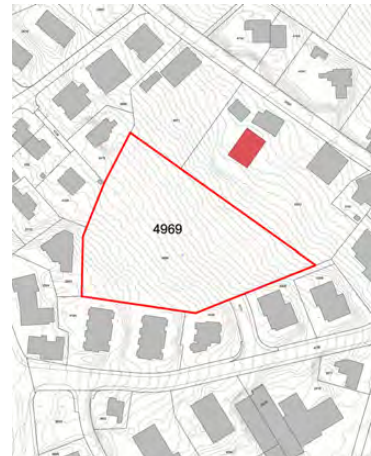


Zumikon. Kat-Nr. 4969 Wohnüberbauung Chüele Brunne Studienauftrag

Bericht des Beurteilungsgremiums vom 1. Dezember 2020



IMPRESSUM

Auftraggeberin

Reduzierte Erbgemeinschaft Johanna und Verena Jud
vertreten durch:

Hanna Jud Baumann, Zürich

Rolf Suter, Trogen AR (Stv. Verena Jud Suter sel.)

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Urs Meier, dipl. Architekt ETH, Raumplaner FSU REG A

Seraina Jenal, MSc ETH in Architektur

Titelbild

Abb. 1: Visualisierung Siegerprojekt von Höingvoney Architekten, Luzern

Abb. 2: Perimeter Studienauftrag mit bestehendem Bauernhaus (Quelle: Planpartner AG)

(Ablage Bilder: 30903_13A_201111_SB_Bilder)



INHALT

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Absicht / Aufgabe	5
1.3	Beurteilungskriterien	6
2	Allgemeine Bestimmungen	7
2.1	Auftraggeberin	7
2.2	Verfahrensart und Auftrag	7
2.3	Beurteilungsgremium	7
2.4	Ablauf des Studienauftrags	8
3	Vorprüfung	9
3.1	Formelle Vorprüfung	9
3.2	Materielle Vorprüfung	9
3.3	Antrag Vorprüfung	9
4	Beurteilung	10
4.1	Beschlussfähigkeit	10
4.2	Ablauf Beurteilung	10
4.3	Empfehlung des Beurteilungsgremiums	11
5	Empfehlung für die Weiterbearbeitung	12
6	Fazit und Dank	13
7	Genehmigung des Berichtes	14
8	Projekte	15
8.1	Höingvoney Architekten	15
8.1.1	Verfasser*innen	15
8.1.2	Projektbeschreibung	15
8.2	Kämpfen Zinke + Partner	19
8.2.1	Verfasser*innen	19
8.2.2	Projektbeschreibung	19
8.3	Neff Neumann Architekten	22
8.3.1	Verfasser*innen	22
8.3.2	Projektbeschreibung	22



A	Anhang	25
A1	Pläne Höingvoney Architekten	25
A2	Pläne Kämpfen Zinke + Partner	26
A3	Pläne Neff Neumann Architekten	27

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Parzelle Die reduzierte Erbengemeinschaft Jud besitzt die unüberbaute Parzelle Kat.-Nr. 4969 unterhalb der Chapfstrasse an einer Vorzugswohnlage in der Gemeinde Zumikon. Das ehemalige Bauernhaus Jud, ein stattlicher Fachwerkbau aus dem 17. Jahrhundert (renoviert 2000), liegt zwischen der Parzelle Nr. 4969 und der Chapfstrasse. Durch Erbteilung wurde das ehemals umliegende Gesamtgrundstück aufgeteilt.



Abb. 1: a-d: Bestand (Quelle: Planpartner, 2014)

Bezeichnung Chüele Brunne Mit der Projektbezeichnung „Chüele Brunne“ wird Bezug genommen zur bereits im Gygerplan (1667) bezeichneten behausten Siedlung „bym külen Brunnen“.

1.2 Absicht / Aufgabe

Zielsetzung Zur Erlangung eines Neubauprojektes mit qualitativ hochwertigen Wohnungen in Regelbauweise und optimaler städtebaulicher Einordnung an ortsbaulich anspruchsvoller Lage führten die Eigentümerinnen im Dialog mit der Gemeinde Zumikon einen Studienauftrag durch. Die Wohnungen, welche sowohl für Stockwerkeigentum wie auch für Miete tauglich sind, sollen der attraktiven Lage entsprechen und mit dem ursprünglich zum Grundstück gehörenden Bauernhaus im Dialog stehen.

Perimeter Der Projektperimeter (vgl. Abb. 2) umfasst die Parzelle Kat.-Nr. 4969 mit 6'825 m² Grundstücksfläche.



Abb. 2: Der Perimeter (rot umrandet) liegt unmittelbar unterhalb des Bauernhauses (rot dargestellt). Darstellung: Planpartner AG vom 21.07.2020

1.3 Beurteilungskriterien

Kriterien Die eingereichten Projektstudien wurden vom Beurteilungsgremium aufgrund der im Pflichtenheft formulierten Aufgabenstellung beurteilt. Insbesondere wurde Wert gelegt auf hochwertige Wohnungsgrundrisse, eine optimierte Ausnutzung unter Berücksichtigung einer umfassenden Nachhaltigkeit und auf ein in sich und ortsbaulich stimmiges Ensemble unter Einbezug des bestehenden Bauernhauses.

2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 Auftraggeberin

Auftraggeberinnen Auftraggeberinnen waren Hanna Jud Baumann und Verena Jud Suter sel.

