

Gemeinde Rüslikon
Pilgerweg 29
8803 Rüslikon

Neubau Alterswohnungen «Im Weingarten» Rüslikon

Projektwettbewerb im selektiven Verfahren
Bericht Preisgericht
Dezember 2014



Visualisierung Siegerprojekt «JANUS»

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	3
1.1	Gemeinde Rüslikon	3
1.2	Areal Weingartenstrasse	4
1.3	Altersgerechtes Wohnen	5
1.4	Betriebskonzept	5
1.5	Altersgerechte Wohnbauten	5
1.6	Wohnungsspiegel	6
1.7	Anforderungen an Räume	6
1.8	Waschmaschine	6
1.9	Trocknungsraum	6
1.10	Gemeinschaftsraum	6
1.11	Siedlungsleitung	6
1.12	Kellerabteil, privater Abstellraum	6
1.13	Veloraum	7
1.14	Hauswartung	7
1.15	Zivilschutzräume	7
1.16	Anforderungen an den Aussenraum	7
1.17	Parkierung	7
1.18	Konstruktion, Materialisierung und Nachhaltigkeit	7
2	Wettbewerbsverfahren	8
2.1	Veranstalterin	8
2.2	Grundlagen	8
2.3	Verbindlichkeit	8
2.4	Art und Zweck des Verfahrens	8
2.5	Preisgericht	9
2.6	Organisator Wettbewerbsverfahren	9
2.7	Preise/Ankäufe/Entschädigungen	9
2.8	Ziele/Beurteilungskriterien	9
2.9	Präqualifikation der Architekturbüros	10
3	Beurteilung Wettbewerbsbeiträge	11
3.1	Abgabe der Projekte	11
3.2	Vorprüfung	11
3.3	Erster Jurytag	11
3.4	Zweiter Jurytag	12
3.5	Bereinigungsstufe	12
3.6	Dritter Jurytag	13
3.7	Empfehlung Preisgericht	13
3.8	Rangierung und Preiszuteilung	13
3.9	Würdigung	13
3.10	Genehmigung Bericht Preisgericht	14
3.11	Öffnung der Verfassercouverts	15
4	Wettbewerbsbeiträge	18
4.1	Überarbeitung Projekt JANUS – 1. Rang	18
4.2	Überarbeitung Projekt VETUSTAS – 2. Rang	31
4.3	Überarbeitung Projekt PAUL – 3. Rang	43
4.4	Weitere Wettbewerbsbeiträge	56

1 Aufgabenstellung

1.1 Gemeinde Rüslikon

Rüslikon liegt in der Region Zimmerberg und gehört zum Bezirk Horgen. Mit rund 5'400 Einwohnern ist Rüslikon eine mittelgrosse Gemeinde. Rüslikon liegt nur 6 km von Zürich-City entfernt und ist dank eines gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetzes mittels Bus, Bahn und Auto schnell und einfach erreichbar. Seine Lage am linken Zürichseeufer macht Rüslikon zum perfekten Naherholungsgebiet. Über 60 Vereine bieten ein attraktives Angebot für gesellschaftliche, kulturelle und sportliche Aktivitäten.

Die politische Gemeinde und die Schulgemeinde sind in Rüslikon vereint. Die Gemeindeversammlung bildet die Legislative, der siebenköpfige Gemeinderat die Exekutive. Mit einem gegenwärtigen Steuerfuss von 72 % ist Rüslikon derzeit die steuergünstigste Gemeinde im Kanton Zürich.

Über 250 Betriebe mit total 2'400 Arbeitsplätzen sind in Rüslikon angesiedelt, darunter internationale Multikonzerne wie IBM mit ihrem Forschungslaboratorium und 3M (Schweiz) AG. Ebenfalls in Rüslikon befinden sich das berühmte Gottlieb Duttweiler Institut (GDI) mit dem beliebten «Park im Grüene» und das Swiss Re Centre for Global Dialogue.

Weitere Informationen unter www.rueschlikon.ch.

1.2 Areal Weingartenstrasse

Die Gemeinde Rüslikon ist im Besitz der beiden Parzellen 4862 (2'337 m²) und 5676 (205 m²). Sie will auf diesem Areal ein Neubauprojekt realisieren.

Die rot markierte Fläche umfasst den Planungsperimeter mit den Parzellen 4862 und 5676 (2'542 m²).



Übersichtsplan mit Wettbewerbsperimeter

1.3 Altersgerechtes Wohnen

Ziel ist die Erstellung einer Wohnsiedlung für ältere Menschen im Konzept «Wohnen mit Service»:

- Basis hierzu sind altersgerechte 2.5-Zimmer- und 3.5-Zimmer-Wohnungen mit hoher Wohnlichkeit und passendem Aussenraum in einem ganzheitlich hindernisfreien Konzept
- Durch ein Gästezimmer in der Siedlung werden die Wohnungsgrössen in einem vertretbaren Masse reduziert
- Förderung der Gemeinschaft und gegenseitigen Unterstützung durch Gemeinschaftsräume und eine professionelle Siedlungsbetreuung
- Angebot von Serviceleistungen in zwei Paketen
- Einerseits ein Basispaket Siedlungsbetreuung, Sicherheit/Notrufdienst und Hauswartung/Kleinreparaturen
- Andererseits diverse À-la-carte-Dienstleistungen im Hotellerie-Bereich wie z. B. Mahlzeiten, Wäschedienst, Reinigung usw., welche durch die Siedlungsleitung koordiniert werden. Ein grosser Teil dieser Dienstleistungen kann vom nahe gelegenen Pflegeheim Abegg-Huus bezogen werden

Aus dem baurechtlichen Vergleichsprojekt ergab sich, dass auf dem Areal bis zu 28 Wohnungen realisiert werden können. Das Areal soll für das geplante Angebot bestmöglich ausgenutzt werden, wobei Wohnlichkeit und Nutzwert im Konzept «Wohnen mit Service» im Vordergrund bleiben. Aus dieser Perspektive besteht die Einschätzung, dass unter Berücksichtigung architektonischer und städtebaulicher Kriterien mindestens 24 Wohnungen realisiert werden könnten.

1.4 Betriebskonzept

Es wird von folgendem Grundkonzept ausgegangen:

Zielpublikum

- Alleinstehende und Ehepaare im Pensionsalter ca. ab 70 Jahren
- Das Angebot soll auch auf mittlere und teilweise untere Einkommensgruppen ausgelegt werden

Angebot

- Das Grundstück soll möglichst vielen Wohnungen Platz bieten
- Der Standort ist attraktiv:
 - Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe (z. B. Coop und Metzger im 100-m-Radius erreichbar, weitere Einkaufsmöglichkeiten auf dem SBB-Areal in der Nähe geplant)
 - ÖV-Zugang: nahe bei Bahn und Bus
 - Service public wie Post, Bank, Gemeinde usw. in der Nähe
 - Gute Verkehrswege auch für Fussgänger
- 2.5-Zimmer- und 3.5-Zimmer-Wohnungen, hindernisfrei und altersgerecht; die bewusst auf ein Zielpublikum auch mit geringem Einkommen ausgerichtet sind
- Gästezimmer, die allen Mietern zur Verfügung stehen, reduzieren den Platzbedarf pro Wohnung; für kurze Kommunikationswege ist ein Gästezimmer pro Gebäude ideal
- Die Mieter/innen profitieren von einem differenzierten Serviceangebot, welches auch eine Siedlungsbetreuung und einen Notfalldienst einschliesst

1.5 Altersgerechte Wohnbauten

Über die gesetzlichen Anforderungen der SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» an eine behindertengerechte Bauweise hinaus sind die Vorgaben des Merkblatts «Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten» des Bundesamtes für Wohnungswesen einzuhalten. Im Weiteren sind minimale Anforderungen der Planungsrichtlinien aus «Altersgerechte Wohnbauten» zu berücksichtigen.

1.6 Wohnungsspiegel

Die Neubebauung soll folgende Wohnungen mit alters- und behindertengerechten Grundrisskonzeptionen aufweisen:

- Möbliertes Gästezimmer, ein Gästezimmer pro Gebäude
- 2.5-Zimmer-Wohnungen, max. 60 m², 60 % der Wohnungen
- 3.5-Zimmer-Wohnungen, max. 80 m², 40 % der Wohnungen

Von diesen Flächenmassen soll pro Wohnung nicht mehr als um ± 5 m² abgewichen werden. Bei diesen Flächen handelt es sich um Gesamtnettowohnflächen in m² (einschliesslich Flächen wie Entree, Korridor, Redit).

1.7 Anforderungen an Räume

Bei Individualräumen beträgt die Nettowohnfläche mindestens 14 m² und keine Raumdimension darf weniger als 3.0 m betragen. Bei Räumen mit unregelmässigem Grundriss ist eine Freifläche von 3.20 m x 3.20 m nachzuweisen, die nicht direkt an eine Tür angrenzen darf.

Nasszellen

- Gästezimmer: eine Nasszelle (Dusche, WC, Lavabo)
- 2.5-Zimmer-Wohnungen: eine Nasszelle (Dusche, WC, Lavabo)
- 3.5-Zimmer-Wohnungen: eine Nasszelle (Dusche, WC, Lavabo)

1.8 Waschmaschine

Anschlüsse für eine Kleinwaschmaschine bei ausreichender Raumgrösse in der Nasszelle erwünscht. Zugang zu den übrigen Badeeinrichtungen darf durch die Kleinwaschmaschine nicht eingeschränkt werden.

Falls Platz und Anschlüsse nicht schon im Sanitärbereich vorgesehen sind, sind die Anschlüsse für eine Kleinwaschmaschine in einem wohnungsinternen Nebenraum (Vorratskammer oder Redit) einzuplanen.

1.9 Trocknungsraum

Trocknungsraum im Untergeschoss.

1.10 Gemeinschaftsraum

In der Überbauung ist ein von aussen direkt zugänglicher Gemeinschaftsraum vorzusehen, der natürlich belichtet ist. Er soll eine Grösse von rund 30 m² haben und eine Kochnische enthalten. Der dazugehörige WC-Raum muss nach SIA-Norm 500 mit rollstuhlgerechter Toilette ausgeführt werden. Zusätzlich ist angrenzend ein Stuhllager (15–20 m²) zu planen.

1.11 Siedlungsleitung

Für die Siedlungsleitung ist ein Büro mit Besprechungsmöglichkeit (min. 14 m²) vorzusehen.

1.12 Kellerabteil, privater Abstellraum

Pro Wohnung ist ein Einzelkeller von mind. 8 m² vorzusehen. Dieser muss hindernisfrei erreichbar und gut beleuchtet sein.

1.13 Veloraum

Für Velos, Scooter und Strassenrollstühle sind an geeigneter Lage auf der Hauseingangsebene genügend und gut zugängliche Abstellflächen bereitzustellen.

1.14 Hauswartung

Für den Hauswart ist eine Fläche in der Autoeinstellhalle vorzusehen.

1.15 Zivilschutzräume

Für die Zivilschutzräume werden Ersatzabgaben bezahlt und keine Zivilschutzräume gebaut.

1.16 Anforderungen an den Aussenraum

Im Aussenraum der Bebauung sollen natürlich oder künstlich beschattete Sitzgelegenheiten angeboten werden. Gemeinsamer Aussenbereich beim Gemeinschaftsraum. Die Wege sind mindestens 1.50m breit mit einem Hartbelag auszuführen.

1.17 Parkierung

Die Bewohnerparkplätze sind in einer Tiefgarage anzuordnen.

Besucherparkplätze und die Parkplätze für das Abegg-Huus können auch oberirdisch ungedeckt sein. Sind diese unterirdisch vorgesehen, dürfen sie nicht innerhalb des abschliessbaren Bereichs für die Bewohnerparkplätze liegen.

Die Verbindungen zwischen den Parkierungsanlagen und allen Haus- und Wohnungszugängen sowie zwischen Treppenhäusern und Liften müssen stufenfrei sein.

Mindestens ein Besucherparkplatz muss rollstuhlgerecht im Sinne der SIA-Norm 500 sein. Ein Kurzzeitparkplatz in Eingangsnähe oder eine Vorfahrt ermöglichen das Einsteigen- und Aussteigenlassen von gehbehinderten Personen.

1.18 Konstruktion, Materialisierung und Nachhaltigkeit

Es wird eine energetisch sehr gute Gebäudehülle angestrebt. Die Bauherrschaft beabsichtigt, das Gebäude MINERGIE zertifizieren zu lassen. Dies macht auch wegen des Lärmschutzes (z. B. Bahnstrecke) Sinn, da mit MINERGIE eine kontrollierte Lüftung realisiert würde.

2 Wettbewerbsverfahren

2.1 Veranstalterin

Veranstalterin für das Verfahren ist die Gemeinde Rüslikon, Pilgerweg 29, 8803 Rüslikon.

2.2 Grundlagen

Der ausgeschriebene Projektwettbewerb untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich. Die Ausschreibung unterliegt dem GATT-/WTO-Übereinkommen (WTO-Agreement on Government Procurement GPA).

Die Sprache für das Verfahren und das Projekt ist Deutsch.

2.3 Verbindlichkeit

Als Grundlage für den Wettbewerb gelten das Programm zur Präqualifikation und das Programm zum Projektwettbewerb mit allfälligen Ergänzungen. Subsidiär zu den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens gilt die SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe. Mit Einreichung der Unterlagen erklären die Bewerber die Dokumente zur Präqualifikation und zum Projektwettbewerb des Verfahrens, mit allfälligen Ergänzungen, für sich als verbindlich. In gleicher Weise ist es für die Veranstalterin bindend.

Ebenfalls bestätigen die Bewerber, dass kein Abhängigkeitsverhältnis zum Veranstalter oder zu Mitgliedern des Preisgerichts besteht (siehe SIA-Wegleitung «Befangenheit und Ausstandsgründe» Ausgabe Oktober 2011). Ein Verstoss gegen diese Bedingungen führt zum Ausschluss.

Die Teilnehmenden akzeptieren die Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Allfällige Streitigkeiten werden an ordentlichen Gerichten entschieden. Als Gerichtsstand gilt einzig und ausschliesslich Rüslikon.

2.4 Art und Zweck des Verfahrens

Teilnahmeberechtigt sind Planungsteams mit Wohn- und Geschäftssitz in der Schweiz sowie in allen Vertragsstaaten des WTO-Übereinkommens, soweit diese Gegenrecht gewähren. Die Teilnahmeberechtigung richtet sich nach Art. 9 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB).

Teilnehmen können Planungsteams aus den Fachdisziplinen Architektur.

Die Verfahrensart ist ein selektives Verfahren mit vorgängiger öffentlicher Ausschreibung zur Präqualifikation und dem anschliessenden Projektwettbewerb unter zehn Teilnehmern, davon max. zwei Nachwuchsbüros.

Die Durchführung des Projektwettbewerbs erfolgt anonym.

2.5 Preisgericht

Sachpreisrichter/innen mit Stimmrecht

Dr. Bernhard Elsener, Gemeindepräsident
Simon Egli, Gemeinderat Ressort Finanzen/Liegenschaften
Nadja Fossati Hofer, Gemeinderätin Ressort Soziales
Doris Weber, Gemeinderätin Ressort Bildung

Fachpreisrichter/in mit Stimmrecht

Prof. Carl Fingerhuth, Architekt und Stadtplaner, Zürich
Peter Ess, Architekt, Zürich
Dalila Chebbi, Architektin, Zürich
Robert Surbeck, Architekt, Zürich
Felix Bohn, Architekt, Ergotherapeut, Gerontologe, Zürich

Experten/in ohne Stimmrecht

Benno Albisser, Gemeindeschreiber, Gemeinde Rüslikon
Cornelia Schild, Leiterin Soziales, Gemeinde Rüslikon
Benjamin Zwicker, Leiter Abteilung Hochbau/Planung/Liegenschaften, Gemeinde Rüslikon
Dr. Roland Wormser, H Focus AG, Baar
Philipp Bleichenbacher, Keller Partner Bauberater AG, Uster

Weitere Expertinnen und Experten wurden nach Bedarf beigezogen.

2.6 Organisator Wettbewerbsverfahren

Keller Partner Bauberater AG
Philipp Bleichenbacher
Brunnenstrasse 21, 8610 Uster
Tel. 043 399 29 92, E-Mail: bleichenbacher@keller-partner.com

2.7 Preise/Ankäufe/Entschädigungen

Die Gesamtsumme für Preise und feste Entschädigung im Rahmen des Projektwettbewerbs beträgt CHF 120'000.– exkl. MWST. Die Aufteilung erfolgt anlässlich der Beurteilung. Den Teilnehmern wird eine feste Entschädigung von CHF 5'000.– ausbezahlt.

Gemäss Submissionsverordnung des Kantons Zürich ist es unzulässig, einen angekauften Wettbewerbsbeitrag im ersten Rang zur Weiterbearbeitung zu empfehlen.

2.8 Ziele/Beurteilungskriterien

Die Ziele/Beurteilungskriterien für die Neubauten sind:

- Qualitätsvolle Gestaltung (architektonischer Ausdruck, städtebauliche Einordnung, Gestaltung des Aussenraums)
- Umsetzung des Alterssiedlungskonzepts gemäss Ausgangslage (Siedlungs- und Wohnqualität, altersgerechte Innen- und Aussenräume, gemeinschaftliche Aspekte, Servicekonzept inkl. Anlieferstruktur)
- Ökologisch nachhaltige Projekte (MINERGIE-Standard erreichen/Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft und des SIA-Effizienzpfad Energie anstreben)
- Wirtschaftlich vorbildliche Projekte (Wohnungszahl, niedrige Erstellungskosten, kostengünstiger Unterhalt und Betrieb)

Die Reihenfolge der Kriterien bedeutet keine Gewichtung. Das Preisgericht wird unter Abwägung aller Aspekte eine Gesamtbeurteilung vornehmen.

2.9 Präqualifikation der Architekturbüros

Der Projektwettbewerb wurde am 7. Februar 2014 öffentlich ausgeschrieben. Teilnahmeberechtigt waren Planungsteams mit Wohn- und Geschäftssitz in der Schweiz sowie in allen Vertragsstaaten des WTO-Übereinkommens, soweit diese Gegenrecht gewähren.

In der Präqualifikation war die fachliche Eignung für die gestellte Aufgabe zu erbringen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen wurden zehn Architekturbüros selektioniert.

Das Preisgericht beurteilte die 56 Bewerbungen am 11. April 2014 anhand der in der Ausschreibung aufgeführten Kriterien und beantragte bei der Auftraggeberin, zehn Büros für die Teilnahme am Projektwettbewerb zu qualifizieren. Für den Fall, dass sich qualifizierte Büros von der Teilnahme zurückziehen würden, konnten zwei Büros nachqualifiziert werden.

