

Arealentwicklung Im Park, Dietikon

BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

Studienauftrag im Einladungsverfahren



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

341031 – 2.6.2022

Auftraggeberin

RWD Reppisch-Werke AG

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleitung
Mirta Niederhauser, Sachbearbeitung

Titelbild

Visualisierung Siegerprojekt,
Team Bob Gysin Partner BGP Architekten ETH SIA BSA mit
Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Studienauftrag	5
1.3	Verfahrensbegleitung und Experte	5
1.4	Beurteilungsgremium	6
1.5	Teilnehmende Teams	6
2	AUFGABENSTELLUNG	7
2.1	Zielsetzungen	7
2.2	Raumprogramm	8
3	LÄRMSCHUTZ	10
3.1	Bewilligungspraxis	10
3.2	Ausnahmebewilligung	10
3.3	Überbauung "Im Park"	11
4	VERFAHRENSABLAUF 1. BEARBEITUNGSSTUFE	12
4.1	Einführungsveranstaltung	12
4.2	Fragenbeantwortung	12
4.3	Zwischenbesprechung	12
5	PROJEKTE 1. BEARBEITUNGSSTUFE	16
5.1	Ausgeschiedene Teams	16
5.2	Ausgewählte Teams	18
6	VERFAHRENSABLAUF 2. BEARBEITUNGSSTUFE	21
6.1	Vorprüfung / Kostenschätzung	21
6.2	Präsentationen	22
6.3	Beurteilungstag	22
6.4	Empfehlungen des Beurteilungsgremiums	24
7	PROJEKTBSCHRIEBE 2. BEARBEITUNGSSTUFE	25
7.1	Baumschlager Eberle Architekten AG	26
7.2	Bob Gysin Partner BGP Architekten AG	32
7.3	MSA Meletta Strebel Architekten AG	37
8	GENEHMIGUNG	43

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Absicht

Das Areal "Im Park", welches im Norden an die Badenerstrasse sowie im Westen an die Römerstrasse angrenzt, soll städtebaulich neu entwickelt werden. Es wird beabsichtigt, die bestehenden Bauten und die Tiefgaragen, welche allesamt vor 1965 erstellt wurden, abzubauen und eine Neuüberbauung samt neuer Parkierung zu erstellen.

Perimeter

Der Planungsperimeter – bestehend aus den drei Baubereichen A1, A2 und B – umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 5458, 5858, 6115, 7448, 7680, 7681, 11956 und 11957 und weist eine Fläche von 18'617 m² auf. Die Grundstücke innerhalb des Planungsperimeters sind im Eigentum der RWD AG.

Die Grundstücke Kat. Nrn. 6114, 6116, 6117 und 6537, die nicht im Eigentum der RWD AG sind und eine Fläche von 4'328 m² umfassen, wurden im Sinne eines erweiterten Betrachtungsperimeters ebenfalls in die Überlegungen miteinbezogen. Die Bebauung für diese Grundstücke musste im Situationsplan und volumetrisch dargestellt werden. Auf die Ausarbeitung von Grundrisslösungen konnte verzichtet werden.

Planausschnitt mit eingezeichnetem Planungsperimeter (Rottöne) und dem erweiterten Betrachtungsperimeter (Blautöne)



Potenzialstudie Wohnüberbauung

Im Oktober 2019 erarbeitete das Büro preisig+wasser architektur eine Arealstudie, welche die Möglichkeiten der Arealentwicklung mit und ohne Gestaltungsplan für den Planungsperimeter aufzeigt.

1.2 Studienauftrag

Verfahrensart

Es wurde ein zweistufiger Studienauftrag im Einladungsverfahren mit sechs Teams durchgeführt:

Die stufengerechten Arbeiten waren an einer Zwischen- und Schlussbesprechung vorzustellen.

1. Stufe: In der ersten Arbeitsphase wurden Vorschläge für ein überzeugendes städtebauliches Konzept ausgearbeitet. Nebst der Setzung der Bauten und deren volumetrischer Gliederung waren auch Aussagen zur Verteilung der Nutzungen, zur typologischen Wohn- und Freiraumqualität, zur Erschliessung und zur Parkierung zu machen.
2. Stufe: In der zweiten Stufe wurden die drei besten Konzeptvorschläge vertieft und zu einem Projektvorschlag weiterbearbeitet. Ausserdem waren weitere Aussagen zu den Grundrissen, zur Fassadengestaltung, zur Materialisierung, zur Aussenraumgestaltung und deren Funktion, zum Energiekonzept, zur Etappierung usw. zu machen. Am Ende des Entwurfsprozesses wurde das Siegerprojekt bestimmt.

Ziel des Studienauftrags war die Auswahl eines überzeugenden Projektvorschlags, welcher als Grundlage für die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes, eines Bauprojekts und die Realisierung dient.

Veranstalterin

Veranstalterin des Studienauftrags war die RWD Reppisch-Werke AG.

1.3 Verfahrensbegleitung und Experte

Verfahrensbegleitung

Die fachliche Vorbereitung, Organisation und Begleitung des Verfahrens sowie die Durchführung der Vorprüfung erfolgte durch die SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG. Peter von Känel war Projektleiter und Mirta Niederhauser Sachbearbeiterin.

Experte Lärmschutz

Als Experte zum Thema Lärmschutz wurde Andreas Suter, Lärmspezialist vom Ingenieurbüro Andreas Suter beigezogen. Er stand den Teams für Beratungen und Berechnungen von Entwürfen zur Verfügung.

1.4 Beurteilungsgremium

Zusammensetzung

Das Beurteilungsgremium setzte sich aus stimmberechtigten Sach- und Fachmitgliedern sowie beratenden Experten ohne Stimmrecht zusammen.

Stimmberechtigte Fachmitglieder

- Katrin Jaggi, Planung | Städtebau | Architektur, Zürich (Vorsitz)
- Beat Schneider, Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, Aarau
- Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt BSLA, Zürich-Gockhausen

Stimmberechtigte Sachmitglieder

- Carol Pieper, Vizepräsidentin Verwaltungsrat RWD Reppisch-Werke AG
- Roger Wüest, CEO RWD Reppisch-Werke AG
- Patrick Zwysig, S+B Baumanagement AG

Beratende Experten ohne Stimmrecht

- Peter Baumgartner, Leiter Abteilung Hochbau Stadt Dietikon
- Severin Lüthy, Leiter Stadtplanungsamt Stadt Dietikon

1.5 Teilnehmende Teams

Planungsteams

Die Planungsteams für das Studienauftragsverfahren setzten sich aus Architekten und Landschaftsarchitekten zusammen. Die Federführung lag beim Architekten.

Teilnehmende Planerteams

Architekt	Landschaftsarchitekt
Baumschlager Eberle Architekten AG, Zürich	USUS Landschaftsarchitektur AG, Zürich
Bob Gysin Partner BGP Architekten ETH SIA BSA, Zürich	Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich
Fiechter & Salzmann Architekten GmbH, Zürich	Andreas Geser Landschaftsarchitekten, Zürich
MSA Meletta Strebel Architekten AG, Zürich	Blau und Gelb Landschaftsarchitekten, Rapperswil
Müller Sigrist Architekten AG, Zürich	Albiez de Tomasi GmbH Architekten und Landschaftsarchitekten, Zürich
Rosenmund + Rieder Architekten AG, Liestal	Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten, Basel

2 AUFGABENSTELLUNG

2.1 Zielsetzungen

Ziel des Studienauftrags

Mit dem Studienauftrag galt es die zukünftige Ausrichtung des Areals sowie dessen Einbettung in das Quartier zu klären.

Es soll ein neuer, städtebaulich und architektonisch überzeugender Quartierteil entstehen, welcher nebst flexibel nutzbaren Gewerbe- und Dienstleistungsräumen im Erdgeschoss entlang der Badenerstrasse auch attraktive, zeitgemässe und dem Standort entsprechende Wohnungen sowie vielseitig nutzbare Aussenräume für verschiedene Bedürfnisse bietet.

Die Überbauung soll gut in die bestehende Quartierstruktur eingebunden werden und über einen langen Gebrauchswert und eine hohe Energieeffizienz verfügen. Zudem soll sie in der inneren Struktur eine hohe Flexibilität aufweisen, damit mit wenig Aufwand auf sich wandelnde Anforderungen reagiert werden kann. Das zukünftige Wohnungsangebot soll hauptsächlich im mittleren Preissegment für Mietwohnungen angesiedelt sein. Es soll ein attraktiver Wohnungsmix für Singles, Paare, Kleinfamilien und Senioren entstehen. Es sollen Personen angesprochen werden, die einen starken Bezug zur Stadt Zürich haben, aber gleichwohl ein Leben in einer attraktiven Siedlung, die Angebote einer prosperierenden Kleinstadt und die landschaftlichen Schönheiten des Limmattals schätzen. Die Überbauung soll zudem einen guten Beitrag zur Umsetzung des "Konzept Stadtboulevard" der Stadt Dietikon leisten. Entlang der Badenerstrasse sind dementsprechend im Erdgeschoss überwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

Die RWD Reppisch-Werke AG als Traditionsunternehmen und wichtiger Immobilienplayer im Limmattal, nimmt ihre regionale Verantwortung durch den haushälterischen Umgang mit den verfügbaren Ressourcen und die nachhaltige Umsetzung von sinnstiftenden Immobilienprojekten wahr. Getreu ihrem Leitbild: "Unser Denken und Handeln orientiert sich an den Werten Verantwortung, Respekt und Nachhaltigkeit." Mit der prominenten Lage, bester verkehrstechnischer Anbindung und als wichtiger, städtebaulicher Bestandteil des künftigen, mondänen Stadtboulevards sind alle Voraussetzungen gegeben, diesem Immobilienprojekt einen identitätsstiftenden Charakter mit regionaler Ausstrahlung zu verleihen. Eine beliebte Adresse, welche künftigen Bewohnern ein urbanes Lebensgefühl vermittelt und hohe Ansprüche an modernes Wohnen und Arbeiten erfüllt.

