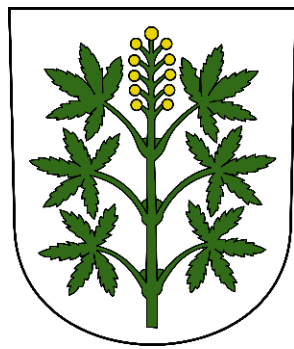
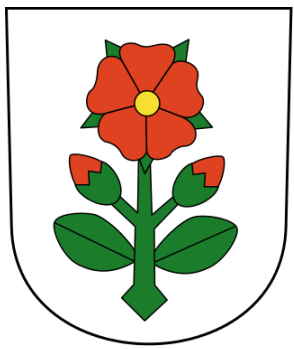


# BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

STUDIENAUFTRAG

ERNI-AREAL, WANGEN-BRÜTTISELLEN

April 2023





**STUDIENAUFTRAG  
ERNI-AREAL  
WANGEN-BRÜTTISELLEN**



**Eigentümerin:** **ERNI Liegenschaften AG**  
Stationsstrasse 31  
CH-8306 Brüttisellen

**Veranstalterin:** **Mobimo Management AG**  
Seestrasse 59  
CH-8700 Küsnacht

**Inhalt / Redaktion:** Tomaso Zanoni  
ZANONI Architekten  
Mitglied Beurteilungsgremium, Jurypräsident

Raphael Frei  
pool Architekten  
Mitglied Beurteilungsgremium

Jacqueline Noa  
Noa Landschaftsarchitektur  
Mitglied Beurteilungsgremium

Felipe Good  
Mobimo Management AG  
Mitglied Beurteilungsgremium

Andreas Suter  
Ingenieurbüro Andreas Suter  
Mitglied Sachgremium, Lärmschutz

**Ort und Datum:** Küsnacht, 18. April 2023



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage.....</b>	<b>1</b>
1.1	Eigentümerin.....	1
1.2	Ortschaft und Grundstücke.....	1
1.3	Zielsetzung.....	1
1.4	Projektperimeter.....	2
<b>2</b>	<b>Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen ....</b>	<b>3</b>
2.1	Aufgabe.....	3
2.2	Raumprogramm.....	3
2.3	Städtebau.....	3
2.4	Etappen.....	3
2.5	Nachbarperimeter.....	3
2.6	Architektur.....	3
2.7	Freiräume.....	3
2.8	Lärmschutz.....	3
2.9	Baugrund.....	4
2.10	Verkehr / Erschliessung.....	4
2.11	Nachhaltigkeit.....	4
2.12	Wirtschaftlichkeit.....	4
2.13	Stadtklima & Biodiversität.....	4
2.14	Beurteilungskriterien.....	4
<b>3</b>	<b>Organisation und Verfahren .....</b>	<b>5</b>
3.1	Verfahren.....	5
3.2	Weiterbearbeitung.....	5
3.3	Begleitung und Vorprüfung.....	5
3.4	Beurteilungsgremium.....	5
3.5	Eingeladene Projekt-Teams.....	6
3.6	Termine Studienauftrag.....	6
<b>4</b>	<b>Beurteilung und Empfehlung .....</b>	<b>7</b>
4.1	Zwischenbesprechung.....	7
4.2	Ergebnisse der Vorprüfung.....	7
4.3	Jurierung und Empfehlung.....	7
4.4	Danksagung.....	7
<b>5</b>	<b>Überarbeitung - Organisation und Verfahren.....</b>	<b>8</b>
5.1	Verfahren.....	8
5.2	Begleitung und Vorprüfung.....	8
5.3	Beurteilungsgremium.....	8
5.4	Termine Überarbeitung Studienauftrag.....	8
<b>6</b>	<b>Überarbeitung – Beurteilung und Empfehlung ..</b>	<b>9</b>
6.1	Ergebnisse der Vorprüfung.....	9
6.2	Empfehlung der Jury.....	9
6.3	Danksagung.....	9
<b>7</b>	<b>Projektwürdigung.....</b>	<b>11</b>
7.1	Jurierung Überarbeitung, Siegerprojekt KCAP GmbH.....	11
7.3	Jurierung, KCAP.....	17
7.4	Jurierung, Z2G.....	23
7.5	Jurierung, HBF.....	29

7.6	Jurierung, Theo Hotz.....	35
<b>8</b>	<b>Erläuterungen zum Lärmschutz.....</b>	<b>41</b>
8.1	Rückblick.....	41
8.2	Ausnahmebewilligung.....	41
8.3	Studienauftrag Wangen-Brüttisellen.....	42
8.4	Überarbeitung KCAP.....	43
<b>9</b>	<b>Genehmigung Jurybericht .....</b>	<b>44</b>

# 1 AUSGANGSLAGE

## 1.1 Eigentümerin

### Bauherrin, Eigentümerin

Die ERNI Liegenschaften AG als Teil der Mobimo Holding AG ist die Eigentümerin der zu entwickelnden Grundstücke. In Vertretung zeichnet sich die Mobimo Management AG für die Entwicklung der Liegenschaften inkl. der Organisation und Durchführung des vorliegenden Studienauftrags verantwortlich.

### Mobimo AG

Die Mobimo AG wurde 1999 in Luzern gegründet und ist seit 2005 an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert. Die Mobimo zählt mit einem breit diversifizierten Immobilienportfolio im Gesamtwert von rund CHF 3.7 Mrd. zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Neben den internen Entwicklungsprojekten bietet sie auch umfassende Dienstleistungen im Bereich Immobilienentwicklung für Dritte an. Weitere Informationen finden Sie unter: [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch)

## 1.2 Ortschaft und Grundstücke

Wangen-Brüttisellen ist eine wachsende Gemeinde in der Glatttalregion, im nördlichen Teil des Bezirks Usters, mit rund 8'000 Einwohner/-innen und 6'000 Arbeitsplätzen. Die Gemeinde besteht aus den historisch zusammengeschlossenen Gemeinden Wangen und Brüttisellen. Während der Ortsteil Brüttisellen praktisch mit Zürichs Industrievororten Dietlikon und Wallisellen zusammengewachsen ist, hat Wangen seinen ländlichen Charakter weitgehend bewahrt.

Im Fokus des Studienauftrags steht das ehemalige ERNI-Areal, welches als industrielle Produktionsstätte für Elektroapparate und Elektrobaukomponenten der Firma Erni entstand und heute als Sitz der Coca-Cola-Vertretung Schweiz bekannt ist. Anschliessend im Norden befindet sich die Produktionsstätte von Coca-Cola.

Das Quartier wird charakterisiert durch eine Mischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung und reiht sich in die Industrievororte ein, welche mit ihren grossen Einkaufszentren in wenigen Minuten erreichbar sind.

Das Gebiet ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und dem motorisierten Individualverkehr (kurz: MIV) sehr gut erschlossen. Die Kantonsstrasse und Autobahnzufahrt befinden sich in unmittelbarer Nähe und der Bahnhof ist in 6 Min. fussläufig erreichbar. Die gute MIV-Erschliessung geht mit einer hohen Verkehrs- und der damit verbundenen Lärmbelastung einher.

Der Projektperimeter umfasst alle Grundstücke zwischen der Zürichstrasse, der Stationsstrasse und der Altbachstrasse. Er teilt sich in den eigentlichen Hauptperimeter «ERNI-Areal» mit den Grundstücken Kat. Nrn. 7365 (ehemals 6839), 7000, 7366 (ehemals 7001), 7002, 7003, 6839 im Besitz der Erni Liegenschaften AG und den östlichen angrenzenden Nachbarperimeter mit den Grundstücken 3791, 7367 (ehemals 4460), 7368 (ehemals 4461), 7375 (ehemals 4462), 4463 und 4464 im Besitz mehrerer Eigentümer.

Auf der Parzelle Kat. Nr. 7003 befindet sich ein Bestandsgebäude jüngerer Datums, welches in die neue Überbauung integriert werden soll.

Der Projektperimeter soll mit einer Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen überbaut werden. Dazu ist eine Zonenplananpassung von der heutigen G6 zu einer Z4 notwendig. Zudem besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Vor diesem Hintergrund darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise abgewichen werden.

Zu diesem Zweck veranstaltete Mobimo im Namen der ERNI Liegenschaften AG ein Konkurrenzverfahren mit fünf eingeladenen Architektenteams. Das Siegerprojekt dient anschliessend als Grundlage für die Umzonung, für das Gestaltungsplanverfahren und für die weitere Projektentwicklung.

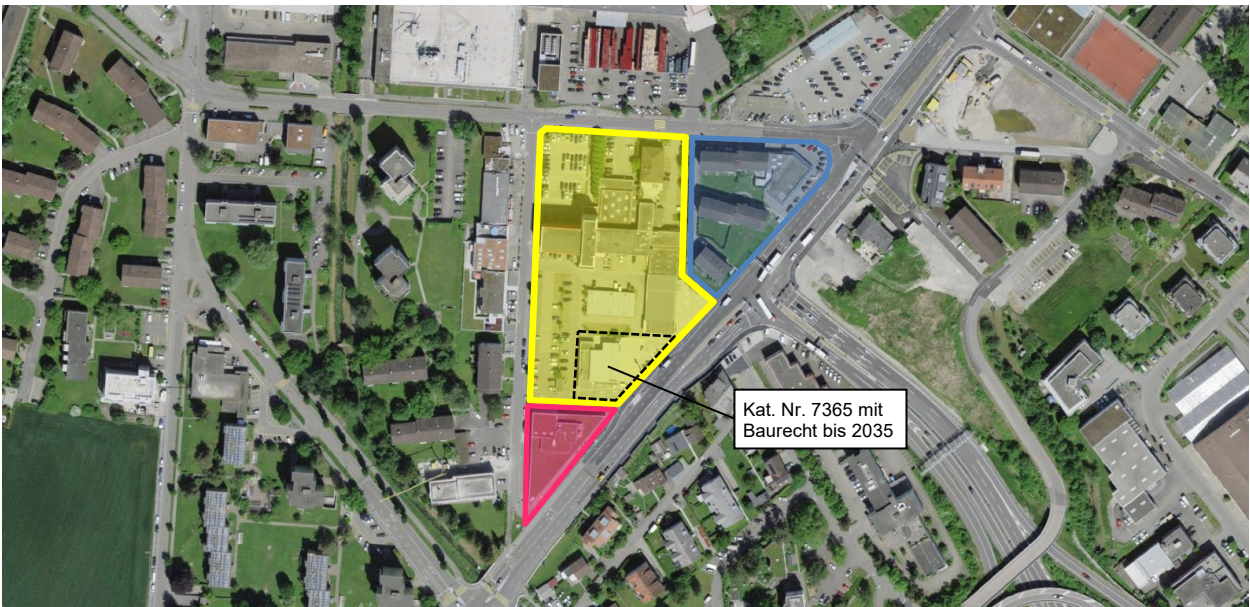
## 1.3 Zielsetzung

Auf dem ehemaligen ERNI-Areal, einem der grössten Entwicklungsgebiete in der Gemeinde, soll eine verdichtete Überbauung mit einem durchmischten und lebendigen Nutzungsmix entstehen.

Im Verfahren soll zudem eine Ausnutzung definiert werden, welche im Rahmen einer qualitativ hochwertigen Stadtentwicklung eine starke Verdichtung zulässt.

Es soll eine Überbauung mit attraktiven Aussenräumen und einer hohen Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Das Ziel ist eine Wohn- und Geschäftsüberbauung der mittleren Preisklasse mit Miet- und Eigentumswohnungen sowie Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen, welche den grossen Herausforderungen in Städtebau, Architektur, Lärm und Nachhaltigkeit gerecht wird. Die Überbauung spannt den Bogen von den hohen Anforderungen zu einer ansprechenden und vielseitigen Architektur. Dies beinhaltet insbesondere die gute städtebauliche Integration und Verdichtung sowie die konzeptionelle Integration des Lärmschutzes bei gleichzeitig qualitativvoller architektonischer Umsetzung.

## 1.4 Projektperimeter



- Orange: Projektperimeter total
- Gelb: Hauptperimeter
- Blau: Nachbarperimeter
- Rot: Bestand

## 2 AUFGABENSTELLUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Aufgabe

Ziel ist eine differenzierte und hochwertige Architektur, ergänzt durch eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung. Es soll eine aufgeschlossene und lebendige Siedlung mit hoher Wohn- und Lebensqualität entstehen und ein durchmisches Zielpublikum angesprochen werden. Der Gewerbeanteil ist so in die Überbauung zu integrieren, dass angesiedelte Gewerbenutzungen und die Wohnüberbauung unabhängig funktionieren, aber voneinander gegenseitig profitieren.

### 2.2 Raumprogramm

Die Nutzungsaufteilung wurde von der Gemeinde im Rahmen der Vorgaben für den Gestaltungsplan definiert und entspricht einem max. Wohnanteil von 75 % und einem Büro-/Gewerbeanteil von 25 %.

Im Projekt soll der mögliche Wohnanteil von 75 % voll ausgeschöpft werden und der Rest den Büro-/Gewerbeflächen sowie den Erdgeschossnutzungen zugewiesen werden.

Beim Wohnanteil werden 50 % Mieteinheiten und 50 % Stockwerkeigentum angestrebt. Die Vorgaben hinsichtlich Mix und Wohnungsgrösse sind deckungsgleich. Ziel sind kompakte und preisgünstige, aber trotzdem sorgfältig gestaltete Wohnungen. Durch offen gestaltete Grundrisse soll trotz des sparsamen Flächenverbrauchs ein grosszügiges Raumgefühl entstehen.

Wohnungen	Ø m <sup>2</sup> HNF	Mix
Studios	< 55	2.5 %
2 ½ - Zimmer	55	30 %
3 ½ - Zimmer	75	37.5 %
4 ½ - Zimmer	95	25 %
5 ½ - Zimmer	115	5 %

### 2.3 Städtebau

Die Siedlungsstruktur soll auf das bestehende Quartier reagieren und durch ein hochwertiges städtebauliches Konzept die Voraussetzung für eine starke Verdichtung mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen. Die Setzung der Baukörper soll einerseits der komplexen Lärmsituation gerecht werden, den offenen Charakter erhalten und eine Durchwegung der Überbauung ermöglichen.

### 2.4 Etappen

Der Hauptperimeter besteht aus Parzellen mit unterschiedlichen Zeithorizonten. Auf dem Grundstück Kat. Nr. 7365 (ehemals 6839) lastet ein Baurecht bis 2035. Im Gegensatz zu den anderen Grundstücken, die sofort bebaut werden können, bildet dies eine in sich abgeschlossene Bauetappe. Die zwei Bauetappen sind im Studienauftrag insbesondere hinsichtlich Lärm, Funktionalität und baulicher Schnittstellen zu berücksichtigen.

