



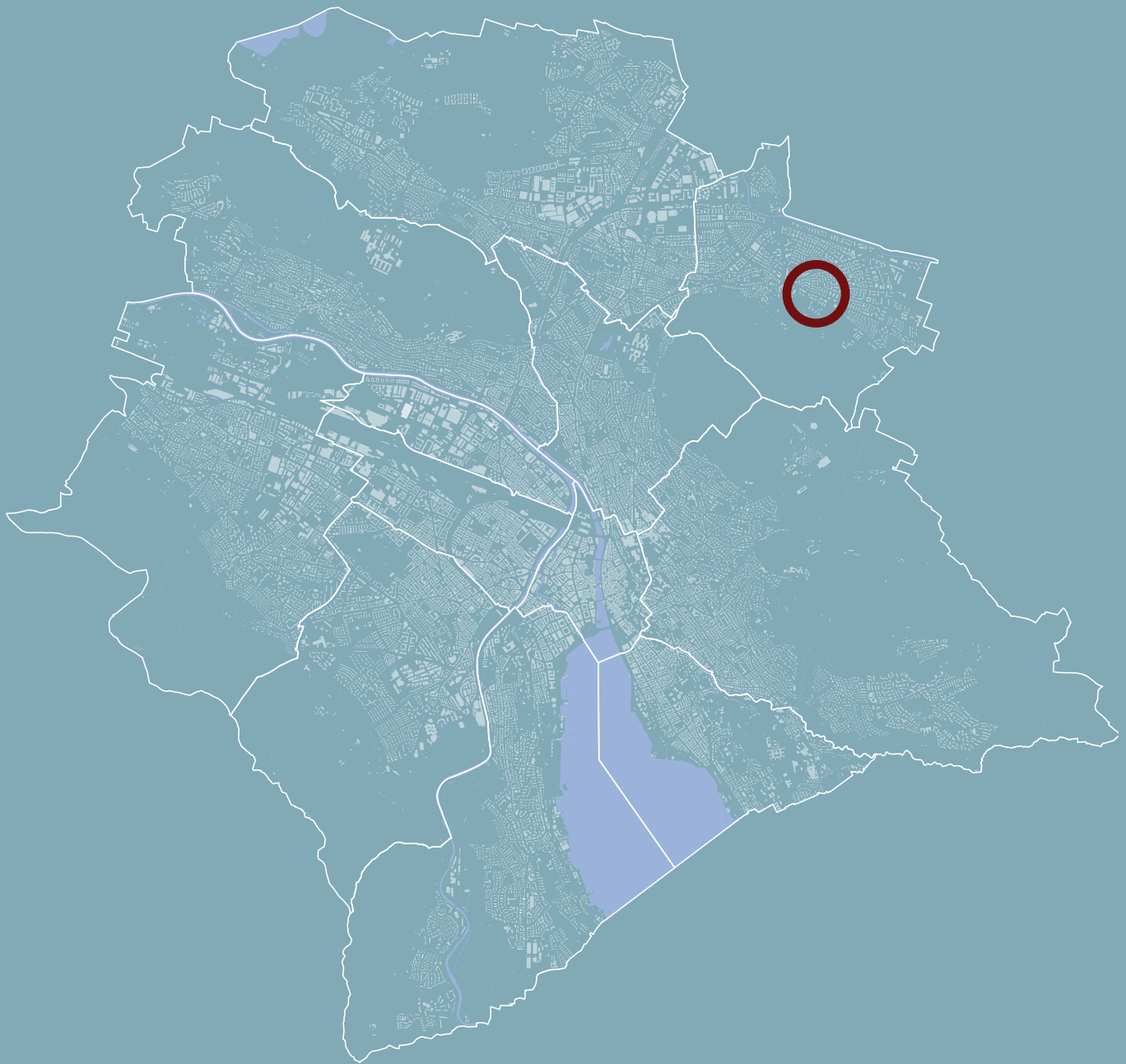
Wohnsiedlung Altwiesen-/ Dübendorfstrasse

**Ersatzneubau
Zürich-Schwamendingen**

**09/2022
Projektwettbewerb im selektiven Verfahren
Bericht des Preisgerichts**

Inhalt

1	Einleitung	5
2	Übersicht	6
3	Stiftung Einfach Wohnen	8
4	Aufgabe	9
5	Teilnehmende	14
6	Vorprüfung	16
7	Beurteilung	17
8	Rangierung	18
9	Schlussfolgerungen	19
10	Empfehlungen	22
11	Genehmigung	23
	Rangierte Projekte	25
	Weitere Projekte	57



2010 schloss sich die Mehrheit der Grundeigentümer*innen zu einer Einfachen Gesellschaft zusammen, um das Areal Altwiesen in Zürich-Schwamendingen gemeinsam zu entwickeln. Aus einem intensiven Erarbeitungsprozess entstand ein privater Gestaltungsplan mit zehn Baubereichen.

Die Stiftung Einfach Wohnen plant auf den Baubereichen 1 und 7 zwei Ersatzneubauten. Gesucht waren Projekte, die sich am Grundsatz der Suffizienz orientieren und die Wohnraum für die unteren zwei Drittel der Zürcher Haushaltseinkommen bieten. Ein übergeordnetes Gestaltungskonzept für den Aussenraum stellt sicher, dass die für Schwamendingen ortstypischen Freiraumqualitäten schlüssig weiterentwickelt werden und dass sich das Gesamtareal gut mit seiner Umgebung vernetzt. Ziel ist, eine zukunftsfähige, verdichtete Version der Schwamendinger Gartenstadt mit hohen Wohn- und Aufenthaltsqualitäten zu schaffen.