2.2 Raumprogramm

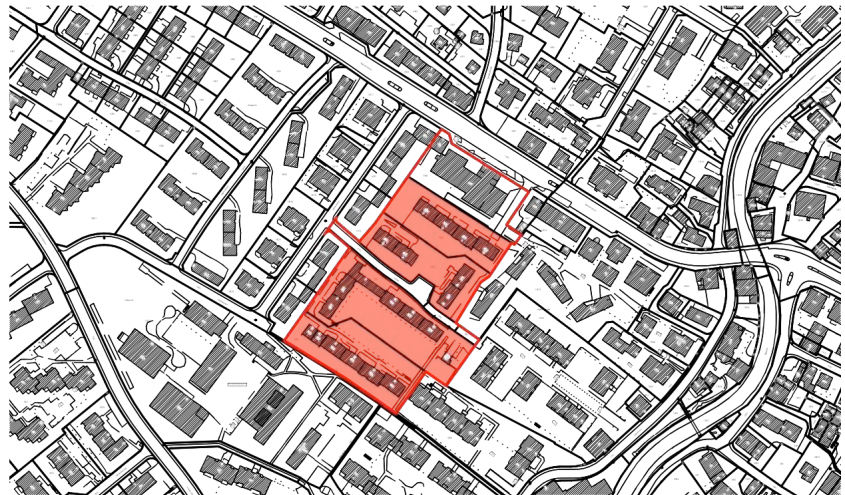
Angestrebte Dichte

Gemäss der Bau- und Zonenordnung ist in der Wohnzone W4 eine Ausnützungsziffer von 80 % zugelassen.

Der kommunale Richtplan lässt im Rahmen der Sondernutzungsplanung im rückwärtigen Bereich des Areals eine bis zu 20 % höhere Ausnützungsziffer zu, als dies gemäss BZO möglich wäre. Dies ergibt eine maximale Ausnützungsziffer von 96 %. Entlang der Badenerstrasse ist in einer ersten Bautiefe keine maximale Ausnützungsziffer festgelegt und diese kann im Rahmen des Gestaltungsplans vorbehaltlich der maximal zulässigen Geschosshöhe definiert werden. Im Rahmen des Studienauftrags ist aufzuzeigen, welche Dichte in diesem Bereich städtebaulich sinnvoll und verträglich ist.

Im folgenden Plan sind die Grundstücke der RWD AG, für welche eine bis zu 20 % höhere Ausnützungsziffer zugelassen wird, rot markiert.

Situationsplan



Dichte im erweiterten Betrachtungsperimeter

Im erweiterten Betrachtungsperimeter waren die Vorgaben der Bau- und Zonenordnung einzuhalten. Somit galt für diese vier Parzellen eine maximale Ausnützungsziffer von 80 %.

Gewerbliche Nutzung

Gemäss Leitbild Stadtboulevard sind im Abschnitt "Urbaner Stadtboulevard" im Erdgeschoss entlang der Badenerstrasse Gewerbe-, Publikums- oder Dienstleistungsnutzungen vorzusehen. Die publikumsorientierten Nutzungen haben sich dabei primär zur Strasse auszurichten.

Die Veranstalterin gab die Zielsetzung vor, dass ein möglichst hoher Wohnanteil realisiert werden soll. Deswegen sollten sich Publikums-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen im Areal primär auf das Erdgeschoss entlang der Badenerstrasse und – soweit dies aus lärmtechnischer Sicht notwendig ist – auf das 1. Obergeschoss beschränken. Im Rahmen des Studienauftrags waren dazu geeignete Grundrisse und Nutzungsformen aufzuzeigen. Im rückwärtigen Bereich des Areals waren keine Gewerbenutzungen vorzusehen.

Raumprogramm Wohnen für die Grundstücke der RWD AG

Die RWD Reppisch-Werke AG formulierte das Ziel, dass die maximal mögliche Ausnützung auszuschöpfen sei. Für die Grundstücke der RWD Reppisch-Werk AG, für welche die AZ gemäss kommunalem Richtplan bei der Erstellung eines Gestaltungsplans auf 96 % beschränkt ist, beträgt die Gesamtnutzfläche inklusive Attikageschoss 16'733 m². In diesem Bereich sollen ausschliesslich Wohnnutzungen realisiert werden.

Entlang der Badenerstrasse ist die Ausnützung nicht beschränkt. Es sind mindestens 80 % der Geschossfläche für die Wohnnutzung vorzusehen.

Die RWD Reppisch-Werke AG gab den folgenden Wohnungsmix als Richtwert vor:

Wohnungstyp	Anteil	Grösse (HNF)	Nasszellen
1.5-Zimmer	ca. 5 %	30–40 m ²	- 1x Bad/WC oder Dusche/WC - evtl. Gäste-WC
2.5-Zimmer	ca. 35 %	45–65 m ²	- 1x Bad/WC oder Dusche/WC - evtl. Gäste-WC
3.5-Zimmer	ca. 35 %	70–85 m ²	- 1x Bad/WC oder Dusche/WC - 1x Gäste-WC
4.5-Zimmer	ca. 25 %	90–115 m ²	- 1x Bad/WC - 1x Dusche/WC

3 LÄRMSCHUTZ

3.1 Bewilligungspraxis

Ein kleiner Rückblick

Das Thema Bewilligungspraxis beim Bauen im Lärm ist aufgrund verschiedener angefochtener Projekte aktuell omnipräsent.

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

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

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

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hat diese Praxis erstmals im Dezember 2019 übernommen (VB.2018.27), das Baurekursgericht folgte 2020 (BRGE 66/2020 und 67/2020). Die jüngsten Entscheide verschiedener Gerichte haben diese Praxis teilweise in Einzelfragen differenziert betrachtet oder auch infrage 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 hohen Hürden scheiterten, obwohl z.B. bei Ersatzneubauten eine gegenüber heute signifikante Verbesserung erzielt werden könnte, ist der Umgang mit Wohnbauprojekten im lärmbelasteten Gebiet indes weiterhin Gegenstand von diversen laufenden Rechtsmittelverfahren, in denen höchstrichterliche Urteile noch nicht vorliegen.

3.2 Ausnahmegewilligung

Voraussetzung

Eine Ausnahmegewilligung setzt eine auf den Einzelfall abgestimmte umfassende Interessenabwägung voraus. Sie kann nur erteilt werden, wenn am Projekt ein überwiegendes Interesse besteht. Detaillierte Informationen zur Interessenabwägung sind ersichtlich unter https://www.bauen-im-laerm.ch/wp-content/uploads/2022/03/Info-bauenimlaerm_interessenabwaegung.pdf.

Alle zumutbaren Lärmschutzmassnahmen müssen ausgeschöpft sein (lärmoptimierte Stellung der Gebäude, lärmgünstige Anordnung der Wohnungsgrundrisse) und alle zur Reduktion der Lärmbelastung möglichen Massnahmen sind – unter Berücksichtigung der konkreten Situation – in jeder Planungsphase auf ihre Zweck- und Verhältnismässigkeit zu überprüfen und wenn möglich umzusetzen. Wenn trotzdem Grenzwertüberschreitungen verbleiben, dann muss eine akzeptable Wohnqualität erreicht werden. Ausführliche Informationen siehe https://www.bauen-im-laerm.ch/wp-content/uploads/2022/03/Info-bauenimlaerm_massnahmenoptimierung.pdf.

Ausnahmebewilligungen sollen im Sinne des Lärmschutzes zurückhaltend gehandhabt werden.

3.3 Überbauung "Im Park"

Situation Im Park

Bereits in der 1. Stufe des Studienauftrags zeigte sich, dass die Lärmbelastung durch die Badenerstrasse sehr wahrscheinlich zu Räumen mit überschrittenen Grenzwerten führen würde. Die Projekte sind damit nur realisierbar, wenn im späteren Baubewilligungsverfahren eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt wird.

Dies bedeutet, dass die Bauherrschaft nachweisen muss, dass dem Lärmschutz (bereits im Konkurrenzverfahren) genügend Beachtung geschenkt worden ist. Das Beurteilungsgremium hat an der Beurteilung der 1. Stufe festgestellt, dass die Vorgaben zum Lärmschutz zwar von allen Teams ernst genommen worden sind, dass aber auch noch einige Detailfragen offenblieben. Allerdings standen in der 1. Stufe auch eher städtebauliche, architektonische und freiräumliche Kriterien im Vordergrund.

Es konnte aber festgehalten werden, dass alle für die 2. Stufe selektierten Projekte im Rahmen des gewählten Konzeptes auch lärmrechtlich bewilligungsfähig gemacht werden können. Als Reaktion auf die Projekte der 1. Stufe wurde zudem festgehalten, dass keine Räume vom Typus rot vorliegen dürfen.

In der 2. Stufe haben die Teams den Lärmschutz weiterbearbeitet und mit durchwegs guten Konzepten auf die Lärmbelastung reagiert. Alle Projekte sind nach der aktuellen Bewilligungspraxis der Stadt Dietikon und des Kantons Zürich bewilligungsfähig. Je nach Weiterbearbeitung sollte es sogar möglich sein, dass das Projekt keine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV benötigt.

Die Beurteilungen der einzelnen Projekte sind im Detail in den Projektbeschrieben (Kap. 7) ersichtlich.

4 VERFAHRENSABLAUF

1. BEARBEITUNGSSTUFE

4.1 Einführungsveranstaltung

Obligatorische Einführung in die Aufgabe

Am 16. Juli 2021 fand eine Veranstaltung statt, an welcher die Teams in die Aufgabe eingeführt wurden. Die Teilnahme an der Einführungsveranstaltung war für die Teams obligatorisch. Das Areal konnte im Anschluss an die Veranstaltung oder zu einem anderen Zeitpunkt individuell besichtigt werden.

4.2 Fragenbeantwortung

Fragerunde

Bis am 16. August 2021 konnten die Teams Fragen einreichen. Die 63 eingereichten Fragen wurden vom Beurteilungsgremium schriftlich beantwortet. Die Zusammenstellung sämtlicher Fragen und Antworten wurde allen Teilnehmenden am 25. August 2021 zugestellt.

4.3 Zwischenbesprechung

28. und 29. Oktober 2021

Am 28. und 29. Oktober 2021 fand die Zwischenbesprechung statt. Die Teams konnten an dieser Besprechung ihre Projektentwürfe vorstellen und das Beurteilungsgremium stellte erste Fragen und machte erste Bemerkungen dazu. Im Anschluss wurden die sechs Beiträge beurteilt. Mit zwei Bewertungsrundgängen und einem Kontrollrundgang wurden die drei Teams bestimmt, welche ihre Konzeptvorschläge in einer 2. Bearbeitungsstufe zu einem Projektvorschlag weiterentwickeln konnten.

