

Neubau Zentrum Tödi, Horgen Bericht des Preisgerichts

04.05.2018

Projektwettbewerb im Einladungsverfahren nach SIA 142 im Auftrag der Baugenossenschaft Zurlinden, im Einverständnis mit der Gemeinde Horgen



Auftraggeberschaft:

Baugenossenschaft Zurlinden: Projektleiter Jürg Keller

Gemeinde Horgen: Karl Conte

Verfahrensbegleitung / Projektsupport:

EBP Schweiz AG

Mühlebachstrasse 11

8032 Zürich

Schweiz

Telefon +41 44 395 16 16

info@ebp.ch

www.ebp.ch

Mirjam Minder

Sophie Schneebeli

Druck: 4. Mai 2018

180504_Bericht des Preisgerichts_Zentrum Tödi.docx

Vorwort

Die Baugenossenschaft Zurlinden als Bauträgerin und die Gemeinde Horgen beabsichtigen, auf den beiden Grundstücken beidseits der Tödistrasse im Quartier Spätz in Horgen eine Neubebauung zu realisieren mit dem Ziel, zukunftsgerichtete und flexible Wohnformen für ein möglichst breites Spektrum der Bewohnerschaft anzubieten, also für alte und junge Menschen, für Alleinstehende und DINKS, für Familien oder für Pflegebedürftige.

Mit Hilfe des Architekturwettbewerbs sollte ein Projekt ausgewählt werden, welches ein sicheres und freundliches, die Selbständigkeit und Würde unterstützendes Zuhause über mehrere Generationen und gleichzeitig eine gelebte Nachbarschaft ermöglicht. Für einen Teil der Wohnungen müssen die Kostenlimiten gemäss der Wohnbauförderungsverordnung (WbföV) eingehalten werden. Zusätzlich sind die hohen energetischen Anforderungen im Sinn der 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen.

Auf der Grundlage eines Masterplans und der daraus gewonnenen Erkenntnisse wurde mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Horgen im Jahr 2016 die zulässige Dichte für das Gebiet geklärt, ein neuer Zonentyp für das Areal geschaffen, sowie der Zonenplan und die Bauordnung angepasst. Im Weiteren gelten für die Arealüberbauung die qualitativen Anforderungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes des Kanton Zürichs (§ 71 PBG). Daher ist es auch Aufgabe dieses Konkurrenzverfahrens, eine zeitgemässe Architektur zu finden, welche auch eine ortsbaulich verträgliche Dichte zeigt.

Neun Projektvorschläge wurden auf Einladung zeitgerecht einreicht. Trotz der Komplexität der Aufgabe zeigten sie unterschiedlichste und sehr interessante Lösungsansätze. Erfreulich war das hohe Niveau der abgegebenen Arbeiten, die das Jurieren jedoch nicht vereinfachten. Die Genossenschaft Zurlinden, die Gemeinde Horgen sowie die Jury danken an dieser Stelle allen teilnehmenden Teams für ihr grosses Engagement und für die wertvollen Beiträge.

Die Jurierung dauerte zwei arbeitsintensive Tage. Nach eingehenden Diskussionen, bei denen alle Anforderungen geprüft und diese pro und contra ausgelegt wurden, konnte das Projekt Trias von der Arbeitsgemeinschaft Schäublin Architekten, Gäumann Lüdi von der Ropp einstimmig zum Sieger erkoren werden.

Patrick Gmür

26. März 2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
2.	Aufgabenstellung	3
2.1	Ziele des Projektwettbewerbs	3
2.2	Anforderungen	3
3.	Beteiligte	4
3.1	Preisgericht	4
3.2	Teilnehmende	5
4.	Beurteilung	6
4.1	Beurteilungskriterien	6
4.2	Vorprüfung	6
4.3	Rangierung und Preiszuteilung	8
4.4	Fazit ökonomische Betrachtung	8
4.5	Empfehlungen des Preisgerichts	9
5.	Fazit	10
6.	Genehmigung	13
7.	Ermitteln der Verfasser	14
8.	Projektbeschriebe	15
8.1	1. Rang mit Empfehlung auf Weiterbearbeitung: Projekt Trias	15
8.2	2. Rang: Projekt Vrenelisgärtli	19
8.3	3. Rang: Projekt Adelma	23
8.4	4. Rang: Projekt Lux	26
8.5	5. Rang: Projekt La Ruelle	29
8.6	ohne Rangierung: Projekt Im Augenblick	32
8.7	ohne Rangierung: Projekt Silbersee	35
8.8	ohne Rangierung: Projekt Bellevue	38
8.9	ohne Rangierung: Projekt Lucky	41

1. Einleitung

Horgen verändert sich - 22.6% der Bevölkerung von Horgen sind über 65 Jahre alt oder älter. Die mehr als 65-Jährigen werden von 2011 – 2030 um 34% zunehmen, bei den mehr als 80-Jährigen sind es 64%. Die Gemeinde Horgen hat mit dem Altersleitbild 2008 Wege aufgezeigt, wie sie diese Situation bewältigen will. Dieser demografische Wandel stellt nicht nur die Politik vor neue Herausforderungen, auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft müssen sich auf eine Veränderung der Bevölkerung und deren Ansprüche einstellen. Die Zielgruppe der Senioren ist alles andere als homogen, ihre Bedürfnisse, Vorlieben und Wohnwünsche gestalten sich unterschiedlich. Möglichst lange aktiv und unabhängig zu bleiben ist das Ziel. Zugleich möchte der Grossteil der über 65-Jährigen in einer sozialen Gemeinschaft alt werden. Daher gewinnen Wohnmodelle an Bedeutung, die eine individuelle und gemeinschaftliche Lebensgestaltung ermöglichen und Versorgungssicherheit bieten. Aufgrund der demografischen Entwicklung steigt der Bedarf an Einrichtungen und Angeboten für die Alterspflege und das Wohnen im Alter.

Bezug zum
Altersleitbild

Die Gemeinde Horgen besitzt zwei Grundstücke beidseits der Tödistrasse 20 in Horgen.

Grundstücke



Luftbild mit Perimeter

Quelle: Luftbild GIS ZH, Stand 2013

Das auf dem Grundstück bestehende Altersheim Tödi, welches 1932/1970 erbaut wurde, soll ersetzt und entsprechend dem künftigen Bedarf neu erstellt werden. Zusammen mit der Baugenossenschaft Zurlinden (BGZ) als Bauträger beabsichtigt die Gemeinde ein Quartier mit Mehrgenerationenwohnen zu realisieren. Das Ziel ist, rund 170 - 200 Wohneinheiten zu bezahlbaren Preisen, sowie ein Pflegezentrum mit 60 Betten zu erstellen. Siedlungseinrichtungen, welche den Austausch zwischen den Generationen ermöglichen ergänzen das Angebot. Die zukunftsgerichteten und flexiblen Wohnformen sollen sozial durchmischt sein und nach den Vorgaben für die 2000-Watt-Gesellschaft gebaut werden. Es wird mit Baukosten von rund 100 Mio. CHF gerechnet.

Pflegezentrum,
Wohneinheiten



Luftbild Altersheim

Quelle: Bericht Teilrevision Bau- und Zonenordnung, SKW, 2016

Um wertvolle Lösungswege für die anspruchsvolle Planungsaufgabe zu finden, wird ein anonymer einstufiger Projektwettbewerb auf Einladung mit 10 Fachteams durchgeführt, bei der die Möglichkeit besteht zwei erste Preise für die beiden Bauparzellen zu vergeben.

Verfahren

Der Bearbeitungsperimeter für den Wettbewerb umfasst die beiden Grundstücke der Gemeinde, beidseits der Tödistrasse, Kat. Nr. 10577 (exkl. Landwirtschaftszone) und Kat. Nr. 11620, mit einer Gesamtfläche von rund 20'000 m².

Perimeter

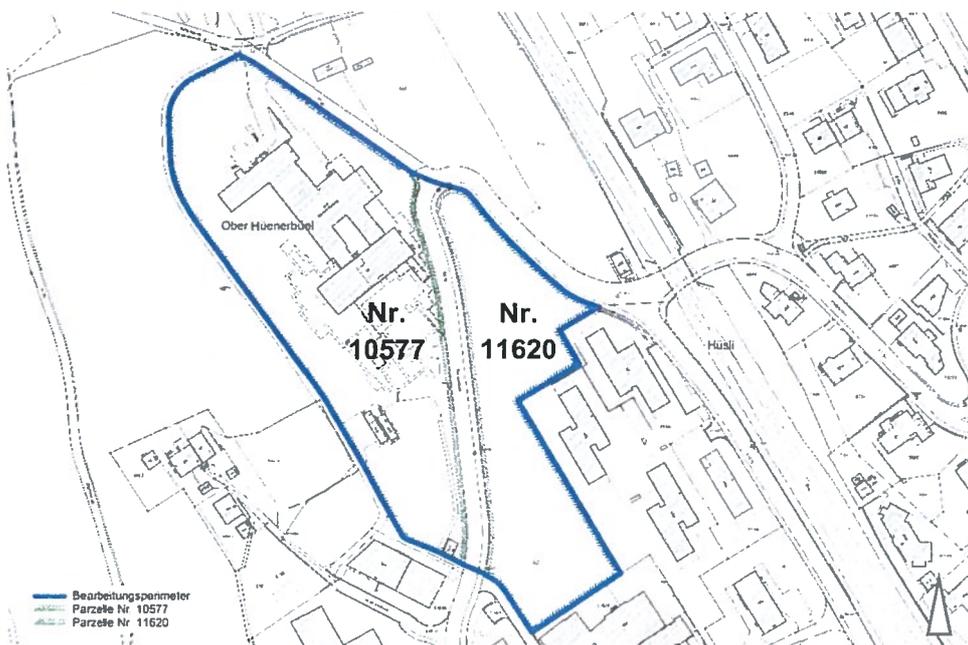


Abbildung 1: Perimeter Wettbewerb

2. Aufgabenstellung

2.1 Ziele des Projektwettbewerbs

Die Baugenossenschaft Zurlinden als Bauträgerin und die Gemeinde Horgen möchten eine Neubebauung realisieren, Ziele

- in welcher zukunftsgerichtete und flexible Wohnformen für Betagte, für Jung und Alt, für Alleinstehende, Familien und pflegebedürftige Menschen angeboten werden können,
- welche ein sicheres und freundliches, die Selbständigkeit und Würde unterstützendes Zuhause mehrerer Generationen ermöglicht,
- die eine gelebte Nachbarschaft fordert,
- welche die Kostenlimite gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung (WbföV) einhält,
- welche die hohen energetischen Anforderungen im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft erreicht,
- welche eine zeitgemässe Architektur aufweist.

2.2 Anforderungen

- Die Siedlung beinhaltet ca. 170 – 200 Wohnungen (gem. vorgängiger Studie) sowie ein Pflegezentrum für bis zu 60 Personen. Darüber hinaus sind Dienstleistungs- und Gewerberäume sowie Zentrale Einrichtungen (Empfang, Gemeinschaftsraum, multifunktionale Räume) vorzusehen. Anforderungen an die Überbauung
- Die Überbauung sieht auf den beiden Grundstücken eine Durchmischung der Generationen vor, die sich an der Bevölkerungszusammensetzung von Horgen orientiert.
- Die Überbauung muss die Selbständigkeit der Bewohner/innen sichern, auch wenn sich deren Lebensumstände über die Jahre hinweg verändern. Innerhalb der Überbauung sollen alle Orte auch für Rollstuhlbenützende attraktiv erreichbar sein.
- Die Wohnungen sind altersgerecht gestaltet, gemäss dem Manual „Altersgerechte Wohnbauten, Planungsrichtlinien“.
- Von der Mieterschaft wird Bereitschaft zu sozialer Verbindlichkeit und zu gegenseitiger Hilfe erwartet. D.h. die Bewohner/ innen übernehmen entsprechend ihren Möglichkeiten Verantwortung für die Hausgemeinschaft.
- Dienstleistungen, die das selbständige Wohnen unterstützen (Reinigung Wäsche, Mahlzeiten, Spitex), können in der Siedlung eingekauft werden und der Übergang von einer Wohnform in die andere ist möglich. Ältere Menschen können bis zum Lebensende in der Siedlung bleiben.
- Die Siedlung fördert Begegnung und das Miteinander - Begegnungszonen sollen die Kommunikation fördern. Verschiedene Service- und Betreuungsangebote unterstützen das Wohnen in der Gemeinschaft.
- Die Aussenanlage wirkt einladend mit Treffpunkten, Sitzgelegenheiten und Spielplatz. Sie berücksichtigt insbesondere die Bedürfnisse älterer Personen und Kinder.

- In der Siedlung sind die Nachhaltigkeitsanforderungen vorbildlich umgesetzt.

