



Erneuerung Stammsiedlung BBZ

Studienauftrag auf Einladung

Bericht des Beurteilungsgremiums

14. August 2024



PLANAR

Auftraggeberin

Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich
Künzlistrasse 54
8057 Zürich

Verfahrensbegleitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73
8055 Zürich

Dominic Schuppli, Simon Nussbaumer

Inhalt

Ausgangslage und Ziele	4
Ausgangslage und Ziele	4
Perimeter	6
Perimeter	6
Aufgabenstellung und Nutzungsprofil	7
Bestimmungen zum Verfahren	13
Ablauf Studienauftrag	15
Schlusspräsentation und Beurteilung	16
Empfehlung zur Weiterbearbeitung und Würdigung	20
Genehmigung	22
Genehmigung	22
Anhang Projektbeschriebe	23

Ausgangslage und Ziele

Ausgangslage

Die Stammsiedlung der Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich (BBZ) liegt im Norden der Stadt Zürich und wurde zwischen 1945 und 1950 auf einem rund 64'000 m² grossen Grundstück erstellt (vgl. Abbildung 1). Sie ist die älteste und mit ursprünglich 539 Wohnungen zugleich grösste Siedlung der Genossenschaft. Den damaligen Wohnbedürfnissen von Familien entsprechend, verfügt die Mehrheit der ursprünglich erstellten Wohnungen über drei Zimmer und eine Fläche von rund 60 m². Die Umgebung wurde parkartig gestaltet und weist eine hohe Qualität auf, welche auch heute noch deutlich erkennbar ist. Neben Wohngebäuden wurden die Verwaltungsnutzungen, ein Quartierladen, ein Kindergarten sowie ein Gemeinschaftsraum erstellt. Unter dem zentralen Park befindet sich zudem ein öffentlicher Schutzraum mit 2'200 Schutzplätzen, welcher zu Friedenszeiten als Einstellhalle für die Siedlung genutzt wird.

Studienauftrag und städtebauliches Leitbild 2004

Auf Basis von Vor- und Machbarkeitsstudien entschied die BBZ vor rund 20 Jahren die Bauten der Stammsiedlung in mehreren Etappen durch Neubauten zu ersetzen. Um ein qualitätsvolles Projekt für diese Gesamterneuerung zu erlangen, führte die BBZ in den Jahren 2003 bis 2004 einen Studienauftrag mit sechs Planungsteams durch. Das Siegerprojekt «Brunnenpark» des Büros Anne-Marie Fischer + Reto Visini Architekten sah eine dichte Bebauung der Siedlungsråder und einen locker bebauten Innenbereich vor. Das Konzept wurde in einem städtebaulichen Leitbild gesichert.

Seither wurden vier Etappen des Projekts «Brunnenpark» mit rund 310 Wohnungen gemäss städtebaulichem Leitbild realisiert (vgl. Abbildung 2, blau hinterlegte Flächen). So wurde in den vergangenen 20 Jahren eine dichte Randbebauung umgesetzt, während das Innere der Siedlung nach wie vor der ursprünglichen Bebauung entspricht.



Abb. 1 - Luftaufnahme der Stammsiedlung aus dem Jahr 1981 (Quelle Luftbild: GIS-ZH, 2022)

Marschhalt und Neubetrachtung

Nach rund 20 Jahren Planung und Umsetzung entschied die BBZ, einen Marschhalt einzulegen und das städtebauliche Leitbild im Hinblick auf die noch ausstehenden Erneuerungsetappen zu überdenken.

Einerseits entspricht das dem Leitbild zugrunde liegende Projekt den aktuellen Anforderungen an eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung sowie den Bedürfnissen der Genossenschaft nicht mehr vollständig. So fehlt innerhalb des bestehenden Leitbilds beispielsweise die Möglichkeit zur Anordnung eines «Zentrums» für die Siedlung mit entsprechenden Nutzungen. Zudem fördern die bisher erstellten Neubauten die Interaktion unter den Genossenschaftsmitgliedern aus heutigem Gesichtspunkt nicht ausreichend. Andererseits scheint im Bewusstsein um die aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen, wie Ressourcenknappheit und sozialverträgliche Innenentwicklung, ein vollständiger Ersatz der bestehenden Bauten nicht mehr angezeigt.

Ziele

Die BBZ entschied daher, das städtebauliche Leitbild zu überarbeiten und ein neues, den heutigen Bedürfnissen und Herausforderungen entsprechendes Projekt für die weiteren Erneuerungsetappen zu suchen. Wo möglich und sinnvoll soll der Bestand dabei erhalten und weiterentwickelt werden. Zudem soll durch eine sorgfältig austarierte bauliche Verdichtung mehr Wohnraum und ein vielfältiges, zukunftsfähiges Angebot geschaffen werden. Entstehen soll vielfältiger, qualitätsvoller Wohnraum für unterschiedliche Anspruchsgruppen zu preisgünstigen Mieten. Neben Wohnnutzungen sollen zudem die Verwaltungsnutzungen, ein Kindergarten sowie weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen angeordnet werden.

Studienauftrag

Um das bestmögliche Projekt zu ermitteln, welches den Zielen der BBZ für die weiteren Erneuerungsetappen gerecht wird, führte die BBZ den vorliegenden Studienauftrag mit sechs eingeladenen Planungsteams durch.



Abb. 2 - Stammsiedlung der BBZ (weiss ausgezogene Linie) und bereits realisierte Etappen 1-4 (blau) des Projekts «Brunnenpark» (blau hinterlegt); Quelle Luftbild: map.geo.admin.ch, 2023.

1 Verwaltung, 2 Laden und Kindergarten, 3 Schutzraum/Einstellhalle, 4 Gemeinschaftsraum

Perimeter

Projektperimeter

Der zu bearbeitende Projektperimeter umfasste denjenigen Bereich der Stammsiedlung, welcher bisher nicht erneuert wurde (noch bestehende Bauten aus der Gründungszeit der Genossenschaft inkl. Nahumgebung). Dazu gehören die Parzellen Kat-Nrn. UN3797, UN3798, UN3881, UN4751 und Teile der Parzelle UN3884 sowie die Strassenparzellen Kat-Nrn. UN4388 und UN4750 (vgl. Abbildung 3, rot ausgezogene Linie). Der Projektperimeter umfasst eine Fläche von rund 33'000 m² (inkl. Strassenparzellen).

Perimeter 1. Etappe

Die weitere Erneuerung der Stammsiedlung soll in mindestens zwei Etappen und über einen Zeitraum von maximal 15 Jahren erfolgen. Die nächste Erneuerungsetappe umfasst gemäss heutigem Kenntnisstand die Gebäude nördlich des Kiefernweges, westlich des Goldregenweges (Parz. UN3881) sowie die Gebäude an der Ecke Goldregenweg / Kiefernweg (vgl. Abbildung 3, rot hinterlegte Fläche). Die Mehrheit der Mietverträge innerhalb dieses Gebietes sind befristet.

Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter umfasste die gesamte Stammsiedlung der BBZ (vgl. Abbildung 3, schwarz gepunktete Linie). Die Bauten innerhalb des Projektperimeters müssen mit den bereits realisierten Neubauten innerhalb des Betrachtungsperimeters ein stimmiges Ensemble bilden.

Übergeordneter Betrachtungsraum

Darüber hinaus war je nach Fachbereich / Fragestellung – bspw. Erschliessung, Vernetzung etc. – das Gebiet (Nachbarschaft, Nahumgebung, Quartier etc.), welches als Kontext für die Bearbeitung relevant ist, in die Entwurfsarbeit einzubeziehen.

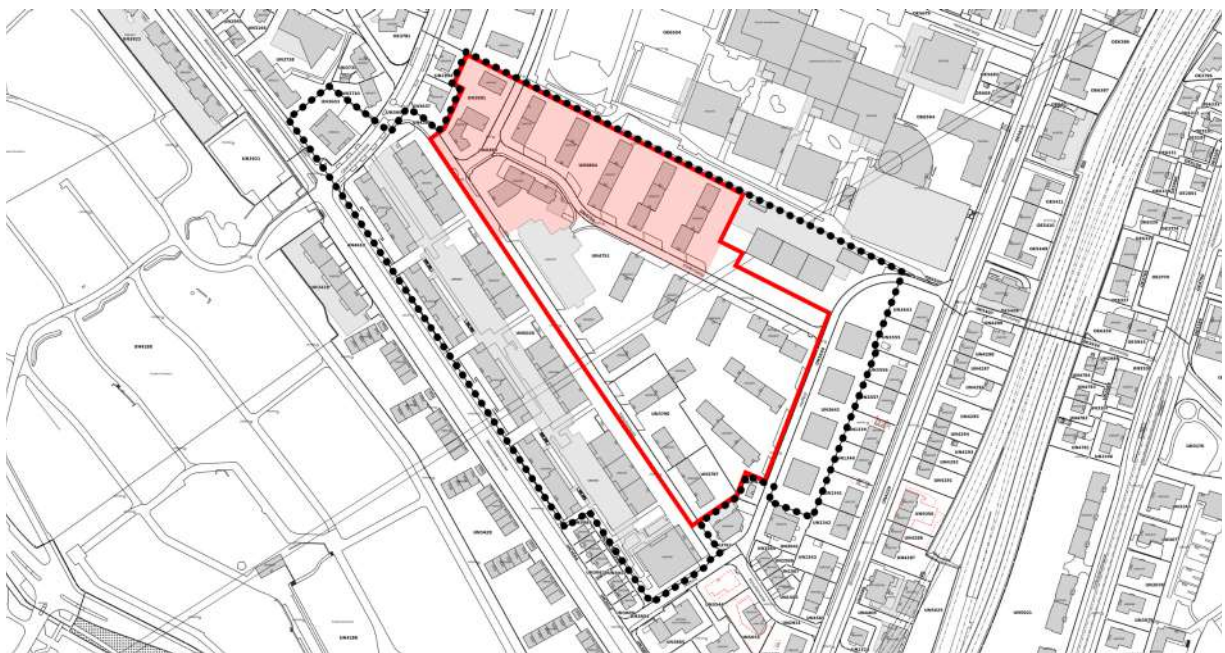


Abb. 3 - Perimeter; Quelle AV-Daten: GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff: 20.01.2023.

Aufgabenstellung und Nutzungsprofil

Zielsetzung und Kern der Aufgabe

Ziel des Studienauftrags war die Erarbeitung städtebaulich, freiräumlich, architektonisch und sozialräumlich hochstehender Projekte für die noch ausstehenden Erneuerungsetappen der Stammsiedlung der BBZ. Das siegreiche Projekt aus dem Verfahren dient der Auftraggeberin einerseits als Grundlage für die Erarbeitung eines neuen städtebaulichen Leitbildes, nach welchem die vor rund 20 Jahren gestartete Gesamterneuerung der Stammsiedlung weitergeführt und über die nächsten rund 15 Jahre vollendet werden soll. Andererseits dient das siegreiche Projekt als Grundlage für die Projektierung und die Realisierung der nächsten Erneuerungsetappe.

Die Aufgabe im Verfahren lag daher in einem ersten Schritt in der Erarbeitung eines hochstehenden und entwicklungsfähigen Bebauungskonzepts für die noch ausstehenden Erneuerungsetappen der Stammsiedlung. Basierend auf dem vorgeschlagenen Konzept und den Rückmeldungen aus der Zwischenbesprechung waren die Projekte bis zur Schlussabgabe weiterzubearbeiten und ein konkreter Vorschlag für die nächste Erneuerungsetappe zu erarbeiten.

Die nachfolgenden Erläuterungen dienten den Teilnehmenden als Grundlage für ihre Entwürfe.

Probleme bisherige Entwicklung

Die BBZ erkannte im Zuge der Entwicklung der bereits realisierten Neubauetappen folgende Mängel und Herausforderungen, welche sie veranlasste, die weitere Planung nochmals grundsätzlich neu zu denken:

Mangelnde Vielfalt: Die Bauten der vier Neubauetappen sind weitgehend baugleich. Dadurch entsteht ein monotoner architektonischer Ausdruck. Die Wohnungen sind ähnlich geschnitten, was der Vielfalt unter den Bewohner:innen nicht zuträglich ist.

Wenig Interaktion: Die Wohnungen und die Aussenraumgestaltung der realisierten Etappen fördern die

soziale Interaktion kaum. Es kommt selten zu spontanen Begegnungen, die Bewohner:innen bleiben weitgehend unter sich. Die einzelnen Etappen sind kaum zu einer sozialen Einheit verschmolzen.

Fehlender zentraler Ort: Es fehlt ein zentraler Ort, der als Gesicht der Siedlung nach Innen und Aussen fungiert. Den Bewohner:innen steht keinen Platz für ein Quartierfest oder Ähnliches zur Verfügung.

Unattraktive Gemeinschaftsflächen: Die Spielplätze sind heute schlecht einsehbar und wenig attraktiv gestaltet. Zudem führen die Lärmemissionen aus dem grossen Gemeinschaftsraum immer wieder zu Konflikten mit den Bewohner:innen der umliegenden Wohnungen.

Vision BBZ

Mit den noch ausstehenden Erneuerungsetappen verfolgt die BBZ die nachfolgende Vision, um die erkannten Probleme zu beheben und ihre Stammsiedlung weiterzuentwickeln:

«Die restlichen Bauabschnitte der Siedlung Brunnenhof bilden das Zentrum der Stammsiedlung. Grosszügige Grünflächen laden zum Verweilen und zur Begegnung ein, durch gemeinschaftlich genutzte Flächen im Innen- und Aussenbereich soll eine lebendige Nachbarschaft entstehen, die sich im Quartier vernetzt. Ein anregendes und abwechslungsreiches Wohnkonzept sorgt für eine gute Durchmischung der Generationen und fördert die Freude am Zusammenleben und Mitwirken. Unterschiedliche Wohnungsgrundrisse – auch innerhalb einer Zimmerzahl – entsprechen dem aktuellen Bedarf heutiger Mieter:innen, quartiersbezogene Gewerbeflächen werten die Siedlung auf. Die Bauten werden ökologisch nachhaltig und kostengünstig unter Verzicht auf überflüssigen Ausbauluxus, aber qualitativ hochwertig im Sinne der Baugenossenschaft erstellt. Die neuen Etappen integrieren in ihrem Erscheinungsbild einerseits die bereits realisierten Neubauten, signalisiert aber gleichzeitig eine Anpassung an die zukünftigen Bedürfnisse der Bewohner:innen.»

Städtebau

Die weitere Erneuerung der Stammsiedlung soll etappiert im Rahmen von mehreren Arealüberbauungen geplant und realisiert werden. Entsprechend kommen bei der Beurteilung der Baugesuche die erhöhten Qualitätsanforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG zum Tragen. Der Beziehung zum Ortsbild und zur baulichen und landschaftlichen Umgebung wird dabei grosse Bedeutung beigemessen. Die gesuchten Projekte sollen sich daher städtebaulich und freiräumlich optimal in die bereits realisierten Erneuerungsetappen und die umliegenden Quartiere einfügen und eine plausible Fortführung derselben aufzeigen. Dabei war abzuwägen, ob eine Übernahme der Logik und Idee des bisherigen städtebaulichen Leitbildes oder eine eigenständige Bebauungsstruktur diese Anforderungen erfüllen kann. Im Gegensatz zum bisherigen städtebaulichen Leitbild war mindestens ein Teil des Bestandes zu erhalten und weiterzunutzen.

Entstehen soll eine nachhaltige Überbauung von hoher räumlicher Identität und Wiedererkennungswert. Angestrebt wird ein Bebauungsmuster mit einer spannungsvollen Vielfalt und ausgewogenen Volumenverteilung. Auf eine dem Ort und Quartier angemessene Setzung, Massstäblichkeit und Durchlässigkeit war zu achten.

Etappierung / Flexibilität

Die BBZ möchte sämtlichen Bewohner:innen eine geeignete Ersatzwohnung innerhalb der Stammsiedlung anbieten können. Die Umsetzung soll etappiert erfolgen. Um die Belegungsvorschriften im Zuge des anstehenden Generationenwechsels einhalten zu können, muss das Wohnangebot (Zimmerzahl) in den einzelnen Wohnungen möglichst einfach anpassbar sein. Die gesuchten Lösungen und Baukörper mussten daher die notwendige Flexibilität aufweisen, um auf sich verändernde Bedürfnisse reagieren zu können.

Ausnützung / Wohnungszahl

Eine Maximierung der Ausnützung war nicht das Ziel. Im Sinne der Innenentwicklung sollte die Wohnungszahl gegenüber dem Bestand jedoch erhöht werden. Die Erhöhung der Wohnungszahl darf den angestrebten hohen städtebaulichen, freiräumlichen und sozialräumlichen Qualitäten sowie der gesuchten hohen Wohnqualität allerdings nicht entgegenstehen. Das optimale Nutzungsmass und die daraus resultierende Wohnungszahl war bis zur Zwischenbesprechung unter Berücksichtigung der erreichten städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten sowie der Wohn- und Aufenthaltsqualität sorgfältig auszuloten und zu begründen.

Freiraum

Unter Beachtung der Aspekte von Klimaschutz und -anpassung, Aufenthaltsqualität/Nutzergerechtigkeit und Biodiversität war ein differenziertes Freiraumkonzept zu erarbeiten. Angestrebt werden grundsätzlich Freiräume mit einer hohen gestalterischen und ökologischen Qualität und einem hohen Nutzwert.

Die bestehende Siedlung zeichnet sich durch eine starke Durchgrünung aus. Diese Qualität soll erhalten bleiben. Es ist das Ziel, möglichst viel Fläche für den Grünraum freizuhalten und durch eine hochwertige, standortgerechte und biodiverse Bepflanzung sowie wenig versiegelte Fläche ein klimagerechter Freiraum zu entwerfen. Erwünscht waren Ansätze, die eine übermässige Erhitzung vermeiden (natürliche Beschattung, Regenwassermanagement, optimierte mineralische Oberflächen etc.).

Ebenso war ein sorgsamer Umgang mit dem gewachsenen Baumbestand zu suchen. Die Baukörper und Untergeschosse waren daher sorgfältig und kompakt zu planen. Die teilnehmenden Teams sollten Überlegungen aufzeigen, wie sie sich bei einer Verdichtung mit Aufstockungen und/oder Ersatz-Neubauten den Bauprozess innerhalb des Baumbestandes vorstellen, ohne den Baumbestand massiv zu dezimieren.

Die Freiräume stehen in einer engen Wechselbeziehung mit den Hochbauten und beeinflussen den Charakter der Überbauung sowie die Wohn- und Aufenthaltsqualität massgeblich. Sie waren daher im gestalterischen und funktionalen Zusammenhang mit den Gebäuden und Nutzungen zu planen. Die Freiräume sollen gut nutzbar sein und den Bewohner:innen einen Mehrwert und Ort der Begegnung bieten. Das gemeinschaftliche Genossenschaftsleben soll durch Räume der Interaktion selbstverständlich gestärkt, jedoch nicht erzwungen werden. Dabei waren die Öffentlichkeitsgrade innerhalb der Siedlung und die Übergänge von öffentlichen zu halb-öffentlichen und privaten Freiräumen sorgfältig zu differenzieren.

Heute fehlt auf dem Areal ein «zentraler Ort», d.h. ein Ort, an welchem sich die Quartierbewohner:innen spontan treffen und beispielsweise ein Quartierfest stattfinden kann. Die geplante Erneuerung der Stammsiedlung soll daher als Chance genutzt werden, um einen attraktiven Ankunfts-, Orientierungs- und Begegnungsort für die Bewohner:innen zu schaffen. Der zugehörige Freiraum soll nutzungsflexibel sein und zum Verweilen einladen. Lage und Anordnung waren sorgfältig mit den geplanten Erdgeschossnutzungen abzustimmen.

In Ergänzung zum vorgenannten «zentralen Ort» waren unterschiedliche gemeinschaftliche Freiräume vorzusehen. Sie sollen das Quartierleben fördern und sind auf verschiedene Nutzergruppen auszurichten. Den besonderen Bedürfnissen von Kindern, Jugendlichen, älteren und mobilitätseingeschränkten Menschen war dabei Rechnung zu tragen, so beispielsweise über reich strukturierte und gestaltbare Freiräume, gut einsehbare Spielflächen für Kinder und qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche für Bewohner:innen unterschiedlicher Altersgruppen.

Architektur

Entstehen soll eine architektonisch hochstehende und gestalterisch überzeugende Überbauung, welche sich hervorragend in die bereits realisierten Etappen einfügt und diese sinnvoll ergänzt. Dabei war zu berücksichtigen, dass die realisierten Etappen eine gewisse Monotonie aufweisen, welche in den künftigen Etappen nicht mehr gewünscht ist. Stattdessen sollen sich die gesuchten Projekte durch eine architektonische Vielfalt auszeichnen, welche sich in der Volumetrie, der Fassadengestaltung, den Grundrissen und ggf. der Materialisierung ausdrückt. Erschliessungs- und Funktionsflächen sollen dabei auch als Orte der Begegnung dienen.

Bei der Wahl der verwendeten Materialien galt es ein Gleichgewicht zwischen einem möglichst energetisch nachhaltigen, langlebigen Projekt und dem angestrebten Baukostenziel zu finden. Als Beitrag zur Kreislaufwirtschaft wurde begrüsst, wenn die verwendeten Bauteile einfach trenn- und rückbaubar sind.

Die Architektur sorgt zudem für einen guten Wärmeschutz im Sommer und erlaubt ein einfaches, Lüften und Kühlen der Räumlichkeiten.

Preisgünstiger Wohnraum, Wirtschaftlichkeit

Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum hat für die Auftraggeberin höchste Priorität. Haushalte mit tieferem und mittlerem Einkommen sollen weiterhin auf dem Areal leben können. Die Auftraggeberin strebt an, dass die Baukosten (BKP 1-4) einen Wert von CHF 4'600 pro m² HNF nicht überschreiten.

Die Wirtschaftlichkeit bzw. Kosteneffizienz hat daher für die Auftraggeberin im gesamten Entwicklungsprozess ein grosses Gewicht. Von den Teilnehmenden wurden Lösungen erwartet, welche bezüglich Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten attraktiv sind. Zu den tiefen Kosten tragen einfache Detaillösungen und ein einfacher Technikstandard bei. Die Gebäude waren zudem so zu konzipieren, dass der Unterhalts- und Sanierungsaufwand möglichst gering ausfällt.

Erschliessung und Mobilität

Es war eine gute Vernetzung und Durchlässigkeit sicherzustellen und der Perimeter optimal in das bestehende Fuss- und Velowegnetz einzubinden. Das Wegnetz im Innern des Areals war übersichtlich und hindernisfrei zu gestalten. Es soll sowohl der Durchwegung als auch als Begegnungsort dienen. Wo immer möglich waren natürliche, sickerfähige Beläge zu verwenden. Eine gute Veloerschliessung inkl. einfach zugänglichen, attraktiv gestalteten Veloabstellräumen war sicherzustellen.

Die arealinterne Ringstrasse (Künzlistrasse, Hoffeld, Kiefernweg) soll künftig als Begegnungszone und Ort für raumgreifende Kinderspiele dienen. Sie soll weiterhin als Zufahrt für Not- und Rettungsfahrzeuge sowie für Anlieferungen/Umzug dienen und allenfalls noch von Besuchenden befahren werden können. Darüber hinaus war das Innere des Areals möglichst frei von motorisiertem Verkehr zu halten.

Die Autoabstellplätze für Bewohner:innen waren in unterirdischen Einstellhallen zusammenzufassen. Um die verkehrliche Belastung auf ein Minimum zu reduzieren, soll der motorisierte Verkehr möglichst direkt am Arealrand abgefangen und in die Einstellhallen geführt werden. Die oberirdischen Besucherparkplätze waren auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Die bestehenden oberirdischen Parkplätze innerhalb des Projektperimeters werden, bis auf diejenigen in der blauen Zone, aufgehoben und waren unterirdisch anzuordnen.

Nachhaltigkeit

Mit dem Projekt sollen, über die gegebenen gesetzlichen und normativen Rahmenbedingungen hinaus, hochstehende Nachhaltigkeitsstandards umgesetzt werden. Im Fokus standen der Erhalt der hohen Freiraumqualität, die Umsetzung von zeitgemässen Wohnungen und weitere Themen der sozialen Nachhaltigkeit, aber auch der Bestandserhalt als zentrales Thema zur Minimierung der Treibhausgasemissionen.

Die Teilnehmenden hatten in ihren Entwürfen aufzuzeigen, wie sie den formulierten Anforderungen bestmöglich gerecht werden. Bis zur Zwischenbesprechung wurde von den Teilnehmenden der Entwurf eines städtebaulichen Konzepts erwartet. Ebenso wurde eine Aussage zu ihren Überlegungen bezüglich der Einordnung in die bestehende Siedlung erwartet.

Umgang mit dem ISOS

Die Stadt Zürich ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Der Projektperimeter liegt im Gebiet 12 «Wohnquartier im Spickel Wehntaler-/Birchstrasse», welches dem Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters) belegt ist.

Innerhalb des Projektperimeter liegt zudem das Einzelobjekt 12.0.6 «Kindergarten-/Ladengebäude an kleinem Platz». Das Kindergarten-/Ladengebäude ist als Hinweis aufgeführt, gesonderte Erhaltungsziele werden im nicht zugeordnet.

Angesichts der Einstufungen des ISOS waren dem Ortsbild und dem Umgang mit demselben eine grosse Bedeutung beizumessen. Von den Teilnehmenden wurde eine vertiefte Auseinandersetzung mit der bestehenden Siedlung und derer Charakter und Bedeutung für das Ortsbild erwartet.

