsgrundrisse im BEP-Wohnbau sind stark und sehr sorgfältig überarbeitet worden. Die geringen Wohnungstiefen ermöglichen auch auf der Seite der Allmendstrasse eine hohe Wohnqualität und gute Belichtung. Die Raumabfolge und Qualität der Grundrisse wird sehr positiv bewertet. Die Wohnungsgrund-

risse der Eigentumswohnungen in den Wohnbauten von Steiner bleiben praktisch unverändert und weisen nach wie vor eine hohe räumliche Qualität auf.

Im architektonischen Ausdruck werden die Bauten der BEP und von Steiner gleichwertig behandelt. Ein Raster aus Faserzementplatten mit farblich differenzierten Füllelementen verbindet die unterschiedlichen Baukörper zu einer Einheit. Die Gebäudehülle ist kompakt, und die Vorgaben hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit werden eingehalten.

Insgesamt bildet das Aussenraumkonzept ein reich differenziertes Gefüge von Ost nach West mit unterschiedlichen, atmosphärisch sehr ansprechenden Freiräumen. Die Gestaltung der «Gasse» zwischen den Gebäudekörpern als Band mit Gartenzimmern und die sehr attraktive Bepflanzung, die der Architektur der vier Höfe entspricht, schaffen willkommene Differenzierungen des Aussenraums. Das Konzept passt gut zur neuen Typologie der Bauten auf der Ostseite des Areals. Die Qualitäten der Freifläche zwischen der Sihl und den Steiner-Bauten sind beibehalten worden.

Zweifel bestehen, was die Gestaltung des inneren Platzes beim GDZ-Bau angeht. Seine zentrale Lage würde ihn dazu prädestinieren, ein wertvoller Begegnungs-, Spiel- und Festort zu werden. Das ist aber in der Form, wie sie das überarbeitete Projekt vorschlägt, kaum möglich. Die drei verschiedenen hier angewandten Formensprachen – Kreis, rechtwinkliges Band und organische Formen – entsprechen zwar den unterschiedlichen räumlichen Zonen dieses Begegnungsortes; sie verbinden sich aber nicht zu einer Einheit.

Fazit

Die städtebauliche Setzung der überarbeiteten Projektstudie verankert die Wohnbauten der Steiner AG und der BEP präzise auf dem Areal. Die Aussenräume sind vielfältig und zeichnen sich durch eine hohe Durchlässigkeit aus. Der neue Entwurf überzeugt insbesondere mit seinen attraktiven Wohnungen, die räumlich sehr differenziert sind. Die im überarbeiteten Projekt ausformulierte zentrale Idee der einzelnen Eingangshöfe vermag das Beurteilungsgremium jedoch nicht zu überzeugen: Ihre Grösse ist zu gering, und sie bilden einen in sich geschlossenen Raum. Damit wird die Nutzbarkeit dieser Höfe weder dem Anspruch an das gemeinschaftliche Wohnen noch der Situation des Gesamtareals im Landschaftsraum der Sihl gerecht.



Visualisierung



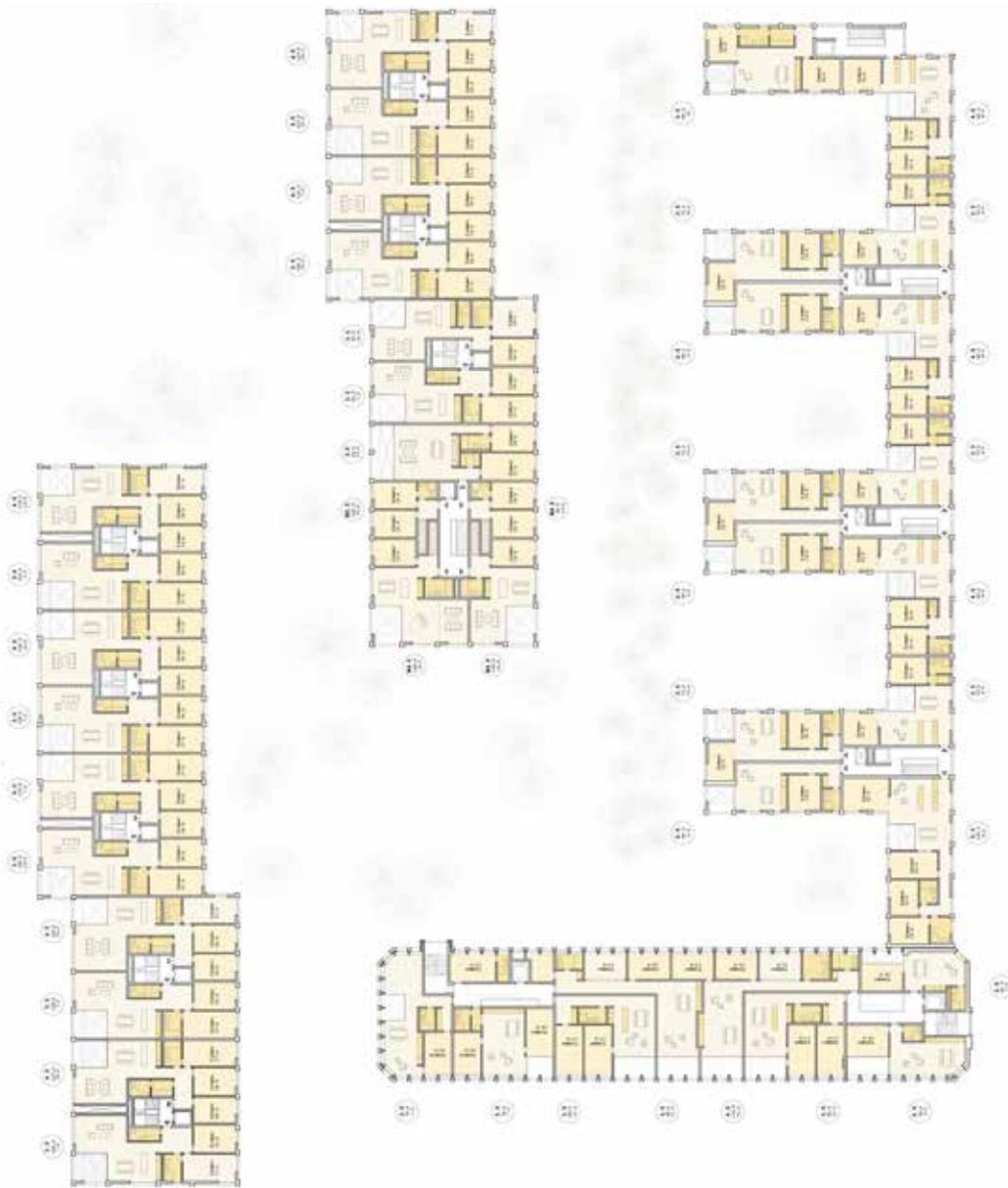
Situationsplan



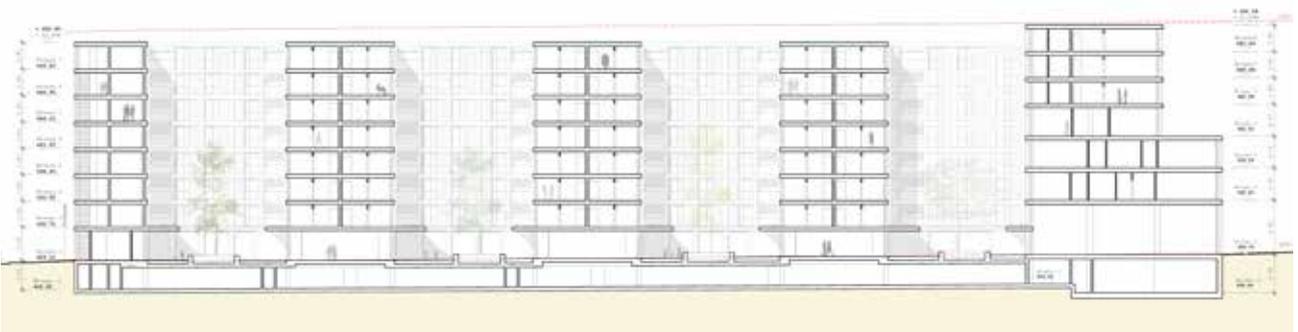
Erdgeschoss



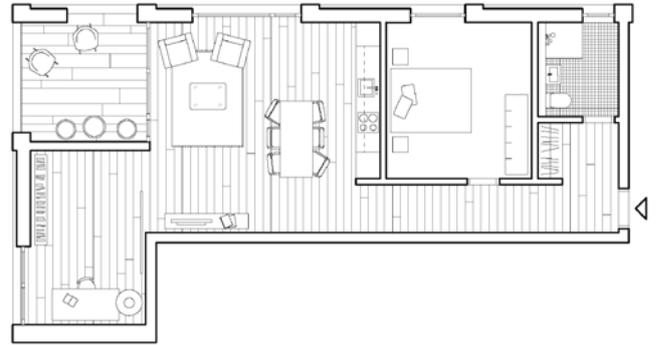
Schnitt und Fassade



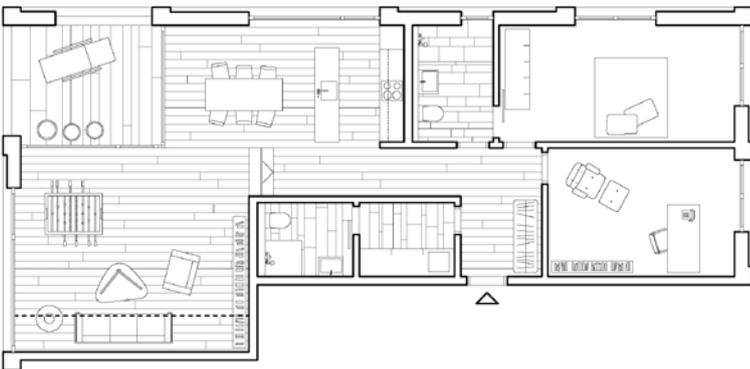
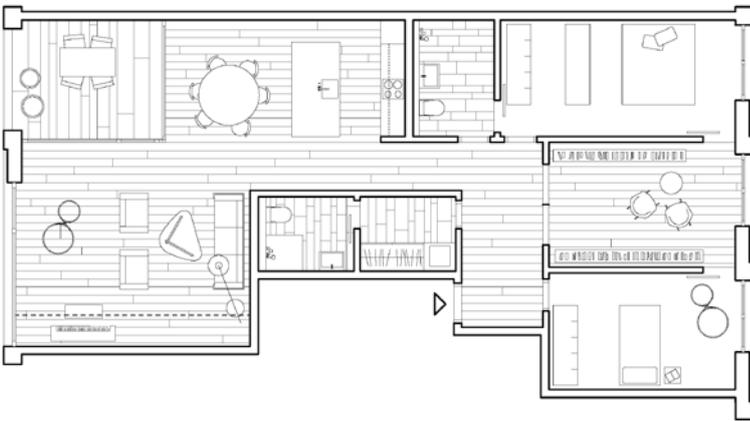
Regelgeschoss



Schnitt



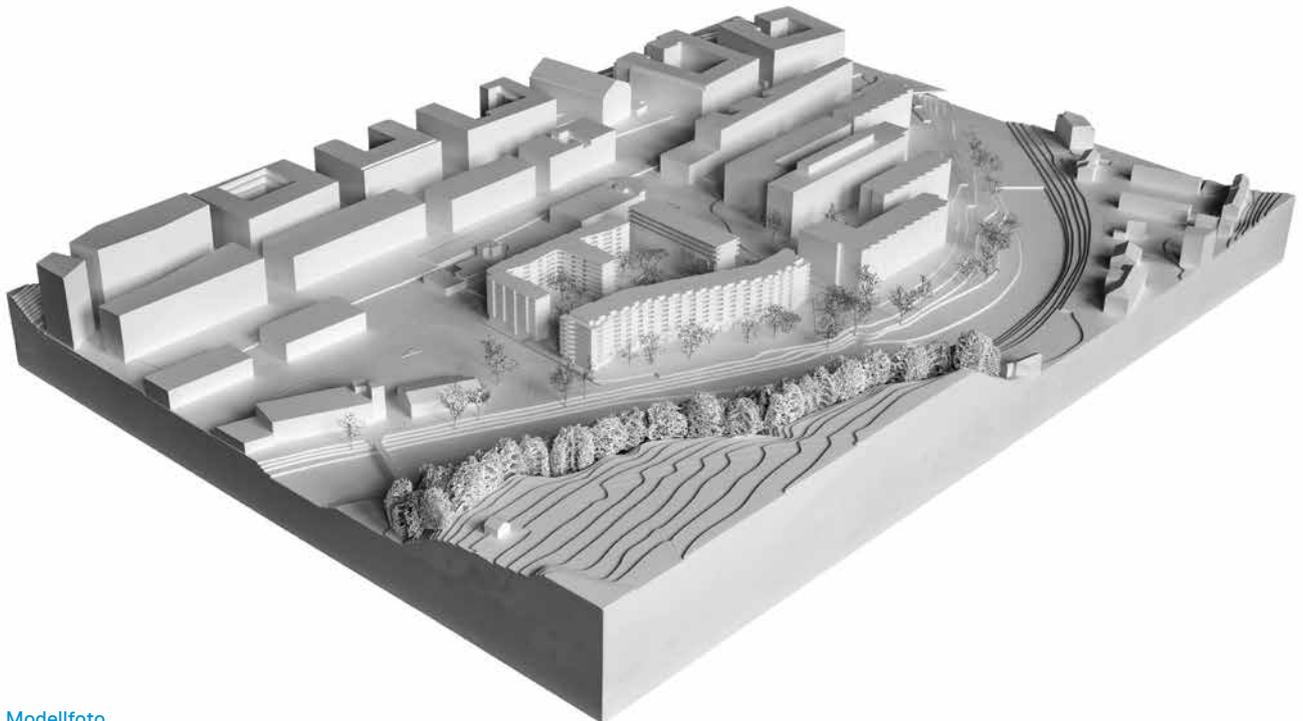
BEP – Wohnungstypen



Steiner – Wohnungstypen

5 PROJEKTWÜRDIGUNG ÜBERARBEITUNG

5.3 MARISMAS



Modellfoto

ARCHITEKTUR

Hauenstein La Roche Schedler,
Zürich

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

asp Landschaftsarchitekten AG,
Zürich



Schwarzplan

Die Typologie einer hofbildenden Randbebauung, die durch den kammartigen Baukörper der BEP in zwei Teilräume gegliedert ist, wird auch im überarbeiteten Projekt beibehalten. Damit bleibt der Vorschlag typologisch undifferenziert, seine Lesbarkeit mäandert zwischen Solitär- und Blockrandbebauung. Der Baukörper von Steiner entlang der Sihl wird durch einen zusätzlichen Knick etwas länger abgewickelt und gleichzeitig schlanker ausgebildet. Das zur Flächenkompensation erforderliche zusätzliche Attikageschoss ist im städtebaulichen Kontext der Manegg allerdings fremd. Mit ihrer Positionierung und Geometrie wirkt die Gebäudezeile an der Sihl nach wie vor als räumliche Barriere, die den östlichen Teil des Areals vom Flussraum abtrennt. Die Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung ist zwar gewährleistet, aber es fehlt die Anbindung an den Landschaftsraum der Sihl, was an diesem herausragenden Standort eine verpasste Chance ist. Aus Sicht des Beurteilungsgremiums strapaziert der Vorschlag die Grenzen des Interpretationsspielraumes, den das städtebauliche Leitbild des Gestaltungsplans zulässt, in fragwürdigem Masse. Der grosszügige, sehr überzeugend gestaltete Hofraum vermag diesen Mangel nicht ausreichend zu kompensieren.

Wie gesagt, überzeugt das Aussenraumkonzept auch im überarbeiteten Entwurf mit seinen atmosphärischen und konzeptionellen Stärken. Die beiden neuen Plätze für genossenschaftliche Aktivitäten, die den Erdgeschossnutzungen der BEP-Gebäude zugeordnet werden, sind gut dimensioniert. Sie werden geschickt in den gesamten Aussenraum der Bebauung integriert, der durchgängig als urbane Interpretation der Auenlandschaft konzipiert ist. Die beiden Plätze bieten zusätzliche, sehr willkommene Nutzungsmöglichkeiten und sind attraktive Begegnungsorte. Die Privatsphäre wird einzig bei der Gästewohnung im nördlichen Flügel und beim Individualzimmer im Ostflügel tangiert. Der ganzheitliche Ansatz des Aussenraumkonzepts ist als besondere Qualität des Projekts hervorzuheben: Eine sehr elegante Gestaltung wird mit der Förderung einer reichhaltigen Biodiversität gepaart, und die Rauheit einer Flussaue wird in eine atmosphärisch dichte und gleichzeitig sehr gut nutzbare Siedlungslandschaft übersetzt.

