



Bericht des Beurteilungsgremiums

Studienauftrag für Bietergemeinschaften

Überbauung Stephanshornweg St.Gallen

Nicht-anonymer Studienauftrag im selektiven Verfahren



Quellen Titelbild

Orthofoto Kanton SG, Stand 2019, Quelle: www.geoportal.ch

Amtliche Vermessung, Stand 16.02.2023, Quelle: www.geoportal.ch

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

Ortsbürgergemeinde St.Gallen
Stadthaus | Gallusstrasse 14
9001 St.Gallen
www.ortsbuenger.ch

Fachbegleitung:
ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen
www.err.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Überblick	4
	1.1 Aufgabenstellung	4
	1.2 Lage	4
	1.3 Ablauf	5
2	Verfahren	6
	2.1 Veranstalterin	6
	2.2 Organisation und Moderation	6
	2.3 Verfahrensart	6
	2.4 Teilnahmeberechtigung	6
	2.5 Verbindlichkeit	6
	2.6 Beurteilungsgremium	7
	2.7 Teilnahmeberechtigte Teams	8
3	Vorprüfung	10
4	Ausschlüsse	11
	4.1 Formelle Vorprüfung / Ausschluss von der Beurteilung	11
	4.2 Materielle Vorprüfung / Ausschluss von der Preiserteilung	11
5	Beurteilung	12
	5.1 Beurteilungskriterien	12
	5.2 Ablauf der Beurteilung	12
	5.3 Erster Beurteilungstag	13
	5.4 Zweiter Beurteilungstag	14
	5.5 Empfehlung des Beurteilungsgremiums	14
	5.6 Entschädigung	15
	5.7 Würdigung	15
	5.8 Öffentliche Vernissage / Ausstellung	15
6	Genehmigung	16
7	Anhang / Siegerprojekt	17
8	Anhang / Ausscheidung im 3. Rundgang	25
9	Anhang / Ausscheidung im 2. Rundgang	47
10	Anhang / Ausscheidung im 1. Rundgang	60

1 Überblick

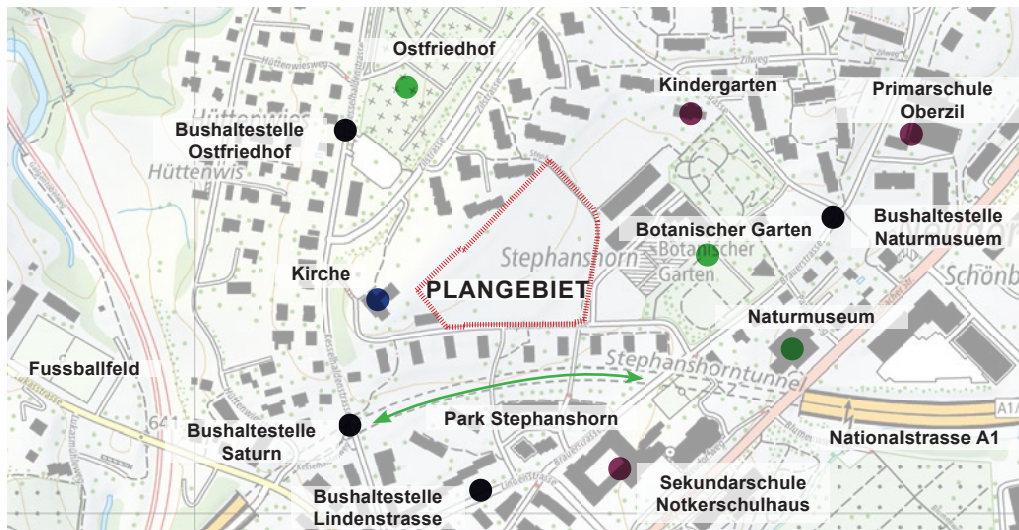
1.1 Aufgabenstellung

Die Ortsbürgergemeinde St.Gallen (kurz: OBG), die den Studienauftrag veranstaltet, fördert aufbauend auf ihrem Bodenbesitz zukunftsfähige Entwicklungen und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zu einer attraktiven Stadt St.Gallen. Die OBG fördert qualitativ überzeugenden Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen bei gleichzeitiger Ertragsicherung, und sie hat als grosse Waldbesitzerin einen engen Bezug zum Thema Holz.

Auf ihrer Parzelle F3439 im Gebiet Stephanshorn plant die OBG, eine Überbauung mit Mietwohnungen von hoher Architektur-, Freiraum- und Wohnqualität zu realisieren. Zu diesem Zweck führt die OBG einen Studienauftrag im selektiven Verfahren für Bietergemeinschaften bestehend aus Investorin resp. einem Investor, einer Architektin resp. einem Architekten und einer Landschaftsarchitektin resp. einem Landschaftsarchitekten durch.

1.2 Lage

Das Plangebiet umfasst die gesamte Parzelle Nr. F3439 und weist eine Fläche von 16'647 m² auf. Es befindet sich im Osten der Stadt St.Gallen im Stadtteil Neudorf. Hier liegt es an einer zurückgesetzten und ruhigen, wie auch zentrumsnahen Lage. Das Areal weist eine nach Nordwesten ansteigende Hanglage auf. Auf der Anhöhe im Norden befindet sich eine Wohnüberbauung aus den 1960-Jahren und dahinter der Ostfriedhof. In Richtung Osten grenzt der botanische Garten an die Parzelle. Im Süden reihen sich quer zur Stephanshornstrasse Gebäude aus den 1950er-Jahren. Dahinter liegt eine Freifläche, unter welcher die Autobahn A1 verläuft, die voraussichtlich ab Mitte 2024 zu einem öffentlichen Park umgestaltet werden soll.



Lage Planungsgebiet

Quelle:
map.geo.admin.ch

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich diverse Grünzonen und Naherholungsräume. Auf der westlich gelegenen Parzelle F3710 und Teil des Grundstücks F3438 bestehen ein Kirchgemeindehaus und ein Mehrfamilienhaus. Eine Neuentwicklung auf diesen Flächen ist absehbar, wird allerdings aufgrund der bestehenden Bausubstanz und dem damit verbundenen Koordinierungsbedarf erst zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden.

Die heutige Freifläche und insbesondere der teilweise im Plangebiet liegende Hügel als Drumlin stellen prägende Freiraumelemente für das umliegende Quartier dar.

1.3 Ablauf

Der Studienauftrag wurde im selektiven Verfahren durchgeführt. Teilnahmeberechtigt waren Bietergemeinschaften bestehend aus einer Investorin resp. einem Investor, einer Architektin resp. einem Architekten und einer Landschaftsarchitektin resp. einem Landschaftsarchitekten.

Im Rahmen einer Präqualifikation wählte das Beurteilungsgremium neun Bietergemeinschaften aus und lud diese zum weiteren Verfahren ein. Die selektionierten Bietergemeinschaften mussten der Veranstalterin zum Zeitpunkt der Abgabe ein Bauprojekt auf Stufe «Projektstudie» und ein verbindliches Preisangebot für das Baurecht unterbreiten.

Das Beurteilungsgremium wählte im Rahmen der Beurteilung die Bietergemeinschaften aus und empfahl sie der OBG. Nach erfolgreicher Zustimmung des Bürgerrates konnten der definitive Zuschlagsentscheid gefällt und die Vertragsverhandlungen mit der ausgewählten Bietergemeinschaft aufgenommen werden.

Die OBG beabsichtigt, die zur Verfügung stehende Fläche im Baurecht abzugeben und eine Bebauung durch den oder die vom Beurteilungsgremium empfohlene Baurechtsnehmenden realisieren zu lassen. Nach Vertragsabschluss können das Vorprojekt und parallel dazu die notwendigen rechtlichen Instrumente (z.B. Sondernutzungsplan, falls erforderlich) erarbeitet werden. Eine Fachperson aus dem Beurteilungsgremium wird die OBG bei der Weiterentwicklung des Projekts begleiten und die Bietergemeinschaft beiziehen. Bei wesentlichen Abweichungen zwischen Studienauftragsprojekt und Bauprojekt, kann die Jury zu einer erneuten Beurteilung beigezogen werden. Sobald Genehmigungs- und Rechtsmittelverfahren abgeschlossen sind, können das Bauprojekt ausgearbeitet und das Baugesuch erstellt werden. Die Bereitschaft, durch ein allfällig paralleles Vorgehen von Baugesuch und Sondernutzungsplan ein erhöhtes Risiko einzugehen, liegt im Ermessen der Bietergemeinschaft.

2 Verfahren

2.1 Veranstalterin

Veranstalterin des «Studienauftrags Überbauung Stephanshornweg, St.Gallen» ist die Ortsbürgergemeinde St.Gallen OBG. Die Federführung liegt beim Bürgerrat.

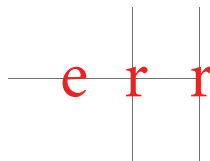
Ortsbürgergemeinde St.Gallen
Liegenschaften
Gallusstrasse 14
9001 St.Gallen
T: +41 71 228 85 88
E-Mail: liegenschaften@ortsbuenger.ch



2.2 Organisation und Moderation

Die gesamte Begleitung des Projektwettbewerbs (fachliche Vorbereitung, Organisation, Moderation und Vorprüfung) erfolgte durch nachfolgendes Büro:

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen
T+41 71 227 62 62
info@err.ch | www.err.ch



Manuel Rey, BSc FHO in Raumplanung
Pascal Honegger, BSc FHO in Raumplanung

2.3 Verfahrensart

Das Konkurrenzverfahren wurde als nicht-anonymer, selektiver Studienauftrag für Bietergemeinschaften angelehnt an die SIA-Ordnung Nr. 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge und unter Berücksichtigung der Wegleitung 142i zu den SIA-Ordnungen 142 und 143 durchgeführt.

2.4 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt waren qualifizierte Bietergemeinschaften mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen der WTO.

2.5 Verbindlichkeit

Mit dem Antrag für die Teilnahme am Studienauftrag anerkannten die Bietergemeinschaften die Bestimmungen des Studienauftragsprogramms sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

2.6 Beurteilungsgremium

Die Beurteilung der eingegangenen Unterlagen erfolgte durch folgendes Beurteilungsgremium:

Sachjuroren (mit Stimmrecht)

- Katrin Meier, Dipl. Psych. FH, Bürgerratspräsidentin OBG (Vorsitz)
- Erwin Selva, Dipl. Ing. FH in Raumplanung, Bürgerrat OBG
- Magnus Hächler, Verwalter Kath. Kirchgemeinde St.Gallen, Bürgerrat OBG
- Mark Graf, Immobilienökonom MAS REM, Leiter Liegenschaften der OBG (Ersatz)

Fachjuroren (mit Stimmrecht)

- Corinna Menn, Dipl. Arch. ETH/SIA/BSA, Chur/Zürich
- Beat Loosli, Dipl. Arch. ETH/BSA/SIA, Rapperswil-Jona
- Marc Loeliger, Dipl. Arch. ETH/BSA/SIA, Zürich
Vertreter Sachverständigenrat für Städtebau und Architektur der Stadt St.Gallen
- Susanna Stricker, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur FH, St.Gallen
- Marcel Bruderer, BSc FHO Architekt, Projektleiter Bau- und Immobilienentwicklung OBG (Ersatz)

Fachkundige / Experten (ohne Stimmrecht)

- Florian Kessler, Siedlungsplaner, Raumplaner MAS ETH, Leiter Stadtplanung St.Gallen
- Irene Schütz, Dipl. Arch. ETH / Raumplanerin MAS ETH, Abt. Städtebau und Freiraum, Projektleiterin Stadtplanung St.Gallen
- Florim Sabani, Forstingenieur FH, Abt. Natur und Landschaft, Projektleiter Stadtgrün St.Gallen
- Peter Wenig, Dipl.-Ing. Architekt SIA SIB, Projektleiter Umwelt und Energie Stadt St.Gallen
- Andreas Pfeiffer, Dipl. Ing. HLK FH / EMBA, Experte Nachhaltigkeit, brain4sustain GmbH, Fällanden
- Daniel Jacomet, Brandschutzexperte mit eidg. Diplom VKF, EBU Jacomet GmbH, Abtwil

- Manuel Rey, BSc FHO in Raumplanung, Organisation / Moderation, ERR Raumplaner AG, St.Gallen
- Pascal Honegger, BSc FHO in Raumplanung, Organisation / Begleitung, ERR Raumplaner AG, St.Gallen

Weitere Fachpersonen

- Jens Dreyer, Projektleiter Verkehrsplanung, F. Preisg AG St.Gallen
- Philipp Koller, Dipl. Architekt, Leiter Fachstelle ProCap St.Gallen

2.7 Teilnahmerechtigte Teams

Im Rahmen der Präqualifikation haben sich neun Teams beworben, wovon das Beurteilungsgremium alle neun Teams zur Teilnahme am Studienauftrag ausgewählt hat:

- Investor: Helsana Versicherungen AG, Dübendorf
Architektur: Oxid Architektur GmbH, Zürich
Landschaftsarchitektur: Appert Zwahlen Partner AG, Cham
- Investor: Mettler2Invest AG, St.Gallen
Architektur: weberbrunner architekten ag, Zürich
Landschaftsarchitektur: Uniola AG, Zürich
- Investor: Asga Pensionskasse Genossenschaft, St.Gallen
Architektur: Bollhalder Walser Architektur AG, St.Gallen
Landschaftsarchitektur: SIMA | BREER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GmbH, Winterthur
- Investor: Schweizerische Mobiliar Asset Management AG, Zürich
Architektur: Soppelsa Architekten GmbH, Zürich
Landschaftsarchitektur: LORENZ EUGSTER Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich
- Investor: Halter AG, St.Gallen
Architektur: toblergmür Architekten, Zürich
Landschaftsarchitektur: Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG, Zürich-Altstetten
- Investor: ECOREAL - Schweizerische Immobilien Anlagestiftung, Zürich
Architektur: JOM Architekten GmbH, Zürich
Landschaftsarchitektur: Kollektiv Nordost GmbH, St.Gallen
- Investor: Spida Personalvorsorgestiftung, Zürich
Architektur: Itten+Brechtbühl AG, St.Gallen
Landschaftsarchitektur: parbat landschaftsarchitektur gmbh, St.Gallen
- Investoren: Swiss Property AG, Zürich / DXMA AG, Zürich
Architektur: KCAP, Zürich
Landschaftsarchitektur: Gersbach Landschaftsarchitektur, Zürich
- Investor: Fortimo Invest AG, St.Gallen
Architektur: CH Architekten AG, Wallisellen
Landschaftsarchitektur: Blum FreiRaumPlanung GmbH, Schaffhausen

Mit schriftlicher Mitteilung hat folgendes qualifizierte Team die Teilnahme am Studienauftrag zurückgezogen:

- Investoren: Swiss Property AG, Zürich / DXMA AG, Zürich
Architektur: KCAP, Zürich
Landschaftsarchitektur: Gersbach Landschaftsarchitektur, Zürich

Im Laufe des Studienauftragsverfahren hat die Investorin Schweizerische Mobiliar Asset Management AG schriftlich mitgeteilt, dass sie sich ebenfalls zurückzieht. Da die beteiligten Büros in der Ausarbeitung ihrer Projektentwürfe bereits weit fortgeschritten waren, wurde die Investorin durch die Fondation de placement Losinger Marazzi, Zürich, ersetzt:

- Investor: Fondation de placement Losinger Marazzi AG, Zürich
Architektur: Soppelsa Architekten GmbH, Zürich
Landschaftsarchitektur: LORENZ EUGSTER Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich

Das Beurteilungsgremium hat den Wechsel der Investorenschaft einstimmig gutgeheissen:

Die Veränderungen unter den Teilnehmenden hatten zur Folge, dass letztlich acht qualifizierte Teams einen Projektvorschlag ausarbeiteten.

3 Vorprüfung

Die eingereichten «anonymen» Beiträge wurden vor der Beurteilung einer allgemeinen, wertungsfreien Vorprüfung unterzogen. Die Vorprüfung wurde durch die Büros ERR Raumplaner AG (formelle Vorprüfung und Prüfung Baurecht), brain4sustain GmbH (Prüfung Nachhaltigkeit), sowie EBU Jacomet GmbH (Prüfung Brandschutz) durchgeführt.

formelle Kriterien:

- fristgerechtes Einreichen der Unterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Lesbarkeit, Sprache

materielle Kriterien:

- Erfüllung der Aufgabenstellung
- Einhaltung der zwingenden Rahmenbedingungen

Nach Abschluss des ersten Beurteilungstages wurden die verbliebenen Projektbeiträge durch die ProCap (Prüfung Behindertengerechtigkeit) und die F. Preisig AG (Prüfung Mobilität und Verkehr) geprüft.