Folgende zehn Büros qualifizierten sich für den Projektwettbewerb:

- Architekturbüro Miroslav Sik ARCH.BSA PROF.ETH, Zürich – Schmid Architekten Baumanagement SIA, Zürich
- Leuppi & Schafroth Architekten AG, Zürich
- GFA Gruppe für Architektur GmbH, Zürich
- ARGE bhend.klammer dipl. architekten eth sia, Zürich – Werubau AG, Meilen
- ARGE Pablo Horváth Architekt SIA/SWB, Chur – Zoanni Baumanagement AG, Chur
- Gret Loewensberg Architekten GmbH, Zürich
- A.D.P. Walter Ramseier Partner AG, Zürich
- Manetsch Meyer Architekten AG, Zürich
- ARGE nuak GmbH, Zürich – Kadrmass Architekt Bauleitung, Zürich
- ARGE Brechbuehler Walser Architekten ETH SIA/Stephan Liebscher Architekt ETH, Zürich – Heinz Aebi Bauleitungen Baumanagement, Zürich

3 Beurteilung Wettbewerbsbeiträge

3.1 Abgabe der Projekte

Fristgerecht eingereicht wurden zehn Projekte mit Modellen. Die Projekte sind nach ihren Kennworten alphabetisch geordnet, nummeriert und aufgehängt worden. Die Projekteingaben trugen folgende Kennworte:

- Projekt Nr. 1 COLLINA LAGO
- Projekt Nr. 2 FRAGOLA
- Projekt Nr. 3 JANUS
- Projekt Nr. 4 KANTELE
- Projekt Nr. 5 Miranda
- Projekt Nr. 6 MY GENERATION
- Projekt Nr. 7 Panama
- Projekt Nr. 8 PAUL
- Projekt Nr. 9 PUURLIGIIGER
- Projekt Nr. 10 VETUSTAS

3.2 Vorprüfung

Die generelle Vorprüfung der Projekte erfolgte durch Keller Partner Bauberater AG.

Die Ergebnisse der Vorprüfung sind in einem separaten Bericht zusammengefasst, der dem Preisgericht zur Verfügung stand.

3.3 Erster Jurytag

Das Preisgericht tagte am 19. August 2014 anlässlich des ersten Jurytags vollzählig.

Beschlüsse aufgrund der Vorprüfung

Das Preisgericht wurde im Detail über die Ergebnisse der Vorprüfung informiert und nahm vom Vorprüfungsbericht Kenntnis. Das Preisgericht entschied, alle zehn Wettbewerbsprojekte zur Beurteilung zuzulassen.

Einstieg Projektbeurteilung

Zum Einstieg in die Projektbeurteilung wurden Arbeitsgruppen gebildet. Die Projekte wurden durch diese Gruppen, noch ohne Wertung, detailliert begutachtet und anschliessend dem gesamten Gremium gegenseitig vorgestellt und mittels Erläuterungen und Fragen analysiert.

Nach diesem engagierten Informationsaustausch hatte das gesamte Plenum den gleichen Wissensstand bezüglich aller Projekte.

Erster Beurteilungsrundgang

Nach dem Gegenüberstellen der Stärken und Schwächen der Projekte, unter Berücksichtigung der ausgeschriebenen Beurteilungskriterien ohne den Aspekt der Wirtschaftlichkeit, bestimmte das Preisgericht folgende Projekte im 1. Rundgang auszuschneiden:

- Projekt Nr. 5 Miranda
- Projekt Nr. 6 MY GENERATION

Zweiter Beurteilungsrundgang

Folgende Projekte verfügen zwar über einen interessanten Ansatz, sind aber in der Ausarbeitung zu wenig konsequent umgesetzt und werden deshalb durch das Preisgericht von der weiteren Jurierung im 2. Rundgang ausgeschieden:

- Projekt Nr. 2 FRAGOLA
- Projekt Nr. 4 KANTELE
- Projekt Nr. 9 PUURLIGIIGER

Engere Wahl

Folgende fünf Projekte wurden in die engere Wahl einbezogen:

- Projekt Nr. 1 COLLINA LAGO
- Projekt Nr. 3 JANUS
- Projekt Nr. 7 Panama
- Projekt Nr. 8 PAUL
- Projekt Nr. 10 VETUSTAS

Vertiefte Vorprüfung

Für den zweiten Jurytag wurde eine vertiefte Vorprüfung hinsichtlich baurechtlicher Aspekte, des Lärmschutzes und einer vergleichenden Kostenschätzung bei den fünf verbliebenen Projekten erstellt.

3.4 Zweiter Jurytag

Das Preisgericht tagte vollzählig am 8. September 2014 zum zweiten Jurytag.

Ergebnisse der vertieften Vorprüfung

Das Preisgericht nahm die Ergebnisse der Lärmschutzvorprüfung, der vergleichenden Kostenschätzung und der baurechtlichen Vorprüfung zur Kenntnis.

Einstieg zweiter Jurytag

Zu Beginn der Sitzung wurden die zwischenzeitlich verfassten Projektberichte vor den Plänen aller zehn Projekte von der jeweiligen Verfasserin bzw. den Verfassern vorgelesen, gegenseitig kommentiert und redigiert.

Mit der Redaktion der Projektbeschriebe und dem Vergleichen der Projekte bestätigte das Preisgericht die Nomination der Projekte der engeren Wahl.

Dritter Beurteilungsrundgang

Im dritten Beurteilungsrundgang wurden die fünf Projekte der engeren Wahl bezüglich den Beurteilungskriterien besprochen, verglichen und bewertet. Folgende Projekte werden durch das Preisgericht von der weiteren Jurierung im 3. Rundgang ausgeschieden:

- Projekt Nr. 1 COLLINA LAGO
- Projekt Nr. 7 Panama

3.5 Bereinigungsstufe

Es hat sich gezeigt, dass die Situation äusserst komplex ist. Insbesondere führten die Anforderungen, die maximale Ausnützung zu erreichen, zu Projekten mit baurechtlichen Verstössen in unterschiedlichem Masse. Ebenso blieben bezüglich der Lösung des Lärmschutzes einige Fragen offen. Das Preisgericht kam am zweiten Jurytag vom 8. September zum Schluss, dass nicht beurteilt werden kann, ob die diversen Verstösse der eingereichten Projekte einfach zu korrigieren sind. Möglicherweise führt die Behebung dieser Verstösse zu massgeblichen Umdispositionen der Projekte.

Aufgrund dieser Beurteilung hat das Preisgericht entschieden, gemäss Wettbewerbsprogramm eine anonyme Bereinigungsstufe durchzuführen, um die Qualität der Projekte in der engsten Wahl nach deren Bereinigung abschliessend beurteilen zu können. Dazu sind die Teams der drei folgenden Projekte eingeladen:

- Projekt Nr. 3 JANUS
- Projekt Nr. 8 PAUL
- Projekt Nr. 10 VETUSTAS

Den Verfassern wurden Auszüge aus der Vorprüfung sowie detaillierte Empfehlungen und Beurteilungen der Projekte als Basis für die Weiterbearbeitung zugestellt.

Für die Überarbeitung wird zusätzlich zur Preissumme jedes Team mit CHF 5'000.– entschädigt. Die Überarbeitung wurde anonym weitergeführt.

3.6 Dritter Jurytag

Das Preisgericht tagte am 14. November 2014 zum dritten Jurytag. Benno Albisser, Gemeindeschreiber, war nicht anwesend.

Ergebnisse der vertieften Vorprüfung

Das Preisgericht nahm die Ergebnisse der Vorprüfung der überarbeiteten drei Projekte zu den Themen Inhalt, Lärmschutz, vergleichende Kostenschätzung, Baurecht und Brandschutz zur Kenntnis.

3.7 Empfehlung Preisgericht

Das Preisgericht entschied einstimmig, das Projekt «JANUS» zur Weiterbearbeitung und Ausführung zu empfehlen. Die in der Projektbeschreibung erwähnten Hinweise sind zu berücksichtigen.

3.8 Rangierung und Preiszuteilung

Einstimmig hat das Preisgericht folgende Rangierungen und Preiszuteilungen entschieden.

Von der Preissumme von CHF 120'000.– exkl. MWST wird jedem Teilnehmer eine feste Entschädigung von CHF 5'000.– exkl. MWST zugesprochen. Für die Überarbeitung der drei rangierten Projekte wird zusätzlich zur Preissumme jedes Team mit CHF 5'000.– exkl. MWST entschädigt.

Rang	Preis	Proj.-Nr.	Kennwort	Feste Entschädigung	Entschäd. Überarbeit.	Preissumme	Total Preissumme
1.	1.	3	JANUS	CHF 5'000.–	CHF 5'000.–	CHF 32'000.–	CHF 42'000.–
2.	2.	10	VETUSTAS	CHF 5'000.–	CHF 5'000.–	CHF 20'000.–	CHF 30'000.–
3.	3.	8	PAUL	CHF 5'000.–	CHF 5'000.–	CHF 18'000.–	CHF 28'000.–

Rundgang	Proj.-Nr.	Kennwort	Feste Entschädigung	Entschäd. Überarbeit.	Preissumme	Total Preissumme
3.	1	COLLINA LAGO	CHF 5'000.–	–	–	CHF 5'000.–
3.	7	Panama	CHF 5'000.–	–	–	CHF 5'000.–
2.	2	FRAGOLA	CHF 5'000.–	–	–	CHF 5'000.–
2.	4	KANTELE	CHF 5'000.–	–	–	CHF 5'000.–
2.	9	PUURLIGIIGER	CHF 5'000.–	–	–	CHF 5'000.–
1.	5	Miranda	CHF 5'000.–	–	–	CHF 5'000.–
1.	6	MY GENERATION	CHF 5'000.–	–	–	CHF 5'000.–

3.9 Würdigung

Sämtlichen Teilnehmern gebührt für die Einreichung ihrer interessanten Wettbewerbsbeiträge ein grosser Dank. Sie haben unter anderem mit der Vielfalt an Lösungsvorschlägen dazu beigetragen, eine intensive Diskussion und Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung zu ermöglichen.

Es wurde festgestellt, dass die Ziele für ökologisch nachhaltige Projekte, wie das Einhalten des MINERGIE-Standards, bei allen Projekten erreicht werden kann.

3.10 Genehmigung Bericht Preisgericht

Der vorliegende Bericht wurde vom Preisgericht einstimmig genehmigt.

Sachpreisrichterinnen und -richter

Dr. Bernhard Elsener
Gemeindepräsident Rüslikon

Simon Egli
Gemeinderat Rüslikon
Ressort Finanzen/Liegenschaften

Nadja Fossati Hofer
Gemeinderätin Rüslikon
Ressort Soziales

Doris Weber
Gemeinderätin Rüslikon
Ressort Bildung

Fachpreisrichterinnen und -richter

Prof. Carl Fingerhuth
Architekt und Stadtplaner, Zürich

Peter Ess
Architekt, Zürich

Dalila Chebbi
Architektin, Zürich

Robert Surbeck
Architekt, Zürich

Felix Bohn
Architekt, Ergotherapeut, Gerontologe, Zürich

3.11 Öffnung der Verfassercouverts

Mit dem Öffnen der Verfasserumschläge konnten den Projekt-Kennworten die folgenden Verfassen-
den zugeordnet werden:

Rang	Preis	Projekt-Nr.	Kennwort	Preissumme (exkl. MWST)
1.	1.	3	JANUS	CHF 42'000.-
Architektur	Pablo Horváth Architekt SIA/SWB, Chur Pablo Horváth			
Baumanagement	Zoanni Baumanagement AG, Chur Alexander Zoanni			
Mitarbeitende	Lucia Talamona, Ferruccio Badolato, Lukas Pankraz Mähr, Carles Pallas			
Landschaftsarchitektur	Alex Jost, Landschaftsarchitekt BSLA, Chur			
Visualisierung	Elmir Smajic, Fa. Expressiv, Wien			

Rang	Preis	Projekt-Nr.	Kennwort	Preissumme (exkl. MWST)
2.	2.	10	VETUSTAS	CHF 30'000.-
Architektur	Manetsch Meyer Architekten AG, Zürich			
Mitarbeitende	Franziska Manetsch, Lukas Meyer, Kim Ravenshorst			

Rang	Preis	Projekt-Nr.	Kennwort	Preissumme (exkl. MWST)
3.	3.	8	PAUL	CHF 28'000.-
Architektur	bhend.klammer dipl. architekten eth sia, Zürich			
Mitarbeitende	Christof Bhend, Claudia Wunderlich, Carlos Cuadrado			
Baumanagement	Werubau AG, Meilen Beat Ziegler, Lars Savoia			
Bauingenieur	Konstruktiv GmbH, Gränichen Ueli Lässer			
Landschaftsarchitektur	Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich André Schmid			

Rundgang	Projekt-Nr.	Kennwort	Preissumme (exkl. MWST)
3.	1	COLLINA LAGO	CHF 5'000.–
Architektur	Architekturbüro Miroslav Sik ARCH.BSA PROF.ETH, Zürich Jean-Jacques Auf der Maur		
Baumanagement	Schmid Architekten Baumanagement SIA, Zürich		
Bauphysik	Kuster+ Partner AG, Lachen		

Rundgang	Projekt-Nr.	Kennwort	Preissumme (exkl. MWST)
3.	7	Panama	CHF 5'000.–
Architektur	nuak GmbH, Zürich		
Mitarbeitende	Daniel Leuthold, Julia Röder, Jessica Hevi		
Baumanagement	Kadrmás Architekt Bauleitung, Zürich Matej Kadrmás		

Rundgang	Projekt-Nr.	Kennwort	Preissumme (exkl. MWST)
2.	2	FRAGOLA	CHF 5'000.–
Architektur	Brebhubler Walser Architekten ETH SIA, Zürich Stephan Liebscher Architekt ETH, Zürich		
Mitarbeitende	Barbara Brechbuehler, Patrick Walser, Stephan Liebscher, Beat Lüdi		
Baumanagement	Heinz Aebi Bauleitungen Baumanagement, Zürich		
Bauphysik	Braune Roth AG, Binz Andreas Roth		

Rundgang	Projekt-Nr.	Kennwort	Preissumme (exkl. MWST)
2.	4	KANTELE	CHF 5'000.–
Architektur	A.D.P. Walter Ramseier Partner AG, Zürich		
Mitarbeitende	Walter Ramseier, Patrick Frauendorf, Monica Herranz, Vera Ryf, Riccardo Caruso, Katrin Meyer		

Rundgang	Projekt-Nr.	Kennwort	Preissumme (exkl. MWST)
2.	9	PUURLIGIGER	CHF 5'000.–
Architektur	Gret Loewensberg Architekten GmbH, Zürich		
Mitarbeitende	Gret Loewensberg, Ina Haase, Ulrike Feucht, Carlos Jimenez		
Haustechnik	3-Plan Haustechnik AG, Winterthur		

Rundgang	Projekt-Nr.	Kennwort	Preissumme (exkl. MWST)
1.	5	Miranda	CHF 5'000.-
Architektur	GFA Gruppe für Architektur GmbH, Zürich		
Mitarbeitende	Detlef Schulz, Barbara Burren, Christa Kanalz, Ueli Steinmann, Eva Schulthess		

Rundgang	Projekt-Nr.	Kennwort	Preissumme (exkl. MWST)
1.	6	MY GENERATION	CHF 5'000.-
Architektur	Leuppi & Schafroth Architekten AG, Zürich		
Mitarbeitende	Stephanie M. Schafroth, R. Matthias Leuppi, Andrea Zupan-Dover		
Landschaftsarchitektur	Kolb Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich Thomas Kolb, Claudia Wolfensberger		
Visualisierung	maaars architektur visualisierungen, Zürich Raphael Kräutler, Jennifer Koschak		

4 Wettbewerbsbeiträge

4.1 Überarbeitung Projekt JANUS – 1. Rang

Rang	Preis	Projekt-Nr.	Kennwort	Entschädigung (exkl. MWST)
1.	1.	3	JANUS	CHF 42'000.–
Architektur		Pablo Horváth Architekt SIA/SWB, Chur Pablo Horváth		
Baumanagement		Zoanni Baumanagement AG, Chur Alexander Zoanni		
Mitarbeitende		Lucia Talamona, Ferruccio Badolato, Lukas Pankraz Mähr, Carles Pallas		
Landschaftsarchitektur		Alex Jost, Landschaftsarchitekt BSLA, Chur		
Visualisierung		Elmir Smajic, Fa. Expressiv, Wien		



Visualisierung aussen

Überarbeitung Projekt JANUS – 1. Rang



Visualisierung Laubengang

Den Verfasserinnen und Verfassern ist es gelungen, mit der Überarbeitung die architektonischen/städtebaulichen Qualitäten zu halten und teilweise zu stärken sowie die kritisierten baurechtlichen Probleme weitestgehend zu lösen. Der notwendige Verzicht auf die durchgehenden Laubengänge führt zu zwei Gebäuden, welche sich durch den leichten Versatz wesentlich subtiler in das Gefüge der umliegenden Baustruktur einordnen. Die Ausrichtung der Gesamtanlage auf die Linearität der Bahnlinie bleibt durch die nach wie vor überzeugende Ausbildung der zwei unterschiedlichen Hofräume und die Sockelausbildung gegen die Bahn erhalten.

Die Hauszugänge und damit die Adresse sind nun für beide Häuser am erwarteten Ort, in der Mitte der Siedlung, angeordnet und attraktiv ausgestaltet. Dadurch werden die Begegnungszone und der Zugang zum beschaulicheren Gartenhof akzentuiert. Der in das EG eingeschobene Gemeinschaftsraum vermag nicht zu überzeugen. Hier wird erwartet, dass der Gemeinschaftsraum auch einen direkten Bezug zu den Hauszugängen und dem Durchgangsbereich zum Gartenhof hat. Demgegenüber erwartet man, dass das Gästezimmer eher in der Zeile eingefügt ist.

Die Laubengänge wurden erwartungsgemäss verkürzt. Da nur noch drei oder vier Wohnungen pro Laubengang erschlossen werden und die räumliche Ausgestaltung attraktiv ist, wird sich eine gute Balance zwischen Privatheit und Nachbarschaft entwickeln. Die durchgehenden Wohnungen haben ihre Qualitäten behalten und auch die Gleichwertigkeit aller Wohnungen ist für die Vermietung immer noch überzeugend. Die Attikawohnungen erhalten durch die reduzierte Attikafläche äusserst attraktive Grundrisse und grosszügige Aussenräume.