2 Übersicht

Die Stiftung Einfach Wohnen (SEW) plant, auf dem Areal Altwiesen-/Dübendorfstrasse in Zürich-Schwamendingen zwei Ersatzneubauten, die Häuser 1 und 7, mit etwa 80 Wohneinheiten, Kindergarten, Gemeinschaftsraum sowie eine Gewerbeeinheit zu realisieren. Die Stadt Zürich sieht vor, der Stiftung die bisherigen Grundstücke SW3687 und SW3688 im Baurecht abzugeben.



Luftbild



Auftraggeberin	Bauherrschaft Stiftung Einfach Wohnen SEW Ausloberin Amt für Hochbauten
Verfahren	Projektwettbewerb nach SIA 142 Selektives Verfahren für Generalplaner, einstufig, anonym. Das Verfahren unterstand der IVöB und der SVO des Kantons Zürich.
Geforderte Disziplinen	Generalplanung, Architektur und Baumanagement, Bauingenieurwesen, HLKSE-Planung
Zielkosten Erstellung	CHF 33 Mio.
Preisgeld	CHF 185 000 exkl. MWST
Preisgericht	Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter Julika Kotai, Stiftung Einfach Wohnen Felix Bosshard, Stiftung Einfach Wohnen Karl Viridén, Stiftung Einfach Wohnen Annette Aumann, Amt für Hochbauten Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter Gabriela Kägi Vetter, Vorsitz, Amt für Hochbauten Raphael Frei, Architekt, Zürich Peter Jakob, Architekt, Zürich Sven Kowalewsky, Architekt, Basel Britta Brauer, Amt für Städtebau
Teilnehmende Teams	7

3 Stiftung Einfach Wohnen

Die öffentlich-rechtliche Stiftung Einfach Wohnen (SEW) ist eine gemeinnützige Stiftung der Stadt Zürich. Die Gründung der städtischen Stiftung geht auf die kommunale Abstimmung vom März 2013 zurück. Die Stimmberechtigten der Stadt Zürich sprachen sich mit 75 Prozent «ja»-Stimmen für die Grundkapitaldotierung der Stiftung aus. Der Stiftungsrat besteht aus neun Mitgliedern, die jeweils für eine Amtsperiode von 4 Jahren vom Gemeinderat der Stadt Zürich gewählt werden.

Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung von preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen Wohnungen und Gewerberäumen, die über einen einfachen und nachhaltigen Standard verfügen. Die Stiftung kann Grundstücke und Liegenschaften erwerben, Sanierungen und Umbauten realisieren sowie Neubauten entwickeln und erstellen. Ziel ist das Realisieren von Projekten mit Pilotcharakter im Bereich des Nachhaltigen Bauens in den drei Dimensionen Ökologie, Gesellschaft und Ökonomie. Dazu gehört auch die Orientierung am Grundsatz der Suffizienz.

Die Stiftung Einfach Wohnen verfolgt eine nachhaltige Anlagestrategie nach ökologischen, sozialen und ökonomischen Grundsätzen:

Ökologischer Grundsatz

Einhaltung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft, maximaler Verbrauch von 0.5t CO₂ pro Person und minimaler Einsatz von grauer Energie über das Gesamtportfolio betrachtet. Bei Neubauten Einhaltung der Netto Null Emissionen, inklusive Kompensation der grauen Energie. Der Grundsatz der reduzierten CO₂-verbrauchenden Mobilität ist in allen Projekten anzustreben.

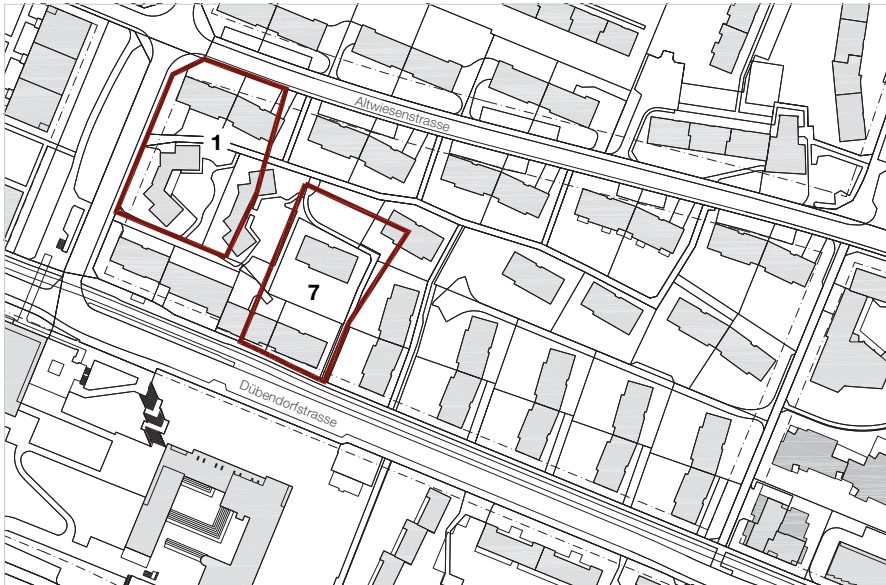
Sozialer Grundsatz

Das Wohnungsangebot der Stiftung steht für die unteren zwei Drittel der Haushaltseinkommen der Bevölkerung der Stadt Zürich zur Verfügung.

