



Stadt Zürich



**Kraftwerk1**  
Bau- und Wohngemeinschaft

05 | 2019

NEUBAUTEN UND QUARTIERPARK  
**KOCH-AREAL**

Zürich-Albisrieden / Altstetten

**Vier Wettbewerbe im selektiven Verfahren**  
Bericht des Preisgerichts



# INHALT

1	Einleitung . . . . .	3
2	Aufgabe . . . . .	4
3	Teilnehmende . . . . .	18
4	Preisgericht . . . . .	20
5	Vorprüfung . . . . .	21
6	Beurteilung . . . . .	25
7	Rangierung . . . . .	31
8	Schlussfolgerungen. . . . .	32
9	Empfehlungen . . . . .	40
10	Genehmigung. . . . .	44
	Wettbewerbssieger . . . . .	49
	Projekte Baufeld A . . . . .	81
	Projekte Baufeld B . . . . .	141
	Projekte Baufeld C . . . . .	209
	Konzepte Baufeld Quartierpark . . . . .	275

**Herausgeberin**

Stadt Zürich  
Amt für Hochbauten  
Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11  
[www.stadt-zuerich.ch/wettbewerbe](http://www.stadt-zuerich.ch/wettbewerbe)

Mai 2019

**Auflage**

600 Exemplare

**Inhalt/Redaktion**

Felipe Rodriguez  
Marion Engeler  
Ursula Tschirren  
Britta Walti

**Layout**

Lada Blazevic  
Gabriella Cristaldi  
Fabian Unold

**Modellfotografie**

Susan Pop, Zürich

**Druck**

Print-Shop, Zürich

**Gestaltungskonzept**

blink design, Zürich

# 1 EINLEITUNG

Das Koch-Areal liegt im Entwicklungsgebiet Letzi, das sich in den letzten 120 Jahren von einem durch Landwirtschaft geprägten Randgebiet zu einem dicht besiedelten, vielfältig genutzten Stadtteil gewandelt hat. Nicht zuletzt waren grosse Industrie- und Gewerbebetriebe wie die Motorenwagenfabrik Arbenz an der Flüelastrasse, das Zollfreilager an der Flurstrasse oder der städtische Schlachthof nördlich des Stadions Letzigrund prägend für die bauliche Entwicklung. Nach und nach kamen weitere Industrie-, Gewerbe- und Bürobauten, Wohnsiedlungen sowie auch Sport- und Freizeitanlagen hinzu. Heute präsentiert sich das Letzigebiet als urbanes Mischgebiet, das durch das enge Nebeneinander von alt und neu, niedrig und hoch geprägt ist. Diese Identitäten sollen in der weiteren Gebietsentwicklung gestärkt und weiterentwickelt werden. Zusammenhängende Grünräume gibt es im Letziquartier jedoch nicht viele. In den kommenden Jahren sollen daher vielfältige, öffentlich zugängliche Grünräume entstehen und ein engmaschigeres Wegnetz geschaffen werden.

Die Stadt Zürich will auf dem Koch-Areal zu einer qualitätsvollen städtebaulichen und architektonischen Entwicklung mit vielfältigen Nutzungen beitragen und gleichzeitig den «Werkplatz Zürich» fördern. Im Jahr 2013 hat sie daher das Koch-Areal von der UBS AG erworben. Bis 2023/2024 sollen dort nach den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft rund 350 preisgünstige neue Wohnungen, Gewerbeflächen und ein öffentlich zugänglicher Quartierpark entstehen.

Um geeignete Bauträgerinnen für die Überbauung auf dem Koch-Areal zu finden, hat die Stadt Zürich gemeinsam mit «wohnbaugenossenschaften zürich» (wbg) und Wüest Partner eine entsprechende Ausschreibung vorbereitet. Im Juni 2017 haben die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) sowie die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 (KW1) den Zuschlag für die Realisierung der gemeinnützigen Wohnungen und die Immobilienentwicklerin Senn Resources AG (SENN) den Zuschlag für den Bau des Gewerbehauses erhalten. Der öffentliche Quartierpark soll durch Grün Stadt Zürich (GSZ) realisiert werden. Die Zürcher Stimmbevölkerung hat im Juni 2018 der städtischen Vorlage «Gemeinnütziger Wohnungsbau auf dem Koch-Areal» mit deutlicher Mehrheit zugestimmt. Die nun vorliegenden drei Siegerprojekte für die Hochbauten und das Siegerkonzept für den Park werden in einem nächsten Schritt weiterentwickelt und zusammenwachsen. Nach Abschluss der Vorprojektphase im Jahr 2020 werden die Baurechtsverträge mit den drei Bauträgerinnen dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt. Die vier Bauträgerinnen spannen in Entwicklung, Verwaltung, Betrieb und Unterhalt des Areals eng zusammen. Die gemeinsame Vision für das «Kochquartier» als Prototyp und Labor für neue Formen der Kooperation, der Organisation und des Austauschs ist unter Mitwirkung von Interessierten aus dem Quartier und dem weiteren Umfeld entstanden.

## 2 AUFGABE

Das Amt für Hochbauten wurde von den drei Bauträgerinnen Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), Kraftwerk1 (KW1) und Senn Resources AG (SENN) sowie von Grün Stadt Zürich (GSZ) beauftragt, parallel vier einstufige anonyme Projekt-/Konzeptwettbewerbe im selektiven Verfahren für die neue Nutzung auf dem Koch-Areal, in Zürich-Albisrieden/Altstetten, durchzuführen. Zu den drei Projektwettbewerben für die Hochbauten auf den drei Teilperimetern A – C waren je 10 Architekturteams und zum Konzeptwettbewerb für den Teilperimeter Quartierpark (QP) waren 15 Landschaftsarchitekturteams zum Verfahren zugelassen. Eine Teambildung mit Partnerinnen und Partnern aus der jeweiligen anderen Disziplin war empfohlen und allfällig ausgewählte Teilnehmende bei diesen Teams zugelassen.

### Grundlage und Rechtsweg

Die drei Projektwettbewerbe zu den Hochbauten auf den Teilperimetern A – C unterstanden weder der Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) noch der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich. Die Auftraggeberinnen (ABZ, KW1, SENN) erklärten die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) als verbindlich für ihre drei Verfahren.

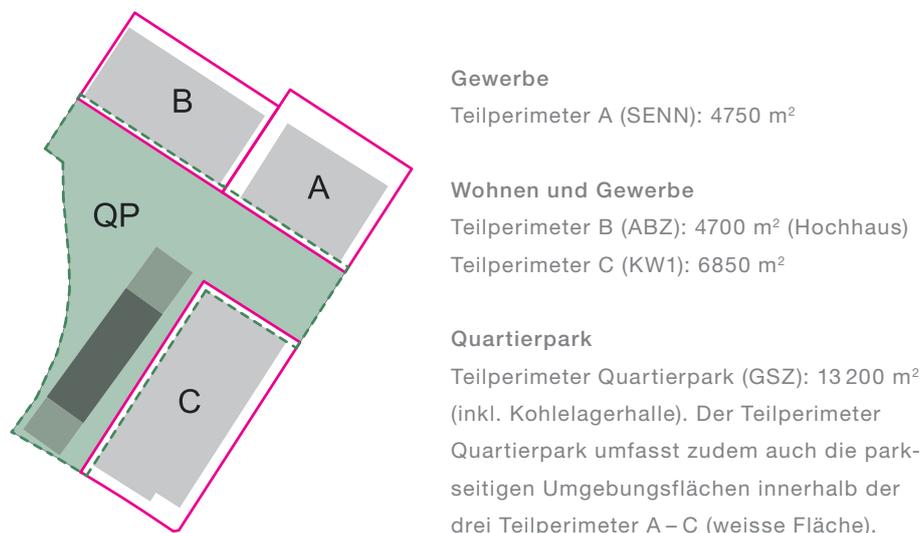
Der Konzeptwettbewerb für den Quartierpark unterstand der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) und der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich. Subsidiär dazu galt die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009).

Die SIA-Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009).

## Wettbewerbsperimeter

Das Koch-Areal liegt an der Quartiersgrenze von Altstetten und Albisrieden und wird von Flur-, Flüela- und Rautistrasse begrenzt. In direkter Nachbarschaft im Norden befindet sich das Technik- und Dienstleistungszentrum «Flur Süd» der UBS AG. Das 29 521 m<sup>2</sup> grosse Wettbewerbsareal setzt sich aus den vier Parzellen AL2414, AL5093, AL8663 und AR5422 zusammen. Mit Ausnahme der ehemaligen Kohlelagerhalle (Rautistrasse 26), die im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten aufgelistet ist, können alle bestehenden Bauten durch Neubauten ersetzt werden. Gemäss Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2016 sind die vier Parzellen der Industrie- und Gewerbezone IG III zugeteilt. Die durchschnittliche Ausnützungsziffer der drei Baufelder A – C liegt bei 3.0 und ist innerhalb der Baufelder unterschiedlich hoch (Baufeld A: 2.47; Baufeld B: 3.23 und Baufeld C: 3.12). Übergeordnet liegt das Koch-Areal im Hochhausgebiet III, das eine maximale Gebäudehöhe von 40 Metern zulässt. Im nahen Umfeld des Koch-Areals sind in den letzten Jahren bereits verschiedene 40 Meter hohe Häuser entstanden; Hochhäuser mit einer Höhe von «60 Metern plus» sind zudem im weiteren Umfeld in der Projektierung. Das städtische Baukollegium befand am 6. April 2018, dass ein Hochhaus an der Flurstrasse (Teilperimeter B) mit einer Gebäudehöhe von «60 Metern plus» die Bildung eines Hochhaus-Clusters im Gebiet stärken und ihm – zusammen mit dem Quartierpark – eine neue Mitte verleihen würde. Um die künftige Arealnutzung zu ermöglichen, wird nach Abschluss der Wettbewerbsphase unter der Leitung des Amtes für Städtebau eine Sondernutzungsplanung mit einem geeigneten planungsrechtlichen Instrument (Zonenänderung und Gestaltungsplan) erarbeitet.

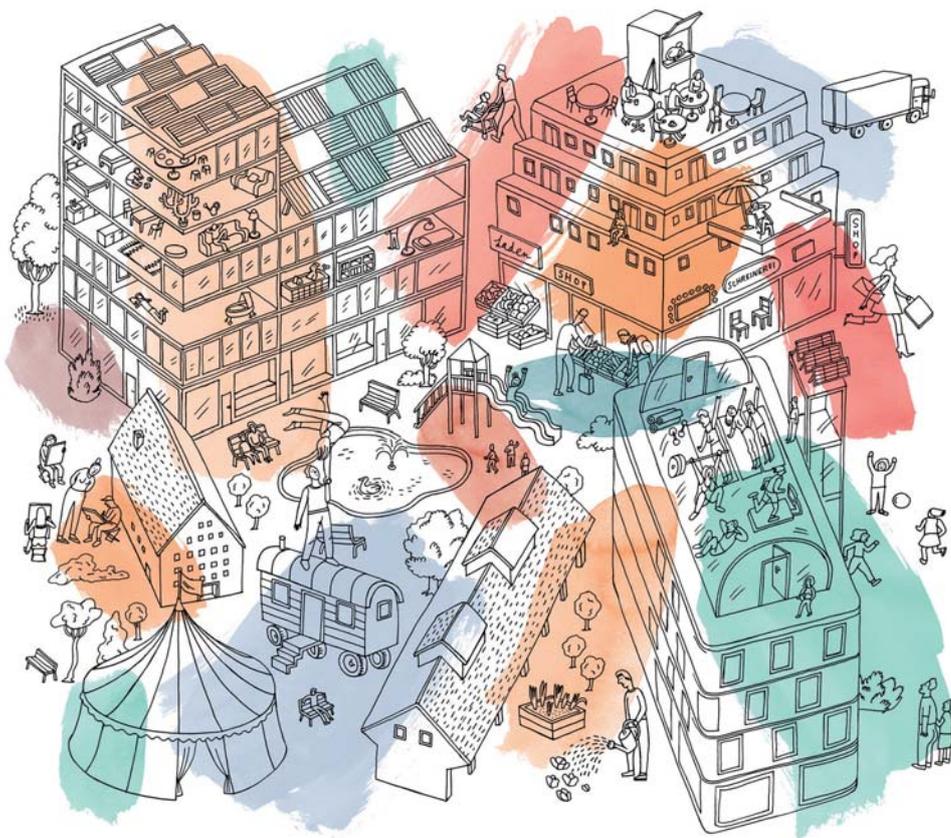
Der Wettbewerbsperimeter umfasst die vier oben genannten Parzellen und ist in vier Teilperimeter bzw. Baufelder aufgeteilt.