Nach sorgfältiger Abwägung der Beiträge hat sich das Beurteilungsgremium einstimmig für folgende Teams für die 2. Bearbeitungsstufe entschieden:

- Baumschlager Eberle Architekten AG mit USUS Landschaftsarchitektur AG
- Bob Gysin Partner BGP Architekten ETH SIA BSA mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH
- MSA Meletta Strebel Architekten AG mit Blau und Gelb Landschaftsarchitekten

Allgemeine Hinweise

Das Beurteilungsgremium konnte wertvolle Erkenntnisse gewinnen. An der Zwischenbesprechung wurden die folgenden allgemeinen Empfehlungen für die drei Teams gemeinsam zusammengestellt und im Anschluss den Teams mitgeteilt:

Parkierung

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Zwischenbesprechung wurden die Zielvorgaben für den Parkplatzbedarf für den Studienauftrag angepasst. Es galten für die zweite Bearbeitungsstufe die nachfolgenden Zielvorgaben:

Nutzungsart	Parkplätze für...	Grenzbedarf	Massgeblicher Bedarf
Wohnen	Bewohner	1 PP / Wohnung	65 % des Grenzbedarfs
	Besucher	10 % der Bewohner-PP	50 % des Grenzbedarfs
Publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe	Beschäftigte	1 PP / 80 m ² mGF	45 % des Grenzbedarfs
	Kunden	1 PP / 100 m ² mGF	60 % des Grenzbedarfs

Zusätzlich wurde vorgegeben, dass 90-100 Parkplätze für Dritte (z.B. Gewerbebetriebe ausserhalb des Perimeters) erstellt werden sollen.

Veloabstellplätze

Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl Veloabstellplätze waren die Merkblätter "Veloparkierung für Wohnbauten" und "Veloparkierung für Dienstleistung, Gewerbe und Verkauf" des Kantons Zürich massgebend.

Pro Zimmer war ein Veloabstellplatz zu erstellen. Die Veloabstellplätze waren folgendermassen anzuordnen:

- 40 % der Abstellplätze als oberirdische und überdachte Langzeitparkplätze in abschliessbaren Räumen/Nebenbauten
- 20 % der Abstellplätze als oberirdische Kurzzeitparkplätze in einer offenen Anlage
- 40 % der Abstellplätze als Langzeitparkplätze in der Tiefgarage resp. im Keller in abschliessbaren Räumen

Kinderwagen

Pro drei Wohnungen mit drei und mehr Zimmern war ein Abstellplatz zu schaffen. Es war mindestens ein Abstellplatz pro Mehrfamilienhaus zu erstellen und Bruchteile von Abstellplätzen waren aufzurunden.

Bestehende Einstellhalle

Den Teams wurde die ungefähre Lage der Tiefgarage unter dem Hochhaus nachgeliefert. Zusätzlich wurde sowohl für die Tiefgarage Im Park als auch für die Tiefgarage des Hochhauses überprüft, ob die Vorgaben der VSS-Norm eingehalten sind.

Bestehende Bäume	Die bestehende Blutbuche war zwingend zu erhalten. Den Teams wurde für die Blutbuche sowie auch die bestehende Kastanie die genaue Lage des Stamms, der Stamm- und der Baumkronendurchmesser sowie die Höhe des Baums nachgeliefert.
Etappierung	<p>Die Etappierung war plausibel und gut nachvollziehbar auf den Plänen darzustellen. Beim Etappierungsvorschlag galt es auch zu bedenken, dass zwischen den Etappen, z.B. wegen der Marktabsorption der bedeutenden Anzahl Wohnungen, eine relativ lange Zeit verstreichen kann und aktuell davon ausgegangen wird, dass das Hochhaus noch mindestens 15 Jahre genutzt wird. Es war deshalb wichtig, dass bei der Etappierung berücksichtigt wurde, wie sich Neubauetappen und Altbestand zueinander verhalten. Ein besonderes Augenmerk war auf die landschaftsarchitektonische Ausgestaltung dieser Schnittstelle und auf die wohnhygienischen Verhältnisse zu richten.</p> <p>Zusätzlich war sicherzustellen, dass die Zufahrt zu den bestehenden Parkplätzen des Restaurants Molino und zu den Tiefgaragen für die Bestandesbauten jederzeit gewährleistet ist. Ebenso musste die Zahl der erforderlichen Anzahl Auto- und Veloabstellplätze in jeder Etappe erfüllt sein.</p>
Brandschutz	<p>Bei der Anordnung des Wegnetzes war darauf zu achten, dass es wo notwendig auch als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge dienen kann.</p> <p>Die Vorschriften betreffend Brandschutz, wie Feuerwehrezufahrt, Stellflächen für Löschfahrzeuge und Fluchtwege in den Wohnhäusern und der Tiefgarage, waren zu beachten. Massgebend für die Planung waren die Richtlinien für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS.</p>
Velowegverbindung	Die geplante Fuss- und Velowegverbindung in Ost-West-Richtung war als öffentlich zugängliche Verbindung mit mindestens 3.00 m funktionaler Breite zu erstellen. Die Neigung durfte 6 % nicht überschreiten und die Beläge sollten rollstuhlgängig sein.
Gewerbeanteil Baubereich B	Das Beurteilungsgremium entschied, dass alle Gebäude im Baubereich B maximal einen Wohnanteil von 80 % aufweisen dürfen, damit für diesen Baubereich die ES III gilt.
Lärmschutz	Die aktuelle Rechtsprechung fordert bereits im Wettbewerbsverfahren einen Nachweis, dass die Projekte sämtlichen Aspekten des Lärmschutzes entsprechen. Die Lärmvorschriften müssen in jeder Etappe zu 100 % eingehalten werden.

Baurecht	Die Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben war sicherzustellen. Insbesondere waren die Grenzabstände (Grundabstand + Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag) zu den angrenzenden Nachbargrundstücken zwingend einzuhalten.
Ausnützung	Die zulässige Ausnützung war auszuschöpfen.
Kindergarten	Der Grundriss des Kindergartens war detailliert auszuarbeiten und aufzuzeigen.
Wirtschaftlichkeit	Der Projektvorschlag war hinsichtlich der Optimierung der Wirtschaftlichkeit (Optimierung Investitionskosten/zusätzlich ertragsbringende Nutzflächen wie z.B. weniger Erschliessungsflächen in den Wohnungen) zu überprüfen.
Projektspezifische Empfehlungen	Zusätzlich zu den allgemeinen Hinweisen wurden den Teams auch projektspezifische Empfehlungen für die Weiterbearbeitung der Entwürfe für die 2. Bearbeitungsstufe mitgeteilt.

5 PROJEKTE 1. BEARBEITUNGSSTUFE

5.1 Ausgeschiedene Teams

Ausgeschiedene Teams

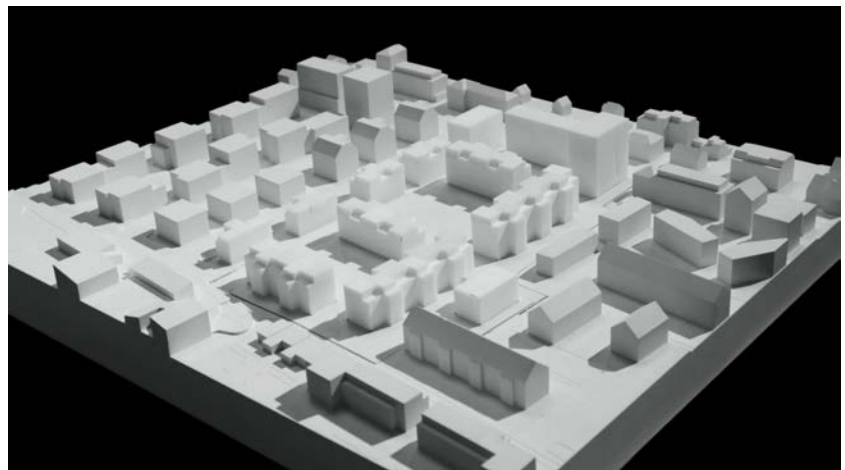
Bei den drei Teams, welche nach der Zwischenbesprechung ausgeschieden sind, handelt es sich um die Beiträge von:

- Fiechter & Salzmann Architekten GmbH mit Andreas Geser Landschaftsarchitekten
- Müller Sigrist Architekten AG mit Albiez de Tomasi GmbH Architekten und Landschaftsarchitekten
- Rosenmund + Rieder Architekten AG mit Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten

Nachfolgend werden die Situationspläne und ein Modellfoto aller ausgeschiedenen Konzeptvorschläge sowie eine kurze Einschätzung des Beurteilungsgremiums abgebildet.

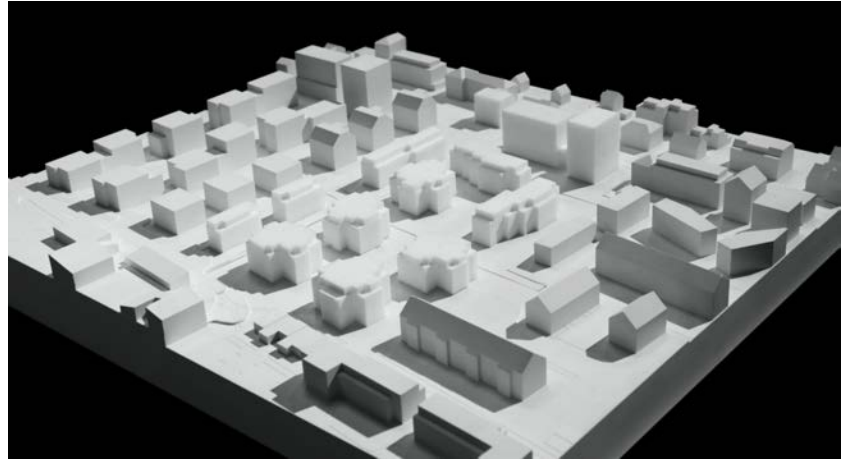
Fiechter & Salzmann Architekten GmbH mit Andreas Geser Landschaftsarchitekten

Der Entwurf weist eine sehr hohe bauliche Dichte auf. Die Stellung der Bauten folgt einem strengen, etwas stereotypen Konzept. Durch die städtebauliche Setzung werden drei Hofräume gebildet, was grundsätzlich begrüßt wurde. Der Hofraum südlich des Hochhauses konnte das Beurteilungsgremium jedoch nicht überzeugen. Das Beurteilungsgremium vermisste eine Differenzierung des städtebaulichen und freiräumlichen Grundkonzepts.



**Müller Sigrist Architekten AG mit
Albiez de Tomasi GmbH
Architekten und
Landschaftsarchitekten**

Der Entwurf weist zwei Typologien auf, welche jedoch nach Ansicht des Beurteilungsgremiums nicht im Einklang stehen und einen Bezug untereinander vermissen lassen. Das städtebauliche Grundkonzept mit fünf Punkt- und zwei Zeilenbauten führt zu verschiedenen problematischen nachbarschaftlichen Situationen. Das vorgeschlagene Raumkontinuum konnte das Beurteilungsgremium nicht überzeugen.



