

Gesundheitszentrum & Alterswohnungen Thurgauerstrasse

**Neubau
Zürich-Seebach**

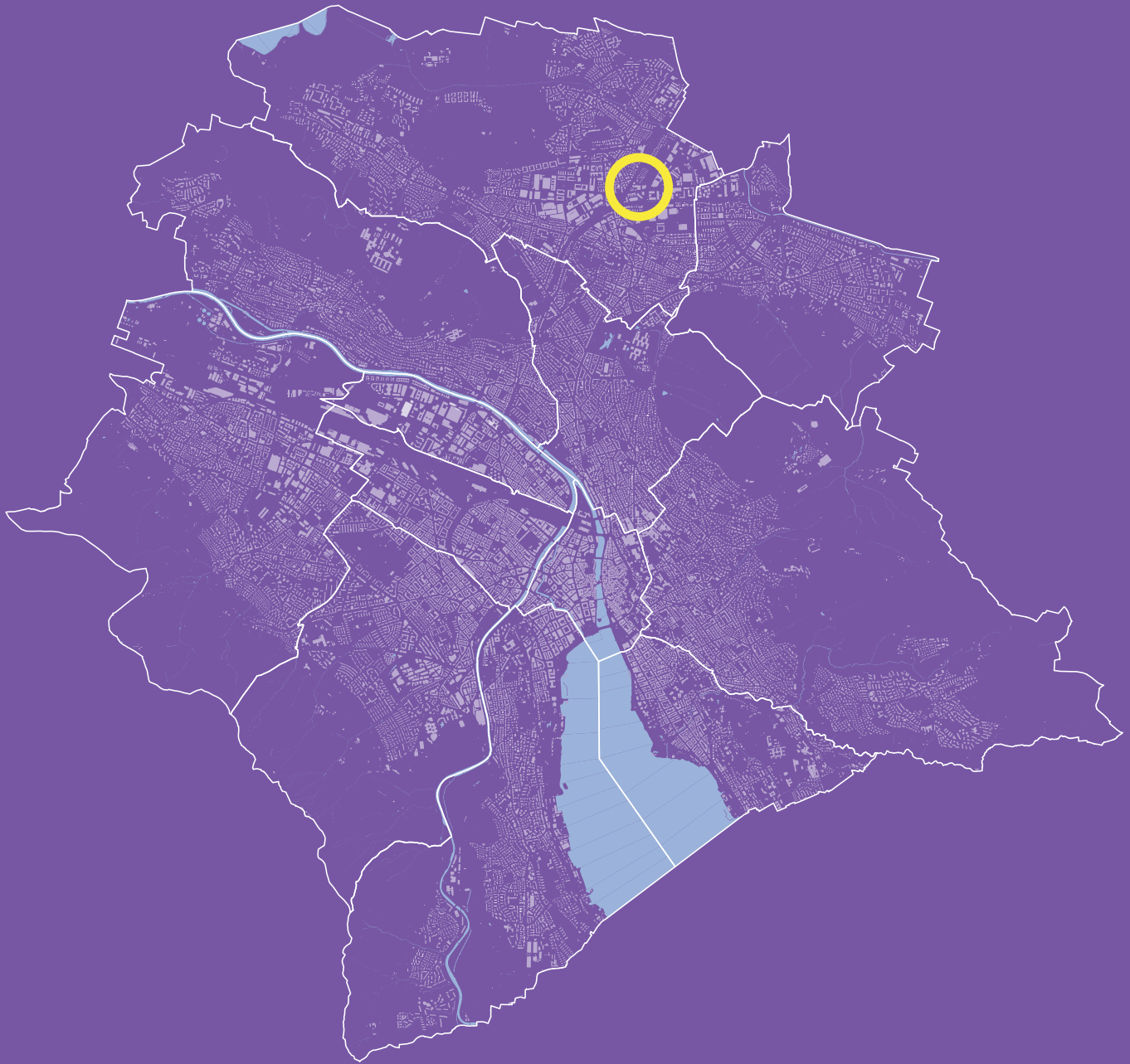
05/2025

**Projektwettbewerb im offenen Verfahren für Generalplanende
Bericht des Preisgerichts**



Inhalt

1	Einleitung	5
2	Übersicht	6
3	Nutzer*innenportraits	8
4	Aufgabe	10
5	Vorprüfung	16
6	Beurteilung	17
7	Rangierung	19
8	Schlussfolgerungen	20
9	Empfehlungen	24
10	Genehmigung	25
	Rangierte Projekte	27
	Weitere Projekte	136



Auf dem Areal Thurgauerstrasse in Seebach entsteht ein neuer Quartierteil mit vielseitigen Nutzungen. Vorgesehen ist die Erstellung von gemeinnützigen Wohnungen, Gewerbeflächen und einem Quartierpark. Eine Schulanlage ist bereits bezogen worden.

Im südlich gelegenen Teilgebiet A sollen jetzt ein Gesundheitszentrum für das Alter (GFA) sowie Wohnungen der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) entstehen.

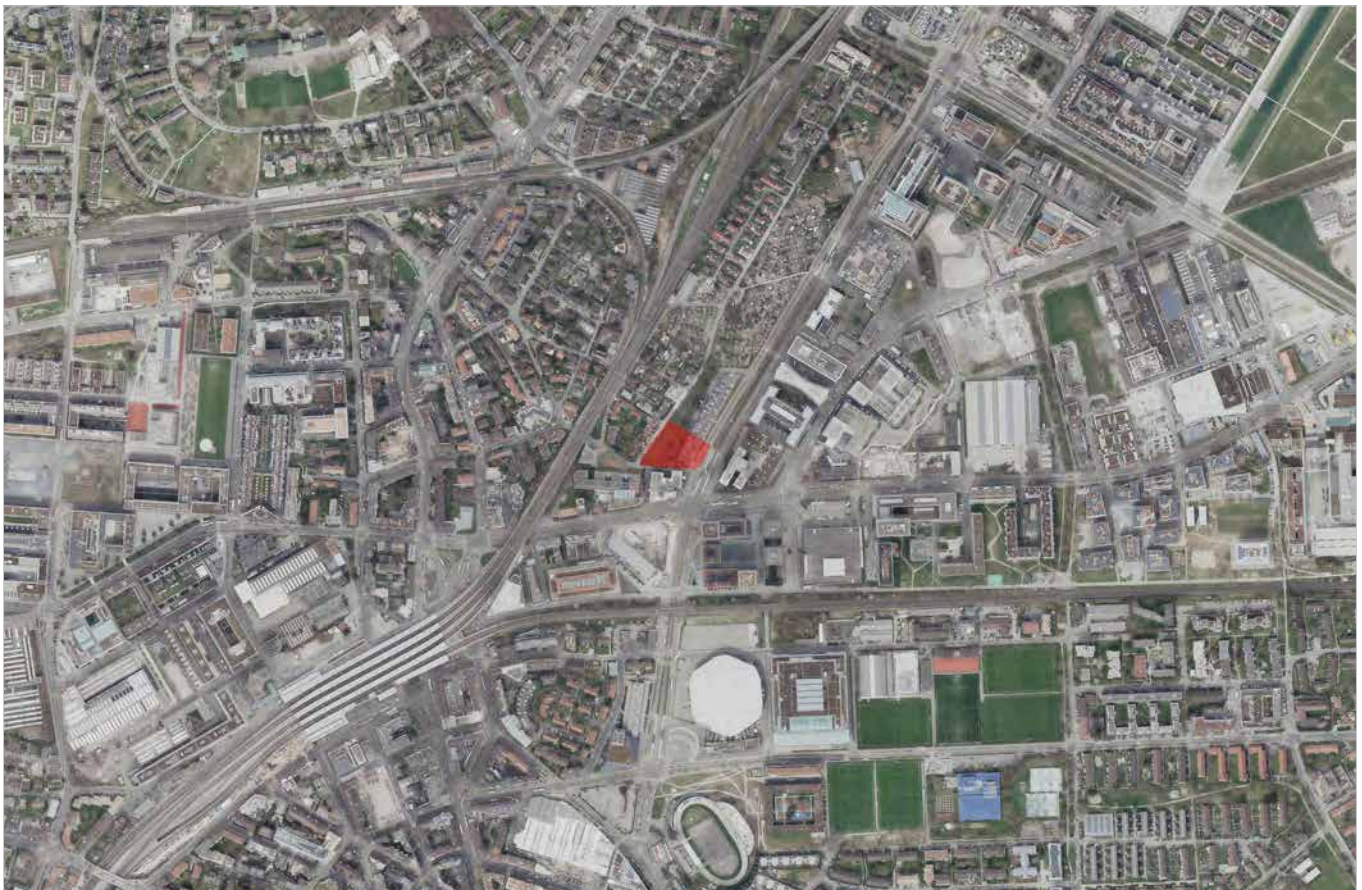
Für die beiden Nutzungen ist gemäss öffentlichem Gestaltungsplan ein maximal 70 Meter hohes Gebäude mit einem Sockelbau von maximal 11 Meter Höhe geplant. Die Unterbringung der beiden Nutzungen in einem Gebäude ermöglicht es, Synergien zu schaffen. Das Projekt entspricht den Zielen der Altersstrategie 2035 der Stadt Zürich und bietet umfassende Angebote für ein selbstbestimmtes Leben im Alter.

Weiter sind eine Trafostation und eine Photovoltaikanlage geplant, die beide von ewz betrieben werden. Gemäss öffentlichem Gestaltungsplan sind mindestens 10 Prozent der Fassadenfläche zu begrünen.

2 Übersicht

Auf dem Areal Thurgauerstrasse in Seebach entsteht ein neuer Quartierteil. Das gesamte Areal Thurgauerstrasse – eine der grössten Baulandreserven Zürichs – wird künftig Wohnraum für etwa 1800 Menschen bieten und ist von grosser Bedeutung für die städtische Entwicklung. Zwei öffentliche Gestaltungspläne sorgen für die Einbindung aller Arealteile in eine gemeinsame Vision.

Auf dem rund 4300 m² grossen Teilgebiet A – zwischen Thurgauer-, Eisfeld- und Grubenackerstrasse gelegen – sollen ein Gesundheitszentrum für das Alter (GFA) und Wohnungen der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) entstehen. In den unteren Geschossen liegen gemeinsam genutzte Flächen, darüber das GFA für mindestens 96 Bewohner*innen und in den oberen Etagen rund 130 Alterswohnungen.



Luftbild

Auftraggeberin	Bauherrschaft Stadt Zürich Eigentümerversretung Immobilien Stadt Zürich (IMMO) Eigentümerin Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) Bauherrenvertretung, Ausloberin Amt für Hochbauten (AHB)
Verfahren	Projektwettbewerb nach SIA 142. Offenes Verfahren für Generalplanende, einstufig, anonym. Das Verfahren unterstand der IVöB (11/2019) sowie dem Beitrittsgesetz (03/2023) und der SVO (06/2023) des Kt. Zürich.
Geforderte Disziplinen	Generalplanung, Architektur, Landschaftsarchitektur
Zielkosten Erstellung	CHF 113 Mio. (inkl. MWST, BKP 1–9)
Preisgeld	CHF 271 000 exkl. MWST
Preisgericht	Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter Andreas Hauri, Vorsteher GUD Andrea Martin-Fischer, SAW Jenny Dreyer, IMMO Renate Monego, GFA Regula Pfenninger, GFA Albert Frölich, Quartierverein (Ersatz) Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter Ursula Müller, Vorsitz, AHB Martin Schneider, AFS Caspar Hoesch, Architekt, SAW Philipp Fischer, Architekt, Zürich Raphael Frei, Architekt, Zürich Sibylle Aubort Raderschall, Landschaftsarch., Meilen Daniel Hoffmann, Architekt, Zürich (Ersatz)
Teilnehmende Teams	54

3 Nutzer*innenportraits

Kurzportrait GFA

Mit rund 40 Standorten und über 3000 Plätzen verfügen die Gesundheitszentren für das Alter (GFA) über das umfassendste Angebot für Wohnen und Pflege im Alter in der Stadt Zürich. Die GFA bündeln ihre Kompetenzen in den Bereichen Langzeitpflege, Betreuung, Hotellerie, Medizin und Therapie. Die langjährigen Erfahrungen in den Bereichen Demenz, Geriatrie, Gerontopsychiatrie und Palliative Care sind in der Schweiz einzigartig und für GFA von grossem Wert.

Die GFA bieten zeitgemässe Wohnmöglichkeiten, Unterstützung in der Alltagsbewältigung und gesundheitliche Betreuung für Menschen im vierten Lebensabschnitt. Dies in der Angebotsbreite vom gemeinschaftlichen und selbständigen Wohnen über Ferienaufenthalte, Rehabilitation, Entlastung von Angehörigen, ambulante Dienstleistungen bis hin zur spezialisierten Langzeitpflege.

Als Institution der Stadt Zürich ist den GFA der Einbezug des Quartiers wichtig. Sie engagieren sich für die Zusammenarbeit mit den Quartierbewohner*innen über alle Altersstufen und schaffen so die Voraussetzungen für einen lebendigen Austausch zwischen den Generationen.

Die GFA verstehen Gesundheit umfassend als Zustand des körperlichen, seelischen und sozialen Wohlbefindens. Die individuelle Lebensqualität der Bewohnerschaft steht bei den GFA immer im Vordergrund. Unabhängig von der wirtschaftlichen, sozialen oder gesundheitlichen Situation wollen die GFA ihren Bewohner*innen ein selbstbestimmtes Leben im Alter ermöglichen.

Mit dem Schulungszentrum Gesundheit Zürich, dem SGZ Campus, und eigener Forschung entwickeln die GFA die Qualität ihrer Angebote stetig weiter.

Kurzportrait SAW

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) betreibt auf städtischem Gebiet mehr als 30 Siedlungen mit rund 2000 bezahlbaren Wohnungen für Menschen ab 60 Jahren. Sie unterstützt ihre Mieter*innen mit alltagsnahen, sozialen und pflegerischen Dienstleistungen und ermöglicht ihnen dadurch den Verbleib in den eigenen vier Wänden sowie eine hohe Lebensqualität bis ins hohe Alter. Bei gesundheitlichen Schwierigkeiten oder wenn Hilfe im Alltag nötig ist, stehen beispielsweise eine eigene Spitex, Soziale Dienste oder eine Hauswartung mit erweitertem Aufgabengebiet zur Verfügung. Auch ein 24-Stunden-Notrufdienst und ein Wäsche-Service gehören zum Angebot. Vielfältige soziokulturelle Aktivitäten wie Vorträge, Bewe-

gungs- und Gedächtnistrainings, Siedlungsfeste oder Vorlesenachmittage unterstützen den Aufbau nachbarschaftlicher Kontakte und ein aktives Siedlungsleben.

Die SAW richtet sich an Einwohner*innen der Stadt Zürich. Das Durchschnittsalter der Mieter*innen beträgt 77 Jahre, 61 % von ihnen sind Frauen, 39 % Männer. Die SAW vermietet ihre Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete. Rund 75 % der SAW-Wohnungen sind subventioniert; das heisst die Mieten werden durch Mittel der Wohnbauförderung von Kanton und Stadt Zürich zusätzlich vergünstigt. Für alle Wohnungen der SAW gelten Einkommens- und Vermögenslimiten.

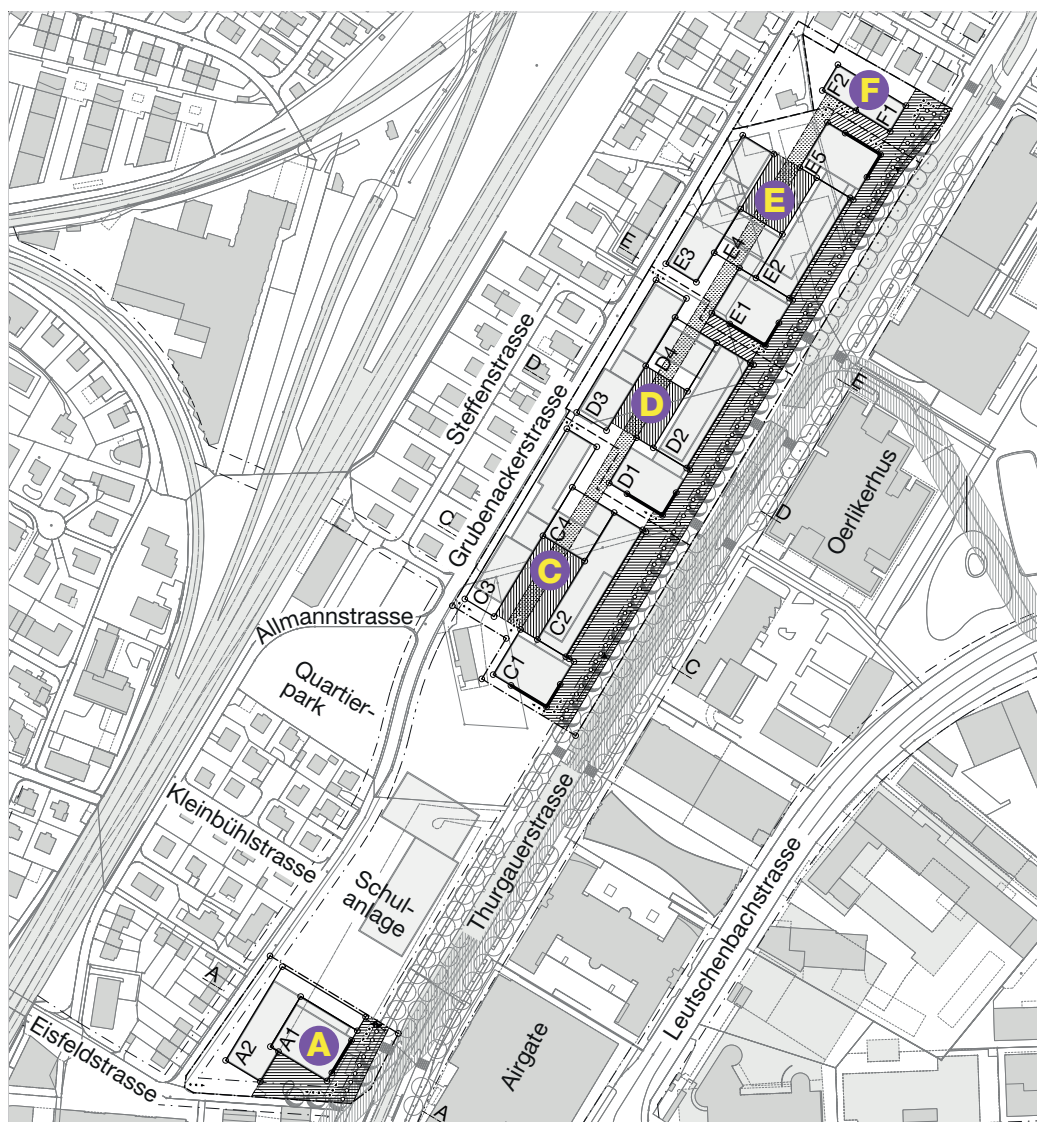
Die SAW wurde 1950 von der Stadt Zürich als Antwort auf die Wohnungsnot Mitte des letzten Jahrhunderts gegründet. Sie ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit, administrativ ist sie dem Gesundheits- und Umweltdepartement der Stadt Zürich angegliedert. Die Stiftung beschäftigt rund 170 Mitarbeiter*innen in den Bereichen Infrastruktur und Unterhalt, Spitex und Sozialdienst, Soziokultur, Bau und Entwicklung, Finanzen und Vermietung sowie Administration. Ihr oberstes Organ ist der Stiftungsrat, der vom Stadtrat gewählt ist.

4 Aufgabe

Kontext

Die Thurgauerstrasse als markanter Strassenraum entlang des Areals ist Teil der Verkehrs- und Dienstleistungsachse Oerlikon-Glattbrugg-Flughafen. Die Strasse übernimmt damit eine wichtige Scharnierfunktion zu den Nachbarquartieren und -gemeinden. Die Realisierung eines dichten und vielfältigen Stadtraumes auf dem bis jetzt weitgehend unbebauten Areal bietet die Chance, gewerbliche, schulische und andere sozialräumliche Beziehungen über die Thurgauerstrasse hinweg entstehen zu lassen. Das bestehende Quartier

Grubenacker, westlich der Thurgauerstrasse, wird über die Schärenmoosstrasse bzw. über die Eisfeld-/Schaffhauserstrasse von Seebach her erschlossen. Das Entwicklungsgebiet Thurgauerstrasse befindet sich an der Nahtstelle einer Zentrumszone mit hoher Ausnützung und einer kleinteiligen Wohnzone. Zur Qualitätssicherung hat das Amt für Städtebau zwei öffentliche Gestaltungspläne (öGP) erarbeitet: Teilgebiet B für Schulnutzung und Quartierpark sowie Teilgebiete A, C-F für Wohnnutzung.



Grundstücksdaten

Kataster-Nr.: SE6833
Fläche: 4324 m²
Zone (BZO 2016):
öffentlicher Gestaltungsplan
Thurgauerstrasse
Adresse:
Thurgauerstrasse 41/43,
8052 Zürich-Seebach

- A** Teilgebiet A
- C** Teilgebiet C
- D** Teilgebiet D
- E** Teilgebiet E
- F** Teilgebiet F

Öffentlicher Gestaltungsplan «Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe», nicht massstäblich (AFS)

Öffentlicher Gestaltungsplan

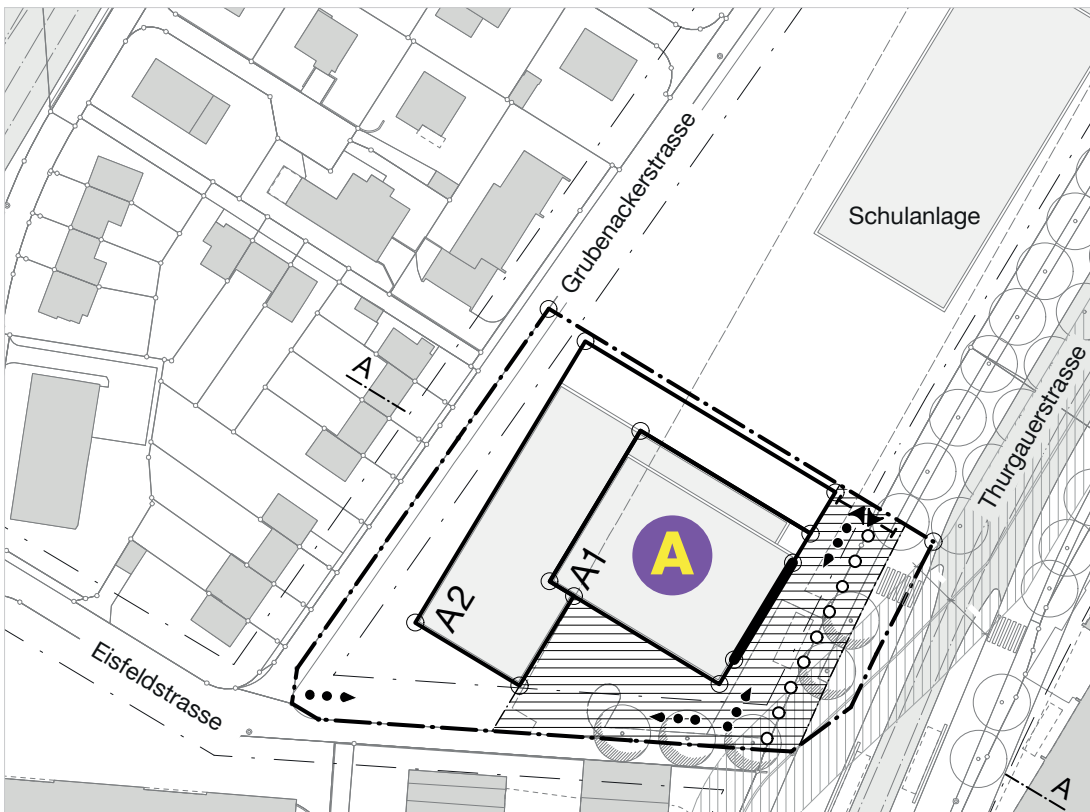
Im Bericht des öGP sind als Erkenntnisse zur Testplanung folgende Punkte aufgeführt:

- Die Idee eines markanten und zusammenhängenden Stadtteils soll weiterverfolgt werden.
- Eine starke Freiraumfigur hält den Stadtteil zusammen und entspricht der Forderung nach einem lebendigen und identitätsstiftenden neuen Quartierteil von Leutschenbach.
- Die Spielwiese der Schule dient sowohl der Schule wie auch der Allgemeinheit und kann topografisch überzeugend angelegt werden.
- Eine gegenüber der Grundordnung erhöhte bauliche Ausnützung des Areals wird als raumplanerisch richtig und städtebaulich verträglich erachtet.

