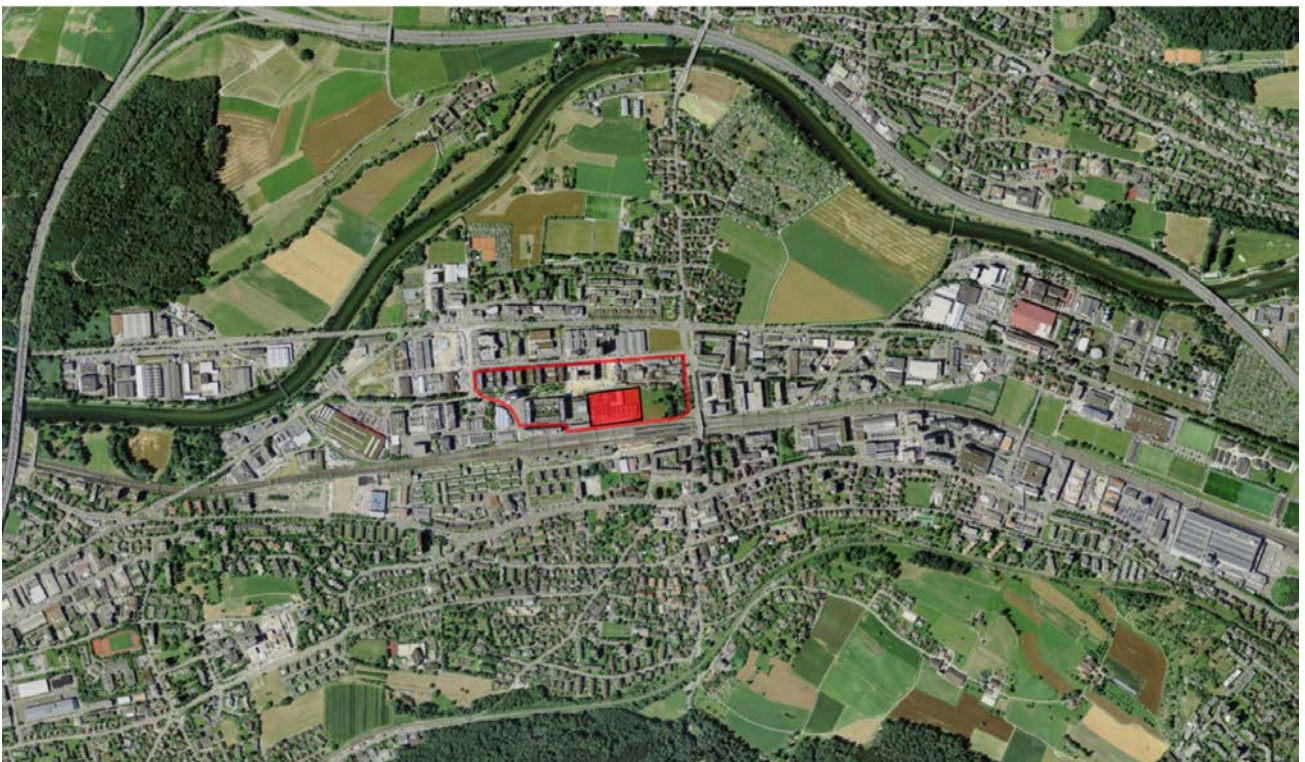


Geistlich Immobilien AG
8952 Schlieren

«Schmelzpunkt am Rietpark»
Studienauftrag zur
Entwicklung für eine
Wohnüberbauung auf dem
Baubereich B3, Geistlich-
Areal, Schlieren

Jurybericht

Zürich, 10. Juli 2020



Projektnummer	116834
Auftraggeber	Geistlich Immobilien AG Brandstrasse 24 8952 Schlieren
Kontaktperson	Ladina Esslinger Ladina.Esslinger@geistlich.ch
Bearbeitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Projektleitung	Stefan Meier stefan.meier@wuestpartner.com
Bearbeitung	Claudio Marongiu claudio.marongiu@wuestpartner.com
Zeitraum	März 2019 - Juli 2020

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen und Publikationen – begleiten wir unsere Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 200-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die neunzehn Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubemann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber und Jörg Lamster.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage und Zielsetzung	5
2	Aufgabestellung	7
2.1	Auftrag	7
2.2	Raumprogramm	8
2.3	Schwerpunkte 1. Stufe	9
2.4	Schwerpunkte 2. Stufe	9
3	Verfahren	10
3.1	Studienauftrag	10
3.2	Beurteilungsgremium	10
3.3	Teilnehmer	11
3.4	Beurteilungskriterien	11
4	Resultate	13
4.1	Zwischenbesprechung (1. Stufe)	13
4.2	Vorprüfung	13
4.2.1	Vorprüfung Teil 1, erste Jurysitzung vom 12. März 2020	13
4.2.2	Vorprüfung Teil 2, zweite Jurysitzung vom 12. Juni 2020	13
4.3	Jurierung	14
4.3.1	Erste Jurysitzung vom 12. März 2020	14
4.3.2	Zweite Jurysitzung vom 12. Juni 2020	15
4.4	Schlussfolgerungen aus dem Gesamtverfahren	15
4.5	Empfehlungen Siegerprojekt	16
5	Projektübersicht	17
5.1	Clou Architekten & Atelier Oriri Landschaftsarchitekten (Siegerprojekt)	17
5.2	Caruso St John Architects & Ghiggi Paesaggi Landschaft	23
5.3	Christ & Gantenbein Architekten ETH SIA BSA & Balliana Schubert	30
5.4	Dürig / Bruther / Kuhn	36
5.5	Fruehauf Henry & Viladoms	42
5.6	Gut & Schoep Architekten GmbH & Bryum GmbH	47
5.7	Michael Meier und Marius Hug Architekten & USUS Landschaftsarchitekten	53
5.8	Team Octopus	60
5.9	Sergison Bates Architekten GmbH	66
5.11	Soppelsa Architekten & Rosenmayr Landschaftsarchitektur	73
6	Genehmigung	79
7	Projektverfassende	80
7.1	Caruso St John Architects & Ghiggi Paesaggi Landschaft	80
7.2	Christ & Gantenbein Architekten ETH SIA BSA & Balliana Schubert	80
7.3	Clou Architekten & Atelier Oriri Landschaftsarchitekten	81
7.4	Dürig / Bruther / Kuhn	81
7.5	Fruehauf Henry & Viladoms	81

7.6	Gut & Schoep Architekten GmbH & Bryum GmbH	82
7.7	Michael Meier und Marius Hug Architekten & USUS Landschaftsarchitekten	82
7.8	Team Octopus	83
7.9	Sergison Bates architekten GmbH	83
7.10	Soppelsa Architekten & Rosenmayr Landschaftsarchitektur	83

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Geistlich Immobilien AG entwickelt ihre Liegenschaften nördlich des Bahnhofs Schlieren auf Basis des seit 2011 rechtskräftigen privaten Gestaltungsplans «Geistlich-Areal». Rund um den Rietpark als Herzstück befinden sich die Baubereiche B2, B4 und C1 aktuell in Realisierung, im nächsten Schritt soll die Planung der Baubereiche B3 und C2 aufgenommen werden. Auch diese Projekte beabsichtigt Geistlich Immobilien selbst zu realisieren und langfristig in ihrem Liegenschaftsbestand zu halten. Auf dem Baubereich B3 befindet sich zurzeit eine Tennishalle, die der zu planenden Überbauung weichen soll.



Makrolage

Quelle: GeolInfo Wüest Partner

- Gemeinde Schlieren
- MS-Region Limmattal



Mikrolage/Situation

Quelle: map.geo.admin.ch bearbeitet durch Wüest Partner

- Entwicklungsgebiet amRietpark
- Baubereich B3 Geistlich-Areal

Die weitere Entwicklung des Baufelds B3 fokussiert auf eine architektonisch und städtebaulich hochwertige, sowie in der Konzeption fortschrittliche und marktgerechte Entwicklung des Baubereiches B3 im Rahmen des Gestaltungsplans. Unter dem Thema «Schmelzpunkt amRietpark» sollte ein Konzept erarbeitet werden, das sowohl in gestalterischer Hinsicht als auch im Hinblick auf die verschiedenen Nutzerbedürfnisse Diversität erkennen liess. Die Begegnung von Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen und eine Vielzahl an sich überlagernden Nutzungen werden künftig den Ort beleben und eine identitätsstiftende Wirkung haben. Vorzüge des Teilens, wie Grosszügigkeit und die Nutzung von Synergien, sollten in einer flexibel ausbaubaren Struktur abgebildet werden.

Der Begriff «Schmelzpunkt» war der Leitgedanke des Studienauftrages, folgende Themen waren dabei zentral:

- **Ankunftsort:** Der Baubereich B3 befindet sich am nördlichen Ausgang der Personenunterführung West des Bahnhofs Schlieren. Auf der Wiesenstrasse wird künftig die Veloroute Limmattal geführt, gleichzeitig erschliesst sie aber auch die angrenzenden Baufelder für den motorisierten Individualverkehr. Dieser zentrale Punkt bildet das Tor zum Quartier, der zentrale Ankunftsort für Nutzer und Besucher, klar adressiert, mit guter Aussenraumqualität und mit gebündelten Quartiernutzungen ausgestattet.
- **Vielfalt der Wohnformen:** Ein differenziertes Spektrum von Wohnungsgrössen mit unterschiedlicher Zimmerzahl soll ein breites Zielpublikum in verschiedenen Lebenssituationen ansprechen. Die Mikrolage eignet sich gleichermassen für kinderreiche Familien, Patchworkfamilien, Paare, Singles und selbstständige Pensionäre, wie auch für Kurzaufenthalter.
- **Wohnergänzende und publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschoss:** Den Schmelzpunkt bildet als Ankunftsort zum Quartier amRietpark ein Café oder Bistro, welches auch kleinere Quartiersversorgerfunktionen übernehmen kann und gleichzeitig einige Hotel- und Gästezimmer sowie einzelne Sitzungszimmer bewirtschaftet. Denkbar wäre zudem eine Velowerkstatt als Ergänzung zu der öffentlichen, bewirtschafteten Veloparkierstation.
- **Intensive Flächennutzung/hohe Nutzerdichte:** Nach dem Prinzip der Suffizienz sollte den individuellen Wohnräumen nur so viel Raum wie nötig und sinnvoll geboten werden. Geteilte, zumietbare Flächen gewährleisten Begegnungsmöglichkeiten und räumliche Flexibilität und stehen dafür als Ergänzung zu den eher kleinflächigen Wohnungen zur Verfügung.

2 Aufgabestellung

2.1 Auftrag

Wohnen

Die Analyse der aktuellen Verhältnisse im näheren Umfeld des Areals hat ergeben, dass der Standort aufgrund der sehr guten Makrolage, der hohen Infrastrukturdichte, dem geschützten und sehr grosszügigen Parkbereich und der sehr guten Anbindung ans ÖV-Netz mit kurzen Fahrzeiten zum Zürcher Hauptbahnhof sich für eine breite Zielgruppe im mittleren Marktsegment eignet. Ausgehend vom Raumprogramm (siehe Abschnitt 2.2) wurde von einer Nettomonatsmiete für eine durchschnittliche 3-Zimmer-Wohnung von rund CHF 1'790 ausgegangen, was ca. auf dem 72%-Quantil des Angebotspreisspektrums liegt (Stand Juni 2019).

Die Kombination von klassischen Wohnungen mit besonderen Wohnformen wie etwa Wohnclusters oder (auch betreute) Kleinwohnungen und Wohngemeinschaften, aber auch von Wohnateliers (Wohnarbeiten) bot sich an.

Ergänzende Nutzungen

Als kommerzielle Nutzungen wurden wohnergänzende, publikumsorientierte Nutzungen gesehen. Geplant ist etwa die Ansiedlung eines kleineren Convenience Shops und einer kleineren Gastro-Fläche (Gasthaus) mit Bezug auf die Wiesenstrasse bzw. auf die im Gestaltungsplan vorgeschriebene Nord-Süd Durchwegung, als Ankunftsort unmittelbar bei der Personenunterführung West. Es ist vorgesehen, dass etwa eine soziale Stiftung diesen Ankunftsort betreibt und gleichzeitig die Hotel- und Gästezimmer, wie auch die Sitzungszimmer und die öffentliche Velostation mit Velowerkstatt bewirtschaftet.

Ein Grossteil der erforderlichen Gewerbeflächen sollte durch eine Halle abgedeckt werden. Diese sollte von ihrer Anlage und Abmessung her als Sporthalle/Sportcenter genutzt bzw. ausgebaut werden können.

Zielsetzung

Gesucht wurde die städtebauliche Antwort auf die beschriebene Wohnatmosphäre. Dabei lag der Fokus der 1. Stufe des Studienauftrages auf der Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes. Im Vordergrund standen die ortsbauliche Setzung, die Prüfung und Plausibilisierung der baulichen Dichte/Ausnützung und die Nutzungsverteilung und -disposition. Es sollte zudem evaluiert werden, ob Konzepte mit Halle zu städtebaulich und wirtschaftlich angemessenen Lösungen führen können.

2.2 Raumprogramm

Das Raumprogramm des Projektes «Schmelzpunkt amRietpark» stellte sich wie folgt dar (Angaben in m2 HNF bzw. m2 NNF):

Nutzung	Anzahl	m2 HNF/Stk.	m2 HNF	%-Anteil an Wohnfl.	Bemerkung
Wohnnutzungen					
1-Zimmer-Wohnungen*	13	35-45	500	2%	Dusche/WC/Lavabo
2-Zimmer-Wohnungen*/**	91	55-65	5'500	19%	Dusche oder Bad/WC/Lavabo
3-Zimmer-Wohnungen**	99	70-85	7'700	26%	Dusche oder Bad/WC/Lavabo
4-Zimmer-Wohnungen	59	90-105	5'800	20%	Bad/WC/Lavabo + WC/Lavabo
Clusterwohnungen	5	150-190	900	3%	Grosse gemeinsame Küche, keine Teeküchen in den Zimmern, bzw. eine pro zwei bis vier Zimmer, Du/WC/Lavabo pro Zimmer oder Bad/WC/Lavabo pro zwei Zimmer. Ca 5-8 Zimmer pro Clusterwhg.
Total Wohnungen	267		20'400	69%	
Wohnateliers OGs, eingeschossig	38	60-70	2'500	8%	Einheiten mit je 2 Zimmer
Wohnateliers OGs, eingeschossig	31	70-90	2'500	8%	Einheiten mit je 2 - 3 Zimmer
Wohnateliers EG, Duplex	40	100-110	4'200	14%	Einheiten mit je 2 - 3 Zimmer
Total Wohnateliers	109		9'200	31%	
Total Wohnungen + Wohnateliers	376		29'600 (87%)	100%	Anteil an HNF: max. 90%
Geschäftsflächen					
Gewerbeflächen (Halle + Pers. DL)			3'050		
Hotelzimmer/Gästezimmer(*)	30	ca. 25	800		
Gasthaus/Convenience Shop	1		450		Erweiterbar mit zuschaltbaren Gewerbeflächen
Lobby					
Bar					
Convenience Shop					
Zuschaltbare Gewerbeflächen	3	50/75/125	250		
Hauswart/Werkstatt	1		50		
Total Geschäftsflächen			4'600 (13%)		Anteil an HNF: Min. 10%
Total (exkl. NNF)			34'200 (100%)		
Nebennutzflächen					
Lagerflächen Geschäftsflächen					Unterirdisch (Ui.), Flächenbedarf Richtmass: ca. 10% der Geschäftsflächen, Abweichungen möglich.
Wohnungskeller 1- bis 2-Zi.-Whg.					Ui/oi, Anzahl nach Vorschrift, möglichst ui
Wohnungskeller 3- bis 5-Zi.-Whg					Ui/oi, Anzahl nach Vorschrift, möglichst ui
Waschküchen					Oi, in gefangenen, dunklen oder lärmigen Ber.
Trocknungsräume					Ui, Vorzugsweise in den Schutzräumen
Zivilschutz					Ui, Anzahl nach Vorschrift. Max. Grösse eines einzelnen Schutzraumes: 50 m2. Die Schutzräume sind zu nutzen (z.B. Kellerabteile, Trocknungsräume).
Fahradparkierung (Eigenbedarf der Überbauung)					Projektspezifisch. Anordnung und Anzahl gem. Abschnitt 3.5 («Nebennutzflächen»).
Fahradparkierung (öffentliche Parkierung)		200 (400)			Ui/oi. Min. 200 VAP. Es ist zudem aufzuzeigen, wie auf 400 VAP erweitert werden kann. Die öffentlichen VAP können allenfalls unter der Wiesenstrasse angeordnet werden

= Sämtliche Flächen oberirdisch

*Einzel oder als Clusternutzbar

** zu 5-Zi-Wohnungen kombinierbar. Insgesamt 50 2-Zimmer- und 3-Zimmer-Wohnungen müssen als Alterswohnungen genutzt werden können.

Ein Hauptziel der ersten Stufe des Studienauftrages bestand in der Evaluation und Plausibilisierung der baulichen Dichte. Projektspezifische Abweichungen vom

dargestellten Mengengerüst waren, sofern nachvollziehbar und mit den Rahmenbedingungen vereinbar, möglich. Man begrüsst unterschiedliche Wohnungsgrössen innerhalb der vorgegebenen Bandbreite.

2.3 Schwerpunkte 1. Stufe

In der 1. Stufe sollte das Gesamtkonzept mit Fokus auf städtebauliche Setzung, Aussenraumkonzept, Umgang mit Unterführung, bauliche Dichte, Nutzungsmass und -verteilung (wesentliche Kennzahlen) erarbeitet werden.

2.4 Schwerpunkte 2. Stufe

In der 2. Stufe sollten die Projekte inkl. Grundrisse und Schnitte und mit Wohnungsnachweis ausgearbeitet und ein realisierbares Projekt verfasst werden.

3 Verfahren

3.1 Studienauftrag

Für die Entwicklung wurde ein zweistufiger Studienauftrag mit Präqualifikation der Planungsteams durchgeführt. Das Verfahren war nicht anonym. Die Teilnehmer wurden durch ein Präqualifikationsverfahren bestimmt. Die Selektion der Teams fand anlässlich der Startsitzen der Jury am 9. Juli 2019 statt. Die 10 Planungsteams, die aus der Präqualifikation hervorgegangen sind, sollten an beiden Stufen des Wettbewerbes teilnehmen können.

Die Zwischenbesprechung ermöglichte einen ersten Einblick in die erarbeiteten Konzepte der Planungsteams. Nach deren kritischen Würdigung gab die Jury Empfehlungen für ihre Weiterbearbeitung ab. Die überarbeiteten Projektvorschläge wurden am 7. Februar 2020 abgegeben. Am 12. März 2020 und am 12. Juni 2020 fand die Jurierung statt.

3.2 Beurteilungsgremium

Sachjuroren

- Martin Geistlich, Vorsitzender des Verwaltungsrates, Geistlich Immobilien AG
- Ladina Esslinger, Leiterin Projektentwicklung, Geistlich Immobilien AG
- Michael Hauser, dipl. Arch. ETH/SIA MBA, Michael Hauser GmbH
- Stefano Kunz, Stadtrat, Vorsteher Bau und Planung Stadt Schlieren

Fachjuroren

- Jeremy Hoskyn, dipl. Arch. ETH/SIA, Verwaltungsrat Geistlich Immobilien AG (Vorsitz)
- Astrid Stauer, dipl. Architektin ETH BSA SIA, Prof. TU Wien, Stauer & Hasler Architekten AG
- Lukas Schweingruber, Landschaftsarchitekt BSLA, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH
- Piet Eckert, dipl. Architekt ETH SIA BSA, E2A Architekten ETH SIA BSA
- Tanja Reimer, Diplom Architektin TU Darmstadt, Donet Schäfer Reimer Architekten GmbH

Fachexperten (ohne Stimmrecht)

- Hans-Ueli Hohl, Leiter Abteilung Bau und Planung/Stadting. Stadt Schlieren
- Walter Pasquale, Pasquale Baurealisation AG, Zürich (Kosten)
- Andreas Suter, Ingenieurbüro andres suter, Thalwil (Lärmschutz)
- Alexandra Wicki, stad raum verkehr, Birchler + Wicki (Verkehrskonzept)
- Jörg Lamster, Wüest Partner / Durable Planung und Beratung GmbH, Zürich (Energiekonzept)
- Stefan Meier, Wüest Partner, Zürich (Wirtschaftlichkeit, Verfahrensleitung)
- Claudio Marongiu, Wüest Partner, Zürich (Wirtschaftlichkeit, Verfahrensleitung)

3.3 Teilnehmer

(in alphabetischer Reihenfolge)

- Caruso St John Architects & Ghiggi Paesaggi Landschaft
- Christ & Gantenbein Architekten ETH SIA BSA & Balliana Schubert
- Clou Architekten & Atelier Oriri Landschaftsarchitekten
- Dürig / Bruther / Kuhn
- Fruehauf Henry & Viladoms
- Gut & Schoep Architekten GmbH & Bryum GmbH
- Michael Meier und Marius Hug Architekten & USUS Landschaftsarchitekten
- Team Octopus
- Sergison Bates architekten GmbH
- Soppelsa Architekten & Rosenmayr Landschaftsarchitektur

3.4 Beurteilungskriterien

Im Studienauftrag wurden im Sinne eines umfassenden Nachhaltigkeitsgedankens Projekte mit den folgenden Eigenschaften gesucht:

Gesellschaft

- Gesellschaftlich vorbildliche Projekte, welche auf die bestehende Stadtstruktur städtebaulich sorgfältig reagieren, die mit ihrem architektonischen Ausdruck und mit ihrer Materialisierung einen Beitrag zur Aufwertung des neuen Quartiers "amRietpark" leisten und die eine aussenräumlich hochwertige Gestaltung vorweisen. Die Konzepte, Grundrisse und Schnitte sollten das vorgeschriebene Raumprogramm und die formulierten Anforderungen bestmöglich umsetzen, einen hohen Gebrauchswert aufweisen und allen Menschen eine hindernisfreie und sichere Nutzung ermöglichen.
- Optimale und innovative Wohnungen, die den spezifischen Wohnbedürfnissen von unterschiedlichen Haushaltsformen mit und ohne Kindern gerecht werden, einen hohen Gebrauchswert aufweisen und langfristig sich ändernde Bedürfnisse aufzunehmen vermögen. Auch attraktive Kleinwohnungen für Ein- und Mehrpersonenhaushalte, die von allen Generationen genutzt werden können.

Wirtschaft

- Wirtschaftlich vorbildliche Projekte, die niedrige Erstellungskosten sowie einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt erwarten lassen.
- Hoher Nutzwert und gute Vermietbarkeit der Mietflächen zu marktkonformen Bedingungen.

Umwelt

- Ökologisch nachhaltige Projekte, die einen niedrigen Energiebedarf in der Erstellung sowie im Betrieb und Unterhalt aufweisen, einen erneuerbaren Energieträger verwenden und die bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien einsetzen.

Das Preisgericht nahm unter Abwägung der folgenden Kriterien, eine Gesamtwertung vor. Die Beurteilungskriterien galten als Grundsatz sowohl für die erste, wie auch für die zweite Stufe (Reihenfolge ohne Wertung):

Gesellschaft

- Städtebau
- Architektur
- Aussenraum
- Funktionalität, Gebrauchswert
- Innovation

Wirtschaft

- Erstellungskosten
- Hoher Nutzwert und gute Vermietbarkeit zu marktkonformen Bedingungen
- Flächeneffizienz
- Betriebs- und Unterhaltskosten

Umwelt

- Energiebilanz
- Bauökologie

4 Resultate

4.1 Zwischenbesprechung (1. Stufe)

Die Zwischenbesprechungen fanden am 6. November 2019 und am 11. November 2019 statt. Die Jury war an beiden Sitzungen vollständig. Alle zehn Beiträge wurden am 30. Oktober 2019 pünktlich und vollständig abgegeben und konnten in die Zwischenbesprechung einbezogen werden.

Nach der Präsentation der Planungsteams, der jeweils im Anschluss stattfindenden Diskussion der Projekte und einer Schlussdiskussion wurden den Planungsteams für die Weiterbearbeitung der Projekte sowohl individuelle als auch allgemeine Rückmeldungen verfasst und den Teilnehmern zugeschickt.

4.2 Vorprüfung

Am 12. März 2020 und am 12. Juni 2020 trat die Jury zur Beurteilung der eingereichten Projekte zusammen. Zu Beginn der jeweiligen Sitzungen wurden die Ergebnisse der Vorprüfungen der Jury vorgetragen.

4.2.1 Vorprüfung Teil 1, erste Jurysitzung vom 12. März 2020

Im Teil 1 der Vorprüfung, die am ersten Jurierungstermin vom 12. März 2020 vorgetragen und diskutiert wurde, umfasste alle Projekte.

Die 10 zur Jurierung eingereichten Projekte wurden nach den Anforderungen des Programms und der Fragebeantwortung auf folgende Punkte hin geprüft:

Für die Zulassung zur Beurteilung:

- Termingerechtigkeit der eingereichten Unterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen

Sämtliche Projekte wurden pünktlich und vollständig abgegeben und zur Beurteilung zugelassen. Es gab kein Projekt, bei welchem die Machbarkeit ein Ausschlusskriterium gewesen wäre.

Es wurden die Mengenangaben des eingereichten Datenblatts für die Vorprüfung des Raumprogramms und der Kennzahlen übernommen. Die Projekte wurden auf die Einhaltung der Lärmschutzkriterien geprüft. Eine Einschätzung der Wirtschaftlichkeit auf Basis der Kennzahlen wurde vorgenommen. Eine erste baurechtliche Prüfung fand statt. Die Ergebnisse der ersten Vorprüfung sind in die Beurteilung und im Vorprüfungsbericht Teil 1 eingeflossen.