### 2.5 Nachbarperimeter

Der Nachbarperimeter besteht aus Parzellen mit unterschiedlichen Grundeigentümern und eine Entwicklung mit einer gemeinsamen Überbauung ist zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar. Da der Nachbarperimeter ein struktureller Bestandteil des Quartiers bildet, soll für diesen im Studienauftrag trotzdem ein Lösungsvorschlag mit dem Fokus Städtebau aufgezeigt werden.

### 2.6 Architektur

Eine differenzierte Architektur soll eine vielschichtige Überbauung mit Wiedererkennungswert schaffen. Die einzelnen Bauten sollen klar strukturiert und einfach in ihrer Konzeption sein. Eine flexible Bauweise soll die Anpassung der Bauten über den gesamten Lebenszyklus ermöglichen. Eine optimierte und effiziente Überbauung soll unterschiedliche Grundrisstypologien für unterschiedliche Bedürfnisse bieten.

### 2.7 Freiräume

Die Aufenthaltsqualität sowie die Adressbildung stehen bei der Freiraumgestaltung im Fokus. Die öffentlich zugänglichen Freiräume sind zusammen mit der Erdgeschossnutzung zu entwickeln. Die Fusswegverbindungen sollen eine freie Durchwegung ermöglichen. Ein vielfältiges Angebot an Aussenbereichen soll unterschiedliche Bedürfnisse abdecken. Der sorgfältigen Ausbildung zwischen öffentlichen und privaten Bereichen ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken.

### 2.8 Lärmschutz

Für den gesamten Planungsperimeter wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Das Gebiet wird der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Aufgrund der Nähe zur Zürichstrasse und zur Autobahnzufahrt bestehen auf dem Projektperimeter erhebliche Lärmimmissionen am Tag und in der Nacht. Für die Wohnqualität ergeben sich Einschränkungen, welche im Studienauftrag berücksichtigt wer-

den müssen. Dies betrifft insbesondere die städtebauliche Setzung der Baukörper, die Nutzungsanordnung auf dem Areal sowie die Ausgestaltung der Wohneinheiten. Siehe auch Ergänzungen zum Lärmschutz Ziff. 9.

## **2.9 Baugrund**

Die hydrogeologische Situation ist als schwierig einzustufen. Der Baugrund ist als vollkommen wassergesättigt anzunehmen und das Grundwasser liegt z.T. nur 23 cm unter Terrain. Die Ausgestaltung des Untergeschosses hat diesem Umstand Rechnung zu tragen bzw. der Baugrund soll möglichst effizient genutzt werden.

## **2.10 Verkehr / Erschliessung**

Die Verkehrssituation im Bereich des Planungssperimeters ist komplex. Die Zürichstrasse ist insbesondere in den Stosszeiten überlastet.

Über die Stationsstrasse erfolgt der Busverkehr zum Bahnhof Dietlikon und die Zulieferung für die Produktionsstätte von Coca-Cola. Der Werkverkehr von Coca-Cola kann zu Stosszeiten den Verkehrsfluss auf der Stationsstrasse beeinflussen.

## **2.11 Nachhaltigkeit**

Mobimo strebt bei Neubauprojekten gesellschaftlich, wirtschaftlich und ökologisch langfristig nachhaltige Lösungen an. Sie hat sich das Ziel gesetzt, die Überbauung im Sinne der SIA Empfehlung Nachhaltiges Bauen (SIA 112/1 2017) sowie nach den Vorgaben des Standards SNBS 2.1 zu erstellen und zu zertifizieren.

## **2.12 Wirtschaftlichkeit**

Die Wirtschaftlichkeit des Projektes, im Sinne eines effizienten Umgangs mit den verfügbaren Ressourcen, ist von grosser Bedeutung. Die Ausnutzung des Gesamtperimeters soll im Sinne einer qualitativen städtebaulichen Verdichtung maximiert werden. Zudem wird ein optimales Verhältnis von nicht ertragsbringenden zu vermietbaren Flächen sowie eine kosteneffiziente Konstruktionsweise angestrebt.

## **2.13 Stadtklima & Biodiversität**

Im Sinne der Nachhaltigkeit sind auch Aspekte des Stadtklimas und der Biodiversität im Planungsprozess zu berücksichtigen. Zur Hitzeminderung sollen Grünflächen maximiert und versiegelte Oberflächen minimiert werden. Die Grünflächen sind naturnah mit überwiegend einheimischen Arten zu gestalten.

## **2.14 Beurteilungskriterien**

Die Beurteilungskriterien umfassen dabei folgende Themen (Aufzählung nicht abschliessend und ohne Gewichtung):

- Städtebau
- Architektur
- Wohnungen
- Freiräume, Stadtklima & Biodiversität
- Büro- / Gewerbe- und Erdgeschossflächen
- Erschliessung
- Lärmschutz
- Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlichkeit

## 3 ORGANISATION UND VERFAHREN

### 3.1 Verfahren

Zuständig für die Durchführung des Studienauftragsverfahrens ist die Abteilung Entwicklung der Mobimo Management AG.

Im Einladungsverfahren wurden insgesamt 5 Architektenteams angefragt, die jeweils ein Projekt erarbeiteten. Die SIA-Norm 143 für Architektur- und Ingenieuraufträge war nicht verbindlich. Der Studienauftrag orientierte sich aber in Ablauf des Verfahrens und Organisation des Beurteilungsgremiums an der Norm der SIA. Es handelte sich um ein einstufiges Verfahren mit einer Zwischen- und einer Schlusspräsentationen. Das Verfahren war nicht anonym.

### 3.2 Weiterbearbeitung

Die Veranstalterin beabsichtigt das durch das Beurteilungsgremium empfohlene Sieger-Team des Studienauftrags, für die Weiterbearbeitung in der Funktion des Architekten und / oder Generalplaners sowie des Landschaftsarchitekten zu beauftragen. Fachplaner, die einen wesentlichen Teil zum Konzept des Siegerprojekts beigetragen haben, werden in das Auswahlverfahren für den Folgeauftrag aufgenommen.

Es wird beabsichtigt, das Projekt durch einen Totalunternehmer ausführen zu lassen. Dieser wird verpflichtet, den Architekten- / Generalplaner sowie Landschaftsarchitekten-Vertrag zu gegebenen Konditionen zu übernehmen.

### 3.3 Begleitung und Vorprüfung

Jedem Team stand während der Dauer des Studienauftrags Beratungsstunden mit externen Fachexperten zu den Themen Lärmschutz, Statik und Baugrund sowie Verkehr zur Verfügung.

Alle eingereichten Projekte wurden von der Veranstalterin unter Einbezug der externen Fachexperten formell und materiell gemäss den Anforderungen des Studienauftrags vorgeprüft.

### 3.4 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus dem Fach- und Sachgremium zusammen.

#### Leitung Studienauftragsverfahren

- Felipe Good, Mobimo Management AG, Teamleiter Entwicklung

#### Fachjuroren mit Stimmrecht:

- Tomaso Zanoni, ZANONI Architekten, Dipl. Architekt ETH SIA SWB REG A EUR ING (Jurypräsident)
- Raphael Frei, pool Architekten, Dipl. Architekt ETH BSA SIA
- Jacqueline Noa, Noa Landschaftsarchitektur, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin FH

#### Ersatzjuror:

- Marcel Jäggi, pool Architekten, dipl. Architekt MSc ETH SIA, MAS Raumplanung ETH

#### Sachjuroren mit Stimmrecht:

- Claus Wiesli, Leiter Planung/Infrastruktur, Bauausschuss Wangen-Brüttisellen
- Marco Tondel, Mobimo Management AG, Leiter Entwicklung
- Jürg Mosimann, Mobimo Management AG, Leiter Portfolio Management
- Corinne Ruoss, Mobimo Management AG, Leiterin Entwicklung D-CH

#### Ersatzjuror:

- Patrick Widmann, Mobimo Management AG, Teamleiter Realisierung

#### Fachexperten ohne Stimmrecht

- Lärmschutz:  
Andreas Suter, Ing.-Büro Andreas Suter
- Nachhaltigkeit:  
Patrick Ernst, Brücker + Ernst GmbH
- Stadtklima / Biodiversität:  
Laura Germann, Amstein Walthert AG
- Kostenplanung:  
Stefan Griesmeier,  
Griesmeier Baumanagement AG
- Statik und Baugrund:  
Alexander Kott, K2S Bauingenieure AG
- Verkehrsplanung:  
Guido Gisler, TEAMverkehr.zug AG
- Vermarktung:  
Feyza Ciritoglu, Mobimo Management AG,  
Leiterin Vermarktung
- ESG:  
Andreas Wende, Mobimo Management AG,  
Leiter ESG

### 3.5 Eingeladene Projekt-Teams

- HBF Huggenbergerfries Architekten AG,  
Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt
- Z2G Züst Gübeli Gambetti Architektur,  
BÖE Studio Landschaftsarchitektur
- Marazzi + Paul Architektur AG,  
Fritschi Landschaftsarchitekten GmbH
- Theo Hotz Partner AG,  
Hager Partner Landschaftsarchitektur
- KCAP GmbH,  
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur

### 3.6 Termine Studienauftrag

Einladung der Teams	Mai 2022
<b>Start Wettbewerb</b>	<b>8. August 2022</b>
Inkl. Begehung + Ausgabe Unterlagen	
<b>Fragenstellung</b>	<b>19. August 2022</b>
Fragenbeantwortung	31. August 2022
<b>Zwischenbesprechung</b>	<b>14. September 2022</b>
Rückmeldung	23. September 2022
<b>Abgabe Pläne, Dokumente</b>	<b>11. November 2022</b>
Abgabe Kennzahlen	18. November 2022
Abgabe Modell	25. November 2022
Start Vorprüfung	12. November 2022
<b>Schlusspräsentation und Jurierung</b>	<b>14. Dezember 2022</b>

## 4 BEURTEILUNG UND EMPFEHLUNG

### 4.1 Zwischenbesprechung

In der Zwischenbesprechung wurden 5 Projekte mit unterschiedlichen Ansätzen vorgestellt. Es wurde deutlich, dass im Kontext der laufenden Stadtentwicklung in Wangen-Brüttisellen eine starke Verdichtung des Projektperimeters erstrebenswert ist. Dabei konstituiert einerseits der städtebauliche Ansatz, andererseits ein Freiraumkonzept mit grosszügiger Durchwegung und Freiflächen, die erlebte räumliche Dichte.

Als weiterer entscheidender Faktor übte der Lärmschutz grossen Einfluss auf die Entwürfe aus und musste auf allen Ebenen, vom Städtebau bis zur Ausformulierung der Grundrisse, berücksichtigen werden.

Alle Projekte wurden von der Jury diskutiert und es erfolgte eine individuelle Rückmeldung an die Teams zur Weiterentwicklung der Projekte.

### 4.2 Ergebnisse der Vorprüfung

Vier Projekte wurden ordnungs- und fristgemäss eingereicht. Das Projekt-Team Marazzi + Paul Architektur AG zog sich vor der Schlussabgabe zurück. Die abgegebenen Pläne, Schemas, Modelle und Berechnungen entsprachen im Wesentlichen den Vorgaben und wurden für die Schlusspräsentation und Jurierung zugelassen.

Die Prüfung des Lärmschutzes, der Nachhaltigkeit, des Stadtklimas und Biodiversität, der Baukosten, der Statik und der Erschliessung wurde von externen Spezialisten vorgenommen und in die Vorprüfung integriert.

Die unterschiedlichen Arbeiten wurden einander in einem Vorprüfungsbericht wertneutral gegenübergestellt, dem Beurteilungsgremium in vergleichbarer Form vorab zur Verfügung gestellt und am Beurteilungstag vorgestellt.

Eine Bewertung der Projektstudien hinsichtlich der Qualität und Umsetzung der programmspezifischen Punkte fand bei der Jurierung durch das Beurteilungsgremium statt.

### 4.3 Jurierung und Empfehlung

Die Jurierung erfolgte in zwei Durchgängen.

#### Rundgang 1

Folgende Projekte bzw. Teams wurden im ersten Rundgang ausgewählt und zum zweiten Rundgang zugelassen:

- KCAP GmbH
- HBF Architekten AG

#### Rundgang 2, Empfehlung zur Überarbeitung

Die Jury hat an der Jurierung vom 14.12.2022 kein Siegerprojekt ausgelobt. Die Abgabeprojekte der 2. Runde konnten verschiedenen im Programm definierten Zielen nicht gerecht werden. Aus diesem Grund empfahl die Jury das Projekt mit dem grösseren Potential des nachfolgenden Verfassers im Rahmen des Studienauftragsverfahren zur Überarbeitung:

- KCAP GmbH

An der Jurierung ergaben sich verschiedene Anregungen und Anmerkungen aus der Diskussion des Beurteilungsgremiums im Zusammenhang mit den Zielen der Überarbeitung. Diese wurden in einem Programm für die Überarbeitung festgehalten und durch das Gremium genehmigt.

### 4.4 Danksagung

Die Eigentümerin, die Veranstalterin und das Beurteilungsgremium bedanken sich bei allen teilnehmenden Planern für den sichtbar grossen Arbeitsinsatz. Die vertiefte Auseinandersetzung mit der Aufgabe führte zu vielseitigen und durchgehend qualitativollen Beiträgen mit interessanten städtebaulichen und architektonischen Ansätzen.

Die Rahmenbedingungen und insbesondere die städtebauliche Reaktion auf die vorhandene Lärmsituation waren konstituierend für die Ausgestaltung der unterschiedlichen Entwürfe. Es wurden unterschiedliche, erfolgsversprechende Ansätze in der Ausformulierung der Volumetrie der Bauten und des lärmabgewandten Freiraums aufgezeigt. Dies führte zu einer Vielfalt an Gestaltung und Charakteristik der Entwürfe.

Der Stand der Projekte war hinsichtlich ihrer städtebaulichen, strukturellen und organisatorischen Ausarbeitung durchgehend weit fortgeschritten. Dennoch ist es keinem Entwurf gelungen, sämtliche Anforderungen der komplexen Ausgangssituation sowie die qualitativen und funktionalen Vorgaben des Programms vollumfänglich zu erfüllen. Aus diesem Grund hat die Jury eine Überarbeitung empfohlen.

# 5 ÜBERARBEITUNG - ORGANISATION UND VERFAHREN

## 5.1 Verfahren

Der Studienauftrag wurde erstreckt, um die Überarbeitung des Projekts «Quartier der tanzenden Paare» von KCAP im Rahmen des laufenden Verfahrens abzuhandeln. Die Überarbeitung wurden zusätzlich honoriert.

Es handelt sich um ein begleitetes Verfahren mit Zwischenbesprechung und Schlusspräsentation.

## 5.2 Begleitung und Vorprüfung

Die Durchführung der Überarbeitung wurde durch Felipe Good, Mobimo Management AG und den Jurypräsidenten begleitet.

Dem Team stand während der Dauer der Überarbeitung Beratungsstunden mit externen Fachexperten zu den Themen Lärmschutz, Kosten, Statik und Baugrund sowie Verkehr zur Verfügung, wobei im Bereich Lärmschutz und Kosten die Inanspruchnahme der Beratungsleistung vorausgesetzt wurde.