3. Beteiligte

3.1 Preisgericht

Das Preisgericht setzte sich wie folgt zusammen:

Sachpreisrichter/-innen

Sachpreisrichter

- Dr. Hans-Peter Brunner, Gemeinderat Horgen, Ressortvorsteher Gesellschaft
- Urs Frei, Präsident, BG Zurlinden
- Jürg Keller, BG Zurlinden
- Daniela Mosbacher, Gemeinderätin Horgen
- Karl Conte, Abteilungsleiter Alter und Gesundheit, Gemeinde Horgen (Ersatz)

Fachpreisrichter/-innen

Fachpreisrichter

- Patrick Gmür, Architekt, Zürich (Vorsitz)
- Alain Roserens, Architekt, Zürich
- Bettina Neumann, Architektin, Zürich
- Walter Wäschle, Architekt, Zürich
- Marie-Noelle Adolph, Landschaftsarchitektin, Meilen
- Danielle Heinzer, Architektin, Zürich (Ersatz)

Experten/-innen

Berater und Experten
ohne Stimmrecht

- Bewirtschaftung: Julia Pickartz, BG Zurlinden
- Nachhaltigkeit - Umwelt: Robert Vogt / Jules Petit, Lemon Consult
- Bauökonomie: Marco De Carli, Caretta & Weidmann
- Wohnen im Alter: Felix Bohn, Wohnen im Alter GmbH
- Pflegezentrum: Gian-Reto Peer, helbling AG
- Heimplanung: Gabriela Devigus Minder, Limacher Partner AG
- Betrieb Pflegezentrum: Eveline Weil, Heimleiterin
- Betrieb Pflegezentrum: Manfred Prassl, Amalie Widmer Stiftung
- Siedlungs- & Wohnassistenz: Elke Wurster, Horgen

Die Beurteilung fand öffentlich statt. Dabei waren die Eingeladenen und deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht zugelassen.

Öffentliche Beurteilung

3.2 Teilnehmende

Am Projektwettbewerb haben folgende durch die qualifizierte Jury und die Baugenossenschaft Zurlinden sowie die Gemeinde Horgen eingeladenen Architekturbüros (in alphabetischer Reihenfolge) teilgenommen: Eingeladene

- Ackermann Architekt BSA SIA AG
- Arge GL VDR/Schäublin Architekten
- ARGE NUSUS / A.D.P
- Dachtler Partner Architekten
- Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA
- Gret Loewensberg / Clea Gross Architekten
- Joos & Mathys Architekten AG
- Meili, Peter & Partner Architekten AG
- SPPA Architekten

Das Team Helen & Hard aus Oslo hat aufgrund Kapazitätsengpässen kein Projekt eingereicht.

Den Teams wurde empfohlen mit Rücksicht auf das anspruchsvolle Gelände einen Landschaftsarchitekten beizuziehen. Darüber hinaus wurde der Beizug eines Bauingenieurs und HLKKSE-Planers empfohlen. Fachplaner

4. Beurteilung

4.1 Beurteilungskriterien

Für die Beurteilung gelten die folgenden Kriterien:

Kriterien

- städtebauliche Eingliederung und architektonischer Ausdruck und Aussenraumqualität
- Altersgerechte Gestaltung der Siedlung und der Wohnungsgrundrisse; Qualität, Funktionalität und Wohnatmosphäre des Pflegeheims und der Wohnungsgrundrisse
- Altersgerechtigkeit von Gebäuden und Aussenraum
- Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit - Umwelt

Die Reihenfolge der Kriterien bedeutet keine Gewichtung.

Das Preisgericht hat aufgrund dieser Kriterien eine Gesamtwertung vorgenommen.

4.2 Vorprüfung

Die Vorprüfung der Rahmenbedingungen und der baurechtlichen Aspekte hat das Planungsbüro EBP Schweiz AG unter Beizug des Bauamtes Horgen vorgenommen. Die Nachhaltigkeit der Vorschläge wurde durch lemon consult nach einheitlichen Grundsätzen beurteilt. Die Kosten der mutmasslichen Preisträger wurden aufgrund der Kennzahlen sowie der Konstruktion und Materialisierung vom Büro Caretta & Weidmann nach einheitlichen Grundsätzen abgeschätzt.

Beteiligte

Die neun fristgerecht eingegangenen Arbeiten tragen folgende Kennworte:

Eingegangene
Arbeiten

- 01 Adelma
- 02 Bellevue
- 03 Imaugenblick
- 04 La Ruelle
- 05 Lucky
- 06 Lux
- 07 Silbersee
- 08 Trias
- 09 Vrenelisgärtli

Die neun Projektbeiträge wurden termingerecht und unter Einhaltung der Anonymität bei der Baugenossenschaft Zurlinden an der Albisriederstrasse 358 in Zürich am 09.02.2018 respektive die Modelle bis am 02.03.2018 bei der Gemeinde Horgen im Baumgärtlihof eingereicht.

Abgabe

Die Projekte wurden durch EBP auf ihre formelle Vollständigkeit überprüft. Es gab teilweise kleinere Verstöße betreffend Abgabevolumen. Ebenso gab es Verstöße durch fehlende Angaben bei den Mengentabellen (Wirtschaftlichkeitsprüfung C&W) sowie den Flächenschemata zur Überprüfung der Flächenangaben. Die Teams wurden aufgefordert, die fehlenden Abgaben nachzureichen. Die Teams wurden angewiesen, die Abgabe nur mit dem Kennwort zu beschriften, um die Anonymität zu gewährleisten, dies wurde von allen Teams eingehalten. Alle Teams haben fristgerecht die geforderten Unterlagen nachgereicht. Es bestehen weiterhin Mängel bei den Mengentabellen sowie den Flächenschemata zur Überprüfung der Flächenangaben bei drei Teams.

Die Projekte wurden im Rahmen der Vorprüfung auf den 1. Jurytag bzgl. der Einhaltung der Vorgaben in folgenden Themen geprüft:

- Bau- und Planungsrecht (vorgeprüft durch EBP)
- Raumprogramm Wohnnutzung (vorgeprüft durch EBP)
- Raumprogramm Pflegezentrum (vorgeprüft durch EBP)
- Nachhaltigkeit (vorgeprüft durch Lemon Consult)
- Wirtschaftlichkeit (vorgeprüft durch Caretta Weidmann)
- Betrieb Pflegezentrum (vorgeprüft durch F. Bohn, M. Prassl, G. Devigus Minder, K. Conte, G.-R. Peer)

Viele Projekte weisen Mängel im Bau- und Planungsrecht und den Wohnungsanteilen bzw. -flächenvorgaben auf.

Für die Vorprüfung der Wirtschaftlichkeit durch Caretta Weidmann waren die Abgaben bezüglich der Flächenangaben und Nutzungsverteilung unvollständig.

4.3 Rangierung und Preiszuteilung

Nach intensiver Diskussion beschliesst das Preisgericht einstimmig die nachfolgend beschriebene Rangierung und Preiszuteilung. Für die Begründung wird auf die ausführlichen Beschriebe verwiesen, die im Kapitel 8 Projektbeschriebe festgehalten sind.

Die fixe Entschädigung pro eingereichtem Entwurf wird von je CHF 15'000.- auf CHF 16'000.- (inkl. MWST) erhöht, da nur 9 von 10 Büros ein Projekt eingereicht haben.

Fixe Entschädigung

Die rangierten Projekte werden zudem für ihre Beiträge wie folgt prämiert: Von der insgesamt zur Verfügung stehenden Preisgeldsumme von CHF 260'000.- werden die restlichen CHF 116'000.- folgendermassen auf die fünf erstrangierten Büros aufgeteilt:

Preise

1. Preis Trias:	CHF 33'000.-	+	16'000.-	=	49'000.-
2. Preis Vrenelisgärtli:	CHF 28'000.-	+	16'000.-	=	44'000.-
3. Preis Adelma:	CHF 23'000.-	+	16'000.-	=	39'000.-
4. Preis Lux:	CHF 18'000.-	+	16'000.-	=	34'000.-
5. Preis La Ruelle:	CHF 14'000.-	+	16'000.-	=	30'000.-
ohne Rangierung: Im Augenblick					16'000.-
ohne Rangierung: Silbersee					16'000.-
ohne Rangierung: Bellevue					16'000.-
ohne Rangierung: Lucky					16'000.-
Total					260'000.-

4.4 Fazit ökonomische Betrachtung

Die Eruiierung der Flächeneffizienz mittels der Formquotienten, die Kalkulation der Gesamt- und Teilkosten und die daraus resultierenden Kostenkennwerte der entsprechenden Nutzungen ermöglichten die Wirtschaftlichkeit der eingereichten Projekte zu betrachten und zu vergleichen.

Daraus wurde ablesbar, dass bei den Projekten Bellevue und Trias die Wirtschaftlichkeit ausgewiesen ist. Die anderen sieben Projekte wiesen im Vergleich Abweichungen zu den im Programm vorgegebenen Formquotienten auf.

Der Vergleich der Gesamtkosten ergab, dass das Projekt Trias mit CHF 121 Mio. und das Projekt Vrenelisgärtli mit 123 Mio. knapp unter den durchschnittlichen Gesamtkosten von CHF 125 Mio. liegen. Dies widerspiegelt sich auch in den daraus resultierenden Kostenkennwerten, welche in etwa die üblichen Werte von Vergleichsprojekten aufweisen. Die Kostenkennwerte der anderen Projekte sind überhöht.

Die Vorgabe von CHF 300'000 / Pflegebett wurde meist beträchtlich unterschritten. Realistische Werte konnten bei den Projekten La Ruelle, Lux und Vrenelisgärtli festgestellt werden.

Die Überprüfung der Kompatibilität mit der Wohnbauförderung ergab, dass keines der eingereichten Projekte die Rahmenbedingungen erfüllt.

Das Projekt Trias birgt Möglichkeiten die Flächeneffizienz des Wohnungsbaus und des Pflegezentrums, sowie die Kostenkennwerte und die Gesamtkosten zu optimieren, so dass eine Projektüberarbeitung auch die Rahmenbedingungen der Wohnbauförderung erfüllen kann.

4.5 Empfehlungen des Preisgerichts

Das Preisgericht empfiehlt der Bauträgerschaft einstimmig, das Projekt Trias zur Weiterbearbeitung und Ausführung. Dabei sind die Hinweise im Projektbescrieb sowie die nachfolgenden Punkte zu beachten:

- Baurechtliche Verstösse eliminieren
- Silhouette spürbar anpassen (dafür kann die Anzahl der Wohnungen um max. 30 Wohnungen reduziert werden) und den Wohnungsmix sowie die Wohnungsgrössen anpassen

In einem weiteren Schritt:

- Parkplätze nach Vorgabe Gemeinde nachweisen
- Kosten auf Wohnbauförderungs-Niveau reduzieren (aktuell rund 18 % zu hoch)
- Pflegebereich mit der Betreiberin SAW und den Fachpersonen anpassen, inkl. Anlieferung

5. Fazit

Mit dem Projektwettbewerb für die Mehrgenerationensiedlung Tödi macht die Gemeinde Horgen zusammen mit der Baugenossenschaft Zurlinden als Bauträgerin einen wichtigen und richtigen Schritt in die Zukunft. Für die beiden Parzellen beidseits der Tödistrasse im Quartier Spätz in Horgen erarbeitete die Gemeinde einen Masterplan. Dessen Inhalt wurde 2016 im Rahmen einer Teilrevision dieses Gebietes in die Bau- und Zonenordnung überführt. Gleichzeitig wurde ein neuer Zonentyp geschaffen und die Dichte festgelegt. Im Weiteren dienten die Erkenntnisse der Volumenstudien als Grundlage für das Wettbewerbsprogramm.

Ausgangslage

Die beiden Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 20'000m² sind seit der Teilrevision 2016 der Wohn- und Gewerbezone WG 4.8 sowie der WG 2.5 zugeordnet. Bei einer Arealüberbauung kann die Baumassenziffer auf 5.28m³/m² erhöht werden. Im Bereich unterhalb der Tödistrasse ist eine Baumassenziffer von 2.75 m³/m² realisierbar. Um diese Dichten zu erreichen, soll die künftige Überbauung den qualitativen Anforderungen entsprechen, wie sie im Planungs- und Baurecht des Kantons Zürichs gemäss §71 definiert sind.

Eine der Hauptaufgaben dieses Wettbewerbs war es daher, mögliche maximale Dichten aufzuzeigen. Aber auch das Wettbewerbsprogramm war anspruchsvoll und komplex. Neben einem funktionierenden Pflegezentrum sollte vor allem eine zukunftsgerichtete Überbauung entworfen werden, welche neue und flexible Wohnformen für Betagte und pflegebedürftige Menschen, für Familien, aber auch für Alleinstehende und Paare jeden Alters anbieten. Selbstverständlich müssen diese Wohnungen bezahlbar, also die Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderung einhalten und im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft nachhaltig sein.

Aufgabenstellung

Neun Architektenteams haben sich dieser Aufgabe gestellt und mit neun unterschiedlichen Lösungsansätzen zu einer interessanten Jurierung beigetragen. Generell konnte festgestellt werden, dass es für diese Situation zwei übergeordnete ortsbauliche Verhaltensweisen gibt. Entweder wird das Raumprogramm entlang der Höhenkurven oder gegen den Hang organisiert. Die Projekte „Adelma“, „BELLVUE“, „La Ruelle“, „Lucky“ und „Trias“ folgten der Topografie, „Imaugenblick“, „Silbersee“ und „Vrenelisgärtli“ bezogen sich auf die Idee der durchgehenden Landschaftsräume. Trotz dieser unterschiedlichen Lösungsansätze ergab die Vorprüfung, dass alle Projekte sich in einem vergleichbaren ökonomischen Rahmen bewegen und die Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft erreichen.