4.2.2 Vorprüfung Teil 2, zweite Jurysitzung vom 12. Juni 2020

Im Teil 2 der Vorprüfung, die aufgrund der COVID-19-Pandemie um knapp drei Monate auf den 12. Juni 2020 verschoben werden musste, wurden die Ergebnisse des zweiten Teils der Vorprüfung vorgetragen und diskutiert.

Die vertiefte Prüfung umfasste die Projekte der engeren Wahl. Die Projekte wurden dabei auf folgende Kriterien geprüft:

- Raumprogramm
- Aussenraum
- Verkehr, Erschliessung, Parkierung
- Lärmschutz
- Projektökonomie
- Ökologische Nachhaltigkeit
- Baurecht, Brandschutz
- Tragstruktur/Konstruktion

Die Mengenangaben des eingereichten Datenblatts wurden vertieft überprüft und verifiziert. Der Lärmschutz, die verkehrstechnischen Aspekte sowie die Nachhaltigkeit wurden von den Experten vertieft geprüft. Die zu erwartenden Baukosten wurden von einem Kostenplaner ermittelt. Unter deren Berücksichtigung wurde die Wirtschaftlichkeit der Projekte durch eine Residualwertberechnung ermittelt. Die detaillierten Berichte der Expertinnen und Experten sind in die Beurteilung und in den Vorprüfungsbericht Teil 2 eingeflossen.

4.3 Jurierung

Am 12. März 2020 und am 12. Juni 2020 trat die Jury zur Beurteilung der zehn rechtzeitig und vollständig eingereichten Projekte zusammen.

4.3.1 Erste Jurysitzung vom 12. März 2020

In Gruppen eingeteilt hat die Jury anlässlich der ersten Sitzung am 12. März 2020 die Projekte eingehend analysiert und im Plenum in einem ersten wertungsfreien Rundgang präsentiert. Anschliessend fand eine Gesamtbeurteilung nach den im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Beurteilungskriterien statt (siehe Abschnitt 3.4 des vorliegenden Juryberichtes unter «Beurteilungskriterien»).

Es wurden in zwei Wertungsrundgängen folgende Projekte ausgeschieden:

1. Wertungsrundgang

- 02 Christ & Gantenbein Architekten ETH SIA BSA & Balliana Schubert
- 08 Team Octopus
- 10 Soppelsa Architekten & Rosenmayr Landschaftsarchitektur

2. Wertungsrundgang

- 05 Fruehauf Henry & Viladoms
- 07 Michael Meier und Marius Hug Architekten & USUS Landschaftsarchitekten
- 09 Sergison Bates architekten GmbH

Die Jury hat am Abend der ersten Jurysitzung folgende 4 Projekte für die engere Wahl bestimmt:

- 01 Caruso St John Architects & Ghiggi Paesaggi Landschaft
- 03 Clou Architekten & Atelier Oriri Landschaftsarchitekten
- 04 Dürig / Bruther / Kuhn
- 06 Gut & Schoep Architekten GmbH & Bryum GmbH

Das Resultat der ersten Jurysitzung wurde Dritten nicht mitgeteilt. Die Teilnehmer werden mit dem vorliegenden Jurybericht darüber informiert.

4.3.2 Zweite Jurysitzung vom 12. Juni 2020

Nach einer freien Besichtigung aller Projekte nahm das Preisgericht am zweiten Jurierungstag vom Ergebnis der Vorprüfung (Teil 2) Kenntnis. Die Projektbeschreibungen wurden eingehend beraten und die Projekte der engeren Wahl diskutiert. Über die Mittagspause traf sich die Jury zu einer erneuten Arealbesichtigung des Wettbewerbsperimeters.

Im Anschluss an die Arealbesichtigung wurden die Projekte der engeren Wahl nochmals diskutiert. Schliesslich wurden die Schlussfolgerungen aus dem Verfahren gezogen, die Empfehlungen für die Weiterbearbeitung formuliert sowie das Projekt 03 von Clou Architekten & Atelier Oriri Landschaftsarchitekten einstimmig zum Sieger erkoren.

4.4 Schlussfolgerungen aus dem Gesamtverfahren

Obwohl der Gestaltungsplan dem Baufeld B3 eigentlich keine ikonografische Rolle im neuen Quartier am Rietpark zugedacht hat, nimmt es wegen seiner Grösse und wegen seiner prominenten Lage unmittelbar an der Bahnlinie von nationaler Bedeutung trotzdem eine besondere Stellung ein. Das Areal ist aber nicht nur für die übergeordnete Wahrnehmung der Stadt Schlieren wichtig, sondern auch für den Eingang in das neue Stadtquartier und für das gesamte Gebiet nördlich der Bahngleise. Aus diesem Grund hat sich die Grundeigentümerin im Vorfeld des Wettbewerbs dazu entschieden, die üblichen Wohn- und Gewerbenutzungen durch ein marktaugliches, öffentlichkeitswirksames Raumprogramm mit Cafébar, Concierge, Gasthaus, Laden und einer multifunktionalen Halle anzureichern. Diese Nutzungen sollen mithelfen, zusammen mit einer entsprechenden stadträumlichen Gestaltung einen möglichst attraktiven und anregenden Ankunftsort auszubilden.

Die eingereichten Beiträge führten der Jury vor Augen, wie vielschichtig die Themen und wie komplex die Aufgabe sich für die 10 selektionierten Teams darstellten. Vor dem Hintergrund des übergeordneten Gestaltungsplans waren den besonderen Bedingungen des Kontexts, der Aufgabe und den Anforderungen hinsichtlich Ökologie und Ökonomie gebührend Rechnung zu tragen und das optimale Mass an Bebauungsdichte auszuloten. Dabei galt es insbesondere auch für das grosse Thema des Bahnlärms grundsätzliche und tragfähige Lösungen zu finden. Besonders anspruchsvoll war es, die Grundrisse der gut 350 Wohnungen trotz ihren knappen Flächen so zu gestalten, dass sie bei Bedarf auch überbelegt werden können und so auch durch Haushalte mit knappem Budget genutzt werden können. Auch diesbezüglich war das öffentliche Angebot im EG als Ausgleich angedacht.

Nach einem Corona-bedingten Unterbruch von 3 Monaten verblieben am zweiten Jurytag noch vier Projekte in der engeren Wahl. Zwei davon schlugen Grossformen vor, die mit einer Randbebauung einen grossen Innenraum mit einem einzigartigen Massstab definierten. Beide konnten bezüglich Ankunftsort und Durchwegung die Erwartungen der Jury jedoch nicht ganz erfüllen. Demgegenüber standen zwei Beiträge, welche das Baufeld in zwei Bereiche mit jeweils einem zentralen Durchgang unterteilten. Das Projekt Nr. 2 überzeugte dabei die Jury mit seinen zwei aufgebrochenen Hoffiguren und den speziellen Gebäudetypen eines 'Pfortnerhauses' und eines 'Hallenhauses'. Die etwas niedrigeren Gebäudehöhen mit den bewegten Silhouetten sowie die spielerische, fast etwas malerische

Haltung des Beitrags wird dem neuen dichten Stadtquartier sicher guttun. Die Jury gratuliert Clou Architekten sehr herzlich zu ihrem schönen Wettbewerbserfolg!

4.5 Empfehlungen Siegerprojekt

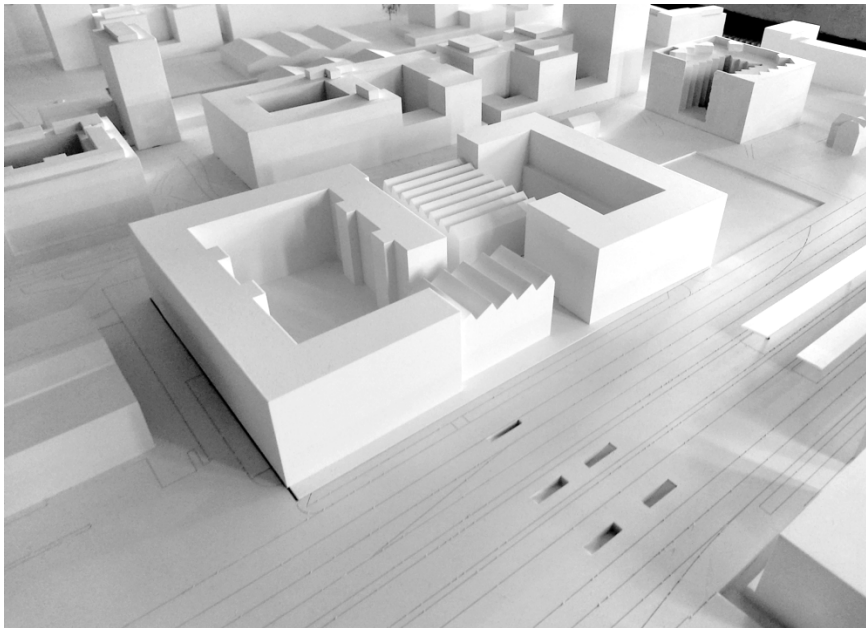
Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Bauherrschaft das Projekt Nr. 3 von Clou Architekten aus Zürich unter der Berücksichtigung des Projektbeschriebs und der Ergebnisse der Vorprüfung zur weiteren Projektierung und Realisierung. Dabei sollen insbesondere die nachfolgenden Punkte geklärt und weiterentwickelt werden:

- Der architektonische Ausdruck muss grundsätzlich überarbeitet werden. Dabei sollen die Referenz an eine industrielle Architektur überdacht und die Haltung der unterschiedlichen Baukörper zueinander klarer ausformuliert werden.
- Die Nahtstellen zwischen den beiden Randbebauungen sowie dem Pförtnerhaus und dem Hallengebäude sollen als besondere Chancen zur Verbindung dieser Baukörper besser genutzt werden.
- Die beiden Sondergebäude sollen weiterentwickelt und der Bezug der Halle zum angrenzenden Rietpark weiter gestärkt werden.
- Bezüglich der Freiraumgestaltung ist insbesondere die Ankunftssituation zu verbessern und die Pflanzung von grosskronigen Bäumen sicherzustellen.
- Im Untergeschoss sind die Parkplätze unter Einhaltung der Normen zu überarbeiten. Zudem sind auch die Veloabstellplätze bezüglich ihrer Zahl, Auffindbarkeit und Erreichbarkeit zu verbessern.

Die Weiterbearbeitung des Projekts soll zeitnah im Rahmen der ersten 3% des Vorprojekts auf Basis einer Honorarofferte entschädigt und durch die Jury anlässlich einer Startsituation, einer Zwischenbesprechung und einer Schlusspräsentation begleitet werden. Im Falle einer erfolgreichen Überarbeitung wird diese Entschädigung bei der definitiven Auftragserteilung voraussichtlich im Herbst 2020 dem Gesamthonorar angerechnet.

5 Projektübersicht

5.1 Clou Architekten & Atelier Oriri Landschaftsarchitekten (Siegerprojekt)



Projekt Clou & Atelier Oriri
Modellansicht

Die Verfassenden erkennen eine städtebauliche Lücke: Sie schlagen vor, neben dem städtisch anmutenden Rietpark und den privaten Grossbauten ein zusätzlicher Massstab mit abgestuften Öffentlichkeitsgraden einzuführen: das «Dorf» inmitten von grossen Häusern in der Stadt. Ein «Gassenknoten» als öffentlicher Raum wird als Amalgam in zwei Blockrandfragmente mit privaterem «Hofgarten» resp. «Atelierhof» eingefügt. Die Beiden Höfe sind geschickt differenziert, so dass sich ein reichhaltiges Freiraumangebot ergibt. Bahnseitig wird der Knoten mit einem «Pförtnerhaus» und parkseitig mit einem «Hallenhaus» verortet. Beide Häuser enthalten öffentliche Nutzungen und laden zum Eintreten ein. Dem Pförtnerhaus kommt das vielschichtige Programm mit hoher Wechselwirkung zu Gute. Das Haus dürfte dem Bahnhof Nord eine zweite Vorderseite geben. Die Halle gegen den Park kommt bei besonderen Anlässen zum Tragen.

Der architektonische Ausdruck forciert eine Fabrikanalogie und wirkt noch aufgesetzt. Besonders im Hofbereich wird der Entwurf mit erkerartigen Gebäudevorsprüngen und asymmetrisch angehängten Balkonen nicht überall gleichermassen bewältigt. Die Voraussetzung, das Bauvorhaben so weit wie möglich als Holzbau umzusetzen, wird vor allem durch die vertikale Entwurfsdisziplin glaubhaft geschaffen. Auf eine allzu repetitive Standardisierung wird zu Gunsten von einem vielfältigen räumlichen Angebot jedoch wohltuend verzichtet.

Die Wohnungen weisen bis auf die Ateliers über der Halle Grundrisse mit sparsamem Flächenverbrauch auf. Die Räume sind wohlproportioniert und robust. Die meisten Grundrisse eignen sich für verschiedenste Lebensentwürfe wahlweise auch mit hoher Belegung und tragen somit einer eingeschränkten Zahlungsbereitschaft grosser Bevölkerungskreise Rechnung, was im Sinne der 2000-Watt-

Gesellschaft ist und ein Leerstandsrisiko mindert. Positiv hervorzuheben sind etwa die 2-Zimmerwohnungen mit grosser Küche gegen die Gartenhof, die auch von zwei unabhängigen Personen als kleine Wohngemeinschaft bewohnt werden können.

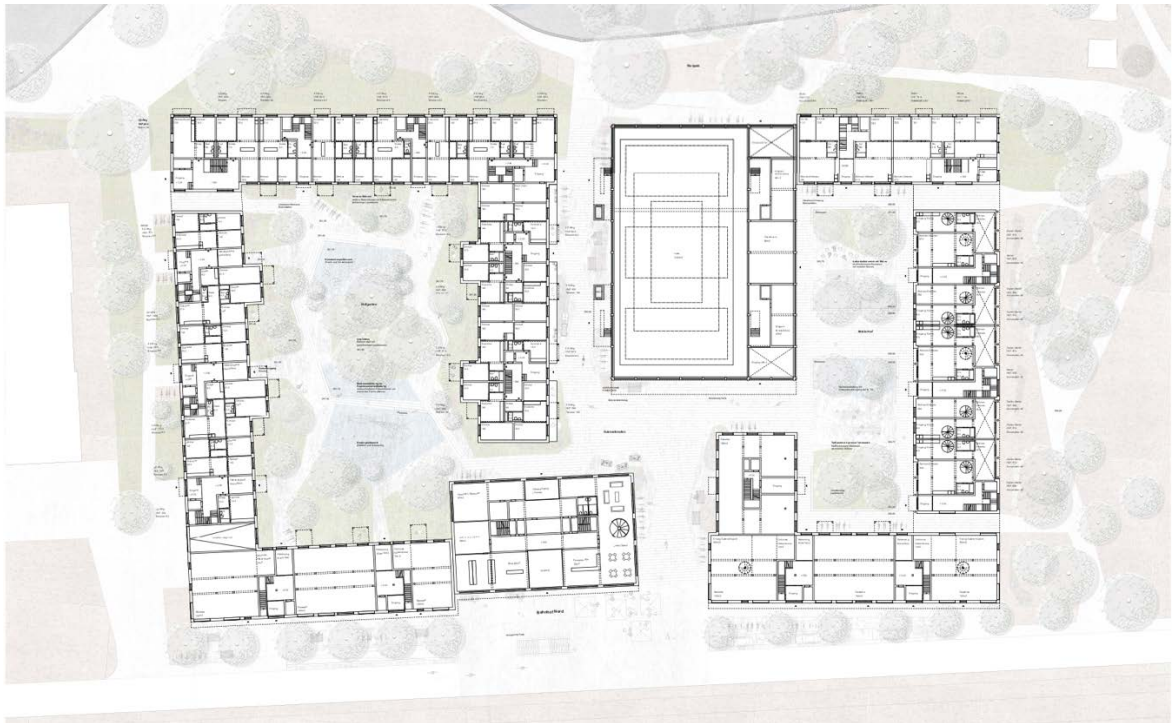
Das Projekt weist eine vergleichsweise kleine Abwicklung und eine grosszügige begrünte Umgebung auf. Es ist eine gute Wirtschaftlichkeit zu erwarten. Insgesamt handelt es sich um ein eigenständiges Projekt mit wohl proportionierten Wohnungen, vielfältigen Freiräumen und einem anregend programmierten und ausgestalteten Pfortnerhaus. Der neue öffentliche Weg zwischen Bahn und Park stärkt die Vernetzung in Schlieren entscheidend. Die kleinräumige Setzung lädt zum Entdecken und Verweilen ein und bietet zu den hermetischen grossen umliegenden Bauten eine wohltuende Alternative.



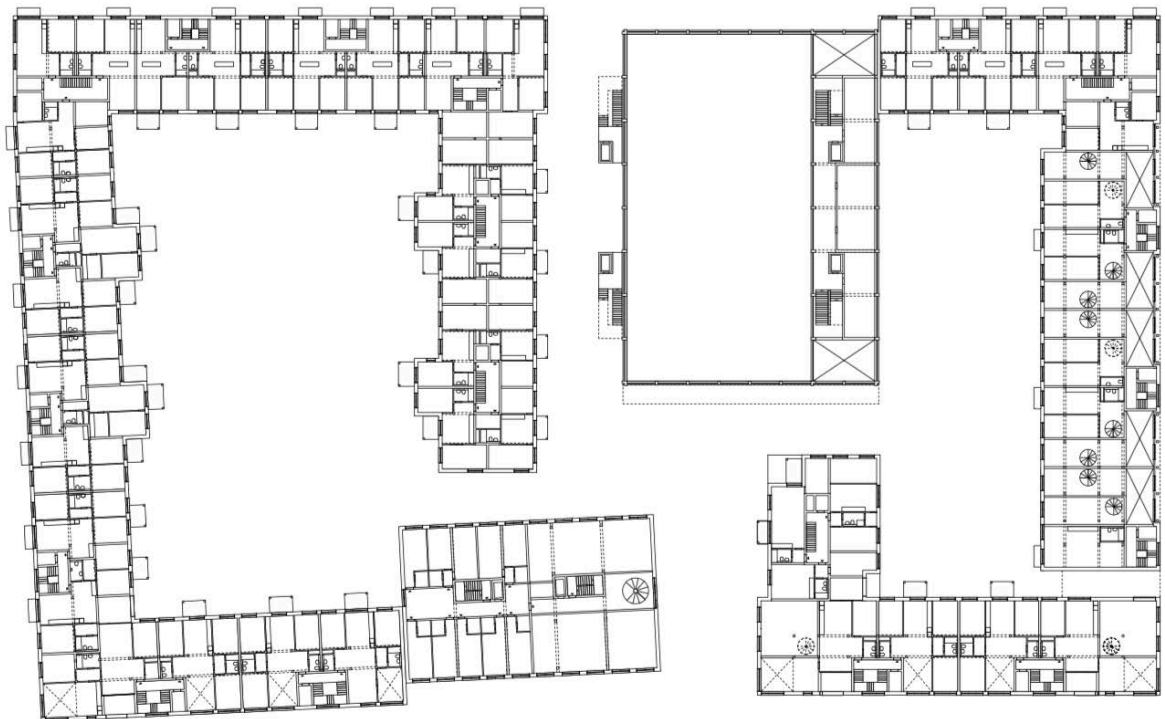
Visualisierung

Situation

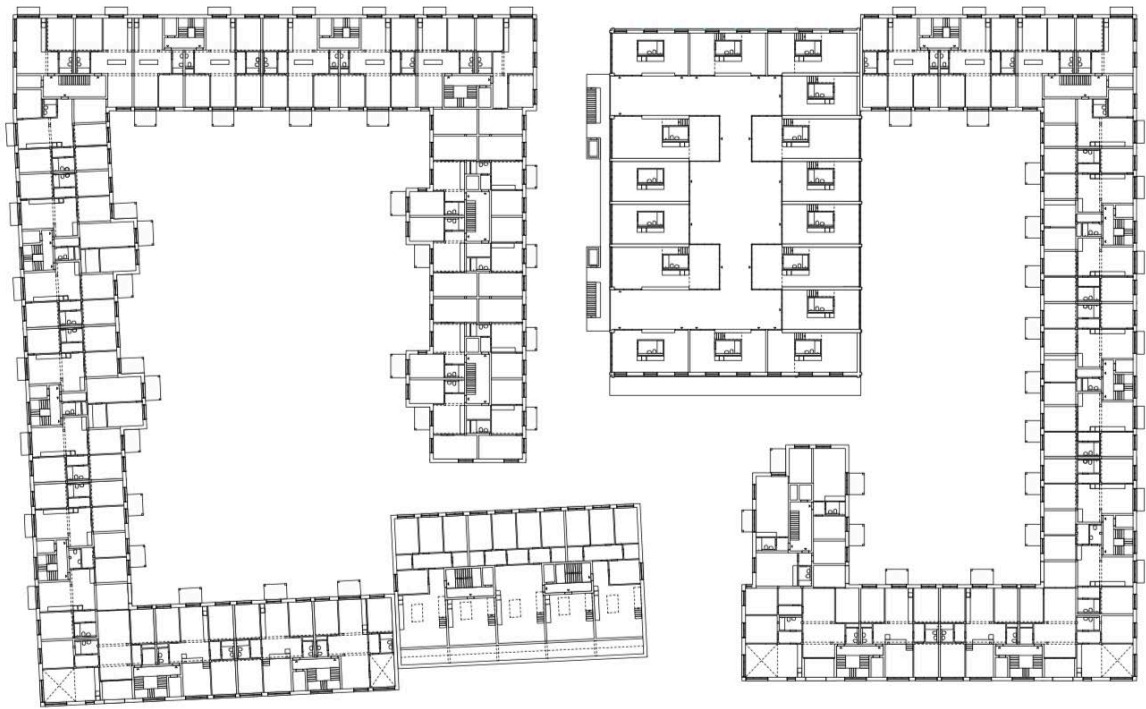




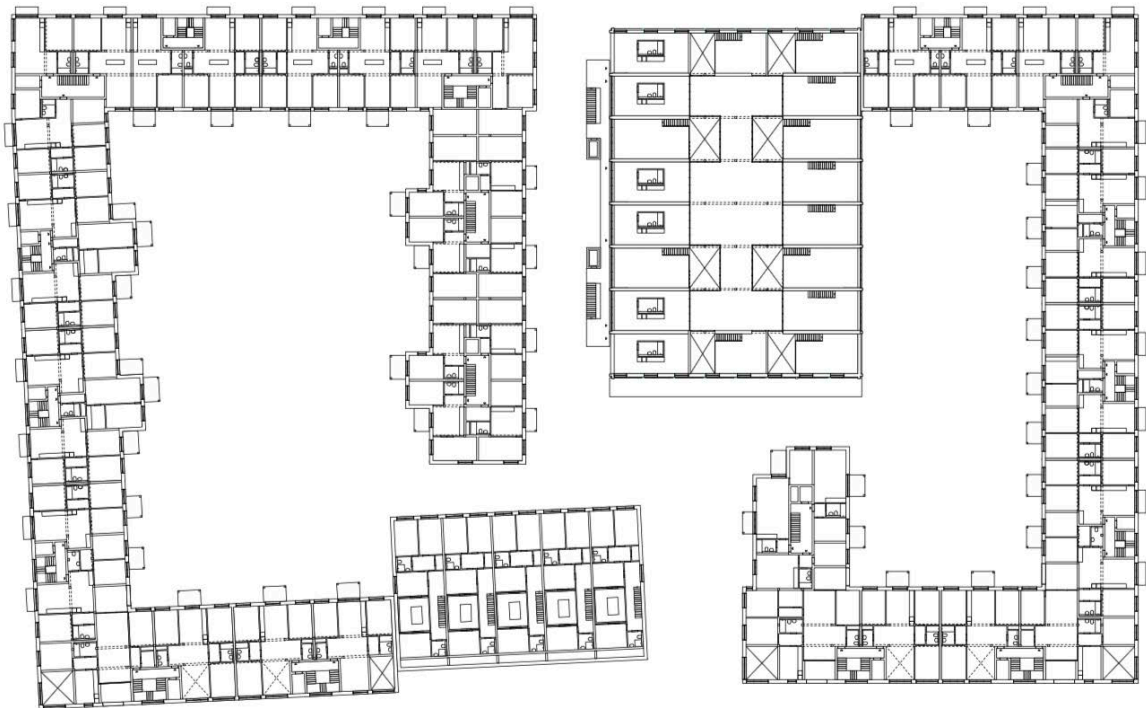
Grundriss EG



Grundriss 1. OG



Grundriss 3. OG



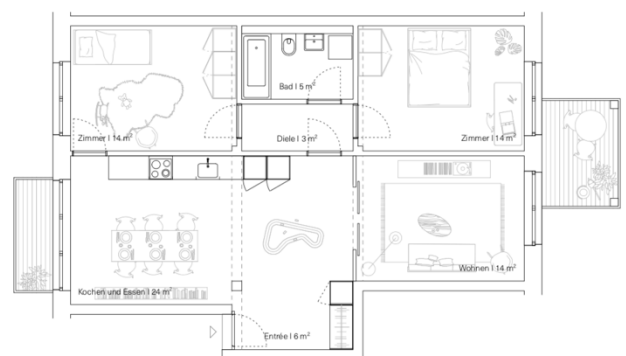
Grundriss 4. OG



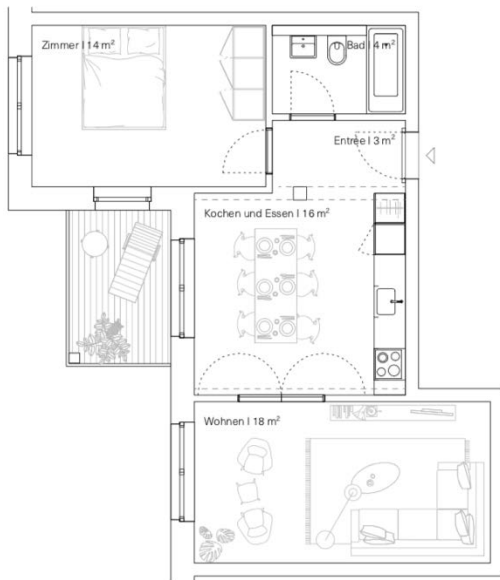
Längsschnitt Halle



4-Zimmer-Wohnung



3-Zimmer-Wohnung



2-Zimmer-Wohnung



3.5-Zimmer-Wohnung



Längsschnitt

5.2 Caruso St John Architects & Ghiggi Paesaggi Landschaft



Projekt Caruso St John
Architects & Ghiggi Paesaggi
Modellansicht

Das grösste und prominenteste Baufeld B3 am Rietpark wird durch eine markante, elegante Hoffigur, bestehend aus einem zweigeschossigen massiven Sockel und einem 6-geschossigen leichten Holzbau mit umlaufenden horizontalen Balkonschichten besetzt. Dieser einfache und leistungsfähige Gebäudetypus mit seinem grossen Massstab findet gegenüber dem Gleisfeld und dem Bahnhof Schlieren einen angemessenen Ausdruck. Die beidseitig etwas überstehende lange Fassade zur Bahn bildet eine identitätsstiftende, öffentliche Adresse. Gleichzeitig schafft sie auf den beiden kurzen Seiten gegenüber der Bahn einen wirksamen Lärmschatten. Die beiden Schmalseiten reagieren situativ auf den jeweiligen Kontext. Die Obergeschosse weisen Rücksprünge auf, greifen so ein volumetrisches Thema der Nachbarbauten auf und nehmen die Körperhaftigkeit des Volumens zu den seitlichen Parkräumen etwas zurück. Vom neuen Ausgang der Unterführung führt ein breiter Weg durch zentrale, sockelhohe Durchgänge in einen stimmungsvollen und lärmberuhigten Hofraum und dann weiter in den Park und das angrenzende Quartier. Der Hofraum mit umlaufenden Holzbalkonen bildet zwischen dem Gleisfeld und dem Rietpark eine neuartige Raumqualität. Die ebenerdige Halle kann über die ganze Front geöffnet und als erweiterter überdachter Hofraum genutzt werden. Eine angemessene räumliche Ausbildung eines Ankunftsortes wird jedoch vermisst. Die vorgeschlagene Typologie mit einem einzigen grossen Erschliessungshof für die neue Siedlung kollidiert zudem mit der Quartierserschliessung. Dieser Nutzungskonflikt kommt auch in der Freiraumgestaltung, welche drei differenzierte Bereiche mit einem umlaufenden breiten, ringförmigen Fussweg ausscheidet, zum Ausdruck. Ob sich der wohnliche Charakter des Hofraums und der öffentliche Durchgang gegenseitig vertragen, ist fragwürdig.