Die Teilnehmenden hatten in ihren Entwürfen aufzuzeigen, wie Sie den formulierten Anforderungen bestmöglich gerecht werden.

Umgang mit Bestandesbauten

Die Stammsiedlung der BBZ wurde kurz nach dem zweiten Weltkrieg zwischen 1945 und 1950 erbaut. Innerhalb des Projektperimeters sind die ursprünglichen Gebäude weitestgehend erhalten. Sie bestehen aus dreigeschossigen Gebäuden mit knapp geschnittenen drei- und vier Zimmerwohnungen.

Beurteilung Tragwerk

Das Tragwerk der bestehenden Gebäude wurde im Vorfeld des Studienauftrages durch das Ingenieurbüro Tomas Boyle + Partner AG beurteilt. Die Untersuchung zeigt, dass eine zweigeschossige Aufstockung der bestehenden Gebäude aus statischer Sicht möglich ist. Hierzu sind allerdings eine Ertüchtigung der Geschossdecken (Brandschutz und Erdbebensicherheit) sowie ggf. lokale Verstärkungsmassnahmen an der bestehenden Fundation erforderlich. Weiter wurde im Falle eines Gebäudeerhalts ein Ersatz der Balkone empfohlen, da diese den heutigen Anforderungen an die Tragsicherheit und Dauerhaftigkeit kaum mehr erfüllen und grossflächige Wärmebrücken darstellen.

Vergleich Grobkosten

Basierend auf der statischen Beurteilung erstellte das Büro Confirm AG eine Grobkostenschätzung (+/- 25 %) für eine Sanierung inkl. Aufstockung des Bestandes erarbeitet und stellte diese Kosten einem Ersatzneubau gegenüber. Es zeigte sich, dass bei einer Sanierung inkl. Aufstockung leicht höhere Baukosten zu erwarten sind.

Soziale Aspekte

Dem Gegenüber kann das bestehende, gut funktionierende soziale Gefüge sowie die heute spürbare Identität mit dem teilweisen Erhalt der bestehenden Bauten erhalten bleiben. Darüber hinaus kann ein Erhalt des bestehenden Wohnraumes die neu entstehenden Wohnungen sinnvoll ergänzen und so einen Beitrag an die gesuchte Wohnungsvielfalt und soziale Durchmischung leisten.

Umgang Bestand

Aufgrund dieser ersten Auslegeordnung entschied die BBZ, den Bestand, wo sinnvoll und möglich, zu erhalten und weiterzuentwickeln und so einen Beitrag an eine ressourcenschonende und sozialverträgliche Innenentwicklung zu leisten.

Als Richtgrösse für das Verfahren wurde davon ausgegangen, dass rund ein Drittel der bestehenden Gebäude zu erhalten ist und rund ein Drittel der Bauten mit Neubauten ersetzt wird. Bei einem weiteren Drittel der Bauten wurde es den Teilnehmenden offengelassen, einen geeigneten Umgang mit den Gebäuden zu finden. Ausgehend von diesen Richtgrössen war der Umgang mit dem Bestand vertieft zu untersuchen. Projektspezifische Abweichung von diesen Richtgrössen waren mit entsprechenden Begründungen möglich.

Anpassungen Grundrisse sowie An-/Aufbauten

Vor dem Hintergrund des angestrebten Wohnungsmix und der vorgegebenen Wohnungsgrössen waren Optimierungen und Anpassungen an den Grundrissen möglich. Ebenso waren Lösungen denkbar, welche die bestehenden Gebäude erweitern oder aufstocken.

Vor dem Hintergrund der Ziele der Auftraggeberin sowie unter Berücksichtigung der gesuchten qualitätsvollen Lösung und des angestrebten Wohnungsmixes war der Umgang mit dem Bestand vertieft zu untersuchen, zu klären und zu begründen.

Nutzungsprofil

Wohnangebot

Der Schwerpunkt der Nutzung lag klar auf dem Wohnen. Die gesuchten Wohnungen sollen zeitgemässen Komfort zu preisgünstigen Mieten bieten. Entstehen sollte ein Mix aus eher kompakten und grosszügigeren Wohnungen. Auch innerhalb der einzelnen Wohnungstypen (bspw. 4.5-Zimmer-Wohnungen) sowie der einzelnen Gebäude war eine Vielfalt erwünscht. Durch die daraus resultierenden Unterschiede bei den Mietpreisen will die Auftraggeberin verschiedene soziodemographische Gruppen ansprechen.

Wohnungsspiegel und Wohnungsgrösse

Die heute bestehende Wohnungszahl sollte um ca. 50 % erhöht werden (Richtgrösse). Das entspricht rund 350 Wohnungen.

Flächenanforderungen Gemeinschaftsräume

Für die nächsten Realisierungsetappen waren ausreichend Gemeinschaftsräume vorzusehen.

Ausstattung und Anordnung Gemeinschaftsräume

Aufgrund der voraussichtlich grossen Flächen waren mehrere Gemeinschaftsräume vorzusehen. Sie sollen möglichst über einen direkten Zugang zu einem gemeinschaftlichen Aussenraum verfügen. Einzelne grössere Gemeinschaftsräume sollen ggf. in mehrere kleinere Räume aufteilbar sein (bspw. Schiebewände).

Verwaltungsnutzungen

Von der nächsten Erneuerungsetappe sind auch die Räumlichkeiten der Verwaltung der Genossenschaft betroffen. Neben Büroflächen und den zugehörigen Sitzungs- und Nebenräumen umfasst die Verwaltung Werkstattflächen sowie Lager- und Archivflächen. Diese Nutzungen sind heute auf unterschiedliche Orte verteilt. Künftig sollen sie an einem Ort konzentriert angeordnet werden.

Kindergarten

Der bestehende Doppelkindergarten soll gemäss der Dienstabteilung Immobilien Stadt Zürich zwingend im Rahmen der nächsten Etappe ersetzt werden.

Kita

In Ergänzung zum Kindergarten war eine Kita für zwei Gruppen à 11 Kinder vorzusehen. Die Räumlichkeiten der Kita waren auf optimale betriebliche Abläufe auszurichten. Die zugehörigen Freiräume sollen sicheres und vielfältiges Spielen ermöglichen.

Café/Bäckerei

Die BBZ wünscht sich im Bereich des «zentralen Ortes» Räumlichkeiten, in welchen eine Bäckerei in Kombination mit einem Café betrieben werden kann. Die Vorabklärungen haben jedoch ergeben, dass der unternehmerisch erfolgreiche Betrieb eines Cafés mit Bäckerei innerhalb der Stammsiedlung kaum möglich ist. Der Betrieb könnte allenfalls durch die Bewohner:innen in Zusammenarbeit mit einer externen Firma/Stiftung oder einem BBZ-eigenen «Siedlungschoach» erfolgen.

Ein Café mit Bäckerei muss daher einen wesentlichen sozialen Mehrwert für die Bewohner:innen der Stammsiedlung und der umliegenden Quartiere schaffen, um den finanziellen und organisatorischen Mehraufwand für die BBZ zu rechtfertigen. Dazu kann eine prominente Lage in der Nähe des «zentralen Ortes» beitragen.

Falls sich mittel- bis langfristig zeigt, dass der Betrieb eines Cafés mit Bäckerei nicht möglich ist, soll der Raum möglichst flexibel einer anderen (gewerblichen) Nutzung zugeordnet werden können.

Weitere Gewerbenutzungen

Neben den vorgenannten Nutzungen waren an geeigneter Lage in den Erdgeschossen weitere gewerbliche Nutzungen denkbar. Die Nutzungen sollten im Idealfall in Bezug zum Quartier stehen (bspw. Arztpraxis, Spitex, o.Ä.), das Wohnen optimal ergänzen und das gemeinschaftliche Zusammenleben fördern.

Bestimmungen zum Verfahren

Auftraggeberin und Organisation

Auftraggeberin des Verfahrens war die Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich, vertreten durch die Projektgruppe Stammsiedlung.

Die Begleitung und Koordination des Verfahrens erfolgten durch PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich.

Art des Verfahrens

Es handelte sich um einen einstufigen, nicht anonymen Studienauftrag gemäss der SIA-Ordnung 143 (Ausgabe 2009) mit 6 eingeladenen Planungsteams.

Es fanden eine Startveranstaltung mit Begehung, eine schriftliche Fragenbeantwortung, eine Zwischenbesprechung und eine Schlusspräsentation statt.

Beurteilungsgremium und Expert:innen

Fachgremium (stimmberechtigt)

- Andreas Galli, Galli Rudolf Architekten AG, Zürich
- Mirjam Niemeyer, Helsinki Zürich Office Architekten, Zürich
- Christoph Schubert, Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG, Zürich
- Alex Jaeggi, Vertretung Amt für Städtebau (AfS), Stadt Zürich
- Manuel Peer, PLANAR, Landschaftsarchitekt HTL (Ersatz)

Sachgremium (stimmberechtigt)

- Matthias Drabe, Präsident BBZ
- Christian Brunckhorst, Mitglied Vorstand BBZ
- Jenny Gujer, Mitglied Vorstand BBZ

Expert:innen (nicht stimmberechtigt)

- René Meier, Geschäftsführer BBZ
- Jörg Lamster, Durable, Zürich (Nachhaltigkeit/Energie)
- Cornelia Alb, albprojekte gmbh, Zürich (Sozialraum)
- Robin Klöden, Büro Thomas Boyle + Partner AG, Zürich (Statik)
- Pascal Stalder, Zap / Abplanalp Affolter Partner, Bern (Bauökonomie)
- Dominic Schuppli, PLANAR, Zürich (Moderation)
- Simon Nussbaumer, PLANAR, Zürich (Verfahren)

Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt waren die sechs eingeladenen Architekturbüros (in alphabetischer Reihenfolge):

- Bachelard Wagner Architekten, Basel
- Duplex Architekten AG, Zürich
- GWJ Architektur AG, Bern/Zürich
- pool Architekten, Zürich
- stereo Architektur, Zürich/Basel
- Züst Gübeli Gambetti AG, Zürich

Teambildung

Der Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros war zur Bearbeitung der Aufgabenstellung vorgeschrieben. Eine Mehrfachbeteiligung der Landschaftsarchitekturbüros war ausgeschlossen.

Den Teilnehmenden war es freigestellt, weitere Fachplaner und Spezialistinnen (bspw. sozialräumliche Entwicklung, Verkehrsplanung) zur Bearbeitung von spezifischen Fragenstellungen beizuziehen.

Beurteilung

Die Beurteilung der Projekte erfolgte anhand nachfolgend aufgeführter Beurteilungskriterien. Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien eine Gesamtwertung im Rahmen seines Ermessens vor. Die Reihenfolge enthält keine Wertung:

Beurteilungskriterien

Städtebau:

- Lesung des Ortes, Einbettung in den Kontext und stadträumliche Verknüpfung mit der Umgebung
- ortsbauliche Setzung, Dichte und Volumenverteilung
- Bezug zu Siedlung und Quartier, Umgang mit dem Bestand
- Erschliessungskonzept
- Umgang mit den planungsrechtlichen Vorgaben
- Nutzungsverteilung, Ausgestaltung der Erdgeschosszone

Freiraum:

- Qualität der Freiräume (Aufenthalts- und Nutzungsqualität, Bezug zur Bebauung und den Nutzungen)
- Freiräumliche Eingliederung in die bestehende Überbauung und das Quartier
- Durchlässigkeit und Durchgängigkeit
- Umgang mit Aspekten der Klimaoptimierung (Hitzeminderung, Durchlässigkeit, Beschattung)
- Beitrag zur Förderung der lokalen Biodiversität

Sozialraum:

- sozialräumliche Zonierung und Übergänge/Schwellen zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Räumen
- räumliche, atmosphärische und identitätsstiftende Qualitäten

- Begegnungsmöglichkeiten, Treffpunkte
- Angebote für jede Lebensphase, Möglichkeitsräume, aneigenbare Flächen

Architektur:

- Architektonische Umsetzung der Entwurfsidee/Konzept
- Qualität der architektonischen Lösung (formale Qualität, Gestaltung/Erscheinungsbild, Grundrisstypologien, Schnitte, Fassaden, Materialisierung)
- Umsetzung des Nutzungsprofils/Raumprogramms
- Qualität und Gebrauchstauglichkeit der Wohnungen
- Adressbildung und Auffindbarkeit, Zweckmässigkeit der Erschliessung
- Sozialräumliche Qualität (Qualität/Funktionalität der gemeinschaftlichen Flächen, Aufenthaltsqualität, Nachbarschaften, Lebensräume und Aneignungsmöglichkeiten)

Wirtschaftlichkeit:

- Gebäudeeffizienz (Kubatur, Nutzflächen, Konstruktion/Statik und Grundrisstypologien)
- Einhaltung der Vorgaben zu Wohnungsmix
- Baukosten/Flächeneffizienz (insb. Verhältnis von HNF zu GV und HNF zu GF)
- Betriebs- und Unterhaltskosten

Nachhaltigkeit / Umgang mit Ressourcen:

- Umsetzungspotenzial Anforderungen SNBS-Areal
- Treibhausgasemissionen
- Effizienz in Bezug auf den Energie- und Ressourcenverbrauch (bspw. Tageslichtverhältnisse, Verhältnis unterirdische zu oberirdischen Bauten, Kompaktheit, graue Energie)

Ablauf Studienauftrag

Programm und Unterlagen

Das Programm zum Studienauftrag wurde am Freitag, 20. Oktober 2023 an die Teilnehmenden versandt. Sämtliche Unterlagen wurden den Teilnehmenden ab diesem Zeitpunkt zur Verfügung gestellt.

Startveranstaltung

Am Dienstag, 31. Oktober 2023 fand eine Startveranstaltung und Begehung des Projektperimeters statt. Die Veranstaltung diente der Erläuterung der Aufgabenstellung, der Rahmenbedingungen sowie der Erwartungen der Auftraggeberin.

Begehung

Im Anschluss an die Veranstaltung fand eine geführte Begehung des Projektperimeters statt.

Fragestellung

Fragen zum Programm und den abgegebenen Unterlagen konnten bis am Freitag, 7. November 2023 per E-Mail an das verfahrensbegleitende Büro gestellt werden.

Fragebeantwortung

Sämtliche Fragen und Antworten wurden anonymisiert und gleichlautend allen Teilnehmenden am Dienstag, 24. November 2023 als verbindliche Ergänzung zum Programm per E-Mail zugestellt.

Zwischenbesprechung

Am Montag, 5. Februar 2024 fand eine Zwischenbesprechung statt. Die Besprechungen wurden mit den teilnehmenden Planungsteams einzeln abgehalten.

Die Präsentationen und die anschliessende Diskussion ermöglichten es, die Konzepte und Entwürfe der Teams hinsichtlich ihrer Qualitäten, Potenziale, Defizite und Risiken einschätzen und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung formulieren zu können.

Zwischenbericht

Im Anschluss an die Zwischenbesprechung erhielten sämtliche Teilnehmenden eine individuelle Rückmeldung des Beurteilungsgremiums in Form eines Kurzberichtes. Erkenntnisse mit allgemeiner Gültigkeit wurden allen Teams gleichlautend zugestellt.

Abgabe der Studiendossiers

Das vollständige Studiendossier musste bis am Freitag, 19. April 2024 (Dossier) bzw. 10. Mai 2024 (Modell) bei der Verfahrensbegleitung eingetroffen sein.

Vorprüfung

Die eingereichten Studiendossiers wurden vor der Beurteilung einer wertungsfreien Vorprüfung unterzogen. Diese umfasste die Einhaltung der formellen (Fristen, Vollständigkeit, Lesbarkeit, Sprache) und materiellen Bestimmungen (Erfüllung der Aufgabe, Einhaltung der inhaltlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen). Im Rahmen der Vorprüfung wurden die Projekte zudem hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit und der energetischen Zielerreichung, der statischen Umsetzbarkeit, und den sozialräumlichen Eigenschaften überprüft. Die Vorprüfung erfolgte durch:

- PLANAR AG für Raumentwicklung (Formelles, Baurecht, allg. Anforderungen)
- Durable Planung und Beratung, Zürich (Nachhaltigkeit/Energie)
- albprojekte gmbh, Zürich (Sozialraum)
- Büro Thomas Boyle + Partner AG, Zürich (Statik)
- Zap / Abplanalp Affolter Partner, Bern (Bauökonomie)

Die Feststellungen der Vorprüfung wurden in einem Kurzbericht zuhanden des Beurteilungsgremiums festgehalten (vgl. Kapitel 6.1).

Schlusspräsentation und Beurteilung

Beurteilung

Die Beurteilung der Projekte fand im Anschluss an die Schlusspräsentation am Mittwoch, 22. Mai 2024 sowie am Montag, 27. Mai 2024 in Zürich statt. Das Beurteilungsgremium war an beiden Tagen vollzählig, womit die Beschlussfähigkeit an den Beurteilungstagen gegeben war. Die Beurteilung erfolgte anhand der im Programm beschriebenen Beurteilungskriterien.

Erster Beurteilungstag

Schlusspräsentation

Der erste Beurteilungstag startete mit der Schlusspräsentationen durch die Planungsteams. Pro Team standen 25 Minuten für die Präsentation und 15 Minuten für die anschliessende Fragerunde zur Verfügung.

Feststellung Vorprüfung

Im Anschluss an die Schlusspräsentationen wurden die Feststellungen der Vorprüfung durch die beteiligten Expertinnen und Experten erläutert und im Plenum diskutiert.

Im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung durch PLANAR wurden bei allen Projekten kleinere Verstösse gegen die Rahmenbedingungen oder das Raumprogramm (Nutzungsprofil) festgestellt. Erwähnenswert ist, dass beim Projekt des Teams Züst Gübeli Gambetti die Mehrlängenzuschläge beim westlichen Gebäude nicht beachtet wurden und der notwendige Strassenabstand von 6 m entlang des Kiefernwegs durch den langgezogenen Pavillonbau klar nicht eingehalten wurde. Ebenfalls wurde festgestellt, dass das Team pool Architekten 66 Parkfelder weniger als vorgegeben vorsah, beim Projekt des Teams stereo architektur dagegen 92 Parkfelder zu viel eingeplant wurden.

Im Rahmen der vergleichenden Kostenschätzung wurde festgestellt, dass ein Kostenvergleich aufgrund der unterschiedlich dimensionierten Untergeschosse (Anzahl Parkfelder) und der Dimensionierung der jeweiligen Etappen kaum möglich war.

Auch eine isolierte Betrachtung der 1. Etappe war nur bedingt aussagekräftig, da grosse Unterschiede bezüglich der Anzahl Wohnungen (142-196 Wohnungen) ersichtlich wurden. Der Vergleich hinsichtlich Kosten erfolgte daher primär anhand der oberirdischen Baumassen und Flächen. Es fiel jedoch keines der Projekte (oberirdisch) durch besonders unwirtschaftliche Ansätze oder eine tiefe Flächeneffizienz auf.

Gemäss Einschätzung von Robin Klöden (Experte Statik) schlug keines der Projekte eine in Bezug auf die Statik nur schwer umsetzbare Bebauungskonzept vor.

Zudem stellte Jörg Lamster (Experte Nachhaltigkeit/Energie) die energetisch-ökologische Vorprüfung der Projekte vor. Vier der Projekte schnitten dabei gut ab, wobei die beiden Projekte der Teams Duplex und stereo architektur gar als vorbildlich eingeschätzt wurden. Die Projekte der Teams Züst Gübeli Gambetti und Bachelard Wagner schnitten im Vergleich schwächer ab, wobei insbesondere die Erfüllung der Energiekennwerte gemäss Minergie-P als herausfordernd eingeschätzt wurde.

Zulassungsbeschluss

Mängel, welche die Vergleichbarkeit der Projektstudien unzumutbar beeinträchtigt, oder Verstösse, die einem der Teilnehmenden wesentliche Vorteile verschafft hätten, wurden nicht festgestellt. Das Beurteilungsgremium beschloss daher einstimmig alle Projektstudien zur Beurteilung zuzulassen.

Informationsrundgang

Nach der Vorstellung der Vorprüfungsergebnisse fand ein gemeinsamer Informationsrundgang statt. Alle Projekte wurden eingehend studiert und diskutiert, auf eine Wertung wurde jedoch verzichtet.

Zweiter Beurteilungstag

Der zweite Beurteilungstag startete mit einem Rückblick auf den ersten Beurteilungstag. Anschliessend folgte die Beurteilung der Projekte in Rundgängen.

1. Beurteilungsrundgang

Im ersten Beurteilungsrundgang wurden alle Projekte im Plenum eingehend betrachtet. Dabei wurden insbesondere die städtebaulichen und freiräumlichen Strategien, die Anordnung und Gestaltung zentraler Begegnungsorte und der Nicht-Wohnnutzungen im Erdgeschoss, der Umgang mit den Bestandesbauten und den bestehenden Bäumen sowie der Übergang zu den bereits erstellten Neubauten intensiv diskutiert. Weiter waren auch die Verkehrsführung sowie die soziale und energetische Nachhaltigkeit der Projekte wichtige Themen.

Alle Projekte wurden der Aufgabenstellung in den wesentlichen Punkten gerecht und wiesen unterschiedliche Potenziale, Qualitäten sowie Defizite auf, welche einander gegenübergestellt und sorgfältig abgewogen wurden. Nach Begutachtung sämtlicher Projekte beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig, die folgenden zwei Projekte auszuschliessen:

- Bachelard Wagner Architekten, Basel
- Züst Gübeli Gambetti AG, Zürich

Trotz interessanter Ansätze und teilweise guter Lösungsvorschläge, vermochten die beiden Projektvorschläge insbesondere aufgrund städtebaulicher Mängel und der teilweise unsensiblen Einordnung in den städtebaulichen Kontext im Quervergleich nicht zu überzeugen.

2. Beurteilungsrundgang

Im Rahmen des zweiten Beurteilungsrundgangs wurden die verbleibenden Projekte einer vergleichenden Beurteilung unterzogen und gegeneinander abgewogen. Im zweiten Rundgang diskutierte das Beurtei-

lungsgremium schwergewichtig die architektonische Qualität und die Qualität der Grundrisse. Ebenso wurde die Qualität der Aussen- und Grünräume nochmals intensiv diskutiert. Ein wichtiges Thema war zudem der Umgang mit den Bestandesbauten, wobei der Aufwand der baulichen Eingriffe in den Bestand, den daraus entstehenden sozialen und ökonomischen Mehrwerten gegenübergestellt wurden. Im zweiten Rundgang beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig die folgenden Projekte auszuschliessen:

- Duplex Architekten AG, Zürich
- GWJ Architektur AG, Bern/Zürich

Die Projekte zeugten von einer intensiven Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung. Beide Projekte sahen auf einem Grossteil der verbleibenden Bestandesbauten Aufstockungen und Anbauten von Zimmerschichten vor. Dieser Ansatz wurde zwar als interessant beurteilt, überformte aber letztendlich die bestehende Gartensstadtstruktur. Zudem erforderten die Aufstockungen tiefgreifende Eingriffe in die darunterliegenden Wohnungen, wobei fraglich war, ob dieser Eingriff angesichts der damit einhergehenden Mietkostensteigerung zu rechtfertigen ist.

Beim Projekt von Duplex Architekten wurden die sehr sorgfältig ausgearbeiteten Neubauwohnungen gelobt, zugleich aber auch ein Ungleichgewicht bezüglich der Anzahl an Wohnungen sowie ein atmosphärischer Bruch zwischen der ersten und zweiten Etappe festgestellt. Bemerkenswert ist der für einen Studienauftrag bereits sehr weit ausgearbeitete Stand des Projekts der Duplex Architekten AG.

Das Projekt von GWJ Architektur überzeugte durch seinen grossen zentralen Grünraum, vielen bodennahen Wohnräumen sowie ein stringentes Gesamtkonzept. Kritisch hinterfragt wurde jedoch die Belichtung der Wohnungen, die weitgehende Überformung des Bestandes und der fehlende Bezug der Neubauten zu den Bestandesbauten.

3. Beurteilungsrundgang

Aufgrund der Ausscheidungen im ersten und zweiten Beurteilungsrundgang verblieben die folgenden zwei Projekte in der engeren Wahl:

- pool Architekten, Zürich
- stereo Architektur, Zürich/Basel

Die Projekte der engeren Wahl wurden im Plenum nochmals intensiv diskutiert. Beide Projekte überzeugten mit ihren sehr präzisen Eingriffen in den Bestand. Einzelne Gebäudekörper werden mit weitgehend identischem Fussabdruck durch Neubauten ersetzt. Die verbleibenden Bestandesbauten werden nicht überformt, sondern mittels «Pinselsanierung» für den nächsten Lebenszyklus ertüchtigt. Durch diese Strategie der punktuellen Nachverdichtung gelang es beiden Projekten, preisgünstigen Wohnraum zu sichern und zugleich den Charakter der Gartenstadt zu wahren und zeitgemäss weiterzuentwickeln.

Trotz ähnlicher Grundstrategie unterschieden sich die beiden Projekte in diversen Punkten, welche vom Beurteilungsgremium nochmals eingehend diskutiert wurden. Zentraler Diskussionspunkt war jedoch die Setzung und Dimensionierung der Neubauten, insbesondere rund um den gewünschten «zentralen Ort». Daneben war auch die Qualität der architektonischen Lösung und der Grundrisse, der architektonische Ausdruck, die sozialräumlichen Aspekte und die ökologische Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit nochmals wichtige Themen. Weitere Aspekte waren die Erschliessung, die Gestaltung der Schwellenräume und das Zusammenspiel von Neubauten und Bestand.