## Gemeinsame Vision der Bauträgerinnen

Auf dem Koch-Areal soll es weiterbrodeln und zwar im allerbesten Sinne: Weil hier aus grösseren und kleineren Familien, progressiveren und beschaulicheren Lebensgemeinschaften sowie grösseren und kleineren Betrieben ein Eintopf nach original Zürcher Rezept aufkochen wird. Und weil schon bald eine diverse Aussengastronomie ihre Düfte über den neuen Stadtpark wehen lässt.

Wir sehen im «Kochquartier» – belebt durch seine Vergangenheit, beliebt durch seine Offenheit, Freiräume und bunte Nutzungsdurchmischung – ein neues Quartierzentrum für alle. Die Vision für das zukünftige Zusammenleben, Wohnen und Arbeiten sowie die Kultur auf dem Koch-Areal erarbeiten die Bauträgerinnen in einem partizipativen Prozess gemeinsam mit dem Quartier und der interessierten Bevölkerung.



Bildquelle: ABZSENNKW1 (2017)



## **Gewerbe**

Das Angebot im «Kochquartier» ist vielfältig und heterogen. Die Körnung orientiert sich an der Umgebung: kleine, mittlere und grosse Einheiten liegen durchmischt neben, über- und untereinander, gemeinsam kuratiert von allen Bauträgerinnen. Ein Quartierteil mit kurzen Wegen nutzt Synergien in allen Bereichen: es geht um kooperative Produktion, den Austausch von Waren, Ideen und Dienstleistungen.

## **Zirkusquartier**

Der Zirkus Chnopf ist seit 2013 auf dem Koch-Areal beheimatet und schreibt eine Erfolgsgeschichte. Mit der Transformation wird das Koch-Areal zum Zirkusquartier, das im Quartier verankert Wellen schlägt. Lokale und internationale Artistinnen und Artisten trainieren ihre Programme, Jugendliche üben für Aufführungen. Kostümschneiderei, Werk- und Reparaturhalle, Akrobatikurse und Kiosk nutzen Gewerbe-, Wohn- und Aussenräume auf dem Areal. Im Zentrum steht das Theater: die «Zirkus- und Kulturhalle» auf dem Baufeld C bietet das perfekte Trainingsquartier. Im Sommer ist der Zirkus auch im Park sichtbar. Das «Kochquartier» als Zürichs Stätte für neuen Zirkus und artistische Produktionen, das ist die Vision der Baurechtsnehmerinnen. In Absprache mit Grün Stadt Zürich werden die Baurechtsnehmerinnen daher prüfen, ob ein Teil des Parks und der Kohlelagerhalle zeitweise durch den Zirkus Chnopf bespielt werden kann.

## **Erholung**

Das Freiraumangebot auf dem Koch-Areal ist vielfältig und lebendig. Die Hauptzutaten sind der Quartierpark und die Dachterrassen/Innenhöfe der Gebäude. Sie sind attraktiv für jung und alt, für Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen und für wildlebende Pflanzen und Tiere. Der Quartierpark sorgt für frischen Wind; er ist Ort der Begegnung und des Austauschs.

## **Betriebssystem und Zentrale Dienste**

Ein intelligentes Betriebssystem steuert zentrale Schnittstellen auf dem Areal. Eine gemeinsame Logistik vereint die drei für den reibungslosen Betrieb zentrale Elemente «Zentrum für Quartierlogistik», «Facility Management» sowie «Zentrale Dienste» und bietet seine Dienste für das gesamte zukünftige «Kochquartier» an, ist baufeldübergreifend organisiert und zentrale Anlaufstelle für Mietende und Nutzende.

## **Nachhaltigkeit**

Nachhaltigkeit ist kein Lippenbekenntnis, sondern gelebter Alltag: ökologisch, ökonomisch und sozial. Die Bauberechtigten berücksichtigen bei der geplanten Überbauung die Zielsetzungen der «2000-Watt-Gesellschaft» und befolgen die aktuellen Richtlinien des Hochbaudepartements gemäss den «Vorgaben für nachhaltiges Bauen». Diese «Vorgaben für nachhaltiges Bauen» sind einzuhalten und die Bauvorhaben gemäss der Richtlinie

«7-Meilenschritte für umwelt- und energiegerechtes Bauen» zu planen und auszuführen. Die Bauten haben dabei den Zielwerten für 2000-Watt-kompatible Gebäude zu entsprechen.

### **Mobilität**

Das zukünftige «Kochquartier» ist autoarm. Ein intelligentes Mobilitätskonzept unterstützt und fördert den Fuss- und Veloverkehr. Es berücksichtigt die betrieblichen Anforderungen der Gewerbetreibenden. Eine effiziente Transportlogistik unterstützt und fördert das Gewerbe beim nachhaltigen Wirtschaften. Die Parkierung wird arealübergreifend gelöst.

## Baufeld A – SENN

Als Familienunternehmen ist SENN seit 1965 in der Entwicklung, Planung und Realisierung von Immobilien tätig. Die Kernkompetenz ist es, Grundstücke, Immobilien und Areale über eine konsequente Nutzerausrichtung qualitativ zu entwickeln und mit hochwertiger Architektur wirtschaftlich zu realisieren. Als Gesamtdienstleister führt SENN seine Projekte mit hoher Prozesssicherheit über den gesamten Erstellungsprozess von der Landeinkaufung über die Vermarktung bis zur schlüsselfertigen Übergabe. SENN ist zertifiziert nach ISO-Norm 9001. Gemeinsam mit den jeweiligen Projektpartnerinnen und -partnern optimiert SENN sowohl den materiellen wie auch den immateriellen Wert einer Immobilie nachhaltig. SENN bündelt in einem kleinen Team von der Entwicklung über die Finanzierung, Realisation und Vermarktung Kompetenzen und kann so hochwertige Leistungen vom Entwurf bis zur Inbetriebnahme einer Immobilie garantieren. Referenzen wie das Gewerbehause Noerd in Oerlikon, Zwicky Süd in Dübendorf oder Helsinki Dreispitz in Basel zeugen von dieser Haltung.

### **Wettbewerbsaufgabe**

Das innerstädtische Gewerbe ist seit längerem unter Druck: Hohe Mieten, ungeeignete Objekte und boomender Wohnungsbau lassen produzierende Betriebe im Stadtgebiet zu «Relikten» werden. Der Strukturwandel hat jedoch auch zur Folge, dass Retail- und Büroflächen erschwinglicher werden. Mit der Digitalisierung/Roboterisierung einerseits und der Regionalisierung/Artisanalisierung gewisser Produktsegmente andererseits steigt der Anteil der Produktion an der Wertschöpfung bei gleichzeitiger Reduktion des Raumbedarfs. Damit kann sich Produktion an innerstädtischer Lage in Zukunft wieder «rechnen». Besonders, wenn sie wieder zur Synergienutzung in den verschiedenen Prozessphasen – Design/Prototyping, Herstellung, Service, Logistik/Versand und Verkauf – beiträgt. Diese Chance bietet sich in einem Neubau, der auf die Rahmenbedingungen urbaner Produktion im 21. Jahrhundert massgeschneidert wird.

Das Bestandsgebäude Flüelastrasse 30 ist nicht geschützt, verfügt jedoch über das Potenzial, dem Ort zusätzliche Identität zu verleihen. Den Wettbewerbsteilnehmenden wurde daher freigestellt, eine städtebaulich wie auch betrieblich überzeugende Lösung unter Erhalt des Backsteingebäudes zu finden oder sich für eine reine Neubaulösung zu entscheiden.

Im Gewerbehause waren ca. 10 000 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF) bei einer Raumhöhe von 5.5 Metern im Licht auszuweisen. Mit dem «rohen», hocheffizienten und extrem günstigen Gewerbehause, das als äusserst flexible, vertikale Fabrik grosse (> 2000 m<sup>2</sup>) und kleine (> 100 m<sup>2</sup>) Zellen anbietet, soll ein innerstädtischer Ort zur integrierten Wertschöpfung entstehen. Gut mit dem Quartier vernetzt und die Wohnnutzung im Umfeld respektierend,

soll es eine verträgliche Anlieferung, «shared» Logistik, erlebbare Produktion und Schaufenster zum Park bzw. zur flankierenden fussläufigen Erschliessung bieten.

### **Zielerstellungskosten**

Die geschätzten Zielerstellungskosten betragen rund 29 Millionen Franken (BKP 2, Edelrohbau, inkl. MwSt., exkl. Parkierung). Der maximale Gesamtkosten-Benchmark für Planung und Erstellung von 2600 CHF/m<sup>2</sup> HNF (BKP 2, Edelrohbau, inkl. MwSt., exkl. Parkierung), der an klar definierte Standards, Vorgaben und Kennzahlen geknüpft ist, war zwingend einzuhalten. Die nachzuweisende Hauptnutzfläche von 10 000 m<sup>2</sup> bezieht sich ausschliesslich auf den Neubau.

## **Baufeld B – ABZ**

Die ABZ ist mit bald 5000 Wohnungen die grösste Baugenossenschaft der Schweiz. Sie bietet 11 000 Menschen attraktiven und bezahlbaren Wohn- und Lebensraum. Die ABZ baut und handelt sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltig. Seit 1916 prägt sie mit vielfältigen und wegweisenden Wohnbauten das Zürcher Stadtbild mit. Ihre vom Solidargedanken getragenen Siedlungen tragen zu einer qualitätsvollen Entwicklung der Quartiere bei. Zu den bekanntesten Siedlungen zählen dabei die Ottostrasse, Sihlfeld, Regina-Kägi-Hof und die Siedlung Ruggächern in Zürich-Affoltern. Der Jahresumsatz der ABZ beträgt rund 60 Millionen Franken. Sie beschäftigt rund 70 Mitarbeitende, davon 6 Auszubildende. Dazu kommen 80 Nebenamtliche und 200 Ehrenamtliche. Die ABZ versteht sich als lebendige und vielfältige Gemeinschaft, in der man sich mit Respekt, Toleranz und Wertschätzung begegnet. Sie verfügt seit jeher über eine starke Mitwirkungskultur: Die Bewohnenden und Ehrenamtlichen gestalten ihren Wohn- und Lebensraum aktiv mit und tragen mit ihrem Stimmrecht die Entscheidungen über die Genossenschaft gemeinsam.

### **Wettbewerbsaufgabe**

Im Wohnhochhaus der ABZ sollen 175 Wohnungen für ein breites Zielpublikum mit hoher Wohnqualität entstehen. Das konventionelle Wohnungsangebot soll eine Bandbreite von 2- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen umfassen, davon rund 2/3 kleinere 2- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen. Innerhalb der Regelgeschossstruktur waren für einen Teil der Wohnungen auch andere Wohnformen denkbar. Im Erdgeschoss soll zudem rund 2100 m<sup>2</sup> Gewerbenutzfläche angeboten werden, wovon ein grosser Teil der Fläche voraussichtlich von einem Grossverteiler genutzt werden wird. Die Dachflächen des Hochhauses und des Zeilenbaus waren mit einheimischer Wildflora zu begrünen und mit einer Photovoltaik-Anlage zu versehen.

### **Zielerstellungskosten**

Die geschätzten Zielerstellungskosten betragen rund 67 Millionen Franken (BKP 1–9, inkl. MwSt. bei 17 000 m<sup>2</sup> HNF und 110 Parkplätzen). Die maximalen Gesamtkosten-Benchmarks für Planung und Erstellung von Wohnen Hochhaus 3900 CHF/m<sup>2</sup> HNF, übrige Wohnbauten 3500 CHF/m<sup>2</sup> HNF, Nichtwohnen 3000–3400 CHF/m<sup>2</sup> HNF (BKP 1–9, inkl. MwSt., exkl. Parkierung), die an klar definierte Standards, Vorgaben und Kennzahlen geknüpft sind, waren daher zwingend einzuhalten. Der darin enthaltene Anteil Bauherrenleistungen, Abbruch und Parkbeitrag beträgt jeweils 200 CHF/m<sup>2</sup> HNF.

## **Baufeld C – KW1**

Kraftwerk1 bewies 2001 mit der ersten Siedlung, dass Wohnen in einem Industriequartier im Umbruch möglich und attraktiv ist: Die Siedlung Hardturm vereint eine weitreichende Beteiligung der Bewohnenden mit konzeptioneller Dichte, vielfältigen Wohnungstypen, ökologischer Bauweise und Flächen für Büros, Läden und Restaurant. Kraftwerk1 setzte damit Standards, die den Siedlungsbau in der Schweiz bis heute beeinflussen. Seitdem sind zwei weitere Überbauungen entstanden: Das Mehrgenerationenhaus Heizenholz löste 2012 mit zwei Cluster-Wohngemeinschaften einen neuen Trend aus. Zwicky Süd im Zürcher Norden ist ein «weitsichtiges und integratives Projekt, das seinen Anspruch an soziale Innovation mit einer qualitativ hochstehenden Architektur unterstreicht – in räumlicher, gesellschaftlicher, technologischer und ökologischer Hinsicht» (Zitat SIA, Preis Umsicht 2017). Kraftwerk1 ist bekannt für gemeinschaftliche Wohnformen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten, qualitätsvolle und gemeinschaftsfördernde Architektur, gelebte Vielfalt und Mitwirkung. Kraftwerk1 betreibt in den drei Siedlungen 232 Wohnungen und 6500 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen. Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 zählt gegen 1400 Mitglieder.