Die vielfältigen Bestandteile des Raumprogramms werden überzeugend in die neue Grossform integriert. Mit Ausnahme der Längsseite an der Wiesenstrasse erfolgt die Erschliessung für die anderen drei Gebäudeflügel konsequent über den Innenhof. Der zweigeschossige Sockel wird umlaufend durch

zweigeschossige Atelierwohnungen mit bis zu 6m etwas sehr hohen Galeriebereichen belegt. Alle Gewerbenutzungen inklusive dem Gasthaus, dem Quartierladen und der Velowerkstatt können in unterschiedlich grosse Einheiten unterteilt werden und sind folgerichtig an der Wiesenstrasse aufgereiht. Hier befindet sich auch der vielleicht etwas wenig prominente Eingang in die Hotellobby im 1. OG und zur Halle am ostseitigen Ende des Innenhofs. Je nach Gebäudeseite kommen in den Obergeschossen unterschiedliche Wohnungstypen zum Einsatz. Auf der Nord- und Westseite sind kleine und mittlere Wohnungen angeordnet. Die lärm-belastete Südseite ist durch grössere Wohnungen belegt, damit die Ausnahmeregelung des Lärmschutzes ausgenutzt werden kann. Charakteristisch für alle Wohnungen in diesen drei Flügeln, dass sie dank Wohnküchen und gleichwertigen Zimmern bei Bedarf auch eine 'Überbelegung' ermöglichen, was sie auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen interessant macht. Die meisten Wohnungen sind direkt über die Wohnküchen erschlossen und verfügen über zweiseitige Aussenräume mit Bezügen zum Hof- und Parkraum hin.

Eine Besonderheit stellt der ostseitige Flügel mit seiner Übertiefe dar. Hier werden die Wohnungen jeweils etwas umständlich über einen zentralen, innenliegenden Korridor erschlossen. Trotz Oberlichtern ist dieser Gangraum unattraktiv. Im Erdgeschoss erschliesst er nicht nur die Atelierwohnungen, sondern muss auch die Verbindung von den Garderoben im 1.OG zur Halle herstellen. Viele kleine Wohnateliers sind nur einseitig orientiert, davon etwa die Hälfte nur auf den Innenhof. Dafür stellen die durchgesteckten, schmalen, um einen kleinen Hofraum herum organisierten Maisonettewohnungen in den obersten Geschossen eine interessante Bereicherung des Wohnungsspiegels dar. Die Korridorerschliessung ermöglicht bei Bedarf auch eine Verbindung der kleinen Wohneinheiten mit dem Hotelbetrieb. Die Anreicherung der 'Rue Interieure' durch einen Gemeinschaftsraum an der Nordwestecke als Stärkung der gegenüberliegenden Parkinsel, durch einen Gartenraum mit Pflanzgärten auf dem ostseitigen Dach im 2. Obergeschoss und durch einen über einen Innenhof belichteten Fitnessraum im Dachgeschoss werden grundsätzlich geschätzt. Geschickt ist auch die Anordnung von zahlreichen Kellerräumen auf den Geschossen in allen vier Gebäudeecken. Damit können nicht nur die Wege zu den praktischen Abstellräumen kurzgehalten werden, sie helfen auch mit, die grundsätzlich schwierigen Ecklösungen in den Grundrissen gut zu lösen. Zudem entlasten sie das Untergeschoss, was die Einführung von zwanzig Baumschächten erlaubt und damit zu einer nachhaltigen Bepflanzung des Innenhofs beiträgt.

Konzeptionell ist ein Massivbau mit einem Untergeschoss und einen zweigeschossigen Sockel aus Recyclingbeton und einem vorgefertigten sechsgeschossigen Holzbau darüber vorgesehen. Zusammen mit einer intensiven Nutzung der Dächer und Fassaden mit PV-Paneelen verspricht das Projekt eine gute CO₂-Bilanz. Auch hinsichtlich einer kurzen Bauzeit und bezüglich einer Flexibilität in der Planung und im Betrieb ist die Ausgangslage günstig. Der Lärmschutz ist bei einigen wenigen seitlichen Wohnungen in den Obergeschossen nicht eingehalten. Die Werte bezüglich Nutzflächen, Kompaktheit und Flächeneffizienz sind durchwegs gut.

Der insgesamt etwas introvertierte Wettbewerbsbeitrag ist der Phase entsprechend in vielen Themen sehr sorgfältig ausgearbeitet. Dank seiner 'räumlichen Prägnanz und materiellen Präsenz' gelingt es ihm, den Eingang in das neue

Stadtquartier von Schlieren überzeugend zu formieren. Der Massstab ist ungewöhnlich, im konkreten Kontext aber angemessen. Die betriebliche Organisation ist mehrheitlich gut gelöst und die Wohnungen sind mit wenig Abstrichen von sehr hoher Qualität.



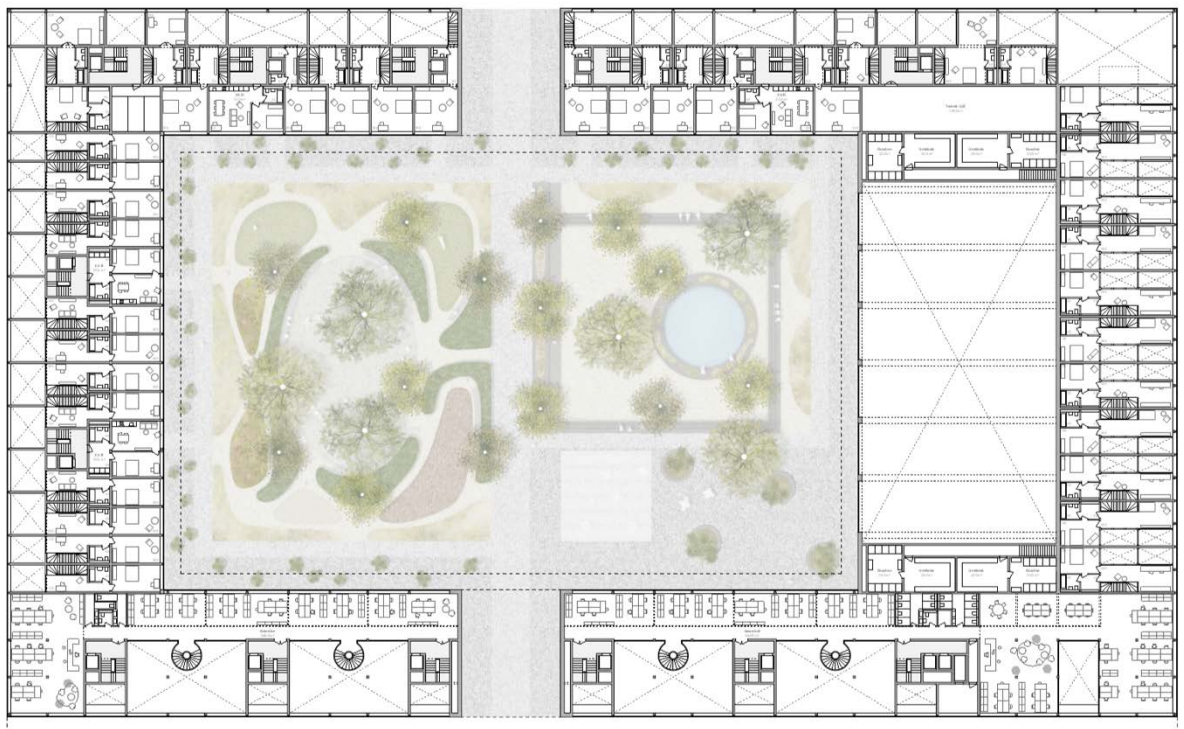
Visualisierung

Situation

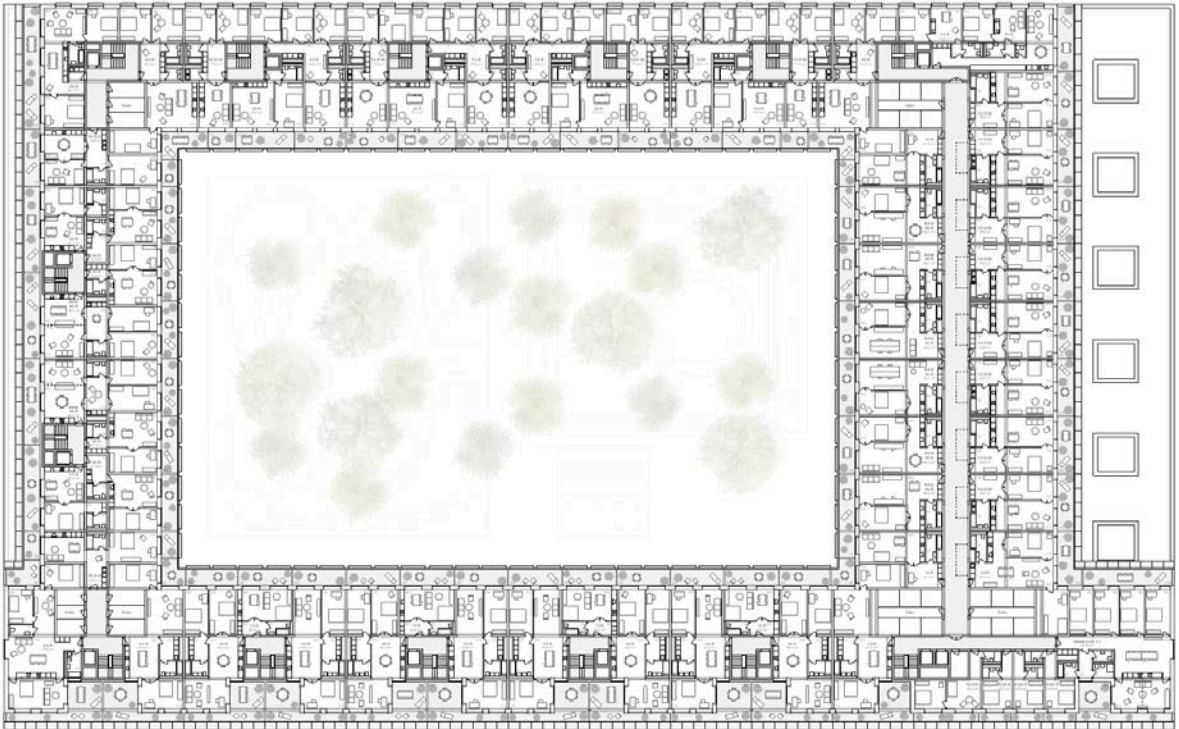




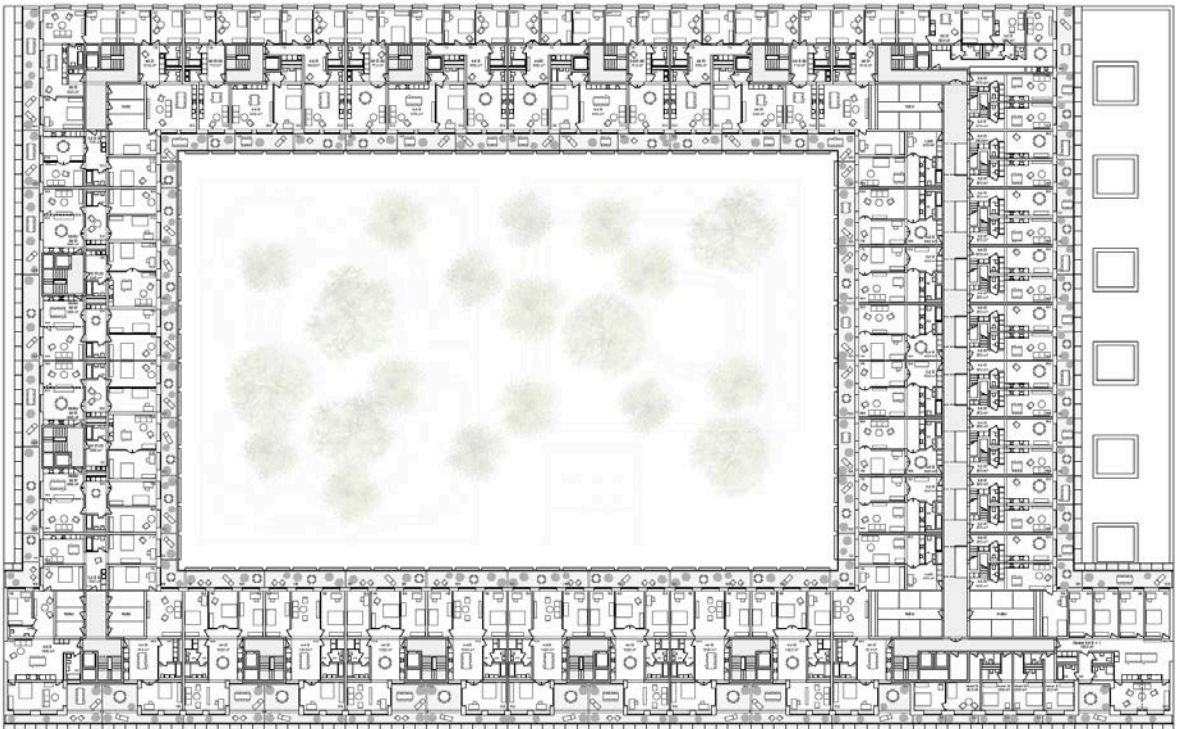
Grundriss EG



Grundriss 1. OG



Grundriss 3. OG



Grundriss 6. OG



Längsschnitt



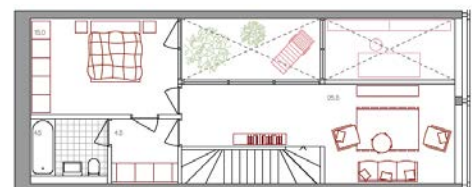
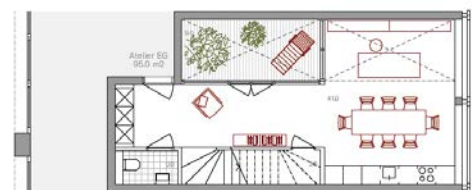
Wohnungen Nordflügel 2. – 7. OG



Wohnungen Westflügel 4. – 6. OG



Wohnungen Südflügel 6. – 7. OG



Atelierwohnungen Südflügel EG – 1. OG



Maisonette-Wohnungen Ostflügel 6. - 7. OG



Visualisierung

5.3 Christ & Gantenbein Architekten ETH SIA BSA & Balliana Schubert



Projekt Christ & Gantenbein
Architekten &
Balliana Schubert
Modellansicht

Mit einem radikalen Befreiungsschlag reagiert das Projekt auf die widersprüchliche Situation, die der Lärmschutz mit seinen Implikationen den kontextuellen und wohnhygienischen Faktoren entgegenstellt. So öffnet sich die Überbauung mit einer gitterartigen «Schaufrent» gegen Süden, um die dahinterliegenden beiden Höfe für die Bewohner freizuspielen. Typologisch oszilliert der Vorschlag zwischen einer Grossform mit «Einbuchtung» für die Bewegungsführung (Parktasse, allerdings ziemlich schattig) und einem Doppelhof. In jedem Fall wird der eigenwillige Umgang mit Lärmschutzfragen zum massgeblichen Faktor, um eine stark intensivierte Innenwelt in den Kontext zu implantieren. Die Bebauungsform kann nordseitig zwar einen starken Bezug zum Schlatter-Turm aufbauen; insgesamt wird die städtebaulich essenzielle Durchlässigkeit zum Gleisfeld aber durch die Besetzung der Mitte stark gemindert. Die Bewegungsführung durch die Bebauung hindurch, aber auch in der Bebauung selbst erscheint kompliziert und wenig selbstverständlich im grösseren Kontext.

Während zu den Geleisen hin eine urbane Adresse aufgebaut werden kann und zum Rietpark eine interessante Doppelfigur entsteht, werden die Wohnungen im Innern durch die Vervierfachung der Baukörper allerdings in sehr enge Raum- und Sichtverhältnisse gedrängt. Zwar erhalten die Einheiten Ausblick durch die Glasfront nach Süden (wenngleich die Bemerkung, dass alle Wohnungen mit der Umgebung interagierten und es keine geschlossenen Höfe gäbe, durch die verglaste Wand und deren physische Wirkung relativiert wird); in den hinteren Hofbereichen gerät der Einsichtsschutz – trotz der verführerischen Idee vorgestellte Loggientürme – aber stark in Bedrängnis. Hier stellt sich die Frage nach der wohnhygienischen Verträglichkeit, deren Grenzen sowohl die Grundrisse als auch die Visualisierungen dokumentieren.

Im Süden geraten die drei Elemente der Hofabwicklung, des Sockelbaus mit Gemeinschaftsterrasse und fast kulissenhaft anmutender Lärmschutzwand etwas unvermittelt aufeinander. Die Idee eines raumhaltigen, partiell kollektiven und

belebten Lärmschutzfilters aus der ersten Phase wurde zum Bedauern der Jury aufgegeben.

Bezüglich der Wohnungsgrundrissen stellen sich vermietungstechnische Fragen in Bezug auf die Ausgewogenheit des Aussenraumangebots. Weisen Wohnungen von ähnlichem Zuschnitt einmal nur eine kleine Einbuchtung auf, so sind ihre Nachbarn mit teilweise mehrfach sich ergänzenden Aussenräumen versorgt. So gross und verführerisch das atmosphärische Potential der vorgestellten Loggien-türmen sich in den Darstellungen präsentiert, so sehr muss auf die intensiven Ein-sichtsproblematiken und die eingeschränkten Lichtverhältnisse in den ohnehin schon sehr tiefen Wohnungen hingewiesen werden. Hinsichtlich seines Aus-drucks gelingt den Verfassenden die Erzeugung einer identitätsstiftenden Innen-welt, wenngleich der starke Kontrast zwischen aussen (Backsteinfassaden) und Innen (Stahl-Holz-Konstruktionen) noch etwas unvermittelt erscheint.

Überzeugend ist die Nutzungsanordnung im Erdgeschoss mit der synergetischen Verschränkung von Halle und Hotel (für Events etc.). Diese Stärke gerät allerdings etwas in Konflikt mit deren Situierung im innersten Herzen der Wohnanlage. Auch weisen die übrigen Gewerbeflächen aufgrund ihrer Kleinteiligkeit eine erschwerte Vermietbarkeit auf. Betreffend Störfall ist die aktuelle Lösung der Hallenanliefe-rung gemäss Experten nicht umsetzbar.

In freiraumgestalterischer Hinsicht stellt sich die Frage, wie die üppig dargestellte Bepflanzung auf dem durchgehenden Untergeschoss gedeihen kann; hier sind Baumsetzungen nur auf grossflächigen Aufschüttungen möglich. Auch Fragen hinsichtlich der Bewässerung der Kletterpflanzen werden ins Feld geführt.

Insgesamt handelt es sich um einen selbstbewussten, eigenständigen und radi-kalen Vorschlag in Bezug auf eine modifizierte Grossform, die eine stark urbane Identität sowohl nach aussen wie nach innen aufbaut. Typologisch gelingt die an-gestrebte Verschränkung ihre Elemente (Hofabwicklung, Lärmschutzfront und gemeinschaftlicher Sockelbau) zu einer Einheit aber noch zu wenig überzeugend. Hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Ausgewogenheit der Wohnqualitäten, aber auch in Bezug auf die Wahrnehmung seiner Dichte wird der Vorschlag von den Auslobern als kritisch eingestuft. Als grösste Frage stellt sich aber jene einer zu grossen «Privatisierung» seiner Mitte hinsichtlich der dringend erwünschten, öf-fentlichen Durchlässigkeit zwischen Rietpark und Schlieren Zentrum.