4 Ausschlüsse

Versties ein Beitrag im Wesentlichen gegen die formellen Kriterien, konnte dieser von der Beurteilung ausgeschlossen werden. Der Entscheid lag beim Beurteilungsgremium.

Nach Kenntnisnahme der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung hatte das Beurteilungsgremium darüber zu befinden, ob ein Beitrag auszuschliessen ist.

4.1 Formelle Vorprüfung / Ausschluss von der Beurteilung

Die formelle Vorprüfung bezog sich auf die Abgabefristen, die Vollständigkeit, sowie die Darstellung und Anonymität der eingereichten Wettbewerbsbeiträge. Alle Projekte haben die formellen Anforderungen erfüllt.

Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, sämtliche Beiträge zur Beurteilung zuzulassen. Das Beurteilungsgremium kam zum Schluss, dass alle Teilnehmer die gestellte Aufgabe gelöst haben und die entsprechende Entschädigung ausgezahlt werden soll.

4.2 Materielle Vorprüfung / Ausschluss von der Preiserteilung

Die materielle Vorprüfung bezog sich auf die Einhaltung der Randbedingungen und die Erfüllung der Aufgabenstellung. Die Vorprüfung hat verschiedene Abweichungen von den materiellen Anforderungen des Wettbewerbsprogramms ergeben, insbesondere in den folgenden Punkten:

- Sämtliche Projektstudien erfordern für ihre Umsetzung einen Sondernutzungsplan
- Überschreitung Gebäudehöhe-, tiefe-, länge
- Abweichende Anpassungen der Baurechtsbedingungen

Das Beurteilungsgremium hat sämtliche materiellen Mängel betrachtet und diskutiert. Trotz Mängel in der baurechtlichen Umsetzung sind sämtliche Projekte gut und umfassend beurteilbar. Im Rahmen der Vorprüfung wurde festgestellt, dass manche Teams geringfügige Anpassungen an den Baurechtsbedingungen vorgenommen haben. So wurden im Hinblick auf den zweiten Beurteilungstag die teilnehmenden Teams der engeren Wahl gebeten, ihre Baurechtsbedingungen zu bestätigen.

Das Beurteilungsgremium entschied einstimmig, sämtliche Beiträge zur Beurteilung zuzulassen.

5 Beurteilung

5.1 Beurteilungskriterien

Alle zur Beurteilung zugelassenen Wettbewerbsbeiträge wurden nach den folgenden, im Programm aufgeführten Kriterien beurteilt. Gesucht wurde ein ausgewogen nachhaltiges Projekt im Sinne des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Explizite Beurteilungskriterien waren:

Projektstudie:

- Qualität der städtebauliche Gesamtlösung / Konzeptidee / Einfügung ins Quartier
- architektonisch-gestalterische sowie freiräumliche Qualität des Projektvorschlages
- Grünraum und Biodiversität / Stadtklima
- Klimaaoptimierte Bauweise / kreislauffähige Konstruktionen und Materialien
- effiziente Verkehrserschliessung und Parkierung (autoarm)
- innovativen und qualitätsvollen Wohnangeboten für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (soziale Durchmischung)
- Baurecht (massvolle Abweichungen zur Regelbauweise sind mittels schematischer Darstellung zwingend aufzuzeigen)
- Behindertengerechtigkeit
- feuerpolizeiliche Prüfung

Finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

- Wirtschaftlichkeit des Überbauungsvorschlages
- Plausibilität des dargestellten Finanzierungskonzeptes und Finanzierungsnachweises

Offerte Baurechtszins

- Baurechtszinsangebot, Plausibilität des Angebots

5.2 Ablauf der Beurteilung

Die Beurteilung zum Studienauftrag Überbauung Stephanshornweg umfasste zwei einzelne Tage und fand im Stadthaus der Ortsbürgergemeinde St.Gallen statt.

In der ersten Phase der Beurteilung lag das Augenmerk auf der Qualität der Projektstudien und dem Erfüllungsgrad der Projektvorgaben. Die Beurteilungskriterien «Finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit» und «Offerte Baurechtszins» kamen erst bei Projektstudien annähernd gleichwertiger Qualität zur Geltung.

5.3 Erster Beurteilungstag

Der erste Beurteilungstag fand am 05. Juni 2024 statt. Während dem ersten Beurteilungstag wurden sämtliche Beiträge intensiv studiert und im Plenum diskutiert. Insgesamt wurden zwei Rundgänge durchgeführt. Am Ende des ersten Beurteilungstages wurde entschieden, welche Bietergemeinschaften in die engere Auswahl gelangen und für eine Projektpräsentation am zweiten Beurteilungstag eingeladen werden.

5.3.1 Lesungsrundgang

Zu Beginn des ersten Beurteilungstages führte das Beurteilungsgremium nach Kenntnisnahme der Vorprüfungsergebnisse eine erste Lesung sämtlicher Projekte durch. Dieser Einleserundgang fand in Gruppen unter der Leitung einer Fachperson statt und diente der Einarbeitung in die Projekte. Im Leserundgang fand keine Wertung statt.

5.3.2 Erster Werterundgang

Der erste Wertungsrundgang fand im Plenum statt. Alle acht Projekte wurden in ihrer Gesamtheit begutachtet und unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien diskutiert. Die erste Einschätzung wurde vergleichend beraten und verifiziert.

Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, dass folgende zwei Projekte im ersten Rundgang ausscheiden (in alphabetischer Reihenfolge):

- Pyrus Communis
- WILDMUSER

Die Gründe für das Ausscheiden im ersten Durchgang lagen vorwiegend in einem zu wenig überzeugenden Lösungsansatz im Umgang mit der Landschaft und der Topografie. Sie vermochten zudem in der volumetrischen Setzung und der Qualität der Wohnungen nicht zu überzeugen.

5.3.3 Zweiter Werterundgang

In einem zweiten Werterundgang wurden die verbleibenden sechs Projekte durch das Beurteilungsgremium aufgrund der Beurteilungskriterien vertieft beurteilt und miteinander verglichen. Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, dass folgende zwei Projekte im zweiten Werterundgang ausscheiden (in alphabetischer Reihenfolge):

- Storchenschnabel, Glocke, Kerbel, Klee
- VIER VERBINDET

Das Beurteilungsgremium stellte bei den im zweiten Durchgang ausgeschiedenen Projekten Qualitäten beim Lösungsansatz fest. Allerdings überwogen die vorhandenen Mängel im vorgeschlagenen Wohnungsangebot, in der Setzung der Tiefgarage und im architektonischen Ausdruck.

5.3.4 Kontrollrundgang

Vor dem Abschluss des ersten Beurteilungstages fand ein Kontrollrundgang statt. Die vorgenommenen Ausschlüsse je Rundgang wurden bestätigt.

5.4 Zweiter Beurteilungstag

Für den Vormittag des zweiten Beurteilungstages am 02. Juli 2024 wurden die verbleibenden Bietergemeinschaften «Espenwis», «FARFALLE», «SMILE» und «Verdantia» eingeladen, um sich als Team und ihren Projektbeitrag vorzustellen. In der anschliessenden Diskussion zwischen Bietergemeinschaft und Beurteilungsgremium konnten Unklarheiten und offene Fragen bezüglich Projekt und Baurechtsmodalitäten geklärt werden.

5.4.1 Dritter Werterundgang

Am Nachmittag des zweiten Beurteilungstages wurden die Vor- und Nachteile der einzelnen Projekteingaben gegeneinander abgewogen. Die Abwägung erfolgte anhand der Aspekte Qualität des Projektvorschlages, Abstimmung des Nutzungsangebotes (z.B. Wohnungstypen) auf die Gegebenheiten, Nachhaltigkeit (Grünraum, Biodiversität, Stadtklima und klimaoptimierte Bauweise, kreislauffähige Konstruktion und Materialien), Bietergemeinschaft und Baurechtszins. Mit den Projektbeschrieben und der im Laufe des zweiten Beurteilungstages gewonnenen Erkenntnisse, wurde jedes Projekt einzeln im Plenum diskutiert. In der Diskussion haben sich die zwei Projekteingaben «SMILE» und «Verdantia» als Favoriten herausgestellt.

Der Entscheid fiel zugunsten des Projekts «SMILE» aus.

5.4.2 Kontrollrundgang

Der finale Kontrollrundgang durch das Beurteilungsgremium ergab keine Veränderungen in der Beurteilung. Nach eingehender Diskussion und nach Abwägung aller Kriterien erkor das Beurteilungsgremium folgendes Projekt zum einstimmigen Sieger:

- SMILE

Die ausführlichen Beurteilungen sämtlicher Projekte kann den Projektbeschrieben in den Anhängen entnommen werden.

5.5 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig, das Projekt «SMILE» zur Weiterbearbeitung und Ausführung.

Bei der Weiterbearbeitung des Projekts sind insbesondere folgende Punkte sowie der Projektbeschrieb im Anhang zu berücksichtigen:

- Prüfung und Nachweis für den Sondernutzungsplan, um die rechtlichen Rahmenbedingungen zu gewährleisten.
- Optimierung des Aushubs und der Höhenlage der Tiefgarage.

- Konkretisierung des architektonischen Ausdrucks und der Konstruktion des typologischen Holzbaus zur Schaffung eines nachhaltigen und ästhetisch ansprechenden Bauwerks.
- Konzeptionelle und inhaltliche Differenzierung der Umgebungsgestaltung unter Berücksichtigung der Themen Biodiversität, Schwammstadt und Bepflanzung.
- Optimierung des Erschliessungskonzepts unter Einbeziehung der Gefällslagen.

5.6 Entschädigung

Die OBG ist Ausloberin des Studienauftrages und wird nicht als Auftraggeberin auftreten. Eine Aufwandentschädigung seitens OBG wird somit nicht ausgerichtet. Auftraggeberschaft für die Realisierung der Überbauung wird die Investorin bzw. der Investor sein. Es wird daher davon ausgegangen, dass der Investor als Auftraggeber die involvierten Planenden (Architektur und Landschaftsarchitektur) angemessen entschädigt. Initiierend übernimmt die OBG einen Teil der Spesenentschädigung der Planenden, je Bietergemeinschaft pauschal CHF 5'000.-.

Sämtliche zur Beurteilung zugelassene Beiträge werden mit CHF 5'000.- (inkl. MwSt. und Nebenkosten) entschädigt. Die Entschädigung wird an die Bietergemeinschaft ausgerichtet. Eine teaminterne Aufteilung der Entschädigung ist Sache der Teilnehmenden.

5.7 Würdigung

Sämtlichen Teilnehmern gebührt für die Einreichung ihrer interessanten Projektstudien ein grosser Dank. Das Beurteilungsgremium konnte feststellen, dass die Projektverfassenden auf Grund ihrer Analysen zu unterschiedlichen Schlussfolgerungen für die ortsbauliche Lösung innerhalb des Bearbeitungsperimeters gekommen sind. Die teilnehmenden Büros haben verschiedene Lösungen präsentiert, haben sich gut mit der Örtlichkeit auseinandergesetzt und waren bestrebt, die Vorgaben und Erwartungen möglichst gut zu erfüllen. Sie haben unter anderem mit der Vielfalt an Lösungsvorschlägen dazu beigetragen, eine intensive Diskussion und Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung zu ermöglichen.

Die Durchführung des Studienauftrags für Bietergemeinschaften hat sich aus Sicht des Beurteilungsgremiums und der Ausloberin als zweckmässig und gewinnbringend erwiesen. Die intensive, themenübergreifende Auseinandersetzung und dem Umgang mit der herausfordernden Topografie hat zu städtebaulich, freiräumlich und architektonisch überzeugenden Lösungsvorschlägen geführt.

5.8 Öffentliche Vernissage / Ausstellung

Öffentliche Vernissage Studienauftrag Stephanshorn, für Teilnehmer und Interessierte:
Montag 16.09.2024 – 18.30 Uhr, Stadthaus, Gallusstrasse 14, im Stadthauskeller.

Öffentliche Ausstellung Beiträge des Studienauftrages für Teilnehmer und Interessierte:
Dienstag 17.09.2024 bis Freitag 20.09.2024, Stadthaus, Gallusstrasse 14, im Stadthauskeller, freier Zugang zur Ausstellung zu Büroöffnungszeiten.

6 Genehmigung

Der vorliegende Beurteilungsbericht zum Studienauftrag wurde am 6. August 2024 vom Beurteilungsgremium verabschiedet und genehmigt.

Katrin Meier (Vorsitz)

Erwin Selva

Magnus Hächler

Mark Graf

Corinna Menn

Beat Loosli

Marc Loeliger

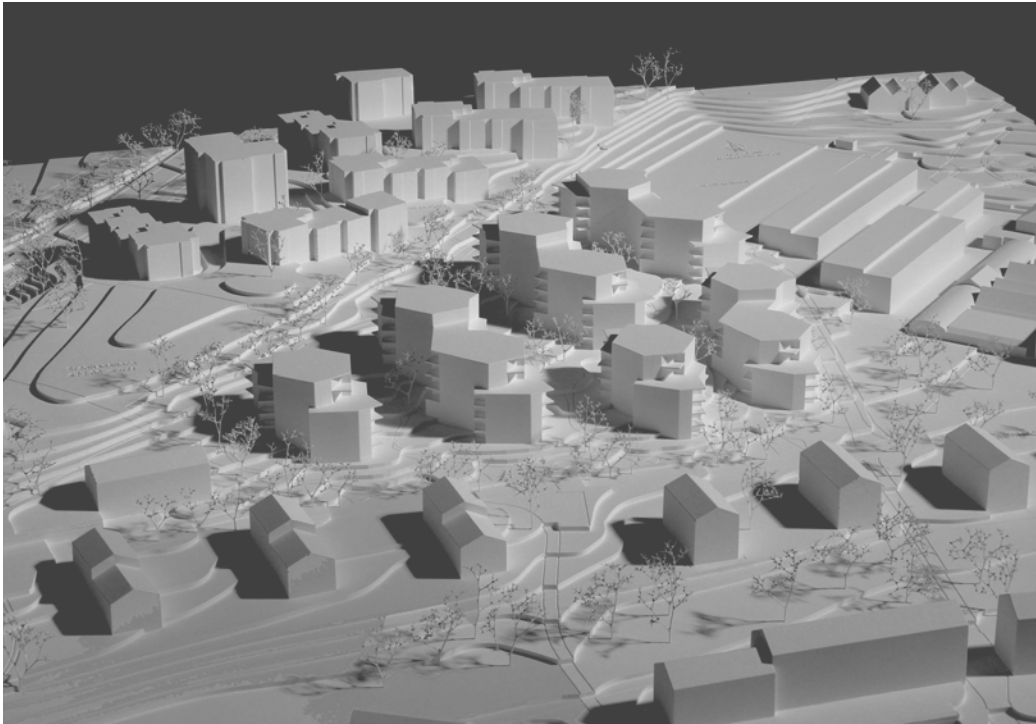
Susanna Stricker

Marcel Bruderer

7 Anhang / Siegerprojekt

Projektbeschreibung und -illustrationen

«SMILE»



Modellfoto

Investorin (Federführung)

Asga Pensionskasse Genossenschaft
Rosenbergstrasse 16
9001 St.Gallen

Mitarbeitende

Benjamin Bolt
Peter Pickel

Projektverfasser (Architektur)

Bollhalder Walser Architektur AG
Feldlistrasse 31A
9000 St.Gallen

Mitarbeitende

Markus Bollhalder
Raphael Bollhalder
Christian Walser
Andreas Fankhauser
Gionatan Castiello
Markus Jampen
Bahaaedin Abduljawad

Projektverfasser (Landschaftsarchitektur)

SIMA | BREER Landschaftsarchitektur GmbH
Lagerplatz 21
8400 Winterthur

Mitarbeitender

Rolf Heinrich Breer

Projektbeschreibung «SMILE»

Städtebau und Gesamtsituation

Die Projektverfassenden analysieren die Landschaft am östlichen Stadtrand St.Gallens und die topografischen Begebenheiten des Projektperimeters an der Südflanke des Drumlins. Sechs polygonale Gebäudekörper werden quer zu den Höhenlinien des nach Südosten abfallenden Terrains mit gleichmässigen Abständen angeordnet. Entlang der Stephanshornstrasse im Süden und dem Grünzug im Norden treten die Bauten viergeschossig in Erscheinung. Die vier grösseren Baukörper werden als Komposition aus zwei Teilvolumen am Hang mit einem mittigen, überhohen Durchgang positioniert. Dadurch resultiert eine Körnung der Bauvolumen, die sich gut ins gewachsene Quartierbild integriert. Die Dachkanten der einzelnen Gebäudeteile werden abhängig von der Lage und der Topografie unterschiedlich hoch angesetzt, wodurch der Entwurf spezifisch auf die Nachbarschaften reagiert. Die Loggien sind bei den Hausecken situiert und dank der leichten Ausdrehung im Grundriss werden aus allen Wohnungen attraktive Ausblicke hangabwärts in die Ferne ermöglicht. Die städtebauliche Setzung erlaubt weiterhin die Wahrnehmung des Drumlins und der Bezug zur Stadt und Talsohle bleibt intakt. Die raffinierte Komposition der sechs Baukörper schafft ein spannungsvolles Gesamtensemble mit attraktiven Freiräumen. Die vorliegende Grundkonzeption schafft für die Siedlungsqualität und die Orientierung der Wohnungen eine vielversprechende Ausgangslage.