### **Wettbewerbsaufgabe**

Im identitätsstiftenden Wohnungsbau von Kraftwerk1 wird die Förderung von Gemeinschaft und die Nutzung von Synergien grossgeschrieben, ein gewisses Mass an Gestaltungsfreiheit für die künftig dort Wohnenden soll möglich sein. Attraktive Gemeinschaftsräume und eine «Salle commune», die den Wohnbau und das gemeinschaftliche Leben prägen, sollen das Angebot ergänzen. Das Wohnungsangebot der 160 neuen Wohnungen soll Spielraum bieten für innovative Grosswohnformen oder Wohngemeinschaften. Ferner waren Clusterwohnungen, zumietbare Zimmer und Räume für individuelle Aneignung wie «Einraumwohnen mit Selbstausbau» in verschiedenen Grössen vorzusehen. Zwei Wohnungen inkl. je 10 Einzelzimmern, Küche, Essbereich, Pflegebad und WC waren für betreutes Wohnen anzubieten. Geplant ist, rund 1/4 der Wohnungen in Kooperation mit der Stiftung Wohnen für

kinderreiche Familien (SWfkF) zu erstellen. Für den Zirkus Chnopf, der seit 2013 auf dem Koch-Areal beheimatet ist, war eine grosse Kulturhalle mit Gastronomiebetrieb vorzusehen. Ein Gästehaus mit ca. 12 einfachen Zimmern sowie ein Kindergarten mit Betreuung ergänzen das Angebot. Grundsätzlich war – wo lärmtechnisch nicht unbedingt nötig – auf private Aussenräume zu verzichten. Als gemeinschaftliche Aussenräume dienen die Dachterrassen mit verschiedenen nutzbaren Flächen (inkl. Dachbegrünung mit einheimischer Flora und Photovoltaik-elementen). Im Erdgeschoss sollen rund 4000 m<sup>2</sup> für Gewerbe und Dienstleistung angeboten werden. Die Gewerberäume waren flexibel unterteil- und anpassbar für unterschiedliche Nutzungen zu gestalten. Ebenso war im Erdgeschoss eine Fläche von rund 950 m<sup>2</sup> für den städtischen Kindergarten auszuweisen. Die Oberflächen des Gebäudes sollen ausserdem einen Beitrag leisten zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Steigerung der Biodiversität von Flora und Fauna.

#### **Zielerstellungskosten**

Die geschätzten Zielerstellungskosten betragen rund 72 Millionen Franken (BKP 1–9, inkl. MwSt., exkl. Parkierung). Die maximalen Gesamtkosten-Benchmarks für Planung und Erstellung von Wohnen durchschnittlich 3900 CHF/m<sup>2</sup> HNF, Nichtwohnen 3300 CHF/m<sup>2</sup> HNF (BKP 1–9, inkl. MwSt., exkl. Parkierung), die an klar definierte Standards, Vorgaben und Kennzahlen geknüpft sind, waren daher zwingend einzuhalten. Der darin enthaltene Anteil Bauherrenleistungen, Abbruch und Parkbeitrag beträgt jeweils 200 CHF/m<sup>2</sup> HNF.

## **Baufeld Quartierpark – Grün Stadt Zürich**

«Wo wir arbeiten, blüht Zürich» ist das Motto von Grün Stadt Zürich. Grün Stadt Zürich plant, baut, pflegt und bewirtschaftet die öffentlichen Grünräume der Stadt Zürich: Strassen- und Parkbäume, den Stadtwald, Parkanlagen und Villengärten, Sport- und Spielplätze, Bauernhöfe, Biotope und Bachufer, Friedhöfe und Familiengärten. Grün Stadt Zürich setzt sich dafür ein, wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu erhalten und aktiv zu fördern, Freude an der Natur zu wecken und den Wert einer vielfältigen Stadtnatur im Rahmen verschiedener attraktiver Angebote zu vermitteln. Viele öffentliche Grünanlagen stehen während ihrer gesamten Lebensdauer in der Verantwortung von Grün Stadt Zürich – von der zukunftsorientierten Planung und konzeptionellen Entwicklung über den Bau bis zur Instandhaltung und Pflege. Rund 500 Mitarbeitende – darunter 50 Praktikantinnen und Praktikanten sowie Lernende – setzen sich täglich dafür ein, dass die Vielfalt der Grünräume in Zürich erhalten bleibt und sich weiterentwickelt.

### **Wettbewerbsaufgabe**

Gesucht war ein Quartierpark, der sowohl die Nutzungs- und Erholungsansprüche der Wohn- und Arbeitsbevölkerung aus der Umgebung als auch die Bedürfnisse der unmittelbar an den Park anstossenden zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner auf überzeugende Art und Weise integriert. Der rund 13 200 m<sup>2</sup> grosse Quartierpark soll zum wichtigen Bestandteil des Freiraumsystems im Quartier werden, wohin sich Leute aus dem ganzen Quartier gerne begeben.

Erwartet wurde ein übergeordnetes Gestaltungs- und Nutzungskonzept, das sowohl die gewerblich-industrielle und abwechslungsreiche Vergangenheit des Koch-Areals als auch die räumlichen Qualitäten mittels Transformation an die neuen Nutzungsansprüche überführt. Besonders zu beachten waren dabei die Beziehung unter den gewerblich oder gemeinschaftlich genutzten Flächen im Erdgeschoss und die Raumabfolge von Park, Kohlelagerhalle und Teilperimeter C. Die Schnittstellen zwischen Park und angrenzenden Freiräumen bis hin zu den Gebäudefassaden auf den Teilperimetern A – C waren sorgfältig auszugestalten. Ziel war es, fließende Übergänge unter den drei Baufeldern und dem Quartierpark zu schaffen. Das neue «Kochquartier» soll als kohärentes Ganzes wahrgenommen werden mit dem Quartierpark inklusive der denkmalgeschützten ehemaligen Kohlelagerhalle als identitätsstiftendem und öffentlichem Mittelpunkt.

Generell war auf eine gute Anbindung und Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr zu achten. Zufahrten für den motorisierten Verkehr waren ausserhalb des Teilperimeters Quartierpark vorzusehen.

### **Denkmalpflegerische Würdigung – Kohlelagerhalle (Rautistrasse 26)**

Der langgezogene, schmale Ständerbau mit offenen Traufseiten und grossen Dachreitern wurde 1926/1928 nach Plänen von Ingenieur Johann Matthäus Scheifele aus Oerlikon beziehungsweise Ingenieur Gustav Thurnherr aus Zollikon erstellt und in der Folge (1957, 1978–1981) mehrfach in der Länge modifiziert. Die Holzhalle wurde als reiner Nutzbau auf die Bedürfnisse der Kohlelagerung der Firma H. Koch Kohle ausgerichtet. Die enge, rasterartige Abfolge der Rund- und Kantholzkonstruktion führt im Innern der über hundert Meter langen Halle zu einer eindrücklichen Raumwirkung, die es zu erhalten galt. In der Gattung der einfachen Holznutzbauten sind in dieser Grösse in Zürich und in der ganzen Schweiz kaum mehr Vergleichsobjekte erhalten, weshalb der Holzhalle als Zeitzugin der Holzbaukonstruktionsgeschichte grosse Bedeutung zukommt, zumal hier mit zimmermannsmässigen Mitteln eine ingenieurmässige Konzeption realisiert wurde. Wichtige Bestandteile der Anlage sind auch die integrierten Schienen und Drehscheiben, die den engen Bezug zwischen Industrie und Eisenbahn veranschaulichen und das Areal via Flurstrasse mit dem Gleisfeld verbinden. Als erster Bau der Firma Koch am neuen Standort und als eines der wenigen erhaltenen

Gebäude aus dem ersten Drittel des 20. Jahrhunderts erinnert der Bau an das Industriegebiet zwischen Altstetten und Albisrieden.

### **Zielerstellungskosten**

Die Zielerstellungskosten für den Quartierpark einschliesslich der Instandsetzung der denkmalgeschützten Kohlelagerhalle betragen 7.1 Millionen Franken (BKP 1–9, inkl. MwSt., exkl. Kreditreserven). Allein für die Instandsetzung der Kohlelagerhalle stehen 1.5 Millionen Franken (BKP 1–9, inkl. MwSt., exkl. Kreditreserven) zur Verfügung.

### **Ergebnisse aus dem Mitwirkungsprozess**

Die Ergebnisse aus dem öffentlichen Mitwirkungsprozess sind in Form der folgenden vier Prinzipien ins Wettbewerbsprogramm aufgenommen worden.

#### *«Ein Park für alle»*

Der geplante Quartierpark soll die «grüne Lunge» des Quartiers werden und primär der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Quartier Letzi dienen. Er soll vielseitig und flexibel nutzbar sein und zu allen Tages- und Jahreszeiten einladend wirken. Die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Kohlelagerhalle an der Rautistrasse 26 ist als integraler Bestandteil des Parks zu betrachten und als historische Zeugin zu erhalten.

#### *«Viel Grün; wild, verspielt, neugierig machend – wie ein Zirkus halt»*

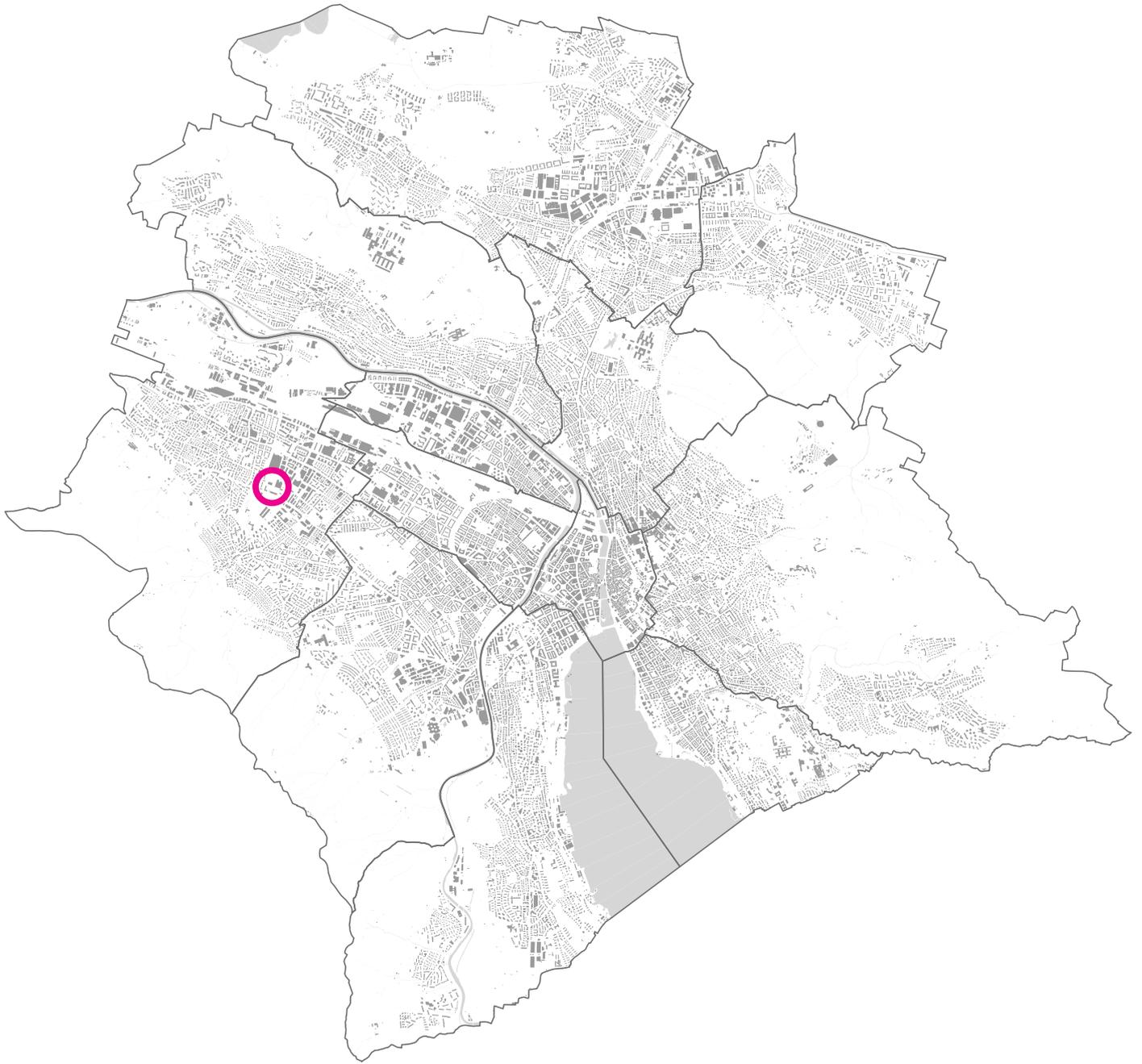
Das Erscheinungsbild und die Identität des Parks sollen am Bestand anknüpfen und dabei die ökologischen Qualitäten sowie die identitätsstiftenden «Zeitzeugen» der Baukultur (Bahninfrastrukturen bzw. ehemalige Kohlelagerhalle) gebührend berücksichtigen. Der Charakter mit raumwirksamem Grossbaumbestand und unversiegelten Oberflächen ist zu erhalten.