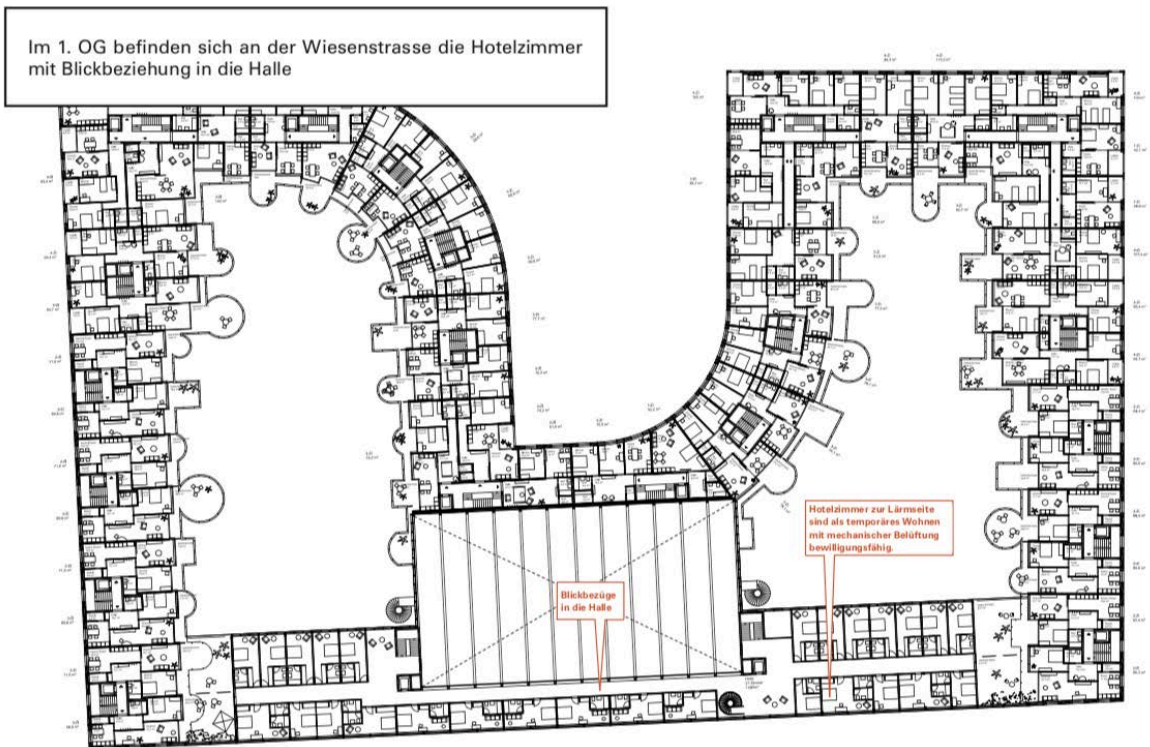
Visualisierung



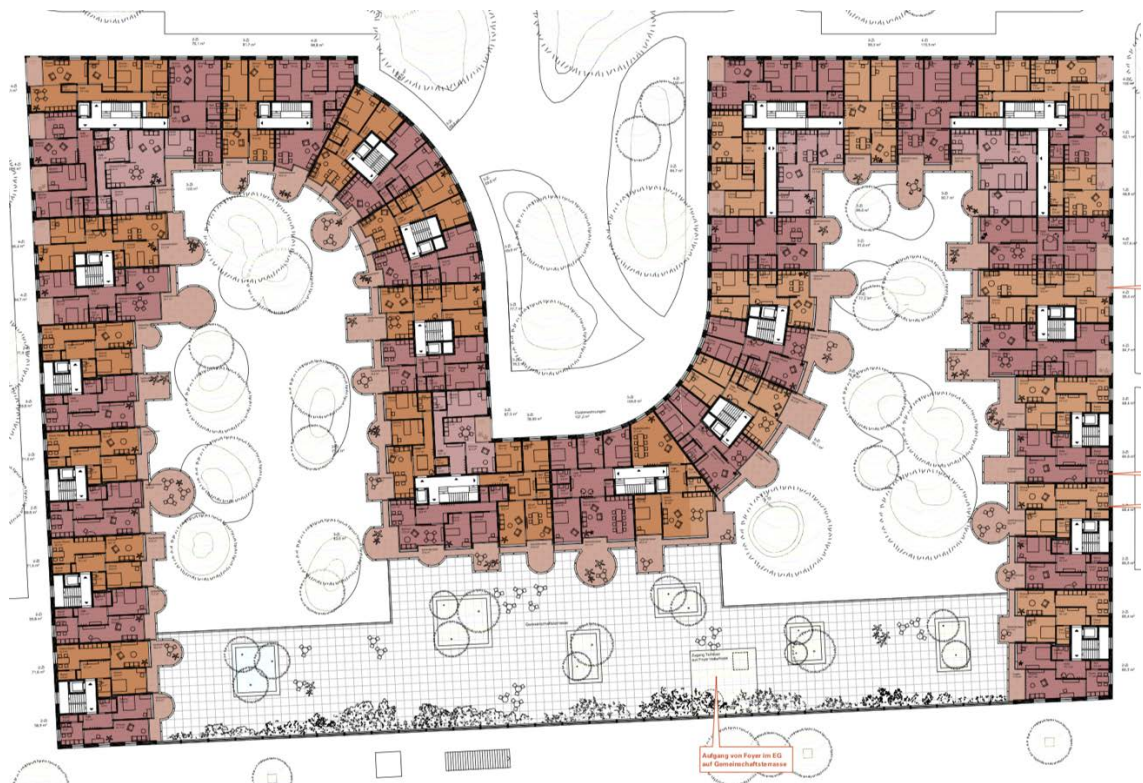
Situation



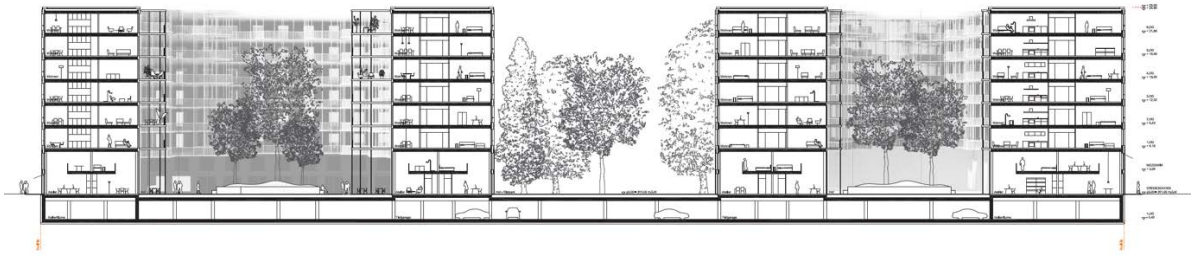
Grundriss EG



Grundriss 1.OG



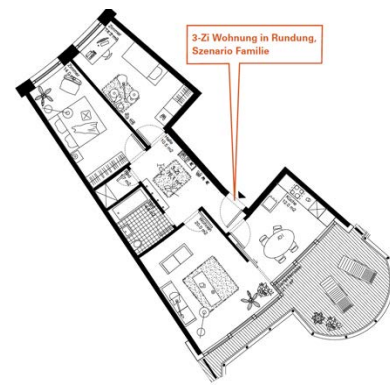
Grundriss Regelgeschoss



Längsschnitt



3-Zimmer-Wohnung in Ecke



3-Zimmer-Wohnung in Rundung

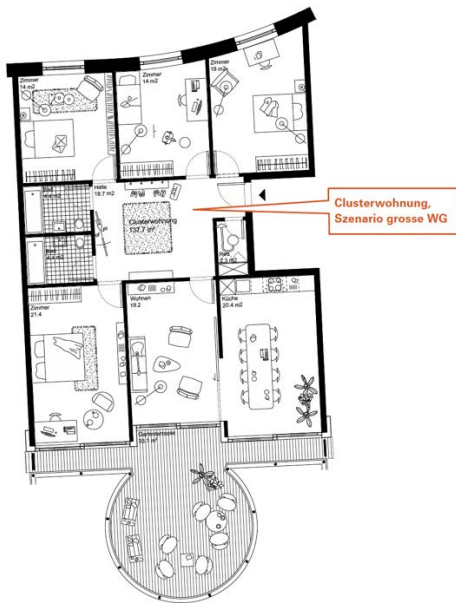


4-Zimmer-Wohnung

1-Zi mit Lärmloggia (-3dB)
Szenario Single



1-Zimmer-Wohnung



Clusterwohnung

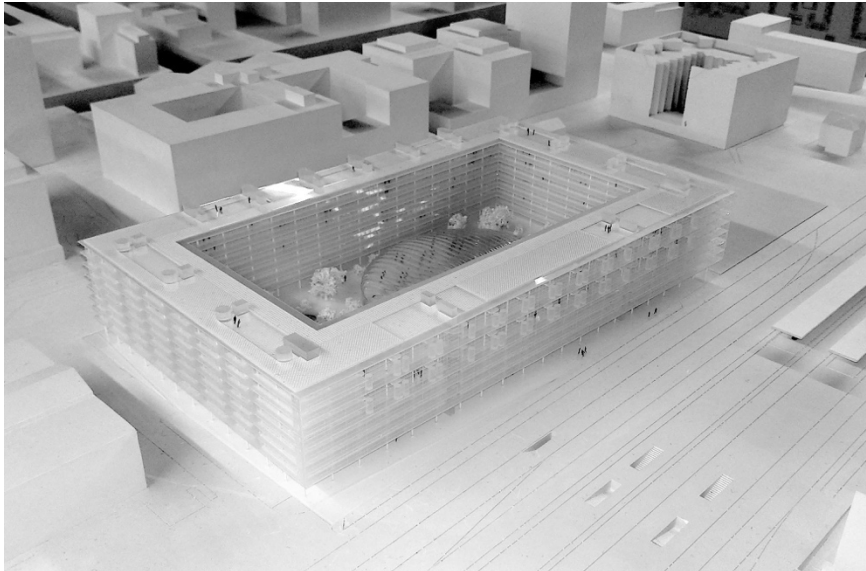


2-Zimmer-Wohnung



Visualisierung

5.4 Dürig / Bruther / Kuhn



Projekt Dürig / Bruther / Kuhn
Modellansicht

Die Autoren schlagen vor, den grossen Massstab des Projektes in einem übergeordneten Kontext grosser Bauten am Gleis zu verankern. In Sequenz gestellt zu Bauten wie das PJZ, das Logistik- und Briefzentrum oder das im Bau befindliche ZSC Stadion reiht sich der hier vorgeschlagene grosse Wohnblock als neuer Meilenstein entlang der Gleise ein. Diese übergeordnete, stadträumliche Interpretation der Massstabsbezüge ermöglicht einen geradezu entspannten Umgang mit Grösse vor Ort. Den Architekten gelingt es, sich aus diesem Gedanken ein Verständnis von Grösse anzueignen, das nicht mehr im lokalen Kontext «kleingemacht» werden muss. Das grosse Haus kann so in seinem Kontext bestehen und verstanden werden.

Der Park und der Block verbindet sich durch das Anheben des ganzen Gebäudes. Das Befreien des Erdgeschosses ermöglicht es, dass das eigentlich Innere des Blockrandes als räumliche Kontinuität des Parks zu lesen ist. Man umgeht damit einem typologischen Dilemma der Introvertierung und ermöglicht eine offene Anbindung von Bahnhof und Park. Der überdachte erdgeschossige Raum bleibt aber eine für unsere Breiten fremde Handhabung des öffentlichen Raums und weckt Ängste vor unliebsamen Aneignungen. Dieser Aspekt wird entsprechend kontrovers in der Jury bewertet. Die Multifunktionshalle wird als zeltartige Konstruktion vorgeschlagen. Interessant ist die Tatsache, dass ihre Lage und Funktionsmöglichkeiten autonom von der übrigen Architektur ausgestaltet werden kann, ohne die Abhängigkeiten zur Architektur suchen zu müssen. Die Position der Halle verspricht eine Aktivierung des Parks. Der als leichter Glasbau im Erdgeschoss eingesetzte «Lärmriegel» verhindert aber die optimale Anlieferung der Halle für Anlässe und Veranstaltungen. Gleichermassen konterkariert der Glasbau die Geste des Hochhebens mit deutlich zu engen Durchgängen zum Park, zur unterirdischen Veloeinstellhalle und zur SBB-Unterführung.

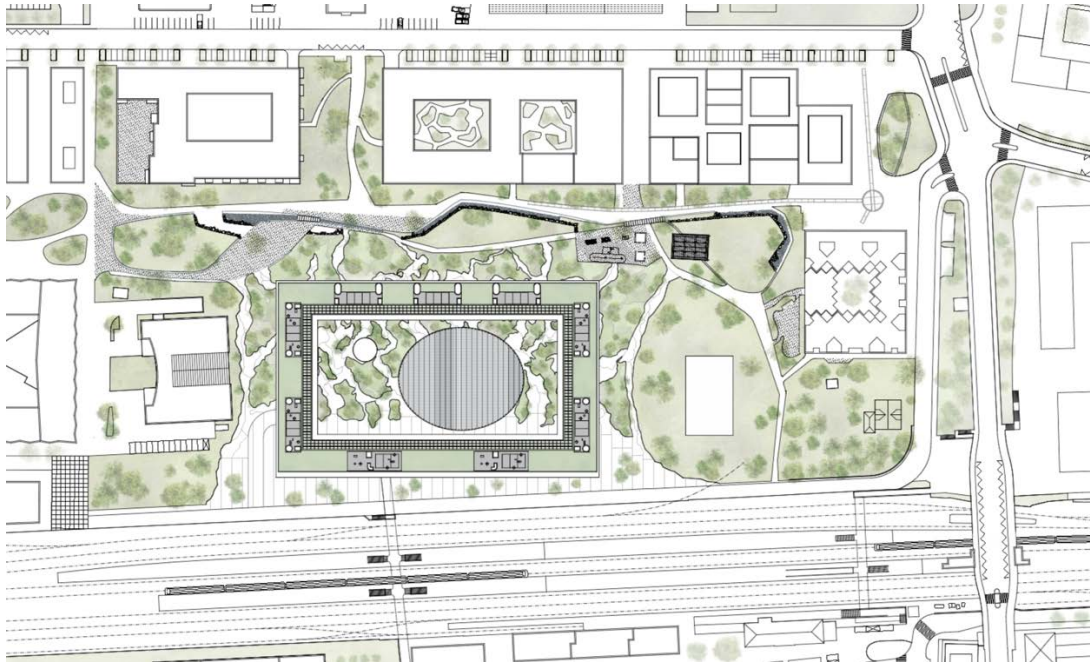
Das Regelgeschoss wird mit ein- und zweigeschossigen Atelierwohnungen zu den Gleisen sehr effizient konzipiert. Dem Lärm entgegen man so mit einem spannenden Sondertyp, der aber bei der Duplexwohnung hinsichtlich der

Forderung zur lärmabgewandten Ventilation so nicht ganz der Genehmigungspraxis entspricht. Die problematischen Ecksituationen werden mit kompakten Flächen für Hotel und Büros gleichermaßen pragmatisch wie überzeugend gelöst. Die Fluchtwege der Laubenerschliessungen können im Bereich der Vertikaler-schliessung aus Sicherheitsgründen so nicht nach Süden ausgerichtet werden. Nach Osten und Westen werden konventionellere, durchgesteckte Wohnungen angeboten, die durch ihre Zimmerzahl jeweils mit einem beschallten Zimmer Ausnahme konform umgesetzt werden können. Insgesamt profitiert man bei der Frage im Umgang mit der hohen Beschallung von den Vorteilen grosser Hofbauten. Der Projektvorschlag geht gesamthaft gut mit der Lärmproblematik um und leistet gute und robuste Wohnungszuschnitte. Einzig die Duplexateliers werden kritisch beurteilt, da die Belüftung auf die Erschliessung erfolgt und zudem der private Aussenraum fehlt. Der sehr hohe Glasanteil wirft hinsichtlich Energieeffizienz Fragen der Umsetzbarkeit auf. Im Weiteren ist aufgrund des Hochhebens die Gesamtabwicklung des Projektes hoch, was schlechte Werte zur Kompaktheit liefert. Die Kontinuität des Aussenraumes wird mit einer durchgängig konzipierten Parkgarage nur mit grösseren Kompromissen umsetzbar. Die Jury beurteilt diese Umsetzung angesichts der Grösse und Wichtigkeit eines durchgängigen Landschaftsraums kritisch. Hier wünscht man sich mindestens vereinzelt die Möglichkeit, Bäume in adäquater Grösse integrieren zu können. Der Dachgarten ermöglicht im Kontext des öffentlichen Erdgeschosses eine für alle Bewohner mögliche Rückzugszone und ergänzt damit das Aussenraumangebot sinnvoll.

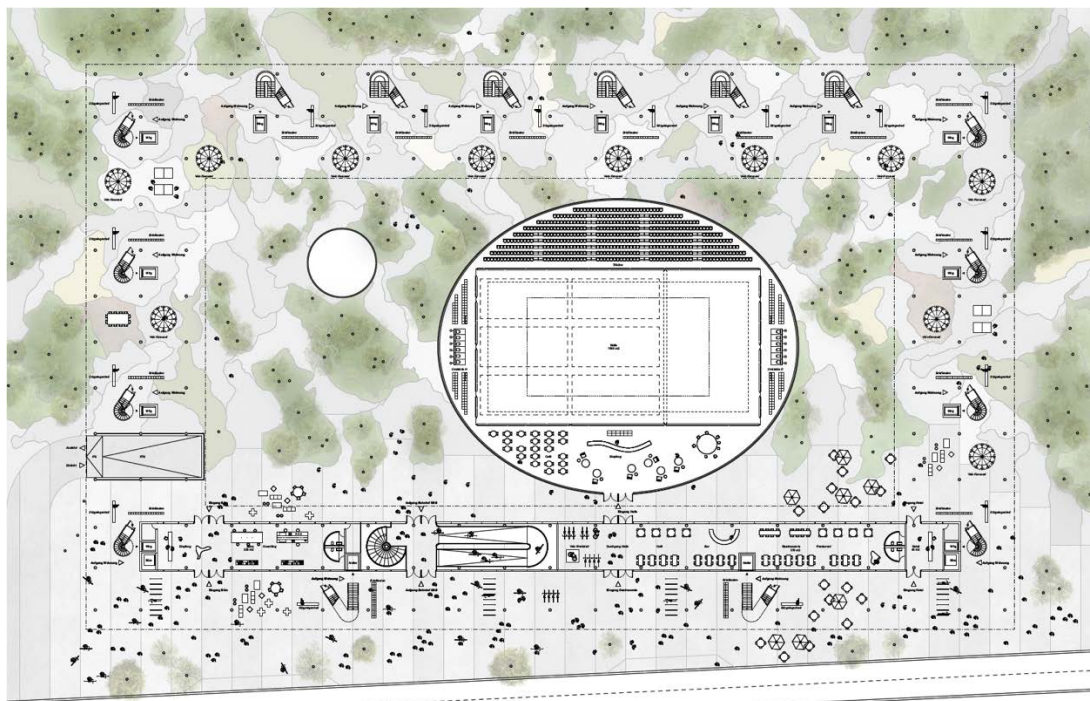
Insgesamt handelt es sich um einen sehr selbstbewussten und faszinierenden Entwurf, der mit erfrischender Einfachheit auf komplexe Bedingungen des Kontextes reagiert und eine hohe Qualität des Wohnwertes ermöglicht. Die Konsequenz des offenen Erdgeschosses wird dabei aber mit einer schlechten Wirtschaftlichkeit, kritisch überdeckten Aussenräumen und allfällig problematischen Formen der Aneignungen erkaufte.



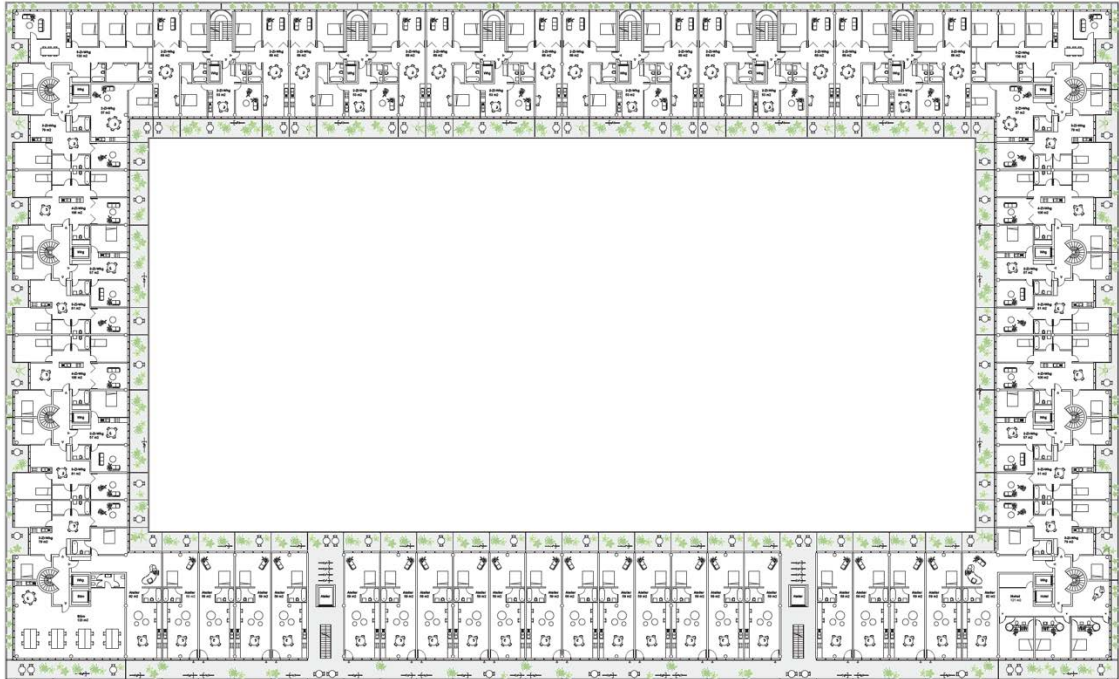
Visualisierung



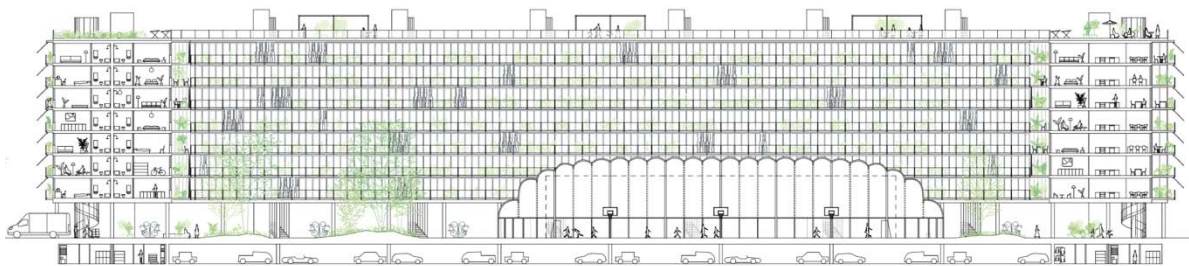
Situation



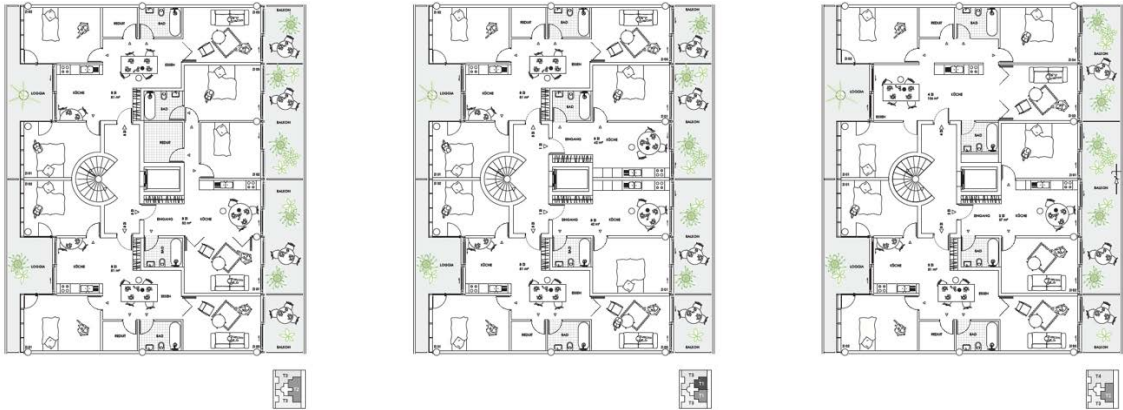
Grundriss EG



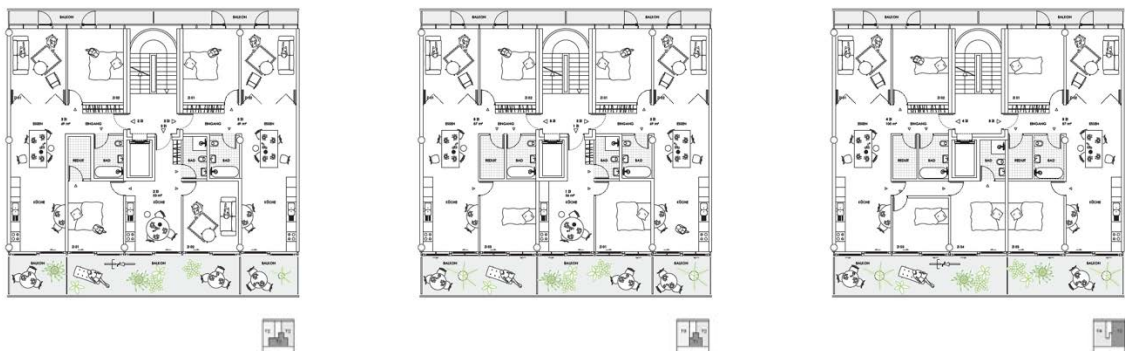
Grundriss Regelgeschoss



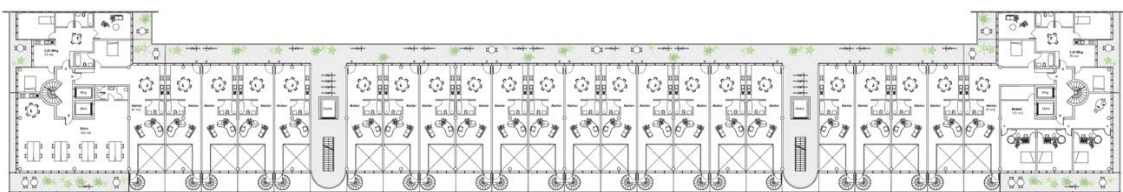
Längsschnitt



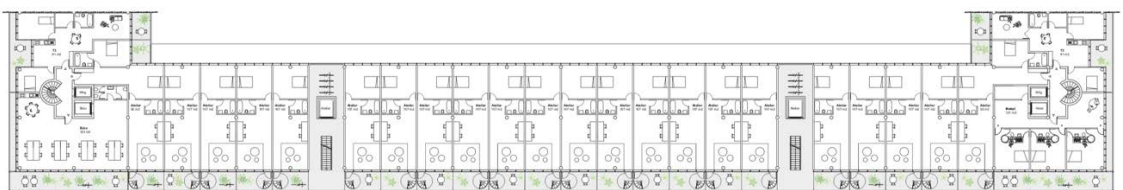
Wohnungsgrundrisse Ost/West



Wohnungsgrundrisse Nord



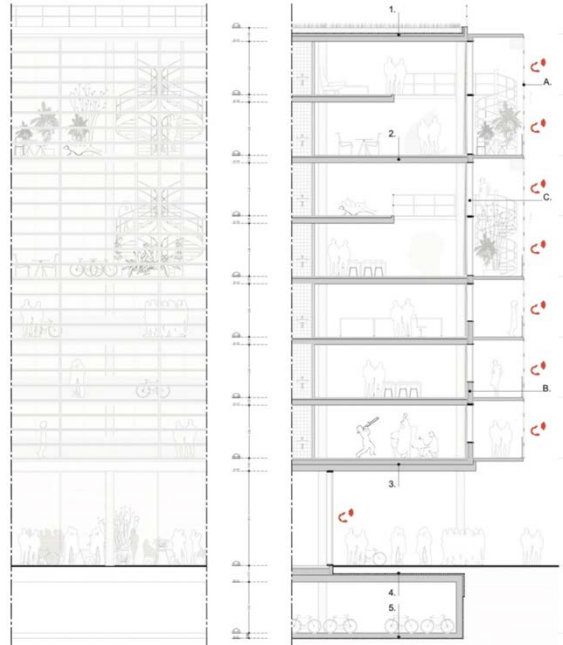
Grundrisse 5.OG / 7.OG Duplex-Wohnateliers



Grundrisse 4.OG / 6.OG Duplex-Wohnateliers



Detail Südfassade Visualisierung



Detail Südfassade Ansicht und Schnitt



Visualisierung

5.5 Fruehauf Henry & Viladoms



Projekt Fruehauf, Henry & Viladoms
Modellansicht

Mit einer einfachen Setzung aus zwei Baukörpern gelingt es den Verfassern, die städtebauliche Situation überzeugend zu beantworten. Ein achtgeschossiges Hofgebäude fasst die Mehrzahl der Wohnungen und erdgeschossigen Gewerbeeinheiten. Westlich davon nimmt ein kompakter, siebengeschossiger Baukörper als funktionaler Hybrid die Halle, das Gasthaus und weitere Klein- und Cluster-Wohnungen auf. Das Zurückversetzen seiner Gebäudeflucht schafft einen Vorplatz und eine angemessene Ankunftssituation. Die präzise Position beider Bauten berücksichtigt bestehende Raumkanten wie Wegebeziehungen und erzeugt durch den Zwischenraum eine neue Sichtachse und Querung in Nord-Süd-Richtung, die bis zum Schlatter-Hochhaus an der Brandstrasse reicht. Dieser Raum ist in der Lage, eine wichtige Funktion in der Quartierentwicklung zu übernehmen.

