

Studienauftrag Arealentwicklung Zentrum,
Zürich-Affoltern

BERICHT DES BEURTEILUNGS- GREMIUMS



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Auftraggeberin

Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse, Schlieren
Post Immobilien Management und Services AG, Bern

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Fabienne Hug, Sibyl Kunz, Tabea Marfurt

Titelbild

Visualisierung Siegerprojekt
Schwabe Suter Architekten / Studio Vulkan Landschaftsarchitektur

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Verfahren	5
2	AUFGABENSTELLUNG	7
2.1	Umfeld und Perimeter	7
2.2	Städtebau und Freiraum	8
2.3	Nutzungen und Wohnungsangebot	10
2.4	Erschliessung und Parkierung	11
2.5	Wirtschaftlichkeit und Eigentum	12
2.6	Weitere Vorgaben	12
3	VORPRÜFUNG	14
4	JURIERUNG	18
4.1	Beurteilung	18
4.2	Empfehlung des Beurteilungsgremiums	19
4.3	Schlussfolgerungen	20
5	PROJEKTBESCHRIEBE	21
5.1	Schwabe Suter Architekten mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur SIEGERPROJEKT	22
5.2	Demuth Hagenmüller & Lamprecht Architekten mit Mettler Landschaftsarchitektur	28
5.3	Ernst Niklaus Fausch Partner mit vetschpartner Landschaftsarchitekten	34
5.4	Futurafrosch – Architektur und Raumentwicklung mit Schmid Urbscheit Landschaftsarchitekten	39
5.5	Hauenstein LaRoche Schedler Architekten mit asp Landschaftsarchitekten	44
5.6	ARGE HHF Architekten / Gus Wüstemann Architekten mit SIMA BREER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR	48
5.7	ARGE Jan Kinsbergen Architekt / BRUTHER mit Studio Céline Baumann	54
5.8	Von Ballmoos Partner Architekten mit Neuland ArchitekturLandschaft	60
6	GENEHMIGUNG	65

1 EINLEITUNG

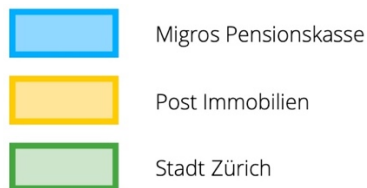
1.1 Ausgangslage

Grundstücksbescrieb

Die Grundstücke nördlich angrenzend an den Zehntenhausplatz bilden das Herzstück der durch die Stadt Zürich initiierten Quartierentwicklung "Zentrumsentwicklung Zürich-Affoltern".

Die Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse (MPK) und die Post Immobilien Management und Services AG sind im Besitz der Liegenschaften Kat. Nrn. AF2856, AF4421, AF4422, AF4423 (MPK) und AF4420 (Post), welche eine Fläche von rund 4560 m² umfassen. Zudem ist die Stadt Zürich im Besitz der Liegenschaft Kat. Nr. AF5305 (Zehntenhaus mit Garten), welche aktuell als Quartiertreffpunkt genutzt wird.

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an den Zehntenhausplatz sowie die stark befahrene Wehntalerstrasse und im Norden an das Einkaufszentrum. In unmittelbarer Nähe liegt zudem der Bahnhof Zürich Affoltern.



Zentrumsentwicklung Zürich-Affoltern

In einem breit abgestützten Dialogverfahren hat die Stadt Zürich in den Jahren 2017/2018 in einem Leitbild die angestrebte Entwicklung des Zentrums definiert. Das Leitbild macht übergeordnete wie auch auf die Teilgebiete spezifisch zugeschnittene Aussagen zu den Themen Städtebau, Nutzung, Freiraum und Verkehr und bildet die Basis für die Umsetzung im Rahmen der Erneuerung der Teilgebiete.

Die betreffenden Grundstücke der Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse und der Post Immobilien Management und Services AG bilden gemeinsam mit dem inventarisierten Zehntenhaus das Teilgebiet Mitte.

Projektziel

Die beiden Grundeigentümerinnen Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse und Post Immobilien Management und Services AG beabsichtigen, die bestehende Überbauung durch eine Neubebauung zu ersetzen. Das Zehntenhaus steht als Inventarobjekt nicht zur Disposition. Die Instandsetzung erfolgt in einem separaten Verfahren.

Mit einem Studienauftrag soll ein städtebaulich überzeugendes Projekt gefunden werden, welches als Basis für den nachgelagerten privaten Gestaltungsplan dient.

1.2 Verfahren

Veranstalterin

Gemeinsame Auftraggeberinnen und Veranstalterinnen sind:

Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse vertreten durch die Migros-Pensionskasse, Schlieren

Projektleitung: Willi Hohl

Post Immobilien Management und Services AG, Bern

Projektleitung: Nicolas Mumenthaler

Studienauftrag

Es wurde ein einstufiger (nicht anonymer) Studienauftrag mit Präqualifikation in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143/2009 durchgeführt. Das Beurteilungsgremium konnte im Rahmen einer Zwischenbesprechung steuernd Einfluss nehmen. Die Schlussbeurteilung erfolgte in Wertungsrundgängen an zwei Jurytagen. Das Verfahren unterstand nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

Teilnehmende Teams

Aufgrund der Präqualifikation hat das Beurteilungsgremium für den Studienauftrag folgende acht Architekturbüros oder Arbeitsgemeinschaften ausgewählt:

- Demuth Hagenmüller & Lamprecht Architekten GmbH mit Mettler Landschaftsarchitektur AG
- Ernst Niklaus Fausch Partner AG mit vetschpartner Landschaftsarchitekten AG
- Futurafrosch – Architektur und Raumentwicklung GmbH mit Schmid Urbscheit Landschaftsarchitekten GmbH
- Hauenstein LaRoche Schedler Architekten AG mit asp Landschaftsarchitekten AG
- ARGE HHF Architekten / Gus Wüstemann Architekten AG mit SIMA | BREER GmbH
- ARGE Jan Kinsbergen Architekt / BRUTHER mit Studio Céline Baumann GmbH
- Schwabe Suter Architekten GmbH mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG
- Von Ballmoos Partner Architekten AG mit Neuland ArchitekturLandschaft GmbH

Beurteilungsgremium

Sachmitglieder
(stimmberechtigt)

Fachmitglieder
(stimmberechtigt)

Beratende Experten
(ohne Stimmrecht)

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

- Nicolas Mumenthaler, Post Immobilien Management und Services AG
- Willi Hohl, Migros-Pensionskasse
- Thomas Weilenmann, Migros-Pensionskasse
- Lisa Ehrensperger, Frei & Ehrensperger Architekten, Zürich (Vorsitz)
- Gian-Marco Jenatsch, Amt für Städtebau, Stadt Zürich
- Yvonne Rudolf, Galli Rudolf Architekten, Zürich
- Daia Stutz, S2L Landschaftsarchitekten, Zürich

Fallweise wurden für die Vorprüfung sowie zur Beratung folgende Experten ohne Stimmrecht hinzugezogen:

- Migros-Pensionskasse: Kilian Brühlmann
- Post Immobilien Management und Services AG: Danny Bucco
- Zentrumsentwicklung Affoltern: Simon Diggelmann, Amt für Städtebau, Stadt Zürich
- Zentrumsplatz: Clara Jörger, Tiefbauamt, Stadt Zürich
- Zehntenhaus und Zehntenhausgarten: Stephan Jack, Liegenschaften, Stadt Zürich
- Lärm: Andreas Suter, Ingenieurbüro Andreas Suter
- Verkehr: Oscar Merlo, TEAMverkehr
- Kostenplanung: Simon Hari, exact Kostenplanung AG
- Brandschutz: Michael Bühler, Walt Galmarini AG
- Energie/Nachhaltigkeit: Jules Petit, Lemon Consult AG
- Störfall: Marcel Gabriel, IPSO ECO AG
- Quartiervertretung Zürich-Affoltern: Pia Meier, Präsidentin Quartierverein Zürich-Affoltern (Gast)

Verfahrensleitung

Die fachliche Vorbereitung, Organisation und Begleitung des Verfahrens sowie die formelle und baurechtliche Vorprüfung erfolgten durch Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG, Zürich.

Entschädigung

Den Teilnehmenden wurde bei Abgabe eines vollständigen und termingerecht eingereichten Projektes eine fixe Entschädigung von je Fr. 20'000.- (inkl. MwSt.) entrichtet.

Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberinnen haben mit dem vorliegenden Verfahren einen Projektvorschlag und ein Architekturbüro für die Projektierung und Ausführung des Bauvorhabens bzw. ihrer jeweiligen Projektteile gesucht. Es ist beabsichtigt, die Verfasserinnen des vom Beurteilungsgremium empfohlenen Projektes zu beauftragen, wobei das zukünftige Modell für die Projektumsetzung (Planer und Einzelleistungsträger,, Generalplaner, Generalunternehmer oder Totalunternehmer) noch nicht bestimmt ist.

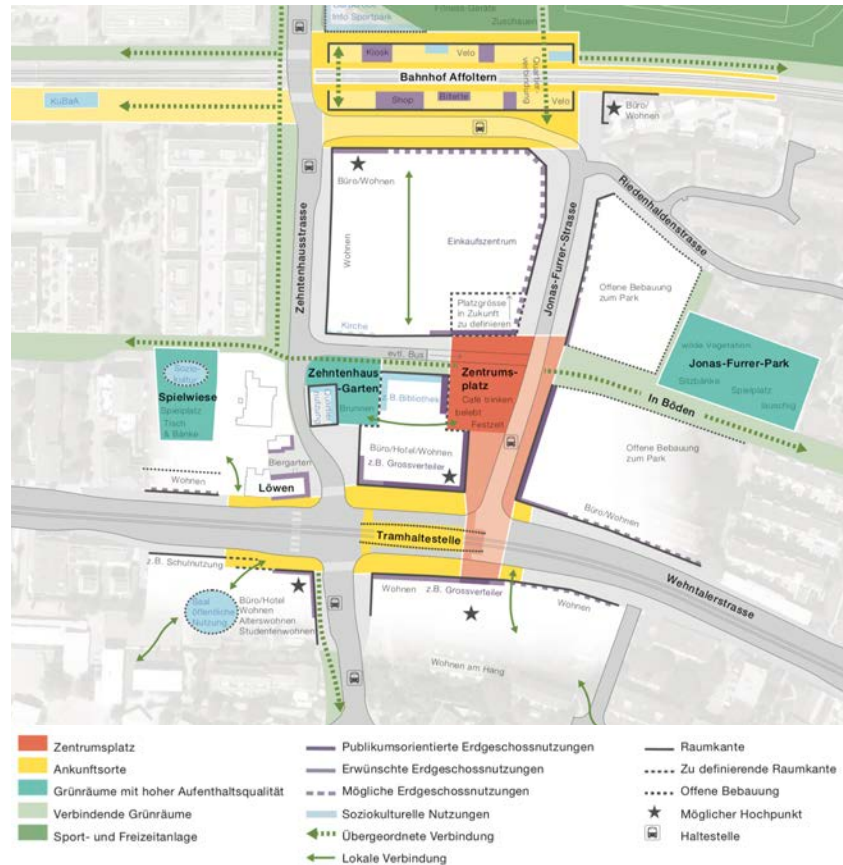
2 AUFGABENSTELLUNG

2.1 Umfeld und Perimeter

Angestrebte Zentrumsentwicklung

Das Leitbild Zentrumsentwicklung Affoltern gibt die angestrebte Entwicklung im Zentrum vor und bildet eine wichtige Grundlage für die anstehenden Planungsschritte.

Ausschnitt Leitbild Zentrumsentwicklung Affoltern (2019)









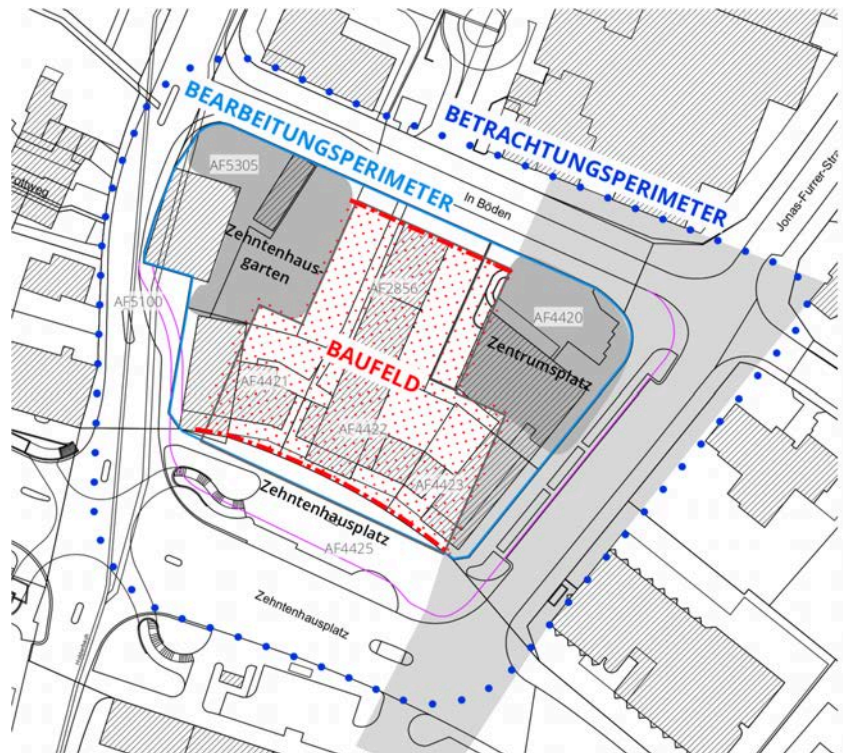
Perimeter

Der Planungsperimeter umfasst die Parzellen mit den Kat. Nrn. AF2856, AF4421, AF4422, AF4423 (MPK), AF4420 (Post Immobilien) und AF5305 (Stadt Zürich). Die Strassenparzellen Kat. Nrn. AF4425 und AF5100, welche sich heute im Besitz der Stadt Zürich befinden, werden tangiert. Entlang dem Zehntenhausplatz gilt die heutige Parzellengrenze. Gegenüber der Jonas-Furrer-Strasse und der Zehntenhausstrasse sind die Raumkanten der Bebauung projektabhängig durch die Teilnehmer zu definieren.

Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter umfasst die Schnittstellen zum neuen Zentrumsplatz sowie zum Zehntenhaus und dessen Umgebung. Die Gestaltung dieser Räume ist nicht Gegenstand des Folgeauftrags.

-  Baufeld
(Raumkanten zu definieren)
-  Raumkante definiert
-  Bearbeitungsperimeter
-  Betrachtungsperimeter
-  Bebauungsperimeter gemäss Leitbild
-  Neue Strassenlinie
gemäss Tramprojekt



Umliegende städtische Freiräume

Die beiden angrenzenden Freiräume Zentrumsplatz und Zehntenhausgarten werden parallel von der Stadt Zürich bearbeitet.

In den Jahren 2020/2021 wurde ein Konkurrenzverfahren zur Gestaltung des Zehntenhausplatzes inklusive Tramhaltestelle durchgeführt. Der Zehntenhausplatz wird derzeit in einem separaten Bauprojekt bis zu den bestehenden Fassaden geplant.

2.2 Städtebau und Freiraum

Städtebau

Das neue Zentrum Affoltern soll zu einem hochwertigen, identitätsstiftenden und belebten Ort werden. Die zukünftige Bebauung muss diesem Anspruch städtebaulich und architektonisch gerecht werden. Die Bebauung hat insbesondere zwischen Alt und Neu zu vermitteln, die Querbeziehung zwischen dem neuen Zentrumsplatz und dem Bahnhof Affoltern zu stärken und spezifisch auf die unterschiedlichen Situationen an den vier Strassen Wehntalerstrasse, Zehntenhausstrasse, Jonas-Furrer-Strasse/Zentrumsplatz und In Böden zu reagieren. Das neue Zentrum Affoltern berücksichtigt die vier unterschiedlichen städtebaulichen und stadträumlichen Situationen und verwebt dennoch Bestand und Neubau zu einem kohärenten, überzeugenden Ensemble, welches den Ort besonders auszeichnet.

Mit einem Hochpunkt ist ein Akzent zu setzen. Das Baukollegium beurteilt einen Hochpunkt bis maximal 40 m als städtebaulich möglich. Für diesen wird gemäss § 284 PBG eine besonders sorgfältige Gestaltung verlangt. Die optimale Positionierung und Ausrichtung des Akzents ist im Rahmen des Studienauftrags zu entwickeln.