Das Beurteilungsgremium stellt fest, dass beide Projekte sehr überzeugende, zukunftsweisende Lösungsvorschläge für die komplexe Aufgabenstellung lieferten und sich auf einem städtebaulich, freiräumlich, architektonisch und sozialräumlich sehr hohen Niveau bewegten. Entsprechend schwer fiel die Entscheidung für ein Projekt.

Aus einer abschliessenden Gegenüberstellung und in Abwägung sämtlicher Beurteilungskriterien empfahl das Beurteilungsgremium der Veranstalterin einstimmig das Projekt des Teams rund um das Büro pool Architekten, Zürich zur Weiterbearbeitung gemäss den Programmbestimmungen.

Der Projektvorschlag schreibt die Geschichte der Stammsiedlung weiter und nicht neu. Wesentliche Elemente der Siedlung bleiben bestehen. In Übereinstimmung mit den Aussagen des ISOS, kann der Charakter der Siedlung damit erhalten und weitergeführt werden. Beispielhaft ersichtlich ist dies beim Erhalt des zentralen Ladengebäude, welches im ISOS als Einzelobjekt aufgeführt ist, und dem grosszügigen Grünraum im Herzen der Siedlung, welche als identitätsstiftende Orte erhalten bleiben. Die vollständigen Neubauten integrieren sich – im Gegensatz zum Projekt von stereo Architektur – sorgfältig in das Gesamtareal.

Der Projektvorschlag ist flexibel, nicht nur in der Grundrissgestaltung, sondern auch im Umgang mit den Bestandesbauten und kann somit eine sozialverträgliche Entwicklung ermöglichen. Die Grundrisse sind suffizient und zugleich sehr wohnlich und die Bauten überzeugen auch bezüglich ökologischer Nachhaltigkeit. Weiterentwicklungspotenzial besteht noch beim architektonischen Ausdruck der Gebäude und der Gestaltung der Schwellenräume der südlichen Wohnungen am Kiefernweg. Zur Umsetzung des Projekts muss zudem ein Mobilitätskonzept für die ganze Stammsiedlung erarbeitet werden.

Entschädigung

Das Beurteilungsgremium hielt fest, dass allen Teams die vereinbarte Pauschalentschädigung von CHF 40'000 (exkl. MwSt.) aufgrund der vollständigen Abgabe und Erfüllung der Aufgabenstellung vollumfänglich auszurichten ist.



Abb. 4 - Impression Diskussion im Beurteilungsgremium

Empfehlung zur Weiterbearbeitung und Würdigung

Empfehlungen Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Ausloberin einstimmig die Projektstudie des Teams rund um das Büro pool Architekten, Zürich zur Weiterbearbeitung und die Beauftragung der Verfassenden gemäss den Programmbestimmungen.

Neben den im Projektbeschrieb genannten Kritikpunkten sind im Rahmen der Weiterbearbeitung im Besonderen die nachfolgend aufgeführten, übergeordneten Punkte zu bearbeiten:

- Der Übergang bzw. das Zusammentreffen von Bestandesbauten und Neubauten ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Dabei sind die volumetrische Ausbildung und die Staffelung der Gebäudekörper sorgfältig weiterzuentwickeln und zu justieren.
- Die Stärkung des Kiefernweges durch die vorgeschlagene Reihe von neuen Kopfbauten ist überzeugend. Noch unklar erscheint hingegen, wie sich die Kopfbauten gegenüber der Strassenachse verhalten. In diesem Zusammenhang ist die Konzeption der Erdgeschosse weiter zu untersuchen und die angrenzenden Schwellenräume im Freiraum zu überprüfen und zu akzentuieren. Anstelle der vorgeschlagenen Atelierwohnungen sind auch alternative Nutzungen denkbar.
- Die Qualität der Wohnungen und die aufgezeigte Flexibilität der Grundrisse überzeugen insgesamt. Noch nicht vollständig überzeugen kann der direkte Eintritt in den Koch-/Essbereich in den jeweils südlich angeordneten Wohnungen. Die Wohnungsgrundrisse sind gemeinsam mit der Auftraggeberin weiterzubearbeiten und zu verfeinern.
- Der vorgeschlagene architektonische Ausdruck wirkt noch etwas konservativ und weist noch Potenzial auf. Im Zuge der Weiterbearbeitung ist der architektonische Ausdruck weiter auszuarbeiten und zu verfeinern. Dabei sind auch die Farbgebung und die Gestaltung sowie Dimension/Höhe des ausgeprägten Gebäudesockels der Neubauten zu überprüfen und weiterzuentwickeln.
- Es wird empfohlen, im Rahmen der Weiterbearbeitung ein Mobilitätskonzept über die gesamte Stammsiedlung der BBZ zu erarbeiten. Seitens Auftraggeberin wird zudem eine Sanierung der bestehenden Einstellhalle an der Künzliststrasse 33 geprüft. Die Anordnung und Dimension der neu entstehenden Tiefgarage ist darauf abgestimmt zu überprüfen. Dabei ist eine möglichst kompakte Anordnung anzustreben. Eine Aufteilung auf mehrere neue Einstellhallen ist möglichst zu vermeiden. Stattdessen soll untersucht werden, ob die bestehende Einstellhalle am Kiefernweg zusätzlich erweitert werden kann.
- Im Zusammenhang mit der Überarbeitung der Einstellhalle ist auch die Gestaltung des nordöstlichen Ankunftsorts ab der Birchstrasse weiter zu bearbeiten und gestalterisch weiterzuentwickeln. Auf die Anordnung von Besucherparkplätzen in diesem Bereich ist möglichst zu verzichten.
- Die Betrachtung der Stammsiedlung als Ganzes und die vorgeschlagene Umgestaltung der Freiräume ausserhalb des Projektperimeters werden begrüsst. Die vorgeschlagene Gestaltung und die Möglichkeiten zur Umsetzung soll im Rahmen der Weiterbearbeitung gemeinsam mit den Nutzenenden weiter untersucht und geprüft werden.

Das Beurteilungsgremium war beeindruckt von der hohen Qualität und der Vielfalt der eingereichten Beiträge, welche von einem grossen Engagement und der intensiven Auseinandersetzung mit dem Ort und der Aufgabenstellung zeugen. Das aufgezeigte Spektrum an Lösungsvorschlägen ermöglichte vertiefte und differenzierte Diskussionen im Beurteilungsgremium und trug wesentlich zum erfreulichen Ergebnis bei.

Allen Teilnehmenden gebührt daher ein grosser Dank für ihre wertvolle Arbeit.

Mit dem Beitrag des Teams rund um das Büro pool Architekten konnte ein hervorragendes Projekt gefunden werden, welches sich optimal in den baulichen Bestand einfügt und einen nachhaltigen Beitrag an die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Areals leistet. Das Beurteilungsgremium und die Auftraggeberin sind daher überzeugt, dass sich die Durchführung des Studienauftrags gelohnt hat und zum Erhalt einer optimalen Lösung für die geplante Weiterentwicklung der Stammsiedlung der BBZ führte.

Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde am Freitag, 14. August 2024 durch das Beurteilungsgremium genehmigt.

Andreas Galli



Mirjam Niemeyer



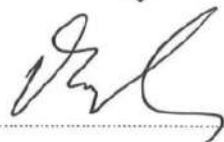
Christoph Schubert



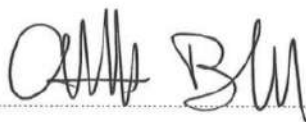
Alex Jaeggi



Matthias Drabe



Christian Brunckhorst



Jenny Gujer



Anhang

Projektbeschriebe

Team pool Architekten

3. Rundgang / Empfehlung Weiterbearbeitung

Architektur

pool Architekten

Bremgartnerstrasse 7

8003 Zürich

Linda Eisenbart, Matthias Stocker, Raphael Frei,
Andreas Sonderegger

Landschaftsarchitektur

S2L Landschaftsarchitekten

Hohlstrasse 400

8048 Zürich

Daia Stutz, Marion Moos

Weitere Fachplanungsbüros

Dr. Deuring+Oehninger Bauingenieur

Römerstrasse 21

8401 Winterthur

Bastian Leu

Lemon Consult Bauphysik

Sumatrastrasse 10

8006 Zürich

Philip Haupt

Begleitung Soziale Themen:

Philippe Koch



Städtebau, Funktionsverteilung, Erschliessung

Die Stammsiedlung der Baugenossenschaft Brunnenhof liegt in einem Gartenstadtgebiet, welches von offenen Zeilenbauten und einem eindrücklichen Baumbestand geprägt ist. Dieses Gartenstadtquartier bildet beim Projekt „Quartiergeschichten“ von pool Architekten und S2L konsequent den Ausgangspunkt der Überlegungen in baulicher, sozialer und freiräumlicher Hinsicht. Die Verfassenden ersetzen gezielt und chirurgisch präzise einzelne oder mehrere Bausteine der modularen und linearen Siedlungsstruktur durch jeweils grössere Häuser und lassen sechzig Prozent des Bestandes stehen. Die Neubauten sind im Fussabdruck nur leicht grösser, überragen den Horizont der 50-er Jahre Bauten aber deutlich. Als "Überständer" von 6 bis 7 Geschossen erreichen sie eine angemessene Präsenz gegenüber der verdichteten Bebauung der letzten vier Etappen, welche gemäss dem städtebaulichen Leitbild von 2004 erstellt wurden. Sie sichern eine angemessene Dichte an dieser gut erschlossenen Lage und erhalten den durchfliessenden, offenen Grünraum mit üppigem Baumbestand weitgehend. In serieller Setzung betonen die neuen Kopfbauten die beiden wichtigen Wegachsen Künzlistrasse und Kiefernweg. Damit schaffen sie eine willkommene Hierarchisierung des eher gleichförmigen Bebauungsmusters. Die Setzung der Neubauten ist bezüglich Baumerhalt und Baustellenimmissionen strategisch ebenso geschickt gewählt wie auch räumlich stimmig. Zwei zentrale Gemeinschaftsorte mit passenden Erdgeschossnutzungen in den angrenzenden Gebäuden ergänzen das Wegnetz und komplettieren das bereits vorhandene freiräumliche Herzstück der Siedlung. An diesem liegen auch die heutigen, identitätsstiftenden Zentrumsbauten, welche ebenso erhalten bleiben.

Das Herz der Siedlung wird vom Verkehr weitgehend entlastet. Die Einstellhalle am Ostende mit ihrer Zufahrt vom Hoffeld wird erweitert und durch eine zweite Einstellhalle am Nordende der Siedlung ergänzt. Um eine weitere Unterbauung des Freiraums zu verhindern, wird ein Mobilitätskonzept vorgeschlagen, was in der Weiterbearbeitung zu prüfen ist. Prüfwert

scheint auch das Weiterentwickeln einer einzigen Einstellhalle unter den neuen Kopfbauten am Kiefernweg.

Freiraum

Der Freiraum setzt das übergeordnet formulierte Gedankengut von Erhalt und Weiterschreiben konsequent um. Dabei werden die bereits erstellten Etappen der BBZ-Stammsiedlung gekonnt in das Gesamtkonzept eingeflochten und trotz der unterschiedlichen architektonischen Ausformulierungen zu einem Gesamtensemble zusammengebunden. Die bestehenden Strassenräume und der Erhalt des heute identitätsstiftenden Ensembles aus Quartierwiese und Treffpunkt mit Quartierladen leisten dabei einen wertvollen und wichtigen Beitrag, da durch diese Massnahme trotz der anstehenden Veränderungen ein wichtiger sozialer, wie freiräumlicher Treffpunkt weiterhin Bestand haben wird.

Die Künzlistrasse wird zur Begegnungszone weiterentwickelt und stärkt die Anbindung der Etappe entlang der Wehntalerstrasse an das Zentrum der Gesamtsiedlung. Der Kiefernweg wird gänzlich vom motorisierten Verkehr freigehalten. Die Neuinterpretation des Kiefernweges mit den vorgeschlagenen Plätzen und angebotenen Erdgeschossnutzungen nimmt dem Strassenraum seine trennende Wirkung. Es entsteht eine qualitativ ansprechende, mit Nutzungen angereicherte und somit identitätsstiftende Verbindungs- und Aufenthaltsachse.

Die «chirurgischen» Eingriffe in den Gebäudebestand ermöglichen es, dass die wichtigen Qualitäten wie Durchgrünung, Sichtbezüge, Wegnetz und der Baumbestand in wesentlichen Teilen erhalten werden können. Die Eingriffe in die zentralen Grünräume zwischen den Bauten bleiben minimiert und daher in ihren Proportionen erhalten. Dem wichtigen Merkmal der Stadtzücher Gartenstadtquartiere- nämlich der Aspekt, dass die Grossbäume über die Dächer wachsen und das Gesamtbild prägen- kann hier weiterhin Rechnung getragen werden. Der Baumbestand wird langfristig weiterentwickelt und durch unterschiedliche Arten angereichert.

Die vorgeschlagene Strategie des Weiterbauens auch am Freiraum ist glaubhaft aufgezeigt und realistisch abgebildet. Der zurückhaltende Umgang mit den zentralen Grünräumen lenkt die Aufmerksamkeit auf die qualitätsvolle Entwicklung der Strassenräume, der Wegverbindungen und der Platzsituationen. Diese Elemente gilt es zusammen mit den Erdgeschossnutzungen zu einem Freiraumgerüst für alle Etappen umzusetzen.

Umgang mit dem ISOS

Beim Projekt werden die für den Charakter der Siedlung wichtigen Elemente bewahrt. Dazu gehören der Erhalt der parkartigen Grünflächen mit vielen grossen Bäumen, die strassenparallele Bebauungsstruktur und der Fortbestand des zentrale Grünraums und des Kindergarten- /Ladengebäude im Zentrum der Siedlung. Damit wird es dem Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters) gemäss ISOS gerecht.

Architektur

Bewusst formverwandt gestaltet, unterstreichen die schön proportionierten Neubauten als einfache Baukörper mit flach geneigtem Satteldach die Zugehörigkeit zur heutigen Gartenstadtsiedlung. Als serielle Typenhäuser im Baukastensystem, die mit unterschiedlichen Wohnungsschlüsseln bespielt werden können, bieten sie eine hohe Flexibilität für die Planung und mittels Schalteinheiten und nutzungsneutralen Zimmergrössen- auch für die Nutzung. Die Hallen- bzw. Dielentypologie der Wohnungen vermeidet reine Erschliessungsflächen und weist einen hohen Nutzwert auf. Suffiziente Wohnungsgrössen in einem durchgehenden Tragsystem, formverwandte, modulartige Haustypen und die muralen Fassaden entwickeln das Vertraute weiter und nobilitieren dieses. Kritisch angemerkt sei dagegen der Aussenraumbezug des Erdgeschosses bei den Kopfbauten, die kräftige Sockelausbildung und das noch etwas grafisch wirkende Farbkonzept. In den Kopfwohnungen mit zentraler Küche werden zudem Schwellenräume vermisst.

Sozialraum

In sozialräumlicher Hinsicht schneidet das Projekt sehr gut ab, da die gemeinschaftlichen Räume sowie das Café und der Laden im altbekannten Gebäude am Quartiersplatz verortet sind und damit die Siedlungsidentität bewahrt wird. Der grosszügige Grünraum bietet Spielmöglichkeiten, schafft Aufenthaltsqualität und lässt damit ungezwungene Begegnungen zu, dank der Pergola auch bei nasser Witterung. Die Gemeinschaftsgärten sind ein zusätzlicher Ort für soziale Interaktion und stärken das Siedlungsleben.

Die hohe Flexibilität der Wohnungen mit den nutzungsneutralen Zimmern kann auf verändernde Lebensphasen reagieren und damit an die Bedürfnisse der Bewohnerschaft angepasst werden. Die Atelierwohnungen bieten für eine besondere Zielgruppe ein Zuhause und setzen als Kopfnutzungen ein besonderes Zeichen. Einzig deren Übergang von innen nach aussen und vice versa muss noch weiter vertieft werden. Jetzt wirken die Vorzonen etwas karg und steril.

Mit der sorgfältigen Entwicklung in Etappen können die Bewohner:innen die Veränderungen miterleben und idealerweise auch mitgestalten. Die Siedlung bleibt zukunftsfähig und leistet einen wertvollen Beitrag an die soziale Nachhaltigkeit.

Wirtschaftlichkeit

Bezüglich Wirtschaftlichkeit schneidet das Projekt ebenfalls gut ab. Bei den Erstellungskosten pro m² HNF liegt das Projekt zunächst im mittleren Bereich. Dabei gilt es zu beachten, dass in der vergleichenden Kosten-schätzung die angedachte geringen Eingriffstiefe in den Bestand noch nicht berücksichtigt wurde. Mit einer «Pinselsanierung» können die Kosten weiter gesenkt werden. Dadurch rückt das Projekt bezüglich Erstellungskosten pro m² HNF klar nach vorn. Es baut im Quervergleich für mehr Bewohner:innen weniger oberirdische Hauptnutzfläche, was auf Flächeneffizienz und Suffizienz schliessen lässt. Die geplante zweifache Etappierung ist ausgewogen und es wird eine interessante Option für drei Etappen aufgezeigt.

Nachhaltigkeit

Der Umgang mit Nachhaltigkeit ist vorbildlich. 23 von 39 Einheiten der Bestandesgebäude werden erhalten und minimal erneuert. Das sichert langfristig günstigen Wohnraum. Der Flächenverbrauch (GFo) pro Person ist von allen Projekten der geringste.

Die vorgeschlagene Konstruktionsweise ist bezüglich Ressourcen und CO₂ optimiert. Das Prinzip des „Design for Dissassembly“ ist ein vielversprechender Ansatz. Die geneigten Dächer eignen sich hervorragend für flächen-deckende PV-Anlagen. Die Unterbauung ist gering und ist, wo immer möglich, im Bereich der bestehenden Kellerräume angeordnet. Die Strassen und Werkleitungen können grösstenteils an Ort bleiben. Ein grossflächiger Baumerhalt ist glaubwürdig aufgezeigt. Das Projekt vermeidet Hitzeinseln, wirkt positiv auf das Mikroklima und beeinträchtigt die Nachtauskühlung nicht.

Eine Zertifizierung als SNBS-Areal ist möglich, würde jedoch eine energetische Sanierung des Bestandes innerhalb von 10 Jahren erfordern. Die Neubauten können gemäss SNBS 2023.1 Hochbau zertifiziert werden. Die Erfüllung der Energiekennwerte gemäss Minergie-P ist möglich.

Fazit

Insgesamt überzeugt das Projekt "Quartiergeschichten" die Bauherrschaft und das Beurteilungsgremium und wird zur Weiterbearbeitung empfohlen. Es erhält den Charakter der Stammsiedlung BBZ. Die Identität der Siedlung entwickelt es qualitativ weiter und leistet gleichzeitig einen herausragenden Beitrag zu ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit. Den Geist der heutigen Siedlung und ihre Qualitäten transportiert es gekonnt in die Zukunft und stellt in vielerlei Hinsicht ein Versprechen dar, das es einzulösen gilt.



Situation



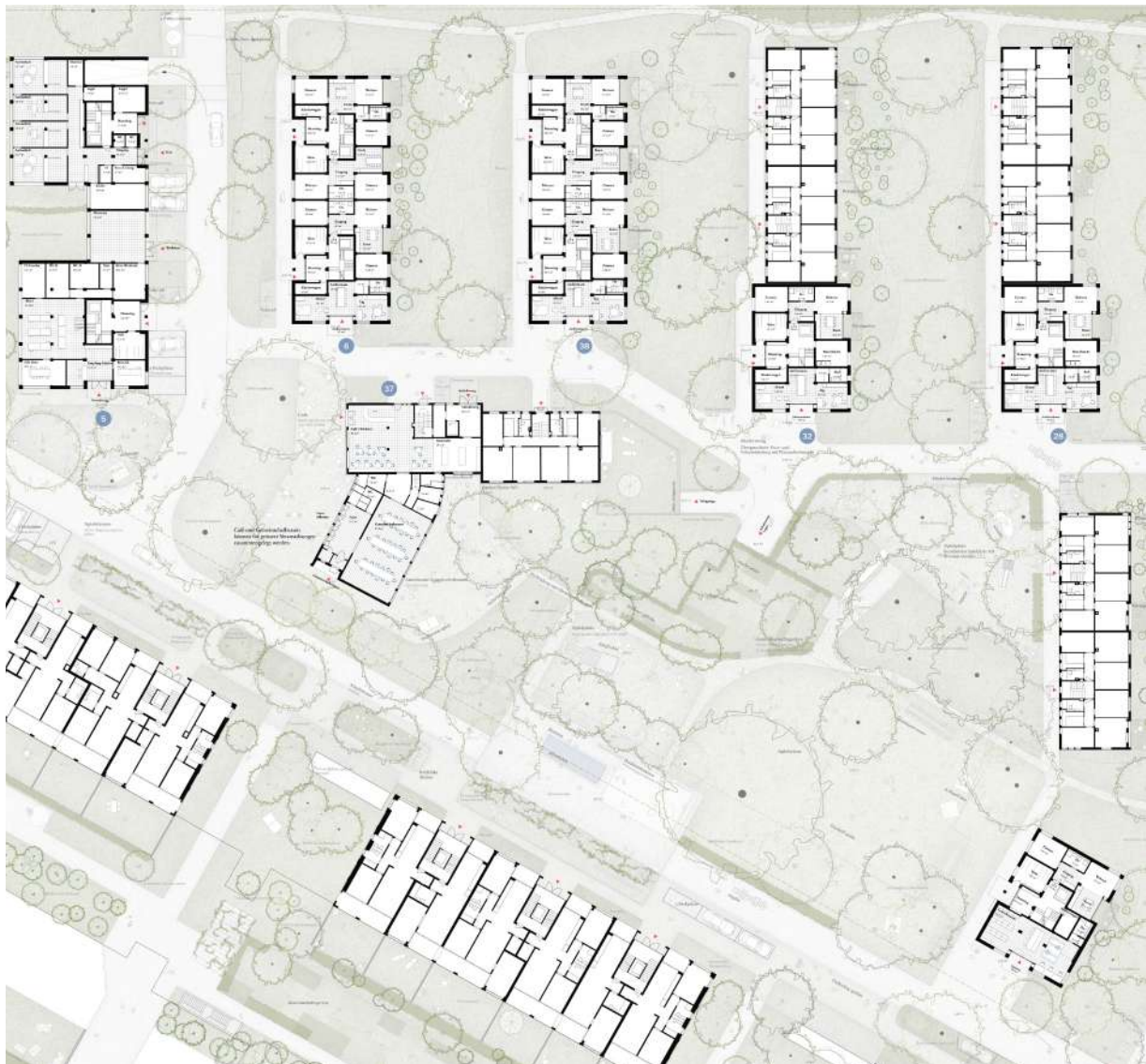
Übersicht



Modellbild Kiefernweg



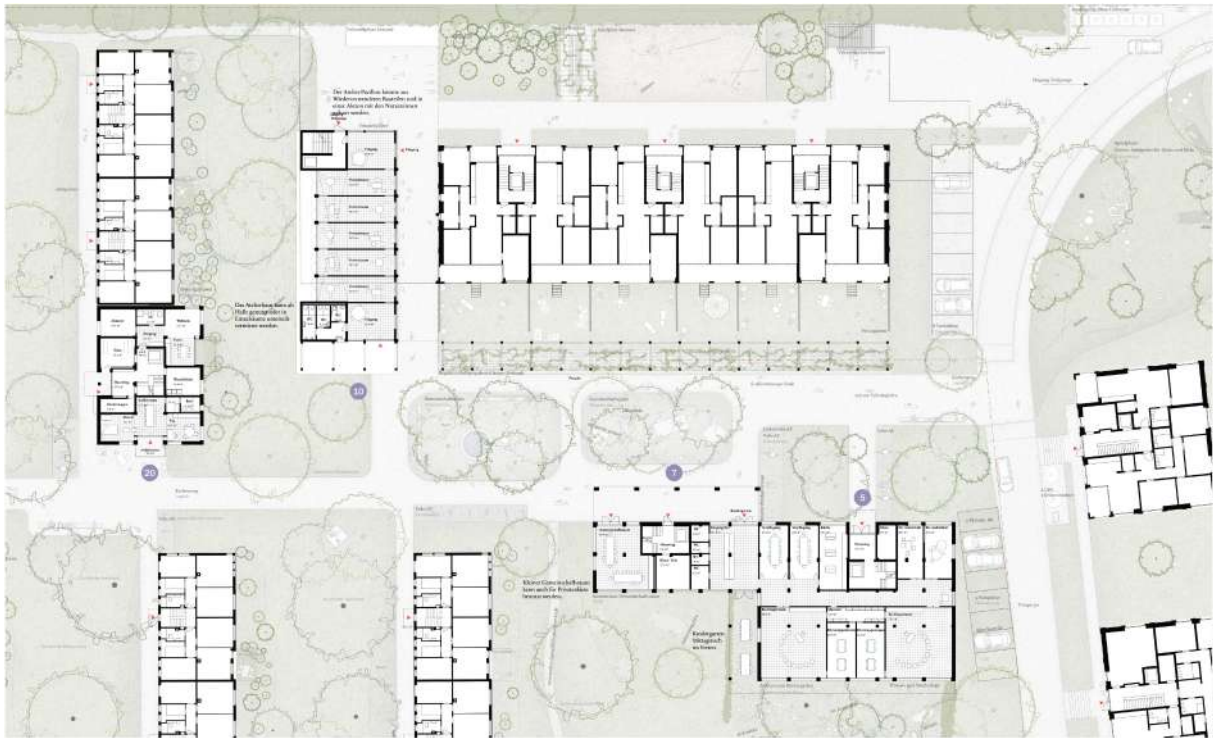
Axonometrie Siedlungszentrum



Erdgeschoss 1. Etappe- westlicher Teil



Nutzungsverteilung



Erdgeschoss 1. Etappe- östlicher Teil



Axonometrie Siedlungseingang Nordosten



Typ 1, 1:100
Regelgeschoss



Typ 2, 1:100
Regelgeschoss



Typ 3, 1:100
Regelgeschoss



Regelgeschosstypen inkl. Belegungsvarianten



28



20



7

Regelgeschoss Kiefernweg



38

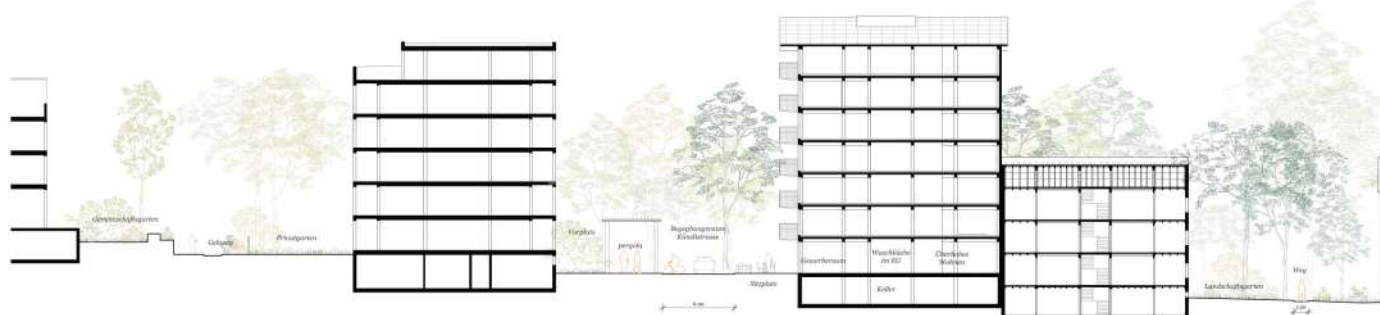


34

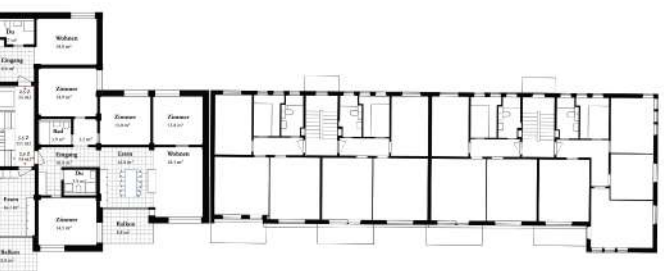
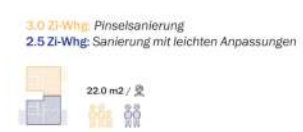
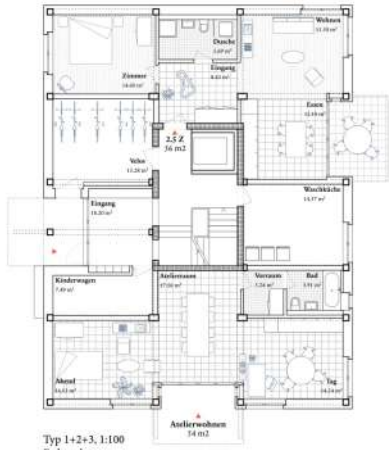