Die Zugänge zu den Genossenschaftswohnungen der BEP an der Allmendstrasse werden im überarbeiteten Projekt durch die wellenförmige Modulierung des Gebäudes besser artikuliert. Auch die Beziehung zwischen Strasse und Hof wird verbessert. Nicht überzeugend weiterentwickelt wurde die Belichtungs- und Besonnungssituation der Genossenschaftswohnungen in den innenliegenden Ecken des BEP-Gebäudes. Die nördliche Eckwohnung weist einen langen, schlecht nutzbaren Korridorraum auf.

Der Steiner-Bau wird um einen Treppenkern entlastet, wodurch die Wohnungen breiter ausgebildet sind. Dank der reduzierten Gebäudetiefe gelingt es zudem, eine qualitätsvolle und flexibel nutzbare Weiterentwicklung und eine etwas höhere Variabilität der Wohntypologien aufzuzeigen. Die gelungene Eingangssituation der Eigentumswohnungen bleibt erhalten. Allerdings wird die räumliche Qualität des Erdgeschosses gemindert, weil für das zusätzliche Attikageschoss ein Verlust an Raumhöhe in Kauf genommen werden muss.

Das Attikageschoss, das erforderlich ist, um beim Steiner-Bau an der Sihl die erforderliche Gesamtfläche zu erreichen, ist also nicht nur städtebaulich fragwürdig. Es bewirkt auch eine Qualitätsminderung, was die Raumhöhen angeht. Obwohl die Schnittlösung grundsätzlich bewilligungsfähig ist, erachtet das Beurteilungsgremium die mangelnde Toleranz in der Höhe als erheblichen Nachteil. Statt der Gebäudetiefe wird nun die Gebäudehöhe bzw. Raumhöhe ausgereizt, was keine überzeugende Alternative ist.

Fazit

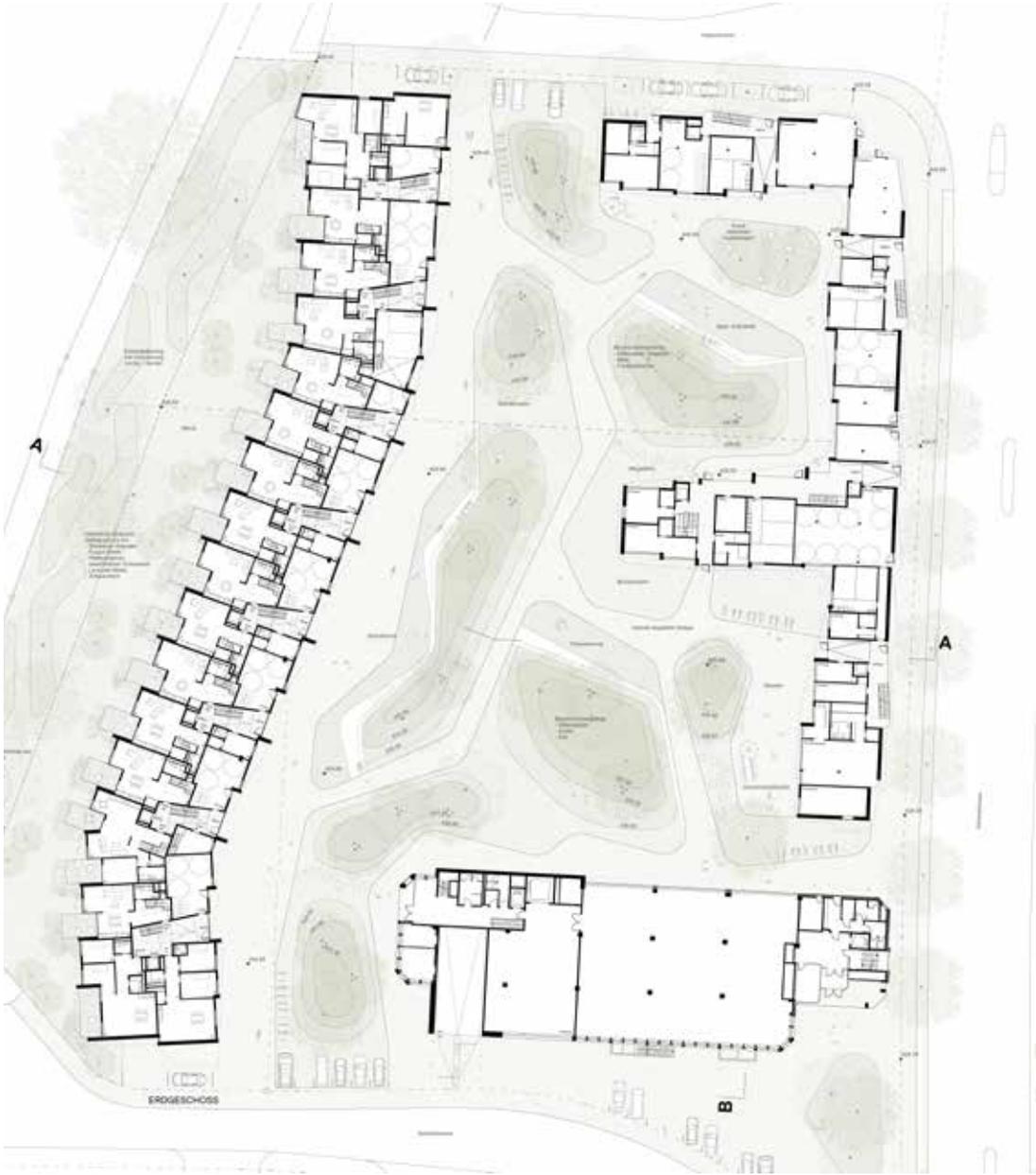
Der überarbeitete Vorschlag bekräftigt die aussenräumlichen Qualitäten der Projektstudie. Die Lösung, alle Eigentumswohnungen von Steiner in einem einzigen Baukörper zu fassen, hält aber auch im weiterentwickelten Projekt nicht Stand; sie hat wiederum erhebliche Mängel zur Folge. Damit wird bestätigt, dass andere städtebauliche und gebäudetypologische Dispositionen die facettenreichen Rahmenbedingungen dieses Standortes überzeugender zu bewältigen vermögen.



Visualisierung



Situationsplan



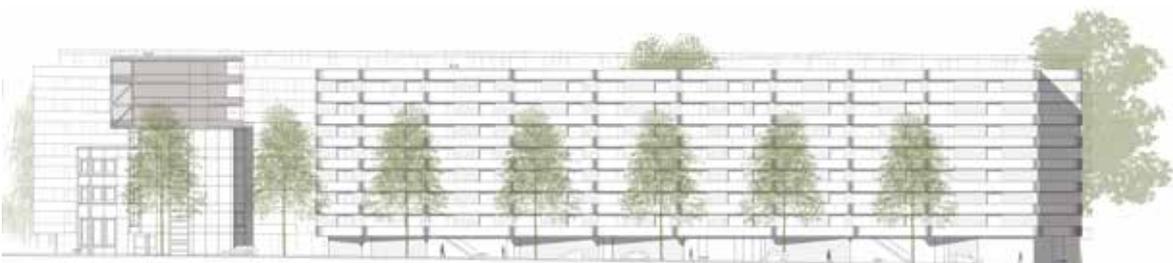
Erdgeschoss



Schnitt und Fassade



Regelgeschoss



Fassade



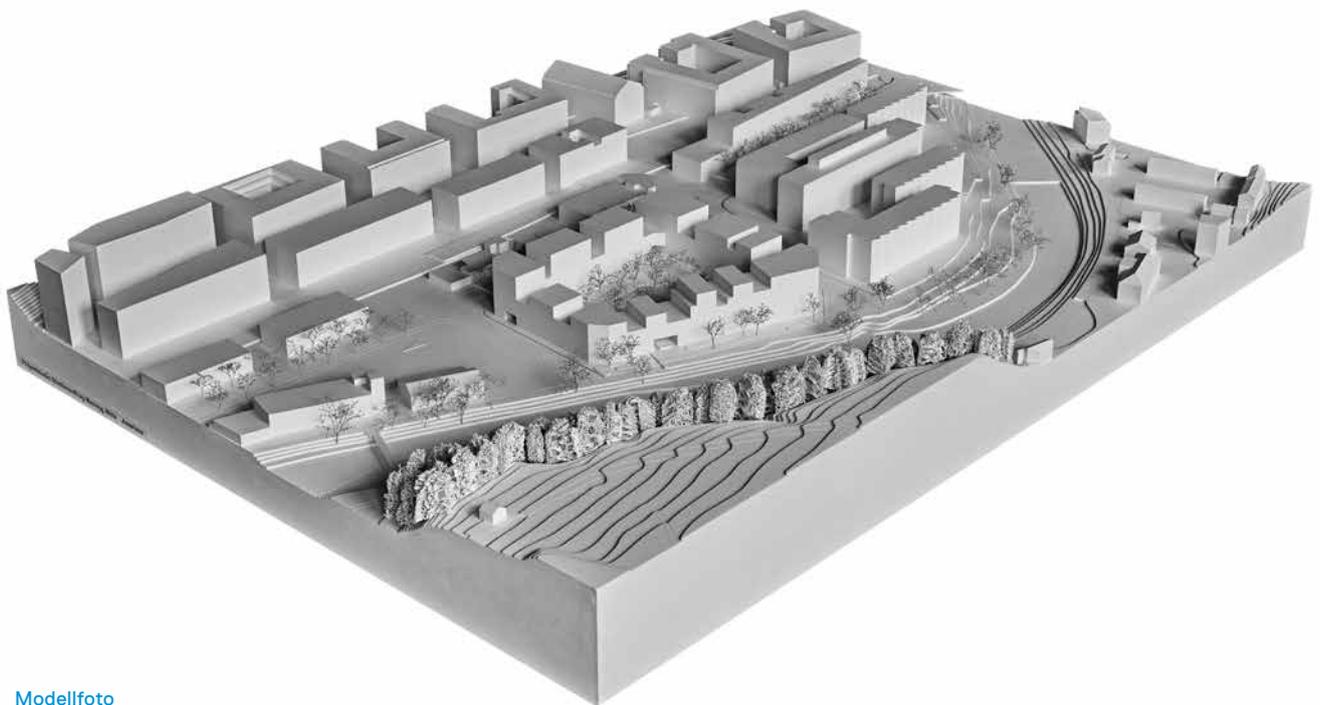
BEP - Wohnungstypen



Steiner - Wohnungstypen

6 PROJEKTWÜRDIGUNG STUFE 1

6.1 Amarone



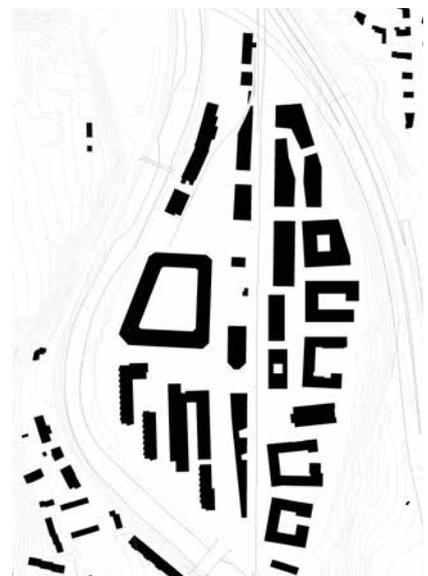
Modellfoto

ARCHITEKTUR

Dietrich Schwarz Architekten AG,
Zürich

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

exträ Landschaftsarchitekten AG,
Bern



Schwarzplan

Die Projektstudie schlägt als städtebauliche Setzung einen Blockrand vor. Damit schafft sie eine typologisch eindeutige und räumlich leicht überschaubare Situation – mit einem klar ablesbaren Aussenraum, der ein Gefühl von Sicherheit und Orientierung vermittelt. Diese Lösung hat das Potenzial, eine starke Identität zu entwickeln. Allerdings ist eine Blockrandbebauung an diesem Standort fremd und verstösst gegen das städtebauliche Leitbild des Gestaltungsplans Manegg: Die starke Figur des Blockrands bedrängt an der Haspel- und an der Spindelstrasse die vorgegebenen Freiraum-Achsen zu stark; ausserdem verunmöglicht sie die erwünschte Durchlässigkeit durch die Wohnsiedlung in Nord-Süd-Richtung.

Der bestehende GDZ-Bau wird weitgehend in den Blockrand integriert. Das ist aus gestalterischer Sicht gut nachvollziehbar, verursacht aber sehr hohe Kosten. Durch die Verlagerung von Gewerbenutzungen vom GDZ-Gebäude in den Ostflügel des Neubaus wird der Anteil von Gewerbenutzflächen insgesamt zusätzlich erhöht.

Im architektonischen Ausdruck wirkt die Bebauung mit ihrer streng gerasterten Fassade und den stehenden Fensterformaten eher monumental. Dieser Eindruck wird durch die Höhenversprünge der Dachtraufe gemildert: Dank der plastischen Ausbildung der obersten Geschosse ist der Abschluss des Blockrands reich gegliedert, und es sind dort interessante Wohnungen mit dreiseitigen Orientierungen möglich. Für einzelne Wohnungen entstehen dabei auch sehr grosszügige Dachterrassen, die aber jeweils nur über ein Individualzimmer erreichbar sind.

Von den Wohnungstypen her überzeugen besonders die Grundrisse in den unteren Geschossen mit dem durchgehenden Wohn-Essbereich. In den oberen Geschossen sind die Wohnungen in den Türmen mit grossem Südanteil sehr attraktiv; diejenigen mit reiner Nordwest- oder Nordost-Ausrichtung allerdings weniger. Die Loggien sind bei fast allen Wohnungen zu schmal und dadurch schlecht nutzbar. Auch die natürliche Belichtung der Wohnungen befriedigt mehrheitlich nicht; die ohnehin schon tiefen Grundrisse werden durch die beidseitig vorgelagerten Loggien zusätzlich verdunkelt. Die einhüftig angeordneten Wohnungen in den unteren Geschossen des Ostflügels sind zu klein.

Die Vorschriften im Hinblick auf die Bedürfnisse von Behinderten werden in den Maisonette-Wohnungen, in der Aufstockung des bestehenden GDZ-Gebäudes und auch im Aussenraum der Bebauung teilweise nicht eingehalten. Erheblich sind zudem die Bedenken, was den Lärmschutz der Räume an der Allmendstrasse angeht: Die Immissionswerte werden dort klar überschritten, und die baulichen Massnahmen werden diesem Aspekt nicht gerecht.

Der Innenhof überzeugt mit seinem klaren räumlichen und gestalterischen Konzept; das Bepflanzungskonzept entspricht den Erwartungen – mit Ausnahme der Wiesen, die unter dem zu erwartenden Nutzungsdruck nicht aufwachsen könnten. Die grosszügige offene Hallensituation im Erdgeschoss des Westflügels stellt einen attraktiven Bezug zur Sihl her.

Dass die Erschliessung konsequent in den Hof gelegt wird, trägt zur Belebung des Freiraums bei. Der Zugang ist aber teilweise so eng konzipiert, dass für Feuerwehr und Anlieferung unmögliche Situationen entstehen. Auch entlang der Spindel- und Haspelstrasse sind die räumlichen Verhältnisse für eine Anlieferung zu eng. Der Hof ist ausschliesslich an die stark befahrene Allmendstrasse angeschlossen, was Unterhalt, Zugang und Notzufahrten problematisch macht.

Abschliessend stellt das Beurteilungsgremium fest, dass das Projekt in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig wäre: wegen der Geschossigkeit der Bebauung, der Hochparterre-Wohnungen an den beiden Stichstrassen und wegen der Verstösse gegen die städtebaulichen Vorgaben.