Ausnützung

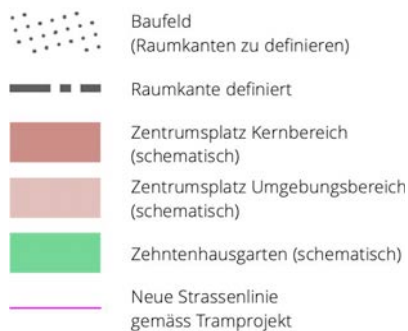
Im Zonenplan werden die Grundstücke der Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse und der Post Immobilien Management und Services AG der Wohnzone W5 zugewiesen. Für das Konkurrenzverfahren wurde im Rahmen einer Absichtserklärung mit der Stadt Zürich eine Dichte von mind. 12'000 m² oberirdische Geschossfläche festgelegt. Die voraussichtlich verträgliche Ausnützung liegt bei ca. 12'500 m² oGF, welche als Zielwert angestrebt werden soll. Dies entspricht einer baulichen Dichte von ca. 240 % bezogen auf die heutige Grundstücksfläche. Die Ausnützung hat gemäss dem Eigentumsverhältnis zu erfolgen.

Zentrumsplatz

Für den Zentrumsplatz ist auf dem Grundstück Kat. Nr. AF4420 eine Fläche von ca. 1'000 m² auszuweisen. Neben seiner Grösse und Lage sind im Studienauftrag die Anschlüsse der Hochbauten resp. des Platzes im technischen Sinne (Höhenentwicklung) und die Belebung des Platzes durch die Erdgeschossnutzungen aufzuzeigen.

Zehntenhausgarten

Für den Zehntenhausgarten ist im Studienauftrag eine adäquate Dimensionierung und ein Zugang von der Wehntalerstrasse aus vorzuschlagen. Zudem sind die Erdgeschossnutzungen der neuen Bebauung auf den Gartencharakter des öffentlichen Zehntenhausgartens abzustimmen. Der Raum ist von Bauten und Anlagen (z.B. technische Anlagen) freizuhalten.



2.3 Nutzungen und Wohnungsangebot

Grundsätze

Entlang der Wehntalerstrasse, der Jonas-Furrer-Strasse und im Bereich des Zentrumsplatzes sind publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen vorzusehen. Die Erdgeschosse entlang In Böden und mit Orientierung auf den Zehntenhausgarten (Quartiernutzung) sind nach Möglichkeit für Nutzungen vorzusehen, welche die Gartennutzung nicht konkurrenzieren. Von konsumorientierten Nutzungen, welche eine hohe Personenfrequenz erzeugen (z.B. ein Restaurant), ist abzusehen.

Nutzungen Gewerbe

Mindestens 20 % der Gesamtfläche ist für Gewerbenutzungen vorzusehen. Der Anteil ist so tief wie möglich zu halten und vorwiegend im Erdgeschoss anzuordnen.

Preisgünstiger Wohnraum

Es ist preisgünstiger Wohnraum nach § 49b PBG im Umfang von 50 % der zusätzlichen Mehrausnützung zu realisieren, wenn dieser Anteil der zusätzlichen Mehrausnützung mindestens 1'000 m² anrechenbare Geschossfläche (entspricht ca. 1'100 m² oberirdische Geschossfläche) pro Grundeigentümerin beträgt (vgl. Ausnützung).

Raumprogramm

Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse

In den Gebäuden, welche sich nach der Neuparzellierung im Eigentum der Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse befinden, sind folgende Nutzflächen für Wohnungen vorzusehen:

Wohnungsgrössen	Flächenanteil	Nutzfläche
• 2.5-Zimmer-Wohnungen	40–50 %	55–70 m ²
• 3.5-Zimmer-Wohnungen	30–40 %	70–90 m ²
• 4.5-Zimmer-Wohnungen	15–20 %	90–105 m ²

Post Immobilien Management und Services AG

In den Gebäuden, welche sich nach der Neuparzellierung im Eigentum der Post Immobilien Management und Services AG befinden, sind folgende Nutzflächen für Wohnungen vorzusehen:

Wohnungsgrössen	Flächenanteil	Nutzfläche
• 2.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 40%	60 m ²
• 3.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 50 %	80 m ²
• 4.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 10 %	100 m ²

Weitere Nutzungen

Auf dem Areal ist eine Poststelle mit total 200–250 m² Nutzfläche mit Orientierung zum Zentrumsplatz vorzusehen. Ebenfalls auf der Parzelle der Post Immobilien Management und Services AG (nach Neuparzellierung) sollen total 350–400 m² Nutzfläche für die Pestalozzi Bibliothek Zürich (PBZ) geschaffen werden.

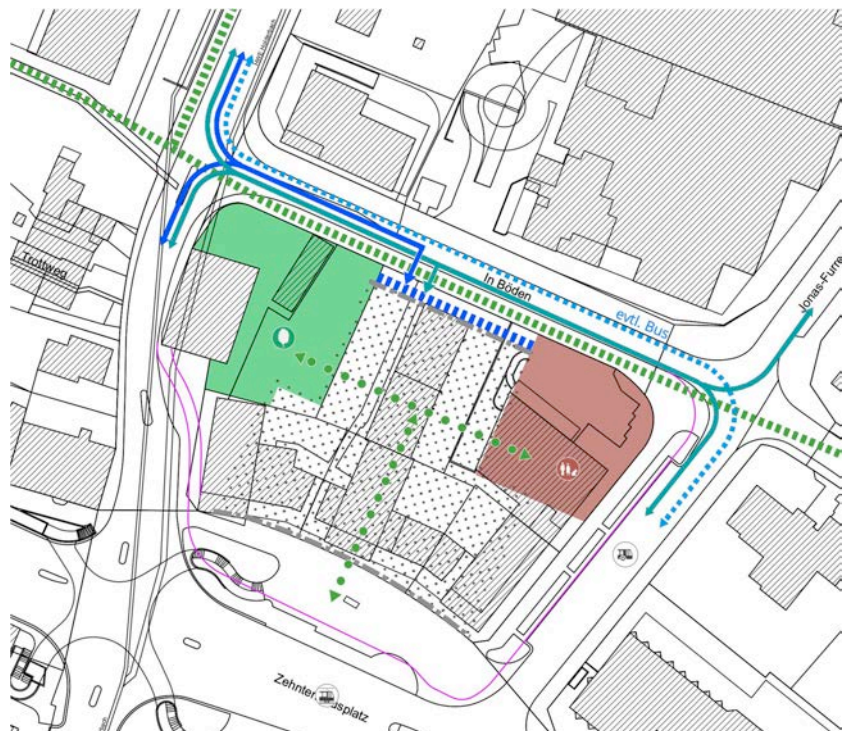
2.4 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung und Anlieferung

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr, die Anlieferung für die Nutzungen im Erdgeschoss und die Anbindung an das übergeordnete Velonetz erfolgen möglichst direkt ab In Böden. Von einer Erschliessung oder Anlieferung durch den Zehntenhausgarten ist abzusehen. Für die Anlieferung ist ein oberirdischer Stellplatz in die Freiraumgestaltung zu integrieren.

Im Bereich des Zentrumsplatzes ist In Böden für den motorisierten Verkehr – gegebenenfalls mit Ausnahme des Busses – gesperrt. Auf dem Areal ist eine öffentlich zugängliche Durchwegung zwischen dem Zentrumsplatz und dem Zehntenhausgarten sicherzustellen.

-  Erschliessung MIV (schematisch)
-  Lage Zufahrt Tiefgarage (schematisch)
-  Erschliessung Velo (schematisch)
-  Mögliche Busführung
-  Übergeordnete Fussverbindung
-  Lokale Fussverbindung (schematisch)
-  Tramstation (geplant)
-  Bushaltestelle (geplant)
-  Wichtiger Freiraum (schematisch)
-  Baufeld (Raumkanten zu definieren)
-  Raumkante definiert
-  Neue Strassenlinie gemäss Tramprojekt



Parkierung

Die Vorgaben zur Parkierung richten sich nach der Parkierungsverordnung der Stadt Zürich.

Das Planungsgebiet liegt im Parkplatzreduktionsgebiet D, was bedeutet, dass min. 60 % oder max. 95 % des Normalbedarfs für Personenwagenabstellplätze erstellt werden dürfen. Abstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind 2–3 Kurzzeitparkplätze für Geschäftskunden der Poststelle vorzusehen.

Die Anordnung der Veloabstellplätze muss innerhalb des Planungsgebietes und der Baulinien erfolgen. Veloabstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte sind grundsätzlich in geschlossenen Räumen im Untergeschoss anzuordnen. Abstellplätze für Besucher und Kunden sind möglichst oberirdisch im Freiraum und in unmittelbarer Nähe zu den publikumsorientierten Nutzungen zu errichten. Die Anordnung auf öffentlichem Grund ist nicht möglich.

2.5 Wirtschaftlichkeit und Eigentum

Ökonomisches Projekt

Es wird ein flächeneffizientes Projekt mit wirtschaftlichen Erstellungskosten gefordert, welches einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt gewährleistet.

Zusammenarbeit Grundeigentümerinnen

Die Zusammenarbeit der beiden Grundeigentümerinnen Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse und Post Immobilien Management und Services AG ist mittels Absichtserklärung geregelt. Im Bauungskonzept müssen beide Grundeigentümerinnen eine eigenständige Parzelle mit mindestens einem oberirdischen Baukörper besitzen. Die separate Realisierung der Baukörper inkl. Untergeschoss/Tiefgarage pro Eigentümerin ist zu gewährleisten. Das bestehende Eigentumsverhältnis von 70 % zugunsten der Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse und 30 % zugunsten Post Immobilien Management und Services AG ist bezüglich der oberirdischen Geschossfläche, der Nutzungen und Gleichwertigkeit der Nutzflächen beizubehalten.

2.6 Weitere Vorgaben

Lärmschutz

Die Grundstücke gelten als eingezont und erschlossen. Im Rahmen des Studienauftrags wird der Wohnanteil auf maximal 80 % begrenzt. Es gelten somit die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III).

Energieeffizienz

Es gilt, sowohl ökonomische als auch energetische und nachhaltige Aspekte angemessen zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen. Die Gebäude haben während des gesamten Lebenszyklus die DBGN- oder vergleichbare Standards für nachhaltiges Bauen zu erfüllen. Die Wärmedämmung der Gebäude unterschreitet die Vorschriften des Kantons Zürich um mindestens 30 % oder entspricht mindestens dem Grenzwert des Minergie-P-Standards. Der obere Grenzwert der grauen Energie gemäss Minergie-Eco ist einzuhalten.

Hochwasserschutz

Gegenüber der Zehntenhausstrasse und In Böden sind geeignete permanente Hochwasserschutzmassnahmen (z. B. Barrieren, nässeunempfindliche Fassaden, Anordnung Zugänge) auf dem Areal und an den Gebäuden vorzusehen.

Brandschutz

Im Beitrag sollen die Entfluchtung, die Brandabschnittsbildung, die Brandschutzabstände, die Feuerwehrestellplätze sowie die wichtigsten technischen Massnahmen aufgezeigt werden. Für die Fassaden mit Ausrichtung zur Wehntalerstrasse sind nicht brennbare, hitzebeständige Materialien zu wählen. Fluchtwege sollen nicht in den Innenhof, sondern auf der Aussenseite des Gebäudekomplexes ins Freie geführt werden, wobei für die Fluchtwege mit Orientierung auf die

Wehntalerstrasse alternative, von der Wehntalerstrasse abgewandte, Fluchtwege zu bilden sind.

Störfall

In den Erdgeschossen mit Orientierung auf die Wehntalerstrasse ist von personenintensiven Nutzungen – insbesondere im Aussenbereich – abzusehen. Zudem ist in der ersten Raumtiefe ab Wehntalerstrasse von empfindlichen Nutzungen (Personen mit vermindertem Selbstrettungsvermögen) abzusehen.

3 VORPRÜFUNG

Beteiligte

Im Vorfeld der Jurierung wurden sowohl formelle wie auch materielle Inhalte vorgeprüft. Die Vorprüfung erfolgte durch das Ingenieurbüro Andreas Suter, das team.Verkehr, die Lemon Consult AG, die exact Kostenplanung AG, die WaltGalmarini AG, die Ipso Eco AG sowie durch Suter • von Känel • Wild.

Folgende Aspekte wurden vorgeprüft:

- Formelle Bedingungen
- Baurechtliche Anforderungen
- Lärmschutz
- Raumprogramm und Anforderungen zur inneren Organisation
- Freiraum
- Erschliessung
- Nachhaltigkeit
- Baukosten (engere Wahl)
- Eigentum (engere Wahl)
- Brandschutz (engere Wahl)
- Störfall (engere Wahl)

Formelle und materielle Vorprüfung

Die Vorprüfung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Sämtliche Projekte wurden fristgerecht und weitgehend vollständig eingereicht. Es liegen keine unzulässigen Unterlagen vor, die ausgeschlossen werden müssen.
- Mit Ausnahme des Projekts von Ernst Niklaus Fausch/Vetschpartner, weisen alle Projekte baurechtliche Verstösse auf. Während der Entwurf von Futurafrosch/Schmid Urbscheit den Bearbeitungssperimeter überschreitet, weisen die Projekte von HLS/asp, von HHF/Gus Wüstemann/Sima|Breer sowie von Jan Kinsbergen/Bruther/Studio Céline Baumann Überschreitungen der südlichen Raumkante oder der nördlichen Baulinie auf.
- Einzig die Teams Ernst Niklaus Fausch/Vetschpartner und von Ballmoos Partner/Neuland halten die maximal zulässigen Gesamthöhen ein.
- Die Projekte der Teams Jan Kinsbergen/Bruther/Studio Céline Baumann sowie von Ballmoos Partner/Neuland überschreiten die maximal zulässige oberirdische Geschossfläche deutlich.
- Die Realisierung in Bauphasen wird von keinem Team vollständig nachgewiesen, gewisse Ansätze sind jedoch denkbar.
- Sämtliche Projekte, mit Ausnahme der Teams Schwabe Suter/Studio Vulkan und von Ballmoos Partner/Neuland, übersteigen die Obergrenze eines Wohnanteils von 80 % pro Gebäude.
- Alle Projekte weisen Abweichungen bezüglich der geforderten Anzahl Wohnungen, Wohnungsgrössen oder deren Ausstattung auf. Das Team HHF/Gus Wüstemann/Sima|Breer konzipiert entgegen den Vorgaben des Programms als einziges Team Studios. Bei einzelnen Teams kann die Erfüllung der Kriterien aufgrund

- fehlender Wohnungsgrundrisse oder fehlender Raum- und Grössenbeschriftungen nicht abschliessend geprüft werden.
- Sämtlicher Projekte weisen Mängel bei der Erschliessung auf. Bemängelt wird insbesondere die Überwindung der Höhendifferenz (unklar oder für mobilitätseingeschränkte Personen schlecht überwindbar), die Dimensionierung und das Sichtfeld der Tiefgaragenausfahrt.
 - Im Wesentlichen erfüllt die Mehrheit der Teams die Vorgaben bezüglich der Anlieferung. Das Team Schwabe Suter/Studio Vulkan verstösst mit der Anlieferung über die Jonas-Furrer-Strasse jedoch gegen die Vorgaben des Studienauftrags.
 - Kein Team weist die minimale Anzahl oberirdischer Kurzzeitparkplätze für die Post innerhalb des Perimeters nach.
 - Die Umsetzbarkeit des Minergie-P Eco Standard ist grundsätzlich bei allen Beiträgen denkbar, bei den Teams Demuth Hagenmüller & Lamprecht/Mettler und HLS/asp ist die Umsetzung leicht erschwert und bei den Teams HHF/Gus Wüstemann/Sima|Breer, Jan Kinsbergen/Bruther/Studio Céline Baumann und Ballmoos Partner/Neuland erschwert.

Exkurs Lärmschutz

Bis 2016 wurde in vielen Kantonen, so auch im Kanton Zürich, die sogenannte "Lüftungsfensterpraxis" praktiziert: Die Einhaltung der Grenzwerte wurde dabei nur beim sogenannten Lüftungsfenster beurteilt. Diese Praxis wurde im März 2016 vom Bundesgericht als bundesrechtswidrig beurteilt (1C_139/2015), wobei die in Art. 31 Abs. 2 LSV (Lärmschutz-Verordnung) definierte Ausnahmegewilligung explizit weiterhin möglich sein soll.

Die Praxis wurde im Anschluss daran dahingehend angepasst, als dass neu für jedes Fenster eines lärmempfindlichen Raumes effektiv eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt werden musste. An den Projekten selber hat sich aber (zu) wenig geändert: Die Lärmoptimierung stand in der Regel nicht an erster Stelle.

Im April 2019 hat das Bundesgericht dann in einem weiteren wegweisenden Fall entschieden, dass eine Ausnahmegewilligung nur erteilt werden darf, wenn die IGW nicht wesentlich überschritten sind, wenn die Einhaltung derselben nicht in städtebaulich befriedigender Weise möglich ist und wenn ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden kann. Alle möglichen Massnahmen müssen dafür geprüft und entsprechend dokumentiert werden (1C_106/2018).