Aufgabe

Auf dem Grundstück war eine stadträumlich, architektonisch und betriebstechnisch qualitativ hochwertige Bebauung zu planen. Gemäss Art. 21 öGP sind Bauten, Anlagen und deren Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. In Bezug auf den architektonischen Ausdruck sind die Bauten der Teilgebiete A und C-F sorgfältig aufeinander abzustimmen.

Es soll ein funktionales Gesundheitszentrum mit hohem Wohnwert für mindestens 96 Bewohner*innen entstehen. Zudem sollen rund 130 qualitätsvolle Alterswohnungen entstehen. Ergänzt werden die kompakten Kleinwohnungen durch kontaktfördernde Erschliessungs-, Gemeinschafts- und Betriebsflächen.



Öffentlicher Gestaltungsplan, Auszug Teilgebiet A, nicht massstäblich (AFS)



Wettbewerbsziele

Im Sinne eines umfassenden Nachhaltigkeitsgedankens waren Projekte mit folgenden Eigenschaften gesucht:

Gesellschaft

Gesellschaftlich vorbildliche Projekte, die städtebaulich angemessen auf die bestehende Stadtstruktur reagieren. Projekte, die mit qualitativem architektonischen Ausdruck und mit ihrer Materialisierung einen Beitrag zur Quartieraufwertung leisten und die eine hochwertige Aussenraumgestaltung – insbesondere der Demenzgärten – vorweisen. Die Konzepte, Grundrisse und Schnitte sollen das vorgeschriebene Raumprogramm und die formulierten Anforderungen bestmöglich umsetzen. Sie sollen einen hohen Gebrauchswert mit guter Möblierbarkeit aufweisen und allen Menschen eine hindernisfreie, altersgerechte, sichere und wohnliche Nutzung ermöglichen sowie attraktive Arbeitsplätze aufzeigen. Zudem sollen Schwellenräume differenziert gestaltet und auf eine gute Wegführung zu den Wohnungen geachtet werden. Trotz

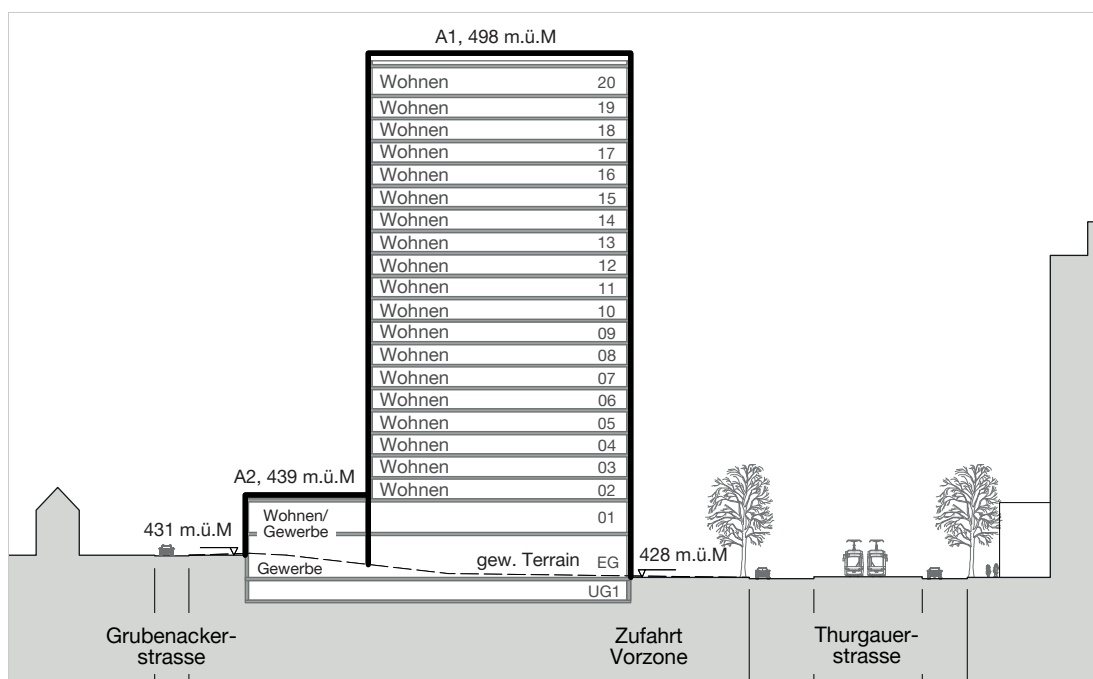
Kostenknappheit ist eine gute innere Gestaltung umzusetzen.

Wirtschaft

Wirtschaftlich vorbildliche Projekte, die auf sehr niedrige Erstellungskosten sowie einen höchstmöglich kostengünstigen Betrieb und Unterhalt ausgerichtet sind. Effizientes Verhältnis zwischen Hauptnutzfläche (HNF) und Geschossfläche (GF). Die Planung soll gesamthaft lebenszyklusorientiert erfolgen, damit die Betriebs- und Unterhaltskosten tief ausfallen.

Ökologische Nachhaltigkeit

Zur Umsetzung des Klimaschutzziels Netto-Null werden ökologisch vorbildliche Projekte gesucht, deren Treibhausgasemissionen und Energiebedarf bei der Erstellung und im Betrieb auf ein Minimum reduziert sind. Für die Solarstromerzeugung stehen möglichst grosse Flächen auf den Dächern und an den Fassaden zur Verfügung. Die thermische Behaglichkeit in den Innenräumen wird mit architektonischen Mitteln gewährleistet. Es werden bauökologisch schlüssige Konstruk-



Schnitt AA aus öGP, Auszug Teilgebiet A, nicht massstäblich (AFS)

tionssysteme und Materialien eingesetzt sowie Konzepte der modularen Gebäudetechnik angewandt. Die Freiraumgestaltung leistet – im Rahmen der Möglichkeiten – einen Beitrag zur Förderung der Stadtnatur und zur Hitzeminderung.

Synergien

Die GFA und SAW streben ein Angebot mit hoher Durchlässigkeit für ältere Menschen an. Das Angebot soll es diesen ermöglichen, gut eingebettet in die Gesellschaft ein eigenständiges, selbstbestimmtes Leben zu führen und bei Unterstützungsbedarf niederschwellig auf ein breites soziales, betreuerisches, pflegerisches und therapeutisches Angebot zugreifen zu können. Mit dieser breit abgestützten Angebotspalette sollen eine hohe Lebensqualität und ein Verbleiben im Quartier bis zum Lebensende ermöglicht werden – unabhängig von Gesundheit, finanziellen Verhältnissen und Lebensform. Die direkte Nachbarschaft von GFA und SAW ergibt einen grossen Mehrwert im Bereich der Dienstleistungen für die älteren Menschen, ermöglicht die Nutzung von gemeinsamer Infrastruktur und ergibt Synergien in diversen betrieblichen Belangen.

Nutzung Gesundheitszentrum

Das GFA Thurgauerstrasse ist Bestandteil der stadtweiten Grundversorgung mit einem entsprechenden Angebot von Dienstleistungen. Es unterstützt im Einzugsgebiet von Zürich Nord die Umsetzung der Altersstrategie 2035 der Stadt mit dem Ziel einer quartiernahen Versorgung. Die Ausrichtung des Angebots orientiert sich an den Eckwerten der Altersstrategie 2035 und beinhaltet neben dem Wohn- und Pflegeangebot für betagte Menschen auch öffentliche Angebote für die unmittelbare Nachbarschaft und das Quartier.

Das GFA soll Platz für mindestens 96 Bewohnerinnen und Bewohner im Angebotssegment der Spezialisierten Pflege für Personen mit

mittlerem bis hohem Betreuungs- und Pflegebedarf bieten. Es werden ausschliesslich Einz Zimmer mit Nasszelle angeboten. Aufgrund von Entwicklungsprognosen und der aktuellen Nachfrage sind mehrere Abteilungen auf an Demenz erkrankte Menschen ausgerichtet, was insbesondere dafür geeignete Aussenräume (Demenzgärten) oder Freiflächen erfordert. Im GFA werden rund 200 Mitarbeitende beschäftigt sein.

Die Infrastruktur – insbesondere der Mehrzwecksaal, das öffentliche Restaurant, Küche, Lingerie sowie spezielle Dienstleistungsbereiche wie Coiffeur oder Podologie – ist nicht nur für die Bedürfnisse des GFA konzipiert. Das Restaurant mit Aussenterrasse soll als zentraler Begegnungsort dienen und allen Interessierten offenstehen. Dies gilt auch für den Mehrzwecksaal mit Bühne und weitere Räume im GFA, die auf Anfrage auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Mit der Arealverbindung zu den weiteren auf dem Areal geplanten Nutzungen, insbesondere zum Quartierpark und zu den Wohnüberbauungen sowie einem attraktiven Aussenbereich soll die Einbindung in das Quartier gefördert werden.

Nutzung Alterswohnungen

Die Nachfrage nach Wohnungen der SAW übersteigt das heutige Angebot. Auf dem Areal Thurgauerstrasse sollen deshalb rund 130 Alterswohnungen erstellt werden, davon rund 80 % als 1,5–2,0-Zimmer-Wohnungen und 20 % als 2,5-Zimmer-Wohnungen. Die Berechnung der Mietzinse erfolgt nach den Grundsätzen der Kostenmiete der kantonalen Wohnbauförderung (WBFV). Die subventionierten Wohnungen werden nach den Vorgaben der WBFV vermietet. Die Alterswohnungen werden im Auftrag der SAW erstellt und von dieser finanziert. Der SAW wird dazu ein Baurecht gewährt.

Siedlungsportrait

Heute ist Montag und für Franz und Hildegard Giacometti ein besonderer Tag. In der luftigen Eingangshalle begrüsst Meta Xerxes vom Empfang das Ehepaar herzlich. Wie praktisch, denkt Hildi, zu Bus und Tram sind es nur ein paar Schritte. Die rüstige Hildegard (83) bezieht eine 2-Zimmerwohnung der SAW im 15. Stock mit Blick auf den Sportplatz und dahinter den Park. Ein Glücksfall, sie freut sich und ist doch auch traurig. Nach 47 Ehejahren schläft sie erstmals nicht mehr am selben Ort wie Franz. Schweren Herzens hat sie sich entschieden, ihn der Demenzgruppe im Gesundheitszentrum für das Alter anzuvertrauen. Er wohnt in einem Einzimer im 2. OG direkt am Dachgarten. Hildegard ist froh, nun Unterstützung in der Pflege ihres Ehemanns zu erhalten und, wann immer möglich, Zeit mit Franz verbringen zu können. Für die ersten Wochen hat sie mit der Abteilungsleiterin vereinbart, dass sie gemeinsam im Wohnbereich der Demenzabteilung zu Mittag essen, abends aber in der Wohnung, solange es geht. Froh ist Hildegard auch um die Entlastung im Haushalt. Neu muss sie sich nicht mehr um die Wäsche kümmern, denn auch in der SAW Alterswohnung ist das Waschen der Wäsche in der Miete inbegriffen. Weiterhin trifft sich Hildegard einmal in der Woche mit zwei Freundinnen aus dem umliegenden Quartier zum Zmittag-Jass, neu im öffentlichen Selbstbedienungsrestaurant im EG. Es gibt verschiedene Menus, Salate und einen Tagesteller, die man auch mitnehmen kann. Viele Mieter*innen der SAW essen hier, es ist gut und günstig – und es gibt viel zu sehen. Die eingemietete Tanzschule «TripRap» begeistert mit MuKi-Turnen, Yoga und Kursen von Swing bis Hiphop Jung und Alt aus den Neubauten hinter dem Park ebenso wie das Büropersonal aus dem Airgate oder dem nahegelegenen Andreasturm. Das lebendige Kommen und Gehen ist ein Augenschmaus und liefert auch genügend Gesprächsstoff für eine kleine Begegnung mit der Aussenwelt, denn nach dem Training gönnt sich manch eine*r einen Kaffee oder einen Apéro im Restaurant oder auf der Aussenterrasse.

Maria Matusic, die Wohnbereichsleiterin der einen Demenzgruppe, schätzt das übersichtliche Layout der Abteilung. Von ihrem Büro hat sie einen guten Überblick über den Korridor, das Stübli und den Wohn-/Essbereich. Sie findet es sehr gut, dass sich die an Demenz erkrankten Bewohner*innen zwischen den Wohnbereichen frei bewegen können, und von den Mitarbeitenden begleitet werden, wenn sie nicht selbstständig mit dem Lift oder über das Treppenhaus z. B. in die Geschosse mit den Demenzgärten gelangen können. Auch persönlich ist sie stolz. Nach der Ausbildung zur Fachfrau Gesundheit hat sie sich an

der höheren Fachschule zur Pflegefachperson HF weitergebildet und im Beruf auf Demenzbetreuung spezialisiert. Sie liebt den Austausch mit Bewohner*innen und Angehörigen, aber im speziellen freut sie sich über die enge Zusammenarbeit mit den Ärztinnen und Ärzten, Fachpersonen aus Therapie sowie Pflege, genauso wie mit dem Technischen Dienst oder mit dem Küchen-, Reinigungs- und Verwaltungspersonal, aus bis zu 40 Nationen.

Ab dem 8. OG ist es sehr ruhig. Manchmal fast zu ruhig. Hier, in den SAW Wohnungen, leben viele Senior*innen oft zurückgezogen, der Grossteil allein. Nach Bedarf beziehen sie pflegerische und hauswirtschaftliche Dienstleistungen der SAW Spitex. Toll sind die Begegnungszonen mit Sitzgruppe. Hier treffen sie sich gerne auf einen Schwatz, oder suchen die Siedlungspräsenz der SAW Spitex, die zweimal pro Woche für alle Fragen ein Ohr hat. Heute hört man im Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss Stimmen: agil&mobil heisst der Gedächtniskurs der Soziokultur. Die Aussicht ist grossartig, viele treffen sich auch für Familienfeste hier oben.

Beim Rollator von Herrn Hubler klemmt mal wieder die eine Bremse. Daher entschliesst er sich spontan, diese in der Velowerkstatt «Züri rollt» – möglicherweise im Teilgebiet D – überprüfen zu lassen. Vielleicht nimmt er auch gleich sein Laptop mit, da er neuerdings Probleme mit seinem Email-Account hat. Bei «Compicheck» gleich neben dem Siedlungslokal kennen sie ihn bereits gut und haben immer gute Tipps und Tricks auf Lager. Mary Polder vom SAW Sozialdienst ist besorgt. Massimo Wernli weigert sich standhaft, Unterstützung anzunehmen. Wahrscheinlich fürchtet er die Kosten, oder aber in die Pflegeabteilung umziehen zu müssen? Dabei wäre es hier so einfach, sich unterstützen zu lassen: Spitex in die Wohnung holen, tagsüber punktuell in die Tagespflege gehen oder im fürsorglichen Umfeld der Pflegeabteilung Pflege, Kontakt und Betreuung erhalten.

Viele Wohnungsmietende nutzen den Nebeneingang bei den Liften und meiden die Lobby. Natürlich ist es nicht immer angenehm, das fragile Alter vor Augen zu haben und ab und an den Bestattungswagen vorfahren zu sehen. Verständlich ist es aber nicht ganz, denn die Eingangshalle wirkt architektonisch und dank der Farbgebung lebendig und einladend, eher wie eine Hotellobby, denn wie ein Spitaleingang. Neuerdings haben die Schulkinder die Kiosk-Ecke im Restaurant entdeckt. Nach Schulschluss ist da immer was los. Genauso wie im Saal mit der Bühne und Veranstaltungsprogramm. Mary liebt den Donnerstag. Dann probt hier abends der bunt gemischte Airport-Chor.

5 Vorprüfung

Die 54 eingereichten Projekte wurden nach den Grundsätzen der SIA-Ordnung 142, den Anforderungen des Wettbewerbsprogramms und der Fragenbeantwortung auf folgende Punkte hin geprüft:

Teil 1

Zulassung zur Beurteilung:

- Termingerechtigkeit der eingereichten Unterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen

Die Vorprüfung beantragte dem Preisgericht, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Zulassung zur Preiserteilung:

- Projektierungsperimeter und Bauvorschriften
- Raumprogramm

Sofern angegeben, wurden die von den Teams deklarierten Mengenangaben für die Vorprüfung Teil 1 übernommen. Für die Beiträge ohne Mengenangaben wurde ein grober Massauszug vorgenommen.

Die Vorprüfung beantragte dem Preisgericht, alle Projekte zur Preiserteilung zuzulassen.

Teil 2

Die 7 Projekte der engeren Wahl wurden zusätzlich auf folgende Kriterien geprüft:

- Ökologische Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlichkeit
- Bauvorschriften
- Lärmschutz
- Eigentümerversammlung, IMMO Betrieb
- GFA Betrieb, Raumprogramm
- SAW Eigentümerversammlung, Betrieb, Raumprogramm
- Tragwerk
- Gebäudetechnik
- Brandschutz
- Fassadenbegrünung
- Freiraum, Dachbegrünung
- Erschliessung, Parkierung

Die Mengenangaben wurden überprüft und verifiziert. Die detaillierten Berichte der Expertinnen und Experten sind in den Vorprüfungsbericht Teil 2 eingeflossen.

6 Beurteilung

Das Preisgericht trat am 3. und 4. Februar 2025 sowie am 25. März 2025 zur Beurteilung der Projekte zusammen. Nach einer gemeinsamen Besichtigung aller Projekte nahm das Preisgericht am ersten Jurierungstag vom Ergebnis der Vorpüfung (Teil 1) Kenntnis. Sämtliche Projekte wurden sowohl zur Beurteilung als auch zur Preiserteilung zugelassen. In Gruppen eingeteilt hat das Preisgericht die Projekte eingehend analysiert und dem Plenum in einem ersten wertungsfreien Rundgang präsentiert. Am zweiten Jurytag wurde das Grundstück besichtigt. Anschliessend fand eine Gesamtbeurteilung nach den folgenden im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Beurteilungskriterien statt (Reihenfolge ohne Wertung):

Gesellschaft

- Volumetrische Gestaltung
- Qualitäten Architektur, Aussenraum
- Erfüllung Raumprogramm
- Funktionalität, Gebrauchswert, Hindernisfreiheit
- Materialisierung

Wirtschaft

- Erstellungskosten
- Flächeneffizienz
- Betriebs- und Unterhaltskosten

Ökologische Nachhaltigkeit

- Ökologisch vorbildliches Projekt Minerogie-P-Eco
- Energie- und Treibhausgas-Bilanz für Erstellung und Betrieb der Gebäude
- Potenzial Solarstromproduktion
- Thermische Behaglichkeit der Innenräume und sommerlicher Wärmeschutz
- Bauökologisch schlüssige Konstruktionsysteme und Materialien sowie modulare Gebäudetechnik
- Klimatische Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Kaltluftsystem
- Ökol. wertvolle Freiraum- und Dachflächen

In drei Wertungsrundgängen und einem anschliessenden Kontrollrundgang sind die folgenden Projekte ausgeschieden:

1. Wertungsrundgang:

- 01 GOLDENTHUR
- 03 «DER GRÜNE TURM»
- 05 RENDEZ-VOUS
- 10 ZENO
- 11 THURM
- 16 KLEID
- 18 WILD STRAWBERRIES
- 21 APOLLON
- 24 THYMIAN
- 26 MIGHTY APHRODITE
- 34 HOCHHINAUS
- 44 KRAFTWERK
- 48 SILVER FOX
- 51 ARMADILLO
- 52 TETRIS
- 53 VERTIKALE GENERATIONEN

2. Wertungsrundgang:

- 02 LINIE 10
- 04 BORNEO
- 06 ROSMARIN
- 07 FRANZ UND HILDEGARD
- 08 UP TO YOU
- 09 HAUS IM GLÜCK
- 12 HÖHENFLUG IM DSCHUNGEL
- 17 NORDSTERN
- 19 GLIMMER
- 20 OERLY BIRD
- 22 SOLARPUNK
- 25 AMOUR
- 27 «IDYLLE»
- 30 REGNI
- 32 BALANCE
- 33 «KOSMOS»
- 36 GOLDEN LANE
- 37 SUNSET BOULEVARD
- 38 LIBELLE

- 39 INDIAN SUMMER
- 41 VESTIBÜL
- 42 VINTAGE
- 43 MOAI
- 45 WABI-SABI
- 46 GIULIETTA
- 47 COPACABANA
- 49 GOJIRA
- 50 MATCHA
- 54 HOME OF STORIES

Am Abend des zweiten Jurierungstags wurden folgende Projekte für einen Preis aber nicht für die engere Wahl bestimmt:

- 28 CITRUS
- 40 FREIE SICHT AUFS MITTELMEER

Folgende Projekte wurden für die engere Wahl bestimmt:

- 13 BINGO FLAMINGO
- 14 PRELUDIUM
- 15 HÄNGENDE GÄRTEN
- 23 BELVÉDÈRE
- 29 GEN T
- 31 PIANO VERDE
- 35 SOL_

Die rangierten Projekte wurden den Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichtern zum Verfassen der Projektbeschriebe zugeteilt.