2.2 Verfahrensart und Auftrag

Auftrag Der Studienauftrag wurde als einstufiges, nicht anonymes Verfahren mit Zwischenbesprechung durchgeführt.

Folgende 3 Architekturbüros wurden im Einladungsverfahren beauftrag:

- Büro1:
Höingvoney Architekten BSA ETH SIA, Luzern
- Büro 2:
Kämpfen Zinke + Partner AG, Zürich
- Büro 3:
Neff Neumann Architekten AG, Zürich

Entschädigung Projektstudie Die beauftragten Architekturbüros wurde für eine dem Pflichtenheft entsprechende Projektstudie mit je pauschal CHF 20'000.- (inkl. Neben- und Modellbaukosten) entschädigt.

2.3 Beurteilungsgremium

Fachexpertinnen

- Sabina Hubacher, Haerle Hubacher Architekten BSA GmbH; Fachexpertin Architektur (Vorsitz)
- Tina Arndt, Architektick AG: Fachexpertin Architektur

Sachexperten

- Hanna Jud Baumann und Peter Baumann
- Rolf Suter (Stv. Verena Jud Suter sel.) und Florian Suter

Weitere Fachexperte (ohne Stimmrecht)

- Bernhard Lauper, Lauper Bautreuhand GmbH (Bautreuhand)
- Thomas Eiermann, Leiter Hochbau, Gemeinde Zumikon
- Urs Meier / Seraina Jenal, Planpartner AG (Planungs- und Baurecht, Moderation)

2.4 Ablauf des Studienauftrags

Ablauf 14.04.2020: Versand Pflichtenheft
29.06.2020: Zwischenbesprechung
20.10.2020: Abgabe Studie
03.11.2020: Abgabe Modelle
10.11.2020: Schlussbesprechung Beurteilungsgremium

3 VORPRÜFUNG

3.1 Formelle Vorprüfung

Abgabe / Vollständigkeit Alle drei Projekte wurden termingerecht und vollständig eingereicht.

3.2 Materielle Vorprüfung

Vorgehen Vorprüfung Alle Projekte wurden von Planpartner wertfrei bezüglich der Einhaltung der massgeblichen Grundlagen geprüft. Die Bauökonomie aller Projekte wurde wertfrei von der Lauper Bautreuhand GmbH geprüft.

Erkenntnisse Vorprüfung Die Erkenntnisse der Vorprüfung wurden in einem separaten Bericht festgehalten. Dieser wurde dem Beurteilungsgremium an der Schlussitzung abgegeben und mündlich erläutert.

3.3 Antrag Vorprüfung

Antrag Mängel, welche die Vergleichbarkeit der Projekte entscheidend beeinträchtigen, wurden keine festgestellt. Aufgrund dieser Erkenntnis beantragte die Vorprüfungsstelle, alle drei Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

4 BEURTEILUNG

4.1 Beschlussfähigkeit

Schlussbesprechung	Das Beurteilungsgremium tagte am 10. November 2020 im Kubik an der Zürichbergstrasse 22 in Zürich.
Beurteilungsfähigkeit Beurteilungsgremium	Die stimmberechtigten Sach- und Fachexperten waren am Beurteilungstag vollzählig anwesend. Das Beurteilungsgremium tagte somit jederzeit beschlussfähig.

4.2 Ablauf Beurteilung

Verstösse	Das Beurteilungsgremium wurde einleitend kurz über die wichtigsten Verstösse informiert.
Vorprüfung	Die Resultate der Vorprüfung wurden durch Planpartner (Planungs- und Baurecht) und Lauper Bautreuhand (Bauökonomie) vorgestellt.
Zulassung zur Beurteilung	Das Beurteilungsgremium beschloss, dem Antrag der Vorprüfung zu folgen und die drei Projekte zur Beurteilung zuzulassen.
Erster Wertungsrundgang	In einem ersten Wertungsrundgang wurden die Projekte im Bezug auf die Beurteilungskriterien eingehend diskutiert. Dabei erwiesen sich die Entwürfe von Höingvoney Architekten und Neff Neumann Architekten als die Projekte mit dem grössten Entwicklungspotenzial.

Das Projekt von Kämpfen Zinke + Partner zeigt mit seinen weit ausgearbeiteten Konzepten zur Nachhaltigkeit und zur Biodiversität einen vielversprechenden Ansatz und leistete einen ausgesprochen wichtigen Beitrag zur Diskussion. Ebenfalls besticht die architektonische Erscheinung. Jedoch wirkt die pragmatische additive Setzung der sechs Baukörper bezüglich der gewünschten Ensemblebildung mit dem bestehenden Bauernhaus wenig schlüssig. Insbesondere überzeugt auch der Zugang auf die Parzelle und die Erschliessung der Wohnungen nicht. Daher wurde dieses Projekt im ersten Wertungsrundgang ausgeschieden.

Zweiter Wertungsrundgang	Die verbleibenden zwei Projekte von Höingvoney Architekten und Neff Neumann Architekten wurden einander gegenübergestellt und deren Qualitäten und Defizite ausführlich erörtert.
--------------------------	---

Beiden Projekten gelingt es auf unterschiedliche Weise die geforderten Wohnflächen in attraktiven Wohnungen unterzubrin-

gen, dabei auf die Hanglage zu reagieren und dadurch einen wichtigen Beitrag zur Diskussion zu leisten.