Visualisierung



Situationsplan



Erdgeschoss



Schnitt und Fassade



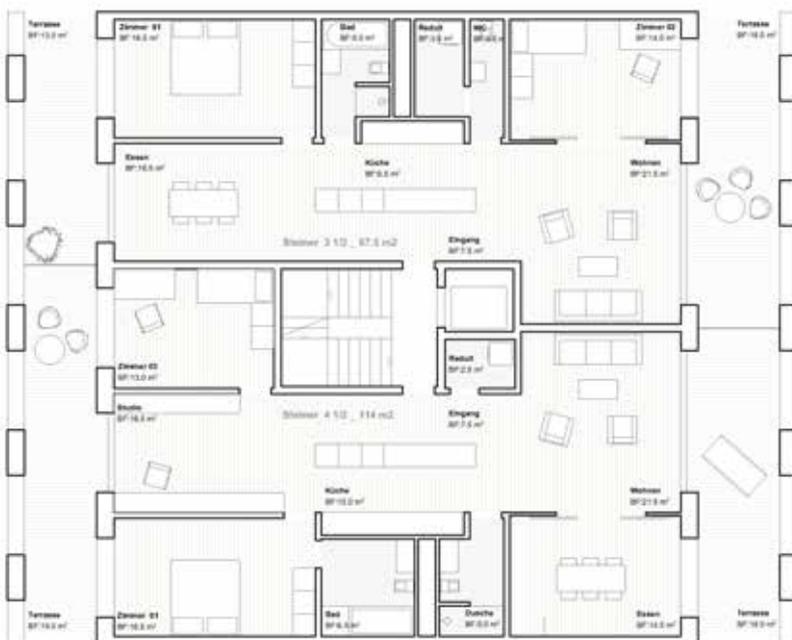
Regelgeschoss



Schnitt und Fassade



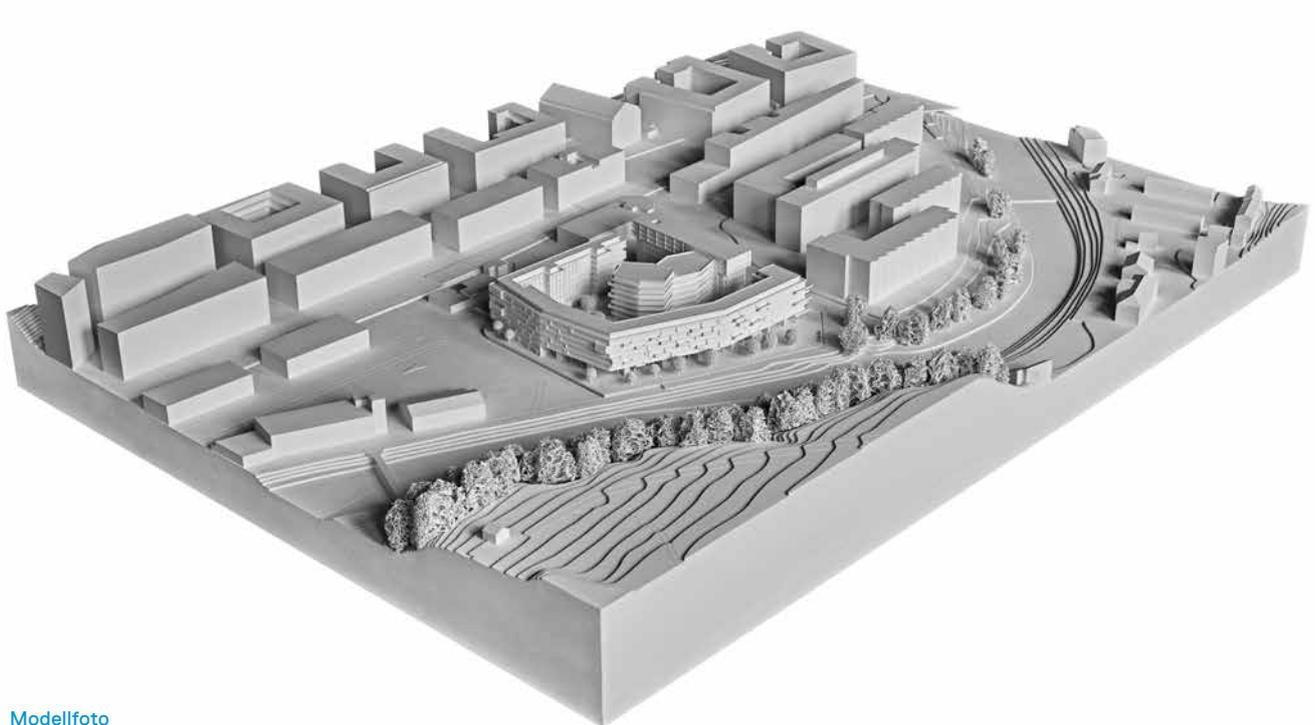
BEP – Wohnungstypen



Steiner – Wohnungstypen

6 PROJEKTWÜRDIGUNG STUFE 1

6.2 CHARLOTTE



Modellfoto

ARCHITEKTUR

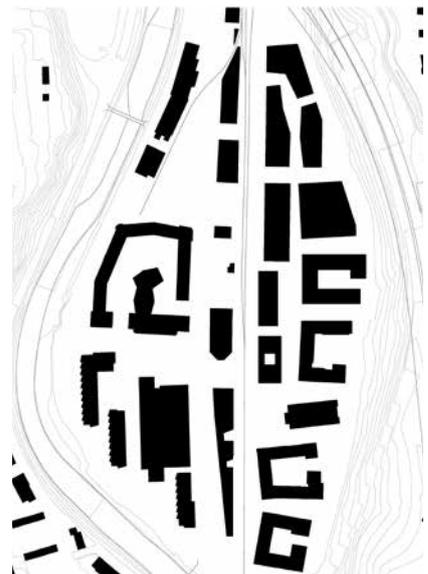
Eike Becker_Architekten, Berlin

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Enea GmbH, Rapperswil-Jona

BERATUNG IN DER SCHWEIZ

Prof. Alfredo Brillembourg &
Prof. Hubert Klumpner, Institute of
Urban Design/NSL/ETH Zürich



Schwarzplan

Der Vorschlag lehnt sich städtebaulich an die Typologie eines Blockrands an, setzt diesen jedoch an den verschiedenen Seiten des Projektperimeters differenziert um – passend zu den jeweiligen Aussenräumen: Entlang der Sihl hebt sich der Baukörper über zwei Geschosse vom gewachsenen Terrain ab; dadurch fliesst der Innenhof der Bebauung weiter bis ans Flussufer. An der Allmendstrasse wird der Blockrand vor dem bestehenden GDZ-Gebäude aufgebrochen – damit bildet sich hier das Tor zum neuen Quartier. Der öffentliche Charakter dieses Hauptzugangs wird unterstrichen, indem hier, am Kopf der Gebäudezeile, im Erdgeschoss die Gemeinschaftsnutzungen angesiedelt sind. Auf der Südseite des Perimeters wächst am westlichen Ende des GDZ-Baus ein markanter Gebäudekörper in den Innenhof hinein und zoniert diesen – allerdings ohne dadurch den Öffentlichkeitsgrad zu differenzieren.

Die Durchlässigkeit des «schwebenden» Blockrands zum Sihlraum hin ist attraktiv und wertet den westlichen Hofraum auf. Die Vegetationsinseln im Hof wirken hingegen formal gesucht und sind zu kleinteilig; sie können sich gegen die Architektur kaum behaupten. Überzeugend ist die Idee von begrünten, intensiv genutzten Dachterrassen.

Die Gebäude der Bebauung variieren, je nach Lärmeinfluss, in ihrer Tiefe. Entlang der Allmendstrasse sind sie eher schmal, entlang der Sihl tiefer gestaltet. Sowohl der Blockrand als auch das Hofgebäude zählen sieben Vollgeschosse und ein Attikageschoss. Das bestehende GDZ-Gebäude wird mit drei Geschossen aufgestockt, die Höhe ist damit über den gesamten Blockrand einheitlich. Insgesamt nutzt das Projekt die zulässige Geschossfläche nicht voll aus. Gleichzeitig wird aber die baurechtlich zulässige Höhe entlang der Haspelstrasse um 1.5 Meter überschritten.

Mit dem Blockrand wählen die Verfasser städtebaulich eine Typologie, die innerhalb des Entwicklungsgebiets Manegg neu ist und in ihrer Geschlossenheit dem Leitbild des Gestaltungsplans widerspricht: Die geforderte Durchlässigkeit in der Nord-Südrichtung wird nicht erfüllt, und die beiden definierten Freiraumachsen zwischen dem Sihluferraum und dem Böschungsraum Entlisberg werden nicht berücksichtigt – der Freiraum ist ausschliesslich nach innen, auf den Hof, ausgerichtet.

Der Blockrand ist nach dem im Programm geforderten Nutzungsschlüssel unterteilt: Entlang der Allmendstrasse und auf zwei Dritteln der Haspelstrasse befinden sich die Genossenschafts-

wohnungen. An der Allmendstrasse sind im Erdgeschoss zusätzlich einige wenige Ateliers und Gewerberäume und, wie oben erwähnt, der Gemeinschaftsraum, untergebracht. Die Eigentumswohnungen sind im Hofgebäude und im Blockrand an der Sihl angesiedelt. Diese Aufteilung folgt der Logik der verschiedenen Qualitäten innerhalb des Projektperimeters. Allerdings wird für die beiden unterschiedlichen Nutzungen keine spürbare räumliche Differenzierung geschaffen, und es gibt keine klare Adressbildung.

Die Erschliessung der Wohnungen und Gewerberäume an der Allmendstrasse ist strassen- wie hofseitig über durchgängige Eingangsbereiche möglich. Die Platzierung und Ausformulierung dieser Zugänge wirkt aber etwas zufällig und vermag nicht zu überzeugen. Die Eigentumswohnungen im westlichen Flügel des Blockrands werden ausschliesslich über den Hof durch die Treppenhäuser erschlossen, die wie transparente Säulen in den schwebenden Gebäudekörper führen. Diese Zugangssituation für die Eigentumswohnungen ist der Nutzung nicht angemessen. Das enge Treppenhaus, das im Grundriss statt transparent vollständig geschlossen dargestellt ist, entspricht nicht der Adressbildung, die hier erwartet wird. Gut platziert im vorderen Drittel der Haspelstrasse sind Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle.

Die Grundrisse der Wohnungen sind insgesamt funktional, wirken aber bekannt und wenig innovativ; ausserdem nehmen sie kaum Bezug zum spezifischen Ort. Das Hofgebäude wird bis ins Erdgeschoss bewohnt, die jeweils sieben Eigentumswohnungen pro Geschoss sind um zwei Treppenhäuser angeordnet und jeweils nur einseitig orientiert. Dadurch entstehen Wohnungen, die direkt an den Bestandesbau anschliessen und ausschliesslich nach Osten orientiert sind. Die Qualität dieser Wohnungen ist nicht befriedigend.

Der architektonische Ausdruck ist geprägt von den volumetrischen Auskragungen und Balkonen, welche die Ecken des Blockrands markieren oder in der Fassade Akzente setzen. Es entsteht ein lebendiges und differenziertes Fassadenbild, das aber in keinem schlüssigen Zusammenhang mit den funktionalen Anforderungen der dahinterliegenden Nutzungen steht. Dieses formell architektonische Verhalten wurde vom Beurteilungsgremium kritisiert. Dank der Wahl einheitlicher Materialien strahlt das Projekt aber dennoch einen gewissen Zusammenhalt aus.



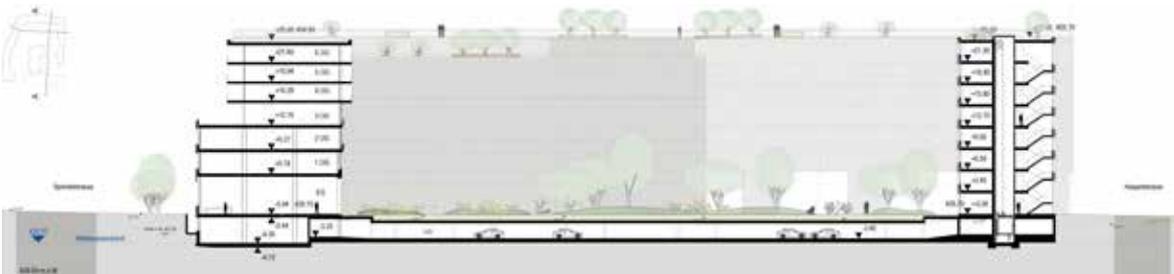
Visualisierung



Situationsplan



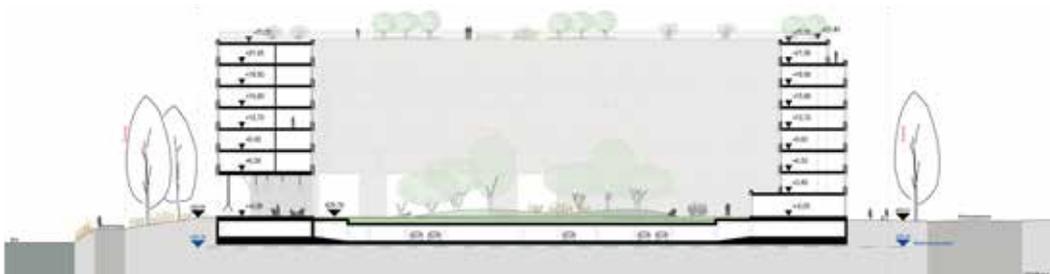
Erdgeschoss



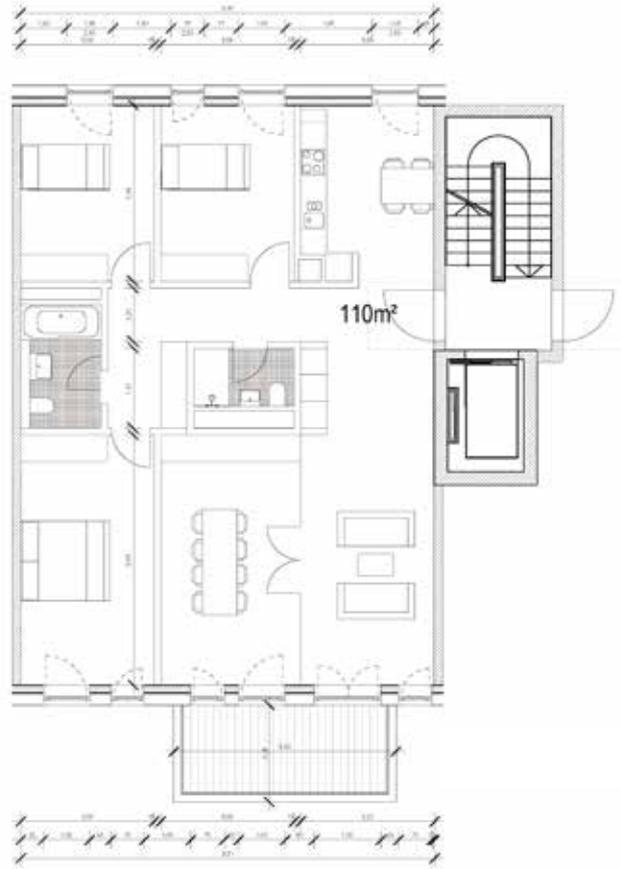
Schnitt und Fassade



Regelgeschoss



Schnitt und Fassade



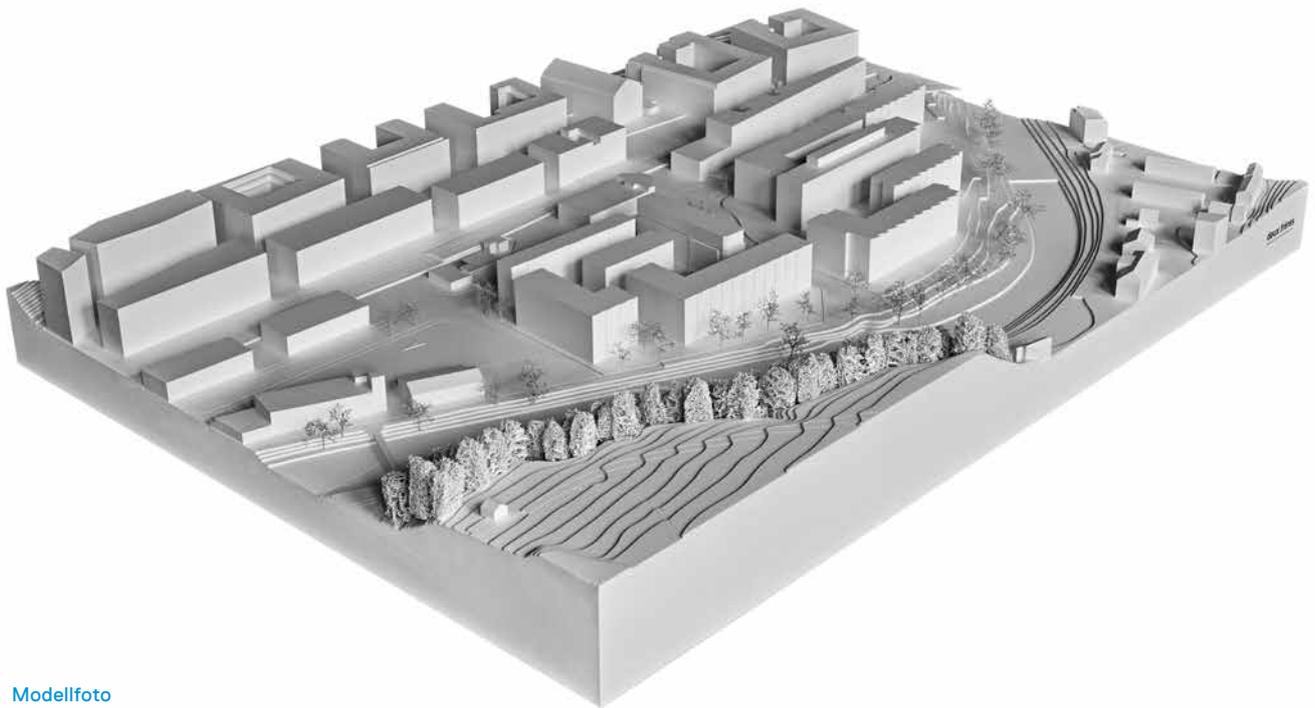
BEP – Wohnungstyp



Steiner – Wohnungstyp

6 PROJEKTWÜRDIGUNG STUFE 1

6.3 deux frères



Modellfoto

ARCHITEKTUR

Burckhardt+Partner AG, Zürich

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Hager Partner AG, Zürich



Schwarzplan

Das Projekt präsentiert eine äusserst dichte Bebauungsfigur – entsprechend kontrovers diskutierte die Jury, ob eine derart urbane Anlage vereinbar sei mit der eher suburbanen Situation der Manegg, am Rande des Landschaftsraums der Sihl. Zudem suggeriert die Ausbildung von Ecken nach Norden eine Blockrandbebauung, was nicht im Sinne der Leitlinien im Gestaltungsplan Manegg ist.