28

Regelgeschoss Künzlistrasse



Querschnitt



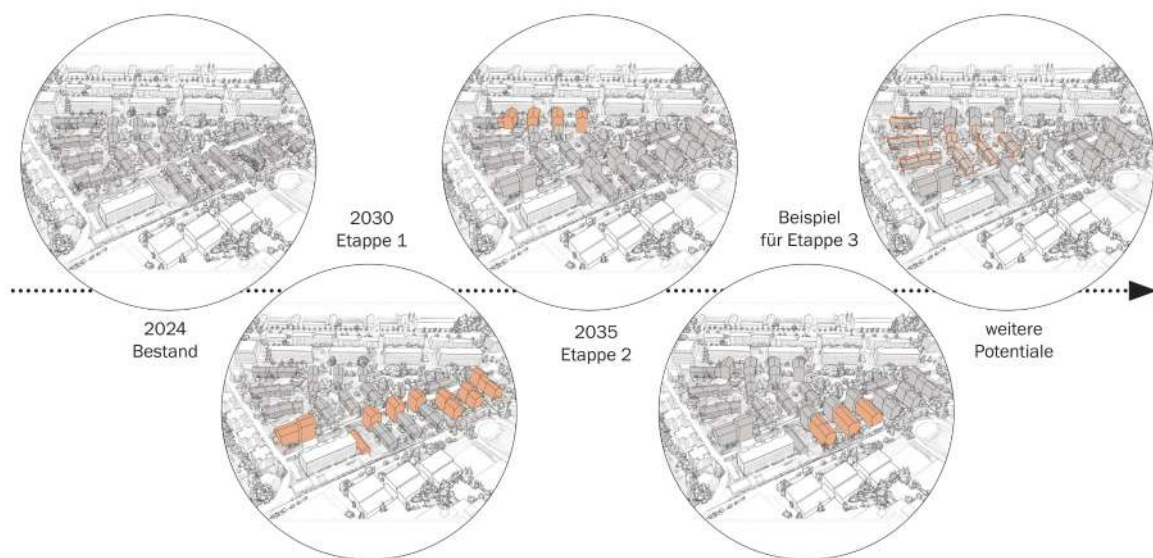
5

6

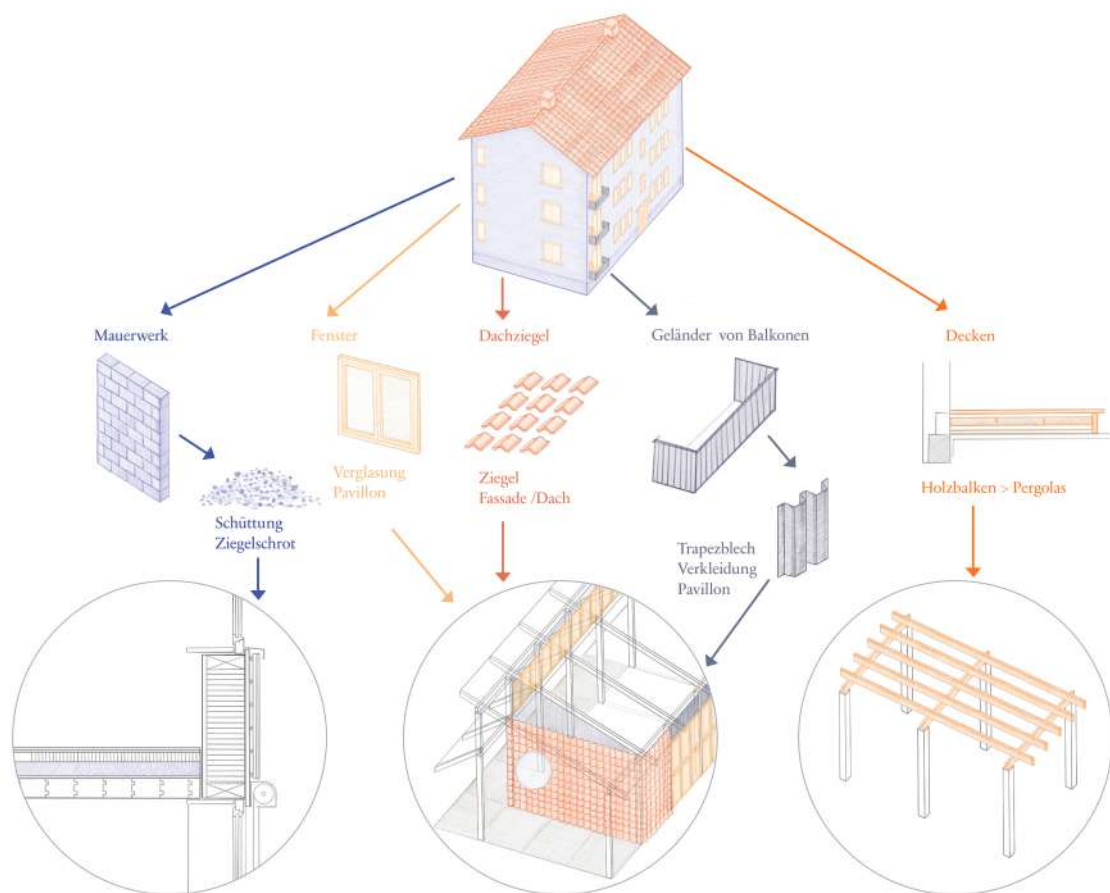
24

Obergeschoss 1, Goldregenweg

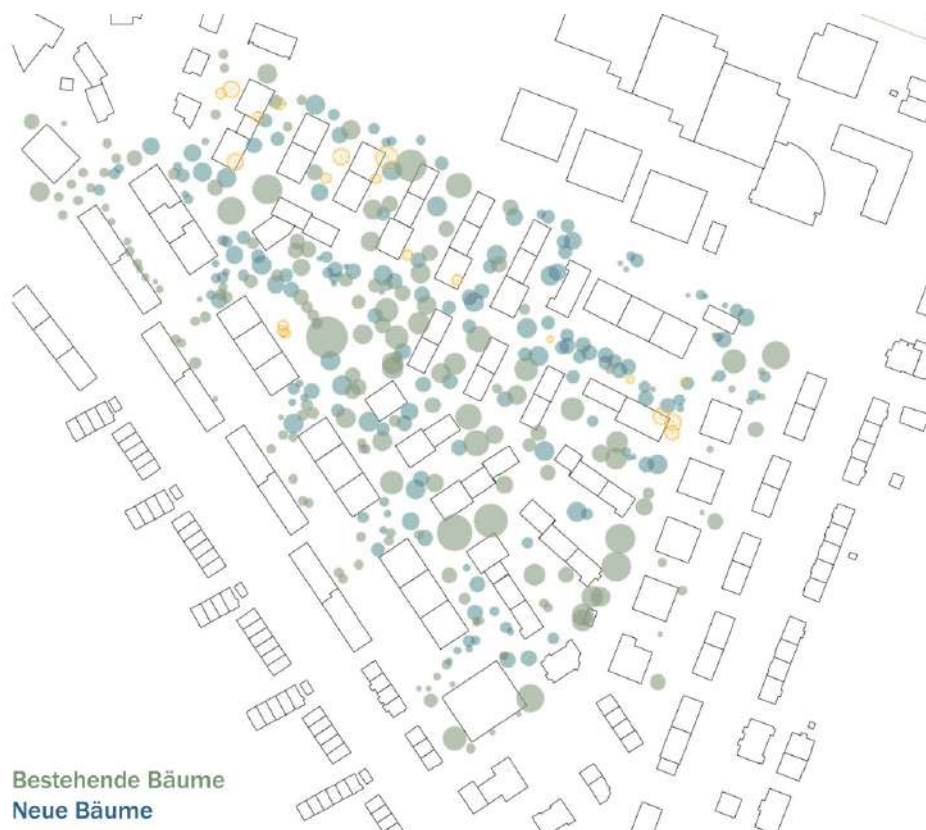




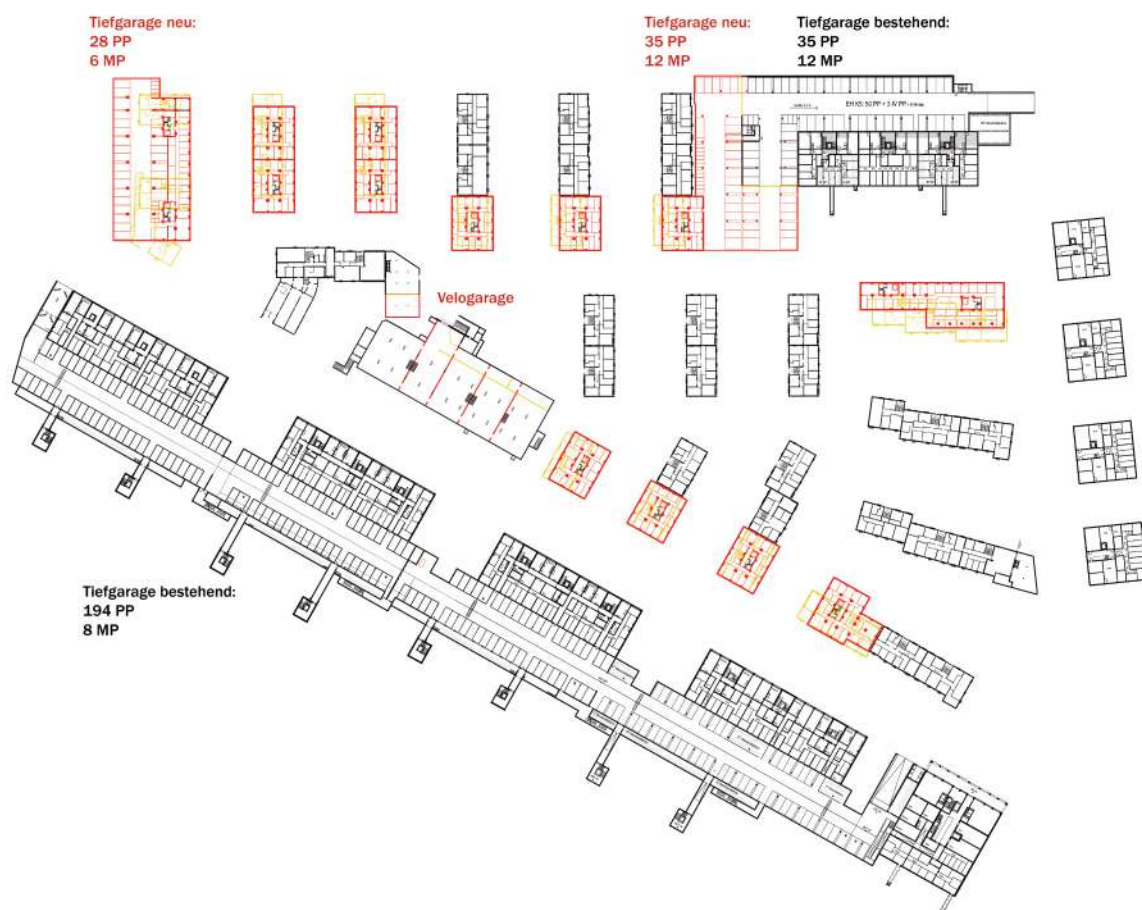
Etappierung



Re-Use Konzept



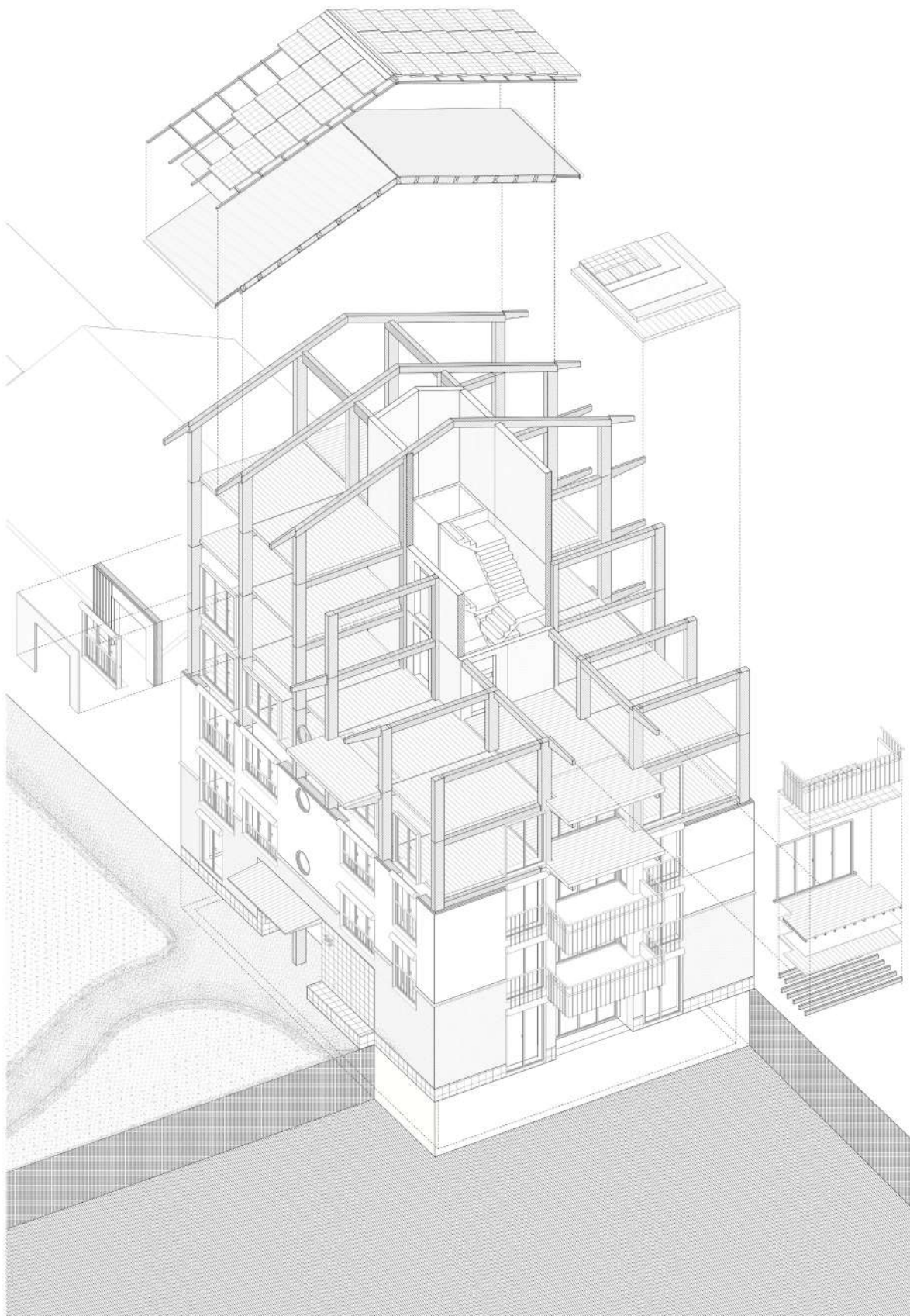
Umgang Baumbestand



Untergeschoss



Modellbilder Wohnungen Neubau



Axonometrie Konstruktion

Team Stereo Architektur GmbH

3. Rundgang

Architektur

Stereo Architektur GmbH

Schöneeggstrasse 5
8004 Zürich

Jonathan Hermann, Claudio Meletta, Martin Risch,
Basil Witt, Anna Caviezel, Lina Hadamovsky,
Kilian Beutin, Paul Althaus

Landschaftsarchitektur

DUO Architectes paysagistes /
Landschaftsarchitekten Sarl

Neuengass-Passage 3
3011 Bern

Sandra Kieschnik

Weitere Fachplanungsbüros

Indermühle Bauingenieure HTL/sia

Scheibenstrasse 6
3600 Thun

Daniel Indermühle

preisig:pfäffli Architekturbüro K. Pfäffli

Schaffhauserstrasse 21
8006 Zürich

Katrin Pfäffli



Städtebau, Funktionsverteilung, Erschliessung

Das Projektteam hat nach der Zwischenbesprechung einen erstaunlichen Schritt gemacht. Mit ihrem überarbeiteten Projekt schlägt das Team rund um stereo Architektur eine überzeugende modulare Verdichtung mit punktuellen Ersatzneubauten an den Köpfen bestehender Zeilen vor, die es ermöglicht, mit minimalem Fussabdruck den Siedlungspark und den wertvollen Baumbestand weitgehend zu erhalten. Interessant an diesem Konzept ist, dass mit dem chirurgischen Implantieren neuer Bauten die durchfliessenden Freiräume auch in Zukunft weitgehend gesichert sind und dass sich der Siedlungspark weiterhin lesbar von Grenze zu Grenze aufspannt. Mit den Y-förmigen Punktbauten wird der Durchfluss vereinzelt zwar etwas gestoppt, dafür entstehen durch die Verengungen und formbedingten Umlenkungen interessante partielle Raum- und Hofbildungen mit spannenden diagonalen Durchblicken. Mit der Setzung der den Bestand überragenden Punktbauten im Norden des Areals wird der Balance des Siedlungskörpers Rechnung getragen indem in der tiefergelegenen Ebene entlang dem Kiefernweg in die Höhe gebaut wird. Im Hoffeld bekommen die würfelförmigen Punktbauten ein adäquates Gegenüber, sodass der Erschliessungsraum aufgrund der leicht abgedrehten Gebäude nicht übermässig gefasst wird und die Räume weiterhin bis zur Grenze fliessen.

Das stimmige Siedlungsbild wird leider durch die drei sehr sperrigen Grossbauten, mit den öffentlichen Nutzungen atmosphärisch und räumlich gestört. Auch wenn sie aus den Genen der höheren Bauten entwickelt sind, tragen sie wenig zur Identitätsstiftung bei und können im Zentrum der Siedlung nicht die gewünschte Stimmung erzeugen. Der Zentrumsbau mit den funktional zwar nachvollziehbaren Einbuchtungen ist zu mächtig und bedrängt den Freiraum der Spielwiese mit dem Gemeinschaftspavillon. Das Gebäude mit dem Kindergarten ist noch am ehesten verständlich, weil es mit der Krümmung die baurechtlichen Rahmenbedingungen erfüllt und beim Kindergarten einen Spielhof bildet. Der Bau im Osten mit der Kita hingegen scheint wie aus dem System zu tanzen und seine ortsbauliche Verankerung noch nicht gefunden zu haben.

Für die Tiefgarage wird der Bestand inklusive Zufahrt mit einer Erweiterung unter dem Neubau in Betracht gezogen. Sollte der Erhalt aus technischen Gründen nicht möglich sein, wird ein Ersatz an gleicher Stelle vorgeschlagen. Die Zufahrt um das neue Zentrumsgebäude zu führen, ist suboptimal.

Freiraum

Mit dem Titel «Die Siedlung als Park» wird der vorgeschlagene Entwurf einfach und schlüssig zusammengefasst. Der hohe Anteil an sanierten Bestandsbauten, die punktuelle Erweiterung mit windmühlenartigen Anbauten und speziell die Neuinterpretation des Kiefernwegs erlauben es, die bestehenden Qualitäten des fliessenden Grün- und Freiraumes zu bewahren und zudem deutlich zu stärken.

Die vorhandene Durchlässigkeit und das feine Wegnetz bieten allen Bewohnenden die Möglichkeit, vom Freiraum weiterhin zu profitieren. Interessant ist die stärker gewichtete Ausrichtung von Siedlungsplatz und Quartierwiese zur Künzlistrasse. Durch diese Massnahme wird dieser wichtige Strassenraum gestärkt, die bestehende Siedlung an der Wehntalerstrasse deutlich besser angebunden und der grosse Teil des Grünraumes als eigentlicher Park entspannt weiterentwickelt.

Die veränderte Lesart mit einer höheren Gewichtung zur Künzlistrasse bewirkt leider gleichzeitig, dass der Bereich des Kiefernwegs um den Werkstadtplatz zur «Hinterseite» zu werden droht. Zusammen mit dem voluminösen Neubau und der bestehenden Topographie ist an dieser Stelle der wesentliche Schwachpunkt sowohl in der städtebaulichen Setzung wie auch in der freiräumlichen Ausformulierung.

Die Platzierung eines Pavillons auf der Quartierwiese ist aus dem vorgeschlagenen Konzept folgerichtig, da dieser wiederum die freiräumlichen Beziehungen stärkt. Gleichzeitig besetzt dieser einen wichtigen Ort. Zusammen mit den notwendigen Wegen zum Pavillon verkleinert und verringert die Baute die Qualität und die Nutzungsflexibilität der Quartierwiese.

Der Umgang mit den Bestandsbäumen, der minimierte Versiegelungsgrad oder der Ausbau der Strukturen für eine höhere Biodiversität machen das Freiraumkonzept

in grossen Teilen sehr stark. An der wichtigen Nahtstelle im Bereich Quartierwiese / Quartierplatz / Werkstadtplatz bleibt die aufgezeigte Qualität hinter den Erwartungen zurück.

Architektur

Der architektonische Ausdruck der Fassaden der turmartigen Gebäude ist sehr ansprechend und gefällig. Durch die betont vertikale Gliederung der Y-Bauten lösen sie sich formal von den einfachen Zeilenbauten, deren Köpfe sie bilden. Die Anlehnung an die Steinerischen Turmhaustypen der Gartenstadt ist unverkennbar. Doch diese basieren auf einer eigenständigen Grundform, welche die Zeile nicht braucht. Auf semiotischer Ebene ist es eine verpasste Chance, dass formal zum Bestand offensichtlich wenig gestalterische Annäherung gesucht wurde, welche zu einer neuen Gebäudetypologie hätte überführt werden können. Unwidersprochen gelungen hingegen sind die Wohnungen. Geschickt generieren sie mit den abgedrehten Gebäudeflügeln Wohneinheiten, die das attraktive und helle Durchwohnen zeitgemäss zelebrieren. Auch hier kommt das Modulartige gekonnt zur Anwendung. Mit einer angehängten, zusätzlichen Raumschicht mit zwei Zimmern kann eine 3.5 Zi.-Wohnung zu einer 5.5 Zi.-Wohnung erweitert werden. Dazu gibt es zwischen den Wohnungen jeweils Schaltzimmer, welche den Wohnungsschlüssel während der Planung justieren lassen.