Architektur und Materialisierung

Das Erscheinungsbild der Wohnüberbauung wird durch die Holzfassaden der hangabwärts mäandrierenden Baukörper geprägt. Durchlaufende Wandabschnitte werden mit einer vertikalen Holzschalung verkleidet und die Geschossdecken werden durch horizontale Bänder gezeichnet und verschränken die unterschiedlich hohen Gebäudeteile miteinander. Die Staffelung der Höhen und die gestapelten Eckloggien verleihen eindeutig den Charakter von Wohnbauten und verzahnen sich mit den grünen Zwischenräumen. Die Fensterrahmen und die Balkongeländer setzen farbliche Akzente und unterstreichen den lebendigen, lebensfrohen Charakter einer Wohnsiedlung. In Bezug auf den architektonischen Ausdruck ist das Potential des Holzbaus im vorliegenden Entwurf nicht ausgeschöpft. Sowohl bei der äusseren Fassadengestaltung als auch bezüglich Sichtbarmachen der Holzbaustatik und Tragrichtungen innerhalb der Wohnungen erscheint eine differenzierte Gestaltung und Präzisierung der konstruktiven Detaillierung wünschenswert.

Freiraum und Stadtklima

Die Hauptadresse der Wohnüberbauung wird entlang der Stephanshornstrasse ausformuliert. In der südöstlichen Strassenecke wird ein Ankunftsraum mit Brunnen als Siedlungsaufakt angeboten. Dadurch ist dieser halböffentliche Platzraum nicht nur für die Bewohnenden der Neubauten, sondern als Begegnungsort für das gesamte Quartier vorstellbar. Die Vegetation

greift bewusst in den Strassenraum ein und bewirkt ein grünes Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers. Ein vielfältiges Wegnetz bietet zahlreiche Wegverbindungen. Dabei mäandrieren die stufenlosen und befestigten Wege von Ost-West barrierefrei parallel zu den Höhenlinien. An vier Stellen führen die Fusswege bei den grösseren Häusern zu Gebäudedurchgängen, wodurch attraktive und witterungsgeschützte Treffpunkte und Spielbereiche entstehen. Ein sekundäres Wegsystem verbindet die beiden grossen Sozialräume, die Quartiersstrasse im Süden mit dem Parkband auf dem Rücken des Drumlins. Aussagen zur Bepflanzung und damit auch zur Stimmung der verschiedenen Freiräume beschränken sich auf Stichworte einer parkartigen Situation mit Bäumen, wegbegleitender Strauchbepflanzung und Wiesenflächen. Weitere konzeptionelle und inhaltliche Angaben zu den Themen Biodiversität und Schwammstadt werden vermisst. Die einspurige Zufahrt der Tiefgarage und die Gefälle des fussläufigen Wegnetzes sind in der weiteren Bearbeitung zu prüfen. Das reichhaltige Angebot mit hoher Durchlässigkeit und quartiersgerecht zonierte Freiräumen ist wesentlicher Bestandteil des qualitätsvollen Projektvorschlages.

Konstruktion

Die Wohnüberbauung wird in Hybridbauweise erstellt. Die Tiefgarage, erdüberdeckte Geschosse und Erschliessungskerne werden konsequent in Stahlbeton erstellt und decken die Brandschutzanforderungen effizient ab. Die Wohngeschosse werden in Holz-Beton-Verbundbauweise erstellt und die Stützen und Wände der Wohnungen in Holzbauweise konzipiert. Gemäss Projektverfassenden verfügt die Siedlung über einen hohen Anteil an Holz- und Trockenbauweise und dank dem hohen Vorfabrikationsgrad wird die Bauzeit verkürzt. Allerdings werden unter den Attikageschossen die Abfangdecken in Stahlbeton mit einer verlorenen Schalung für die Brettstapelochnik realisiert und auch die Wohnungstrennwände aus vorgefertigten Hohlwandelementen werden zugunsten der Akustik ausbetoniert. Auf Grund der umfangreichen Untergeschosse und der gewählten Konstruktionen resultiert ein verhältnismässig hoher Anteil an Massivbauweise. Kombiniert mit den Terrainverschiebungen für die Tiefgarage und der grossen Gebäudehülle zugunsten der gut belichteten Wohnungen schneidet das Projekt bezüglich Nachhaltigkeit und CO₂-Verbrauch durchschnittlich ab.

Wohnqualität

Mit 154 Wohnungen liegt der Entwurf leicht unter dem Durchschnitt der Projekteingaben. Allerdings ist der Wohnungsmix ausgeglichen und der Anteil der Familienwohnungen mit 4.5 und 5.5 Zimmer liegt bei über 50% aller Wohnungen. Das Wohnungsangebot ist vielfältig und die klassischen Geschosswohnungen werden mit Typologien wie Maisonettewohnungen oder vier Clusterwohnungen ergänzt. Weitere Zusatzangebote wie Co-Working oder die gemeinschaftlichen Waschküchen bei den Hauseingängen lassen gute Voraussetzungen für ein durchmischtes und lebendiges Wohnquartier erwarten. Besonders die Maisonetten überzeugen als attraktives Wohnangebot als Ergänzung zu den effizienteren Regelwohnungen in den Vollgeschossen und leisten einen Beitrag für die soziale Durchmischung der unterschiedlichen Bevölkerungsschichten. Auch die Anordnung der Clusterwohnung auf dem obersten

Attikageschoss und deren Grundrissgestaltung überzeugt. Die gemeinschaftlichen Angebote gruppieren sich dezentral pro Haus bei den gedeckten Durch- und Eingängen. Die gedeckten Eingangsbereiche, die grosszügigen Eingangshallen und die Waschsäle werden zu wertvollen Begegnungsorten der Hausgemeinschaften.

Fazit

Der Projektansatz «SMILE» besteht durch die ortsbauliche Setzung und die Einbettung in die bestehenden Quartierstrukturen. Das Gesamtkonzept überzeugt durch die Anordnung der Baukörper, die attraktive Ausrichtung und Blickbeziehungen aus den Eckloggien. Insbesondere erlaubt das Baukonzept eine Doppelseitigkeit zwischen Zeilen- und Punktbauten, wodurch dank der hohen Durchlässigkeit und der erlebbaren Sichtachsen die landschaftliche Charakteristik der Topografie und des Drumlins erhalten bleibt. Das vielfältige Wohnungsangebot lässt gute Voraussetzungen für ein durchmischtes und lebendiges Wohnquartier erwarten. Die gedeckten Aussenräume und der vielfältige Wohnungsmix mit vielen Familienwohnungen lässt ein lebendiges, innovatives und modernes Quartier erwarten. Für die Umsetzung des Projekts ist eine Sondernutzungsplanung erforderlich.

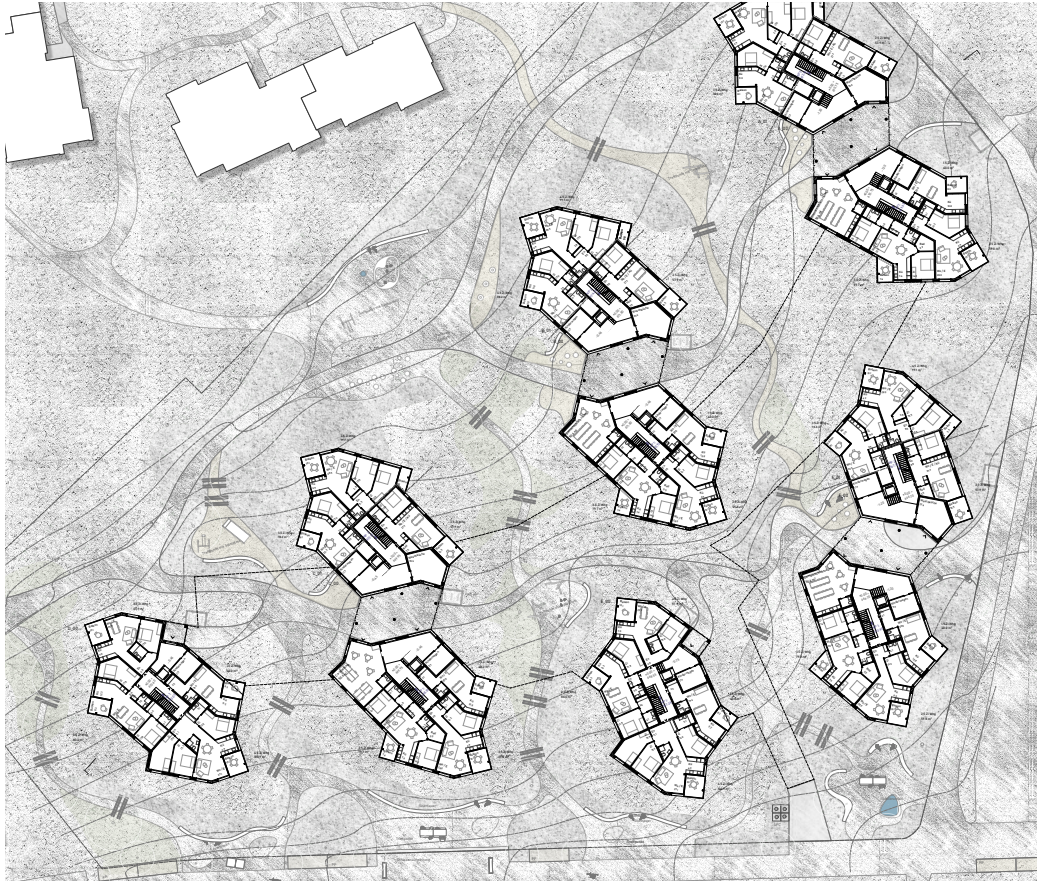
Situationsplan



Visualisierungen



Erdgeschoss und Umgebung



Längsschnitt



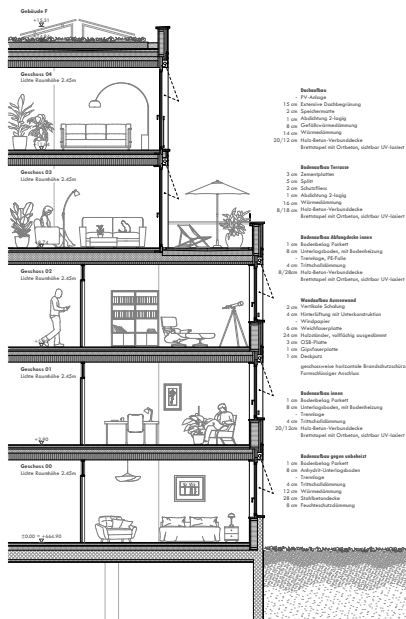
Südansicht



Obergeschosse / Attikageschoss



Fassadenschnitt / -ansicht



- Schichten**
 - 1.0m PV-Käfige
 - 12.0m Rahmen-Zwischengiebelung
 - 2.0m Spandachplatte
 - 1.0m Abdichtung 2-Hopfl
 - 1.0m Trittschalldämmung
 - 1.4 cm Wärmespeicherung
 - 1.0m Stahl-Beton-Verbunddecke
 - 20/12 cm Sand-Beton-Verbunddecke
 - Brüstungsgeländer mit Ortbeton, gelblicher UV-Schutz
- Balkenkonstruktion**
 - 1.0m Stahlbetondecke
 - 2.0m Stahl
 - 2.0cm Spalte
 - 2.0cm Stahlbetondecke
 - 1.0m Abdichtung 2-Hopfl
 - 1.0cm Trittschalldämmung
 - 1.4 cm Wärmespeicherung
 - 1.0m Stahl-Beton-Verbunddecke
 - Brüstungsgeländer mit Ortbeton, gelblicher UV-Schutz
- Balkenkonstruktion Stützstruktur innen**
 - 1.0m Stahlbetondecke
 - 4.0m Stützstruktur, mit Stützbohrung
 - 1.0m Trittschalldämmung
 - 1.4 cm Wärmespeicherung
 - 1.0m Stahl-Beton-Verbunddecke
 - Brüstungsgeländer mit Ortbeton, gelblicher UV-Schutz
- Wandkonstruktion**
 - 2.0cm Verputzt-Schichtung
 - 4.0cm Stützbohrung mit Stützbohrschlitzen
 - Wandputz
 - 2.0cm Wärmespeicherung
 - 2.0cm Trittschalldämmung
 - 1.4 cm Wärmespeicherung
 - 1.0cm Stahl-Beton-Verbunddecke
 - 1.0cm Stützbohrung
 - Brüstungsgeländer mit Ortbeton, gelblicher UV-Schutz
- Balkenkonstruktion innen**
 - 1.0m Stahlbetondecke
 - 2.0cm Stahl
 - 4.0cm Stützbohrung mit Stützbohrung
 - 1.0cm Trittschalldämmung
 - 1.4 cm Wärmespeicherung
 - 1.0m Stahl-Beton-Verbunddecke
 - 20/12 cm Sand-Beton-Verbunddecke
 - Brüstungsgeländer mit Ortbeton, gelblicher UV-Schutz
- Balkenkonstruktion gegen außen**
 - 1.0m Stahlbetondecke
 - 2.0cm Stahl
 - 4.0cm Stützbohrung mit Stützbohrung
 - 1.0cm Trittschalldämmung
 - 1.4 cm Wärmespeicherung
 - 1.0m Stahl-Beton-Verbunddecke
 - 20/12 cm Sand-Beton-Verbunddecke
 - 1.0cm Stützbohrung

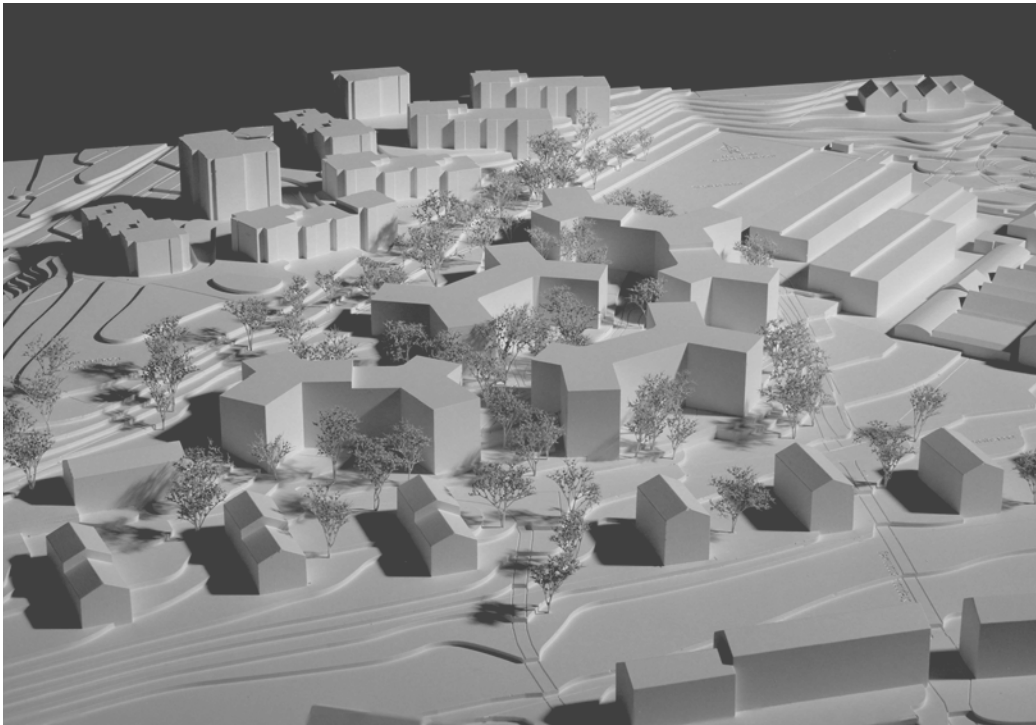


8 Anhang / Ausscheidung im 3. Rundgang

Projektbeschrieb und -illustrationen.