Die zwei Häuser unterscheiden sich typologisch wie konstruktiv: Im Wohnhof werden alle Wohnungen als Zwei- und Dreispänner aus dem Hofraum erschlossen, der mit einem atmosphärisch reichen «städtischen Wald» besetzt ist und den Bewohnenden ein kollektives Idyll, als Ergänzung zum öffentlichen Parkraum bietet. Da die Verfasser im Bereich des Waldes auf eine Unterkellerung verzichten, kann sich dieser üppig entwickeln und auch stadtklimatisch Wirksamkeit entfalten. Unverständlich bleibt, warum als Gegenüber zu diesem zentralen Raum ausschliesslich Veloabstellräume im Erdgeschoss vorgesehen werden. Ein Gemeinschaftsraum, Ateliers oder Waschalons könnten hier die Entwicklung einer lebendigen Nachbarschaft unterstützen.

Der nach aussen orthogonale Gebäudekörper wölbt sich zum Hof in regelmässigen konvexen Kurven und erzeugt so trotz seriellem Fassadenrhythmus eine beschwingte Silhouette, die durch die Horizontalität der geschossweise hervortretenden Balkonplatten noch verstärkt wird. Bedauerlicherweise wird aus der gestaffelten Tiefenentwicklung der Hoffassade keine typologische Variation im Grundriss generiert, sondern lediglich die Wohnungs- und Zimmergrösse angepasst. Im extremsten Fall resultieren daraus 3-Zimmer-Wohnungen mit über 90 m² und grossen Wohndielen in der Tiefe des Volumens.

Auf die starke Lärmbelastung reagiert der Wohnungstyp über Vorsprünge des Dämmperimeters entlang von Balkonschichten, was aus Sicht der kantonalen Fachstelle Lärmschutz voraussichtlich nicht als lärmoptimiert eingestuft wird. Die Wohnungen in den gleisseitigen Ecken des Hofgebäudes sind dem Lärm ungemindert ausgesetzt und partizipieren nicht am Hofraum.

Im Gegensatz zur horizontalen Gliederung der Hoffassade wird der Baukörper nach Aussen durch vorgestellte kräftige Pfeiler vertikal betont. Statt eines umlaufenden Balkons sind hier einzelne Loggien aus dem Volumen ausgeschnitten. Die in der Visualisierung nahezu monumental erscheinenden Pfeiler stellen sich jedoch konstruktiv als mit Welleternit verkleidete Holzkonstruktion heraus.

Das übertiefe Spezialgebäude fasst im Erdgeschoss die Halle, die sich quer durch das Volumen steckt und zum Platz hin durch die Gastronomie des Gasthauses abgeschlossen wird. Eine Unterteilung der Halle in kleinere Gewerbeeinheiten ist nachvollziehbar dargestellt. Über der Halle werden ab dem zweiten Obergeschoss Kleinwohnungen und Cluster um einen Laubengang mit Atrium organisiert. Da doch einige Kräfte umgeleitet werden müssen, wenn Wohnungen über mehrere Geschosse auf einer überspannten Halle zum Liegen kommen, wählen die Verfasser hier eine leistungsfähige Stahlbetonstruktur und nutzen die aussenliegenden Querstreben für den Gebäudeausdruck. Geschossweise Rücksprünge reduzieren die hohe Gebäudetiefe sukzessive, das Atrium im inneren verjüngt sich im gleichen Zug trichterförmig im Schnitt. Es bleibt im Vagen, welche (sozial)räumliche Qualität sich für das Zusammenleben in diesem Atrium ergibt. Während das als Referenz gewählte Terrassenhaus von Henry Sauvage in Paris explizit die gute Belichtung und Belüftung in tiefen innerstädtischen Volumen thematisiert, werden hier einseitig belichtete und dem Lärm ausgesetzte Wohnungen angeboten. Auch dies ist als nicht lärmoptimiert einzustufen.

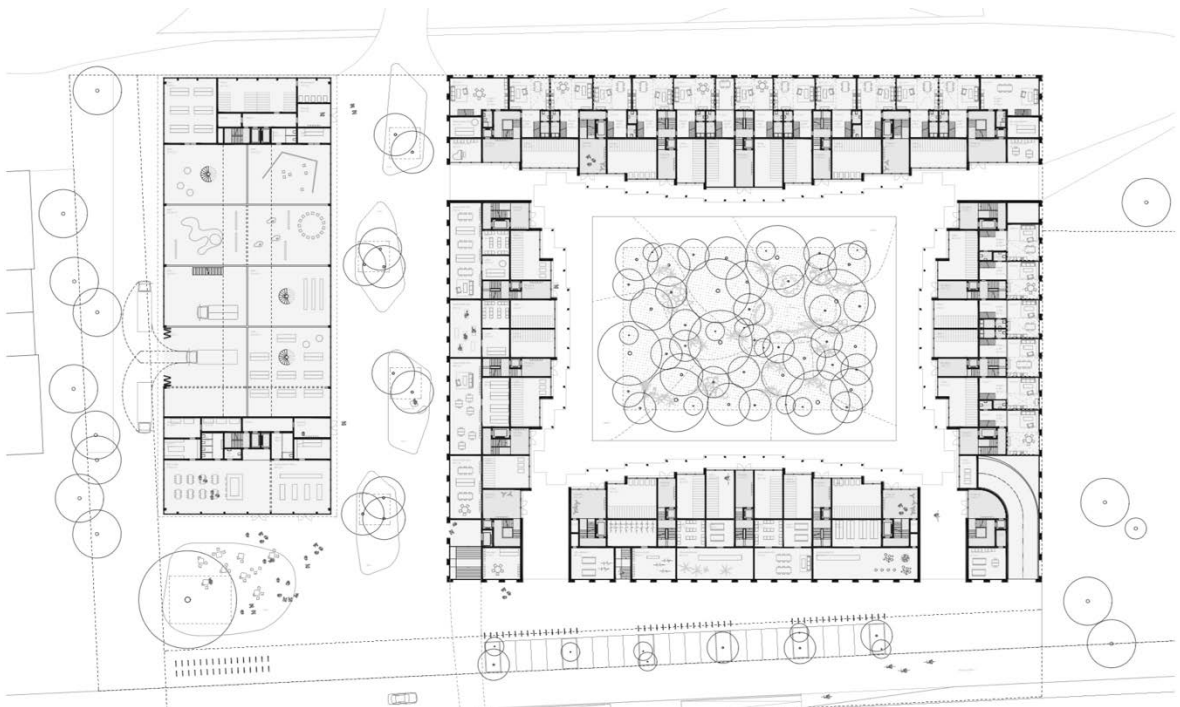
Das Beurteilungsgremium bedauert in der Gesamtbetrachtung, dass die in ihrer Präzision und Einfachheit an sich sehr gelungene städtebauliche Setzung in der typologischen Durcharbeitung in einem gewissen Schematismus mündet. Um in dieser Grössenordnung der Komplexität der Rahmenbedingungen und des Programms gerecht zu werden, bedarf es ebenso präziser Störungen der Regel und Reaktionen auf den Kontext.



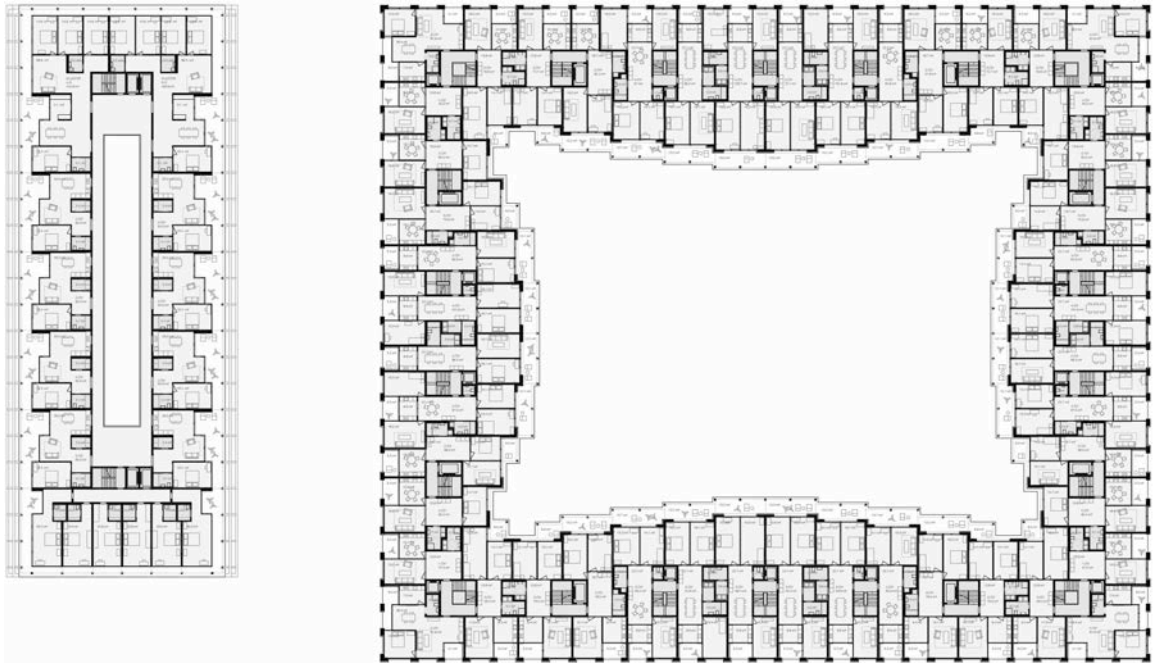
Visualisierung



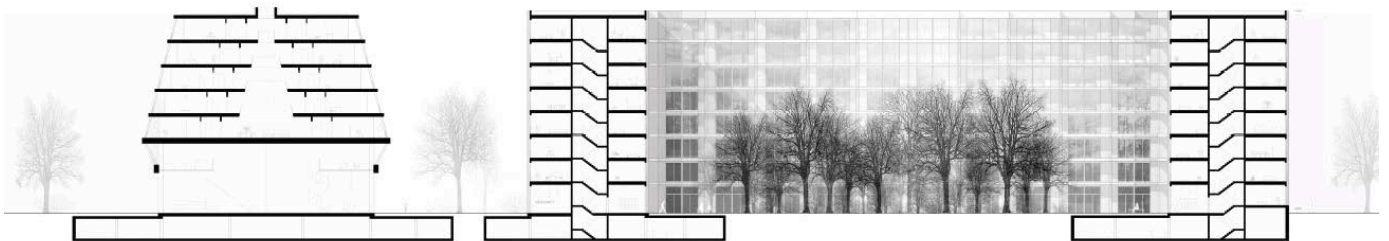
Situation



Grundriss EG



Grundriss Regelgeschoss



Längsschnitt



2-Zimmer-Wohnung Blockrand Typ Ecke



3-Zimmer-Wohnung Blockrand Typ B



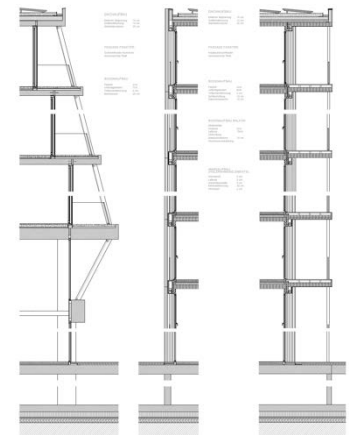
4-Zimmer-Wohnung Blockrand Typ A



2-Zimmer-Wohnung Werkgebäude



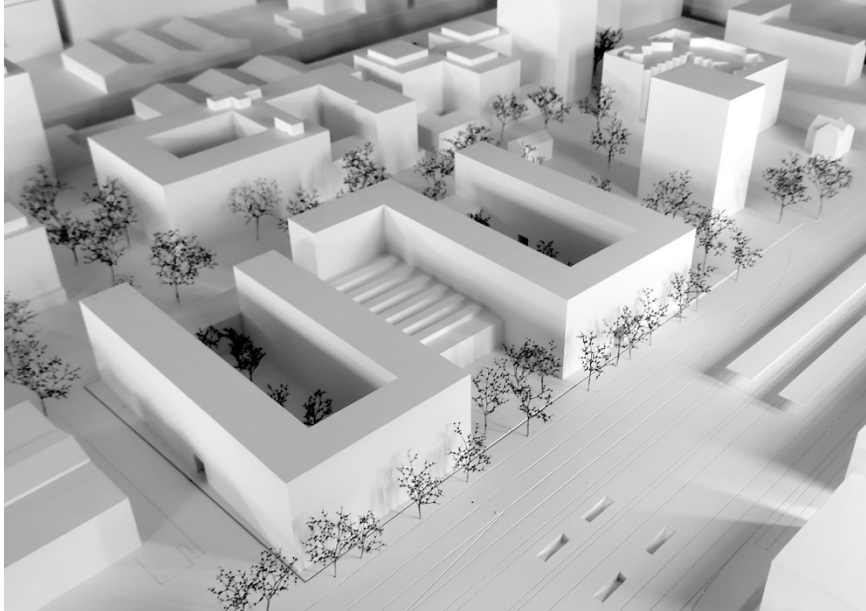
Visualisierung



Fassadenschnitte



5.6 Gut & Schoep Architekten GmbH & Bryum GmbH



Projekt Gut & Schoep & Bryum
Modellansicht

Eine schlanke, mäandrierende Gebäudezeile bildet zwei parallele, ähnlich proportionierte Höfe und einen zentralen, öffentlichen Durchgang, welche das grösste Baufeld B3 auf den Massstab der übrigen Baufelder am Rietpark reduzieren. Die zwei seitlichen, etwas schmalere Höfe sind den Wohnnutzungen zugeordnet, während der mittlere Durchgang die Halle und die Gewerberäumlichkeiten aufnimmt. Durch eine Staffelung der Gebäudehöhen auf der Parkseite wird ein Charakteristikum des neuen Stadtquartiers aufgegriffen. Die tieferen Gebäudehöhen und Lücken wirken sich positiv auf die Besonnung und damit auf die Aufenthaltsqualität und die Bepflanzung im Rietpark aus. Demgegenüber ist die Nord-Süd-Ausrichtung der Hofräume eher untypisch für das neue Quartier und hinsichtlich der Besonnung ein Nachteil. Den Auftakt in den mittleren Hof bildet ein kleiner, schön proportionierter öffentlicher Platz mit einem zentralen Ausgang von der Unterführung her, welche durch eine praktische Velostation mit zusätzlichen Rampen und Treppenanlagen zusätzlich aufgewertet wird. Dieser kleine Bahnhofplatz, der auch das Gasthaus mit einer Aussenwirtschaft, den Convenience Shop sowie das stirnseitige Foyer der ebenerdigen Halle erschliesst, ist als Ankunftsort stimmig und glaubhaft. Eine direkte Verbindung in den ostseitigen Wohnhof wird jedoch vermisst. Der öffentliche Durchgang, der seitlich durch Gewerbe- und Hallennutzungen gesäumt wird, ist räumlich jedoch nur bedingt als Gasse wahrnehmbar. In den beiden Sockelgeschossen entlang der Wiesenstrasse sind folgerichtig weitere, flexibel unterteilbare Gewerbenutzungen angeordnet.

Die beiden halbprivaten Wohnhöfe sind über ein- und zweigeschossige Durchgänge gut auffindbar, müssen als Erschliessungshöfe, Aufenthalts- und Spielbereiche sowie als private Aussenräume jedoch recht viele Aufgaben übernehmen. Dank Aussparungen in der Tiefgarage kann eine grosse Anzahl grosskronige Bäume gepflanzt werden. Die zweigeschossigen Atelierwohnungen an der Gasse stellen in Kombination mit einem angrenzenden Gewerberaum ein interessantes Angebot dar – diejenigen, die direkt an die Halle angrenzen, sind hingegen für Maisonnetten sehr klein und nur einseitig ausgerichtet. Die Erschliessung der

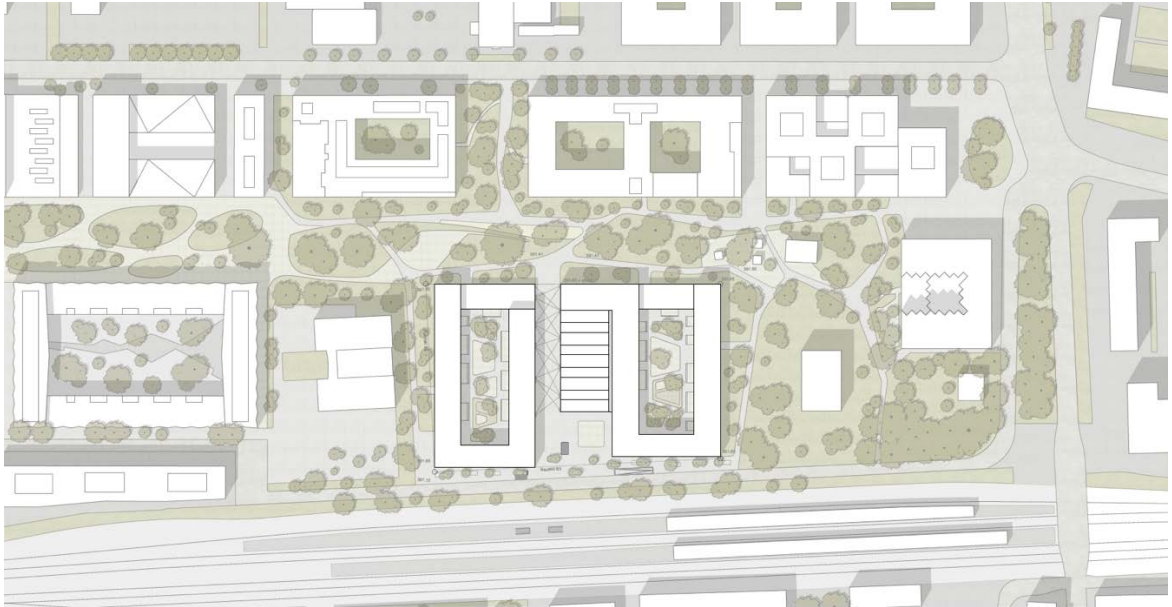
Wohnungen mit durchwegs zweispännigen Treppenhäusern ist sehr aufwändig, auch weil im 1. Obergeschoss ein Seitenwechsel von den hofseitigen Eingängen zu den parkseitigen Treppenhäusern mit Tageslicht vorgenommen wird. Alle Wohnungen auf dem neuen Baufeld sind identisch aufgebaut: über einen Versatz mit einer kleinen Garderobe, wird jeweils ein zentraler Korridor erreicht, an dessen Ende das innenliegende Bad angeordnet ist. Dieser Mittelgang erschliesst auch die den Fassaden entlang aufgereihten gleichwertigen und nahezu gleich grossen Zimmer und Wohnküchen. Die Wohnungen sind durchgesteckt organisiert und profitieren von zweiseitigen Aussenräumen. Die Anordnung der kleinen Balkone jeweils zwischen zwei Zimmern ist geschickt, da dadurch immer zwei Räume an diesem Aussenraum teilhaben. Die Zweckmässigkeit der polygonalen Form wird jedoch etwas hinterfragt. Dieser einfache aber sehr funktionale Wohntyp kombiniert die Gleichwertigkeit der Gründerzeitwohnung mit der Effizienz des Massenvohnungsbaus aus den 60er und 70er Jahren. Im Bereich des öffentlichen Durchgangs sind die Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss durch die Dachkonstruktion der Halle beeinträchtigt. Die Clusterwohnungen bei den Einschnitten des Mänders im 2. Obergeschoss sind hingegen einfach und gut organisiert.

Die Konstruktion als Massivbau mit einfachen Lastabtragungen und übereinanderliegenden Installationen hat gute Voraussetzungen für eine kostengünstige Bauweise. Die Fassaden sind mit einem Netz von Betonprofilen überspannt, deren Felder entweder durch raumhohe Fensteröffnungen oder Wellblechverkleidungen gefüllt sind. Auf die Ausbildung eines Sockels oder Dachgeschosses wird verzichtet. Diese Gestaltungsprinzipien gelten für alle Gebäudeseiten und Gebäudeteile - auch für die im mittleren Hof eingeschobene Multifunktionshalle - was zu einem repetitiven, uniformen und insgesamt etwas vorstädtischen Gesamteindruck führt. Nur gerade die vorspringenden, trapezförmigen Balkone mit ihren Staketengeländern und Vorhängen als Einsichtsschutz tragen zur Belebung der Ansichten bei.

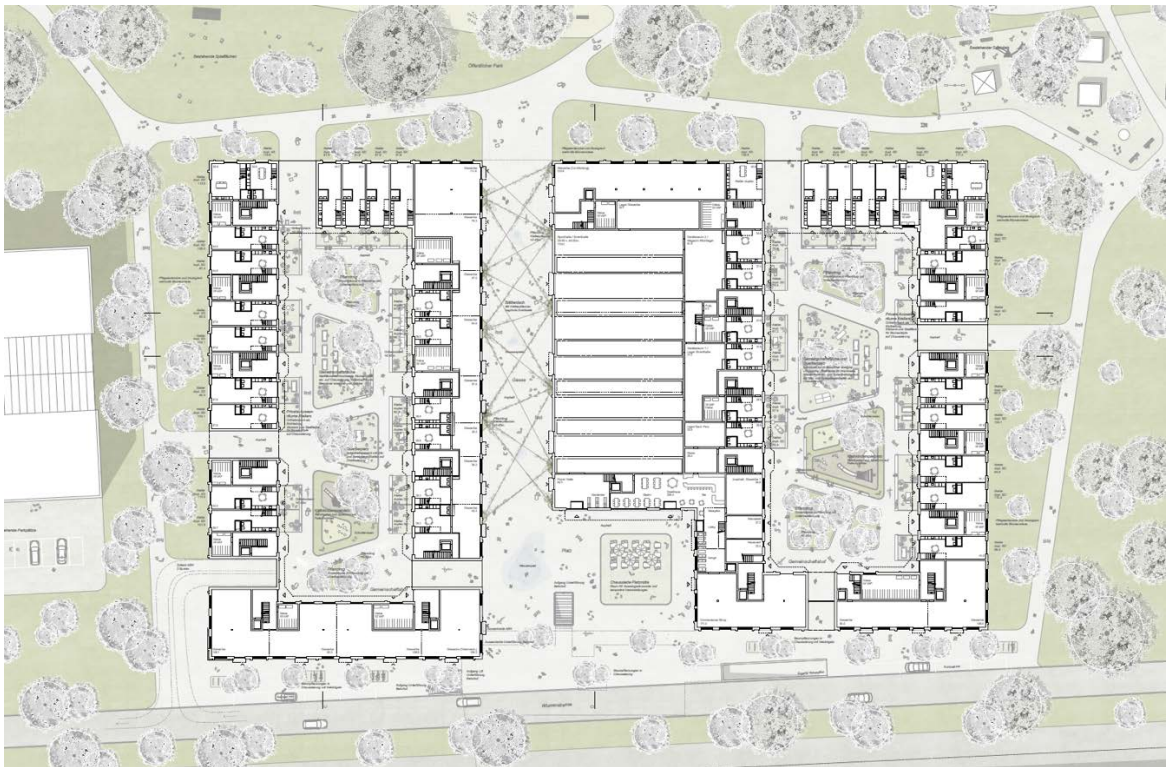
Insgesamt überzeugt der Beitrag durch eine Gesamtdisposition, welche eine interessante Kombination und Verschränkung von Baukörper und Raumfigur erzeugt und welche sich gut in den Kontext einfügt. Für den Ankunftsort und für den Durchgang ins neue Stadtquartier wird eine angemessene Lösung mit viel Gebrauchswert vorgeschlagen. Bezüglich der Vielfalt des Wohnungsangebots und der Ausstrahlung der Siedlung bleiben jedoch gewisse Vorbehalte bestehen.