Die räumliche Anlage und Setzung der Gebäude ist nachvollziehbar, die gestaffelte Randbebauung zur Sihl ebenso verständlich wie der klare Raumabschluss zur Allmendstrasse. Allerdings schwächen die offenen Ecken an der Haspel- und Spindelstrasse das städtebauliche Schallschutzkonzept. Plausibel ist die Einbindung des bestehenden GDZ-Gebäudes.

Der Durchblick in Ost-West-Richtung ist im Ansatz gut, er verleiht dem Gesamtareal aber keine allgemeine Transparenz in Richtung Fluss. Vielmehr entstehen eine A- und eine B-Lage. Dieser Nachteil wird durch den östlichen «harten» Hof, der zwischen den Wohngebäuden der BEP angelegt ist, nur teilweise kompensiert. Hinzu kommt, dass die Aussenräume zwischen den dicht gesetzten Gebäuden sehr schattig sind und die angelegte Grüngestaltung, insbesondere auch die Anlage von grünen Kinderspielplätzen, deshalb nicht als angemessen erscheint.

Von den Freiräumen überzeugen der Bereich zwischen der Bebauung und der Sihl sowie der Hofplatz der beiden BEP-Gebäude: Diese beiden Freiräume sind typologisch passend und haben eine klare gestalterische Haltung; sie entsprechen der jeweiligen räumlichen Situation am Fluss und auf dem langgezogenen Freiraumstreifen zwischen den zwei Genossenschaftsbauten. Allerdings wird mit dem «harten» Hof der BEP der Wunsch, dass die Wohnungen möglichst auch Blickbeziehungen mit der Vegetation haben sollen, nur teilweise erfüllt. Die anderen Freiräume sind enge, hofähnliche und gestalterisch fragwürdige Abstandsflächen. Wiesen sind hier angesichts des zu erwartenden Nutzungsdrucks und der schattigen Situation nicht geeignet.

Die Idee der Wegachse durch die Siedlung in Nord-Süd-Richtung wurde vom Beurteilungsgremium gewürdigt, allerdings fehlt dem Vorschlag eine räumliche Eindeutigkeit, die ihm Kraft verleihen würde. Auch die fussläufige Erschliessung des Quartiers ist nicht so klar wie erwünscht, eine Orientierung ist schwierig. Die Tiefgaragenzufahrten liegen richtig, bedürften aber im Detail noch einer Optimierung.

Der architektonische Auftritt des Quartiers überzeugt noch nicht; die Fassaden wirken zu «gestapelt», und auch die Materialisierung ist eher schematisch. Die Idee, das Gebäude an der Allmendstrasse als Wohnregal zu konzipieren – mit «Logenplätzen», die sich auf den Genossenschaftshof richten – ist eine einleuchtende Reaktion auf den öffentlichen Charakter des Hofraums. Bei der Erweiterung des GDZ-Gebäudes ist der Reiz der Spannung zwischen Altbau und Ergänzung hingegen nicht schlüssig nachvollziehbar.

Die Anordnung von Gemeinschaftsraum, Ateliers und ähnlichen Nutzungen zum Hof zwischen den BEP-Gebäuden ist gelungen. Die Hochparterre-Wohnungen werden von den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums unterschiedlich beurteilt: Einerseits wird dadurch eine gewünschte Distanz zwischen dem öffentlichen Freiraum und den unteren Wohnungen geschaffen; andererseits entsteht ein toter Gebäudesockel, das heisst wertvolles Volumen bleibt ungenutzt.

Sehr sorgfältig ausgearbeitet sind die Wohnungsgrundrisse: Sie zeigen einige schöne räumliche und funktionale Ideen, und ihre Anpassungsfähigkeit ist zeitgemäss. Allerdings fehlt es ihnen wegen der langen Korridore im Vergleich zu den Grundrissen einiger anderer Arbeiten teilweise an Flächeneffizienz. Bei den Bauten der Eigentumswohnungen von Steiner werden die Nutzungsvorgaben weitgehend eingehalten, allerdings sind die Wohnungen insgesamt tendenziell zu gross, und die Grundrisse der Wohnungen in den negativen Gebäudeecken müssten überarbeitet werden. Mit der Schaltbarkeit der Bäder verfügen die Eigentumswohnungen über ein attraktives Mehr an Nutzungsoptionen. Die Ess-, Wohn- und Schlafbereiche sind generell angemessen dimensioniert und so angeordnet, dass sich auch in relativ engen Verhältnissen immer wieder grosszügige Raumeindrücke ergeben.



Visualisierung



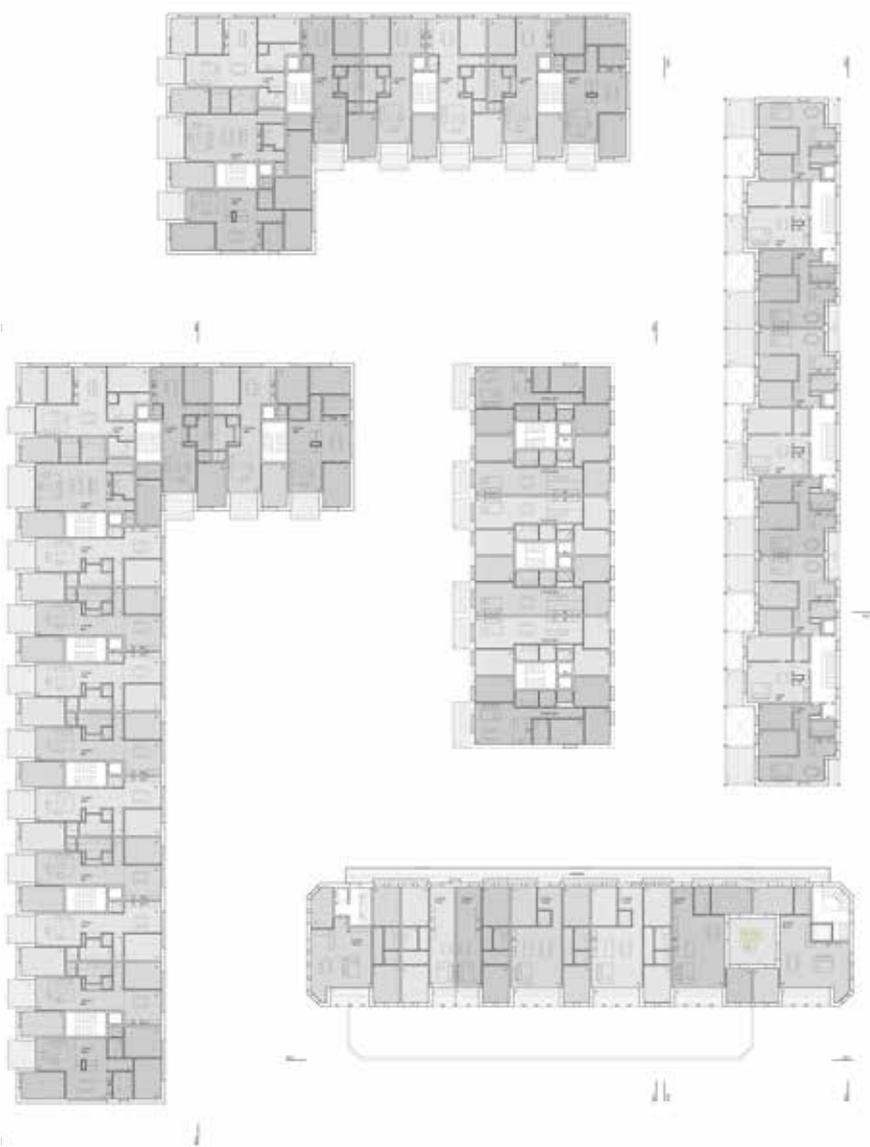
Situationsplan



Erdgeschoss



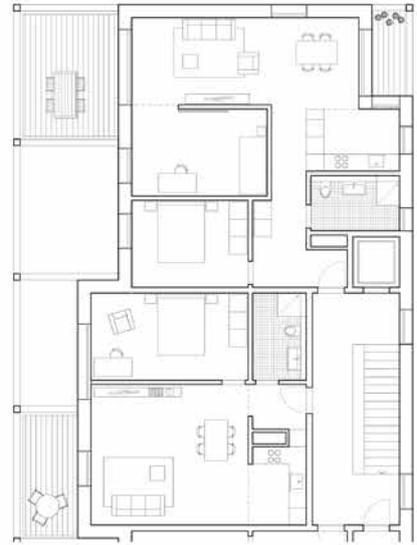
Schnitt und Fassade



Regelgeschoss



Fassade



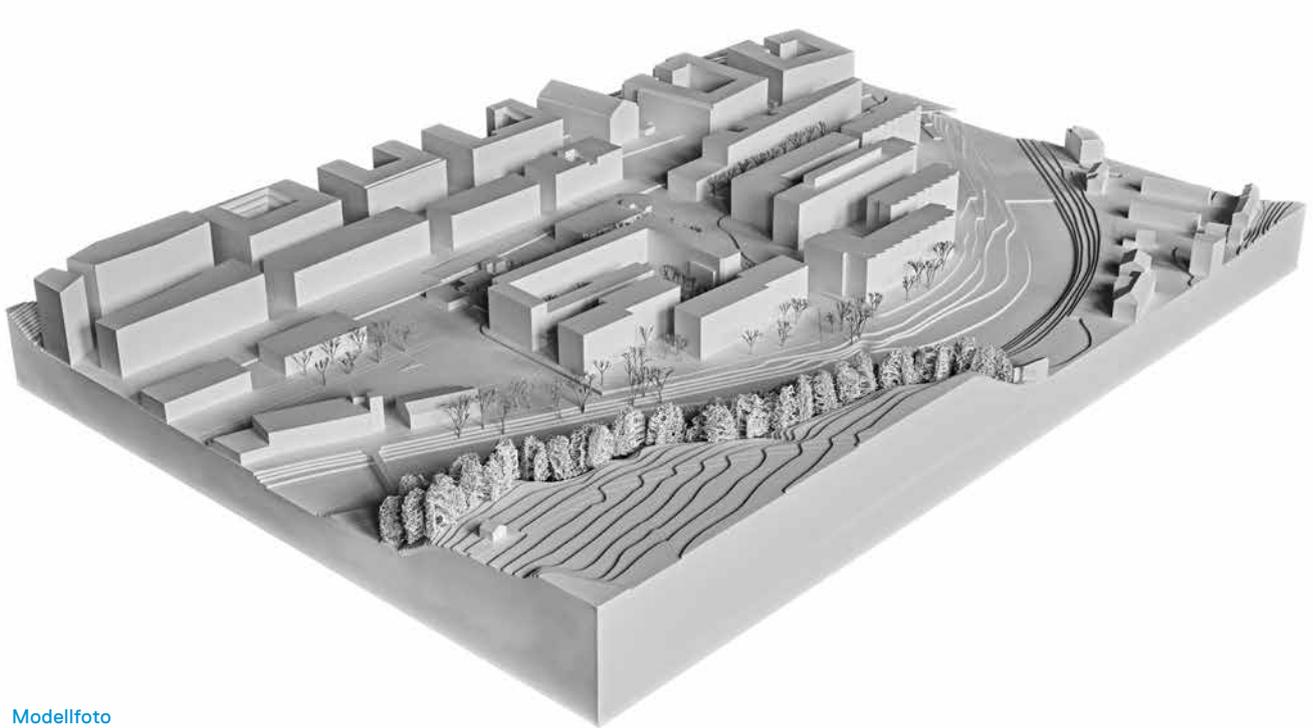
BEP – Wohnungstypen



Steiner – Wohnungstypen

6 PROJEKTWÜRDIGUNG STUFE 1

6.4 Karin und Kuchen



Modellfoto

ARCHITEKTUR

wild bär heule Architekten AG,
Zürich

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

vetschpartner
Landschaftsarchitekten AG



Schwarzplan

Die vorgeschlagene städtebauliche Setzung ordnet die Wohnbauten selbstverständlich in das gesamte Manegg-Areal ein und strickt die Entwicklung der bereits geplanten Neubauten auf dem Grundstück der Avalog geschickt weiter.

Zur Allmendstrasse hin bildet eine achtgeschossige, U-förmige Bebauung einen Abschluss, wobei das bestehende GDZ-Gebäude in diese Figur integriert wird. In Richtung Sihl löst sich die lineare Struktur mit zwei versetzten Zeilenbauten auf. Die Einbindung des GDZ-Gebäudes in den Längsbau an der Allmendstrasse wurde vom Beurteilungsgremium kritisiert: Damit die Gebäudehöhe des gesamten Gebäudekomplexes einheitlich ist, wird das bestehende GDZ-Gebäude lediglich um zwei Geschosse aufgestockt, was die Dichte auf dem restlichen Areal erhöht. Zudem schränkt die fixe Verbindung von Alt- und Neubau längerfristig die Flexibilität im Umgang mit dem Bestandesbau ein.

Die städtebauliche Setzung verankert die Wohnbauten der Steiner und der BEP präzise auf dem Areal. Die charakteristische Nord-Süd-Ausrichtung der Baukörper ermöglicht eine hohe Durchlässigkeit. Die Gassen innerhalb der Siedlung knüpfen an bereits bestehende Wegnetz an – das schafft Kontinuität im westlichen Teilgebiet der Manegg. Die vierfache Staffelung der Längsbauten führt jedoch dazu, dass die Gebäudeabstände äusserst knapp sind. Das schmälert sowohl die Aufenthaltsqualität im Aussenraum als auch die Qualität der Wohnungen in den unteren Geschossen erheblich.

Im architektonischen Ausdruck werden die Bauten der BEP und von Steiner gleichwertig behandelt. Ein Raster aus Faserzementplatten mit farblich differenzierten Füllelementen verbindet die unterschiedlichen Baukörper zu einer Einheit. Die Fassadengestaltung wirkt in der Visualisierung noch etwas schematisch. Eine ausgeprägtere Haptik, wie sie in der Detailansicht zum Ausdruck kommt, wäre wünschenswert. Die Gebäudehülle ist kompakt, und die Vorgaben hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit werden eingehalten.

Die Aussenräume der Siedlung sind vielfältig und durchlässig. Eine Aufwertung für das Areal sind die zwei kleinen halböffentlichen Plätze: An der Öffnung zur Sihl ist ein Spielplatz geplant, im Inneren der Siedlung lädt ein urban gestalteter Freiraum zum Verweilen ein. Den Bewohnern und Bewohnerinnen der U-förmigen Genossenschaftsbebauung steht zudem ein eigener Hof zur Verfügung, der über Waschküchen und Gemeinschaftsräume aktiviert wird. Damit wird für das Areal der BEP ein Mehrwert geschaffen.