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hat diese Praxis erstmals im Dezember 2019 übernommen (VB.2018.27), das Baurekursgericht folgte 2020 (BRGE 66/2020 und 67/2020). Die jüngsten Entscheide verschiedener Gerichte haben diese Praxis teilweise in Einzelfragen differenziert oder auch in Frage gestellt, im Wesentlichen aber bestätigt. Da die restriktive Praxis mancherorts die Bebaubarkeit von Grundstücken wesentlich erschwert und auch Baubewilligungen von sorgfältig geplanten Überbauungen vor unteren Instanzen an den hö-

Ausnahmebewilligung

heren Hürden scheiterten, obwohl z.B. bei Ersatzneubauten eine gegenüber heute signifikante Verbesserung erzielt werden könnte, ist der Umgang mit Wohnbauprojekten in lärmbelasteten Gebieten weiterhin Gegenstand von diversen laufenden Rechtsmittelverfahren.

Das Instrument der Ausnahmebewilligung dient der Entschärfung des Zielkonflikts zwischen dem Lärmschutz und der raumplanerisch gebotenen Siedlungsverdichtung. So kann einem im öffentlichen Interesse liegenden, insbesondere aus Sicht der Siedlungsverdichtung wünschenswerten Bauvorhaben eine Ausnahmebewilligung erteilt werden.

Aber eine Ausnahmebewilligung darf nach jüngster Praxis eben nur als "ultima ratio" erteilt werden. Es muss eine auf den Einzelfall abgestimmte, umfassende Interessenabwägung vorgenommen werden und am Projekt ein überwiegendes Interesse bestehen. Das Bauvorhaben muss dazu zwingend lärmoptimiert sein, das heisst alle zur Reduktion der Lärmbelastung möglichen Massnahmen sind – unter Berücksichtigung der konkreten Situation – auf ihre Zweck- und Verhältnismässigkeit zu überprüfen und wenn möglich umzusetzen. Wenn trotzdem Grenzwertüberschreitungen verbleiben, dann muss eine akzeptable Wohnqualität erreicht werden. All dies gilt auch dann, wenn sich die Lärmsituation für eine Vielzahl von Lärmbetroffenen verbessert, da der Zweck der Lärmschutzgesetzgebung ja darin liegt, Menschen vor schädlichem Lärm zu schützen (Art. 1 LSV).

Der Nachweis über die überprüften Massnahmen muss von der Bauherrschaft im Rahmen eines Gutachtens erbracht werden. Es muss nachvollziehbar und begründet dargelegt werden, was alles überprüft und anschliessend umgesetzt oder eben verworfen wurde.

Die Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich (FALS) hat als Folge der obengenannten Entscheide in verschiedenen Merkblättern alle entsprechend zu überprüfenden Aspekte genannt, bei denen detailliert nachgewiesen werden muss, dass das Projekt die lärmschutztechnisch optimale Lösung darstellt (aktueller Stand: März 2022):

- Anordnung Baukörper
- Gebäudeform
- Distanz von der Lärmquelle
- Lärmschutzhindernisse
- Nutzungsanordnung
- Ausrichtung der Wohnungen
- Wohnungsgrundrisse
- Lärmwirksame Loggien oder Balkone
- Seitliche Rücksprünge, abgetreppte Baukörper und Erker
- Absorbierende Fassaden
- Vorgehängte Fassadenelemente
- Mechanische Belüftung
- Transparente Fassadenbauteile
- Massnahmen an der Lärmquelle
- Beurteilung der vorhergehenden Planungen



Zentrum Affoltern

Aufgrund der massiven Lärmbelastungen ist klar, dass alle Projekte Fassaden mit überschrittenen Grenzwerten aufweisen. Sie sind wohl nur realisierbar, wenn im späteren Baubewilligungsverfahren eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt wird.

Die Bauherrschaft muss also nachweisen, dass dem Lärmschutz bereits im Konkurrenzverfahren genügend Beachtung geschenkt wurde. Das Beurteilungsgremium hat deshalb mehrmals betont, dass die Projekte zwingend lärmoptimiert sein müssen.

In Stufe 1 lag das Haupt-Augenmerk auf der Architektur und dem Städtebau. Die Beurteilung der einzelnen Projekte kann den Rückmeldungen an die Teams vom 10. Juni 2022 entnommen werden.

Die Teams haben für die Stufe 2 die folgenden konkreten Vorgaben erhalten:

- Im Grundsatz ist eine Lärmoptimierung bestmöglich zu befolgen.
- Neben- und Erschliessungsräume sowie separate Küchen (kleiner als 10 m²) sollen – soweit dies möglich sowie architektonisch und städtebaulich sinnvoll ist – zu den Lärmquellen angeordnet werden.
- Räume vom Typus  sind zulässig, weil sie städtebaulich sinnvoll sind.
- Räume vom Typus  sind auf ein absolutes Minimum zu beschränken und müssen zwingend die im Abschnitt 5.3 des Lärmgutachtens definierten Mindestanforderungen einhalten.

Beurteilung Projekte

Die Projekte haben sich diesbezüglich bis zur Schlussabgabe generell deutlich verbessert, indem alle Teams eine Lärmoptimierung vorgenommen haben.

- Demuth Hagenmüller & Lamprecht: Konzept (exkl. Hochhaus) gut, (fast) konsequent durchgesteckte Grundrisse; Hochhaus seitlich mit roten Räumen / Problem Betriebsanteil.
- Ernst Niklaus Fausch Partner: Konzept gut, viel vorgelagerte Betriebsnutzung, horizontale Trennung Betrieb/Wohnen, zumietbare Betriebsräume; einzelne lösbare Probleme.
- Futurafrosch: Konzept im Riegel gut; der Eckbereich ist schlecht gelöst, führt zu vielen roten Räumen / Problem Betriebsanteil.
- Hauenstein LaRoche Schedler: Konzept gut, viel vorgelagerte Betriebsnutzung, horizontale Trennung Betrieb/Wohnen; Kopfbereich des linken Baus "unbearbeitet".
- ARGE HHF / Gus Wüstemann: Konzept in allen Bereichen gut / Problem Betriebsanteil.
- ARGE Jan Kinsbergen Architekt / BRUTHER: Konzept Hochhaus schwierig, Loggiawirkung funktioniert erst ab einer bestimmten Höhe / Problem Betriebsanteil.
- Schwabe Suter: Konzept Langhaus gut, konsequent durchgesteckte Grundrisse; Konzept Hochhaus gut, mit kleinen Anpassungen, die keinen Einfluss auf die städtebauliche oder architektonische Qualität haben, bewilligungsfähig.
- Von Ballmoos Partner: Konzept in allen Bereichen gut.

4 JURIERUNG

4.1 Beurteilung

Beschlussfähigkeit

Das Beurteilungsgremium trat am 7. November und 5. Dezember 2022 zur Jurierung in Zürich zusammen. Am ersten Jurytag musste Yvonne Rudolf entschuldigt werden. Am zweiten Jurytag war das Gremium vollzählig.

Zulassung zur Beurteilung

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden dem Beurteilungsgremium wertneutral vorgestellt. Die vorprüfenden Experten beantragten dem Beurteilungsgremium, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen. Das Beurteilungsgremium stimmte dieser Empfehlung einstimmig zu.

Beurteilungskriterien

Die eingereichten Projekte wurden vom Beurteilungsgremium anhand der folgenden Kriterien beurteilt (die Aufzählung enthält keine Gewichtung). Das Beurteilungsgremium nahm eine ausgewogene Gesamtwertung vor.

- Städtebau und Architektur
- Freiraum und Umwelt
- Wohnungs- und Nutzungsqualität
- Wirtschaftlichkeit
- Realisierbarkeit und Realisierbarkeit in Bauphasen
- Parzellierbarkeit und Eigentumsrechte
- Einhaltung der Eigentumsverhältnisse
- Schnittstellen zu den angrenzenden Räumen, Zusammenspiel Erdgeschoss und Stadtebene
- Nachhaltigkeit

Vorstellungsrunde

Das Studium der Projekte erfolgte in Gruppen. In einer ersten Runde wurden die Projekte ein erstes Mal gesichtet und durch das zuständige Fachmitglied dem Plenum erläutert. Die Hinweise aus der Vorprüfung wurden durch die Fachpersonen am Projekt erklärt.

Erster Wertungsrundgang

Der erste Wertungsrundgang umfasst eine Diskussion über die städtebauliche Haltung der Projekte. Es wurden einstimmig drei Projekte ausgeschieden, welche in ihrer städtebaulichen Haltung nicht überzeugten:

- Ernst Niklaus Fausch Partner/Vetsch Partner
- Futurafrosch/Schmid Urbscheit
- Hauenstein La Roche Schedler/asp

Zweiter Wertungsrundgang

Der zweite Wertungsrundgang umfasste eine vertiefte Diskussion über die Stärken und Schwächen der Projekte. Folgende Projekte wurden im zweiten Wertungsrundgang ausgeschieden:

- von Ballmoos Partner/Neuland

Nach dem Verlesen der Projektbeschriebe am zweiten Jurytag wurde der Beitrag des Teams Demuth Hagenmüller & Lamprecht/Mettler nachträglich dem zweiten Wertungsrundgang zugeteilt.

- Demuth Hagenmüller & Lamprecht/Mettler

Dritter Wertungsrundgang

Nach einer Auseinandersetzung mit den vertieften Vorprüfungsinhalten und den Projektbeschrieben sind folgende Projekte ausgeschieden:

- HHF/Gus Wüstemann/Sima Breer
- Jan Kinsbergen/Bruther/Studio Céline Baumann

Siegerprojekt

Das Projekt von Schwabe Suter/Studio Vulkan wurde einstimmig als Siegerprojekt festgelegt.

Die städtebauliche Setzung und der Erfüllungsgrad der Aufgabenstellung des Beitrags überzeugte das Beurteilungsgremium in seiner Selbstverständlichkeit.

Kontrollrundgang

Im abschliessenden Kontrollrundgang wurde die Bewertung bestätigt, wie sie in diesem Bericht beschrieben ist.

Projektbeschriebe

Die Zeit zwischen dem ersten und dem zweiten Beurteilungstag wurde von den Fachjurorinnen und Fachjuroren genutzt, um die Projektbeschriebe zu formulieren. Anhand der Projektbeschriebe fand nochmals eine intensive Auseinandersetzung mit allen Projekten statt. Die Projektbeschriebe im Kapitel 5 umschreiben die Qualitäten und Mängel aller Projektvorschläge, so dass die Beurteilung nachvollziehbar wird.

4.2 Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Bauherrschaft einstimmig das Projekt des Teams Schwabe Suter Architekten / Studio Vulkan Landschaftsarchitektur zur Weiterbearbeitung und Ausführung.

Bei der Weiterbearbeitung sind die Hinweise im Projektbeschrieb, die festgestellten Vorprüfungsvorbehalte sowie die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zu berücksichtigen.

Fachliche Begleitung

Der Bauherrschaft wird empfohlen, die Überarbeitung des vorliegenden Projekts zum Richtprojekt durch das Beurteilungsgremium überprüfen zu lassen. Wünschenswert ist die gemeinsame Verabschiedung des Richtprojekts und der Eckwerte des Gestaltungsplans durch das Beurteilungsgremium.

4.3 Schlussfolgerungen

Dank

Die Aufgabe hat sich vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ausgangslage und zahlreichen, engen Rahmenbedingungen erwartungsgemäss als äusserst anspruchsvoll und komplex bestätigt.

Die Teilnehmenden und das Beurteilungsgremium haben sich intensiv mit den Rahmenbedingungen des Areals auseinandergesetzt. Die Projekte wurden mit grosser Sorgfalt ausgearbeitet.

Das Gremium ist erfreut über die grosse Bandbreite des Lösungsspektrums. Die Auftraggeberinnen und die Fachexpertinnen und Fachexperten bedanken sich ausdrücklich für die wertvollen Analysen und die spannenden Lösungsvorschläge der beteiligten Teams, die einen fundierten Entscheid ermöglicht haben.

Städtebau und Freiraum

Die hohe Qualität der verschiedenen städtebaulichen Setzungen führt zum Schluss, dass die angestrebte Dichte der Bebauung unter Einbezug der Freiraumqualitäten an diesem Standort städtebaulich verträglich ist. Die Grösse von rund 1'000 m² für den Zentrumsplatz hat sich in Anbetracht der Dichte bewährt, um die erwünschte Qualität und hierarchische Stellung des öffentlichen Platzes im Stadtgefüge zu gewährleisten. Die Vorgaben aus dem Leitbild haben sich konkretisiert wie auch weitgehend bestätigt.

Verkehr

Die Projektbeurteilung hat gezeigt, dass die Einhaltung der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich eine grossflächige Unterbauung des Areals fordert. Dies beeinträchtigt die Wachstumsbedingungen der Bäume und erfordert ein Unterbauungsrecht der städtischen Parzellen. Ebenso hat sich die Bereitstellung von oberirdischen Parkplätzen auf dem Privatareal als schwierig erwiesen. Den Auftraggeberinnen wird empfohlen, ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten.

Zielführendes Verfahren

Das Verfahren des Studienauftrags mit Zwischenbesprechung hat sich als zielführend und mit acht sehr gut qualifizierten Teams der Aufgabe angemessen erwiesen.

5 PROJEKTBSCHRIEBE

Die Projektbeschriebe mit den Einschätzungen des Beurteilungsgremiums beginnen mit dem Siegerprojekt. Die restlichen Projekte folgen in alphabetischer Reihenfolge.

5.1 Schwabe Suter Architekten mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur SIEGERPROJEKT

Architektur

Mitarbeit

Schwabe Suter Architekten GmbH, Zürich

Nicolas Schwabe, Christoph Bieri, Stefan Roos, Melina Ehrler, Samuel Wiermer, Michailidis Ioannis, Domenico Migliore, Christian Suter, So-vachana Keo, Nina Eggenschwiler

Landschaftsarchitektur

Mitarbeit

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG, Zürich

Ursa Habic, Veronika Hartl, Lara Puricelli

Bauingenieur

dsp Ingenieure + Planer AG, Uster

Gebäudetechnik HLKSE/GA

EBP Schweiz AG, Zürich

Brandschutz

Balzer Ingenieure AG, Chur

Visualisierungen

Studio Blomen, Zürich



Modellfoto, Nordansicht



Modellfoto, Südansicht

Ausgehend von der städtebaulichen Lesart des Ortes wird eine Bebauung mit drei einfachen, freistehenden Baukörpern vorgeschlagen, Langhaus, Hochhaus und Posthaus. Mit der cleveren und präzisen Setzung der drei Baukörper werden grosszügige Freiräume an den Rändern des Areals freigespielt, die eine stadträumliche Klärung sowie einen grossen Mehrwert fürs Quartier darstellen.

Das Langhaus liegt leicht zurückversetzt am Zehntenhausplatz und nimmt mit Gebäudetiefe und Geschossigkeit rücksichtsvollen Bezug zur Massstäblichkeit der historischen Bauten im alten Ortskern. Die Rückversetzung schafft einen angemessenen räumlichen Auftakt am Zehntenhausplatz und verhilft dem Gasthof Löwen zu einem neuen

Auftritt am Platz. Vertrautes und Neues verbinden sich zu einem überzeugenden Ganzen.

An der Einmündung der Jonas-Furrer-Strasse in die Wehntalerstrasse setzt das Hochhaus einen urbanen Akzent, der auf die wichtige Verbindung zwischen Zehntenhausplatz und Bahnhof Zürich Affoltern verweist. Seine Ausrichtung parallel zur Jonas-Furrer-Strasse zeichnet den leichten Knick der Wehntalerstrasse an dieser Stelle nach. Die leichte Verdrehung zwischen Lang- und Hochhaus erweist sich als eigentlicher ortsbaulicher Gewinn dieser Setzung, indem die Entwicklung des Zentrumsplatzes zu einem grosszügigen, zentrumswürdigen und qualitativ hochstehenden Platzraum an der Hauptverkehrsachse gefördert und die natürliche Durchwegung vom Zehntenhaus- zum neuen Zentrumsplatz unterstützt wird.

Das Posthaus als Drittes im Bund führt entlang In Böden die charakteristische Aufreihung unterschiedlicher Freiräume mit dem üppig begrünten Zehntenhausgarten und dem Zentrumsplatz, dem eigentlichen Herzstück für das Quartier, mit überzeugender Selbstverständlichkeit fort. Bemerkenswert ist auch die besondere Rücksichtnahme auf das inventarisierte Zehntenhaus, welche mit dem vorgeschlagenen Projekt erreicht wird.