Ökonomischer Grundsatz

Ziel der Stiftung ist, möglichst günstige Wohnungen anzubieten. Bei Neubauten wird angestrebt, dass die Erstellungskosten die Limiten gemäss kantonaler Wohnbauförderung um 10% unterschreiten. Mit der Unterschreitung der Limiten der Erstellungskosten sollten die Mietzinse mindestens um rund 10% tiefer sein als die Mieten der Wohnbauförderung nach Kostenmietemodell.

4 Aufgabe



Situationsplan 1:3000

Grundstücksdaten

Zukünftige Grundstückfläche Haus 1: 3226 m²

Zukünftige Grundstückfläche Haus 7: 2676 m²

Bauzone: W4 / gemäss Gestaltungsplan vom 17.1.2022

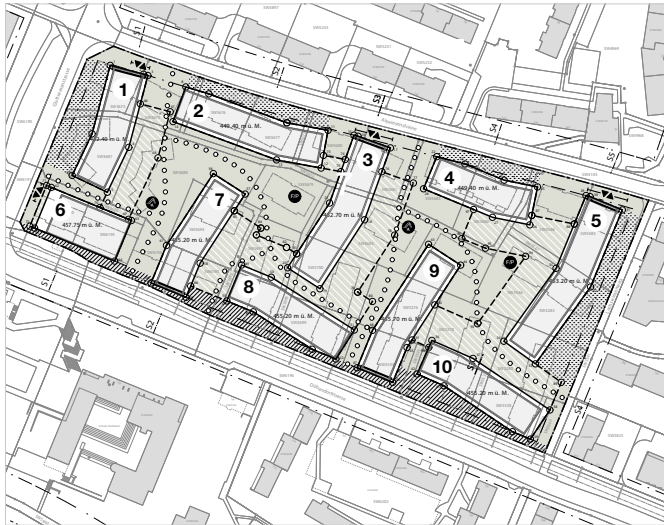
Kontext

Das ehemalige Bauerndorf Schwamendingen erfuhr seit den späten 1940er-Jahren mehrere starke Wachstumsphasen und entwickelte sich zu einem durchgrünzten Wohnquartier im Norden der Stadt Zürich. Viele der Wohnüberbauungen, die in Zeiten starker Wohnungsnot entstanden, sind instandsetzungsbedürftig. Die ungebrochen hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum, die revidierte Bau- und Zonenordnung sowie veränderte Ansprüche führten zu einer grossen Anzahl an Ersatzneubauvorhaben, die das Quartier verdichten und neu prägen.

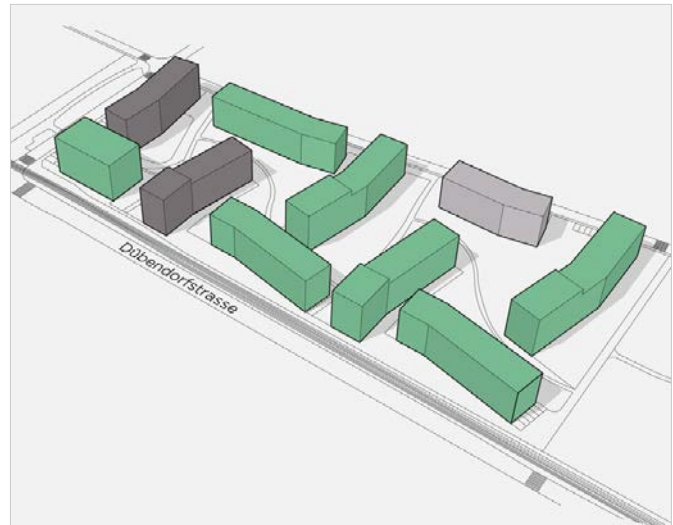
Eine etwas andere Arealentwicklung

Sind es auch in Schwamendingen vorwiegend private und genossenschaftliche Eigentümerschaften, die ihre Grundstücke einzeln weiter entwickeln, so gingen die unterschiedlichen Eigentümerinnen des Areals Altwiesen einen anderen, eher aussergewöhnlichen Weg: Sie schlossen sich zusammen, um das Areal gemeinsam weiter zu gestalten.

Das Areal Altwiesen umfasst ca. 30 000 m² und liegt zwischen Dübendorf-, Glattwiesen- und Altwiesenstrasse sowie dem Luchswiesenweg. 2010 entschloss sich eine Mehrheit der Grundeigentümerinnen, die planerischen und rechtlichen Voraussetzungen für eine optimale Nutzung der vorhandenen Ausnutzungsreserven zu schaffen. Die Parteien gründe-



Gestaltungsplan



- Bauetappe 1
- Bauetappe 2
- Bauetappe 3

ten dazu eine Einfache Gesellschaft nach Artikel 530 OR und erarbeiteten zusammen mit der Stadt Zürich und der Planwerkstadt AG einen privaten Gestaltungsplan sowie einen privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag.

Der private Gestaltungsplan Altwiesen-/ Dübendorfstrasse trat im Januar 2022 in Kraft. Mit der Rechtskraft des Gestaltungsplans wurde auch der private Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag rechtsgültig.

2017 erwarb die Stiftung Einfach Wohnen die Liegenschaft Altwiesenstrasse 136 und wurde Mitglied der Einfachen Gesellschaft. 2018 erwarb die Stiftung auch die Liegenschaft an der Dübendorfstrasse 161, und 2021 die Objekte an der Dübendorferstrasse 157-159.

Überbauung in drei Etappen

Es ist geplant, alle bestehenden Bauten auf dem Areal rückzubauen. Die Neubebauung soll in drei Etappen erfolgen:

- Etappe 1: Gebäude Nr. 2, 3, 5, 8, 9 und 10 werden nach den Plänen von Boltshauser Architekten AG, das Gebäude Nr. 6 nach den Plänen von hhplus realisiert.