**Rosenmund + Rieder Architekten
AG mit Berchtold.Lenzin
Landschaftsarchitekten**

Das Team beabsichtigt die Realisierung einer Überbauung mit einem feinmaschigen Fusswegnetz. Die leicht abgewinkelte Anordnung der Bauten war für das Beurteilungsgremium nicht schlüssig. Die Gebäude entlang der Badenerstrasse wurden als zu wuchtig wahrgenommen und das Thema mit den eingepassten Freiräumen konnte das Beurteilungsgremium nicht überzeugen.



5.2 Ausgewählte Teams

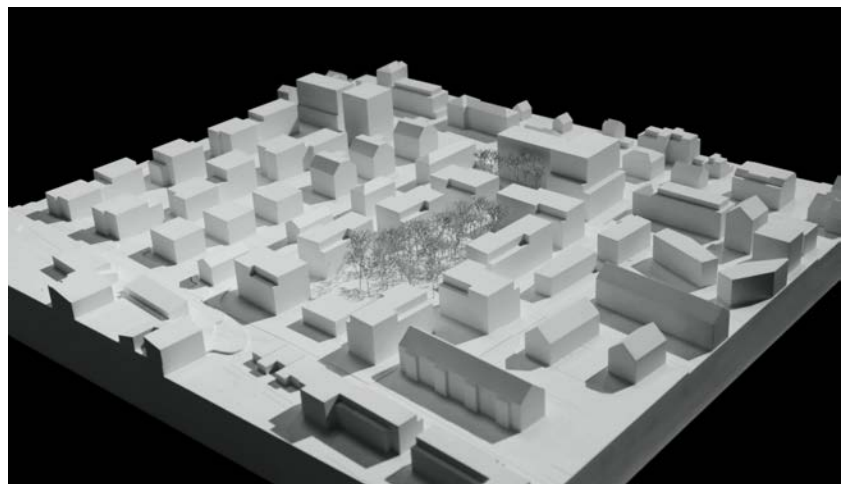
3 ausgewählte Konzeptvorschläge

Nachfolgend werden die Situationspläne und ein Modellfoto aller ausgewählten Konzeptvorschläge, die Würdigung des Beurteilungsgremiums sowie einige kritische Punkte, welche den Teams im Rahmen der Empfehlungen für die Weiterbearbeitung kommuniziert wurden, abgebildet.

Baumschlager Eberle Architekten AG mit USUS Landschaftsarchitektur AG

Das klare Konzept, die Setzung der Bauten und die aussenräumlichen Qualitäten werden begrüsst und gewürdigt.

Die Längs- und Querachsen sind zu präzisieren und detaillierter auszuarbeiten. Die Idee mit dem "Wald" findet mehrheitlich Zustimmung. Der Öffentlichkeitsgrad, die Dichte des "Waldes" im Park und dessen Unterhalt werfen Fragen auf, die es noch zu klären gilt. Die halbprivaten Flächen sind vertieft zu bearbeiten. Der Raum zwischen den Baubereichen A und B – das Umfeld des RWD-Hochhauses – ist in Bezug auf die Funktion, die Konfiguration und die Nutzung zu klären und zu präzisieren. Die leichte Ausdrehung der Bauten und der polygonale Zuschnitt der Baukörper sind zu plausibilisieren. Bei den Baubereichen A1 und A2 ist die Etappierbarkeit nicht ersichtlich und noch plausibel aufzuzeigen. Die spielerische Anordnung wird grundsätzlich begrüsst. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken und die arealinternen Abstände sind zu überprüfen. Die Bebauung an der Badenerstrasse ist nachvollziehbar. Allerdings erscheint der Abstand zwischen den beiden Neubauten, welcher zum öffentlichen Platz führt, zu wenig grosszügig konzipiert zu sein und ist deshalb zu überprüfen.



**Bob Gysin Partner BGP
Architekten ETH SIA BSA mit
Lorenz Eugster Landschafts-
architektur und Städtebau GmbH**

Das klare Konzept mit zwei Höfen sowie die gut gelösten Aussenräume werden begrüsst und gewürdigt. Das Projekt weist eine gute Selbstverständlichkeit auf.

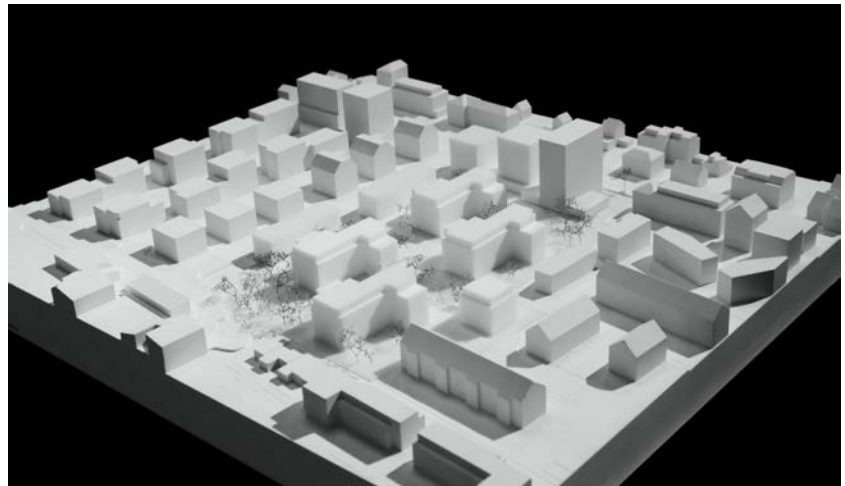
Die Abstimmung der Tiefgarage auf die Parkgestaltung ist zu optimieren. Der Quartierplatz ist aus Sicht des Beurteilungsgremiums lobenswert. Er ist jedoch bezüglich der Nutzung und Identität zu überprüfen. Die Anbindung der Fuss- und Velowegverbindung ist in Richtung Badenerstrasse und im Osten des Areals zu verbessern. Die Laubengänge sind bezüglich des Brandschutzes, der Begrünung und der Möblierung zu plausibilisieren. Die Windfänge als Element werden als spannend beurteilt. Die Transparenz des Windfangs im Laubengang wird als wichtig beurteilt. Die Anordnung des Kindergartens und der Gemeinschaftsräume an den Achsen für den Fuss- und Veloverkehr wird begrüsst. Das Beurteilungsgremium erachtet es jedoch als prüfenswert, ob der Kindergarten in einem Pavillon am Quartierplatz angeordnet werden könnte. Der Erhalt des Hochhauses wird unterstützt und ein Maisonette-Anteil im Hochhaus als denkbar beurteilt. Es ist jedoch anzumerken, dass die Einhaltung der Vorgaben zum hindernisfreien Bauen gemäss SIA 500 gewährleistet werden muss.



**MSA Meletta Strebel Architekten
AG mit Blau und Gelb
Landschaftsarchitekten**

Das klare Konzept mit der Idee des Wohnens im Park wird begrüsst und gewürdigt.

Die Einbettung der Bauten im Grün ist zu stärken. Das Thema Wohnen im Park ist über die Aussenraumqualität und die Aussenraumbezüge noch zu vertiefen und weiterzuentwickeln. Die Raumsaschen sollen im Zusammenhang mit der Differenzierung der Bauten und den differenzierten Aussenraumbezügen weiterentwickelt werden. Die Bauvolumen und die dazugehörigen Frei- und Aussenräume sind situativ zu differenzieren und in ihrer Höhenmodulation und den Ausstülpungen zu überprüfen. Die architektonische Grundstimmung der Referenzbilder wird als zu städtisch für ein Wohnen im Park eingeschätzt und müsste aus Sicht des Beurteilungsgremiums filigraner sein. Der Sockelbau an der Badenerstrasse wird in Frage gestellt und führt zu einer Abschottung, welche nicht nachvollziehbar und nicht erwünscht ist. Die Abstufung der Baukuben entlang der Badenerstrasse überzeugt aus städtebaulicher Sicht nicht. Es muss eine eigenständige Lösung gefunden werden, welche ohne die Nachbarparzellen funktioniert. Der Erhalt des Hochhauses wird unterstützt. Es ist jedoch anzumerken, dass die Einhaltung der Vorgaben zum hindernisfreien Bauen gemäss SIA 500 gewährleistet werden muss.



6 VERFAHRENSABLAUF

2. BEARBEITUNGSSTUFE

6.1 Vorprüfung / Kostenschätzung

Eingegangene Projekte

Alle drei verbliebenen Projekte sind fristgerecht bis am 4. März 2022 beim Planungsbüro SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG, Zürich eingegangen. Die Modelle wurden bis am 11. März 2022 ebenfalls bei der Verfahrensleitung abgegeben.

Prüfungsinhalt

Alle drei Projekte wurden durch das Planungsbüro SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG, Zürich auf folgende Aspekte vorgeprüft:

- Einhaltung formeller Bedingungen
- Darstellung sämtlicher Planinhalte
- Einhaltung des Planungssperimeters
- Einhaltung des Raumprogramms
- Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben
- Erfüllung Anforderungen an die Freiräume und die Umgebungsgestaltung
- Erfüllung Anforderungen an die Erschliessung und die Abstellplätze
- Erfüllung Anforderungen Energie
- Etappierung

Vorprüfungsbericht Lärm

Zusätzlich wurde vom Ingenieurbüro Andreas Suter, Thalwil ein Vorprüfungsbericht zur Lärmthematik erstellt, in welchem die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bei allen Projekten beurteilt wurde. Die Teams haben die Problematik erkannt und mit guten Konzepten darauf reagiert. Alle Projekte sind nach der aktuellen Bewilligungspraxis des Kantons bewilligungsfähig.

Auf die Resultate der lärmtechnischen Vorprüfung der einzelnen Projekte wird bei den Projektbeschrieben kurz eingegangen.

Baukosten und Wirtschaftlichkeit

Ebenso wurden sämtliche Projektvorschläge hinsichtlich der Baukosten und der Wirtschaftlichkeit durch Patrick Zwysig, S+B Baumanagement AG, geprüft. Im Rahmen der Vorprüfung der Firma S+B Baumanagement AG hat sich gezeigt, dass kein Projektvorschlag in Bezug auf die Investitionskosten respektive den Nettoertrag massgeblich vom Durchschnitt abweicht.

Alle Projekte zur Beurteilung zugelassen

Die Verfahrensleitung beantragte dem Beurteilungsgremium, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen. Keines der Projekte verschaffte sich mit einem Verstoß gegen das Programm oder das Raumprogramm einen entscheidenden Vorteil gegenüber den anderen Teilnehmenden.

