



WOHNSIEDLUNG OBSTHALDE IN ZÜRICH-AFFOLTERN

BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS



Einleitung	5
Ausgangslage	6
Porträt Baugenossenschaft Süd-Ost	6
Perimeter und Umgebung	6
Aufgabe Studienauftrag	6
Ziele des Studienauftrags	7
Verfahren	8
Teilnehmerinnen und Teilnehmer	8
Beurteilungsgremium	9
Vorprüfung	10
Beurteilung	10
Impressionen Sitzungen Beurteilungsgremium	11
Schlussfolgerungen und Empfehlung	12 - 14
Genehmigung	15
Projektverfassende	16 - 17
Wettbewerbsprojekte	19 - 75

Impressum

Herausgeberin:

Baugenossenschaft Süd-Ost

Inhalt/Redaktion:

Ina Hirschbiel Schmid, planzeit GmbH

Fotos:

planzeit GmbH

Bezugsquelle:

Baugenossenschaft Süd-Ost

Zürich, 03. Juli 2013

Einleitung

Die Baugenossenschaft Süd-Ost möchte ein Angebot an Familienwohnungen schaffen und dazu einen Ersatzneubau mit modernen Wohnungen unterschiedlicher Grösse und geeigneten Begegnungszonen mit Gemeinschaftsbereichen erstellen. Mit dem Ersatzneubau an der Obsthaldenstrasse wird eine für das Quartier verträgliche Dichte angestrebt. Dabei ist es nicht das primäre Ziel die mögliche Ausnützung einer Arealüberbauung voll auszuschöpfen, sondern eine Siedlung mit hoher Wohnqualität und attraktiven Aussenräumen zu erstellen.

Die Durchführung eines Studienauftrags mit acht eingeladenen Teams sollte ein geeignetes und attraktives Projekt für das genossenschaftliche Wohnen auf den Weg bringen. Der Bericht des Beurteilungsgremiums dokumentiert diesen Weg bis hin zum ausgewählten Projekt, welches der Bauherrschaft zur Weiterbearbeitung und Ausführung empfohlen wurde.

Ausgangslage

Porträt der Baugenossenschaft Süd-Ost

Die Baugenossenschaft Süd-Ost ist eine gemeinnützige, unabhängige Genossenschaft. Sie wurde vor siebzig Jahren gegründet und zählt heute rund 750 Wohnungen, hauptsächlich in Zürich-Nord. Die Baugenossenschaft baut, verwaltet, erwirbt und erneuert preisgünstige Wohnungen von möglichst hoher Qualität. Mit ihrem Wohnungsangebot in attraktiven Wohnumfeldern fördert die Genossenschaft die nachbarschaftlichen Strukturen und den Gemeinschaftsgedanken, ganz im Sinne von Wohnen und Begegnen.

Perimeter und Umgebung

Das Areal AF2439 mit einer Grundfläche von 5'322 m² und das angrenzende Areal AF2564 mit einer Grundfläche von 1'463 m² liegen im Wohngebiet in Zürich-Affoltern. Die 20 Reiheneinfamilienhäuser auf dem Grundstück AF2439 entlang der Obsthaldenstrasse und dem Erchenbühlweg sollen im Jahr 2016 abgebrochen werden. Auf dem dreieckförmigen Grundstück AF2564 wird nur das Einfamilienhaus mit dem Verbindungsbau rückgebaut, das Mehrfamilienhaus Erchenbühlstrasse 20 bleibt bestehen.

Das Grundstück AF2566 südlich des Primelwegs mit der Grundfläche von 2'062 m² wird ebenfalls in den Perimeter der Arealüberbauung miteinbezogen, die drei Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück bleiben allerdings bestehen.

Abzüglich anrechenbarer Geschossflächen der bestehenden Bebauung auf AF2564 (463.5 m²) und AF2566 (927.0 m²) ergibt sich eine theoretisch maximal verfügbare Ausnützung auf dem Gesamtareal von 7'456.50 m².

Der Perimeter wird im Norden von der Obsthaldenstrasse begrenzt, welche parallel zur nördlich gelegenen Wehntalerstrasse verläuft. Im Westen wird der Perimeter vom Erchenbühlweg begrenzt und in südlicher Richtung schliessen sich die Mehrfamilienhäuser der BG Süd-Ost entlang der Primelstrasse an. Auf dem Areal östlich des Bebauungsperimeters stehen die Reiheneinfamilienhäuser der BG Jungholz. Das Areal hat eine Höhendifferenz von ca. 4 Metern von der Obsthaldenstrasse ansteigend in Richtung Süden.



Aufgabe Studienauftrag

Auf dem Grundstück der BG Süd-Ost werden die bestehenden Gebäude rückgebaut und es soll eine neue Wohnsiedlung erstellt werden. Im Rahmen dieses Studienauftrages wurde ein städtebaulich und architektonisch überzeugender Ersatzneubau für die Siedlung Obsthalde gesucht. Die Setzung sollte qualitative Freiräume ermöglichen, welche die ursprüngliche Idee der Gartenstadt ablösen und entsprechend dem verdichteten Bebauungsmuster qualitativ gestaltet sind. Die Ersatzneubauten sollten sich typologisch und optisch möglichst harmonisch in die Nachbarschaft einfügen. Die drei Mehrfamilienhäuser der BG Süd-Ost entlang der Primelstrasse und das Mehrfamilienhaus Erchenbühlstrasse 20 waren zwar nicht Gegenstand des Studienauftrags, waren aber in die städtebaulichen Überlegungen miteinzubeziehen. Es wurde daher zwischen dem Perimeter der Arealüberbauung und dem Bebauungsperimeter unterschieden. Für das Areal waren Neubauten in nachhaltiger Bauweise mit Wohnungen zu planen, der Wohnungsspiegel sollte 3½-, 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen enthalten. Es sollten räumlich gut gestaltete Grundrisse mit einem hohen Gebrauchswert geplant werden.

Für jede Wohneinheit war ein privater, gut zu möblierender Aussenraum erwünscht. Mit der Gestaltung der gemeinsam genutzten Aussenräume sollte die Wohnqualität zusätzlich aufgewertet werden. Eine sorgfältige, qualitativ hochwertige Gestaltung der Aussenräume sowie eine Bezugnahme auf die umliegenden Bebauungen und Freiräume waren dabei zu beachten.

Ziele des Studienauftrags

- Städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvolle und zeitgemässe Neubauten.
- Funktionale Grundrisse, die vor allem den Wohnbedürfnissen von Familien mit Kindern gerecht werden und einen hohen Gebrauchswert besitzen.
- Attraktive Kleinwohnungen für Ein- und Mehrpersonenhaushalte, die von allen Generationen genutzt werden können.
- Ein wirtschaftlich vorbildliches Projekt, das niedrige Erstellungskosten sowie einen kostengünstigen Unterhalt gewährleistet.
- Ein ökologisch nachhaltiges Projekt, das den Minergie-P- ECO-Standard erreicht.



Verfahren, Teilnehmende

Auftraggeberin und Art des Verfahrens

Die Baugenossenschaft Süd-Ost veranstaltete einen Studienauftrag auf Einladung, um Vorschläge für den Neubau einer Überbauung mit Aussenraum in Zürich-Affoltern zu erhalten.

Es wurden 8 Architekturbüros für die Teilnahme am Studienauftrag eingeladen. Die Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten war zwingend vorzusehen. Die mehrfache Teilnahme seitens Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten war nicht erlaubt.

Das Beurteilungsgremium behielt sich vor, im Falle nicht befriedigender Lösungsansätze auf die Weiterbearbeitung zu verzichten. Das Beurteilungsgremium empfahl ein Projekt zur Weiterbearbeitung beziehungsweise zur Ausführung. Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Projektierung und Realisierung liegt bei der Bauherrschaft, der Baugenossenschaft Süd-Ost. Diese beabsichtigt, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zu vergeben.

Grundlagen und Rechtsweg

Der Studienauftrag unterstand nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

Der Studienauftrag orientierte sich an der Ordnung SIA 143.

Beurteilungskriterien

Für die Beurteilung galten die unten stehenden Beurteilungskriterien. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vor.

- Städtebauliche Qualität, Architektur und Landschaftsarchitektur
- Funktionalität: Gebrauchswert der Überbauung, Umsetzung Wohnungsspiegel und Ambiente
- Gute Voraussetzungen für eine hohe Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Teilnehmerinnen und Teilnehmer

- BDE Architekten GmbH, Winterthur in Zusammenarbeit mit Balliana Schubert Landschaftsarchitekten, Zürich
- Zita Cotti Architekten AG, Zürich in Zusammenarbeit mit Manoa Landschaftsarchitekten GmbH, Meilen
- EDELAAR MOSAYEBI INDERBITZIN ARCHITEKTEN AG, Zürich in Zusammenarbeit mit Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur, Zürich
- LIECHTI GRAF ZUMSTEG ARCHITEKTEN, Brugg in Zusammenarbeit mit Rotzler Krebs Partner Landschaftsarchitekten, Winterthur
- Loeliger Strub Architektur, Zürich (entschuldigt nicht teilgenommen)
- Mirlo Urbano Architekten GmbH, Zürich in Zusammenarbeit mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich
- Adrian Streich Architekten AG, Zürich in Zusammenarbeit mit Mavo GmbH, Zürich
- weber brunner architekten ag, Zürich in Zusammenarbeit mit Kuhn Landschaftsarchitekten, Zürich

Beurteilungsgremium

Sachjury:

- Urs Hauser, Präsident Baugenossenschaft Süd-Ost
- Andrea Barben, Präsident der Baukommission Baugenossenschaft Süd-Ost
- Rita Feurer, Geschäftsleitung Baugenossenschaft Süd-Ost
- Christian Balsiger, Vizepräsident Baugenossenschaft Süd-Ost
- René Geiser, Vorstand Baugenossenschaft Süd-Ost (Ersatz)

Fachjury:

- Peter Ess, Architekt (Vorsitz)
- Margrit Althammer, Architektin
- André Schmid, Landschaftsarchitekt
- Daniel Schmid, Amt für Städtebau Stadt Zürich
- Daniel Minder, Architekt (Ersatz)

Experten:

- Rainer Hofmann, Baurecht
- Jörg Lamster, durable Planung und Beratung GmbH, Ökologie und Nachhaltigkeit
- Caretta Weidmann, Baumanagement AG, Kosten

Vorprüfung und Sekretariat:

- Ina Hirschbiel Schmid, planzeit GmbH
- Martin Schmid, planzeit GmbH

Vorprüfung, Beurteilung

Vorprüfung

Das Team Loeliger Strub Architektur entschuldigte während der Bearbeitungszeit des Studienauftrags seine weitere Teilnahme.

Die sieben eingereichten Projekte wurden gemäss den Anforderungen des Programms beurteilt, folgende Punkte wurden bei der Vorprüfung berücksichtigt:

- Termingerechtigkeit der eingereichten Projektunterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Projektunterlagen
- Einhaltung Perimeter
- Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben und baupolizeilichen Vorschriften
- Erfüllung Raumprogramm und Funktionalität
- Betriebliche und funktionelle Qualitäten des Projekts
- Anforderungen im Aussenraum
- Konstruktion
- Erschliessung und Parkplätze
- Hindernisfreies Bauen
- Wirtschaftlichkeit und Grobkostenvergleich
- Nachhaltigkeit

Die Berichte der beigezogenen Experten zur Kostenermittlung und zur Nachhaltigkeit wurden im Vorprüfungsbericht berücksichtigt. Die Vorprüfung beantragte beim Beurteilungsgremium, alle sieben Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Beurteilung

Das Beurteilungsgremium tagte am 18. und 20. Juni 2013. Nach einer ersten Besichtigung der Projekte nahm das Beurteilungsgremium vom Ergebnis der Vorprüfung Kenntnis. Es folgte mit einstimmigem Beschluss dem Antrag der Vorprüfung, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Am Vormittag des ersten Jurytages stellten die sieben Teams (Architektur/Landschaftsarchitektur) dem Beurteilungsgremium in einer Präsentation ihre Entwürfe persönlich vor.

Am Nachmittag wurden die einzelnen Projekte vom Beurteilungsgremium aufgrund der Kriterien eingehend diskutiert. Anschliessend wurden die Projekte bezüglich ihrer konzeptionellen Ansätze verglichen und beurteilt.

In einem ersten Wertungsrundgang sind die Projekte Nr. 1 «small holdings» und Nr. 3 «emerald» ausgeschieden.

In einem zweiten Rundgang wurden die verbleibenden fünf Projekte intensiv diskutiert und miteinander verglichen.

Das Beurteilungsgremium hat entschieden das Projekt Nr. 6 «Das einfache Haus» zur Weiterbearbeitung und Ausführung zu empfehlen.

Jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt erhält eine feste Entschädigung von CHF 22 500.- (exkl. MwSt.).

Impressionen Sitzungen Beurteilungsgremium



Schlussfolgerungen

Schlussfolgerungen

Die Wohnsiedlung Obsthalden der Baugenossenschaft Süd-Ost bietet am Stadtrand von Zürich eine ruhige Wohnsituation mit «Gartenstadtcharakter». Allerdings sind die 20 Reiheneinfamilienhäuser aus dem Baujahr 1948/50 in die Jahre gekommen. Die Grundrisse und Zimmergrößen sind für Familien eher klein und die einfache Bausubstanz ist energetisch schlecht. Zudem ist das Areal stark unternutzt. Insgesamt zeigt sich eine Ausgangslage wie bei vielen Genossenschaftssiedlungen aus der Nachkriegszeit, eine Investition in die bestehende Substanz wäre unangemessen. Ein Ersatzneubau ist angesagt. Die Baugenossenschaft Süd-Ost hat diesen Veränderungsprozess sorgfältig abgestützt. An der Generalversammlung im November 2012 stimmten die Genossenschaftsmitglieder dem Rückbau der 20 Einfamilienhäuser einstimmig zu.