Die spezifischen Anforderungen an das Pflegezentrum zeigten sich als schwierig und komplex. Keines der Projekte erfüllte diese vollumfänglich. Die Expertinnen und Experten der Jury waren sich aber dahingehend einig, dass diese Anforderungen in einer Überarbeitung gelöst werden können. Dank diesem Vorgehensvorschlag konnte sich die Jury bei der Bewertung der Entwürfe auf die im Wettbewerbsprogramm genannten Kriterien konzentrieren. Es waren dies:

- Ortsbauliche Eingliederung und architektonischer Ausdruck und Aussenraumqualität

- Altersgerechtigkeit der Siedlung und der Wohnungsgrundrisse; Qualität, Funktionalität und Wohnatmosphäre des Pflegezentrums und der Wohnungsgrundrisse
- Altersgerechtigkeit von Gebäuden und Aussenraum
- Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit – Umwelt

Das Preisgericht nahm sich am ersten Tag mit der Unterstützung der Expertinnen und Experten Zeit, sich in die neun unterschiedlichen Projekte hineinzudenken und dabei die baulichen und betrieblichen Anforderungen der einzelnen Arbeiten zu reflektieren. Dieser Tag wurde mit einem ersten Wertungsdurchgang abgeschlossen. Das Preisgericht befasste sich dabei intensiv mit den ortsbaulichen Gegebenheiten, der atmosphärischen Ausstrahlung sowie der Gebrauchstauglichkeit der Gesamtanlage. Es wurden vier Projekte ausgewählt, die nochmals eingehend bezüglich Baurecht, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit überprüft werden sollten. Die fünf Beiträge, von denen sich die Jury nach diesem Durchgang verabschieden musste, zeigten alle interessante und teilweise überraschende ortsbauliche, architektonische und räumliche Lösungsvorschläge. Zum Teil waren baurechtliche Verstösse oder die Abweichungen vom vorgegebenen Raumprogramm und geforderten Betriebsablauf aber so gross, dass die Jury und die Experten keinen möglichen Lösungsansatz erkennen konnten.

1. Jurytag

Mit dem Kontrolldurchgang wurde der zweite Jurytag begonnen. Anschliessend diskutierte und würdigte das Preisgericht die Resultate und Erkenntnisse der nochmaligen Vorprüfung der Projekte „Adelma“, „Lux“, „Trias“ und „Vrenelisgärtli“ und stellte fest, dass diese vier Projekte die Vorgaben des Wettbewerbsprogramms bezüglich der Wirtschaftlichkeit noch nicht vollumfänglich erfüllen.

2. Jurytag

Fasziniert war das Beurteilungsgremium von den unterschiedlichen, aber trotzdem vergleichbaren ortsbaulichen Setzungen der Bauten, wobei einerseits die Beiträge „Adelma“ und „Trias“, andererseits die Projekte „Lux“ und „Vrenelisgärtli“ einander verwandte Lösungsansätze gewählt hatten. Diese Ausgangslage erlaubte es der Jury, die Situationslösungen sowohl gegeneinander als auch untereinander bewertend zu vergleichen und von den beiden ähnlichen Ansätzen die jeweils beste Lösung auszuwählen.

Das Projekt „Adelma“ beeindruckte die Jury durch seine konsequente Ausarbeitung der Wohnungsgrundrisse, die alle von der attraktiven Aussicht profitieren. Auch die stringente konstruktive Umsetzung des anspruchsvollen Raumprogramms überzeugte. Gleichzeitig wurden aber die Länge und Höhe des achtgeschossigen Gebäudes, welches von einem Teil des Beurteilungsgremiums als Riegel empfunden wurde, bemängelt respektive dessen politische Machbarkeit in Frage gestellt.

Beim Projekt „Lux“ gefiel der Jury die geschickte Setzung der Wohnbauten, die es jeder Wohnung erlaubt, an der prächtigen Aussicht teilzuhaben. Gleichzeitig erlaubt diese Setzung, dass der prägende Landschaftsraum durch die Siedlung fliesst und auf diese Weise auch zukünftig wahrgenommen werden kann. Die Anordnung der öffentlichen Nutzungen in kleinen pavillonähnlichen Bauten zwischen den Wohnbauten widerspricht aber dieser übergeordneten landschaftsräumlichen Idee.

So verblieben in der letzten Runde die Projekte „Vrenelisgärtli“ und „Trias“. Obwohl das Erstere mit seiner gekonnten Setzung und dem ortsbaulichen Bezug der Gebäude sowie mit der Qualität der Wohnungsgrundrisse überzeugte, bemängelte die Jury die äusserst komplizierte Organisation des Untergeschosses sowie die Gebäudeformen, die einem rationellen vofabrizierten Holzbau und damit den ökonomischen Vorgaben widersprechen.

Der Beitrag „Trias“ überzeugte die Jury durch seinen ortsbaulichen Ansatz. Mit einem verbindenden Baldachin werden die einzelnen Bauten geschickt miteinander verbunden. Gleichzeitig definiert dieses Vordach unterschiedliche, sich auf den Ort, die Aussicht und den Landschaftsraum beziehende, gut nutzbare Aussenräume. Die Organisation des Erdgeschosses verspricht eine lebendige Siedlung und die Wohnungsgrundrisse werden gekonnt aus einer gemeinsamen wirtschaftlichen Struktur entwickelt.

Erstrangiertes Projekt

Die Jury hat sich schliesslich für diesen Beitrag entschieden, weil er, neben den geschilderten Qualitäten, das grösste Weiterbearbeitungspotenzial hat. Dank den über 200 ausgewiesenen Wohnungen kann die Gebäudesilhouette angepasst und eine „Riegelwirkung“ vermieden werden.

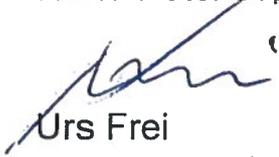
Das gesamte Preisgericht bedankt sich bei allen Projektverfassenden für ihren engagierten Einsatz und ihre grosse Arbeit zur Meisterung dieser komplexen Aufgabe. Es gratuliert dem Siegerteam, der Arbeitsgemeinschaft Schäublin Architekten, Gäumann Lüdi von der Ropp herzlich. Der Entwurf muss in einer ersten Phase aber weiterbearbeitet werden. Neben der Bearbeitung der Silhouettenwirkung und der Anzahl Wohnungen und Parkplätze müssen auch baurechtliche Fragen geklärt und die Erstellungskosten gesenkt werden.

Dank und weiteres Vorgehen

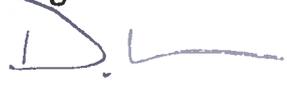
6. Genehmigung

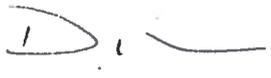
Der vorliegende Bericht wurde am 23.03.2018 einstimmig genehmigt.

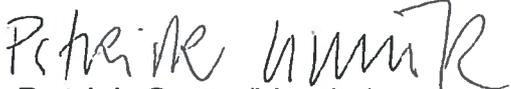

Hans-Peter Brunner


Urs Frei


Jürg Keller


Daniela Mosbacher

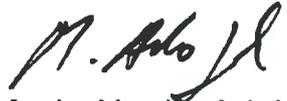

Karl Conte (Ersatz) 


Patrick Gmür (Vorsitz)


Alain Roserens


Bettina Neumann


Walter Wäschle


Marie-Noelle Adolph


Danielle Heinzer (Ersatz)

Horgen, 23.03.2018

7. Ermitteln der Verfasser

Nach der Unterzeichnung des Berichts des Preisgerichts wurden die Verfasserkuverts geöffnet und den Verfasserteams zugeordnet.

Kennwort:

Verfasser:

1. Preis: Trias

Arge Gäumann Lüdi von der Ropp
Architekten SIA / Schäublin Architekten AG

2. Preis: Vrenelisgärtli

ARGE Niedermann Sigg Schwendener
Architekten AG / A.D.P Walter Ramseier
Partner AG

3. Preis: Adelma

Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA

4. Preis: Lux

Joos & Mathys Architekten AG

5. Preis: La Ruelle

Dachtler Partner Architekten

ohne Rangierung: Im Augenblick

SPPA Architekten

ohne Rangierung: Silbersee

Ackermann Architekt BSA SIA AG

ohne Rangierung: Bellevue

Meili, Peter & Partner Architekten AG

ohne Rangierung: Lucky

Gret Loewensberg / Clea Gross
Architekten

8. Projektbeschriebe

8.1 1. Rang mit Empfehlung auf Weiterbearbeitung: Projekt Trias

Architektur: Arge GÄUMANN LÜDI VON DER ROPP Architekten SIA / Schäublin Architekten AG – Martin v.d. Ropp / Patrick Schrepfer

Landschaftsarchitektur: Haag Landschaftsarchitektur GmbH – Haag Fabian

Holzbauingenieur: SJB Kempter Fitze AG – Koller Daniel

Gebäudetechnik: RMB Engineering AG – Rüger Heinz

Elektroplanung: Müller+Müller AG – Norbert Müller

Energieplanung: edelmann energie – Andreas Edelmann



Abbildung 1: Modellfoto

Der Projektvorschlag definiert über mehrere gestaffelte längliche Baukörper verschiedene grosszügige Aussenräume, wobei sich Nordhöfe mit Weitsicht und ein gut besonnener, wohnlicher Hof gegen Süden abwechseln. Ein als Wandelgang ausgebildeter Baldachin verbindet die verschiedenen Baukörper miteinander, die sich sehr geschickt in die topographischen Verhältnisse des Ortes einordnen. Das Pflegezentrum am Ende dieses Verbindungsganges steht zwar am Rande der Parzelle, ist aber dennoch gut mit einer eigenen Vorfahrt erschlossen. Es kann direkt am Wohnumfeld teilhaben und bereichert dieses durch den gemeinsamen Südhof. Auch die anderen öffentlichen Nutzungen wie das Restaurant, der Kindergarten auf der unteren Parzelle sowie sämtliche gemeinschaftliche Einrichtungen für die Bewohnenden sind am zentralen Wandelgang angeschlossen und verhelfen dem Ort zur eigenen Identität innerhalb des Quartiers in Horgen Oberdorf.

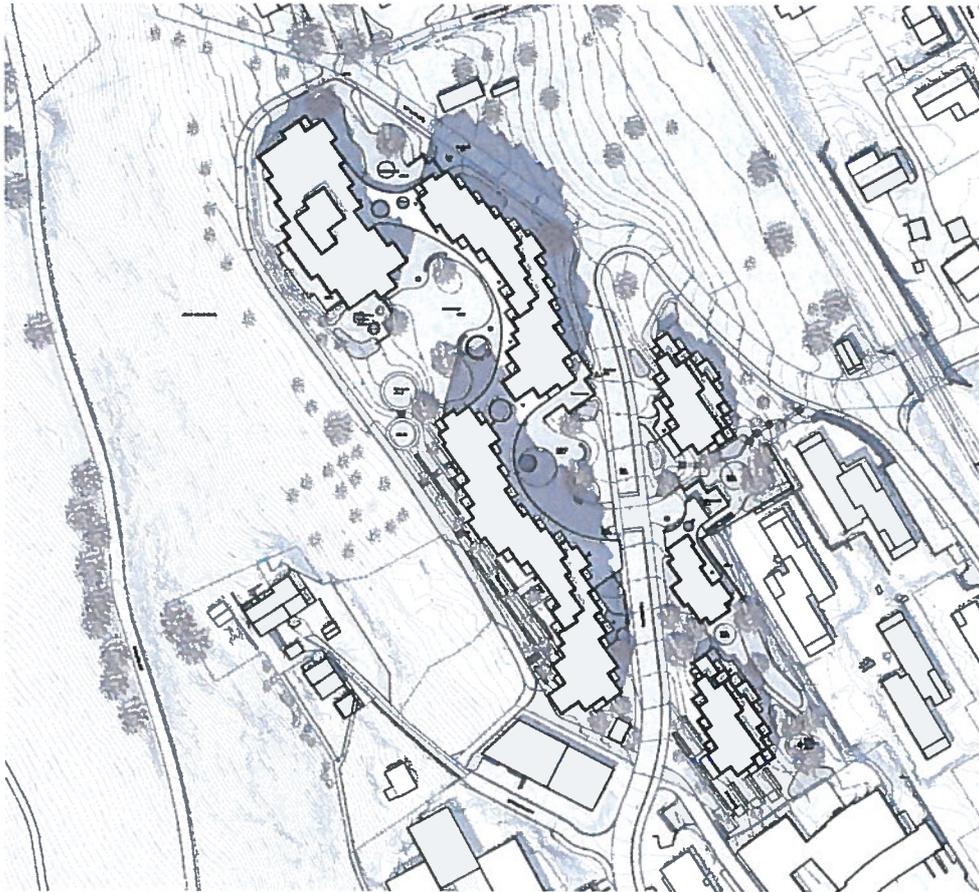


Abbildung 2. Situationsplan

Auch die Zugänge zu den erfreulicherweise mit Tageslicht versorgten Treppenhäuser liegen an der Verbindungsachse und erschliessen jeweils effizient mindestens drei Wohneinheiten pro Geschoss. Alle Wohnungen zeichnen sich durch einen mäandrierenden, als offene Raumzone ausformulierten Wohn- und Korridorbereich aus. Die kleineren Wohnungen profitieren von der Aussicht auf den See, während die grösseren Wohneinheiten stets auf beide Seiten hin orientiert sind und so die Sonne im Tagesverlauf erlebt werden kann. Konsequenterweise weisen sie deshalb auch zu beiden Seiten hin attraktive Balkone auf, die sich jeweils durch die Staffelung der Fassaden in den Versätzen als geschützte Aussenräume angeordnet sind. In den grösseren Wohnungen sind die Zimmer zusammen mit den Nassräumen zu eigentlichen Clustern zusammenfasst und bilden gegenüber den offenen Wohnzonen ruhige Rückzugsorte innerhalb der Wohnung.