Gestalterisch überzeugt vor allem der Freiraum zwischen der Sihl und den Bauten: Er ist attraktiv und angemessen. In den engen und schattigen Hofräumen wird mit sonnenhungrigen Blumenwiesen und Weiden eine Atmosphäre angestrebt, die nicht realisierbar und typologisch fragwürdig ist. Die Formensprache in den Aussenräumen ist uneinheitlich und teilweise gesucht malerisch.

Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt über die Gassen im Inneren der Siedlung und über die Allmendstrasse. An der Allmendstrasse wird das Erdgeschoss mit Ateliers, Veloräumen und Gewerbe bespielt; entlang des Flussraumes wird dagegen bis ins Erdgeschoss gewohnt. Die Wohnungen sind räumlich sehr differenziert und ihre Grundrisse sorgfältig ausgearbeitet. In den Eigentumswohnungen orientiert sich der grosszügige Wohn- und Essbereich zum Flussraum, während die Individualräume auf der Innenseite der Überbauung angeordnet sind.

In den Wohnungen der Genossenschaft überzeugt der durchgesteckte, mäandrierende Wohn-Ess-Bereich. Die Grundrisse der Genossenschaftswohnungen weisen zudem kaum direkte Beziehungen zwischen Wohn- und Schlafzimmer, respektive Nasszelle, auf, sondern lösen diese Problematik sehr geschickt über eine Diele. Generell überzeugt das Projekt insbesondere mit seinen Wohnungen, die sehr attraktiv sind und eine hohe Wohnqualität bieten.



Visualisierung



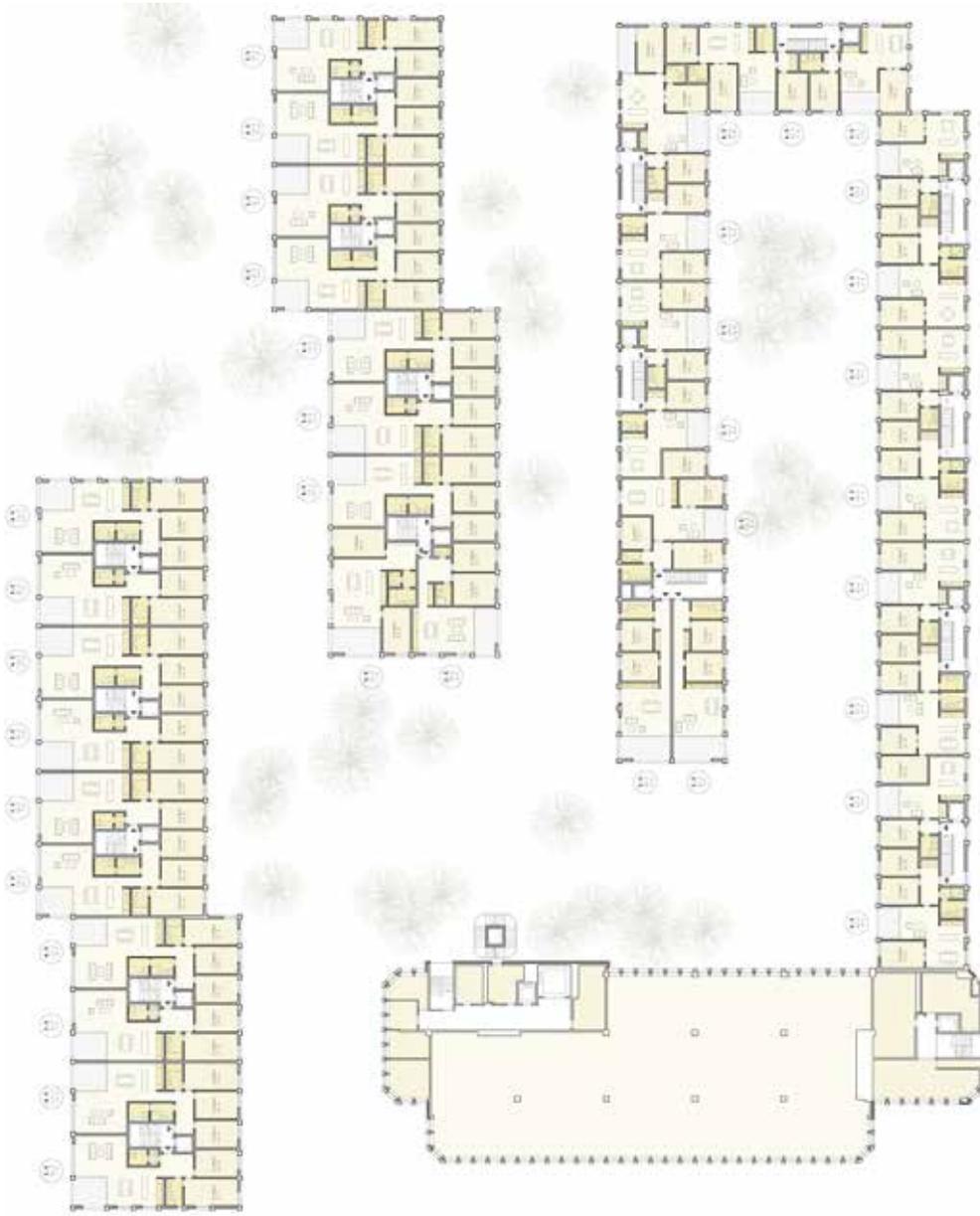
Situationsplan



Erdgeschoss



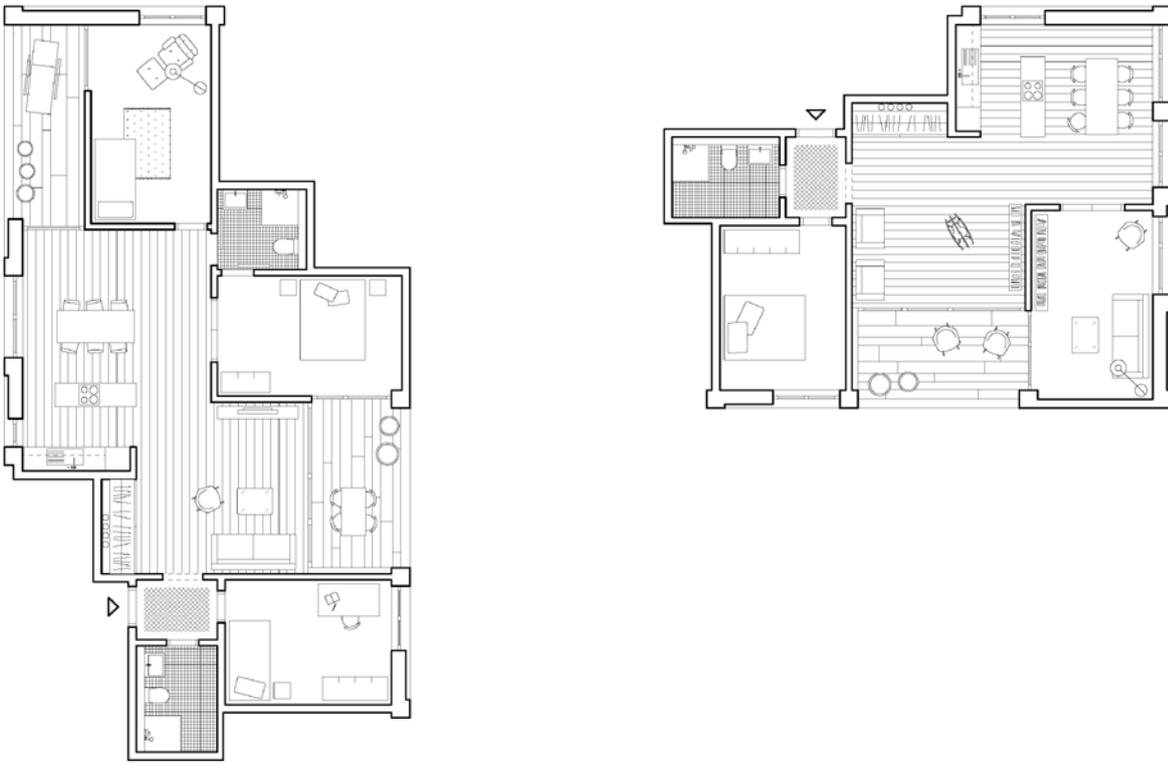
Schnitt und Fassade



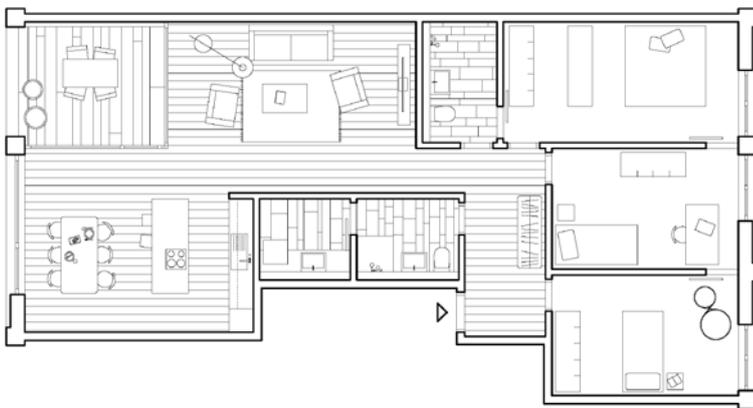
Regelgeschoss



Schnitt



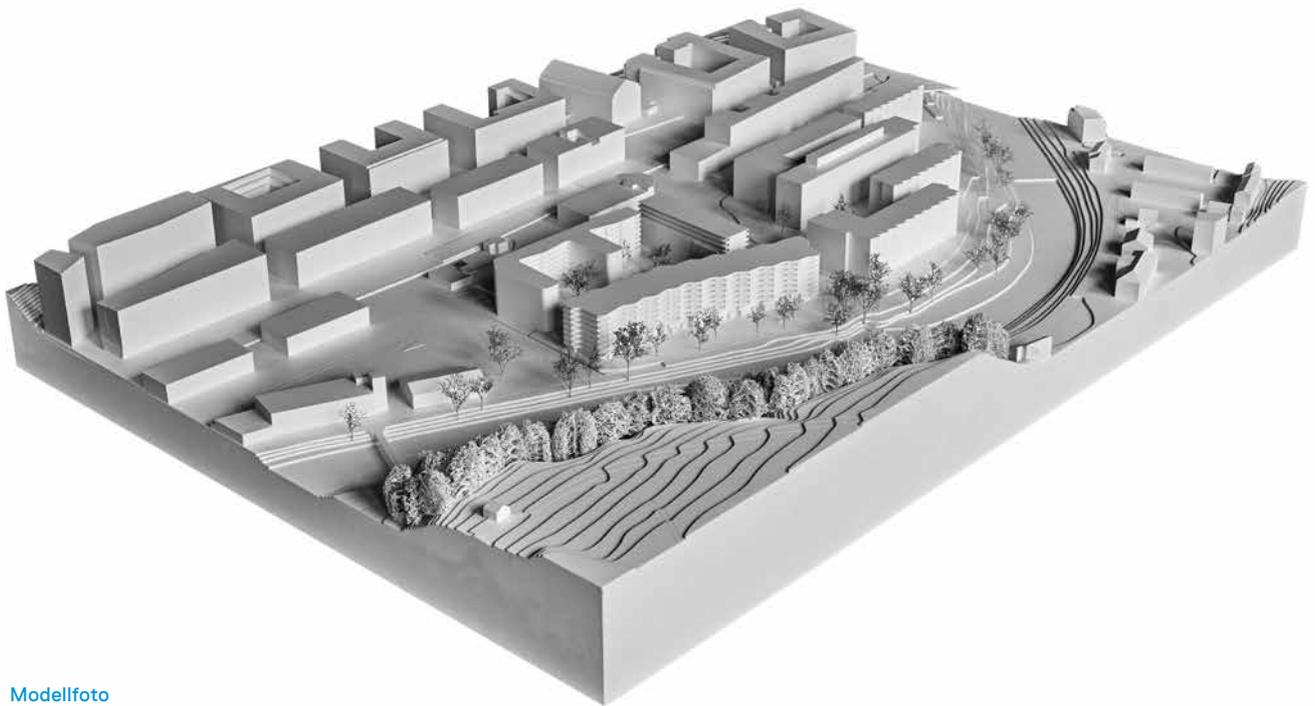
BEP – Wohnungstypen



Steiner – Wohnungstypen

6 PROJEKTWÜRDIGUNG STUFE 1

6.5 MARISMAS



Modellfoto

ARCHITEKTUR

Hauenstein La Roche Schedler,
Zürich

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

asp Landschaftsarchitekten AG,
Zürich



Schwarzplan

Der Vorschlag nimmt die Massstäblichkeit des Projektperimeters mit drei Grossformen auf. Es entsteht eine Komposition mit grosszügigen, hofartigen Aussenräumen. Der Wohnbau der BEP wendet den Rücken der Allmendstrasse zu und gewährleistet damit den Lärmschutz auf dem Areal. Gleichzeitig bildet er nach Westen fingerartige Fortsätze ins Herz der Siedlung aus. Im Westen formt ein langes Gebäude eine leichte Gegenkrümmung zur Sihl. Es bildet eine markante Geste zum Landschaftsraum hin und schliesst gleichzeitig den Freiraum im Innern der Bebauung ab. Damit wird eine klare räumliche Differenzierung geschaffen zwischen einem Hofraum innerhalb der Siedlung und dem Freiraum an der Sihl. Nach Süden verbindet das bestehende GDZ-Gebäude, das aufgestockt wird, die beiden Gebäudekomplexe zu einer Gesamtfigur.

Die städtebauliche Setzung ist nachvollziehbar: Sie nimmt Bezug auf die freigespielten Längskörper entlang der Sihl und ist eine Reminiszenz an die Industriebauten am Wasser. Mit dem feingliedrigen Kamm-Gebäude an der Allmendstrasse wirkt die Massenverteilung auf dem Perimeter allerdings nicht kohärent. Es fällt schwer, die unterschiedlichen Bautypen als Ensemble zu verstehen – wie es die einheitliche Fassadengestaltung suggeriert. Die grossen Innenhöfe sind eine Qualität für die Genossenschaftswohnungen der BEP, aber im Kontext des städtebaulichen Leitbildes, das eine parallele Bebauungsstruktur in Nord-Süd-Richtung vorsieht, ist die Legitimierung einer Hofbildung fraglich.

Der architektonische Ausdruck der Baukörper stellt einen Bezug zu Landschaft her. Die beiden unterschiedlichen Gebäudetypen – der Riegel im Landschaftsraum der Sihl und der Kamm auf der urbanen Ostseite des Areals – werden von denselben Alubändern umfasst. Das ist typologisch nur bedingt nachvollziehbar, der einheitliche Ausdruck verbindet jedoch den hofartigen Innenraum der Siedlung zu einem überzeugenden Ganzen und verleiht ihm Grosszügigkeit. Überhaupt besticht das Projekt, das durchgängig acht Stockwerke vorsieht, mit einer räumlichen Grosszügigkeit. Trotz der hohen Dichte entstehen keine beklemmenden Zwischenräume, die Höfe sind luftig, und die Durchlässigkeit der Bebauung in Nord-Süd-Richtung verstärkt das positive Raumgefühl. Diese Aussenraumsituation wird möglich, indem entlang der Sihl nur ein Baukörper gesetzt wird. Das hat jedoch zur Folge, dass dieses Gebäude, in dem die Eigentumswohnungen untergebracht sind, trotz seiner markanten Tiefe die vorgegebene Gesamtnutzfläche nicht einhält.

Die Gestaltung der Freiräume ist funktional, gestalterisch und atmosphärisch stark. Sie unterstützt das städtebauliche Konzept,

bindet das Projekt ins weiterführende Wegnetz ein und nimmt die übergeordneten Landschaftsbezüge auf. Die naturnahen Landschaftselemente der Flussaue werden nicht einfach kopiert, sondern gestalterisch so interpretiert, dass sie sich gut in ihr urbanes Umfeld integrieren.