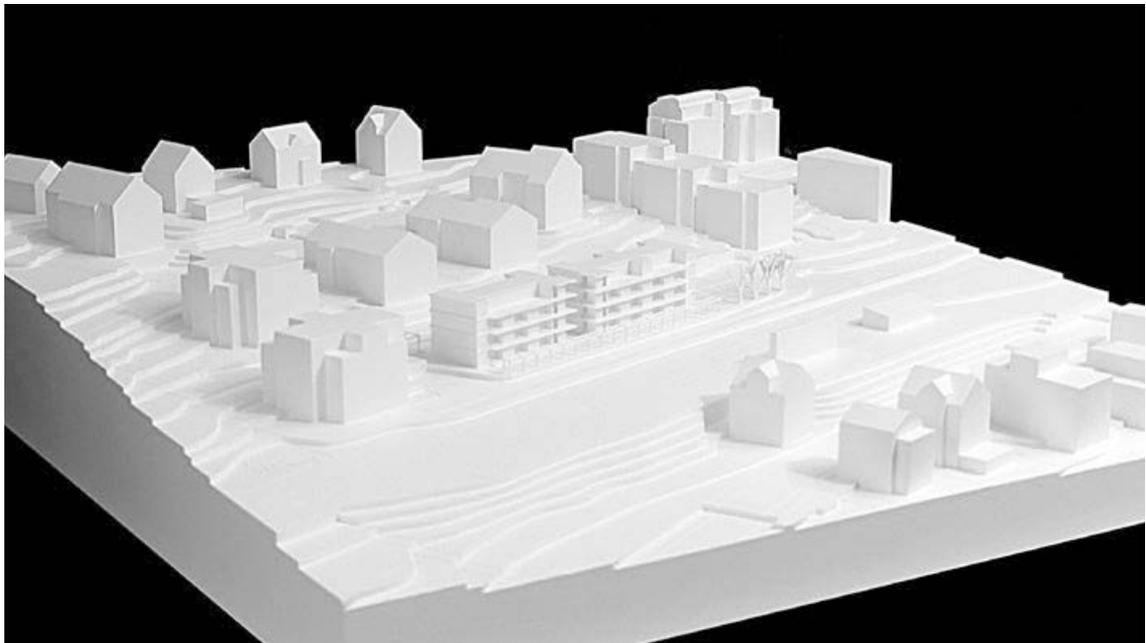
Die Attikaausbildung, insbesondere die 1/3-Regelung für die Erkerbildung, führt zu einer Schwächung der architektonischen Vorstellung, klare, viergeschossige Baukörper zu erhalten. Einerseits scheint beim nördlichen Baukörper die zulässige Länge der Erker überschritten zu sein. Mit einer Reduktion der Erkerbreite kann die darunter liegende Raumstruktur nicht ins Attikageschoss geführt werden. Andererseits überzeugt die Lösung mit den Rankgittern für die Glyzinien in diesen Dimensionen nicht. Zudem ist deren Bewilligungsfähigkeit fraglich. Für das Beurteilungsgremium wäre eine dreigeschossige Erscheinung mit einer klaren Attikaausbildung eine vergleichbar schlüssige städtebauliche Haltung.

Überarbeitung Projekt JANUS – 1. Rang

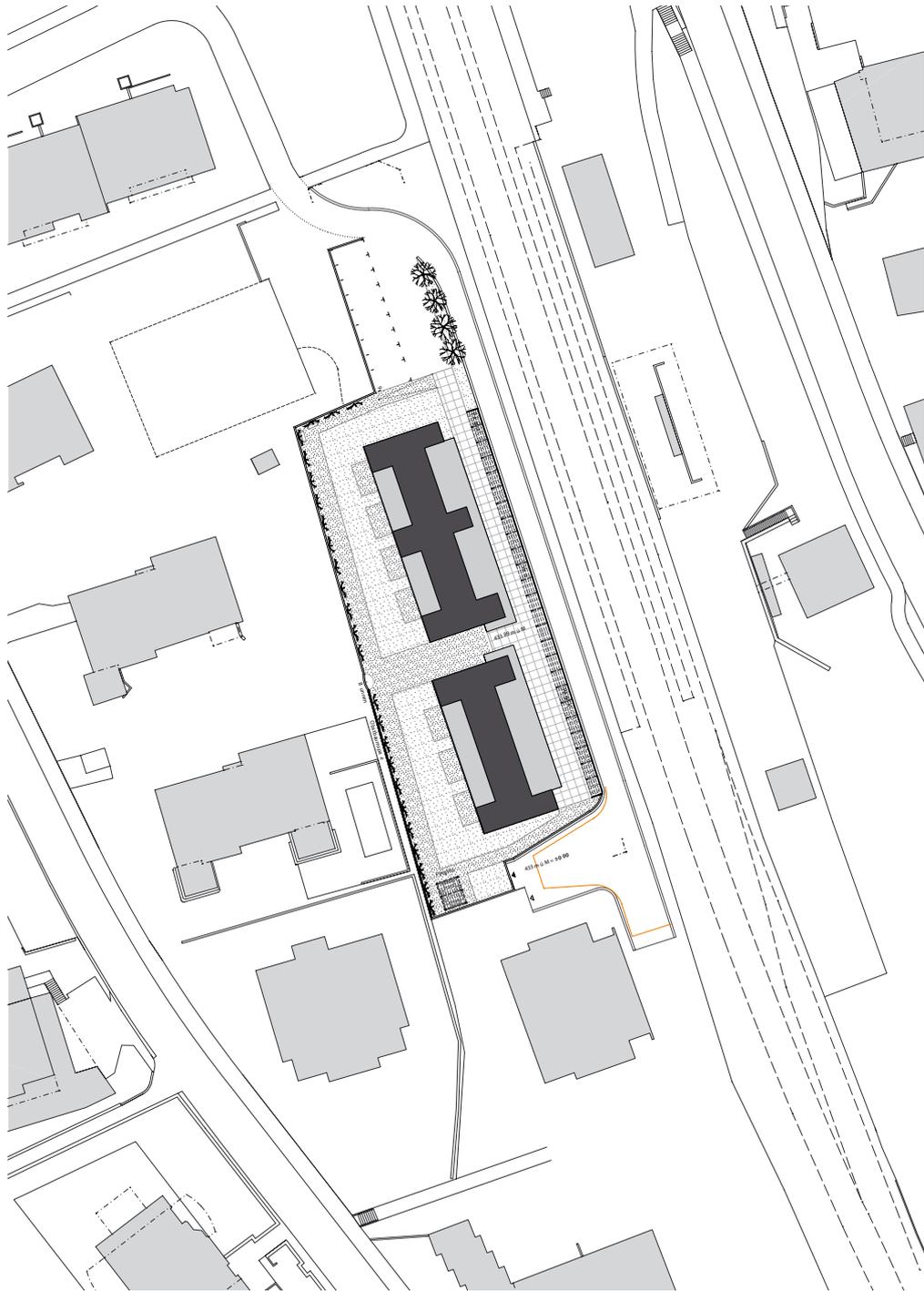
Einen entscheidenden Beitrag sowohl zur hohen Wohnqualität als auch zur städtebaulichen Identität bilden die sorgfältige und werthaltige Materialisierung mit der Klinkerfassade und den horizontalen Betonsimsen sowie die präzise Gestaltung der Aussenräume mit Rankgittern und klarem Bepflanzungskonzept. Das überarbeitete Bepflanzungskonzept im westlichen Hofraum ist überzeugend gelungen. Es bietet sowohl von den privaten Aussenräumen der Wohnungen als auch vom siedlungs-öffentlichen Weg einen schönen Anblick und bildet einen angemessenen Filter zwischen diesen unterschiedlichen Ansprüchen an Privatheit.

Das Projekt weist eine gute Wirtschaftlichkeit aus. Obwohl das Projekt nur 24 Wohnungen hat, liegen die Mietpreise – unter Berücksichtigung des Landanteils – im Bereich der übrigen Projekte.

Insgesamt überzeugt das Projekt auch nach der Überarbeitung durch die schlüssige ortsbauliche Einbindung, mit dem umfassenden Einbezug des Aussenraums sowie den hochwertigen Wohnungen. Die massgeblichen Kritikpunkte konnten mit der Überarbeitung geklärt werden und das Projekt hat insgesamt an Qualitäten gewonnen.

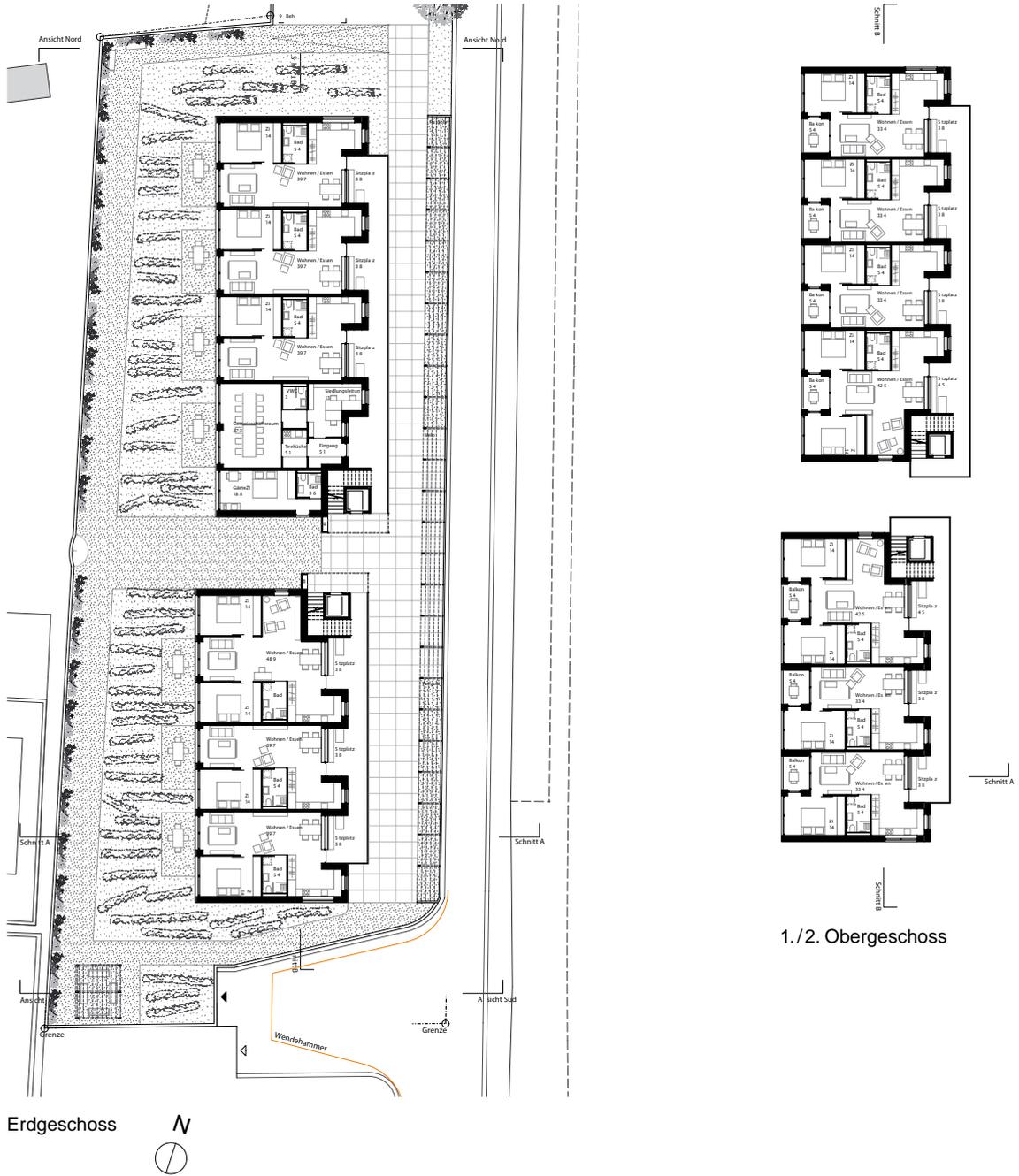


Überarbeitung Projekt JANUS – 1. Rang



Situation **N**
⊕

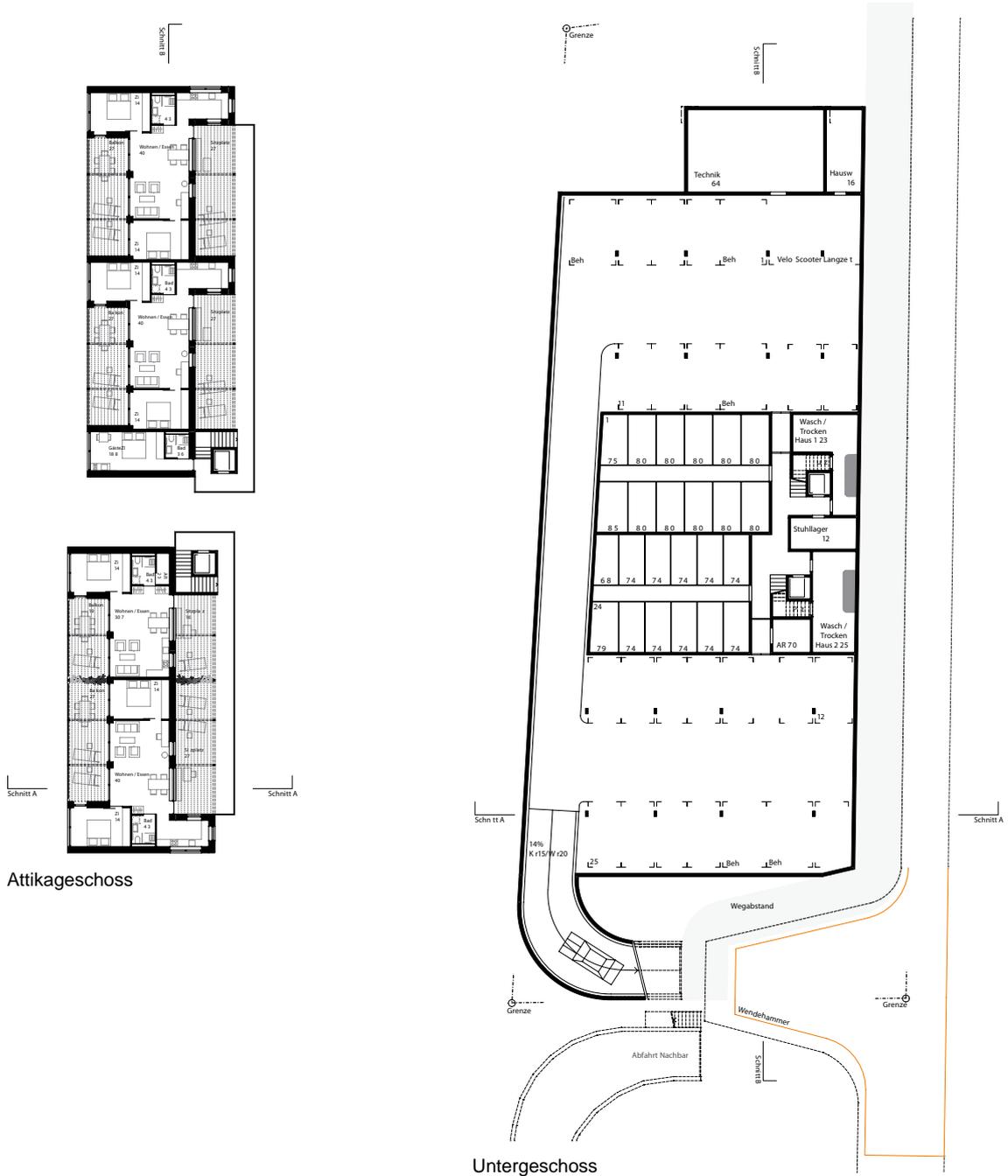
Überarbeitung Projekt JANUS – 1. Rang



1./2. Obergeschoss

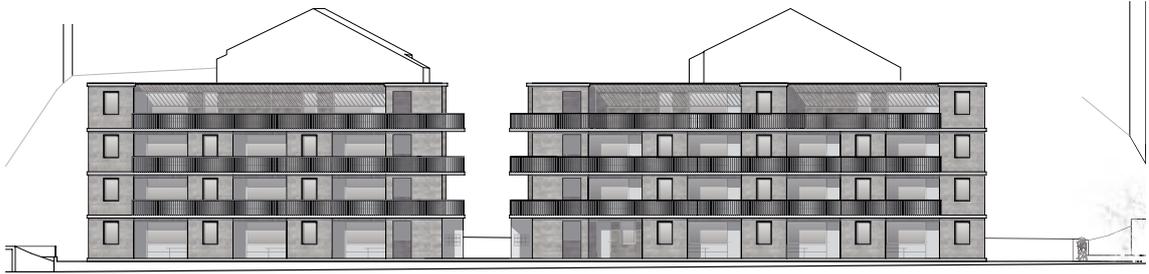


Überarbeitung Projekt JANUS – 1. Rang

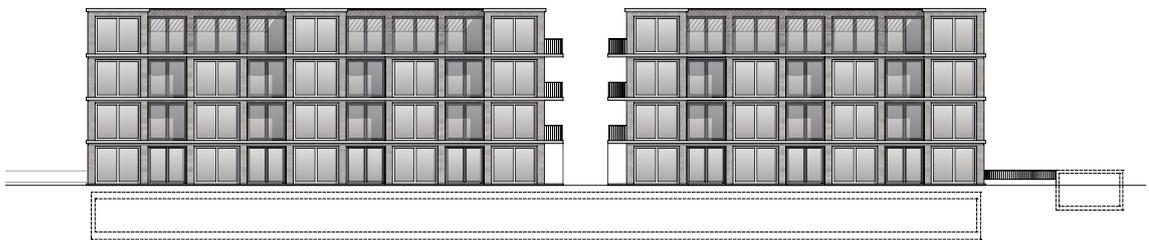


Längsschnitt

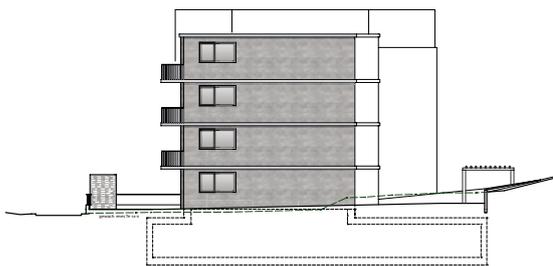
Überarbeitung Projekt JANUS – 1. Rang



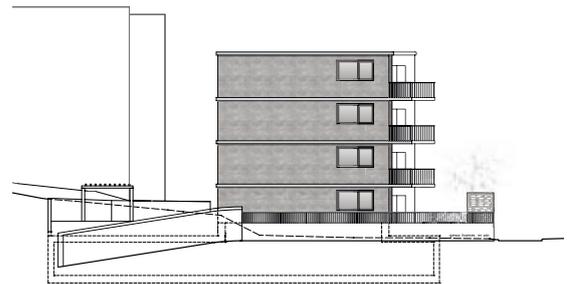
Ansicht Ost



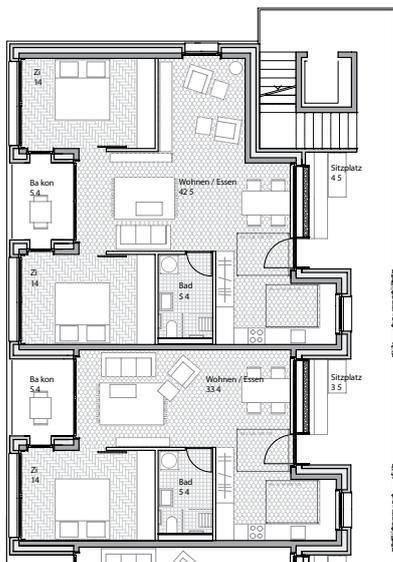
Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Typengrundriss Wohnungen

Projekt JANUS – Empfehlung zur Überarbeitung



Visualisierung aussen

Die Verfassenden setzen entlang der Bahnlinie zwei präzise Baukörper, welche ihre Richtung aus der Geometrie des Areals sowie der Lage entlang der Bahnlinie generieren. Der hangabwärts durchlaufende Freiraum wird hier schlüssig abgeschlossen. Die Sockelausbildung gegen die Bahnlinie und die Erschliessungsstrasse unterstützen diese Absicht. Körnung und Höhenentwicklung der zwei Baukörper verbinden sich gut mit den umliegenden Punkthäusern. Die zwei unterschiedlich ausgebildeten Aussenräume leisten einen massgeblichen Beitrag zur Wohnqualität. Der westliche Hofraum unterstützt das Bedürfnis nach Ruhe und Privatheit, während der östliche Hofraum zusammen mit den Laubengängen sozusagen als «Wirtschaftshof» die belebte Begegnungsseite der Überbauung ist. Hier sind vielseitige Kontakte sozusagen Programm. Die schnörkellose architektonische Durchgestaltung, die wertige Materialisierung sowie die präzise, ganzheitliche Fassung der Überbauung mit den Hofräumen erzeugen eine hohe Identität und Unverwechselbarkeit der Überbauung «Im Weingarten» an diesem Ort.