Durch die bewegte Form der grossen Baukörper wird das Grundthema der Wohnungen immer wieder variiert und führt zu einer bemerkenswerten Vielfalt an Wohnungstypen.

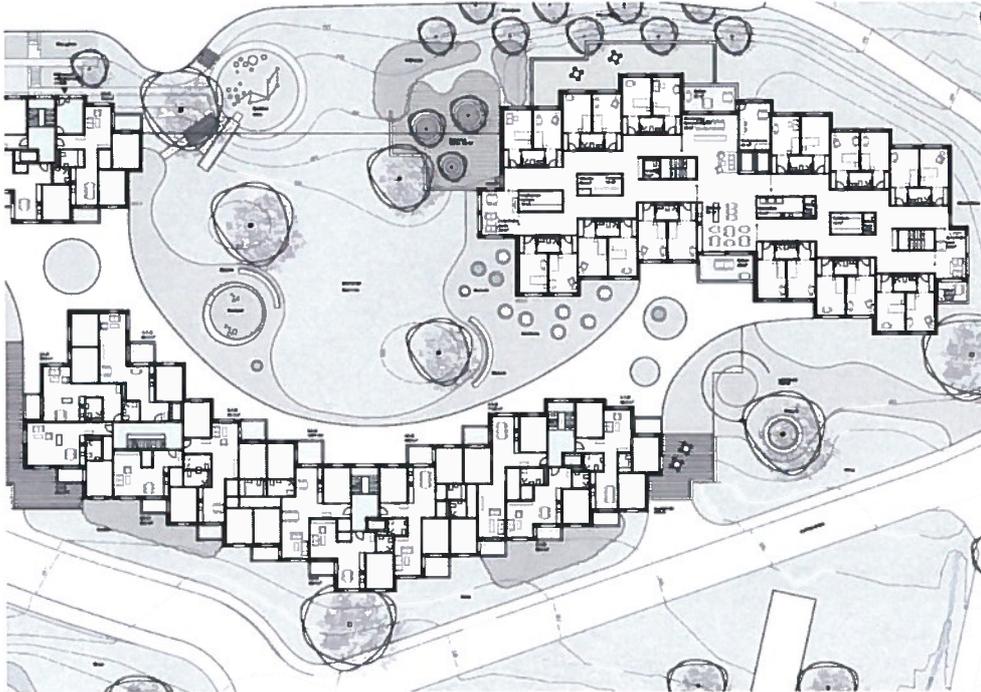


Abbildung 3: Ausschnitt Wohnungsgrundrisse

Im Baufeld unterhalb der Tödistrasse werden konsequent in ähnlicher Wohnungstypologie jeweils bis zu fünf Wohnungen vom zentralen Treppenhaus erschlossen. Die Baukörper ordnen sich durch ihre reduzierte Grösse gut in die bestehende Bebauungsstruktur ein.

Das Pflegezentrum nimmt die charakteristische Fassadenstaffelung der Wohnbauten als Motiv in der Gestaltung des Baukörpers folgerichtig auf und schliesst mit dem Multifunktionsraum und der Cafeteria an die gemeinschaftliche Achse des Verbindungsdaches an. In den Obergeschossen werden jeweils zwei Halbstationen funktional sinnvoll zusammengefasst und verfügen in der Mitte und an den Enden der Korridore über attraktive Aufenthaltsräume mit Aussichtsbalkonen. Noch nicht befriedigen kann die vorgeschlagene unterirdische Anlieferung über die Tiefgarage. Sie müsste aufgrund der Fahrzeughöhen über den Aussenraum erfolgen.

Der Vorschlag für die Konstruktion und Materialisierung der Gebäudehülle basiert auf der Idee der Verwendung von Photovoltaikpaneelen aus eingefärbtem, strukturiertem Glas. Die grünlichen Gläser kontrastieren dabei mit den eloxierten Metallteilen der Fensterkonstruktion und der Holzkonstruktion des Wandelganges im Erdgeschoss und ergeben trotz der grossen Baukörper durch die Fügung von kleinteiligen Elementen einen differenzierten Gesamteindruck.

Die vorgeschlagene Anordnung von sechs Baukörpern entspricht der vergleichsweise geringsten Anzahl an Baukörpern. Die Gebäudehüllzahl sowie die Energiekennzahl Wärme sind besser als bei den übrigen Studien zu bewerten. Ein ähnlich gutes Ergebnis zeigt sich auf Ebene Ökologie mit dem niedrigen Primärenergiebedarf und den geringeren CO₂-Emissionen im Quervergleich.



Abbildung 4: Visualisierung 1



Abbildung 5: Visualisierung 2

Insgesamt handelt es sich beim Projekt Trias um einen sehr stimmigen Entwurf für diesen Ort, weil es ihm gelingt, die hohen Anforderungen bezüglich Topographie und Exposition in eine überzeugende Komposition von Bauten zu überführen, welche vielfältige Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität, attraktive Wohnungen und geschickte Positionierung von gemeinschaftlichen Angeboten in idealer Weise miteinander kombiniert.

8.2 2. Rang: Projekt Vrenelisgärtli

Architektur: ARGE Niedermann Sigg Schwendener Architekten AG / A.D.P.
Walter Ramseier Partner AG – Philipp Sigg / Patrick Frauendorf

Landschaftsarchitektur: Hager Partner AG Landschaftsarchitektur – Monika Schenk

Holzbauingenieur: Timbatec Holzbauingenieure (Schweiz) AG – Alois Räber

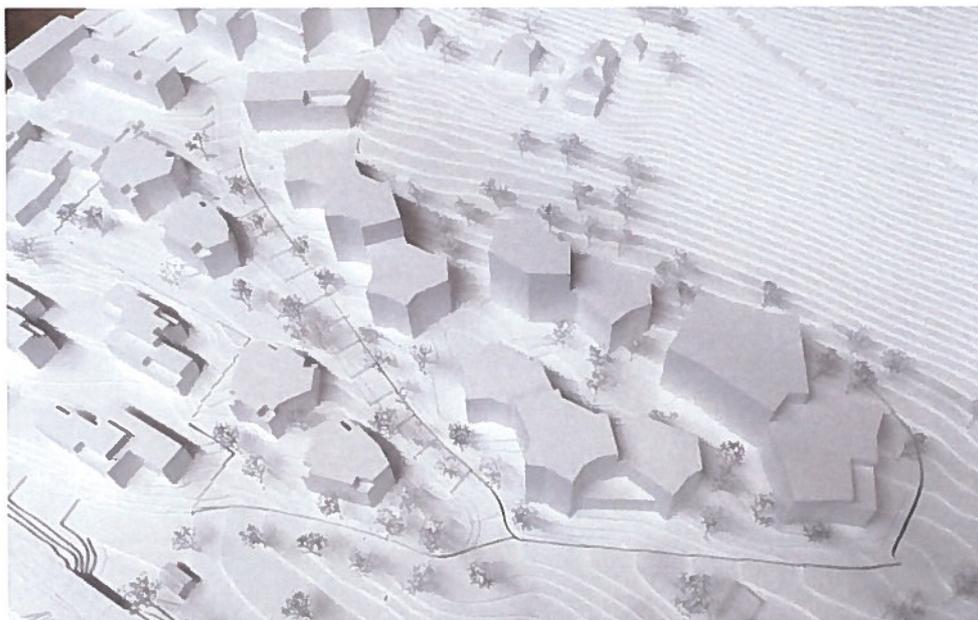


Abbildung 1: Modellfoto

Städtebau / Freiraum

Der Projektvorschlag schafft mit acht auf volumetrisch ähnlichen Einheiten basierenden Baukörpern eine überzeugende Gesamtanlage mit hoher Identität und ortsbaulichem Geschick über beide Parzellen hinweg. In der oberen Parzelle verbinden sich jeweils zwei bis drei Einheiten zu grösseren Gebäudeschlangen, welche als präzise gesetzte Akzente in der Siedlung stellenweise bis zu 24m hoch werden. An den Siedlungsrändern reduzieren sich die Höhen und schaffen so einen Übergang zu den niedrigeren Nachbarbauten. Die sorgfältig austarierte Höhennivellierung erzeugt eine Silhouettenbildung mit einer hohen Verträglichkeit in der Fernwirkung sowie für die nächste Nachbarschaft. Die sanft modulierten Volumen passen sich selbstverständlich in die gebaute Umgebung und den Landschaftsraum ein.

Es entsteht ein länglicher mäandrierender Aussenraum, welcher von den vier Gebäudeschlangen locker gefasst wird. Der hofartige Siedlungsraum wird allseitig von den öffentlichen und gemeinschaftlichen Erdgeschossnutzungen und den übersichtlichen und grosszügigen Hauseingängen bespielt. Das Konzept einer dicht genutzten und belebten Mitte überzeugt.

Die Lage von Restaurant und Terrasse ermöglicht den Bezug zum Hofraum wie auch zum See und zur Aussicht. Die Platzierung von Kita/Mittagstisch mit direkt angrenzendem Aussenraum am Eingang der Siedlung ist schlüssig angelegt. So gut der Siedlungsraum in seiner Gestaltung und Belebung überzeugt, schafft er doch in seiner hofartigen Geschlossenheit einen eher introvertierten Charakter

der Siedlung nach aussen und koppelt sich vom offenen Landschaftsraum des Hanges ab.

Auf der unteren Parzelle sind vier Einzelvolumen als Pärchen entlang der Tödistrasse gruppiert. Die Häuser sind jeweils separat erschlossen und bieten so keine Begegnungs- oder Spielräume und in dem Sinne gemeinschaftlichen Siedlungsraum an. Der Zusammenhang zur oberen Parzelle erfolgt somit ausschliesslich über die Volumetrie und den architektonischen Ausdruck.

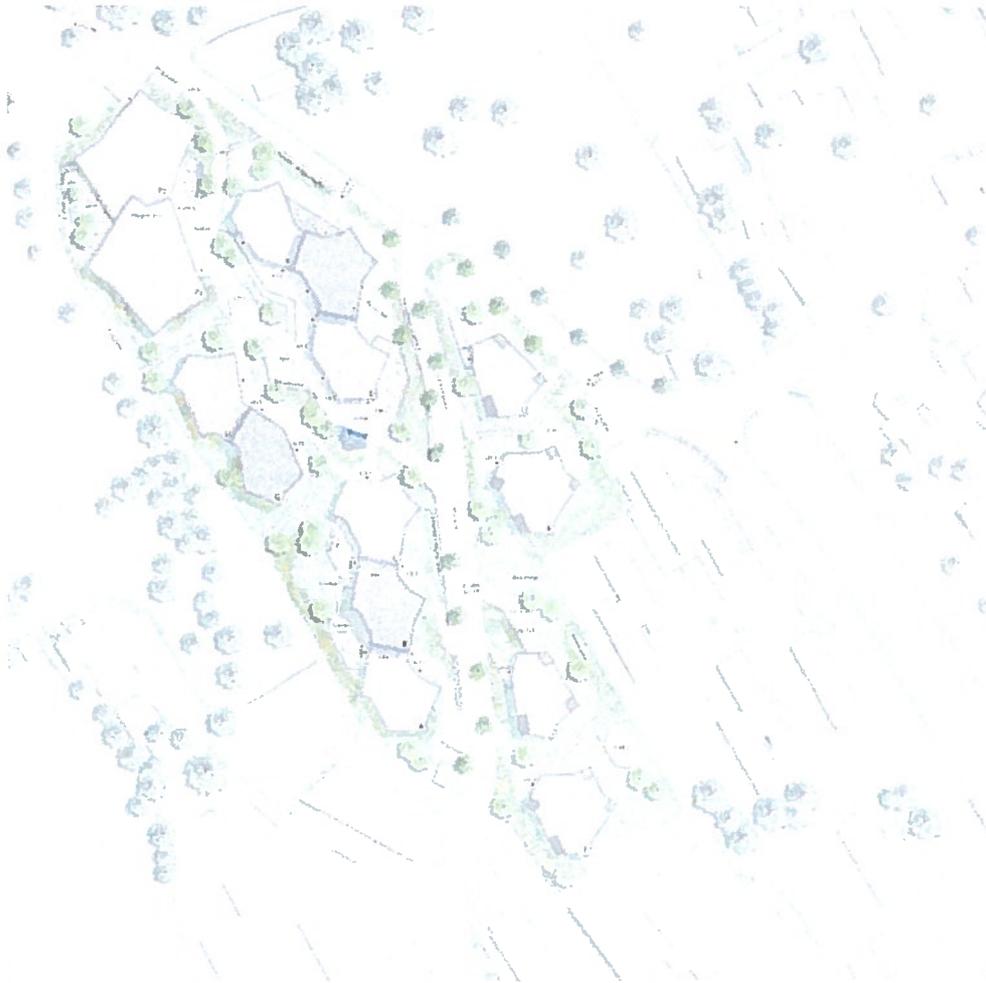


Abbildung 2. Situationsplan

Wohnungen

Die Wohnungen sind an den Köpfen jeweils über Eck, in der Mitte liegend als Durchwohnen mit Ost-West-Orientierung konzipiert, abwechslungsweise mit einer Loggia zur Aussicht oder hangseitig zur Abendsonne hin. Das Abknicken der Fassade ermöglicht den Wohnungen eine erweiterte Ausrichtung und vielfältige Ausblicke. Dies entschärft die weniger attraktive Ausrichtung einiger Wohnungen, welche fast ausschliesslich hangseitig und zum Nachbarbau hin orientiert sind. Die Wohnungen sind sehr gebrauchsfreudig organisiert und werden alle über eine zentrale Wohndiele mit Platz für Garderobe und Schränke erschlossen. Konsequenterweise gehen von hier auch die Individualräume ab, was eine sehr kompakte Erschliessung innerhalb der Wohnung ermöglicht und den offenen Wohn-/Essraum höchst flexibel nutzen lässt. Die sehr wohnliche, lebensnahe Ausgestaltung der Grundrisse verspricht eine hohe Wohnqualität.