Am dritten Jurierungstag wurden die Ergebnisse der vertieften Vorprüfung (Teil 2) präsentiert. Die Projektbeschriebe wurden beraten und die Projekte der engeren Wahl diskutiert. Schliesslich zog das Preisgericht die Schlussfolgerungen aus dem Verfahren, formulierte die Empfehlungen für die Weiterbearbeitung, legte die Rangierung und Preiszuweisung fest und erkor folgendes Projekt einstimmig zum Sieger:

13 BINGO FLAMINGO

Zuletzt wurden die Verfassercoverts geöffnet und die Verfasser teams bekannt gegeben.

7 Rangierung

Für Preise, Ankäufe und Entschädigungen stand eine Summe von insgesamt 271 000 Franken (exkl. 8.1 % MWST) zur Verfügung. Das Preisgericht setzte folgende Rangierung und Preiszuteilung fest.

1. Rang	1. Preis	13 BINGO FLAMINGO	mit Antrag zur Weiterbearbeitung	CHF 65 000
2. Rang	2. Preis	14 PRELUDIUM		CHF 50 000
3. Rang	3. Preis	35 SOL_		CHF 45 000
4. Rang	4. Preis	29 GEN T		CHF 30 000
5. Rang	5. Preis	31 PIANO VERDE		CHF 25 000
6. Rang	6. Preis	15 HÄNGENDE GÄRTEN		CHF 20 000
7. Rang	7. Preis	23 BELVÉDÈRE		CHF 15 000
8. Rang	8. Preis	40 FREIE SICHT AUFS MITTELMEER		CHF 11 000
9. Rang	9. Preis	28 CITRUS		CHF 10 000

8 Schlussfolgerungen

Auf der Basis des öffentlichen Gestaltungsplans (öGP) und der Wettbewerbsziele haben 54 Teams in hoher Qualität Hochhäuser für das Wohnen im Alter der GFA und SAW entwickelt und boten der Jury eine grosse Projektauswahl für die anforderungsreiche Bauaufgabe.

Wie sich in der Jurydiskussion zeigte, bestand die zentrale Herausforderung dieses Wettbewerbs darin, das nötige Raumprogramm in angemessener Massstäblichkeit innerhalb der Mantellinien und in Rücksichtnahme zum Quartier möglichst kostengünstig zu gestalten.

Die Modelle zeigten unterschiedlich mächtige Erscheinungen der Hochhäuser mit teilweise grossen Sockelvolumen. Aus Sicht der Jury dient eine Gliederung des Volumens – sei es mit horizontalen oder vertikalen Vor- und Rücksprüngen – der schlankeren Silhouette und besseren Massstäblichkeit zum Quartier. Die Jury bewertete in den ersten beiden Rundgängen – neben der schlanken bzw. gegliederten Erscheinung – eine gute Funktionalität sowie möglichst knappe Volumen mit guten HNF/GF-Benchmarks stark, um günstige Projekte hinsichtlich Ökonomie- und Treibhausgasemissions-Werten in der engeren Wahl zu erhalten. Dabei gewichtete sie auch den knappen Fussabdruck bzw. eine reiche Gestaltung des Freiraums mit Bäumen zur Hitzeminderung hoch. Die vermittelnde Sockelausbildung zur Grubenackerstrasse mit inhaltlicher Ausstrahlung ist wichtig für eine bezugnehmende Massstäblichkeit zur Nachbarschaft und einen lebendigen Austausch. Auch die Umsetzung der geforderten Fassadenbepflanzung interessierte die Jury stark.

Eine räumlich besonders spürbare Verknüpfung von der Thurgauerstrasse zum Quartier an der Grubenackerstrasse wurde von einigen Teams thematisiert: Entweder über ein innenliegendes grosszügiges Foyer mit verbindender Treppe wie beim Projekt GEN T oder mit aussenliegender Treppe durch das Haus wie beim Projekt CITRUS. Beide Ansätze zeigen eine gute Durchlässigkeit, reiche Gemeinschaftsthemen und lebendige Aussenräume mit Restaurant bzw. ein Quartierplatz zur Grubenackerstrasse. Letztlich lässt sich diese vernetzende Massnahme aus Jurysicht jedoch im Hausinneren ökonomisch und auch betrieblich nicht bewältigen.

Auf die Vorgabe aus dem öGP einer angemessenen öffentlichen Ausstrahlung zur Thurgauerstrasse und klaren Adressierung des Haupteingangs waren eine übersichtliche, wohnliche und

direkt zur Strasse orientierte Lobby und ein etwas zurückgezogenes Restaurant mit grünem Aussensitzplatz für die Jury die passendsten Antworten.

Punkto Lärmschutz musste die Jury mit Überraschung feststellen, dass zwei Drittel der Projekte die Vorgabe des von der Thurgauerstrasse abgewandten Lüftens gemäss öGP nicht eingehalten haben, so auch einige Projekte der engeren Wahl. Die dafür nötigen Anpassungen wurden in der Jury intensiv besprochen. Mit dem Siegerprojekt wurde eine hinsichtlich des Lärmschutzes besonders vielversprechende Lösung gewählt.

Die hohe Funktionalität des GFA wie die gute Orientierung im Erdgeschoss inkl. der betrieblichen Abläufe mit der Anlieferung sowie der Produktionsküche mit Tageslicht, das wohnlich organisierte Pflegegeschoss und die direkte Anbindung an den Demenzgarten wurden hoch gewichtet.

Für die SAW waren attraktive, nutzungsneutrale Grundrisse auf effizient organisierten Geschossen mit einer räumlichen Nachbarschaftsförderung wichtig. Unter den Bedingungen der grossen Gebäudetiefe, der Lärmschutzanforderungen und der Notwendigkeit, auch nach Norden attraktive und bewilligungsfähige Wohnräume anzuordnen war es enorm herausfordernd, einen sehr guten Benchmark HNF/GF zu erzielen. Teilweise belasteten zu grosszügige Gemeinschaftsräumlichkeiten die Suffizienzwerte (Fläche pro Person).

Das Projekt FREIE SICHT AUFS MITTELMEER mit seinem sehr eigenständigen architektonischen Ansatz und das Projekt CITRUS mit seiner sozialen Verknüpfung vom Quartier bis hin zur eigenen Wohnung faszinieren, stossen in Bezug auf die Umsetzbarkeit aber an Grenzen; sie erhalten einen Preis, wurden aber nicht für die engere Wahl bestimmt.

Die Projekte der engeren Wahl wurden vertieft betreffend Kennzahlen der ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit gerechnet.

Die Auswertung der Treibhausgasemissionen für Erstellung und Betrieb weist eine eher kleine Varianz von 9% auf, die geringsten Treibhausgasemissionen zeigen die Projekte BINGO FLAMINGO und HÄNGENDE GÄRTEN, die höchsten Werte haben GEN T und SOL_. Die Varianz der Kompaktheit ist mit 0,62 – 0,83 gross wie auch der Fensteranteil mit 35% – 58%. Alle Projekte schlugen eine Holzständerfassade vor. Die Projekte PRELUDIUM, HÄNGENDE GÄRTEN und BELVÉDÈRE ste-

chen mit innovativen Deckensystemen hervor. Die geforderten 13 % Anteil Fassadenbegrünung konnte kein Projekt erreichen. Hier wurde aber auch das Potenzial beurteilt, da die korrekte Flächenberechnung noch Interpretationsspielraum aufweist. Bei den Kosten zeigte sich ein grösserer Unterschied zwischen den Projekten der engeren Wahl. PIANO VERDE landete mit aufwändiger Materialisierung und Tragstruktur 17 % über den Zielkosten. BELVÉDÈRE und GEN T zeigen eine Überschreitung von 8 % der Zielkosten; beide mit recht grossen Geschossflächen, wobei BELVÉDÈRE 148 Wohnungen aufweist. Die Projekte HÄNGENDE GÄRTEN und SOL_ befinden sich mit 5 – 7 % über den Zielkosten im Mittelfeld. Die beiden Projekte PRELUDIUM und BINGO FLAMINGO unterschreiten die Zielkosten leicht. PRELUDIUM schafft dies durch die Einführung eines zusätzlichen Pflegegeschosses mit zusätzlichen 16 Zimmern, was den Kostenbenchmark pro Platz deutlich senkt. Ein Mehrangebot von SAW-Wohnungen wie beim Projekt BELVÉDÈRE hat nicht den gleichen Effekt, weil die Wohnungen über wenig gemeinsam genutzte Infrastruktur verfügen.

In der Ausmarchung der besten drei Projekte konnte BINGO FLAMINGO mit dem besten Kosten-Leistungsverhältnis, sehr guten THGE-Werten, einer hohen Funktionalität sowie sehr qualitativ vollen Wohnungen, die auch den Lärmschutz gemäss öGP einhalten, faszinieren. Auch die beiden Projekte SOL_ und PRELUDIUM überzeugen mit schlanken Hochhäusern und mit guten Kostenwerten. Das elegante Hochhaus SOL_ weist aber eine recht schematische Freiraumgestaltung mit wenig ausgespieltem Potenzial für Fassadenbepflanzung auf und hält bei den SAW-Wohnungen die Lärmauflagen des öGP nicht ein. Dies gilt auch für die SAW-Grundrisse des effizienten Projekts PRELUDIUM. Das Projekt PRELUDIUM besticht auf städtebaulicher Ebene durch die kompakte, abgestaffelte Hochhaussilhouette mit grosszügiger, grüner Topografie zur Grubenackerstrasse und durch das effizient und wohnlich organisierte GFA. Die Fassade kann jedoch nicht mit einer besonders guten Gesamtwirkung punkten.

Das Projekt BINGO FLAMINGO beeindruckte die Jury mit seiner ausserordentlichen städtebaulichen und freiräumlichen Qualität. Es wurde einstimmig zum Siegerprojekt gekürt. BINGO FLAMINGO führt die hohen Anforderungen der Aufgabenstellung inklusive Erfüllung der öGP Lärmschutzvorgaben schlüssig zusammen und verschmilzt – besonders auch mit der differenzierten Begrünung und der integrierten Photovol-

taik an der Fassade – zu einer aussagekräftigen Architektur, die dem öffentlichen Charakter des Hauses gerecht wird. Dass kein Pflegegeschoss direkt an den Demenzgarten angebunden ist, steht diesen Qualitäten als Wermutstropfen gegenüber. BINGO FLAMINGO ist ein qualitätsvoller Beitrag zur Nachverdichtung des schnell wachsenden Stadtquartiers Leutschenbach mit einem überzeugenden Aussenraumkonzept, das dem nahen Umfeld einen überraschend grossen und reichhaltigen Gartenraum schenkt.

9 Empfehlungen

Das Preisgericht empfiehlt der Bauherrschaft, das Projekt Nr. 13 BINGO FLAMINGO von boa architektur GmbH unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Vorprüfung und der Projektkritik weiter zu bearbeiten. Im Rahmen der weiteren Projektierung sollen insbesondere die nachfolgenden Punkte geklärt und weiterentwickelt werden:

Bauvorschriften, Brandschutz, Lärmschutz

- Die Fassadenflucht auf der Pflichtbaulinie soll gestärkt werden.
- Der Anteil Fassadenbegrünung ist zu erhöhen. Zudem ist die Begrünung gemäss den Brandschutzvorgaben zu überarbeiten.
- Einige Alterswohnungen müssen bezüglich Lärmschutzvorschriften verbessert werden.

Betrieb GFA

- Prüfung eines Transfers von Räumen im 2. UG in andere Geschosse mit dem Ziel, das 2. UG einzusparen und Logistikwege zu verkürzen.
- Verbesserung Logistik, Raumverortung und Flächeneffizienz; insbesondere im Erdgeschoss und im 1. UG. Grundsätzlich sind öffentlich zugängliche Bereiche von betrieblichen Bereichen abzugrenzen.
- Der Grundriss der Einerzimmer im Bereich der Gebäudeecken ist zu optimieren.

Betrieb SAW

- Unter Wahrung ihrer hohen Qualität sind die Alterswohnungen bezüglich Standards der SAW und Vorgaben der Wohnbauförderung zu justieren.
- Anzahl und Anordnung der gemeinschaftlich genutzten Räume sind kritisch zu hinterfragen.

Kosten

- Das Projekt gehört zu einem der kostengünstigsten. Zur Einhaltung der Limiten der kantonalen Wohnbauförderung (SAW) und

der Kostenkennwerte (GFA) sind aber Optimierungen notwendig.

Nachhaltigkeit

- Generell sind der Fensteranteil zu verkleinern und die PV-Anlagen bezüglich Wirtschaftlichkeit zu optimieren.

Weiteres

- Die geringen Deckenstärken sind hinsichtlich Statik, Brand- und Schallschutz zu überprüfen.
- Die Ausfahrt über die Eisfeldstrasse ist zu vermeiden und mit der Einfahrt sowie der Parkierung zu überarbeiten.

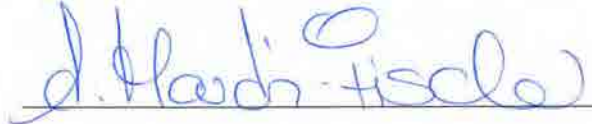
10 Genehmigung

Zürich, den 25. März 2025, das Preisgericht

Andreas Hauri, Sachpreisrichter



Andrea Martin-Fischer, Sachpreisrichterin



Jenny Dreyer, Sachpreisrichterin



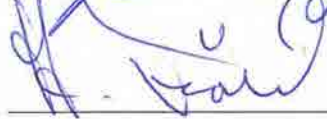
Renate Monego, Sachpreisrichterin



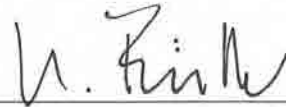
Regula Pfenninger, Sachpreisrichterin



Albert Frölich, Sachpreisrichter



Ursula Müller (Vorsitz), Fachpreisrichterin



Martin Schneider, Fachpreisrichter



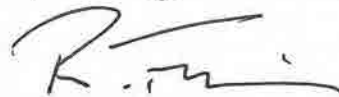
Caspar Hoesch, Fachpreisrichter



Philipp Fischer, Fachpreisrichter



Raphael Frei, Fachpreisrichter



Sibylle Aubort Raderschall, Fachpreisrichterin



Daniel Hoffmann, Fachpreisrichter



Rangierte Projekte

13 BINGO FLAMINGO	boa architektur GmbH, Zürich Studio MOFA gmbh bsia, Zürich
14 PRELUDIUM	Burckhardt Architektur AG, Zürich Sabine Kaufmann Landschaftsarchitektin FH BSLA, Zürich
35 SOL_	ARGE oooffice – Soo Young Park, Martyna Michalik, Pascal Flammer Architekten AG, Zürich Simon Enemaerke, Copenhagen DK
29 GEN T	Clou Architekten AG, Zürich
31 PIANO VERDE	MAK architecture AG (ARGE mit TAKT Baumanagement), Zürich USUS Landschaftsarchitektur, Zürich
15 HÄNGENDE GÄRTEN	METHONE (Raphael Kadid – Cristina Rosa), Basel SET Studio Emma Thomas, Basel
23 BELVÉDÈRE	Isler Gysel Architekten GmbH, Zürich Heinrich Landschaftsarchitektur GmbH, Winterthur
40 FREIE SICHT AUFS MITTELMEER	Zenklusen Pfeiffer Architekten AG, Brig KollektiveLand, Graz AT
28 CITRUS	Parameter Architekten GmbH, Zürich EDER Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich

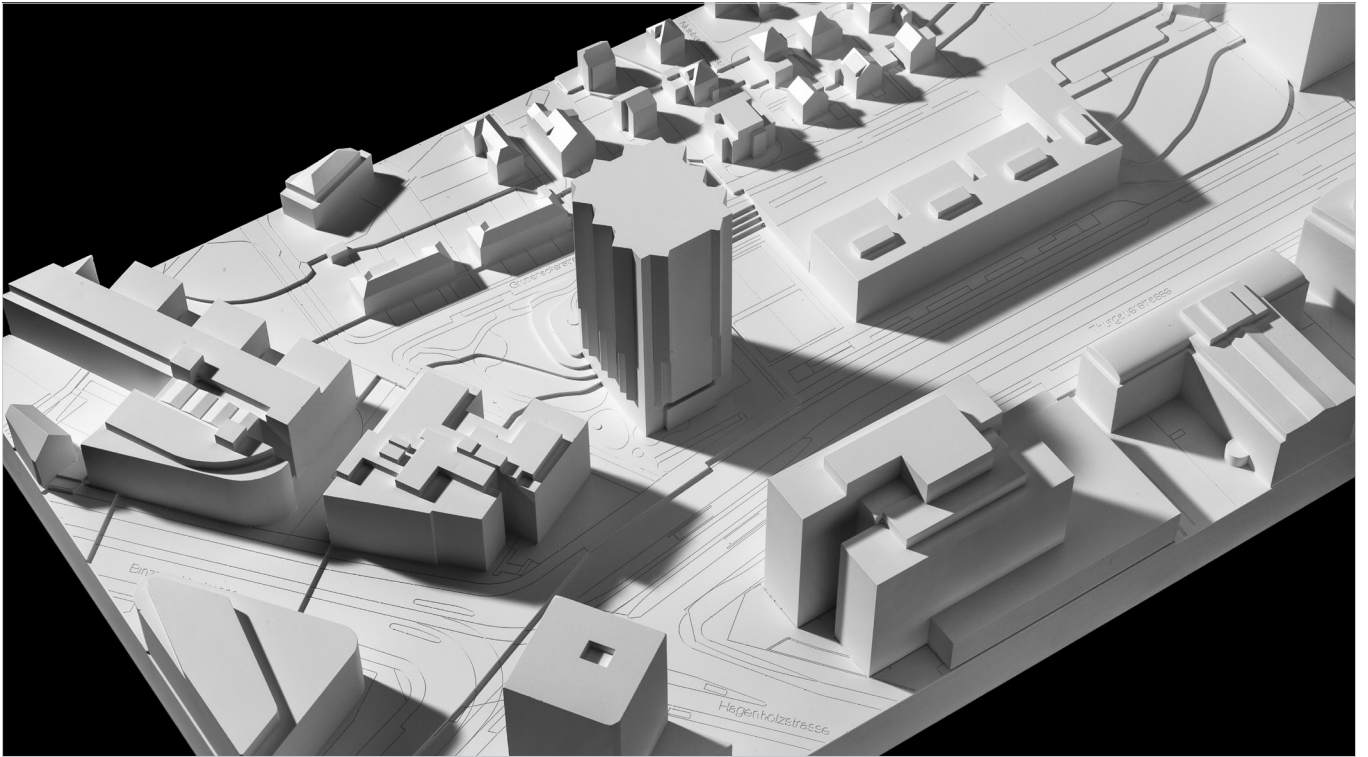
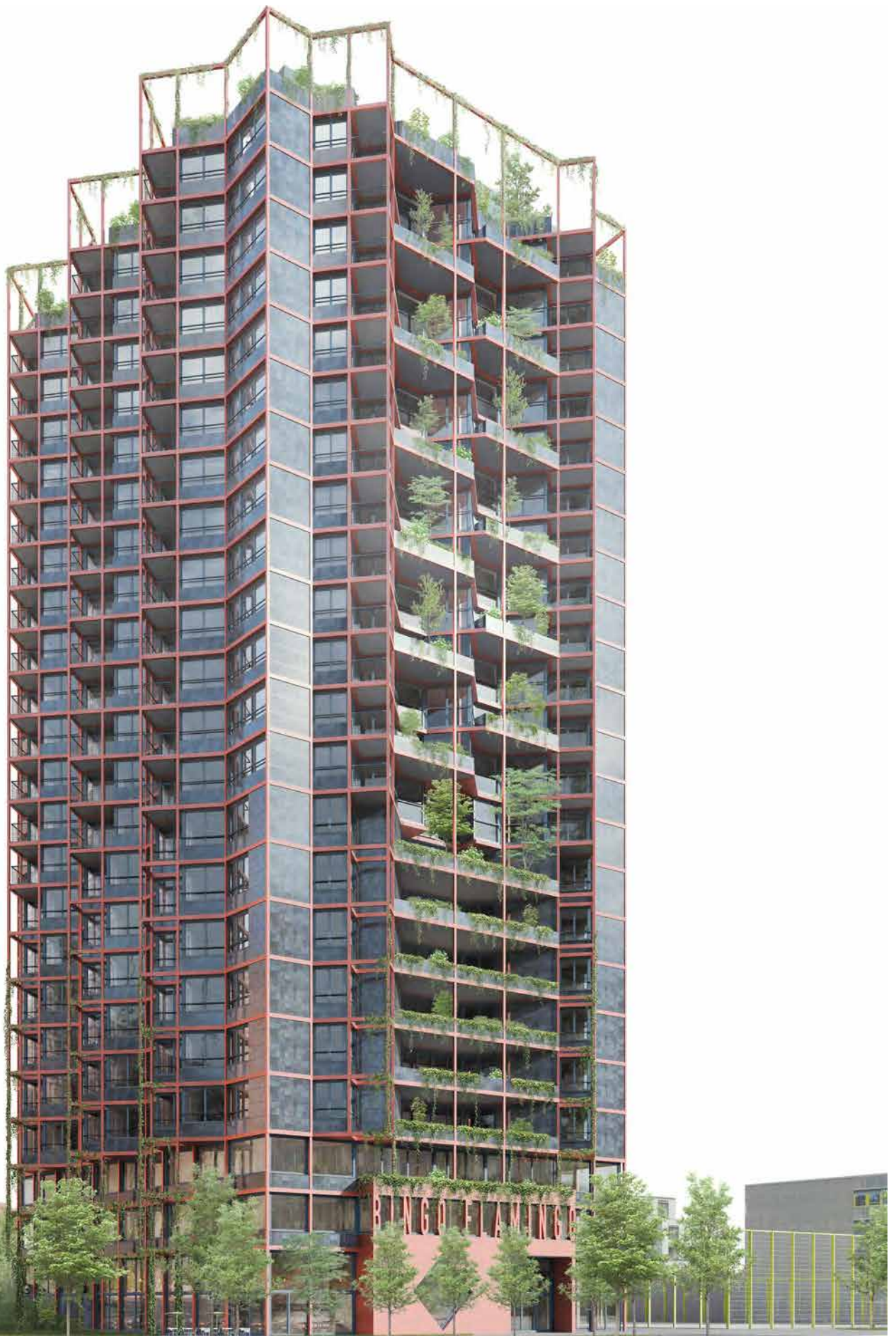