- Etappe 2: Gebäude Nr. 1 und 7 der Eigentümerin SEW; Realisierung gemäss Sieger-team des Projektwettbewerbs.
- Etappe 3: Haus 4; private Bauherrschaft.

Über das gesamte Gestaltungsplangebiet ist gemäss §71 PBG eine besonders gut gestaltete Überbauung bezüglich Städtebau, Architektur und Freiraum zu schaffen. Dies ist auch im etappierten Zustand zu gewährleisten.

Herzstück Grünraum

Um die für Schwamendingen charakteristischen durchgrüneten und verwobenen Aussenräume im Areal fortzuführen, übergeordnete Wegführungen zu ermöglichen und eine Siedlungsumgebung mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, erstellte Müller Illien Landschaftsarchitektur ein Gestaltungskonzept Grünraum für das gesamte Areal. Die Freiräume des entsprechenden Vorprojekts knüpfen an die besonderen Qualitäten Schwamendingens an und entwickeln diese weiter: wertvolle Bäume, durchgängige Wege, fließende Grünräume. Sie korrigieren und ergänzen, wo die aktuellen Bedürfnisse, Umweltbedingungen und Lebensweisen es



Situationsplan Altbestand, privater Landumlegungs- und Erschliessungsplan. Das Areal umfasste insgesamt 45 Parzellen. Die bestehenden Gebäude dienen hauptsächlich dem Wohnen. Die Stadt Zürich besitzt die zwei Kindergarten- und Betreuungsgebäude an der Glatzwiesenstrasse (hellgelb hinterlegtes Grundstück).



Situationsplan Neuzustand, privater Landumlegungs- und Erschliessungsplan. Das Areal wird neu acht Grundstücke umfassen. Geplant sind zehn Gebäude mit attraktiv gestalteten Aussenräumen, welche die Leitgedanken der Gartenstadt fortführen.

erfordern. Der allgemeinen baulichen Verdichtung setzt der Entwurf für die Landschaftsgestaltung eine «grüne Verdichtung» entgegen: Der Freiraum wird artenreicher, vielfältiger und besser nutzbar.

Eine identitätsstiftende, klare Adressbildung und die Differenzierung öffentlicher, publikumsfrequenter und privater Bereiche spielen dabei eine wesentliche Rolle. Gemeinschaftliche Nutzungen wie ein Gemeinschaftsraum und unterschiedliche Aussenräume mit Begegnungszonen, Spielbereichen und Rückzugsnischen, die sich zur Aneignung der Bewohnenden anbieten, runden das Raumangebot ab.

Häuser Nr. 1 und 7

Die Gebäude der SEW sollen insgesamt rund 80 Wohneinheiten anbieten. Die Stiftung verfolgt die Vision einer alters- und herkunftsgemischten Gemeinschaft, die in unterschiedlichen Haushaltsformen lebt. Statt eines detaillierten Raumprogramms wurde deshalb eine approximative Verteilung der Wohnungsgrössen vorgegeben. Es war Teil der Aufgabe, eine stimmige Mischung von Wohnformen mit gemeinschaftlichem Charakter sowie ei-

ne grosse Vielfalt von Wohneinheiten für die ganze Bandbreite von Klein- bis zu Grosshaushalten vorzuschlagen. Für eine flexible Erweiterungsmöglichkeit waren auch zumietbare Zimmer vorzusehen. Um einen ökonomischen Flächenverbrauch zu gewährleisten, war ein Hauptnutzflächenanteil von 30m² pro Person vorgegeben.

Es war von einer Mindestbelegung von einer Person pro Zimmer auszugehen, mit Ausnahme des Wohnzimmers. Die minimale Zimmergrösse war bei 10m² anzusetzen. Das Wohnzimmer war so zu gestalten, dass es auch als reguläres Zimmer genutzt werden könnte; Durchgangszimmer waren zu vermeiden. Gefragt waren attraktive, vielfältig nutzbare, gut belichtete und gut möblierbare Räume. Gewünscht war eine gemeinschaftsfördernde Architektur, die Begegnungen, Austausch und Kommunikation ermöglicht.

Neben den geforderten Wohnnutzungen waren im Haus 1 ein Kindergarten und Betreuungsangebote, im Haus 7 ein Gemeinschaftsraum sowie ein kleiner Anteil

an Gewerbeflächen für Läden oder Ateliers zu integrieren.

Die SEW strebt eine möglichst zeitnahe Realisierung der Etappe 2 an. Zur Zeit der Durchführung des Projektwettbewerbs lagen bereits Vorprojekte für die Gebäude der 1. Etappe vor. Die entsprechenden Pläne wurden den teilnehmenden Teams abgegeben. Im Rahmen des Projektwettbewerbs wurde keine Umgebungsgestaltung erwartet; wesentliche Elemente waren konzeptionell und schematisch darzustellen.

Erschliessung

Der Perimeter ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen, die Tramhaltestelle Glattwiesen liegt direkt vor dem Areal Altwiesen. Die SEW strebt eine autoarme Nutzung an; gestützt auf ein Mobilitätskonzept soll der Parkplatzbedarf verringert werden. Ziel ist, nur beim Haus 1 eine Einstellhalle zu planen, die von der Altwiesenstrasse her erschlossen wird. Die definitive Anzahl Parkplätze soll im Rahmen des Vorprojekts ermittelt werden. Hingegen soll die Anzahl der Fahrradabstellplätze um 30% erhöht werden, und es waren zusätzliche Angebote wie Car-Sharing, Fahrradausleihe, Lasten- und E-Bike-Plätze einzuplanen.