Das überarbeitete Projekt wurde von der Veranstalterin unter Einbezug der externen Fachexperten formell und materiell vorgeprüft. Grundlage bildeten die Anforderungen gemäss Programm Studienauftrag vom 3. August 2022 sowie Programm Überarbeitung Studienauftrag vom 9. Januar 2023.

## 5.3 Beurteilungsgremium

Die Zusammensetzung der Fachjuroren blieb unverändert. Beim Sachgremium und den Fachexperten erfolgten die nachfolgenden Anpassungen.

### Sachgremium mit Stimmrecht:

- Claus Wiesli, Leiter Planung/Infrastruktur, Bauausschuss Wangen-Brüttsellen
- Corinne Ruoss, Mobimo Management AG, Leiterin Entwicklung D-CH
- Feyza Ciritoglu, Mobimo Management AG, Leiterin Vermarktung
- Felipe Good, Mobimo Management AG, Teamleiter Entwicklung

### Nicht anwesend:

- Marco Tondel, Mobimo Management AG, Leiter Entwicklung
- Jürg Mosimann, Mobimo Management AG, Leiter Portfolio Management

Seitens Fachexperten war an der Schlusspräsentation die Fachrichtung Lärmschutz vertreten:

### Fachexperte ohne Stimmrecht

- Lärmschutz:  
Andreas Suter, Ing.-Büro Andreas Suter

## 5.4 Termine Überarbeitung Studienauftrag

<b>Start Überarbeitung</b>	<b>9. Januar 2023</b>
<b>Zwischenbesprechung</b>	<b>30. Januar 2023</b>
Rückmeldung	06. Februar 2023
<b>Abgabe Pläne, Dokumente</b>	<b>24. Februar 2023</b>
Abgabe Kennzahlen	03. März 2023
Abgabe Modell	10. März 2023
Start Vorprüfung	27. Februar 2023
<b>Schlusspräsentation und Jurierung</b>	<b>22. März 2023</b>
<b>Publikation</b>	<b>31. April 2023</b>

## 6 ÜBERARBEITUNG – BEURTEILUNG UND EMPFEHLUNG

### 6.1 Ergebnisse der Vorprüfung

Die Unterlagen wurden ordnungs- und fristgemäss eingereicht. Alle Pläne, Schemas, Modelle und Berechnungen entsprachen den Vorgaben und wurden für die Schlusspräsentation und Jurierung zugelassen.

Die Prüfung der Lärmschutzanforderungen, der Baukosten, der Statik und der Erschliessung wurde von externen Spezialisten vorgenommen und in die Vorprüfung integriert.

Die Abgabe wurde mit den Ergebnissen des regulären Studienauftrags in einem Vorprüfungsbericht wertneutral verglichen, dem Beurteilungsgremium in vergleichbarer Form vorab zur Verfügung gestellt, am Beurteilungstag präsentiert und diskutiert. Eine Bewertung der Überarbeitung, hinsichtlich der Qualität und Umsetzung der zu überarbeitenden Punkte, fand bei der Jurierung durch das Beurteilungsgremium statt.

### 6.2 Empfehlung der Jury

Die Jury empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig das Siegerprojekt «Quartier der tanzenden Paare» des folgenden Verfassers mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen:

- KCAP GmbH

### 6.3 Danksagung

Die Eigentümerin, die Veranstalterin und das Beurteilungsgremium bedanken sich bei KCAP für ihren grossen Einsatz während der intensiven Überarbeitungsphase.

Nach der Überarbeitung wurde von KCAP ein hochwertiges Studienauftragsprojekt abgegeben, welches die bei der regulären Abgabe diskutierten Punkte aufgriff und Grossteils beheben konnte. Insbesondere wurde die Ausnutzung bei gleichbleibender Dichte signifikant erhöht und Fortschritte im Bereich der Grundrissqualität, der Statik und Haustechnik erzielt. Vereinzelt Themen wie z.B. die Materialisierung und architektonischer Ausdruck, Wohnungsgrössen, Bauweise und wirtschaftliche Optimierung etc. sind noch nicht vollumfänglich gelöst und solle im Laufe der Projektierung adressiert werden.

Die Jury ist davon überzeugt, dass das überarbeitete Siegerprojekt mit seinen hochwertigen Lösungsansätzen eine ausgezeichnete Ausgangslage für eine spätere Projektierung und Realisierung darstellt.



## 7 PROJEKTWÜRDIGUNG

### 7.1 Jurierung Überarbeitung, Siegerprojekt KCAP GmbH

Siegerprojekt, zur Weiterbearbeitung empfohlen

#### ARCHITEKTUR

KCAP GmbH

Wasserwerkstrasse 129, 8037 Zürich

#### LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

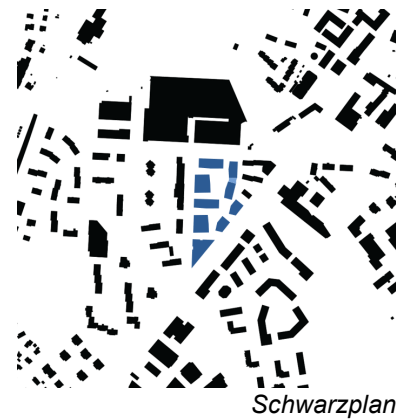
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG

Vulkanstrasse 120, 8048 Zürich

#### NACHHALTIGKEIT

Raumanzug GmbH

Friedaustasse 17, 8003 Zürich



Schwarzplan



Modellfoto

## **Städtebau**

Die städtebauliche Komposition wurde beibehalten und nur leicht modifiziert, um die geforderten Verbesserungen und Klärungen herbeizuführen. Das locker gruppierte Ensemble aus 7- und 8-geschossigen Bauten mittleren Massstabs wurde weiterentwickelt.

Die aus Lärmschutzgründen eingefügten Zwischenbauten entlang der Zürichstrasse konnten in der Überarbeitung eliminiert werden, was die städtebauliche Situation klärt. Die springende Traufkante, welche die Hauptvolumen als 4- oder 5-geschossige Gebäude mit jeweils dreigeschossigen Dachaufbauten in Erscheinung treten lässt, wird beibehalten; sie bildet ein stadträumlich konstituierendes Element des Entwurfs.

Die identitätsbildende Sequenz von Freiräumen konnte ebenfalls beibehalten und im Detail verbessert werden.

## **Architektur / Wohnen**

Die architektonische Straffung der Grundrisse und die typologische Klärung der Wohnungstypen ist zu einem guten Teil gelungen. Die Optimierung der Masse sowie die Feinabstimmung der Wohnungsgrößen, der Raumfolgen und Raumproportionen im Innern sind in der Durcharbeitung weiter zu präzisieren. Auch Nutzungsmix und spezielle Wohnformen im Erdgeschoss sind noch zu optimieren. Der Verzicht auf die geschossweise Schichtung der Volumina hilft die klassische Dreiteilung und mit ihr die Massstäblichkeit der Baukörper wahrnehmbarer auszubilden. Fragen bestehen zum Verhältnis von Mittelteil und mehrgeschossigem Abschluss. Auch die Ausbildung von Vorsprüngen und Nischen ist weiter zu klären. Weder Proportionierung der Bauteile noch Material- und Farbwahl, die mit einer konstruktiven Vertiefung zu erarbeiten sind, vermögen in der präsentierten Form bereits vollends zu überzeugen. Insbesondere die Frage nach Einheitlichkeit bzw. Vielfalt im architektonischen Ausdruck innerhalb eines entstehenden Quartiers bleibt zu beantworten.

Insgesamt bildet der erreichte Stand der Überarbeitung eine gute Voraussetzung für den Einstieg in die Projektierung.

## **Freiraum / Stadtklima / Biodiversität**

Bereits die Schlussabgabe des Studienauftrags vermochte die Jury vom Potenzial zur Entwicklung eines lebendigen Quartiers zu überzeugen. Fließende Räume, eine gute Durchwegung, die begrünten Aufenthaltsplätze sowie die privaten «Wassergärten» zur Regenwasserversickerung rund um die Gebäude prägen die differenzierte Freiraumgestaltung.

In der Überarbeitung sind gezielte Verfeinerungen eingeflossen, wie etwa die Ergänzung der fehlenden Fussgängeranbindungen zur Zürichstrasse

oder die Optimierung der Grünflächen im Siedlungssinneren. Dabei hat sich herausgestellt, dass bei diesem Konzept mit dem urbanen Siedlungsgefüge und dem grossen Fussabdruck der Gebäude der vergleichsweise hohe Anteil der versiegelten Bewegungsflächen nicht wesentlich minimiert werden konnte. Diese sind in der Weiterbearbeitung z.B. durch die Reduzierung der Wegbreiten weiter zu optimieren.

## **Lärm**

Das gewählte Konzept wurde weiter verbessert und funktioniert gut. Die Bauten reagieren jetzt konsequent auf die Situation und leisten die notwendige Lärmoptimierung. Die Überarbeitung wurde bereits mit der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich rückbesprochen und die notwendigen Vorschriften wurden definiert. Damit sind trotz hoher Lärmbelastung die Voraussetzungen für bewilligungsfähige Wohnungen mit guter Wohnqualität gegeben.

## **Wirtschaftlichkeit**

Die Ausnützung konnte massgeblich erhöht werden, ohne dabei die Körnigkeit des Städtebaus aufzugeben. Die Fassadenabwicklung wurde verbessert, ist aber durch die Aufteilung in acht Baukörper und der Vielzahl der Loggien immer noch gross. Ebenfalls konnte die Flächeneffizienz verbessert und die Standardisierung stark optimiert werden. Die Durchgängigkeit von Statik und Haustechnik wurde in der Überarbeitung gewährleistet. Die Hybrid-Bauweise ist aus heutiger Sicht wirtschaftlich noch nicht tragbar; die Bauweise ist in der Weiterbearbeitung zu evaluieren. Auch die Tiefgarage bietet, mittels Einschränkung der PP-Anzahl, Potential zur Kostenreduktion. Das Projekt konnte in der Überarbeitung die Komplexität reduzieren und grosse Fortschritte in wirtschaftlicher Hinsicht erzielen. Es besteht aber weiterhin Bedarf zur Optimierung.

## **Verkehr / Erschliessung**

In der Überarbeitung wurde die Erschliessung ohne grössere Anpassungen beibehalten. Die Zu-/Wegfahrt sowie die ober- und unterirdische Parkierung sind sinnvoll platziert. Innerhalb des autofreien Areals funktioniert die Entflechtung gut. Eine plausible Wegführung erschliesst die Überbauung für Fussgänger und Velofahrer. Die Anlieferung wurde angedacht und folgt einem logischen Muster.

Eine grundlegende Überarbeitung der Tiefgarage hat stattgefunden und die Wegführung wurde zweispurig angelegt, wobei die engen Knotenpunkte einer Überarbeitung bedürfen. Veloabstellplätze sind logisch angeordnet, die Anzahl ist z.T. noch etwas gering.

**Statik**

Die freistehenden max. achtgeschossigen Punktbauten wurden beibehalten. Eine Überarbeitung der Strukturen hat stattgefunden und die Norm- und Dachgeschosse wurden adäquat übereinandergestellt. Die Versätze in den Dachgeschossen fallen statisch nicht ins Gewicht. Stützen- und Wandabstände sind so gewählt, dass keine übermässigen Spannweiten entstehen. Es besteht die Möglichkeit das Tragwerk in konventioneller Weise wie auch in Hybridbauweise zu erstellen. Die Kerne sind auf die Garage abgestimmt und bezüglich Erdbebensicherheit gut angeordnet.

**Fazit**

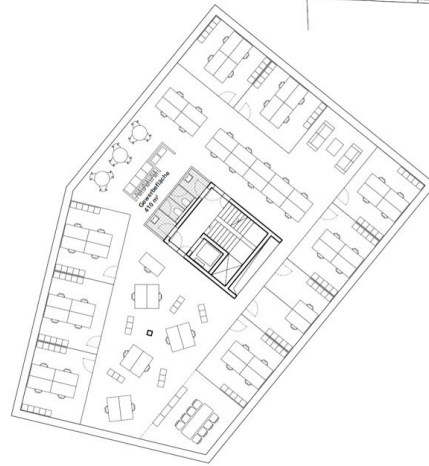
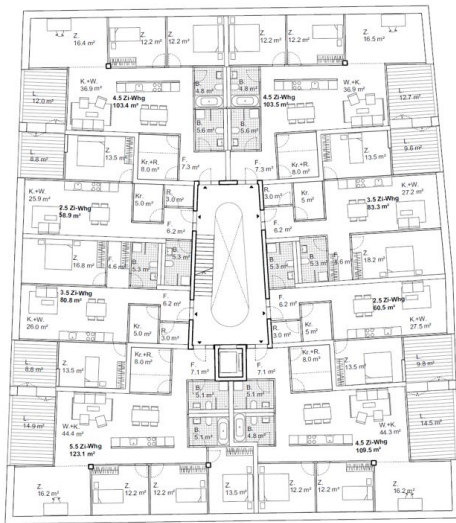
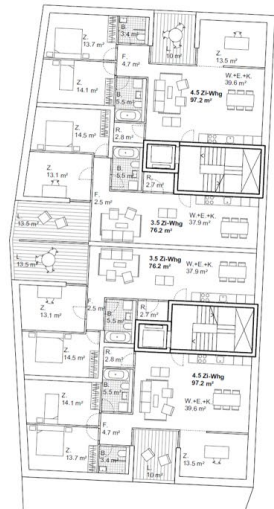
Die interessante und begeisternde Idee, eine mittlere Körnung und eine aus vielen Städten gewohnte Traufhöhe zu kombinieren, kommt in der Überarbeitung besser zum Tragen. So lässt sich eine beträchtliche Dichte mit einer als angenehm erfahrbaren Massstäblichkeit verknüpfen, was sowohl nach aussen wie nach innen qualitativ hochstehende Strassen- und Zwischenräume schafft, die gleichermassen an historische Vorbilder anknüpfen, wie sie eine zeitgemässe urbane Identität ausdrücken.