Das Projekt von Neff Neumann Architekten überzeugt durch seine fein gegliederten Baukörper, welche sich städtebaulich feinfühlig einpassen und das bestehende Bauernhaus selbstverständlich einbeziehen. Die dank der Splitlevellösung sehr schön auf die Hanglage reagierenden, und sehr gut organisierten Wohnungen werden durch vielfältig gestalteten Aussenräumen und die öffentliche Quartierverbindung ergänzt. Jedoch ist die Anzahl an Kleinwohnungen und Ateliers zu gross.

Das Projekt von Höingvoney Architekten zeigt eine klare und überzeugende Konzeption, die aus den sehr spezifischen Qualitäten des Ortes heraus erarbeitet wurde und einen starken Zusammenhang mit dem Bauernhaus ergibt. Die Verdichtung der gesamten Baumasse entlang der zentralen Erschliessung und einem dadurch entstehenden Grüngürtel um die Siedlung überzeugt. Sämtliche Wohnungen sind von dieser zentralen Erschliessung her erschlossen, haben klar strukturierte Grundrisse und lassen verschiedene Lebens- und Wohnformen zu. Das verdichtete, nachbarschaftsfördernde Siedlungskonzept kann nicht nur gegen Innen sondern auch für das weitere Umfeld einen sozialräumlichen Beitrag leisten.

Erkenntnisse aus der Jurierung Dank der erfreulichen Vielfalt der drei Projektkonzeptionen konnten wertvolle Erkenntnisse gewonnen werden. So zeigte sich, dass mehr von der Besonderheit des Grundstückes erhalten werden kann, wenn sich das Neue nicht mit der Anordnung der umgebenden Bauten verbindet und damit nicht Teil der dispersen Siedlungsstruktur wird. Des Weiteren konnte das Beurteilungsgremium feststellen, dass die Vorgabe des hangparallelen Erschliessungsweges bei einer Bebauung mit Einzelhäusern dazu führt, dass ein bis zwei Gebäude etwas abseits liegen. Dies führt zu relativ steilen Erschliessungsrampen und etwas schlechteren – da tiefer gelegenen Wohnlagen. Zudem profitieren die Gebäude nicht gleichwertig von der gemeinschaftlichen Mitte, weil sie ihr den Rücken zukehren.

4.3 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Empfehlung Weiterbearbeitung Gestützt auf die Beurteilungskriterien empfiehlt das Beurteilungsgremium einstimmig, das Projekt von Höingvoney Architekten, Luzern weiterzubearbeiten und zu realisieren.

5 EMPFEHLUNG FÜR DIE WEITERBEARBEITUNG

Gestützt auf die Ergebnisse der Vorprüfung und der Beurteilung bringt das Beurteilungsgremium für die Weiterbearbeitung des Projektes von Höingvoney folgende Empfehlungen an:

- Empfehlungen
- Der Ausgestaltung des Sockelbereiches beim Siedlungszutritt ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken. Dabei ist die Frage wie offen oder geschlossen die Erschliessungsgasse gestaltet werden soll zu klären.
 - Der Fassade fehlt es noch an Eigenheit und spezifischem Charakter. Möglicherweise sind die Fensterproportionen nicht ausgewogen genug und die gesamte Fassade könnte durch Vereinfachung gewinnen. Die Integration von Fotovoltaikpanelen ist zu prüfen.
 - Für den Übergangsraum zwischen Bebauung und Nachbarsparzellen soll ein Konzept erarbeitet werden, welches eine Bestandsaufnahme der gegenwärtigen Situation beinhaltet und allfällige Nutzungsmöglichkeiten aufzeigt.
 - Es ist zu prüfen wie das zweite Parkhaus-Geschoss in seiner Lage optimiert und ggf. an die Häuser 3 und 4 angeschlossen werden kann.
 - Der geforderten Aufteilung von 32,5% und 67,5% ist Nachachtung zu schenken.

Des Weiteren ist der Projektbeschrieb zu berücksichtigen.

6 FAZIT UND DANK

Fazit Die Auftraggeber*innen und das Beurteilungsgremium zeigten sich erfreut über die eingegangenen Arbeiten, die sich durch eine hohe Qualität auszeichnen. Die Durchführung des Verfahrens war lohnend und gewinnbringend.

Die Architekturbüros zeigten vielfältige, attraktive und interessante Lösungsansätze auf. Diese führten zu wichtigen Diskussionen betreffend einer hinsichtlich Architektur, Wohnwert, Aussenraum, Nachhaltigkeit, Biodiversität und Wirtschaftlichkeit vorbildlichen und zukunftsorientierten Überbauung. Alle drei Architekturbüros zeigten machbare Lösungen für die zukünftigen der Lage entsprechenden hochwertigen und nachhaltig nutzbaren Wohnungen mit guter Besonnung. Die Realisierung der Überbauung führt zu einer Verdichtung an attraktiver Lage und trägt so zu einer Weiterentwicklung der Gemeinde Zumikon bei.

Die Auftraggeber*innen und das Beurteilungsgremium sind überzeugt, mit dem siegreichen Projekt eine Überbauung von hohem Wohnwert, Nachhaltigkeit und gestalterischer Qualität prämiert zu haben.

Dank Die Auftraggeber*innen bedankt sich herzlich bei den Verfasser*innen der Projekte für die grosse Leistung und bei den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums für die im Rahmen des Verfahrens geleistete Arbeit und das gezeigte Engagement.