Pflegezentrum

Das Pflegezentrum wird in der gleichen Formensprache ausgebildet und auf diese Weise selbstverständlich in die Siedlung eingebunden. Es bildet den Abschluss des Ensembles am nordwestlichen Rand der Parzelle. Am Ende des mäandrierenden Siedlungsraumes liegt der Hauptzugang des Pflegezentrums. Die Aufweitung und Öffnung des Hofraumes schafft hier eine klare Adresse für das Gebäude und einen gut funktionierenden Vorplatz inklusive Taxivorfahrt und seitlicher Anlieferung. Der Demenzgarten ist optimal platziert, die Wohngruppe für demente Bewohner wirkt abwechslungsreich und bietet verschiedene interessante Ausblicke. Die geschossweise Unterteilung in zwei Halbstationen ist jedoch schwierig umzusetzen. Die Korridore sind attraktiv angelegt mit räumlichen Aufweitungen und Aufenthaltszonen und vielfältigen Bezügen in die Landschaft. Anzumerken ist, dass auch bei diesem Projekt ein Grossteil der Zimmer nicht zum See und zur Aussicht hin orientiert sind, sondern mehrheitlich zum Hang nach Nordwesten/Westen und zum Siedlungsraum.

Ausdruck / Konstruktion

Die lackierte Holzschalung als Verkleidung der Fassade wird durch die horizontale Gliederung der Deckengesimse und die vertikale Einteilung durch die Lisenen nobilitiert. Das Zusammenspiel der einzelnen Fassadenelemente sowie den Loggien erzeugt ein lebendiges Relief und eine Massstäblichkeit. Die Fassadengestaltung führt insgesamt zu einem atmosphärischen und eleganten Erscheinungsbild. Die Baubarkeit der inneren Struktur als Holzbau wird jedoch angezweifelt, was gleichzeitig das äussere Erscheinungsbild in Frage stellt.



Abbildung 3: Visualisierung

Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit

Die mehrheitlich dreispännig organisierten Volumen bewegen sich im Bereich der mittleren Kompaktheit. Das Projekt weist im Vergleich die tiefste Anzahl Wohnungen auf. Der Fensteranteil ist hoch. Die eingezogenen Loggien, welche nicht immer durchgehend sind, erhöhen die Fassadenabwicklung. Eine rationelle Grundstruktur für den Holzbau ist nicht angelegt. Das stark verwinkelte Volumen lässt mehrheitlich keine Standardisierung und Wiederholung der Bauelemente zu und fordert individuelle Lösungen an vielen Stellen.

Fazit

Die sorgfältige ortsbauliche Einbettung überzeugt in hohem Masse. Die Verträglichkeit und Massstäblichkeit der Überbauung im Kontext schlägt sich im grossen Fussabdruck der Bebauung und der räumlichen Dichte des Aussenraums zu Buche. Kritisch betrachtet wird auch die anspruchsvolle Grundstruktur der Bauten, welche in der geforderten nachhaltigen Bauweise in Holz nicht umsetzbar ist. Die niedrige Wohnungsanzahl und die unflexible Grundrissanlage lassen wenig Spielraum und Optimierungspotential zu.

Der Projektvorschlag lebt von seiner Massstäblichkeit, der hohen Qualität der Wohnungen und nicht zuletzt von der starken Identität der Siedlung durch die Volumensprache und den Ausdruck als städtebauliche Einheit.

8.3 3. Rang: Projekt Adelma

Architektur: Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA – Andreas Galli

Landschaftsarchitektur: Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekt – Maurus Schifferli

Holzbauingenieur: Indermühle Bauingenieure GmbH – Daniel Indermühle

Nachhaltigkeit: Büro für Nachhaltigkeit am Bau Stefan Schrader AG – Stefan Schrader



Abbildung 1: Modellfoto

Städtebau / Umgebungsgestaltung

Die Projektverfasser schlagen auf der oberen Parzelle einen mäandrierenden Baukörper vor, dessen Ausdehnung den Massstab der südöstlich gelegenen Industriebauten weiterführt. Der tiefe, längsgerichtete Neubau folgt dem Höhenverlauf und spannt, zusammen mit einem zweiten, zu den angrenzenden Landwirtschaftsbauten abgestuften Gebäude, einen gemeinschaftlichen Aussenraum von grosser räumlicher Qualität auf. Die gewählte Setzung verleiht dem Ort eine willkommene Grosszügigkeit. Diese ist allerdings der durchgängigen Achtgeschossigkeit des Hauptbaukörpers geschuldet, was hinsichtlich der Einbettung in den unmittelbaren Kontext und der Eigenverschattung kritisch beurteilt wird. Um einer einseitigen Orientierung der Anlage entgegenzuwirken wird ein zweiter, hangseitiger Platz implementiert. Diese Idee erweist sich als wenig tragfähig, da sie die Grundkonzeption des gemeinschaftlichen Siedlungsraumes schwächt. Als Zugangsort für das Pflegezentrum liegt dieser rückwärtige Aussenraum zu peripher, der Eingang ins Gebäude ist daher schlecht auffindbar. Eine Arkade begleitet den gemeinschaftlichen Freiraum und trägt als witterungsgeschützter Begegnungsort zu einer identitätsstiftenden Adressbildung bei, was einen interessanten Ansatz darstellt. Folgerichtig werden alle Erdgeschossnutzungen, Wohnungen und das Pflegezentrum aus der Arkade erschlossen. Zum Teil wird dadurch die Auffindbarkeit einzelner Nutzungen, wie zum Beispiel dem Restaurant, erschwert.

Auf der unteren Parzelle werden zwei zueinander abgewinkelte Häusergruppen vorgeschlagen, welche jeweils einen gemeinschaftlichen Eingangshof bilden. Die

einheitliche Umgebungsgestaltung stärkt den Grundgedanken eines neuen Zentrums „Tödi“ und schafft gute Voraussetzungen für Begegnungen über die Grenzen der Teilareale hinweg.

Die sorgfältige, gut auf die Topographie abgestimmte Gestaltung des Aussenraumes, schafft ein reiches Nutzungs- und Freiraumangebot mit attraktiven Nischen, Wegen und gemeinschaftlichen Siedlungsräumen.

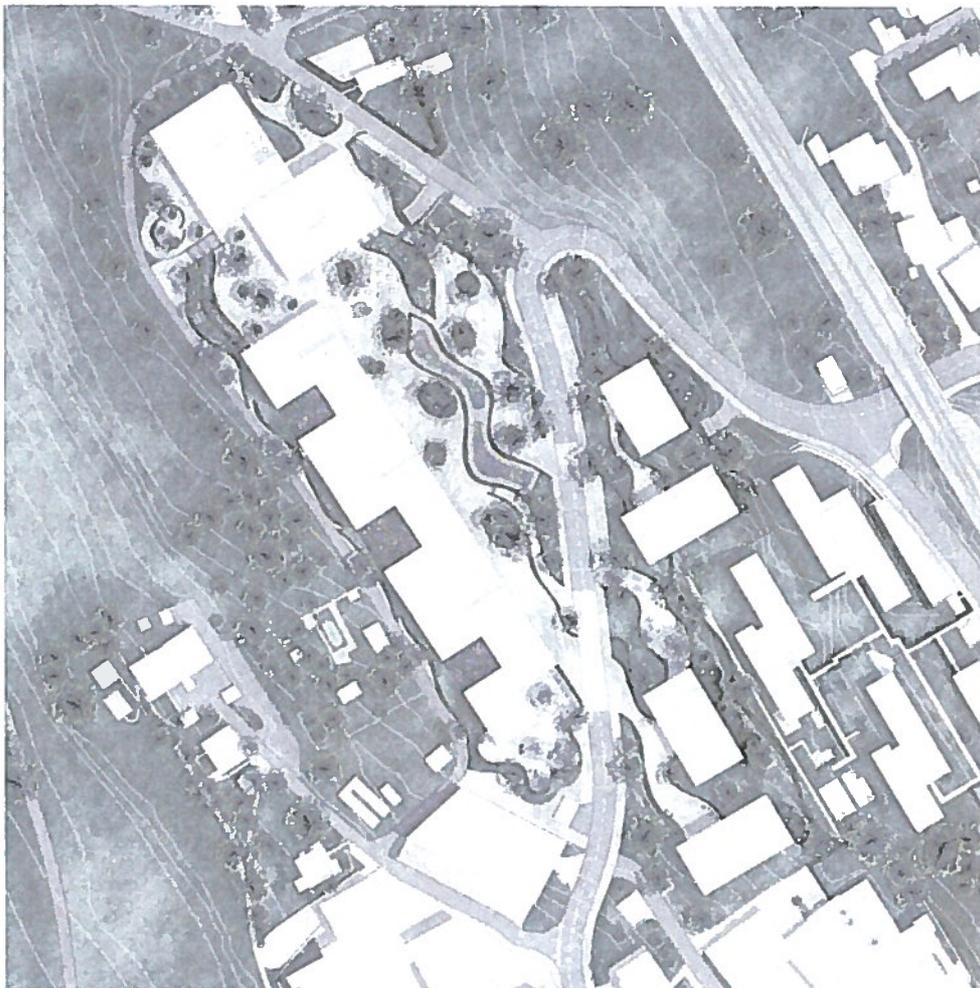


Abbildung 2. Situationsplan

Wohnungen

Sechs natürlich belichtete Treppenhäuser erschliessen jeweils drei bis vier Wohnungen pro Geschoss. Alle Wohnungen profitieren von der ausserordentlichen Lage und sind mehrseitig orientiert. Die grösseren Wohnungen sind sowohl auf den See, wie auch gegen die Hangseite ausgerichtet. Insgesamt ist der Wohnwert aller Wohnungstypen auf beiden Parzellen auf einem sehr hohen Niveau.

Pflegezentrum / Clusterwohnungen

Das Pflegezentrum ist ebenerdig nur über den relativ weiten Weg entlang des Siedlungsplatzes erreichbar, was kritisch beurteilt wird. Die mögliche Aufteilung in zwei Halbstationen auf jeder Etage wird begrüsst. Die Lichthöfe im Innern bieten eine attraktive Orientierungshilfe. Die Sanitärräume sind eher ungünstig angeordnet. Die Clusterwohnungen befinden sich in den obersten zwei Geschossen des Pflegezentrums und verfügen über einen separaten Hauszugang, was sehr positiv beurteilt wird. Sie weisen ein breites Angebot an

gemeinschaftlichen Räumen mit unterschiedlichem Öffentlichkeitsgrad und attraktiven, privaten Zimmern als Rückzugsmöglichkeit auf.

Gestalterischer Ausdruck / Konstruktion

Der architektonische Ausdruck wird von der horizontalen Balkonschicht und der mit Holzschindeln verkleideten, hinterlüfteten Fassade, welche der Siedlung einen stimmungsvollen, wohnlichen Charakter verleiht, geprägt. Die Grundrisse sind einfach und die vorgeschlagene Konstruktion ist stringent und entspricht in hohem Mass den Anforderungen an einen effizienten Holzbau.



Abbildung 3: Visualisierung

Fazit

Eine grosse Qualität des Projektvorschlages liegt in dessen kompakter Setzung, welche einen grosszügigen Siedlungsraum zu generieren vermag. Die ortsbauliche Einbettung gelingt aber aufgrund der durchgängigen Gebäudehöhe nicht, da diese sogar den Massstab der angrenzenden Industriebauten sprengt und zudem die Landschaftsräume zu stark voneinander trennt.

Hervorzuheben sind die überaus qualitätsvollen Grundrisse, sowie die stringente, konstruktive Umsetzung.

8.4 4. Rang: Projekt Lux

Architektur: Joos & Mathys Architekten AG – Peter Joos

Holzbauingenieur: Walter Bieler AG, Ingenieurbüro – Walter Bieler

Gebäudetechnik: Balzer Ingenieure AG – André Hug

Bauphysik: BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH – Clemens Moser

Bauökonomie: ARCHOBAU AG – Peter Diggelmann

Nachhaltigkeit: Durable Planung und Beratung GmbH – Jörg Lamster



Abbildung 1: Modellfoto

Das Projekt stellt einen interessanten wertvollen Beitrag für diese komplexe Aufgabe dar. Fünf Punktbauten werden mit dem am Hauptzugang gut gelegenen Pflegezentrum ergänzt.

Die lockere Anordnung dieser doch grossen Baumasse vermag zu überzeugen. Auch die Architektur wie auch die Grundrisse sind aus dem Ort wie auch der Situation heraus entwickelt. Die aufgefächerten Gebäude ergeben optimale Wohnungen bezüglich Aussicht und Besonnung. Auch die Gebäude in der zweiten Reihe sind mit dieser raffinierten Anordnung nicht wirklich benachteiligt.