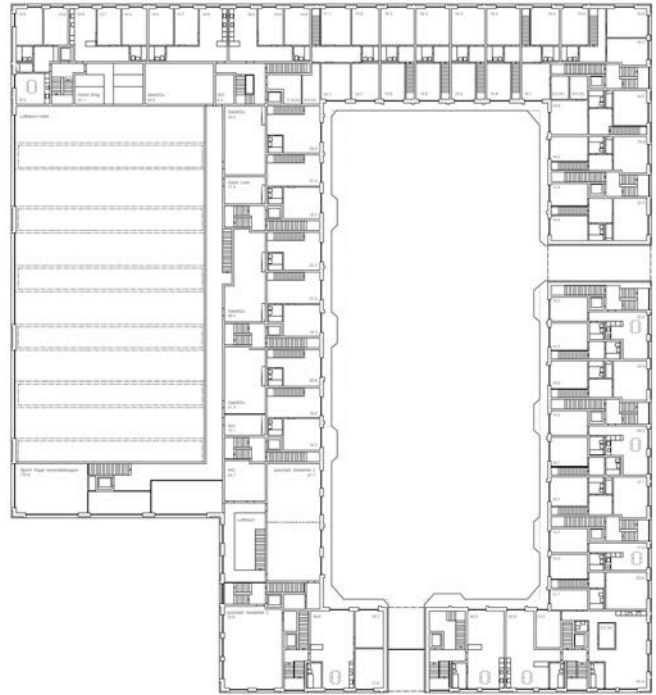
Visualisierung



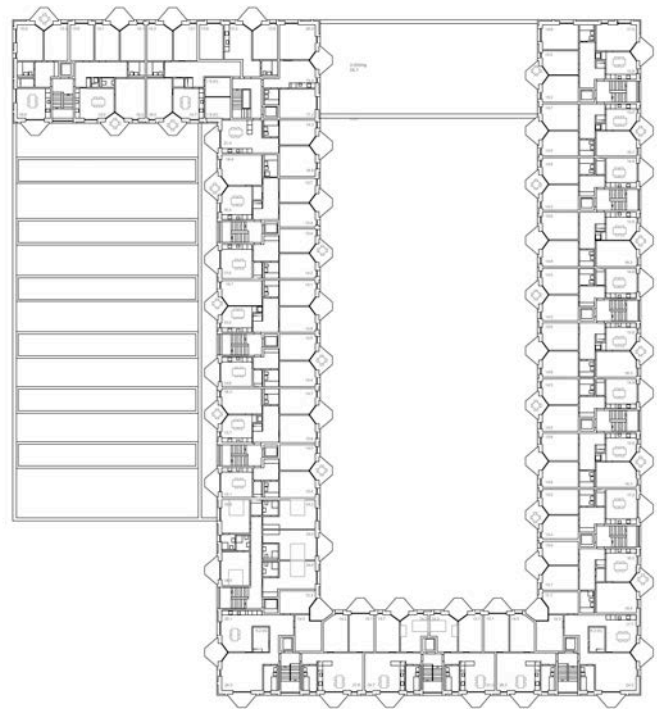
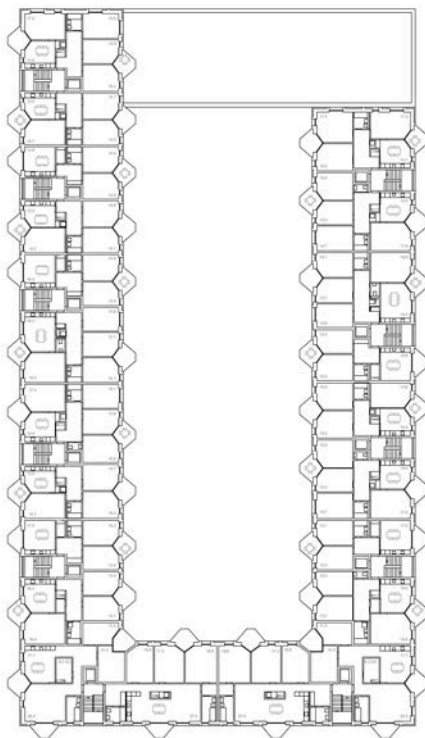
Situation



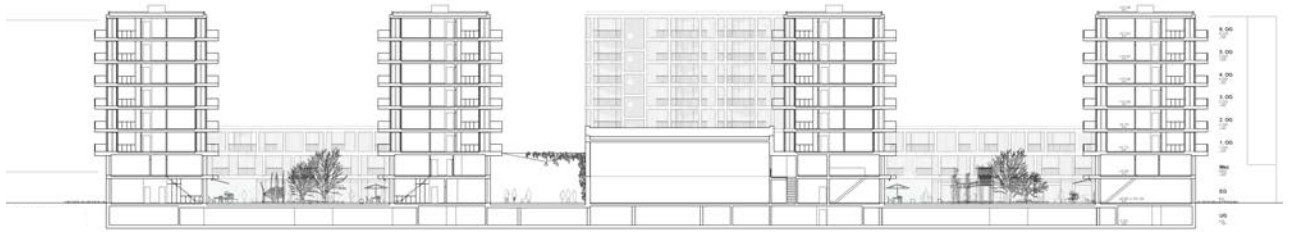
Grundriss EG



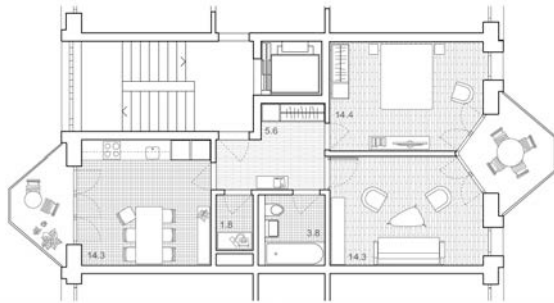
Grundriss Mezzanin



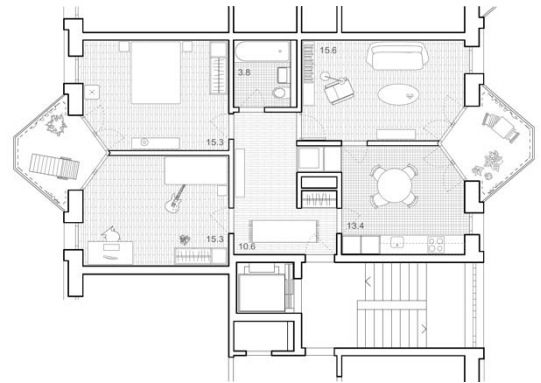
Grundriss Regelgeschoss



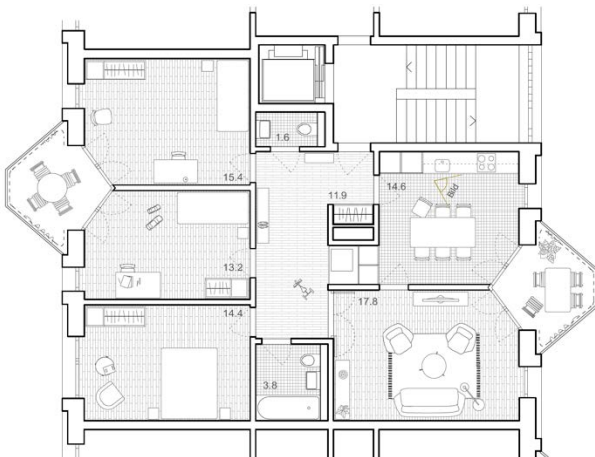
Längsschnitt



2-Zimmer-Wohnung 55 m2



3-Zimmer-Wohnung 75 m2



4-Zimmer-Wohnung 94 m2



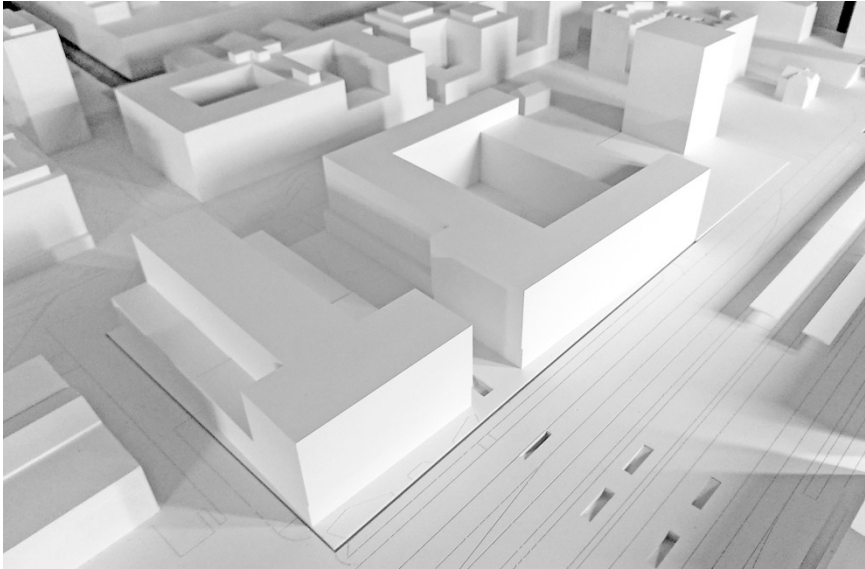
- tragende Struktur
- nichttragende Wände

Flexibilität Grundrisse



Ansicht Ost Gasse

5.7 Michael Meier und Marius Hug Architekten & USUS Landschaftsarchitekten



Projekt Meier Hug & USUS
Modellansicht

Mit ihrer präzisen Analyse und einer stringenten Zielformulierung legen die Verfasserinnen dar, wie bedeutend die Anbindung des Rietparks via Geleiseunterführung an das Zentrum von Schlieren ist. Folgerichtig stellt die Ausbildung der Querachse als räumlicher Ankerpunkt den Fokus für den gesamten Entwurf dar, die auch die Anbindung an die unterirdische Verbindung zum Thema macht und mit der vorgeschlagenen Velorampe eine zusätzliche Aktivierung verspricht. Von dieser Mitte aus werden alle weiteren Operationen gedacht und gelenkt. Ausgehend von einem lebendig ausgestatteten Zentrumsraum, dessen Attraktivität und städtische Ausstrahlung in der Weiterbearbeitung weiter vertieft und gesteigert werden konnte, wird also nach wie vor nicht das Nebeneinander, sondern das Miteinander von zwei unterschiedlichen Häusern propagiert: einem «Wohnhaus mit ruhigem Wohnhof» und einem «belebten T-förmigen Haus», die unterschiedliche Wohnatmosphären und spezifische Wohnidentitäten erzeugen sollen.

Risalite verankern den Raum gegen Süden und geben ihm Halt, nicht nur plastisch, sondern durch die Implementierung von Hotel, Café etc. auch in nutzungs-mässiger Hinsicht. Elemente wie Arkaden oder die öffentliche, auf die Dachterrasse des T-Hauses führende Treppenanlage beleben und charakterisieren den gut proportionierten Raum zusätzlich. Das Leben, die Kohabitation an diesem gefassten Ort, wird aus der Fussgängerperspektive erlebbar. Ruhig, deutlich bescheidener und fast zu konventionell präsentieren sich auf dem aktuellen Stand aber die doch recht bedeutungsvollen Schauffassaden zu den Geleisen: Ausgerechnet hier gleitet der städtische Charakter des Zentralraumes in eine etwas suburbane Anmutung ab.

Das ehemalige «Atelierhaus» erhält in der Weiterbearbeitung als «T-Haus» eine starke Prägung durch die vielfältigen Möglichkeiten der – partiell auch kollektiv nutzbaren – Terrassenflächen über dem Sockel von Sport- und Veranstaltungshalle, auch wenn die gesamte Konstellation hier noch etwas umständlich und

aufwändig scheint. Sein Ausdruck lässt industrielle Bilder anklingen, während der «ruhige Wohnhof» von überwiegend durchgesteckten Wohnungen gesäumt wird und «Wohnlichkeit und hohe Wertigkeit» suggeriert: Im architektonischen Ausdruck wird so eine thematische Differenzierung der beiden Baukörper angestrebt. Als «Herzstück» fungiert die multifunktionale Halle, die durch ihre Querstellung nicht nur ein attraktives Vis-à-Vis für den Durchgang in den Wohnhof ausformt, sondern auch vielfältige Nutzungssynergien zulässt.

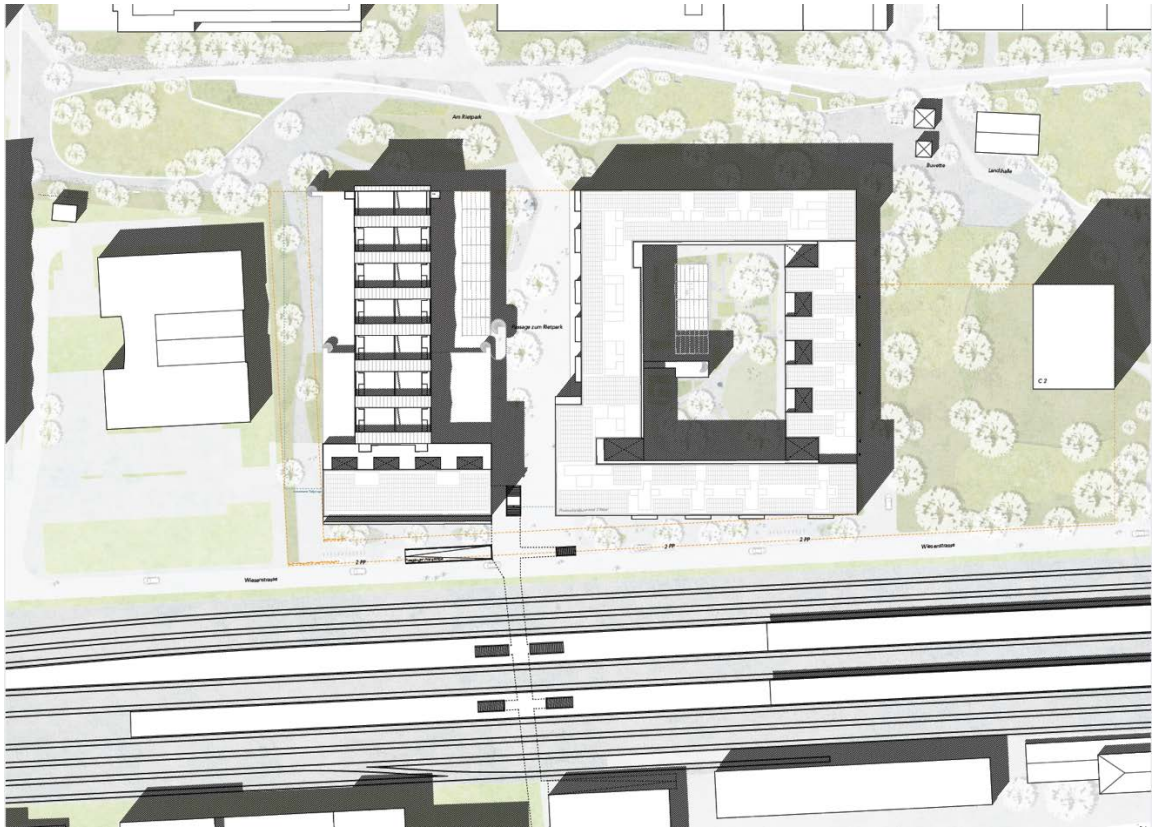
Die Wohnungen des Hofbaus sind intelligent angeordnet und attraktiv geschnitten. Insbesondere gelingt es durch grossformatige Einkerbungen in den Hofecken, die typologisch bedingten Eckproblematiken zu entschärfen. Besonders gelungen ist die Loggien-Anordnung auf der Ostseite des Wohnhofes: Diese formen eine plastische Hoffront und bilden gleichzeitig attraktive Aussenräume für die Wohnungen innerhalb der grossen Bautiefen.

Als problematisch hingegen muss die Lärmschutzdisposition eingestuft werden: Sowohl die Wohnateliers und Wohnungen gegen Süden als auch die Wohnungen auf dem «T-Haus» (mit einseitiger Ausrichtung) sind wie vorliegend nicht bewilligungsfähig. Dies stellt ein wohl konzeptimmanentes Problem dar, das nur mit radikalen Umstrukturierungen gelöst werden könnte, und führt zur Frage, ob die mittige Setzung der Aufsattelung im «T-Haus» unter den gegebenen Voraussetzungen überhaupt möglich ist.

Zusammenfassend handelt es sich beim vorliegenden Projekt aber um einen raffiniert und synergetisch entwickelten, auf vielen Ebenen sehr sorgfältig ausgearbeiteten Vorschlag. Durch die klare Priorisierung der Querachse als magnetische, öffentliche Drehscheibe wird der engere, aber auch der weitere Kontext massgeblich aufwertet. Während die Durcharbeitung im Hofbau ausserordentlich gut gelingt, scheint der «T-Bau» – wohl auch aufgrund seiner Entwicklung aus einem eigentlichen Atelierhaus-Typologie heraus – aber kaum bewältigbare Schwächen aufzuweisen: Irreversibel sind die Problematiken, die sich aus seiner Grundform betreffend dem ungenügenden Lärmschatten ergeben; aber auch seine recht komplizierten Erschliessungsstrukturen schwächen die insgesamt sehr eindrückliche Ausgangslage. Als erschwerend erweist sich in vermietungstechnischer Hinsicht zudem die gleichzeitige Auszeichnung von ausgeprägter Zentrumsachse und geleiseseitiger Schauffront: Sie führt zu einer erdgeschossigen Aufreihung von vielen Gewerbeflächen, bzw. schwer vermietbaren Wohnflächen entlang diesen ausgedehnten, öffentlichen Bereichen.