Die Erschliessung der Tiefgarage über die vorgelagerte Strasse entlang der Ostseite ist eine schlüssige und wirtschaftliche Lösung. Mit dem klaren Siedlungsabschluss durch die Sockelausbildung und die Pergola wird der Zufahrtsverkehr keine massgebliche Beeinträchtigung der Wohnsituation zur Folge haben. Allerdings dürfte die Verlagerung der Zufahrtsrampe in den Wendehammer baurechtlich problematisch sein. Durch den Verzicht auf die Ausnützung eines anrechenbaren Untergeschosses kann das Bauvolumen im UG massgeblich reduziert werden.

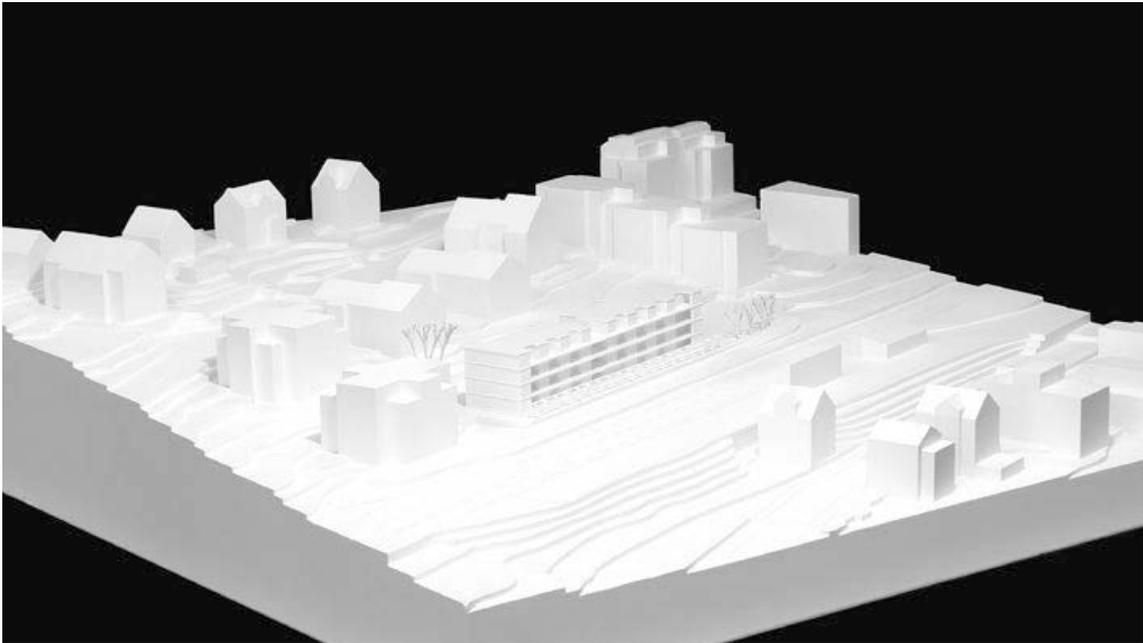
Der ebenerdige Siedlungszugang ab dem Besucherparkplatz, die Erschliessung beider Gebäude in der Siedlungsmitte sowie die Lage von Siedlungsleitung und Gemeinschaftsraum sind schlüssig. Ungewohnt ist die räumliche Trennung von Lift- und Treppenhauserschliessung. Die Adressbildung ist unklar und der Ankunftsort mit dem unmittelbaren Liftzugang im Aussenraum ist unspezifisch. Ein Ort z. B. für die Briefkästen und als Treffpunkt ist nicht auszumachen. Dieser zentrale Orientierungs- und Mittelpunkt der Siedlung weist nicht die hohe Gestaltqualität wie das Gesamtprojekte auf.

Auf dem Prinzip des «Durchwohnens» werden mit einem sparsamen Flächenbedarf räumlich attraktive, gut möblierbare Wohnungen vorgeschlagen. Die Bewohnerinnen und Bewohner profitieren sowohl von der Morgen- als auch der Abendbesonnung. Die ohnehin lärmigere Ostseite wird als Erschliessungs- und Kommunikationsort ausgebildet, während die ruhigere Westseite auf die Privatheit des Wohnens ausgerichtet ist. Die gleiche Ausrichtung aller Wohnungen begünstigt die Vermietung. Es gibt keine qualitativ besseren und schlechteren Wohnungen.

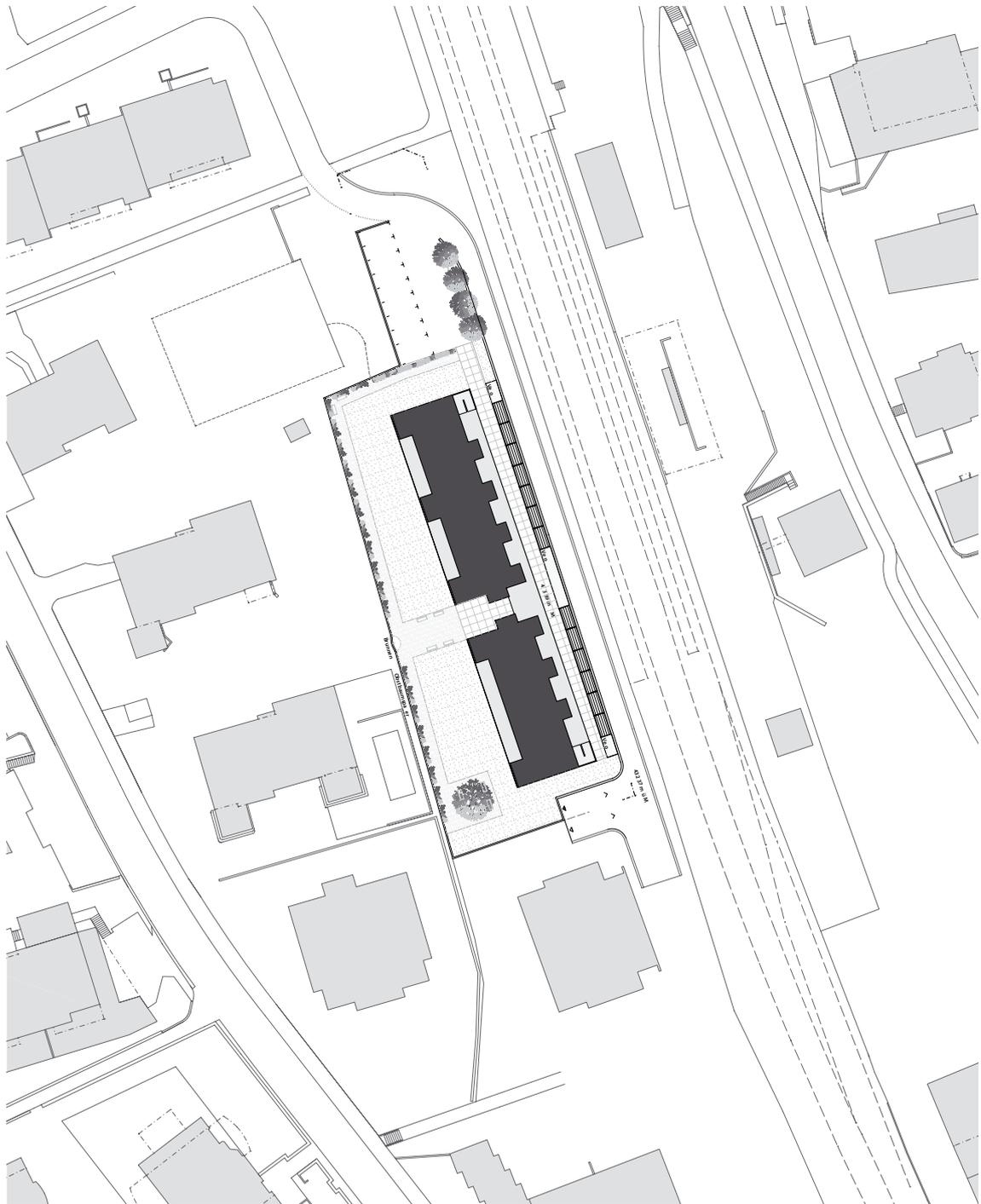
Projekt JANUS – Empfehlung zur Überarbeitung

Das Projekt weist einige baurechtliche Unklarheiten auf. Die Verbindung der beiden Baukörper durch die Laubengangschicht generiert ein Gebäude, welches die maximal zulässige Gebäudelänge überschreitet. Die eingezogenen Loggien sowie die Laubengangschicht sind Bestandteil der Überbauungsziffer, wodurch die zulässige Überbauungsziffer überschritten wird. Die Ansetzung des Attikageschosses ist zu überprüfen. Einwandfrei gelöst ist die Lärmsituation.

Insgesamt überzeugt das Projekt durch die schlüssige ortsbauliche Einbindung, mit dem umfassenden Einbezug des Aussenraums sowie den hochwertigen durchgehenden Wohnungen. Die Überbauung lässt für das Wohnen im Alter ein schönes, qualitätsvolles Wohnambiente erwarten. Das Preisgericht ist der Auffassung, dass durch dispositiven Veränderungen die baurechtliche Bereinigung möglich ist, ohne massgeblichen Flächenverzicht. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass die umschriebenen Projektqualitäten nicht geschmälert werden.

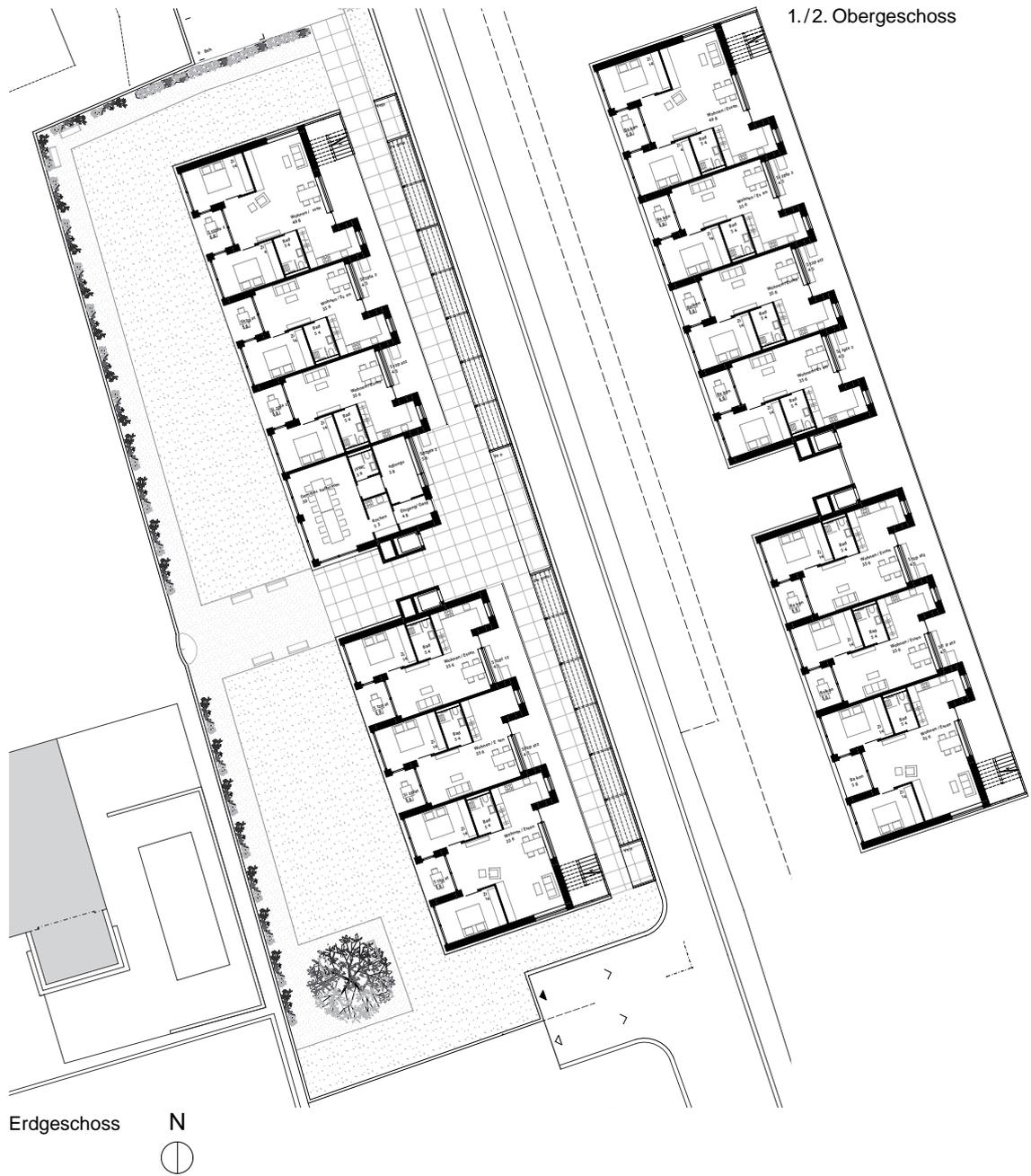


Projekt JANUS – Empfehlung zur Überarbeitung

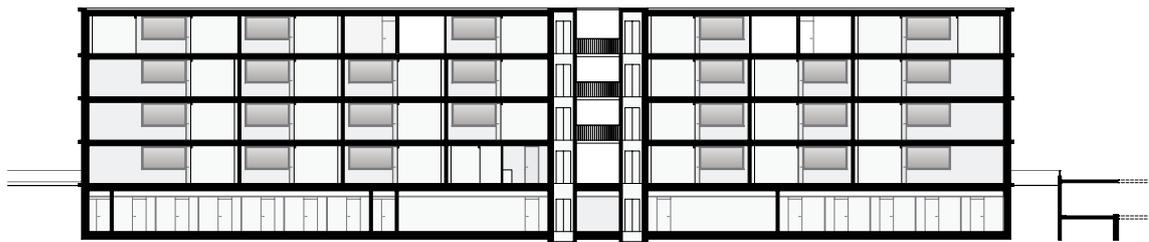
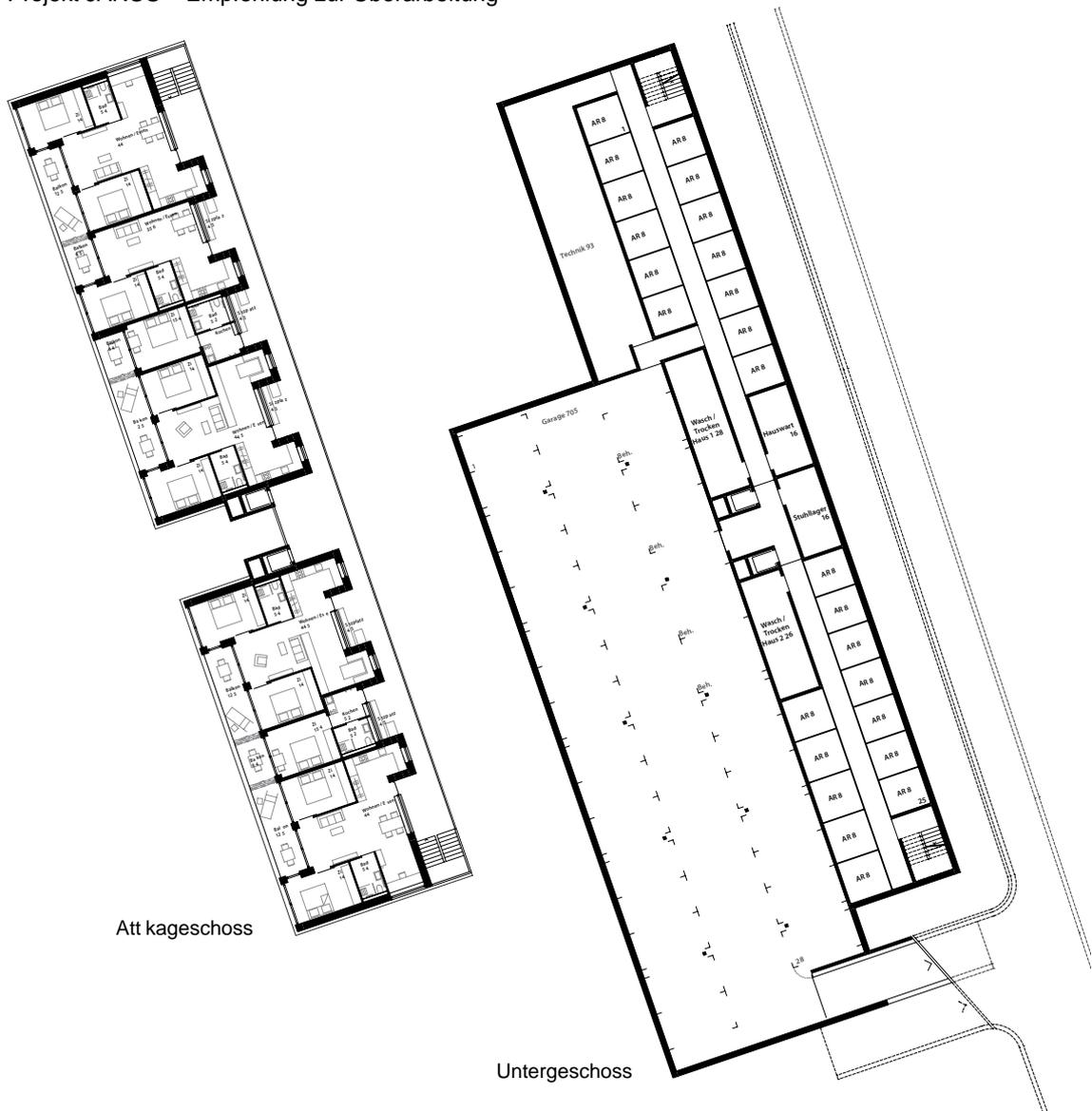