Die Baugenossenschaft Süd-Ost will mit dem vorgesehenen Ersatzneubau auf die veränderten heutigen und zukünftigen Anforderungen reagieren. Der Schwerpunkt liegt auf preisgünstigen Familienwohnungen, was vor allem durch moderate Baukosten und angemessene Wohnungsgrößen erreicht werden soll. Im Vorfeld des Studienauftrages wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau der Stadt Zürich aufgrund einer Machbarkeitsstudie die zu erwartende Ausnutzung sowie die städtebaulichen Rahmenbedingungen ausgelotet, welche zu den Wettbewerbsanforderungen führten. Gesucht wurde eine Siedlung mit Mehrfamilienhäusern und Aussenräumen, welche unter Einbezug der bestehenden Häuser an der Primelstrasse als Arealüberbauung eine neue Qualität generiert.

Das Beurteilungsgremium ist beeindruckt über die Vielfalt der städtebaulichen Lösungen und dem Umgang mit dem Freiraum als auch der Wohnungskonzeptionen, welche die sieben Projekte aufzeigen. Es ermöglichte einerseits eine differenzierte Diskussion über mögliche Entwicklungen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Andererseits konnten die Grenzen der Gartenstadtidee im Übergang zu städtischen Siedlungsstrukturen ausgelotet werden.

Das Beurteilungsgremium bedankt sich bei allen Projektverfasserinnen und Projektverfassern für die engagierte Auseinandersetzung mit der Wettbewerbsaufgabe und die qualitätsvollen Projekte.

Im Wesentlichen wurden folgende Aspekte diskutiert:

- Die Lektüre des Ortes zeigt, dass sich innerhalb des Gefüges der Siedlung Obsthalden eine Nahtstelle von verschiedenen Siedlungsmustern befindet. An der Obsthaldenstrasse begleiten die Bauten den Strassenraum. Im Bereich Primelstrasse und Erchenbühlstrasse folgen die Bauten der speziellen Topographie, während sie dazwischen frei im Landschaftsraum angeordnet sind. Die Gemeinsamkeit im heutigen Siedlungsmuster liegt in der geringen Siedlungsdichte, welche – im Sinne der Gartenstadtidee – grosszügig durchfliessende Frei- und Grünräume zulässt. Diese Situation lässt unterschiedliche Handlungsstrategien zu, wie z.B. eine verdichtete Bebauung entlang der Obsthaldenstrasse, verdichtete Bauten in Hangrichtung mit durchfliessenden Landschaftsräumen oder gemischte Formen. Das Beurteilungsgremium kam zum Schluss, dass weniger die Wahl der Siedlungstypologie massgebend ist, sondern vielmehr die subtile Raumbildung innerhalb des neuen Siedlunggefüges und zwischen der neuen Siedlung und den angrenzenden Bauten. Weniger zu überzeugen vermochten Lösungen, welche den Landschaftsraum entlang der Obstgartenstrasse sozusagen abschliessen. Sie durchbrechen das Prinzip der durchfliessenden Landschaftsräume vollständig. Zudem leisten diese Projekte keinen Beitrag, die Häuser der BG Süd-Ost an der Primelstrasse und der Wehntalerstrasse zusammen mit der Neuüberbauung zu einer Siedlung zusammenzufügen.

- Die Raumbildung im Siedlungsinnen sowie die Zuordnung, bzw. Abgrenzung von wohnungszugehörigen und siedlungszugehörigen Aussenräumen war Gegenstand intensiver Diskussionen. Hoch geschätzt wurden die fein angelegten Wegnetze welche durch die Siedlungen führen. Sie schaffen vielfältige Begegnungsorte, Anknüpfungspunkte ans übergeordnete Strassen- und Wegnetz und entsprechen dem Charakter der Gartenstadt. Grosse Unterschiede zeigten sich im Grad der privat zugeordneten Gartenbereiche. Die

Genossenschaft Süd-Ost zeigte diesbezüglich eine grosse Offenheit für unterschiedliche Lösungen. Die Grenzen sind jedoch überschritten, wenn innerhalb der Siedlung die unabdingbar erforderlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen für verschieden Altersgruppen und Bedürfnisse nicht mehr ausgewiesen werden. Zudem wurde deren Lage und Anordnung im Hinblick auf das Spannungsfeld möglichst uneingeschränkter Nutzung und Nachbarschaftliche Störungen genau beurteilt.

- Massgeblich für die beiden oben angeführten Punkte erwies sich die angestrebte Ausnützung. Obwohl sich die ausgewiesene Geschossfläche (GF) über alle Projekte in einer Bandbreite von lediglich 10% bewegt, beginnt das Gestaltungsprinzip der Gartenstadt in eine städtischere Siedlungsstruktur zu wechseln. Das Beurteilungsgremium kommt zum Schluss, dass im Interesse eines differenzierteren Übergangs zur angrenzenden Siedlungsstruktur aber auch zur Entspannung der räumlichen Situation innerhalb der Siedlung die erwartete Ausnützung tendenziell tiefer angesetzt werden muss als die in etwa erwarteten 5'500 m² Hauptnutzfläche. Bei der Sichtung der Projekte zeigte sich, insbesondere bei den Vorschlägen mit einer Ausnützung im oberen Bereich, dass einige baurechtliche Verstösse zu verzeichnen waren oder räumlich dichte Situationen entstanden, welche mit einer Reduktion der Ausnützung entspannter gestaltet werden könnten. Das Beurteilungsgremium hat daher in der Diskussion der Projekte das Potenzial einer Flächenreduktion und der sich dadurch eröffnende Gestaltungsspielraum, bzw. die Möglichkeit, baurechtliche Verstösse zu korrigieren mitberücksichtigt.

- Die in den verschiedenen Projekten vorgeschlagenen Wohnungen wiesen durchwegs hohe Qualitäten auf und zeigten ein grosses Spektrum von Wohnungstypen. Besonders beeindruckt war das Beurteilungsgremium, dass sich alle Teams mit dem Thema «flächeneffiziente Wohnungen die gleichzeitig einen hohen Wohnwert bieten» intensiv auseinandergesetzt haben. Die vorgeschlagenen Wohnungen benötigen im Vergleich zu früheren Wettbewerben durchwegs weniger Hauptnutzfläche und weisen trotzdem interessante Raumgefüge auf.

- Kontrovers wurde der Wert von Maisonettewohnungen diskutiert. Unbestritten war, dass der direkte Gartenzugang von doppelt so vielen Wohnungen sowie das Gefühl des Wohnens wie in einem Reihenhaus viele Mieterinnen und Mietern positiv ansprechen. Voraussetzung ist, dass der Gartenbereich grosszügig angelegt ist und in der warmen Jahreszeit als qualitätsvolles «Aussenzimmer» dient. Dem steht gegenüber, dass die verlangten knappen Wohnungsgrössen in Kombination mit der erforderlichen inneren Erschliessung tendenziell zu räumlich engen Lösungen führen. Maisonettewohnungen weisen eine eher eingeschränkte Nutzungsflexibilität auf. Die Zimmer sind wie sie sind. Eine je nach Lebenssituation unterschiedliche Nutzung der Räume, z.B. als Individualraum in der Familienphase oder als Erweiterung des Wohnbereichs in einer späteren Lebensphase ist kaum möglich. Maisonettewohnungen sind für ältere Bewohnerinnen und Bewohner, die erfahrungsgemäss eine zunehmend eingeschränkte Mobilität aufweisen, nicht sehr geeignet. Insbesondere die 3.5-Zimmer Maisonettewohnungen wurden diesbezüglich kritisch gewürdigt. Sie sind tendenziell zu klein als Familienwohnungen und beschränkt geeignet für ältere Zweipersonenhaushalte. Eine Siedlung mit hohem Anteil Maisonettewohnungen sollte daher auf Familienhaushalte mit zwei oder mehreren Kindern ausgerichtet sein und in erster Linie Wohnungen mit 4,5- und 5.5-Zimmern ausweisen. Das Beurteilungsgremium führte diese Diskussion aufgrund eines Projektes, das sich ausserordentlich intensiv mit dem Thema Maisonettewohnungen auseinandergesetzt und dazu grundsätzlich äusserst qualitätsvolle Wohnungen entwickelt hat.

- Eine besondere und einmalige Situation zeigte sich beim Entscheid des zu wählenden Projektes. Es standen sich ein städtisch orientiertes Projekt, welches das Potenzial aufwies den genossenschaftlichen Siedlungscharakter, massgeblich zur Geltung zu bringen und die «Häuser» der Baugenossenschaft Süd-Ost zu einer «Siedlung» der Baugenossenschaft Süd-Ost zu fügen sowie ein Projekt, bei dem die Grenzen der Gartenstadtidee ausgelotet wurden, das auch in Zukunft alleine ein Wohnen im Sinne der heutigen Gartenstadtsiedlung, aber mit zeitgemässen Wohnungen sucht, gegenüber. Beide Projekte zeigten sorgfältig ausgearbeitete Wohnungen für genossenschaftliches Woh-

Schlussfolgerungen, Empfehlung

nen und beide Projekte reagierten subtil und räumlich differenziert auf die das städtebauliche Gefüge des Ortes. Letztlich zeigte sich, dass der Entscheid nicht mehr aufgrund einer architektonisch/ städtebaulichen Haltung oder einer Qualitätsbeurteilung der Wohnungen erfolgen kann, sondern einzig die Werthaltung der Baugenossenschaft Süd-Ost zu diesen unterschiedlichen Haltungen ausschlaggebend ist.

Die Baugenossenschaft Süd-Ost hat sich für das Projekt entschieden, welches den heutigen Charakter der Gartenstadt weiterentwickelt und zeitgemäss interpretiert. Diese Haltung entspricht den Erwartungen vieler Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler die den Entscheid mitgetragen haben die heutige Siedlung abubrechen und eine Ersatzüberbauung zu realisieren. Für die Fachjury ist dieser Entscheid nachvollziehbar und wird mitgetragen.

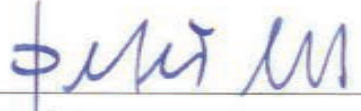


Empfehlung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Bauherrschaft das Projekt «Das einfache Haus» des Architektenteams Edelaar, Mosayebi Inderbitzin und den Landschaftsarchitekten Hofmann & Müller unter Berücksichtigung der Hinweise im Projektbescrieb sowie der nachfolgenden Empfehlungen zur Weiterbearbeitung und Ausführung.

- Zugeordnete Aussenräume/ Gartenräume/ Loggien sind in ihren Grössen zu überprüfen, damit die oberen Wohnungen vergleichbar qualitativvolle Aussenräume erhalten.
- Mehr gemeinschaftlich nutzbaren Aussenraum vorsehen, gemeinschaftliche Spiel- und Freibereiche sind zu knapp bemessen.
- Für die drei Maisonettewohnungen ist nach einer Alternative zu suchen, sie sind in der vorgeschlagenen Form bei einer Arealüberbauung (Anforderungen der Norm SIA 500, Hindernisfreie Bauten) nicht bewilligungsfähig.

- Bei der Tiefgarageneinfahrt an Obsthaldenstrasse ist die offene Rampe eher unattraktiv, es entsteht eine Konfliktsituation zwischen Einfahrtsverkehr, Spielplatz und Parkplätze. Es ist nach einer verbesserten Lösung zu suchen.
- Die vorgeschlagene Tiefgarage ist zu vereinfachen und muss neu disponiert werden, dabei kann auf direkten Zugang von allen Wohnhäusern verzichtet werden. Die Anzahl der Parkplätze soll in Absprache mit der Baugenossenschaft überprüft werden.

Zürich-Affoltern, 20. Juni 2013
Das Beurteilungsgremium

Peter Ess (Vorsitz)	
Margrit Althammer	
André Schmid	
Daniel Schmid	
Daniel Minder (Ersatz)	
Urs Hauser	
Andrea Barben	
Rita Feurer	
Christian Balsiger	
René Geiser (Ersatz)	

Projektverfassende

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Projekt 6	Das einfache Haus
Architektur	Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten, Zürich
Projektverfasser	Ron Edelaar
Mitarbeit	Christian Mueller Inderbitzin, Elli Mosayebi, Lukas Burkhart, Fabian Lauener, Pascal Steiner
Landschaftsarchitektur	Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
Projektverfasser	Andreas Hoffmann
Projekt 1	small holdings
Architektur	weberbrunner architekten ag, Zürich
Projektverfasser	Boris Brunner
Mitarbeit	Bartosz Bukowski, Roger Weber, Zsolt Francia
Landschaftsarchitektur	Kuhn Landschaftsarchitekten, Zürich
Projektverfasser	Stephan Kuhn
Projekt 2	Metà
Architektur	Adrian Streich Architekten AG, Zürich
Projektverfasser	Adrian Streich
Mitarbeit	Tobias Lindenmann, Sybille Nussbaum, Ursina Götz, Simona Zimmermann, Roman Ziegler, Luzia Vogel
Landschaftsarchitektur	Mavo GmbH, Zürich
Projektverfasser	Martina Voser
Mitarbeit	Kobe Macco

Projekt 3	emerald
Architektur	Liechti Graf Zumsteg Architekten, Brugg
Projektverfasser	Peggy Liechti
Mitarbeit	Maria Cestau, Esther Mecksavanh
Landschaftsarchitektur	Rotzler Krebs Partner Landschaftsarchitekten, Winterthur
Projektverfasser	Stefan Rotzler
Mitarbeit	Alexander Kochan
Projekt 4	Calville
Architektur	Mirlo Urbano Architekten GmbH Zürich
Projektverfasser	Matthias Amsler, Fabian Stettler
Mitarbeit	Stephanie Accola, Rina Nagel, Manuela Schneeberger
Landschaftsarchitektur	Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich
Projektverfasser	Lorenz Eugster
Mitarbeit	Susanne Büttner, Luzia Padrutt
Projekt 5	BELLA VISTA
Architektur	BDE Architekten GmbH, Winterthur
Projektverfasser	Oliver Erb
Mitarbeit	Corinne Liebi, Jan Osterhage, Philipp Riesen
Landschaftsarchitektur	Balliana Schubert Landschaftsarchitekten, Zürich
Projektverfasser	Christoph Schubert

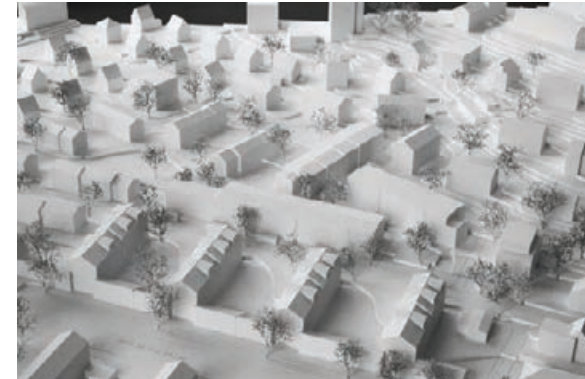
Projekte

Projekt 6	Das einfache Haus
Architektur	Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten, Zürich
Projektverfasser	Ron Edelaar
Mitarbeit	Christian Mueller Inderbitzin, Elli Mosayebi, Lukas Burkhart, Fabian Lauener, Pascal Steiner
Landschaftsarchitektur	Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
Projektverfasser	Andreas Hoffmann

Mit einer klaren Haltung, die mit den aktuellen Eigentumsverhältnissen in unmittelbarer Nachbarschaft begründet wird, beweisen die Verfasser den Mut, die vom Auslober erwarteten Flächen deutlich zu unterschreiten. Sie schaffen sich damit eine Alleinstellungsposition, die für den qualitativen Vergleich mit den Projekten der Konkurrenten eine Herausforderung darstellt.