*Visualisierung*



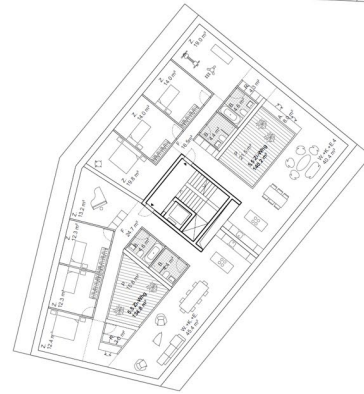
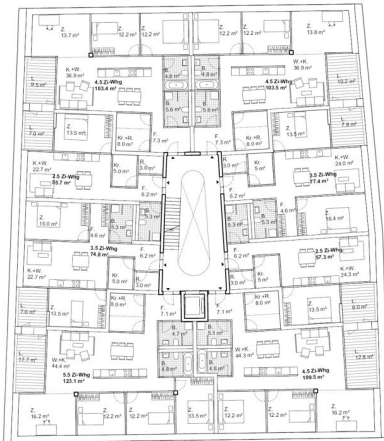
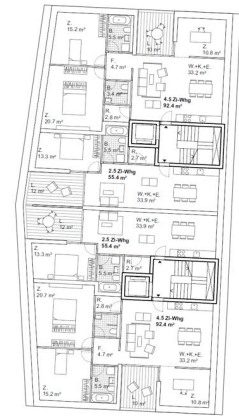
*Situationsplan*



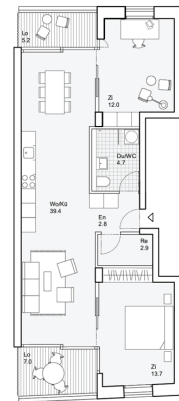
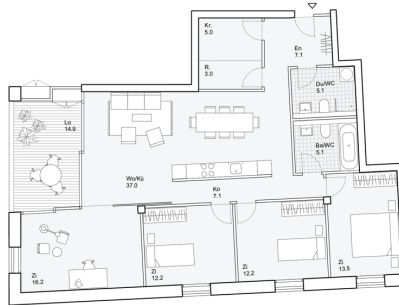
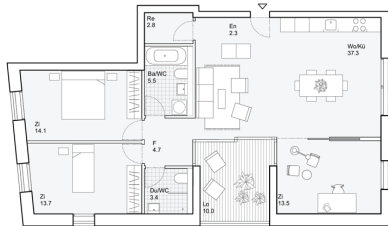
**Regelgeschoss**



**Fassade**



*Attikageschoss*



*Wohnungstypen*

### 7.3 Jurierung, KCAP

Zur Überarbeitung empfohlen

#### **ARCHITEKTUR**

KCAP GmbH

Wasserwerkstrasse 129, 8037 Zürich

#### **LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG

Vulkanstrasse 120, 8048 Zürich

#### **NACHHALTIGKEIT**

Raumanzug GmbH

Friedaustasse 17, 8003 Zürich



Schwarzplan



Modellfoto

## **Städtebau**

Die städtebauliche Komposition besteht aus einem locker gruppierten Ensemble aus 7- und 8-geschossigen Bauten mittleren Massstabs. Im heterogenen Kontext entsteht so ein unaufgeregtes Nebeneinander von selbstverständlich wirkenden Volumina, das durchlässig und dennoch lärmgerecht konzipiert ist. Die Freiräume bilden eine identitätsbildende Sequenz und wirken einladend. Die offene Bebauung erlaubt mannigfaltige Anknüpfungen und eine intensive Durchwegung.

Dazu kommt eine interessante Idee im Aufbau des Schnitts der Gebäude: Alle Bauten werden mit einer Traufe versehen, welche die Hauptvolumen als 4- oder 5-geschossige Gebäude mit mehrgeschossigen Dachaufbauten in Erscheinung treten lässt. Dadurch entsteht in den Strassen- und vor allem in den Zwischenräumen eine andere Massstäblichkeit, als es die Dichte erahnen liesse, die an viele historische und qualitätsvolle Vorbilder anknüpft.

## **Architektur / Wohnen**

Mit der Differenzierung in Sockel-, Voll- und Dachgeschosse entsteht eine klassische Dreiteilung der Fassaden, allerdings in ungewohnten Proportionen. Der Sockel weist eine klare Adressierung zum differenziert gestalteten Aussenraum auf und fördert eine städtische Atmosphäre. Die horizontale Gliederung des Mittelteils überzeugt architektonisch noch nicht, er wirkt in Scheiben geschnitten und in der Anmutung forciert. Die vorgeschlagene Ausgestaltung der Dachgeschosse mit nach unten tiefer werdenden Balkonen wird etwas starr gehandhabt und lotet das Potential der an sich interessanten Idee noch zu wenig präzise und qualitativ aus.

In der Grundrissgestaltung bleibt trotz interessanten typologischen Ansätzen noch vieles schematisch. Die Entwicklung von gleichzeitig gut belichteten und lärmschutztauglichen Wohnungstypen ist höchst anforderungsreich und noch nicht überall geglückt. Schwachstellen liegen auch noch in den Wohnungsgrössen, in der Mitte sind diese zu gross und oben zu klein, sowie in der noch nicht durchgehenden Systematisierung von Installationsbereichen zwischen Mittelteil und Dachgeschossen. Balkonschichten und Loggien konsumieren enorme Flächen, behindern teilweise die natürliche Belichtung und schaffen erst teilweise exzellente Wohnverhältnisse.

## **Freiraum / Stadtklima / Biodiversität**

Im Quervergleich ist dieses Projekt deutlich urbaner ausgeprägt. Seine Stärke ist die Bildung eines Stadtgefüges als Oase mit eigener Identität und guter Vernetzung im komplexen Umfeld. Mit der homogenen Bebauungsstruktur und der Kleinteiligkeit werden grösstmögliche Vielfalt und lebendige Nachbarschaften angestrebt. Der menschliche

Massstab ist für die Verfasser ein zentrales Kriterium.

Die Freiraumgestaltung differenziert die beiden Gesichter der Siedlung, nämlich das urbane Äussere mit drei Arten von Strassenbäumen und den weichen begrünten Innenbereich mit seiner Vielfalt an Pflanzen und Gehölzen.

Verschiedene Pforten und kleine Plätze laden vom Strassenraum her zum Eintreten ein. Im Inneren wird eine interessante Struktur mit fließenden Räumen aus Gassen und Plätzen mit unterschiedlichen Typologien gebildet, die diagonal miteinander verbunden sind. Vier Quartierplätze sowie kleinere Orte bilden ein reiches Angebot an gut beschatteten Begegnungsorten, welche je nach umliegender Erdgeschossnutzung ausgestaltet werden können.

Eine weitere Besonderheit des Freiraums bilden die grünen Zonen mit ihren «Regengärten» rund um sämtliche Gebäude. Der 1.5 m breite Pflanzfilter dient als Retentionsfläche und sorgt gleichzeitig für Privatsphäre. Eine offene Wasserrinne bildet als attraktives Element eine zusätzliche Schwelle zu den gemeinschaftlichen Freiräumen.

Ein weiterer Pluspunkt sind die begehbaren Terrassen als Treffpunkt für die Bewohner und die interessante Idee eines grossen Gewächshauses auf dem Dach des bestehenden Gewerbebaus zum gemeinschaftlichen Gärtnern.

Mit dem geringen Versiegelungsgrad der Beläge, der guten Beschattung, der Versickerung des Regenwassers vor Ort und den unterschiedlichen einheimischen, klimagerechten Bäumen und Sträuchern sowie den Wildblumenwiesen leistet das Projekt einen grossen Beitrag zum Stadt- und Lokalklima und zur Biodiversität. Insgesamt könnten die Grünflächen allerdings etwas grosszügiger sein.

## **Lärm**

Das gewählte Konzept funktioniert gut, teilweise leistet es die Lärmoptimierung auf der «falschen» Seite. Die Mindestvoraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung sind mehrheitlich erfüllt. Die strassenseitigen Bauten weisen auch rückwärtig zum Teil noch IGW-Überschreitungen auf, was möglicherweise durch eine geschickte Grundrissgestaltung behoben werden kann.

## **Wirtschaftlichkeit**

Der Städtebau beruht auf einer körnigen Setzung von Einzelbauten und erreicht eine zu tiefe Ausnutzung. Die Fassadenabwicklung ist aufgrund der Aufteilung in acht Baukörper sowie der consequenten Setzung zweiseitiger Loggien sehr gross. Mit dem beträchtlichen Anteil an Zweispännern liegt die Flächeneffizienz im mittleren Bereich. Durch die Einführung repetitiver Entwurfselemente ist die Standardisierung teilweise gegeben. Der Rücksprung der Dachgeschosse beeinträchtigt in der

aufgezeigten Organisation die Durchgängigkeit von Statik und Haustechnik. Das Projekt besitzt eine Vielzahl guter Entwurfsansätze, was sich in einer hohen Komplexität niederschlägt, welche in wirtschaftlicher Hinsicht noch nicht überzeugen kann.

### **Verkehr / Erschliessung**

Die Zu-/Wegfahrt zur Parkierung liegt ist an der aufgezeigten Stelle sinnvoll platziert. Die Anordnung der Besucherplätze als Längsparkfelder funktioniert verkehrstechnisch. Die Entflechtung im Areal ist gut gelöst, für Fussgänger und Velofahrer ist das Areal ausreichend erschlossen und die Wegführung ist ebenfalls plausibel angelegt. Die Anlieferung wurde angedacht und folgt einem logischen Muster.

Die aufgezeigte Tiefgarage ist noch sehr eng und verfügt konzeptionell über viele Umwege wegen der geplanten einseitigen Wegführung. Die Anordnung der Veloabstellplätze erscheint logisch, die Anzahl ist allerdings noch planerisch nachzuweisen.

### **Statik**

Es handelt sich um freistehende Punktbauten mit klaren Strukturen und maximal acht Geschossen. Kennzeichnend sind die tragenden Kerne und die Skelettbauweise, aber auch die Unterzüge, welche als teilweise vorgefertigte Holzhybrid-Elemente gedacht sind. Statisch sind alle Bauten konsequent gut gelöst und erfüllen sowohl die Erdbebensicherheit als auch die statischen Beanspruchungen.

Auch die Spannweiten sind adäquat gewählt. Durch die Hybridbauweise kann das Gesamtgewicht der Baukörper reduziert werden, womit die Pfahlfundation ebenfalls entlastet wird.

### **Nachhaltigkeit**

Das Energie- und Nachhaltigkeitskonzept mit Grundwasser-Wärmepumpe und Grundlüftung mit Verbundlüftern wird begrüsst. Die Nasszellen sind jedoch zu sehr dezentralisiert, was eine effiziente Brauchwarmwassernutzung verunmöglicht. Die thermische Behaglichkeit wird vielerorts als ausreichend befunden, allerdings auf Kosten des geringen Tageslichteintrages bei den Balkonen. Tragwerk und Verlauf der thermischen Hülle erzeugen grösseren Aufwand in der Erstellung und bedürfen einer Korrektur. Auch werden zeitgemässe Massstäbe im ressourcenschonenden Bauen und punkto Kreislauffähigkeit vermisst.

### **Fazit**

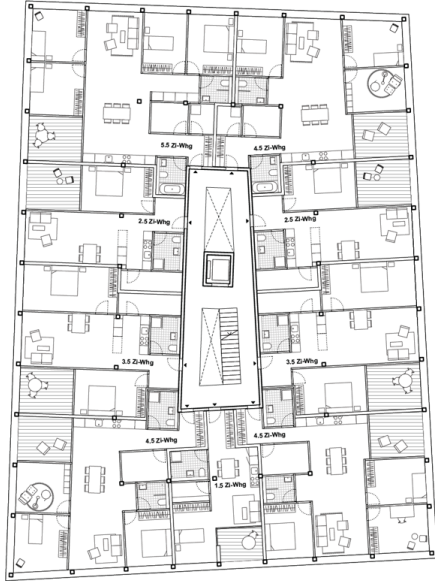
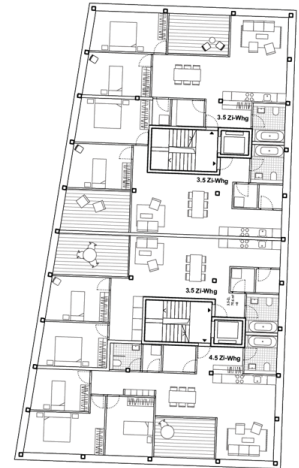
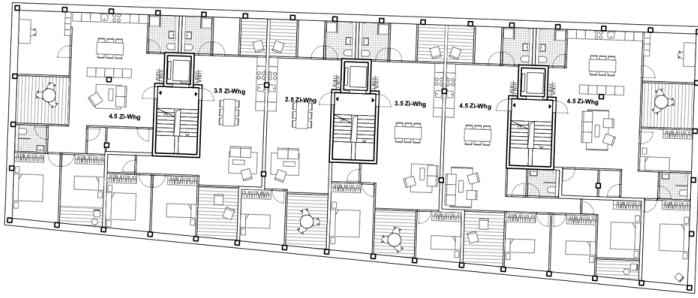
Die städtebauliche Idee wirkt an diesem Ort und im heterogenen Kontext massstäblich angemessen und räumlich selbstverständlich. Sowohl die vorgeschlagenen Baukörper als auch die Freiräume bergen ein enormes Entwicklungspotenzial. Trotz seiner verhältnismässig geringen Dichte, die gezielt noch wesentlich verbessert werden kann, und gewisser Mängel in der funktionalen und technischen Durcharbeitung, eignet sich dieser städtebaulich überzeugende Ansatz für eine vertiefte Überarbeitung in einer Bereinigungsstufe.