Foto Situationsmodell 1:500

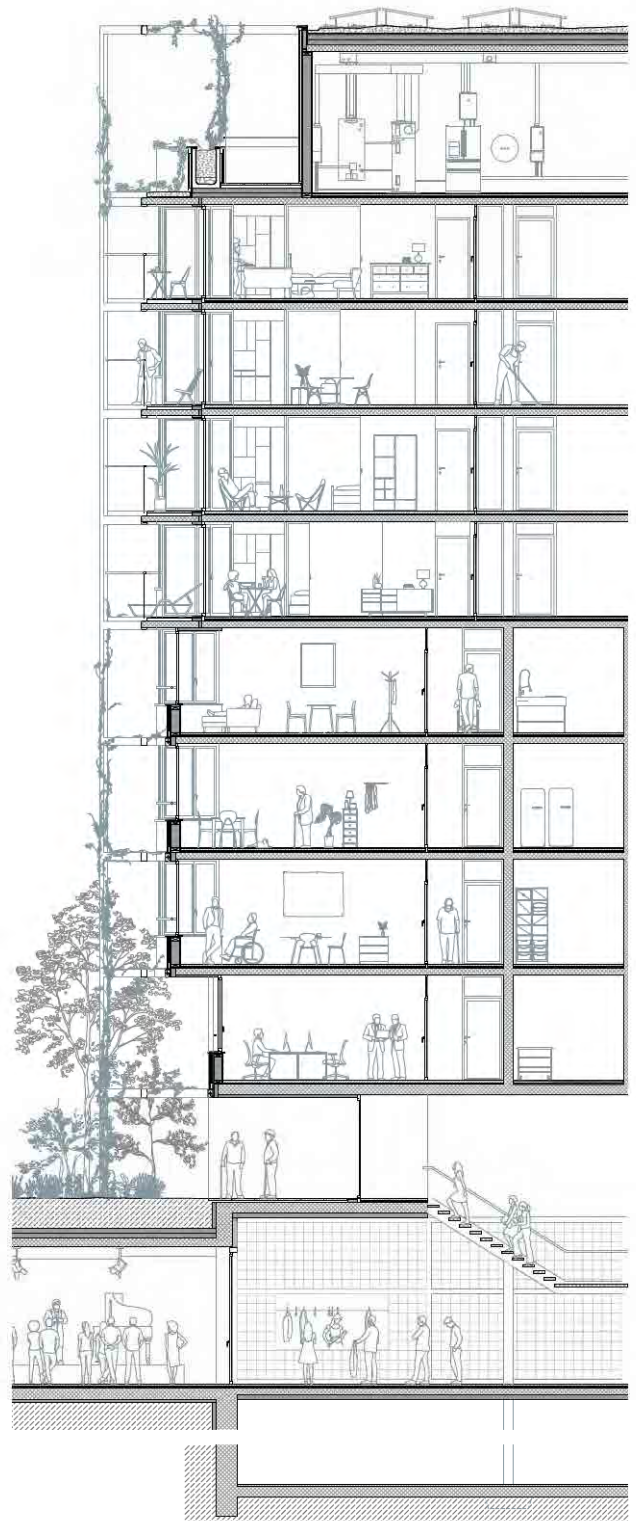
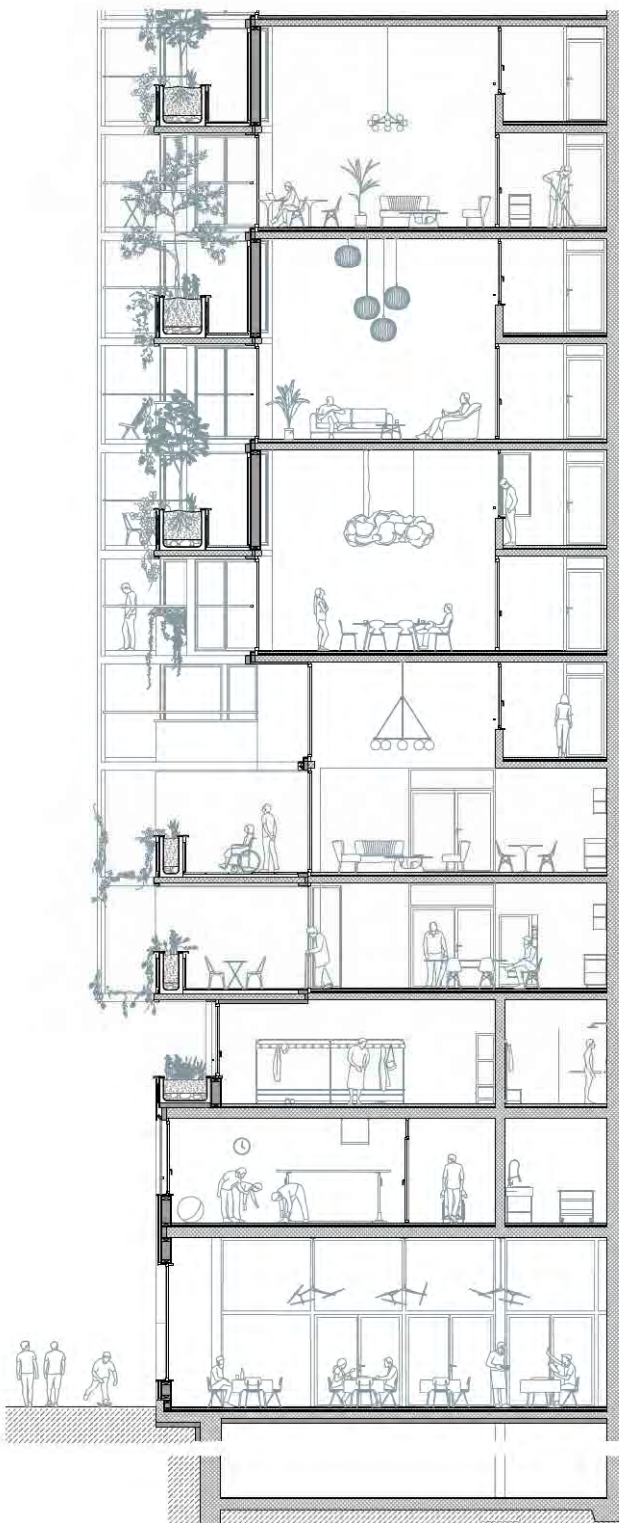
Insgesamt handelt es sich um ein Projekt von ausserordentlicher städtebaulicher, räumlicher und organisatorischer Qualität, das die hohen Anforderungen der Aufgabenstellung schlüssig zusammenführt und – besonders auch mit der differenzierten Begrünung und der integrierten PV-Fassade – zu einer aussagekräftigen Architektur verschmilzt, die dem öffentlichen Charakter des Hauses gerecht wird.

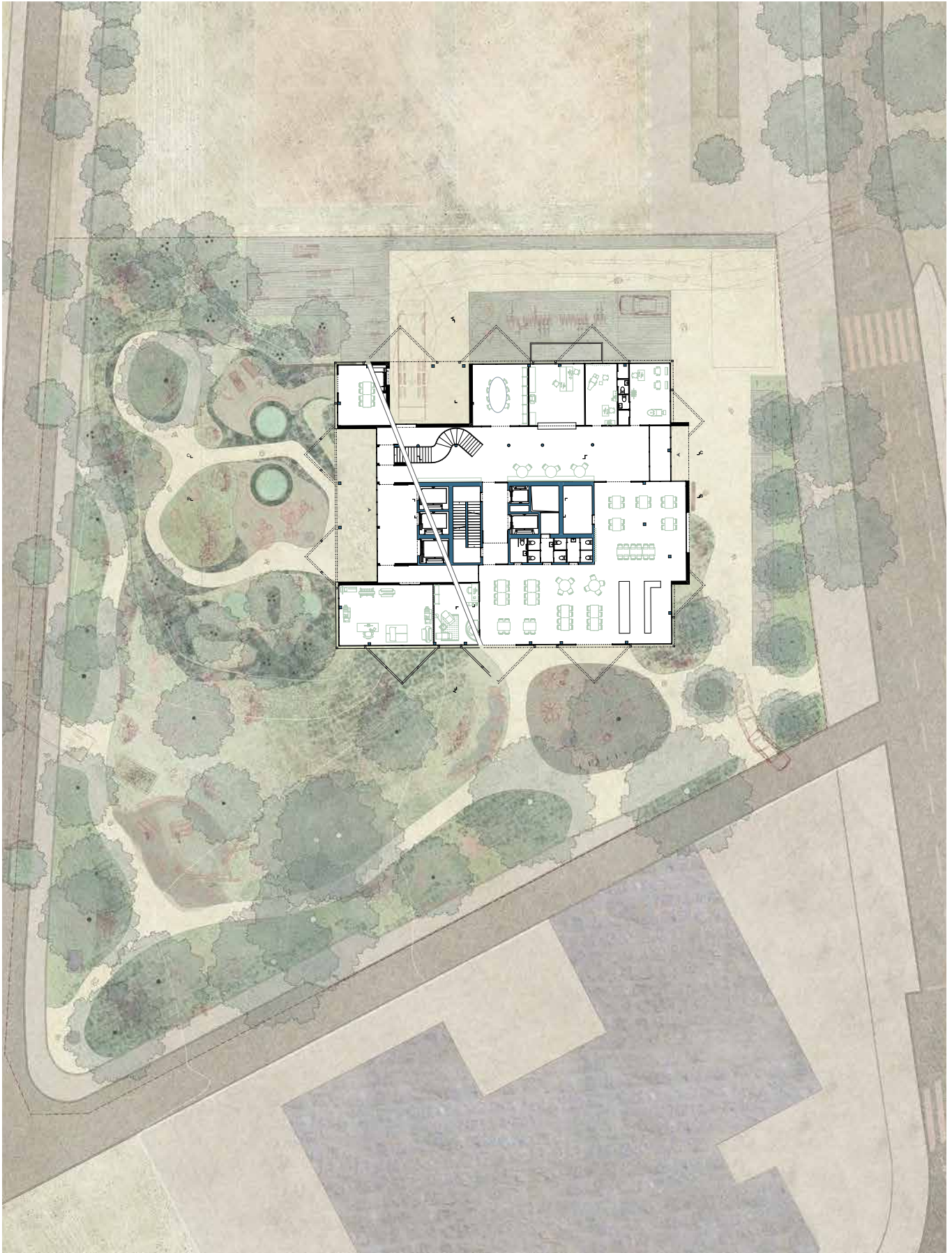
BINGO FLAMINGO ist ein gelungener Beitrag zur Nachverdichtung des schnell wachsenden Stadtquartiers Leutschenbach mit einem überzeugenden Aussenraumkonzept, das dem nahen Umfeld einen überraschend grossen und reichhaltigen Gartenraum schenkt.





Visualisierung





Grundriss Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (zusammengesetzt) 1:500