Die vielfältige Vernetzung der Freiräume über den Projektperimeter hinaus schafft eine hohe Durchlässigkeit auf der Fussgängerebene, die für eine Zentrumsbebauung unabdingbar ist. Entsprechend sind die drei Häuser allseitig und mit durchgehenden Treppenhäusern adressiert. Die Erdgeschossnutzungen sind mit Gewerbe und publikumsorientierten Angeboten differenziert auf die jeweilige Lage abgestimmt und tragen zur Belebung der angrenzenden Freiräume bei. So zum Beispiel das Café am Zentrumsplatz, die Bibliothek mit Zugang vom Zentrumsplatz und ruhigen Leseplätzen am Zehntenhausgarten oder die Verkaufsflächen am Zehntenhausplatz mit hoher Passantenfrequenz.



Grundriss Erdgeschoss

Für jedes der drei Häuser werden Wohnungen mit einer spezifischen Grundrisstypologie entwickelt. Die Unterschiede liegen weniger in den Grundstrukturen, die durch einheitliche Spannweiten und einfache Tragraster der durchwegs vorgeschlagenen Holzbauweise getaktet sind, sondern in der Gebäudeform und den Anforderungen des Lärmschutzes, die bei den beiden Häusern für die Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse, Langhaus und Hochhaus, zum Tragen kommen. Insgesamt gelingen in allen drei Häusern flexibel nutzbare Wohnungsgrundrisse mit gut proportionierten Räumen, die eine hohe Wohnqualität versprechen. Grosszügige private Aussenräume werden als Wintergärten oder eingezogene Loggien auch geschickt als Lärmschutzmassnahme eingesetzt. Im Hochhaus gruppieren sich Wohnungseingänge und Nasszellen um den kompakten inneren Erschliessungskern mit den Wohn- und Schlafräumen als äusseren Kranz. Küche und Wohnraum schirmen die Schlafräume und eingezogenen Loggien vom Strassenlärm ab. Dies schafft auch für die Tagesnutzungen attraktive Aufenthaltsqualitäten. Der Wechsel zu offenen Gebäudeecken im nicht belasteten Bereich wird zur vertikalen Gliederung des Hochhauses genutzt.

Studienauftrag Arealentwicklung, Zürich-Affoltern
 Bericht des Beurteilungsgremiums



Grundrisse Postgebäude



Grundrisse Hochhaus Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse



Regelgeschoss

Grundriss Zeilenbau Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse

Die Absicht, den drei Häusern einen unterschiedlichen architektonischen Ausdruck zu geben, ist nachvollziehbar. Die architektonische Gliederung in Sockel und Mittelbau wird begrüsst, dürfte auch die Ausprägung des Dachrandes miteinbeziehen. Der differenzierte Umgang mit dem Terrain und überhohen Räumen in den Sockelbereichen wird als guter Ansatz bewertet, ebenso der Vorschlag zur Integration von Photovoltaikelementen in die Hochhausfassaden. Insgesamt bleibt die Gestaltung der Fassaden aber schematisch. Für den architektonischen Ausdruck der Bebauung mitten im Zentrum Affolterns – und im Besonderen des Hochhauses mit erhöhten gestalterischen Anforderungen – würde sich das Beurteilungsgremium mehr von der feinen Raffinesse wünschen, die die städtebauliche Setzung bereits auszeichnet. Die begrünte Gemeinschaftsterrasse auf dem Dach des Langhauses wird auch als Beitrag zur Gestaltung der fünften Fassade begrüsst.



Querschnitt Zehntenhausstrasse

Die Kompaktheit der Häuser begünstigt zusammen mit ihren effizienten und klaren Strukturen die Umsetzung nach Minergie-P-Eco und bietet gute Voraussetzungen für eine hohe Nachhaltigkeit. Mit tiefen Erstellungskosten und einem durchschnittlichen ertragswirksamen Flächenangebot wird das Projekt als wirtschaftlich gut eingestuft.

Der Zehntenhausplatz wird als neuer Ankunftsort und Teil eines strassenübergreifenden Stadtplatzes begriffen, der eine deutliche Aufwertung erfährt. Der Zentrumsplatz fungiert als multifunktionaler Quartiertreffpunkt und Aufenthaltsort. Eine als Tribüne nutzbare Treppenanlage nimmt den topografischen Sprung in sich auf und teilt den Zentrumsplatz in zwei Ebenen, zusätzlich strukturieren zwei Baumgruppen in Ruderalstaudenflächen die sonst frei und vielfältig bespielbare Hartfläche. Die Anordnung der Baumgruppen und Strassenbäume ist – auch in Bezug auf den Niveausprung im Platz – noch klärungsbedürftig, mindert die hohe Freiraumqualität des Ortes jedoch nicht.

Der Zehntenhausgarten erfährt ebenfalls eine räumliche Erweiterung und wird in seiner Funktion als üppig begrünter Rückzugsort und Spielplatz für die Siedlungsbewohnenden gestärkt. Verschiedene Wiesen- und Blumenrasenfelder mit diversen Sitzmöglichkeiten und Spielelementen schaffen ein breites Nutzungsangebot für die Gemeinschaft, während bestehende und neue Klein- und Grossbäume ein angenehmes Mikroklima gewährleisten. Ob der Wurzelraum über der gering gehaltenen Tiefgaragenüberdeckung für die vorgeschlagenen Baumpflanzungen ausreicht, muss noch nachgewiesen werden.

Das Projekt besticht mit seiner präzisen städtebaulichen Setzung, gut proportionierten, differenziert gestalteten Freiräumen und einer allseitig offenen Durchlässigkeit auf der Fussgängerebene. Damit gelingt eine gesamthaft überzeugende Antwort auf die vielfältigen und komplexen Anforderungen der gestellten Aufgabe.



Visualisierung Ansicht Wehntalerstrasse

5.2 Demuth Hagenmüller & Lamprecht Architekten mit Mettler Landschaftsarchitektur

Architektur

Mitarbeit

Demuth Hagenmüller & Lamprecht Architekten GmbH, Zürich

Sandra Hagenmüller, Andreas Lamprecht, Lilian Demuth, Cristina Pop, Marija Milic, Andreas Lober

Landschaftsarchitektur

Mitarbeit

Mettler Landschaftsarchitektur, Berlin

Rita Mettler, Marek Langner, Nicole Kowalczuk

Baumanagement

Perita AG, Zürich

Statik

Synaxis, Zürich

Haustechnik

Aicher, De Martin, Zweng AG, Luzern

Gebäudetechnik

Basler & Hofmann AG, Esslingen

Nachhaltigkeit und Bauphysik

Studio Durable AG, Zürich

Brandschutz

Makiol Wiederkehr AG, Beinwil am See

Verkehrsplanung

IBV Hüsler AG, Zürich

Visualisierungen

Maaars



Modellfoto, Nordansicht

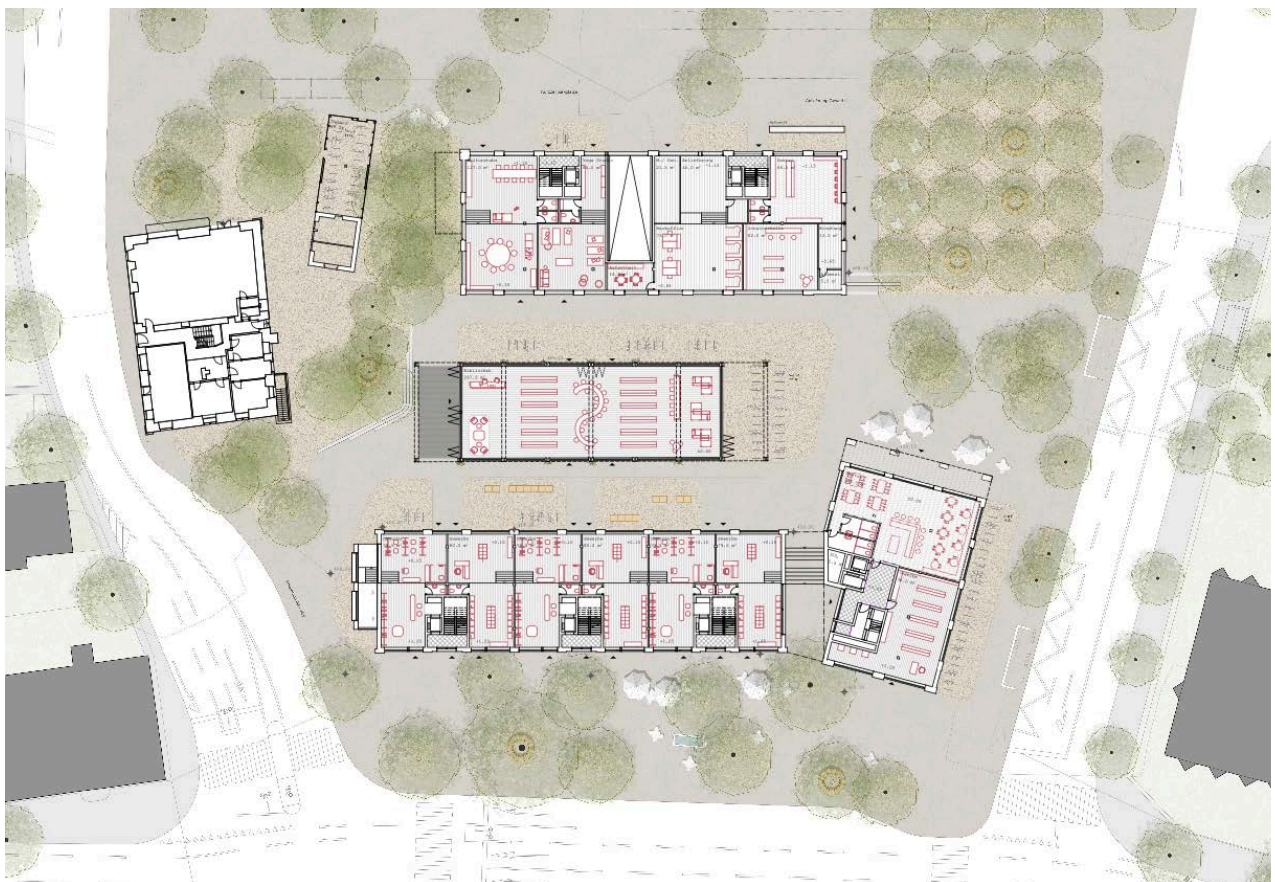


Modellfoto, Südansicht

Zwei langgezogene Baukörper begleiten die beiden parallel verlaufenden In Böden und Wehntalerstrasse. Der Gebäudekopf an der Einmündung der Jonas-Furrer- in die Wehntalerstrasse markiert als prägnanter Hochpunkt den für die zukünftige stadträumliche Entwicklung wichtigen Ort. Die Drehung parallel zur Jonas-Furrer-Strasse zeichnet den leichten Knick der Wehntalerstrasse an dieser Stelle nach und weist den Weg vom Zehntenhausplatz über den neuen

Zentrumsplatz hinaus zum Bahnhof Affoltern. Eine schmale, überhohe Fuge im Sockelbereich zwischen Kopf und Gebäude ermöglicht die informelle fussläufige Verbindung zwischen den beiden Stadträumen. Das Zurücksetzen der Gebäudeflucht an der Wehntalerstrasse wertet den Zehntenhausplatz räumlich auf, spielt den Gasthof Löwen frei und lässt ihn als Teil des alten Ortskerns zur neuen Identität des Platzes beitragen.

Im Vis-à-vis zum geschützten Zehntenhaus wirkt das durchgehend sechsgeschossige Gebäude dagegen wenig massstäblich. Der Freiraum zwischen den beiden strassenbegleitenden Baukörpern ist mit einem eingeschossigen Gebäude besetzt, das Erinnerungen an luftige Werkstattgebäude im Hof einer Blockrandbebauung weckt. Deren Realisierung würde allerdings eine markante Verschiebung der Eigentumsverhältnisse zwischen der Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse und der Post Immobilien Management und Services AG verursachen. Zu diesem Bild passt die hier vorgeschlagene Bibliothek sehr gut, was aber, wenn die Bibliothek gar nicht einziehen würde? Eine weniger publikumsorientierte Nutzung wäre an diesem ausgezeichneten Ort nicht angemessen. Ihre Realisierung würde zudem eine markante Verschiebung der Eigentumsverhältnisse zwischen der Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse und der Post Immobilien Management und Services AG verursachen.



Situation und Grundriss Erdgeschoss



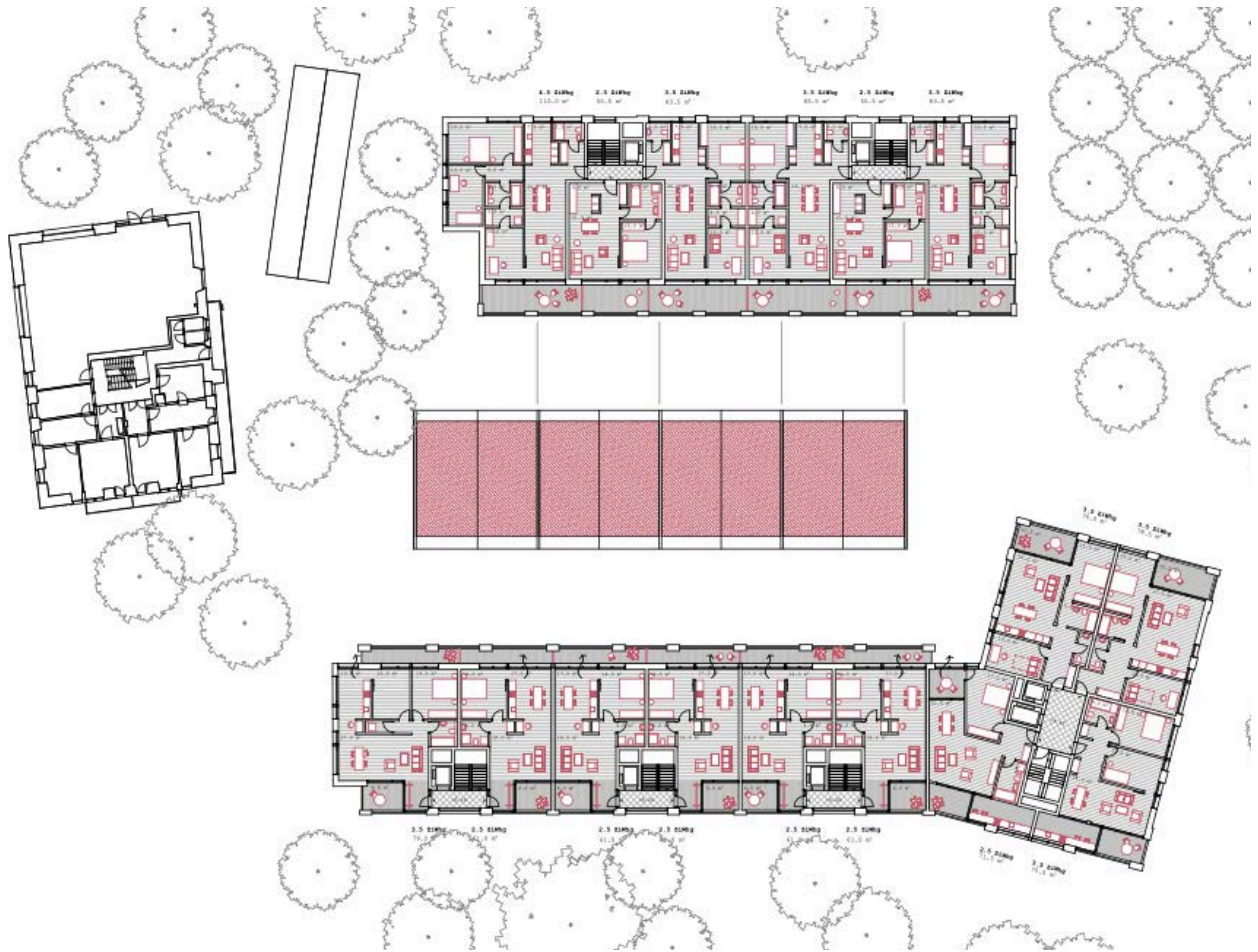
Querschnitt Zehntenhausstrasse

Mit schöner Selbstverständlichkeit wird die leicht abfallende Topografie moduliert, die Höhenversätze werden in die Gebäude verlegt, wo mit unterschiedlichen Raumhöhen die räumliche Grosszügigkeit der Erdgeschosse unterstützt wird. Hier finden sich, allseitig adressiert und differenziert auf die jeweilige Mikrolage abgestimmt, gewerbliche und publikumsorientierte Nutzungen, die zur Belebung der angrenzenden Freiräume beitragen.