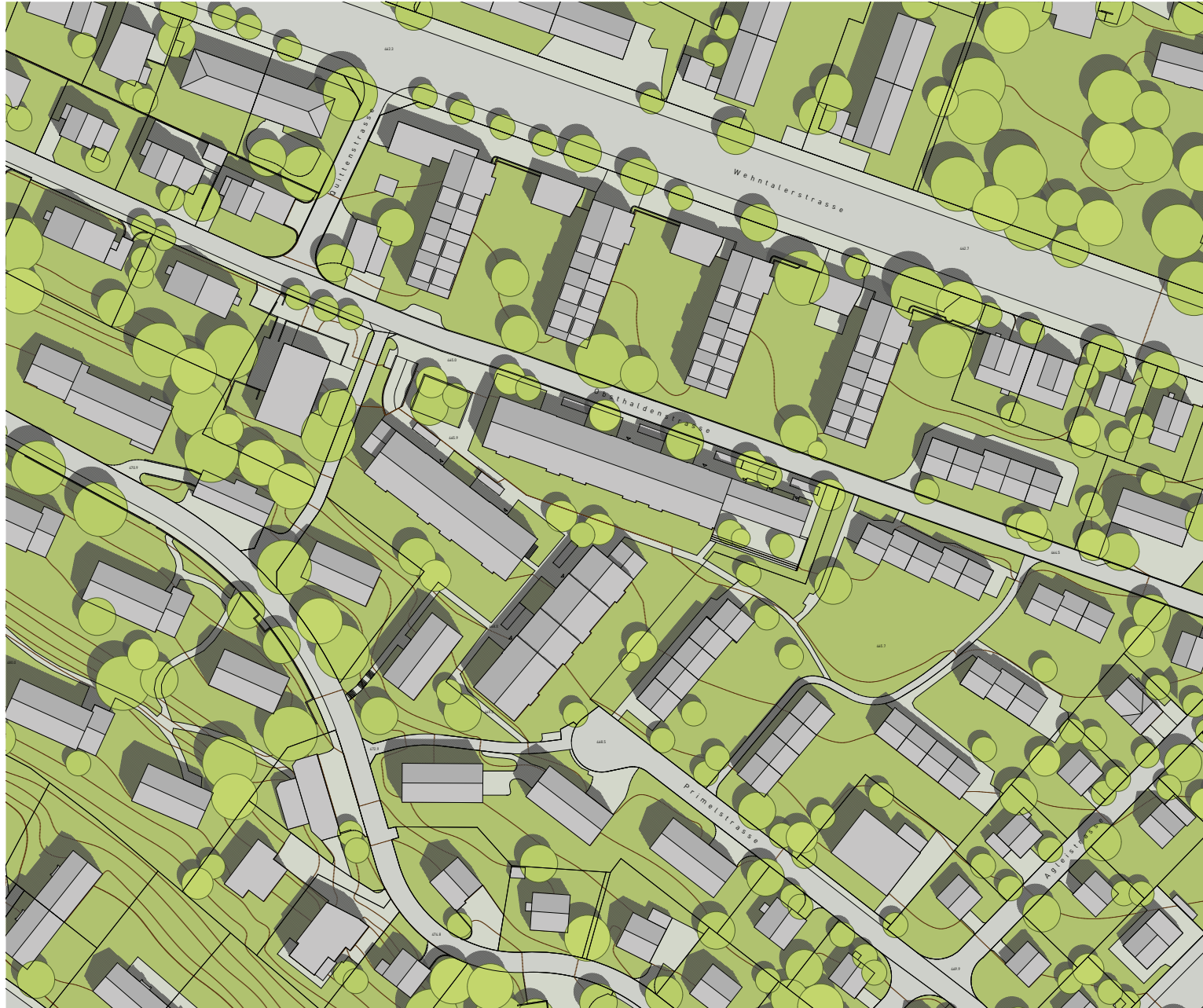
Die Idealvorstellung der Gartenstadt wird von Ihrem Beitrag nicht wie gefordert abgelöst, sondern konsequent weitergebaut. In dieser Haltung besticht das Projekt allerdings, indem drei gedrungene Hauszeilen sehr überzeugend in die grüne Idylle des Hangfusses gesetzt werden. Obwohl die Anzahl der heutigen Hauseinheiten mehr als verdoppelt wird, bleibt die Summe der angebotenen Nutzflächen rund 15% unter dem Durchschnitt der anderen Teilnehmer. Das neue Ensemble genügt sich selbst und leistet seinen Beitrag an die Umgebung darin, dass es sie ohne wesentlichen Massstabsprung in ihrer heutigen Qualität weiter bestehen lässt.

Der Vorschlag kann als typische «Siedlung» bezeichnet werden. Sie weist das urbane ab und fügt sich optimal in den fließend durchgrüneten Kontext ein. Folgerichtig weisen die gemeinschaftlichen Freiräume wenig differenzierte Aufenthaltsqualitäten aus. Sie werden explizit als Ausweitungen von Weggabelungen beschrieben und laden daher höchstens für einen kurzen Schwatz unter Nachbarn ein. Eine Ausnahme ist der südorientierte Aussenraum vor dem Siedlungslokal. Die schmale öffentliche Durchwegung ermöglicht im Gegenzug eine gesteigerte Intimität in den Zonen vor den Hauseingängen und den privaten Gärten, die bei diesem Projekt als Qualität hervortreten. Die Fahrradunterstände im Abstandsbereich der Obsthaldenstrasse werden mit einem Beseitigungsrevers belegt werden müssen. Leider wird die im Situationsplan suggerierte Verbindung der Wohnungen mit den Aussenräumen auf der Ebene der Grundrisse nicht eingelöst. Wünschenswert wäre eine stärkere Verzahnung der Wohnungen mit den Gärten über offenere oder weiter aus der Fassade heraustretende Loggien.

**Modell**

Architektonisch wird der angesprochene Kanon konsequent weiterverfolgt. Die einfachen, pragmatisch komponierten Fassaden machen den Grundriss an der Fassade lesbar und verorten die Häuser damit in einer typischen Siedlungsarchitektur der Nachkriegszeit. Die grösseren Glasflächen schaffen einen subtilen zeitgenössischen Bezug. Die Wohnungsgrundrisse sind in derselben Haltung strukturiert und weisen mit einer verteilenden Diele eine hohe Nutzungsflexibilität aus. Sie sind effizient im Flächenverbrauch mit einer gleichzeitig hohen Qualität der Einzelräume. Diese sind angemessen in der Grösse und für eine differenzierte Möblierbarkeit vorteilhaft proportioniert. Die vorgeschlagenen Maisonettewohnungen sind mit dem Behindertengleichstellungsgesetz nicht vereinbar.

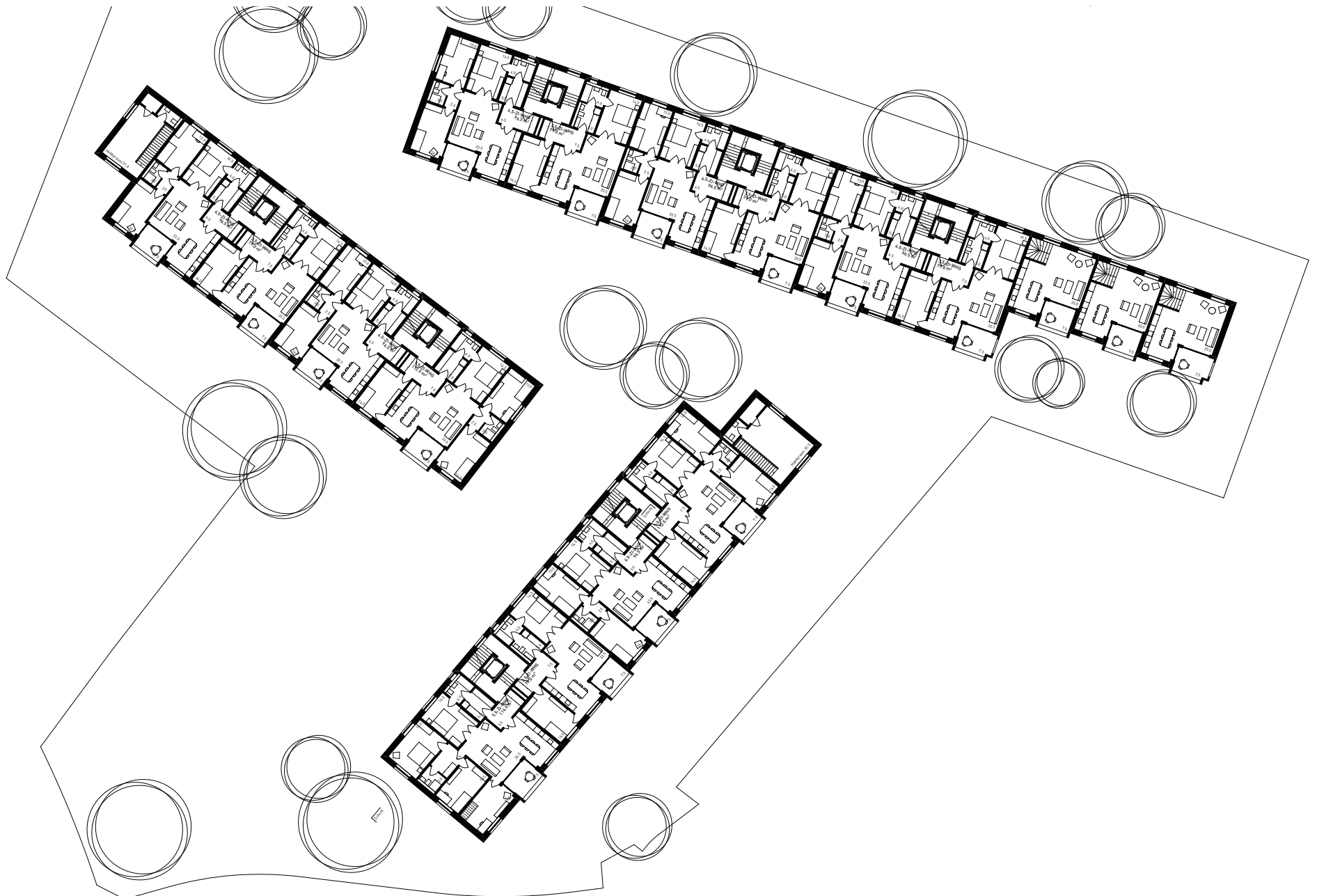
Gut ist die Einbettung der Häuser in die Topographie über einen gestaffelten Quer- oder Längsschnitt. Wegen der vielen zweispännigen Treppenhäuser weist der Vorschlag das schlechteste Verhältnis der Hauptnutzfläche zur Geschossfläche aus. Um die Anforderung Minergie-P zu erfüllen, ist wegen der geringen Kompaktheit der Gebäude ein anderes Fassadensystem als das des Einsteinmauerwerks zu empfehlen. Bei der Organisation der Tiefgarage besteht grosses Optimierungspotential. Zudem weist das Projekt im Verhältnis zu der geringen Wohnungsanzahl zu viele Einstellplätze aus. Gesamthaft stellen die einfachen Häuser einen wertvollen Beitrag zur gestellten Aufgabe dar. Der Vorschlag überrascht mit einer hervorragenden Integration der Neubauten in den Kontext, trotz der Verdoppelung der Hauseinheiten. Die eigenständige Haltung besticht durch den hohen Respekt vor den vorhandenen Qualitäten, welche die Verfasser konsequent weiterbauen. Die Grundrisse sind sehr sorgfältig ausgearbeitet und bieten eine hohe Wohnqualität.



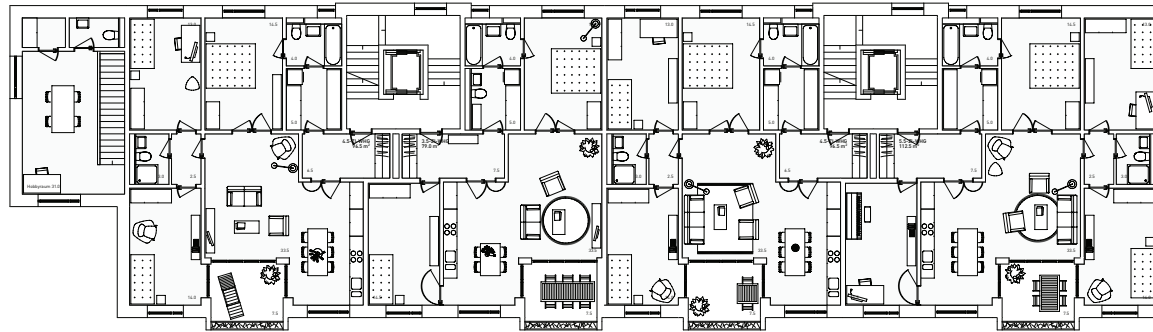
Situation



Grundriss Erdgeschoss M 1:500



Grundriss Obergeschoss M 1:500



Regelgrundriss



Bild Wohnraum



Projekt 1	small holdings
Architektur	weberbrunner architekten ag, Zürich
Projektverfasser	Boris Brunner
Mitarbeit	Bartosz Bukowski, Roger Weber, Zsolt Francia
Landschaftsarchitektur	Kuhn Landschaftsarchitekten, Zürich
Projektverfasser	Stephan Kuhn

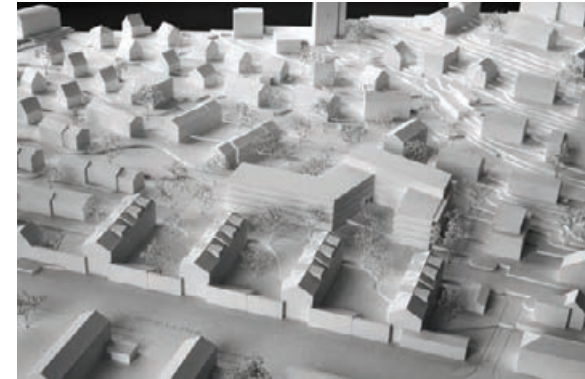
Mit einem grossmasstäblichen Gebäude, das mit seiner geknickten Form zwei unterschiedliche Aussenräume aufspannt, versuchen die Verfasser des Projektes «small holdings» die unterschiedlichen Bereiche der Siedlung Obsthalden zu einer Siedlung zu verbinden. Die Grossform sprengt jedoch mit ihrem beachtlichen Volumen und den langen Fassadenabwicklungen die Massstäblichkeit der benachbarten Wohnbauten und nimmt keinen Bezug auf die quartierübliche Körnigkeit.