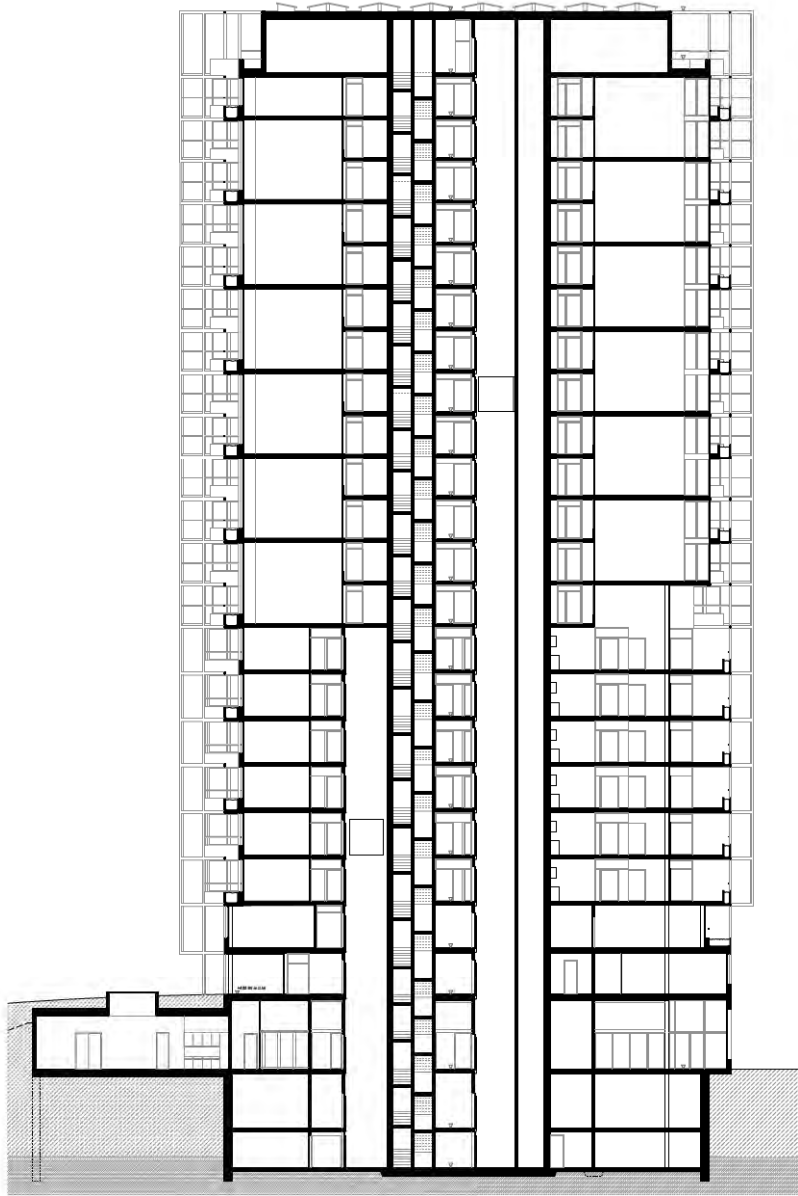




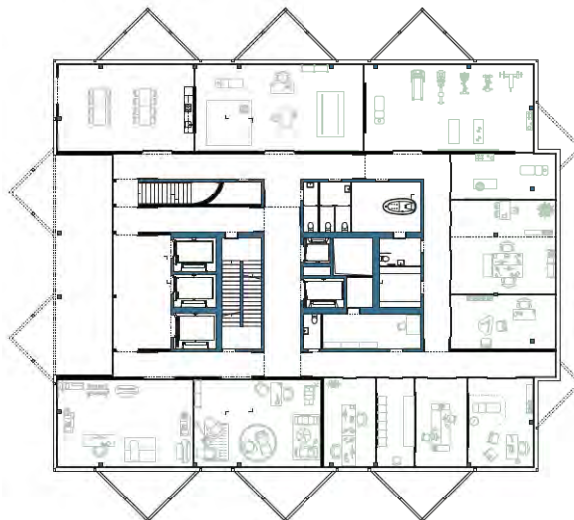
Ansicht Südwest 1:500



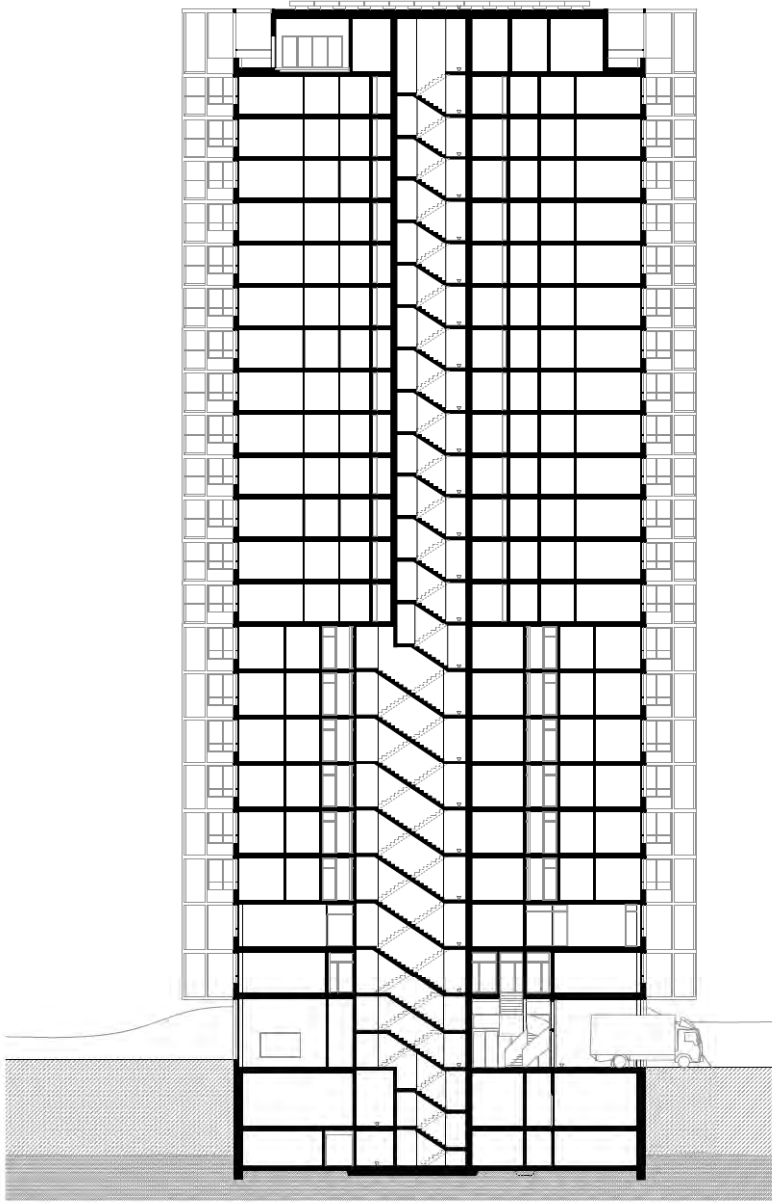
Grundriss Erdgeschoss 1:500



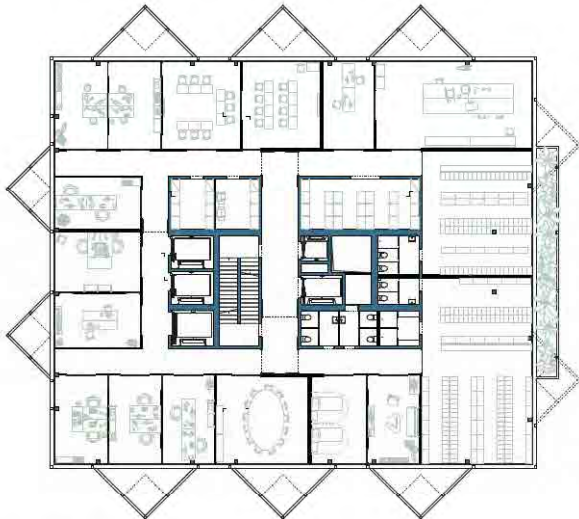
Schnitt Nordwest-Südost 1:500



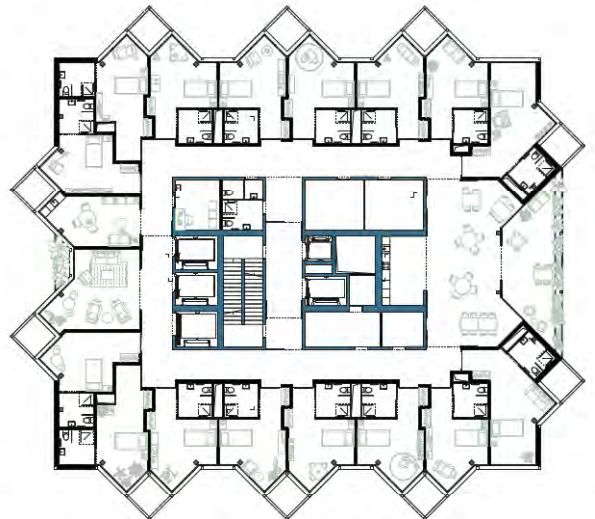
Grundriss 1. Obergeschoss 1:500



Schnitt Südwest-Nordost 1:500

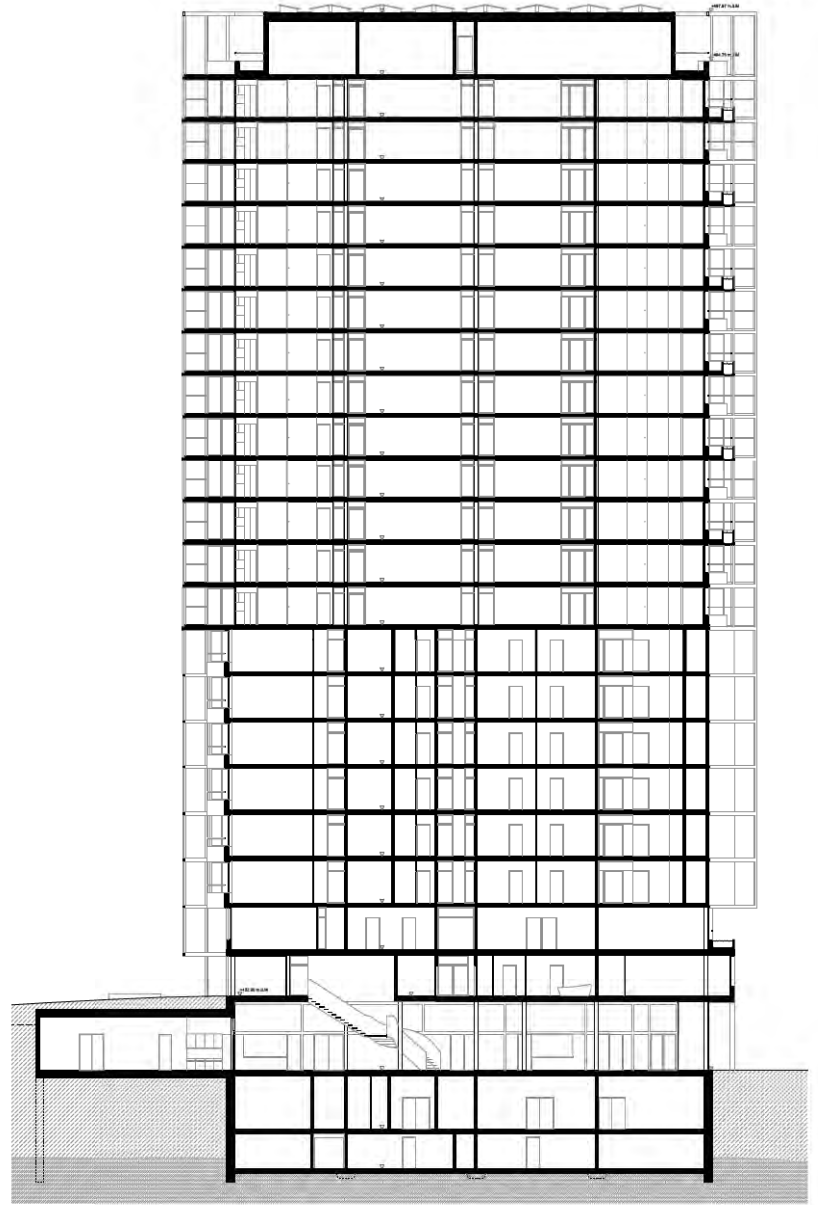


Grundriss 2. Obergeschoss 1:500



Grundriss 3.-8. Obergeschoss GFA 1:500

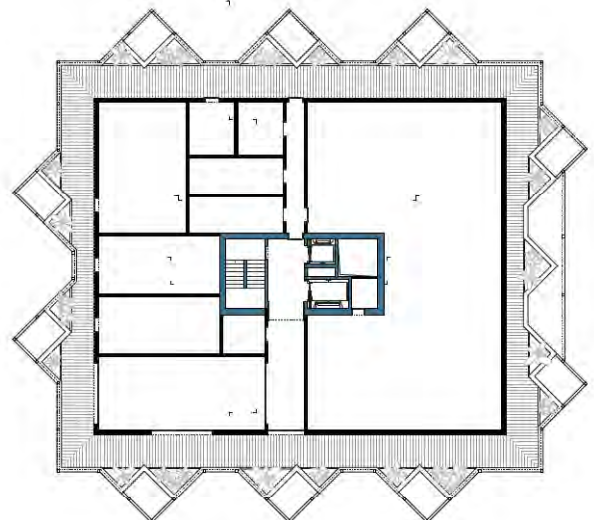




Schnitt Nordwest-Südost 1:500



Grundriss 9.-21. Obergeschoss SAW 1:500



Grundriss 22. Obergeschoss 1:500

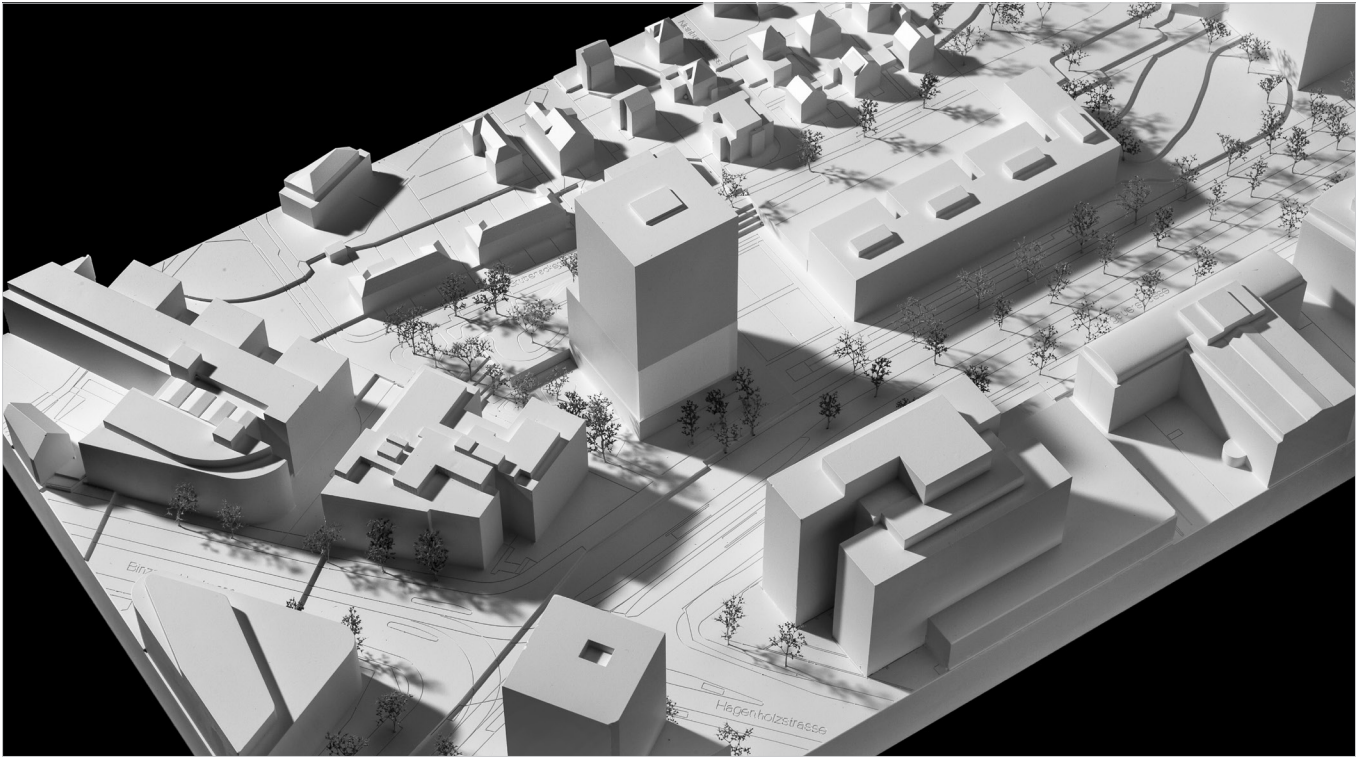
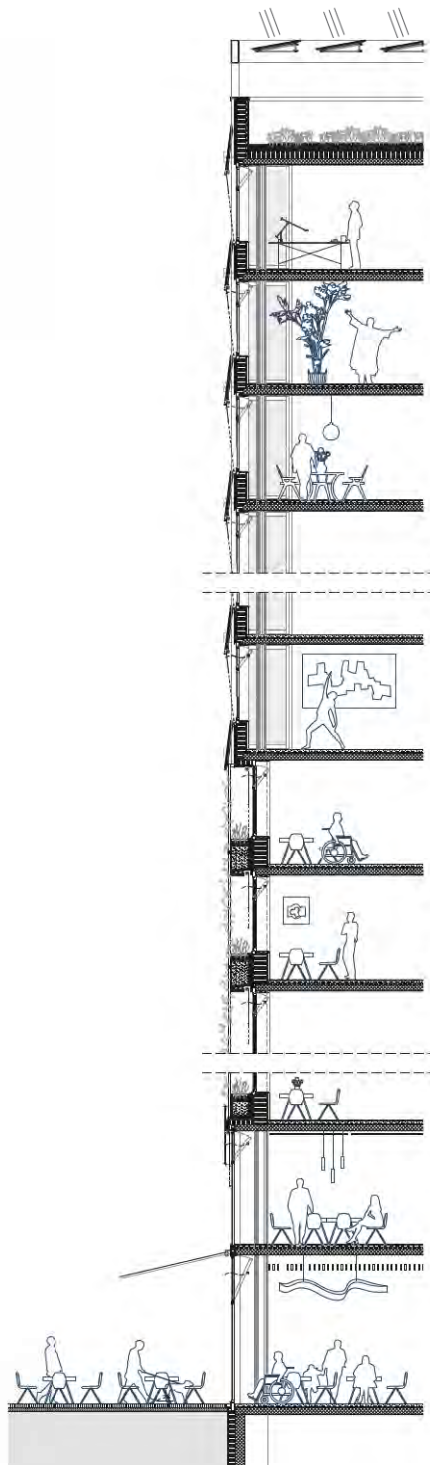


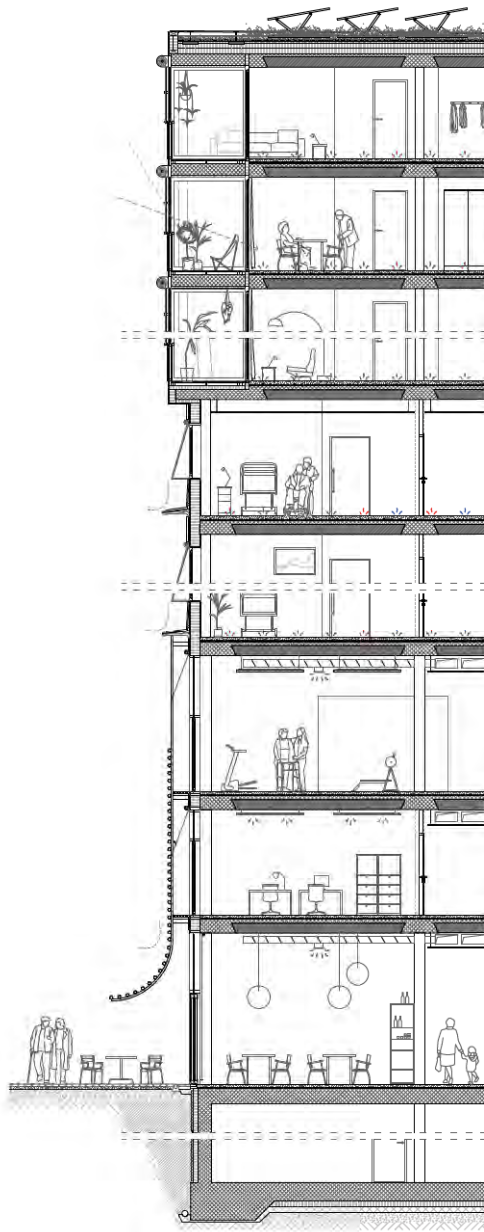
Foto Situationsmodell 1:500

gisch aufwändigen Metallfassade – wie auch die Fassadenbegrünung im unteren Teil des Hochhauses nehmen die gesetzten Themen bewusst auf.

Insgesamt überzeugt das Projekt auf städtebaulicher Ebene durch die kompakte, abgestaffelte Hochhaussilhouette mit grosszügiger, grüner Topografie zur Grubenackerstrasse. Das Freiraumband ist hier attraktiv und sorgfältig ausgearbeitet, diese Qualität fehlt leider entlang der Thurgauerstrasse. Das öffentliche Erdgeschoss jedoch wirkt attraktiv als Auftakt des Entwicklungsgebiets an der Thurgauerstrasse, und das Projekt schafft mit seiner Massstäblichkeit eine Vermittlung ins Quartier. Das GFA ist effizient und wohnlich organisiert und bildet gute Synergien mit der SAW. Die höhere Bettenanzahl verbessert den Kostenbenchmark deutlich und kann damit die Zielkosten einhalten. Die ansprechend entwickelten Wohngeschosse der SAW müssten zur Einhaltung des Wohnungsschlüssels und der Lärmauflagen umorganisiert werden. Die besonders gute Gesamtwirkung der Fassade passt nicht zu der im Innern entwickelten Wohnlichkeit der oberen Geschosse und bräuchte eine spezifischere Gestaltung.



Ausschnitt Fassade und Konstruktionsschnitt 1:200



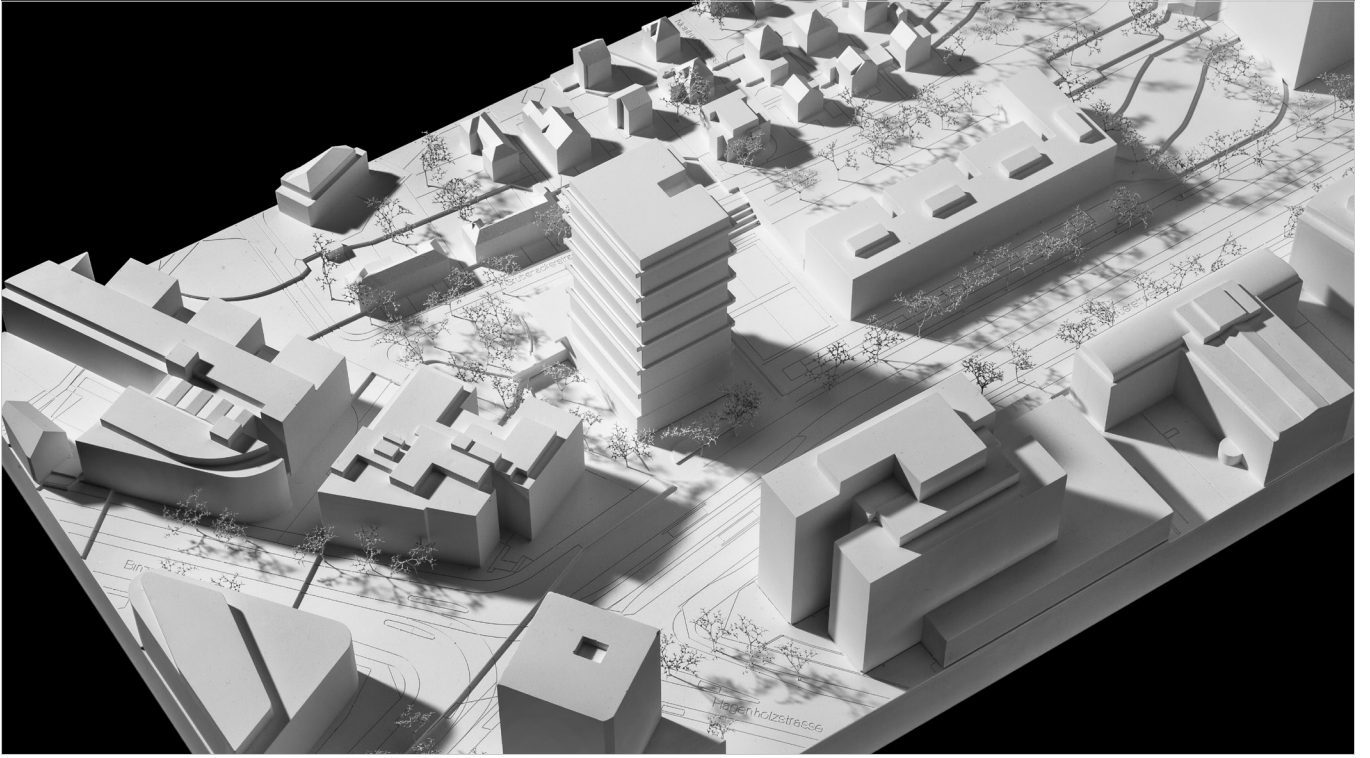
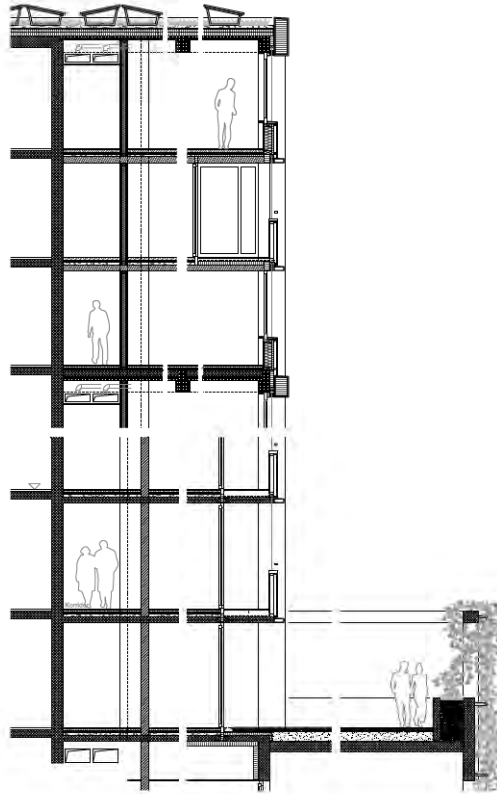