Die Eingangssituationen sind gut gelöst und zeichnen sich durch eine gewisse Flexibilität aus. Der Gemeinschaftsraum kann beispielsweise je nach Bedürfnis in einen Kinderwagen- oder Veloraum umgenutzt werden. Räume die für das Funktionieren der Familienwohnungen noch fehlen.

Sozialraum

Die Aspekte der sozialräumlichen Entwicklung wurden sehr sorgfältig bearbeitet. Dazu gehört beispielsweise die sorgfältige Anordnung der Gemeinschaftsräume und den flexibel nutzbaren Räumen in den Eingangsbereichen. Auch die Idee des Pavillons im Herzen der Siedlung, macht deutlich, dass auf die Bedürfnisse der Bewohnenden eingegangen werden möchte. Dazu zählt auch der Umgang mit dem Bestehenden, dem Vertrauten. Die Wiedererkennung ist gegeben und stärkt die eigene Identität, die auch durch die einprägsame Form- und Farbgebung unterstützt wird. Die Wohnungen lassen Flexibilität zu und sind für sich verändernde Lebensphasen anpassbar.

Einzig der Auftakt an der Künzliststrasse/Goldregenweg mit dem grossen Gebäude wirkt an diesem Ort überdimensioniert, leistet keinen identitätsstiftenden Beitrag und schwächt damit den Sozialraum.

Wirtschaftlichkeit

Mit 369 Wohnungen über alle Etappen schlägt das Projekt klar am meisten Wohnungen vor. Bezüglich Erstellungskosten schneidet das Projekt durchschnittlich ab. Bei den Erstellungskosten pro m² HNF der 1. Etappe liegt das Projekt im mittleren Bereich, wobei eine Verbesserung dieses Kennwerts durch eine auf das notwendige reduzierte «Pinselsanierung» der Bestandesbauten möglich wäre. Es weist eine hohe Flächeneffizienz und Suffizienz auf. Die geplante zweifache Etappierung ist ausgewogen.

Nachhaltigkeit

Der Umgang mit Nachhaltigkeit ist mustergültig und basiert auf einem ganzheitlichen Nachhaltigkeitskonzept. 24 von 39 Einheiten der Bestandesgebäude werden erhalten und minimal erneuert. Das sichert langfristig günstigen Wohnraum. Der Flächenverbrauch (GFo) pro Person ist von allen Projekten der zweittiefste.

Die vorgeschlagene Konstruktionsweise der Neubauten ist bezüglich Ressourcen und CO₂ optimiert, auf Beton wird abgesehen vom Untergeschoss vollständig verzichtet. Die Konstruktion basiert auf einem sehr gut skalierbaren Holzständersystem, welches auch eine gute Systemtrennung beim Rückbau ermöglicht. Die Dächer eignen sich für flächendeckende PV-Anlagen. Die Unterbauung ist gering und ist wo immer möglich im Bereich der bestehenden Kellerräume angeordnet, was auch einen grossflächigen Baumerhalt ermöglicht. Das Projekt vermeidet Hitzeinseln, wirkt positiv auf das Mikroklima und beeinträchtigt die Nachtauskühlung nicht.

Eine Zertifizierung als SNBS-Areal ist möglich, würde jedoch eine energetische Sanierung des Bestandes innerhalb von 10 Jahren erfordern. Die Neubauten können gemäss SNBS 2023.1 Hochbau zertifiziert werden. Die Energiekennwerte gemäss Minergie-P sind erreichbar.

Fazit

Dies Projekt MOULINET veranschaulicht nahezu beispielhaft, wie eine Siedlung in einer hochwertigen Parklandschaft strategisch verdichtet werden kann, falls die Auftraggeber bereit sind, zu Gunsten einer gesellschaftlichen und ökologischen Nachhaltigkeit hinsichtlich der Ausnutzung nicht die oberste Grenze auszuloten. Die ausgewogene Kombination von sanfter Sanierung und gezieltem Eingriff ist sehr gelungen.

Leider haben sich beim Projekt ein paar entscheidende Aspekte der Verträglichkeit autonomer Grossbauten an sensibler Lage herauskristallisiert, die vor allem räumlich und atmosphärisch als schwierig beurteilt werden.



Situation



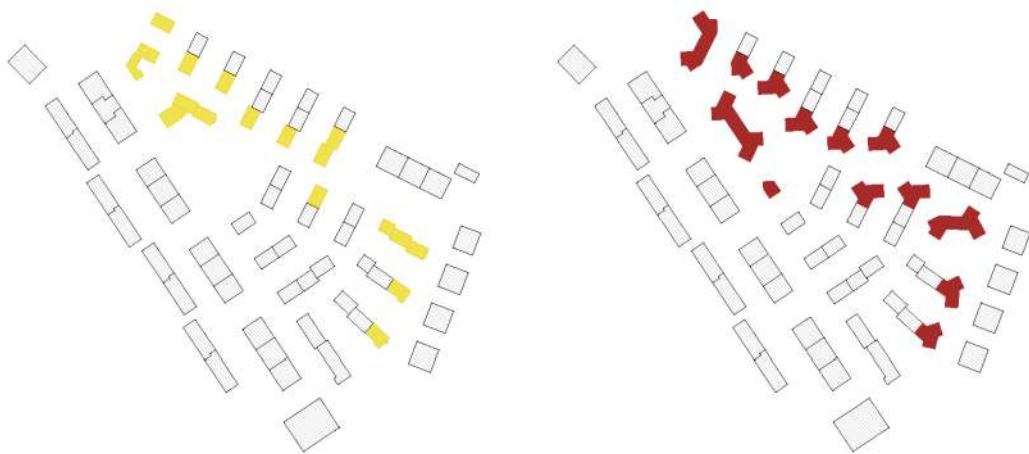
Querschnitt



Querschnitt



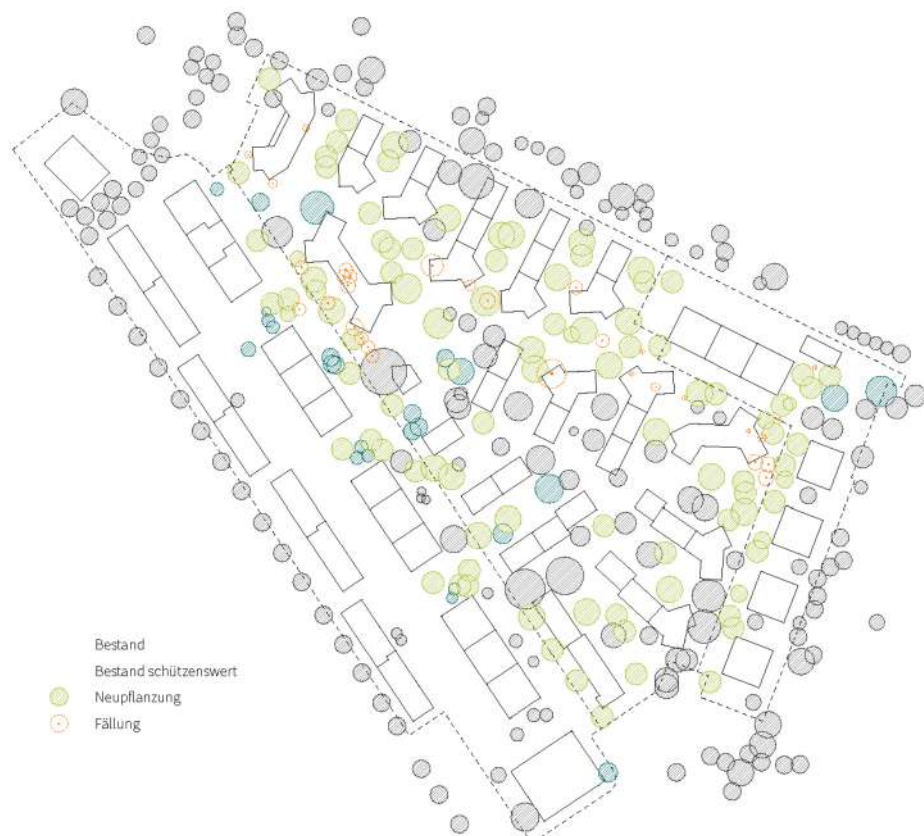
Visualisierung



Abbruch (in gelb) und Neubau (in rot)



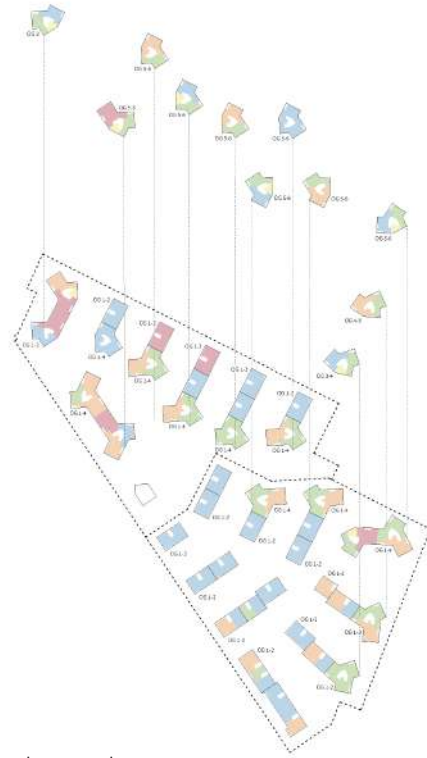
Erdgeschoss



Baumbestand



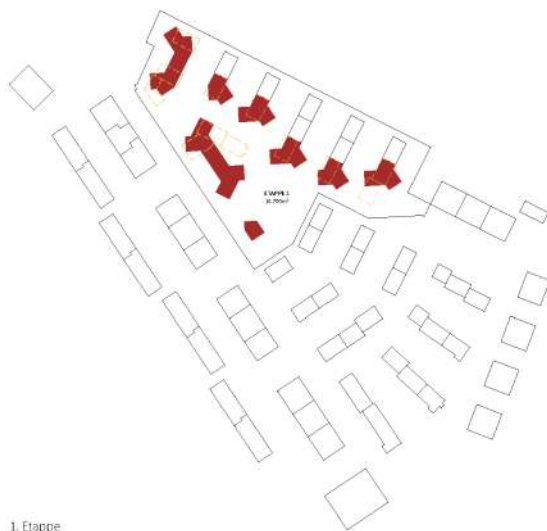
Erdgeschoss



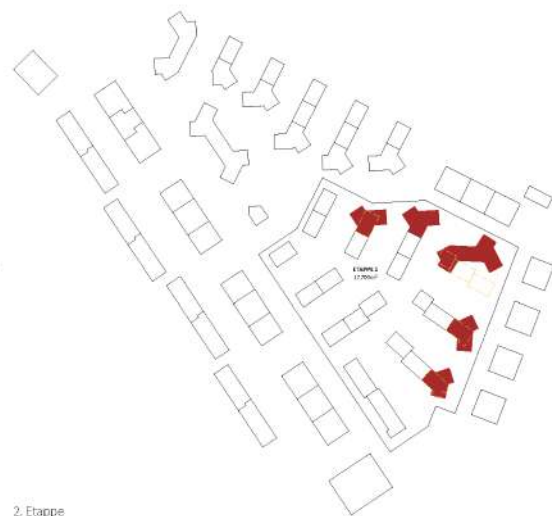
Obergeschosse

	Etappe 1				Etappe 2				Total			
	Altbau	Neubau	Total	%	Altbau	Neubau	Total	%	Altbau	Neubau	Total	%
Studio	0	8	8	4	0	10	10	5	0	18	18	5
2.5 Zi-Whg	0	53	53	33	6	54	60	29	6	107	113	31
3.5 Zi-Whg	30	23	53	33	84	7	91	44	114	30	144	39
4.5 Zi-Whg	0	30	30	18	18	19	37	18	18	49	67	18
5.5 Zi-Whg	6	13	19	12	0	8	8	4	6	21	27	7
Total	36	127	163	100	108	98	206	100	144	225	369	100

Wohnungsspiegel

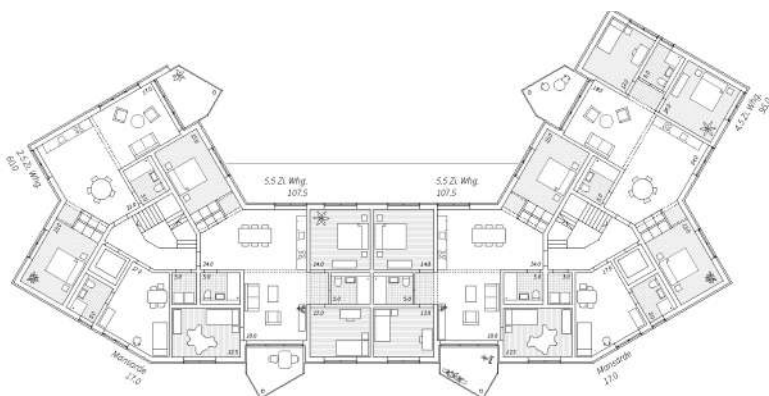
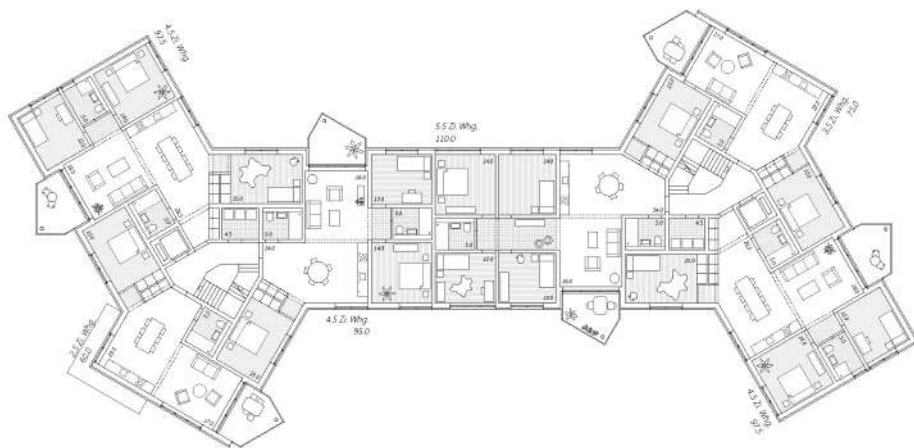
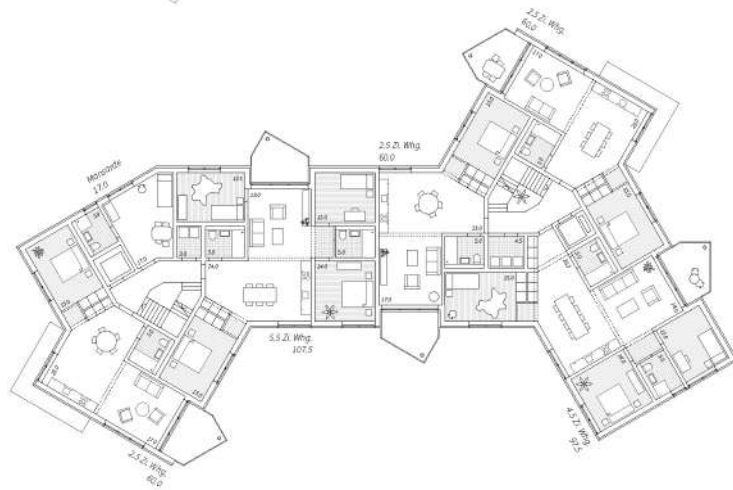
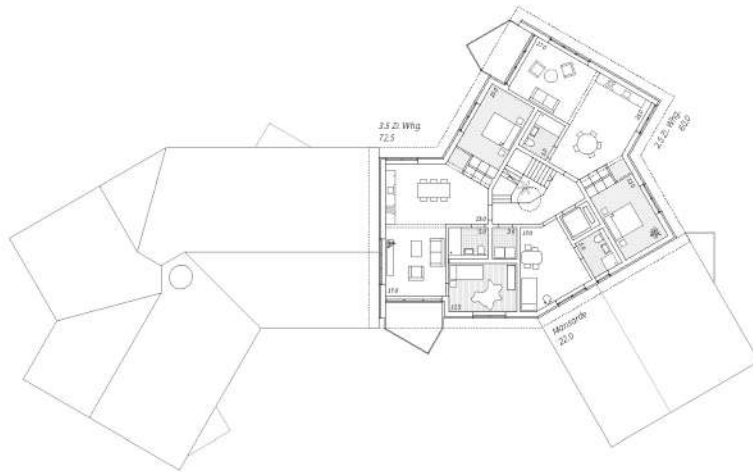


1. Etappe



2. Etappe

Ettapierung



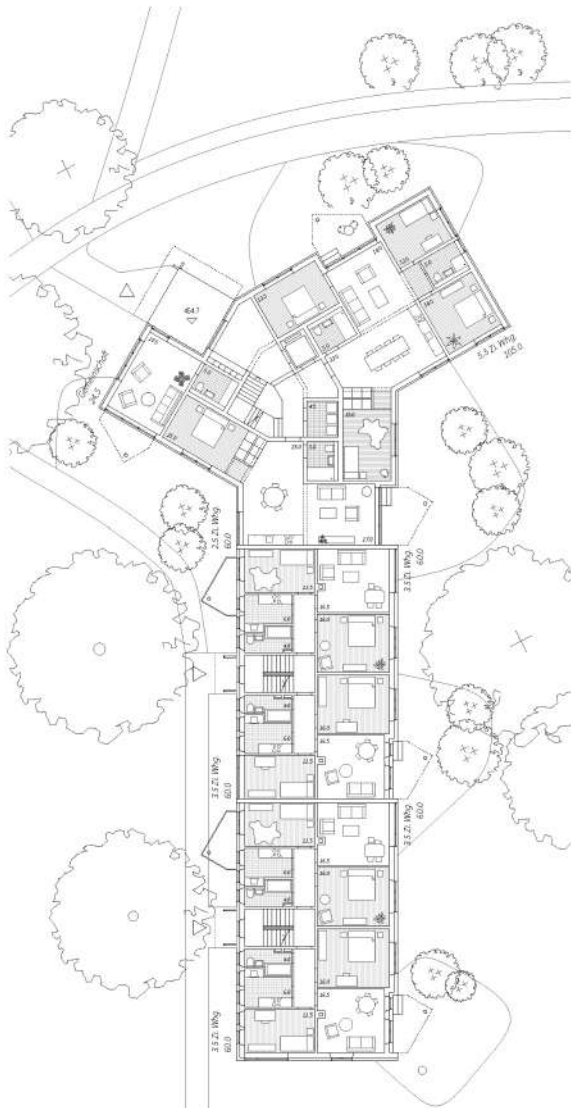
Staffel und Regelgeschosse



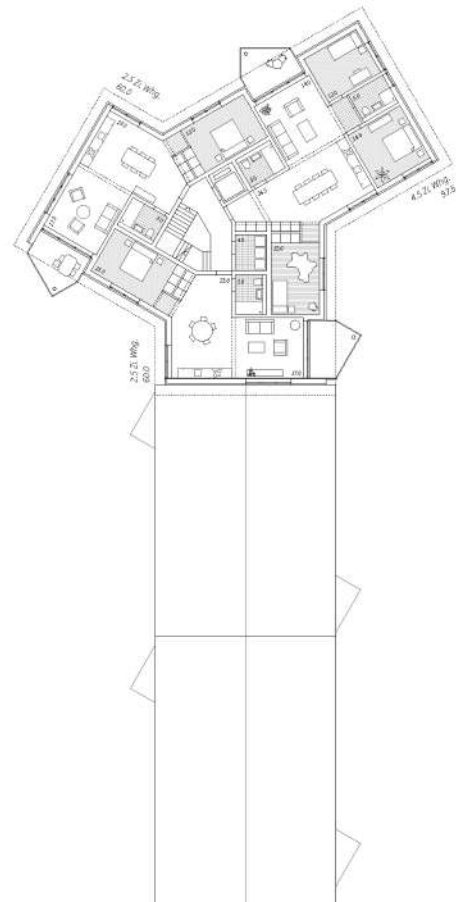
Wohnungstypen Regelgeschoss



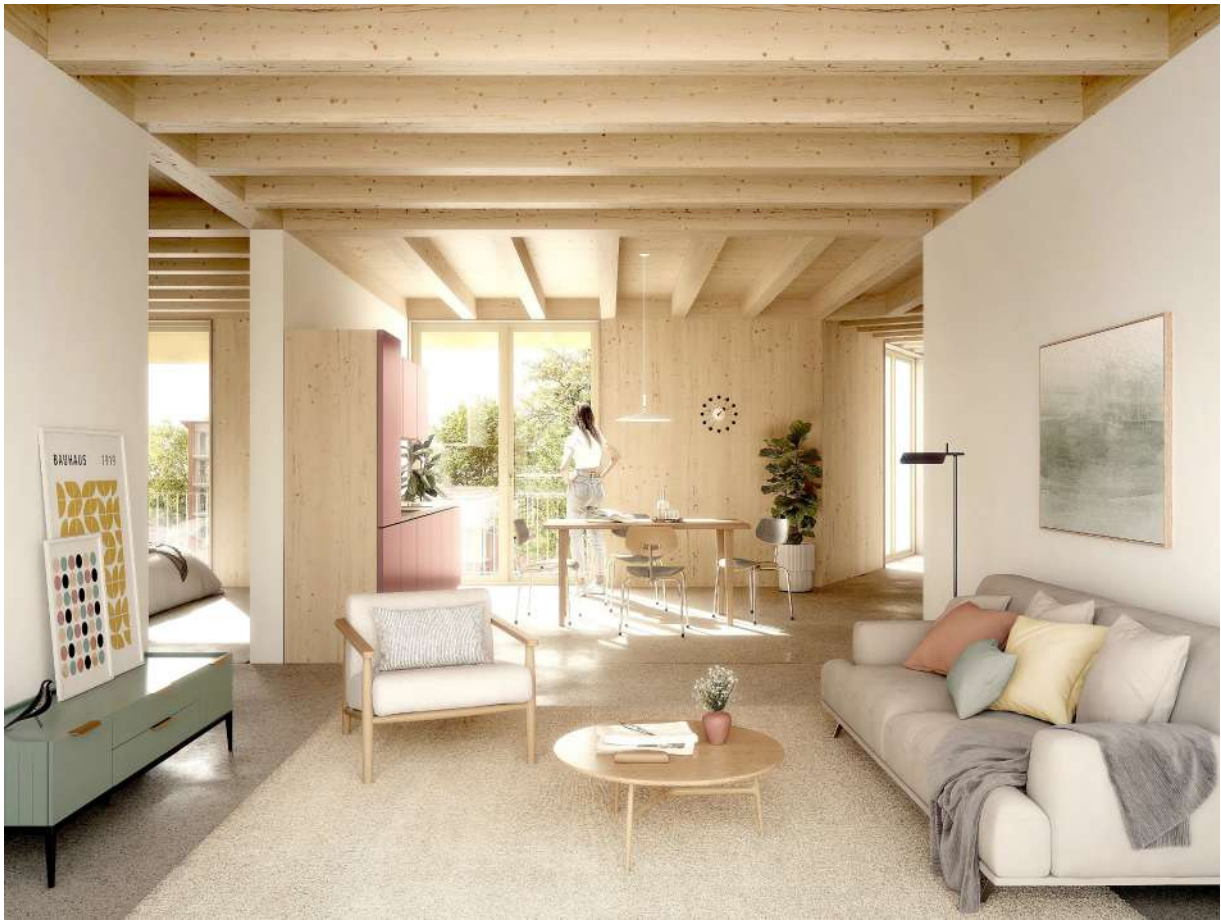
Anpassungen Bestand



Regelgrundrisse EG



Regelgrundrisse OG



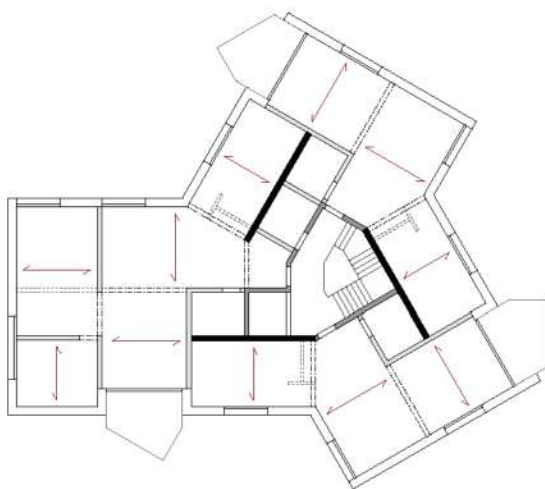
Visualisierung



Visualisierung



Visualisierung



- | | |
|---|---|
| ■ Aussteifende Wandscheibe
Brettspertholz
gekapselt RF1, REI 60
Wohnungsseitige Vorsatzschale | □ Tragende Wandscheibe
Rahmenbauweise
REI 60
Beplankung Gipsfaserplatte |
| ■ Tragende Wandscheibe
Rahmenbauweise
gekapselt RF1, REI 60 | □ Tragendes Aussenwandelement
Rahmenbauweise
R60/EI30, Beplankung
Dreischichtplatte |

Konstruktion

Team Duplex Architektur AG

2. Rundgang

Architektur

Duplex Architekten AG
Forchstrasse 58
8008 Zürich

Anne Kaestle, Konrad Mangold, Carsten Rautenberg,
Andrés Sierra

BrauneRoth AG
Rosengartenstrasse 8, 9404 Rorschacherberg
Christian Brader

Neukom Engineering AG
Zürichstrasse 104, 8134 Adliswil
Tobias Hug

Landschaftsarchitektur

Gersbach Landschaftsarchitektur
Grubenstreasse 37
8045 Zürich

Michael Gersbach, Benjamin Pally, Oliver Frey,
Matteo Gulli

R+B Engineering AG
Bahnhofstrasse 11, 5200 Brugg
Rolf Eiholzer

Kasburg Siemon Ingenieure, Zürich
Konradstrasse 61, 8005 Zürich
Matthias Siemon

Weitere Fachplanungsbüros

Basler & Hofmann AG
Forchstrasse 395, 8008 Zürich
Dimitros Piskas

IBV Hüsler AG
Olgastrasse 4, 8001 Zürich
Janet Fasciati

ERNE AG Holzbau
Werkstrasse 3, 5080 Laufenburg
Fabian Dinkel



Städtebau, Funktionsverteilung, Erschliessung

Die Projektverfassenden verfolgen die Ansätze, die freiräumlichen Qualitäten des Quartiers zu erhalten und zu stärken, die im Grunde einfache, repetitive Baustruktur durch umfassende Baumassnahmen weiterzubauen und einen Teil mit prägnanten, neuen Bautypen zu ersetzen.