Gegenüber den Nachbarn im Südosten wie auch im Westen werden die baurechtlichen Abstände nicht eingehalten. Ein Näherbaurecht kann nicht vorausgesetzt werden. Die grossen Abgrabungen sind eher aufwändig und in dieser Form nicht zulässig.

Ein Ankunftshof, an dem die Eingangshallen sowie die gemeinschaftlichen Nebenräume wie Waschküchen und Verlorräume befinden, öffnet sich auf die Obsthaldenstrasse. Hier liegt auch an zentraler Position das Siedlungslokal, das sich auf den gemeinschaftlichen Ankunftshof orientiert. Trotz dieser Lage, wird die Aufenthaltsqualität in diesem nach Norden orientierten Hof, der in grossen Teilen einen Hartbelag aufweist, als nicht sehr attraktiv eingeschätzt. Die langen fensterlosen Sockelmauern im Durchgang und auf der Gartenseite verstärken den eher hermetischen Eindruck des neuen Wohngebäudes auch im gemeinschaftlichen Grünbereich auf der Südseite des Gebäudes.

Positiv bewertet wird der grosszügige Freiraum im Siedlungsgefüge, der die Typologie der Gartenstadt aufnimmt. In ihrer Ausgestaltung und Zuordnung sind diese Grünflächen aber noch sehr unbestimmt. Nicht nachvollziehbar in diesem Zusammenhang ist die Position der Besucherparkplätze im östlichen Parzellenteil.

Die Typologie der Wohnungen mit einer äusserst grosszügigen innenliegenden Diele, von welcher aus alle Räume erschlossen werden, wird begrüsst und als interessanter Ansatz gewürdigt. Es wird jedoch bezweifelt, ob die doch sehr



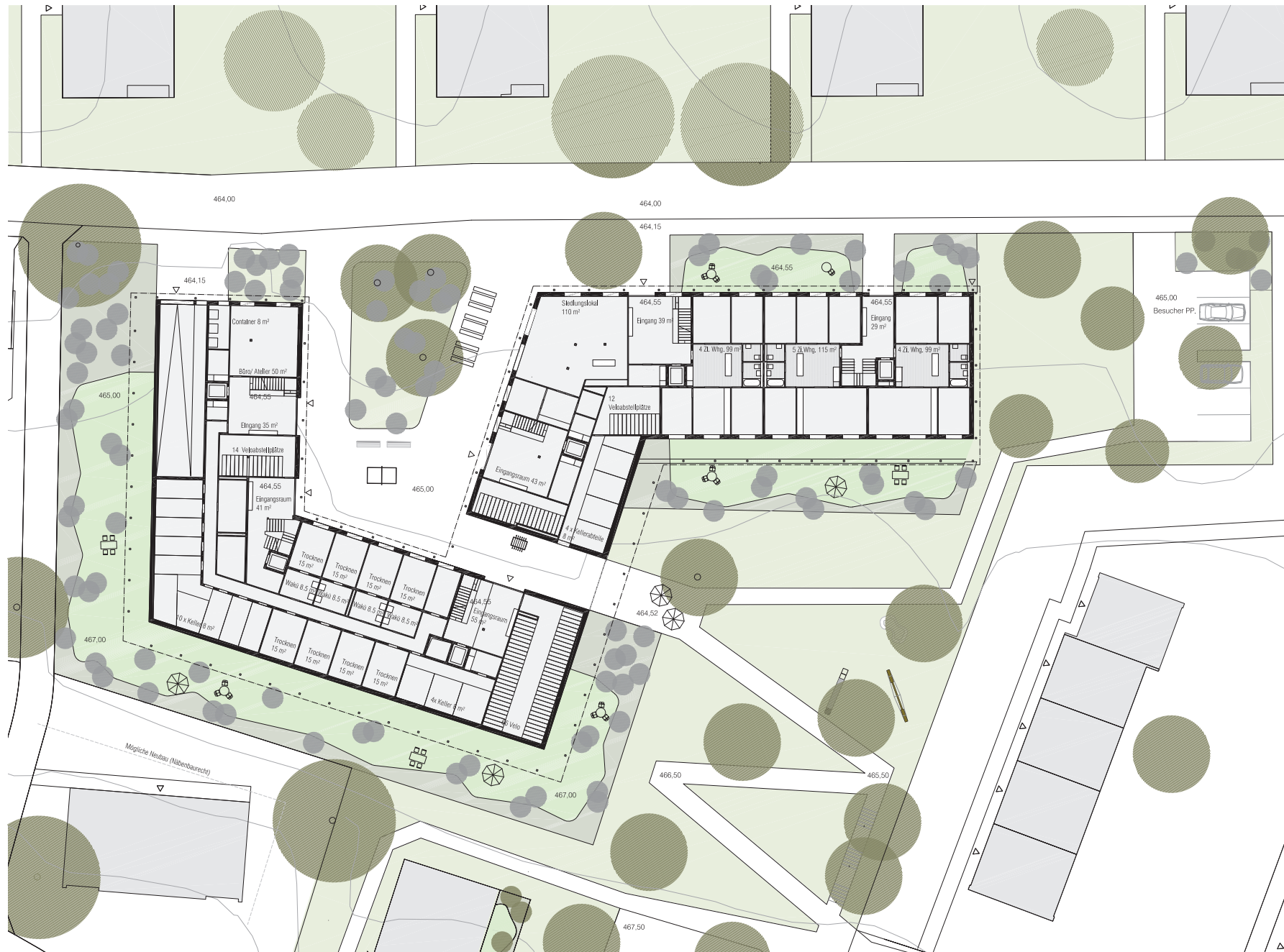
Modell

grossen Dielen, die künstlich belichtet werden müssen, ihrer Funktion als multifunktionaler Wohnraum gerecht werden können. Negativ fällt auf, dass ein grosser Teil der Individualräume gänzlich nach Norden orientiert ist. Die über die ganze Gartenseite umlaufende Balkonschicht ist grosszügig. Mit einer durchgehenden Tiefe von 2 Meter aber doch eher knapp, um sinnvoll möbliert werden zu können. Die Beziehung der Wohnungen im EG zu den privaten Gartenbereichen ist unklar.

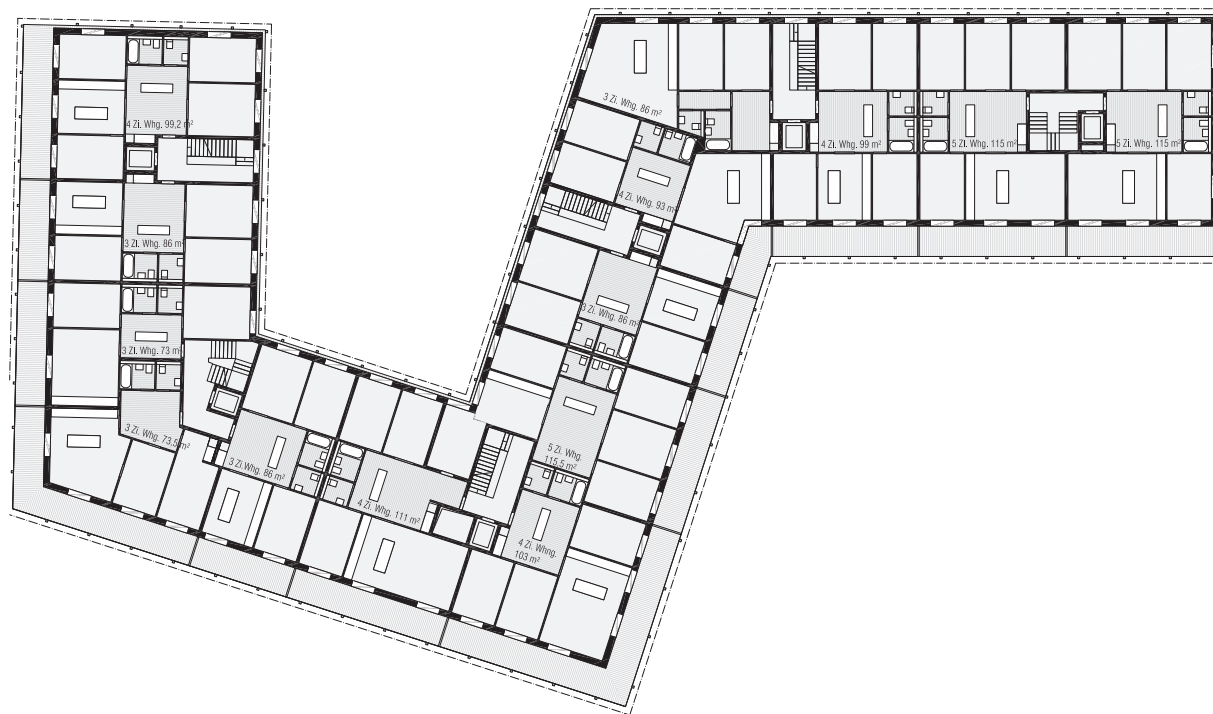
Die kompakte Gebäudeform verspricht eine kostengünstige Realisierung, wenn auch Die grossen Erdbewegungen für die Abgrabungen die Wirtschaftlichkeit beeinträchtigen. Die Anforderungen für Minergie-P und -ECO erfüllt das Projekt gut. Der Versuch, die Aufgabenstellung mit einem kompakten Baukörper zu lösen, wird als interessanter Ansatz gewürdigt. Bei der Ausarbeitung zeigt sich jedoch, dass das gewählte Konzept zu wenig flexibel ist. Die neue Siedlung bleibt in weiten Teilen schematisch und erfüllt die Anforderungen, ein lebendiges Wohnquartier mit gemeinschaftlichen Bereichen von hoher Qualität zu erstellen, nur bedingt.