#### *«Nicht alles verplanen, der Park soll wandelbar sein»*

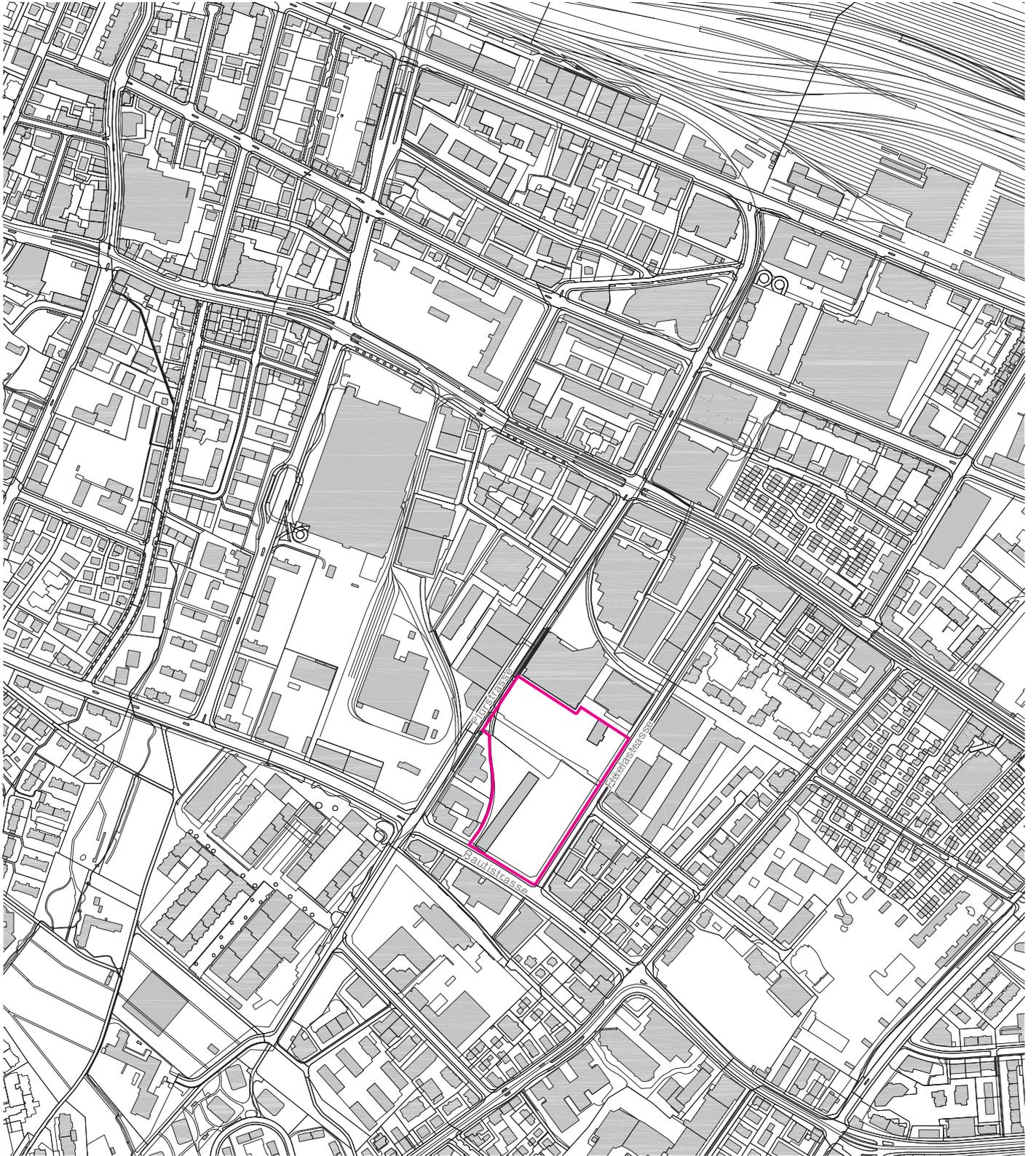
Das räumliche Grundgerüst der Parkanlage ist so zu legen, dass zukünftige Veränderungen aufgrund veränderter Nutzungsansprüche ohne Verlust der gestalterischen Grundidee möglich sind.

#### *«Einheimische Pflanzen sind wichtig, der Park soll um die Bäume herumgebaut werden»*

Der Park und die Aussenräume bieten Lebensraum für eine vielfältige Wildflora und -fauna. Der Versiegelungsgrad ist gering zu halten. Gewünscht wird ein klimawirksamer Baumbestand. Dieser ist aufgrund einer wahrscheinlichen Altlastensanierung mit Neupflanzungen vorzusehen.



Übersichtsplan Stadt Zürich



Situationsplan 1:7000



### 3 TEILNEHMENDE

Insgesamt haben sich 108 Teams um eine Teilnahme an den Projektwettbewerben für die Hochbauten auf den Baufeldern A–C beworben, dabei waren Bewerbungen um eine Teilnahme an den Verfahren von maximal zwei Baufeldern möglich. Um eine Teilnahme am Konzeptwettbewerb für den Quartierpark haben sich 49 Teams beworben. Die Teams waren entsprechend den jeweiligen Bauaufgaben aus Fachleuten der Bereiche Architektur oder Landschaftsarchitektur zusammengesetzt. Die rechtzeitig und vollständig eingereichten Bewerbungen aus der Schweiz und dem europäischen Raum wurden auf die in den Ausschreibungsunterlagen aufgeführten Kriterien hin geprüft. Im Rahmen der Präqualifikation (11. Juni 2018 – Baufelder A–C, 25. Juni 2018 – Baufeld Quartierpark) hat das Preisgericht in mehreren Rundgängen die folgenden Teams zur Teilnahme ausgewählt:

---

#### Baufeld A

---

ARGE Burkard Meyer Architekten AG,  
Baden + Büro Krucker Architekten AG, Zürich

---

Giuliani Hönger Architekten AG, Zürich

---

Armon Semadeni Architekten GmbH, Zürich

---

jessenvollenweider architektur ag, Basel

---

Holzhausen Zweifel Architekten GmbH, Zürich

---

Karamuk Kuo Architekten GmbH, Zürich

---

ARGE Käferstein & Meister AG +

Murat Ekinci Architekten, Zürich

---

EM2N Architekten AG, Zürich

---

Dürig AG, Zürich

---

BS + EMI Architektenpartner AG, Zürich

---

---

#### Baufeld B

---

Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich

---

Gmür & Geschwentner Architekten und Stadtplaner AG,  
Zürich

---

Šik WTP GmbH, Zürich

---

Müller Sigrist Architekten AG, Zürich

---

Clou Architekten AG, Zürich

---

Enzmann Fischer Partner AG, Zürich

---

Gut & Schoep Architekten GmbH, Zürich

---

Annette Gigon / Mike Guyer AG, Zürich

---

Galli Rudolf Architekten AG, Zürich

---

Meili, Peter & Partner AG, Zürich

---

---

## Baufeld C

---

Darlington Meier Architekten AG, Zürich

---

pool Architekten, Zürich

---

ARGE Futurafrosch – Architektur und Raumentwicklung  
GmbH + Marcel Baumgartner Architekten, Zürich

---

Baumann Roserens Architekten AG, Zürich

---

Fiederling Habersang Architekten GmbH, Zürich

---

:mld, Biel

---

ARGE toblergmür architekten +

Stücheli Pestalozzi Schiratzki, Zürich

---

ARGE LACATON & VASSAL ARCHITECTES,  
Paris + Schneider Eigensatz Architekten, Zürich

---

Studio Trachsler Hoffmann, Zürich

---

Lütjens Padmanabhan Architekten, Zürich

---

---

## Baufeld Quartierpark

---

Hager Partner AG, Zürich

---

ARGE BCA & DGJ Landscapes Liverpool & Zürich GmbH

---

Mettler Landschaftsarchitektur AG, Zürich

---

Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur  
und Städtebau GmbH, Zürich

---

Raymond Vogel Landschaften AG, Zürich

---

ARGE Chaves Biedermann + Battle i Roig  
Landschaftsarchitekten, Frauenfeld

---

Müller Wildbolz Partner, Bern

---

Atelier LOIDL Landschaftsarchitekten GmbH, Berlin

---

Krebs und Herde Landschaftsarchitekten BSLA,  
Winterthur

---

Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

---

planikum GmbH, Zürich

---

rajek barosch landschaftsarchitektur, Wien

---

LINEA landscape architecture, Zürich

---

DUO Architectes paysagistes /

Landschaftsarchitekten, Lausanne

---

META Landschaftsarchitektur, Basel

---

## 4 PREISGERICHT

### Sachpreisrichterinnen und -richter

<b>Baufeld A</b>	<b>Baufeld B</b>	<b>Baufeld C</b>	<b>Baufeld Quartierpark</b>
Johannes Senn, SENN	Dominik Osterwalder, ABZ	Dimphie Slooters, KW1	Martin Schriener, SENN
Johannes Eisenhut, SENN	Hans Rupp, ABZ	Rahel Nüssli, KW1	Nathanea Elte, ABZ
Martin Schriener, SENN	Martin Grüninger, ABZ	Andreas Engweiler, KW1	Dimphie Slooters, KW1
Christine Bräm, Grün Stadt Zürich			
Tian Hartmann, Projektstab Stadtrat			
Christian Tobler, Quartiervertretung (Ersatz)			

### Fachpreisrichterinnen und -richter

<b>Baufeld A</b>	<b>Baufeld B</b>	<b>Baufeld C</b>	<b>Baufeld Quartierpark</b>
Ursula Müller, Amt für Hochbauten (Vorsitz)			
Pascal Hunkeler, Amt für Städtebau			
Sabina Hubacher, Architektin, Zürich			
Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt, Zürich			
Adrian Streich, Architekt, Zürich			Beatrice Friedli, Landschaftsarchitektin, Bern
Maria Conen, Architektin, Zürich (Ersatz)			Jan Stadelmann, Landschaftsarchitekt, Zürich
Hanspeter Stacher, Architekt SENN	Nathanea Elte, Architektin ABZ	Ursina Fausch, Architektin KW1	David Hügli, GSZ (Ersatz)

### Wettbewerbsorganisation und Kommunikation

- Felipe Rodriguez, Architekt, Projektentwicklung, Amt für Hochbauten
- Ursula Tschirren, Kommunikation, Amt für Hochbauten
- Marion Engeler, Bereichsassistentin, Amt für Hochbauten
- Britta Walti, Projektassistentin, Amt für Hochbauten

## 5 VORPRÜFUNG

### Baufeld A

Die neun eingereichten Projekte wurden nach den Grundsätzen der SIA-Ordnung 142, den Anforderungen des Wettbewerbsprogramms und der Fragenbeantwortung vorgeprüft:

#### **Teil 1: 1. Jurierungstag**

Zulassung zur Beurteilung:

Termingerechtigkeit und Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen

Für die Zulassung zur Preiserteilung:

Projektierungsperimeter und Baurecht, Raumprogramm

Antrag der Vorprüfung:

Die Vorprüfung beantragte dem Preisgericht, alle Projekte zu beurteilen und trotz kleinerer Verstösse alle Projekte mit Ausnahme von A7 «BIG FRIENDLY GIANT», A8 «LA CUISINE» und A9 «BLAUREGEN» zur Preiserteilung zuzulassen.

Im Teil 1 der Vorprüfung wurden die Mengenangaben den eingereichten Datenblättern entnommen. Die Berichte der Expertinnen und Experten in den Fachgebieten Betriebskonzept, Tragstruktur, Brandschutz, Lärmschutz, Wirtschaftlichkeit und ökologische Nachhaltigkeit sind in den Vorprüfungsbericht Teil 1 eingeflossen.

#### **Teil 2: 2. Jurierungstag**

Die drei Projekte der engeren Wahl wurden zusätzlich auf folgende Kriterien hin geprüft:

- Baurecht und Projektierungsperimeter
- Raumprogramme und Konzepte (Flexibilität Gebäudestruktur, Waren- und Personenfluss, Anlieferung und Logistik)
- Tragstruktur
- Gebäudetechnik
- Aussenraum A (inkl. Anschluss Quartierpark)
- Verkehr, Erschliessung, Parkierung
- Brandschutz
- Lärmschutz
- Projektökonomie
- Ökologische Nachhaltigkeit

Die Mengenangaben in den eingereichten Datenblättern wurden vertieft überprüft und verifiziert. Die detaillierten Berichte der Expertinnen und Experten sind in den Vorprüfungsbericht Teil 2 eingeflossen.