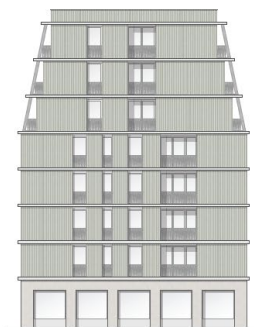
Visualisierung



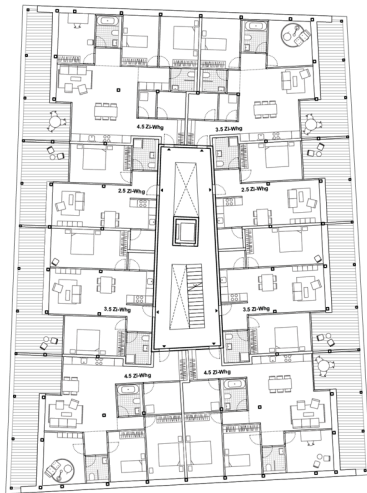
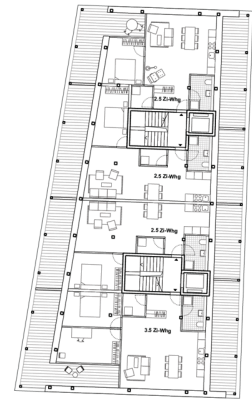
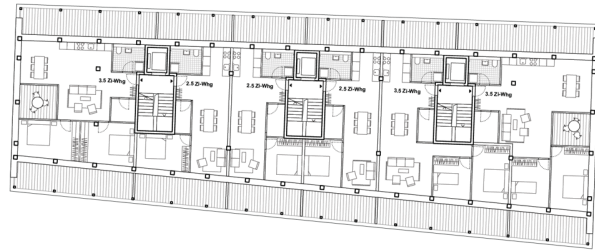
Situationsplan



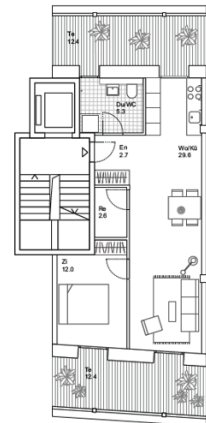
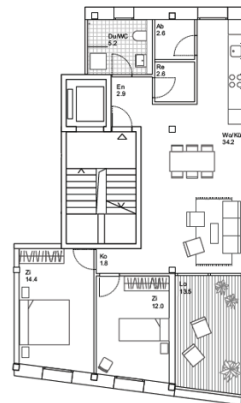
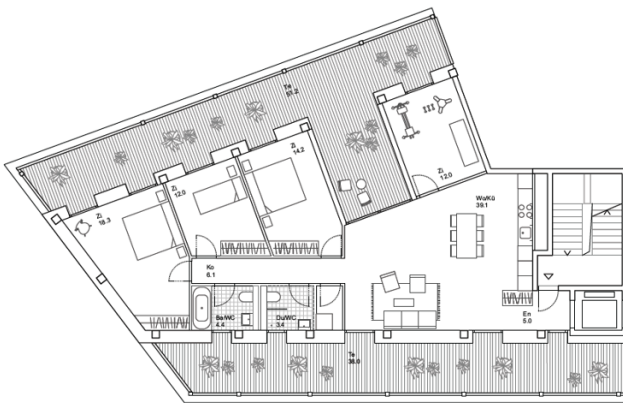
*Regelgeschoss*



*Fassade*



*Attikageschoss*



*Wohnungstypen*

## 7.4 Jurierung, Z2G

### ARCHITEKTUR

Züst Gübeli Gambetti  
Architektur und Städtebau AG  
Limmatstrasse 65, 8005 Zürich

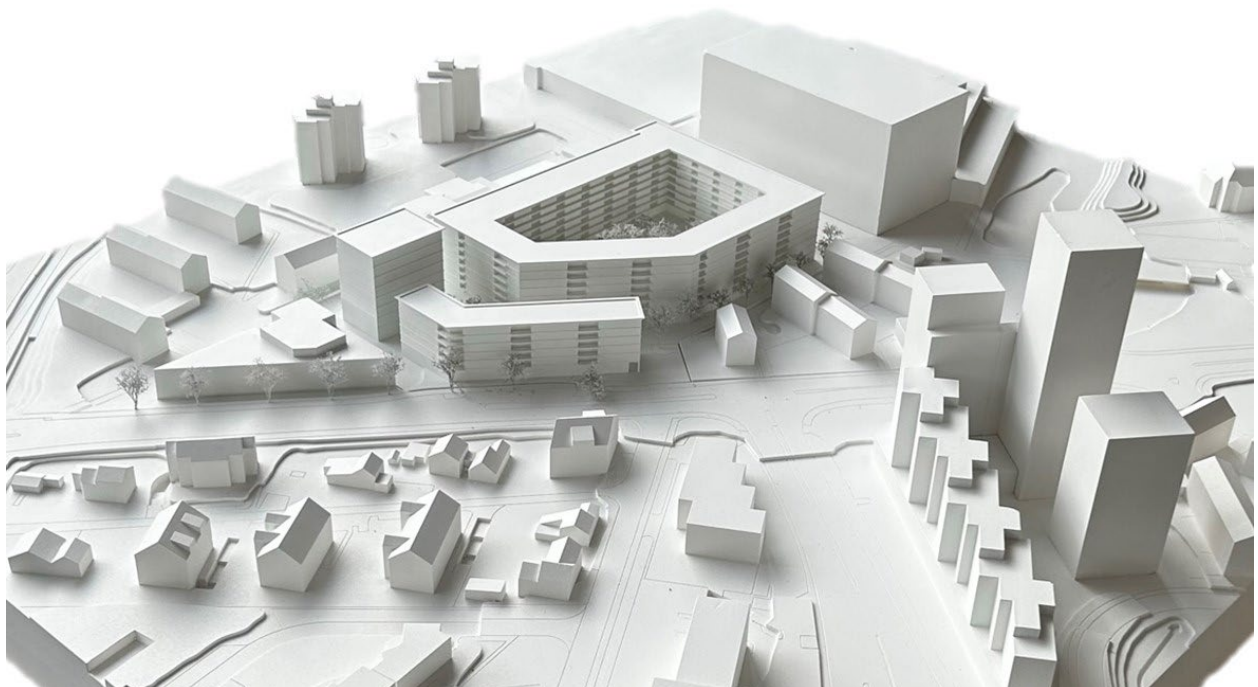
### LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

BÖE GmbH

*Luisenstrasse 29, 8005 Zürich*



*Schwarzplan*



*Modellfoto*

## **Städtebau**

Aus der Heterogenität und der vorstädtischen Anmutung des Entwicklungsgebiets entspringt der Wunsch nach einer städtebaulichen Klarheit, die sich organisch aus den vorgefundenen Elementen und Geometrien herausbildet. Der dynamischen Logik der Strassenwelt wird eine räumlich und atmosphärisch starke, vom Lärm geschützte Innenwelt entgegengesetzt. Die vorgeschlagene, aus einem inneren und einem äusseren Ring bestehende Grossform definiert einen ruhigen, grünen Innenhof sowie urbane Strassenräume, die zur Bewegung einladen und die Hauszugänge adressieren. Diese an sich nachvollziehbaren Absichten führen jedoch in der dargestellten Form zu einem nahezu innerstädtischen Bebauungsmuster, verbinden sich kaum mit dem Umfeld und bleiben dadurch im Siedlungsgefüge fremd. Die Promenade zwischen den Ringen, gedacht als belebtester Siedlungsraum, wird aber erst mit der Fertigstellung der letzten Etappe lesbar. Fällt diese weg, verbleibt ein schwer verständliches, städtebauliches Fragment.

## **Architektur / Wohnungen**

Die Qualität des Projekts liegt in einer äusserst sorgfältigen architektonischen Ausarbeitung. Die durch feine Rhythmen differenzierte Architektursprache, schafft einen identifizierbaren Arealzusammenhang. Am überzeugendsten ist die Übereinstimmung von Gebäudetypen und Grundrissgestaltung, die hohe Wohnqualitäten versprechen. Die vom Wohnzimmer abtrennbaren Küchenaloven reagieren beispielsweise geschickt auf die Lärmsituation und dienen gleichzeitig der Wohnlichkeit. Hervorzuheben ist auch die abwechslungsreiche Ausgestaltung des Erdgeschosses mit Gewerberäumen an peripheren Lagen und Atelierwohnungen im Siedlungsinne, die mit Niveauversätzen und überhohen Räumen zusätzliche Angebote schaffen.

## **Freiraum / Stadtklima / Biodiversität**

Der sehr grosse Waldgarten im Hof holt ein Stück Brüttiseller Wald in die Siedlung hinein, hergeleitet aus dem Konzept der Waldstadt. Ein üppiges Baumvolumen mit einheimischen Gehölzen soll in unterschiedlichen Höhen gepflanzt, aufgeforstet, entwickelt und wie in einem Plenterwald bewirtschaftet werden. So entsteht ein üppiges Stück Natur mit grosser biologischer Masse, Artenvielfalt und angenehmen Lebensbedingungen für Mensch und Tier. Teiche, durchlässige Bodenbeläge und Retentionsflächen unterstützen die kühlende Wirkung.

Diese Grundidee, die das Maximum aus den Möglichkeiten herausholt, wird von der Jury als herausragend gewürdigt. Im Schutz der Gebäude entsteht an diesem Ort in Brüttisellen eine wilde Naturwelt

mit eigener Identität, die sich zum vielseitigen Erholungsraum entwickeln kann.

Der als Promenade konzipierte Raum zwischen dem inneren und äusseren Gebäudering wirkt städtisch und ergänzt das Freiraumangebot. Der Begegnungsraum mit Brunnen und schattenspendenden Bäumen verbindet die unterschiedlichen Nutzungen vom öffentlichen Garten über die Vorzonen der Erdgeschosse bis zur Veloparkierung. Die begrünten Bereiche im Strassenraum sind sinnvoll und entsprechend der jeweiligen Erdgeschossnutzung unterschiedlich ausgestaltet.

## **Lärm**

Das Konzept ist betreffend Lärmschutz ausgereift, nur im EG gibt es vereinzelt rote Räume. Die Grundrisse reagieren der Lage und Ausrichtung entsprechend präzise. Die Mindestvoraussetzungen für Ausnahmegenehmigungen sind somit überall erfüllt.

## **Wirtschaftlichkeit**

Mit der Einführung eines grossformatigen Blockrandes wirkt das Projekt dicht bei einer gleichzeitig mittleren Ausnutzung. Durch die drei grossen Baukörper resultiert eine vorteilhafte Fassadenabwicklung. Das Projekt ist mit Ausnahme der westlichen Seite des Blockrandes als Zweispänner ausgebildet, was zu einer tiefen Flächeneffizienz führt. Repetitive Grundrisselemente versprechen ein sehr grosses Potential zur Standardisierung. Das Projekt besitzt in wirtschaftlicher Hinsicht viele Stärken, hat aber insbesondere bei der Effizienz auch Schwächen.

## **Verkehr / Erschliessung**

Die Zu-/Wegfahrt zur Parkierung an der aufgezeigten Stelle ist sinnvoll. Die Anordnung der Besucherparkfelder als Längsparkfelder funktioniert verkehrstechnisch. Für die Fussgänger und Velofahrer ist das Areal gut erschlossen. Die Wegführung und die Entflechtung im Areal sind plausibel.

Die Tiefgarage ist ausreichend dimensioniert und funktional organisiert. Die Anzahl Parkfelder ist im Rahmen der Vorgaben. Die Anordnung der Veloabstellplätze ist logisch, die Anzahl der Veloabstellplätze jedoch zu tief berechnet.

## **Statik**

Alle Geschosse sind statisch gut durchdacht und führen zu keinen statischen Problemen. Die Lasten aus den acht Stockwerken werden soweit verteilt, dass keine Spannungsspitzen entstehen. Dies wird durch die konsequente Wandstruktur bis in die Tiefgarage nachgewiesen. Die Stützen sind schlüssig positioniert und die darüber liegenden Strukturen erkennbar auf die Garage abgestimmt. Das Bauwerk ist insgesamt ganzheitlich gedacht.

**Nachhaltigkeit**

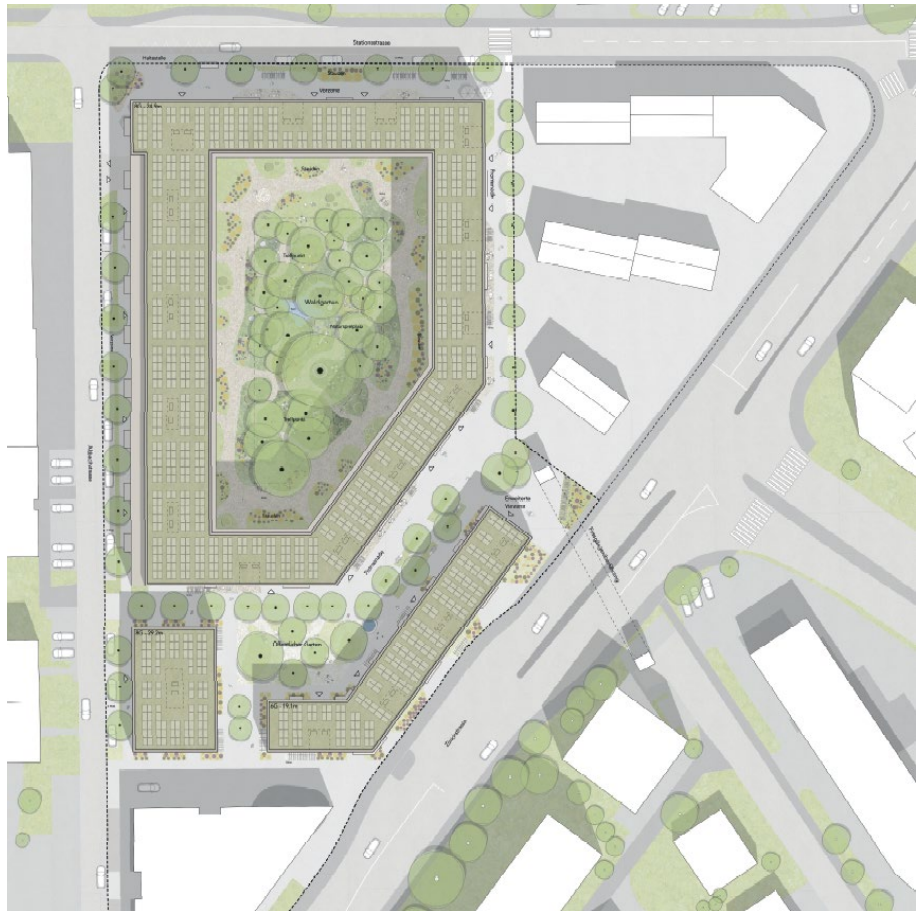
Das Energie- und Nachhaltigkeitskonzept mit Grundlüftungskonzept, Frischwasserstationen sowie auch die kompakte Gruppierung von Nasszellen sind gut gelöst. Es ist mit moderatem Energieaufwand eine gute Behaglichkeit zu erwarten. Das schlanke Tragwerk wird begrüsst, jedoch werden damit noch nicht neue Massstäbe im ressourcenschonenden Bauen und punkto Kreislauffähigkeit gesetzt.

**Fazit**

Das Beurteilungsgremium kann die gewählte städtebauliche Setzung nicht nachvollziehen. Zwar wird die gesuchte Grosszügigkeit der Räume und die klare Grundhaltung geschätzt, der Blockrand als Bautypus und die stadträumlich unklare Hierarchie der eingeführten Promenade im Siedlungsinne bleiben jedoch Fremdkörper im Siedlungsgefüge der Gemeinde. Die zahlreichen Qualitäten in der freiräumlichen und der architektonischen Ausarbeitung sowie die lebendige Ausgestaltung der Erdgeschosse vermögen dies leider nicht aufzuwiegen.