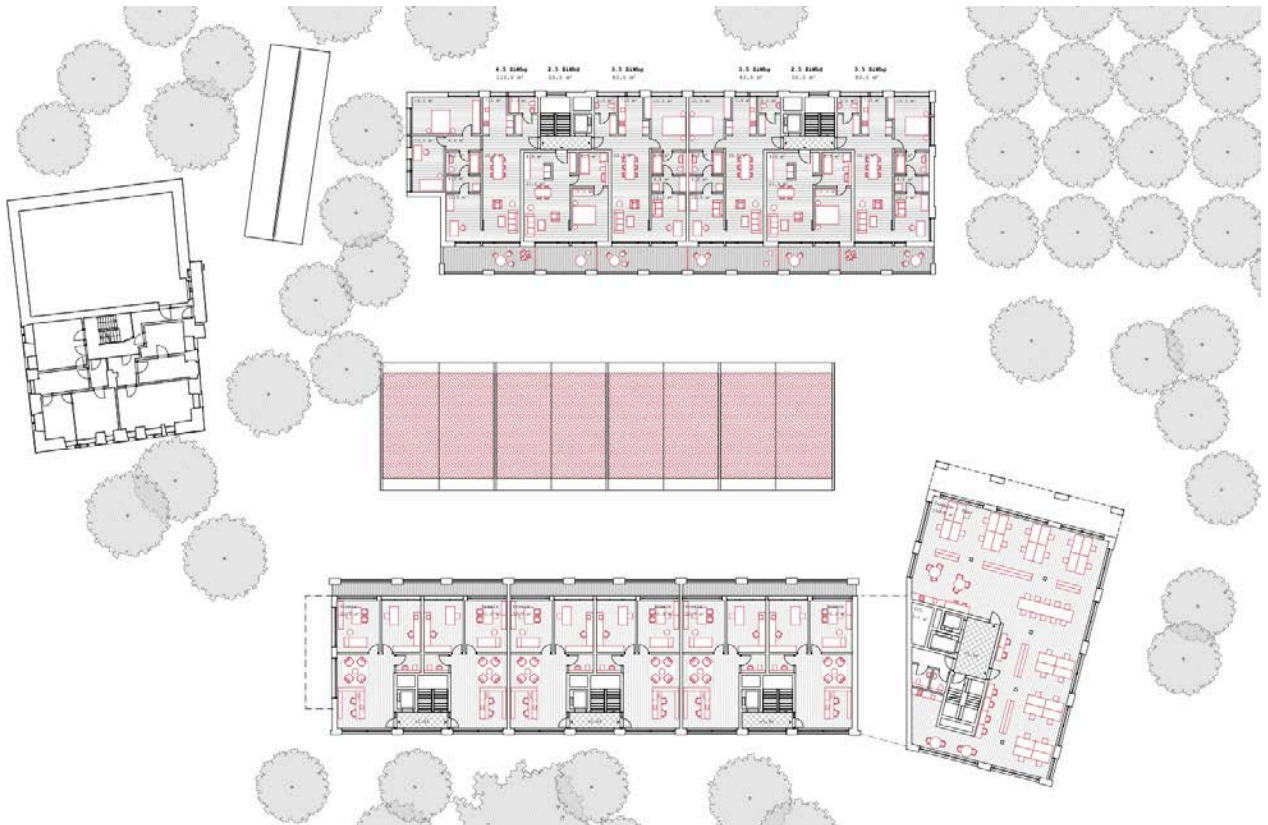
Die Wohngeschosse sind konsequent über Treppenhäuser mit Zugang von den umgebenden Strassen erschlossen. Der fehlende direkte Zugang von den Treppenhäusern zum rückwärtigen Freiraum wird umso mehr vermisst, da dort die grosszügigen Parkieranlagen für Fahrräder platziert sind.

Das Wohnungsangebot ist vielfältig und je nach Lage, Orientierung und Lärmbelastung fein differenziert. Bis auf wenige Ausnahmen werden die Anforderungen des Lärmschutzes eingehalten. Gut proportionierte Räume ermöglichen eine flexible Nutzung der Wohnungen, grosszügige private Aussenräume unterstützen die insgesamt hohe Wohnqualität.

Die zeitgemässe Konstruktion in hybrider Bauweise, Holz und Beton, wird grundsätzlich begrüsst. Einfache und durchgehende Tragaster, Voraussetzung für eine effiziente Holzbauweise, sind in der Grundrissstruktur noch wenig ablesbar.



Grundriss Wohnen 2.-5. Obergeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss (Dienstleistung / Wohnen)

Für die Fassaden wird eine einheitliche, fein tektonische Gestaltung vorgeschlagen, die Robustheit, Offenheit und Eleganz ausstrahlen soll. Dies entspricht dem öffentlichen Charakter des Gebäudeensembles mitten im Zentrum Affolterns und wird in grossen Teilen auch glaubwürdig umgesetzt. Gewürdigt wird insbesondere die architektonische Gliederung in Sockel und Mittelbau. Die vorgeschlagene Gemeinschaftsterrasse mit schattenspendender Pergola auf dem Dach des sechsgeschossigen Gebäudes am Zehntenhausplatz ist eine willkommene Kompensation für die fehlende private Nutzung auf der Erdgeschosssebene und wird insbesondere mit Blick auf die Gestaltung der fünften Fassade begrüsst.



Visualisierung Ansicht Wehntalerstrasse

Für die erforderliche Umsetzung nach Minergie-P-Eco wäre der Fensterflächenanteil zu überprüfen. Die Erstellungskosten werden im Vergleich als moderat eingestuft. Trotz der eher kleinen ertragswirksamen Fläche bei, vergleichsweise, grossem Gebäudevolumen wird dem Projekt eine durchschnittliche Wirtschaftlichkeit bescheinigt.

Die Projektverfassenden stellen die Verknüpfung von Zehntenhausgarten und Zentrumsplatz in den Vordergrund des Entwurfes und verbinden damit die Absicht, eine neue spezifische Quartieröffentlichkeit auf anstatt am Areal zu schaffen, welche die vorhandenen Qualitäten der kleinteiligen, dörflich anmutenden und stark durchgrünten Quartieroase rund um das Zehntenhaus mit der grosszügigen und urbanen Geste eines öffentlichen Stadtplatzes verbindet.

Der Hof wird folgerichtig als offenes und durchlässiges Herz des Areals konzipiert, wo ein niedriger und begrünter Bibliotheks-Pavillon zwischen den Massstäben vermittelt und zwei belebte und flexibel bespielbare Hofgassen ausbildet, die das Areal in eine übergeordnete Freiraumkette einbinden. Im Kontrast zu den hart anmutenden Gassen wird der neue Zentrumsplatz durch ein liches, aber markantes Baumdach gebildet, das über die Strasse "In Böden" hinweg bis zum Einkaufszentrum einen grosszügigen, beschatteten Quartierplatz aufspannt.

Der dichte, mit diversen Gehölzarten ergänzte Zehntenhausgarten bietet Sitz- und Spielmöglichkeiten im Schatten. Darüber hinaus schaffen begrünte Dächer mit Wildstaudenpflanzungen und Kleingehölze ökologisch und klimatisch wertvolle Lebensräume. Trotz der klar differenzierten, aus dem Bestand entwickelten und dezidiert öffentlich ausgerichteten Freiraumgestaltung wird die Konzeption des Hofes kritisch beurteilt, da seine Qualität stark von der Bibliotheksnutzung und der üppigen Bepflanzung des Zentrumsplatzes abhängig ist, die aufgrund der fehlenden Multifunktionalität jedoch stark in Frage gestellt wird. So vermag der chaussierte Hof als solcher aufgrund des tiefen Begrünungsanteils und dem ausser Veloabstellplätzen dürftigen Nutzungs- und Aufenthaltsangebot wenig zu überzeugen.

Das Projekt leistet mit seinem eigenständigen städtebaulichen Ansatz einen wertvollen Beitrag zur Diskussion darüber, wie die Anforderungen einer Wohnbebauung mit den Anliegen des Quartiers mitten im Zentrum Affolterns in Einklang gebracht werden können. Leider erweist sich der Fokus auf die Bibliothek als entwurfsgenerierende Nutzung aber als Hypothek für die Gestaltung der beiden gassenartigen Freiräume und – im Zusammenspiel – des neuen Zentrumsplatzes für das Quartier.

5.3 Ernst Niklaus Fausch Partner mit vetschpartner Landschaftsarchitekten

Architektur

Mitarbeit

Ernst Niklaus Fausch Partner AG, Zürich

Bertram Ernst, Johana Sohajkova, Eljas Allafin

Landschaftsarchitektur

Mitarbeit

vetschpartner Landschaftsarchitekten AG

Jürg Zollinger, Andreas Blättler



Modellfoto, Nordansicht



Modellfoto, Südansicht

Für das Zentrum Zürich Affoltern wird ein Ensemble aus drei unterschiedlichen Gebäudetypologien – dem Hofhaus, Hochhaus und Langhaus – mit einer freien Mitte, der sogenannten 'Landschaftszelle' vorgeschlagen. Die abfallende Topografie des Grundstücks wird genutzt und stark überzeichnet, um hier eine innere Welt zu schaffen, die die Gebäude verbindet und gleichfalls eine offene, attraktive Durchlässigkeit auf der Fussgängerebene gewährleisten soll. Die Dominanz von Treppenanlagen, Hauszugängen sowie Terrassen und nicht zuletzt die unklare Zuordnung von halböffentlichen und öffentlichen Bereichen stehen zu diesem an sich guten konzeptuellen Ansatz in beträchtlichem Widerspruch. Das Gefühl der Enge dieses Freiraums wird durch die relative Höhe der umgebenden Bauten unangenehm verstärkt. Im Kontext des historischen Ortskerns wirkt die neue Bebauung wenig massstäblich, insbesondere beim Zehntenhaus ist die erforderliche Rücksichtnahme gegenüber der geschützten Bausubstanz nicht gegeben.

Die Adressierung ist unübersichtlich und entspricht nicht den Anforderungen an eine Zentrumsbebauung. Die jeweiligen Erdgeschosse werden an sich stimmig mit gewerblichen und publikumsorientierten Nutzungen bespielt. Ihre teilweise periphere Lage ist aber wenig attraktiv und kann entsprechend wenig zur Belebung der angrenzenden Freiräume beitragen. So liegt beispielsweise das Café zu weit ab vom Zentrumsplatz.

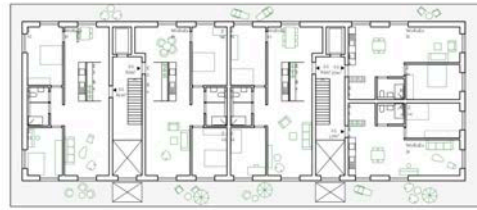
Die Bibliothek als öffentliche Einrichtung ist über einen schmalen Zugang ab In Böden erschlossen und erhält an der engsten und tiefgelegenen Stelle des zentralen Freiraums zu wenig Tageslicht.



Situation und Grundriss Erdgeschoss

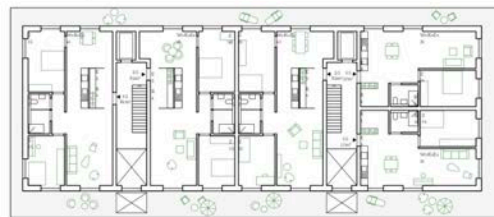
Abgestimmt auf die drei unterschiedlichen Gebäudetypologien werden differenzierte Wohnungsgrundrisse entwickelt. Im Hoch- und Langhaus sind sie mit gut proportionierten Räumen flexibel nutzbar und versprechen eine hohe Wohnqualität. Das Hofhaus, bereits in der städtebaulichen Setzung als sperrig empfunden, wird kritischer bewertet. Der fünfgeschossige Lichthof wirkt im Vergleich zum Querschnitt eng, darüber hinaus wird die Erschliessung über sehr schmale Laubengänge am Hof entlang fremder Wohnungen in Frage gestellt.

Die hofseitigen Fassaden werden, aufbauend auf einem identischen Grundraster, in vereinfachter Form uminterpretiert und entsprechen dem von den Verfassern formulierten Ziel, den Innenhofbereichen einen bescheideneren, einfacheren Ausdruck zu verleihen. Durch diese Massnahme entsteht ein selbstverständlicher Dialog mit den bestehenden, architektonisch einfach und pragmatisch wirkenden Nachbargebäuden.



Grundriss Wohnen 1. Obergeschoss

Regelgeschoss
1.OG - 5.OG



Regelgeschoss
2.OG - 4.OG



Regelgeschoss
2.OG - 10.OG



Grundriss Regelgeschosse

Die Gebäude werden als einfache Holzhäuser mit Leichtbaufassaden vorgeschlagen. Noch wirkt die Gestaltung schematisch und gegen aussen recht geschlossen, was insbesondere bei der Platzfassade des Hochhauses als unangemessen empfunden wird. Begrüsst wird die angedeutete architektonische Gliederung in Sockel, Mittelbau und Dachrand. Auch der Vorschlag zur Fassadenbegrünung wird als grundsätzlich interessanter Beitrag gewürdigt.



Querschnitt Jonas-Furrer-Strasse

Das Freiraumkonzept beruht auf der Grundidee, eine zentral gelegene "Landschaftszelle" zu schaffen, die räumlich durch die drei Neubauten gefasst wird und die umliegenden öffentlichen Freiräume Zehntenhausgarten, Zentrums- und Zehntenhausplatz über verschiedene Ebenen miteinander verknüpft. Auf dem unteren Niveau verbindet die üppig begrünte "Landschaftszelle" den Zehntenhausgarten mit dem Zentrumsplatz, wobei sie als kleinteilige, stark verwinkelte "Grüne Lunge" gleichzeitig Rückzugsort für die Bewohnenden und Verbindungsraum für die Öffentlichkeit darstellt. Diese "freie Mitte" wird von einer oberen, als halbprivate Verbindungs- und Erschließungszone fungierenden "Stadtterrasse" zwiebelschalenartig umschlossen, welche die verschiedenen Gebäudeeingänge brückenartig miteinander verbindet und über eine kleine Treppe und einen halböffentlichen Ankunftsart an das Niveau des Zehntenhausplatzes anbindet. So entsteht eine kleinteilig gestaltete Innenwelt, die aufgrund vieler topografischer Sprünge und räumlichen Verschränkungen etwas kompliziert und beengend wirkt und allgemein wenig Mehrwert generiert. Dieser Eindruck wird durch die unterschiedlichen, unklaren oder gar widersprüchlichen Öffentlichkeitsgrade der einzelnen Teilräume verstärkt. Der sogenannte "gestufte Themengarten" entlang der Jonas-Furrer-Strasse wirkt eher trennend als verbindend und scheint dadurch in seiner Logik dem Leitbild zu widersprechen. Im Allgemeinen werden eine klare Haltung sowie präzisere gestalterische Aussagen zu den angrenzenden, wichtigen Stadträumen vermisst.

Der städtebauliche Ansatz, mit einem Ensemble aus drei unterschiedlichen Gebäuden und einer freien und topografisch bewegten Mitte die komplexen Anforderungen an die neue Zentrumsüberbauung zu bewältigen, ist vielversprechend. Leider bleiben bei der Umsetzung zu viele Fragen offen.



Visualisierung Ansicht Wehntalerstrasse

5.4 Futurafrosch – Architektur und Raumentwicklung mit Schmid Urbscheit Landschaftsarchitekten

Architektur

Mitarbeit

Futurafrosch - Architektur und Raumentwicklung GmbH, Zürich

Kornelia Gysel, Ana Marija Pinto, Emidio Tornillo

Landschaftsarchitektur

Mitarbeit

Schmid Urbscheit Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

Markus Urbscheit

Visualisierungen

Anna Gassner Architektur Visualisierung, Anger DE



Modellfoto, Nordansicht



Modellfoto, Südansicht

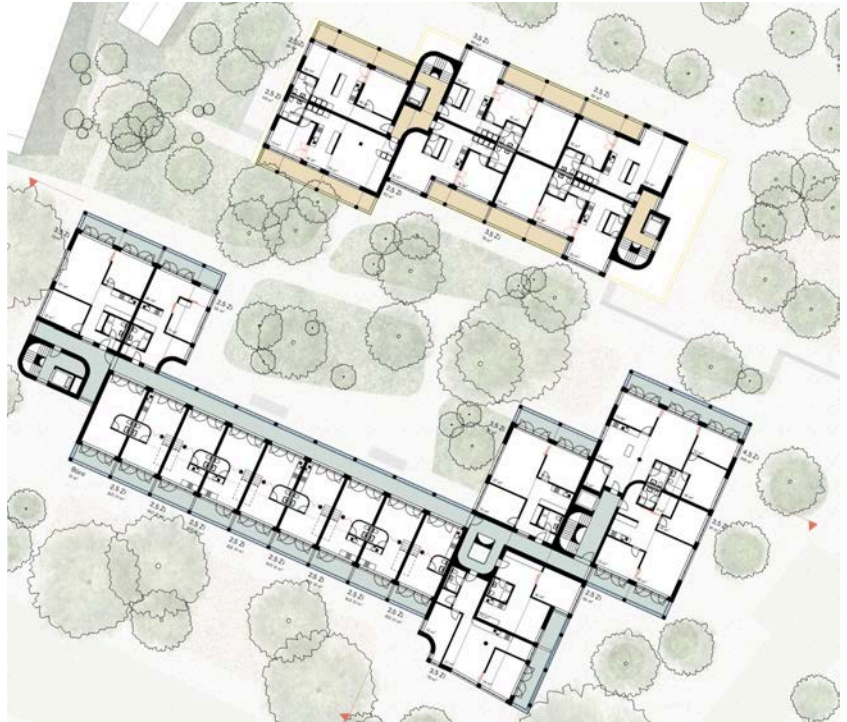
Mit einem inhaltlich reichhaltigen und räumlich vielschichtigen Gebäudeensemble wollen die Projektverfasser die Entwicklungsgeschichte von Affolterns Zentrum weiterschreiben. Die formulierte, ansich gute Absicht, mit einer Serie von Platzräumen und Aufenthaltsorten "zwischen den Seiten, Zeiten und Massstäben" zu vermitteln, gelingt jedoch nur ansatzweise. Nach aussen wirkt die Anlage trotz horizontaler und vertikaler Staffelung massiv und vermag gegenüber den kleinmassstäblicheren Bauten des historischen Ortskerns zu wenig zu vermitteln.