7 GENEHMIGUNG DES BERICHTES

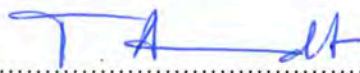
Zürich, den 1. Dezember 2020

Das Beurteilungsgremium:

Sabina Hubacher (Vorsitz)



Tina Arndt



Hanna Jud Baumann
und Peter Baumann



Rolf Suter (Stv. Verena Jud
Suter sel.)
und Florian Suter



8 PROJEKTE

8.1 Höingvoney Architekten

8.1.1 Verfasser*innen

Architektur	Höingvoney Architekten, Luzern Georg Höing, Willi Voney, Karin Martin, Astrid Sauerteig
Landschaftsarchitektur	Hager Partner, Zürich Monika Schenk, Mirjam Scharnofske
Holzbauplanung	Renggli Holzbau, Schötz Dominik Grolimund, Jeremias Burch
Haustechnik	3-Plan Haustechnik, Winterthur Daniel Bühler
Visualisierung	Liwan, Luzern Elia Eichmann

8.1.2 Projektbeschreibung

Der Projektvorschlag liest das Grundstück als Lichtung im wenig spezifischen Siedlungsvielerlei und will diese besondere Qualität bestmöglich erhalten. Dies gelingt mit der Verdichtung der gesamten Baumasse entlang des Weges, der damit zur Mitte der Siedlung wird. Im Gegenzug verbleibt entlang den Grenzen des Binnenraumes ein umlaufender Grüngürtel, der als Obstgarten den Anschluss an die Freiflächen um die angrenzenden Bauten und gleichzeitig den grösstmöglichen Abstand sucht. Dies stärkt die Innenwelt der Siedlung und schafft sicherlich Akzeptanz bei der Nachbarschaft, da ausschliesslich ruhiges, privates Wohnen auf diesen Freiraum hin orientiert ist.

Durch die Anordnung der Baukörper entsteht in der Mitte ein kleiner Platz als räumlicher Schwerpunkt. Der daran angrenzende Gemeinschaftsraum kann unterteilt auch für Ateliers genutzt werden. Der darüberliegende Aussenraum mit Gemeinschaftsgarten, Pergola und Spielplatz ergänzt das für die projektierten 56 Wohnungen zur Verfügung stehende Angebot, von dem je nach Verwaltungskonzept auch das umliegende Quartier profitieren könnte.

Die Lücke im dichten Siedlungskörper liegt an der richtigen Stelle. Sie verschafft dem klar gefassten Binnenraum Luft und setzt Bauernhaus und Siedlung in einen starken Dialog zueinander.

Konsequent und einfach ist jede der zweispännig organisierten Hauseinheiten von der Gasse aus erschlossen, wobei die bergseitigen Gebäude über einen gebührenden Abstand - und im exponiertesten Haus 2 auch über einen eingeschossigen Sockel, angemessen geschützt werden.

Die Erschliessung für Autos und Zweiräder führt flankiert von zwei Hauszugängen über einen Eingangsplatz in diesen Sockel hinein. Dass von hier aus die Gasse verkehrsfrei bleiben soll, macht Sinn und führt dazu, dass auch Velofahrende ein paar Schritte zu Fuss gehen werden. Die Kombination von Tiefgarageneinfahrt, Hauszugängen und Velokeller stellt hohe gestalterische Anforderungen an Umgebungsgestaltung und Sockelfassade, die bezüglich ihrer adressbildenden Bedeutung und Aufgabe noch nicht zu überzeugen vermag. Die Tiefgarage erlaubt einen direkten Zugang sämtlicher bergseitiger Wohnungen. Die talseitigen Häuser sind über dieselben Treppenhäuser und mit einem kurzen ebenerdigen Weg über die Gasse angeschlossen. Ein Wermutstropfen ist die zweigeschossige Konzeption der Tiefgarage, die einen enormen Eingriff in die Topografie mit sich bringt.

Mit Seitenblick auf die Siedlungssikone „Halen“ in Bern wird räumlich interessant eine klare Trennung zwischen den privaten Aussen- und Innenräumen geschaffen, was die beste Voraussetzung für ein aktives Siedlungsleben ist. Allerdings stellt sich die Frage, ob die starke beidseitige architektonische Befestigung von Weg und Platz nicht zu sehr eine Innenwelt entstehen lässt, deren Intimität im Widerspruch steht zur erwünschten öffentlichen Durchquerung. Hier erhoffte man sich etwas mehr Durchlässigkeit.



Abb. 3: Visualisierung Projekt Höingvoney Architekten

Der Wohnungsbau ist als vorfabrizierter Holzbau auf den betonierten Sockel aufgesetzt. Die konstruktiven Bedingungen werden konsequent in klar strukturierte Wohnungsgrundrisse übersetzt, die quer zum Hang geschichtet die topografischen Gegebenheiten programmatisch thematisieren. Ankommen - Kochen - Essen - Wohnen werden in einem grossen, beidseitig von Balkonen gefassten Raum zusammengeführt, der die seitlich angeordneten übrigen Räume erschliesst. Damit entsteht eine simple Struktur, die eine relativ flexible Zuteilung von Individualräumen ergibt und im Hauptraum unterschiedliche Ausbauten und Raumgliederungen ermöglicht. Ein eher ungewöhnlicher Spielraum im Holzbau!

Die Wohnungsgrundrisse sind alle von ähnlicher Qualität und lassen verschiedene Lebens- und Wohnformen zu. Selbst die 14 nur talseitig orientierten Einheiten in den Sockelgeschossen wirken dank eingezogener Terrasse, Seitenfenstern und Gartenbezug nicht zu stark benachteiligt. Die Lage der Küchen ist allerdings zu überdenken.