6.2 Präsentationen

Vorprüfungsergebnisse und Präsentationen 23. März 2022

Am 23. März 2022 wurden die Resultate der Vorprüfung durch das Büro SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG (allgemeine Vorprüfung und Lärm) und Patrick Zwysig (Kosten und Wirtschaftlichkeit) dem Beurteilungsgremium präsentiert. Das Beurteilungsgremium hat von den Vorprüfungsergebnissen Kenntnis genommen und diese Angaben in der Gesamtbeurteilung berücksichtigt. Trotz einiger kleinerer Verstösse gegen die Programmvorgaben und anderer Mängel hat das Beurteilungsgremium einstimmig entschieden, alle Beiträge zur Beurteilung zuzulassen.

Im Anschluss stellten die drei verbliebenen Teams ihre weiterentwickelten Projektentwürfe vor. Die zur Verfügung stehende Zeit wurde durch das Beurteilungsgremium intensiv für Fragen genutzt.

Aufgrund der coronabedingten Abwesenheit der Vorsitzenden des Beurteilungsgremiums wurden die Präsentationen aufgezeichnet und live per Zoom übertragen. Das Beurteilungsgremium entschied, die Beurteilung am 25. April 2022 fortzusetzen, um die Projekte in Vollbesetzung beurteilen zu können.

6.3 Beurteilungstag

Beurteilung vom 25. April 2022

Das Beurteilungsgremium trat am 25. April 2022 vollständig zur Beurteilung der eingereichten Projektvorschläge zusammen.

Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Projekte erfolgte anhand der nachfolgend aufgelisteten Kriterien.

Städtebau, Architektur und Freiraum

- Städtebauliches/architektonisches Gesamtkonzept
- Integration in den städtebaulichen Kontext und volumetrische Verteilung sowie Gestaltung des Übergangs zu den Inventarobjekten
- Gesamtwirkung und Erscheinung
- Identitätsstiftende Adressbildung
- Freiraum innerhalb des Areals und der Übergang zu den Strassenräumen; insbesondere zum Stadtboulevard

Erschliessung

- Zu- und Wegfahrten
- Abstellplätze für Velos und Autos mit detailliertem Nachweis
- Lage Kundenparkplätze
- Innere und äussere soziale Begegnungsbereiche

Grundrisslösungen

- Einhaltung des Raumprogramms
- Raumkonzept (Raumabfolge, Raumschichtung)
- Raumqualitäten
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene
- Funktionalität, Flexibilität und Innovation
- Lärmtauglichkeit und Nutzungsflexibilität der Wohnungen

Wirtschaftlichkeit

- Flächeneffizienz
- Ertragspotenzial
- Gebäudestruktur
- Konstruktionsart und Materialien
- Kostenbewusste und funktionale Architektur

Nachhaltigkeit

- Nachhaltigkeit über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie unter Berücksichtigung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses
- Anpassungsfähigkeit/Nutzungsflexibilität/Dauerhaftigkeit
- Energieeffiziente Gebäudegestaltung (kompakte Gebäudehülle, kleine Gebäudehüllzahl, Grösse der Energiebezugsflächen)

Realisierbarkeit

- Etappierbarkeit der Ausführung hinsichtlich der bestehenden Bauten und Anlagen
- Bau- und planungsrechtliche Umsetzbarkeit
- Erfüllung der Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG

Wertender Rundgang

In einem Rundgang wurden die konzeptionellen Qualitäten sowie die Stärken und Schwächen aller Projekte einander gegenübergestellt. Die Projektvorschläge wurden sehr ausführlich und intensiv diskutiert und die verschiedenen Stärken und Schwächen gegeneinander abgewogen. Dabei wurde die Erfüllung sämtlicher Beurteilungskriterien besprochen und bewertet.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundhaltungen der Projektvorschläge konnte eine vielschichtige und differenzierte Diskussion stattfinden. Am Ende des wertenden Rundganges wurde provisorisch das Projekt des Teams Bob Gysin Partner BGP Architekten ETH SIA BSA mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH als Siegerprojekt nominiert.

Kontrollrundgang

Anschliessend erfolgte ein Kontrollrundgang. Die gewonnenen Erkenntnisse und die Beurteilung wurden im Kontrollrundgang bestätigt.

Würdigung

Das Beurteilungsgremium dankt allen Teilnehmern für ihre fundierten und sorgfältig ausgearbeiteten Beiträge. Die Projektvorschläge zeigten eine grosse Bandbreite möglicher Lösungen auf und ermöglichten dem Beurteilungsgremium ein sachliches Abwägen der Stärken und Schwächen von verschiedenen Lösungsansätzen.

Das Beurteilungsgremium ist sehr erfreut über das sehr hohe Niveau der Projektvorschläge und dankt allen Verfassenden sehr herzlich für ihren grossen Einsatz.

Nach eingehender Befassung mit allen Projekten und gründlicher Diskussion innerhalb des Beurteilungsgremiums hat sich ergeben, dass bei allen eingereichten Projektvorschlägen in unterschiedlichen Detailaspekten noch Optimierungspotenziale vorhanden sind, die in einer Überarbeitung berücksichtigt werden können. Das Beurteilungsgremium hat aber einstimmig entschieden, den Projektvorschlag von Bob Gysin Partner BGP Architekten ETH SIA BSA mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH als Siegerprojekt auszuwählen.

6.4 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums

Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberin des Studienauftrags einstimmig, das Konzept des Teams Bob Gysin Partner BGP Architekten ETH SIA BSA mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH zu einem Richtprojekt weiterbearbeiten zu lassen und die weiteren Projektarbeiten mit diesem Team durchzuführen. Dabei ist das überzeugende Konzept in folgender Hinsicht weiter zu optimieren:

- Die Einhaltung der Mehrhöhenzuschläge und der Brandschutzvorschriften – insbesondere bei den Laubengängen – ist zu gewährleisten.
- Ein Abtausch der vorgeschlagenen ersten und zweiten Etappe ist zu überprüfen.
- Die Geometrie der Tiefgarage ist auf die Vorgaben der VSS-Norm 40 291 (vom 31.12.2021) anzupassen und deren Einhaltung sicherzustellen.
- Die gemäss den Merkblättern "Veloparkierung für Wohnbauten" und "Veloparkierung für Dienstleistung, Gewerbe und Verkauf" des Kantons Zürich notwendigen Veloabstellplätze sind zu erstellen. Die oberirdischen und überdachten Langzeitparkplätze sollen primär in den Gebäuden erstellt werden und auf die Anordnung in Nebenbauten im Aussenraum ist – soweit möglich – zu verzichten. Für Kinderwagen und andere fahrzeugähnliche Geräte sind ausreichend grosse Abstellräume vorzusehen.
- Im Rahmen der Weiterbearbeitung ist der Grundriss des Kindergartens mit den Verantwortlichen der Stadt Dietikon zu besprechen und ggf. anzupassen.

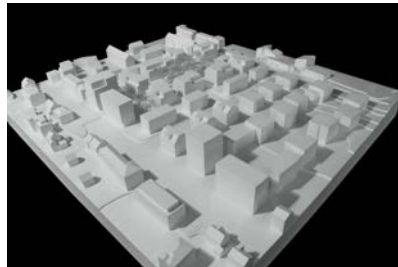
7 PROJEKTBSCHRIEBE

2. BEARBEITUNGSSTUFE

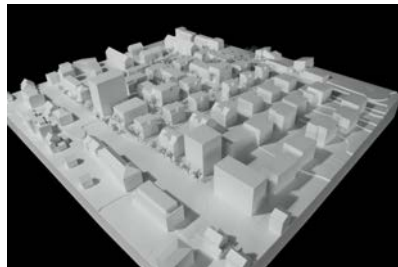
Reihenfolge

Die Projektbeschriebe folgen in alphabetischer Reihenfolge.

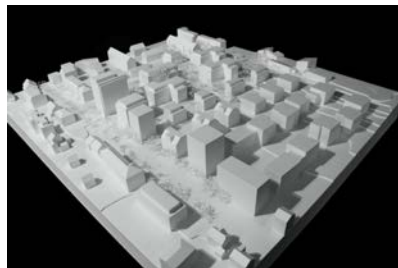
Übersicht über die Projekte



Baumschlagler Eberle Architekten AG mit USUS Landschaftsarchitektur AG



Bob Gysin Partner BGP Architekten ETH SIA BSA mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH



MSA Meletta Strebel Architekten AG mit Blau und Gelb Landschaftsarchitekten

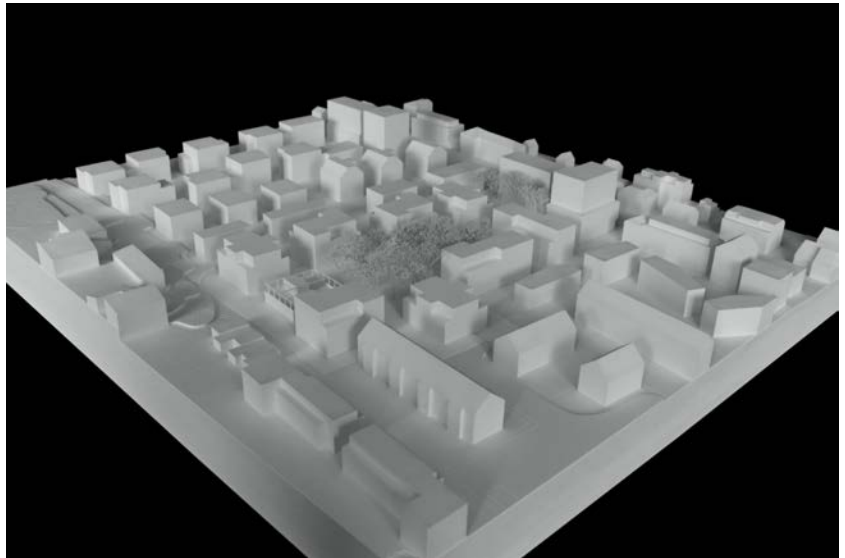
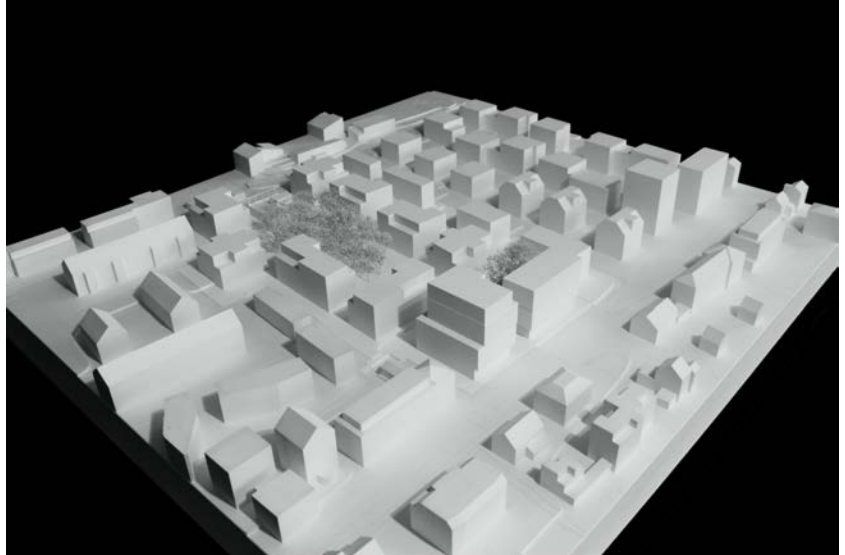
7.1 Baumschlager Eberle Architekten AG