Die Zuordnung der gewerblichen oder publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss ist stimmig und trägt auch zur Belebung der angrenzenden Freiräume bei. Da die Durchwegung im Wesentlichen auf die Diagonale beschränkt ist, bleibt der Eindruck einer wenig einladenden Sperrigkeit bestehen.



Situation und Grundriss Erdgeschoss

In Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Konzept liegen sämtliche Zugänge gut adressiert an den Aussenseiten der Bebauung. Leider sind nicht alle Treppenhäuser durchgängig ausgebildet, sodass die Zugänglichkeit zum zentralen Freiraum für einen grossen Teil der Bewohnerschaft nur über Umwege möglich ist. Das Wohnungsangebot ist an sich vielfältig und differenziert auf die jeweilige Lage im Perimeter abgestimmt. Einzelne Teilbereiche wirken aber auch formalistisch, so werden beispielsweise beim Postgebäude die Grundrisse entlang der Längsachse gespiegelt und einseitig, ausschliesslich nach Nordost, orientierte Wohnungen in Kauf genommen. An der Wehntalerstrasse versprechen Maisonettewohnungen sowie frei unterteilbare Geschosswohnungen ein flexibles und attraktives Wohnangebot, mit dem gleichzeitig gut auf die lärmexponierte Lage reagiert wird.



Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss 6. Obergeschoss



Querschnitt Jonas-Furrer-Strasse

Im architektonischen Ausdruck offenbart sich ein ausgeprägter gestalterischer Wille. Der Materialwechsel von robusten Betonelementen im Sockelbereich zu Stahlbauteilen sowie vorgefertigten Bodenplatten und Brüstungselementen in den Wohngeschossen wird genutzt für die architektonische Gliederung in Sockel, Mittelbau eingesetzt. Ein markantes Element sind die geschlossenen Treppentürme, die über die Dächer hinausgeführt werden, diese erschliessen und die gesamte Überbauung am Ort verankern. Als Kontrast dazu erzeugt das Motiv der durchgehenden Laubengänge, Loggien und Balkone eine offene Leichtigkeit. So kohärent die architektonische Gestaltung ist, wirkt sie auch erratisch und verstärkt damit die bereits im städtebaulichen Ansatz immanente Sperrigkeit.

Mit einer Serie von drei eigenständigen Platzräumen, dem bestehenden Zehntenhausgarten und einem begrünten Innenhof wird eine differenzierte Freiraumstruktur geschaffen, die den ursprünglich dörflichen Charakter des Ortes aufgreift und mit einer zeitgemässen Urbanität zu vereinen versucht. Ein neu geschaffener "Dorfplatz" mit Dorflinde und -brunnen aktiviert die Ecke Wehntaler-/Zehntenhausstrasse beim alten Restaurant Löwen und vermittelt zwischen den Masstäben, während der als "Arkade" bezeichnete, baumbestandene Zehntenhausplatz eine grosszügige urbane Geste an der zukünftigen Tramhaltestelle schafft. Der eigentliche Zentrumsplatz ist als öffentlicher, jedoch klein gehaltener "Stadtplatz" mit Bäumen und Wasserspiel konzipiert. Vom dort führen direkte Weg- und Blickbeziehungen in einen grosszügigen, mit Staudenflächen und Zierobstbäumen ausgestatteten Innenhof, welcher sich gegen Westen mit dem durchgrüneten Zehntenhausgarten verwebt und gleichzeitig eine diagonale Wegverbindung ermöglicht.

Gesamthaft entsteht eine lebendige, verbindende, aus dem Kontext abgeleitete und für die Öffentlichkeit gut zugängliche Komposition an Freiräumen, die eine hohe Aufenthaltsqualität, ein angenehmes Mikroklima und einen deutlichen Mehrwert fürs Quartier verspricht, jedoch in der stadträumlichen Hierarchisierung unklar bleibt. So scheint der wichtige Zentrumsplatz im Verhältnis zum Innenhof zu gering dimensioniert, topografisch verschnitten und dadurch in seiner Multifunktionalität eingeschränkt, während er sich von den restlichen Platzräumen gestalterisch nicht gross unterscheidet. Gleichzeitig bleibt der geräumige Innenhof in seinem Öffentlichkeitsgrad unscharf und lässt eine direkte Nord-Süd-Verbindung vermissen.

Die Projektverfasser zeigen eine sorgfältige Analyse der Entwicklungsgeschichte Affolterns. Leider gelingt ihnen die Umsetzung der daraus gezogenen Schlüsse und Zielsetzungen nur ansatzweise. Die Bebauung wirkt städtebaulich und architektonisch zu sehr auf sich selbst bezogen und steht damit im Widerspruch zu den Anforderungen einer offenen Zentrumsüberbauung.



Visualisierung Ansicht Wehntalerstrasse

5.5 Hauenstein LaRoche Schedler Architekten mit asp Landschaftsarchitekten

Architektur

HLS Architekten AG, Zürich

Mitarbeit

Daniel Schedler, Andreas LaRoche, Friederike Wisler, Eleonora Terrasi

Landschaftsarchitektur

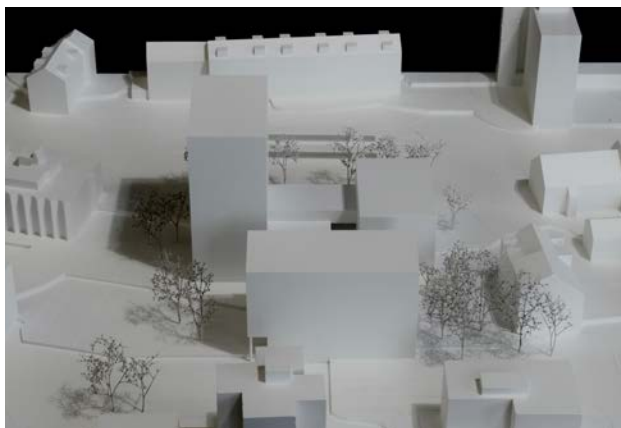
asp Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Mitarbeit

Kaspar Hartmann, Lukas Ramseier

Holzbau-/Brandschutzingenieur

Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG, Zürich



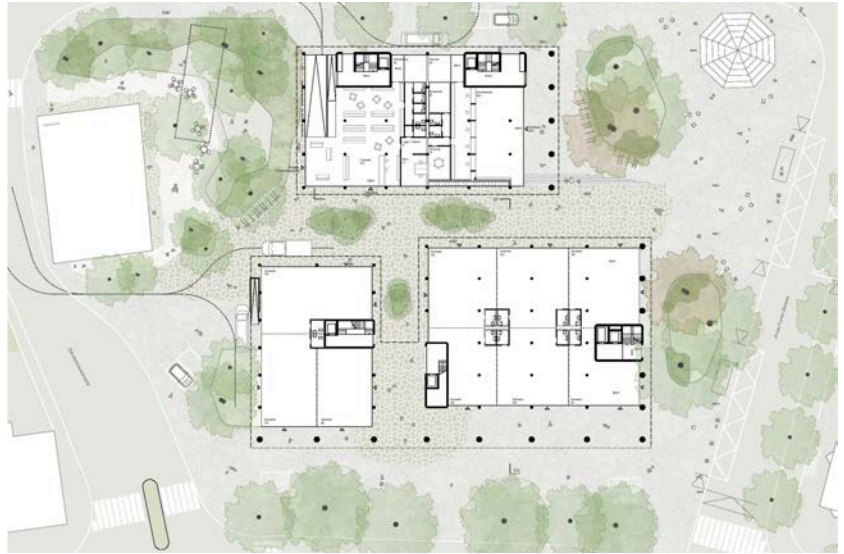
Modellfoto, Nordansicht



Modellfoto, Südansicht

Städtebaulich bestimmen drei Häuser das neue Zentrum in Affoltern – ein Hochhaus an der Wehntaler-/Ecke Jonas-Furrer-Strasse, ein fünfgeschossiger Baukörper an der Wehntaler-/Zehntenhausstrasse und an der Adresse In Böden das rund 25 m hohe Postgebäude. Zusammen bilden die drei rechtwinklig zueinander angeordneten Bauten eine Komposition, deren Zusammenhalt sich nicht nur geometrisch manifestiert, sondern sich auch in ihrem verwandten architektonischen Ausdruck ablesen lässt.

Die beiden Gebäude an der Wehntalerstrasse sind im Erdgeschoss durch eine Kolonnade architektonisch und im 1. Obergeschoss räumlich miteinander verbunden, bevor sie darüber als einzelne, eigenständige Volumen wahrgenommen werden. Die Kolonnade bildet den Auftakt der neuen Zentrumsbebauung. Neben dieser repräsentativen stadträumlichen Geste wird so auch für die daran angeordneten Gewerberäume eine funktionale, gut nutzbare und gedeckte Zugangssituation geschaffen, die vom Zehnthausplatz aus zwischen den beiden Gebäuden auch in die Tiefe des Areals und Richtung In Böden führt, zum Postgebäude, aber auch zum Zehntenhausgarten wie zum Zentrumsplatz.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Dienstleistung 2.-12. Obergeschoss

Der Weg zwischen den Bauten hindurch stellt ein wichtiges städtebaulich-architektonisches Thema dar. Dargestellt wird es in der Hauptvisualisierung und umgesetzt in Form von teils gedeckten, teils offenen Verbindungswegen, durch die prägnante Ausbildung der Erdgeschossfassaden mit einer aussenliegenden Tragstruktur und die Anordnung vieler Zugänge auf diesen (Zwischen-)Raum, unter anderem auch ein Teil der Vertikalerschliessungen. Diese sind über ihre Lage an den Fassaden natürlich belichtet und organisieren die Wohnungen in den Obergeschossen der Gebäude am Zehntenhausplatz als Vier- beziehungsweise Fünfspänner, mit einem grossen Anteil von Übereck-Wohnungen, während im Haus In Böden seriell nebeneinander, mehrheitlich nach Süden orientierte Wohnungen angeboten werden, die über zwei Dreispänner erschlossen werden.



Ansicht Jonas-Furrer-Strasse

Gemeinsam ist den drei Häusern ein feiner, leicht erscheinender architektonischer Ausdruck – hervorgerufen durch die Plastizität der Fassaden, aber auch durch den gewählten hellen Farbton – wodurch die Bauten das einladende, neue Zentrum in Affoltern bilden könnten.

Der Zentrumsplatz wird als grossflächiger, offener Stadtplatz begriffen, der durch drei weit auseinander liegende Baumgruppen gefasst wird und dadurch viel Raum für flexible Nutzungen bietet. Die "Zwischengassen" verbinden die drei wichtigen öffentlichen Freiräume (Zehntenhausgarten, Zentrums- und Zehntenhausplatz) und werden gestalterisch durch einen auslaufenden Natursteinbelag mit drei mittig liegenden, kleineren Baumgruppen akzentuiert. Ihre spezifischen, insbesondere auch atmosphärischen und stadträumlichen Qualitäten sind jedoch wenig überzeugend. Zudem fehlen Aufenthaltsmöglichkeiten, womit der Beitrag zur Belebung des Quartiers fragwürdig bleibt. Der umgestaltete und erweiterte Zehntenhausgarten wirkt grundsätzlich einladend, üppig und grosszügig, bedingt aber den Abbruch der historischen Zehntenscheune und kann in dieser Form daher nicht gutgeheissen werden.

In den Jurydiskussionen werden etwa die Fragen nach dem präzisen Umgang mit dem vorgeschlagenen Stadtraum zwischen den Gebäuden, seiner genauen Funktion wie spezifischen Atmosphäre oder auch nach dem Potenzial des Dachgartens, seiner Zugänglichkeit und Öffentlichkeit beziehungsweise Privatheit kritisch angemerkt und auch etwas bedauernd besprochen – alles Punkte, bei denen das Potenzial der gewählten Themen nicht ausgeschöpft zu sein scheint.



Visualisierung Ansicht Zentrumsplatz

5.6 ARGE HHF Architekten / Gus Wüstemann Architekten mit SIMA | BREER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Architektur

Gus Wüstemann Architekten AG, Zürich
HHF Architekten, Basel

Mitarbeit

Gus Wüstemann
Simon Frommenwiler

Landschaftsarchitektur

SIMA | BREER GmbH Landschaftsarchitektur

Mitarbeit

Breer Rolf

Bauingenieur

Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG, Zürich

Bauphysiker

Gartenmann Engineering AG, Zürich

Haustechnik

Kalt & Halbeisen Ingenieurbüro AG, Basel

Brandschutz

Kasburg Siemon Ingenieure AG, Zürich

Verkehrsplanung

SWISSTRAFFIC AG, Zürich



Modellfoto, Nordansicht



Modellfoto, Südansicht

Mit einer städtebaulich prägnanten Geste wird das neue Zentrum Affoltern definiert: zwei Ost-West-ausgerichtete Baukörper besetzen das Areal und schreiben sich diesem auch über die architektonisch gestaltete Topografie in Form einer Treppenanlage, die das natürliche Gefälle aufnimmt, ein. Diese Anlage zwischen den beiden Gebäuden bildet die Mitte des Areals, flankiert vom Zehntenhausgarten mit Zehntenhaus und Scheune im Westen und dem Zentrumsplatz im Osten.

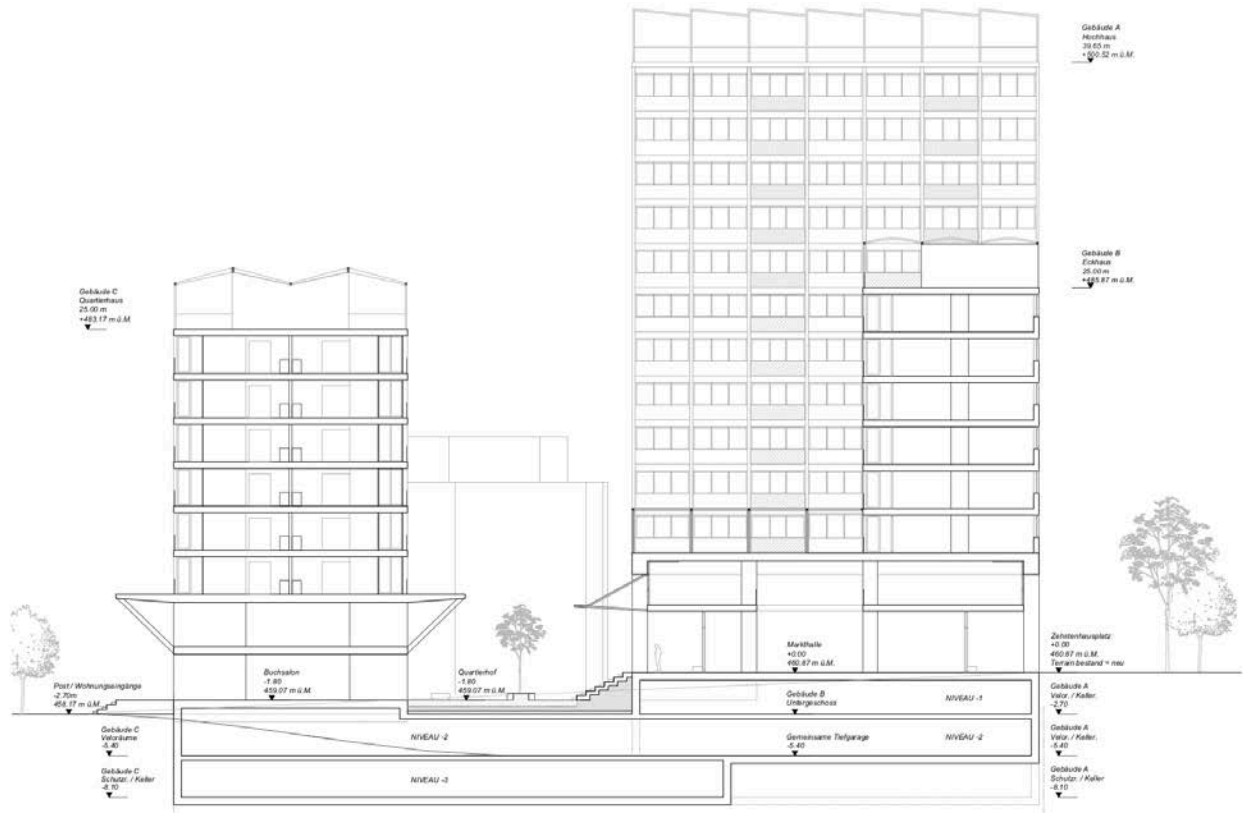


Grundriss Erdgeschoss

An der Wehntalerstrasse bildet ein markant zweigeschossig akzentuierter Sockel den Ankunftsort; darüber ragen zwei Gebäude in die Höhe, ein Hochhaus Richtung Jonas-Furrer-Strasse und ein 25 m hohes Haus zur Zehntenhausstrasse. Eine grosse Markthalle in einem offen konzipierten, flexibel bespielbaren Gewerbesockel bildet das Herzstück des Projektvorschlages, welcher sich durch eine dezidiert städtische Haltung auszeichnet und einen durch und durch öffentlichen Geist versprüht. Erdgeschoss und Freiraum werden integral gedacht und verschmelzen zu einer durchlässigen und fließenden urbanen Topografie, die ein belebtes und grünes Quartierzentrum versprechen.