Wettbewerbsziele

Es wurden Projekte mit folgenden Eigenschaften gesucht:

Gesellschaft

- Gesellschaftlich vorbildliche Projekte, die mit ihrem architektonischen Ausdruck und mit ihrer Materialisierung einen Beitrag zur Quartieraufwertung leisten. Die Konzepte, Grundrisse und Schnitte sollen das beschriebene Raumprogramm und die formulierten Anforderungen bestmöglich umsetzen, einen hohen Gebrauchswert aufweisen und allen Menschen eine hindernisfreie und sichere Nutzung ermöglichen.
- Hochwertige und identitätsstiftende Gestaltung in Abstimmung auf die Architektur der 1. Etappe hinsichtlich Ausdruck, Strukturierung, Materialisierung und Farbkonzept.
- Die Architektur fördert die Begegnung und den Austausch unter den Bewohnenden.
- Innovative räumliche Konzepte generieren einen Mehrwert für die Nutzenden.
- Die Umsetzung ermöglicht eine hohe Personenbelegung und weist einen hohen Gebrauchswert auf.
- Die thermische Behaglichkeit in den Innenräumen wird mit architektonischen Mitteln gewährleistet.

Wirtschaft

- Tiefe Erstellungskosten.
- Kostengünstiger Betrieb und Unterhalt.

Ökologische Nachhaltigkeit

- Vorbildliche Projekte, welche über einen nachhaltigen und einfachen Standard verfügen, einen sehr niedrigen Energiebedarf in der Erstellung und im Betrieb aufweisen sowie bauökologisch einwandfreie und emissionsarme Konstruktionssysteme und Materialien einsetzen.
- Maximale Nutzung der Solarenergie mittels Photovoltaik sowohl auf den

Dächern als auch an den Fassaden.

- Langlebige, robuste und unterhaltsarme Materialien und Konstruktionen.
- Klare Trennung von Primär-, Sekundär- und Tertiärstruktur.

Die Umsetzung umfassender Nachhaltigkeitsziele soll während Projektierung und Realisierung des Bauvorhabens mittels des Labels SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) gesteuert und durchgesetzt werden. Eine Zertifizierung wird vorbehalten.

5 Teilnehmende

Das Preisgericht trat am 26. Januar 2022 zur Präqualifikation zusammen. Insgesamt haben sich 23 Teams um eine Teilnahme beworben. Die 21 rechtzeitig und vollständig eingereichten Bewerbungen wurden auf die in den Ausschreibungsunterlagen aufgeführten Kriterien hin geprüft. Zwei Teams mussten infolge Nichteinhaltung der Eingabefrist ausgeschlossen werden. In mehreren Rundgängen wurden folgende 7 Teams zur Teilnahme ausgewählt:

- op-arch AG, Zürich (Generalplanung und Architektur) mit
HSSP AG, Zürich (Baumanagement)
Büro Thomas Boyle + Partner AG, Zürich
(Bauingenieurwesen)
s3 GmbH, Dübendorf (HLS-Planung)
Thomas Lüem Partner AG, Dietikon
(Elektroingenieurwesen)
- ARGE Oxid Architektur GmbH, Zürich und
Baupool Baumanagement AG Zürich (Generalplanung) mit
Oxid Architektur GmbH, Zürich (Architektur)
Baupool Baumanagement AG, Zürich (Baumanagement)
Timbatec Holzbauingenieure AG, Zürich
(Bauingenieurwesen)
PEP Ingenieure AG, Luzern (HLS-Planung)
Thomas Lüem Partner AG, Dietikon
(Elektroingenieurwesen)
- ARGE Figi Zumsteg GmbH, Zürich und GMS Partner AG,
Zürich-Flughafen (Generalplanung, Architektur und
Baumanagement) mit dsp Ingenieure + Planer AG, Uster
(Bauingenieurwesen)
Böni Gebäudetechnik AG, Oberentfelden (HLS-Planung)
Büchler & Partner AG, Uster (Elektroingenieurwesen)
- ARGE Futurafrosch Architektur und Raumentwicklung
GmbH, Zürich und b+p baurealisation ag, Zürich
(Generalplanung) mit Futurafrosch – Architektur &
Raumentwicklung GmbH, Zürich (Architektur)
b+p baurealisation ag, Zürich (Baumanagement)
wlw Bauingenieure AG, Mels (Bauingenieurwesen)
Amstein + Walthert AG, Zürich (HLSE-Planung)

- GP Einfach Wohnen
c/o Annette Gigon/Mike Guyer (Generalplanung) mit
Annette Gigon/Mike Guyer, Zürich (Architektur)
Ghisleni Partner AG, Zürich (Baumanagement)
WaltGalmarini AG, Zürich (Bauingenieurwesen)
concept-g AG, Winterthur (HLS-Planung)
HKG Engineering AG, Schlieren (Elektroingenieurwesen)

- ARGE Büro Krucker Architekten AG / Fanzun AG, Zürich
(Generalplanung) mit Büro Krucker Architekten AG, Zürich
(Architektur)
Fanzun AG, Zürich (Baumanagement und
Bauingenieurwesen)
Balzer Ingenieure AG, Chur (HLS-Planung)
IBG Engineering AG, Chur (Elektroingenieurwesen)