Visualisierung



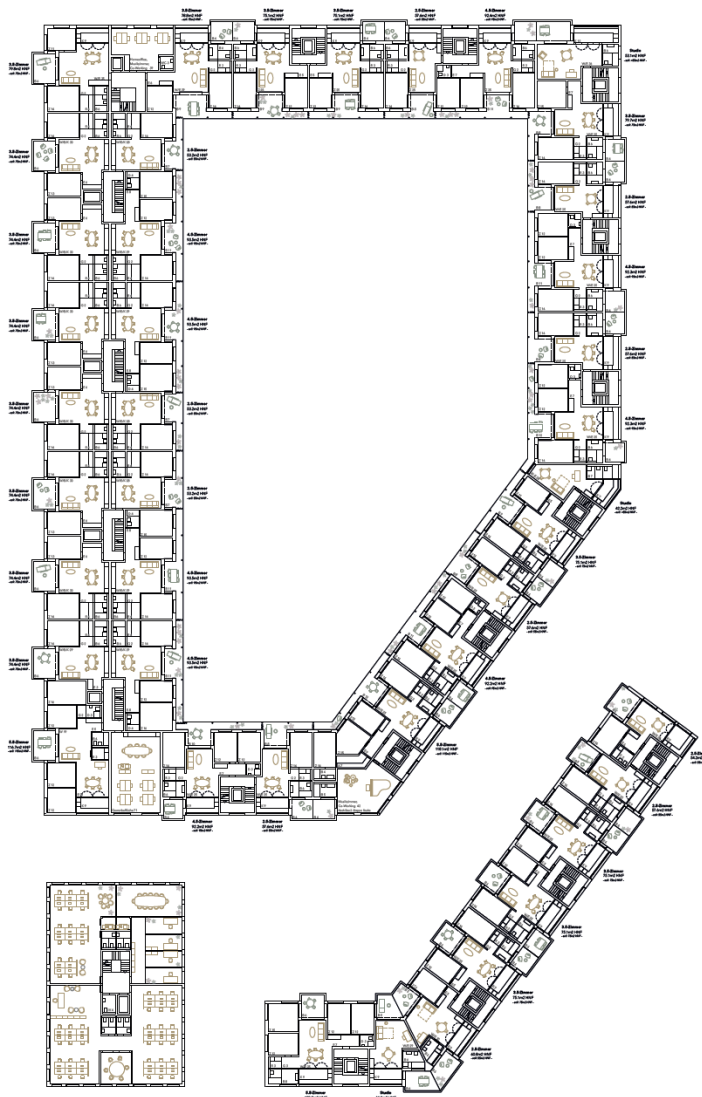
Situationsplan



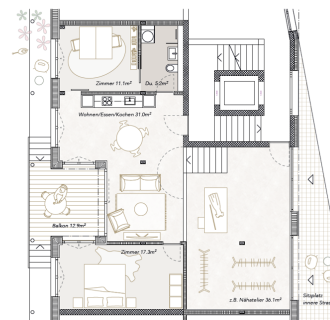
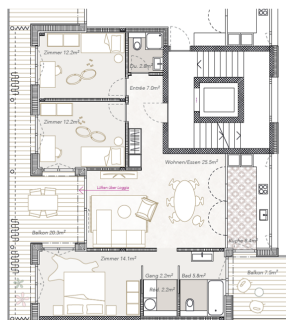
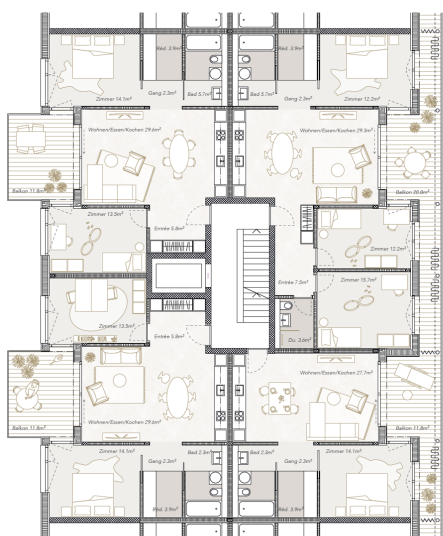
*Erdgeschoss*



*Schnitt und Fassade*



Regelgeschoss



Wohnungstypen

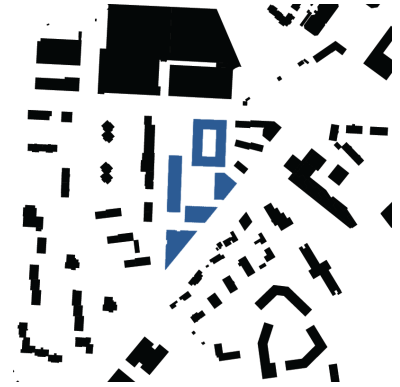
## 7.5 Jurierung, HBF

### ARCHITEKTUR

HBF HUGGENBERGERFRIES  
ARCHITEKTEN AG ETH SIA BSA  
Rotbuchstrasse 46, 8037 Zürich

### LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekten AG  
Amtshausgasse 5, 3011 Bern



*Schwarzplan*



*Modellfoto*

## **Städtebau**

Die selbstbewusste Komposition von eigenständigen Gebäudetypen fügt sich auf dem Schwarzplan überzeugend in das Siedlungsgewebe ein. Die dazwischen liegenden, gut proportionierten Freiräume verweben das Areal zu einem spannungsvollen Ensemble und bilden Eintrittsstellen aus dem umliegenden Quartier. Mit unterschiedlichen volumetrischen Ausbildungen wird auf das jeweilige Gegenüber reagiert. Jedoch bleibt die Ausrichtung des getrepteten Terrassenhofs mit dem bewusst zum zentralen Green Square gesetzten Hochpunkt unverständlich. Eine Orientierung unter Berücksichtigung des Sonnenverlaufs mit einer geringeren Höhe zum Square wird als naheliegender erachtet.

Die von der orthogonalen Bebauungsstruktur abweichende Diagonale der Zürichstrasse wird auf selbstverständliche Weise aufgenommen. Die gewerblichen Sockel führen die Massstäblichkeit des bestehenden Gewerbebaus logisch weiter. Der an sich schöne Rhythmus der sich entlang der Strasse entwickelt, löst sich leider in der letzten Etappe auf dem erweiterten Ideenperimeter in einem zu grossen dreieckigen Blockrand auf, der in direkter Nachbarschaft zum Terrassenhof die Harmonie der Komposition stört.

## **Architektur / Wohnungen**

Auf jedem Baufeld wird eine spezifische Architektursprache entwickelt, die in der Summe zu einem urbanen Ensemble führen. Der Projektidee entsprechend weist jedes Gebäude eine eigene typologische Ausbildung auf, mit interessanten Grundrisskonzeptionen, die unterschiedliche Wohnqualitäten erwarten lassen. Die Wohnungen sind im aktuellen Stand jedoch oft noch unausgewogen, insbesondere was die zentralen Bereiche bei grossen Raamtiefen betrifft.

Das Zusammenspiel der Erdgeschossnutzungen zwischen den Gebäuden und die Nutzung, bzw. die Aktivierung der angrenzenden Freiräume, ist zu wenig plausibel nachgewiesen. Es wird bezweifelt, ob im vorliegenden Konzept ein lebendiges Quartierumfeld entstehen kann, das dem Vorstädtischen im positiven Sinn etwas Adäquates entgegenzusetzen vermag.

## **Freiraum / Stadtklima / Biodiversität**

Durch die Grossformen der Baukörper entstehen vier ebenfalls grosszügige, parkartige Freiräume in einer interessanten Raumabfolge. Der Grünraum mit Wiesenflächen, Pfaden und Bäumen vermittelt einen öffentlichen Charakter und ist das verbindende Rückgrat des Areals. Unterschiedliche Platz- und Erschliessungsflächen mit Klinkerbelag unterstreichen dieses Freiraumkonzept. Positiv gewürdigt wird auch der baumbestandene Boulevard als Vorzone zum Strassenraum.

Die Föhren, heimischen Laubbäume, mediterranen Gehölzen wie Steineiche, Kamelie und Pistazie sowie an Bäumen emporwachsenden Schlingpflanzen vermitteln den Eindruck einer üppigen Flora, die einen wertvollen Beitrag zur Biodiversität leistet. Zudem schaffen die Baumpflanzungen, zusammen mit den grossteils unversiegelten oder begrünten Oberflächen, gute Voraussetzungen für ein ausgewogenes Stadtklima. Dass die in der Zwischenbesprechung vorgeschlagenen starken Naturbilder mit dem üppigen, den Standortbedingungen und dem hohen Grundwasserspiegel entsprechenden Bruchwald nicht konsequent weiterverfolgt wurde, wird hingegen bedauert.

Der Ansatz, den Freiraum als unfertiges Bild darzustellen und den Prozess der Aneignung durch den Menschen miteinzubeziehen, ist spannend, allerdings auch mit einigen Unsicherheiten behaftet. Zwar haben die Bereiche um die Kleinbauten im Park (Pavillon, Kaffeebar, Spielhaus, Werkstatt usw.) das Potenzial zu attraktiven und belebten Orten zu werden. Jedoch werden bei den Vorzonen vor den Erdgeschosses, die vor allem der Erschliessung dienen, keine Möglichkeiten zur Nutzung und Bildung von attraktiven Aufenthaltsbereichen aufgezeigt. Dadurch entsteht die Gefahr einer Anonymisierung.

## **Lärm**

Mit zahlreichen roten Wohnräumen im EG, in den Regelgeschossen und in den Eckbereichen des Terrassenhofs werden die Mindestvoraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nicht erfüllt. Es gibt zu viele lärmexponierte Wohnungen, teilweise auch mit fehlenden ruhigen Aussenräumen, die eine tiefgreifende Umplanung erfordern, was vom Beurteilungsgremium als grosses Projektrisiko eingeschätzt wird.

## **Wirtschaftlichkeit**

Das Projekt verbindet städtebauliche Dichte mit einer hohen effektiven Ausnutzung. Durch die vier grossformatigen, kompakt ausgebildeten Baukörper wird ein gutes Verhältnis zwischen Volumen und Fassadenabwicklung erreicht. Die konsequente Anwendung von Mehrspännern ist effizient. Repetitive Entwurfselemente schaffen ideale Voraussetzungen für eine standardisierte Realisierung. Die Grundkonzeption des Projekts lässt eine gute Wirtschaftlichkeit erwarten.

## **Verkehr / Erschliessung**

Die Zu-/Wegfahrt zur Parkierung ist konsequent gelöst. Die Anordnung der Besucherparkfelder als Block sowie die Entflechtung im Areal funktionieren verkehrstechnisch. Die Erschliessung für den Langsamverkehr und dessen Wegführung auf dem Areal sind gut. Das UG ist bezüglich Wegführung /

Geometrie noch nicht auf die aktuelle Norm angepasst. Die Anordnung der Veloabstellplätze ist logisch, deren Anzahl jedoch zu tief berechnet.

#### **Statik**

Die Baukörper sind kompakt und damit statisch gut ausführbar. Das 13-stöckige Haus hat im vierten Geschoss einen Vorsprung, dies ist erdbebentechnisch etwas unglücklich, da damit grosse Beanspruchungen in diesem Geschoss verursacht werden, sodass das schmale Treppenhaus stärker dimensioniert werden müsste. Die restlichen Häuser sind betreffend Spannweiten wie auch Horizontalaussteifungen statisch gut gelöst. Stützen sind in der Parkgarage nicht ersichtlich und die Fundationen damit nicht beurteilbar.

#### **Nachhaltigkeit**

Das Projekt vermittelt kein überzeugendes Energie- und Nachhaltigkeitskonzept. Aussagen zur Energieversorgung und zum Lüftungskonzept feh-

len gänzlich. Das Schachtkonzept ist nicht ausgearbeitet und die Technikräume sind wohl zu klein dimensioniert. Hingegen werden einfache, klar gegliederte Baukörper, ein ausgewogener Fensteranteil und eine dauerhafte Fassadenbekleidung vorgeschlagen. Verleimte Holzkonstruktionen, die hybride und teils massive Bauweise verfehlen erhoffte neue Massstäbe im nachhaltigen Bauen.

#### **Fazit**

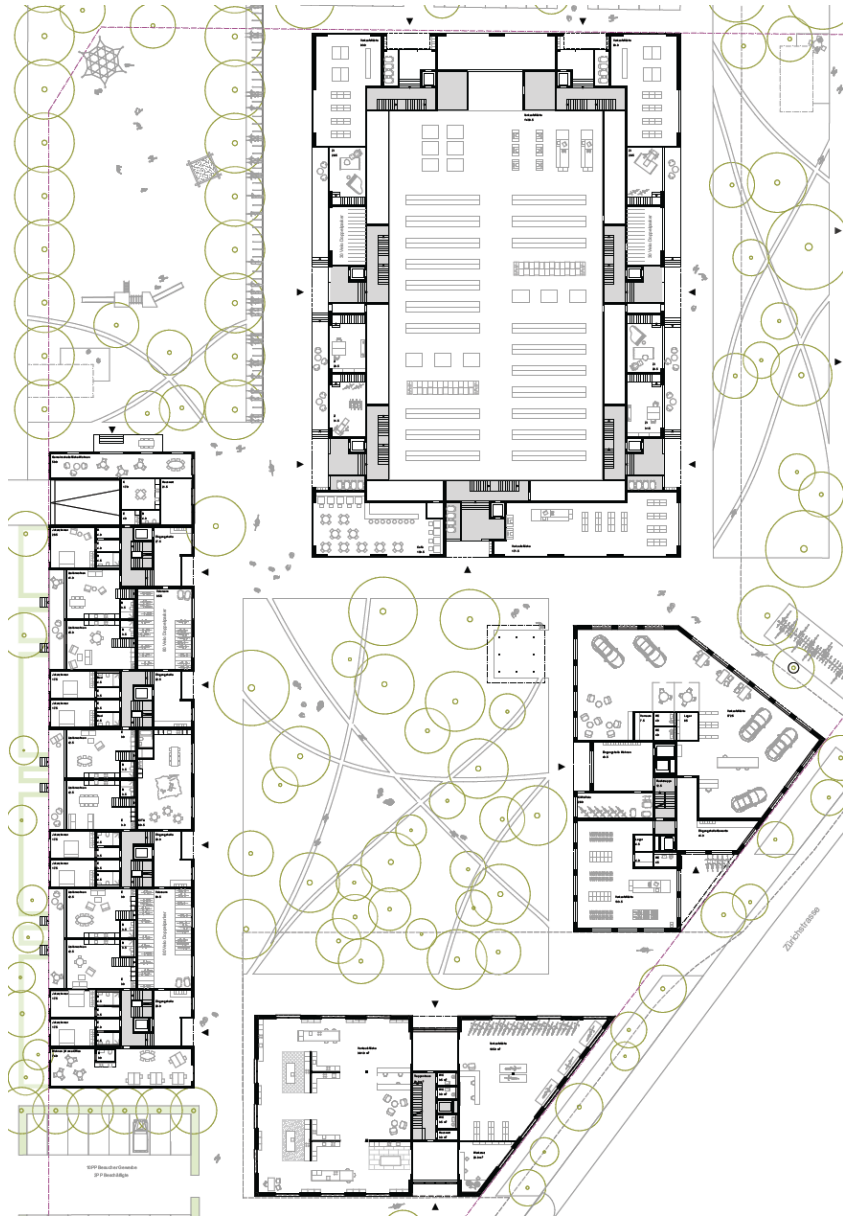
Die von einer robusten Komposition getragene Projektidee erhält viel Zuspruch. In der vertieften Diskussion wird jedoch deutlich, dass bei einer allfälligen Weiterbearbeitung zu viele Projektbestandteile grundlegend überarbeitet werden müssten. Insbesondere wirkt die Lärmproblematik destabilisierend auf die Grundkonzeption, was zu schwer einschätzbaren Projektrisiken führt. Zudem wird angezweifelt, ob die vorgeschlagenen Erdgeschossnutzungen im Zusammenspiel mit den Freiräumen zu einem gewinnenden Wohnumfeld zu führen vermag.