Architektur

Baumschlager Eberle Architekten AG

Landschaftsarchitektur

USUS Landschaftsarchitektur AG



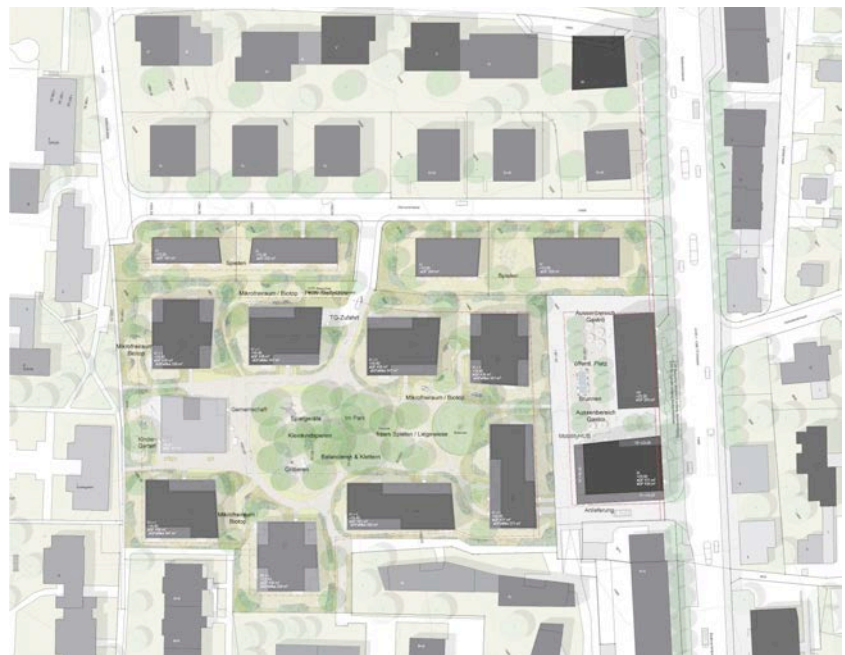
Städtebau und Architektur



Die Verfassenden des Projektes "Wald im Park" unterscheiden mit ihrer städtebaulichen Setzung deutlich zwischen dem Stadtboulevard und dem Quartierinnern. Die vorherrschende, strassenbegleitende Setzung wird am Stadtboulevard erweitert: Das bestehende Hochhaus der RWD wird durch ein neues, 30 m hohes Haus ersetzt und soll als neuer Orientierungspunkt dem Quartier dienen. Dank modellierten Fassadenrücksprünge soll sich das Hochhaus in den Kontext einordnen und auf die aktuellen Anforderungen bezüglich Nutzung und Lärm eingehen. Ein weiteres Gebäude mit Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen im Erdgeschoss sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen soll die Urbanität am Stadtboulevard stärken. In der Tiefe des Areals werden die Arealränder ringförmig durch Punktbauten gesäumt und bilden einen grossen parkähnlichen Freiraum. Die kubischen Punktbauten öffnen sich dank einer Schrägstellung der Fassaden räumlich zum Park. Ein eingeschossiger, begehbare Kindergarten-Pavillon schliesst einerseits den Parkraum räumlich ab, andererseits vermittelt dieser durch seine geringe Höhenentwicklung sowohl räumlich als auch programmatisch zum Quartier.

Mit dem Entscheid, sämtliche am Park liegenden Bauten parkseitig zu erschliessen, werden die Aktivierung und die Begegnungen der Bewohnenden gestärkt, gleichzeitig vermitteln die Ränder kaum zur direkten Nachbarschaft und zum Quartier. Der Eindruck der Oasenbildung wird verstärkt durch den privatisierten Gartenbezug der im Erdgeschoss liegenden Wohnungen. Die kubischen Wohnhäuser treten mit einem Attikageschoss 5-geschossig in Erscheinung. Sowohl in der Höhe als auch in der Körnung vermögen sich die Wohnbauten gut in die Umgebung einzuordnen. Als 4- und 3-Spanner konzipiert, erstreckt sich die Mehrheit der Wohnungen über zwei Fassaden-seiten. Loggien werden allseitig angeordnet, was hilft, den Bezug zum Quartier zu stärken.

Situationsplan



Visualisierung



Visualisierung



Freiraum

Durch die städtebauliche Setzung wird im Innern mit vielen Bäumen eine Art "Plenterwald" geschaffen, der parkartig genutzt werden kann. Das vorgeschlagene Bild – und der kontinuierliche Prozess seines Wandels durch die Zeit – sind identitätsbildend: Die Natur kann direkt erlebt und auch mitgestaltet werden. Die Art der Gestaltung ist naturnah, klassisch mit Kraut-, Strauch- und Baumschicht aufgebaut und reflektiert die Anforderungen der Zeit an eine klimafreundliche und biodiverse Gestaltung. Schmale Zutrittswege dosieren die Zugänglichkeit zum gemeinschaftlich genutzten Parkraum; weich modellierte Wege erschliessen und queren ihn. Auch die Übergänge/Schwellen zwischen privaten und öffentlicheren Bereich sind gut detailliert und versprechen eine funktionierende sozialräumliche Zonierung.

Erdgeschoss



Lärmschutz

Die Problematik wurde erkannt, das Konzept ist gut. Das Nordwest-Gebäude am Stadtboulevard weist grosse Wohnungen zum Lärm hin auf, die Erschliessungen und wohnungsinternen Korridore befinden sich an der lärmbelasteten Fassade. Die Eckräume benötigen eine Ausnahmegewilligung, auch wenn sie strassenseitig festverglast werden (nach neuester Praxis der FALS werden Festverglasungen wie Fenster bewertet). Will man eine Ausnahmegewilligung vermeiden, dann dürfen die Eckzimmer kein Fenster zur Strasse aufweisen. Das Südost-Gebäude hat mittelgrosse Wohnungen zum Lärm hin. Hier sind Nasszellen, kleine abschliessbare Küchen und separat zumietbare Betriebsräume (Home-Office) an der lärmbelasteten Fassade angeordnet. Es gibt keine Räume vom Typus rot.

Konstruktion und Materialisierung

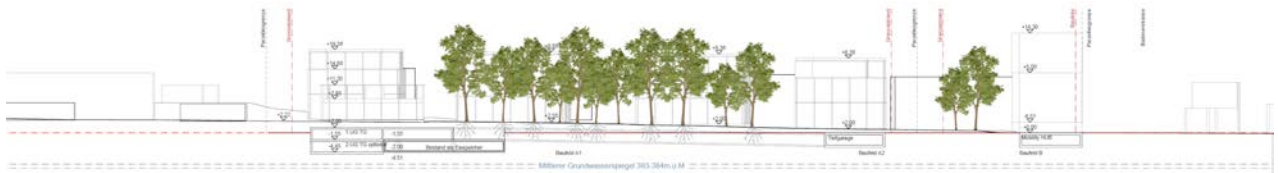
Die als Holz-Beton-Hybridbauten konzipierten Punktbauten vermögen dank der gut strukturierten und gegliederten Fassade sowohl in Form als auch in Materialisierung in Kombination mit dem grossen Parkraum eine sehr stimmige Wohnatmosphäre zu generieren. Variationen von Putzstrukturen, Fensterleibungen und Fensterformen verschaffen den Gebäuden eine Lebhaftigkeit, ohne die Ensemblewirkung zu verlieren.

Gesamtwürdigung

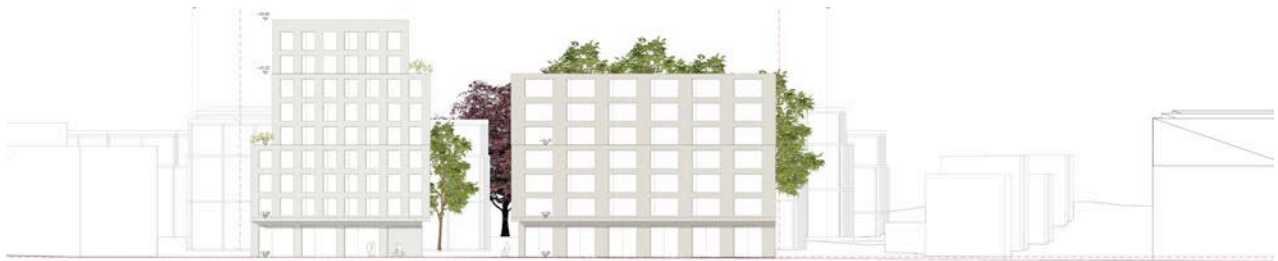
Das Beurteilungsgremium würdigt die Klarheit der städtebaulichen Setzung, die unterschiedliche Bedürfnisse nach Urbanität oder Privatheit berücksichtigt. Weniger zu überzeugen vermag einerseits die wenig identitätsstiftende architektonische Vorstellung am Stadtboulevard, als auch das zwischen den beiden städtebaulichen Feldern liegende freiräumliche Scharnier. Ob sich der strassenabgewandte Platz mit genügend Leben aktivieren lässt, wird infrage gestellt. In Bezug auf den Park ist anzumerken, dass sich die Qualitäten dieses Freiraums erst mit der Realisierung des Gesamtprojekts entfalten. Inwieweit der Ersatz des heute schon identitätsstiftenden Hochhauses bezüglich Nachhaltigkeit und Identität einen Mehrwert darstellt, wird bezweifelt.