Im Erdgeschoss des Gebäudes der BEP sind sinnfällig alle gemeinschaftlichen Nutzungen – inklusive einer Gästewohnung – untergebracht. Die darüber liegenden Wohnungen und die Gewerberäume werden direkt über die Allmendstrasse erschlossen. Die pragmatisch artikulierten Eingänge sind zu wenig adressbildend, und die Verbindung vom Eingang an der Allmendstrasse zum Hofzugang dürfte räumlich stärker thematisiert werden. Überzeugend ist dagegen die differenzierte Eingangssituation bei den Eigentumswohnungen des Steiner-Baus: Vom vorgelagerten Wirtschaftsraum gelangt man über eine Vorzone, an die sich die Veloräume angliedern, in eine zweigeschossige Halle, welche die Wohnungen erschliesst. Auf der Flusseite werden Maisonette-Wohnungen ausgebildet. Dank des grosszügigen Freiraums gelingt hier die Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Raum sehr schön.

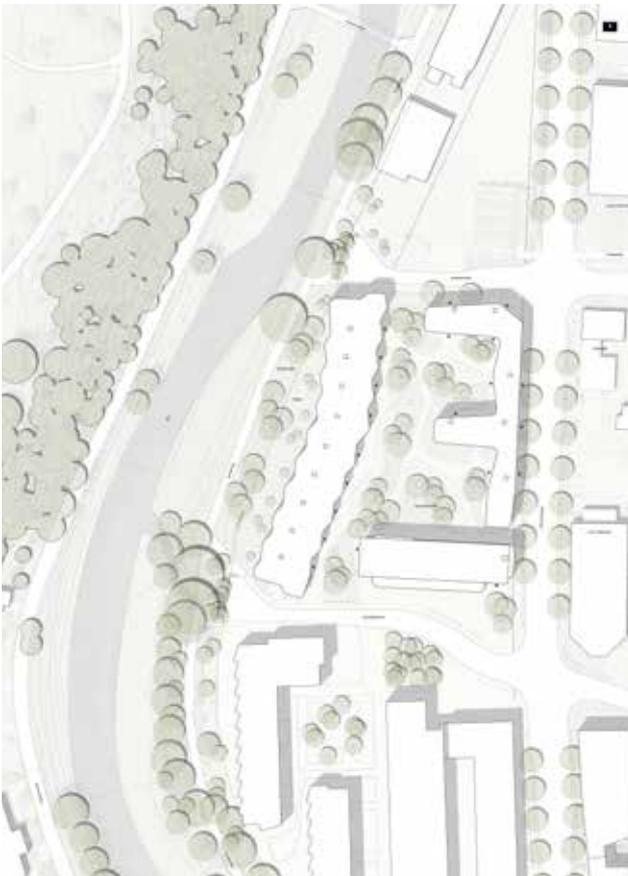
Die Grundrisse der Genossenschaftswohnungen entlang der Allmendstrasse überzeugen sowohl räumlich als auch in Bezug auf den Lärmschutz und sind flächeneffizient angelegt. In den Wohnungen, die in den inneren Gebäudeecken liegen, sind Belichtung und Besonnung jedoch fraglich. Rundum gelungen ist das Wohnungskonzept in der Aufstockung des bestehenden GDZ-Gebäudes.

Nicht zu überzeugen vermag die Qualität der Eigentumswohnungen im Steiner-Bau. Er ist als Zweispänner angelegt mit sehr schmalen und tiefen Wohnungsgrundrissen. Im Zentrum liegt zwischen dem Treppenhaus und dem Kern der Nassräume eine grosszügige Diele, welche die Räume beidseitig erschliesst. Die Wohnräume orientieren sich alternierend nach Westen oder Osten. Damit sind 50 Prozent der Wohnungen hauptsächlich nach Osten ausgerichtet, was von der Jury sehr kritisch beurteilt wurde. Ebenso kritisiert wurden die grosse Tiefe und geringe Breite der Räume, insbesondere auch die schmale Küche, die keine Möblierung als Essraum ermöglicht. Im Hinblick auf die Vermarktung wurde auch sehr negativ bewertet, dass im Steiner-Gebäude nur mit diesem einen Wohnungstyp operiert wird.

Insgesamt sticht das Projekt mit seinem gelungenen Verhältnis von Masse und Freiraum heraus. Ziel wäre, die Eigentumswohnungen zu überarbeiten und dabei die hohe Qualität der Aussenräume zu wahren.



Visualisierung



Situationsplan



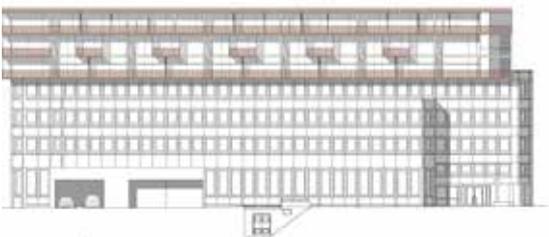
Erdgeschoss



Schnitt und Fassade



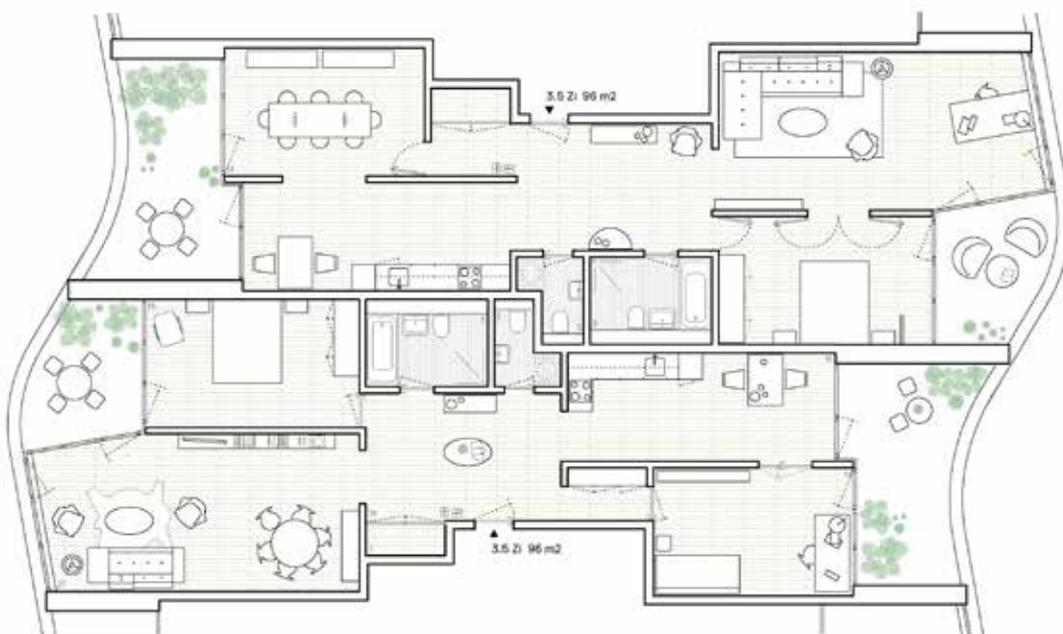
Regelgeschoss



Süd- und Ostfassade



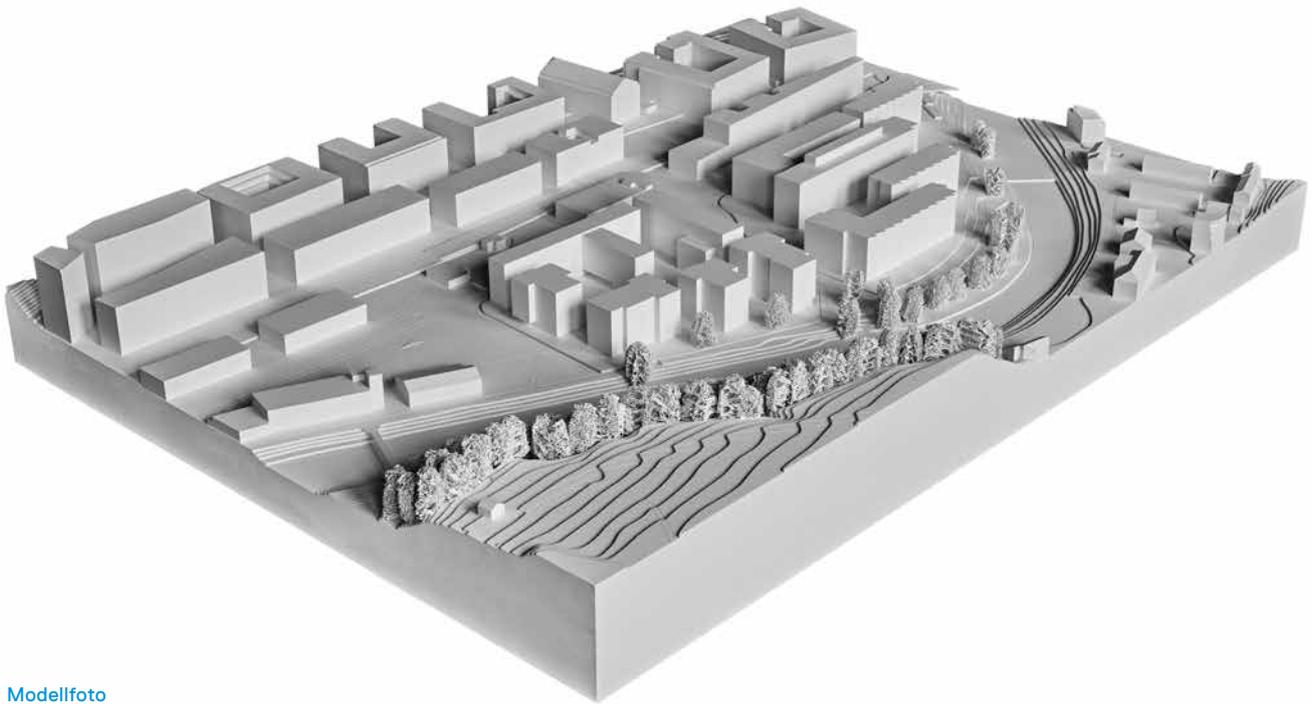
BEP – Wohnungstypen



Steiner – Wohnungstypen

6 PROJEKTWÜRDIGUNG STUFE 1

6.6 Marle



Modellfoto

ARCHITEKTUR

Darlington Meier Architekten,
Zürich

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Rotzler Krebs Partner GmbH,
Winterthur



Schwarzplan

Die Verfasser der Projektstudie strukturieren den Projektperimeter städtebaulich mit zwei Bautypologien, die das bestehende GDZ-Gebäude ergänzen: Ein achtgeschossiger T-förmiger Bau schliesst das Areal zur Allmendstrasse hin konsequent ab und schützt damit die Siedlung im Innern vor den Lärmemissionen der Strasse. Gegen die Sihl und entlang der Haspelstrasse öffnet sich die Bebauung; Es wird eine zweite Bautypologie mit grossmassstäblichen Einzelbauten vorgeschlagen. Dank der geschickten Verteilung der Volumen auf dem Grundstück und dem T-förmigen Gebäudekomplex an der Allmendstrasse bilden sich im Herzen der Siedlung zwei grosszügige hofartige Gartenanlagen. Diese beiden Höfe werden mit mehreren Durchgängen im Erdgeschoss des T-förmigen Baus ans Quartier angebunden. Im Süden werden sie vom Bestandesbau der GDZ an der Spindelstrasse abgeschlossen.

Die städtebauliche Setzung des Projekts wirkt in sich schlüssig. Sie nimmt aber zu wenig Bezug auf das städtebauliche Leitbild des Gestaltungsplans Manegg, das eine Durchlässigkeit in Nord-Südrichtung vorgibt. Die aufgelöste Bebauungsstruktur entlang der Sihl mit einzelnen Solitärbauten vermag die Jury insgesamt nicht zu überzeugen: Die mehrfache Öffnung der Bebauung zum Sihlraum wirkt sperrig, und die Bauten ordnen sich zu wenig ins städtebauliche Muster im Süden des Projektperimeters ein, wo entlang der Sihl Längskörper den Raum prägen werden. Kritisiert wurden auch die architektonischen Referenzbilder: Nach Auffassung des Beurteilungsgremiums transportieren sie Sprache und Ausdruck des vorgeschlagenen Projekts nicht adäquat und tragen daher nicht zum Verständnis bei.

Die Grundrisse der Genossenschaftswohnungen für die BEP sind gut angeordnet und entsprechen dem geforderten Raumprogramm. Die Organisation des Erdgeschosses entlang der Allmendstrasse ist klar und plausibel, allerdings wurden die mangelnde Adressbildung und Zugangssituation über die wenig attraktiven, offenen Durchgänge kritisiert. Der gedeckte Aussenraum im aufgeständerten Querriegel schafft eine gewisse Transparenz zwischen den beiden Höfen, seine Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität ist jedoch fraglich.

Das bestehende GDZ-Gebäude wird um drei Wohngeschosse aufgestockt und nach Norden mit einem Anbau erweitert. Im Anbau vermögen die nach Norden orientierten Wohnungen nicht zu überzeugen, ebenso wenig die Anbindung an den bestehenden Erschliessungskern. Im aufgestockten Gebäudeteil sind die Maisonnette-Wohnungen hingegen mit einem zentralen Korridor im 4. und 6. Obergeschoss geschickt erschlossen.

Die Wohnbauten mit den Eigentumswohnungen entlang der Sihl sind als drei- bis vierspännige Punktbauten geplant. Mit dieser Bautypologie sind sehr effiziente Eckwohnungen möglich, und es kann ein breiter Fächer an Wohnungstypen angeboten werden. Auch hier sind die Grundrisse insgesamt gut organisiert. Die gewählte Gebäudetypologie hat allerdings den Nachteil, dass zu viele Wohnungen entstehen, die vom attraktiven Sihlraum abgewandt und überdeck nach Norden und Osten orientiert sind.

Konzept und Gestaltung der Aussenräume sind sehr ansprechend: mit dem von Westen nach Osten kontinuierlich abgestuften Verlauf von Grün zu Grau und von der Naturlandschaft der Sihl zu den Garteninseln in der Siedlung. Die Garteninseln im östlichen Bereich der beiden Innenhöfe erinnern allerdings an «Baumscheiben»; sie sind zu kleinteilig und wirken unvorteilhaft konventionell. Überzeugend sind die Ideen zur Materialisierung und Bepflanzung der Aussenräume sowie das gelungene Verhältnis zwischen Naturbezug und Kultiviertheit.