Visualisierungen



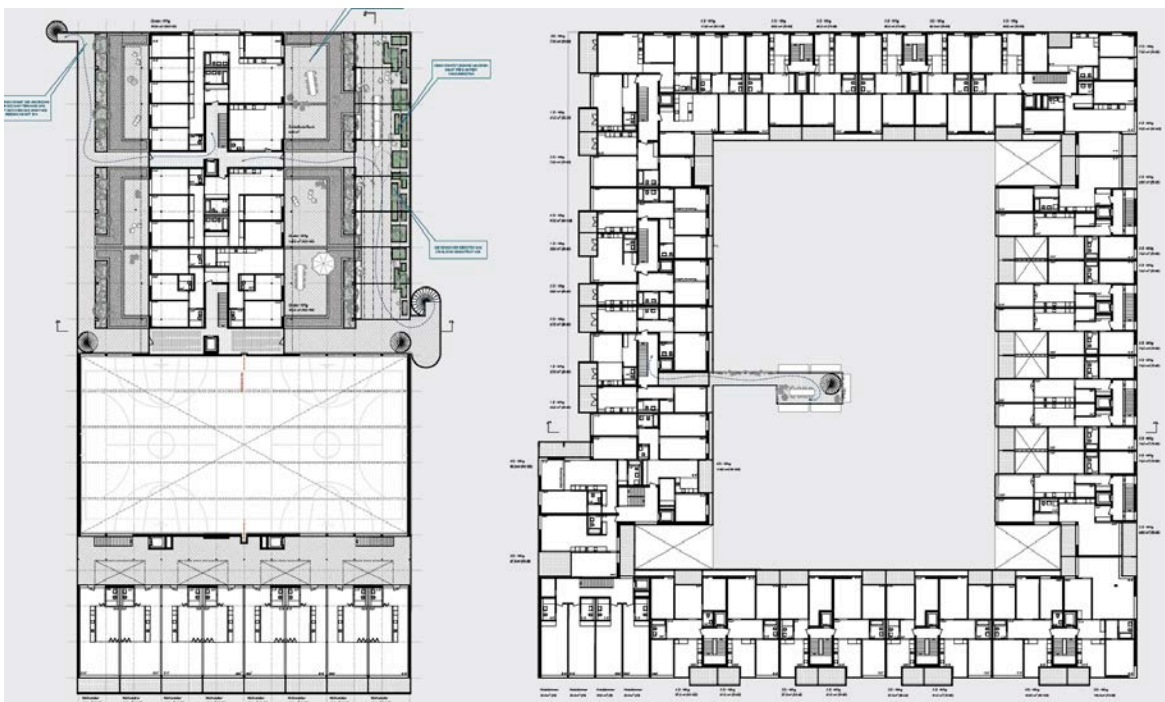
Situation



Grundriss EG



Grundriss 1. OG



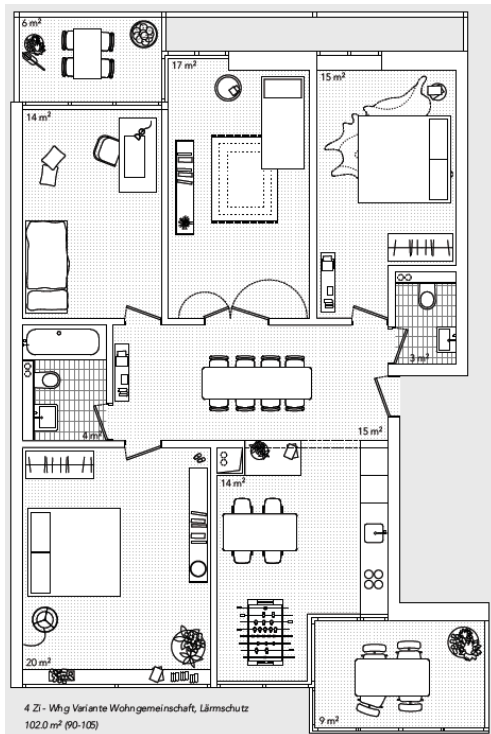
Grundriss 2. - 5. OG



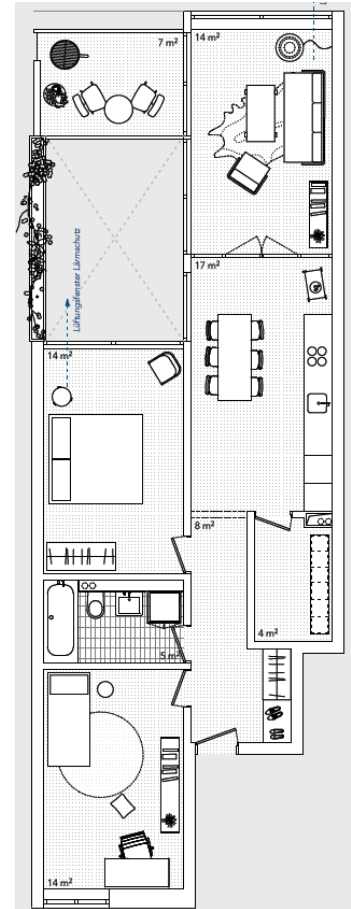
Grundriss 6. - 7.OG



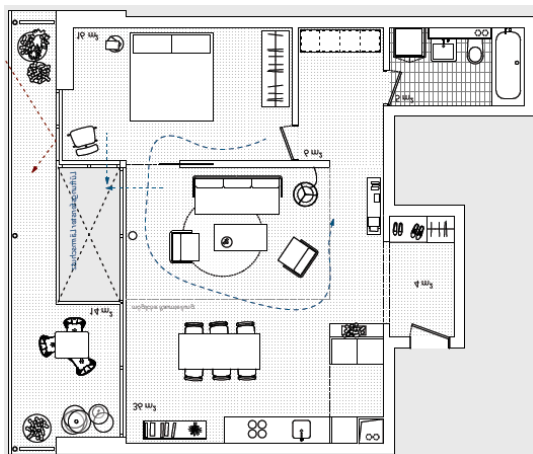
Längsschnitt



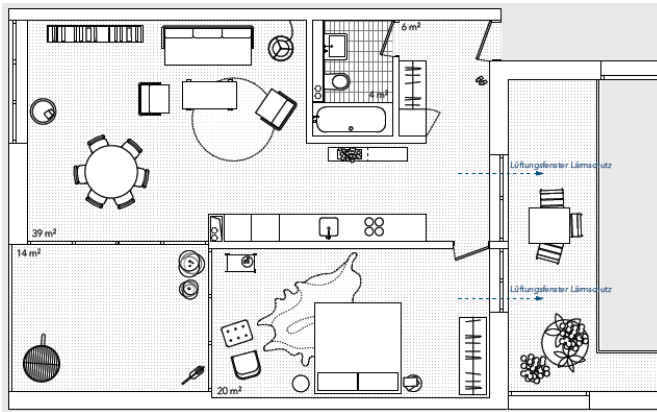
4-Zimmer-Wohnung, Lärmschutz



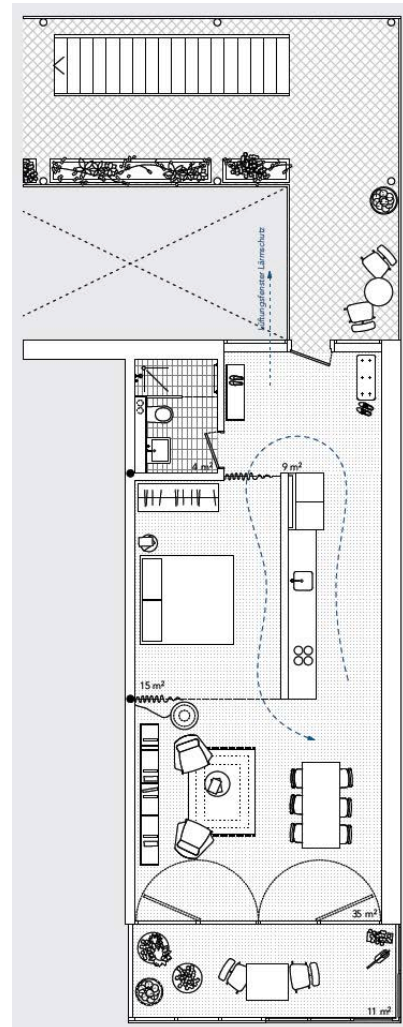
3-Zimmer-Wohnung, Lärmschutz



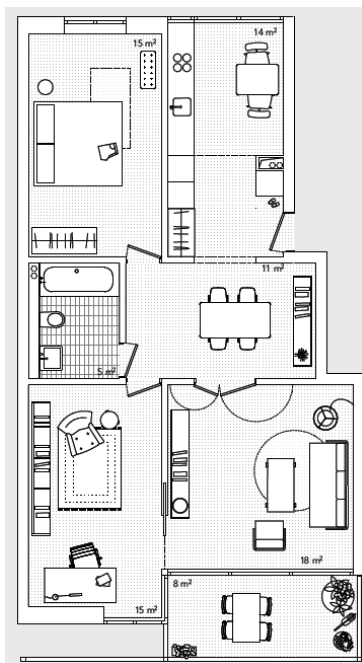
2-Zimmer-Wohnung, Lärmschutz



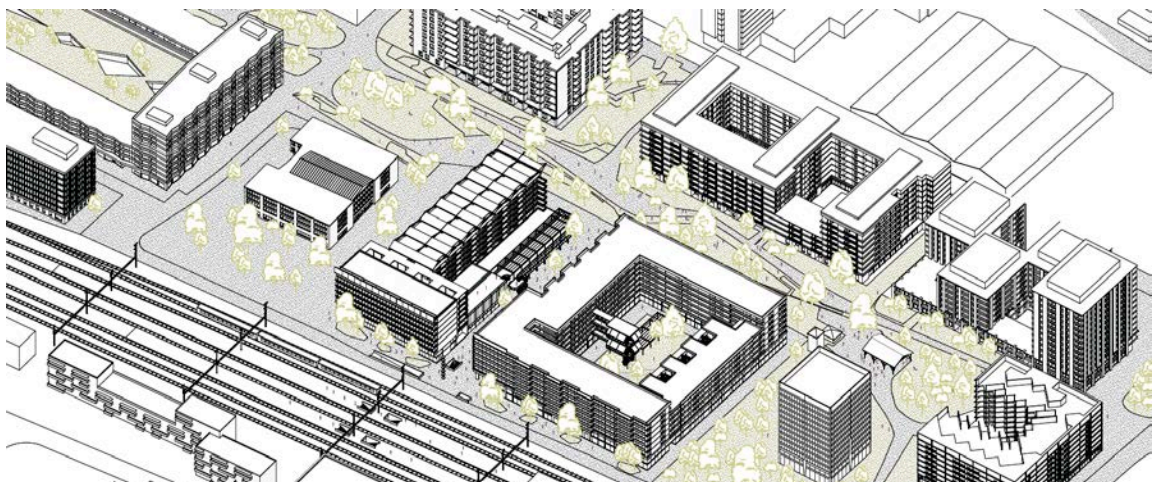
2-Zimmer-Alterswohnung, Lärmschutz



Wohnatelier 60 m2, Lärmschutz

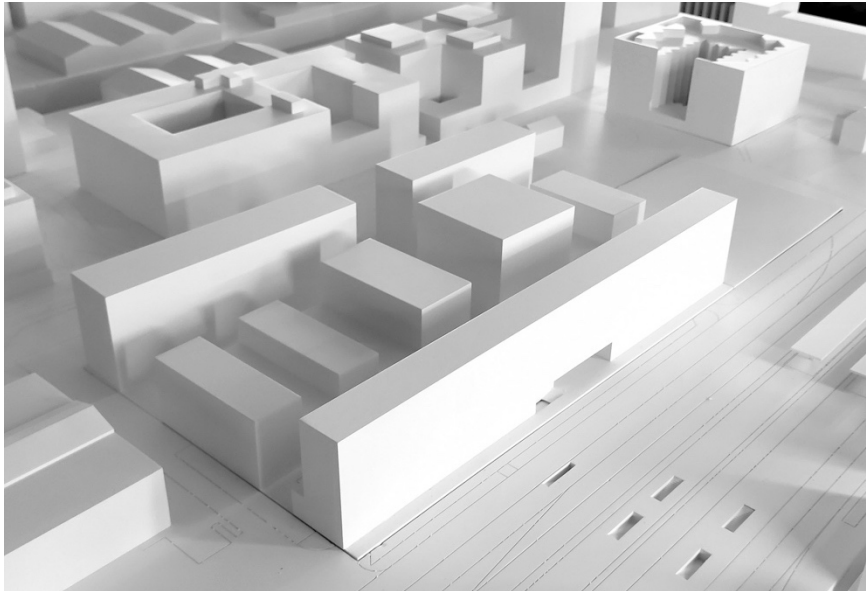


3-Zimmer-Alterswohnung



Axonometrie

5.8 Team Octopus



Projekt Team Octopus
Modellansicht

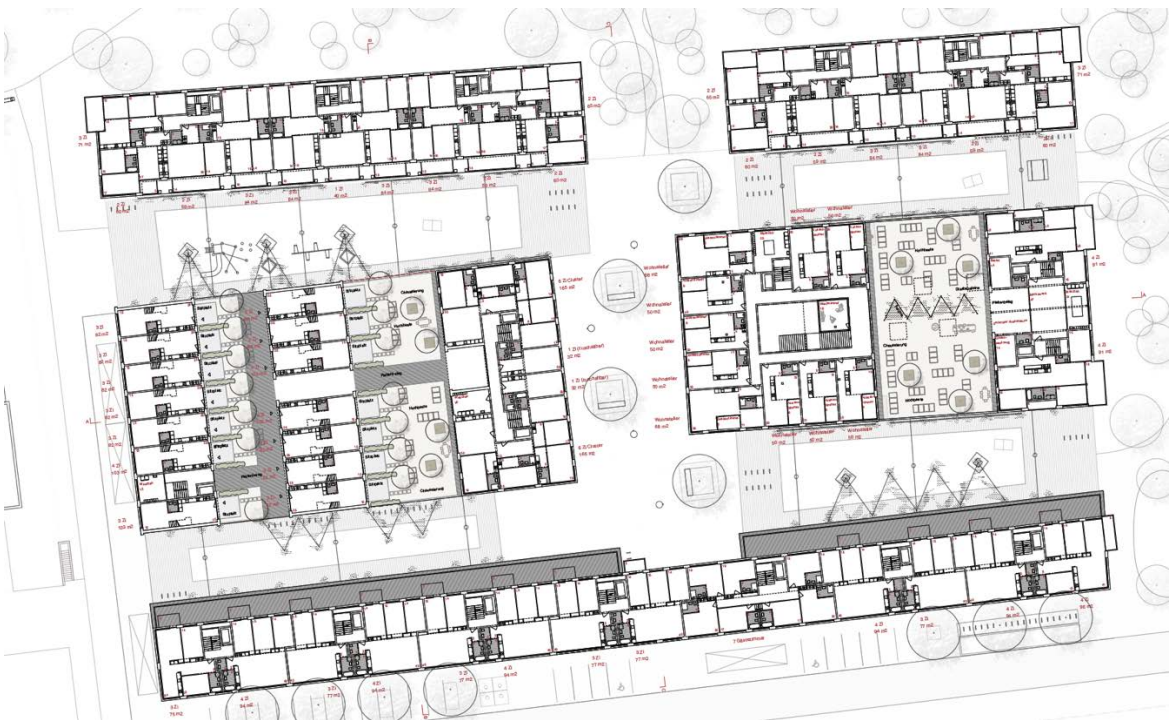
Die Verfasserinnen schlagen eine eigenständige Situation mit zwei klaren Längsbauten als «Gesichter» zu Bahn und Park sowie im Innern zwei klumpenförmige, differenzierte Gebäudekörper vor. Daraus resultiert eine öffentliche Mitte als Verbindung zwischen Bahn und Park sowie vier räumlich ähnliche, aufgrund der angeordneten Nutzung jedoch sehr unterschiedlich programmierte Gassenräume. Im Innern der Bebauung suchen sie das Verwebende, graduell Öffentliche, Kleiräumige, Aneignbare, Ambivalente oder gar Widersprüchliche im Sinne einer Antithese zu einem kontrollierten, eindeutigen, grossmassstäblichen Städtebau. So laufen die Wohngassen unverständlicherweise ins Nichts. Die Freiraumgestaltung nimmt die Differenzierung der Öffentlichkeitsgrade auf, wirkt jedoch noch etwas didaktisch. Geschickt ist, beim öffentlichen mittleren Bereich auf ein Untergeschoss zu verzichten, um eine parkartige Baumbepflanzung und klimawirksame Versickerungsflächen zu ermöglichen.

Der eher schematische architektonische Ausdruck lässt etwas Herzblut vermissen. Er wirkt weder vielschichtig im Sinne des sonstigen Projektansatzes, noch reduziert im Sinne einer Bühne. Der konstruktive Ansatz und die vertikale Entwurfsdisziplin legt glaubhaft dar, dass der Entwurf mit einem hohen Holzanteil effizient umgesetzt werden könnte.

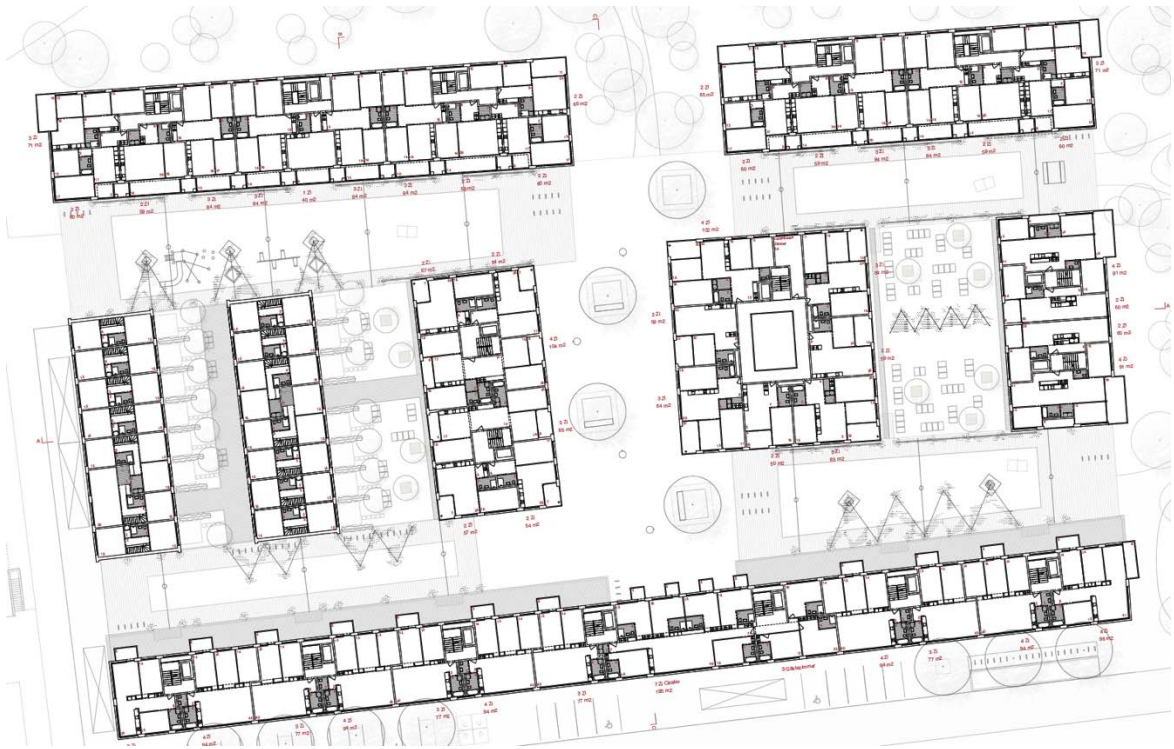
Die Wohnungen weisen bis auf einige Ateliers effiziente Grundrisse mit sparsamem Flächenverbrauch auf. Die Räume sind wohlproportioniert und gebrauchstauglich. Die meisten Grundrisse eignen sich für verschiedenste Lebensentwürfe wahlweise auch mit hoher Belegung und tragen somit der begrenzten Zahlungsbereitschaft grosser Bevölkerungskreise Rechnung. Positiv hervorzuheben sind etwa die 4-Zimmerwohnungen mit Wohnhalle entlang der Bahn, die geschickt mit der Lärmsituation umgehen und sowohl für klassische Familien als auch andere Gemeinschaften einen hohen Wohnwert und ein gutes Preis-Leistungsverhältnis aufweisen.



Grundriss EG



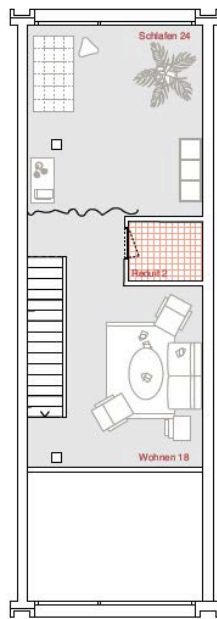
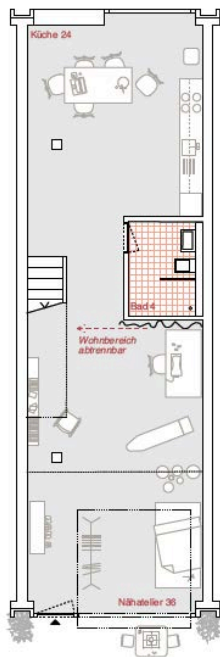
Grundriss Terrassengeschoss



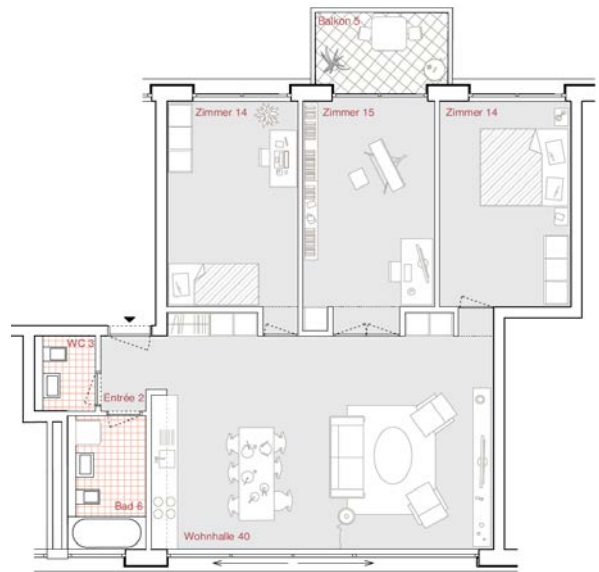
Grundriss Regelgeschoss Wohnen



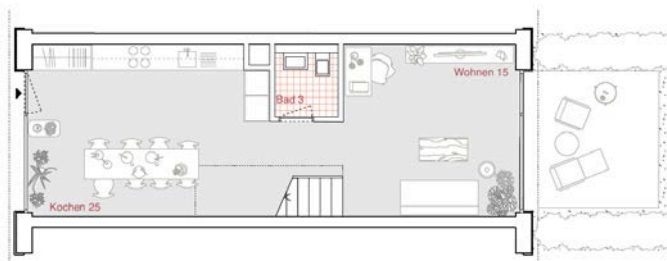
Querschnitt



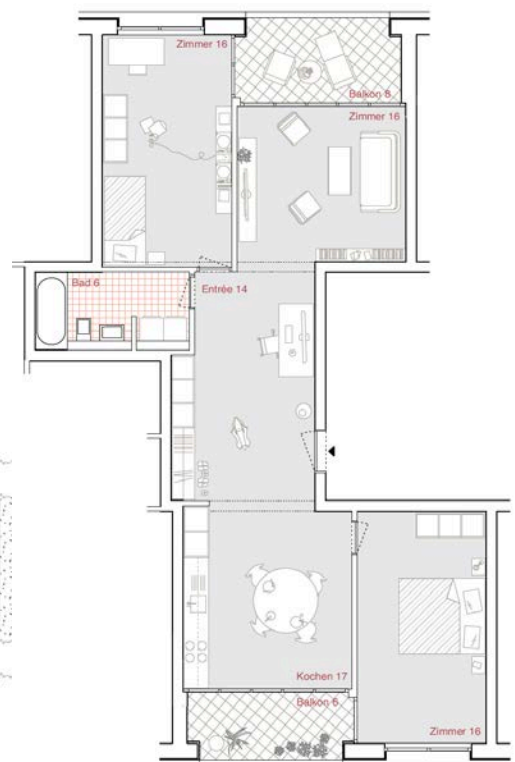
Duplex-Atelierwohnung 100 m2



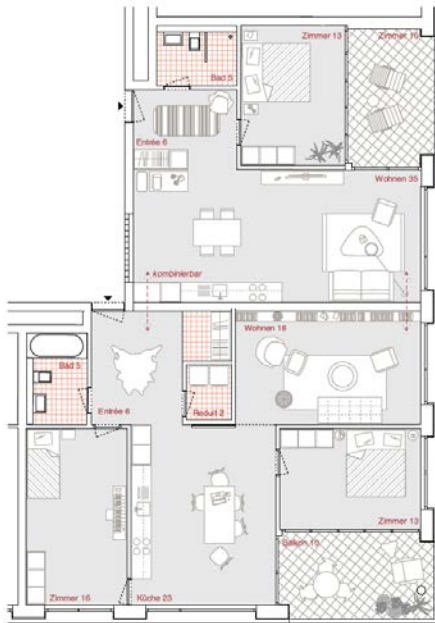
4-Zimmer-Wohnung



3-Zimmer-Reihenhaus im 3.OG



3-Zimmer-Wohnung



3-Zimmer-Wohnung



2-Zimmer-Alterswohnung

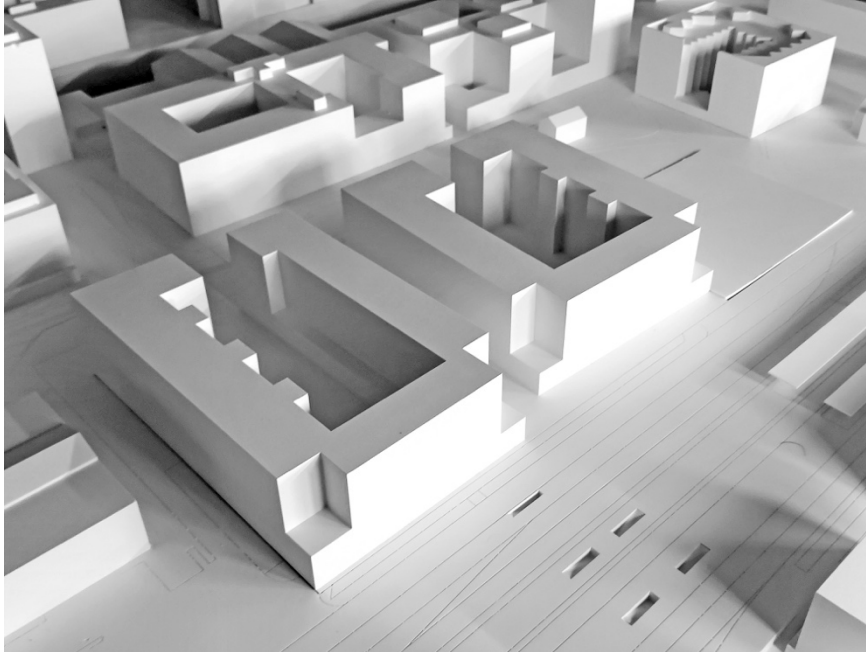


3-Zimmer-Wohnung



Visualisierung

5.9 Sergison Bates Architekten GmbH



Projekt Sergison Bates
Modellansicht

Im Umgang mit dem grossen Baufeld wird mit zwei leicht abgedrehten Bauten und einer damit entstehenden Gasse ein gut proportioniertes, städtebaulich sich gut einordnendes Projekt entwickelt. Die so geschaffene Ausgangslage überzeugt sowohl typologisch wie auch stadträumlich. Insgesamt erstaunt es, mit welcher einfacher und stringenter Idee auf die komplexen Rahmenbedingungen des Kontextes, im Besonderen im Umgang mit Lärm, reagiert wurde.

Die Anbindung an die SBB ist elegant, gut platziert und einfach auffindbar. Der Rücksprung mit Treppenanlage und Unterführung erschliesst geschickt den Vorraum an der Wiesenstrasse und den daran anschliessenden Gassenraum.

Die durch Lärmexposition nachweislich nicht lösbaren Übereckbereiche werden aus der Kubatur der Stadtblöcke ausgespart. Der geradezu pragmatische Umgang bildet bei allen südlichen Ecksituationen eine einleuchtende und einfache Geste ab. Der Gassenraum öffnet sich somit trotz seines konischen Zuschnitts zum Gleisraum. Die zweigeschossigen Eckbereiche im Erdgeschoss erhalten eine besondere Ausrichtung und werden folgerichtig Zugänge und Adressen der öffentlichen Nutzungen.

Trotz der grundsätzlich robusten städtebaulichen Ordnung wird die architektonische Vertiefung von zahlreichen, auch kritischen, Unklarheiten geprägt. So sind beispielsweise die Hofzugänge extrem beengt. Gleichzeitig werden gerade die Wohnungen der Regelgeschosse paradoxerweise vom Hof erschlossen und nicht von einer zu aktivierenden Gasse. Die Unmittelbarkeit privater Wohnnutzungen im direkten Gegenüber einer städtischen Raumverbindung (Gasse) und einer Multifunktionshalle kann mit der Einführung einer Trennlinie so kaum funktionieren. Obgleich die Multifunktionshalle mit ihren direkten Öffnungen zur Gasse spannende Raumbezüge für formelle und informelle Nutzungen erahnen lässt, ist das Layout mit einseitiger Garderobe und gegenüberliegendem Geräteraum denkbar ungünstig für eine flexible und multifunktionale Nutzung.

Das klare Raumdispositiv von städtischer Gasse und zwei in sich schlüssigen Wohnhöfen wird so unnötigerweise geschwächt.

In den Obergeschossen sind die Wohnungen gut proportioniert und haben teilweise gute räumliche Diagonalbezüge. Die im Erdgeschoss vorgesehenen Duplex-Atelierwohnungen sind als Zweizimmerwohnungen mit 98-110 m² deutlich zu gross und damit in dieser Form kaum umsetzbar. Im Kontext der Halle werden die Wohnungen in ihrem Zuschnitt und in ihrer Ausrichtung stark eingeschränkt und büssen in ihrer Qualität ein. So könnte beispielsweise die Erschliessung einer durchgehenden Laube mit einer besonderen Raumtiefe eine Verbindung zur Gasse etablieren und gleichzeitig die rein funktionale Erschliessung erweitern.

Die aussenräumliche Qualität wird in der hier vorgeschlagenen Form kritisch beurteilt. Im Besonderen fehlt den Aussenräumen eine präzise Umsetzung bei den entscheidenden Übergängen und Schwellen. Wie wird die städtische Gasse mit dem Park verbunden? Wo soll sie denn hinführen? – Hier wird der urbane Gestus der Verbindung nur noch bedingt weitergedacht. Auch sind die nördlichen Hoföffnungen kaum an das Umfeld des Parks angebunden.

Die vorgeschlagene Konstruktion irritiert. Die auf bekannten industriellen Referenzen vorgeschlagene Kombination aus Stahlisernen mit Ausfachungen, einer tektonisch prägenden Architektur der Backsteinrisalite und die effektiv im Detail vorgeschlagene Bauweise mit geklebten Riemchen widerspricht sich gegenseitig.

Lärmschutztechnisch stellt der Projektvorschlag, nicht zuletzt durch seinen guten städtebaulichen und typologischen Ansatz, eine geradezu exemplarische Lösung dar, wie Wohnungen mit der vorgesehenen Ausnahmeregelung gehaltvoll umgesetzt werden können. In der Beurteilung stellt das Projekt einen vorbildlichen Umgang mit der vorherrschenden Lärmproblematik dar.

Insgesamt überzeugt der Projektvorschlag durch eine gekonnte Setzung der Baukörper, durch eine spannende Ausgangslage einer städtebaulichen Verbindung und durch einen vorbildlichen Umgang mit Lärm. Weniger überzeugend bleibt die architektonische Vertiefung.