Gut auch, dass die Verfasser es nicht bei der Idee der Markthalle belassen, sondern ein alternatives (Nutzungs-)Szenario mit der Option von Gewerbeeinheiten aufzeigen.

Das Postgebäude weist ebenfalls einen zweigeschossigen Sockel auf, noch zusätzlich ausgezeichnet durch ein rundumlaufendes Vordach über dem 1. Obergeschoss, so dass auch dieses Gebäude im Strassenraum einen öffentlichen Charakter aufweist, den es durch die Anordnung der Poststelle und der Bibliothek auch einlöst. Gleichzeitig bedrängt es in seiner Volumetrie und Gebäudehöhe aber auch das inventarisierte Zehntenhaus.



Querschnitt Zehntenhausstrasse



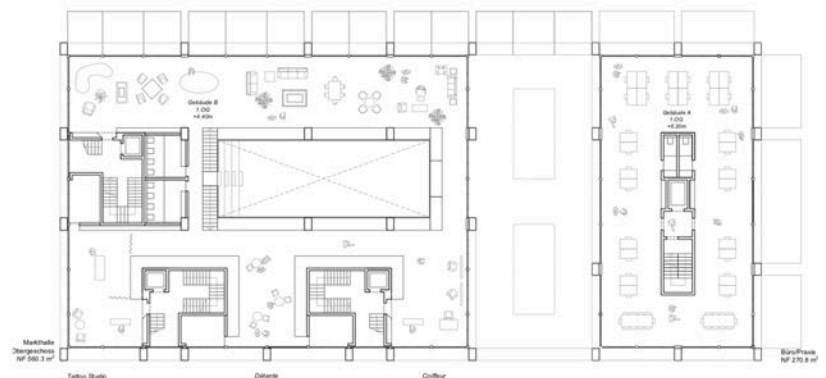
Erdgeschoss Axonometrie



Grundriss 1.Obergeschoss, Gebäude C / Post 1:200
 Option Gewerbeeinheiten



Grundriss 1. Obergeschoss Option Gewerbeeinheiten



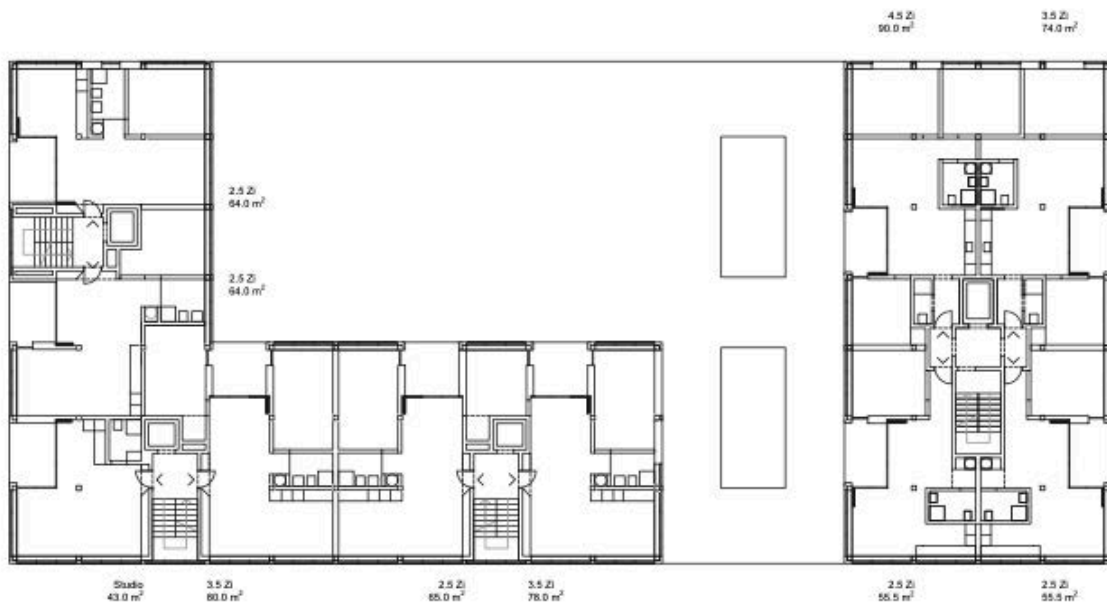
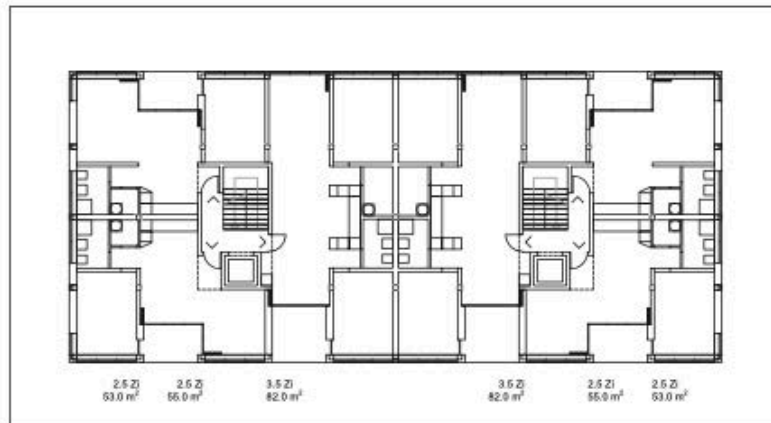
Grundriss 1. Obergeschoss Option Markthalle

Erschlossen werden die beiden Gebäude durch Treppenhäuser, die zu den Strassen hin, nicht zur Arealmitte hin liegen, was die öffentliche Ausstrahlung des neuen Zentrums unterstreicht. Die Wohnungen des Hochhauses, jeweils vier auf einem Geschoss und Übereckorientiert, werden über ein innenliegendes Treppenhaus organisiert; der längsausgerichtete, abgewinkelte Baukörper bietet bis auf eine Ausnahme durchgesteckte Geschosswohnungen, wobei jeweils zwei an einem Treppenhaus angeordnet sind. Im 25 m hohen Baukörper der Post Immobilien Management und Services AG wiederum sind beide Typologien, Übereck- wie durchgesteckte Wohnungen zu finden.

Das Verhältnis zwischen HNF und GF (Flächeneffizienz) ist unterdurchschnittlich und die zumietbaren Zimmer im 4. Obergeschoss

werden als nicht marktkonform erachtet; beide Fakten weisen auf eine suboptimale Wirtschaftlichkeit hin.

Aus Sicht der Nachhaltigkeit vermag das Projekt nicht zu überzeugen, zumal die Erfüllung des Minergie-P-Eco-Standards aufgrund der hohen Gebäudehüllzahl und des grossen Fensterflächenanteils erschwert ist.



Grundriss Regelgeschoss

Von der oberen Stadtebene der Markthalle führt eine etwas monumental anmutende Sitzstufenanlage auf die tiefer gelegene, sowohl als "Grüne Fuge" wie auch als "Quartierhof" bezeichnete Passage, die zwischen den drei Gebäudevolumen liegt und den Zentrumsplatz mit dem Zehntenhausgarten verbindet. Als hybrider Raum fungiert die platzartige, mit einzelnen Baumgruppen strukturierte Zone sowohl als urbane Flaniermeile, Quartiertreffpunkt, grüne Stadtlunge und Regenwasserspeicher, was einen etwas überladenen wie auch unentschlossenen Eindruck hinterlässt.

Der Zentrumsplatz wird als grosszügige, offen gehaltene Platzfläche seiner zukünftigen Bedeutung als flexibel bespielbarer Veranstaltungsort und Quartiertreffpunkt gerecht und ermöglicht eine gute Adressbildung. Ein lockeres Band von Solitär-bäumen in begrünten Baumscheiben rahmt den Zentrumsplatz und schafft qualitätsvolle und vielseitig nutzbare Aufenthalts-, Bewegungs- und Spielflächen im Halbschatten. Dieser sogenannte "Klimahain" erstreckt sich über die angrenzenden Strassenräume von Im Böden und Jonas-Furrer-Strasse bis zum Zehntenhausplatz und ergänzt und verknüpft so auf clevere Weise die öffentlichen Stadträume.

Der sanft transformierte Zehntenhausgarten wird als grüne Oase in das öffentliche Freiraumnetz eingebunden, gleichzeitig aber stark durch den Neubau bedrängt und abgewertet. Einen wesentlichen freiräumlichen, klimatischen und ökologischen Mehrwert wird durch die üppig begrünten Terrassen- und Dachflächen generiert. Etwas bedauernd bleibt die Tatsache, dass die Situationspläne im Massstab 1:500 und 1:200 inhaltlich nicht ganz übereinstimmen und die Beurteilung des Projektes erschweren.

Die Verfasser warten mit einem grossstädtischen Vorschlag auf, zu konstatieren in der Gestaltung des Freiraumes, der Überformung der Topografie mittels der markanten Treppenanlage, im Auftritt der Häuser mit dem doppelgeschossigen Sockel und der angedachten Nutzung als Markthalle mit geschäftigem Treiben. Dieses optimistische, zukunftsgerichtete Bild des neuen Zentrums Affoltern wird gewürdigt. Die Frage nach dem "Realitätscheck" wurde intensiv diskutiert, wie auch der städtebauliche Auftritt und der architektonische Ausdruck, die beide zuweilen etwas abstrakt bis sperrig erscheinen, während bezüglich Baurecht (Gebäudehöhen) oder Bauetappen (Parzellierung) Fragen offen bleiben.



Ansicht Wehntalerstrasse

5.7 ARGE Jan Kinsbergen Architekt / BRUTHER mit Studio Céline Baumann

Architektur

Jan Kinsbergen Architects Ltd., Zürich
BRUTHER, Paris

Mitarbeit

Jan Kinsbergen, Soo Young Park, Andreas Dietschweiler
Alexandre Theriot, Stéphanie Bru, Lea Frenz, Gabriel Saez Araya

Landschaftsarchitektur

Studio Céline Baumann GmbH, Basel

Mitarbeit

Céline Baumann

Bauingenieure

Monotti Ingegneri Consulenti SA, Locarno

Visualisierungen

Studio David Klemmer, Zürich



Modellfoto, Nordansicht



Modellfoto, Südansicht

Die Verfasser schlagen drei Häuser, drei Typen vor: ein Hochhaus (rund 40 m) an der Ecke Wehntaler-/Jonas Furrer-Strasse, einen eingeschossigen Pavillon an der Ecke Wehntaler-/Zehntenhausstrasse und ein drittes, rund 25 m hohes Gebäude an der Adresse In Böden. Trotz ihrer unterschiedlichen Volumetrie und auch Form – die beiden höheren Gebäude weisen eine relativ klassische viereckige Grundrissfigur und der Pavillon im Grundriss ein Dreieck als Figur auf – werden sie über ihre ähnliche Erscheinung und einen über das Areal, inklusive des Zehnhauses und der Scheune, einheitlich gedachten und "fliessend" gestalteten Freiraum als Ensemble zusammengefasst und gelesen.



Grundriss Erdgeschoss

Das Herzstück bildet der zentrale offene Hof, der als stufenlose, sanft abfallende Topografie mit geschwungenen Wegen, sickerfähigen Kiesbelägen und frei eingestreuten Grossbäumen die umliegenden Frei- und Strassenräume sowie die Neubauten selbstverständlich zu einer kohärenten Raumabfolge zusammenbindet. Mit den konsequent transparent gestalteten und allseitig orientierten Erdgeschossen entsteht im Kern der Überbauung eine Art innere Öffentlichkeit, die einen grosszügigen, lebendigen und zentrumswürdigen Charakter ausstrahlt. Zum Zehntenhausplatz hin bilden der Pavillon, mit seiner hybriden Nutzung aus Gewerbe, Café, Ausstellungs- und Veranstaltungsraum, und das Hochhaus zusammen eine leicht konkav geschwungene "Stadtkante", die als Ankommensgeste, auch gegenüber den zukünftigen Nutzern des Trams Affoltern, verstanden werden kann. Den Zentrumsplatz an der Ecke Jonas-Furrer-Strasse und In Böden wiederum fassen die Schmalseiten der beiden orthogonal zueinanderstehenden Wohnhäuser der Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse beziehungsweise der Post Immobilien Management und Services AG. Von diesem aus direkt zugänglich sind die Poststelle und ein Café; mit grosszügigen Verglasungen sind überdies auch die Bibliothek und

weitere Gewerbeflächen auf diesen Raum hin orientiert, was ihn nicht nur dem Namen nach als Zentrumsplatz auszeichnet. Auch die Wohnungszugänge, die jeweils direkt über einen Veloraum führen, sind zu diesem Platz hin adressiert, wenn auch lateraler angeordnet und mit (sehr) niedrigen lichten Raumhöhen ausgebildet.



Visualisierung Zentrumsplatz

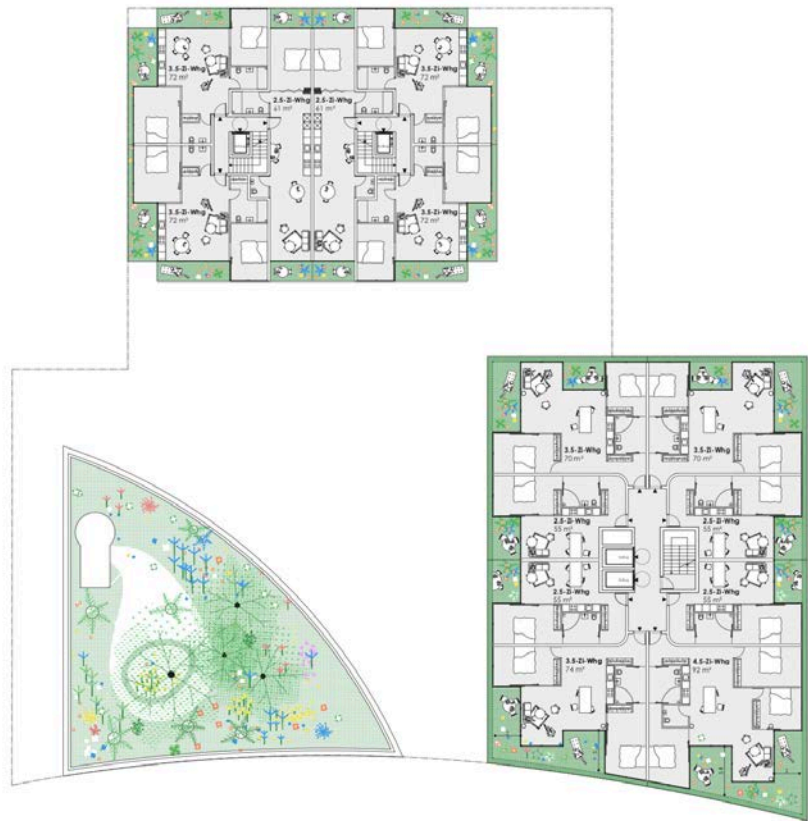
Die Wohnhäuser sind als Achtspänner, im Fall des Hochhauses der Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse, beziehungsweise als Dreispänner bei der Post Immobilien Management und Services AG organisiert, bei der dieser zweimal vorkommende Typ Rücken an Rücken zu einem Gebäude zusammengeschlossen wird. Die Wohnungen sind im Grundriss über Loggien strukturiert, weisen vor- und rück-springende Raumfluchten auf, die über rundumlaufend sichtbare Deckenstirnen wiederum in die Gebäudeflucht eingebunden werden. Bis zu einer Höhe von 25 m sind die Fassaden zudem durch Pflanzentröge gekennzeichnet, die neben den grosszügigen Verglasungen den architektonischen Ausdruck der Gebäude bestimmen.