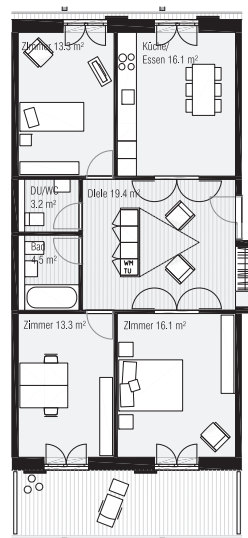
Situation



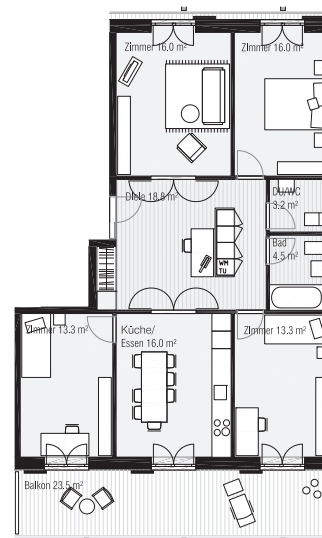
Grundriss Erdgeschoss M 1:500



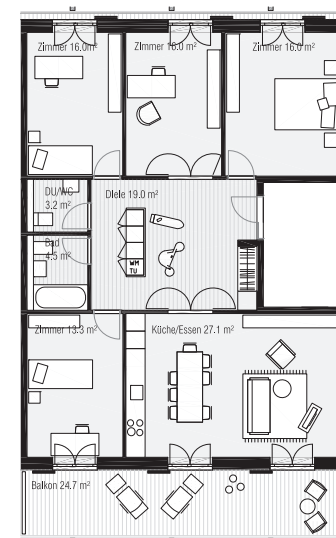
Grundriss Obergeschosse M 1:500



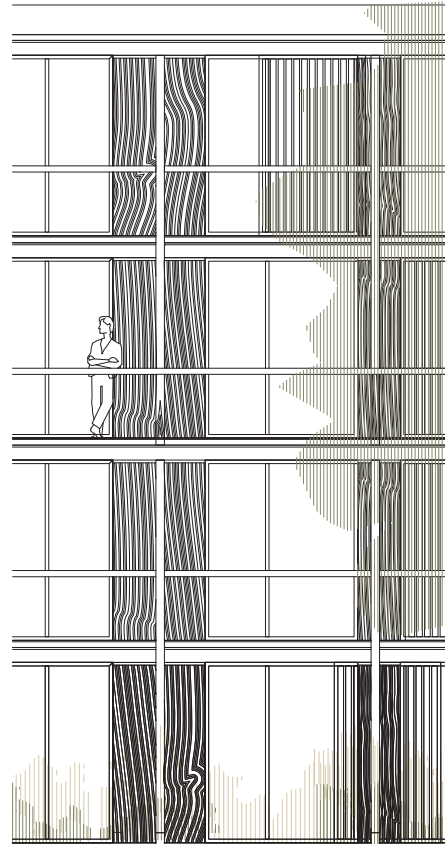
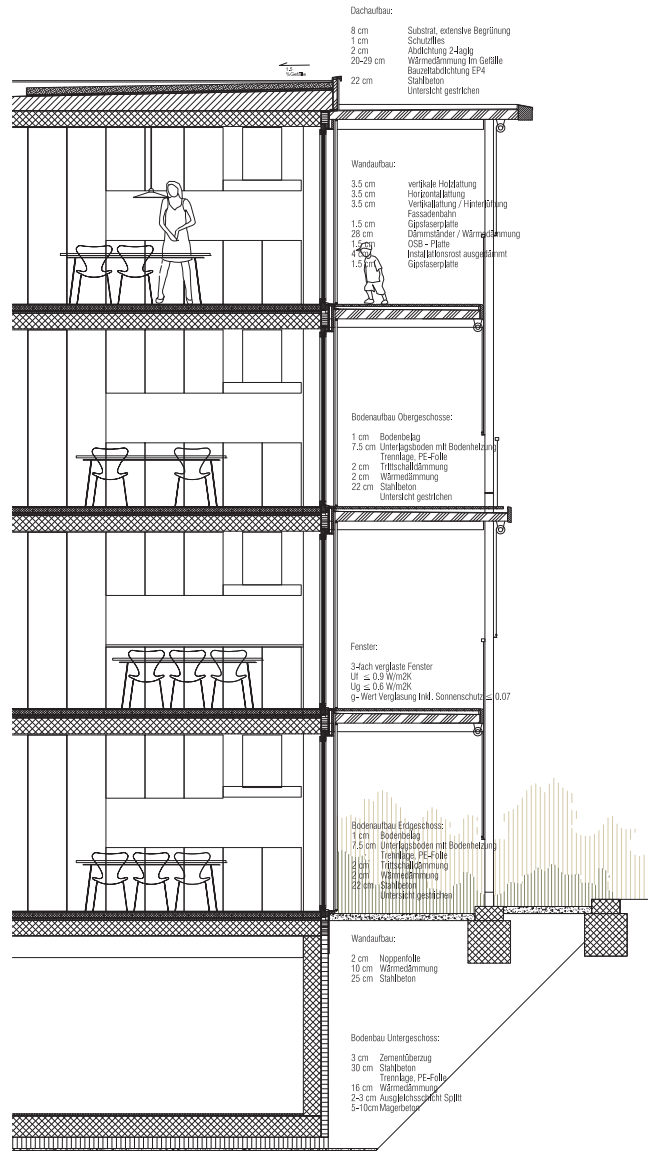
3 1/2 - Zimmer Wohnung 86 m²



4 1/2 - Zimmer Wohnung 99 m²



5 1/2 - Zimmer Wohnung 115 m²



Konstruktionsschnitt



Ansicht und Schnitte M 1:500

Projekt 2	Metà
Architektur	Adrian Streich Architekten AG, Zürich
Projektverfasser	Adrian Streich
Mitarbeit	Tobias Lindenmann, Sybille Nussbaum, Ursina Götz, Simona Zimmermann, Roman Ziegler, Luzia Vogel
Landschaftsarchitektur	Mavo GmbH, Zürich
Projektverfasser	Martina Voser
Mitarbeit	Kobe Macco

Mit dem Bekenntnis zu einer urbanen Haltung, die mit der zukünftigen Verdichtung im Umfeld der Wehntalerstrasse und der Anforderung aus dem Programm begründet wird, schafft der Verfasser mit einem klar gefassten Platzraum an der Obsthaldenstrasse ein über den Perimeter hinaus wirkendes Siedlungszentrum. Das Ideal des durchgrünten Freiraumes der Gartenstadt wird hier lokal von einer zurückhaltenden Urbanität abgelöst.

Obwohl die orthogonale Figur aus zwei Gebäuden besteht, die ihrerseits differenziert gegliedert sind und die grossen Volumen der Häuser zu brechen vermögen, wird die Anlage aus einigen Blickpunkten als ein grosser Komplex mit einem für den Ort ungewohnten Massstab wahrgenommen. Die Front an der Obsthaldenstrasse fasst selbstverständlich den Strassenraum. In der Tiefe des Grundstücks kontrastiert die Figur die fein in die Topographie gesetzten Nachbarhäuser. Das lange Osthaus verhindert die Vernetzung quer zum Hang. Wünschenswert wäre hier ein Durchgang in der Hausmitte. Die grosse Qualität der Figur besteht in der Herausbildung spezifischer Aussenräume. Diese sind klar hierarchisiert und weisen eine vielgestaltige Lebendigkeit aus, indem sie unterschiedliche Qualitäten der Orte erlebbar machen. Dadurch entsteht eine grosse Diversität mit vielseitigen Sinneseindrücken. Der Siedlungsplatz wird auch für die Häuser der Baugenossenschaft an der Wehntalerstrasse zum Zentrum und Treffpunkt. Folgerichtig sind hier das sowohl zum Platz wie auch zum Garten orientierte Siedlungslokal und die zusätzlich angebotenen Ateliers platziert. Die ebenfalls an diesen Raum angrenzenden Wohnungen hingegen müssen mit einem Abstandsgrün geschützt werden, weil ihre ebenerdige Anordnung zu wenig Intimität garantiert.

Die Erschliessung der Häuser erfolgt konsequenterweise ausschliesslich über den öffentlichen Freiraum. Die Qualität der Hauseingänge variiert dabei stark. Grosszügige Eingangshallen stehen Hauseingängen mit direktem Eintritt ins Treppenhaus gegenüber.

**Modell**

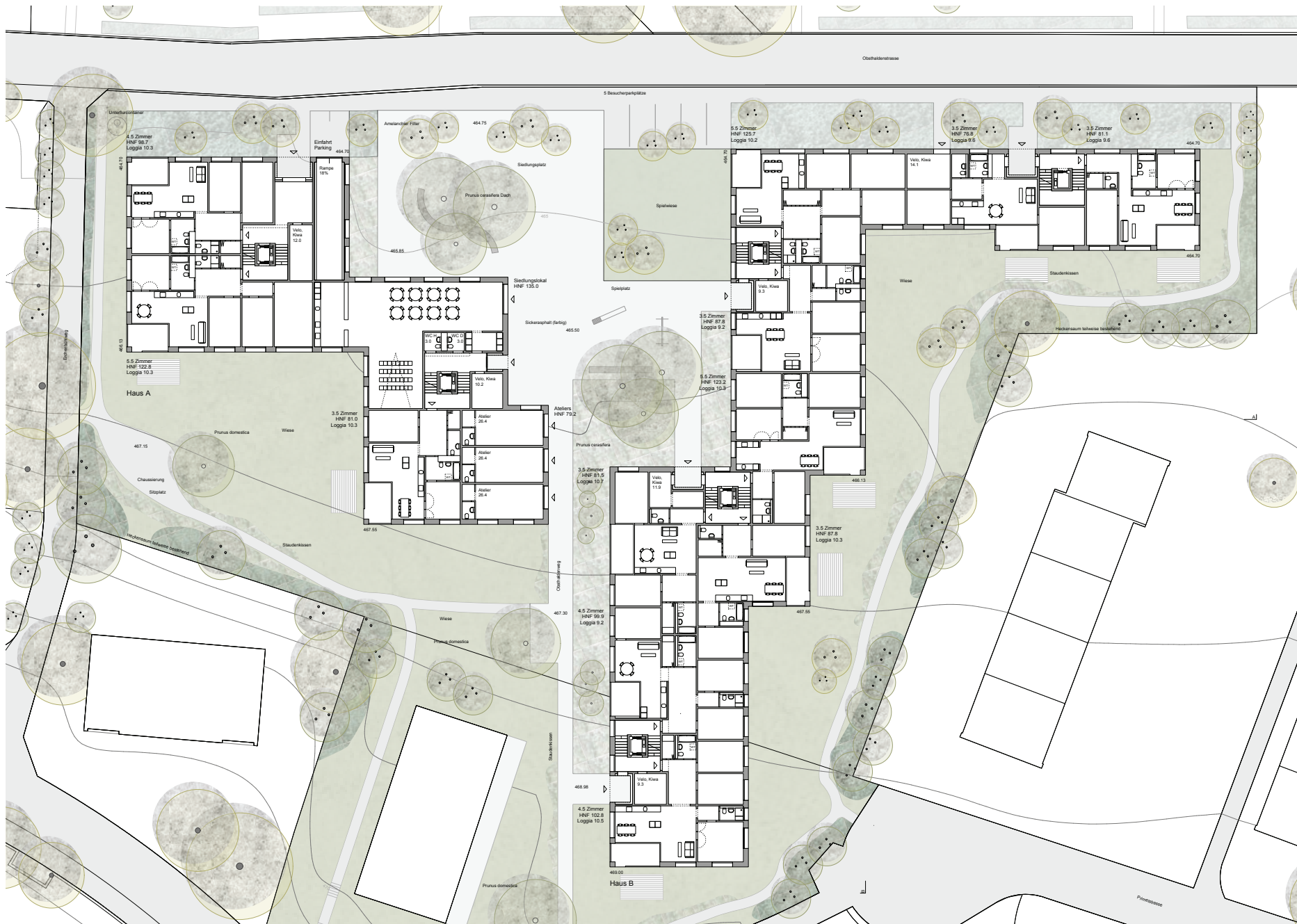
Die Wohnungen sind im ganzen Baukörper als klassische Geschosswohnungen konzipiert. Insbesondere im Erdgeschoss ist das befremdend, weil dort ein Bezug zu einem der Loggia vorgelagerten, im Garten platzierten Holzdeck vorgeschlagen wird. Dieses wirkt in den offenen Wiesen verloren, wenig intim und kann ausserdem in der abfallenden Topographie des Hanges nicht jeder Erdgeschosswohnung angeboten werden. Gut ist hingegen die mehrheitlich südorientierte Ausrichtung der Loggien. Die Absicht, die Räume der Wohnungen über eine verteilende Diele zu erschliessen, was eine differenzierte Nutzung der Wohnungen ermöglichen würde, wird nicht überall mit derselben Qualität umgesetzt. Einzelne Dielen erschliessen lediglich den Wohnraum, andere wiederum sind überdimensioniert gross. Auch die Wohnräume weisen sehr unterschiedliche Qualitäten aus. In zu vielen Fällen wird der Wohnraum zu stark von der Küchenzeile beeinträchtigt. In Einzelfällen sind die Wohn- Essräume ausserdem deutlich zu schmal in der Breite, wenn sie neben der Hauptfunktion gleichzeitig auch noch eine Erschliessungsaufgabe zu erfüllen haben.

Gut gelöst ist die Einbettung der Häuser in die Topographie über einen im Splitlevel gestaffelten Schnitt. Mit wenigen mehrspännigen Treppenhäusern weist der Vorschlag das beste Verhältnis der Hauptnutzfläche zur Geschossfläche aus. Die Kompaktheit der Gebäudehülle ist trotz der vielen Versprünge gut. Mit einer Reduktion des Fensteranteils und einer stärkeren Dämmung im Dach erfüllt das Projekt die Anforderungen für Minergie-P. Allerdings weist das Projekt im Verhältnis zur Nutzfläche des ganzen Areals zu wenige Einstellplätze aus.

Insgesamt präsentiert das Projekt mit seiner dezenten urbanen Haltung einen wertvollen Beitrag zur gestellten Aufgabe. Vor allem die spezifischen Aussenräume überzeugen. Auf der Ebene der Wohnungen gibt es qualitativ grosse Unterschiede.



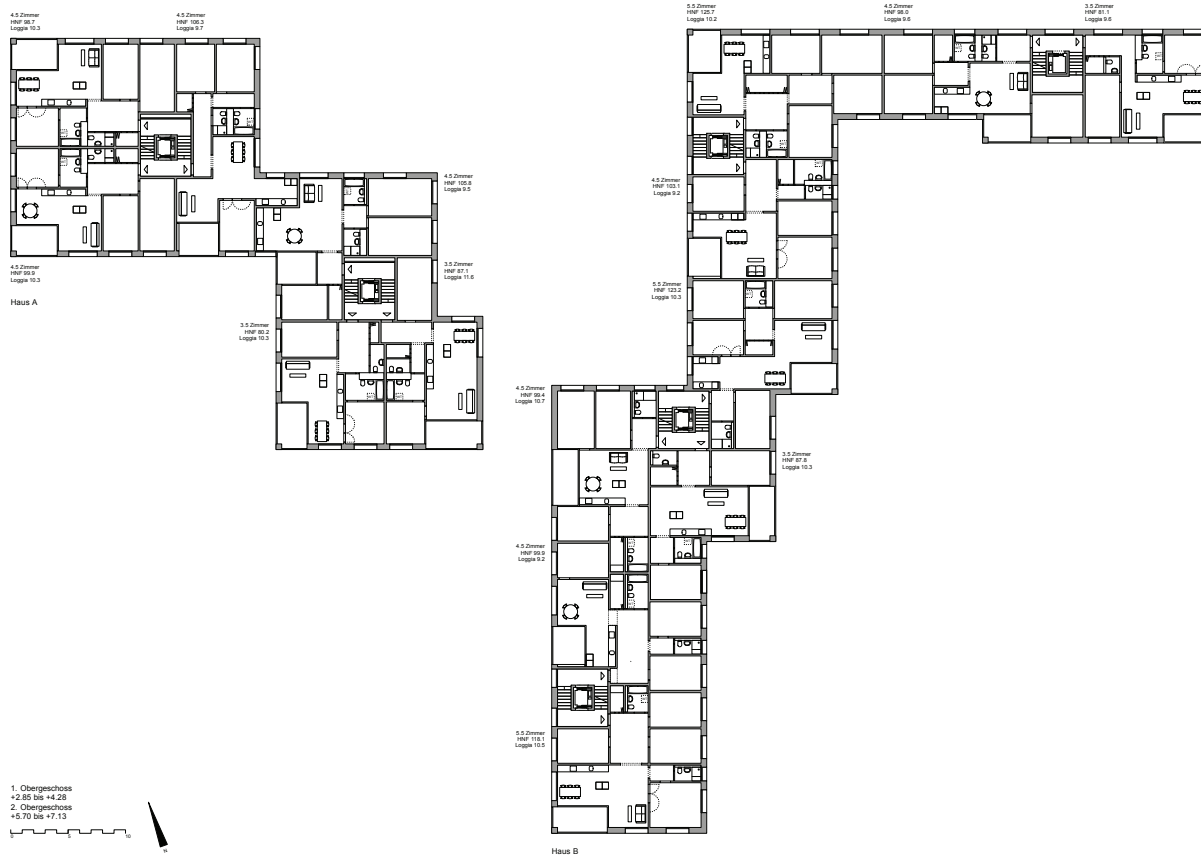
Situation

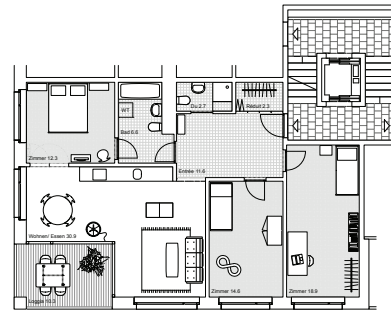


Grundriss Erdgeschoss M 1:500

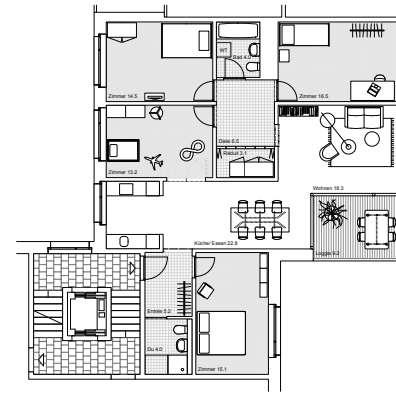


Ansicht Obsthaldenstrasse

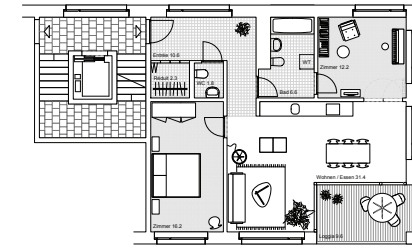




Haus A
4,5-Zimmerwohnung
HNF 99,9 (inkl. Reduz)