- ARGE Stücheli Pestalozzi Schiratzki Architekten GmbH /
Perita AG, Zürich (Generalplanung) mit
Stücheli Pestalozzi Schiratzki Architekten GmbH, Zürich
(Architektur)
Perita AG, Zürich (Baumanagement)
WaltGalmarini AG, Zürich (Bauingenieurwesen)
Böni Gebäudetechnik AG, Oberentfelden (HLS-Planung)
Gutknecht Elektroplanung AG, Au (Elektroingenieurwesen)

6 Vorprüfung

Die 7 eingereichten Projekte wurden nach den Grundsätzen der SIA-Ordnung 142, den Anforderungen des Wettbewerbsprogramms und der Fragenbeantwortung auf folgende Punkte hin geprüft:

Zulassung zur Beurteilung:

- Termingerechtigkeit der eingereichten Unterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen

Zulassung zur Preiserteilung:

- Projektierungssperimeter und Baurecht
- Raumprogramm

Die Vorprüfung beantragte dem Preisgericht, alle Projekte sowohl zur Beurteilung als auch zur Preiserteilung zuzulassen.

Die 7 Projekte wurden vertieft auf folgende Kriterien geprüft:

- Baurecht
- Raumprogramm
- Wohnen
- Kindergarten
- Tragstruktur
- Gebäudetechnik
- Aussenraum
- Erschliessung und Parkierung
- Brandschutz
- Lärmschutz
- Wirtschaftlichkeit
- Ökologische Nachhaltigkeit
- Photovoltaik-Anlage

Die Mengenangaben des eingereichten Datenblatts wurden verifiziert. Die detaillierten Berichte der Expertinnen und Experten sind in den Vorprüfungsbericht eingeflossen.

7 Beurteilung

Das Preisgericht trat am 13. und am 14. Juli 2022 zur Beurteilung der Projekte zusammen. Am ersten Jurierungstag nahm das Preisgericht das Ergebnis der Vorprüfung zur Kenntnis. Sämtliche Projekte wurden sowohl zur Beurteilung als auch zur Preiserteilung zugelassen. In Gruppen eingeteilt hat das Preisgericht, begleitet von Rita Illien, Müller Illien Landschaftsarchitekten, die Projekte eingehend analysiert und im Plenum in einem ersten wertungsfreien Rundgang präsentiert. Anschliessend fand eine Gesamtbeurteilung nach den folgenden im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Beurteilungskriterien statt (Reihenfolge ohne Wertung):

Architektur, Städtebau

- Funktionalität, Gebrauchswert, Hindernisfreiheit
- Soziale Nachhaltigkeit und Innovation
- Behaglichkeit der Innenräume und sommerlicher Wärmeschutz

Wirtschaft

- Erstellungskosten (insgesamt und pro Person)
- Flächeneffizienz
- Betriebs- und Unterhaltskosten

Ökologische Nachhaltigkeit

- Energie- und Treibhausgasbilanz für Erstellung und Betrieb
- Nachvollziehbares Konzept zur Solarstromproduktion
- Suffizienz (Flächenverbrauch pro Person)
- Bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien

In zwei Wertungsrundgängen und einem anschliessenden Kontrollrundgang sind die folgenden Projekte ausgeschieden:

1. Wertungsrundgang:

2 TWIX
3 DOPPIO
5 PIRULO

2. Wertungsrundgang:

1 ZWEIWO

Am Abend des zweiten Jurierungstags wurden folgende Projekte rangiert:

4 FRITZ & FRÄNZI
6 PAPILLON
7 SUGUS

Den Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichtern wurden sämtliche Projekte zum Verfassen der schriftlichen Projektbeschriebe zugeteilt.

Der Entscheid für das Siegerprojekt erfolgte nicht einstimmig; ein Teil des Preisgerichts bevorzugte Projekt Nr. 4 FRITZ & FRÄNZI, während ein anderer Teil entschlossen für Projekt Nr. 7 SUGUS votierte. Nach intensiver Diskussion wurde zugunsten des Projekts

7 SUGUS

entschieden. Schliesslich zog das Preisgericht die Schlussfolgerungen aus dem Verfahren. Zuletzt wurden die Verfassercouverts geöffnet und die Verfasserteams bekannt gegeben.

8 Rangierung

Für Preise, Ankäufe und feste Entschädigungen stand eine Summe von insgesamt 185 000 Franken (exkl. 7.7 % MWST) zur Verfügung. Für jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt wurde den teilnehmenden Teams eine feste Entschädigung von 15 000 Franken (exkl. 7.7 % MWST) ausgerichtet. Das Preisgericht setzte folgende Rangierung und Preiszuteilung fest:

1. Rang	1. Preis	7 SUGUS	Antrag zur Weiterbearbeitung	CHF 35 000
2. Rang	2. Preis	4 FRITZ & FRÄNZI		CHF 30 000
3. Rang	3. Preis	6 PAPILLON		CHF 15 000

9 Schlussfolgerungen

Mehr als ein Jahrzehnt dauerte die eigentümerübergreifende Projektentwicklung, bis der vorbildlich erarbeitete Gestaltungsplan rechtskräftig wurde und dem Areal nun eine Erneuerung in drei Etappen bevorsteht. Die erste Etappe umfasst bereits sieben der zehn Gebäude und prägt den Ausdruck des gesamten Areals deutlich. Zusammen mit den strengen Vorgaben des Gestaltungsplans und den umfassenden Nachhaltigkeitszielen der Stiftung Einfach Wohnen bildet sie den Rahmen für die Entwicklung der Häuser 1 und 7.