Ordnung nach Wertungsrundgang in alphabetischer Reihenfolge.

«ESPENWIS»



Modellfoto

Investorin (Federführung)

Fortimo Invest AG
Rorschacherstrasse 286
9016 St.Gallen

Mitarbeitende

Lorenz Nef
Dominik Fitzi

Projektverfasser (Architektur)

CH Architekten AG
Bahnhofplatz 1B
8304 Wallisellen

Mitarbeitende

Philippe Barman
Marcin Gregorowicz
Lena Hille
Manuel Durrer
Marta Drgas
Jakub Wichtowski

Projektverfasser (Landschaftsarchitektur)

BLUM FreiRaumPlanung GmbH
Mühlenstrasse 26
8200 Schaffhausen

Mitarbeitende

Catherine Blum
Sarah Züst

Projektbeschreibung «ESPENWIS»

Städtebau und Gesamtsituation

Die Setzung der Baukörper gründet auf einem konzeptionellen Bebauungsmuster. Die Projektverfassenden legen eine wabenförmige Grundstruktur auf die Parzelle, wodurch drei gut proportioniert Wohnhöfe gebildet werden. Zusätzlich wird die zusammenhängende Wabenstruktur teilweise aufgelöst, wodurch vier Häuser mit jeweils zwei Wohnflügeln an den beiden Stirnseiten resultieren. Die eigenständige Form entzieht sich einer klaren Zuordnung zur Nachbarsbebauung, jedoch resultieren erstaunlich quartiersverträgliche Übergänge zu den bestehenden Nachbarschaften. Zwischen den einzelnen Patterns des Bebauungsmuster resultieren interessante Sichtbezüge und Freiraumfolgen, welche sich in die gewachsene Topografie einweben. Die Gestaltung der Quartierstrasse und Schwellenräume zum Eintritt in die Wohnsiedlung werden von den Projektverfassenden nicht weiter thematisiert. Als Auftakt werden die Besucher an der Stephanshornstrasse wenig einladend durch die breite Zufahrt der Tiefgarage kombiniert mit der Entsorgungsstelle begrüsst. Sämtliche Hauszugänge befinden sich quartierabgewandt in den siedlungsinternen Wohnhöfen. In den Gebäudeknicken befinden sich gedeckte Eingangshallen mit den Zugängen zu den erdgeschossigen Veloräumen und den Eingängen in die Treppenhäuser. Durch die Grundfigur resultieren einzelne, überschaubare Fassadenabschnitte, welche durch die geschossübergreifend vertikale Gliederung geprägt werden. Die halb eingezogenen Balkone befinden sich mehrheitlich an den Seitenfassaden und die hofartigen Freiräume werden durch die muralen Ecken der Gebäudeflügel volumetrisch gut gefasst. Insgesamt resultiert eine Komposition, welche mit der Wabenstruktur zwar einem konzeptionellen Muster entsprungen ist, jedoch mit den schlanken Stirnseiten eine adäquate Massstäblichkeit zu den bestehenden Nachbarschaften formuliert.

Architektur und Materialisierung

Die Gebäude werden mit einem hellgrauen Schindelschirm aus kleinformativen Faserzementplatten verkleidet.

Das Erscheinungsbild der Wohnüberbauung wird durch viergeschossig durchlaufende Wandpartien geprägt. Die Fenster sind über alle Geschosse identisch angeordnet und die Brüstungen werden als PV-Module vorgeschlagen. Zusätzlich werden die Fenster und PV-Anlage seitlich durch Lisenen gefasst und es resultiert eine vertikale Fassadengliederung über alle vier Wohngeschosse. Der Betonsockel und das umlaufende Vordach über dem abschliessenden Gurtgesims rahmen die wohl proportionierten Fassaden. Die vorstehenden und mit Stützen gefassten Balkone verfügen zu den Wohnzimmern konsequent über geschosshohe Fenster und verleihen den Häusern einen einladenden und wohnlichen Gesamteindruck.

Freiraum und Stadtklima

Die Abfolge der drei in etwa gleich grossen, gemeinschaftlich orientierten Wohnhöfe ist mit unterschiedlichen Nutzungszielen besetzt. Im mittleren Hof ist zudem ein Zugang zur Tiefgarage vorgesehen, um die Interaktion der Bewohnenden untereinander zu stärken. In den quartierzugewandten Bereichen, im Süden zwischen den beiden Gebäudeschenkeln, sind gemeinschaftlich nutzbare Sitzplätze angeordnet, welche zur Attraktivierung der EG-Wohnungen beitragen. Das Thema der Retention im Sinne der Schwammstadt wird angedeutet, indem einzelne, offene Retentionsmulden vorgeschlagen werden. Die Bepflanzung mit Hochstammbäumen und Strauchgruppen in der Wiesenlandschaft sowie mit Pioniergehölzen und Ruderalpflanzen auf den Platzsituationen sollen für attraktive Habitate für Flora und Fauna sorgen. Mit Nistmöglichkeiten werden zudem weitere Lebensräume angeboten. Indem die gesamte Dachfläche für Begrünung und/oder PV zur Verfügung steht, können weitere Orte für Biodiversitätssteigerung geschaffen werden. Im Sinne der Nachhaltigkeit und auch der Biodiversität wäre es zudem sinnvoll, ausserhalb der unterbauten Fläche neben Pionier- und Obstgehölzen auch alterungsfähige, klimataugliche Grossgehölze anzubieten.

Konstruktion

Der Grundgedanke der Gebäudestruktur entspringt dem Multiplizieren eines effizienten Moduls. Die Projektverfassenden versprechen sich durch die effiziente Wiederholung einzelner Bauteile eine hohe Wirtschaftlichkeit. Die Wohngeschosse werden in Holzbauweise erstellt. Dabei erfolgt der Lastabtrag mit einem effizienten, durchlaufenden System über die mittlere Tragachse sowie die beiden tragenden Aussenwände. Die Decken werden als sichtbare Brettstapeldecken ohne Klebstoffanteil mit gebundener Splittschüttung vorgeschlagen. Einzig die neuen Erschliessungskerne werden in Stahlbeton konzipiert und übernehmen effizient die Aussteifungen und erfüllen nebenbei die Brandschutzanforderungen. Mit der Verwendung von lokalem Holz wird ein nachhaltiges und in weiten Bereichen kreislauffähiges Konstruktionskonzept vorgeschlagen.

Wohnqualität

Mit dem Wohnungsangebot von 150 Einheiten liegt der Entwurf am unteren Rand der Projekteingaben. Dabei liegt der Schwerpunkt beim Wohnungsmix bei den kleineren Wohnungen. Beinahe vier Fünftel der Wohnungen sind kompakt geschnittene 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen. Die Wohnungsgrössen sind knapp gehalten und die Kleinwohnungen sind auf Grund der Grundrisskonzeption mit der mittigen Trennwand mehrheitlich nur als Morgen- oder Abendwohnung belichtet. Offensichtlich beeinträchtigt die effiziente Anordnung der Statik und reduzierte Anzahl der Erschliessungskerne die Wohnqualität massgeblich. Das Wohnungsangebot wird nur durch untergeordnete Zusatzangebote ergänzt. Neben den regulären Geschosswohnungen werden nur fünf Maisonettwohnungen im Garten angeboten. Entsprechend wird das Wohnungsangebot von der Jury gleichförmig und wenig innovativ beurteilt.

Der fehlende Anteil Familienwohnungen wird von der Jury ebenfalls bemängelt. Die Voraussetzungen für eine soziale Durchmischung und ein Zusammenleben von unterschiedlichen Bevölkerungsschichten wird damit nicht gefördert.

Fazit

Der Projektansatz «ESPENWIS» entwickelt ein eigenständiges, städtebauliches Muster, welches zwar nicht aus der Lektüre des Ortes entwickelt wurde, jedoch erstaunlich verträgliche Übergänge in das bestehende Quartier generiert. Mit der Konzeption der mittigen Teilung der Gebäudeflügel liegt eine effiziente Gebäudestruktur vor, jedoch überzeugt die Orientierung und Belichtung zahlreicher Kleinwohnungen nicht. Zudem liegt der Schwerpunkt auf Kleinwohnungen und beim Wohnungsangebot wird der Innovationsgehalt und die Vielfalt vermisst.

Situationsplan



Visualisierung



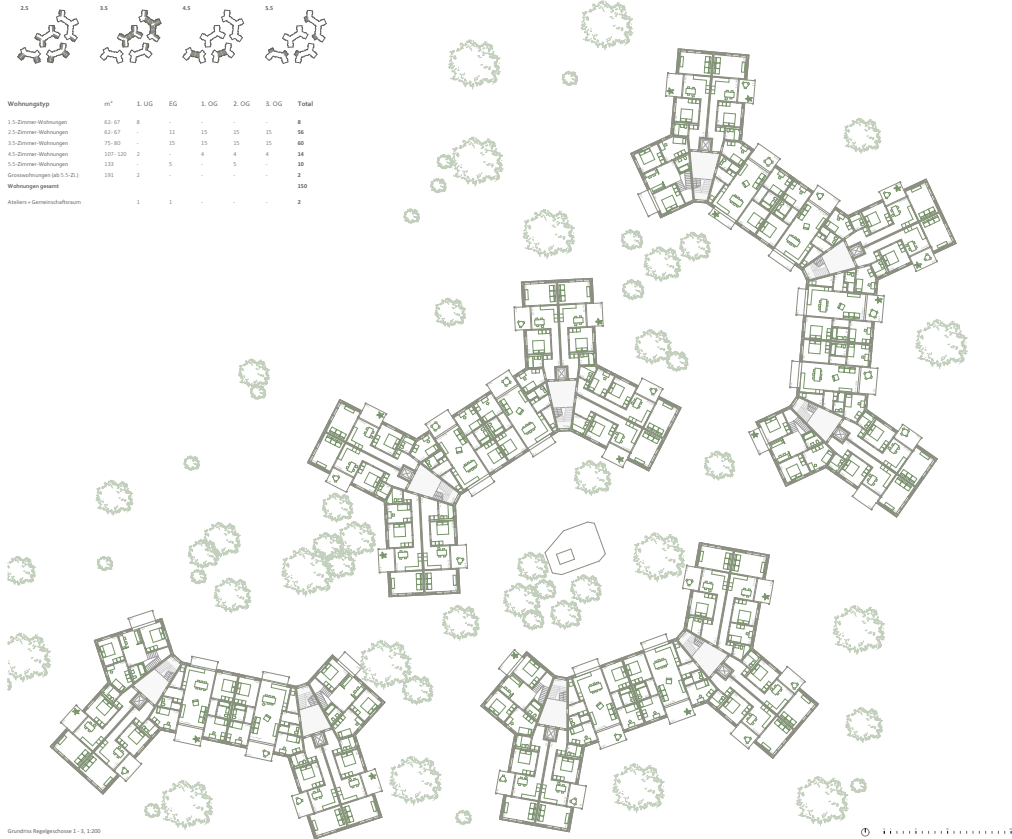
Erdgeschossplan und Umgebung



Längs-, und Querschnitt



Grundriss Regelgeschoss



Fassadenschnitt / -ansicht



«FARFALLE»



Modellfoto

Investorin (Federführung)

Halter AG
Bogenstrasse 9
9000 St.Gallen

Mitarbeitende

Rolf Geiger
Robin Neuhaus

Projektverfasser (Architektur)

toblergmür Architekten GmbH
Röschibachstrasse 22
8037 Zürich

Mitarbeitende

Gabriel Gmür
Pablo Vuillemin
Chiara Pestoni

Projektverfasser (Landschaftsarchitektur)

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG
Vulkanstrasse 120
8048 Zürich

Mitarbeitende

Florian Strauss
Joel Schreyer

Projektbeschreibung «FARFALLE»

Städtebau und Gesamtsituation

Mittels fünf kräftigen Baukörpern beantwortet der Projektvorschlag die vorgefundene städtebauliche Situation mit einer differenzierten Setzung. Ein hohes Laubenhaus und vier abgetrepte Zeilenbauten reagieren in ihrer Ausprägung auf die umgebende Landschaft mit der jeweiligen Bebauung und Nutzung. Die Adressierung bildet ein die Ausrichtung des Botanischen Gartens aufnehmendes, parallel zum Hang liegendes Laubenhaus. Nordöstlich reihen sich senkrecht zum Hanggefälle vier gestaffelte, leicht abgeknickte Häuser. Das Laubenganghaus formt gemeinsam mit dem Zugang zum Botanischen Garten einen zur Strasse leicht erhöht gelegenen Quartierplatz. Eine durch das Laubenganghaus führende grosse Freitreppe verbindet den Quartierplatz mit der dahinter gelegenen Grünen Mitte, dem Treffpunkt für die Bewohner:innen der Siedlung Stephanshornweg. Ein kleines Quartiercafé, die Veloeinstellhalle und Ateliers der geschickt den Geländesprung aufnehmender Maisonettewohnungen beleben den Ort. Die Einfahrt in die unter dem Laubenganghaus gelegene zweigeschossige Tiefgarage führt direkt von der Strasse in das Haus und ermöglicht eine minimale Belastung durch den MIV. Die Einfahrt mit zwei parallelen Spuren ist aber verkehrstechnisch problematisch, da der Warteraum nicht für beide Spuren gewährleistet werden kann.

Jeweils zwei der punktsymmetrisch zueinander stehenden Körper formen gemeinsam einen Eingangshof mit einem terrassierten Freiraum und mäandrierenden Wegen, die zu den Hauszugängen führen.

Freiraum und Stadtklima

Es werden unterschiedliche Blickachsen zur Hügelkuppe des Drumlins ermöglicht, was die Einbettung in das Terrain harmonisch wirken lässt. Nach Westen bleibt viel Raum zur Nachbarparzelle offen, dieser bietet mit einer separaten Wegverbindung den Zugang zur naturnahen, öffentlichen Grünzone.

Die Freiräume an den Rändern und im Zentrum der Anlage sind als offene Streuobstwiesen gestaltet und nehmen gemeinschaftliche Nutzungen wie Spielen und Gärtnern auf. Zur Hügelkuppe erfolgt die Anbindung mittig durch den parkartig ausgestalteten Freiraum, wohingegen die halböffentliche Erschliessung zu den Wohnungen der Zeilenbauten, ost- bzw. westseitig separat über geschwungene, rollstuhlgängige Wege erfolgt. Mit dieser Gliederung und Hierarchisierung der Wegführung entsteht eine grosse Vielfalt an unterschiedlichen Freiräumen für die Bewohnenden sowie, mit der angebotenen Durchlässigkeit, für das gesamte Quartier. Auch die Strassenraumgestaltung mit der Anbindung an den Park Stephanshorn zeugt von dieser Grundhaltung.

Es wird ein sehr differenziertes, den Ansprüchen an Nachhaltigkeit und Biodiversität sehr stimmiges Bepflanzungskonzept vorgeschlagen. Dieses unterstützt massgeblich die unterschiedlichen Ausprägungen der Freiräume, die das Erleben spannend gestalten und eine gute Orientierung ermöglichen. Durch die zweigeschossige Tiefgarage resultiert ein relativ geringen Anteil an unterbauter Fläche im Freiraum. Dadurch erhalten auch Grossgehölze gute Bedingungen für ihr Wachstum.

Architektur

Die im Plan stimmige Setzung mit den vielfachen Anknüpfungen von Bebauung und Freiraum wird im Modell etwas in Frage gestellt. Das fünfgeschossige Laubenganghaus schafft es durch seine Höhe nicht, die durch die Ausrichtung und Dachausbildung angestrebte typologische Verbindung zu den Gewächshäusern des Botanischen Garten herzustellen.

Wohnqualität

In den Baukörpern wird ein differenziertes und hochwertiges Wohnungsangebot vorgesehen. Insbesondere im Laubenhaus wird die Qualität der spezifisch den Höhenlagen angepassten Wohnungen sehr geschätzt: Atelierwohnungen mit der Zugänglichkeit auf zwei Ebenen in den unteren Geschossen, Laubengangwohnungen mit einer zum Aussenraum offenen Wohnküche auf den Regelgeschossen und Maisonettewohnungen mit Schlafkojen unter dem bewegten Dach versprechen ein vielfältiges Angebot mit attraktivem Wohnraum.