Situation **N**
⊕

Projekt JANUS – Empfehlung zur Überarbeitung

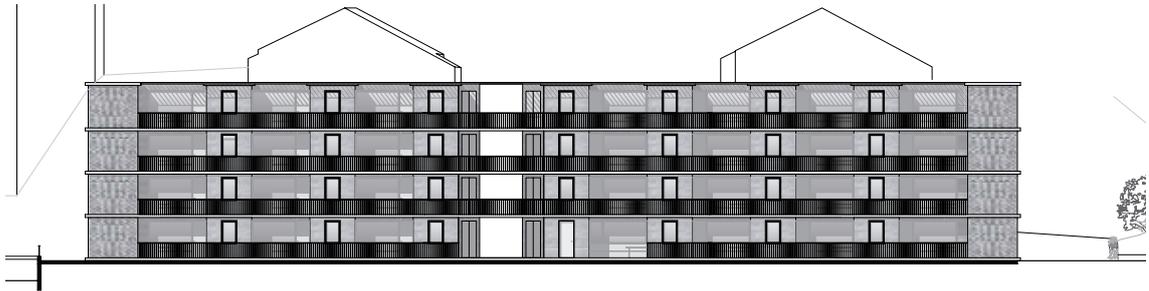


Projekt JANUS – Empfehlung zur Überarbeitung

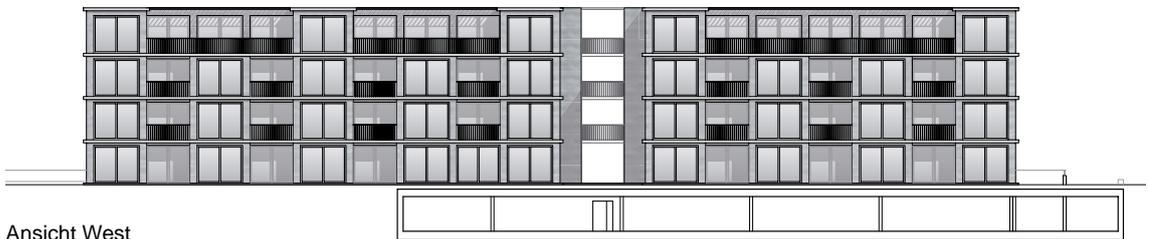


Längsschnitt

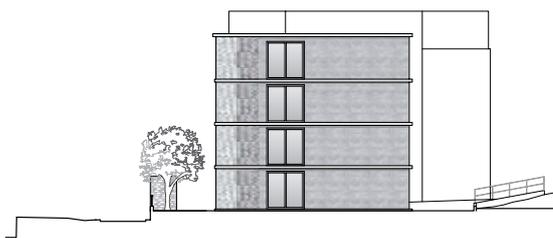
Projekt JANUS – Empfehlung zur Überarbeitung



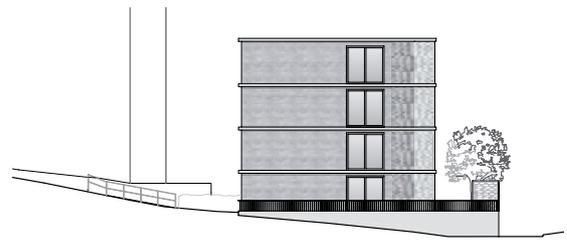
Ansicht Ost



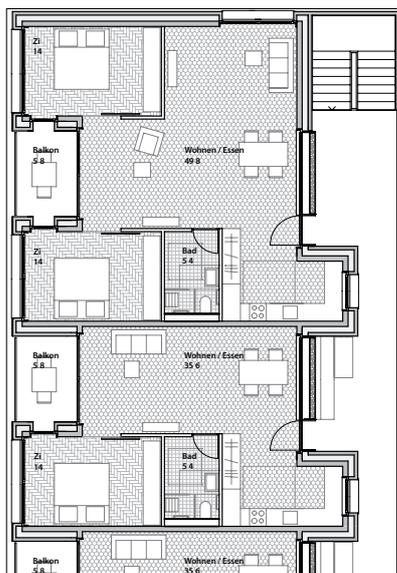
Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Typengrundriss Wohnungen

4.2 Überarbeitung Projekt VETUSTAS – 2. Rang

Rang	Preis	Projekt-Nr.	Kennwort	Entschädigung (exkl. MWST)
2.	2.	10	VETUSTAS	CHF 30'000.-
Architektur		Manetsch Meyer Architekten AG, Zürich		
Mitarbeitende		Franziska Manetsch, Lukas Meyer, Kim Ravenshorst		

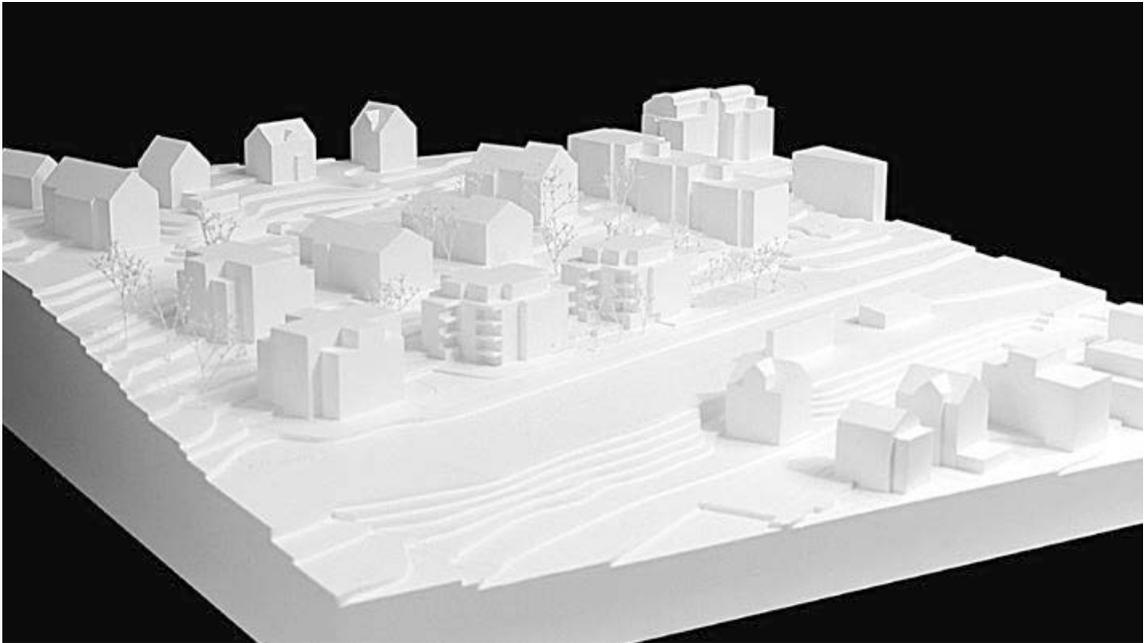


Visualisierung innen

Überarbeitung Projekt VETUSTAS – 2. Rang

Der überarbeitete Projektvorschlag generiert wiederum Wohnungen mit grossen räumlichen Qualitäten. Die attraktiven Grundrisse konnten trotz Lärmschutzanforderungen beibehalten werden. Bedauert wird, dass die Gästezimmer ins Attika verlegt werden und von der Seesicht profitieren. Die zusätzliche Wohnung im Eingangsgeschoss wirkt hingegen wenig überzeugend in Lage und Orientierung. Durch die symmetrische Staffelung des Volumens im Zentrum der Anlage entstehen nachbarschaftliche Einsichtsprobleme, welche vermeidbar gewesen wären. Die dezente Farbigkeit und die gewählte Materialisierung der Fassade verleihen den Gebäuden eine gewisse Leichtigkeit und unaufdringliche Eleganz.

Inwieweit die Siedlung sich in die bestehende und neue Bebauungsstruktur der Nachbarschaft integriert oder ob sie es schafft, eine eigene Identität zu entwickeln, bleibt eine offene Frage. Die wenigen Aussagen in der Aussenraumgestaltung können hier keinen Beitrag leisten. Das Projekt zeigt jedoch auf, wie räumlich differenzierte, sehr gut proportionierte und vielfältig möblierbare Alterswohnungen entstehen können.

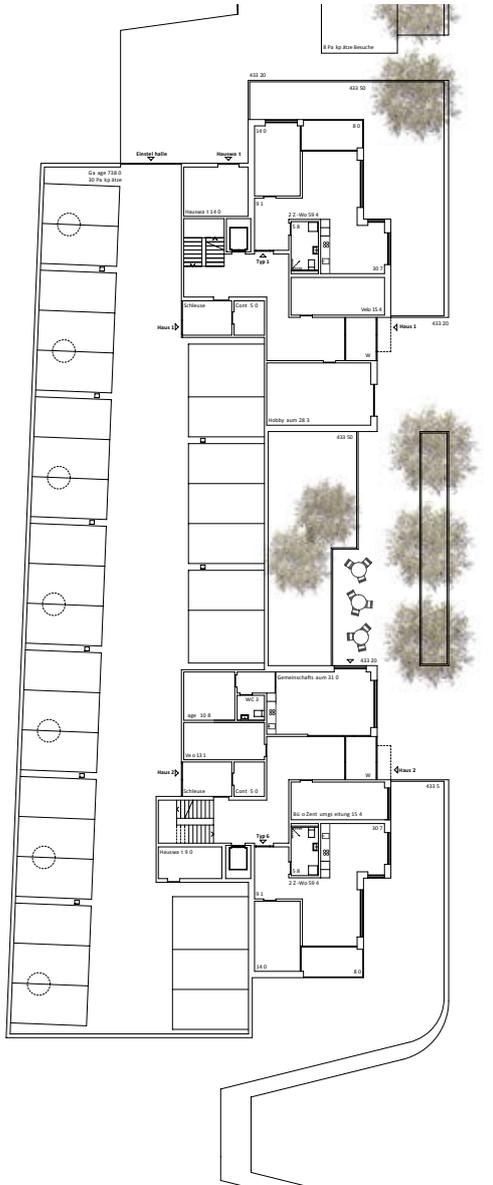


Überarbeitung Projekt VETUSTAS – 2. Rang

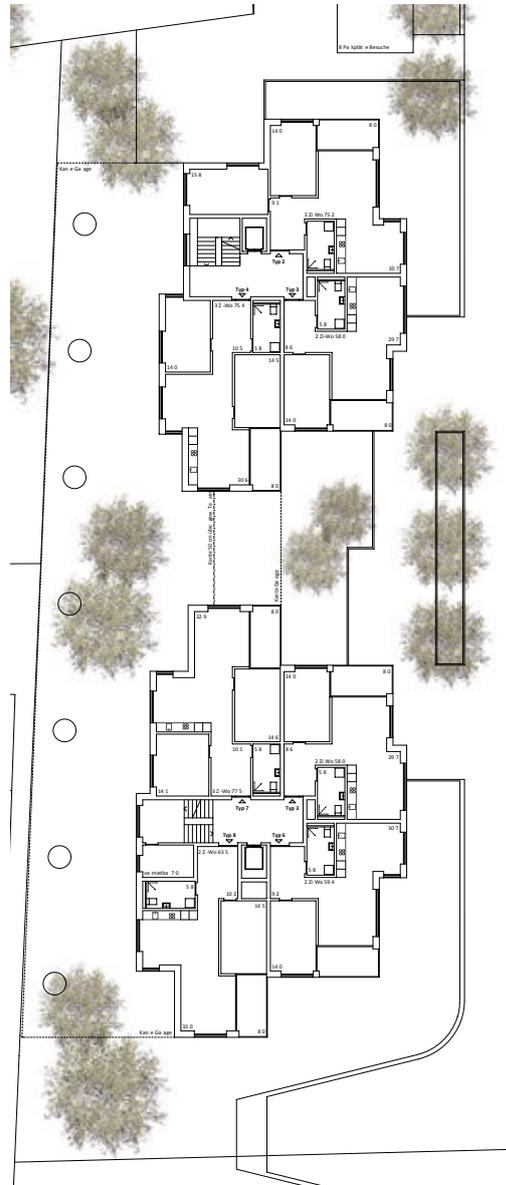


Situation 

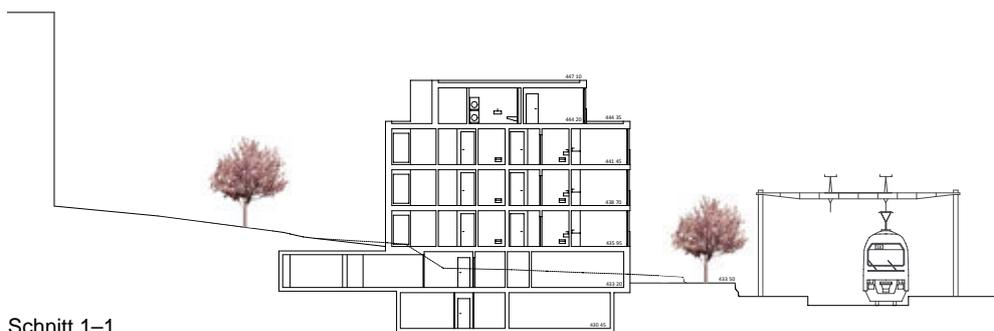
Überarbeitung Projekt VETUSTAS – 2. Rang



Erdgeschoss 



1.-3. Obergeschoss



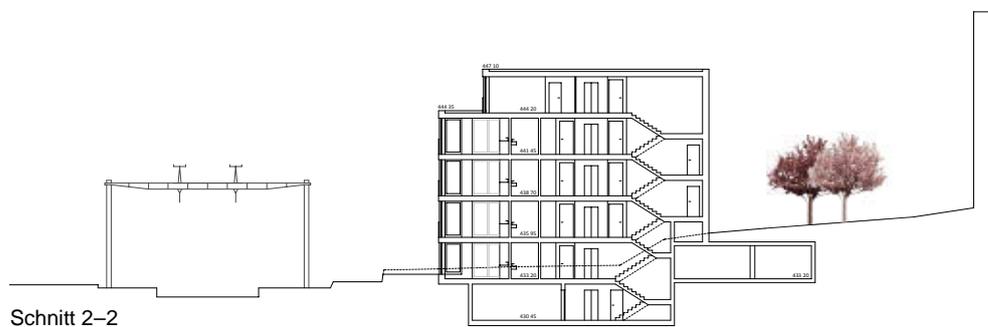
Schnitt 1-1

Überarbeitung Projekt VETUSTAS – 2. Rang



Attikageschoss

Untergeschoss



Schnitt 2-2

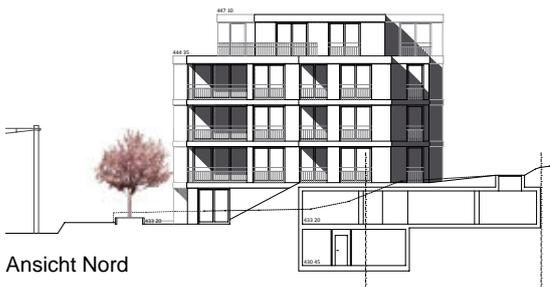
Überarbeitung Projekt VETUSTAS – 2. Rang



Ansicht Ost



Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Typengrundriss Wohnungen

Projekt VETUSTAS – Empfehlung zur Überarbeitung



Visualisierung aussen

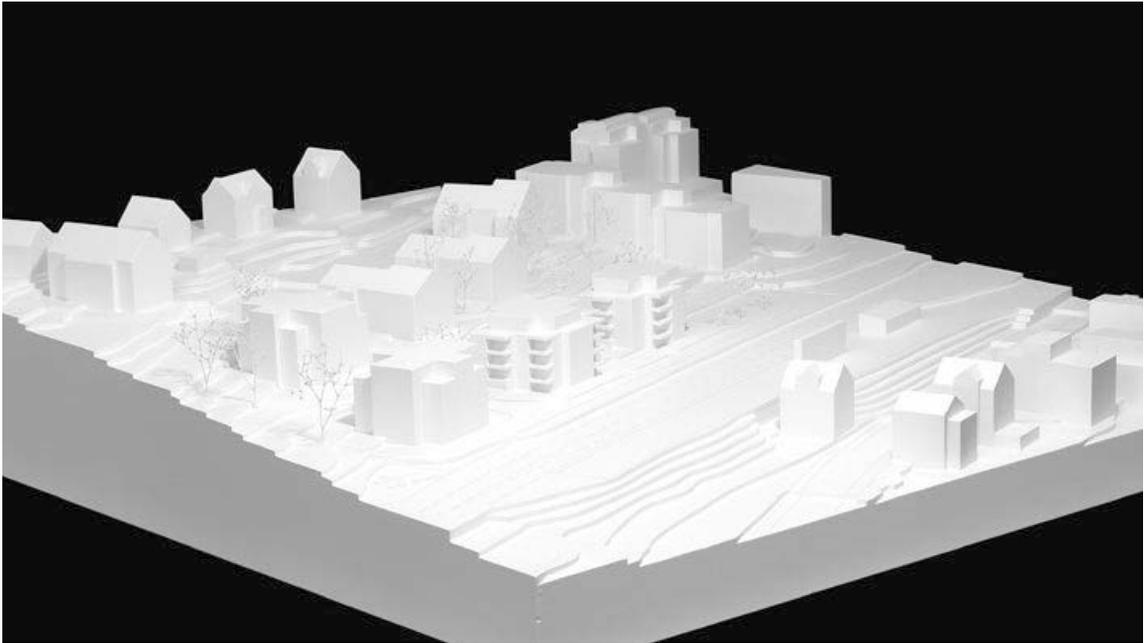
Die zwei seitlich zurückgestuften Gebäude fügen sich gut in den bestehenden Siedlungsraum ein. Trotz des bedeutenden Volumens erscheinen sie so aus keinem Blickwinkel als unstrukturierte, massive Baukörper, sondern bieten immer wieder neue Ein- und Ansichten. Die Wahl dieser Gebäude-Grundrissform hat aber nicht nur auf die äussere Erscheinungsform positive Auswirkungen. Sie ermöglicht auch die Anlage von vier Wohnungen pro Geschoss, die alle einen zum See gerichteten Anteil und Balkon besitzen. Da die Ausrichtung zum See an diesem Ort einen grossen Stellenwert einnimmt, leistet dieses Projekt hier einen überzeugenden Beitrag. Der beschriebene Platz im Aussenraum zwischen den beiden Gebäuden mag nicht ganz zu überzeugen. Generell ist beim Thema Umgebungsgestaltung mehr ein gutes Potenzial zu vermuten als ausgestaltet zu erkennen. Die Erschliessung der Tiefgarage direkt von Norden hält den Verkehr von den Gebäuden und dem Platz zwischen Gebäuden und Geleisen weg und trägt zum erwähnten Gestaltungspotenzial des Aussenraums bei.