Schnitt durch Park



Längsschnitt



Ansicht Badenerstrasse

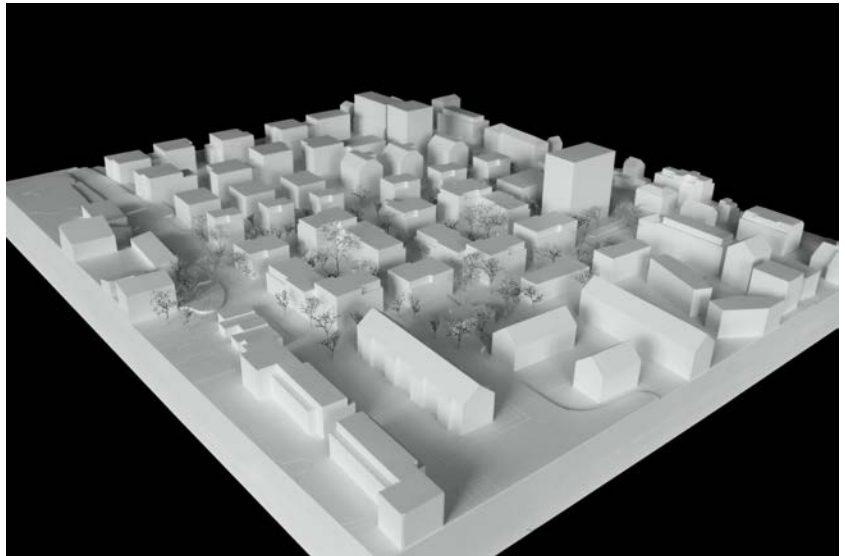
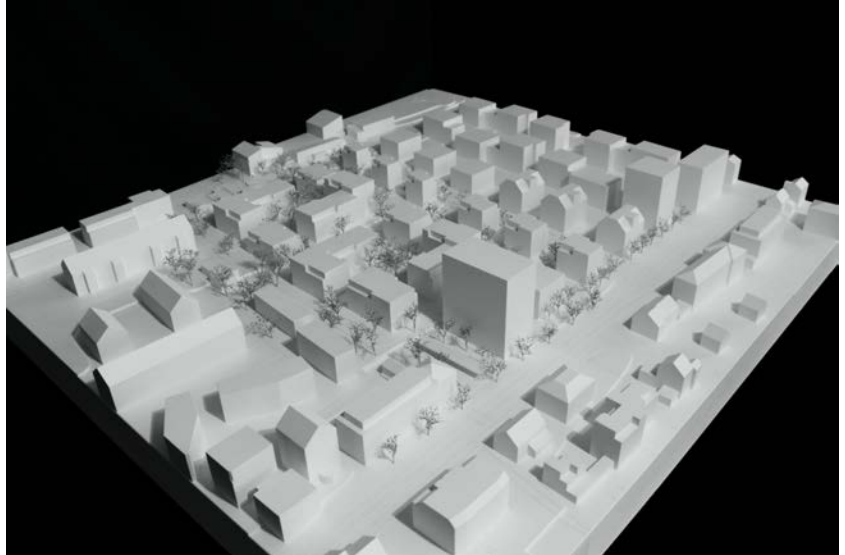
7.2 Bob Gysin Partner BGP Architekten AG

Architektur

Bob Gysin Partner BGP Architekten ETH SIA BSA

Landschaftsarchitektur

Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH



Städtebau und Architektur



Die Verfassenden schlagen vor, das bestehende RWD-Hochhaus zu sanieren und mit neuen Wohnungslayouts zu bespielen. Ergänzend, strassenbegleitend entlang des Boulevards manifestiert sich ein viergeschossiges, zur Strasse hin stirnseitiges Volumen. Mit jeweils vier unterschiedlichen Bautypen werden zwei gemeinschaftliche Wohnhöfe von hoher räumlicher und atmosphärischer Qualität gebildet. Der Kindergarten wird als Solitärbau am Rande des Areals, am Wegenetz liegend gut erschlossen gesetzt. Die Kinder profitieren durch die Einzelnutzung von einer erhöhten Identifikation mit dem Kindergarten und einem umlaufenden Garten. Die vorgeschlagene Setzung ermöglicht zudem problemlos die erwünschte Etappierung.

Die Durchwegung vom Boulevard in die Tiefe des Areals erfolgt für Bewohnende als amorphe Wegführung durch die zwei Wohnhöfe. In Querrichtung werden die zwei Gevierte durch einen grünen Wohnboulevard, der sich sehr gut mit dem Quartier verbindet und auch den Kindergarten optimal einbindet, getrennt. Sowohl die zwei Winkelbauten als auch die beiden Längsbauten, die die zwei Hofräume umfassen, werden aus dem Innern der Höfe erschlossen und adressiert. Die gewählte, nicht unterbaute Hoftypologie ermöglicht den Erhalt der mittigen Bestandsbäume, weitere neu gepflanzte Bäume ergänzen die Baumdichte. Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt über eine innenliegende Treppe und Laubengänge. Ergänzt wird diese punktuell durch Wendeltreppen. Inwieweit diese für die Qualität des Projektes erforderlich sind, muss geprüft werden.

Situationsplan



Visualisierung



Visualisierung



Freiraum

Die Freiraumgestaltung schafft ein Naturerlebnis direkt vor der Haustüre und kann von den Bewohnenden gut angeeignet werden. Von der Badenerstrasse her wird eine physisch erlebbare Eintrittsschwelle in die Welt der Gartenstadt geschaffen: Bewohnende können in den geheimnisvollen, vielschichtigen Parkraum eintauchen und auch auf Schleichwegen wandeln.

Die Laubengänge zum Hof hin bilden eine hochdifferenzierte Schnittmenge von Innen- und Aussenraum. Kombinationen von Windfängen, Vorzonen, Optionsräumen, Rankpflanze, etc. bilden eine eigene Welt des Übergangs. Hier findet der zwanglose, gemeinschaftliche Austausch statt – gleichzeitig wird die (verletzliche) Privatsphäre geschützt und durch das Raumangebot der hofabgewandten Balkone verstärkt.

Erdgeschoss



Lärmschutz

Die Problematik wurde erkannt, das Konzept ist gut. Das Nordwest-Gebäude weist mittelgrosse Wohnungen zum Lärm hin mit durchgesteckten Wohnzimmern (Küchenbereich zur Strasse) und seitlich belüfteten Schlafzimmern auf. Würde die strassenseitige Küche fix abgetrennt (Schiebetüre genügt nicht!), dann ist keine Ausnahmegewilligung notwendig, weil die Küche nur am Tag lärmempfindlich ist und am Tag keine IGW-Überschreitung vorliegt. Das Südost-Gebäude hat separat zumietbare Betriebsräume (Home-Office) an der lärmbelasteten Fassade. Da hier keine Fenster vorliegen, könnten es auch hier Wohnräume sein. Es gibt keine Räume vom Typus rot und wenn die Küchen abgetrennt werden, sind alle Räume vom Typus grün.

Konstruktion und Materialisierung

Die städtebauliche Setzung basiert auf der sich gleichbleibenden Grundstruktur, tritt aber sehr differenziert in Erscheinung und ist mit unterschiedlichen Wohnungstypen beispielbar. Ausgehend von den Laubengangtypen ist eine grosse Vielzahl an Wohnungsgrössen und Typologien möglich. Dass sämtliche Wohnungen vom Prinzip des Durchwohnens profitieren können, verstärkt neben dem Laubengang und dem Hof die gemeinsame Identität, die die Bewohnenden verbindet. Die stringente Struktur erlaubt eine nachhaltige Holzbauweise und kann dank des grossen Wiederholungsfaktors zu grossen Teilen vorfabriziert werden, was sich positiv auf die CO₂-Bilanz auswirkt. Der architektonische Ausdruck lebt von der sichtbaren Holzstruktur und der schlichten Materialisierung. Kleine, aber feine Massnahmen in der Farbgebung und Ausstattung sowie die Fassadenbegrünung entlang der Laubgänge beleben sowohl Hof als auch Laubengang.

Gesamtwürdigung

Insgesamt vermag das Projekt das Beurteilungsgremium durch die Klarheit der städtebaulichen Setzung und des Freiraumkonzeptes zu überzeugen. Die Disposition der Höfe und der Laubengänge fördert das Gemeinschaftliche. Dank einer subtil durchdachten Zonierung der Laubengänge wird die Privatheit und die hohe Qualität der Wohnungen aber nicht tangiert. Ein Projekt mit vielen überzeugenden Alleinstellungsmerkmalen.



Querschnitt



Längsschnitt

Situationsplan 1. Untergeschoss (links)
und 2. Untergeschoss (rechts)



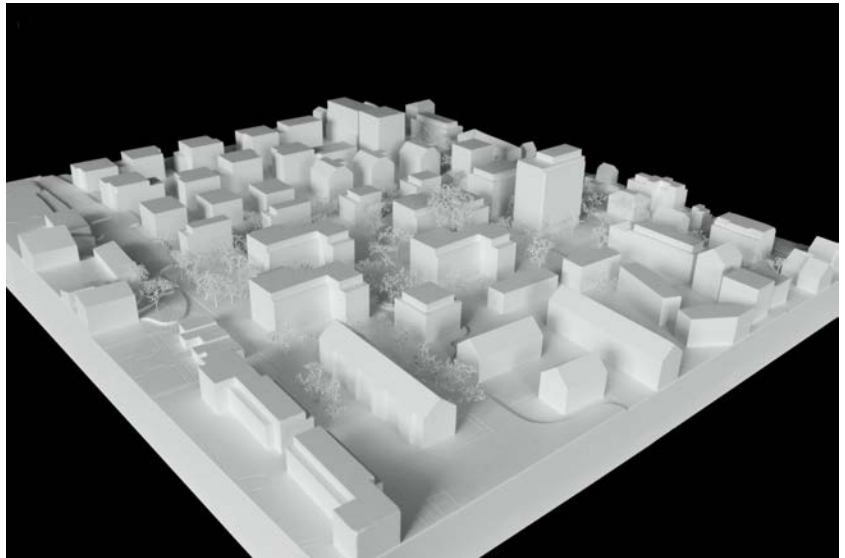
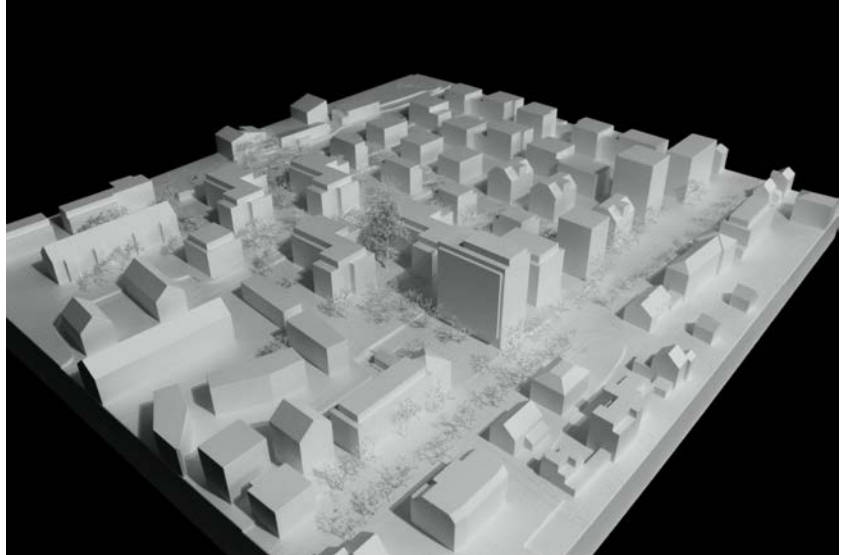
7.3 MSA Meletta Strebel Architekten AG