Visualisierung



Situation



Grundriss EG



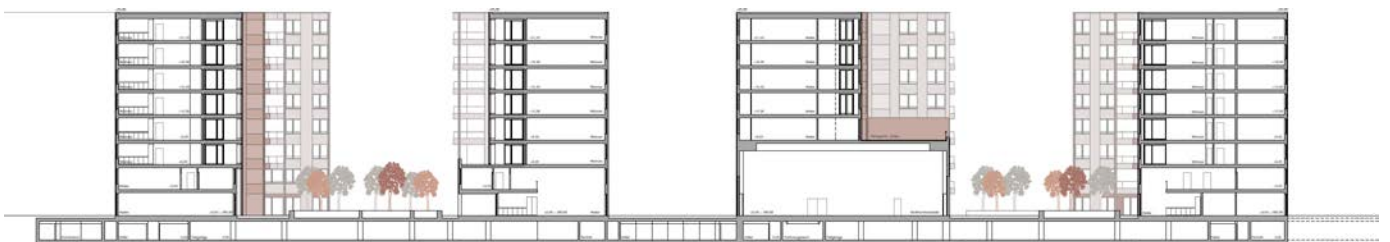
Grundriss 1. OG



Grundriss 2. OG



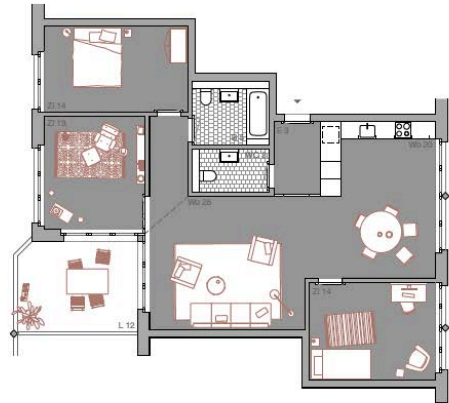
Grundriss 3. - 7.OG



Längsschnitt



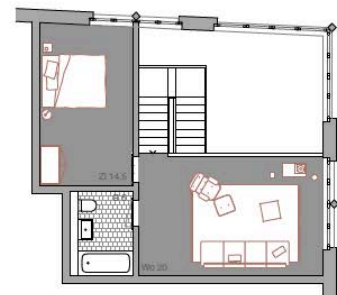
3-Zimmer-Wohnung



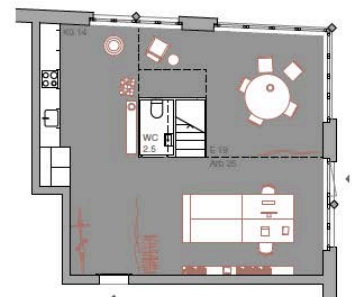
4.5-Zimmer-Wohnung



2.5-Zimmer-Wohnung



3-Zimmer-Wohnatelier 109.5 m²

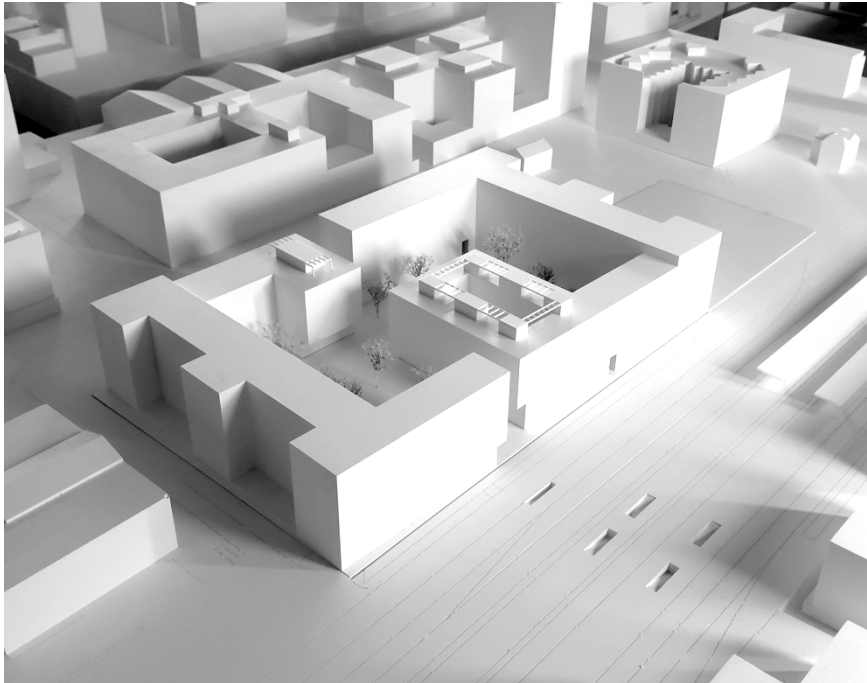


2-Zimmer-Wohnatelier 100 m²



Visualisierung

5.11 Soppelsa Architekten & Rosenmayr Landschaftsarchitektur



Projekt Soppelsa
Modellansicht

Für das grösste Baufeld des Geistlich-Areals wird eine achtgeschossige «differenzierte Grossform» entwickelt. Die durch Eck- und Mittelrisalite gegliederte Figur besetzt die Baufeldränder und löst sich nach innen auf. Zwei Sonderbauten, sechs- und siebengeschossig, durchbrechen die Figur an den Längsseiten und erlauben eine Durchwegung in Nord-Süd-Richtung. Die aufgebrochene Gebäudefigur soll urbanes Leben in den Hofraum hineinziehen. Das Gasthaus und die Halle begleiten diesen öffentlichen Weg durch das Baufeld, in dem sie durch Gebäudevorsprünge ab dem zweiten Obergeschoss geschützte Passagenräume ausbilden. Die Pforten zur Wiesenstrasse und zum Park wirken hingegen recht unscheinbar. Die gesuchte urbane Stimmung im Innenhof wirkt zunächst verlockend, wirft gleichzeitig aber Fragen auf: Ist es tatsächlich möglich den Hofraum in dieser Form zu aktivieren? Nach aussen wirkt die Grossform hermetisch abgeschlossen und kommuniziert lediglich als Wohngebäude mit der Umgebung. Welcher Beitrag wird entlang der Wiesenstrasse geleistet? Insbesondere die Freiraumgestaltung im Hof wirkt zudem unentschlossen. Handelt es sich um eine durchgängig harte platzartige Gestaltung oder wird ein grünes, aneignungsfähiges Wohnumfeld angeboten?

Im Gebäudeausdruck wird der Entwurf als eine zusammenhängende Grossform behandelt. Die Sonderbausteine heben sich kaum vom übrigen Baukörper ab. Französische Fenster in wiederkehrenden Breiten wechseln sich mit metallisch verkleideten Wandscheiben ab. Zwar versuchen die Verfasser dem Entwurf durch rote Fensterrahmen, -leibungen, Gebäudeuntersichten, angehängte Balkontürme und sowie grüne Ausstellmarkisen eine Frische zu verleihen, in der Grössenordnung der Anlage stellt sich trotzdem eine gewisse Monotonie ein. Der Sockel mit publikumswirksamen Nutzungen und Eingängen wird nur subtil durch ein horizontales Fassadenband mit gekehrter Wellblechrichtung betont. Der Habitus eines

Wohnhauses reicht dadurch bis auf den Stadtboden hinunter und wird der wichtigen Adresse für das Gesamtareal nicht gerecht.

Die Wohngeschosse besitzen eine klare, dem Holzbau angemessene geometrische Ordnung mit unterschiedlichen, mehrheitlich zweiseitig orientierten Wohntypen. Bei genauerer Betrachtung scheint die Grossform jedoch eher mit Wohnungen abgefüllt –es fehlt ihnen an typologischer und räumlicher Raffinesse. Über den Sonderbausteinen Halle und Gasthaus werden Spezialwohnungen organisiert, die von einer gemeinsamen Dachterrasse profitieren. Die Clusterwohnungen über der Halle werden durch einen Laubengang an einem kollektiven Hofraum erschlossen, der hinsichtlich Belichtung und nachbarschaftlicher Nähe bei fünf Geschossen eher knapp bemessen scheint. Während in den ersten zwei Geschossen attraktive Wohnateliers zum Park im «Lärmschatten» angeboten werden, wirken sich die Mittelrisaliten in den oberen Geschossen eher kontraproduktiv auf den Lärmschutz aus: sie fangen und reflektieren den Schall in den Innenecken, so dass die hier gelegenen Wohnungen im aktuellen Projektstand kaum bewilligungsfähig wären.

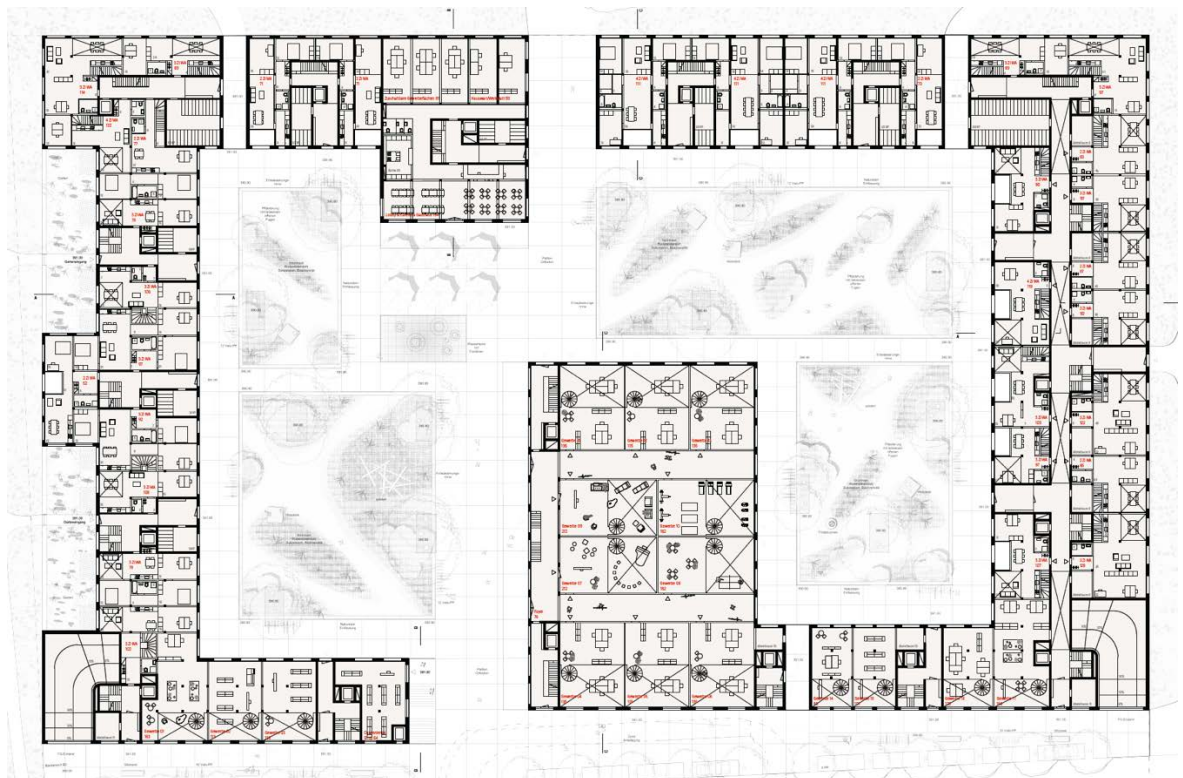
Die Durchwegung in Nord-Süd-Richtung entlang der zwei Sonderbausteine und der Gedanke eines urbanen Hofraums war ein wertvoller Beitrag für die Diskussion unterschiedlicher Lösungsansätze auf dem Areal, konnte letztlich aber sowohl in der stadträumlichen wie in der architektonischen Durchbildung nicht überzeugen.



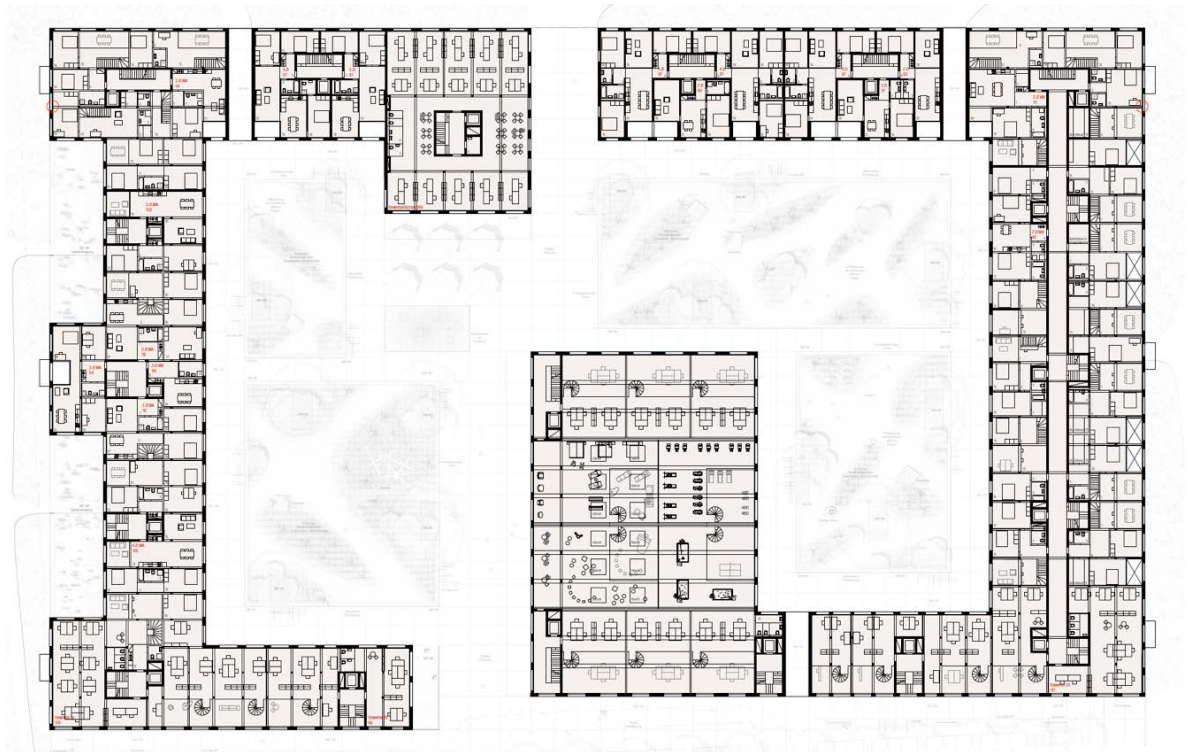
Projekt Soppelsa
Visualisierung



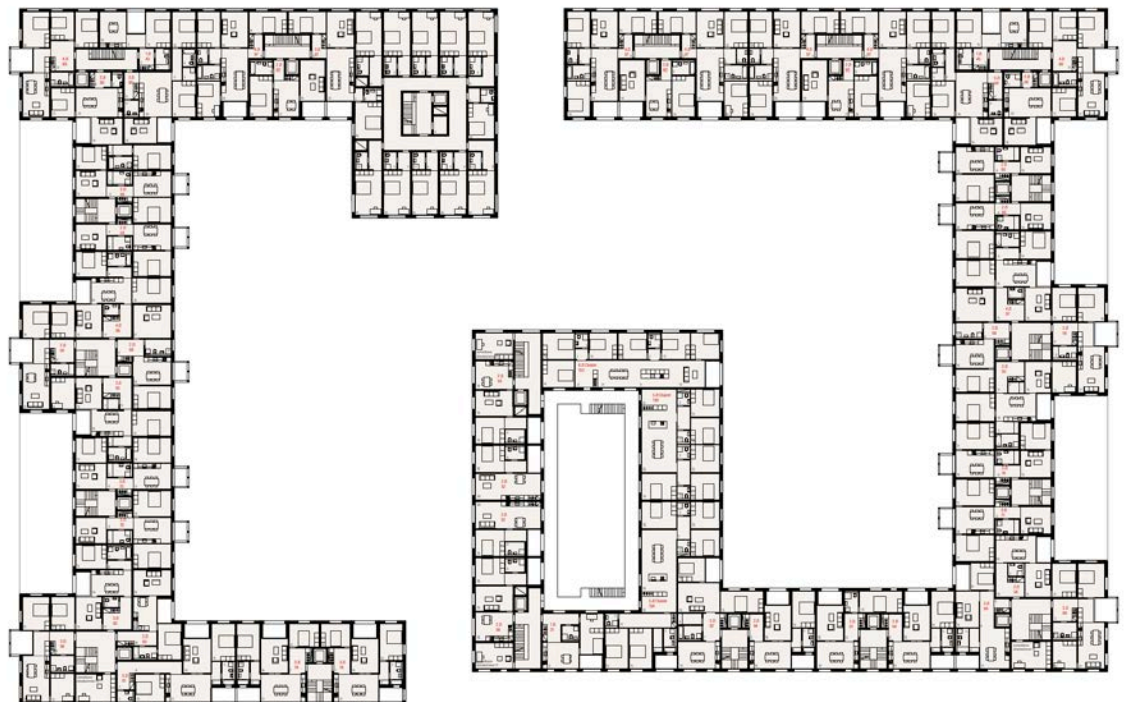
Situation



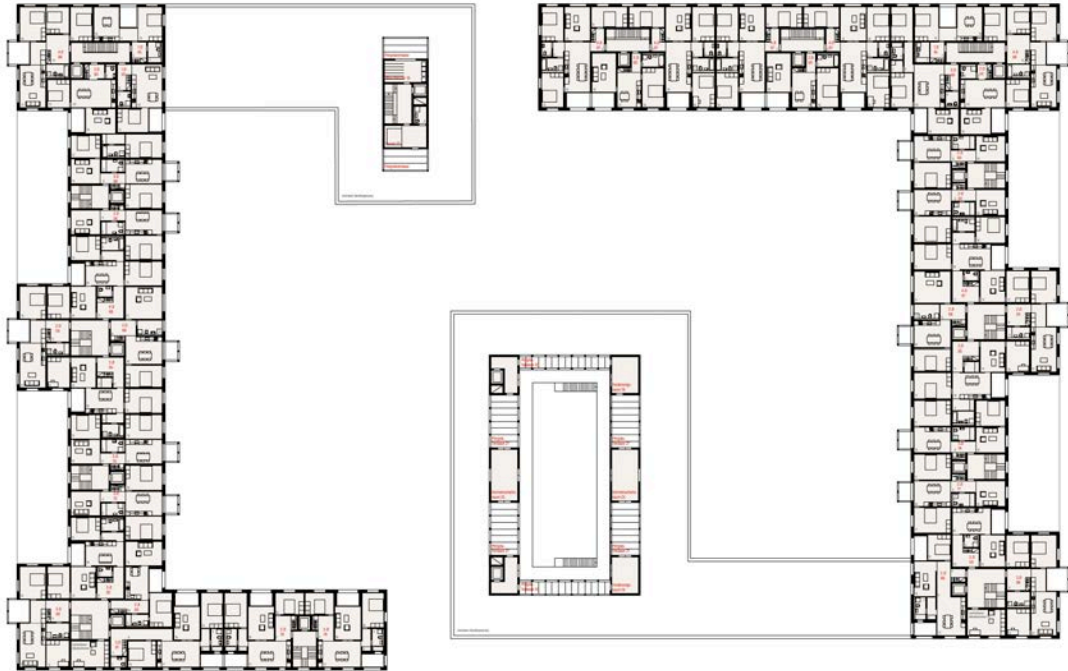
Grundriss EG



Grundriss 1.OG



Grundriss Regelgeschoss



Grundriss 7.OG



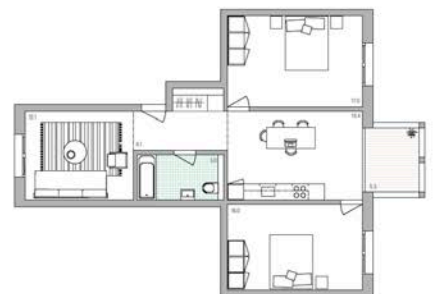
Längsschnitt



4-Z Wohnung 12./2.OG 138.3m²



2-Z Wohnung 12./7.OG 158.3m²



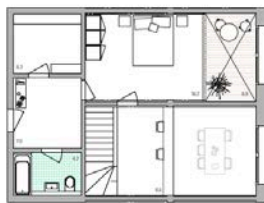
3-Z Wohnung 12./7.OG 173.8m²



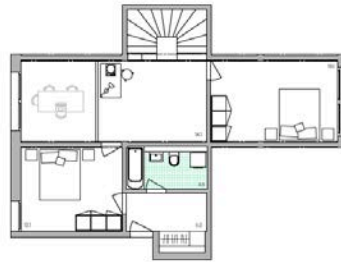
3-Zi Wohnung 12-700/79.01m²



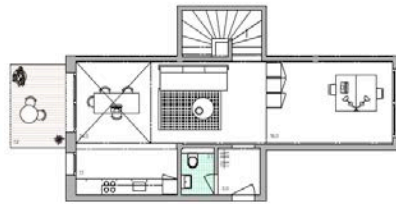
2-Zi Wohnung 12-500/32.71m²



2-Zi Wohnhafter Duplex 1EG & 1OG/91.51m²



3-Zi Wohnhafter Duplex 1EG & 1OG/106.41m²



3-Zi Wohnhafter Duplex 1EG & 1OG/110.21m²



Visualisierung

6 Genehmigung

Zürich, den 10. Juli 2020, das Preisgericht:

Martin Geistlich

Ladina Esslinger

Michael Hauser

Stefano Kunz

Jeremy Hoskyn

Astrid Stauffer

Lukas Schweingruber

Piet Eckert

Tanja Reimer

7 Projektverfassende

7.1 Caruso St John Architects & Ghiggi Paesaggi Landschaft

Architektur:

Caruso St John Architects; Michael Schneider, Philipp Boenigk, Lucius Delsing, Thomas Wirz, Ruizhi Cheng, Francesco Caputi, Inês Duarte.

Landschaftsarchitektur:

Ghiggi Paesaggi; Dominique Ghiggi, Lorenzo Fassi.

Holzbau:

Timbatec; Andreas Burgherr, Roger Sturzenegger.

Nachhaltigkeit:

EK Energiekonzepte; Tanja Lütolf.

Bauingenieurwesen:

Ferrari Gartmann; Patrick Gartmann

Gebäudetechnik:

Kalt + Halbeisen; Thomas Murer, Dani Raidt

Elektroingenieur:

Enerpeak; Jean-Pierre Zünd, Andreas Krieg

7.2 Christ & Gantenbein Architekten ETH SIA BSA & Balliana Schubert

Architektur:

Christ & Gantenbein; Emanuel Christ, Christoph Gantenbein, Anna Flückiger, Juan Pardellas, Marcela Lino, Jonas Loland, Michal Kulesza, Bernhard Geiger

Landschaftsarchitektur:

Balliana Schubert; Christoph Schubert, Sandro Balliana

Bauingenieurwesen:

Ingeni SA; Francesco Snozzi, Jürgen Moog

Gebäudetechnik:

Eicher + Pauli; Daniel Graf

Lärmschutz:

BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH; Ruth Armbruster

7.3 Clou Architekten & Atelier Oriri Landschaftsarchitekten

Architektur:

Clou Architekten AG; Lukas Wolfensberger (Verantwortlicher), Andreas Feurer, Jens Gerber, Lukas Erdin, Stefanie Schäfer, Rahel Hüsler

Landschaftsarchitektur:

Atelier Oriri Landschaftsarchitekten GmbH; Ramel Pfäffli (Verantwortlicher)

Holzbauingenieur:

Indermühle Bauingenieure htl/sia; Daniel Indermühle (Verantwortlicher)

Nachhaltigkeit/Energie:

EK Energiekonzept AG; Barbara Beckmann (Verantwortliche)

Verkehrsplanung:

Joris Allemann Verkehrsplanung; Joris Allemann (Verantwortlicher)

7.4 Dürig / Bruther / Kuhn

Architektur:

Dürig AG, Zürich; Jean-Pierre Dürig, Guillermo Dürig, Maurice Portmann; Bruther, Paris; Stéphanie Bru, Alexandre Theriot, Quentin Clémence, Kaspar Jamme.

Landschaftsarchitektur:

Kuhn Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich; Stephan Kuhn

Akustik Ingenieur:

Amstein + Walthert AG, Zürich; Volker Braig

7.5 Fruehauf Henry & Viladoms

Architektur:

Fruehauf Henry & Viladoms; Claudius Fruehauf, Guillaume Henry, Carlos Viladoms, Matthieu Friedli, Constanta Lupu

Landschaftsarchitektur:

Duo Landschaftsarchitekten; Aurélie Barral, Sandra Kieschnik

Holzbau:

PIRMIN JUNG Schweiz AG; Marcel Zahnd

Lärmschutz:

Basler & Hofmann AG; Jens Schuster

7.6 Gut & Schoep Architekten GmbH & Bryum GmbH

Architektur:

Gut & Schoep Architekten, Zürich; Lewis Evans, Daniel Gut, Simon Marti, Martien Schoep

Baumanagement:

GMS Partner AG, Zürich; Daniel Gantner, Urs Moser

Landschaftsarchitektur:

BRYUM, Basel; Alexandra Kaufmann, Alejandro Koella, Michael Oser, Sebastian Weinsberg

Bauphysik und Akustik:

Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen; Harald Rogg

Visualisierung Aussenbild:

Studio 12 GmbH, Luzern; Dominik Frey

7.7 Michael Meier und Marius Hug Architekten & USUS Landschaftsarchitekten

Architektur:

Michael Meier und Marius Hug Architekten AG, Zürich; Marius Hug, Michael Meier (Verantwortliche); Michael Morstadt, Alexandra Arndt, Tobias Seemann, David Zurfluh, Joscha Langendorf

Landschaftsarchitektur:

USUS Landschaftsarchitekten AG, Zürich; Johannes Heine, Lena Skibowski (Verantwortliche); Ramon Subirá, Nathalie Eckmann

Bauingenieurwesen:

Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG, Zürich; Daniel Meyer (Verantwortlicher Baustatik), Philippe Willareth (Verantwortlicher Fassadenplanung)

Baumanagement:

Befair Partners AG; Andreas Bodmer (Verantwortlicher)

Gebäudetechnik:

Polke, Ziege, von Moos AG Ingenieure für Gebäudetechnik; Christian Polke (Verantwortlicher)

Lärmschutz:

BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich; Ruth Ambruster (Verantwortliche)

7.8 Team Octopus

Architektur:

Team Octopus Architektur ETH SIA; Dominique Meier, Johann Reble, Gianfranco Rossetti

Landschaftsarchitektur:

Haag Landschaftsarchitektur GmbH; Fabian Haag

Bauingenieur:

WaltGalmarini AG; Carlo Galmarini

Bauphysik und Haustechnik:

Raumanzug GmbH; Daniel Gilgen

Baumanagement:

GSM Partner AG; Urs Moser

7.9 Sergison Bates architekten GmbH

Architektur:

Sergison Bates architekten GmbH; Jonathan Sergison, Jonas von Wartburg, Sibe Duijsters, Michael Stettler

Landschaftsarchitektur:

Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich; Rita Illien

Bauingenieur:

Ferrari Gartmann AG, Chur; Patrick Gartmann

Haustechnik:

Raumanzug GmbH, Zürich; Daniel Gilgen

7.10 Soppelsa Architekten & Rosenmayr Landschaftsarchitektur

Architektur:

soppelsa architekten gmbh; Mario Soppelsa, Nino Soppelsa, Tiziana Schirmer, Filip Zuman, Anastasia Tzompanaki

Landschaftsarchitektur:

Rosenmayr Landschaftsarchitektur GmbH; Matthias Rosenmayr, Philipp Lehner

Holzbau/Massivbau:

Synaxis AG; Hansbeat Reusser, Lilian Frischknecht

Nachhaltigkeit:

Basler & Hofmann AG; Stefan Wehrli

Haustechnik:

Gruenberg + Partner AG; Patric Baggi

Brandschutz:

Gruner AG; Thomas Häcki

Bauphysik:

Bakus Bauphysik & Akustik GmbH; Dietmar Baldauf