Auch wenn der Begegnungsraum zwischen den beiden Gebäuden in seiner Ausgestaltung und Detaillierung nicht voll zu überzeugen vermag, sind Ort und Ansatz sicher richtig gewählt. Die beiden Treppenhäuser sind grosszügig und natürlich belichtet und laden zur Benutzung ein. Siedlungsleitung und Gemeinschaftsraum grenzen direkt an die vorgeschlagene Begegnungszone zwischen den Gebäuden an. All diese Massnahmen fördern den ungezwungenen Kontakt unter den Bewohnern. Die aus der Grundform gegebene Unterschiedlichkeit der vier Wohnungen führt zu interessanten Grundrissvariationen. Diese überzeugen durch schöne Raumabfolgen und einen ausgewogenen Mix von offenen und geschlossenen Bereichen, welche sowohl konventionelle Möblierungen wie auch eine loftartige Gestaltung zulassen. Der Wohnungsmix entspricht genau den Vorgaben der Bauherrschaft. Die Küchen sind als Wohnküchen grosszügig dimensioniert und gut möblierbar.

Projekt VETUSTAS – Empfehlung zur Überarbeitung

Die grosszügigen Raumverbindungen erleichtern die Nutzung mit einer Gehhilfe. Die jeweils in Gebäudeecken angeordneten Balkone schaffen Privatsphäre und durch die zweiseitige Fassadenanbindung Schutz gegen Wind und Wetter.

Bezüglich Gesamtvolumen liegt das Projekt «VETUSTAS» in einem breiten Mittelfeld. Die Wohnungsgrössen bewegen sich im vorgegebenen Bereich; die 2.5-Zimmer-Wohnungen liegen dabei eher im oberen Bereich der Vorgaben, was aber sicher auch zu ihrer Attraktivität beiträgt.

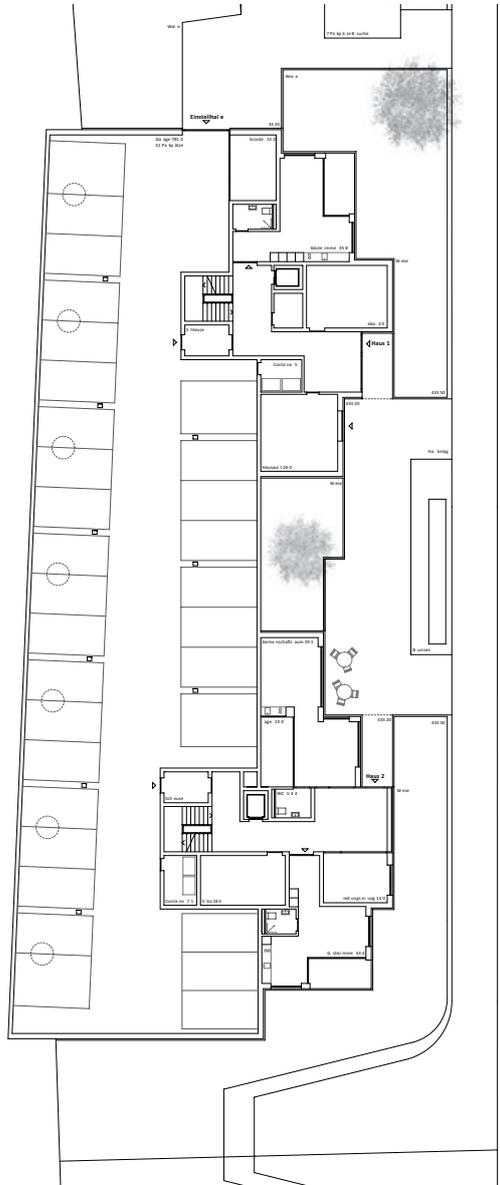


Projekt VETUSTAS – Empfehlung zur Überarbeitung

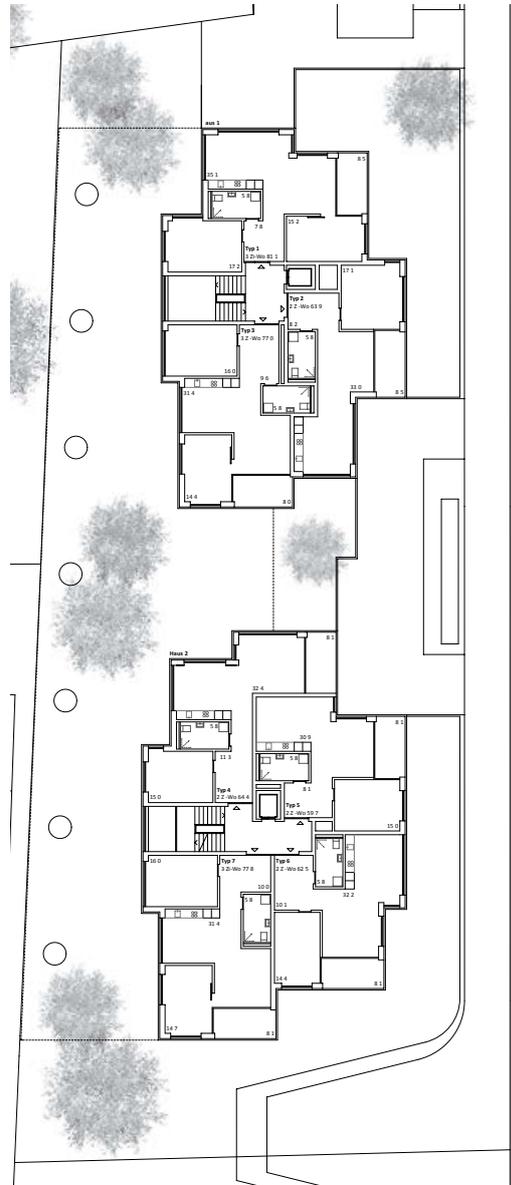


Situation 

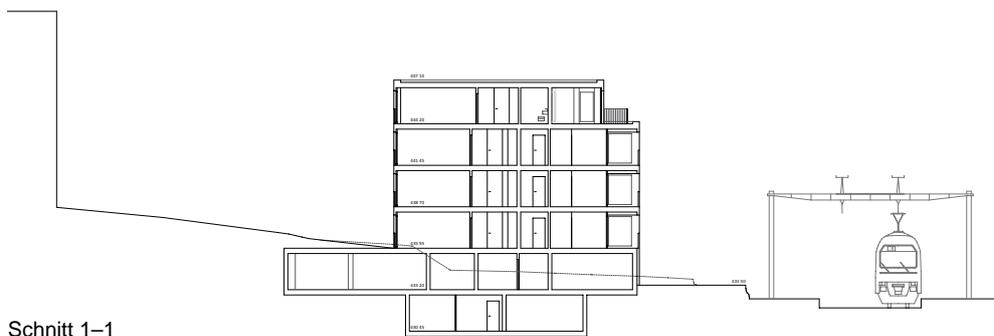
Projekt VETUSTAS – Empfehlung zur Überarbeitung



Erdgeschoss

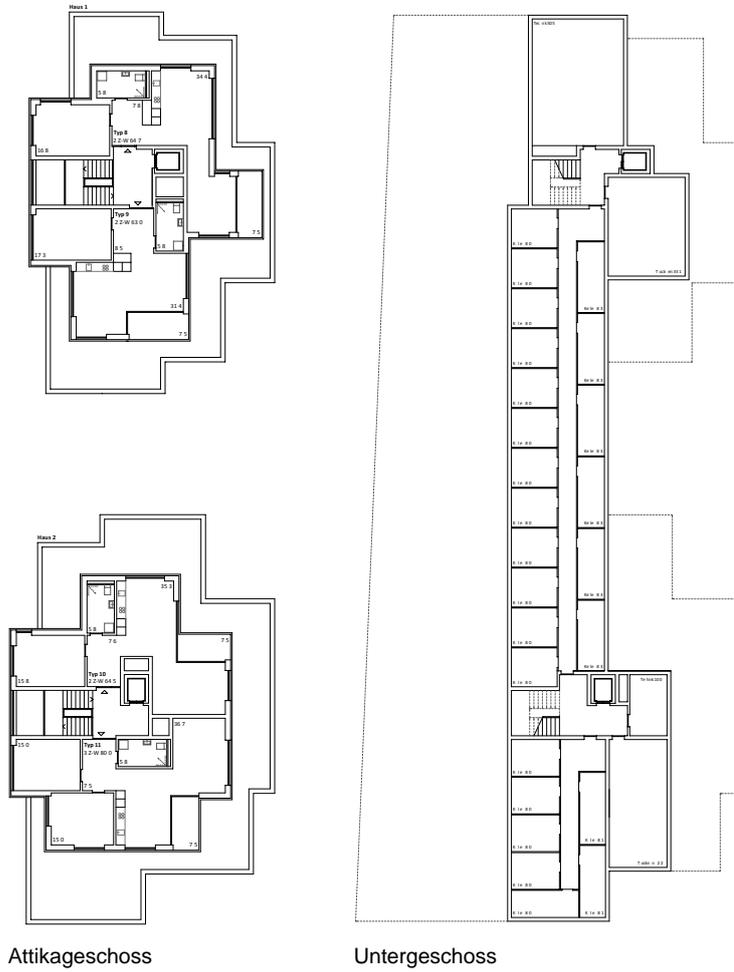


1.-3. Obergeschoss



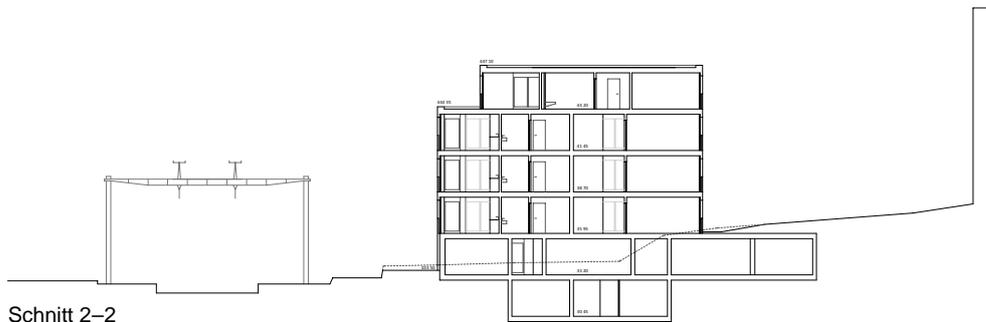
Schnitt 1-1

Projekt VETUSTAS – Empfehlung zur Überarbeitung



Attikageschoss

Untergeschoss



Schnitt 2-2

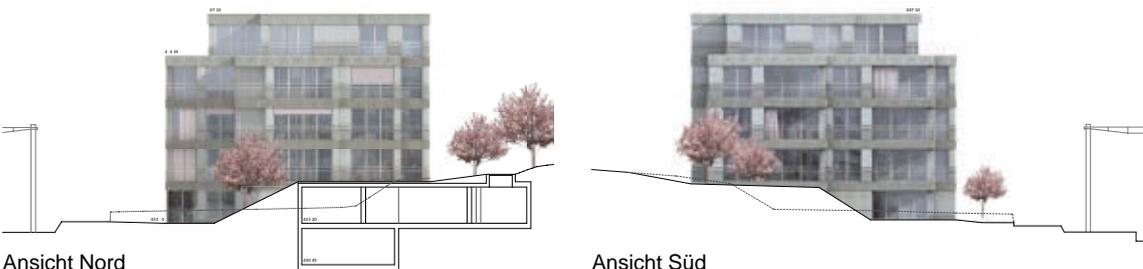
Projekt VETUSTAS – Empfehlung zur Überarbeitung



Ansicht Ost

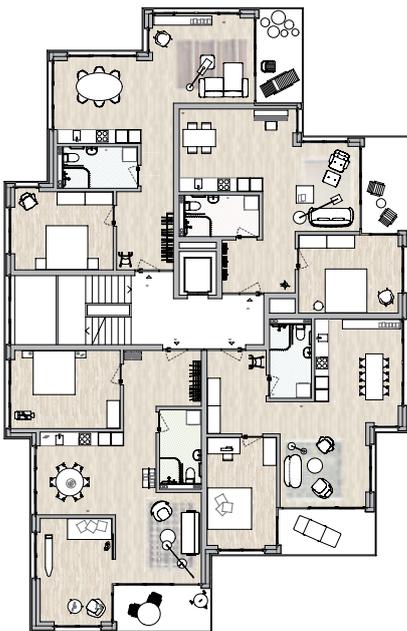


Ansicht West



Ansicht Nord

Ansicht Süd



Typengrundriss Wohnungen

4.3 Überarbeitung Projekt PAUL – 3. Rang

Rang	Preis	Projekt-Nr.	Kennwort	Entschädigung (exkl. MWST)
3.	3.	8	PAUL	CHF 28'000.–
Architektur	bhend.klammer dipl. architekten eth sia, Zürich			
Mitarbeitende	Christof Bhend, Claudia Wunderlich, Carlos Cuadrado			
Baumanagement	Werubau AG, Meilen Beat Ziegler, Lars Savoia			
Bauingenieur	Konstruktiv GmbH, Gränichen Ueli Lässer			
Landschaftsarchitektur	Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich André Schmid			



Visualisierung aussen

Überarbeitung Projekt PAUL – 3. Rang



Visualisierung innen

Die Projektierungshinweise zur Überarbeitung des Wettbewerbsvorschlags wurden aufgenommen und entsprechend auch in den Projektvorschlag eingearbeitet.

Durch die Aktivierung des Sockelgeschosses mit zusätzlicher Nutzfläche und den Geschosswechsel der Tiefgarage in das darunter liegende Untergeschoss wurde in den Baukörpern Raum für drei zusätzliche Wohnungen geschaffen.

Das Sockelgeschoss wurde insgesamt übersichtlicher organisiert. Der Gemeinschaftsraum ist bezüglich Lage, Erschliessung und direkter Anbindung zum angemessenen Aussenraum folgerichtig optimiert. Einzig das nordorientierte Gästezimmer direkt angrenzend zur Tiefgaragenrampe ist eher problematisch platziert.

Die offenen Wohnungsgrundrisse werden im Beurteilungsgremium kontrovers diskutiert. Einerseits entsteht auch bei kleinen Wohnungsgrössen eine attraktive räumliche Grosszügigkeit, andererseits stellen sich Fragen der Alltagstauglichkeit bezogen auf das Zielpublikum und auch der Tendenz zur eher schwierigen Möblierbarkeit.

Die Ausformulierung und Ausrichtung der Balkone wurde überarbeitet. Auf unattraktive Nordbalkone wurde konsequent verzichtet. Ein Teil der Balkone ist räumlich eingezogen, was die Aufenthaltsqualität entscheidend steigert und man sich grundsätzlich für alle Balkone wünschen könnte.

Der Öffnungsgrad der Gebäudehülle wurde angemessen reduziert.

Das Projekt findet im architektonischen Ausdruck zu wenig eigenständige, mit der spezifischen Nutzung verknüpfte Identität und verbleibt so tendenziell in einer zwar nicht unattraktiven, aber doch eher unspezifischen Allgemeingültigkeit.

Überarbeitung Projekt PAUL – 3. Rang

Der Freiraumgestaltung wurde in der Überarbeitung besonderes Augenmerk geschenkt und differenziert gelöst. Möglicherweise hätte eine Wegverbindung entlang der Westgrenze durch den Obstbaumgarten das Bewegungsangebot der Bewohner naheliegender bereichern können.

Der Projektvorschlag «PAUL» leistet auf mehreren Ebenen einen überdurchschnittlich wertvollen Beitrag zur Aufgabenstellung.

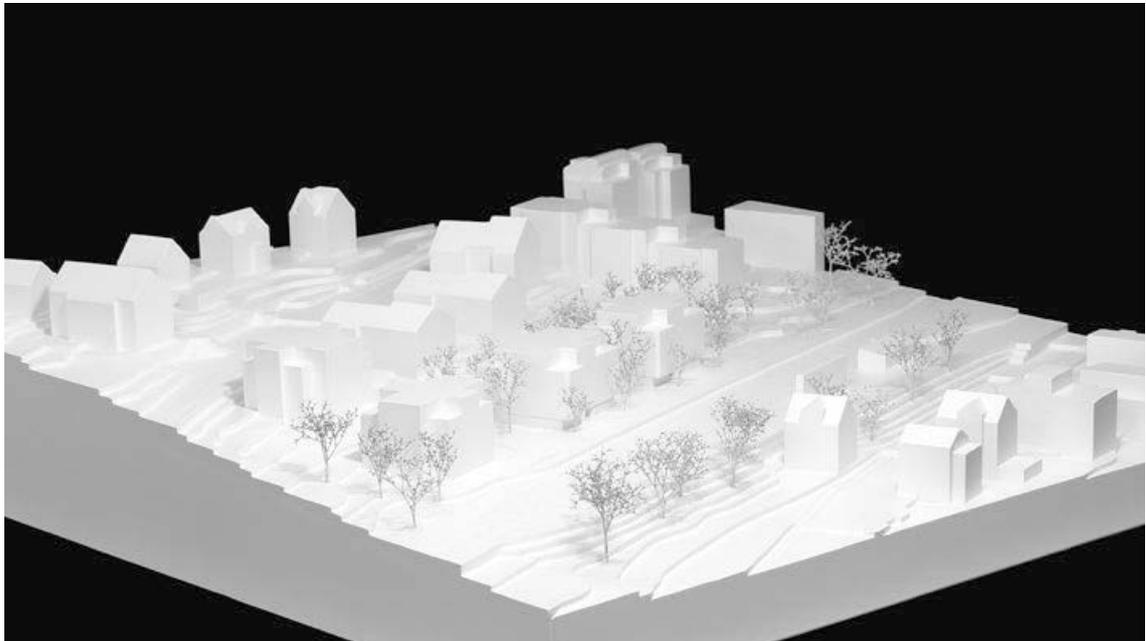


Projekt PAUL – Empfehlung zur Überarbeitung

Der bahnseitige Wohntyp mit den längsorganisierten Wohn- und Essbereichen, welche durch die Küchenzeile zoniert sind, bietet eine gute Wohnqualität und regelt das Lärmproblem mittels lärmabgewandten Fenstern auf selbstverständliche Weise. Beim gartenzugewandten Typ dominiert die Küchenzeile den grossen Wohn- und Essbereich. Die Wege zwischen Schlafzimmer und Bad sind optimal kurz gehalten und mit dem Reduit wird der Eingangsbereich aufgewertet. Im Attikageschoss verfügen alle Wohnungen über grosszügige Terrassen mit Seesicht. Das Gästezimmer an schönster Lage im Südhaus ist wenig verständlich.