In der ersten Bauetappe wird durch einen vollständigen Ersatz des Bestands eine neue Siedlungsstruktur konzipiert: Der Rand zur Kantonsschule wird durch eine Reihe von ineinandergesteckten Punktbauten formuliert, die sich gestaffelt in der Höhe entwickeln. Ihre Fächerung vermittelt geschickt zwischen den Ausrichtungen der Bauten der letzten Bauetappe und den Bauten der Pioniersiedlung. Ein abgeknickter Einzelbau formt den wohlproportionierten Platz und fügt sich selbstverständlich in den Geländeversatz mit der bestehenden Tiefgarage. Die Spielwiese erhält durch seine nischenartige Rückfassade eine platzartige Situation. Insgesamt entsteht ein urbanes Siedlungsbild.

Der östliche Teil mit der zweiten Bauetappe wird durch Aufstockungen und Anbauten an die bestehenden Zeilenbauten umgestaltet. Komplettiert wird das Gesamtbild durch zwei präzise gesetzte Ersatzbauten, die stadträumlich bedeutende Verknüpfungspunkte markieren. Mit den flächendeckenden, zweigeschossigen Aufstockungen und den Anbauten wirken die Zwischenräume im sanierten Bestand etwas beengt.

Das freiräumliche Hauptelement des Entwurfs ist der „Loop“. Er formt die bestehende, dreieckige Struktur der Erschliessungsstrassen zu einer zusammenhängenden, quartierprägenden Rundstrasse und wird an den drei räumlichen Verknüpfungspunkten mit dem angrenzenden Strassen- und Wegenetz durch platzartige Räume gestärkt: Ein längliches Haus mit Sonderwohnform, flankiert den „Wohnhof“, ein Neubau mit Gemeinschaftsnutzungen formt den „Werkhof“ und der abgeknickte Einzelbau den Quartierplatz.

Die Stellplätze werden gebündelt in der erweiterten Tiefgarage untergebracht und vom Birchweg erschlossen. Das entlastet das gesamte Quartier und insbesondere den Platz vom Verkehr und unterstützt die angestrebte, hohe Aufenthaltsqualität im Aussenraum.

Freiraum

Der Loop mit Quartierplatz, Werkhof und Wohnhof bildet das freiräumliche Gerüst, das alle bestehenden und neuen Etappen der BBZ zusammenhalten soll. Konsequenter wird der Loop mit wichtigen Erdgeschossnutzungen angereichert. Es entsteht ein vielfältiger und gut nutzbarer Freiraum. Der Kiefernweg mit seinen Neubauten und den beiden Plätzen Siedlungsplatz und Werkhof (Begegnungsort Nord) erhält einen eher «urban» anmutenden Ausdruck, während im Inneren der Parzelle um die erweiterten Bestandesbauten nach wie vor der durchgehende Grünraum den Ausdruck des Freiraumes prägt. Positiv wird die im Zusammenhang mit den Neubauten gegen die Schule entstehende Freiraumschicht gewürdigt. Mit dieser Massnahme gelingt es, den Bestandsbau im Nordosten einzubinden.

Mit den vorgeschlagenen Neubauten im Norden vermag es der Vorschlag, «Druck» bezüglich des Umgangs mit den Bestandsbauten herauszunehmen. Geschickt werden einzelne Erweiterungsvolumen an die Gebäude angehängt. Der Vorschlag, dass diese Raumerweiterungen je nach Baumbestand flexibel verortbar sind, gibt dem Entwurf auf den ersten Blick Leichtigkeit und Flexibilität. Bei genauerer Betrachtung der Räume zwischen den Zeilenbauten stellt sich jedoch die Frage, ob diese Räume nicht trotzdem zu stark leiden und ob die vorhandene Qualität gehalten werden kann. Das Thema Feuerwehrezufahrten und Baumbestand scheint durch diese punktuellen Massnahmen bewältigbar zu sein.

Der sanfte Umgang mit der Quartierwiese wird begrüsst, die vorgeschlagene Pergola kann eine gute Ergänzung zum angebotenen Freiraumkanon sein.

Bei der Materialisierung stellen sich hingegen Fragen. Der aufgezeigte architektonische Umgang mit Re-use Elementen scheint im Freiraum an seine Grenzen zu stossen. Der Vorschlag, die bestehenden Platten durch recycelte Betonplatten zu ersetzen, überzeugt weder aus der Sicht der Nachhaltigkeit noch unter dem Aspekt der Bewahrung der vorhandenen Qualitäten. Zudem wird der etwas hohe Anteil an Chaussierungen/Schotterrasen/Natursteinbelägen in den Bereichen Quartierplatz/Werkplatz kritisch beurteilt.

Architektur

Die Wohnungen in den Neubauten sind effizient organisiert und versprechen mit der konsequenten über-Eck Ausrichtung der Wohnräume sehr hohe Wohnqualitäten. Die den Wohnräumen vorgelagerten, austretenden Balkone unterstützen die Möglichkeiten einer nachbarschaftlichen Kommunikation im Quartier. Besonders zu würdigen ist das Angebot einer Clusterwohnung und das Mehrgenerationenhaus. Insgesamt überzeugt das Wohnungsangebot durch seine grosse Vielfältigkeit und Attraktivität.

Die Bestandsbauten der Stammsiedlung werden mit einer zweigeschossigen Aufstockung und den vorgesetzten Zimmertürmen umfassend saniert. Vorgesetzte, in Holz gestalteten Gartenzimmertürme versprechen charaktervolle Wohnqualitäten, die Möglichkeit eines situativen Ergänzens und die vorgefertigte Bauweise lässt hoffen, dass der wertvolle Baumbestand grösstenteils erhalten bleiben kann. Ob die Wohnungen in den unteren Geschossen trotz den zweigeschossigen Aufstockungen noch genügend belichtet werden, wurde diskutiert.

Die Gliederung der Fassaden und das Farb-/ Materialkonzept mit dem Spiel aus Holz- und Putzelementen, Sockelzonen und den Rottönen ist sehr kontextsensibel und wird überzeugend aus dem Bestand der Stammsiedlung in die heutige Zeit überführt.

Sozialraum

Der Auftakt mit dem Quartiersplatz ist grosszügig und deckt im Erdgeschoss vielfältige Nutzungen ab. Diese scheinen für die Siedlung jedoch zu urban und wenig mit dem Ort verbunden. Die Pergola auf der Spielwiese bietet eine hohe Aufenthaltsqualität und lädt zum Verweilen ein. Ungezwungene Begegnungen werden hier möglich.

Die flexiblen Wohnungen mit den anpassungsfähigen Grundrissen vermögen auf verändernde Lebensumstände zu reagieren und leisten einen wertvollen Beitrag an die genossenschaftliche Gemeinschaft.

Die Nebenwohnnutzungen jedoch sind in ihrer Anzahl zu viele und werden an dieser peripheren städtischen Lage eher nicht funktionieren.

Wirtschaftlichkeit

Bezüglich Wirtschaftlichkeit besticht das Projekt in der 1. Etappe mit den zweittiefsten Erstellungskosten pro m² HNF. Dabei ist zu beachten, dass die 1. Etappe vollständig aus Ersatzneubauten besteht. Trotz der höchsten Ausnützung über das Gesamtareal liegt die Anzahl Wohnungen (352) im durchschnittlichen Bereich. Hauptgrund hierfür ist, dass pro Person am meisten oberirdische Geschossfläche erstellt wird.

Nachhaltigkeit

Der Umgang mit Nachhaltigkeit ist exemplarisch, insbesondere bei den Ersatzneubauten. Es werden 20 von 39 Einheiten der Bestandesgebäude erhalten und aufgestockt, der Neubauanteil liegt damit im Quervergleich im mittleren bis hohen Bereich.

Die vorgeschlagene Konstruktionsweise der Neubauten ist bezüglich Ressourcen und CO₂ optimiert. Bemerkenswert ist der Vorschlag, die rückgebauten Fassaden als Fassadenelemente wiederzuverwenden. Die Dächer eignen sich für PV-Anlagen, die PV-Fläche müsste jedoch bei einer konservativen Annahme zur Erfüllung der Kennwerte gemäss SNBS bzw. Minergie noch weiter optimiert werden. Die Unterbauungsanteil ist im Vergleich eher hoch. Das Projekt vermeidet jedoch Hitzeinseln, wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und ermöglicht eine gute Durchlüftung.

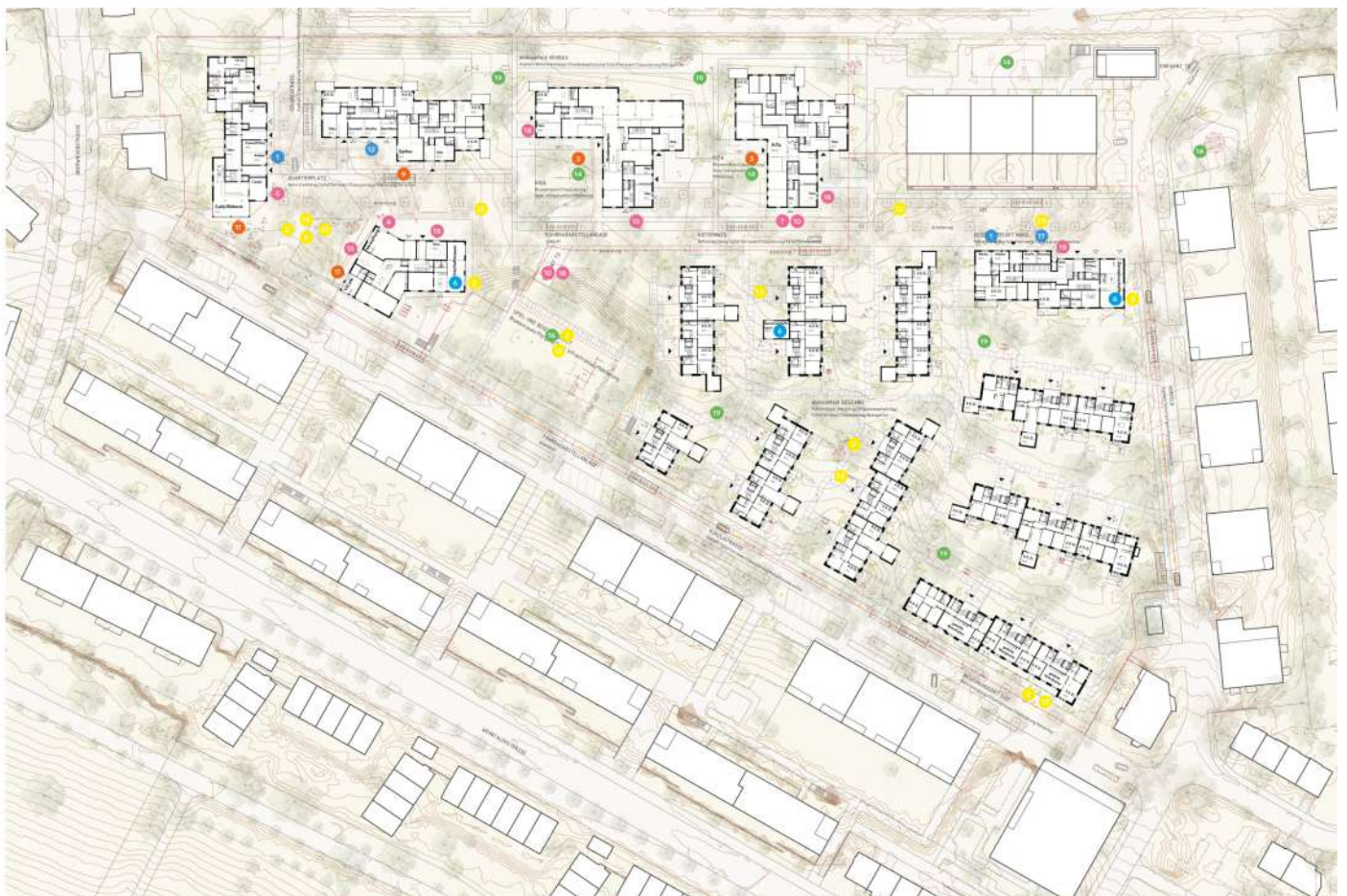
Eine Zertifizierung als SNBS-Areal ist möglich. Die Neubauten können gemäss SNBS 2023.1 Hochbau zertifiziert werden. Die Energiekennwerte gemäss Minergie-P sind im Grundsatz erreichbar.

Fazit

Das Projekt gliedert die durchgängige Zeilenstruktur der Stammsiedlung in Teilbereiche, die jeweils unterschiedliche Volumensprachen und Dichten entwickeln. Die heute zusammenhängende Siedlungsstruktur erhält durch die konzeptionelle Teilung in zwei Bereiche, die für sich unterschiedliche Sprachen und Dichten entwickeln, einen zu starken atmosphärischen Bruch. Trotz der sehr ausdifferenzierten Gliederung der Neubauten gelingt das Zusammenspiel mit der neuen Formensprache der sanierten Bestandsbauten nicht vollumfänglich. Auch die übergeordnete Konzeption des Loops und die im Quartier verteilte Setzung einzelner Ersatzbauten vermag da nicht zusammenzubinden. In der Gesamtsicht wird die bestehende Identität durch die atmosphärische Teilung, die Verdichtung in der Fläche zulasten des wertvollen Baumbestands und der ortstypischen Zwischenraumstrukturen zu stark verändert.



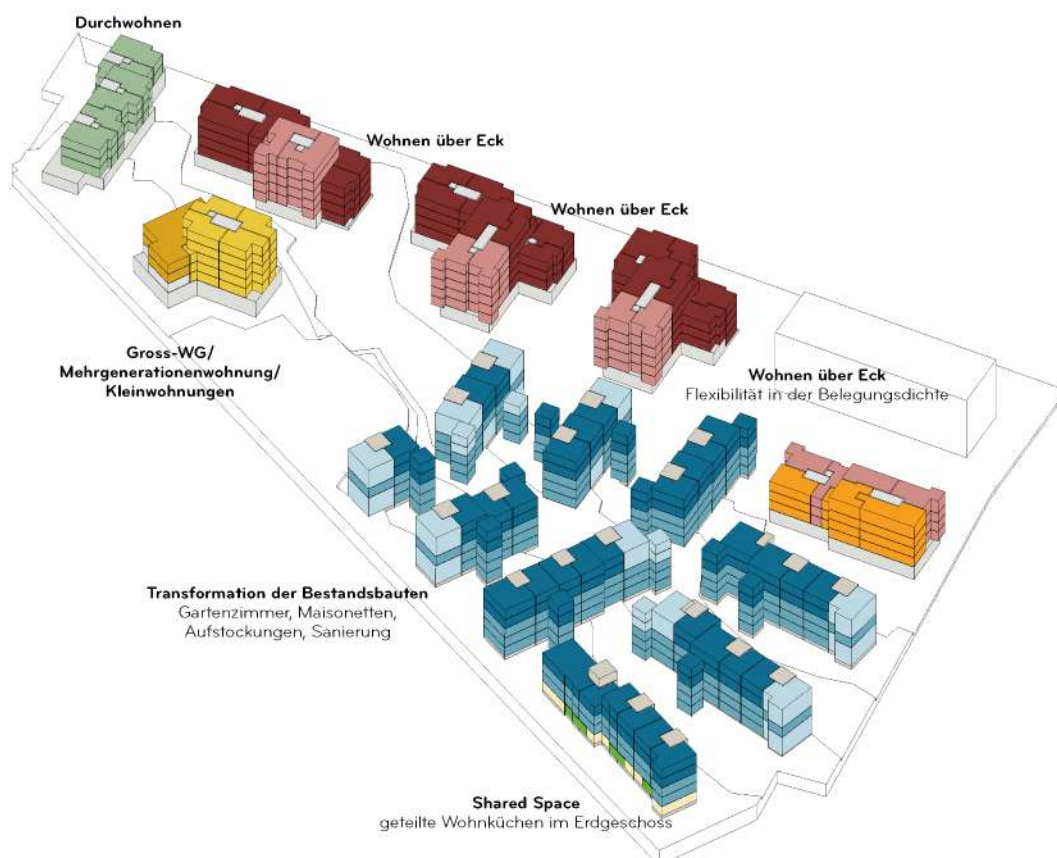
Situation



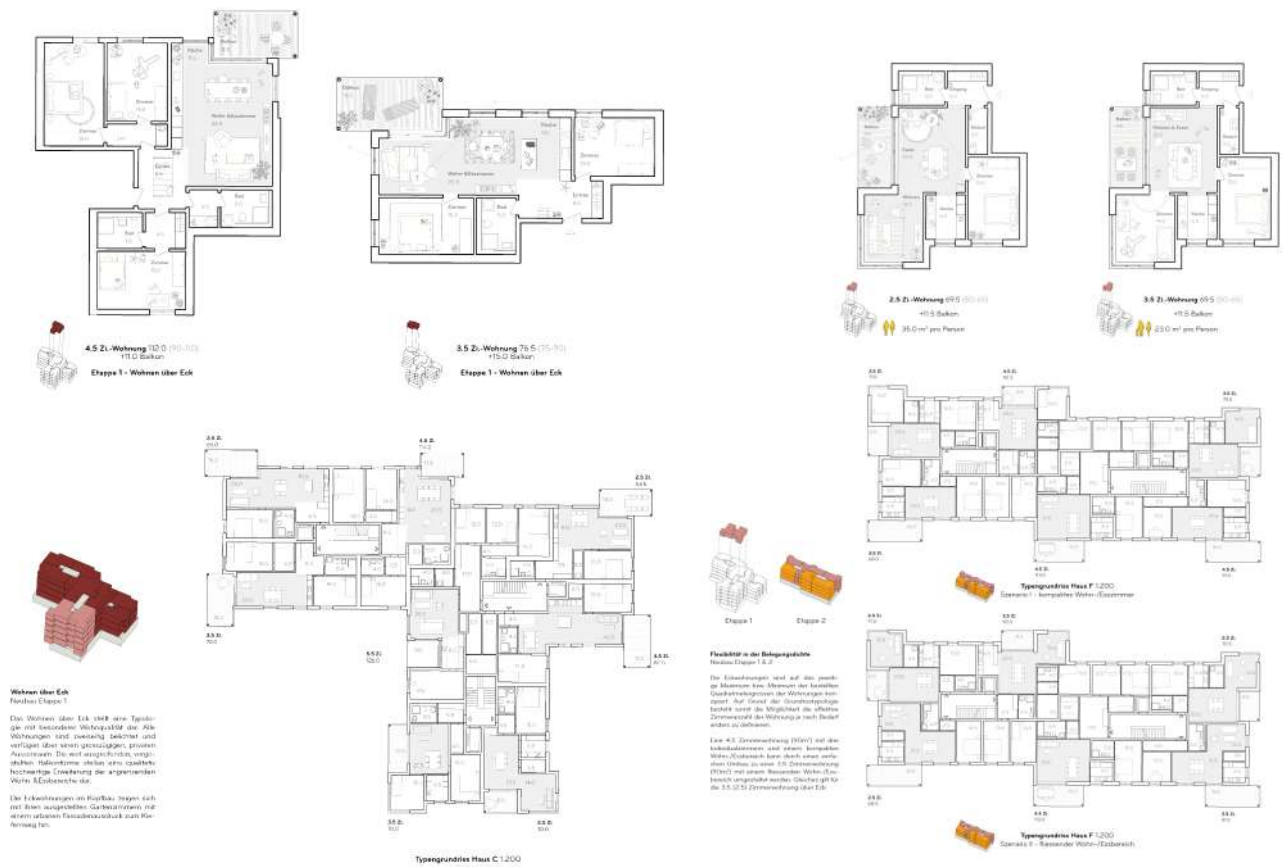
Erdgeschoss



Visualisierung



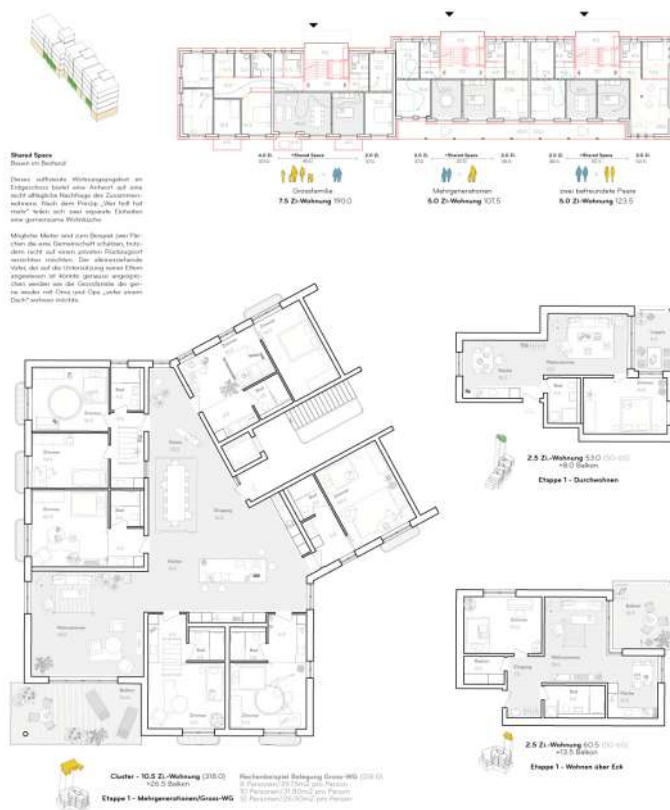
Wohnungstypen



Wohnungsgrundriss



Visualisierung



Wohnungsgrundriss



Visualisierung



Visualisierung



Team GWJ Architektur AG

2. Rundgang

Architektur

GWJ Architektur AG

Nordring 4a
3013 Bern

Donat Senn, Antonia Immenkamp, Valentino Astudillo,
Thomas Berger

Weitere Fachplanungsbüros

Soziale Plastik

Rabbentalstrasse 59A
3013 Bern

Martin Beutler

Landschaftsarchitektur

ORT – AG für Landschaftsarchitektur

Zentralstrasse 74A
8003 Zürich

Florian Seibold, Christof Schilling



Städtebau, Funktionsverteilung, Erschliessung

Die Projektverfassenden zeigen eine überzeugende Analyse des Bestands, identifizieren die charakteristischen Eigenschaften und bauen ihr Projekt stringent darauf auf. Der Charakter der Gartenstadt soll erhalten bleiben und in diesem Sinne wird die Stammsiedlung innerhalb des vorhandenen Bebauungsmusters nachverdichtet. Das geschieht mithilfe von punktuellen Eingriffen - lediglich fünf Wohnhäuser werden rückgebaut und durch ähnlich dimensionierte Baukörper ersetzt - sowie eine umfassende Sanierung des Bestands. Die restlichen Bestandesbauten werden erhalten und durch eine Aufstockung und Anbauten umfangreich saniert.

Der grosse Gewinn den das Projekt schafft, ist der grosszügige und siedlungsprägende Freiraum, der durch den Rückbau des Ladengebäudes im Bereich des heutigen Spielplatzes möglich wird. Er markiert den Eintrittsort in das Quartier, vermittelt mit den massiven Neubauetappen und schafft mit dem neuen Pavillon, in dem Gemeinschaftsnutzungen untergebracht sind, eine freiräumlich geprägte und soziale Mitte mit starker Identität. Die anderen, aktiveren Nutzungen wie das Cafe, die Verwaltung und der Kindergarten gruppieren sich um den Goldregenweg und beleben die Verbindung zur Kantonsschule. Das neu geschaffene Freiraumangebot schafft einen Mehrwert, der die Kraft hat, auch für die umgebende Nachbarschaft Bedeutung zu erlangen.

Durch den Anbau der bestehenden Tiefgarage bei der Abzweigung Birchstrasse und Verlegung der Zufahrtsrampe der Tiefgarage unter dem Spielplatz an die Künzlistrasse wird das Quartier weitgehend vom Verkehr entlastet, was den grossen Freiraum zusätzlich stärkt.

Die Ersatzbauten sind in ihrer Proportionalität zwar massiger als der sanierte Bestand, fügen sich aber gut in das Gesamtbild ein und ergänzen es schlüssig. Zur Sanierung der Bestandsbauten werden eine Aufstockung, vorgestellte Zimmertürme und offene, üppig dimensionierte Erschliessungstürme mit integrierten Terrassen vorgeschlagen. Die heute vom Grün dominierten, typischen Zwischenräume der Gartenstadt werden dadurch zu einem sozialen, deutlich urbaneren Raum umgestaltet und überformt.