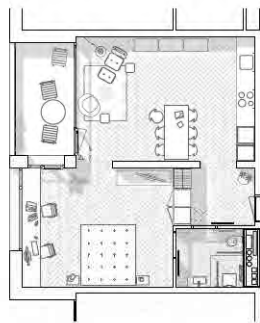
Foto Situationsmodell 1:500



Visualisierung



Konstruktionsschnitt 1:200



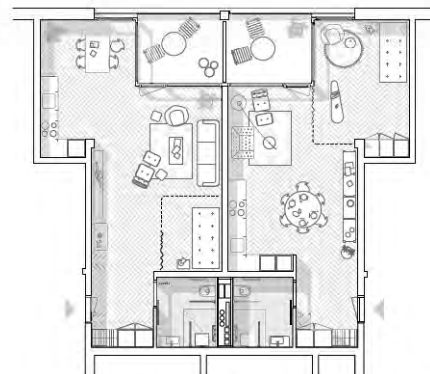
Grundriss 2,0-Zimmer-Wohnung SAW 1:250



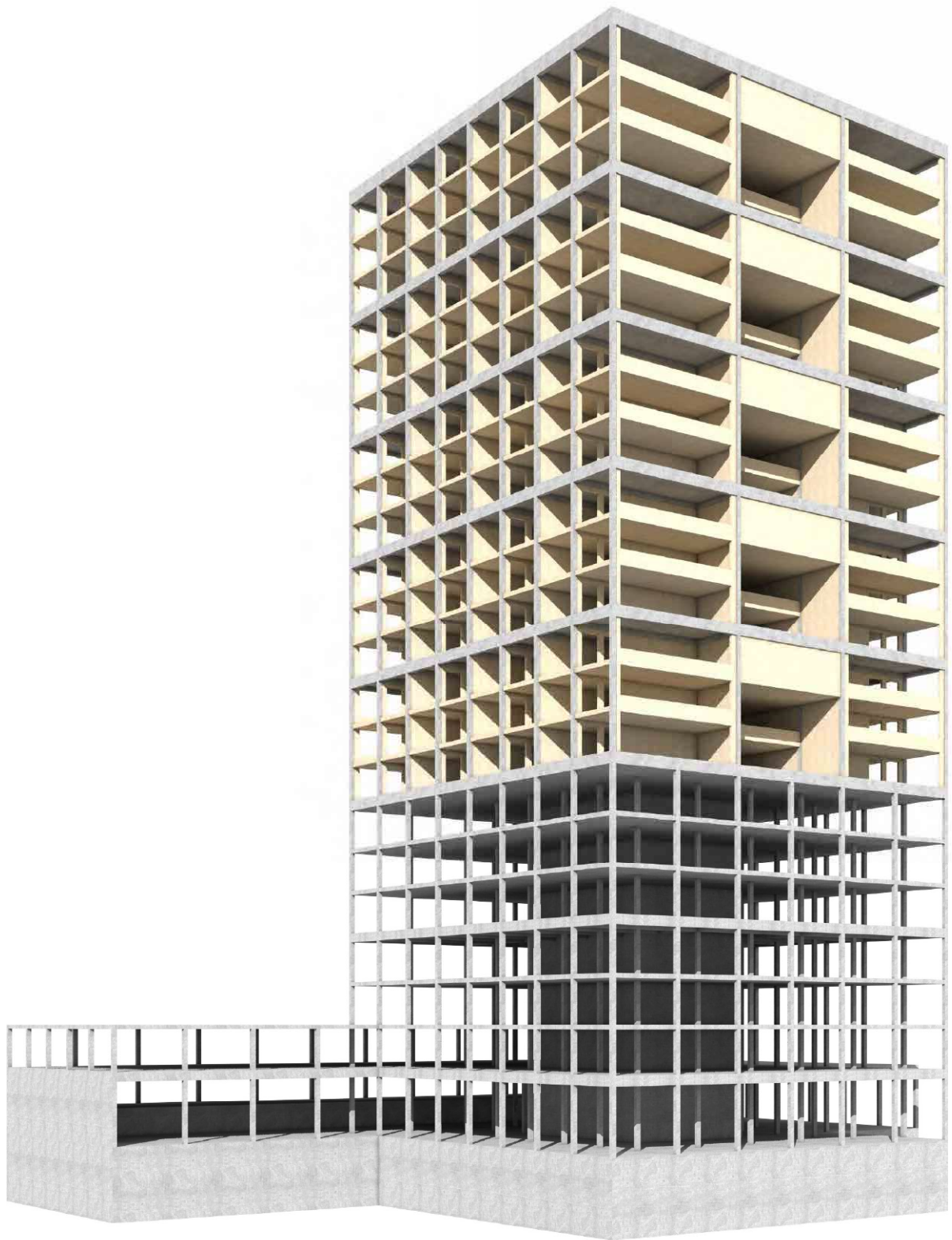
Grundriss 2,5-Zimmer-Wohnung SAW 1:250

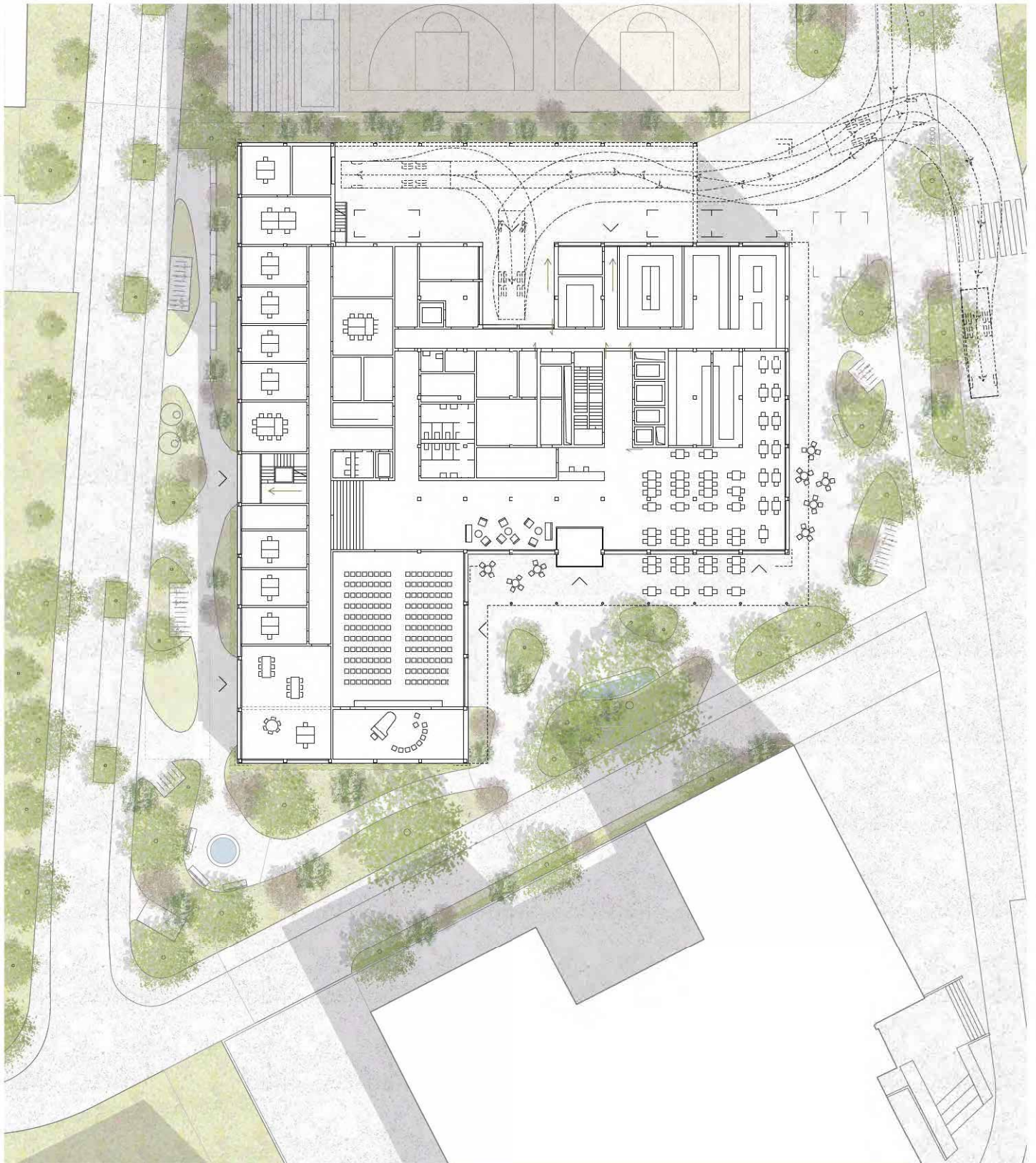


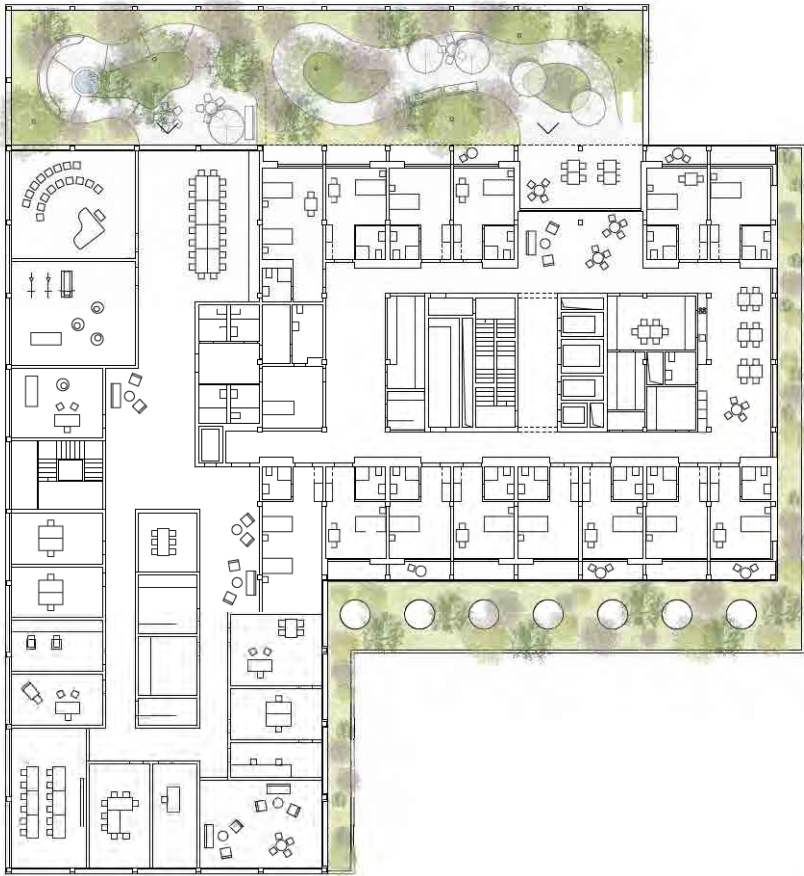
Grundriss Zimmer GFA 1:250



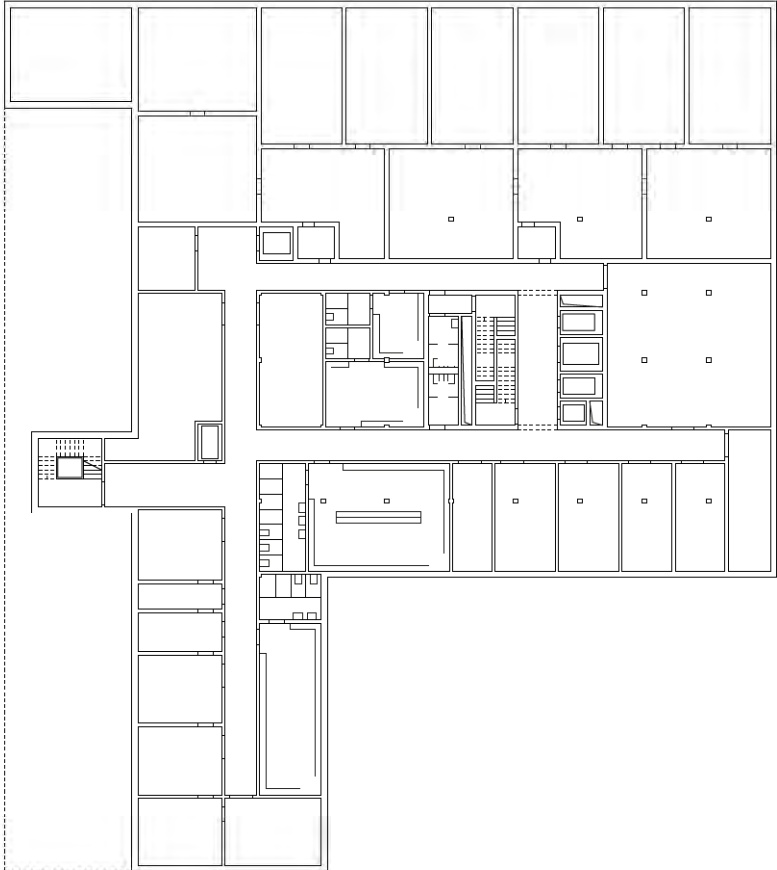
Grundriss 1,5-Zimmer-Wohnung SAW 1:250







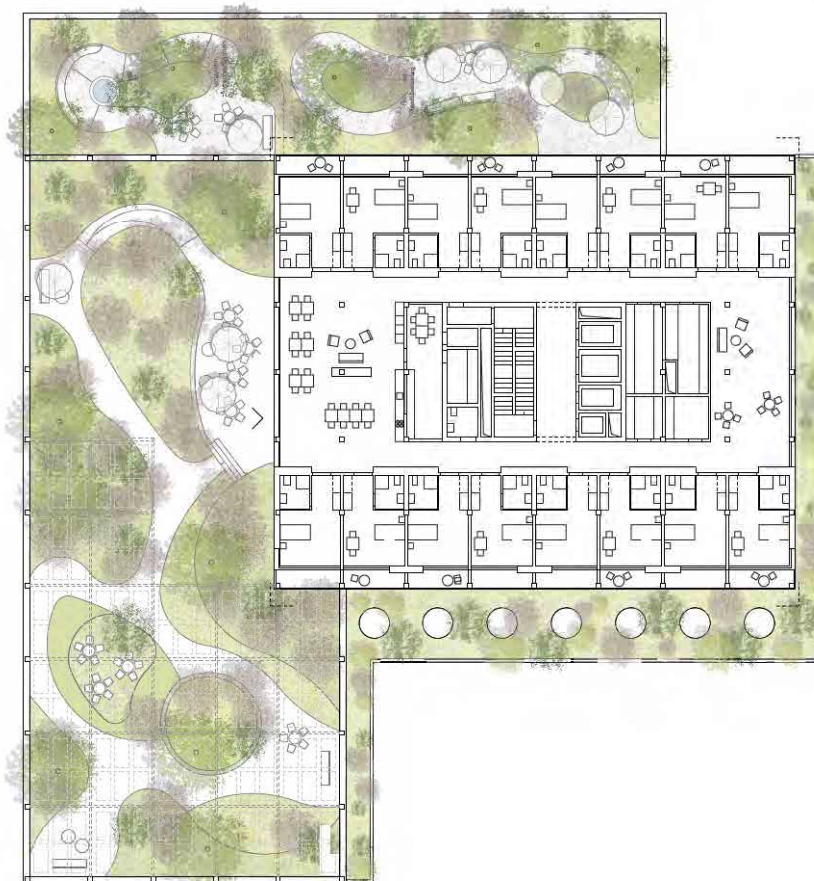
Grundriss 1. Obergeschoss GFA
1:500



Grundriss Untergeschoss 1:500



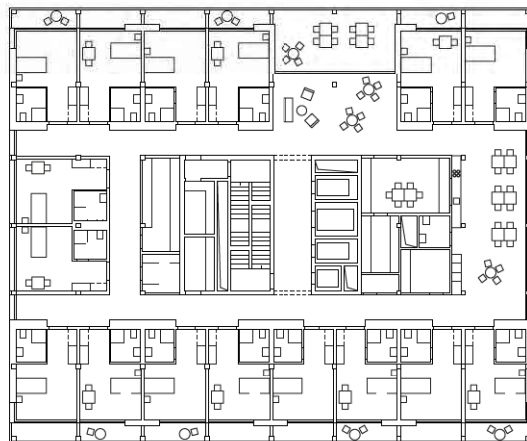
Ansicht Südwest 1:500



Grundriss 2. Obergeschoss GFA
1:500



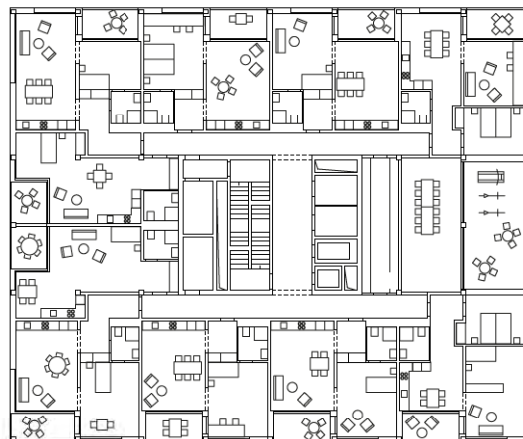
Ansicht Südost 1:500



Grundriss 3.-6. Obergeschoss GFA 1:500



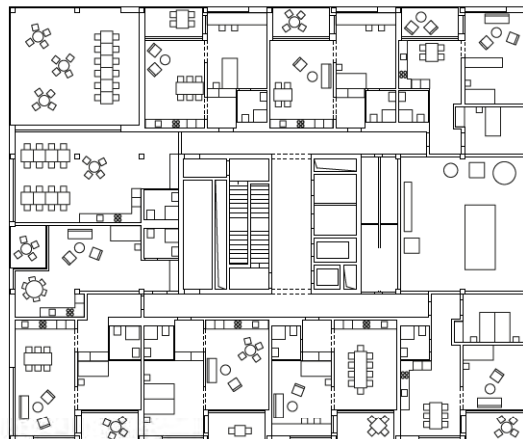
Längsschnitt 1:500



Grundriss 19. Obergeschoss SAW 1:500



Querschnitt 1:500



Grundriss 21. Obergeschoss SAW 1:500

Generalplanung und Architektur

Zenklusen Pfeiffer Architekten AG, Brig

Verantwortlich

Stephan Pfeiffer

Mitarbeit

Simon Bearse, Petra Kalbermatter, Aline Andenmatten,
Pierre Wüthrich, Diana Zenklusen

Landschaftsarchitektur

KollektiveLand, Graz AT

Verantwortlich

Martin König

Bauingenieurwesen

co-struct AG, Zürich

HLKS-Planung

GTI Engineering AG, Zürich

Gastroplanung

H PLUS S Gastronomiefachplanung GmbH,
Ittigen bei Bern

Ein elegantes Hochhaus ohne Sockelbau markiert den städtebaulichen Auftakt des Quartiers und bildet mit einem kleinen Vorplatz eine schlüssige Adresse zur Thurgauerstrasse. Der kleine Fussabdruck des Gebäudes ermöglicht einen wohltuend grosszügigen und sorgfältig überlegten Aussenraum, der einen grossen Teil der bestehenden Bäume erhält und sich in drei verschiedene Gärten unterteilt. Über den Freiraum schafft der Projektvorschlag eine sehr selbstverständliche Einbindung in den gewachsenen Kontext und wertet diesen auch für das Quartier auf – auch wenn der Bereich an der Grubenackerstrasse nur für die Bewohnenden nutzbar ist. Die vielschichtige Bepflanzung, Materialisierung und Wegeführung lassen einen grosszügigen und attraktiven Garten entstehen. Dessen Grenze in Teilen als Hag auszubilden und in der Vegetation zu kaschieren lässt die Absicht erkennen, den Demenzgarten auch für das Quartier optisch erlebbar zu machen.

Die gewählte Erschliessungsstruktur mit den prägnanten lateralen Treppenhauskernen und den dezentralen Liften prägt das Gebäude durch alle Geschosse massgeblich und findet ihren Ursprung in der gewählten Wohnungstypologie der Alterswohnungen. Die Entwurfsverfasser*innen schlagen für die Generation der «Freigeister» Atelierwohnungen mit eigenen, den Gebäudeausdruck prägenden Wintergärten vor – eine Neuinterpretation der Schrebergärten des Quartiers, die jeweils über direkten Liftzugang erschlossen werden. Der vorgeschlagene Wohntypus und die Idee, so im Alter zu wohnen, regt an, jedoch fehlt es den Wohnungen an Flexibilität im Grundriss und der Möglichkeit, ein weiteres abtrennbares Zimmer zu schaffen. Zudem wird die Belichtungssituation der sehr tiefen Grundrisse von der Jury kritisch beurteilt. Hier sind die Potenziale der Wohn- und Erschliessungstypologie leider nicht ausgeschöpft. Die Herausforderung des

Wohnens im Lärm und mit Nordostausrichtung wird durch die gewählte Wohntypologie jedoch überzeugend bewältigt.

Der Sockelbau des Hochhauses wird um die zentrale Lobby organisiert, an der sich die Hauptfunktionen wie das Restaurant und der Saal angliedern und von der es auch direkt via Lift in die eigene Wohnung geht. Die kleine Grundfläche des Erdgeschosses führt zu einer massgeblichen Auslagerung von Nutzungen wie der Küche und der Wäscherei in das Untergeschoss. Die Tageslichtsituation des Untergeschosses wird über grosse Lichthöfe vorgeschlagen, was kritisch beurteilt wird. Die GFA-Pflegegeschosse fangen schon ab dem ersten Obergeschoss an und sind bezüglich Organisation und Orientierung problematisch. Zwar sollen grosse zweigeschossige Loggien Licht in die Tiefe des Grundrisses bringen, leider erfolgt hierdurch mehrheitlich auch eine räumliche Separierung und Trennung innerhalb des Pflegegeschosses.

Neben der eigenständigen vertikalen Erschliessungsidee schlagen die Entwurfsverfasser*innen auch eine sehr eigenständige Tragstruktur vor. Ein System aus Stützen, Trägern und sehr dünnen Betongewölben verspricht einen ausgesprochen ressourceneffizienten Materialeinsatz und darüber hinaus eine prägnante räumliche Wirkung der Struktur. Fassadenbegrünung und PV in der Fassade sind konzeptionell angedacht.

Die Entwurfsverfasser*innen schlagen ein Wohnen für Freigeister vor. Von dieser These ausgehend entsteht ein Wohnhochhaus, das die geltenden Konventionen hinterfragt und eine sehr eigenständige architektonische Antwort auf die komplexe Aufgabenstellung anbietet. Die gewählte Wohn- und Erschliessungstypologie ermöglicht es, ein sehr schlankes und ökonomisches Hochhaus zu erstellen, das mit einem minimalen Fussabdruck einen

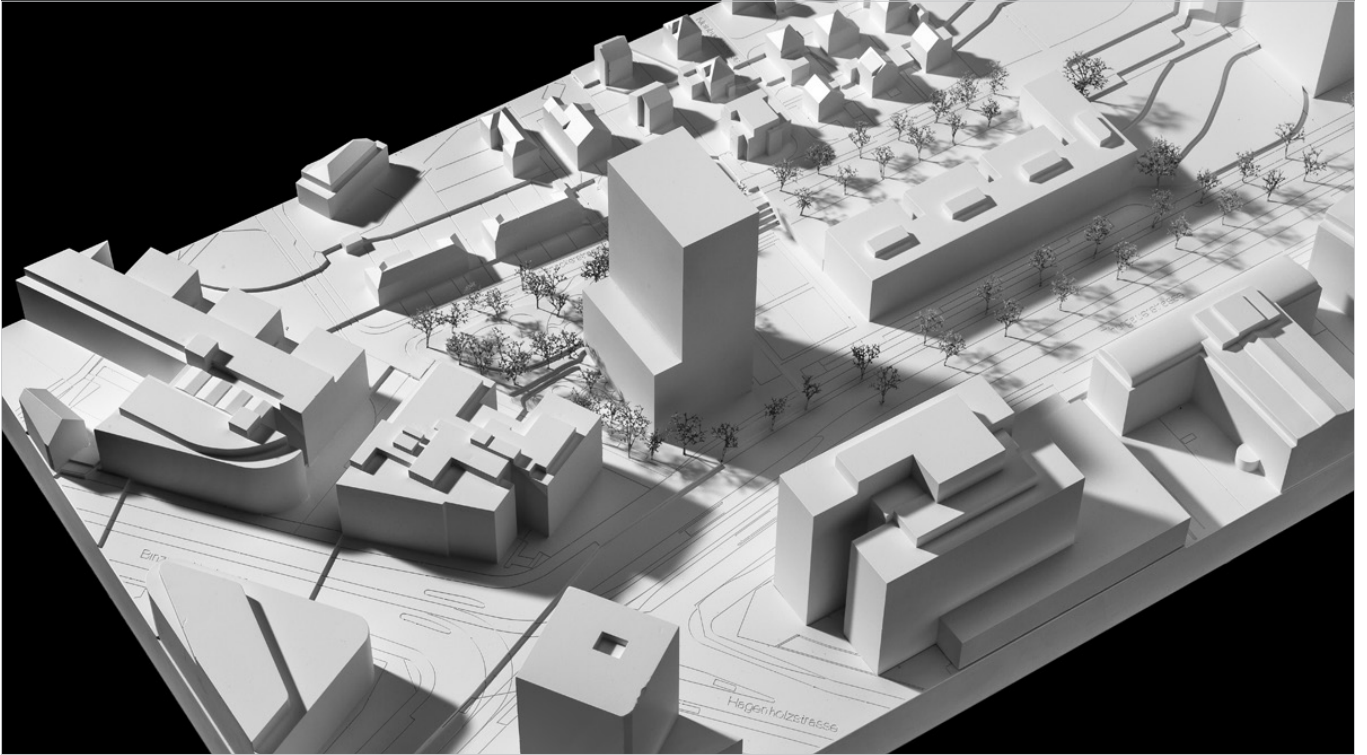


Foto Situationsmodell 1:500

grosszügigen und qualitätsvollen Freiraum generiert. Der bewusste und sorgsame Umgang mit den Ressourcen wird vom Städtebau bis zur Konstruktion untersucht und akribisch mit Lösungsvorschlägen hinterlegt. Das Projekt FREIE SICHT AUFS MITTELMEER fasziniert und wird als Beitrag gewürdigt. Leider scheint es in seinem selbst erstellten Regelwerk an manchen Stellen zu starr und stösst in Bezug auf Wohnqualität und Flexibilität an seine konzeptionellen Grenzen.