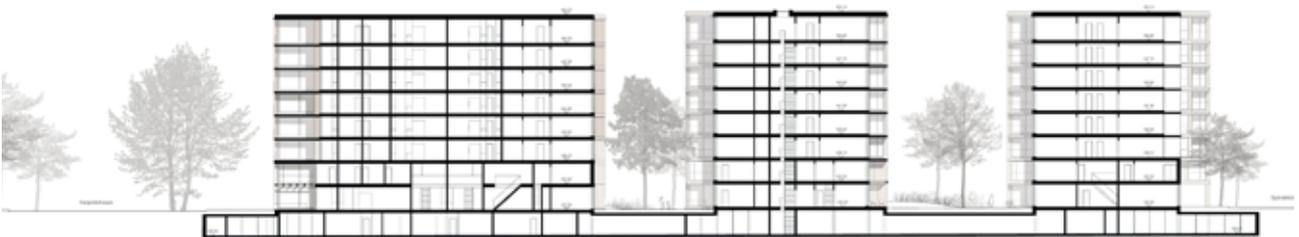
Visualisierung



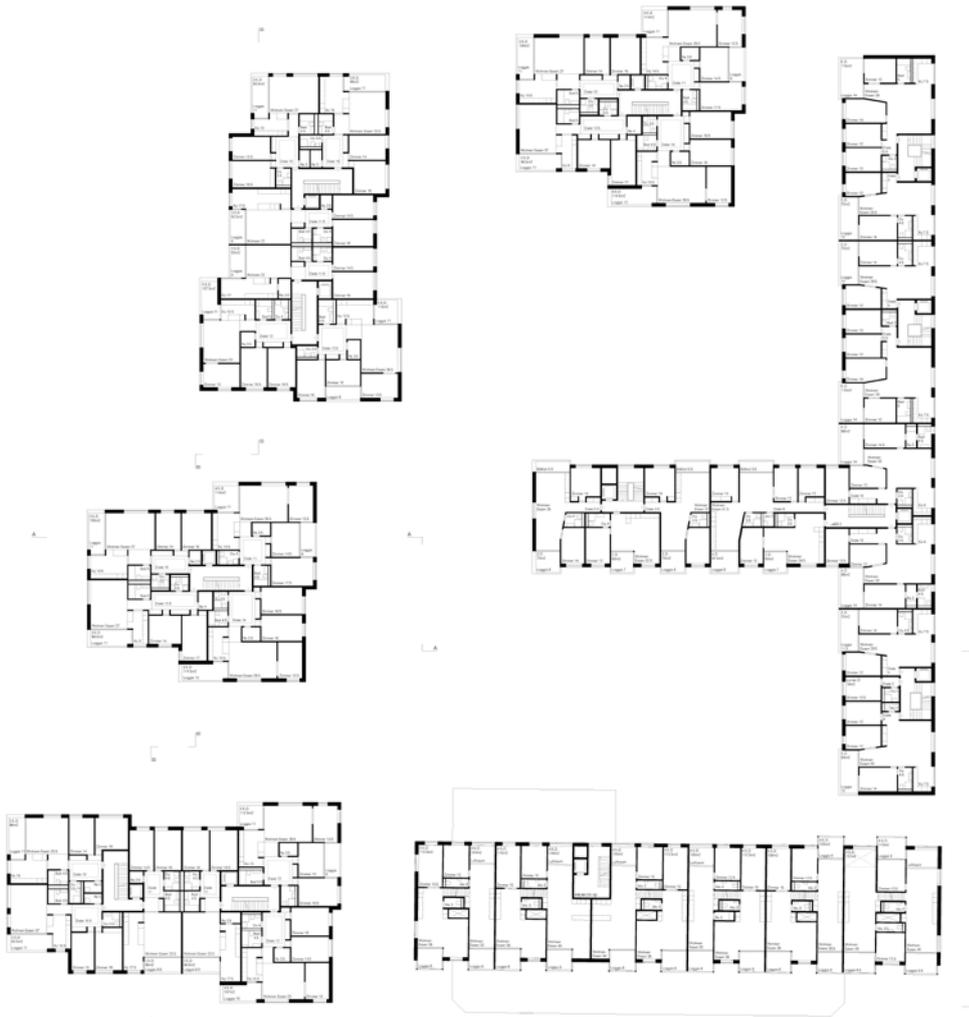
Situationsplan



Erdgeschoss



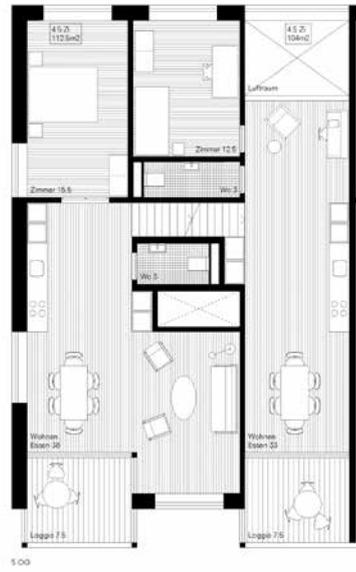
Schnitt und Fassade



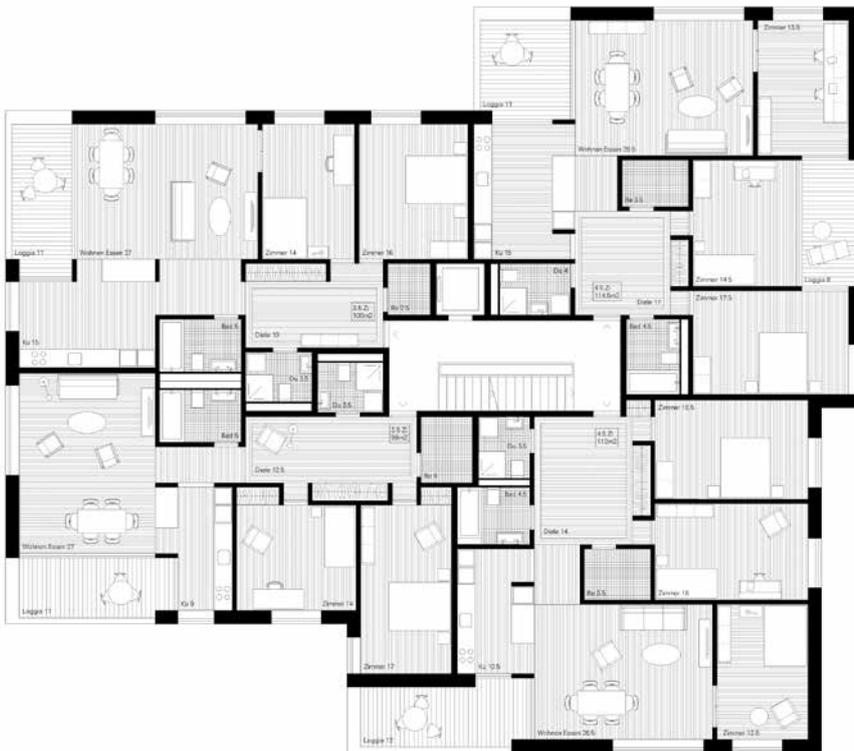
Regelgeschoss



Schnitt und Fassade



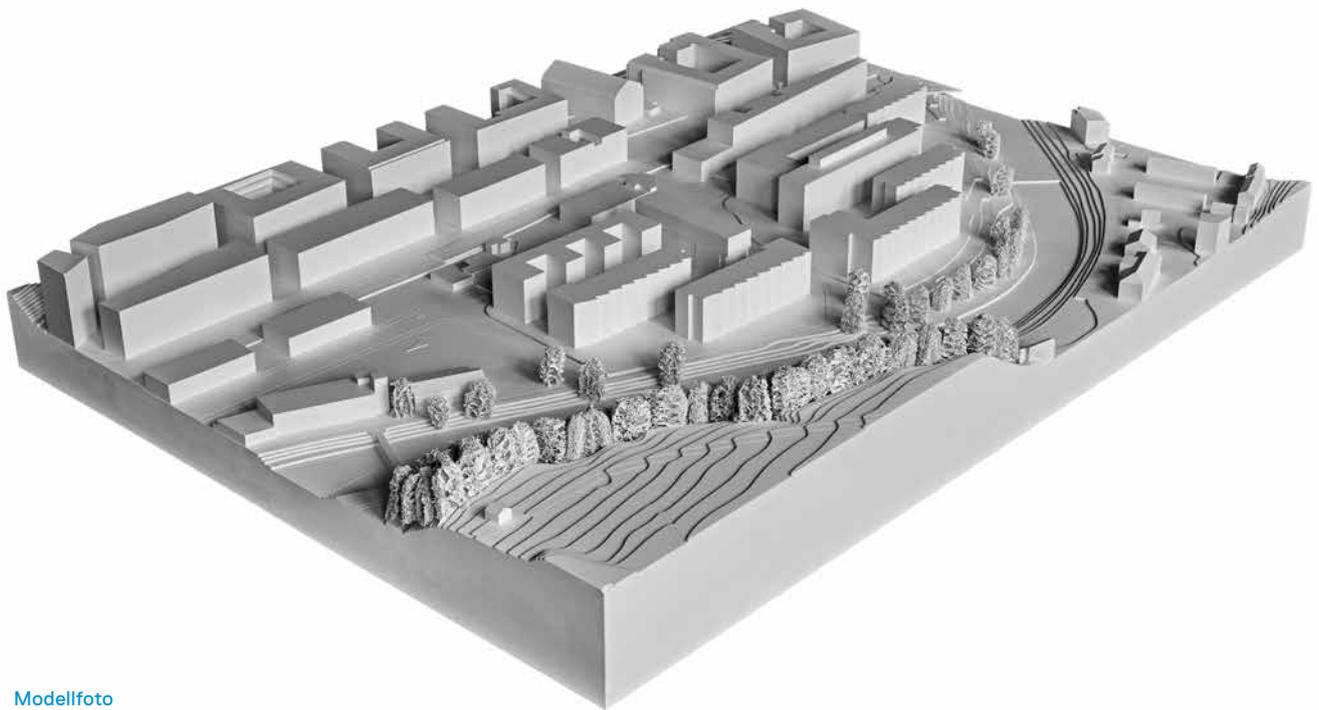
BEP – Wohnungstypen



Steiner – Wohnungstypen

6 PROJEKTWÜRDIGUNG STUFE 1

6.7 silberpappel



Modellfoto

ARCHITEKTUR

neff neumann Architekten AG,
Zürich

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Schmid Landschaftsarchitekten
GmbH, Zürich



Schwarzplan

Das Projekt setzt drei zeilenförmige Gebäude auf das Areal, die differenziert auf die städtebaulichen Gegebenheiten abgestimmt sind. Das Wohngebäude der BEP passt sich der urbanen Situation entlang der Allmendstrasse an und gewährleistet gleichzeitig den Lärmschutz im Inneren der Siedlung. Die zwei Zeilenbauten der Steiner AG setzen die Qualitäten der künftigen Avaloq-Überbauung fort. Damit nimmt der Vorschlag deutlich Bezug auf die geplante städtebauliche Entwicklung der Manegg. Zudem knüpft der durchfliessende Raum zwischen den Bauten die Siedlung wie selbstverständlich an die Avaloq-Überbauung im Süden an und schafft eine gute Ausgangslage für die Arealentwicklung im Norden. Dass der südliche Zeilenbau an der Sihl die Gebäudeflucht des bestehenden GDZ-Gebäudes aufnimmt, überzeugt jedoch nicht. Hier wäre eine schlüssige Kopsituation auf der Baulinie wünschenswert: Das würde zu einer Entspannung der Gebäudeabstände innerhalb des Projektperimeters führen. Ausserdem könnte – zusammen mit der Bebauung der Avaloq – ein städtebaulich überzeugender Übergang zum Sihlraum geschaffen werden.

Die architektonische Ausformulierung der Bauten für Steiner orientiert sich mit ihrer «Sägezahn»-Staffelung am Gestaltungsprinzip der Avaloq-Gebäude. Damit wird eine typologische Zusammengehörigkeit der Flussbauten über die Siedlungseinheit hinweg unterstrichen. Durch die Überlagerung der beiden Steiner-Gebäude entstehen Wohnungen, die keinen direkten Bezug zum attraktiven Landschaftsraum der Sihl haben. Diese Situation könnte mit einer ausgeklügelten Setzung der Gebäude optimiert werden.

Der Gebäuderiegel der BEP an der Allmendstrasse ist mit seinem präzise gefassten Kamm-Grundriss und den drei Hofräumen ein kraftvoller, eigenständiger Baukörper. Auch das GDZ-Gebäude bleibt als solitärer Bau bestehen, fügt sich aber gut in die Überbauung ein. Damit wird eine optimale Ausgangslage geschaffen – sowohl für eine längerfristige Nutzung als Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude mit Aufstockung als auch für einen allfälligen späteren Ersatzneubau.

Der grundlegend unterschiedliche architektonische Ausdruck der Genossenschaftsbauten und der Steiner-Gebäude widerspiegelt die verschiedenen Situationen auf dem Areal. Gleichwohl werden die beiden eigenständigen Bautypen durch subtile gestalterische Massnahmen, etwa in der Materialisierung oder Tektonik, zu einer Siedlung mit eigener Identität verbunden.

Die Maisonette-Wohnungen im Erdgeschoss der Steiner-Gebäude sind attraktiv und tragen zum konfliktfreien Nebeneinander von Wohnen und Siedlungsaktivitäten bei, da dank ihnen kaum Schlafräume im Erdgeschoss direkt nach Osten zum gemeinsa-

men Hofraum orientiert sind. Gut durchdacht ist auch die Erschliessung der Wohnungen, die mit den Nebenräumen gekoppelt ist. Die Grundrisse der Eigentumswohnungen sind effizient organisiert. Mit den versetzten Balkonen entsteht ein Raumgefüge, das eine besondere Atmosphäre schafft. Vom Beurteilungsgremium kritisiert wurde aber die durchwegs offene Wohn-, Ess- und Küchensituation. Die Option einer räumlichen Trennung zwischen Wohnen und Kochen-Essen würde die Wahlmöglichkeiten der künftigen Eigentümer und damit die Vermarktungschancen der Eigentumswohnungen markant verbessern.

Für die besondere Wohnsituation in der Aufstockung des bestehenden GDZ-Gebäudes wird eine angemessene Lösung vorgeschlagen: Die Maisonette-Wohnungen werden alle über eine innenliegende Erschliessungszone, eine «Rue Interieure», erschlossen. Der Neubau der BEP an der Allmendstrasse ist, passend zu seiner Lärmschutzfunktion als ausgeklügelte «Wohnmaschine» konzipiert: Die Grundrisse der Genossenschaftswohnungen sind äusserst effizient und funktionieren gut. Problematisch ist aber die Einsicht in die Nachbarwohnungen von den Eckbalkonen aus.

In den drei Hofräumen, die dem BEP-Gebäude zugeordnet sind, überzeugen die abgestuften Übergänge vom Aussenraum zu den Treppenhäusern – mit guten Rückzugsmöglichkeiten. Hingegen wurden die Gebäudeabstände kritisch diskutiert: Die Hofräume in der Kammstruktur und vor allem der Abstand zur Gebäudezeile der Steiner AG sind für die achtstöckige Überbauung zu knapp. Die dichte, höchst urbane Wohnsituation ist an diesem suburbanen Ort grenzwertig. Gerade weil die Wohnungen der BEP nicht direkt am Landschaftsraum der Sihl teilhaben, hat der ihnen direkt zugeordnete Aussenraum einen hohen Stellenwert und sollte optimiert werden. Das Gestaltungskonzept der Aussenräume besticht mit Klarheit und Vielfalt. In den engen, schattigen und trockenen Zwischenräumen wird sich jedoch das Vegetationsbild einer Flussaue, das auf volle Sonne und viel Wasser angewiesen ist, nicht realisieren lassen. Das vorgesehene Pflaster, das auf die ehemalige Nutzung des Areals verweist, ist gestalterisch sehr attraktiv. Funktional ist es allerdings im Hinblick auf Menschen mit Behinderung und Kinder, die sich auf Rollen bewegen, problematisch.

Das Projekt überzeugt mit seiner schlüssigen Umsetzung der Vorgaben aus dem Gestaltungsplan Manegg und mit seiner differenzierten städtebaulichen Haltung. Ziel ist, die problematische Situation der nachbarschaftlichen Nähe und beengten Hofsituation zu optimieren.