In den vier Zeilenbauten werden pro Geschoss über jeweils zwei Treppenhäuser je sechs Wohnungen erschlossen. Die Wohnungen weisen gute Grundrisse mit einem hohen Wohnwert und gut nutzbaren Aussenräumen auf. Allerdings erhalten die kleineren Wohnungen im Nordosten der Zeilen nur sehr wenig direktes Sonnenlicht.

Konstruktion und Materialisierung

Das Laubenganghaus wird in Holzbauweise vorgeschlagen. Der vertikale Lastabtrag erfolgt über ein Skelett aus Stützen und tragenden Wohnungstrennwänden in Holz, die Decken werden in Brettschichtholz vorgeschlagen. Eine Ausformulierung des architektonischen Potentials der Struktur wird in den Darstellungen noch vermisst.

Die vier Zeilenbauten werden aus ökonomischen Überlegungen in konventioneller Massivbauweise vorgeschlagen. Dies erscheint angesichts der aktuell verhandelten dringlichen gesellschaftlichen Fragen etwas gar pragmatisch.

Fazit

Insgesamt schlagen die Verfasser:innen einen interessanten städtebaulichen Vorschlag mit einem reichen Freiraumangebot vor. Die Höhe des Laubenhauses widerspricht dabei der dem Projekt zu Grunde liegenden Intention. Das Wohnraumangebot ist mit insgesamt 156 Wohnungen in einem guten Mix vielfältig und hochwertig. Die Konstruktion und der Ausdruck insbesondere der vier Zeilenbauten erreichen noch nicht ganz das Niveau der sorgfältig erarbeiteten Grundrisse.

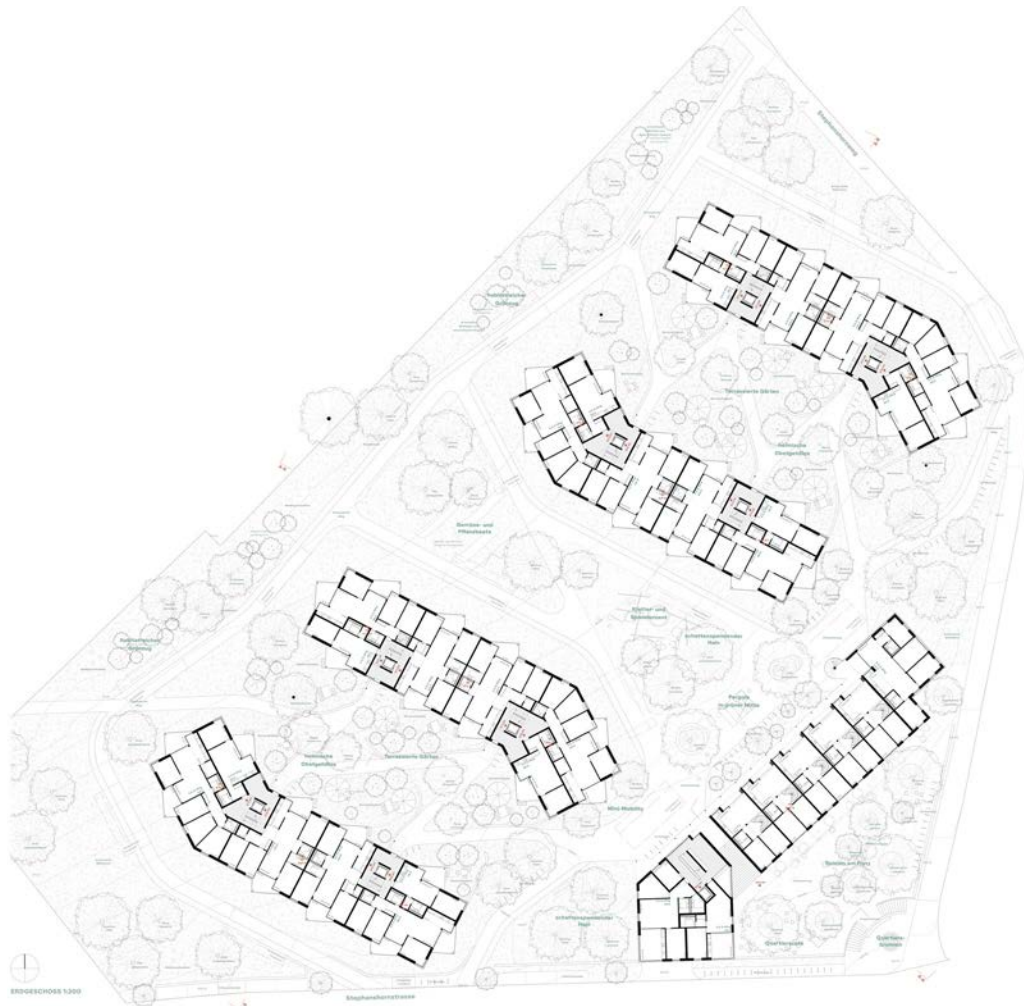
Situationsplan



Visualisierungen



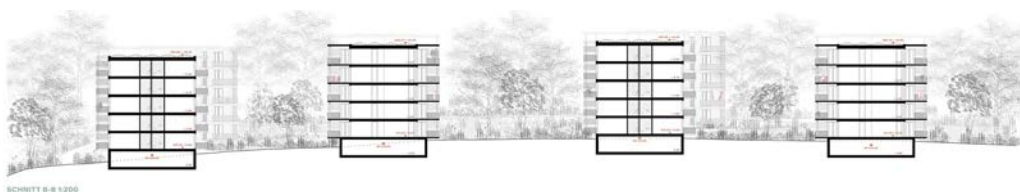
Erdgeschossplan und Umgebung



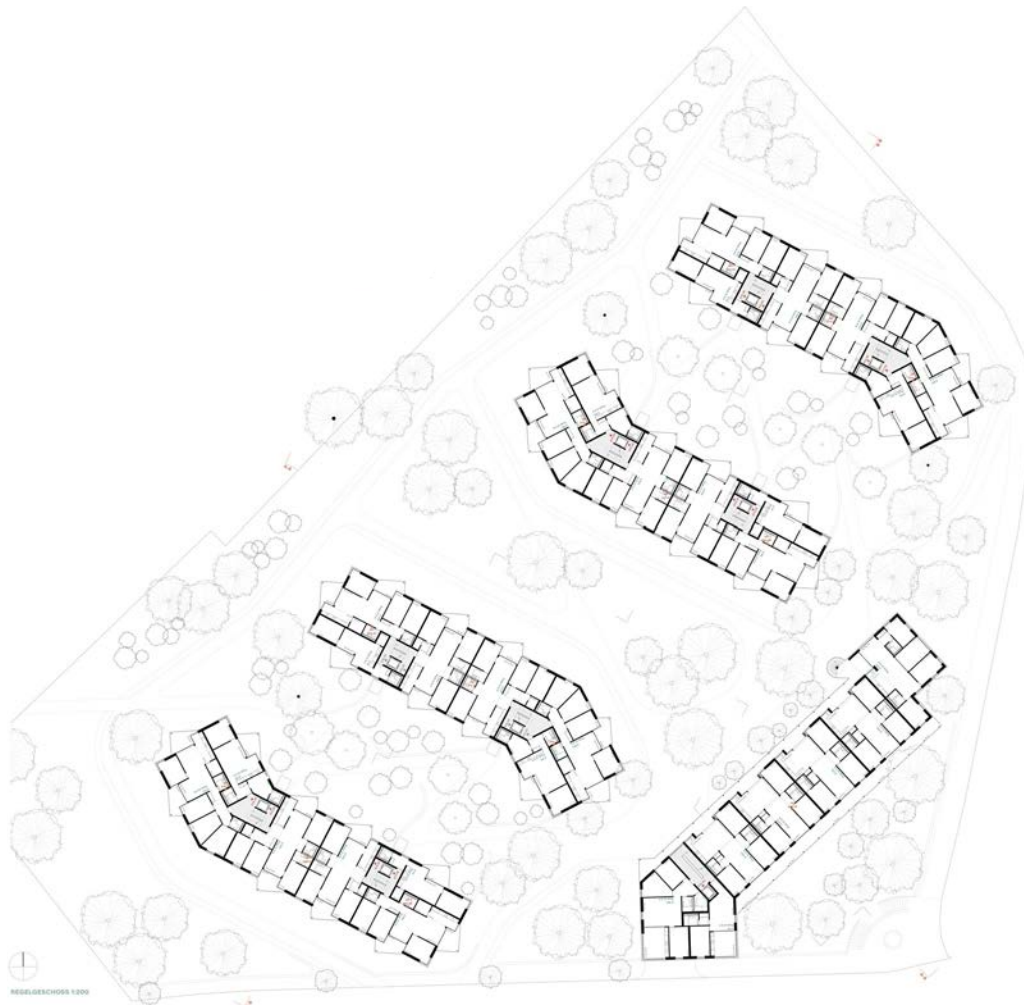
Schnitt / Ansicht A-A



Schnitt B-B



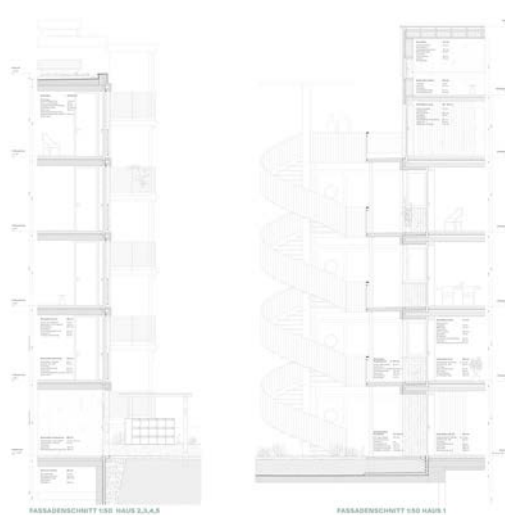
Grundriss Regelgeschoss



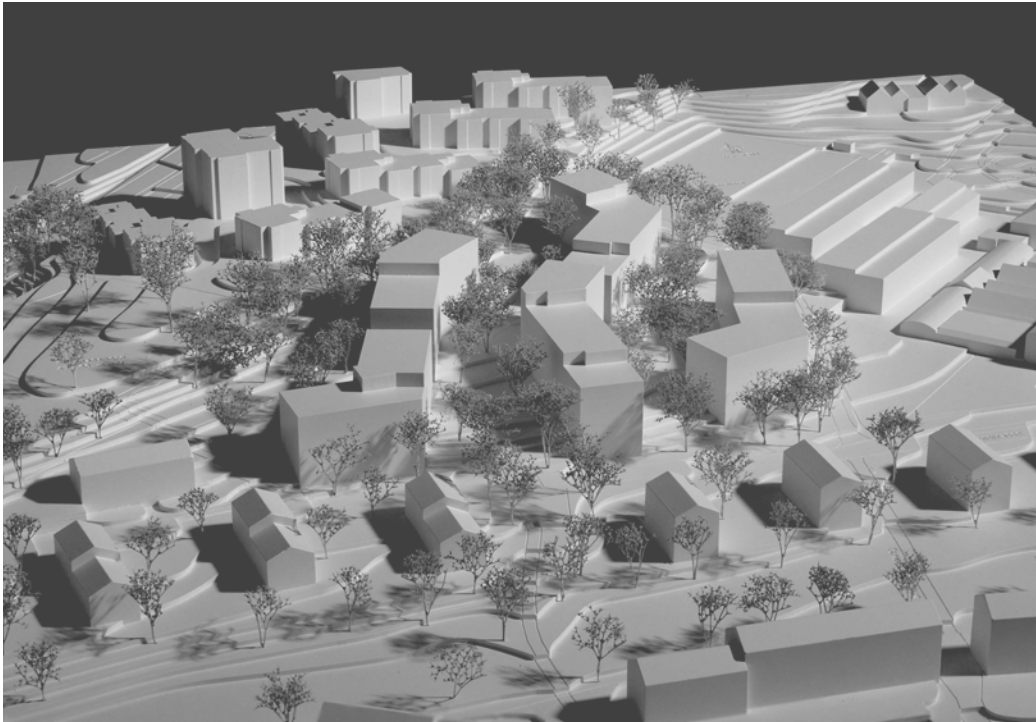
Ansicht Laubenhaus



Fassadenquerschnitt



«Verdantia»



Modellfoto

Investorin (Federführung)

Fondation de placement Losinger Marazzi AG
Maneggstrasse 17
8041 Zürich

Mitarbeitende

Manuel Schneider
Elsje-Marijke Beese

Projektverfasser (Architektur)

Soppelsa Architekten GmbH
Rautistrasse 30
8047 Zürich

Mitarbeitende

Nino Soppelsa
Mario Soppelsa
Lorenzo Plebani

Projektverfasser (Landschaftsarchitektur)

Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH
Hardstrasse 81
8004 Winterthur

Mitarbeitender

Lorenz Eugster
Simone Pletscher

Projektbeschreibung «Verdantia»

Städtebau

Drei unterschiedlich lange, geknickte Zeilen entwickeln sich aus einer landschaftlichen Lesung des Ortes diagonal zur Topografie den Hang hoch. Während sie talseitig unmittelbar an den Stephanshornweg anstossen, greifen sie am Hangrücken in unterschiedlicher Weise aus und spannen geschickt übergeordnete räumliche Bezüge zum umliegenden, topografisch geprägten Kontext und seiner Bebauung auf. Die westliche Zeile formuliert mit den Bauten der evangelischen Kirchgemeinde einen attraktiven, zusammenhängenden Freiraum an der Hügelkuppe des Stephanshorns, der die Umgebung der Kirche mit Nutzgärten des Areals verbindet. Der Drumlin wird dadurch landschaftlich überzeugend freigespielt. Zwischen der westlichen und der mittleren Zeile verzahnt sich der Grünraum des Hangrückens fließend mit jenem der neuen Überbauung und erzeugt ein überzeugendes Kontinuum. Die Randbebauung des kleinsten Baukörpers im Osten bildet ein Gegenüber zum Areal des Botanischen Gartens. Zwischen den geknickten Zeilengeometrien ziehen sich über die Hangdiagonale moderat abfallende Räume mit landschaftlich geprägter Stimmung, die sich teils verengen und wieder weiten. Querverbindungen in Form von Zäsuren der Zeilen stellen eine Durchwegung von Bauzeile zu Bauzeile sicher und brechen sie in eine angemessene Massstäblichkeit. So überzeugend die übergeordnete städtebaulich-landschaftliche Setzung mit den spezifischen, topografischen Qualitäten umgeht und eine plausible kontextuelle Vernetzung aufbaut, so weist sie auch Schwächen auf. Am Stephanshornweg wirkt die Adressierung schwach. Die Geste der leicht zurückgesetzten östlichen Randbebauung entfaltet zuwenig Wirkung, um für das Areal einen Raum mit der Kraft eines Auftaktes zu entwickeln. Die mittlere Zeile stösst mit der geschlossenen Stirnfassade an den Weg, die die Garageneinfahrt weiter abwertet. Es wird versäumt, die Begegnungszone an der Strasse mit Gemeinschaftsräumen plausibel zu programmieren. In Bezug auf die Wohnqualität erzeugt die geometrische Abwicklung teilweise recht ungünstige Ausrichtungen für gewisse Wohnungen, sowie eine Verschattung von Aussenräumen. Zumal ein gewisser Anteil der Wohnungen nur auf eine Seite orientiert sind, fällt dies ins Gewicht.

Freiraum

Die barrierefreien Hupterschliessungswege führen relativ weit oben ab dem Stephanshornweg in die Siedlung. Quer zum Hang erschliessen mäandrierende, stufenlose Wege die Zugänge der Bauten, zu Gemeinschafts- und Nischenplätzen, zur Spielwiese und schaffen Verbindungen zu den bewusst offen gehaltenen oder baumbestandenen Freiflächen. Die feine Strukturierung durch unterschiedliche Vegetations- und Bepflanzungstypologien – mit Erhalt der Bestandsbäume – sowie das vielfältige Angebot an wegbegleitenden Aufenthaltsnischen führt zu einem erlebnisreichen Freiraum.