## Baufeld B

Die zehn eingereichten Projekte wurden nach den Grundsätzen der SIA-Ordnung 142, den Anforderungen des Wettbewerbsprogramms und der Fragenbeantwortung vorgeprüft:

### **Teil 1: 1. Jurierungstag**

Zulassung zur Beurteilung:

Termingerechtigkeit und Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen

Für die Zulassung zur Preiserteilung:

Projektierungsperimeter und Baurecht, Raumprogramm

Antrag der Vorprüfung:

Die Vorprüfung beantragte dem Preisgericht, trotz kleinerer Verstösse alle Projekte zur Beurteilung und Preiserteilung zuzulassen.

Im Teil 1 der Vorprüfung wurden die Mengenangaben den eingereichten Datenblättern entnommen. Die Berichte der Expertinnen und Experten in den Fachgebieten Betriebskonzept/Soziale Nachhaltigkeit, Tragstruktur, Brandschutz, Lärmschutz, Wirtschaftlichkeit und ökologische Nachhaltigkeit sind in den Vorprüfungsbericht Teil 1 eingeflossen.

### **Teil 2: 2. Jurierungstag**

Die vier Projekte der engeren Wahl wurden zusätzlich auf folgende Kriterien hin geprüft:

- Baurecht und Projektierungsperimeter
- Raumprogramme und Konzepte (Wohnwert, soziale Nachhaltigkeit, Gemeinschaft, alternative Wohnformen, Vermietbarkeit Gewerbe)
- Tragstruktur
- Gebäudetechnik
- Aussenraum B (Dachgarten, vertikale Begrünung)
- Verkehr, Erschliessung, Parkierung
- Brandschutz
- Lärmschutz
- Projektökonomie
- Ökologische Nachhaltigkeit

Die Mengenangaben in den eingereichten Datenblättern wurden vertieft überprüft und verifiziert. Die detaillierten Berichte der Expertinnen und Experten sind in den Vorprüfungsbericht Teil 2 eingeflossen.

## Baufeld C

Die zehn eingereichten Projekte wurden nach den Grundsätzen der SIA-Ordnung 142, den Anforderungen des Wettbewerbsprogramms und der Fragenbeantwortung vorgeprüft:

### **Teil 1: 1. Jurierungstag**

Zulassung zur Beurteilung:

Termingerechtigkeit und Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen

Zulassung zur Preiserteilung:

Projektierungsperimeter und Baurecht, Raumprogramm

Antrag der Vorprüfung:

Die Vorprüfung beantragte dem Preisgericht, trotz kleinerer Verstösse alle Projekte zur Beurteilung und Preiserteilung zuzulassen.

Im Teil 1 der Vorprüfung wurden die Mengenangaben den eingereichten Datenblättern entnommen. Die Berichte der Expertinnen und Experten in den Fachgebieten Betriebskonzept, Lärmschutz, Denkmalpflege, Barrierefreiheit, Wirtschaftlichkeit und ökologische Nachhaltigkeit sind in den Vorprüfungsbericht Teil 1 eingeflossen.

### **Teil 2: 2. Jurierungstag**

Die vier Projekte der engeren Wahl wurden zusätzlich auf folgende Kriterien hin geprüft:

- Baurecht und Projektierungsperimeter
- Raumprogramme und Konzepte (Wohnwert, Gemeinschaft, Gewerbe und Kultur)
- Tragstruktur
- Gebäudetechnik
- Aussenraum C (inkl. Anschluss Quartierpark)
- Verkehr, Erschliessung, Parkierung
- Brandschutz
- Lärmschutz
- Projektökonomie
- Ökologische Nachhaltigkeit

Die Mengenangaben in den eingereichten Datenblättern wurden vertieft überprüft und verifiziert. Die detaillierten Berichte der Expertinnen und Experten sind in den Vorprüfungsbericht Teil 2 eingeflossen.

## Baufeld Quartierpark

Die 15 eingereichten Konzepte wurden nach den Grundsätzen der SIA-Ordnung 142, den Anforderungen des Wettbewerbsprogramms und der Fragenbeantwortung vorgeprüft:

Zulassung zur Beurteilung:

Termingerechtigkeit und Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen

Zulassung zur Preiserteilung:

Projektierungsperimeter, Parkprofil und Konzept

Antrag der Vorprüfung:

Die Vorprüfung beantragte dem Preisgericht, trotz kleinerer Verstösse alle Konzepte zur Beurteilung und Preiserteilung zuzulassen.

Sämtliche Konzepte wurden zudem auf die folgenden Kriterien hin geprüft:

- Zusammenspiel Park, Halle und Übergangszone/Hochbauten
- Denkmalpflege
- Zielgruppen, Nutzungsbedürfnisse, Nutzungsmanagement (Barrierefreiheit, Veränderbarkeit/Aneignungsmöglichkeit)
- Gestaltung/Charakter «grüne Lunge»
- Ausstattung
- Materialisierung
- Quartieranbindung und Erschliessung
- Ökologischer Ausgleich, Vernetzung
- Wirtschaftlichkeit/Zielerstellungskosten (Quartierpark inkl. Instandsetzung Kohlelagerhalle)
- Betrieb und Unterhalt/Lebenszyklus

Die detaillierten Berichte der Expertinnen und Experten sind in den Vorprüfungsbericht eingeflossen.

## 6 BEURTEILUNG

### Allgemein

Die Wahl der Siegerprojekte erfolgte in drei Schritten. An den jeweils pro Teilperimeter/Baufeld durchgeführten ersten Jurierungstagen zur Beurteilung der Projekt-/Konzepteingaben (Baufeld Quartierpark: 3. Dezember 2018, Baufeld A: 10. Dezember 2018, Baufeld B: 11. Januar 2019, Baufeld C: 25. Januar 2019) setzte sich das Sach- und Fachpreisgericht nebst ständigen Mitgliedern über alle Baufelder aus Vertretenden der jeweiligen Bauherrschaften zusammen. Am Ende der vier ersten Jurierungstage lagen sämtliche Projekte/Konzepte für die engere Wahl der jeweiligen Teilperimeter A–C und Quartierpark vor.

Um sich einen Gesamtüberblick über alle eingereichten Projekte zu verschaffen und eine vertiefte Beurteilung aller Projekte/Konzepte der engeren Wahl für die Teilperimeter A–C und Quartierpark vorzunehmen, kamen am zweiten Jurierungstag (25. Februar 2019) sämtliche Preisrichterinnen und Preisrichter aller Baufelder (A–C und QP) zusammen. Dabei wurden die Zielsetzungen für das «Kochquartier» nochmals geschärft und eine vertiefte Beurteilung der Teilperimeter A und B vorgenommen. Schliesslich trafen sich am dritten Jurierungstag (26. Februar 2019) sämtliche Preisrichterinnen und Preisrichter erneut, um die Teilperimeter C und Quartierpark vertieft zu beurteilen und die jeweilige finale Rangierung und Preiserteilung pro Teilperimeter festzusetzen.

## 1. Jurierungstag – Baufeld A

Nach einer freien Besichtigung der neun rechtzeitig und vollständig eingereichten Projekte nahm das Preisgericht am ersten Jurierungstag vom Ergebnis der Vorprüfung (Teil 1) Kenntnis. Dem Antrag der Vorprüfung, die drei Projekte A7 «BIG FRIENDLY GIANT», A8 «LA CUISINE» und A9 «BLAUREGEN» von der Preiserteilung auszuschliessen wurde nicht stattgegeben. Das Preisgericht erachtete lediglich den baurechtlichen Verstoß des Projekts A8 «LA CUISINE» als nicht korrigierbar. Alle anderen Projekte wurden sowohl zur Beurteilung als auch zur Preiserteilung zugelassen. In Gruppen eingeteilt, hat das Preisgericht die Projekte anschliessend eingehend analysiert und im Plenum in einem ersten wertungsfreien Rundgang präsentiert. Die anschliessende Beurteilung fand nach den folgenden im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Kriterien statt:

### Gesellschaft

- Städtebau, Architektur, Freiraum (Identität fürs Quartier, Beitrag zu sozialer Durchmischung, Beziehung Gebäude – Quartier)
- Raumprogramm
- Funktionalität/Gebrauchswert (Erschliessung, Nutzungsflexibilität), Hindernisfreiheit

### Wirtschaft

- Erstellungskosten (Ermöglichung günstiger Gewerbeflächen)
- Flächeneffizienz
- Betriebs- und Unterhaltskosten, Lebenszykluskosten

### Umwelt

- Energiebilanz
- Bauökologie
- Beitrag zu Biodiversität und Verbesserung des Stadtklimas

In zwei Wertungsrundgängen sind am ersten Jurierungstag die folgenden Projekte ausgeschieden:

#### **1. Wertungsrundgang**

Projekte A1 «HEAVY DUTY», A4 «USINE»

#### **2. Wertungsrundgang**

Projekte A3 «HENRY», A5 «FLÜELA», A6 «CEDRIC», A8 «LA CUISINE»

Am Abend des ersten Jurierungstags wurden die folgenden drei Projekte A2 «ELVIS», A7 «BIG FRIENDLY GIANT», A9 «BLAUREGEN» für die engere Wahl bestimmt und alle neun Projekte den Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichtern zum Verfassen der jeweiligen Projektkritiken zugeteilt.

## 1. Jurierungstag – Baufeld B

Nach einer freien Besichtigung der zehn rechtzeitig und vollständig eingereichten Projekte nahm das Preisgericht am ersten Jurierungstag vom Ergebnis der Vorprüfung (Teil 1) Kenntnis. Dem Antrag der Vorprüfung, alle Projekte zur Beurteilung und Preiserteilung zuzulassen wurde stattgegeben. In Gruppen eingeteilt, hat das Preisgericht die Projekte anschliessend eingehend analysiert und im Plenum in einem ersten wertungsfreien Rundgang präsentiert. Die anschliessende Beurteilung fand nach den folgenden im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Kriterien statt:

### Gesellschaft

- Städtebau, Einordnung ins Quartier, Architektur, Freiraum
- Erschliessung und Adressbildung
- Wohn- und Freiraumqualität, Funktionalität, Gebrauchswert, Hindernisfreiheit
- Soziale Innovation

### Wirtschaft

- Erstellungskosten
- Betriebs- und Unterhaltskosten

### Umwelt

- Energiebilanz (inkl. Graue Energie), 2000-Watt-Areal-Kompatibilität
- Bauökologie
- Beitrag zu Biodiversität und Verbesserung des Stadtklimas

In zwei Wertungsrundgängen sind am ersten Jurierungstag die folgenden Projekte ausgeschieden:

#### **1. Wertungsrundgang**

Projekte B4 «TOURNESOL», B9 «ASA», B10 «RESPIRO»

#### **2. Wertungsrundgang**

Projekte B1 «ALPHA SECHS», B5 «LURRA», B8 «TURBO»

Am Abend des ersten Jurierungstags wurden die folgenden vier Projekte B2 «CUCULU E RANA», B3 «MOERAKI», B6 «PLEIN SOLEIL», B7 «FAMILIE KOCH UND IHRE NACHBARN» für die engere Wahl bestimmt und alle zehn Projekte den Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichtern zum Verfassen der jeweiligen Projektkritiken zugeteilt.

## 1. Jurierungstag – Baufeld C

Nach einer freien Besichtigung der zehn rechtzeitig und vollständig eingereichten Projekte nahm das Preisgericht am ersten Jurierungstag vom Ergebnis der Vorprüfung (Teil 1) Kenntnis. Dem Antrag der Vorprüfung, alle Projekte zur Beurteilung und Preiserteilung zuzulassen wurde stattgegeben. In Gruppen eingeteilt, hat das Preisgericht die Projekte anschliessend eingehend analysiert und im Plenum in einem ersten wertungsfreien Rundgang präsentiert. Die anschliessende Beurteilung fand nach den folgenden im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Kriterien statt:

### Gesellschaft

- Städtebau, Einordnung ins Quartier, Architektur, Freiraum
- Erschliessung und Adressbildung
- Wohn- und Freiraumqualität, Funktionalität, Gebrauchswert, Hindernisfreiheit
- Soziale Innovation

### Wirtschaft

- Erstellungskosten
- Betriebs- und Unterhaltskosten

### Umwelt

- Energiebilanz (inkl. Graue Energie), 2000-Watt-Areal-Kompatibilität
- Bauökologie
- Beitrag zu Biodiversität und Verbesserung des Stadtklimas

In zwei Wertungsrundgängen sind am ersten Jurierungstag die folgenden Projekte ausgeschieden:

#### **1. Wertungsrundgang**

Projekte C1 «FEDERWOLKE», C6 «RINGELTANZ», C7 «THE FIRST BIG WEEKEND»

#### **2. Wertungsrundgang**

Projekte C3 «ULYSSES», C5 «UHU», C8 «VERTIGO»

Am Abend des ersten Jurierungstags wurden die folgenden vier Projekte C2 «KAZIMIR», C4 «SALE CON FRITAS», C9 «COMING SOON...», C10 «JAMES COOK» für die engere Wahl bestimmt und alle zehn Projekte den Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichtern zum Verfassen der jeweiligen Projektkritiken zugeteilt.