Haus B
5,5-Zimmerwohnung
HNF 122,2 (inkl. Reduz)

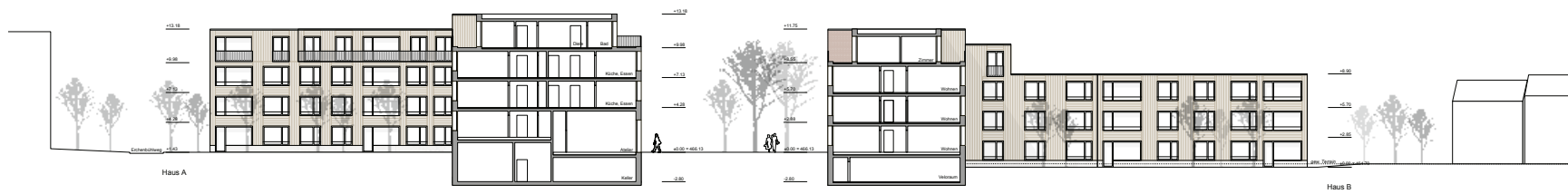


Haus B
3,5-Zimmerwohnung 1, ...
HNF 81,1 (inkl. Reduz)

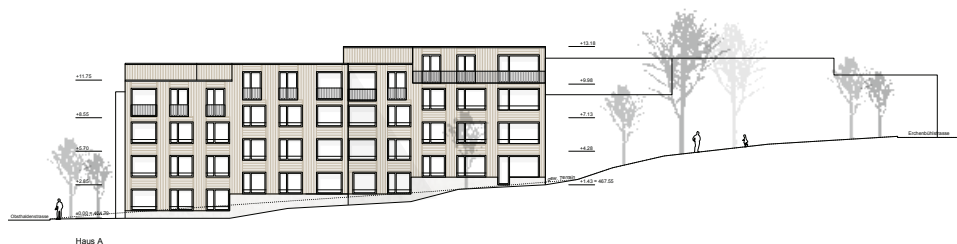




Ansicht und Schnitt Fassade



Schnitt



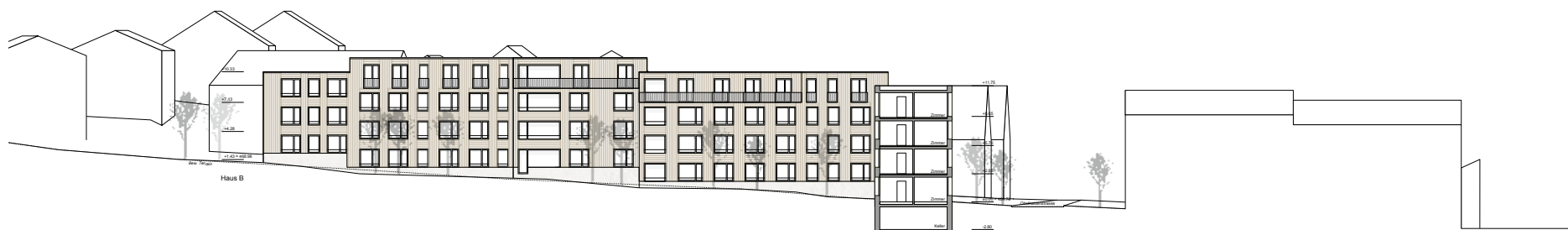
Ansicht Erchenbühweg



Ansicht Hof Südost



Ansicht Hof Nordwest



Schnitt BB

Projekt 3	emerald
Architektur	Liechi Graf Zumsteg Architekten, Brugg
Projektverfasser	Peggy Liechi
Mitarbeit	Maria Cestau, Esther Mecksavanh
Landschaftsarchitektur	Rotzler Krebs Partner Landschafts- architekten, Winterthur
Projektverfasser	Stefan Rotzler
Mitarbeit	Alexander Kochan

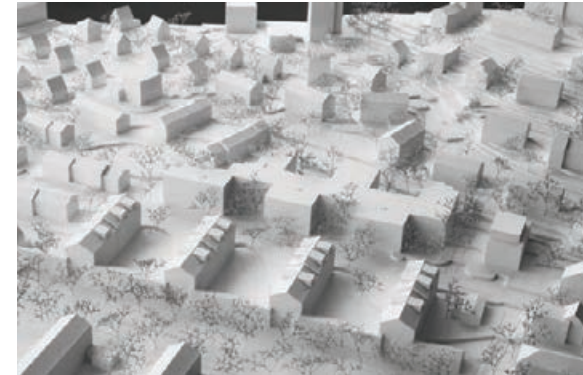
Der Wettbewerbsbeitrag stellt einen interessanten Versuch zur Konzentration der Gebäudemass entlang der Obsthaldenstrasse dar. Mit der strassenseitigen Rhythmisierung und der gartenseitig aufgelösten Ausprägung des Volumens gelingt eine angemessene Vermittlung des zusammenhängend, grossen Volumens im Kontext.

Im Gegensatz dazu erscheint die Strassenseite mit den geschlossenen Sockelpartien sehr abweisend im Kontext der Obsthaldenstrasse. Dieser Ausdruck zieht sich weiter in die Seitenfassaden wo die Sockelausbildung wenig direkte Bezüge zum Grünraum zulässt. Der architektonische Ausdruck der Wohngeschosse verspricht mit ihrer grosszügigen und dennoch differenzierten Öffnungsbildung, der fein strukturierten Holzverkleidung und der dicht dazu stehenden Bepflanzung einen sehr wohnlichen Charakter.

Strassenseitig bilden die Eingangshöfe verständliche Zugangssituationen und erhalten durch die Rue intérieure eine zusammenhängende innere Struktur die eine gute Orientierung ermöglicht. Trotz den angebotenen Durchwegungen, die hangseitig im Konflikt mit den privaten Bereichen der massiv eingetieften Sockelgeschosswohnungen stehen, wirkt die Setzung hermetisch und grenzt die Bebauung am Primelweg zu stark von jener an der Wehntalerstrasse ab. Dies kann auch durch die grosszügige und schön strukturierte Rue intérieure nicht kompensiert werden, deren weiterführenden Treppenhäuser durch die tiefe Lage im Eingangsgeschoss und damit verbundenen schlechten Belichtung wenig attraktiv wirken.

Die freie Spielwiese kann als schöner Gegensatz zur Verdichtung an der Strasse gelesen werden, deren Nutzwert für die Siedlung jedoch noch ungenügend ausgewiesen ist.

Zur Bewältigung des mitunter sehr tiefen Baukörpers sind spezifische Grundrisslösungen erforderlich. So profitieren alle Wohnungen, mit Ausnahme der unzulänglichen Wohnungen im Sockelgeschoss, von zweiseitigen, teilweise sogar dreiseitigen Orientierungen. Pro Geschoss vermögen die vier Wohnungen mit der jeweils langgestreckten Gangzone



Modell

zwischen Essbereich und dem dafür zu schmalen Wohnbereich mit zusätzlich vorgelagerter Terrasse in ihrem Wohnwert nicht zu überzeugen. Auch die übrigen Wohnungen können die teilweise sehr schönen Raumfolgen nicht überall durchhalten und weisen unterschiedlich gute Möblierbarkeiten sowie Beziehungen von Tag- und Nachtbereichen auf.

Auf Grund der geschätzten Erstellungskosten und ermittelten Flächenquotienten ergibt sich für das Projekt eine vergleichsweise Rendite am unteren Rand des Teilnehmerfeldes, das insgesamt jedoch in einer akzeptablen Bandbreite liegt. In der Einschätzung zur Nachhaltigkeit wurden auf Grund unzureichender Dämmungen, dem Systemwechsel im Sockelgeschoss und erheblichen Tageslichtproblemen die Erfüllung der Nachhaltigkeitskriterien in Frage gestellt. Für eine Zertifizierung wäre eine massive Überarbeitung notwendig. In der baurechtlichen Einschätzung muss hinsichtlich des Wegabstand der mit 7.5 Meter zu gering angenommen wurde, mit einer nicht unerheblichen Überarbeitung gerechnet werden.

Trotz des interessanten Projektansatzes und der sorgfältigen Durcharbeitung die ein stimmungsvolles Bild erzeugt kann der Wettbewerbsbeitrag auf Grund der nicht vollends überzeugenden städtebaulichen Haltung den teilweise ungenügenden Wohnungsqualitäten und Nachhaltigkeit sowie den nötigen Überarbeitungen leider nicht vollauf überzeugen.



Situation



Grundriss Erdgeschoss M 1:500



Grundriss Gartengeschoss M 1:500





Konstruktionsschnitt



Ansicht Ost und Schnitt M 1:500



Ansicht Nord M 1:500



Projekt 4	Calville
Architektur	Mirlo Urbano Architekten GmbH Zürich
Projektverfasser	Matthias Amsler, Fabian Stettler
Mitarbeit	Stephanie Accola, Rina Nagel, Manuela Schneeberger
Landschaftsarchitektur	Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich
Projektverfasser	Lorenz Eugster
Mitarbeit	Susanne Büttner, Luzia Padrutt

Der Vorschlag einer städtebaulich eher indifferenten Haltung gegenüber dem vorhandenen Kontext erschliesst sich nur schwer und findet einen verständlichen Ansatz erst aus der inneren Struktur der einzelnen Gebäude.

Auf vier Volumen verteilt, führen die Gebäude an der Obsthaldenstrasse und zur Primelstrasse sehr pragmatisch das vorhandene Bebauungsmuster fort. Mit dem dazu abgedrehten Gebäude entsteht eine räumliche Spannung und wird die Zugangssituation zum gemeinschaftlichen Freiraum artikuliert. Darüber hinaus bleibt die Massnahme beziehungslos und ist im Kontext des Strassenraumes als singuläre Erscheinung rätselhaft. In ihrer Körnigkeit und volumetrischen Differenzierung gelingt die Integration der Beabauung gut.

Die einzelnen Gebäude sind in sich differenziert gegliedert und versprechen in ihrem muralen Ausdruck eine zurückhaltende Wohnlichkeit, die sich selbstverständlich in das Umfeld einfügt. Die explizite Artikulation eines Sockelthemas erzeugt eine Massstäblichkeit die im Kontext etwas gesucht erscheint. Mit der Ausbildung von Maisonetten kann der gewünschte Bezug zum Freiraum mit einer direkten Zugänglichkeit entweder zum Garten oder zur Dachterrasse als zeitgemässe Interpretation des Gartenstadtgedankens etabliert werden. In dieser inneren Gebäudestruktur, seiner spezifischen Schichtung von Wohn- und Schlafräumen und der damit verbunden Gleichwertigkeit von Vorder- und Rückseiten der einzelnen Gebäude erklärt sich die problematische Ausbildung des Freiraumes.

In der Erschliessung findet diese strukturelle Festlegung ihre Fortsetzung, indem die Zugänglichkeit vom gemeinschaftlichen Freiraum her durch ein komplementäres Wegnetz verdoppelt wird. Dadurch werden Aussenräume auf beiden Gebäudeseiten in ihrer Intimität beeinträchtigt. Zudem ergeben sich unverständliche Zugangssituationen. Insbesondere an der Obsthaldenstrasse sind die Aussentreppen in ihrer typologischen und funktionalen Einordnung nicht bewältigt. Während der gebäudenahe Freiraum mit eingesenkten Sitzplätzen übermässig determiniert wird bleiben die grösseren, gemeinschaftlichen Freiflächen in ihrer Nutzbarkeit unbestimmt.



Modell

Die einzelnen Gebäude bestehen durch ihre elaborierten Grundriss- und Schnittbildungen der Maisonettwohnungen, die mit gut proportionierten Räumen und klaren Raumbezügen attraktiven Wohnraum bieten. Der Preis dafür ist jedoch eine überdurchschnittlich hohe Erschliessungsdichte, die weiter zu optimieren wäre. Zudem richtet die eingeschränkte Nutzungsflexibilität der Maisonetten diese stark auf einen Lebensabschnitt einer Familie aus.

Auf Grund der geschätzten Erstellungskosten und den ermittelten Flächenquotienten ergibt sich für das Projekt eine vergleichsweise Rendite im Mittelfeld der Teilnehmer. Auf Grund unzureichender Dämmungen in Dach und Fassaden ist eine Erhöhung der Dämmstärken zur Erreichung der Richtwerte für die Nachhaltigkeit notwendig sein. Aus baurechtlicher Einschätzung werden noch Anpassungen auf Grund der Drittelregelung in der Attika, sowie Bereinigungen zum Wegabstand und Abgrabungen bei Sitzplätzen nötig sein.