Eindrücklich dargestellt ist die Umsetzung des Themas einer «Schwammstadt». So wird das anfallende Regenwasser entlang des abfallenden Hanges in bepflanzteten Mulden zwischengespeichert und durch ein Rinnensystem auch visuell erfahrbar gemacht. Diese Massnahmen haben positiven Einfluss auf verschiedenen Ebenen. Neben der Drosselung des Oberflächenabflusses und der Verbesserung des Mikroklimas entstehen zusätzliche Habitate für Flora und Fauna.

Wohnungen

Die Baukörper sind dem Hang folgend in ihrer Höhe gestaffelt. Sie weisen mit 16 Metern eine grosse Bautiefe auf, die unterschiedliche Erschliessungs- und Wohnungstypen beinhaltet. Die östlichen und westlichen Zeilen werden über einen Laubengang erschlossen, der den Zugang von bis zu sechs Wohnungen schafft. Da die Vertikalerschliessung jeweils im inneren Knick liegt, wird geschickt eine Beeinträchtigung der Privatheit der Innenräume durch den Erschliessungsverkehr gering gehalten. Dank der durchgesteckten Wohnungen, profitieren alle von mindestens einem geschützten privaten Aussenraum und von zwei Orientierungen. Die mittlere Zeile, die dieselbe Gebäudetiefe aufweist, ist in zwei Teile gegliedert und weist je Teilstück zwei Spännertypen mit jeweils vier Wohnungen auf. Dadurch entsteht ein relativ hoher Anteil von nur einseitig ausgerichteten Wohnungen, was insbesondere für jene gegen Nord-Osten als unattraktiv beurteilt wird. Die Stirnseiten bei den Zäsuren bleiben für eine Befensterung ungenutzt. Die gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrassen mit Pergola hingegen schaffen attraktive Begegnungsräume für die Bewohnenden.

Konstruktion, Ausdruck

Die Gebäudestruktur und Konstruktion werden überzeugend als Holz-Skelettbau dargelegt. Stützen und Unterzüge in Querrichtung bilden mit den massiven Erschliessungskernen und den Wohnungstrennwänden die Primärstruktur. Die Loggien und Laubengänge werden auf die verlängerten Unterzüge auskragend aufgelagert, wodurch eine bewitterte Holzstruktur im Aussenraum vermieden wird. Die Decken sind als massive Brettstapel mit nötiger Schüttung ausgebildet. Die Aussenwände werden als Holzrahmen-Elemente erstellt und mit einer hinterlüfteten Holzfassade verschalt. Die nach aussen tretenden Tragwerksteile werden zum architektonischen Akzent der Fassaden. Die kräftige, rot gestrichene Struktur rhythmisiert die Baukörper im Wechsel mit der ruhigen Öffnungstypologie der französischen Fenster und der dunkel gestrichenen Holzverschalung.

Nachhaltigkeit

Das Projekt stellt die ökologische Nachhaltigkeit fundiert als treibende Kraft ins Zentrum. Die Setzung soll fallende Winde und damit das Stadtklima positiv begünstigen. Durch den aktiven Einbezug des Wassers (Schwammstadt) und der Bäume im Freiraum wird das Mikroklima positiv beeinflusst. Die Nutzgärten und die Bepflanzung legen eine hohe Biodiversität plausibel dar. Die Skelettbauweise in Holz steht weiter für ein CO₂-armes und stringentes Tragwerk. Sie erlaubt eine Systemtrennung, die Lebenszyklen von Bauteilen konsequent einbezieht und eine langfristige Nutzungsflexibilität gewährleistet. Bezüglich Mobilität liegt das Projekt mit 81 PP im Mittelfeld, wobei das Angebot für Velos überdurchschnittlich hoch ist. Das Projekt bietet mit 168 Wohnungen die höchste Anzahl an und kommt mit einem verhältnismässig tiefen Flächenverbrauch pro Bewohner aus. In Bezug auf das Ziel einer sozialen Durchmischung vermag der geringe Anteil an 5 ½ Zimmer-Wohnungen und die eher geringe Variation an Typen weniger zu überzeugen.

Fazit

Verdantia überrascht und überzeugt mit der landschaftlichen Lesung des Ortes, die konsequent Treiber des integral der Nachhaltigkeit verpflichteten Projektes ist. Sosehr der innovative Ansatz freiräumlich verfängt, so ruft die Setzung der mäandrierenden Zeilen auch Zweifel hervor. Wirken sie nicht auch als Barrieren? Und begünstigen die Baukörper und ihre Abwicklung hochwertigen Wohnungsbau? Trotz gewisser Kritik an den Wohnungen, überzeugt die Stringenz von Holztragwerk und Wohntypologie. Der aus der Konstruktion entwickelte Ausdruck hebt den Beitrag ebenfalls sehr positiv hervor. Insgesamt trägt die sorgfältige und engagierte Arbeit des mit Spezialisten breit aufgestellten Teams zur spannenden Diskussion der Jury um die «richtige» Antwort am Stephanshorn bei.

Situationsplan



Visualisierung



Erdgeschoss und Umgebung



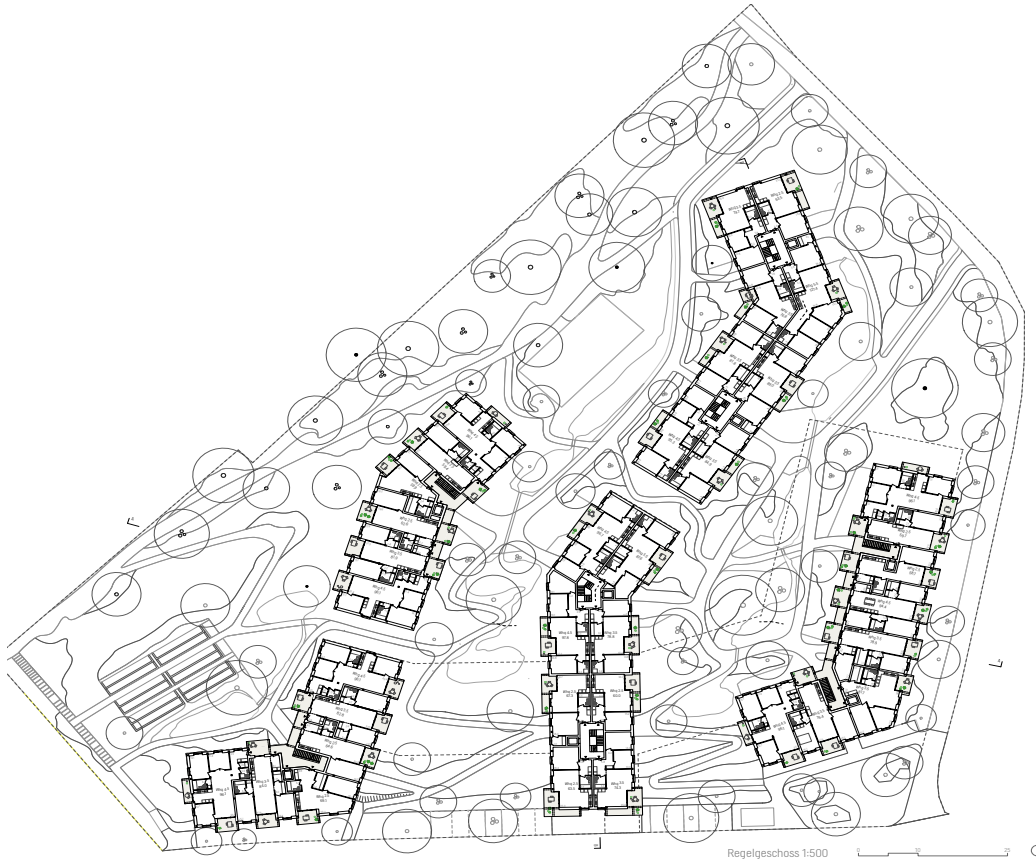
Ansicht Süd



Querschnitt A-A



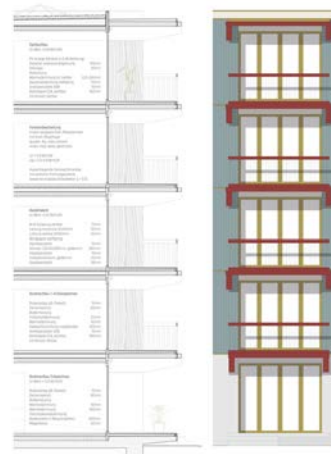
Regelgeschoss



Visualisierung



Fassadenschnitt

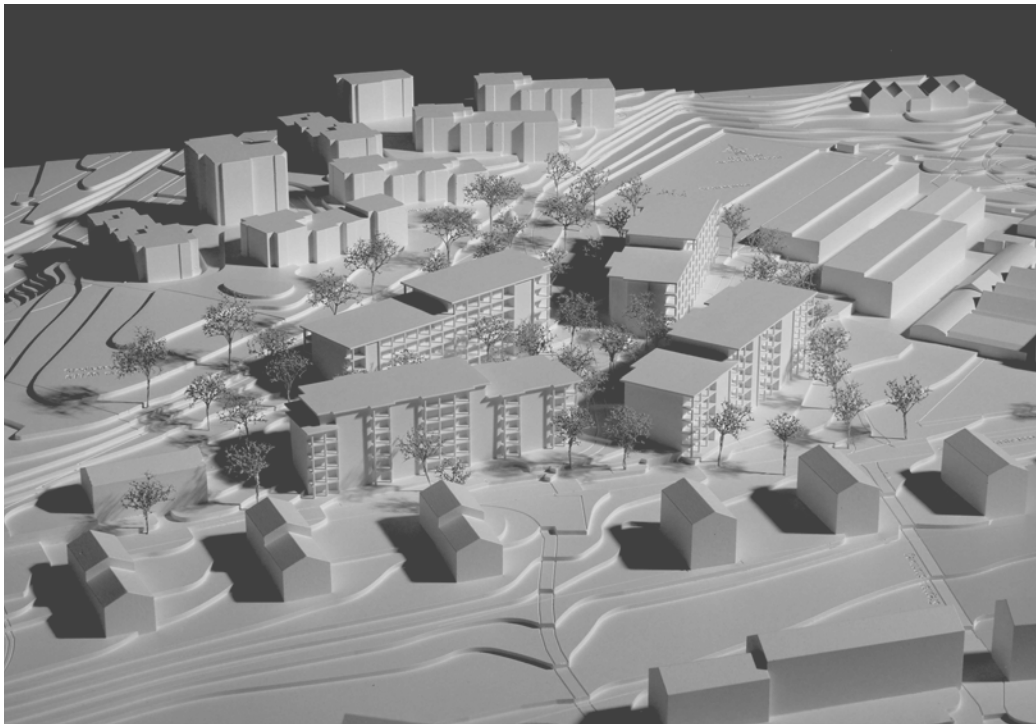


9 Anhang / Ausscheidung im 2. Rundgang

Projektbeschrieb und -illustrationen.

Ordnung nach Wertungsrundgang in alphabetischer Reihenfolge.

«Storchenschnabel, Glocke, Kerbel und Klee»



Modellfoto

Investorin (Federführung)

Mettler Entwickler AG
Schönbüelpark 10
9016 St.Gallen

Mitarbeitende

Roland Ebner

Projektverfasser (Architektur)

Weberbrunner Architekten AG
Binzstrasse 23
8045 Zürich

Mitarbeitende

Pablo De Sola Montiel
David Eszter
Marius Richter
Francesco Turrini

Projektverfasser (Landschaftsarchitektur)

Uniola AG
Bergstrasse 50
8032 Zürich

Mitarbeitende

Vera Rodel
Patrick Altermatt

Projektbescrieb

«Storchenschnabel, Glocke, Kerbel und Klee»

Städtebau

Die Verfassenden besetzen mit vier grossmassstäblichen, linearen, in unterschiedlichen Winkeln zueinanderstehenden Bauformen das Hanggrundstück und formulieren dadurch eine offene Mitte. Die partielle Ausbildung einer Attika gibt den Bauten einen Schwerpunkt, der ihre Länge bricht und die Massenverteilung etwas auflockert. Trotz ihrer Setzung jeweils parallel zum Hang, wirken die Körper sperrig, eine Durchlässigkeit in Falllinie des Hangs wird vermisst und ihre Massstäblichkeit wird kritisch beurteilt. Die Qualitäten von Topografie und Landschaft des übergeordneten Kontextes werden nicht genügend spezifisch aufgegriffen und umgemünzt. Positiv fällt im Schnitt die geringe Eingriffstiefe der Bauten ins Terrain auf, was sich in einem relativ tiefen UG-Flächenanteil widerspiegelt. Die Gebäude wirken eher aufgelegt, was auch die grosszügigen Zwischenräume und ihre landschaftliche Prägung vermitteln. Dies zeichnet sich zusammen mit den begrünten Dächern auch positiv in der Beurteilung der Biodiversität und Hitzeminderung des Mikroklimas ab.

Freiraum

Die Vielfalt einer Blumenwiese dient den Verfassenden als namensgebendes und konzeptionelles Sinnbild. Entsprechend zeigt sich die Vegetationsfläche als durchgehender Wiesenhang mit unterschiedlichen grosskronigen und kleineren Gehölz- und Staudentypologien.

In der Mitte der vier hangparallel platzierten Baukörper verbinden sich die Erschliessungsstränge zu einem Kreuzungspunkt. Hier verdichten sich die Nutzungen und es bilden sich gemeinschaftliche Aufenthalts- und privatere Gartenbereiche, welche mit Wildsträuchern eine Filterzone bilden. Sitzmauern übernehmen dabei Terrainversprünge und laden zu Begegnungen ein. Leicht geschwungene Wege mit sickerfähigem Festkiesbelag führen zu den Gebäudeeingängen, zur Stephanshornstrasse und zum Stephanshornweg sowie zum öffentlichen Freiraum auf der Hügelkuppe.

Ein grosser Anteil der Dachflächen wird extensiv ohne PV-Module begrünt und mit Strukturelementen sowie unterschiedlichen Substraten ergänzt, was eine grosse Bereicherung verspricht. Zum Thema Wasserhaushalt wird das überschüssige Dachwasser in Zisternen gesammelt und steht damit der Bewässerung der Bepflanzung zur Verfügung. Weitere Retentionsmassnahmen sind hingegen nicht vorgesehen.

Wohnungen

Die Lage der Baukörper und das Prinzip der durchgesteckten Wohnungen erzeugen grundsätzlich eine attraktive Wohnqualität mit zwei Orientierungen. In der Ausformulierung der Wohnungen und des Ausdrucks der Häuser entwickeln die Verfassenden eine überzeugende Differenzierung. Die verschiedenen Wohnungstypen sprechen glaubhaft unterschiedliche Nutzerprofile an und bieten die Möglichkeiten zu einer guten sozialen Durchmischung. Dafür spricht auch die relativ hohe Anzahl von eher grösseren Wohnungen. Mit 141 bietet das Projekt im Vergleich allerdings die geringste Anzahl an Wohnungen an. Sie weisen zudem einen eher hohen Flächenverbrauch pro Bewohner auf.

Nachhaltigkeit

Die vorgeschlagene Holz-Skelettbauweise überzeugt in Bezug auf die Systemtrennung und eine langfristige Nutzungsflexibilität. Die Konstruktion mit CLT-Decken schwächt die Nachhaltigkeit jedoch. Die Mobilität liegt vergleichsweise im Mittelfeld der Projekte.

Fazit

Das Projekt bricht mit dem kleinteiligen Massstab der umliegenden Wohnbauten, was grundsätzlich als spannender Ansatz gewürdigt wird. Die etwas starre Gleichförmigkeit sowie die Dimensionen strapazieren das Grundstück und die angestrebte Durchlässigkeit jedoch und führen, trotz überzeigenden Qualitäten auf der Ebene der Wohnungen, letztlich nicht zu einer gewinnbringenden Lösung, die die Potentiale des Ortes zum Klingen bringt.