Visualisierung



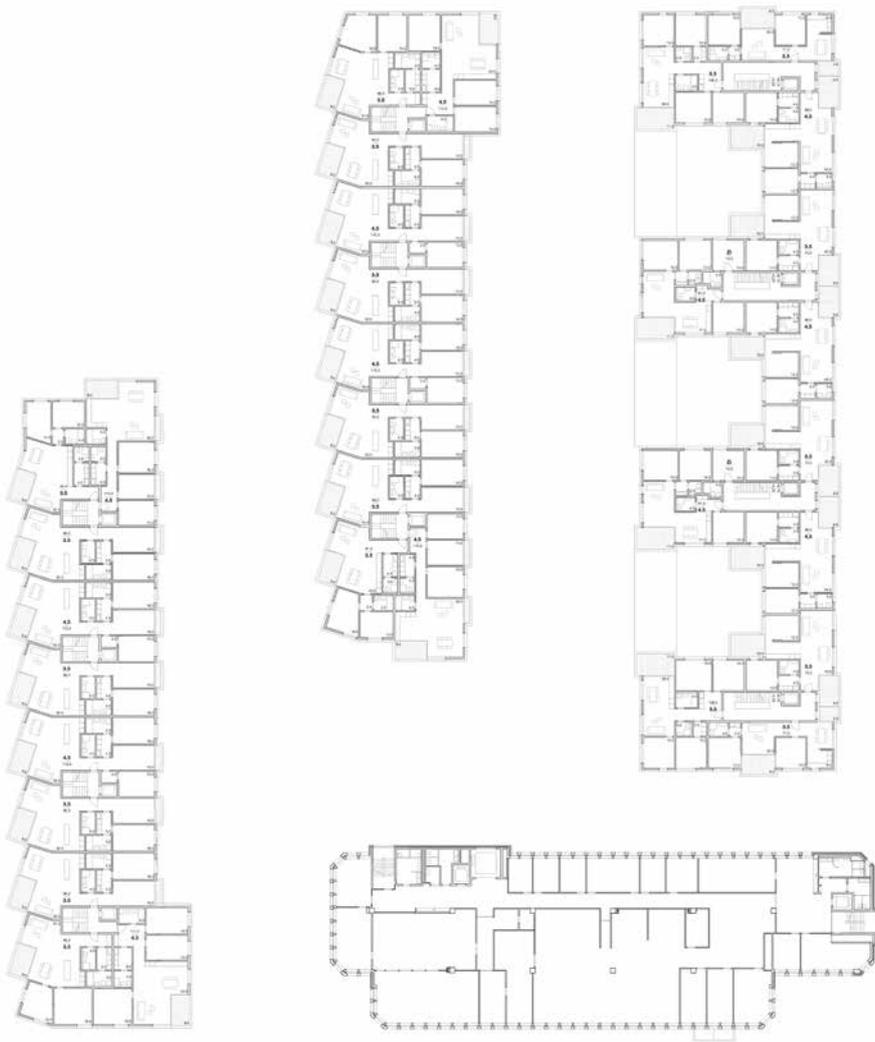
Situationsplan



Erdgeschoss



Schnitt und Fassade



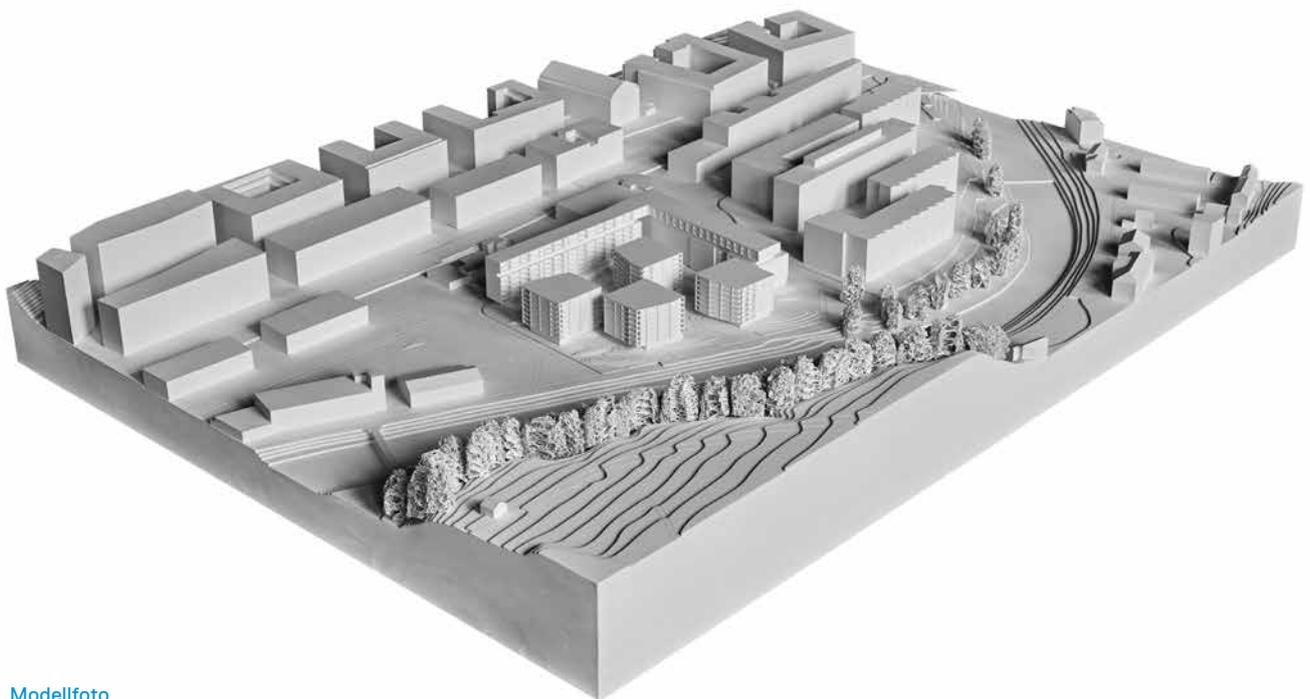
Regelgeschoss



Fassaden

6 PROJEKTWÜRDIGUNG STUFE 1

6.8 VIER PLUS L



Modellfoto

ARCHITEKTUR

Delugan Meissl Associated
Architects, Wien

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Agence Ter .de GmbH, Karlsruhe

BERATUNG IN DER SCHWEIZ

Itten+Brechbühl AG, Zürich



Schwarzplan

Der Vorschlag sieht eine Konzentration der Volumen an den Rändern des Projektperimeters vor. Dadurch wird zur Sihl hin viel Raum geschaffen, in den vier grosse Punktbauten mit den Eigentumswohnungen von Steiner gesetzt werden.

Das langgezogene Gebäude entlang der Allmendstrasse wird ab dem 7. Obergeschoss geschickt mit einem «Wolkenbügel» über Eck mit der Aufstockung des bestehenden GDZ-Gebäudes verbunden, das zudem an seiner Westseite verlängert wird. Für die Genossenschaftswohnungen der BEP entsteht ein einziger schlanker, L-förmiger Gebäudekörper. Der Vorschlag, das Attikageschoss der Gebäudezeile an der Allmendstrasse als Vollgeschoss auszubilden und stattdessen das 6. Obergeschoss als zurückgesetzte Attika zu gestalten, entspricht nicht der Bauordnung. Faktisch werden damit neun Vollgeschosse geschaffen, was unzulässig und nicht bewilligungsfähig ist.

Die Gliederung des Baufelds mit den Eigentumswohnungen in den Punkthäusern und der L-förmigen Grossform für die Genossenschaftswohnungen ist klar und unmissverständlich. Im gesamten städtebaulichen Kontext betrachtet, wirkt das Projekt eher sperrig, die Vernetzung mit dem Nachbarareal Avaloq im Süden wird durch die Verlängerung des Bestandesbaus erschwert. Zudem sind Punkthäuser in dieser Umgebung fremd und entsprechen nicht dem Leitbild des Gestaltungsplans Manegg.

Das Aussenraumkonzept überzeugt in den Details, und der Kontrast der klaren, rechtwinklig gebauten Formen mit einer sich sehr frei entwickelnden Vegetation ist gestalterisch reizvoll. Insgesamt wirkt der Vorschlag, der sich an die Furkationsformen einer Flusslandschaft anlehnt, allerdings gesucht. Nicht gelöst ist zudem die Problematik der Übergänge zwischen den privat genutzten Aussenräumen im Erdgeschoss und den übrigen Freiflächen.

Was den architektonischen Ausdruck der Bebauung angeht, überzeugt die Fassade entlang der Allmendstrasse mit ihrer geschlossenen und gleichzeitig ausdrucksstarken Erscheinung. Alle lärmabgewandten Fassaden sind in einem Raster grossflächig verglast. Das eingezogene Erdgeschoss bei den Punkthäusern suggeriert eine spezielle Sockelnutzung, was aber leider nicht eingelöst wird. Es wird bis ins Erdgeschoss gewohnt; das führt dazu, dass der eigentlich grosszügige Freiraum hier stark privatisiert ist und die halböffentlichen Aussenräume entwertet werden.

Im Zeilenbau entlang der Allmendstrasse sind die Nutzungen im Erdgeschoss mit den Gemeinschaftsräumen, den Ateliers und den Gewerbeflächen plausibel angeordnet. Die «Rue Interieur» in der dreigeschossigen Aufstockung des Bestandesgebäudes produziert interessante und kompakte Maisonettwohnungen, die jeweils vom mittleren Geschoss nach unten oder oben erschlossen sind. Eine grosse Qualität für die Genossenschaftswohnungen der BEP sind die eingezogenen Balkone entlang der ganzen Westfassade. Besonders überzeugend sind die Wohnungsgrundrisse, bei denen der Ess- und der Wohnbereich übereck zониert sind, wodurch interessante Raumbeziehungen entstehen. Der Lärmschutz ist mit den Grundrissen im Riegelgebäude an der Allmendstrasse gewährleistet; die Ecke des bestehenden GDZ-Baus erfüllt die Anforderungen an den Lärmschutz jedoch nicht und müsste anders geplant werden.

Die vier Punkthäuser mit den Eigentumswohnungen sind kompakte 5-Spänner. In den oberen Geschossen werden jeweils vier Wohnungen «um die Ecke» angelegt. Es ist unvermeidlich, dass dadurch einige Wohnungen mehrheitlich nach Norden orientiert sind. Diese Wohnungen, die ausschliesslich nach Nordost oder Nordwest ausgerichtete Wohnräume aufweisen, sind nicht bewilligungsfähig. Im Erdgeschoss werden zum Teil Maisonette-Wohnungen vorgeschlagen. Das leuchtet grundsätzlich ein. Unverständlich ist aber, dass sich im Erdgeschoss neben den Wohnräumen mehrheitlich auch die Schlafräume befinden. Damit wird die Chance verpasst, die Einsichtsproblematik zu entschärfen, indem im unteren Geschoss die öffentlicheren Nutzungen angeordnet würden. Die Maisonette-Wohnungen sind ausserdem zu gross angelegt, aber insgesamt sind die Grundrisse der Eigentumswohnungen logisch und gut proportioniert.



Visualisierung



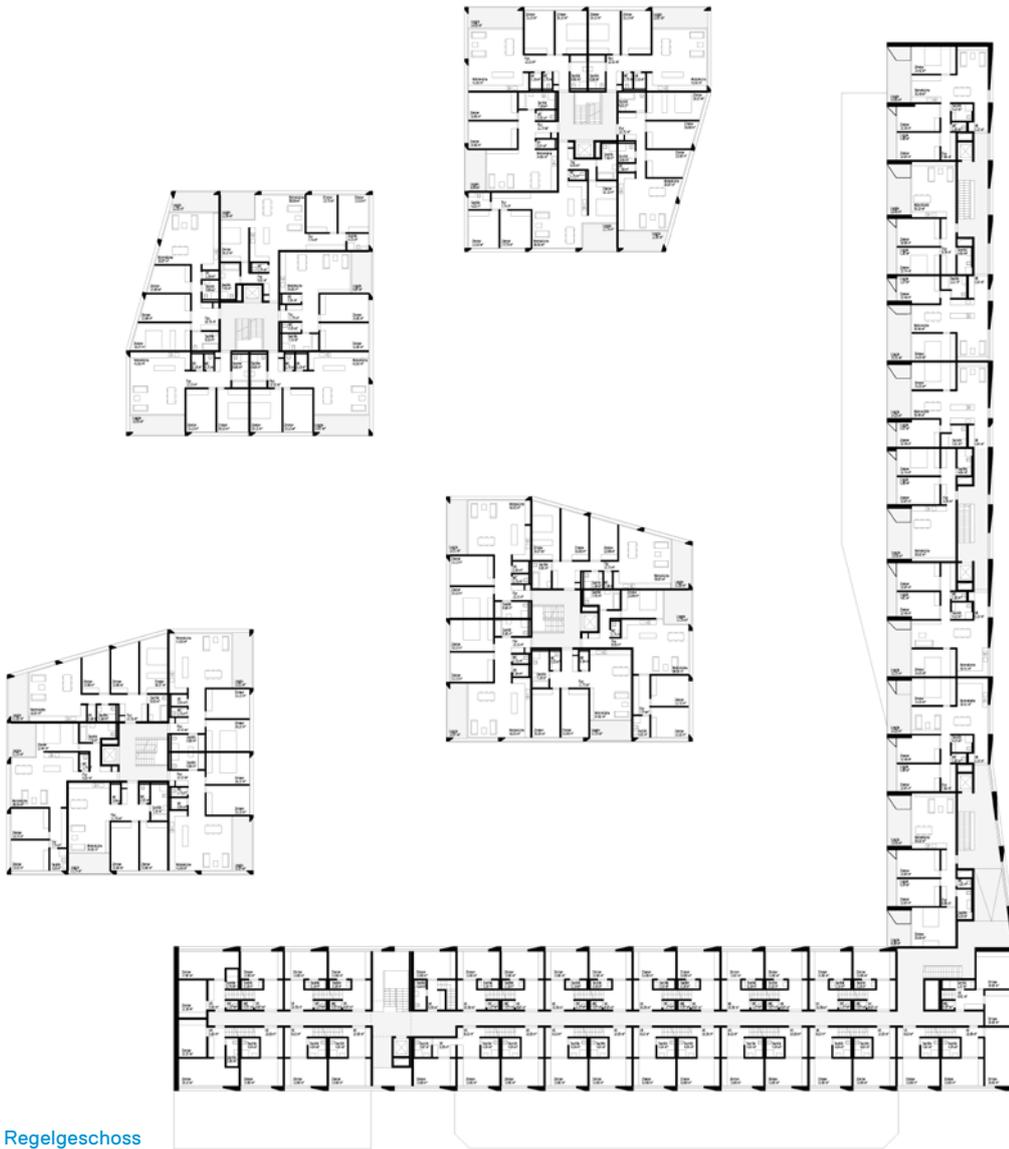
Situationsplan



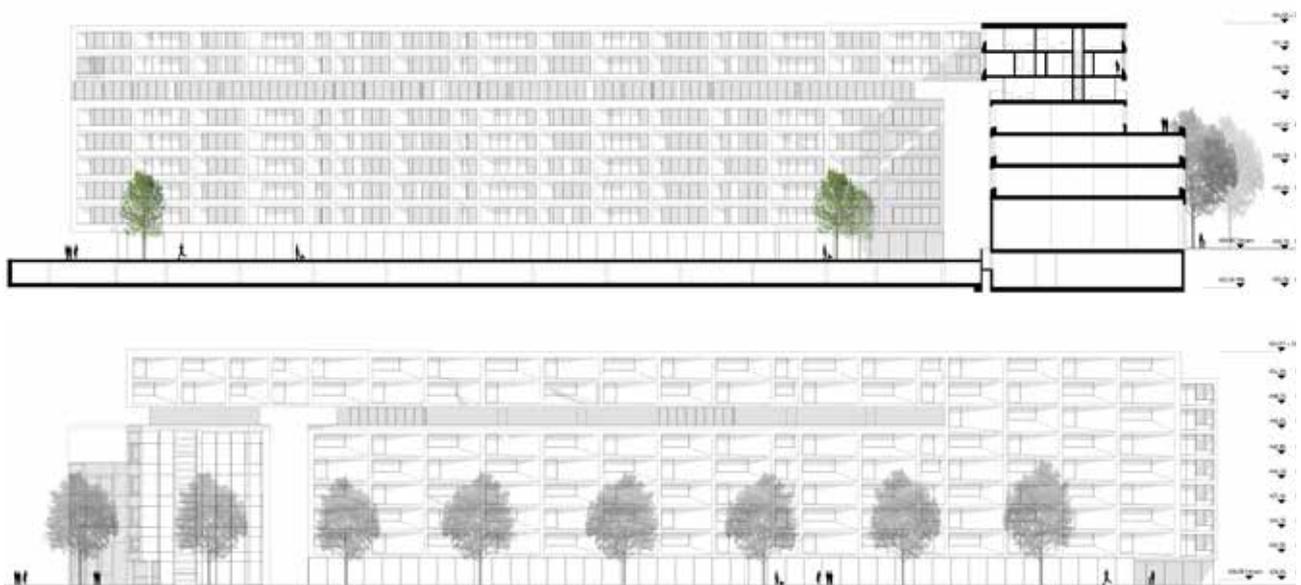
Erdgeschoss



Schnitt und Fassade



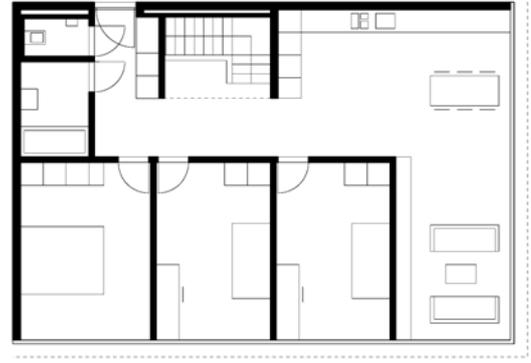
Regelgeschoss



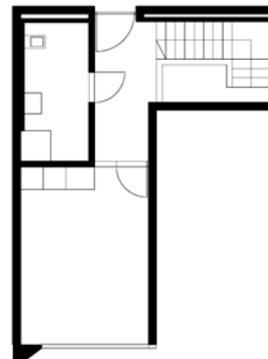
Schnitt und Fassade



BEP – Wohnungstypen



Steiner – Wohnungstypen



7 GENEHMIGUNG

Dieser Bericht wurde durch das
Beurteilungsgremium im März 2016
genehmigt.

Peter Ess (Vorsitz)



Anita Emele



Hansjörg Gadiant



Matthias Sauerbruch



Peter Krähenbühl / i.V. Erich Meier



Erich Meier



Michael Schiltknecht



Othmar Ulrich



Corinna Menn (Ersatz)



Andreas Wirz (Experte)



Urs Lengweiler (Experte)



Steiner AG
Hagenholzstrasse 56
CH-8050 Zürich
T +41 58 445 20 00
F +41 58 445 30 00