Diese Luftigkeit und Leichtigkeit der Hochbauten wird jedoch relativiert, konsultiert man den Schwarzplan, resp. den Erdgeschossgrundriss. Leider kommt man auf der ganzen Länge der inneren Erschliessungswege nicht in den Genuss der einmaligen Aussichtslage. Eingeschossige Zwischenbauten verstellen den Blick.



Abbildung 2: Situationsplan

Das Restaurant mit traumhaftem Blick über den See ist isoliert, d.h. gehört nicht wirklich zur Anlage. Dies könnte jedoch auch ein Vorteil sein. Mit dieser Lösung werden sicherlich mehr externe Besucher zu erwarten sein. Die Einheit eines zweigeschossigen Restaurants mit Küche und isoliertem Mehrzweckraum ist betrieblich schwierig.

Der vorliegende Vorschlag für eine Tiefgarage ist sehr kompliziert und aufwändig. Dieser müsste in jedem Fall überarbeitet werden.

Das Pflegezentrum ist in Bezug auf Vorfahrt, Foyer und Café sehr attraktiv. Problematisch ist die Anlieferung über den Hauptplatz.

Eine geschossweise Unterteilung in Halbstationen ist auf jeder Etage sehr gut möglich. Der Dementengarten ist als Demententerrasse ausgebildet, was aus betrieblicher Sicht nicht geschätzt wird. Die Wohngruppe für demente Menschen weist verschiedene Mängel auf: wenig Tageslicht in Korridoren, Sanitärräume zu klein für drei Bewohnerzimmer, schmale Vorzonen bei den Zimmern.

Die Überbauung auf der unteren Parzelle ist eine unabhängige eigenständige Lösung, welche die vorhandenen Strukturen ignoriert.

Bezüglich Freiräume werden qualitativ hochwertige Aussenräume mit Erlebnisqualität vermisst. Das Areal ist sehr stark überbaut (grosser Fussabdruck). Die Ausgestaltung der Freiräume ist nur spärlich bearbeitet und lässt keine differenzierte Beurteilung zu. Insgesamt wird im Freiraum eine tragende Idee vermisst.



Abbildung 3: Visualisierung

Der sauber ausgearbeitete Entwurf ist logisch aus der Situation heraus entwickelt. Das vorhandene Potenzial des Grundstückes wird optimal ausgeschöpft.

Die vorhandene Dichte, vor allem im Erdgeschoss, bildet einen grossen Widerspruch zur an sich sehr lockeren Überbauung, was letztendlich die doch hohen ortsbaulichen Qualitäten erheblich schmälert.

8.5 5. Rang: Projekt La Ruelle

Architektur: Dachtler Partner Architekten – Oliver Strebel

Landschaftsarchitektur: Vetsch Partner – Nils Lüpke

Holzbauingenieur: SJB Kemper Fitze – Daniel Koller

Gebäudetechnik: Wirkungsgrad Ingenieure – Nicolas Bless

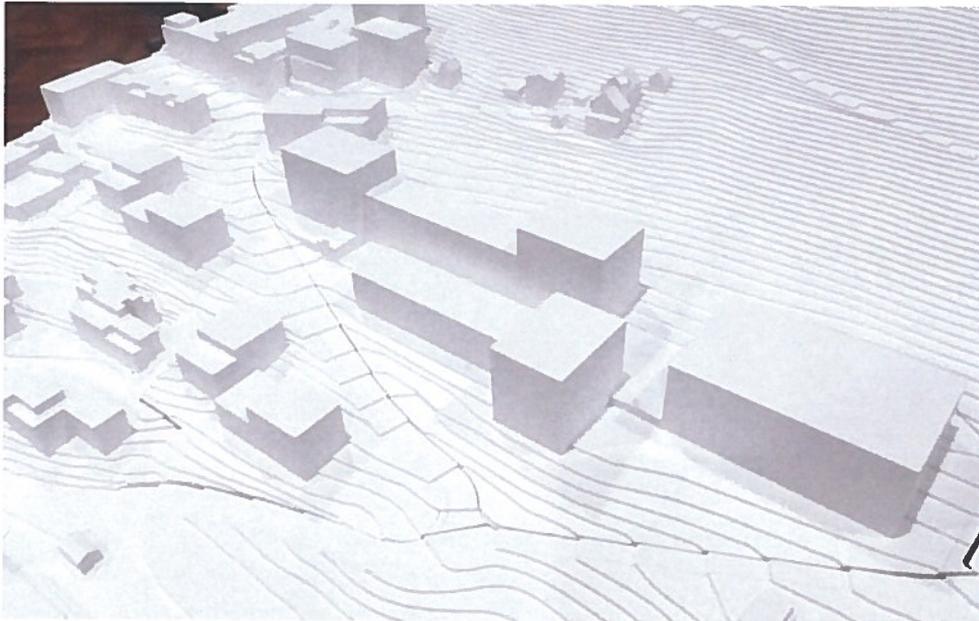


Abbildung 1: Modellfoto

Städtebau / Umgebungsgestaltung

Mit der vorgeschlagenen ortsbaulichen Setzung nehmen die Projektverfasser Bezug auf die vorhandene Bebauungsstruktur der südöstlich gelegenen Industriebauten. Ein Ensemble aus unterschiedlich ausformulierten Gebäudetypen formt einen inneren Erschliessungs- und Aufenthaltsbereich. Eine spannungsvolle Abfolge von offenen und gerichteten Räumen und ein interessanter Kontrast zwischen urbaner Dichte und freier Landschaft am Ortsrand prägen den gewählten Entwurfsansatz. Entsprechend der ortsbaulichen Setzung werden die gemeinschaftlichen Einrichtungen entlang der inneren Begegnungsachse angelagert, was eine lebendige, stimmungsvolle Atmosphäre verheisst. Aufgrund der Orientierung der Anlage und der relativ engen Platzverhältnisse wird allerdings eine angemessene Besonnung und damit verbunden die Aufenthaltsqualität dieses introvertierten Siedlungsraumes in Frage gestellt. Kritisch beurteilt wird auch der lange Weg zum peripher gelegenen Pflegezentrum und die versteckte Anordnung des öffentlichen Restaurants.

Mit der Setzung zweier, zueinander abgewinkelten Gebäude auf der unteren Parzelle, generieren die Projektverfasser interessante Nachbarschaften. Die Volumen sind gut proportioniert und fügen sich harmonisch in den Kontext ein. Nicht zu überzeugen vermag der Zugang zur unteren Einheit direkt gegenüber der Tiefgaragenzufahrt.

Den Freiräumen fehlt es insgesamt an spezifischen Nutzungsangeboten und Rückzugsmöglichkeiten, der Demenzgarten ist zu klein und wenig gebrauchstauglich.



Abbildung 2. Situationsplan

Wohnungen

Die Projektverfasser schlagen ein vielfältiges Angebot an Wohnungstypen vor, welche je nach Lage in der Siedlung spezifische Qualitäten aufweisen. Insbesondere die Maisonettewohnungen in den unteren Geschossen der Längsbauten verdeutlichen diese Absicht. Allen Wohnungen gemein ist ein durchdachtes Layout, welches trotz grosser Flächeneffizienz spannungsvolle Raumbezüge und eine gute Möblierbarkeit zu gewähren vermag.

Pflegezentrum / Clusterwohnungen

Positiv beurteilt wird das Erdgeschoss mit den öffentlichen Nutzungen beim Eingang, mit Aussicht auf den kleinen Siedlungsplatz. Die Anlieferung und die Taxivorfahrt genügen den Anforderungen des Betreibers nicht. Aufgrund der grossen Gebäudetiefe, ohne natürliche Belichtung, entstehen komplizierte, unübersichtliche Korridorsituationen, mit geringer Aufenthaltsqualität. Der zweigeschossige Essraum in der Dementenabteilung vermag aufgrund der Sichtproblematik nicht zu überzeugen.

Gestalterischer Ausdruck / Konstruktion

Das äussere Erscheinungsbild wird von der mit Faserzementplatten strukturierten Fassade und den vorspringenden Balkonelementen geprägt. Die hellen Farbtöne verleihen der Fassade einen freundlichen und stimmungsvollen Charakter. Die Gebäude sind einfach strukturiert und schaffen eine gute Voraussetzung für die Umsetzung als Holzbau.

Fazit

Der vorgeschlagene Entwurf bietet einen interessanten ortsbaulichen Ansatz, welcher sich aber aufgrund der beengten Platzverhältnisse und der Orientierung als zu wenig tragfähig erweist. Das Wohnungsangebot ist vielfältig und die einzelnen Grundrisse sind von hoher Qualität. Das Pflegezentrum ist nur schlecht an die Tödistrasse angebunden und weist betriebliche Mängel auf.

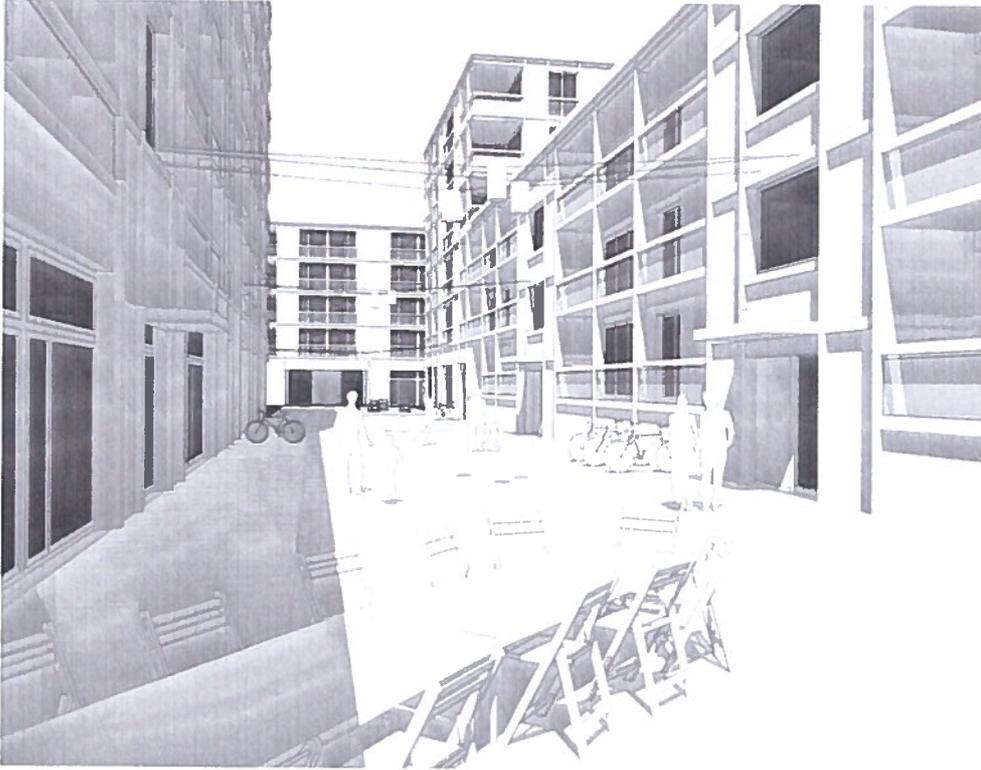


Abbildung 3: Visualisierung

8.6 ohne Rangierung: Projekt Im Augenblick

Architektur: SPPA Architekten – Hans Peter Häberli

Landschaftsarchitektur: KOLB Landschaftsarchitektur – Thomas Kolb

Bauingenieur: Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure – Daniel Meyer

Nachhaltigkeit: Durable Planung und Beratung GmbH – Jörg Lamster

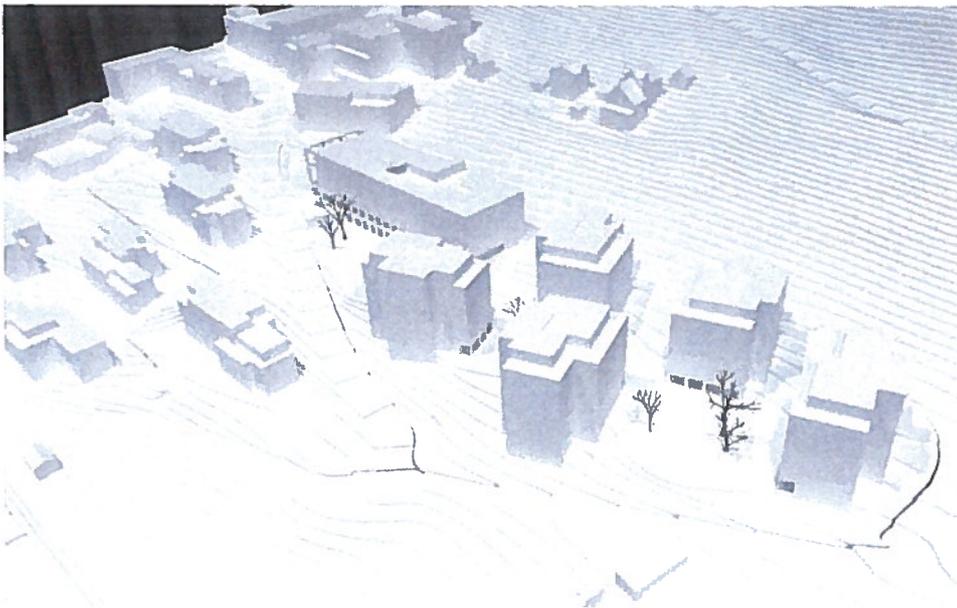


Abbildung 1: Modellfoto

Städtebau / Freiraum

Die ortsbauliche Setzung ist auf den ersten Blick interessant. Die VerfasserInnen schlagen einen «Zentrumsbau» am Eingang der Siedlung vor, welcher sämtliche öffentlichen und allgemeinen Nutzungen und das Pflegezentrum unter einem Dach vereint. Die Idee der Durchmischung in Gestalt eines öffentlichen Hauses ist zu würdigen, ist aber in dieser Form mit den hohen Anforderungen des Pflegezentrums nicht vereinbar.