## 1. Jurierungstag – Baufeld Quartierpark inklusive parkseitige Freiräume Baufelder A–C

Nach einer freien Besichtigung der 15 rechtzeitig und vollständig eingereichten Konzepte nahm das Preisgericht am ersten Jurierungstag vom Ergebnis der Vorprüfung Kenntnis. Dem Antrag der Vorprüfung, alle Konzepte zur Beurteilung und Preiserteilung zuzulassen wurde stattgegeben. In Gruppen eingeteilt, hat das Preisgericht die Konzepte anschliessend eingehend analysiert und im Plenum in einem ersten wertungsfreien Rundgang präsentiert. Die anschliessende Beurteilung fand nach den folgenden im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Kriterien statt:

### Gesellschaft

- Freiraumplanerisches Gesamtkonzept
- Identität, Umgang mit «Zeitzeugen»
- Nutzbarkeit, Ausstattung
- Flexibilität, Veränderbarkeit
- Übergänge zu den Teilperimetern Hochbauten
- Quartieranbindung und Erschliessung
- Gestaltung/Charakter, Materialität
- Identität, denkmalpflegerisch-fachlicher Umgang mit Schutzobjekt Kohlelagerhalle

### Wirtschaft

- Gutes Preis-/Leistungsverhältnis
- kostengünstiger Betrieb und Unterhalt

### Umwelt

- Ökologisch wertvolle Flächen
- Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas (Versiegelung, Baumbestand)

In zwei Wertungsrundgängen sind am ersten Jurierungstag die folgenden Konzepte ausgeschieden:

#### **1. Wertungsrundgang**

Konzepte QP1 «KOCH MIT!», QP4 «CAPTAIN COOK», QP6 «MISE EN PLACE», QP9 «TEKTON», QP12 «HERRREINSPAZIERT»

#### **2. Wertungsrundgang**

Konzepte QP2 «RATATOUILLE», QP5 «FORMIDABLE», QP8 «DER MOND ÜBER SOHO», QP10 «KOCH KARUSSELL», QP14 «KIMONO»

Am Abend des ersten Jurierungstags wurden die folgenden fünf Konzepte QP3 «WILD AT HEART», QP7 «#SYNANTHROP», QP11 «OPPORTUNIST»,

QP13 «GRENZEN ÜBERWINDEN», QP15 «PARK» für die engere Wahl bestimmt und alle fünfzehn Konzepte den Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichtern zum Verfassen der jeweiligen Konzeptkritiken zugeteilt.

## 2. Jurierungstag – alle Baufelder

Der zweite Jurierungstag über alle Baufelder diente dem Preisgericht dazu, sich einen Gesamtüberblick über alle Projekte/Konzepte der engeren Wahl zu verschaffen und diese in allen möglichen Kombinationen in Bezug auf ihre städtebaulichen Qualitäten im Gesamtkontext zu beurteilen. Hierzu wurden die verschiedenen Kombinationen der Hochbauten mit Einsätzen im Gesamtmodell beurteilt. Nach einer freien Besichtigung sämtlicher Projekte/Konzepte der engeren Wahl und einer Diskussion sämtlicher Modellkombinationen stieg das Preisgericht in die Schlussbeurteilung der Projekte der engeren Wahl für die Teilperimeter A (3 Projekte) und Teilperimeter B (4 Projekte) nach den genannten Beurteilungskriterien ein. Dabei wurden die Ergebnisse der vertieften Vorprüfung (Teil 2) präsentiert und die Projektkritiken der engeren Wahl im Plenum diskutiert und konsolidiert sowie eine provisorische Rangfolge für die beiden Teilperimeter A und B bestimmt.

## 3. Jurierungstag – alle Baufelder

Am dritten Jurierungstag fand nach einer freien Besichtigung sämtlicher Projekte/Konzepte der engeren Wahl die Schlussbeurteilung für den Teilperimeter C (4 Projekte) nach den genannten Beurteilungskriterien statt. Dabei wurden die Ergebnisse der vertieften Vorprüfung (Teil 2) präsentiert und die Projektkritiken der engeren Wahl im Plenum diskutiert und konsolidiert sowie eine provisorische Rangfolge festgelegt. Nach einer Prüfung der vorläufig erstrangierten Projekte für die Hochbauten auf den Teilperimetern A–C im Gesamtmodell fand die Schlussbeurteilung der Konzepte der engeren Wahl für den Teilperimeter Quartierpark (5 Konzepte) nach den genannten Beurteilungskriterien statt. Dabei wurden die Konzeptkritiken der engeren Wahl im Plenum vorgestellt und diskutiert sowie eine provisorische Rangfolge bestimmt. Zum Ende des Jurierungstags wurde für alle Teilperimeter die finale Rangfolge festgelegt, Preise und Ankäufe vergeben, die Schlussfolgerungen aus dem Verfahren gezogen sowie die Empfehlungen für die Entwicklung des Gesamtareals und die Weiterbearbeitung der drei Siegerprojekte für die Hochbauten sowie das Siegerkonzept für den Quartierpark in der Dialogphase formuliert. Mit der Unterzeichnung der Genehmigung wurden die Wettbewerbsergebnisse gutgeheissen. Anschliessend wurden die verschlossenen und anonymisierten Umschläge geöffnet und die Verfasserinnen und Verfasser der Projektvorschläge und Konzepte ermittelt.

## 7 RANGIERUNG

Für Preise und Ankäufe standen die folgenden Summen (alle exkl. 7.7 % MwSt.) zur Verfügung. Die Teilnehmenden an den drei Verfahren für die Hochbauten auf den Teilperimetern A–C erhielten zudem eine feste Entschädigung von je 7500 Franken (exkl. MwSt.) für jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt:

---

### Baufeld A Fr. 185 000 (exkl. MwSt.)

1. Rang   1. Preis	Projekt A9	BLAUREGEN	Fr. 45 000
2. Rang   2. Preis	Projekt A2	ELVIS	Fr. 40 000
3. Rang   3. Preis	Projekt A7	BIG FRIENDLY GIANT	Fr. 20 000
4. Rang   Ankauf	Projekt 8	LA CUISINE	Fr. 12 500

---

### Baufeld B Fr. 230 000 (exkl. MwSt.)

1. Rang   1. Preis	Projekt B3	MOERAKI	Fr. 50 000
2. Rang   2. Preis	Projekt B6	PLEIN SOLEIL	Fr. 45 000
3. Rang   3. Preis	Projekt B7	FAMILIE KOCH UND IHRE NACHBARN	Fr. 30 000
4. Rang   4. Preis	Projekt B2	CUCULU E RANA	Fr. 20 000
5. Rang   Ankauf	Projekt B8	TURBO	Fr. 10 000

---

### Baufeld C Fr. 235 000 (exkl. MwSt.)

1. Rang   1. Preis	Projekt C4	SALE CON FRITAS	Fr. 60 000
2. Rang   2. Preis	Projekt C2	KAZIMIR	Fr. 50 000
3. Rang   3. Preis	Projekt C10	JAMES COOK	Fr. 30 000
4. Rang   4. Preis	Projekt C9	COMING SOON...	Fr. 20 000

---

### Baufeld Quartierpark Fr. 110 000 (exkl. MwSt.)

1. Rang   1. Preis	Projekt QP3	WILD AT HEART	Fr. 35 000
2. Rang   2. Preis	Projekt QP15	PARK	Fr. 30 000
3. Rang   3. Preis	Projekt QP11	OPPORTUNIST	Fr. 20 000
4. Rang   4. Preis	Projekt QP7	#SYNANTHROP	Fr. 15 000
5. Rang   5. Preis	Projekt QP13	GRENZEN ÜBERWINDEN	Fr. 10 000

## 8 SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die Wettbewerbsergebnisse legen eine robuste Basis für die gemischte Gesamtüberbauung. Sie stellt ein zukunftsfähiges Modell für eine qualitativ hochwertige Quartierentwicklung in urbaner Dichte dar und bildet ein lebendiges Zentrum mit vielseitigen Erholungsmöglichkeiten im Quartier. Ziel war und ist es, dass die Überbauung der drei Baufelder mit dem Quartierpark als kohärentes Ganzes wahrgenommen wird, das die Geschichte und den Spirit des Koch-Areals weiterschreibt. Die Wettbewerbsergebnisse schaffen eine sehr gute Grundlage für diese Vision. Der Charakter des Koch-Areals wird spürbar in den Siegerprojekten, was aus Jurysicht einerseits im Zusammenreffen verschiedenster Massstäbe sowie eher einfachen, unpräzisen Volumen und Materialien zum Ausdruck kommt.

Das Schlussbild der siegreichen Projekte – mit dem Quartierpark als grüne und lebendige Mitte – setzt sich subtil zusammen. Mit kleinen Gesten treten die Volumen in Dialog miteinander, wie wenn es ein Gesamtentwurf aus einem Wettbewerb gewesen wäre. In ihrer volumetrischen Ausbildung wie beispielsweise den Staffelungen beim Hochhaus, in der Platzbildung zwischen dem Gewerbehause und der Überbauung «James» oder im grosszügigen Abrücken des «Kraftwerk1»-Volumens und dem damit einhergehenden wohlthuenden Freispielen der Kohlelagerhalle nehmen die Gebäude Bezug zum bestehenden Kontext, verankern sich in ihm und schreiben damit die Geschichte der Umnutzung des Koch-Areals weiter. Jede Bauherrschaft erhält einen Projektentwurf, der sehr gut auf die gewünschten Eigenheiten eingeht und gleichzeitig auf den umgebenden Kontext reagiert.

### Baufeld A

Die neun sehr unterschiedlichen Projektideen ermöglichten der Jury eine gute Auslegeordnung für die Wahl des zum Koch-Areal passenden vertikalen Gewerbehause. Es zeigte sich, dass maximale, allseitig gleiche Quader undifferent wirken, hingegen Projekte mit einfachen städtebaulichen Reaktionen im Volumen sich im Kontext verankern und einen willkommenen Auftakt zum Park bilden. Die Grundstruktur und Gebäudehierarchie soll der einfachen Orientierung dienen und mit dem Erschliessungssystem einfach lesbar sein.

Einzig das Projekt «USINE» unternahm den von der Jury respektierten Versuch, den identitätsstiftenden Altbau in die neue Konzeption zu integrieren. Die resultierende Dichte des Neubaus schnürt aber dem Ensemble die Luft ab und wirkt leider eher kraftlos und wenig überzeugend. Konzepte mit Innenhöfen erscheinen introvertiert, treten zu wenig in Bezug zum Umfeld und verlieren wertvolle Nutzfläche im Erdgeschoss (Projekte «HENRY», «HEAVY DUTY», «CEDRIC»). Aus der engeren Wahl zeigt das Projekt

«BIG FRIENDLY GIANT» gutes Potenzial. Mit der einfachen Grundstruktur – als grünes Gerüst über ein verglastes Volumen gestülpt – wirkt es aber zu wenig spezifisch ausgearbeitet und kann neben den beiden starken, wenn auch sehr verschiedenen Projekten «ELVIS» und «BLAUREGEN» nicht gleich überzeugen. «ELVIS» ist ein prototypisches Gewerbehaus mit rohem Charakter, das die ganze Aufmerksamkeit auf sich zieht. Das neue Haus ist stark aus der Geschichte des Orts heraus entwickelt und verblüfft mit seiner Einfachheit im inneren Aufbau wie auch in der äusseren Erscheinung. Eine zentrale, klare Erschliessungsfigur sowie attraktive Arbeitsräume mit unterschiedlichen Raumtypen und Lichtqualitäten prägen den Bau und das charakteristische Sägezahnmuster der Sheddachfläche gibt dem Bau eine polarisierende Identifikation.

«BLAUREGEN» hingegen reagiert volumetrisch verschieden auf den Kontext, zeigt einen vermittelnden Ansatz und wirkt als Integrationsmaschine. Das Projekt spiegelt das Zusammengewürfelte des Areals und zieht seine Kraft aus diesem Arealcharakter. Die Fassaden sind je nach Seite unterschiedlich artikuliert, zum Park bezugnehmend mit ansprechend begrünter Veranda – schön porös und durchlässig. Eine innere Gasse führt durch das ganze Erdgeschoss und verbindet die drei Treppenhäuser. Die unterschiedlich proportionierten Gebäudeteile ermöglichen eine willkommene Vielfalt in der Flächenvermietung. Die Jury entschied sich für das Projekt «BLAUREGEN», das sich besser mit den weiteren Gebäuden des Koch-Areals zu einem Ganzen verbindet, indem es die Mehrteiligkeit schon in seinem Ansatz aufweist, städtebaulich sehr schöne Raumsequenzen akzentuiert, grün besetzt ist und funktional viele Nutzungsmöglichkeiten bietet.