Die Faszination die von den Maisonettlösungen, als interessante Interpretation des Gartenstadtgedankens ausgeht, findet leider keine adäquate Umsetzung in der städtebaulichen Umsetzung. Sie ist aufwendig und schafft in der vorgeschlagenen Umsetzung unklare Bezüge im Freiraum, die mitunter unverständlich sind und der erwünschten Qualität der Genossenschaft nicht entsprechen.



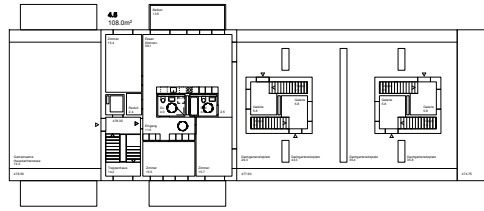
Situation



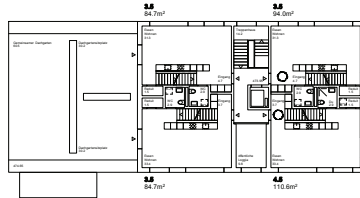
Grundriss Erdgeschoss M 1:500



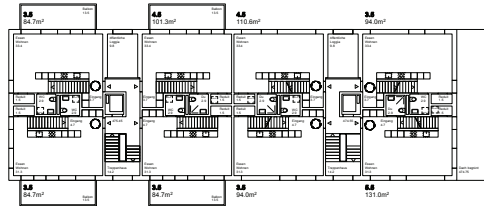
DACHGESCHOSS



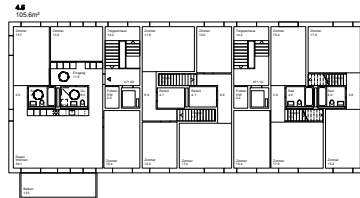
DACHGESCHOSS



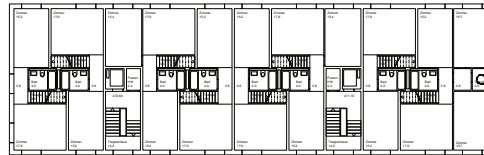
3. OBERGESCHOSS



3. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS

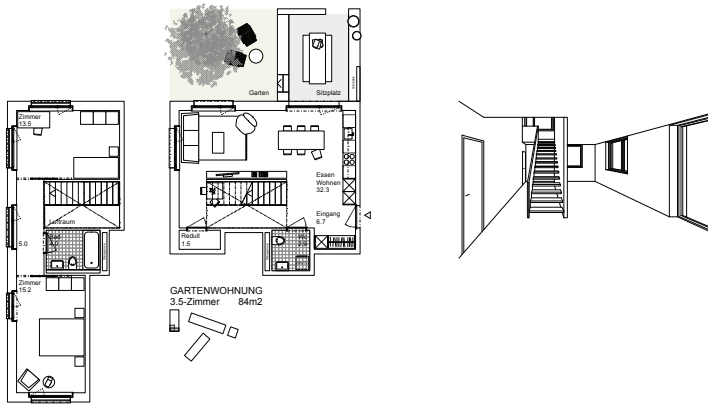


2. OBERGESCHOSS

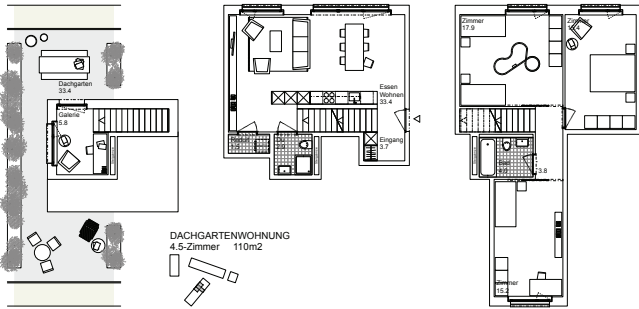


1. OBERGESCHOSS

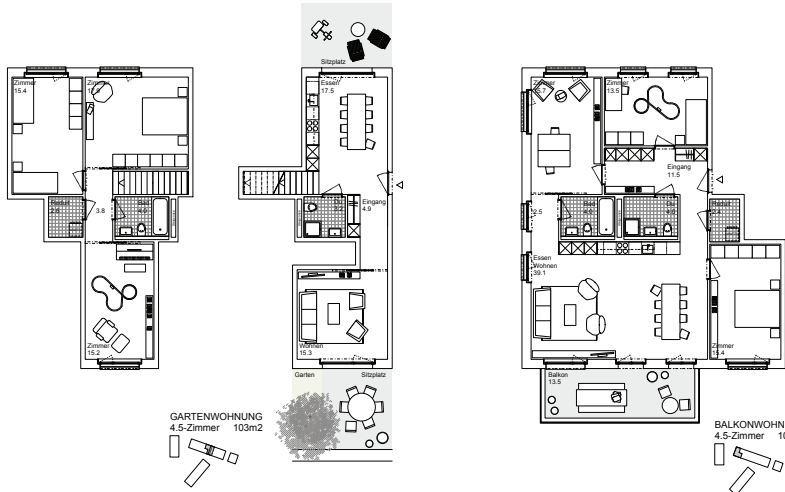




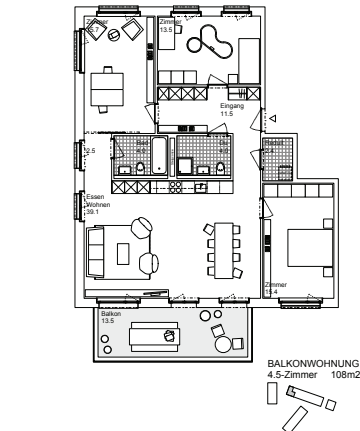
GARTENWOHNUNG
3.5-Zimmer 84m²



DACHGARTENWOHNUNG
4.5-Zimmer 110m²

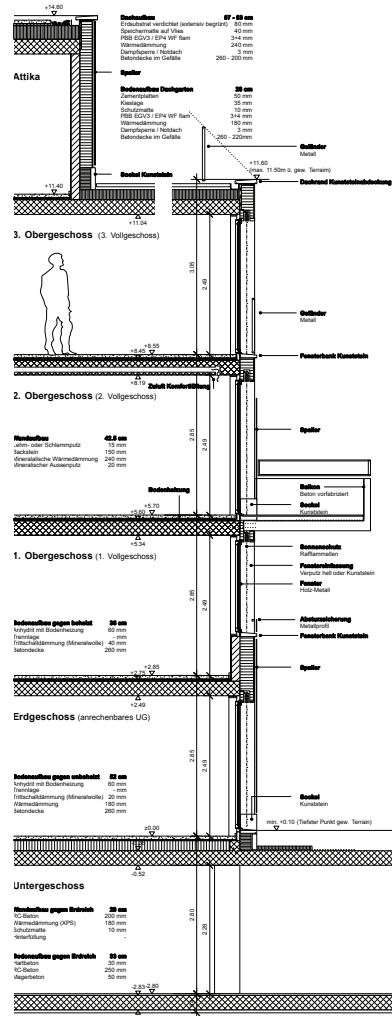


GARTENWOHNUNG
4.5-Zimmer 103m²



BALKONWOHNUNG
4.5-Zimmer 108m²



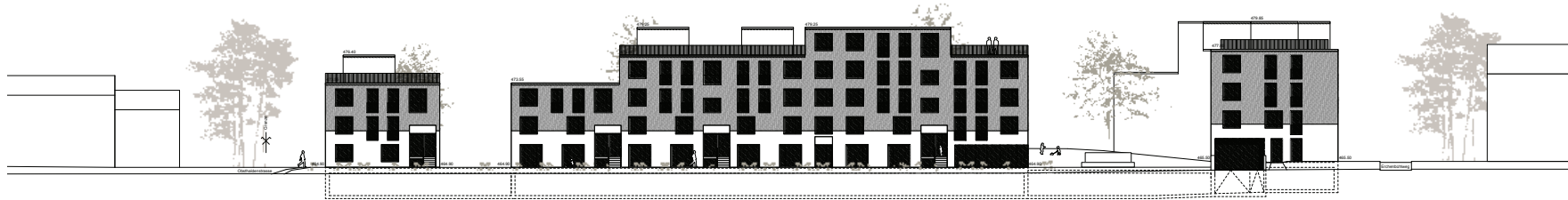


Konstruktionsschnitt





LÄNGSSCHNITT SIEDLUNG WEHNTALERSTRASSE BIS PRIMELSTRASSE



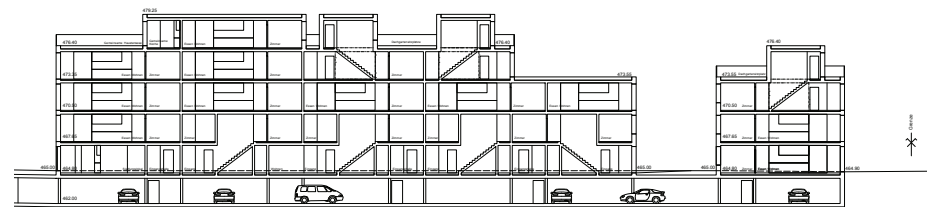
FASSADE OBSTHALDENSTRASSE



QUERSCHNITT HAUS ERCHENBÜHLWEG / GARTENFASSADE HAUS OBSTHALDENSTRASSE



FASSADE ERCHENBÜHLWEG



SCHNITT HAUS OBSTHALDENSTRASSE



Projekt 5	BELLA VISTA
Architektur	BDE Architekten GmbH, Winterthur
Projektverfasser	Oliver Erb
Mitarbeit	Corinne Liebi, Jan Osterhage, Philipp Riesen
Landschaftsarchitektur	Balliana Schubert Landschafts- architekten, Zürich
Projektverfasser	Christoph Schubert

Drei Gebäude verteilen sich über das Areal und schaffen eine Vielzahl von vernetzten Aussenräumen, die die neuen Wohnbauten mit den bestehenden Bauten der Siedlung Obsthalden verknüpfen. Die Gebäudekörper sind stark gegliedert und nehmen auf selbstverständliche Weise die quartierübliche Körnigkeit und Massstäblichkeit der umliegenden Bauten auf. Die städtebauliche Setzung der beiden Baukörper an der Obsthaldenstrasse ist folgerichtig, die Lage des dritten Gebäudes im Innern der Parzelle erscheint dagegen eher zufällig und durch die baurechtlichen Anforderungen bestimmt.

Entlang der Obsthaldenstrasse wird eine befestigte Vorzone, die bis an die Fassaden der Häuser reicht vorgeschlagen. Ein verzweigtes Wegnetz durchquert das ganze Areal und verbindet Gebäude, Aussenbereiche sowie die Nachbarbauten untereinander. Die gemeinschaftlichen Aussenräume sind durch diese alles bestimmende Kleinteiligkeit eher knapp bemessen und lassen eine grosszügige zusammenhängende Spiel- und Begegnungsfläche vermissen. Das Siedlungslokal bei der Wendeschleife der Primelstrasse ist möglich, liegt aber bezüglich der Wohnungen an der Wehntalerstrasse doch eher peripher. Die Zufahrt zur Tiefgarage im Wegabstand am Erchenbühlweg ist nicht zulässig.

Im architektonischen Ansatz und der Gestaltung der Fassaden orientieren sich die neuen Wohngebäude an bekannten Beispielen aus den 30-er Jahren und fügen sich so unaufgeregt ins bestehende Quartier ein.

Die Wohnungen sind sorgfältig gestaltet und trotz den knappen Flächen gut proportioniert. Die durch die ganze Gebäudetiefe durchlaufenden Wohn- Essbereiche sind sehr grosszügig und weisen eine hohe Wohnqualität auf. Die Eingänge bei einigen Wohnungen, die direkt in diesen Wohn- Essbereich ohne vorgeschaltetes Entrée münden, werden den ansonsten sorgfältig gestalteten Grundrissen nicht gerecht. Die Eckverglasungen beim Zimmer auf die Loggia sind ein interessantes Element, werden aber in ihrer Alltagstauglichkeit eher kritisch eingeschätzt. Die direkt auf die Obsthaldenstrasse orientierten Zimmer im Erdgeschoss des östlichen Längsbaus sind so nicht möglich.