Das gesamte Projekt ist sorgfältig und auch auf technischer Ebene umfassend bearbeitet. Nur der architektonische Ausdruck der Gebäude vermag dem insgesamt hohen Anspruch des Vorschlages nicht zu genügen. Die wechselseitigen Fensteröffnungen verunklären das Grundrissprinzip und wirken in Proportion und Ausformulierung noch ungestaltet. Es entsteht ein schematischer Eindruck, der das Potential der Spannung zwischen verankertem Sockel und leichtem Aufbau in Holz noch bei Weitem nicht ausschöpft.

Die Wirtschaftlichkeit des Projektes liegt vergleichsweise im Mittelfeld. Dies sowohl hinsichtlich der vermarktbareren Flächen, wie auch betreffend Kompaktheit. Die Bruttorendite liegt leicht oberhalb der Mitte. Bezüglich Nachhaltigkeit schlägt der einfache und rationale Holzbau und der im Quervergleich eher kleine Fussabdruck positiv zu Buche, der grosse Eingriff ins Terrain durch die 2-geschossige Garage verschlechtert allerdings die Bilanz.

Insgesamt zeigt das Projekt eine klare und überzeugende Konzeption, die aus den sehr spezifischen Qualitäten des Ortes heraus erarbeitet wurde und einen starken Zusammenhang mit dem Bauernhaus ergibt, welches durch die vergleichsweise geringe Bauhöhe der Siedlung seine Alleinstellung behält.

Des Weiteren zeigt das Projekt auf, wie auch an einer hoch privilegierten Wohnlage ein verdichtetes, nachbarschaftsförderndes Siedlungskonzept propagiert werden kann, das nicht nur gegen Innen sondern auch für das weitere Umfeld einen

sozialräumlichen Beitrag leistet. Es entspricht damit in hohem Masse den guten und sinnstiftenden Absichten der Bauträgerinnen.

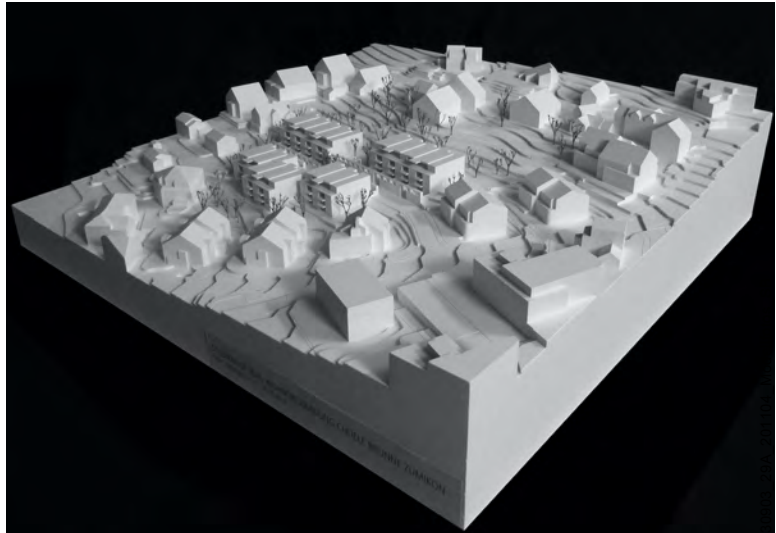


Abb. 4: Modellfoto Projekt Höingvoney Architekten

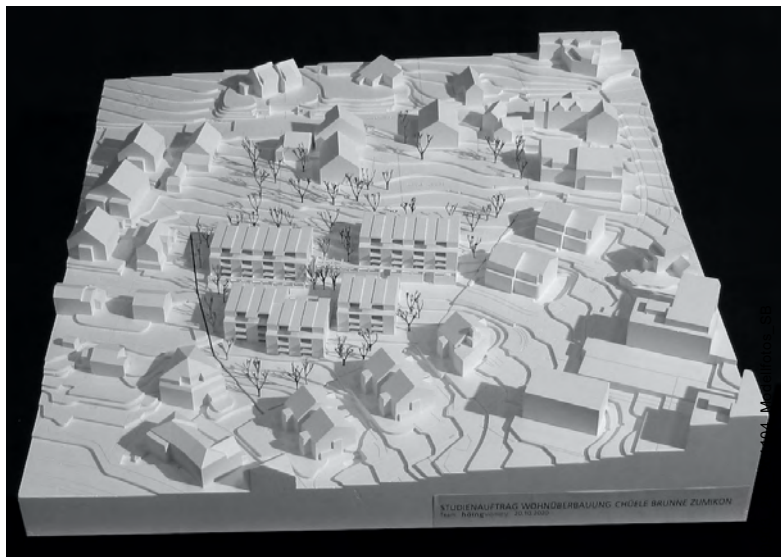


Abb. 5: Modellfoto Projekt Höingvoney Architekten

8.2 Kämpfen Zinke + Partner

8.2.1 Verfasser*innen

Architektur

Kämpfen Zinke + Partner, Zürich

Beat Kämpfen, David Altinger, Stefan Rohrer,
Sigrun Rottensteiner

Landschaftsarchitektur

Raymond Vogel Landschaften, Zürich

Raymond Vogel

8.2.2 Projektbeschreibung

Das Projekt orientiert sich an der Körnung der umliegenden Gebäude und fügt sich so in das Ortsbild von Zumikon ein. Dabei wird auf das ehemalige Bauernhaus Jud insofern Rücksicht genommen als das mittlere obere Gebäude ohne Attikageschoss vorgeschlagen wird. Der gewünschte öffentliche Fussweg ist nördlich mit Trockenmauern attraktiv und ökologisch wertvoll gefasst und räumlich interessant.