00

Querschnitt Jonas-Furrer-Strasse

Der Hof geht gegen Nordwesten nahtlos in den dichter bepflanzten und weich gestalteten Zehntenhausgarten über, der sich wiederum in Richtung Südwesten überraschend weitläufig ausdehnt und den neuen Pavillon umschliesst. Hof und Garten verweben sich so in selbstverständlicher Art und Weise zu einem gemeinsamen Freiraum mit diversen Nutzungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten inmitten üppiger Vegetation; bleiben in ihrer hierarchischen Beziehung zueinander jedoch etwas unklar. Der Zentrumsplatz ist als offener, robuster Hartplatz mit Brunnen konzipiert, der durch lose angeordnete Baumgruppen gegliedert und beschattet wird. Er bietet viel flexibel nutzbaren Raum für Quartierfeste, Konzerte oder Märkte und ermöglicht eine gute Adressbildung. Die bestehenden Bäume auf dem Zehntenhausplatz werden in zwei grosszügige Grünflächen eingebunden und führen so das entwurfsleitende Motiv der ökologisch wertvollen, artenreichen Bodenvegetation weiter, welches auch die begrünten Dachflächen und Fassaden prägt.



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss

Insgesamt handelt es sich um einen interessanten Beitrag, der viele frische Sichtweisen aufzeigt und unkonventionelle Vorschläge bietet – etwa im Angebot des Pavillons als Quartierbaustein, der spezifischen architektonischen Gestaltung der Bauten oder ihrer Adressierung, der Ankunftssituation der Wohnungen im Erdgeschoss – und in diesem Sinne konzeptionell zu faszinieren vermag. In der Tiefe der Bearbeitung jedoch, zum Beispiel in der Berücksichtigung der Lärmproblematik in den Wohnungsgrundrissen, der Frage des hohen Glasanteils, eines Ideennachweises für das Funktionieren der Fassadenbegrünung oder auch der Schwierigkeiten bei der baurechtlichen Umsetzung und Parzellierung sowie der nachgefragten Etappierung, weist der Beitrag jedoch noch mehrere Mängel auf.

5.8 Von Ballmoos Partner Architekten mit Neuland ArchitekturLandschaft

Architektur

Mitarbeit

Von Ballenmoos Partner Architekten AG, Zürich

Carlos Azpiroz, Priscilla Bader, Alexandra Pathier, Sibil Hofer, Selin Civi

Landschaftsarchitektur

Mitarbeit

Neuland ArchitekturLandschaft GmbH, Zürich

Maria Viñé, Leopold Krebs

Bauingenieur

dsp Ingenieure + Planer AG, Uster

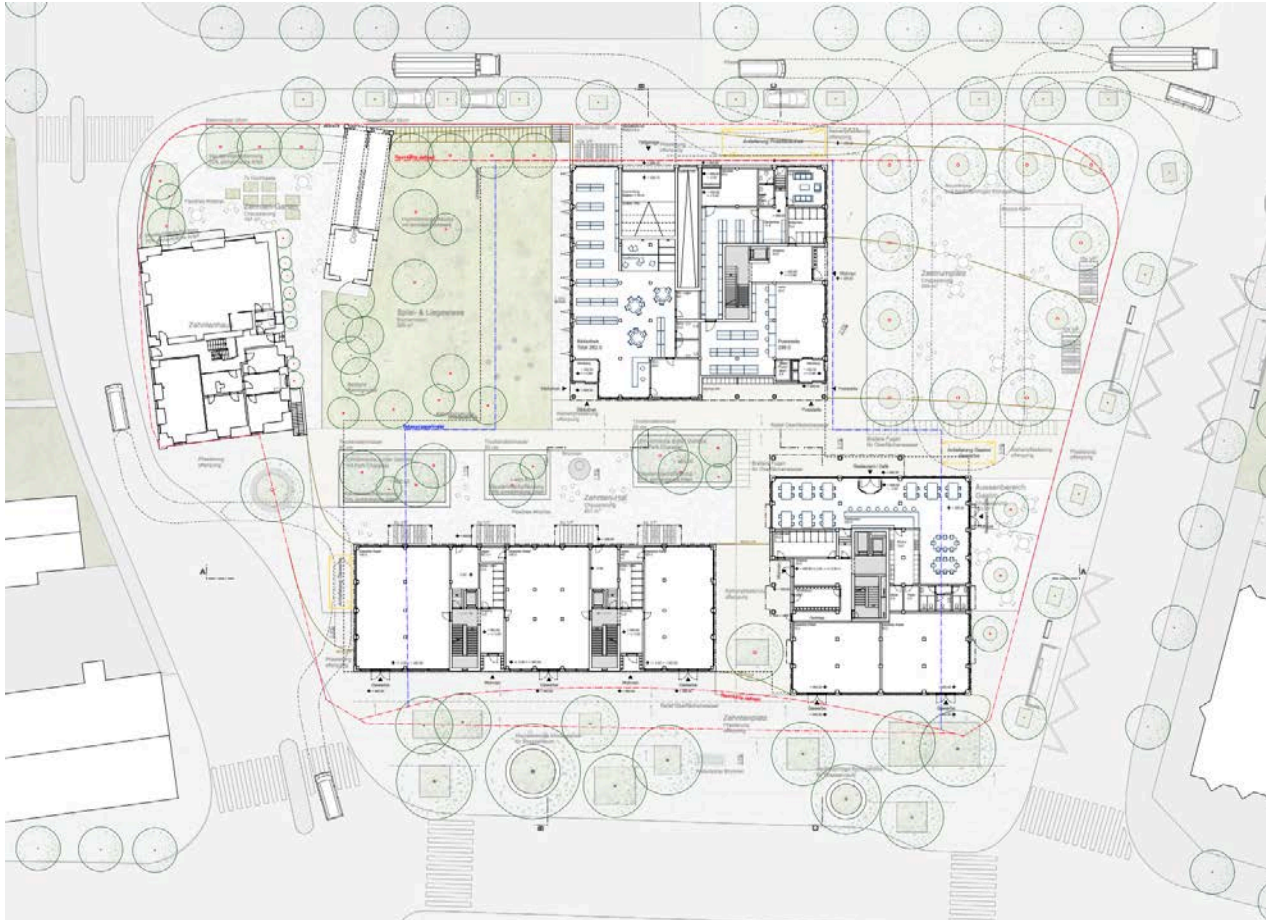


Modellfoto, Nordansicht



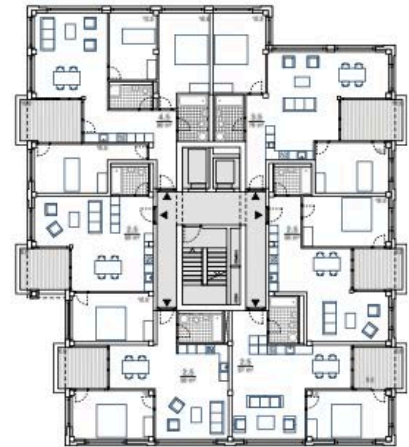
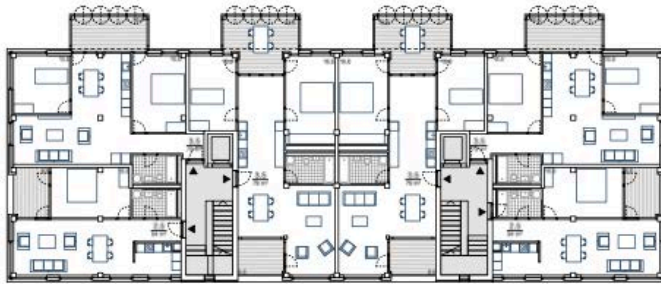
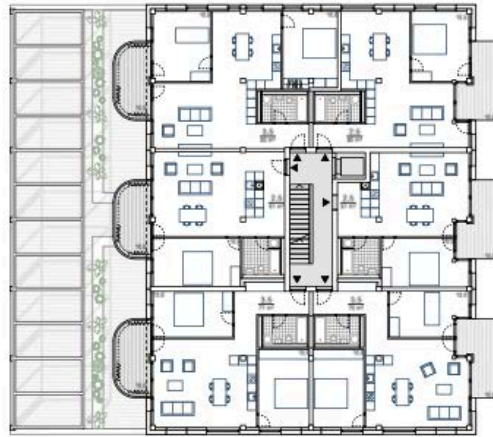
Modellfoto, Südansicht

Die kompakte Anordnung der drei Neubauten – ein Hochhaus an der Ecke Wehntaler-/Jonas-Furrer-Strasse, ein Nord-Süd-ausgerichtetes Gebäude längs der Wehntalerstrasse und ein Ost-West-orientiertes, quer zu In Böden stehendes drittes Haus – ermöglicht die Schaffung einer klaren, differenzierten und durchlässigen Freiraumstruktur, die sich stark aus dem stadträumlichen Kontext ableitet und einen hohen Mehrwert für die Quartieröffentlichkeit verspricht.



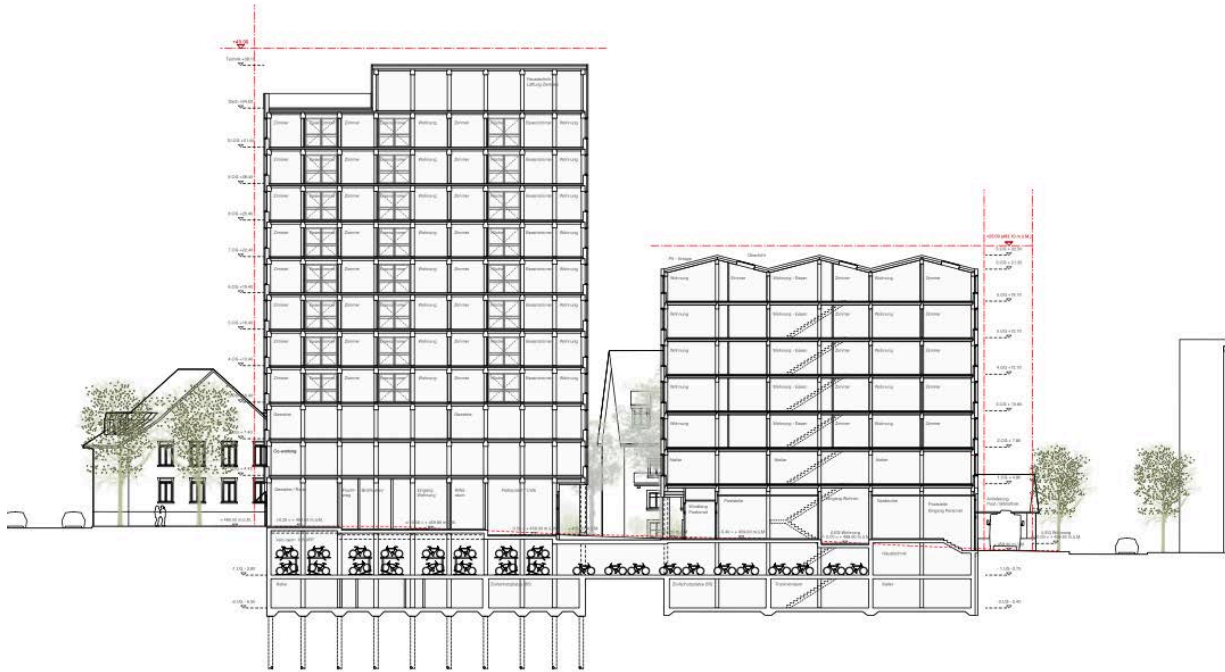
Grundriss Erdgeschoss

Interessant an diesem Vorschlag ist, dass die Konstellation nicht über drei ähnliche, in ihrem architektonischen Ausdruck verwandt erscheinende Gebäude gebildet wird wie in anderen Beiträgen, sondern über die geometrische Stellung der Häuser untereinander und den zwischen ihnen aufgespannten Stadtraum. Die Häuser gehören nicht aufgrund einer vereinheitlichenden formalen Architektursprache zusammen, sondern aufgrund ihrer gemeinsamen raumbildenden Wirkung, die durch ihre städtebauliche Stellung begründet ist, plus durch stadträumliche Massnahmen auf Erdgeschossniveau. Zu nennen sind hier etwa lokale Gebäudeeinzüge, teilweise zusätzlich ergänzt um Kolonnaden. Diese sind vornehmlich bei den gegenüberliegenden Eingangssituationen der einzelnen Bauten zu finden, die ansonsten prinzipiell allseitig orientiert sind. Mindestens immer zwei, zuweilen auch alle drei Gebäude fassen auch die unterschiedlichen Aussenräume und antworten mit ihren Erdgeschossnutzungen auf die jeweilige konkrete Situation: Am Zentrumsplatz ist die Poststelle und ein Café angeordnet; an der Wehntalerstrasse finden sich flexibel nutzbare Gewerbeflächen; Richtung Zehntenhausgarten und zum Quartiertreff ist die Bibliothek orientiert.



Grundrisse Regelgeschoss

Die Wohnungen in allen drei Häusern sind ökonomisch kompakt angeordnet und verfügen über je eigene architektonische Qualitäten: Im Hochhaus sind jeweils sechs Wohnungen pro Geschoss um einen innenliegenden Erschliessungskern organisiert und räumlich jeweils um eine Loggia aufgespannt; beim Gebäude entlang der Wehntalerstrasse wird auf die spezifische (Lärm-)Situation mit durchgesteckten, zweiseitig orientierten Wohnungen und den Treppenhäusern an der Fassade reagiert; das Postgebäude steht quer zur Adresse In Böden, wodurch hier über einen Siebenspänner Wohnungen entstehen, die entweder auf den Zentrumsplatz oder den Zehntenhausgarten ausgerichtet sind.



Querschnitt Jonas-Furrer-Strasse

Der Zentrumsplatz wird als grosszügige chaussierte Fläche konzipiert, die durch einen Baumkranz gerahmt wird und eine Art offene Mitte schafft, die als multifunktionaler Veranstaltungsort fürs Quartier dient. Der Zehntengarten wird mit einer grossen Spiel- und Liegewiese erweitert und somit als kleiner Quartierpark, der direkt an die Bibliothek angrenzt, aktiviert. Südlich des Zehntengartens schafft der Zehntenhof eine etwas ruhigere, intim anmutende Zone im Zentrum des Areals. Die chaussierte Hoffläche wird durch über-grosse, mit Trockensteinmauern eingefasste Pflanztröge gegliedert, die beschattete Aufenthaltsnischen für die Bewohnenden bietet. Ihre Gestaltung und Raumqualität bleiben jedoch fragwürdig, wirken sie doch etwas fremd und wenig kontextualisiert. Vom Zehntenhof führen direkte Wege aus Natursteinpflaster zum Zentrumsplatz und – durch eine etwas gar schmal gehaltene Passage – zum Zehntenhausplatz. Dieser besteht aus einer gepflasterten, mit versetzt angeordneten Klimabaumarten bestückten Platzfläche, die als gut proportionierter und sickerfähiger Raum einen adäquaten städtischen Auftritt an der Wehntalerstrasse erzeugt.

Mit diesem Beitrag wird nicht ein architektonisch homogenes Ensemble als neues Ganzes für das zu etablierende Zentrum Affoltern vorgeschlagen, sondern eine räumlich fein austarierte Konstellation von drei unterschiedlichen Gebäuden. Eine interessante Idee, die in den Visualisierungen ihren atmosphärischen Ausdruck findet. Diese Intention des "Informellen" wird gewürdigt, aber auch intensiv diskutiert – genauso wie die spezifische architektonische Erscheinung der Bauten, in denen aktuelle Themen wie Photovoltaikfassaden aufgenommen werden, oder auch volumetrische Massnahmen, etwa der Höhenabsatz des Gebäudes entlang der Wehntalerstrasse.

Der Riegel an der Wehntalerstrasse erscheint jedoch als zu massiv, was sich in der Überschreitung der oberirdischen Geschossfläche widerspiegelt. Schliesslich wird bezüglich der räumlichen Situation das (zu) enge Beieinanderstehen der Häuser bedauert, was dem wichtigen und im Programm geforderten Aspekt der Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Areals etwas im Wege steht.



Visualisierung Ansicht Wehntalerstrasse

6 GENEHMIGUNG

Zürich, 5. Dezember 2022

Das Beurteilungsgremium hat den vorliegenden Bericht genehmigt.

Lisa Ehrensperger



Willi Hohl



Gian-Marco Jenatsch



Nicolas Mumenthaler



Yvonne Rudolf



Daia Stutz



Thomas Weilenmann