Situationsplan



Visualisierung



Eingangsgeschoss und Umgebung



Südansicht



Querschnitt C-C



«VIER VERBINDET»



Modellfoto

Investorin (Federführung)

ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlage Stiftung
Culmannstrasse 99
8006 Zürich

Mitarbeitende

Florian Diener

Projektverfasser (Architektur)

JOM Architekten GmbH
Binzstrasse 23
8045 Zürich

Mitarbeitende

Philippe Jorisch
Stefan Oeschger
Michael Metzger
Yuda Zheng
Vito Lürssen
Marcin Stepien

Projektverfasser (Landschaftsarchitektur)

Kollektiv Nordost GmbH
Goliathgasse 12
9000 St.Gallen

Mitarbeitende

Roman Häne
Silvio Spieler

«VIER VERBINDET»

Städtebau und Gesamtsituation

Vier freistehende Baukörper werden entlang der Hangneigung des Drumlins angeordnet und fassen einen grossen, baumbestandenen Innenhof. Der Projektentwurf «VIER VERBINDET» setzt auf einen einzigen belebten Innenhof. Alle Hauszugänge führen über diesen gemeinsamen Hof und eine vielfältige Durchwegung und Freiraumangebote fördern nachbarschaftliche Kontakte. Die fünf- und teilweise sogar sechsgeschossigen Fassaden fassen den baumbestandenen Freiraum. Die halb eingezogenen und halb vorspringenden Balkone gliedern die rund 60 Meter langen Gebäude. Talseits tritt das Sockelgeschoss als Vollgeschoss in Erscheinung und die sechsgeschossigen Fassaden wirken trotz der Staffelung hoch und städtisch. Trotzdem wirkt die vorliegende Setzung der Bauvolumen insgesamt grosszügig und entspricht dem Verlauf der gewachsenen Topografie.

Architektur und Materialisierung

Talseitig treten die Häuser mit dem Gartengeschoss teilweise sechsgeschossig in Erscheinung. Die Baukörper werden durch Versätze und die überhohen Balkontürme gegliedert. Fenster und Balkone werden durch eine Brüstung aus Holzlamellen versehen, welche ergänzend zu den durchgehenden Wandscheiben massgeblich den architektonischen Ausdruck prägen. Insgesamt fehlt dem Projekt im Gesamtausdruck die Ruhe und Gelassenheit.

Freiraum und Stadtklima

Zwischen den vier Häusern wird ein grosszügiger, gemeinschaftlich erlebbarer Innenhof mit grosskronigen Bäumen aufgespannt. Durch die hofseitigen Hauszugänge wird dieser mittige Freiraum belebt und bildet damit das grüne Herz der Siedlung. Zum Innenhof sind auch die teilweise sehr kleinen, privaten Aussenbereiche angeordnet, welche durch ihre Bepflanzungen primär eine Filterfunktion für die Innenräume übernehmen. Das Wegesystem mit dem attraktiven Ankommensbereich, den barrierefreien Zugänge Ost und West sowie den Anknüpfungspunkten in das weitere Quartier bildet eine sehr übersichtliche und sorgfältig durchdachte Durchwegung. Die Anbindung an den öffentlichen Freiraum auf der Kuppe des Drumlins wird durch die seitlich und mittig liegenden Zugänge auch für das umliegende Quartier erreicht. Den Themen Biodiversität und Schwammstadt werden mit unterschiedlichen Massnahmen die gewünschte Gewichtung geschenkt. Am tiefsten Punkt des Grundstücks entsteht eine grosse Retentionsfläche, welche den Ankommensort bereichert. Die im Innern dichte und nach Aussen sich ausdünnende Bepflanzung in den Wiesenflächen mit Grossgehölzen und Sträuchern lässt Räume mit hoher Vielfalt entstehen.

Konstruktion

Die Gebäudestruktur wird in einem hohen Mass durch die konstruktive Logik geprägt. Je zwei Erschliessungskerne und Wohnungstrennwände stabilisieren das Gebäude und werden in Ortbeton erstellt. Hingegen werden die tragenden Fassaden als Holzelementbau und die Untergänge und Stützen aus Massivholz erstellt. Die Decken sind aus vorfabrizierten Leichtbetonelementen mit Schüttung konzipiert. Das Material wird entsprechend seinen Fähigkeiten je nach Anforderungen eingesetzt. Die Projektverfassenden formulieren zehn bemerkenswerte Strategien zur Nachhaltigkeit. Die Massnahmen und Grundsätze sind im Sinne der Nachhaltigkeit und CO₂-armen Bauens zu begrüssen. Irritierenderweise wird die Parkierung jedoch in Form von vier Tiefgaragen, aufwendig über Verbindungsrampen erschlossen, dezentral pro Haus gelöst. Die Grundidee ist das konsequente Unterbauen der vier Häuser, damit der Innenhof für die Wurzelbereiche der grosskronigen Hochstammbäume frei bleibt. Leider sind trotzdem zahlreiche Abfangdecken notwendig und das Resultat entspricht diametral den formulierten Strategien zur Nachhaltigkeit. Schlussendlich schneidet das Projekt trotz selbsternannten Zielen im Bereich Nachhaltigkeit und CO₂-Verbrauch unterdurchschnittlich ab.

Wohnqualität

Die Projektverfassenden leiten aus Datenbank-Recherchen und lokal-regionaler Vermarktungserfahrung einen Wohnungsmix ab, welcher den Schwerpunkt auf den im Quartier raren 2.5-Zimmerwohnungen legt. Mit der Grundrissgestaltung sollen gezielt «Heimkehrer ins Quartier ab 55+», «Paare und Singles» und «Familien» angesprochen werden. Die Wohnbereiche aller Wohnungen sind flächenmässig grosszügig mit integrierter, offener Wohnküche mit einer zentralen Kücheninsel. Insbesondere bei den durchgesteckten 4.5-Zimmerwohnungen fallen die beträchtlichen Gebäudetiefen auf. Die Küchen befinden sich nahe dem Wohnungseingang in Grundrissmitte mit wenig Tageslicht. Die Kleinwohnungen sind kompakt, zweiseitig über Eck orientiert und praktisch organisiert, jedoch ohne Reduit. Die insgesamt 147 Wohnungen sind ein unterdurchschnittliches Angebot und davon sind rund die Hälfte 2.5-Zimmerwohnungen. Der Siedlungsauftrag zur Quartierstrasse erfolgt bei der Kreuzung des Stephanhornweges und Stephanhornstrasse und wird mit einer einladenden «Lobby mit Café» als Quartierstreffpunkt ergänzt.

Fazit

Der Projektansatz «VIER VERBINDET» überzeugt durch die ortsbauliche Setzung der vier Baukörper mit dem grosszügigen baumbestandenen Innenhof. Auch die zehn Strategien zur Nachhaltigkeit sind bemerkenswert prägnant. Allerdings erscheint das Projekt durch eine seltsam «autozentrierte» Grundhaltung geprägt: die viergliedrige Einstellhalle mit den Verbindungsrampen und den schlecht nutzbaren unterirdischen Veloräumen entsprechen nicht den formulierten Zielvorstellungen für ein lebendiges Wohnquartier.

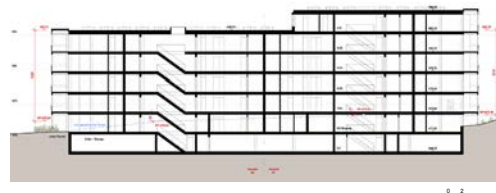
Eingangsgeschoss und Umgebung



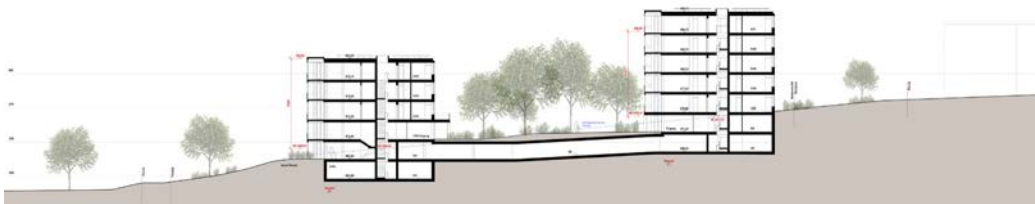
Schnitt A - A



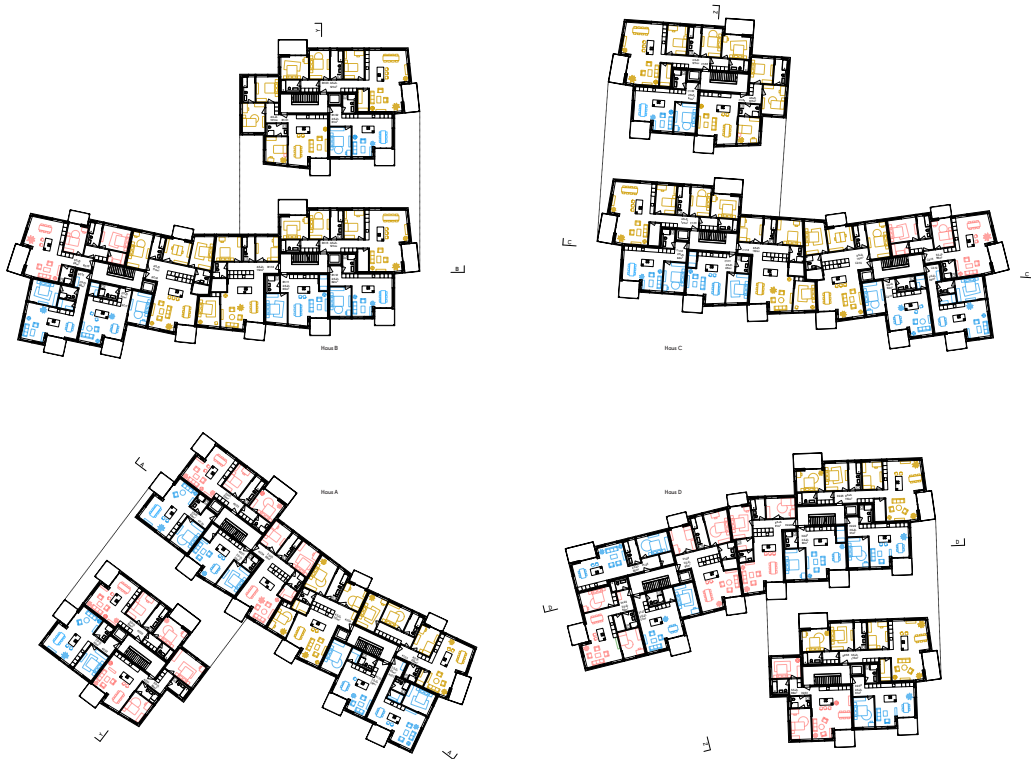
Schnitt B - B



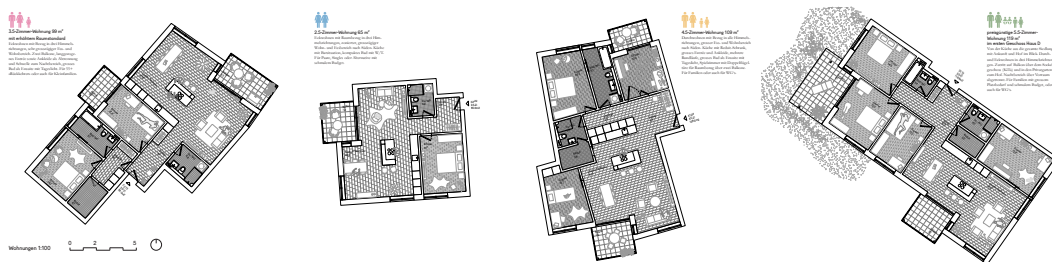
Schnitt Z - Z



Grundriss Regelgeschoss



Wohnungen



Axonometrie Siedlung



Visualisierung

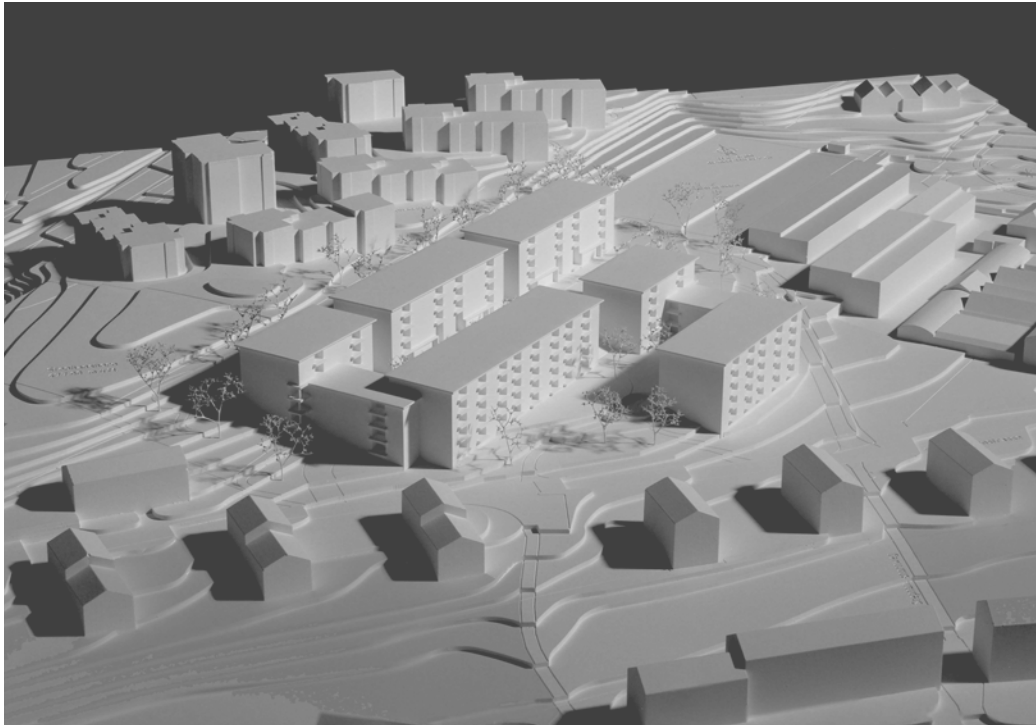


10 Anhang / Ausscheidung im 1. Rundgang

Projektbeschriebe und -illustrationen.

Ordnung nach Wertungsrundgang in alphabetischer Reihenfolge.

«Pyrus Communis»



Modellfoto

Investorin (Federführung)

Spida Personalvorsorgestiftung
Bergstrasse 21
8044 Zürich

Mitarbeitende

Goran Poda
Thomas Bollinger

Projektverfasser (Architektur)

Itten+Brechtbühl AG
Dürrenmattstrasse 24
9000 St.Gallen

Mitarbeitende

Till Roggel
Tobias Haefelin
Arzu Arslan
Van Da Ok

Projektverfasser (Landschaftsarchitektur)

parbat landschaftsarchitektur gmbh
Burgstrasse 41
9000 St.Gallen

Mitarbeitende

Linus Hollenstein

«Pyrus Communis»

Städtebau

Die Verfassenden beziehen sich städtebaulich auf die lineare Struktur der Stadtgärtnerei und schlagen drei hangparallele Reihen vor, die durch Zäsuren in einzelne Gebäude gebrochen werden. Im Schwarzplan mag der Ansatz seine Begründung haben. Im Modell zeigt sich jedoch, dass durch die Gegebenheit der Topografie und die Proportionen der Baukörper eine plastisch und räumlich ganz andersartige Struktur entsteht, die keinen plausiblen Bezug zur Stadtgärtnerei aufzubauen vermag. Durch die seitlichen Verbindungsbauten werden die gestaffelten Zeilen abgeschlossen und eine räumliche Durchlässigkeit unterbunden. Am Hang wirken die Zeilen mit den fünf Vollgeschossen wie starre Riegel. Sie erzeugen gassenartige Zwischenräume, die die Qualitäten der Topografie und die landschaftliche Atmosphäre des Ortes kaum aufgreifen.

Freiraum

Die Erschliessung erfolgt über geschwungene Stufenwege und barrierefreie Verbindungen zu den, durch die Gebäudesetzung, etwas starr wirkenden, versetzt angeordneten gemeinschaftlichen Hofsituationen und weiter zur Hangkuppe des öffentlichen Grünraums hinauf. Das Bepflanzungskonzept sieht unterschiedliche Typologien vor, welche jedoch nicht detaillierter aufgezeigt werden. Vermisst wird zudem die Strategie mit dem Umgang des Wasserhaushalts.

Wohnungen

Für die Wohnungen erzeugt die Setzung ein talseitiges Vorne und ein hangseitiges Hinten, das für die Wohn- und Belichtungsqualität trotz der zweiseitigen Orientierung der durchgesteckten Wohnungen wenig überzeugt. Die sich wiederholende Bautypologie erzeugt wenig Varianz in den Wohnformen.

Nachhaltigkeit

In Bezug auf die Nachhaltigkeit verspricht das Projekt mit der konsequenten Dachbegrünung und dem Erhalt von Bestandsbäumen ein gutes Mikroklima. Bezüglich Mobilität liegt Pyrus Communis im unteren Mittelfeld, da die Veloabstellplätze verhältnismässig gering und nicht sehr benutzerfreundlich zugänglich sind.