Die mittlere Gebäudereihe wird direkt und logisch über den öffentlichen Fussweg erschlossen. Die Erschliessung der oberen Gebäudereihe von Norden her führt zu einer eher umständlichen Wegführung vom Fussweg über Treppen und Rampen zu den Hauseingängen. Das südlichste Gebäude hat durch seine periphere Stellung einen geringen Bezug zum öffentlichen Fussweg.

Der Zugang zur Parzelle mit Blick auf Motorradparkplätze und Gebäudefassade mit Schlafzimmerfenstern bzw. in die Einfahrt der Tiefgarage ist nicht geglückt. Dafür entschädigt der dadurch autofreie innere Fussweg, welcher durch den Gemeinschaftsraum oder wahlweise die Homeoffice-Arbeitsplätze für 10 Personen im mittleren nördlichen Gebäude belebt wird. Die effizient organisierte Tiefgarage erschliesst nur ein Gebäude direkt. Die Veloparkplätze sind sinnvoll über die ganze Parzelle verteilt.

Die detailliert ausgearbeiteten Konzepte zur Nachhaltigkeit und zur Biodiversität sind die tragenden Motive des Projektvorschlags. Die Verfasser*innen schlagen eine vorfabrizierte, modulare Holzbauweise vor, welcher das Potenzial hat CO₂ zu binden. Dank regionalem Holz sind die Transportwege kurz und die graue Energie wird minimiert. Präzise platzierte Fotovoltaikanlagen auf dem Dach und an der Fassade sowie thermische Glaskollektoren ermöglichen bei verschiedenen Sonnenständen einen optimalen Ertrag und die Überbauung hätte aus bilanzierten Plus-Heizenergiegebäuden bestanden. Dem immer wichtigeren Thema des sommerlichen Hitzeschutzes wird mit einer umlaufenden Balkenschicht und einem dadurch entstehenden konstruktiven Wärmeschutz begegnet. Stoffstoren in der äusseren

Balkonebene verschatten die Balkone auch im Hochsommer angenehm. Die Biodiversität ist das zweite überzeugende Motiv des Projektes von Kämpfen Zinke + Partner in Zusammenarbeit mit Raymond Vogel Landschaften. Neben den nach Süden ausgerichteten Trockenmauern bietet das Trockenbiotop im Süden der Parzelle und die den Entwurf unterstützenden Obstbaumreihen und Beerensträucher Nahrung und Unterschlupf für diverse Lebewesen. Bis auf eine Dachfläche sind alle Gebäudekörper mit einer Dachbegrünung von punktuell bis 40 cm Substrathöhe ausgestattet, was eine substanzielle Bepflanzung zulässt und so der Natur die durch die Gebäude entzogene Fläche zum Teil zurückgibt.



Abb. 6: Visualisierung Projekt Kämpfen Zinke + Partner

Der Wohnungsmix und die Anzahl Wohnungen erfüllen die Vorgaben sehr gut, die vermarktbare Fläche ist vergleichsweise am höchsten, ebenso die Bruttorendite.

Die drei als Dreispänner organisierten südlichen Gebäude überzeugen durch eine ausgeglichene Wohnungsgrössenmischung, eine geringe Erschliessungsfläche, trotzdem in genügender Anzahl vorhandener Kinderwagenabstellplätze und durch grosszügige Balkone. Die Wohnungen sind effizient organisiert, räumlich aber nicht sehr inspirierend. Die Möblierung der Wohnzimmer wird als herausfordernd eingestuft, auch ist die Eingangssituation der Wohnungen nicht klar. Ebenfalls als kritisch eingestuft wird die Einsicht in die Schlafräume der Erdgeschosswohnungen vom öffentlichen Fussweg her. Im Hinblick auf die Bewilligungsfähigkeit erweisen sich die in der nördlichsten Gebäudezeile nur über Treppen zugänglichen Maisonettwohnungen bzw. Wohnräume als problematisch. Ebenfalls bezweifelt wird die Attraktivität der auf die Laubengänge bzw. die Erschliessungsflächen unter den Laubengängen gerichteten Zimmer dieser Gebäudezeile. Vor allem auf dem untersten der von oben erschlossenen Niveaus entsteht ein unattraktiver Ort, der die Ankommenden zwischen Stützmauer und sicherlich geschlossene Rolläden vorbei zu ihren Wohnungszugängen führt.

Der architektonische Ausdruck der Gebäude ist attraktiv. Die Kombination von Holzfassade, gekonnt integrierten Fotovoltaikpanelen in der Fassade, Stoffstoren und raumhohen Fenstern überzeugt.

Insbesondere im Bereich der Nachhaltigkeit und Biodiversität hat das Projekt einen wesentlichen Beitrag zu einer vertieften Diskussion geleistet und einen hohen Standard gesetzt an welchem sich auch das Siegerprojekt messen lassen muss. Die Nachteile des Projektes liegen in der wenig ortsspezifischen Konzeption von Gebäuden und Wohnungsgrundrissen, sowie der mangelnden sozialräumlichen Dichte.