Visualisierung



Ausschnitt Fassade und Konstruktionsschnitt 1:200

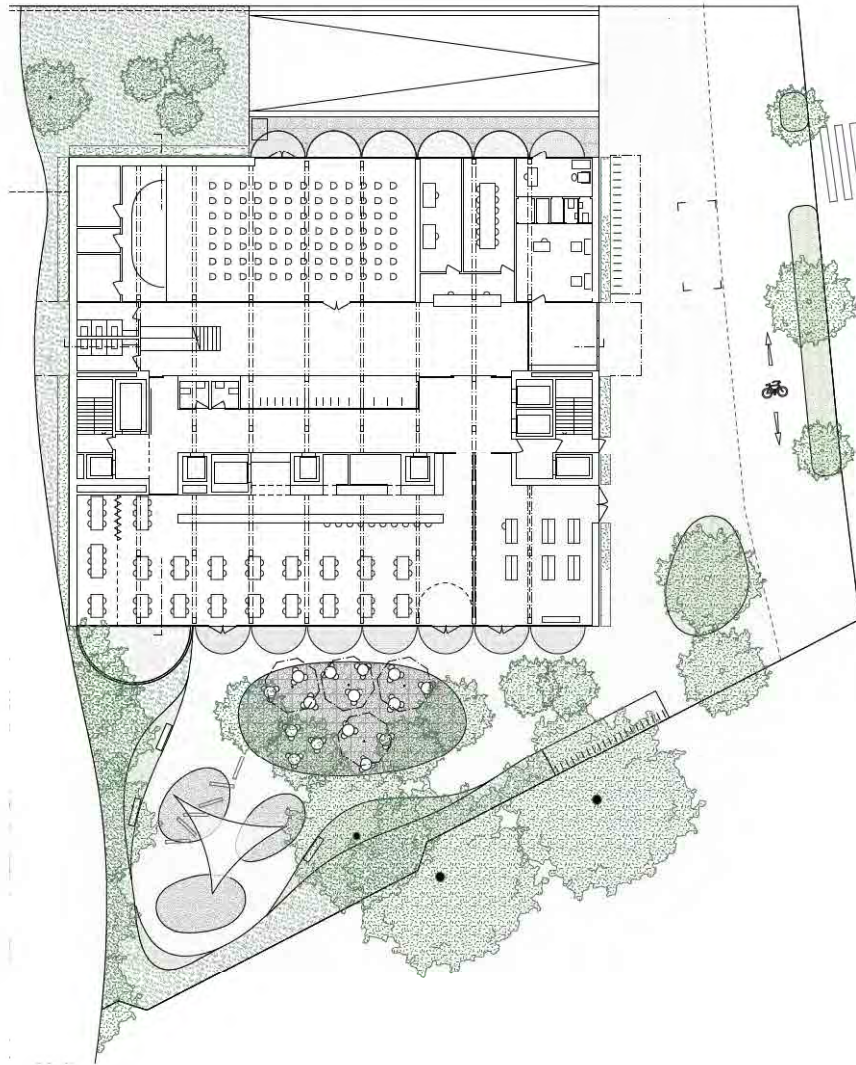


Grundriss Wohnung SAW 1:200

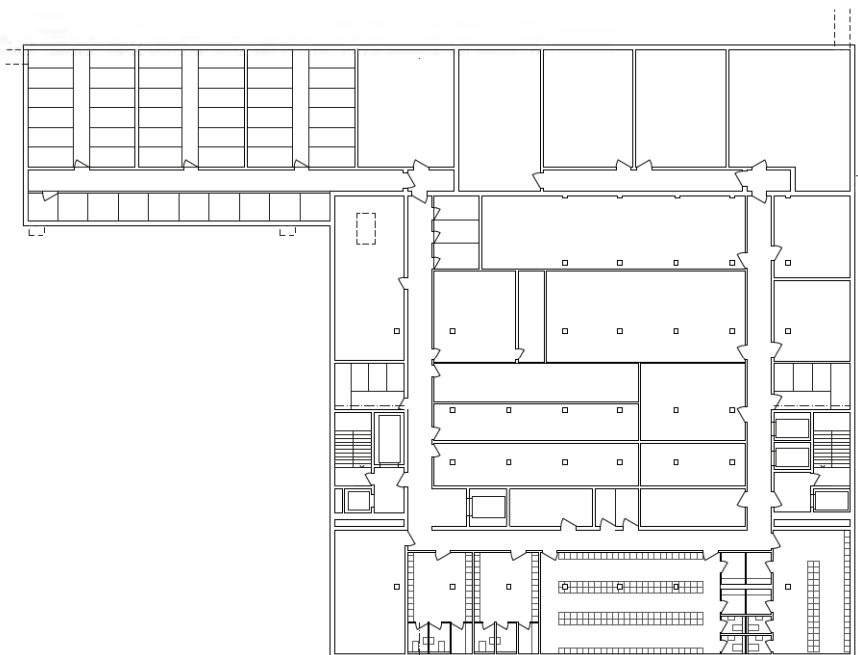
Grundriss GFA 1:200



Situation 1:1000



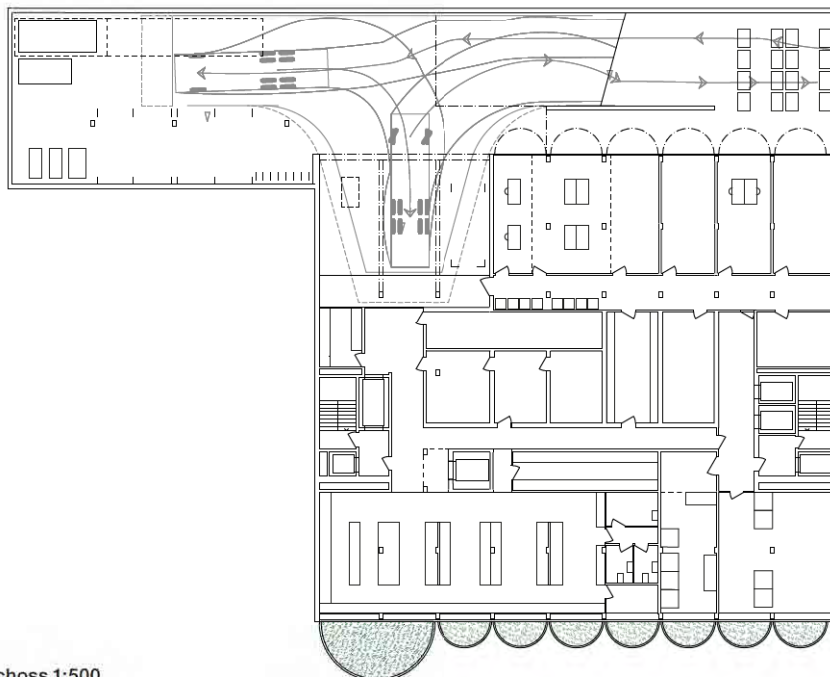
Grundriss Erdgeschoss 1:500



Grundriss 2. Untergeschoss 1:500



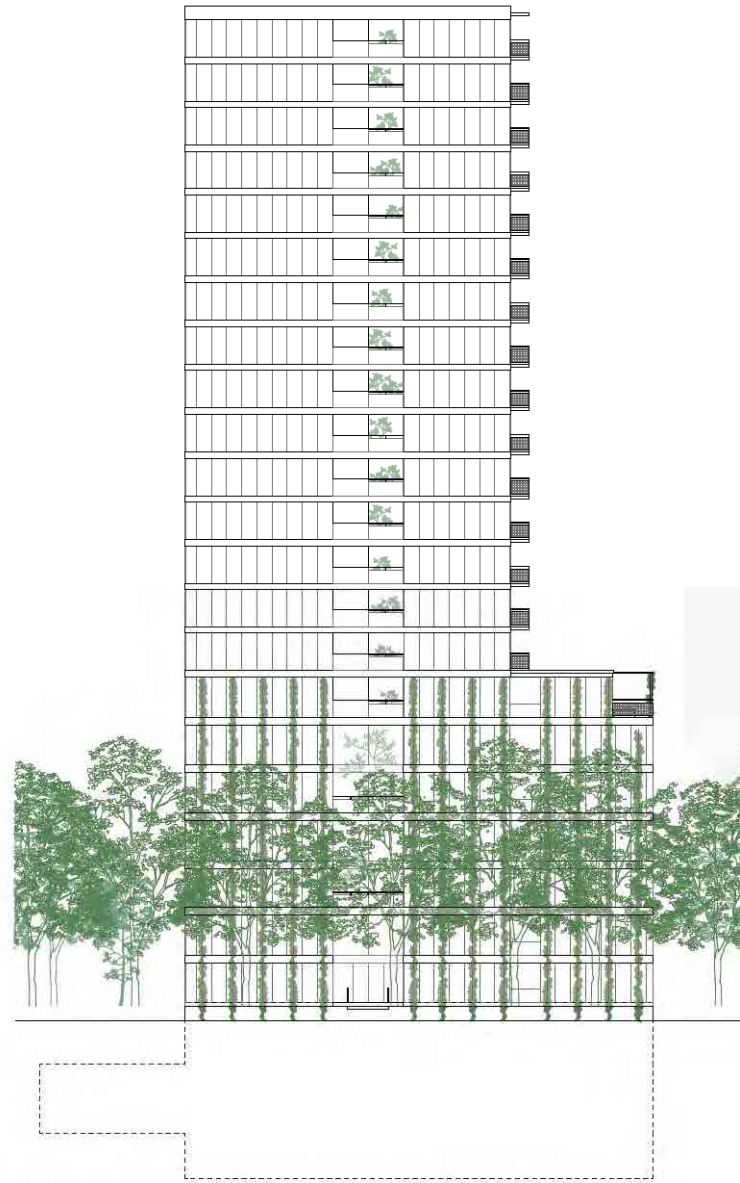
Grundriss 1. Obergeschoss GFA 1:500



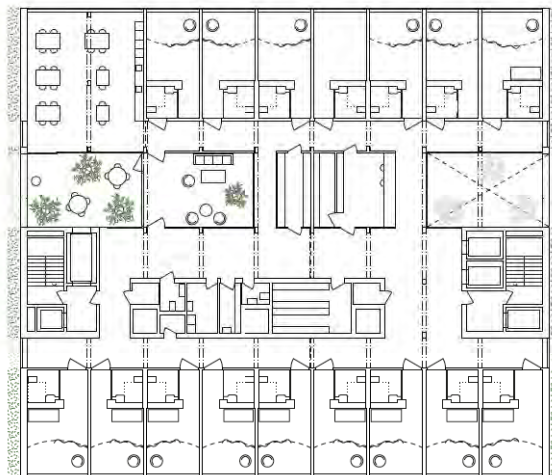
Grundriss 1. Untergeschoss 1:500



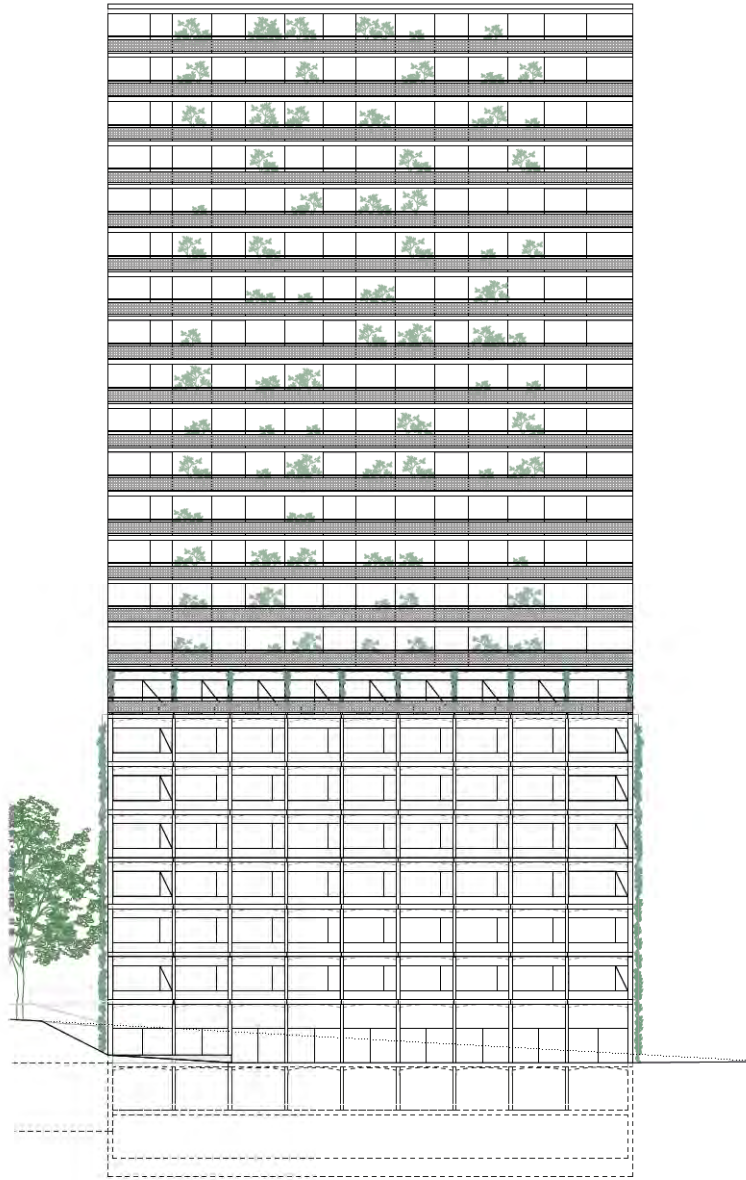
Ansicht Südost 1:500



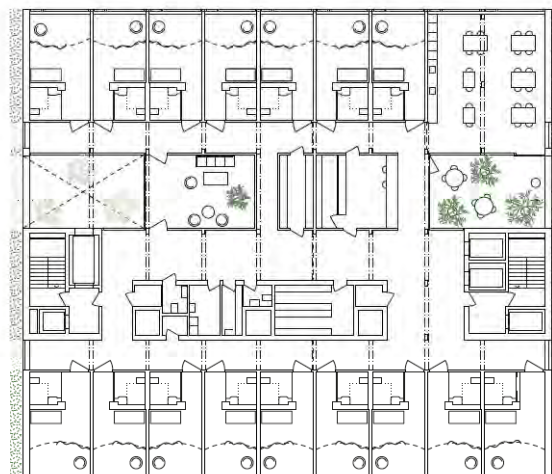
Ansicht Nordwest 1:500



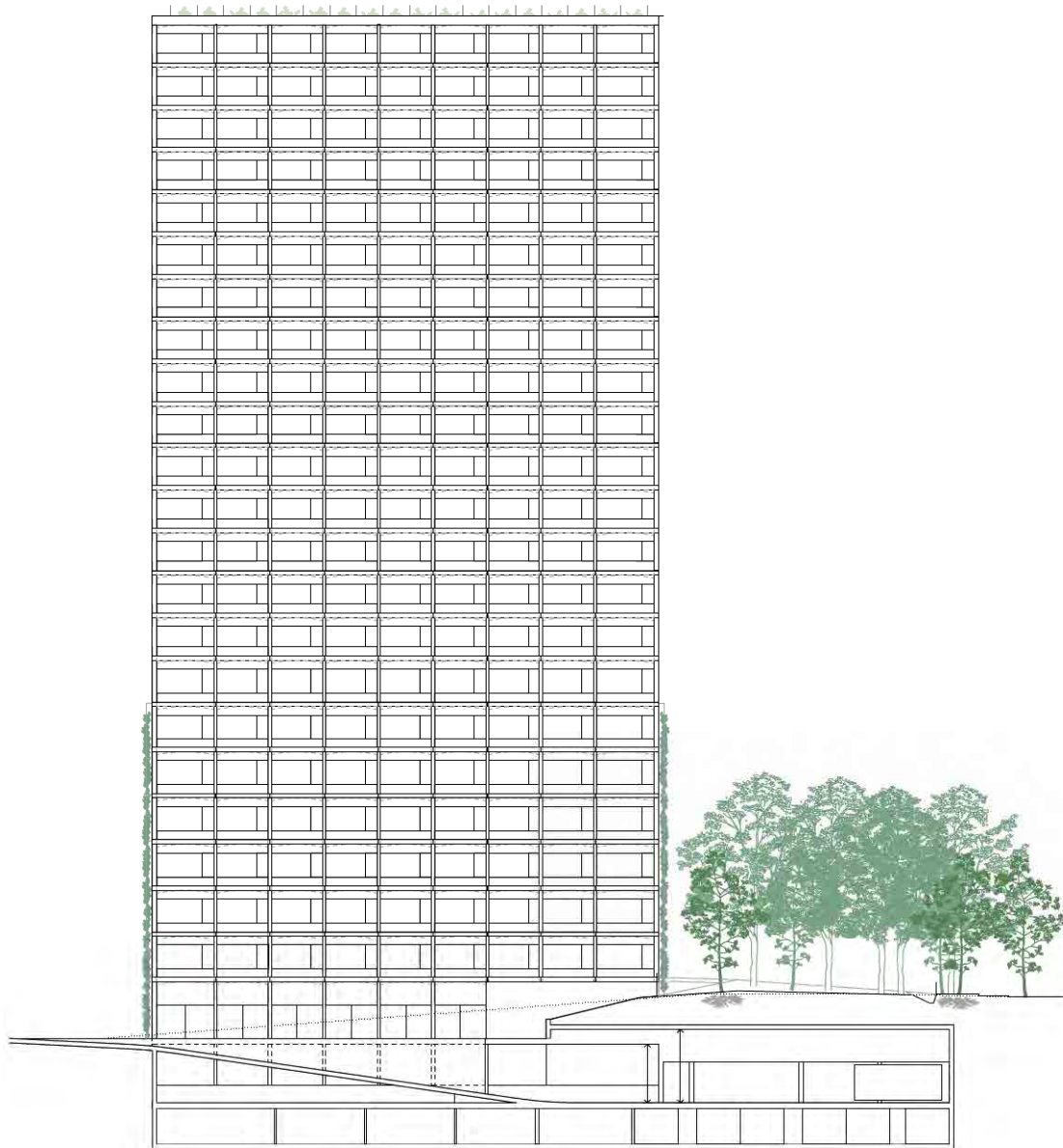
Grundriss 2., 4., 6. Obergeschoss GFA 1:500



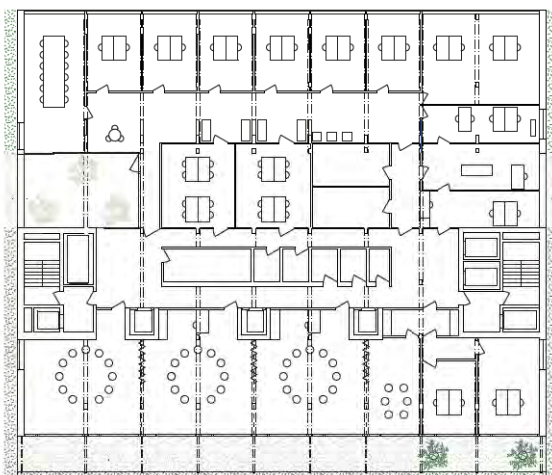
Ansicht Südwest 1:500



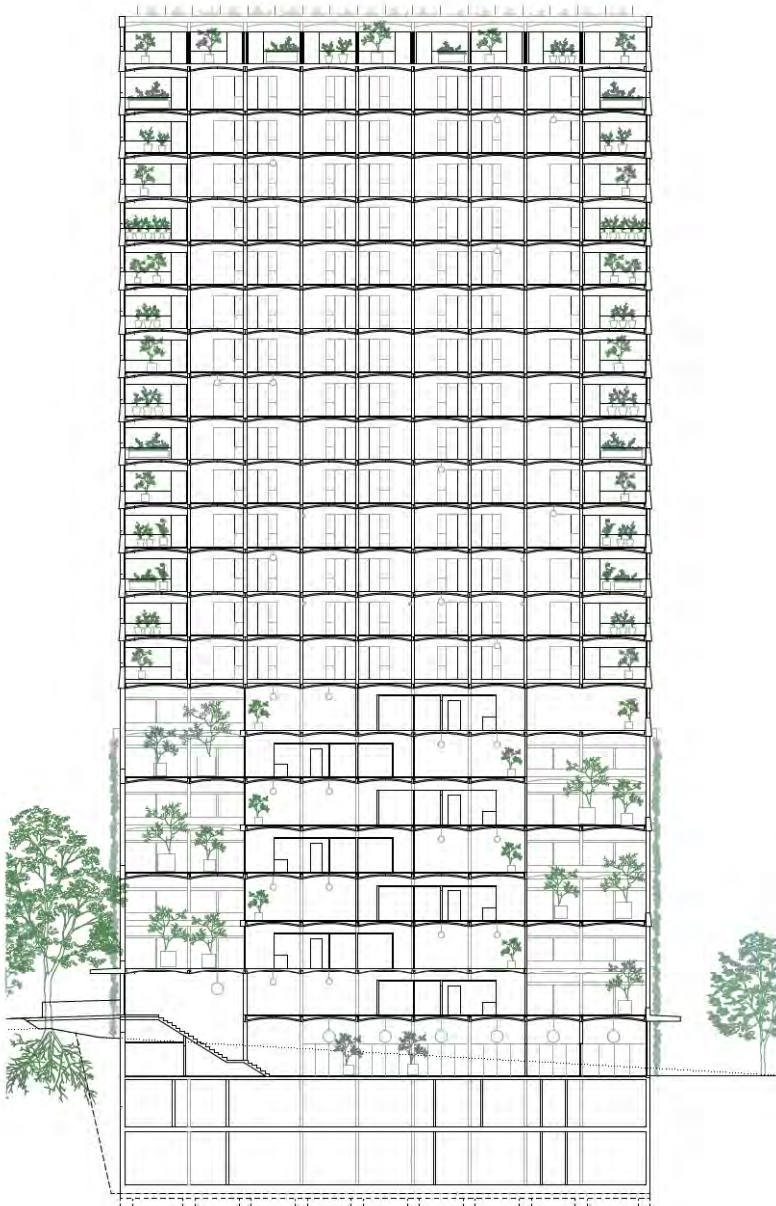
Grundriss 3., 6. Obergeschoss GFA 1:500



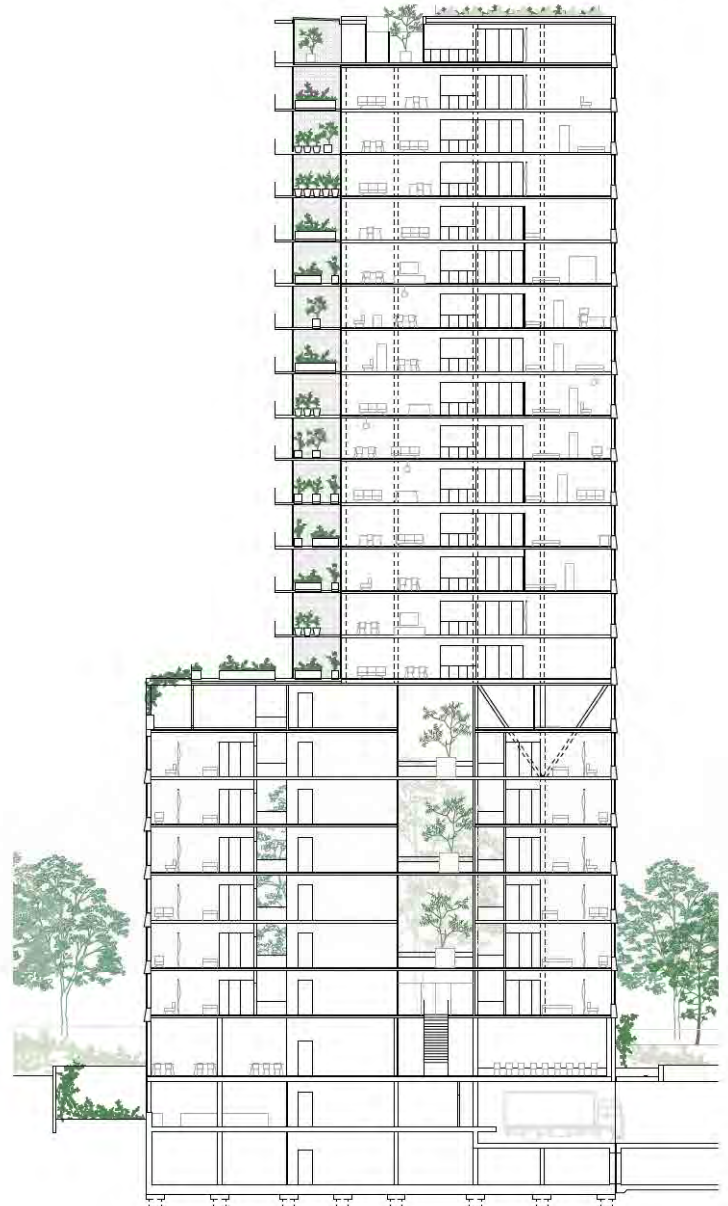
Längsschnitt 1:500



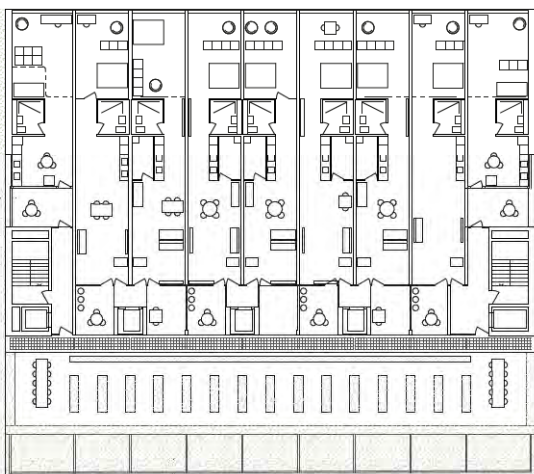
Grundriss 7. Obergeschoss 1:500



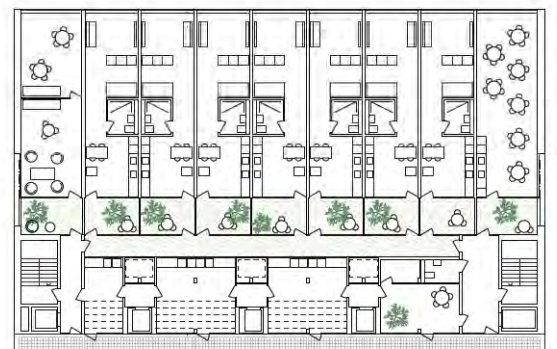
Längsschnitt 1:500



Querschnitt 1:500



Grundriss 8.-21. Obergeschoss SAW 1:500



Grundriss 22. Obergeschoss SAW 1:500



Generalplanung und Architektur

Parameter Architekten GmbH, Zürich

Verantwortlich

Nicola Nett

Mitarbeit

Martin Kaschub, Samila Sydiq, Jonatan Francke

Landschaftsarchitektur

EDER Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich

Verantwortlich

Felix Eder

Bauingenieurwesen

ZPF Consulting AG, Zürich

HLKSEGA-Ingenieurwesen

Kalt+Halbeisen Ingenieurbüro AG, Zürich

Brandschutz

B3 Kolb AG, Winterthur

Visualisierungen

Studio Blumen, Meilen

Analog der Vorlage des Gestaltungsplans bilden ein Hochhaus und ein zweigeschossiger Sockelbau die Basis des Projekts. Der Einbezug der Grubenackerstrasse und die Verknüpfung der beiden Quartierebenen erhält jedoch hohes Gewicht. Durch die volumetrische Setzung von Hochhaus und Sockelbau werden zwei gefasste Plätze geschaffen. Der urbanere Platz Richtung Süden bildet die logische Adresse des Hochhauses und adressiert dieses klar an der Thurgauerstrasse. Zur Grubenackerstrasse hin entsteht ein grosszügiger Quartierplatz, der sich über die Grundstücksgrenzen hinweg mit dem Vorplatz des Schulhauses verbindet und ein generöses Angebot für das ganze Quartier darstellt.