Fazit

Die Setzung wird nicht als adäquate Antwort auf die anspruchsvollen, landschaftlich topografischen Gegebenheiten beurteilt. Die linearen, eher urban anmutenden Zwischenräume und der eher monotone Ausdruck der Baukörper vermögen den Erwartungen im Umgang mit den grossen Potentialen des Ortes nicht zu entsprechen.

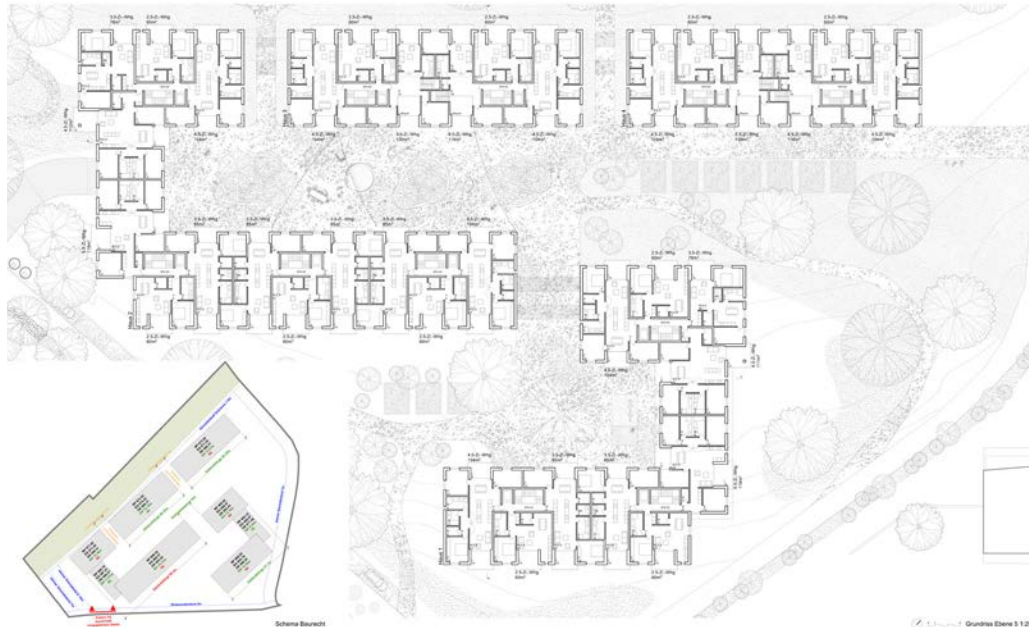
Situationsplan



Visualisierung Stephanshornstrasse



Grundriss Ebene 5 und Umgebung



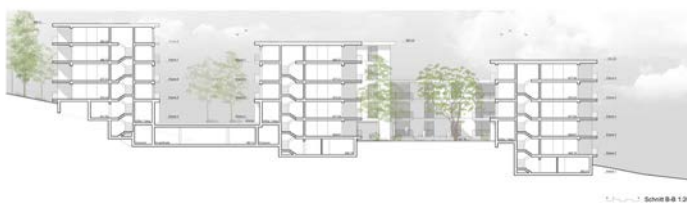
Fassade Südost / Schnitt A - A



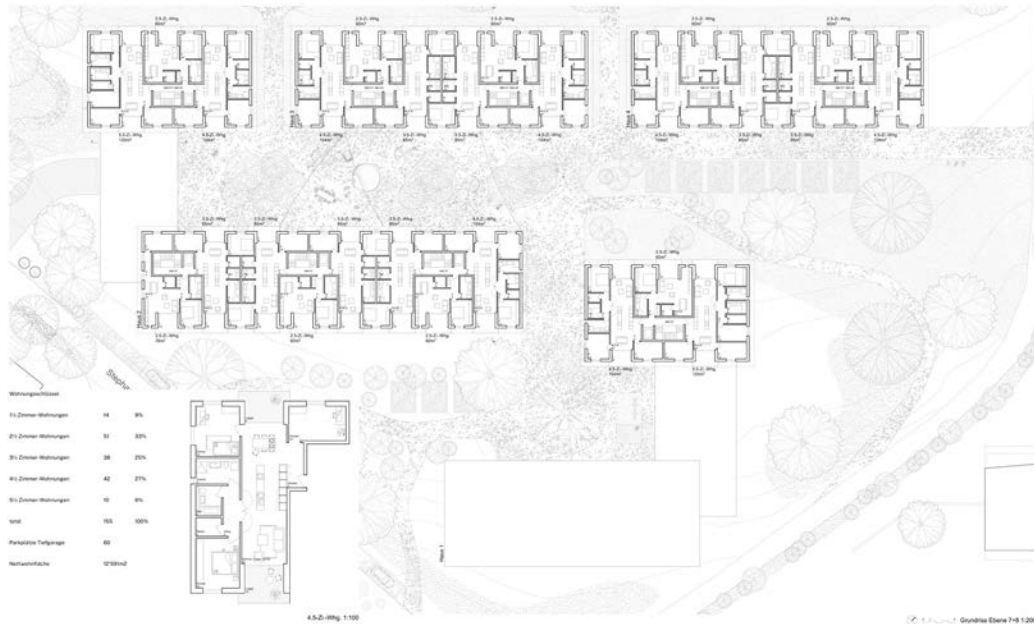
Fassade Südwest



Schnitt B - B



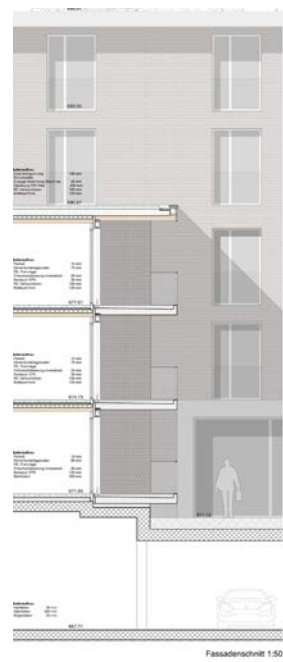
Grundriss Ebene 7 + 8



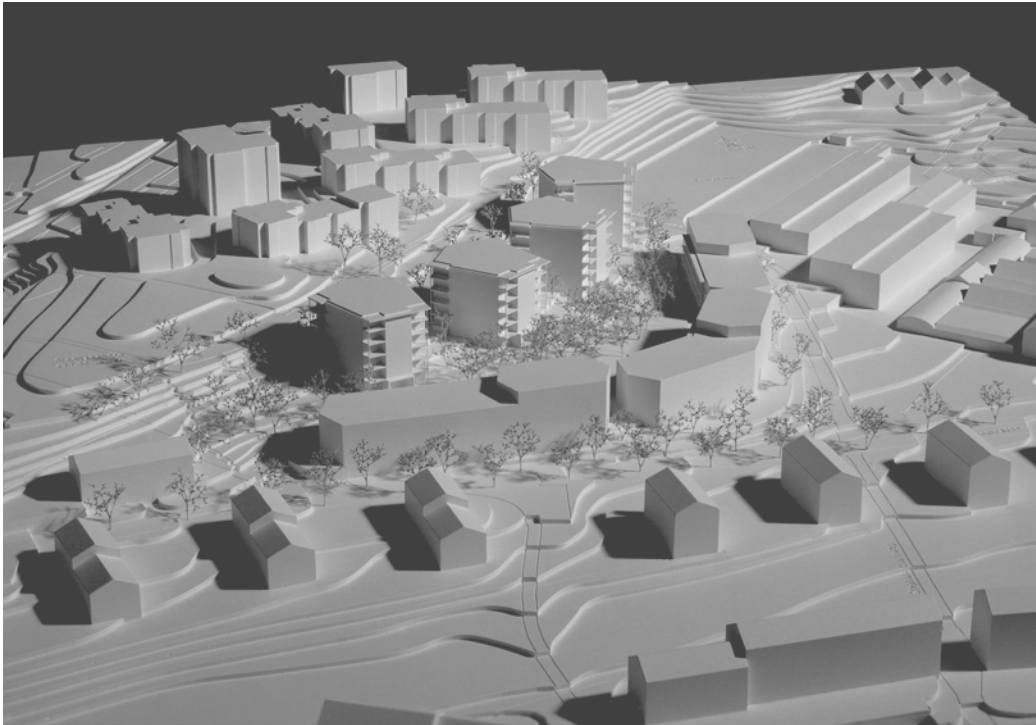
Visualisierung Wohnhof



Fassadenschnitt



«WILDMUSER»



Modellfoto

Investorin (Federführung)

Helsana Versicherungen AG
Zürichstrasse 130
8600 Dübendorf

Mitarbeitende

Daniel Sommer
Pascal Aerni

Projektverfasser (Architektur)

Oxid Architektur GmbH
Münstergasse 18a
8001 Zürich

Mitarbeitende

Yves Schihin
Urs Rinklef
Matyas Bitay
Bea Solera
Alexandra Heckhof
Finn Eicke

Projektverfasser (Landschaftsarchitektur)

Appert Zwahlen Partner AG
Zugerstrasse 4
6330 Cham

Mitarbeitende

Karin Meissle
Benjamin Gorzawski

«WILDMUSER»

Städtebau und Gesamtsituation

Drei den Höhenlinien folgende, eng beieinanderstehende drei- bis viergeschossige Baukörper fassen die neue Siedlung am Fusse des Hangs zusammen und schliessen sie zur Stephanshornstrasse und zum Stephanshornweg ab. Dahinter öffnet sich ein grosszügiger Freiraum mit vier fünf- bis sechsgeschossig in Erscheinung tretenden Punktbauten. Der Anspruch der Projektverfassenden, den Wiesenhang bis zur Stephanshornstrasse hin wahrzunehmen, wird durch die quartierabweisende Setzung der Zeilenbauten entlang des bestehenden Terrains stark gemindert.

Die zur Strasse hermetisch abgeschlossene Setzung minimiert die Durchlässigkeit zur Hügelkuppe des Drumlins und kann vom Beurteilungsgremium im ruhigen Umfeld des vorliegenden Bauplatzes nicht ganz nachvollzogen werden.

Freiraum und Stadtklima

Stichwege mit Stufen führen zum grosszügigen, mittig liegenden Binnenraum und weiter hinauf zur Hangkuppe. Eine barrierefreie Erschliessung ist erst ganz im Westen von der Stephanshornstrasse und weit oben vom Stephanshornweg aus möglich.

Auch die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt am oberen Ende der Stephanshornstrasse und belastet diese über einen längeren Abschnitt. Zudem wird mit der vorgeschlagenen Setzung der Einstellhalle ein grosser Teil des Hofraums unterbaut.

In der gemeinschaftlich nutzbaren Mitte werden unterschiedliche Bereiche für Spiel und Aufenthalt unter teilweise grosskronigen Bäumen angeboten. Indem der offene Grünraum als Streuobstwiese und die Beläge sickerfähig ausgestaltet werden, soll das Oberflächenwasser vor Ort versickern, was jedoch ohne Retentionsmulden kaum möglich sein wird. Weitere Aussagen zum Wasserhaushalt und auch zu einem differenzierten Bepflanzungskonzept sind nicht vorhanden.

Architektur

Die volumetrische Ausformulierung sowohl der Zeilenbauten - mit charakteristisch zugespitzten Stirnseiten - als auch der Punktbauten - mit einer ausgeprägten Spiegelsymmetrie - ist schwierig nachvollziehbar. Sie lässt sich weder aus der Setzung noch aus der Typologie der inneren Organisation ableiten und erscheint etwas zufällig.

Wohnqualität

Die beiden Gebäudetypen bieten Wohnungen mit unterschiedlichen räumlichen Qualitäten an.

Die Zeilenbauten sind über je zwei vollwertige Treppenhäuser und hangseitige Laubengänge erschlossen. Die zweiseitig orientierten Wohnungen an den Laubengängen weisen gut geschnittene Grundrisse auf. Der Zugang über die Küche wirkt allerdings etwas eng und die Möblierbarkeit der den Wohnungen zugewiesenen Nischen auf den Laubengängen ist feuerpolizeilich nicht zulässig. Die Wohnungen an den Gebäudeenden könnten noch mehr von der interessanten dreiseitigen Ausrichtung profitieren. Maisonettewohnungen nehmen das Gefälle des Hangs geschickt auf.

In den Punktbauten sind pro Geschoss jeweils vier oder fünf Wohnungen über ein zentrales Treppenhaus mit grosszügigem Treppenauge zugänglich. Diese sind mehrheitlich über Eck ausgerichtet, wobei vier Eckbalkone grosszügige Ausblicke erlauben. Maisonettewohnungen erstrecken sich vom Erdgeschoss ins 1. Obergeschoss und bereichern das vielfältige Wohnungsangebot.

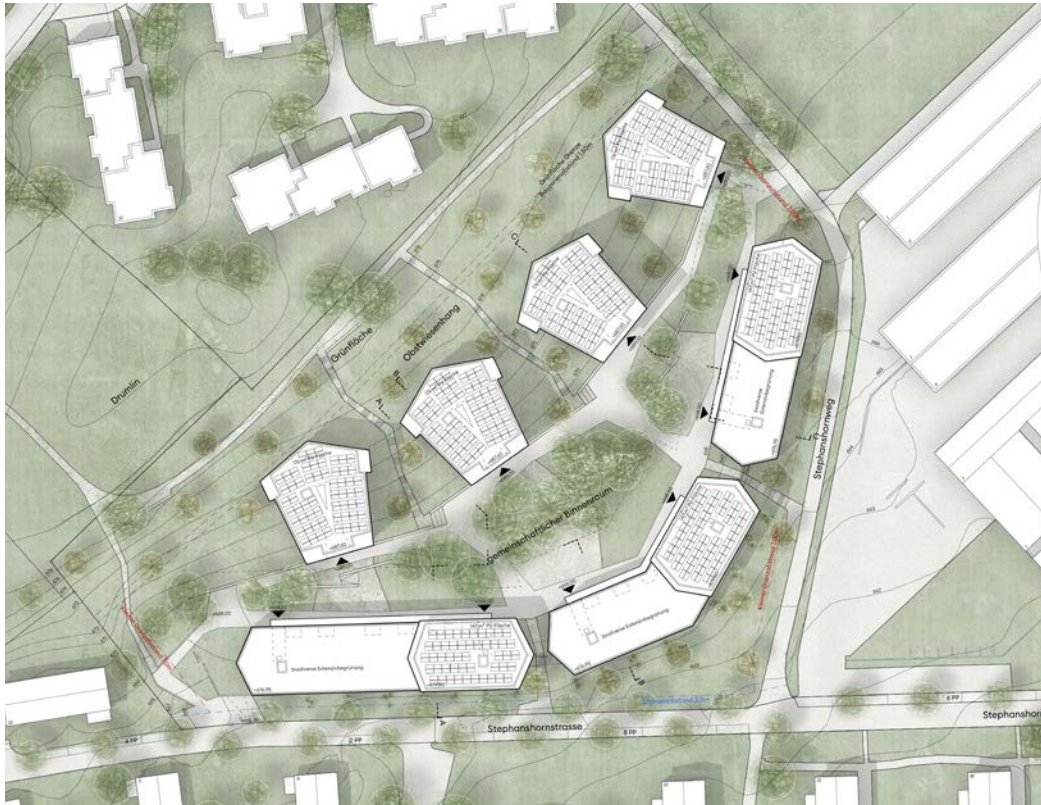
Konstruktion und Materialisierung

Alle Gebäude sind weitgehend in vorgefertigter Holzbauweise mit massiven Untergeschossen und Erschliessungskernen konzipiert. Eine disziplinierte Struktur mit moderaten Spannweiten begünstigt diese Konstruktionsweise. Der Ausdruck der Gebäude mit vertikalen Fensterbändern und einer hinterlüfteten Holzschalung transportiert das Bild der Konstruktion, erscheint aber etwas uninspiriert.

Fazit

Das Projekt «Wildmuser» bietet ein solides Wohnungsangebot mit insgesamt 168 Wohnungen. Es vermag in der Setzung der Baukörper und dem daraus resultierenden Freiraumangebot nicht vollumfänglich zu überzeugen. Die Bewertung der Nachhaltigkeit ist trotz der ökologischen Konstruktionsweise aufgrund der grossen unterbauten Fläche und einer hohen Fassadenabwicklung leider unterdurchschnittlich.

Situationsplan



Visualisierung



Erdgeschoss und Umgebung



Ansicht Süd- Ostfassade Punktbauten



Ansicht Nord- Westfassade Zeilenbauten



Grundriss 1. Obergeschoss



Fassadenquerschnitt