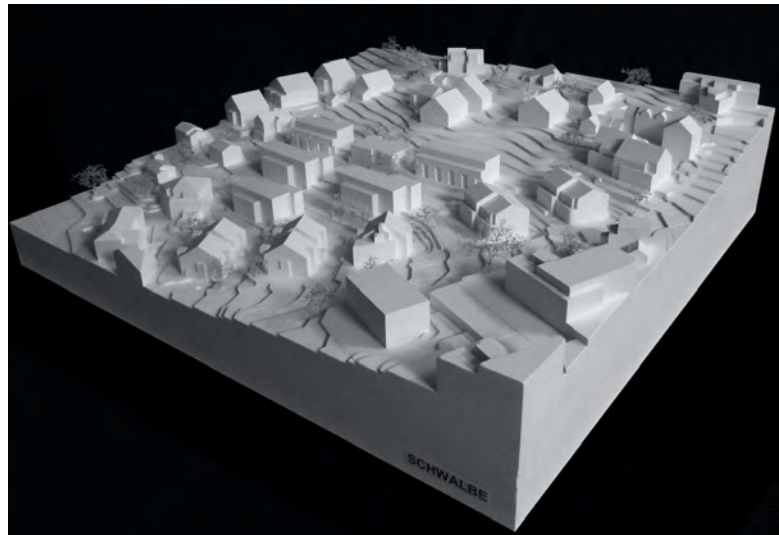


Abb. 7: Modellfoto Projekt Kämpfen Zinke + Partner

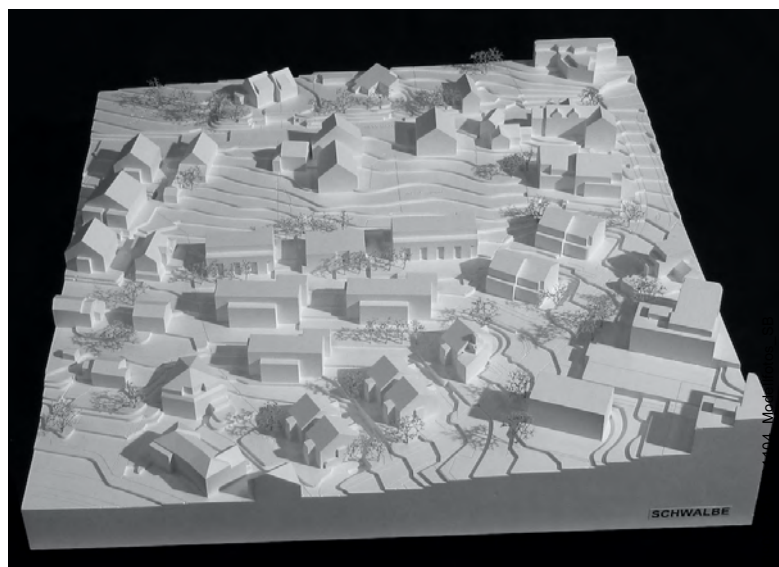


Abb. 8: Modellfoto Projekt Kämpfen Zinke + Partner

8.3 Neff Neumann Architekten

8.3.1 Verfasser*innen

Architektur	Neff Neumann Architekten, Zürich Barbara Neff, Bettina Neumann, Cristina Fusco, Davy Funk
Landschaftsarchitektur	Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich Lukas Schweingruber, Veronika Hartl, Lea Mäder
Baumanagement	BGS & Partner Architekten, Rapperswil Heinz Gmür, Holger Edbauer
Visualisierung	Nightnurse Images, Zürich Elias Baghani

8.3.2 Projektbeschreibung

Das Projekt ist städtebaulich feinfühlig in die heterogen gewachsene und durch Einzelvolumen geprägte Umgebung eingepasst. Der Hang bleibt spürbar und die Wahl der ortstypischen Gehöfte als Ausgangslage der Siedlungstypologie erinnern an das ursprüngliche dörfliche Leben. Der Einbezug des benachbarten Bauernhausensembles geschieht auf selbstverständliche Weise. Drei neue Gruppierungen von Bauvolumen schliessen dieses mit ein, ohne sich zu konkurrenzieren. Die für den Langsamverkehr gewünschte Quartierverbindung über das Grundstück führt etwas verwinkelt über einen zentralen Platz, der die Siedlungsbewohner zum Verweilen und Spielen einlädt, aber auch für die Quartierbevölkerung interessant sein könnte. In seiner Grösse scheint er aber eher zu beengt zu sein. Generell scheint der Preis der Nähe zueinander zu wenig Grosszügigkeit im Aussenraum herzugeben. Das Grundstück wirkt doch alles in allem dicht bebaut und die versprochenen grosszügigen Weitblicke scheinen nicht für alle Wohnungen zu gelten.

Die Umgebung mit seinen unterschiedlichsten Aussenräumen ist sehr vielfältig gestaltet und ermöglicht diverse Aufenthaltsqualitäten. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage liegt unmittelbar an der Grundstücksgrenze und die Organisation ist sehr effizient. Allerdings sind nur zwei Häuser direkt daran angeschlossen. Der Zugang für die anderen Häuser geschieht über diese beiden internen Treppenanlagen, was eher schwierig ist. Ausserdem ist das 'Gehöft' im Südwesten gänzlich davon abgekoppelt. Die Wegführung ist weit und nicht wirklich hindernisfrei.