Trotz der vielen Anforderungen und nur sieben zur Teilnahme ausgewählten Teams hat der vorliegende Wettbewerb eine überraschend grosse Vielfalt an Lösungsvarianten hervorgebracht. Alle sieben Wettbewerbsbeiträge wurden mit viel Engagement erarbeitet und unterscheiden sich sowohl in ihrem architektonischen Ausdruck wie auch bei den Wohnungsgrundrissen.

Die Herausforderung, die bestehenden Qualitäten der Gebäude der ersten Etappe sorgfältig weiterzuentwickeln und dennoch zwei Gebäude mit eigener Identität zu konzipieren, führte in der Jury zu anregenden Diskussionen. Anhand des Situationsmodells 1:500 und der Vorprojektpläne der Gebäude der ersten Etappe sowie der einzelnen Wettbewerbsmodelle führte die Jury eine intensive Auseinandersetzung betreffend der Kriterien für die Erfüllung einer besonders guten Einordnung der Häuser 1 und 7 in den Kontext.

Dabei kam die Jury zur Auffassung, dass sich eine mittig angeordnete Abstufung im Dachbereich des Hauses 7 am besten in den Kontext eingliedert. Zudem wurden Projekte, die dem Gebäudeknick eine zentrale Bedeutung mit Erschliessung oder gemeinschaftlichen Räumen zukommen liessen, als erfolgsversprechender eingeschätzt. Die starke Strukturierung der Fassaden der ersten Etappe, die sich vom Boden bis zum Dach zieht, musste in einer entsprechenden Form aufgenommen werden, was den Projekten mit vorgelagerten Laubengängen gut gelang. Beim Projekt PAPILLON wurde die starke horizontale Unterteilung der Fassade als nicht passend beurteilt. Noch fremder schien das Projekt PIRULO mit einer komplett flachen Fassade. Auch die Ausbildung der Stirnfassade als städtischer Auftritt zur Dübendorfstrasse spielte in der Diskussion eine Rolle.

Obwohl die Aussenraumgestaltung mit den typischen Merkmalen der fliessenden Grünräume und der durchgängigen Wege im Plan des Landschaftsarchitekturbüros Müller Illien vorgegeben waren, haben die Teams oft grössere Terrainverschiebungen und Abgrabungen entlang den Häusern geplant, was nicht dem Prinzip der sanften Einbettung in den Terrainverlauf entspricht.

Die fundierte Auseinandersetzung der Teams mit der Aufgabenstellung zeigte sich auch bei der Entwicklung guter Wohnungen bei minimalen Flächenvorgaben und einer möglichst hohen Personenbelegung. Dabei erwiesen sich für den kostengünstigen Wohnungsbau oft Laubengänge als zielführend. So haben auch vier der sieben Projekte diese Erschliessungsform gewählt. Nicht allen ist es dabei gleich gut gelungen, die Übergänge der Wohnungen zu den Laubengängen mit den für dichtes Wohnen doch wichtigen Schwellenräumen zu lösen. Die Laubengänge treffen oft unvermittelt auf die Wohnungen, und eine Abstufung von öffentlich zu privat fehlt. Die zum Teil vorgeschlagenen geschossübergreifenden Begrünungen sind aufgrund der Brandschutzvorgaben nicht bewilligungsfähig. Die Brandschutzvorgaben erschweren sogar gewisse Lösungsansätze. Die Projekte mit einer zentralen Erschliessung können diese Problematik teilweise umgehen, profitieren aber nicht von den Vorteilen der Ost-West-Orientierung der Gebäude.

Alle Beiträge mussten sich im Spannungsfeld der umfassenden Nachhaltigkeitsziele der Stiftung zurechtfinden und lieferten unterschiedliche Antworten und Gewichtungen auf deren Anliegen. Deutlich unterschieden sich die Projekte beim Einsatz der Photovoltaik. Die drei Projekte der engeren Wahl überzeugten auf verschiedenen Ebenen, aber keines der Projekte konnte alle Anliegen erfüllen.

Das Projekt PAPILLON erfreute die Jury vor allem mit den gut geformten Wohnungsgrundrissen, die mit der schmetterlingsförmigen Anordnung der Wohnküche und dem angegliederten Wohn-Essraum einen hohen Wohnwert aufweisen. Allerdings konnte das Projekt in der Gestaltung der Fassaden nicht überzeugen. Auch bei den Treibhausgasemissionen und den Erstellungskosten schnitt es eher schwach ab.

FRITZ & FRÄNZI ist auf vielen Ebenen sorgfältig ausgearbeitet und fällt durch seine strukturelle Klarheit auf. Dies lässt tiefe Erstellungskosten erwarten und schneidet in der Auswertung

besser ab als die beiden anderen Projekte. Die Wohnungen bieten mit den durchgesteckten Zimmern eine optimale West-Ost-Ausrichtung. Durch die enge Struktur sind die Wohnungsgrössen der kleinen Wohnungen aber zu gross. Die Jury vermisst zudem eine überzeugende architektonische Integration der Photovoltaik-Elemente in die Fassaden sowie eine eigenständige Identität im Gesamtensemble.

Beim Projekt SUGUS führten die flächeneffizienten, von den schwamendiger Reiheneinfamilienhäusern inspirierten Split-Level-Wohnungen gepaart mit den Geschosswohnungen an den Gebäudeköpfen zu einer interessanten Mischung von Wohntypologien, wobei die Anzahl der erstgenannten kontrovers diskutiert wurde. Die Einhaltung der minimalen Flächenvorgaben, die gute Kompaktheit, das geringe unterirdische Volumen und die gestalterisch souverän integrierte, maximale Nutzung der Solarenergie unterstreicht die Auseinandersetzung mit der Aufgabe auf mehreren Ebenen. Mit einer starken Idee und eigenständiger Identität gelingt es SUGUS, sich gut in den Kontext einzugliedern, und der Beitrag weist das Potenzial für einen erfolgreichen weiteren Projektierungsverlauf auf.