Der Ausdruck der Häuser wirkt elegant und zeitgemäss. Dies ist auch in der robusten Materialisierung mittels gewellten Betonelementen und Blechverkleidungen sichtbar. Die vorstehenden Balkone prägen die horizontale Schichtung und geben den Häusern eine gewisse Dynamik.

Grundsätzlich handelt es sich um ein kompaktes, nachhaltiges Projekt, welches auf allen Ebenen sorgfältig ausgearbeitet wurde. Mit wenigen Ausnahmen entstehen gut konzipierte, moderne Wohnungen. Auf der Ebene der gemeinschaftlichen Aktivitäten bedarf das Projekt noch einer Klärung.



4.4 Weitere Wettbewerbsbeiträge

Projekt COLLINA LAGO – 3. Rundgang

Rundgang	Projekt-Nr.	Kennwort	Entschädigung (exkl. MWST)
3.	1	COLLINA LAGO	CHF 5'000.–
Architektur	Architekturbüro Miroslav Sik ARCH.BSA PROF.ETH, Zürich Jean-Jacques Auf der Maur		
Baumanagement	Schmid Architekten Baumanagement SIA, Zürich		
Bauphysik	Kuster+ Partner AG, Lachen		



Visualisierung aussen

Die Verfasser arbeiten mit zwei im Gefüge des Orts harmonisch integrierten Baukörpern. Das Gebäude steht auf einem leichten Hochparterre, wodurch es möglich wird, dass das Gebäude sich auf der Ostseite nur mit vier Geschossen zeigt. Indem die Zufahrt zum Parkhaus im Norden des Grundstücks liegt, gelingt es, das Umfeld der Gebäude als eine Einheit zu gestalten. Ein etwas höher gesetzter Zugangsweg im Osten ermöglicht einen ebenerdigen Zugang zur Höhenlage des Erdgeschosses. Zwischen den Baukörpern liegt ein attraktiver Aufenthaltsbereich. Indem von diesem auch der Gemeinschaftsraum und die zwei Gastzimmer erschlossen werden, entstehen erwünschte Synergien.

Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt bei beiden Gebäuden von einem gedeckten Vorplatz aus mit einem offenen Treppenhaus und einem Lift, die in den Etagen auf Laubengänge führen. Erst die Wohnungstüre ist der eigentliche Hauseingang. Die Laubengänge sind reine Verkehrswege und erlauben mit ihrer minimalen Breite keine andere Nutzung, was vom Preisgericht bedauert wird.

Der Zugang zum Lift ist sehr eng. Hingegen wird begrüsst, dass die Mieter von ihrer Wohnung eine Ein- und Aussicht vom und auf den Laubengang möglich machen können.

Projekt COLLINA LAGO – 3. Rundgang

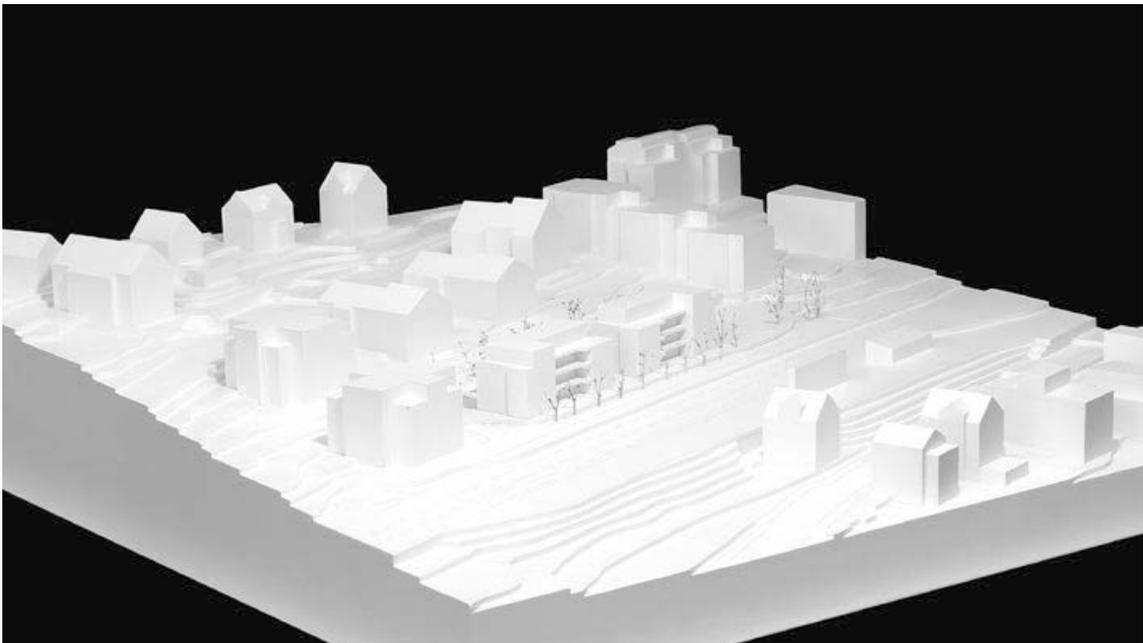
Alle Wohnungen der drei Vollgeschosse zeigen die gleiche Typologie, was aus Sicht der Vermietung begrüsst wird. Alle Wohnungen sind nach Westen auf die private Seite des Grundstücks orientiert, die Aussichtslage auf den See ist von den Laubengängen aus erlebbar, was als eine sinnvolle Lösung erachtet wird. Eingang, Essplatz, Küche und Wohnbereich bilden eine grosszügige und vielfältige Raumsequenz, die durch eine Schiebetüre mit dem Schlafzimmer ergänzt werden kann. Die französischen Fenster sind eine willkommene Bereicherung der Wohnungen. Der Vorschlag für eine halbeingezogene Loggia wird als sehr sinnvoll erachtet. Entsprechendes gilt für die Grundrisse der Wohnungen im Attikageschoss. Das Untergeschoss ist gut organisiert.

Die Verfasser suchen für ihre Bebauung nach einer «repräsentativen Stimmung in leicht vornehmen Bürgerhäusern». Sie entscheiden sich für eine deutliche horizontale Gliederung mit Sockel, zentralem Baukörper und Dachgeschoss und unterstützen diese Strukturierung mit einer kräftigen Farbgebung. Die französischen Fenster geben dem Haus eine zusätzliche Würde. Das Preisgericht diskutiert dieses Konzept kontrovers, zwischen lebendiger Vielfalt und Überinstrumentierung schwankend.

Mit seiner Kompaktheit, dem einfachen Konstruktionssystem und dem sinnvollen Installationskonzept werden günstige Voraussetzungen für eine kostengünstige Realisierung geschaffen.

Der Umgang mit der Lärmbelastung des Areals ist sehr gut gelöst. Alle Schlafzimmer liegen auf der nicht lärmbelasteten Westseite. Sämtliche lärmsensitiven Räume können seitlich oder auf der lärmabgewandten Seite gelüftet werden. Es handelt sich um ein sehr sorgfältig ausgearbeitetes und gut funktionierendes Konzept.

Leider hat das Projekt eine Überschreitung der Überbauungsziffer, was nur mit einer Reduktion der Wohnfläche behoben werden könnte.



Projekt Panama – 3. Rundgang

Rundgang	Projekt-Nr.	Kennwort	Entschädigung (exkl. MWST)
3.	7	Panama	CHF 5'000.–
Architektur	nuak GmbH, Zürich		
Mitarbeitende	Daniel Leuthold, Julia Röder, Jessica Hevi		
Baumanagement	Kadrmass Architekt Bauleitung, Zürich Matej Kadrmass		



Fassadenausschnitt

Mit zwei Punktbauten nehmen die Verfasser Bezug auf die Körnigkeit der nachbarschaftlichen Bebauungsstruktur. Vielfältige Blickbezüge und eine grosszügige Durchgrünung der Zwischenräume werden geschaffen. Die mäandrierende Figur der Neubauten ist aus dem Kontext von See, Besonnung und Lärmmissionen entwickelt. Dynamik und Linearität der Eisenbahn finden wenig Resonanz. Am ehesten wird durch die Entwicklung eines Sockelgeschosses diese spezifische Lage erfasst. Gerade hier fehlt es jedoch an inhaltlicher und formaler Schärfe. Die Nutzungen im Eingangsgeschoss dienen mit Ausnahme der südlich gelegenen Wohnung der Allgemeinheit. Die Wohnungszugänge sind autonom und weit auseinandergerissen. Das Potenzial, eine gemeinschaftliche Begegnungszone zu gestalten, wurde zu wenig genutzt. Die Freiraumgestaltung bleibt beliebig und zum westlichen Grünraum werden keine Aussagen gemacht.

Die Erschliessungen sind ökonomisch und kompakt. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt direkt von Norden. Die Treppenhäuser sind gut auffindbar und befinden sich niveaugleich mit den Eingangshallen. Sicherheit und Orientierung sind optimal gelöst. Auf den Obergeschossen mit bis zu vier Wohneingängen sind die Raumverhältnisse jedoch sehr eng und die fehlende natürliche Belichtung lässt auf wenig Aufenthaltsqualität schliessen.

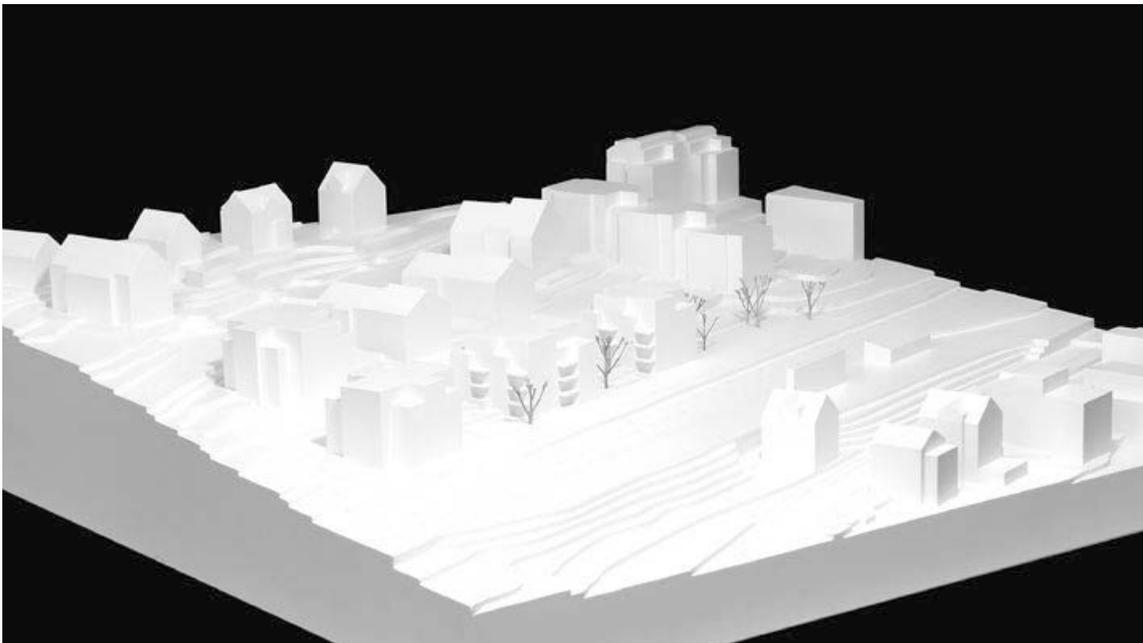
Projekt Panama – 3. Rundgang

Die gestaffelten Baukörper entwickeln ihre Qualitäten eindeutig in den Wohngrundrissen. Ein grosszügiges Entree führt in einen gut zonierten Wohn- und Essbereich. Küchenzeile, Bad und Reduit sind zusammengefasst und geschickt in das Raumgefüge integriert. Auch die Loggia bildet einen Teil dieser räumlichen Verzahnung, welche wohlproportionierte Räume mit vielfältigen Blickbeziehungen generiert. Die grosszügige Befensterung der Wohnbereiche wird in Bezug auf die Möblierbarkeit kritisch beurteilt. Die seeseitige Orientierung aller Wohnungen und deren Aussenbereiche wird an dieser Lage als wenig prioritär eingestuft, da die Sicht längerfristig wohl nicht Bestand haben wird. Im Attikageschoss sind die Wohnungen weniger stringent entwickelt. Schmale Essbereiche, breite Korridore und weite Wege zur Nasszelle können noch nicht überzeugen.

Der architektonische Ausdruck der Bauten mit den vertikalen Wandscheiben aus Einsteinmauerwerk und den dazwischen gespannten raumhohen Fenstern betont die Kompaktheit der Volumen und entspricht dem Zeitgeist. Allerdings bleibt die Projektidee vage in ihrer Aussage. Die Lesart des Orts wird nicht vermittelt, noch wird eine starke architektonische Idee aus dem Projekt selber entwickelt, welche der Siedlung eine Identität zu geben vermag.

Die Robustheit und Kompaktheit der Häuser weisen trotz zweitem Untergeschoss auf eine gute Wirtschaftlichkeit der Erstellungskosten und der Betriebskosten hin. Auch die mehrheitlich identischen Bauteile unterstützen diese Einschätzung und zeugen von einem geschickten Umgang mit wenigen Mitteln.

Der sorgfältig ausgearbeitete Projektbeitrag zeigt eine städtebaulich mögliche Setzung in Anlehnung an die angrenzende Bebauung. Die Wohnungen sind gut zониert und weisen mehrheitlich einen hohen Gebrauchswert auf. Bedauert wird die fehlende Aussagekraft der Gestaltung des Gemeinschaftlichen und die Frage nach der identitätsstiftenden Idee bleibt offen.



Projekt FRAGOLA – 2. Rundgang

Rundgang	Projekt-Nr.	Kennwort	Entschädigung (exkl. MWST)
2.	2	FRAGOLA	CHF 5'000.–
Architektur	Brebhuehler Walser Architekten ETH SIA, Zürich Stephan Liebscher Architekt ETH, Zürich		
Mitarbeitende	Barbara Brebhuehler, Patrick Walser, Stephan Liebscher, Beat Lüdi		
Baumanagement	Heinz Aebi Bauleitungen Baumanagement, Zürich		
Bauphysik	Braune Roth AG, Binz Andreas Roth		



Visualisierung aussen

Die Verfasser entscheiden sich für zwei verschieden grosse Baukörper, ein längerer, gestaffelter mit zwei Treppenhäusern im Norden und ein kürzerer mit nur einem Treppenhaus im Süden. Die drei Vollgeschosse und das Attikageschoss sind auf einen als Eingang dienenden Sockel gestellt, sodass sich das Gebäude auf der Ostseite mit vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss präsentiert. Der Freiraum um die Bauten wird als undifferenzierte zwischen den zwei Baukörpern durchfliessende Wiese gestaltet. Die Einfahrt zur Tiefgarage liegt im Süden, was vom Preisgericht als nicht ideal betrachtet wurde.

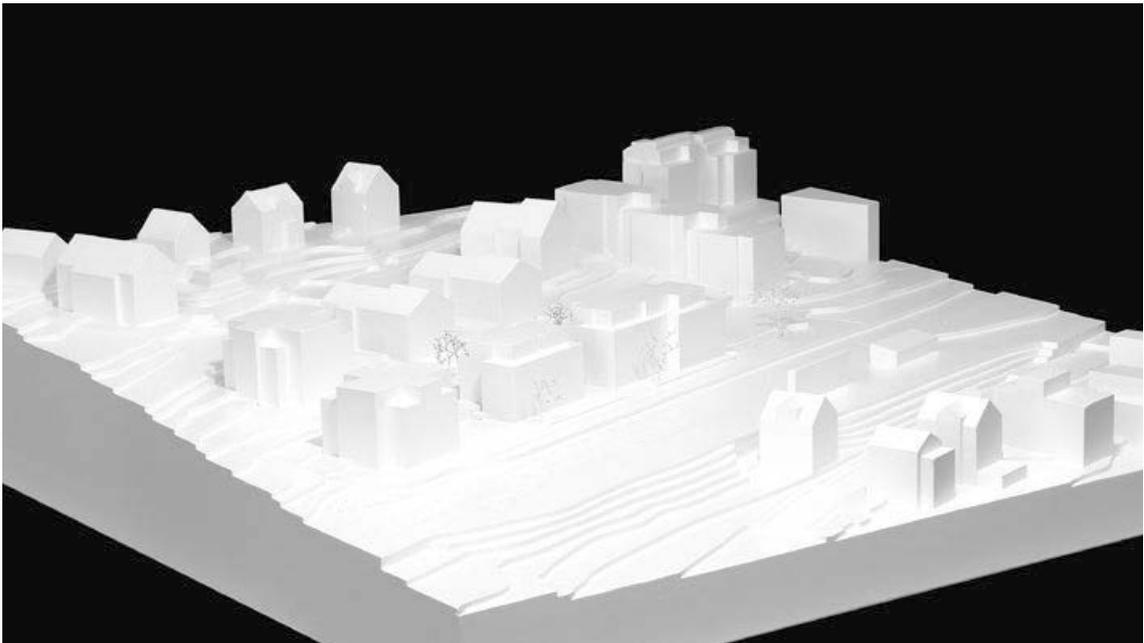
Die Verfasser entscheiden sich, alle Wohnräume auf die Ostseite zu legen, um von der Aussichtslage auf den See zu profitieren. Dort liegen dann auch die Balkone. Auf der Westseite liegen die Schlafzimmer und die Küchen mit einem Essplatz. Das französische Fenster für diese Wohnseite ist kein genügender Trost. Das Preisgericht erachtet dies nicht als ein sinnvolles Konzept. Es bringt keine überzeugende Lösung für die Lärmprobleme und verzichtet auf die Nachmittags-sonne als wichtiges Element für die Qualität der Wohnungen.

Projekt FRAGOLA – 2. Rundgang

Die drei Treppenhäuser und der Lift liegen auf der Westseite, sodass das Haus durchquert werden muss, um diese zu erreichen. Dies führt an einigen Stellen im Untergeschoss zu einer unbefriedigenden Belichtung, die auch durch aufwendige Lufträume im ersten Obergeschoss nicht befriedigend gelöst werden kann.

Bei den Wohnungsgrundrissen ist die sehr prägnante Trennung von Wohnraum und Küche/Essbereich kein überzeugendes Konzept. Der architektonische Ausdruck ist schlicht und zeigt eine ruhige Eleganz.

Das 2. Untergeschoss ist voraussichtlich eine unerwünschte Belastung der Baukosten. Das Projekt scheitert an der problematischen Orientierung der Wohnräume.