*Visualisierung*



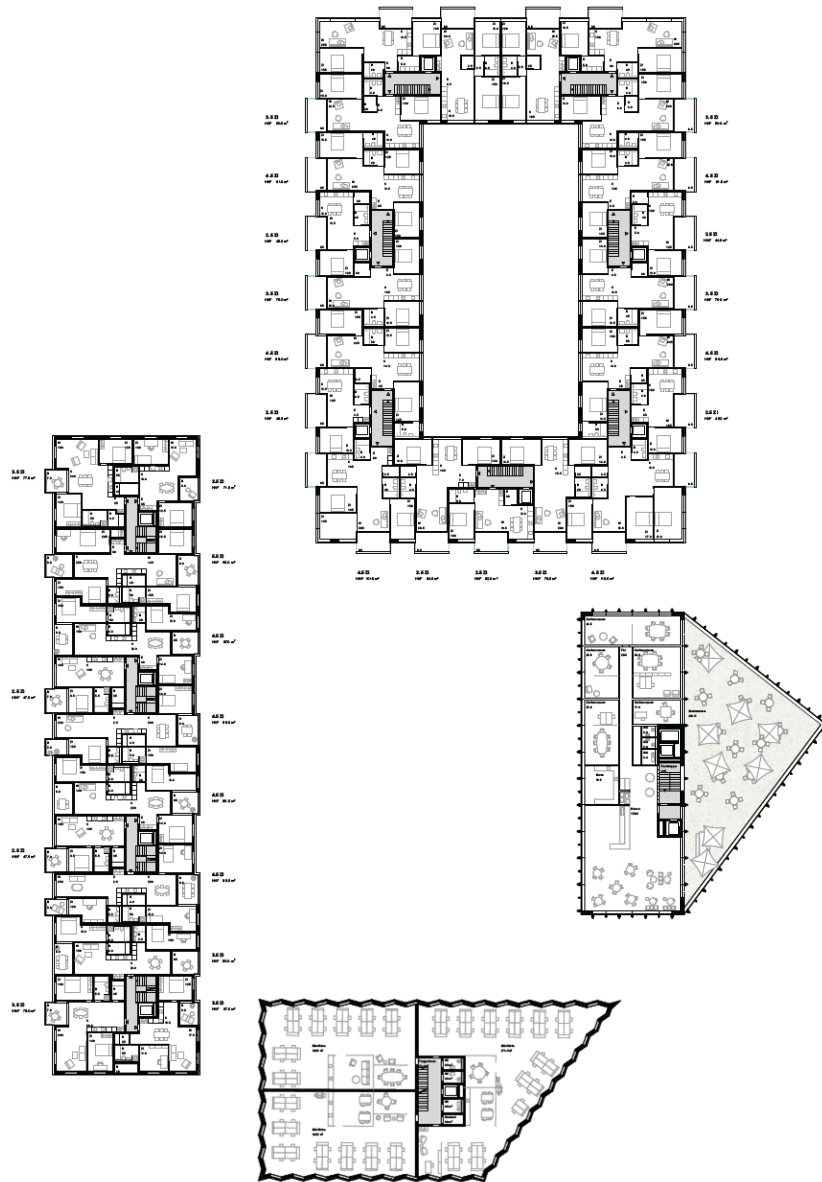
*Situation*



*Erdgeschoss*



*Fassade*



Regelgeschoss



Wohnungstypen

## 7.6 Jurierung, Theo Hotz

### **ARCHITEKTUR**

Theo Hotz Partner AG

Münchhaldenstrasse 21, 8008 Zürich

### **LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

Hager Partner AG

Bergstrasse 50, 8032 Zürich

### **BAUPHYSIK UND LÄRMSCHUTZ**

Lemon Consult AG

Sumatrastrasse 10, 8006 Zürich



*Modellfoto*

## **Städtebau**

Baukörper unterschiedlicher Höhen und Tiefen werden um Grünräume gruppiert und bilden zusammen Nachbarschaften. Mit dieser Leitidee eines dichten Teppichs entsteht ein homogenes, sehr kompakt wirkendes, strikt orthogonal aufgebautes Quartier, das sich auf Qualitäten der Stadt der Gründerzeit beruft. Nach aussen, Richtung Zürich- und Stationsstrasse, wirkt die Anlage ziemlich geschlossen, was sich in der Altbachstrasse dann auflöst.

Dort wird ein grösseres Gebäude aus dem Bestand integriert und in attraktiver Weise umgenutzt. Neben interessant proportionierten Aussenräumen, Höfe mit urbanen Proportionen und einer durchgehenden Traufhöhe von etwa 21 m, entstehen innerhalb der Komposition diverse enge Stellen und schwierige Über-Eck-Situationen, die als stadträumlich und funktional problematisch erachtet werden. Das Nebeneinander von Einzel- und Winkelbauten schafft differenzierte stadträumliche Situationen, gewährleistet aber aufgrund hoher Dichte vielerorts unzureichende Verhältnisse bezüglich Besonnung.

## **Architektur / Wohnungen**

In den verschiedenen Bautypen wird ein vielfältiges Programm für unterschiedliche Wohnformen angeboten. Neben Bereichen, die sich besonders für altersgerechtes oder studentisches Wohnen eignen, gibt es solche mit Familien- und Kleinwohnungen, wobei vom vorgegebenen Wohnungsspiegel massgeblich abgewichen wird.

Die Differenzierung der Bauten zeigt sich auch in der Organisation sowie in der funktional ausgestalteten Erschliessung, welche über Mehrspänner und Laubengang erfolgt.

Obschon ein reichhaltiges Angebot an Erdgeschoss-Flächen öffentlichen und gemeinschaftlichen Nutzungen vorbehalten bleibt, bleibt unverständlich, warum die Passantenlage an der Stationsstrasse nicht intensiver dafür genutzt wird. Die architektonische Gestaltung mit teilweise sehr grossen Fensterflächen wird hinterfragt. Ansonsten wird eine kompakte und wirtschaftliche Bauweise vorgeschlagen.

## **Freiraum / Stadtklima / Biodiversität**

Die Verfasser beziehen sich in der Massstäblichkeit auf das benachbarte grüne Altbachquartier mit dem Ziel, ein durchmischtes, lebendiges Quartier mit attraktiven und vielfältigen Aussenräumen für unterschiedliche Nutzergruppen zu bilden.

Durch die Gebäudegruppierung entstehen im Inneren des Areals fliessende Räume und lebendige Nachbarschaften. Es werden sechs Wohnhöfe mit verschiedenen Quartierplätzen gebildet, die eine gute Mischung aus unterschiedlichen Begegnungsorten darstellen.

Die Quartierplätze werden mit zahlreichen grosskronigen Bäumen beschattet, die sich im nicht unterkellerten Bereich gut entwickeln können. Der üppige Pflanzfilter im Umfeld der Gebäude rahmt die Quartierplätze ein und sorgt zudem für Privatsphäre in den Erdgeschosswohnungen.

Mit den Dachgärten stehen den Bewohner weitere Freiräume zur Verfügung.

Die Infrastruktur für den motorisierten Verkehr wird im autofreien Quartier konsequent an den Rändern abgewickelt.

Einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität und zum Stadt- und Lokalklima leisten die standortgerechte und artenreiche Begrünung sowie das Regenwasser-Konzept mit Brunnen und Retention über Mulden und durchlässige Beläge.

Die Landschaftsthemen der Siedlung, des öffentlichen Platzes (Kreuzung Stations-/Zürichstrasse) sowie des grünen Rings bilden in ihrer Gesamtheit einen wertvollen Beitrag.

Etwas vermisst wurde eine speziell aus dem Ort heraus entwickelte Identität wie etwa der in der Präsentation erwähnte Bezug zur ehemaligen Sumpflandschaft.

## **Lärm**

Das Lärmschutz-Konzept funktioniert teilweise sehr gut, wird aber nicht überall konsequent durchgezogen. Die Mindestvoraussetzungen für Ausnahmegewilligungen sind mehrheitlich erfüllt. Das Gebäude H mit den zweiseitigen IGW-Überschreitungen und das Gebäude D mit Studentenzimmern sind diesbezüglich in der vorgeschlagenen Form schwierig umzusetzen.

## **Wirtschaftlichkeit**

Das Projekt schafft mit der homogenen Verteilung eine hohe Dichte bei einer mittleren Ausnützung. Mit der Setzung von acht Einzelbauten entsteht eine grosse Fassadenabwicklung. Der Entwurf folgt keinem sich wiederholenden Organisationsprinzip, erreicht aber durch die Einführung von Mehrspännern und Laubengang eine gute Flächeneffizienz. In den Einzelbauten werden teilweise einheitliche Grundrissdispositionen geschaffen, was eine Standardisierung in begrenztem Umfang zulässt. Das Projekt besitzt gute Ansätze, weist aber hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit grössere Schwächen auf.

## **Verkehr / Erschliessung**

Die Zu-/Wegfahrt zur Parkierung liegt sehr nah am Knoten. Die Anordnung der Besucherplätze als Senkrechtparkfelder ist nicht zweckmässig. Der Grundsatz der Entflechtung von Fuss- und Veloverkehr vom Anlieferungsverkehr ist von der Idee her wünschenswert, die geplante Anlieferung ab der Zürichstrasse ist jedoch nicht bewilligungsfähig.

Die aufgezeigte Lösung mit Doppelstockparkierung ist ein interessanter Vorschlag, funktioniert so wie dargestellt allerdings noch nicht. Für ein unabhängiges Zu-/Wegfahren ist die Raumhöhe zu gering. Die Anordnung der Veloabstellplätze ist logisch, allerdings wurde die Anzahl Veloabstellplätze zu tief berechnet. Die Anzahl Parkfelder kann nicht nachvollzogen werden.

### **Statik**

Die Baukörper sind kompakt, stringent organisiert, rational aufgebaut und damit statisch gut ausführbar. Das fünfgeschossige Bestandsgebäude wird bis auf das weiterverwendete Rohbauwerk zurückgebaut. Die Erdbebensicherheit muss dabei inklusiv Aufstockung erfüllt werden. Durch die jeweils klare Struktur der neuen Bauten und den einfachen bzw. typischen Spannweiten wird die Erdbebenproblematik gelöst und das Statikkonzept ist systematisch umsetzbar. Die Bauten können entweder massiv oder in Holzbau realisiert werden.

### **Nachhaltigkeit**

Der Entwurf lässt nicht auf ein eigentliches Energie- und Nachhaltigkeitskonzept schliessen. Das Schachtkonzept ist phasengerecht entwickelt und

die Nasszellen sind teils zu sehr dezentral angeordnet. Der sehr grosse Fensteranteil hinterlässt sehr hohe Emissionen grauer Energie. Andererseits führen sie je nach Balkontiefe zu einer schwachen Belichtung der Räume oder führen zu deutlicher Überhitzung im Sommer. Die Weiternutzung des Bestandsgebäudes wird begrüsst. Weitere Massnahmen, um neue Massstäbe im nachhaltigen Bauen zu setzen, werden vermisst.

### **Fazit**

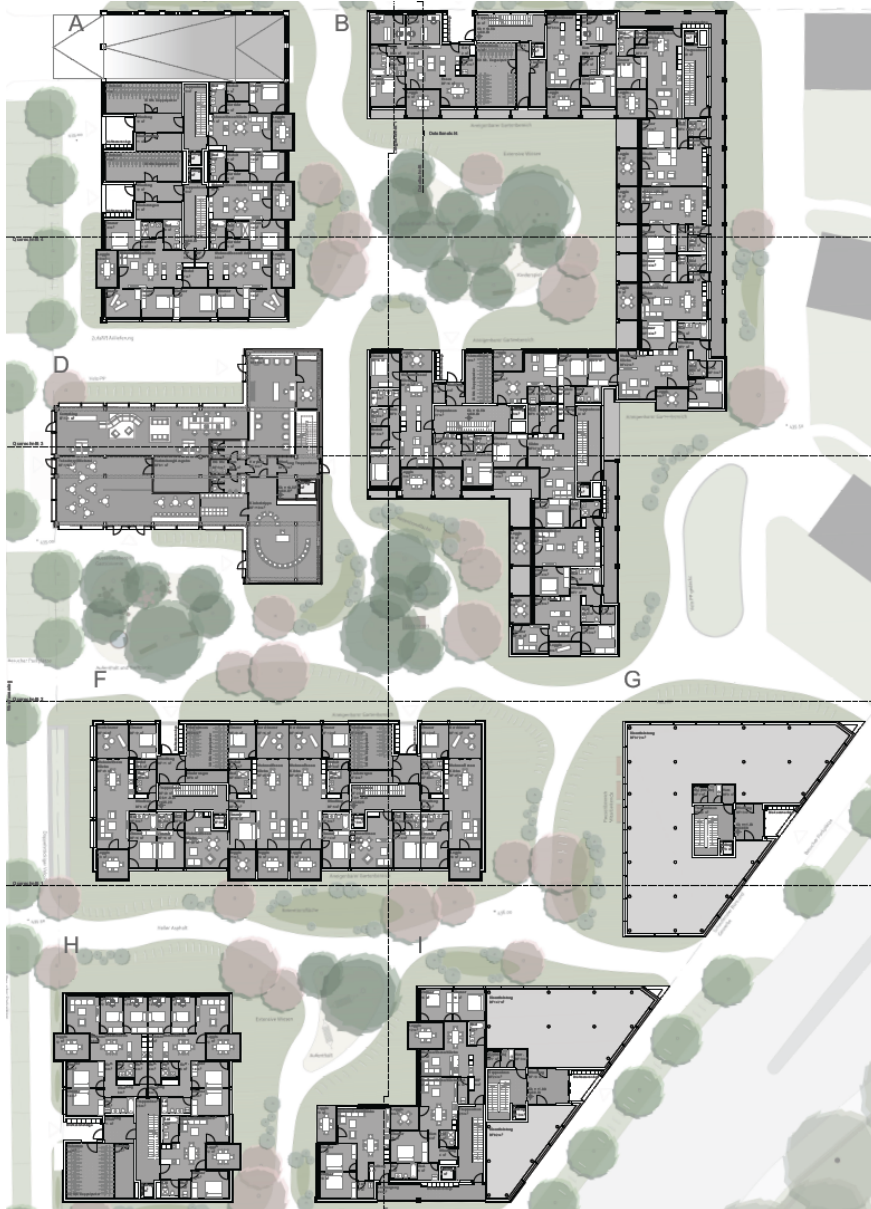
Der Vorschlag repräsentiert eine klare Vision eines Stadtquartiers, das zusammen mit vorgefundenem Bestand in der engeren und weiteren Umgebung ein lebenswertes Ensemble schaffen will. Der grundsätzliche Aufbau und die Wahl einer homogenen Siedlungsstruktur sind prima vista plausibel, weisen aber in der Durcharbeitung verschiedene stadträumliche und funktionale Mängel auf. So führen die fehlende stadträumliche Akzentuierung bei Einbindung des bestehenden Gebäudes und die uniforme Höhenentwicklung in den Hofsituationen, zu einer hohen gefühlten Dichte innerhalb des Siedlungsgefüges. Die vielfältige Bespielung des Freiraums wirkt gelungen.