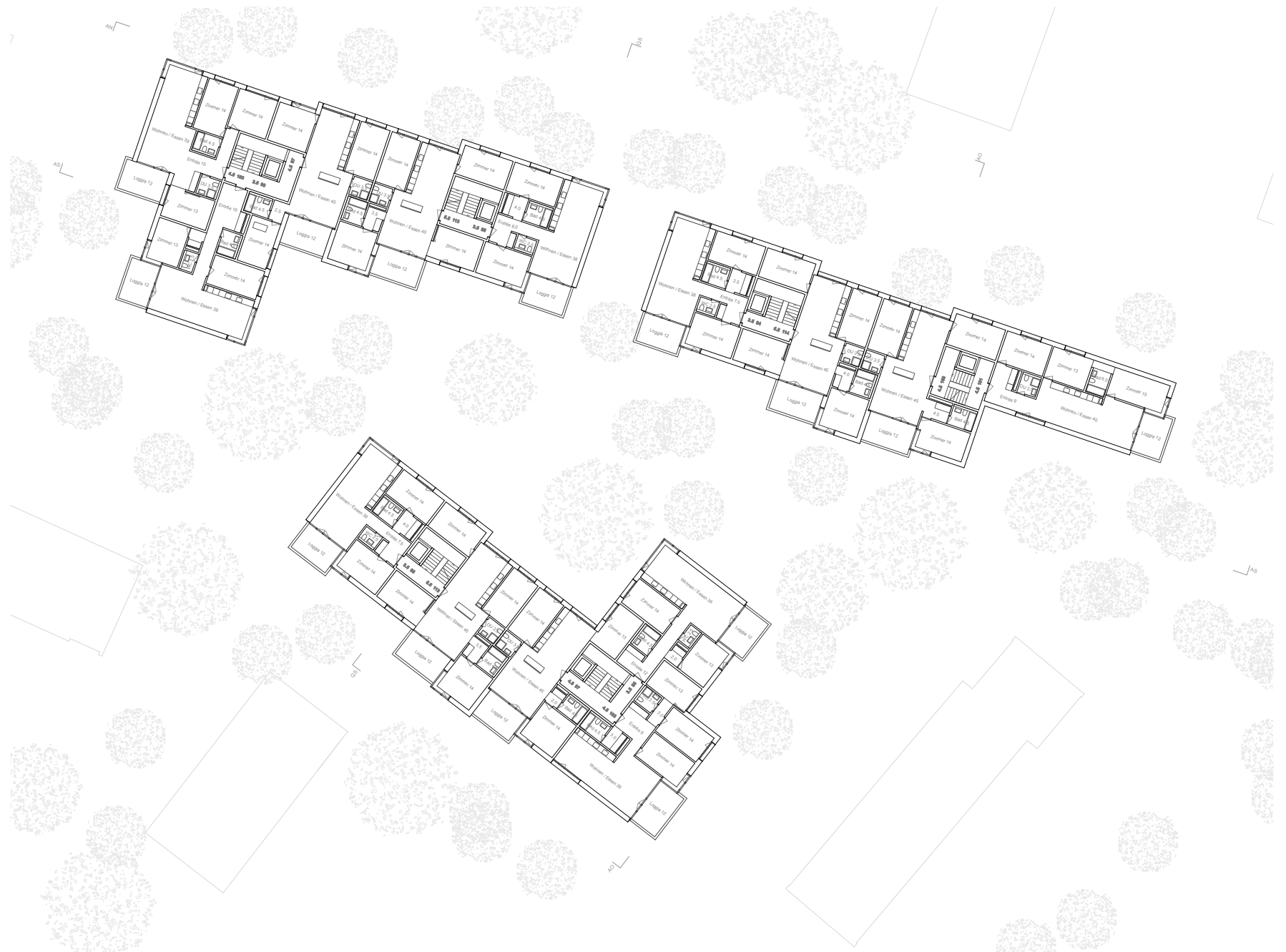


Modell

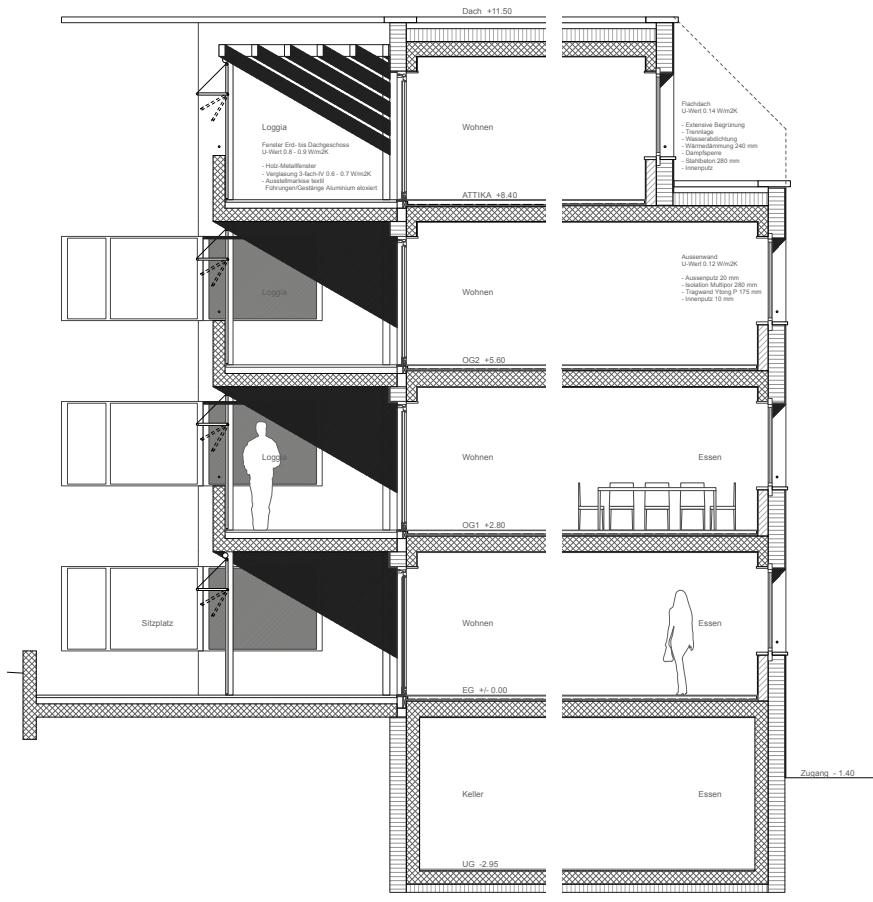
Die einfachen Gebäudeform und die wirtschaftliche Organisation der Untergeschosse und der Erschliessungsflächen verspricht eine kostengünstige Realisierung. Bezüglich der Nachhaltigkeit ist die stark gegliederte Gebäudeform zu wenig kompakt. Die Anforderungen für Minergie-P werden zwar erfüllt, für Minergie-ECO jedoch nur bedingt. Gesamthaft wird das Projekt «BELLA VISTA» als interessanter Ansatz gewürdigt, der auf der Ebene der Wohnungsgrundrisse mehr als auf der städtebaulichen Setzung zu überzeugen vermag.



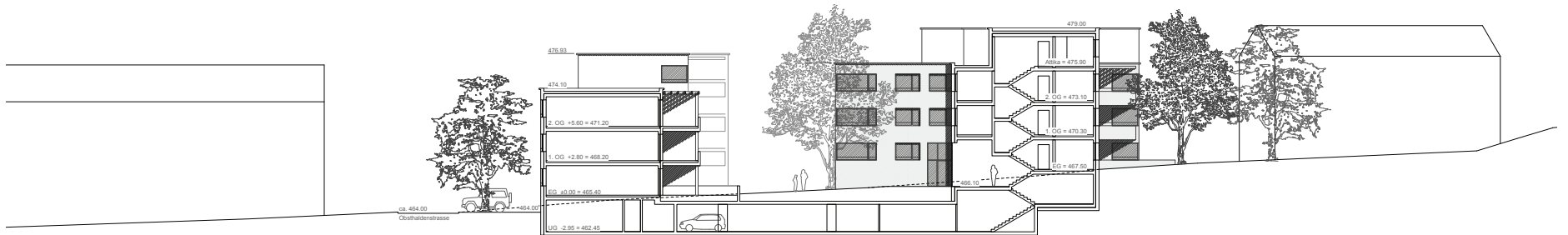
Situation



Grundriss Obergeschosse M 1:500



Konstruktionsschnitt



Querschnitt M 1:500



Ansicht Nord M 1:500

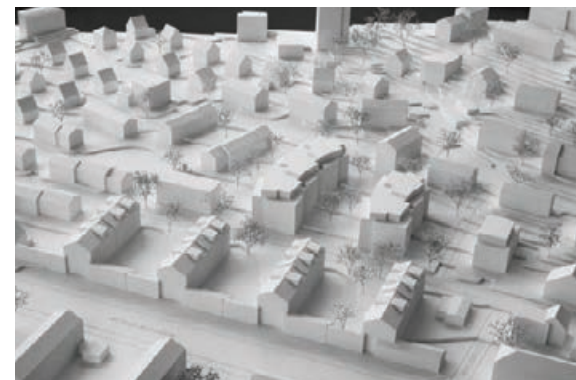


Projekt 7	pitaya
Architektur	Zita Cotti Architekten AG, Zürich
Projektverfasser	Zita Cotti
Mitarbeit	Christoph Karl, Simon Sutter, Nadja Keller, Jan Hellhammer
Landschaftsarchitektur	Manoa Landschaftsarchitekten GmbH, Meilen
Projektverfasser	Marie-Noëlle Adolph
Mitarbeit	Georg Braunsdorf

Das Projekt «pitaya» knüpft am gartenstädtischen Siedlungsmuster der quer gestellten Zeilenbauten mit dazwischen durchfliessendem Grünraum an und schafft somit eine Transparenz bis weit in die hinteren Reihen des Quartiers. Was die Figur aber weniger zu leisten vermag, ist die Schaffung eines unverwechselbaren Ortes. Zwar sind die beiden grossen Gebäude gut mit den umliegenden Wegen und kleinen Strassen vernetzt. Durch die Staffelung der Baukörper sind sie im leicht abfallenden Gelände eingepasst und durch ihre leichte Krümmung und Schuppung entsteht an keiner Stelle der Eindruck von allzu langen Blocks. Die Gebäude sind vielmehr Kulissen im Grünraum. Diese kontextuelle Haltung der Projektverfasser schafft eine erstaunlich hohe Dichte bei maximalem Durchfluss des Grünraums. Abgesehen von den vier Reihenhäusern sind alle 49 Wohnungen in den zwei Gebäuden untergebracht. Dies hat zur Folge, dass diese eine stattliche Breite aufweisen und mit dem Attika dazu einen neuen Massstab ins Obsthaldenquartier einführen.

Die Erschliessung der Häuser erfolgt wie oft bei Zeilbauten jeweils einseitig und überlässt somit die andere Seite dem ausschliesslichen Erdgeschosswohnen. Die Gartenseite des einen Hauses ist gleichzeitig die Erschliessungsseite des anderen. Diese Asymmetrie steht einer gemeinschaftlichem Aneignung des Aussenraums entgegen. Der zwischen den Zeilen gespannte Raum mit Erschliessungsfunktionen, privatisierten Gärten und Kleinkinderspielplatz ist zwar gut durchgestaltet, ist aber vornehmlich als Bewegungsraum konzipiert und gut geeignet für spontane Begegnungen. Aufenthaltsqualitäten besitzt er weniger. Ganz im Gegensatz zur im Süden ausgeschiedenen Rasenspielfläche, die zusammen mit dem Siedlungslokal eine hohe Gebrauchstauglichkeit aufweist. Ob das Lokal an der Obsthaldenstrasse mit einer klaren Adresse nicht besser situiert wäre, sei dahingestellt.

Die innere Organisation der Gebäude mit innenliegenden Kernen, an denen jeweils zwei Wohnungen pro Stockwerk hängen, eröffnet spannende Raumsituationen, insbesondere im Wechselspiel zwischen den orthogonalen Zimmern



Modell

und den durchgestossenen Wohnräumen, die die Krümmung der Gebäude aufnehmen. Die Entrées sind attraktiv und grosszügig bemessen. Eine klare Zonierung von Ess- und Wohnraum kennzeichnet die Wohnungen. Hingegen liegen die Küchen im Innern des Baukörpers gar im Dunkeln. Die Lage der Zimmer versprechen eine hohe Flexibilität im Gebrauch der Wohnungen. Zudem besitzt jede durch die geschickte Anordnung der Balkone an den Fassadenversätzen direkte Südausrichtung.

Die Kompaktheit der Volumen erhöht die Wirtschaftlichkeit und wirkt sich günstig auf die Kennwerte der Energie und Nachhaltigkeit aus. Wohingegen der hohe Fensteranteil negativ ins Gewicht fällt. Die Tiefe der Gebäude in Kombination mit dem fliessendem Wohnraum ergeben jedoch Wohnungsgrössen am oberen Limit.

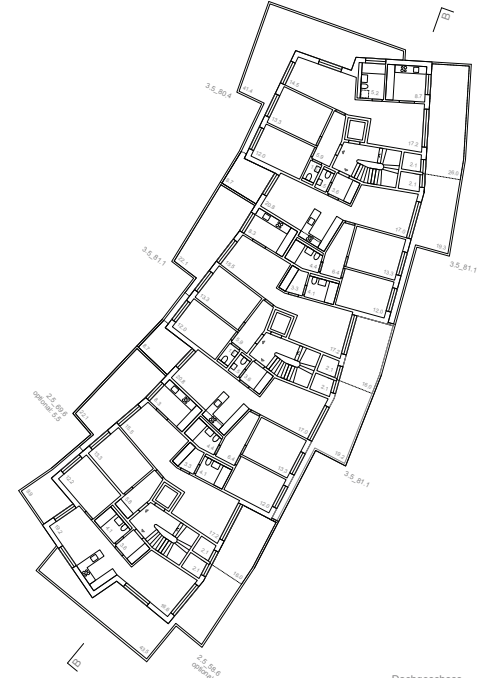
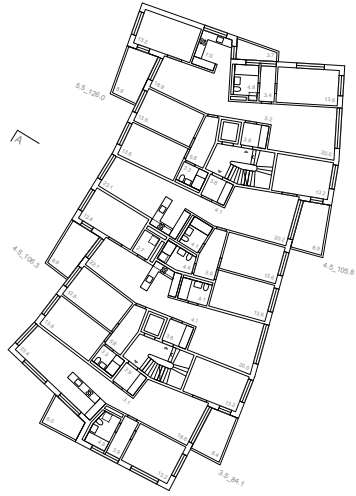
Insgesamt ist das Projekt «pitaya» ein überraschend einfacher und erfrischender Vorschlag mit hoher Effizienz. In ihrer voluminösen Erscheinung hingegen setzen sich die Gebäude allzu deutlich ab von der Umgebung. Zudem wird die Chance verpasst an der Obsthalden ein neuer, integrativer Ort zu schaffen.



Situation

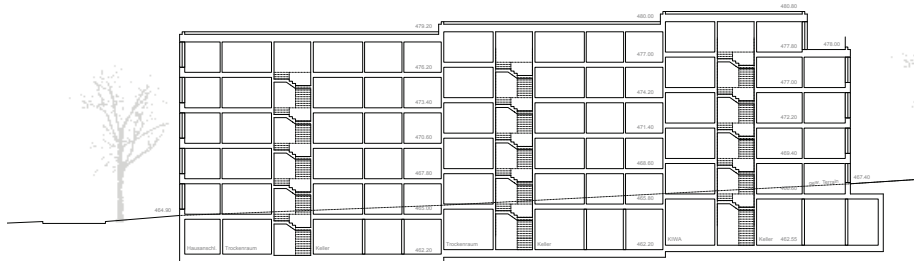


Grundriss Erdgeschoss M 1:500



1. - 3. Obergeschoss

Dachgeschoss



Schnitt B



Westfassade Haus A



plan
zeit

planzeit GmbH

**Bauherrenberatung
Projektentwicklung
Baukommunikation**

Rosengartenstrasse 1
CH-8037 Zürich
Telefon 044 201 37 70

www.planzeit.ch