Projekt KANTELE – 2. Rundgang

Rundgang	Projekt-Nr.	Kennwort	Entschädigung (exkl. MWST)
2.	4	KANTELE	CHF 5'000.–
Architektur	A.D.P. Walter Ramseier Partner AG, Zürich		
Mitarbeitende	Walter Ramseier, Patrick Frauendorf, Monica Herranz, Vera Ryf, Riccardo Caruso, Katrin Meyer		



Visualisierung aussen

Die Verfassenden wählen für die zwei Baukörper eine Gebäudestruktur, welche durch die Raumschichtung eine schlüssige Staffelung der Fassaden generiert. Dadurch wird vielen Wohnungen die Sicht in Richtung See eröffnet. Gleichzeitig entsteht eine schöne Raumbildung für den zentralen Eingangshof, welcher ein Ort der Begegnung an leicht erhöhter Lage ist. Leider wird der Hof nur über eine anspruchsvoll steile Rampe oder eine Treppe erschlossen. Die beiden Baukörper fügen sich in ihrer Körnung selbstverständlich ins umliegende Siedlungsgefüge ein. Die klar gestalteten, muralen Ost- und Westfassaden, die Auffächerung der Baukörper entsprechend der Grundstückform sowie die Sockelausbildung im Osten bringen das Prinzip der Schichtung gut zum Ausdruck. Die Ausbildung des Attikageschosses wird ebenfalls genutzt, um das Prinzip der Schichtung und damit das architektonische Konzept zu stärken. Der Umgebungsbereich im Süden und Westen ist auf den minimalen Grenzabstand reduziert und dient in erster Linie zur Wahrung der Privatsphäre der Wohnungen.

Projekt KANTELE – 2. Rundgang

Der Hauszugang erfolgt über einen gedeckten Vorbereich und eine schöne Eingangshalle. Leider führt diese Hauserschliessung in ein unattraktives, kaum belichtetes Treppenhaus mit einer minimalen Bewegungsfläche. Insbesondere für Personen mit Rollator oder im Rollstuhl ist diese Situation anspruchsvoll. Die Wohnungen beider Gebäude wurden aus der Typologie der geschichteten Baukörper heraus entwickelt. Allerdings weisen die Wohnungen im Gebäude B wesentlich entspanntere Grundrisse auf. Insbesondere die Entrees sind schön proportioniert und die Wohnungsabfolge logisch. Demgegenüber sind die Wohnungen im Gebäude A weniger attraktiv. Die Entreesituationen sind teilweise eng. Die zwei tendenziell zum Quadrat neigenden Wohn-/Essräume mit den integrierten Küchen haben keine attraktive Ausstrahlung. Die vorgeschlagenen offenen Küchen haben zu wenig Schränke. Insgesamt sind die tiefen Wohnungsgrundrisse bei den mittleren Wohnungen belichtungsmässig nicht optimal. Die meisten Zimmer weisen gute Raumproportionen auf und sind zweckmässig möblierbar. Einige sind jedoch wesentlich unter der geforderten Minimalfläche. Die lang gezogenen Wohnsituationen haben einen besonderen Charme und ein spezielles Ambiente, das für einige zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner jedoch gewöhnungsbedürftig sein dürfte. Die Wohnungsgrössen weisen grosse Unterschiede auf und liegen teilweise ausserhalb der angegebenen Bandbreite.

Die Erschliessung und die Anordnung der Tiefgarage sind zweckmässig. Die Minimierung des Bauvolumens im Untergeschoss dürfte sich positiv auf die Baukosten auswirken. Die Überprüfung der Lärmsituation zeigt, dass die Abstufelung der Gebäudekörper, welche die Lüftung der Räume gegen Süden ermöglicht, nicht zielführend ist. Wegen der Schallreflexion der Ostfassade wird keine ausreichende Lärmreduktion erreicht.

Insgesamt weist das Projekt mit dem gewählten Prinzip der Schichtung eine schlüssig durchgearbeitete architektonische/städtebauliche Konzeption auf, welche es unverwechselbar an dem Ort verankert. Das Schottenprinzip hat gleichzeitig einige Konsequenzen auf die Wohnungstypologie, welche insbesondere im Gebäude A an gewisse Grenzen stösst.



Projekt PUURLIGIIGER – 2. Rundgang

Rundgang	Projekt-Nr.	Kennwort	Entschädigung (exkl. MWST)
2.	9	PUURLIGIIGER	CHF 5'000.–
Architektur	Gret Loewenberg Architekten GmbH, Zürich		
Mitarbeitende	Gret Loewenberg, Ina Haase, Ulrike Feucht, Carlos Jimenez		
Haustechnik	3-Plan Haustechnik AG, Winterthur		



Visualisierung aussen

Die drei vorgeschlagenen, identischen Baukörper nehmen die Ausrichtung und Körnung der umliegenden Bauten auf und passen sich so harmonisch in die Umgebung ein. In einem gemeinsamen Sockel im Erdgeschoss sind die Tiefgarage, die drei Hauseingänge und der Gemeinschaftsraum angeordnet. Der Gemeinschaftsraum ist dabei einladend an der Hauptzugangsrichtung angeordnet. Die drei Hauseingänge sind gut auffindbar. Die Gebäude sind wohlproportioniert und angenehm in ihrer zurückhaltenden Fassadengestaltung. Als gemeinsamer Aussenraum wurde der Raum zwischen Gebäuden und Geleisen auserkoren. Dieser Aussenraum stellt die Zufahrtsstrasse für die Tiefgarage dar und ist faktisch ein Strassenraum, der, obwohl es sich nicht um eine Durchfahrtsstrasse handelt, nicht frei gestaltet und genutzt werden kann. Die grundsätzlich nutzbaren Grünflächen werden nicht in die Gemeinschaftsnutzung einbezogen.

Die Erschliessung der Wohnungen vermag aus Sicht der gewünschten, kommunikationsfördernden Architektur nicht zu überzeugen. Das zentral gelegene Treppenhaus schafft weder Begegnungszonen noch ist es natürlich belichtet. Es ist also möglich und wahrscheinlich, dass Bewohnerinnen und Bewohner aus der Tiefgarage direkt zum Lift gehen und aus dem Lift direkt in ihre Wohnung.

Projekt PUURLIGIIGER – 2. Rundgang

Die Erschliessung lädt nicht zum Verweilen und Begegnen ein – ein zentrales Anliegen der Bauherrschaft. Die an der Nord-Süd-Achse ausgerichtete symmetrische Anlage der identischen Wohnungsgrundrisse im 1. Obergeschoss führt dazu, dass jeweils eine Wohnung gänzlich die Seeseite einnimmt, während die andere zum Hang ausgerichtet ist. Im Übrigen funktioniert dieser Wohnungstyp gut und schafft durch die offene Raumfolge Grosszügigkeit. Im 2. und 3. Obergeschoss sind jeweils drei Wohnungen angeordnet, von denen zwei Seesicht haben und eine nach Süden ausgerichtet ist. Diese Anordnung führt bei jeweils zwei Wohnungen zu langrechteckigen Eingangssituationen mit wenig Tageslicht, welche schlecht genutzt werden können. Die sehr grosszügige Verglasung führt, zusammen mit den offenen Grundrissen, in einigen Wohnungstypen dazu, dass es schwierig wird, Schränke aufzustellen. Dass an attraktivster Lage im Dachgeschoss die Wahl auf die Nutzung als Gästezimmer fällt, ist für die Jury schwer nachvollziehbar.

Durch die geschickte Anordnung der Tiefgarage auf der Erdgeschossesebene kommt dieses Projekt mit vergleichsweise wenig Aushubarbeiten aus. Der Projektbeschreibung enthält relativ wenig konkrete Angaben zur Konstruktion und Materialisierung, weshalb die ökologische Nachhaltigkeit nur begrenzt beurteilt werden kann.

Obwohl das Projekt «PUURLIGIIGER» als einziges drei Gebäude vorschlägt und am meisten Wohnungen anbietet, weist es das zweitkleinste Gesamtvolumen aller eingereichten Projekte auf. Diese ein-drückliche Vorgabe relativiert sich aber durch die grösste Abweichung vom gewünschten Wohnungsmix in Richtung mehr 2.5-Zimmer-Wohnungen und der kleinen Zimmer. Der bereits erwähnte, vergleichsweise kleine Aushub, der direkt von der Strassenebene in Angriff genommen werden kann, schlägt sicher positiv bei der Wirtschaftlichkeit zu Buche.



Projekt Miranda – 1. Rundgang

Rundgang	Projekt-Nr.	Kennwort	Entschädigung (exkl. MWST)
1.	5	Miranda	CHF 5'000.–
Architektur	GFA Gruppe für Architektur GmbH, Zürich		
Mitarbeitende	Detlef Schulz, Barbara Burren, Christa Kanalz, Ueli Steinmann, Eva Schulthess		



Ansicht West

Das Projekt teilt die Gebäudevolumetrie in einen nördlichen Längs- und einen südlichen Querbau. Die gewählte Disposition mag bezüglich Besonnung und Aussicht teilweise nachvollziehbar sein, vermag ortsbaulich aber nicht restlos zu überzeugen. Im räumlich dichteren Südteil des Areals wird die Nähe zu den Nachbarbauten mit der vorgeschlagenen Setzung verschärft, der entspannere Nordteil wird im Gegenzug noch zusätzlich aufgeweitet. Eine angemessene städtebauliche Einordnung der vorgeschlagenen Gebäudevolumen gelingt dadurch kaum.

Der hofartige Aussenraum zwischen den Gebäuden schafft eine gemeinsame, übersichtliche Mitte und Adresse, bleibt in seiner Ausarbeitung leider aber sehr schematisch. Dies gilt noch ausgeprägter für die restliche Gestaltung des Aussenraums, zum Beispiel auch für die gesamte Westseite des Areals.

Der Gemeinschaftsraum und weitere allgemeine Räume sind sinnvoll um den beschriebenen Hof gruppiert und gut zugänglich. Nachteilig ist, dass der Gemeinschaftsraum trotz seiner guten strategischen Lage nicht direkt an den Aussenraum angrenzt und diesen nach Bedarf mitnutzen kann, sondern durch eine Korridorzone davon abgetrennt ist.

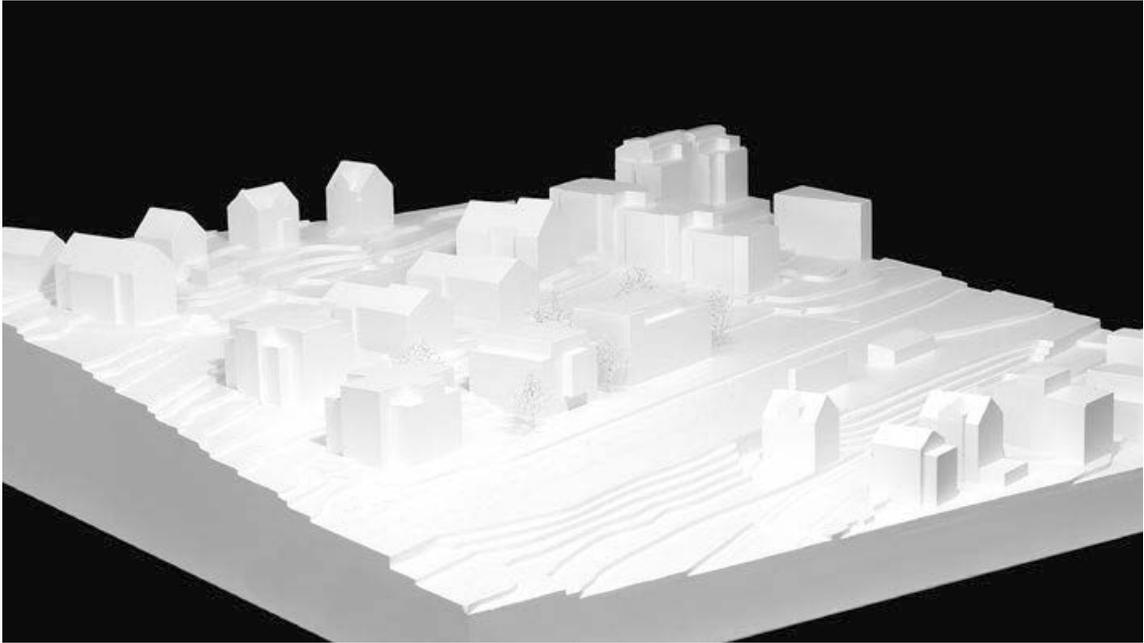
Aus den dargestellten Wohnungsgrundrisslösungen ist kaum eine übergeordnete, tiefere Systematik herauszulesen. Gewisse Wohnungselemente, wie eingezogene Balkone mit zweiseitigen Raumbezügen oder grosszügige Essküchen kombiniert mit den Eingangsbereichen der Laubengangwohnungen, können ansatzweise überzeugen. Anderes, wie beispielsweise der unproportionierte Erschliessungskern des Querbaus und seine daraus abgehenden zu engen Eingangsbereiche oder einzelne ungegliederte, schwierig zu möblierende Wohnbereiche, ist unzweckmässig und wirkt zum Teil ungestaltet. Dasselbe gilt insgesamt auch für den architektonischen Ausdruck und die entsprechende Fassadengestaltung. Über die angestrebte architektonische Identität und den resultierenden Charakter der Gebäude werden nur knappe und schematische Aussagen gemacht.

Die vorgeschlagene Erschliessungsdisposition ist zweckmässig. Die Anzahl an oberirdischen Parkplätzen ist zu klein, was zu einer grossen zweigeteilten Tiefgarage intern/extern mit einem zwischenliegenden, zusätzlichen Tor führt. Über Liftzugang verfügt hier leider nur der interne Teil. Alle Parkplätze werden von der Vorprüfung als zu kurz und die Durchfahrtsbreite als zu schmal taxiert.

Projekt Miranda – 1. Rundgang

Die ausgewerteten Kenndaten und Verhältniszahlen weisen auf eine durchschnittliche Wirtschaftlichkeit des Projekts hin. Die Mindestanforderung von 24 Wohnungen wird gerade erfüllt und der geforderte Wohnungsmix abgebildet. Einzelne Raumanforderungen werden laut Vorprüfung leicht unterschritten, zum Beispiel Raumflächen von 13 m² anstelle 14 m² oder Raumbreiten von 2.75 m anstelle 3 m. Die Badezimmer sind grösstenteils zu klein. Die grossen Terrassen zu den Gästezimmern im Attikabereich erscheinen nicht sinnvoll.

Insgesamt leistet der Projektvorschlag aus Sicht des Beurteilungsgremiums auf keiner Ebene der Aufgabenstellung einen überdurchschnittlichen Beitrag.



Projekt MY GENERATION – 1. Rundgang

Rundgang	Projekt-Nr.	Kennwort	Entschädigung (exkl. MWST)
1.	6	MY GENERATION	CHF 5'000.–
Architektur	Leuppi & Schafroth Architekten AG, Zürich		
Mitarbeitende	Stephanie M. Schafroth, R. Matthias Leuppi, Andrea Zupan-Dover		
Landschaftsarchitektur	Kolb Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich Thomas Kolb, Claudia Wolfensberger		
Visualisierung	maaars architektur visualisierungen, Zürich Raphael Kräutler, Jennifer Koschak		



Visualisierung aussen

Die städtebauliche Setzung folgt einer nachvollziehbaren Logik. Das leichte Eindrehen der Bauvolumen nach Süden hin erzeugt eine subtile Staffelung und verbessert die Ausrichtung und Orientierung der beiden Baukörper.

Die Aussenräume sind differenziert und ansprechend gestaltet und auch der Übergang des Grundstücks über die Weingartenstrasse bis zu den Gleisen ist mit einem hohen Grad an Selbstverständlichkeit gelöst.

Die allgemeinen Räume und auch der Gemeinschaftsraum werden im 1. Untergeschoss zur Weingartenstrasse hin angeordnet. Der mittig liegende Aussensitzplatz steht in einer guten Beziehung zum Gemeinschaftsraum. Leider sind die Hauptzugangsbereiche zu den Wohnungen nur sekundär über lange schlauchartige Korridore mit dieser Mitte verknüpft und nicht direkt über diese geführt. So bleibt es bei einem aufgereihten Nebeneinander anstelle einer wirklichen funktionalen Verknüpfung dieser wichtigen Projektelemente. Die Eingangshallen sind flächenmässig gross, räumlich aber ungliedert und axial auf den unwesentlichen Zugang zu den Kellern fokussiert.

Projekt MY GENERATION – 1. Rundgang

Die dargestellten Grundrisslösungen wirken grundsätzlich grosszügig. Bei vielen Bereichen stellt sich aber die Frage nach dem konkreten Nutzwert und auch nach der Zielgruppe der angebotenen Flächen, zum Beispiel bei Schlafzimmern von 25 m² oder auch bei 7 m langen Korridoren in 2.5-Zimmer-Wohnungen. Das Projekt weist generell überproportional viele, schlecht nutzbare Erschliessungsflächen auf. Die natürliche Belichtung der Wohnungseingangsbereiche erfolgt bei vielen Wohnungen über ein Fenster zum zenital belichteten Erschliessungskern und lässt in manchen Geschossen sehr wenig effektives Tageslicht in diesen Bereichen erwarten. Dasselbe gilt noch ausgeprägter für alle Sanitärbereiche, die ausnahmslos innen liegend angeordnet sind. Gesamthaft betrachtet, scheint dem auf den ersten Blick sehr aufgeräumt wirkenden Grundriss im Detail viel Alltagsfunktionalität geopfert worden zu sein. Bezogen auf die Projektaufgabe und die definierte Zielgruppe ist dies kaum zielführend.

Die übergeordnete Erschliessung erscheint nicht in allen Teilen angemessen. Fraglich ist, ob zwei Zugänge pro Haus jeweils auf den beiden Niveaulinien Erdgeschoss und Untergeschoss nötig und zweckmässig sind oder ob man sich auf die Zugänge von der Weingartenstrasse hätte beschränken müssen. Der Fahrzeuglift als Zufahrt zur Tiefgarage drängt sich vor dem Hintergrund der gegebenen Situation in keiner Weise auf, zudem belastet er durch die erforderliche Höhenentwicklung auch noch zusätzlich das darüber liegende Wohngeschoss. Einzelne Parkplätze weisen laut Vorprüfung eine zu geringe Durchfahrtsbreite auf.

Die Kenndaten des Projekts zeigen im Quervergleich die grösste Gebäudevolumetrie, die grössten Gebäudeflächenwerte und auch mit 102 m² für eine 3.5-Zimmer-Wohnung die grössten Wohnungsflächen überhaupt (Vorgabe max. 85 m²). Diese Abweichungen sind unverhältnismässig gross. Als Ausgangslage lässt dies in der Folge überdurchschnittlich hohe erforderliche Mieten erwarten, was nicht beabsichtigt wird.

Das Projekt führt über die angesprochenen Themen betrachtet an der definierten Zielsetzung vorbei.