Visualisierung



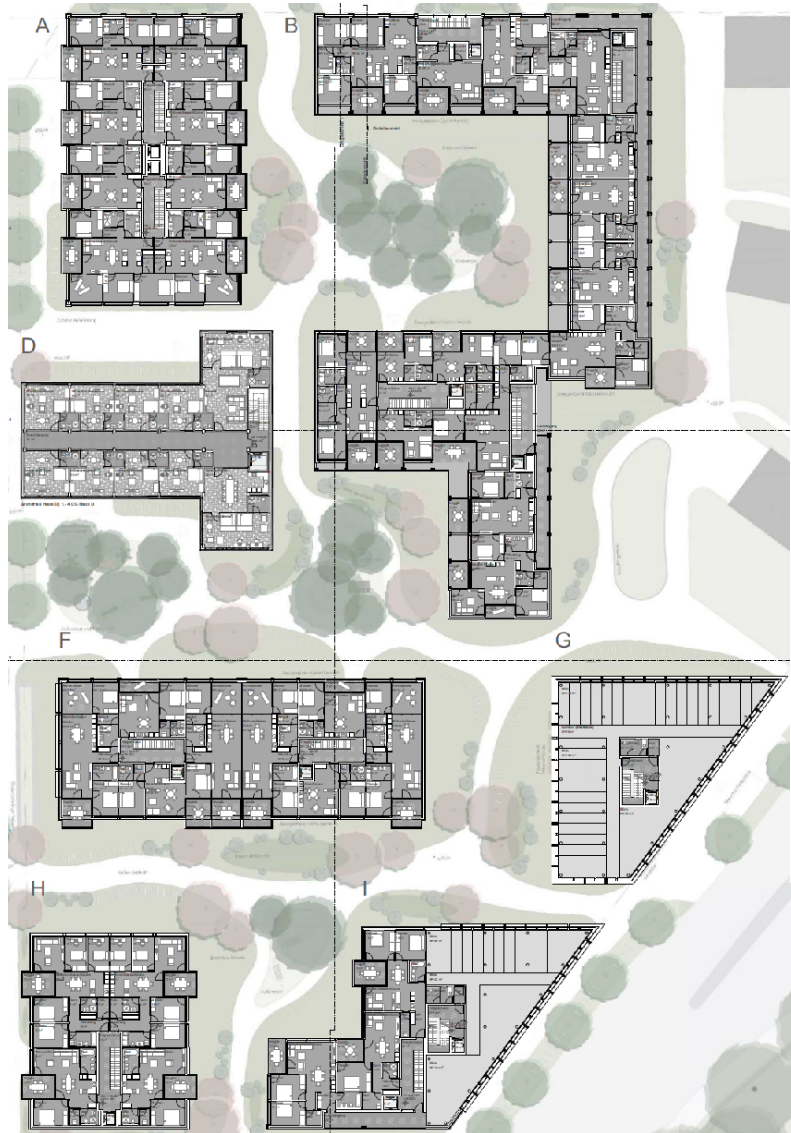
Situationsplan



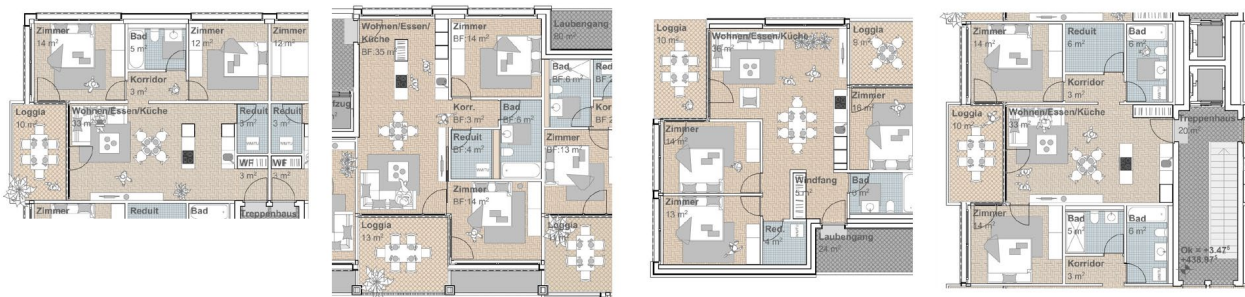
*Erdgeschoss*



*Fassade*



1. Obergeschoss



Wohnungstypen

## 8 ERLÄUTERUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ

### 8.1 Rückblick

Bis 2016 wurde in vielen Kantonen, so auch im Kanton Zürich, die sogenannte «Lüftungsfensterpraxis» angewandt: Die Einhaltung der Grenzwerte wurde dabei nur beim sogenannten Lüftungsfenster beurteilt. Diese Praxis wurde im März 2016 vom Bundesgericht als rechtswidrig eingestuft (1C\_139/2015), wobei die in Art. 31 Abs. 2 LSV (Lärmschutz-Verordnung) definierte Ausnahmebewilligung explizit weiterhin möglich ist.

Im Anschluss wurde die Praxis dahingehend angepasst, als dass neu für jedes Fenster eines lärmempfindlichen Raumes effektiv eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt werden musste. An den Projekten hat sich anschliessend wenig geändert: Die Lärmoptimierung hatte meist nicht die erste Priorität.

Im April 2019 hat das Bundesgericht in einem weiteren wegweisenden Fall entschieden, dass eine Ausnahmebewilligung nur erteilt werden darf, wenn kumulativ die Immissionsgrenzwerte (IGW) nicht wesentlich überschritten sind, wenn keine Einhaltung der IGW 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 höheren Anforderungen scheiterten, obwohl z.B. bei Ersatzneubauten gegenüber dem Ist-Zustand eine signifikante Verbesserung erzielt werden könnte, ist der Umgang mit Wohnbauprojekten in lärmbelasteten Gebieten weiterhin Gegenstand von diversen laufenden Rechtsmittelverfahren.

### 8.2 Ausnahmebewilligung

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 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, muss eine akzeptable Wohnqualität erreicht werden. Dieses umfassende Vorgehen zur Ausnahmebewilligung hat den Zweck, Menschen vor schädlichem Lärm zu schützen (Art. 1 LSV). Es gilt auch, wenn sich die Lärmsituation für eine Vielzahl von Lärmbetroffenen durch einen Neubau ohnehin verbessern würde.

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 verworfen wurde.

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

- Anordnung Baukörper
- Gebäudeform
- Distanz von der Lärmquelle
- Lärmschutzhindernisse
- Nutzungsanordnung
- 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

### 8.3 Studienauftrag Wangen-Brüttisellen

Aufgrund der massiven Lärmbelastungen weisen alle Projekte Fassaden mit überschrittenen Grenzwerten auf. Sie sind nur realisierbar, wenn im späteren Baubewilligungsverfahren eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt wird.

Die Bauherrschaft muss nachweisen, dass dem Lärmschutz bereits im Konkurrenzverfahren genügend Beachtung geschenkt wurde. Dem Lärmschutz wurde aus diesem Grund bereits im Programm grosse Aufmerksamkeit geschenkt, den Teams wurde eine Begleitung durch einen Lärmschutzexperten zugestanden. Weiter hat das Beurteilungsgremium in jedem Verfahrensschritt (Programm, Fragenbeantwortung, Zwischenpräsentation inkl. Rückmeldung) betont, dass die Projekte zwingend lärmoptimiert sein müssen.

In der 1. Phase bis zur Zwischenpräsentation lag das Haupt-Augenmerk auf der Architektur und dem Städtebau, in der 2. Phase folgte die konkrete Ausarbeitung der Projekte. Die Teams wurden während des gesamten Verfahrens direkt durch den Lärmschutzexperten betreut. Eine offizielle Beurteilung zum Lärmschutz der einzelnen Projekte erfolgte in der Zwischenbesprechung und im Rahmen der Schlussbeurteilung.

Grundlage für den Studienauftrag und für die Beurteilung des Lärmschutzes bildeten die folgenden Vorgaben aus dem Lärmgutachten vom 10. Mai 2022:

- Es ist eine bestmögliche Lärmoptimierung vorzunehmen.
- Möglichst viele Fenster von Betriebsnutzungen, Neben- und Erschliessungsräumen sowie allenfalls von separaten Küchen (Arbeitsküchen < 10 m<sup>2</sup>) lärmorientiert anordnen.

Lärmempfindliche Wohnräume sollten grundsätzlich keine Lüftungsfenster an der lärmzugewandten Fassade aufweisen. Dies gilt insofern auch für Räume, bei denen nur dank der Hinderniswirkung einer Balkon- oder Loggia-Brüstung der Grenzwert eingehalten ist, weil lärmzugewandten Aussenräumen die Aufenthaltsqualität fehlt.

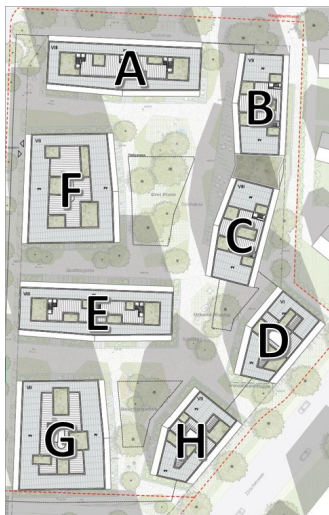
- Wohn-/Essbereiche als durchgesteckte Räume sind zulässig, weil sie städtebaulich sinnvoll sind.
- Nach aktueller Praxis werden im Kanton Zürich transparente Fassadenbauteile in jeder Form sowie Festverglasungen als normale Fenster beurteilt. Eine allfällige Ausnahmebewilligung kann damit also nicht umgangen werden. Die Massnahme ist wohnhygienisch nicht sinnvoll (widerspricht Wohnlichkeit, verhindert Bezug zu Aussenraum, verunmöglicht Querlüftung, schafft Probleme bei der Aussenreinigung).
- Mit gestalterischen Massnahmen wie Balkonen/Loggien, Erkern, Atrien, Laubengängen usw. können Reduktionen von bis zu 6 dB gegenüber dem Fassadenpegel erzielt werden. Hierfür gelten allerdings spezielle Voraussetzungen hinsichtlich Geometrie und Ausgestaltung, die zwingend einzuhalten sind.
- Bauliche Lärmschutzmassnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle sind häufig aus Gründen des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit nicht erwünscht und/oder nicht möglich. Solche Massnahmen sollten nur dann mit einbezogen werden, wenn sie einen Zusatznutzen für das Areal aufweisen (z.B. vorgelagerte Nebengebäude).

Die Projekte haben sich bis zur Schlussabgabe generell deutlich verbessert, indem alle Teams eine Lärmoptimierung vorgenommen haben. Die Beurteilungen der einzelnen Projekte sind in den Projektwürdigungen ersichtlich.

## 8.4 Überarbeitung KCAP

Das Projekt KCAP wurde in der Überarbeitungsphase betreffend Lärmschutz intensiv durch den Lärmschutzexperten begleitet. Es fand zudem eine Zusammenarbeit mit der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich (FALS) statt, in welcher die folgenden Lärm-Vorschriften für den späteren Gestaltungsplan (GP) definiert worden sind:

- 1.) Es gilt im ganzen Areal die ES III.
- 2.) In jeder Ausbautappe muss ein Betriebsanteil von mindestens 15 % vorliegen.
- 2.) In den Baubereichen D und H ist 100 % Gewerbe anzuordnen; gegebenenfalls ist Wohnnutzung im Attikageschoss möglich.
- 3.) Zur Sicherung einer guten Wohnqualität gelten für die weiteren Baubereiche die folgenden Vorgaben:



- a. Baubereich A:  
alle lärmempfindlichen Wohnräume verfügen über mindestens ein Fenster mit einer Belastung von höchstens 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht; von dieser Bestimmung ausgenommen sind grosse Wohnungen (mindestens 4.5-Zimmer-Wohnungen), wo ein lärmempfindlicher Raum diese Vorgabe nicht erfüllen muss.
- b. Baubereich F:  
alle lärmempfindlichen Wohnräume verfügen über mindestens ein Fenster mit einer Belastung von höchstens 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.
- c. Baubereiche B, C, E und G:  
Mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Wohnräume einer Wohnung können unter 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht belüftet werden.

Mit diesen Vorschriften ist es möglich, auch bei sehr grosser Lärmbelastung Wohnungen zu realisieren, bei denen die gute Wohnqualität der ES II gesichert werden kann, ohne dass grössere städtebauliche und architektonische Abstriche gemacht werden müssen.

Das überarbeitete Projekt KCAP hält die von der FALS vorgegebenen Gestaltungsplan-Vorschriften fast vollumfänglich ein. Die noch offenen Punkte können in der weiteren Bearbeitung des Projektes problemlos behoben werden.

## 9 GENEHMIGUNG JURYBERICHT

Dieser Bericht wurde durch das Beurteilungsgremium genehmigt:

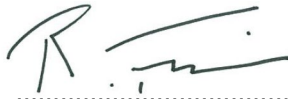
### Fachjuroren:

Tomaso Zanoni (Jurypräsident)



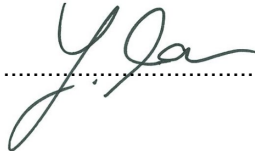
Handwritten signature of Tomaso Zanoni in blue ink, written above a horizontal dotted line.

Raphael Frei



Handwritten signature of Raphael Frei in blue ink, written above a horizontal dotted line.

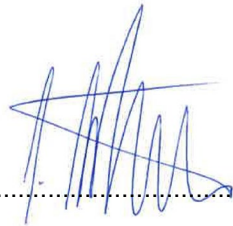
Jacqueline Noa



Handwritten signature of Jacqueline Noa in blue ink, written above a horizontal dotted line.

### Sachjuroren:

Claus Wiesli



Handwritten signature of Claus Wiesli in blue ink, written above a horizontal dotted line.

Marco Tondel



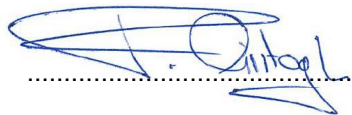
Handwritten signature of Marco Tondel in blue ink, written above a horizontal dotted line.

Corinne Ruoss




Handwritten signature of Corinne Ruoss in blue ink, written above a horizontal dotted line.

Feyza Ciritoglu



Handwritten signature of Feyza Ciritoglu in blue ink, written above a horizontal dotted line.

Felipe Good



Handwritten signature of Felipe Good in blue ink, written above a horizontal dotted line.

Küsnacht, 18. April 2023