Die Wohnungen weisen eine interessante Diversität auf. Allerdings ist die Anzahl Ateliers im Erdgeschoss zu hoch. Es bestehen grosse Zweifel, ob so viele von den Bewohnern dazu gemietet werden. Für Externe scheint es vermutlich zu wenig interes-

sant zu sein an dieser Lage ein Atelier zu mieten. Ebenso ist die Anzahl Kleinwohnung zu hoch. Mit der SplitlevelLösung wird sehr schön auf die Hanglage reagiert und die Erdgeschosswohnungen schmiegen sich an den Hang mit attraktiven Gartensitzplätzen. Die Zugänge zu den Häusern sind mit dem kleinen Wohnhof klar auffindbar und die Eingänge grosszügig ausgebildet. Veloräume sind in genügend grosser Anzahl vorhanden. Die Wohnungen selbst sind sehr gut organisiert und weisen eine räumliche Vielfalt aus, die überzeugt. Es gelingt viel Platz mit wenig Erschliessungsfläche zu schaffen. Die unmittelbare Nachbarschaft der Wohn- und Balkonbereiche zwischen den länglichen und punktförmigen Baukörpern provoziert zu direkte und damit unangenehme Einsichten. Die Attikawohnungen sind wiederum attraktiv. Allerdings werden die sehr grosszügigen 5.5-Zimmer-Wohnungen auch sehr teuer.



Abb. 9: Visualisierung Neff Neumann Architekten

Die vermarktbare Fläche ist mit 5'730m² vergleichsweise im Mittel. Die massive Bauweise mit Attika und teilweise Fassade in Holz ist im Vergleich zu den anderen Projekten aufwändiger. Die Bruttorendite fällt insbesondere aufgrund des grossen Atelieranteils von 495m² am tiefsten aus.

Der architektonische Ausdruck wird wesentlich von der Gebäudevolumetrie geprägt. Die Versätze und Knicke tragen zu einer feinen Gliederung der Baukörper bei und betonen dies zusätzlich durch die überdeck ausgebildeten Fenster. Die Wahl der Materialien Sichtmauerwerk, Holzbretter und weissgestrichene Fenstereinfassungen geben der Siedlung einen spezifischen Charakter.

Dem Projekt gelingt es, den Hangfluss nicht zu unterbrechen und eine vielfältige Umgebung anzubieten. Es zeichnet sich durch einen eigenständigen Umgang mit der Volumenkörnigkeit

aus, wobei die Gebäude im Südwesten zu stark vom Rest abfallen. Die Wohnungen sind sehr gut organisiert, weisen aber eine zu grosse Anzahl Kleinwohnungen und Ateliers auf.

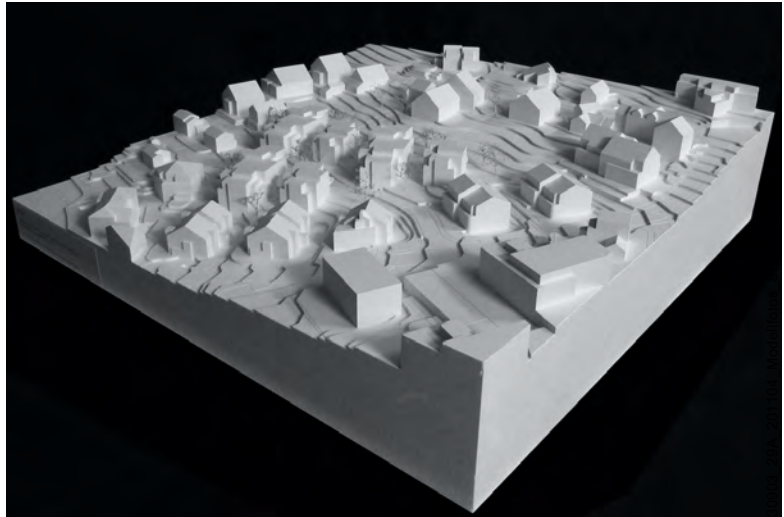


Abb. 10: Modellfoto Neff Neumann Architekten

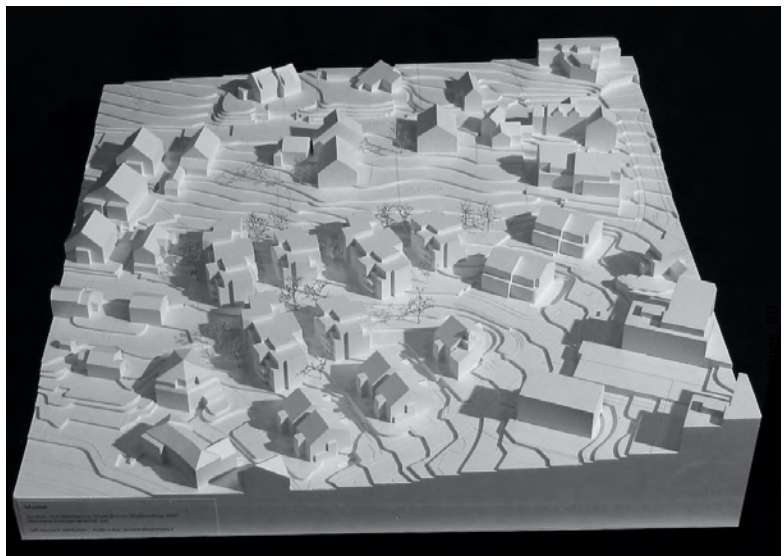


Abb. 11: Modellfoto Neff Neumann Architekten