Freiraum

Besonderes Merkmal des vorliegenden Vorschlags ist der grosse, identitätsstiftende Freiraum mit den oben beschriebenen qualitätsvollen Nutzungen. Der Ausbau dieses Ortes von einer Quartierwiese zu einem mannigfaltigen Freiraum und Treffpunkt, der auch für das angrenzende Quartier und vielleicht auch für die Schule zum Ort der Begegnung werden kann, wird als äusserst positiver Beitrag gewürdigt. Der Vorschlag ist sehr sorgfältig ausformuliert und wirkt sehr einladend. Brunnenplatz, Siedlungstreff und Anger versprechen eine hohe Qualität und können auch bei einer zukünftigen Weiterentwicklung des Areals als identitätsstiftender Freiraum nachhaltig wirksam bleiben.

Der grosse Freiraum bedingt, dass die anderen Bereiche des Planungsgebietes mit einer neuen Dichte konfrontiert werden. Die fünf neuen Punktbauten fügen sich gut in die bestehende Struktur ein und können bereits am richtigen Ort eine höhere Dichte bereitstellen. Bei den Bestandsbauten wird sowohl aufgestockt als auch angebaut. Das hat zur Folge, dass sich die Proportionen der Grünräume zwischen den Zeilenbauten ändern und dass der Baumbestand durch die Bautätigkeiten wie auch durch die neuen Feuerwehrezufahrten stark unter Druck geraten. Die Visualisierungen zeigen, wie sich der Charakter der Bauten und der Freiräume in Zukunft präsentieren würde. Die Stimmung der Siedlung wirkt einladend. Zweifel an der Eingriffstiefe in den Freiraum und die Bausubstanz werden aber durch die gezeigten Bilder ebenfalls geschürt. Die Bauten wirken wie Neubauten und die ausladenden Anbauten scheinen den Freiraum stark zu schmälern. Es entsteht der Eindruck einer sehr dichten Siedlung, welche als Neubau unbestrittene räumliche, soziale und freiräumliche Qualitäten hat, als Sanierung/Erweiterung kann die Strategie zumindest das Versprechen an Bewahrung und Entwicklung der qualitativen Freiräume zwischen den Zeilen nicht erfüllen.

Ökologische Themen und Stadtklima sind gut in das Projekt eingeflossen und schlagen Massnahmen auf der Höhe der Zeit vor.

Architektur

Die sensible städtebauliche Herangehensweise des Verfasserteams, die auf dem Weiterentwickeln und Stärken der inhärenten Eigenschaften beruht, wird im architektonischen Ausdruck weniger stark verfolgt. Die Neubauten und die sanierten Wohnhäuser wirken urban, der ursprüngliche Charakter der bestehenden Wohnhäuser wird durch die beidseitigen und ausladenden Anbauten so stark überformt, dass er nicht mehr wahrnehmbar ist.

Das Wohnungsangebot überzeugt. In den sanierten Häusern entstehen grosszügige, gestaffelte, durchgesteckte Wohnbereiche. Die Aussenterrassen der Erschliessungstürme schaffen ein vielseitig nutzbares, zusätzliches Raumangebot und versprechen besondere Wohnqualitäten. In den verschiedenen Neubautypen wird eine Vielfalt an Wohnungen und Wohnqualitäten aufgezeigt, was das Wohnungsangebot insgesamt gut abrundet. Die modulare Bauweise verspricht einen hohen Grad an Vorfertigung und damit ressourcenschonendes, schnelles und kostengünstiges Bauen.

Sozialraum

Der Pavillon im Herzen der Siedlung, der mit seiner offenen Seite sehr einladend und durchlässig wirkt, schafft eine hohe Aufenthaltsqualität und verleiht dem Siedlungsplatz eine besondere Atmosphäre. Die weiteren Gemeinschaftsräume sind in den Grünraum orientiert und funktionieren als Treffpunkte und Identitätsorte. Dass gemeinschaftliche Gemüsegarten platziert wurden, zeigt, wie detailliert über Angebote und soziale Interaktion nachgedacht wurde.

Die modularen Wohnungen bieten eine hohe Flexibilität, die sich auf verändernde Lebensphasen anpassen lassen und damit den Bewohner:innen viel Freiheit bieten.

Der neue Ausdruck der Siedlung hat aber mit dem heutigen nichts zu tun und die vertraute Identität ist nicht mehr erkennbar. Die Bestandesbauten erfahren durch die Weiterentwicklung eine ganz neue Gestaltung und verlieren ihren heutigen Charakter.

Wirtschaftlichkeit

Bei den Erstellungskosten pro m² HNF der 1. Etappe schneidet das Projekt durchschnittlich ab. Mit total 350 Wohnungen über alle Etappen gesehen weist das Projekt zwar am wenigsten Wohnungen auf, liegt dabei aber nicht weit unter dem Durchschnittswert.

Nachhaltigkeit

Das Projekt ist geprägt vom Wunsch nach einem hohen Anteil an Bestandeseerhalt, welcher mit An- und Aufbauten in Holzmodulbauweise erweitert wird. Es werden 25 von 39 Einheiten der Bestandesgebäude erhalten und aufgestockt, der Neubauanteil ist im Quervergleich eher tief. Die Bestandesgebäude werden aber stark verändert. Hier stellt sich das Beurteilungsgremium die Frage, für welchen Zeitraum der Bestand mit diesem markanten Eingriff ertüchtigt wird.

Die Unterbauungsanteil ist im Vergleich eher hoch. Das Projekt vermeidet Hitzeinseln, wirkt positiv auf das Mikroklima und ermöglicht eine gute Durchlüftung.

Tiefe Grundrisse und Auskragungen führen zu schlechter Tageslichtversorgung. Fehlende solare Gewinne (Laubengang, Raumtiefe, Auskragungen) können Erfüllbarkeit des winterlichen Wärmeschutzes nach Minergie-P erschweren. Die Energiekennwerte zu erreichen gemäss Minergie-P nötig sind, wäre anspruchsvoll.

Eine Zertifizierung als SNBS-Areal ist möglich. Die Neubauten können gemäss SNBS 2023.1 Hochbau zertifiziert werden.

Fazit

Das Projekt zeigt den grossen Wert eines grosszügigen Freiraums, der zugleich das Herz des Quartiers bildet, beispielhaft auf. Dieses Angebot stellt nicht nur für das Quartier, sondern auch für die umgebende Nachbarschaft einen hohen Gewinn dar. Der überformte Bestand hingegen wurde intensiv und kontrovers diskutiert. Ein Fokus lag dabei auf der Qualität der entstehenden Zwischenräume. Einerseits wurden die geschaffenen, nachbarschaftlichen Begegnungsräume positiv bewertet, andererseits geraten die Grünqualitäten und insbesondere der Baumbestand aber zu stark unter Druck.



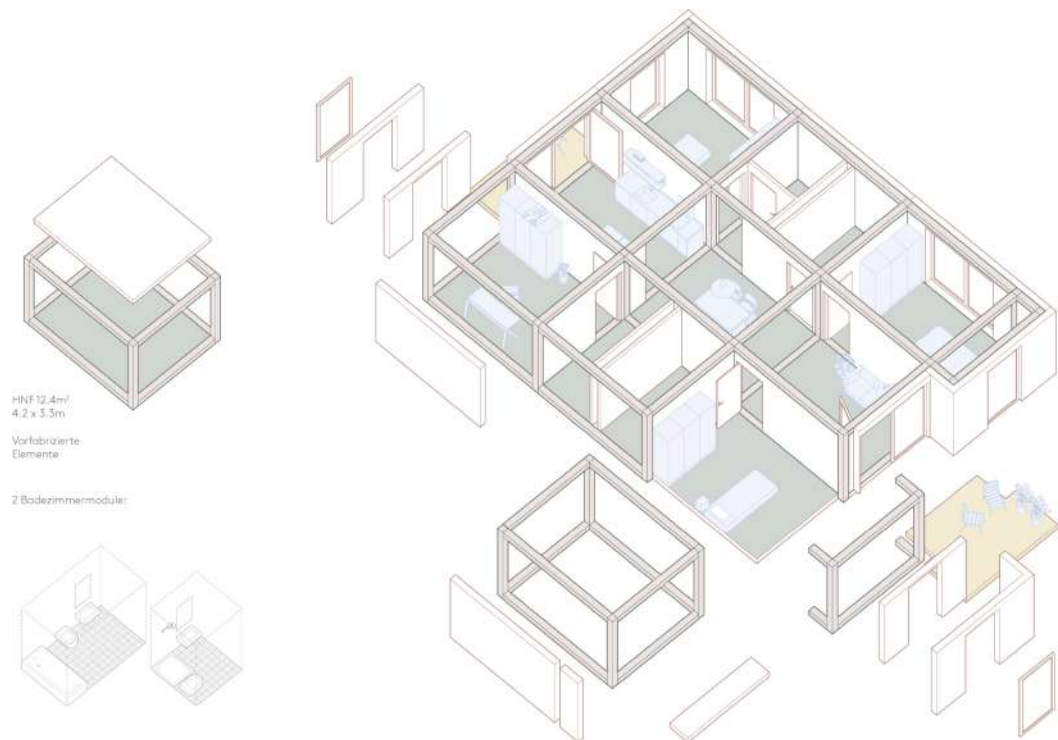
Situation



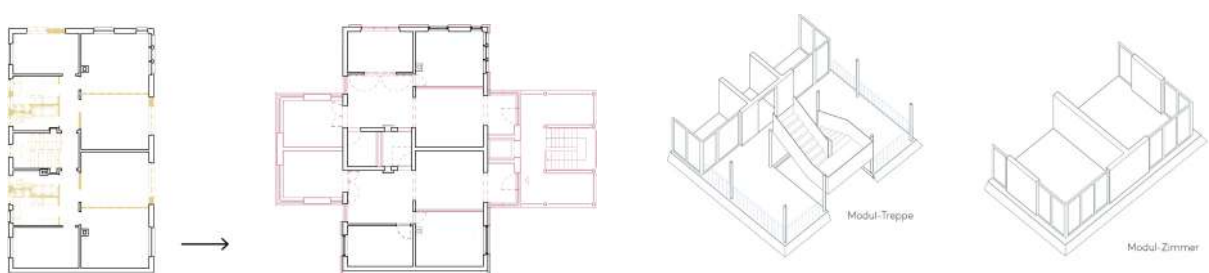
Übersicht



Erdgeschoss



Axonometrie Konstruktion



Anbau



Visualisierung



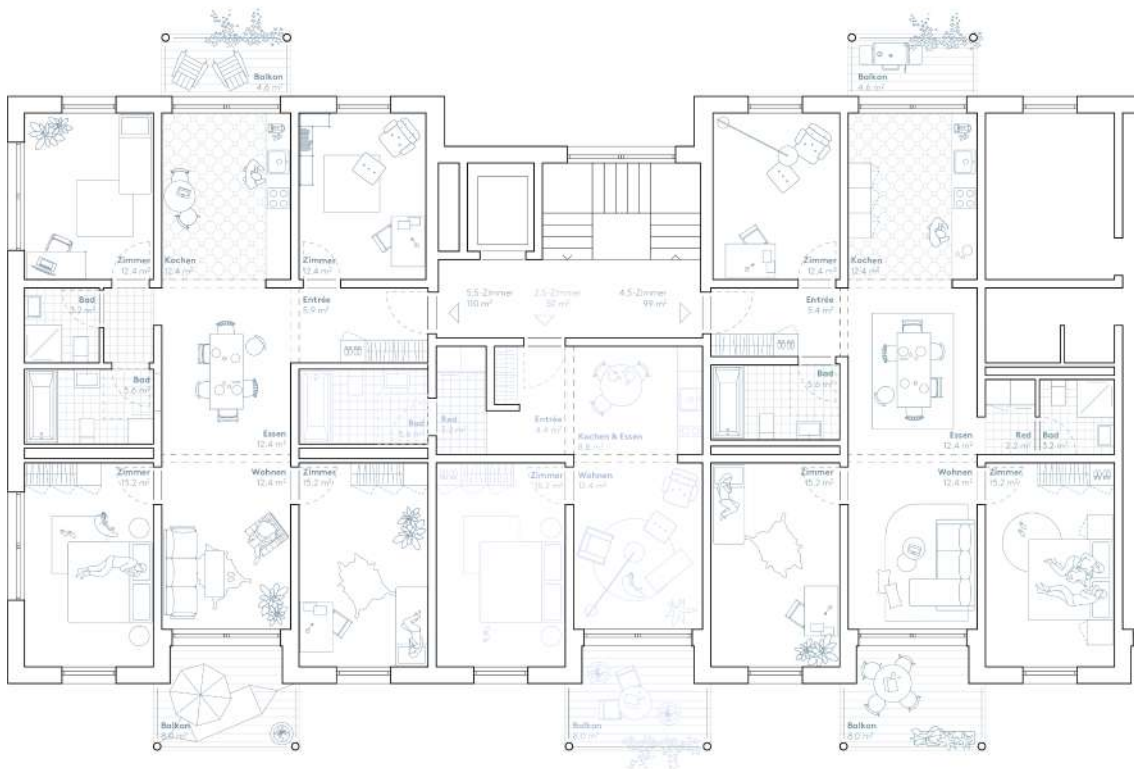
Nutzungen



Vernetzung



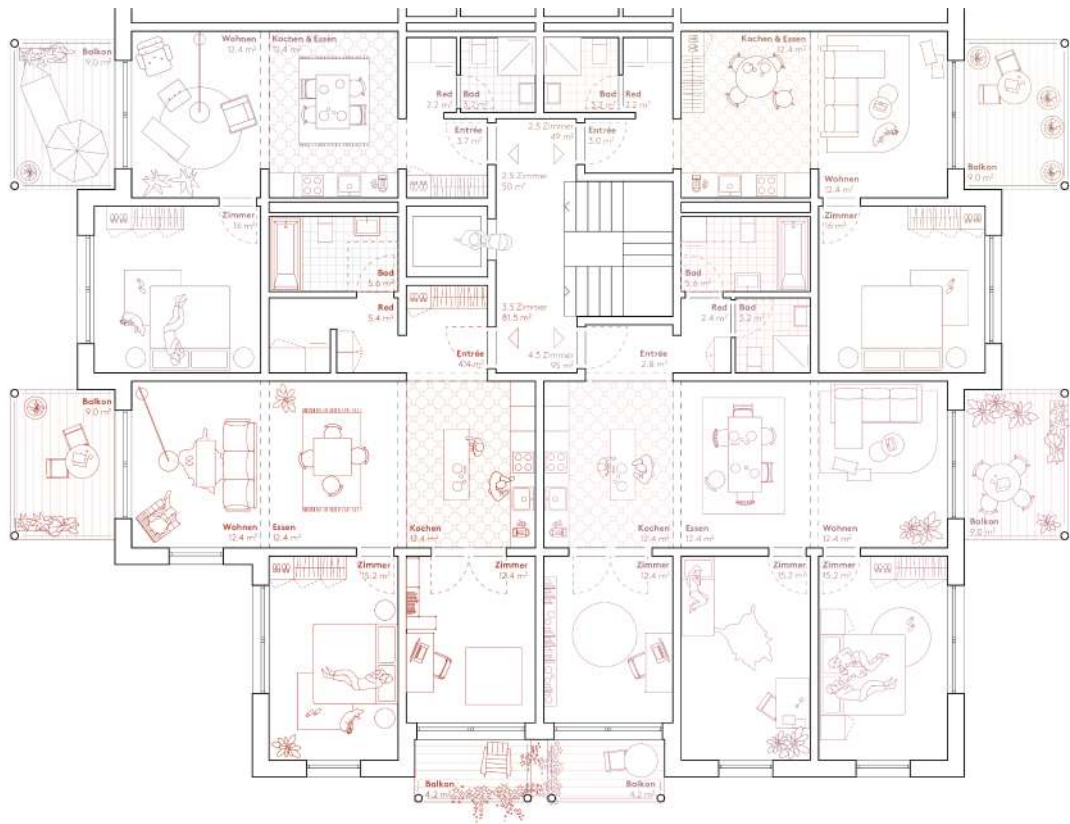
Ansicht und Querschnitt



Regelgrundriss



Querschnitt



Punktbaugrundriss

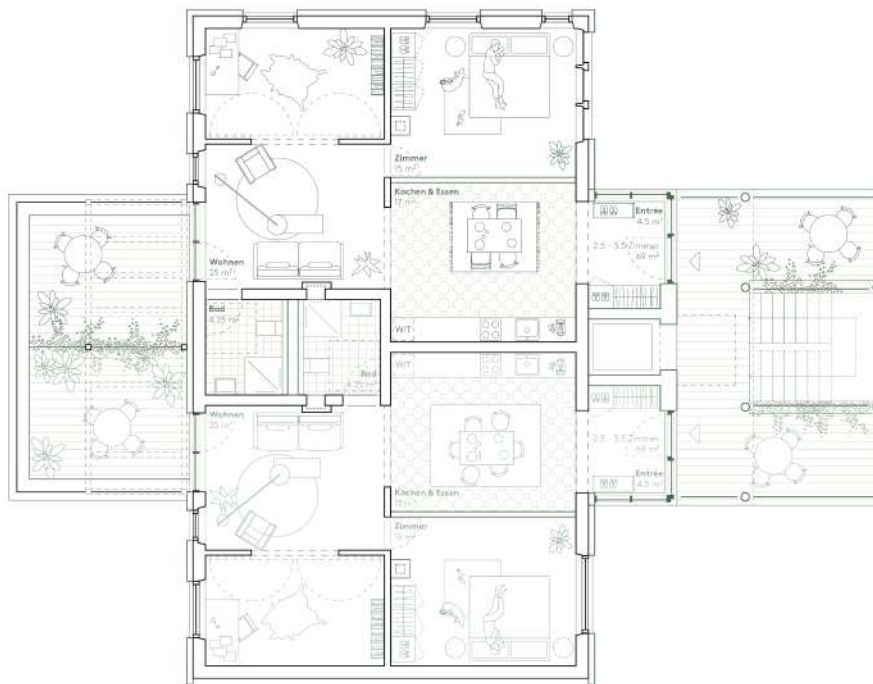




Regelgeschosstyp



Visualisierung



Attikageschosstyp



Visualisierung

Team Bachelard Wagner Architekten AG

1. Rundgang

Architektur

Bachelard Wagner Architekten AG BSA

Blauenstrasse 19

4054 Basel

Natalia Rajchel, Piraveenan Raveendrarajah, Anouk André, Timothy Spielmann, Alexander Bierer, Anne Marie Wagner, Cédric Bachelard

Weitere Fachplanungsbüros

S+B Baumanagment AG

Turmstrasse 30

6300 Steinhausen

Davide Buzzi

Landschaftsarchitektur

raderschallpartner ag landschaftsarchitekten bsia sia

Bruechstrasse 12

8706 Meilen

Elise Matter, Sibylle Aubort Raderschall



Städtebau, Funktionsverteilung, Erschliessung

Die ursprüngliche Konzeption von Bachelard Wagner Architekten und raderschallpartner landschaftsarchitekten für die Erneuerung der Stammsiedlung BBZ entwickelte ein recht schlüssiges Vokabular für eine Transformation der Wohnbauten aus den frühen 50-er Jahren. Sie war aber mit der besonderen Herausforderung konfrontiert, dass damit bis zur Zwischenbesprechung nur eine ungenügende Dichte erreicht werden konnte. In der zweiten Phase des Verfahrens führte das zu erheblichen Eingriffen in den zuvor sehr zurückhaltenden Entwurf, was eine hybride Strategie erzeugte. Das freiräumliche Gefüge weist im Ergebnis nur noch in Teilbereichen den Charakter eines Gartenstadtquartiers auf. Der Bestand wurde marginalisiert. Mit einem als „Maschine“ bezeichneten grossen Haus und weiteren hybriden Neubauten an der Künzlistrasse wird die fehlende Dichte kompensiert. Der kammartige Neubau im Nordwesten des Areals, aber auch die anderen Neubauten, wirken bezüglich Grösse, Setzung, Typologie und Erschliessung fremd und erscheinen deutlich zu urban. Die Vielfalt, welche dabei entsteht, bewirkt eine Fragmentierung und Heterogenisierung des Quartiers. Der Arealzusammenhang wird deutlich geschwächt. Die konsequente Konzentration der Zufahrt in einer einzigen erweiterten Einstellhalle und daraus resultierende verkehrliche Entlastung der Stammsiedlung wird dagegen begrüsst.

Freiraum

Die heterogenen baulichen Ergänzungen führen im Freiraum zu unterschiedlichen Reaktionen. Zum einen gelingt es vordergründig durch den durchgehenden Grünraum, die Heterogenität der Bauvolumen zu mildern, gleichzeitig führt eben diese Heterogenität dazu, dass das Areal durch ortsfremde Erschliessungssysteme in ihrer Gesamtwirkung verunklärt wird.

Der Kiefernweg wird als verkehrsberuhigte Achse durch das Areal gelegt und durch die beiden Freiraumschwerpunkte im Westen wie im Nordosten inhaltlich aufgeladen. Die zwei eingeschossigen Bauten (Pavillon und Gemeinschaft/Gewerbe) beleben diese Orte zusätzlich. Die neue Achse wirkt im Kontext der Gartenstadt allerdings ortsfremd und vermag nicht zu überzeugen. Die

beiden eingeschossigen Bauten sind vorstellbar.

Ebenfalls ortsfremd ist der sogenannte Binnenweg im Norden. Dieser ist schlecht auffindbar und schwächt zudem die Bedeutung des Kiefernweges als übergeordnete Verbindung.

Das Freiraumangebot ist grundsätzlich facettenreich und auch gut strukturiert. Der hohe Anteil an Neubauten und der unterschiedliche Umgang mit den Bestandsbauten macht es nicht einfach, die Konsequenzen der baulichen Verdichtung für den Baumbestand zu beurteilen. Da aber alle Bestandsbauten in irgendeiner Form verändert oder angepasst werden, wird vermutet, dass der Baumbestand unter Druck kommen wird.

Architektur

Als Folge der beschriebenen städtebaulichen Setzung muss jedes Haus einzeln entwickelt werden, was einen klaren Widerspruch zur typologisch einfachen Ausgangslage der Stammsiedlung bedeutet. Der Umgang mit den Bestandsbauten bleibt interessant, variantenreich und qualitativ, wirft aber die Frage auf, ob ein tiefer Eingriff bei diesen Häusern mehr kann als nur CO₂ zu sparen. Günstige Mieten werden hier nur begrenzt möglich sein. Atmosphärisch wird der Teil, welcher als rot eingekleidete Gartenstadtsiedlung in die Zukunft getragen werden soll, durchaus geschätzt. Dieser Teil würde in Zukunft jedoch eine untergeordnete Rolle spielen.

Die Qualität der Wohnungen ist solide, im Bereich der „Maschine“ werden aber grosse Raumtiefen mit entsprechend schlecht belichteten Essplätzen in Kauf genommen. Der Versuch, die entstehende Heterogenität über ein Farbkonzept zusammenzubinden, vermag den städtebaulichen Mängeln nur wenig entgegenzusetzen.

Sozialraum

Die grosse Wiese im Zentrum der Siedlung lädt zum Spielen und Verweilen ein und schafft ungezwungene Begegnungsmöglichkeiten. Der Gemeinschaftsraum im Pavillon stärkt das soziale Miteinander und trägt zur Belebung am Quartiersplatz bei. Ob jedoch die Gewerberäume am Kiefernweg eine für diesen Ort passende

Nutzung finden, bleibt offen. Ebenso die Nutzung der Waschräume, die zwar als Treffpunkt funktionieren können, jedoch bei eigener Waschmaschine in der Wohnung, wohl eher ungenutzt bleiben.

Mit der Farb- und Formgestaltung der roten Gebäude wird der heutige Ausdruck weitergeführt und damit der Bezug zur äusserlichen Identität gewahrt. Die grossen, neuen Gebäude jedoch wirken fremd und überdimensioniert und lassen die Verknüpfung zur vertrauten Situation vermissen.

Wirtschaftlichkeit

Wirtschaftlichkeit und Flächeneffizienz des Projekts bewegen sich im mittleren Bereich. Der Projektvorschlag realisiert in der ersten Etappe im Quervergleich eher weniger Wohnungen und weniger Geschossfläche und hält damit die Erstellungskosten in dieser Etappe niedrig. In der zweiten Etappe würde dies kompensiert werden.

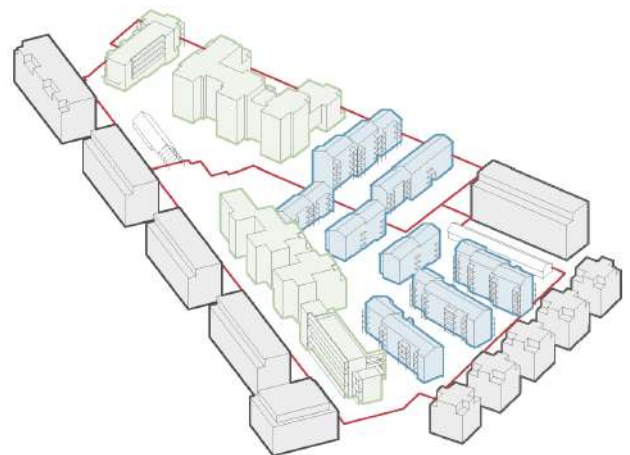
Nachhaltigkeit

Im Bereich Nachhaltigkeit erreicht das Projekt gute bis mittlere Werte. Das Projekt weist jedoch bei gleicher Wohnungszahl den zweithöchsten Anteil an Neubauten auf. Die Arealdurchlüftung wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Holz-Beton-Hybridbauweise für Neubauten und die Aufstockungen in Holzbauweise scheinen zielführend.