## Baufeld B

Die ABZ hat eine klare Absicht: sie möchte ein innovatives Projekt für genossenschaftliches Wohnen im Hochhaus realisieren! Dies meint mehr als nur preisgünstig und innerhalb der kantonalen Wohnbauförderung, sondern mit gemeinschaftsfördernder Architektur. Die konkrete Umsetzung der vertikalen Gemeinschaft war der ABZ denn auch während der ganzen Jurierung eine Herzensangelegenheit. Alle Projekte stellten sich diesem Thema und generierten unterschiedlich spannende Lösungen. Das Siegerprojekt «MOERAKI» hat dazu den reichsten Bogen gespannt und Gemeinschaft auf drei Ebenen mit zunehmender Privatheit reichhaltig inszeniert. Der 2. Preis, «PLEIN SOLEIL», hat dagegen alles auf eine Karte gesetzt und die ganzen Gemeinschaftseinrichtungen und Treffpunkte auf die Sockelterrasse und identitätsstiftende Mitte konzentriert.

Obwohl die städtebauliche Grunddisposition klar vorgegeben war, konnte die Jury auf Basis einer breiten Varianz diskutieren, wie auf dem Koch-Areal dem Massstab des Hochhauses architektonisch und funktional am besten entsprochen werden kann. Da die meisten Teams Hochhäuser um die 70 Meter vorschlugen, war die Höhe kein Thema für die Jury. Dafür wurde die Erscheinung und Wirkung im Kontext intensiv diskutiert. Dazu konnte das Projekt «ALPHA SECHS» mit seinem prägnant gegliederten Hochhaus die Diskussion bereichern. Projekte mit spezieller volumetrischer Ausprägung wie der Vorschlag «TOURNESOL» oder das winkelförmige Hochhaus «LURRA» konnten jedoch weniger nachvollzogen werden, letzteres bot aber räumlich interessante Clusterverbindungen an. Das etwas monoton wirkende Projekt «ASA» wie auch das eher starr durchrepetierte Äussere des Hochhauses «RESPIRO» vermochten die Jury nicht von einem gestalterischen oder wohnungstypologischen Mehrwert überzeugen. Diesbezüglich punktete das Projekt «TURBO» mit sehr schönen Wohnungen sowie einem sorgfältig wohnlich wirkenden Äusseren.

Von den Projekten der engeren Wahl interessierte die Jury beim Projekt «FAMILIE KOCH UND IHRE NACHBARN» der gewöhnliche und normale Habitus dieses dichten Wohnkomplexes und das Durchdeklinieren dieser auch der Genossenschaft sympathischen Haltung auf verschiedenen Ebenen. Das Projekt «CUCULU E RANA» setzte mit seiner Effizienz und Suffizienz aufgrund der vielen Wohnungen die Messlatte des besten Kostenbenchmarks. Leider konnten aber die Wohnungsgrundrisse zu wenig überzeugen und die Ideen für die Gemeinschaft waren sehr spärlich.

Somit diskutierte die Jury die beiden starken, in ihrer Haltung sehr verschiedenen Projekte «MOERAKI» und «PLEIN SOLEIL» sehr intensiv. «PLEIN SOLEIL» spielt das Hochhaus vom Zeilenbau frei, die städtebauliche Grundkonzeption ist offener, die gemeinschaftsfördernden Orte werden konzentriert auf die sonnige Gemeinschaftsterrasse als Zentrum der Überbauung mit Anteil am weiten Park. «MOERAKI» punktet mit einem sehr reich durchdeklinierten Projekt, das Gemeinschaft auf vielen Ebenen – so auch in der Vertikalen – inszeniert, subtil auf den Kontext eingeht und städtebaulich eine klar getaktete Kante mit dem Gewerbehause bildet. Nach einer intensiven Abwägung entschied sich die Jury einstimmig für «MOERAKI», das der Vision der vertikalen Gemeinschaft näherkommt und äusserst qualitätsvolle Wohnungen bietet.

## Baufeld C

Die Suche nach einer Gebäudekonzeption, die das Zusammenleben in der neuen Kraftwerk1-Siedlung als Austausch zwischen Öffentlichkeit und Gemeinschaft definiert und das gemeinsame Leben unter einem Dach symbolisiert, prägte das Wettbewerbsprogramm und demzufolge auch die Jurierung. Die Palette an möglichen austauschfördernden Konzeptionen war auf diesem Baufeld am grössten und befruchtete die Jurydiskussion positiv. Die meisten Projektvorschläge wählten das Prinzip des Gesamtkonzepts aus einem Guss mit gemeinsamem Sockel oder den Blockrandtyp mit verbindenden Hofeinbauten. Die drei Projekte «VERTIGO», «THE FIRST BIG WEEKEND» und «KAZIMIR» wählten den Ansatz mit einzelnen Häusern, zwischen denen der öffentliche Raum diffundieren kann. Die starke Vorstellung der Genossenschaft von einer vernetzten Welt der Gemeinschaft und ihrer Integrationsleistung wurde als Ganzes erlebbar und am besten erfüllt mit einem verbindenden Sockel oder einem stark ausgebildeten Weg durch das Ensemble. Die «Salle commune» als Zentrale sollte für alle trockenen Fusses erreichbar sein. Wichtig war aber auch eine klare Adressbildung und Orientierung innerhalb des Systems sowie die Ausrichtung der Erdgeschossnutzungen zum Park mit Kohlelagerhalle und der Bezug zu den Nachbargebäuden am Park.

In die engere Wahl kamen die jeweils besten Projekte dieser Ansätze. «COMING SOON...» besetzt das ganze Areal mit einer imposanten, räumlich reichen Grossform um eine starke Mitte. Jedoch ist die innere Orientierung durch eine genügend stringente Grundstruktur zu wenig ausgeprägt. «JAMES COOK» zeigt einen verblüffend einfachen und kraftvollen Blockrand mit beeindruckend durchdeklinierten Wohnungen. Der ruhige Innenhof kann aber die Umsetzung von erlebbarer, vernetzter Gemeinschaft nicht gleich überzeugend einlösen.

Auch auf diesem Baufeld liegen zwei starke Projekte vorne, die beide dem Park und der Kohlelagerhalle mehr Platz machen als sie müssten. Bei beiden Projekten beeindruckt diese städtebauliche Setzung durch mehr Freiraum und Kraft für den Park. «KAZIMIR» generierte intensive Diskussionen zum Verhältnis der öffentlichen Durchwegung gegenüber der Halbprivatheit der Genossenschaftsgemeinschaft und wie der Ort gleichzeitig offen einladend sein kann und doch auch etwas Privatheit/Rückzug ermöglichen könnte. Das Siegerprojekt «SALE CON FRITAS» zeigt das vorbildlich – im Erdgeschoss sind die öffentlichen Nutzungen als Kulturcluster situiert, auf die Terrasse im 1. Obergeschoss mit den genossenschaftsbezogenen und halböffentlichen Nutzungen führt eine grosse Freitreppe. Dieses Projekt besticht durch eine konzentrierte Wohn-/Arbeitstypologie, alles ist vernetzt unter einem Dach

– das neue Kraftwerk1 als soziale Plattform mit grosser Ausstrahlung im Quartier. Das kräftige Längsvolumen spielt die Kohlelagerhalle als Mitte des Areals frei und stärkt durch diese neuen Raumverhältnisse die städtebauliche Grundidee des Areals.

## Baufeld Quartierpark

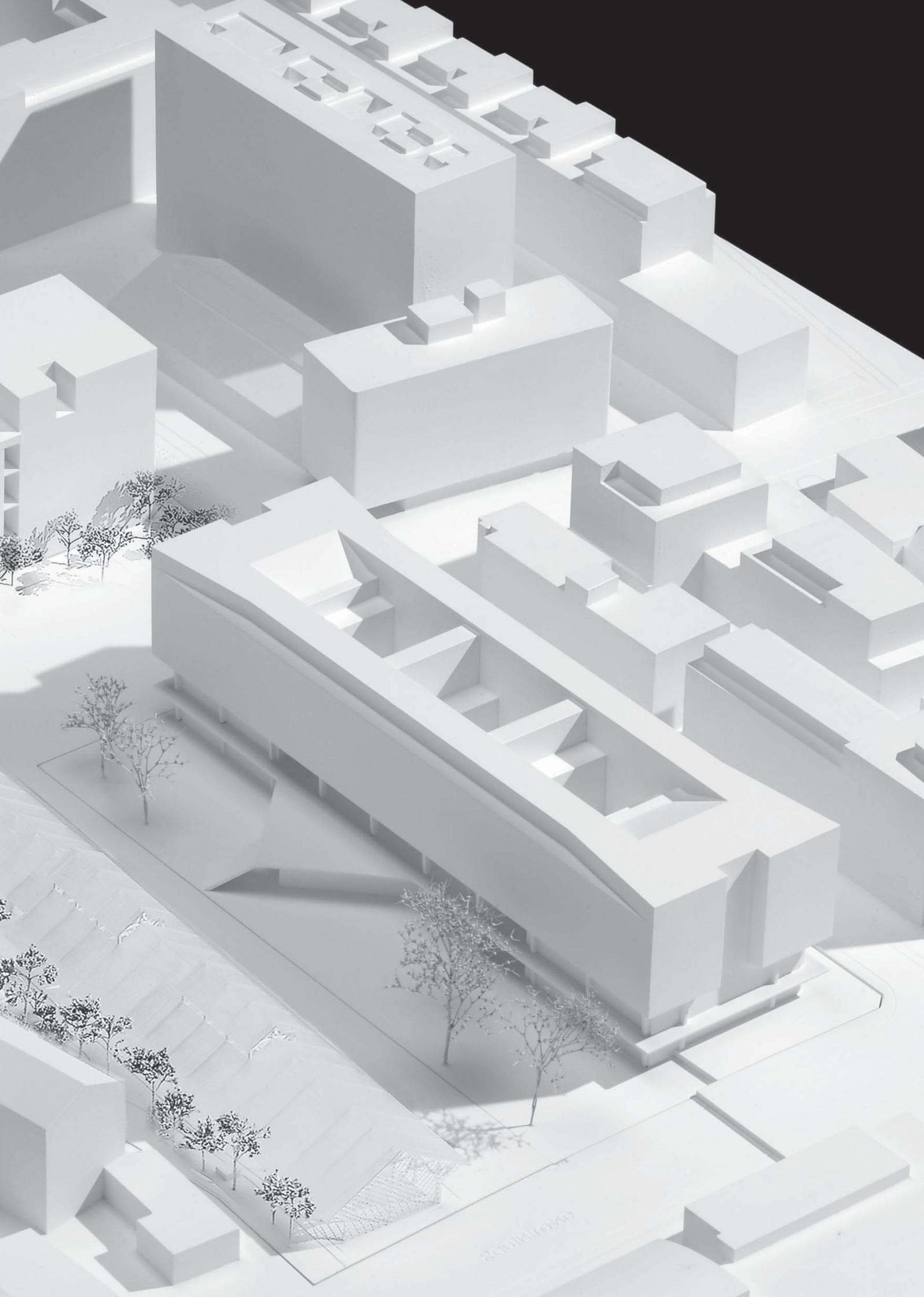
Der neue Quartierpark soll als vernetzendes Element die drei Gebäudevolumen und ihre vielseitig ausstrahlenden Erdgeschoss-Nutzungen zu einem Ganzen verweben und als öffentlicher Freiraum für das Quartier erkennbar sein. Dabei war die Transformation der gewerblich-industriellen Vergangenheit hin zu den neuen Nutzungsansprüchen, die im Vorfeld in Workshops mit dem Quartier erhoben wurden, in respektvollem Umgang mit der identitätsstiftenden Kohlelagerhalle zu bewerkstelligen. Lockere Konzeptionen, die durch eine weite Wiese viele Sichtbezüge unter den Gebäuden zulassen und mit wenigen prägnanten Vegetationsräumen den Park räumlich und funktional gliedern, konnten hierbei mehr überzeugen (Konzepte «WILD AT HEART», «OPPORTUNIST», «GRENZEN ÜBERWINDEN» und «PARK»). Zu intensiv gestaltete Konzepte wie bei «FORMIDABLE», «#SYNANTHROP» oder «KOCH KARUSSELL» gaben dem Ort einen zu determinierenden Charakter bzw. die Jury konnte die gestalterischen Bilder nicht genügend nachvollziehen. Der Konzeptvorschlag «RATATOUILLE» war mit seinem dichten Baumkonzept zu vollbepackt, um arealvernetzend wirken zu können.