Nach langer Diskussion und sorgfältiger Abwägung fiel der Entscheid grossmehrheitlich zu Gunsten des Projekts SUGUS aus. Die Jury bedankt sich bei allen Wettbewerbsteilnehmenden für die spannenden Beiträge und gratuliert dem erfolgreichen Siegerteam um die noch jungen Architekten Ralf Figi und Samuel Zumsteg herzlich zu diesem schönen Wettbewerbserfolg.

10 Empfehlungen

Das Preisgericht empfiehlt der Bauherrschaft das Projekt Nr. 7 SUGUS der ARGE Figi Zumsteg GmbH und GMS Partner AG, dsp Ingenieure + Planer AG, Böni Gebäudetechnik AG sowie Büchler & Partner AG unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Vorprüfung und der Projektkritik weiter zu bearbeiten. Im Rahmen der weiteren Projektierung sollen insbesondere die nachfolgenden Punkte geklärt und weiterentwickelt werden:

- Der Zugang und die Adressierung des Haus 7 Eingang Süd, sowie der Vorbereich mit den beiden Zugängen Haus 1 müssen präzisiert werden. Die Notwendigkeit des Durchgangs beim Haus 1 ist zu überprüfen.
- Der natürliche Verlauf des Terrains ist ein wichtiger Bestandteil des Gestaltungsplans und muss mehrheitlich erhalten bleiben. Die Terrainverschiebungen im Bereich des Kindergartens beim Haus 1 müssen angepasst werden.
- Die Dachgestaltung sollte beruhigt sowie eine subtile Differenzierung der obersten Geschosse im Sinne des Arealzusammenhangs geprüft werden.
- Der Kindergarten, insbesondere die Aufteilung und Lage der Betreuung und des Aufenthalts, entspricht in seinem Layout nicht den betrieblichen Anforderungen und muss überarbeitet werden.
- Eine Reduktion der Anzahl Split-Level-Wohnungen zugunsten von mehr Geschosswohnungen ist in der Weiterbearbeitung zu überprüfen.
- Grundriss- und Nutzungsoptimierungen in den Split-Level-Wohnungen sind vorzunehmen (Zuordnung der Dusche, Einhaltung der Grösse der Zimmer).
- Die Wohnungen am Kopf des Haus 7 müssen die Anforderungen des Lärmschutzes erfüllen.

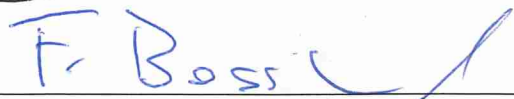
11 Genehmigung

Zürich, den 14. Juli 2022, das Preisgericht

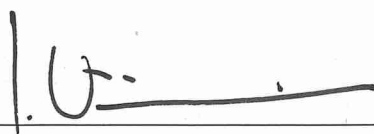
Julika Kotai



Felix Bosshard



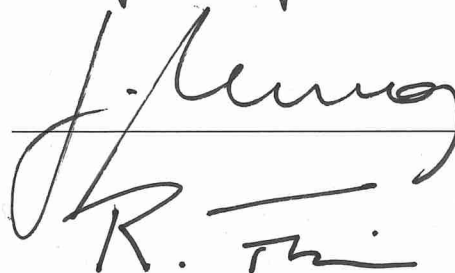
Karl Viridén



Annette Aumann



Gabriela Kägi Vetter



Raphael Frei



Peter Jakob



Sven Kowalewsky



Britta Brauer



Projektleitung, Inhalt
Ivana Bertolo, Amt für Hochbauten

Expertinnen und Experten
Mira Porstmann, Stiftung Einfach Wohnen
Dominique Marchand, Stiftung Einfach Wohnen
Rita Illien, Müller Illien Landschaftsarchitekten
Daniel Engler, Beta Projekt Management AG
Bruno Wegmüller, exact° Kostenplanung, Worb
Eric Langenskiöld, Basler & Hofmann AG, Zürich
Thomas Wernli, Liegenschaften Stadt Zürich
Christian Schönthaler, Immobilien Stadt Zürich
Werner Handschin, Amt für Baubewilligungen
Britta van Aartsen, Tiefbauamt Stadt Zürich
Roger Andres, Schutz & Rettung Stadt Zürich
Christoph Schoch, Umwelt und Gesundheitsschutz
Andrea Nützi Poller, Grün Stadt Zürich
Philipp Hubler, Thomas Kessler, Darko Klaric,
Christian Schwizer, Amt für Hochbauten Zürich

Kommunikation
Ursula Tschirren, Amt für Hochbauten

Organisation und Logistik
Britta Walti, Amt für Hochbauten

Zürich, September 2022

Auflage
150 Exemplare

Redaktion
Françoise Krattinger, Amt für Hochbauten

Layout
Gabriella Cristaldi, Amt für Hochbauten

Modellfotografie
Iris Stutz, Zürich

Druck
Print-Shop, Zürich

Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Projektentwicklung
Lindenhofstrasse 21
Postfach, 8021 Zürich

T +41 44 412 11 11
stadt-zuerich.ch/wettbewerbe
Instagram @zuerichbaut

Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Lindenhofstrasse 21
Postfach, 8021 Zürich

T +41 44 412 11 11
stadt-zuerich.ch/wettbewerbe
Instagram @zuerichbaut