Fehlende solare Gewinne (Laubengang, Raumtiefe, Auskragungen) können Erfüllbarkeit des winterlichen Wärmeschutzes nach Minergie-P erschweren. Die Neubauten können gemäss SNBS 2023.1 Hochbau zertifiziert werden, für Bestandsbauten müsste auch eine «sanfte Sanierung» energetische Massnahmen umfassen.

Fazit

In der Gesamtbetrachtung überzeugt das Projekt die Bauherrschaft und das Beurteilungsgremium aus den genannten Gründen nicht. Das Verdienst des Projekts liegt in der gründlichen Recherche zum Umgang mit den Bestandsbauten, welche aber im finalen Projekt nur noch eine marginale Rolle spielt. Es entsteht kein neues schlüssiges Ganzes und keine überzeugende Gartenstadtkonzeption.



Ettapierung



Situation



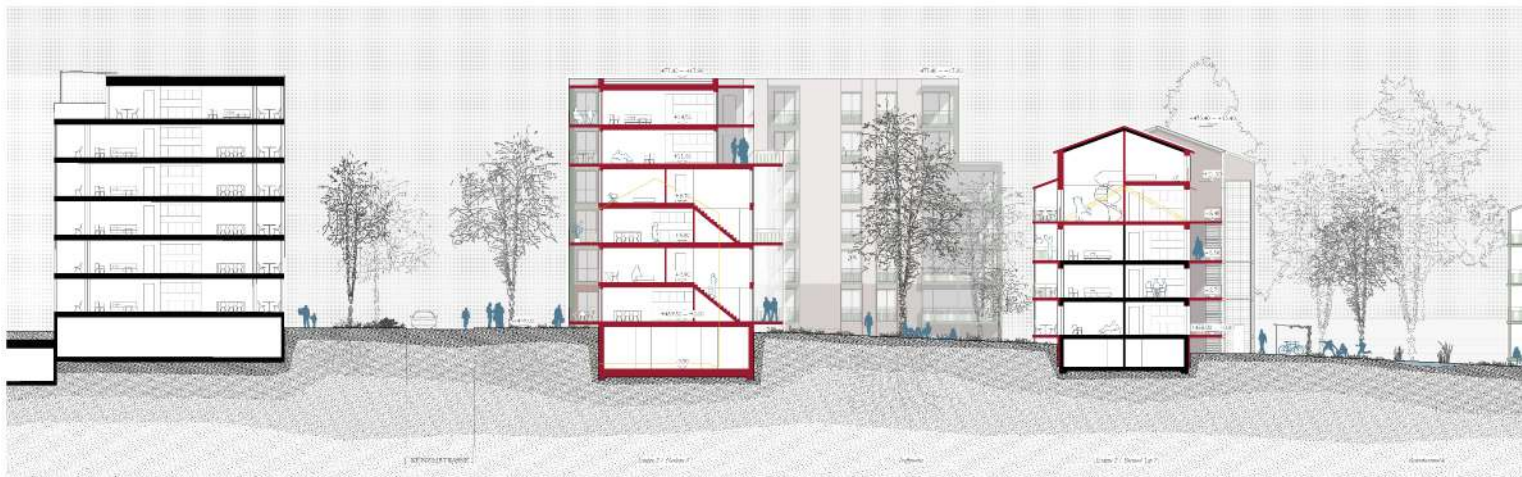
Visualisierung



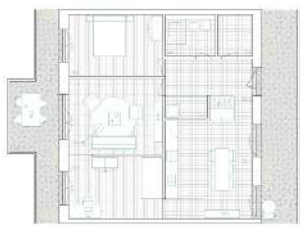
Visualisierung



Etappe I / Querschnitt im Durchgang 1:200



Etappe II / Querschnitt Künzlistrasse - Kiefernweg 1:200



3,5 Zi. Wohnung / 94,2 m²
Nodens Göttingerweg



2,5 Zi. Wohnung / 56,3 m²
3,5 Zi. Wohnung / 83,7 m²
Nodens Kärntnerweg



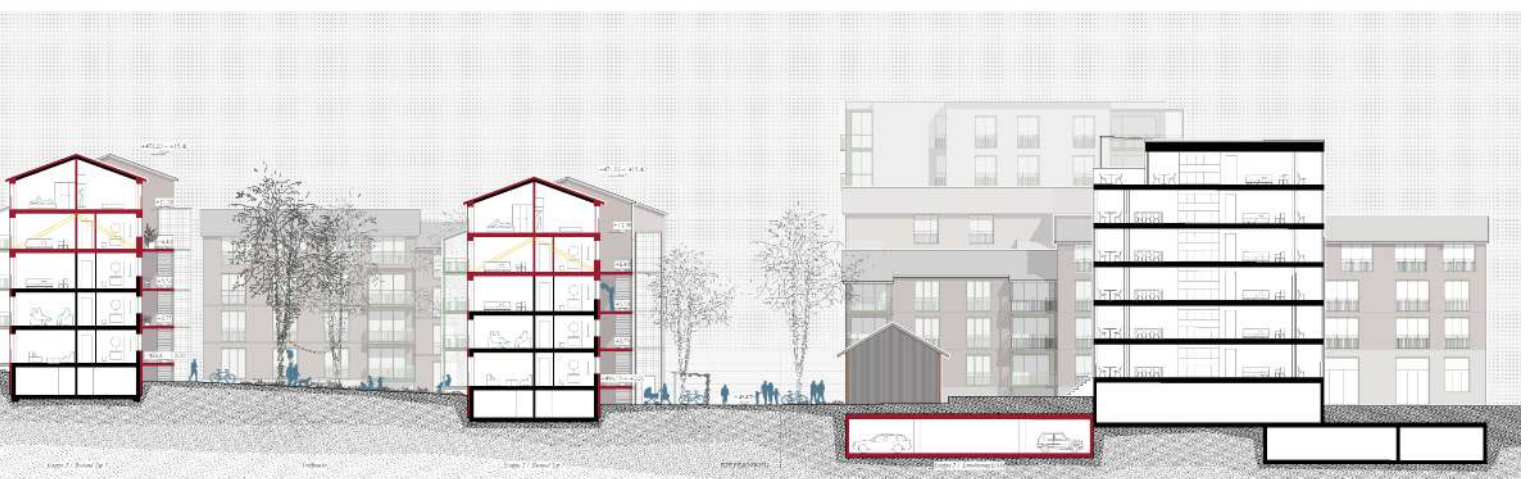
2,5 Zi. Wohnung / 66,0 m²
2,5 Zi. Wohnung / 66,0 m²
Unken Typ 1

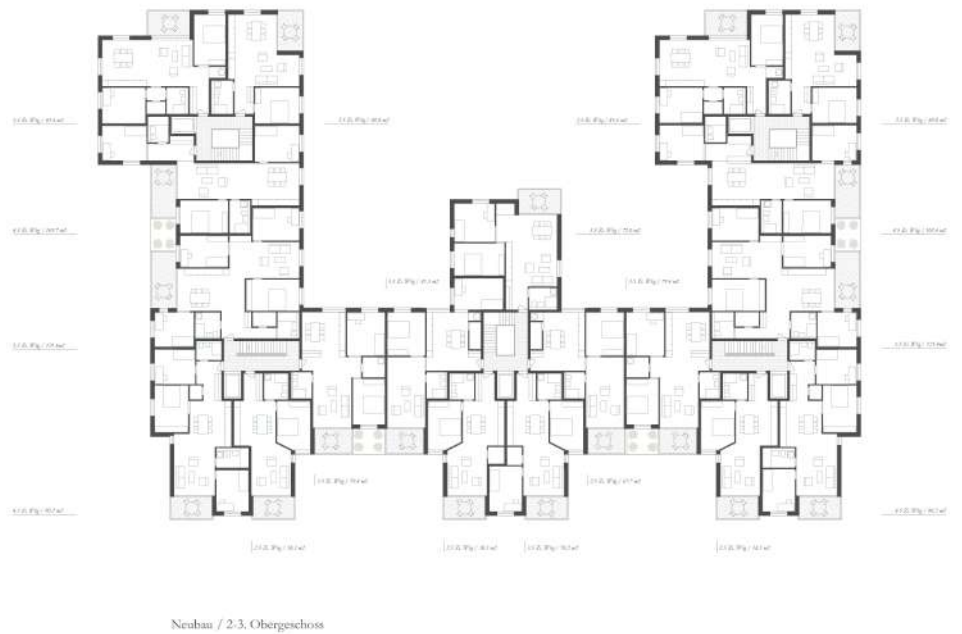
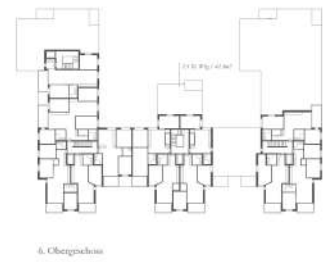
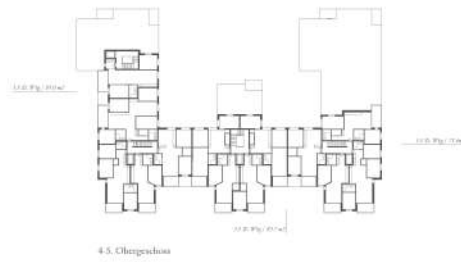
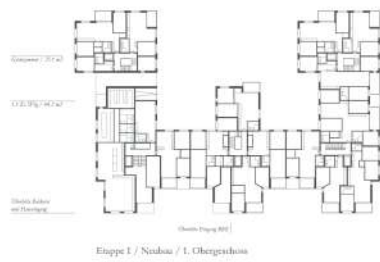


3,5 Zi. Wohnung / 94,6 m²
2,5 Zi. Wohnung / 71,0 m²
Unken Typ 2 / 1100

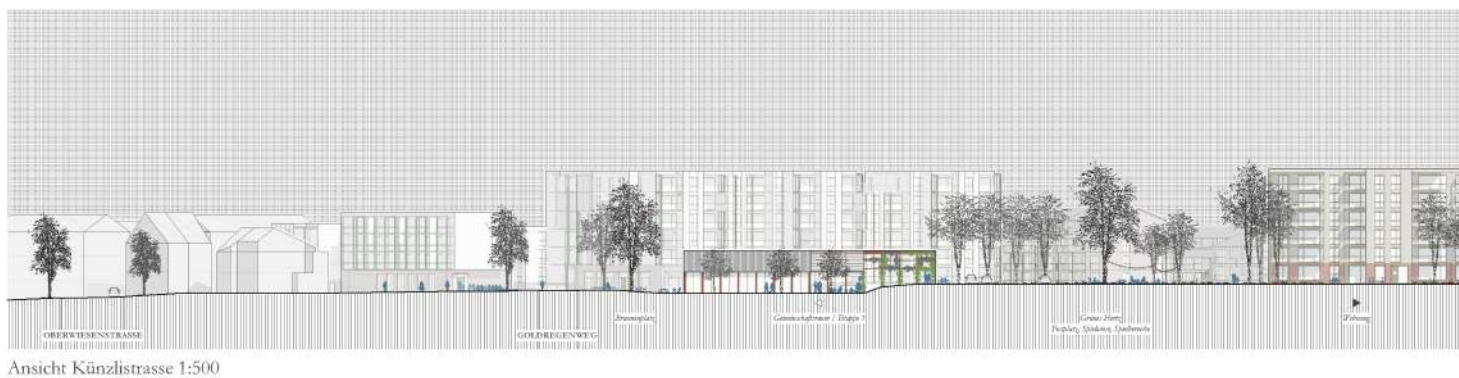


Wohnungsgrundriss





Wohnungsgrundriss





Team Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG

1. Rundgang

Architektur

Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG

Limmatstrasse 65

8005 Zürich

Roman Züst, Paula Zarco, Jasmine Gänder,
Tim Brühlhart, Marie Jourdant

Weitere Fachplanungsbüros

Urban Psychology GmbH

Arbenzstrasse 10

8008 Zürich

Alice Hollenstein

Landschaftsarchitektur

BÖE Studio

Luisenstrasse 29

8005 Zürich

Johannes Heine, Stephanie Urbaniak, Karen Morris

HL-Technik AG

Letzigraben 89

8003 Zürich

Thomas Wetter



Städtebau, Funktionsverteilung, Erschliessung

Das Projektteam legt ihren Fokus im Anknüpfen und Stärken der vorgefundenen Qualitäten. Mit der Absicht, möglichst viel der unversiegelten Freiflächen, Bestandesbauten und Bäume zu erhalten sowie kosteneffiziente Wohnungen anzubieten, übernehmen sie das Entwicklungskonzept der Randverdichtung von Fischer Visini und führen dieses entsprechend weiter. Die Konzentration des baulichen Eingriffs erfolgt mit einem langen, massigen Randgebäude entlang der nördlichen Grenze zur Kantonsschule. Ergänzt mit zwei Bauten mit öffentlichen Nutzungen bei der Weggabelung Goldregenweg/Künzliststrasse bildet er zusammen mit dem Längsgebäude einen neuen Quartierplatz. Als Gegenüber der Einzelbauten von Fischer Visini werden im Hoffeld bei den bestehenden vier Zeilen die Randgebäude durch fünfgeschossige Punktbauten ersetzt.

Obschon es mit diesem Vorschlag der Verdichtung gelingt, eine dreiecksförmige Mitte mit angemessen sanierten Bestandesbauten und einen hohen Baumbestand in eine neue Dekade zu überführen, verfehlt das vorgeschlagene Konzept der baulichen Kontraste das erwartete Entwicklungsziel deutlich. Mit dem Projekt 'Komorebi' gelingt es nicht wie gewünscht, die Siedlung über die Verdichtung architektonisch zu einer stärkeren Einheit zusammenzufügen und damit ein identitätsstiftendes Zusammengehörigkeitsgefühl zwischen den Bewohnern der verschiedenen Bauetappen und Wohnwelten zu generieren. Das Weiterführen der massiven Randbebauung erzeugt sowohl nach innen als auch gegen aussen eine abschottende Wirkung. Dieser Eindruck wird durch die aussenliegende Erschliessung der Wohnungen des nördlichen Riegels noch zusätzlich unterstützt. Die Situation des neuen Quartierplatzes, der im Eigenschatten des Quartierzentrums liegt, ist räumlich und atmosphärisch zu urban und strahlt nicht die gewünschte Aufenthaltsqualität des Siedlungszentrums aus. Gerne hätte man den Spielplatz und das Café mehr interagierend gesehen. Leider fehlt auch dem zum Riegel parallel verlaufende, zweigeschossigen Flexgebäude aufgrund des sehr schmalen Gartenraumes und dem knappen Vorbereich zum Käferweg die Überzeugungskraft. Für die Quartierstrasse, welche die Mitte der Bestandesbauten umschliesst, wäre eine

differenziertere Ausgestaltung erwünscht, zumal sie in der gezeigten Form eher einen trennenden, denn verbindenden Charakter hat. Sinnvoll hingegen gelöst ist das frühzeitige Abfangen und Überführen des motorisierten Privatverkehrs in die erweiterte Unterniveaugarage. Die Voraussetzungen wären daher gegeben, die umlaufende Erschliessung unterschwelliger zu gestalten und nicht als eigentliche Erschliessungsstrasse.

Freiraum

Die vorgeschlagene Erweiterung mit der baulichen Verdichtung an den Rändern führt zu einem in grossen Teilen unangetasteten zentralen Innenraum der Gesamtsiedlung. Der wertvolle Baumbestand kann somit nachhaltig gesichert werden. Die Quartierwiese wird sanft weiterentwickelt und zusammen mit dem vorgeschlagenen Quartierplatz als wichtiger Sozialraum gestärkt. Die Strassenräume, die das Potential haben, alle Etappen miteinander zu verbinden, bleiben weitgehend unverändert. Die Strassen werden wohl als Quartierstrassen bezeichnet, das sich bietende Potential als Aufenthalts- und Begegnungsraum ist nicht aufgezeigt. Speziell der Kiefernweg präsentiert sich nach wie vor als wenig attraktiver Strassenraum. Generell lässt sich festhalten, dass die Strassen (und deren materielle Betonung) viel zu stark in Erscheinung treten. Der Quartierplatz wirkt sehr «städtisch» und wird in seinem Ausdruck als konsequente Weiterführung der Architektursprache verstanden. Ein wesentlicher Aspekt des Studienauftrages war jedoch die Abkehr vom bisherigen Masterplan, der nach heutigen Überlegungen das Gesamtareal bis zur Unkenntlichkeit überformt hätte und die bestehenden Qualitäten des Ortes und der sozialräumlichen Strukturen völlig neu definiert hätte. Der aufgezeigte Vorschlag tut dies jedoch, und zeigt somit auch exemplarisch, weshalb nach neuen Lösungen gesucht wird.

Die starke Randbebauung im Norden schliesst das Areal fast vollkommen gegen die Schule ab und legt keinen Wert auf die Qualität der Durchlässigkeit. Dieser Aspekt wird durch den eingeschossigen Langbau am Kiefernweg noch verdoppelt. Die Vorzonen des Langbaus weisen keine Qualität auf und die dahinterliegende Wohngasse (oder Garten?) wirkt klein und isoliert. Im

Innern des Perimeters entsteht ein «gallisches Dorf», das zwar in sich intakt bleibt und grundsätzlich für die Entwicklungen der nächsten Generation zu Verfügung steht, aber in seiner Gesamtwirkung verloren bleibt.

Architektur

Architektonisch wird der Nordriegel zum markantesten Gebäude der Siedlung und tritt über die Ziegeldächer hinweg mit den Flachdachbauten an der Wehntalerstrasse in einen Dialog, der auch im Ausdruck und in der Materialisierung mit der Übernahme der horizontalen Betonbändern und den Fensterproportionen seinen Niederschlag findet. Diese auf das gewählte Konzept bezogene Haltung ist in sich konsequent. Sie wird dennoch sowohl ortsbaulich als auch architektonisch kritisch beurteilt. Wie bei der Erschliessung unterstützen die Neubauten gegenüber dem Bestand mehr das Trennende als das Vereinende.

Der Umgang mit dem Bestand ist angemessen. Die Wohnungsgrundrisse haben nach den gezielten Eingriffen eine gute Qualität. Die vier verputzten Ersatzbauten mit Schrägdächern im Hoffeld entsprechen dem Geist der ehemaligen Stammsiedlung und bilden mit dem Bestand in der Gesamterscheinung eine gelungene Einheit. Die Grundrisse der Neubauten entsprechen mit dem zweiseitig- oder übereckorientierten Wohnen typologisch und strukturell weitgehend den Bedingungen tiefer Gebäude.

Sozialraum

Das Angebot an gemeinschaftlichen Räumen wird erfüllt und die öffentlichen Einrichtungen wie das Café und der Quartierladen sind am Quartiersplatz angeordnet, ebenso die grosszügig gestaltete Geschäftsstelle der BBZ. Auch an Gästezimmer wird gedacht, die heute eine hohe Nachfrage erfahren und im Projekt «Komorebi» sinnvoll angeordnet werden.

Als Ankunftsort wirkt der Quartiersplatz wegen der hohen Gebäude jedoch eng und stiftet wenig Identität. Die bisher vertraute Situation ist gänzlich verschwunden und der Quartiersplatz zeigt sich für die Siedlung zu urban.

Der Langbau mit den Ateliers und den offenen Vorzonen wirkt fremd und bietet keine Privatsphäre, keine Nischen für die künftigen Nutzenden. Es stellt sich die Frage nach dem Zielpublikum, das hier angesprochen werden soll.

Wirtschaftlichkeit

Bezüglich Wirtschaftlichkeit gilt es zu erwähnen, dass das Projekt über alle Etappen hinweg eine durchschnittliche Anzahl an Wohnungen vorsieht (total 353). Der Projektvorschlag realisiert in der ersten Etappe ausschliesslich Neubauten. Die durchschnittliche Wohnungsgrösse liegt in der 1. Etappe mit 87 m² HNF/Wohnungen klar am höchsten. Das Verhältnis von Hauptnutzfläche zu oberirdischer Geschossfläche zeugt jedoch von einer sehr effizienten Grundrissorganisation.

Nachhaltigkeit

Im Quervergleich überzeugt das Projekt hinsichtlich Nachhaltigkeit weniger. Das Projekt sieht klar den höchsten Anteil an Neubauten über alle Etappen hinweg vor. Ausserdem weist das Projekt einen eher geringen Anteil an Grünflächen auf. Die unterbaute Fläche ist eher gross und das Projekt sieht insgesamt die kleinste Anzahl Bäume vor. Die Arealdurchlüftung wird durch den langen Riegelbau eingeschränkt.

Eine Zertifizierung gemäss SNBS 2023.1 Hochbau ist für die Neubauten unter Vorbehalt möglich, sofern der winterliche Wärmeschutz verbessert wird. Die Erfüllung Energiekennwerte gemäss Minergie-P ist herausfordernd, da die Minimalanforderungen der PV-Produktion bei konservativen Annahmen (7m² PV-Fläche/kWp) nicht eingehalten wäre.

Fazit

Es ist lobenswert, dass das Projektteam nach der Zwischenbesprechung in der kurzen Zeit einen Neuanfang gewagt hat. Die neue Grundhaltung ist in sich konsequent durchgearbeitet, doch entspricht sie nicht den Vorstellungen und Visionen, wie sich die Stammsiedlung zukünftig als Antwort auf die anspruchsvolle Aufgabe „Bauen mit Bestand“ präsentieren möchte.



Situation



Erdgeschoss

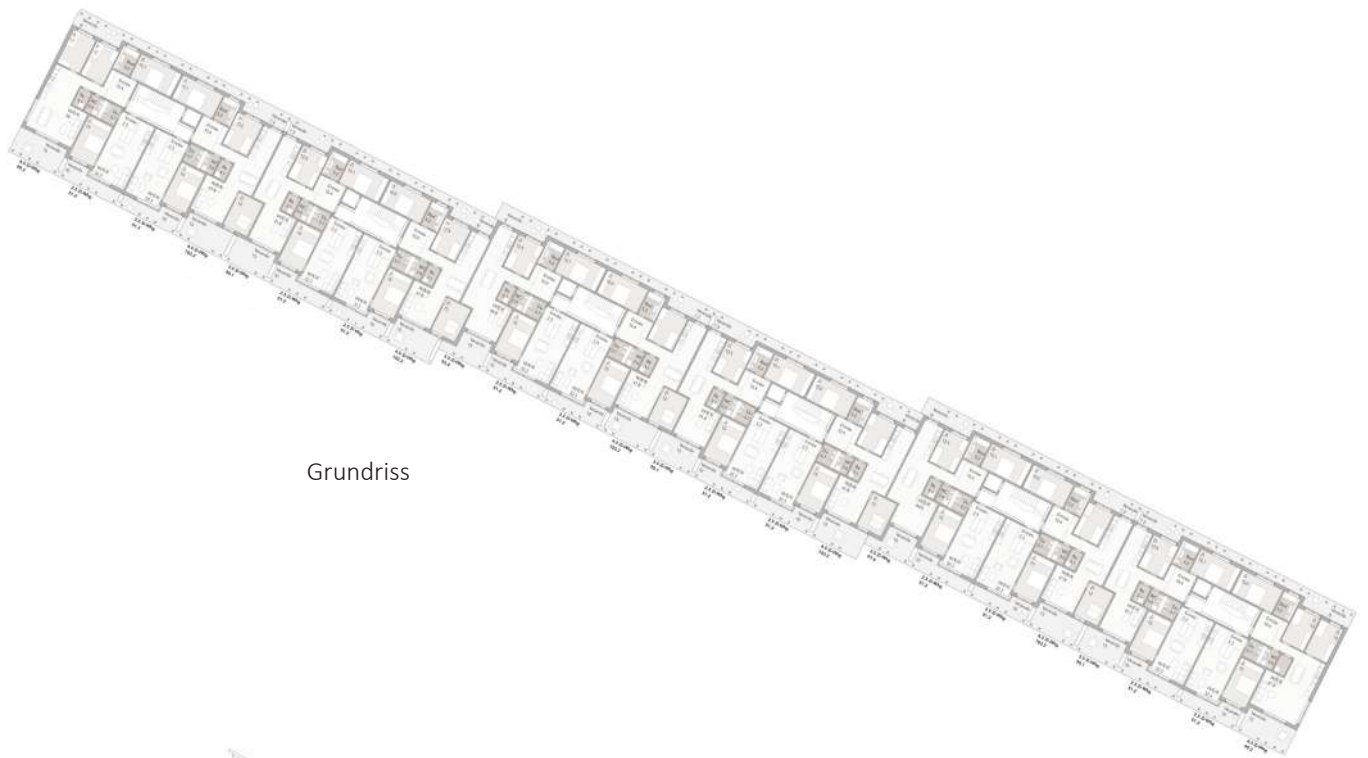


Querschnitt

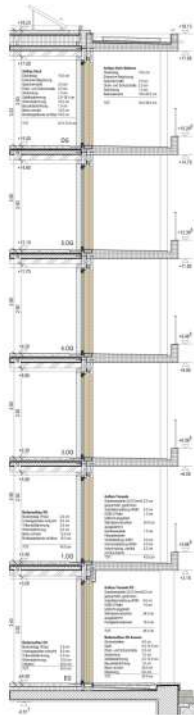


Visualisierung





Grundriss



Fassadenschnitt Block 03 1:50



Ansicht Block 03 1:50



Ansicht Bestandsgebäude 1:50

Fassadenschnitt



PLANAR

PLANAR AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

Gutstrasse 73, 8055 Zürich, 044 421 38 38

info@planar.ch, www.planar.ch