Die Wohnbauten, fünf Punkthäuser, stehen versetzt zueinander und bilden für sich ein durchaus stimmiges Ensemble. Die auf die Aussicht und Besonnung bezogene Drehung der Bauten ist nachvollziehbar, wirkt jedoch sperrig und bezugslos im Siedlungskontext. Die beiden Teile der Überbauung - Pflegezentrum und Wohnen – finden in der Setzung keinen Dialog zueinander.

Die beiden längs zum Hang liegenden Wohnbauten auf der unteren Parzelle stehen zwar auch für sich, fügen sich aber gut in die umliegende Nachbarschaft ein. Die Erschliessung der Häuser ist aussen umständlich und im Inneren wenig attraktiv mit langen unbelichteten Gängen ausgebildet.

Die Freiräume sind grosszügig und der Dichte angemessen ausgestaltet. Das Freiraumangebot für die Wohnbauten ist stimmig, die gedeckten Eingangsbereiche bezogen auf die Nutzbarkeit sind attraktiv und unterstützen den sozialen Austausch. Der Aussenbereich des Restaurants liegt folgerichtig an frequenter und zentraler Lage auf dem grossen Vorplatz, bei welchem man sich jedoch den Haupteingang zum Pflegezentrum wünschte. Stattdessen erfolgt die Erschliessung rückwärtig, abgewandt vom ganzen Geschehen. Dies

erschwert die Orientierung und die Belegung des Platzes. Der Kindertagenaussenraum liegt unverständlicherweise abgelöst vom Kindergarten in der Mitte der Wohnsiedlung.

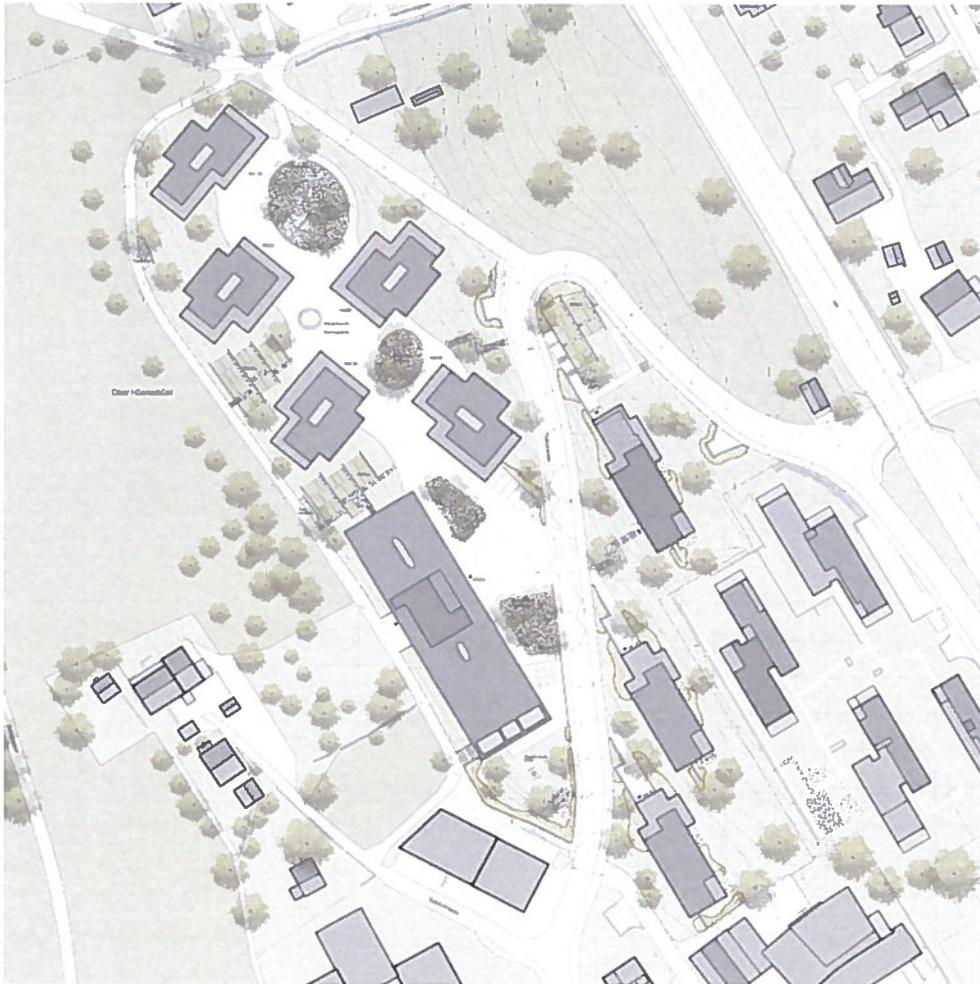


Abbildung 2: Situationsplan

Wohnungen

Die Wohnungen sind effizient als Vier- und Fünfspanner organisiert. Durch die erwähnte abgedrehte Stellung der Bauten zum Hang wird versucht, allen Wohnungen eine gute Besonnung wie auch Seesicht zu ermöglichen, was mehrheitlich gelingt.

Die kompakte Anlage mit nur fünf Treppenhäusern führt teils zu langen Korridoren innerhalb der Wohnungen und zu ungünstig oder dunkel liegenden Koch- oder Wohnbereichen.

Pflegezentrum

Der rückwärtige Zugang ins Empfangsgeschoss ist unübersichtlich und umständlich. Die Adressbildung des Pflegezentrums zum Platz hin wird zusätzlich erschwert durch die Fremdnutzungen im Erdgeschoss und im Mezzaningeschoss.

Die Demenzstation ist identisch in der Struktur mit den Pflegestationen und geht somit nicht auf die spezifischen Bedürfnisse der Bewohnerschaft ein. Das gleiche gilt für die Terrasse, welche in keinem Fall als Ersatz für einen Demenzgarten stehen kann. Eine geschossweise Unterteilung in zwei Halbstationen ist nahezu unmöglich.



Abbildung 3. Visualisierung

Fazit

Der Entwurf bietet einen interessanten städtebaulichen und konzeptionellen Ansatz mit dem adressbildenden «Zentrumsbau» als Auftakt in die Siedlung. Die volumetrische Setzung der Bauten und ihren fehlenden Bezug zueinander vermag aber letztlich nicht zu überzeugen. Das Pflegezentrum weist zudem erhebliche betriebliche Mängel auf und die Grundkonzeption der Nutzungsdurchmischung ist nicht umsetzbar.

8.7 ohne Rangierung: Projekt Silbersee

Architektur: Ackermann Architekt BSA SIA AG – Matthias Ackermann

Landschaftsarchitektur: Heinzer GmbH Landschaftsarchitekten BSLA – Heinzer Frank

Holzbauingenieur: Pirmin Jung Ingenieure AG – Marcel Zahnd

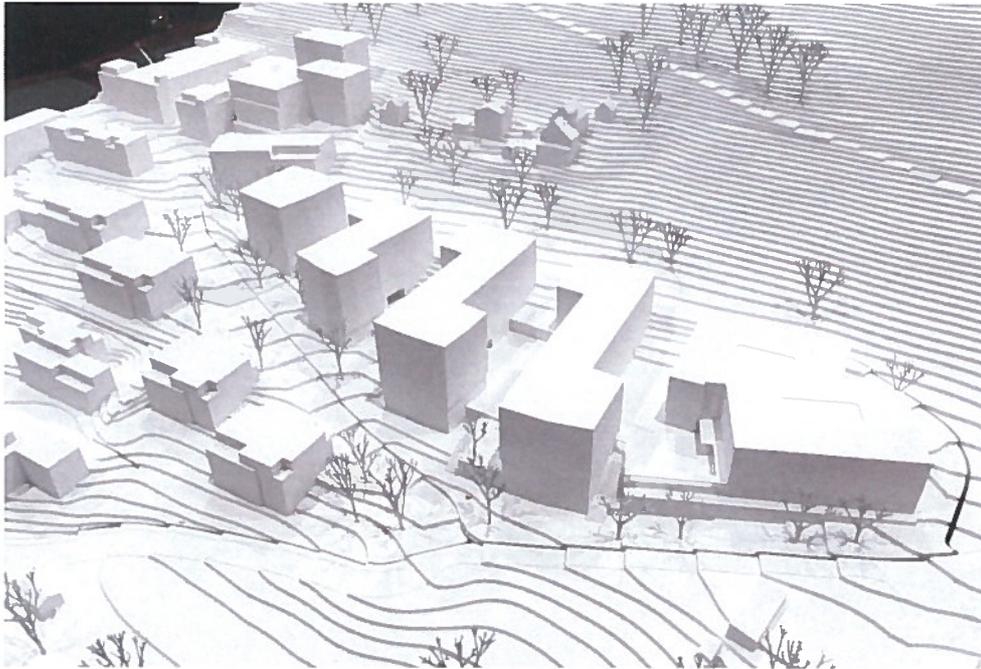


Abbildung 1: Modellfoto

Das Bebauungskonzept des Projektes Silbersee ist von der Idee geleitet, dass durch die Querstellung der Baukörper zum Hang eine Situation geschaffen werden kann, bei der möglichst alle Wohnungen von den unterschiedlichen Expositionen von See und Sonne profitieren können. Durch diese Situationslösung entstehen jedoch Zwischenräume, die durch die grosse Dimension der Baukörper viel zu eng ausfallen. Auch die Erschliessung der gesamten Anlage durch eine Wegverbindung unter den Querbauten hindurch wird aufgrund der nur eingeschossigen Durchgänge als räumlich unattraktiv beurteilt. Durch die Randlage des Pflegezentrums ganz am Ende dieses Verbindungsweges entsteht zudem eine extreme Isolierung des Pflegezentrums, was den formulierten Zielvorstellungen des Wettbewerbs diametral entgegenwirkt.



Abbildung 2. Situationsplan

Die Wohnungstypen sind sorgfältig entwickelt und schaffen durch die unterschiedlichen Ausrichtungen eine grosse Variabilität im Angebot. Die Wohneinheiten in den verdickten Ecken der Längsbaukörper sind durch die Lage des Aussenraums in den Gebäudeecken aber ganz klar privilegiert gegenüber den Wohnungen, die sich wenig attraktiv mit dreiseitig geschlossenen Loggien in den engen Zwischenraum orientieren.

Das Pflegezentrum ist als eigenständiges Gebäude konzipiert und befindet sich am nördlichen Rand des Bebauungsperimeters. Im Eingangsgeschoss sind sämtliche Räume für die Logistik und die Administration angeordnet. In den Bewohnergeschossen entstehen durch den Versatz im Gebäudekörper jeweils zwei Wohngruppen, die jederzeit auch abgetrennt werden können. Die Grundrisse der Bewohnergeschosse weist durch die langen, dunklen Korridore nur wenig Aufenthaltsqualität für die Bewohner auf. Es mangelt dem Pflegezentrum zudem an einer hindernisfreien Vorfahrt für Gehbehinderte und Rollstuhlfahrer.



Abbildung 3: Visualisierung

Insgesamt handelt es sich beim Projekt Silbersee um ein Projekt, das wegen der nicht überzeugenden Situationslösung viele Widersprüche aufweist, die räumlich und wohnungstypologisch nicht aufgelöst werden können.

8.8 ohne Rangierung: Projekt Bellevue

Architektur: Meili, Peter & Partner Architekten AG – Patrick Rinderknecht

Landschaftsarchitektur: Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH – Rita Illien

Nachhaltigkeit: Amstein Walthert – Urs Vogel



Abbildung 1: Modellfoto

Das Projekt BELLEVUE übernimmt die Massstäblichkeit und die Geometrie der östlich gelegenen bestehenden Industriebauten und Wohngebäude. Im Schwarzplan überzeugt dieser Lösungsansatz zwar, aber in Bezug auf die Silhouettenwirkung und die Einordnung in die übergeordnete ortsbauliche Betrachtungsweise stellen sich Fragen. Insbesondere irritiert die durchgehende Traufkante, die im Widerspruch zu den unterschiedlichen Gebäudehöhen der Nachbarschaft steht. Ein langer, in der Jury kontrovers diskutierter Riegel entsteht.