In der engeren Wahl wirkte das Konzept «OPPORTUNIST» schliesslich doch zu diffus und bot zu wenig Orientierung für die weitergehende Dialogphase. Genau dies boten die beiden Konzepte «WILD AT HEART» und «PARK», die in verwandter Zonierung unterschiedliche Schwerpunkte und Rezepte für das weitere Verweben andachten. «PARK» konnte mit zwei Plätzen die jeweiligen Übergänge von den Strassen zur grossen Rasenfläche im Kontext mit den Bebauungen überzeugend lösen und zeigte auch einen räumlich und konstruktiv im denkmalpflegerischen Sinne sehr gelungenen Hallenumbau. Das siegreiche Konzept «WILD AT HEART» überzeugte neben der grosszügigen Rasenmitte mit einer reichhaltigen Biodiversitätszone, dem «jardin sauvage», sowie zwei Toolboxen für die kommenden Prozesse zu den Themen «Gestalten der Übergänge» und «Nachhaltige Transformation». Mit diesem anleitenden Konzept kann sich in der Dialogphase mit genügend Spielraum das neue «Kochquartier» entwickeln.

Die Jury dankt allen 44 Teams für die reichen Konzepte und das hohe Engagement und gratuliert den vier Siegerteams zu ihren sehr überzeugenden Lösungsvorschlägen, die schon jetzt gut zueinander und zum Koch-Areal passen und in der Dialogphase zu einem Ganzen verwoben werden.







## 9 EMPFEHLUNGEN

Das Preisgericht empfiehlt den Bauherrschaften SENN, ABZ, KW1 und Grün Stadt Zürich die folgenden Projekte bzw. das folgende Konzept zur Weiterbearbeitung: Baufeld A – Projekt A9 «BLAUREGEN», Baufeld B – Projekt B3 «MOERAKI», Baufeld C – Projekt C4 «SALE CON FRITAS», Baufeld Quartierpark – Konzept QP3 «WILD AT HEART». Dabei sind die Ergebnisse der Vorprüfung sowie die Projekt-/Konzeptkritiken zu berücksichtigen. Insbesondere müssen die nachfolgenden Punkte geklärt und weiterentwickelt werden.

### Baufelder A–C

Allgemein erwartet das Preisgericht von den siegreichen Planungsteams eine grosse Bereitschaft und aktive Unterstützung der jeweiligen Bauherrschaft bei der Suche und Umsetzung von Optimierungs- und Sparpotenzialen, damit das gemeinsame Ziel der Bauträgerinnen und der Stadt Zürich – günstige Mieten auf dem Koch-Areal anzubieten – erreicht werden kann.

### Baufeld A

Die Attika (8. + 9. Obergeschoss) ist gemäss den baurechtlichen Anforderungen anzupassen. Zusätzlich soll der Übergang der Attika zum Baufeld B städtebaulich überzeugender ausgestaltet werden.

Die Brandschutzanforderungen an das zentrale Treppenhaus (Atrium) und an die aussenliegenden Fluchttreppenhäuser sind zu überprüfen und gegebenenfalls zu optimieren.

Die Bewilligungsfähigkeit der Anlieferung an der Flüelastrasse ist zu erbringen. Dabei ist zu beachten, dass der Vorplatz mit den Bäumen und den Retentions- und Versickerungsflächen weit möglichst erhalten bleibt. Die erdgeschossige Erschliessung von Flächen des südöstlichen Gebäudeteils gilt es in der weiteren Projektbearbeitung auch parkseitig zu ermöglichen.

### Baufeld B

Das Projekt «MOERAKI» ist hinsichtlich ökonomischer Effizienz und ökologischer Suffizienz deutlich zu verbessern. Das Erreichen der vorgegebenen Kosten-Benchmarks (insbesondere die 3900 CHF/m<sup>2</sup> HNF für das Hochhaus) sowie der Energie-Kennwerte hat hohe Priorität.

Im Zuge der erforderlichen Optimierungen ist die Anmut und Feingliederung der vorgeschlagenen Fassade jedoch zwingend zu erhalten.

Die Begegnungs- und Projekträume sind zu Gunsten von vermietbaren Räumen deutlich zu redimensionieren. Die dreigeschossigen Clusters (inkl. ihrer vertikalen Verbindungen) sind sowohl in ihrer Funktionalität als auch in ihrer Flächeneffizienz massgeblich zu verbessern.

Die Veloparkierung (inkl. Zufahrt) ist bezüglich ihres Gebrauchswerts und ihrer Wirtschaftlichkeit ebenfalls zu überprüfen.

An der Ostseite ist im Erdgeschoss die Attraktivität und Belebung des Raums zu Baufeld A zu verbessern, beispielweise mit einer alternativen Nutzungsanordnung im Gebäude.

## Baufeld C

Beim Projekt «SALE CON FRITAS» ist der geforderte Gewerbeanteil von mindestens 20 Prozent zwingend einzuhalten. Hierzu sollen die Optimierung der nutzbaren HNF in Bezug auf Vergrösserung und Verdichtung in den drei Sockelgeschossen sowie eine konsequentere Anordnung der Gewerbeflächen in diesen drei Geschossen geprüft werden. Zusätzlich soll in den Wohngeschossen das Verhältnis der HNF zu den Baukosten konsequent optimiert werden.

An der Gebäudestirnseite zur Rautistrasse sind die Wohnungen einschliesslich der Erschliessung zu überarbeiten, um den Lärmschutz einzuhalten.

Die Fassade ist hinsichtlich des architektonischen Ausdrucks und der ökonomischen und ökologischen Zielsetzungen komplett zu überarbeiten.

## Baufeld Quartierpark

Die Zugangsräume von Flur- und Flüelastrasse müssen an die Gebäude A, B und C angepasst werden. Sie sollen deren spezifische Gegebenheiten aufnehmen. Die kleine Platzzone an der Flüelastrasse soll ausgearbeitet und an der Flurstrasse eine Zugangszone zum Park entwickelt werden, die auf dem vorgeschlagenen Parkkonzept aufbauend auf das Hochhaus und den Eingang des Grossverteilers reagiert.

Der Zwischenraum zwischen der Kohlelagerhalle und dem Gebäude auf dem Baufeld C muss auf Basis des Parkkonzepts auf den grösser gewordenen Parkraum angepasst werden. Die Gelegenheit kann dabei allenfalls genutzt werden, den «jardin sauvage» ein wenig von seiner Erholungsnutzung zu entlasten. Jedoch nicht vollständig, da die Überlagerung von Stadtnatur und Erholung im «jardin sauvage» ein sehr reizvoller und die Auftraggebenden interessierender Bestandteil des Konzepts ist.

Wichtig im grösser gewordenen Freiraum zwischen Gebäude C und Kohlelagerhalle ist es, den Grad der Öffentlichkeit zu thematisieren. Ein Fazit kann dabei sein, dass sich der öffentliche Park Richtung Gebäude C ausdehnt und sich das Grundstück des Gebäudes C reduziert. Der Grad der Öffentlichkeit sollte durch eine subtile Gestaltung ablesbar sein.

Der Anschluss zur Schule F + F soll in seiner Durchlässigkeit überprüft werden. Eine Verbindung des Parks zu dieser Institution ist beidseitig erwünscht.

Das Konzept schlägt zwei Werkzeugkästen vor – einen zur Gestaltung des Übergangs zwischen Gebäuden und Park sowie einen zweiten zur Gestaltung des «jardin sauvage». Diese bestechende Idee gilt es nun zu konkretisieren. Dabei ist in beiden Fällen eine Reduktion der Anzahl und der Verwendung der Elemente im Sinn von «weniger ist mehr» zu überprüfen.

Die Vorzonen zu den Gebäuden müssen auf ihre Funktionalität überprüft werden (Flächenbedarf, Hauszugänge, Vorzonen für Erdgeschossnutzungen, Feuerwehr, Veloweg, etc.).

Es ist zu prüfen, ob der Kopfbau der Kohlelagerhalle zur Wiese hin tatsächlich abgebrochen und neu gebaut werden muss, um die gewünschte und von der Jury als sehr sinnvoll erachtete Nutzung aufnehmen zu können. Eventuell liesse sich dies mit einem statischen Umbau lösen. Die vollständige Bedeckung der Halle mit Glasziegeln ist unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung, des Unterhalts und im Diskurs mit der Denkmalpflege noch einmal kritisch zu prüfen.

Grösse und Position des Einbaus für die notwendigen Nutzungen muss nochmals grundsätzlich überdacht werden. Die Weiterentwicklung der Halle erfolgt unter Einbezug der Denkmalpflege.

Über den ganzen Park sind die Menge und die Anordnung der Bäume zu überprüfen. Der Wechsel von lichtem zu dichtem Baumbestand wird begrüsst. Mit den nun bekannten Gebäudeprojekten kann dieser Ansatz präzisiert werden, ebenso kann nun der bestehende Baumbestand genau erfasst und eingearbeitet werden.

In der Überarbeitung soll aus klimatischen Gründen der Anteil der nicht begrünten Bodenbedeckung zu Gunsten von grüner Bodenbedeckung reduziert werden.

## Dialogphase

Die Dialogphase dient dazu, das siegreiche Parkkonzept und die drei siegreichen Projekte für die Hochbauten zu einem Ganzen zu verweben. Schlüssелеlement ist dabei eine arealübergreifende Freiraumgestaltung basierend auf einem übergeordneten Gestaltungskonzept. Ziel ist es, die Überbauung und den Quartierpark als kohärentes Ganzes wahrzunehmen. Dabei ist ein grosses Augenmerk auf die Qualität und Gebrauchstauglichkeit der Übergänge zwischen den Baufeldern, zum Park, zur Kohlelagerhalle und zu den angrenzenden Strassen (insbesondere Vorzonengestaltung) zu legen. Integraler Bestandteil der Freiraumgestaltung ist auch der Nachweis der ökologischen Ausgleichsfläche gemäss Programm. Ebenso ist das gesamte Arealerschliessungskonzept zu vertiefen.

## 10 GENEHMIGUNG

### Baufeld A

Zürich, 26. Februar 2019, das Preisgericht

Johannes Senn

Johannes Eisenhut

Martin Schriener

Christine Bräm

Tian Hartmann

Christian Tobler (Ersatz)

Ursula Müller (Vorsitz)

Pascal Hunkeler

Stefan Rotzler

Sabina Hubacher

Adrian Streich

Hanspeter Stacher

Maria Conen (Ersatz)

## Baufeld B

Zürich, 26. Februar 2019, das Preisgericht

Dominik Osterwalder

D. Osterwalder

Hans Rupp

Hans Rupp

Martin Grüninger

M. Grüniger

Christine Bräm

C. Bräm

Tian Hartmann

T. Hartmann

Christian Tobler (Ersatz)

C. Tobler

Ursula Müller (Vorsitz)

U. Müller

Pascal Hunkeler

P. Hunkeler

Stefan Rotzler

S. Rotzler

Sabina Hubacher

S. Hubacher

Adrian Streich

A. Streich

Nathanea Elte

N. Elte

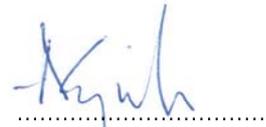
Maria Conen (Ersatz)

M. Conen

## Baufeld C

Zürich, 26. Februar 2019, das Preisgericht

Andreas Engweiler



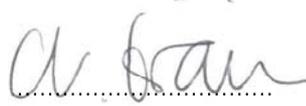
Dimphie Slooters



Rahel Nüssli



Christine Bräm



Tian Hartmann



Christian Tobler (Ersatz)



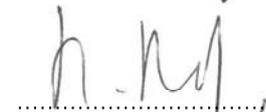
Ursula Müller (Vorsitz)



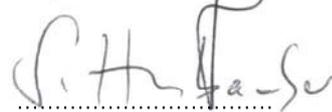
Pascal Hunkeler



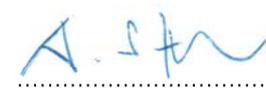
Stefan Rotzler



Sabina Hubacher



Adrian Streich



Ursina Fausch



Maria Conen (Ersatz)



## Baufeld Quartierpark

Zürich, 26. Februar 2019, das Preisgericht

Nathanea Elte



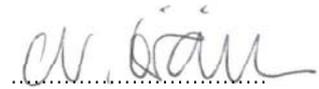
Dimphie Sloopers



Martin Schriener



Christine Bräm



Tian Hartmann



Christian Tobler (Ersatz)



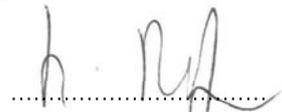
Ursula Müller (Vorsitz)



Pascal Hunkeler



Stefan Rotzler



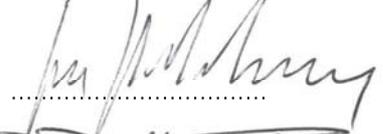
Sabina Hubacher



Beatrice Friedli



Jan Stadelmann



David Hügli (Ersatz)