Architektur

MSA Meletta Strebel Architekten AG

Landschaftsarchitektur

Blau und Gelb Landschaftsarchitekten



Städtebau und Architektur



Die Verfassenden schlagen den Erhalt des RWD-Hochhauses vor. Dieser Entscheid begründet sich einerseits aus dem Wunsch, ein altvertrautes Landmark mitsamt seiner Identität zu erhalten. Andererseits soll zu Gunsten eines nachhaltigen Umgangs von einem unnötigen Ressourcenverbrauch abgesehen werden. Das bestehende Wohnhaus wird als Wohnhochhaus konzipiert und entlang des Boulevards durch ein weiteres Volumen ergänzt. In die Tiefe des Areals, zueinander versetzt, entlang einer mittigen Durchwegung, werden vier Volumen mit Vor- und Rücksprüngen aufgesäumt. Die Gebäudeformen generieren entlang eines Wegstrangs eine Mehrzahl von gefassten Freiräumen, die sich teilweise mit dem umgebenden Quartier verschränken. Ein weiteres, kleineres und in der Form schlichteres Volumen beherbergt den Kindergarten. Um den mittigen Wegstrang baut sich ein vierteiliges Ensemble aus Raumaschen mit unterschiedlichen Freiraumerlebnissen auf:

RWD-Platz an der Badenerstrasse – Siedlungsplatz unter Linden – Rotbuchenhof – topografisch modellierter Spielplatz – baumgefasste Spielwiese. In ihrem Zusammenspiel erzeugen sie ein interessantes, vielfältig aneigenbares Raumkontinuum.

Sämtliche Wohnungen, auch die am Stadtboulevard liegenden, werden vom mittigen Wegstrang aus erschlossen. Mit dieser Massnahme kann ein reges Kommen und Gehen entlang des Weges stattfinden, welches spontane und zufällige Begegnungen zwar fördert, aber durch die Fortsetzung des Weges in die Tiefe des Quartiers eine Selbstverständlichkeit ausstrahlt. Auch Bewohnende der Nachbarschaft profitieren vom verkehrsfreien Wegnetz, das zudem durch eine Querverbindung ergänzt und gestärkt wird.

Situationsplan



Visualisierung



Visualisierung



Freiraum

Der Anteil an unversiegelten Flächen ist gross: Der artenreiche Blument Teppich schwappt vom äusseren Freiraumkranz bis zur Arealmitte. Die konsequente Orientierung der privaten Räume nach aussen ermöglicht ein Wohnen in den Park hinaus. Umgekehrt verstehen sich die zum Hof orientierten Gebäudeeingänge als Foyers für gemeinschaftliche Aktivitäten. Die hier situierten Veloräume können bei Bedarf auch für Feste genutzt werden.

Die beiden Kammern der Tiefgarage sind zweigeschossig und die Welt im Untergrund ist vergleichsweise weitläufig und kompliziert.

Erdgeschoss



Lärmschutz

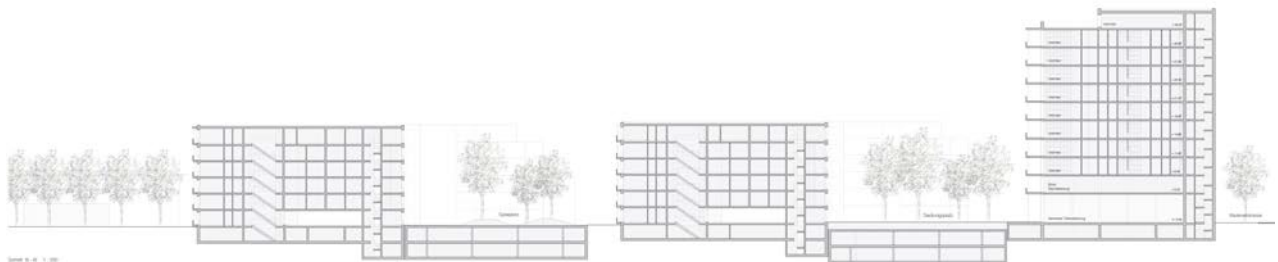
Die Problematik wurde erkannt, das Konzept ist gut. Das Nordwest-Gebäude am Stadtboulevard weist mittelgrosse Wohnungen zum Lärm hin mit seitlichen Loggien auf, die allerdings aus Lärmgründen nicht erforderlich sind. Da keine Fenster an der lärmzugewandten Fassade vorliegen, wird keine Ausnahmegewilligung benötigt. Das Südost-Gebäude weist kleine Wohnungen zum Lärm hin auf. Auch hier sind die seitlichen Loggien aus Lärmgründen nicht erforderlich und könnten weggelassen werden. Da keine Fenster an der lärmzugewandten Fassade vorliegen, wird keine Ausnahmegewilligung benötigt. Es gibt keine Räume vom Typus rot.

Konstruktion und Materialisierung

Die Mischbauweise, mit Betondecken, massiven Innenmauern und gedämmter Holzfassade, entspricht zwar heute gängigen ökologischen und nachhaltigen Kriterien, vermag aber mit der vertikal profilierten Blechfassade trotz geringem Unterhaltsbedarf das Beurteilungsgremium in seiner architektonischen Ausstrahlung nicht zu überzeugen. Ein grosser Eingangsbereich schafft Zugang zu zwei Treppenhäusern, die wiederum 3- resp. 4-Spanner aufnehmen. Vor- und Rücksprünge im Volumen und mehrheitlich Überdeck-Loggien ermöglichen den Bewohnenden vielseitige und attraktive Ausblicke und Besonnung.

Gesamtwürdigung

Das Projekt überzeugt auf der Ebene der städtebaulichen Setzung, der raffinierten Durchwegung und dem grossen Bestreben nach nachhaltigen Lösungen. Inwieweit die Nachhaltigkeit bezüglich der vielen Vor- und Rücksprünge im Volumen sich nachteilig auswirkt, wäre zu prüfen. Weniger zu überzeugen vermögen der architektonische Ausdruck, die Setzung und die volumetrische Präsenz des Neubaus an der Badenerstrasse.



Längsschnitt

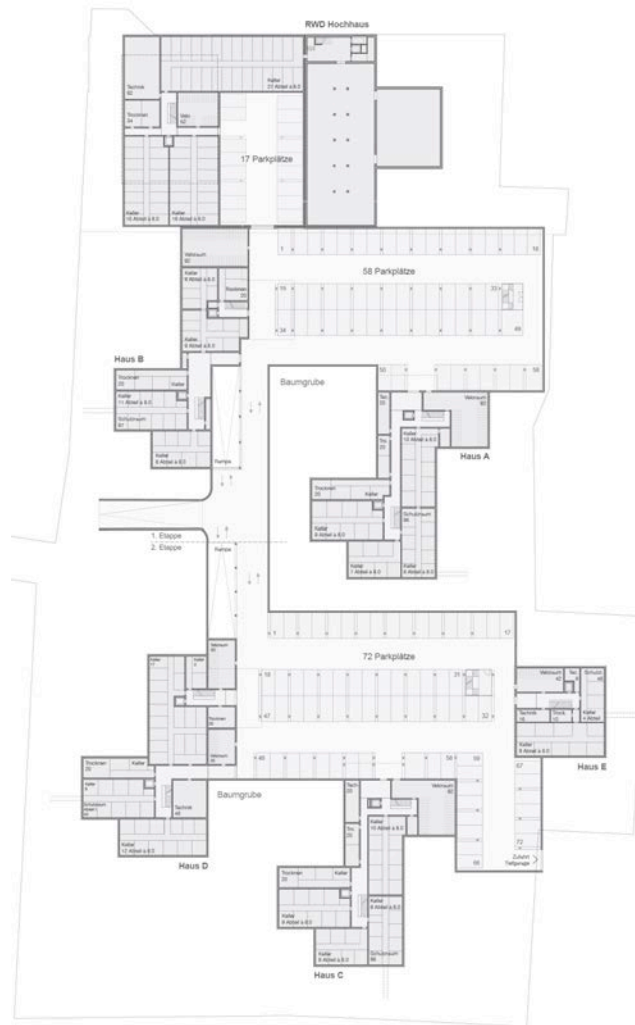


Längsansicht

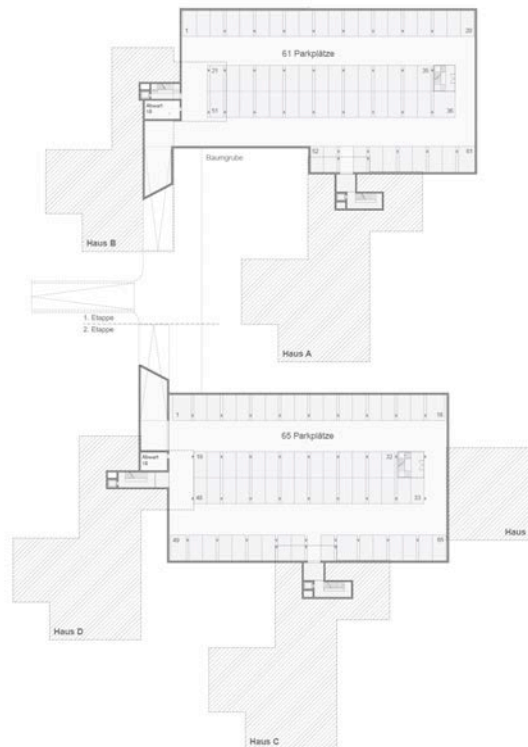


Ansicht Badenerstrasse

Situationsplan 1. Untergeschoss



Situationsplan 2. Untergeschoss



8 GENEHMIGUNG

Dietikon, 2. Juni 2022

Der vorliegende Bericht des Beurteilungsgremiums wurde vom Beurteilungsgremium am 2. Juni 2022 genehmigt.

Fachexperten

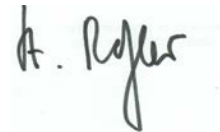
Katrin Jaggi, Vorsitz
Planung | Städtebau |
Architektur



Beat Schneider
Schneider & Schneider
Architekten ETH BSA SIA AG



Stefan Rotzler
Landschaftsarchitekt BSLA



Sachexperten

Carol Pieper
RWD Reppisch-Werke AG



Roger Wüest
RWD Reppisch-Werke AG



Patrick Zwysig
S+B Baumanagement AG