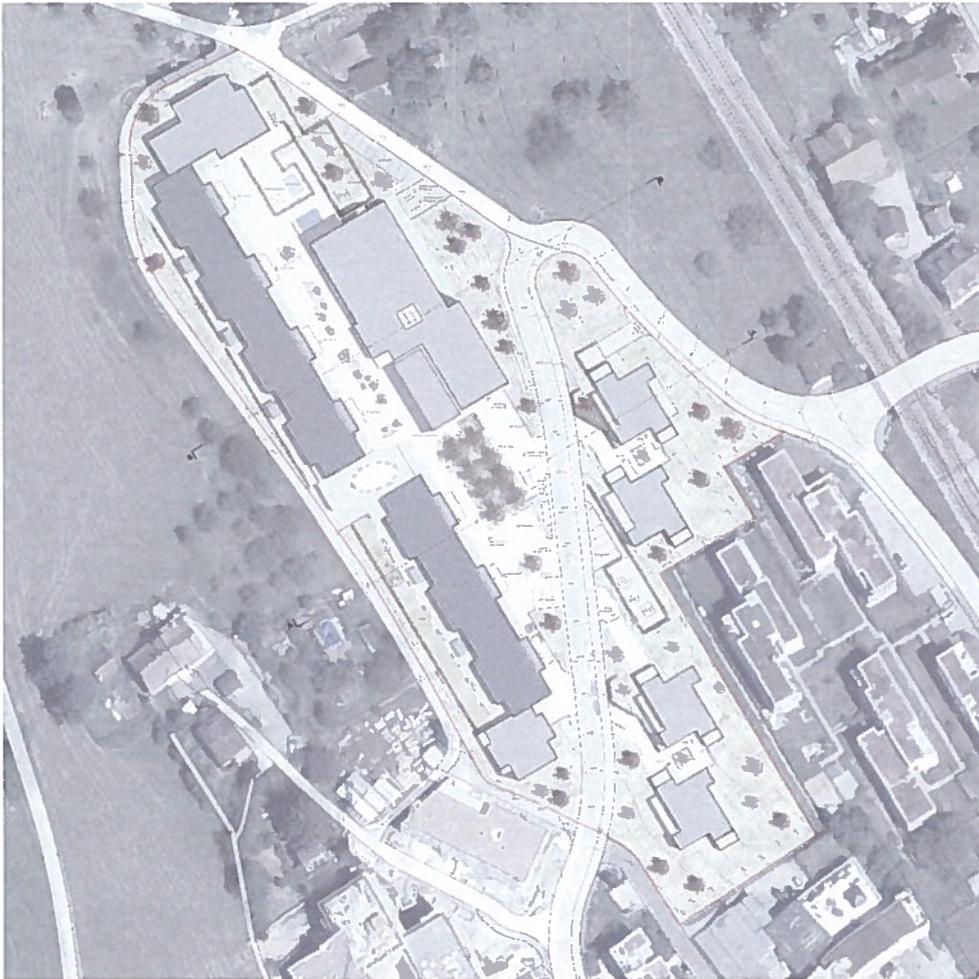


Abbildung 2: Situationsplan

Als projektbestimmende Idee werden richtigerweise möglichst alle öffentlichen Nutzungen auf einer Ebene angeordnet. Auf diese Weise entsteht ein attraktiver öffentlicher Siedlungsraum, der der Gemeinschaft dient und durch das mittig auf dem Areal angeordneten Pflegezentrum zusätzlich aufgewertet wird. In diesem befindet sich auch das im Wettbewerbsprogramm geforderte Restaurant. Dessen südwestseitige Lage sowie die grosszügige Aussenterrasse mit dem dazugehörigen Kastaniengarten stärken diese übergeordnete Idee. In diesem Lösungsansatz liegt sowohl eine der Hauptstärken als auch eine der Hauptschwächen des Entwurfs. Im ersten Obergeschoss werden süd- und im zweiten Obergeschoss nordseitig zusätzliche „Korridorstrassen“ als Gemeinschaftsterrassen angeboten. Dieses Zusatzangebot ist unverständlich, weil diese öffentlich zugänglichen Räume vor den Wohnungen liegen und deren Privatheit stören. Gleichzeitig wird mit diesen die Absicht geschwächt, das Erdgeschoss mit den gemeinschaftlichen Nutzungen zu beleben.

Der Betrieb des Pflegezentrums wird erschwert, weil eine einfache Zu- und Wegfahrt zum bzw. vom Haupteingang stark eingeschränkt ist. Eine mögliche Anlieferung des Pflegeheims und des Restaurants vor der Aussichtsterrasse würde wiederum deren Aufenthaltsqualität mindern. Diese Anordnung ist sinnbildlich für die Aussenraumgestaltung dieses Entwurfs, die zwar auf die jeweiligen Nutzungen reagiert, aber keinem übergeordneten Gesamtkonzept folgt. So werden als weiteres Beispiel die eingezäunten Spielplätze der Kindertagesstätte unverständlicherweise an bester Aussichtslage positioniert.

Auch fehlen beispielsweise beim Alters- und Pflegezentrum die Demenzstation und der dazugehörige Garten.



Abbildung 3: Visualisierung

Die Wohnungsgrundrisse sind sorgfältig ausgearbeitet und gut nutzbar. Die Kleinwohnungen in den langen Wohnbauten sind durch ihre südseitige Lage gut besonnt, verfügen jedoch über keine Aussicht, was sehr schade ist und den Entwurf damit schwächt. Die vier Wohnhäuser auf der östlichen Parzelle werden je über einen gemeinsamen, hofartigen Aussenraum erschlossen. Diese gemeinsame Adresse gefällt. Die Ausnutzung mit nur 26 Wohnungen vermag auf diesem Areal die Hauptparzelle jedoch nicht wesentlich zu entlasten.

Obwohl der Beitrag durch seinen sorgfältig ausgearbeiteten Situationsvorschlag überzeugt, weist dieser leider einige konzeptuelle Mängel auf.

8.9 ohne Rangierung: Projekt Lucky

Architektur: Gret Loewensberg Architekten GmbH / Clea Gross Architekten GmbH
– Gret Loewensberg

Landschaftsarchitektur: Ernst und Hausherr Landschaftsarchitekten BSLA –
Daniel Ernst

Holzbauingenieure: Pirmin Jung Ingenieure AG – Thomas Rimer

Haustechnik: 3-Plan Haustechnik AG – Daniel Bühler

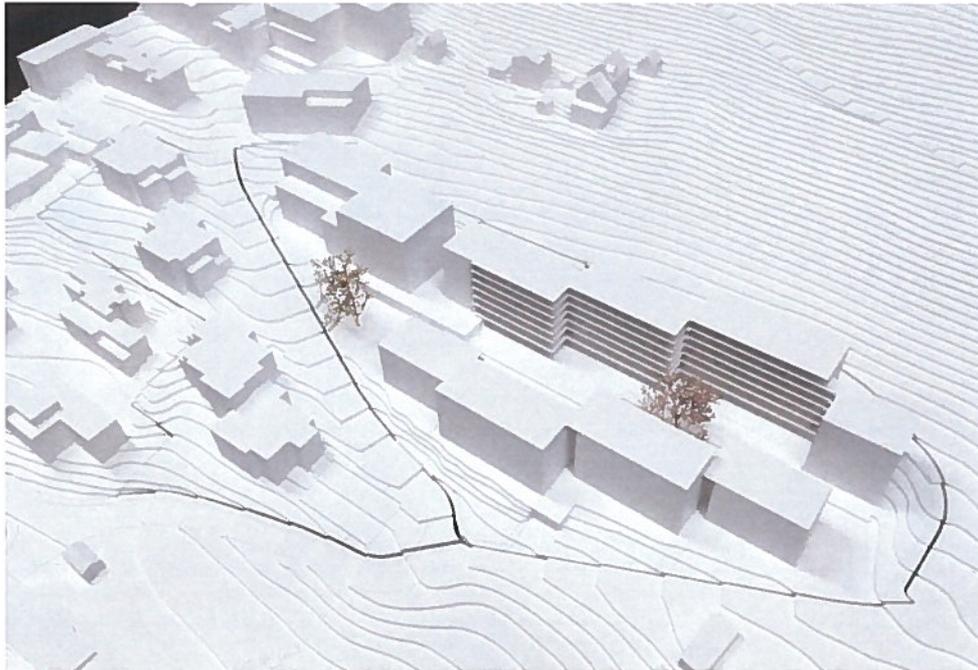


Abbildung 1: Modellfoto

Die Gebäude fügen sich logisch und harmonisch in die vorhandene Grundstücksgometrie ein. Die Topographie wird jedoch mit Abgrabungen überstrapaziert.

Das Pflegezentrum bildet eine gekonnt ausformulierte architektonische Einheit mit den Wohnbauten.

Auch liegen Erschliessung und Hauptzugang gut und übersichtlich am höchsten Punkt des Grundstückes.

Trotz der logischen Staffelung der Hauptgebäude kann eine Riegelbildung nicht vermieden werden.

Das Hauptanliegen der Projektverfasser liegt im Bestreben mit dem vorgeschlagenen Konzept eine gemeinschaftsfördernde Architektur mit differenzierter Begegnungszonen zu schaffen.

Mit den vorgeschlagenen Laubengängen gegen den gemeinsamen Innenhof wird dies in hohem Masse erreicht. Was auch positiv gewertet wird.

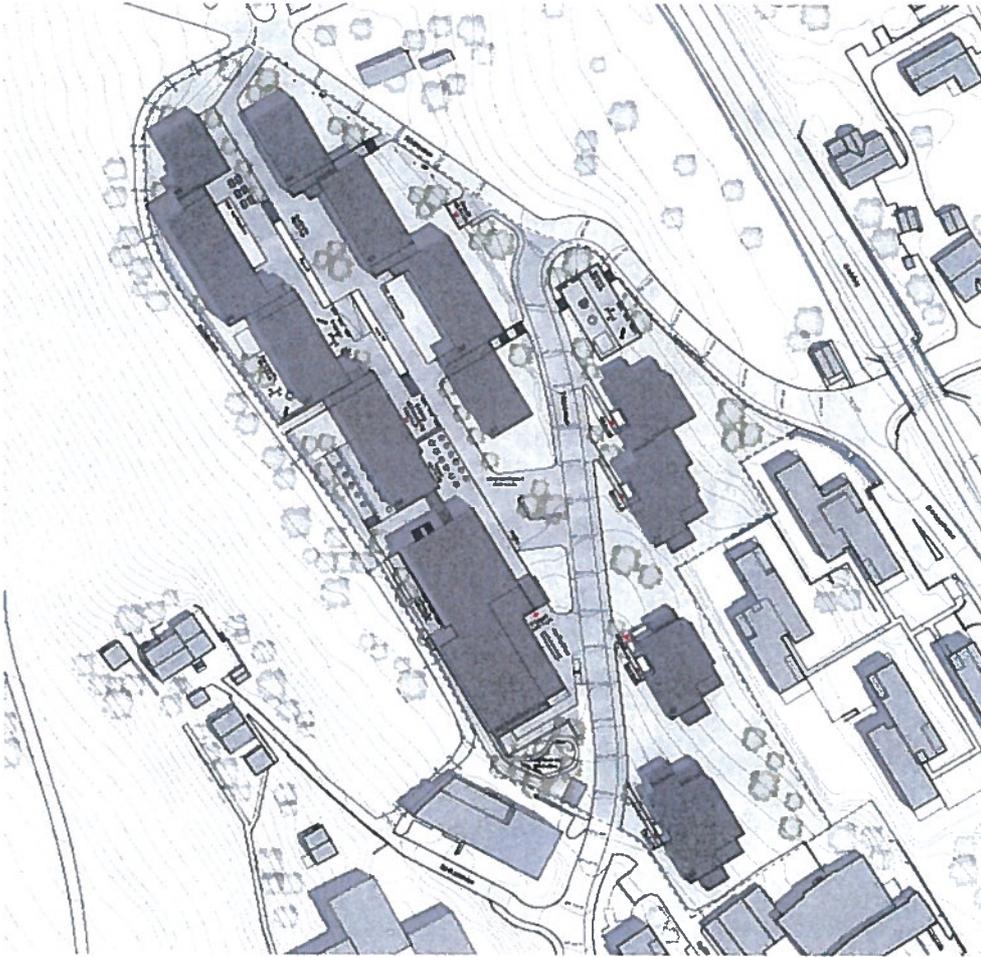


Abbildung 2: Situationsplan

Bei näherer Analyse vermag jedoch, vor allem an diesem Ort, diese Lösung nicht zu überzeugen. Die grossartige Aussichtslage wird ignoriert. Mehr als 50 % der Wohnungen kommen nicht in den Genuss dieser speziellen Lage. Auch der zentrale Innenhof ist introvertiert und schlecht besonnt. Grundsätzlich wird auch bezweifelt, ob der Innenhof, d.h. das Herz der Anlage jemals zum Leben erweckt werden kann. Intensiv genutzte Räume fehlen auf dem Hofniveau. Das Restaurant befindet sich im 1.Obergeschoss.

Die Grundrisse sind gut und klar strukturiert. Die relativ grossen Gebäudetiefen inklusive Laubengang ergeben dunkle Innenzonen, vor allem im Essbereich.

Die Gebäude im unteren Arealteil sind massiv und nehmen die Körnung der bestehenden Bebauung zu wenig auf.

Das Pflegezentrum ist als eigenständiges Gebäude konzipiert und befindet sich am südöstlichen Rand des Bebauungsperimeters. Die Anlieferung über das Untergeschoss ist optimal gelöst, der Betrieb des Zentrums funktioniert gut. Die geschossweise Unterteilung in zwei Halbstationen dürfte schwierig sein. Die Korridore wirken monoton und weisen viele Sackgassen auf. Der Dementengarten im Westen des Gebäudes wirkt etwas lustlos.



Abbildung 3. Visualisierung

Die Hauptqualität dieses Projektes liegt im Bestreben qualitätsvolle Begegnungszonen zu schaffen. Der gemeinsame Hof soll mit beidseitigen Laubengängen belebt werden.

Diese Typologie ist normalerweise im ebenen Gelände denkbar und ist vorzugsweise Ost/West orientiert. Beides trifft leider in unserem Fall nicht zu.