Der Haupteingang des Hochhauses ist logisch über den Vorplatz zur Thurgauerstrasse adressiert. Neben dem Foyer befindet sich hier auch das Restaurant. Im Gelenk der beiden Nutzungen verbindet eine Aussentreppe den Quartierplatz an Grubenackerstrasse und den Vorplatz an der Thurgauerstrasse. Obgleich die beiden Plätze dank dem Durchgang grosszügig verbunden werden, wirkt die grosse Freitreppe für die innere Organisation des Sockelbaus teils wie eine Trennung und eine organisatorische Zäsur. Der Wunsch nach einer Verbindung im Aussenraum wird hier zum strukturellen Malus für die innere Organisation und führt zu teilweise nicht nachvollziehbaren Nutzungsanordnungen zum Quartierplatz und zur Thurgauerstrasse.

Die gemeinsame aussenliegende Rampenanlage verbindet als vertikaler «Garten» alle Pflegegeschosse mit dem Demenzgarten. Der überraschende Ansatz einer durchgängigen Verbindung über den Aussenraum wird von der Jury gewürdigt, jedoch wird der alltägliche Nutzwert einer derart langen Rampenverbindung über sechs Geschosse schlussendlich in Frage gestellt. Die einzelnen Pflege-

wohngruppen sind in der Grunddisposition logisch organisiert. Jeweils acht Pflegezimmer werden lärmabgewandt in Serie geschaltet und über einen umlaufenden Korridor verbunden. Jeweils zwei Pflegezimmer sind über einen gemeinsamen Vorbereich mit Bädern verbunden. Die Grundanlage der geteilten Vorzonen wird von der Jury jedoch in Frage gestellt und als nicht praktikabel angesehen.

Die allgemeine Organisation der Wohnungen ist nachvollziehbar, jedoch fordern sehr grosse Entrées mit teils langen Korridorflächen ihren Preis: Die meisten Wohnungen sind deutlich zu gross. Die Anordnung der Waschküchen zur lärmbelasteten Thurgauerstrasse ist sinnvoll und hilft die Lärmschutzanforderung des Gestaltungsplans (mit einen strassenabgewandten Zimmer pro Wohnung) zu lösen. Zudem erfüllen die nordöstlichen Wohnzimmer mittels Belichtung über die Loggien die baurechtlichen Anforderungen bezüglich Ausrichtung.

Das Projekt CITRUS offeriert eine sorgfältig durchdachte Architektur der Nachbarschaften und sozialen Verknüpfung vom Quartier bis hin zu der eigenen Wohnung. Die wichtige Frage der Vernetzung innerhalb eines vertikal organisierten Hochhauses wird vom Vorplatz über die Rampe bis hin zu der gemeinsam genutzten Dachterrasse untersucht und mit differenzierten Lösungsvorschlägen hinterlegt. Die Auseinandersetzung und der Beitrag für die sozialräumlichen Verbindungen auf allen Massstabsebenen werden gewürdigt. Der vollumfängliche Nutzwert und das Mass der vielen gemeinsam genutzten Flächen bleibt jedoch zu hinterfragen und findet letztlich im Verhältnis zur gesamthaften Organisation des Gebäudes keine ausgewogene Balance.

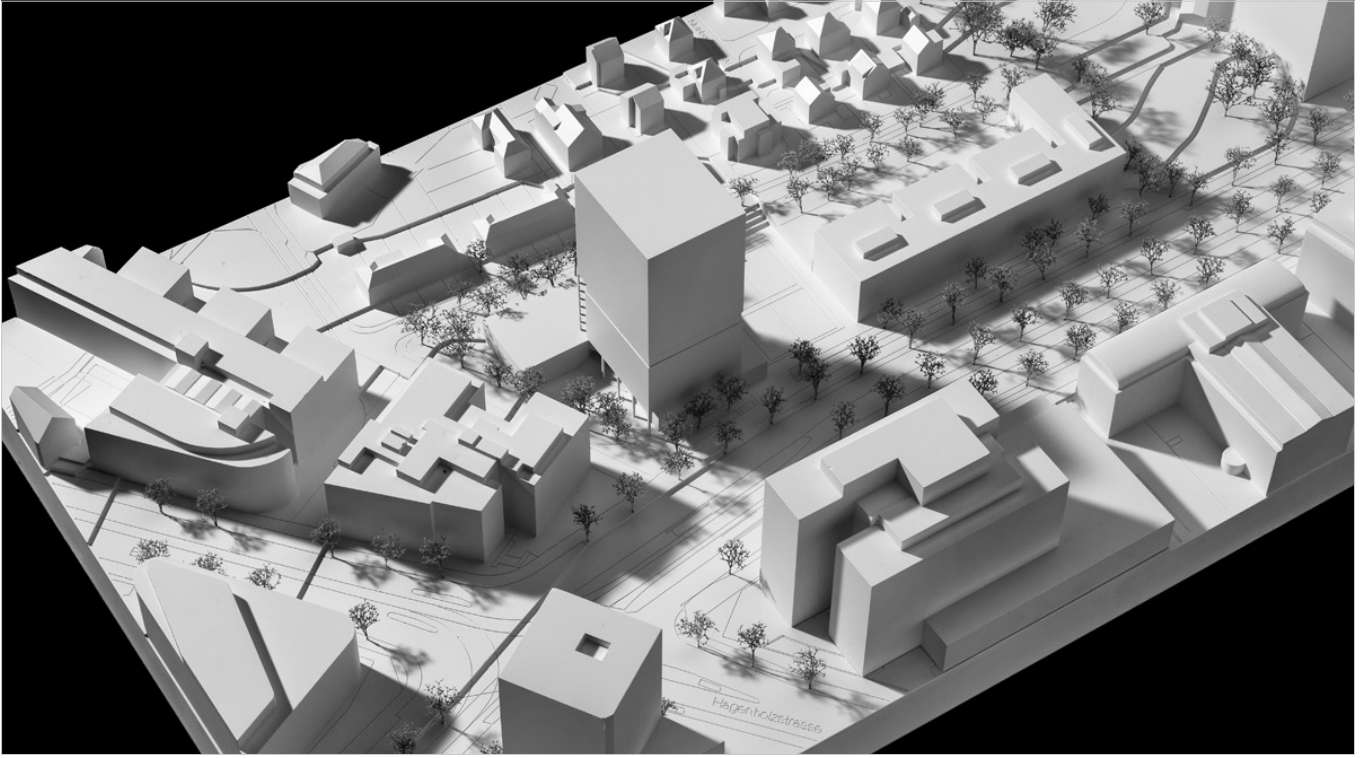
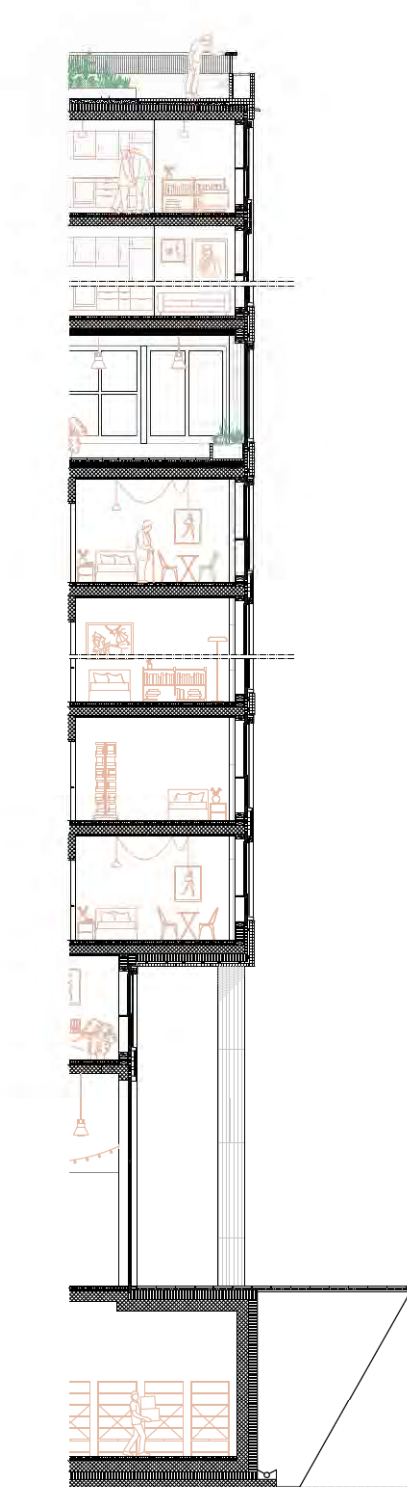


Foto Situationsmodell 1:500



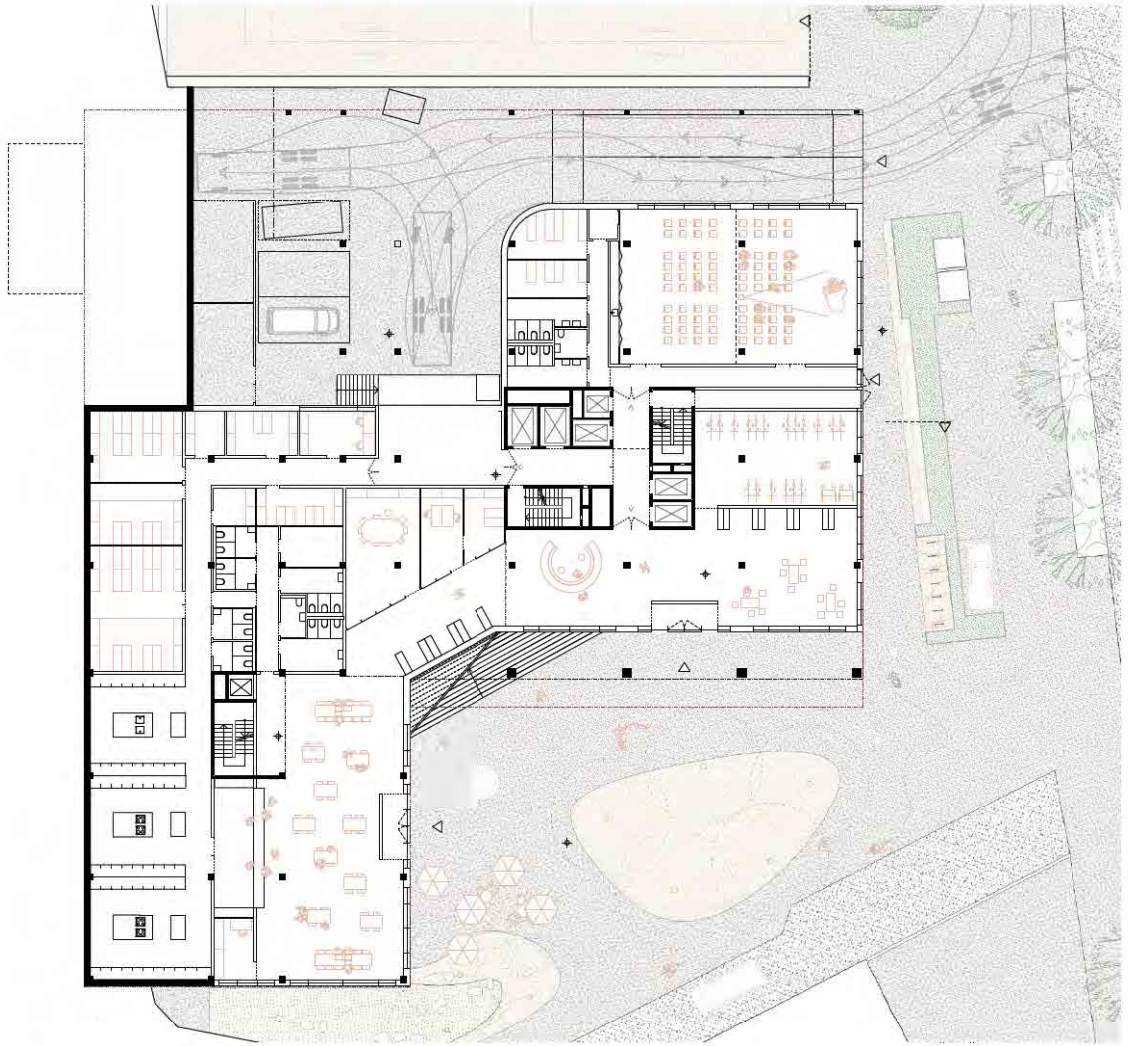


Visualisierung

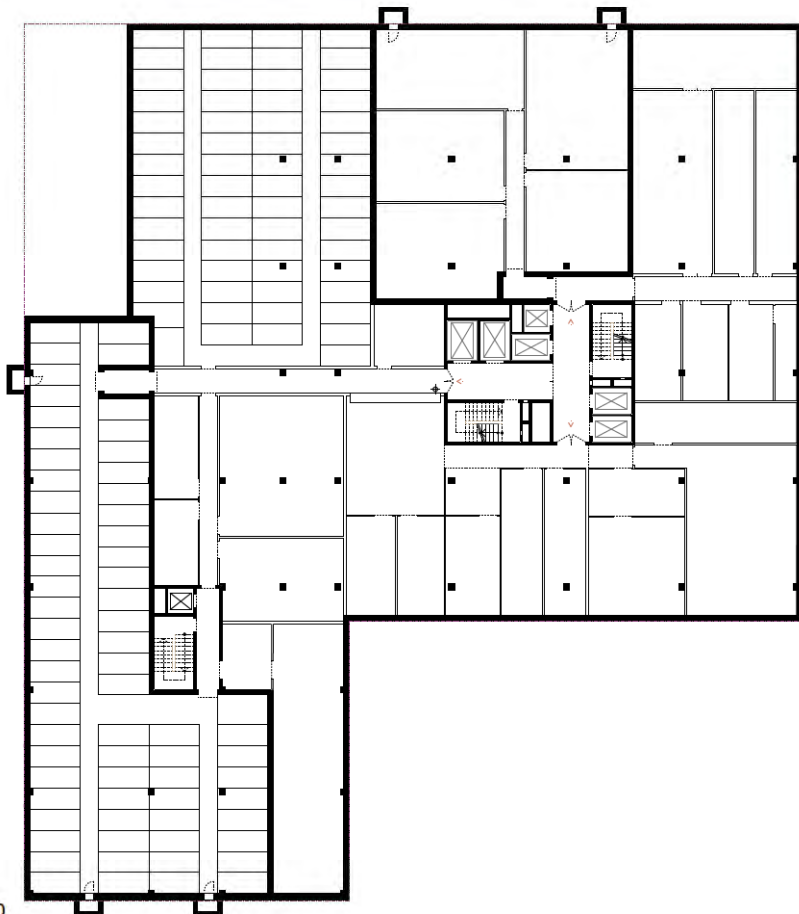




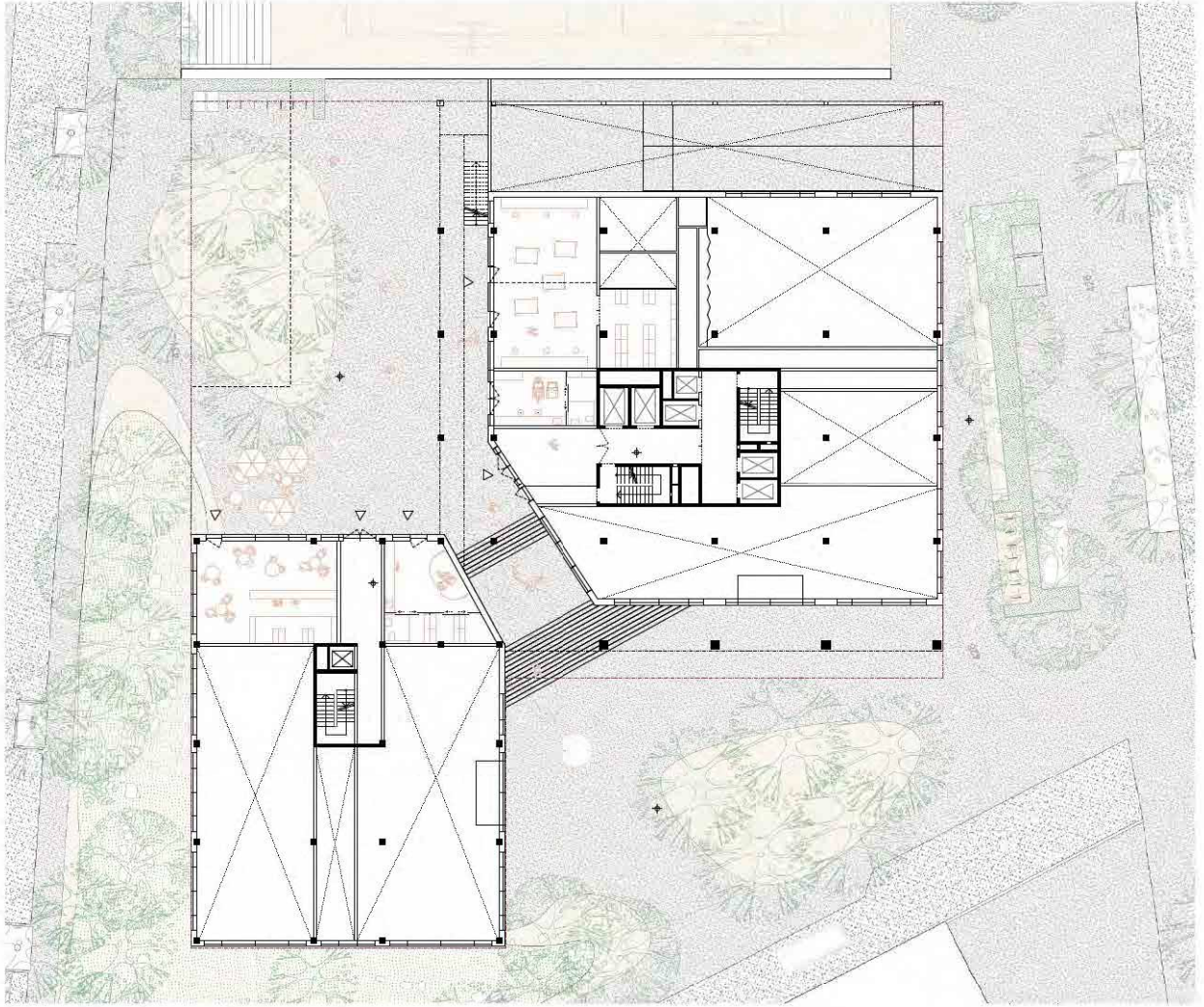
Situation 1:1000



Grundriss Erdgeschoss 1:500



Grundriss 1. Untergeschoss 1:500



Grundriss Zwischengeschoss 1:500



Ansicht Südwest 1:500



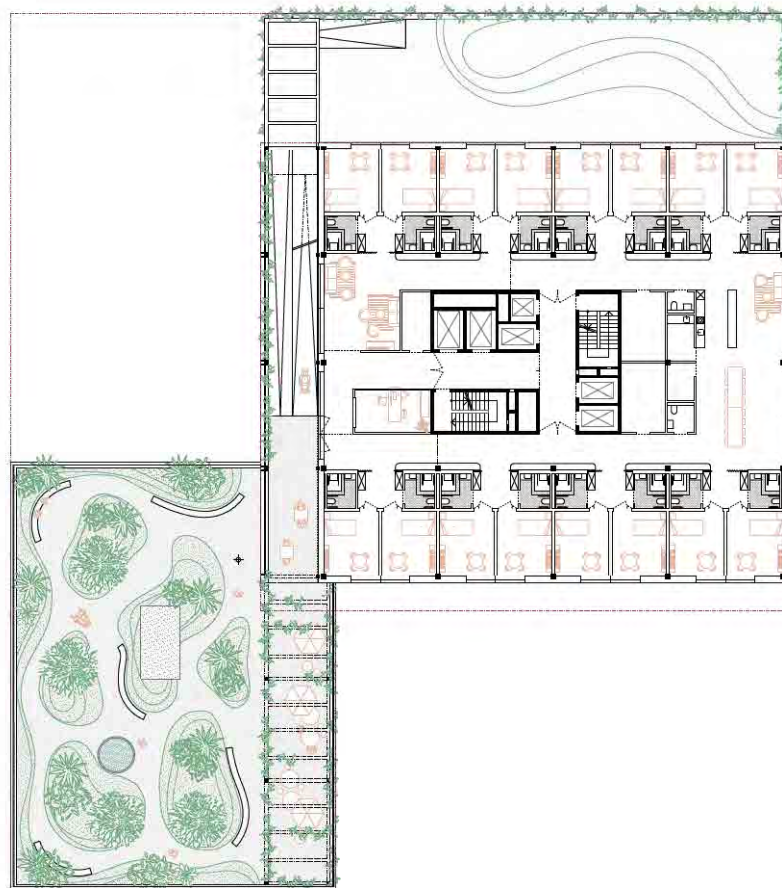
Grundriss 1. Obergeschoss
1:500



Ansicht Südost 1:500



Ansicht Nordwest 1:500



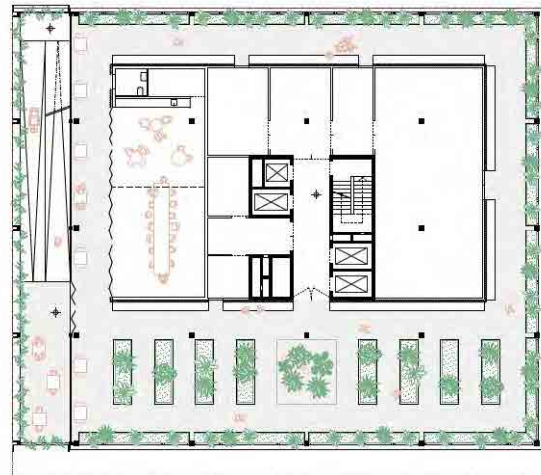
Grundriss 2. Obergeschoss
GFA 1:500



Ansicht Nordost 1:500



Grundriss 3.-7. Obergeschoss GFA 1:500

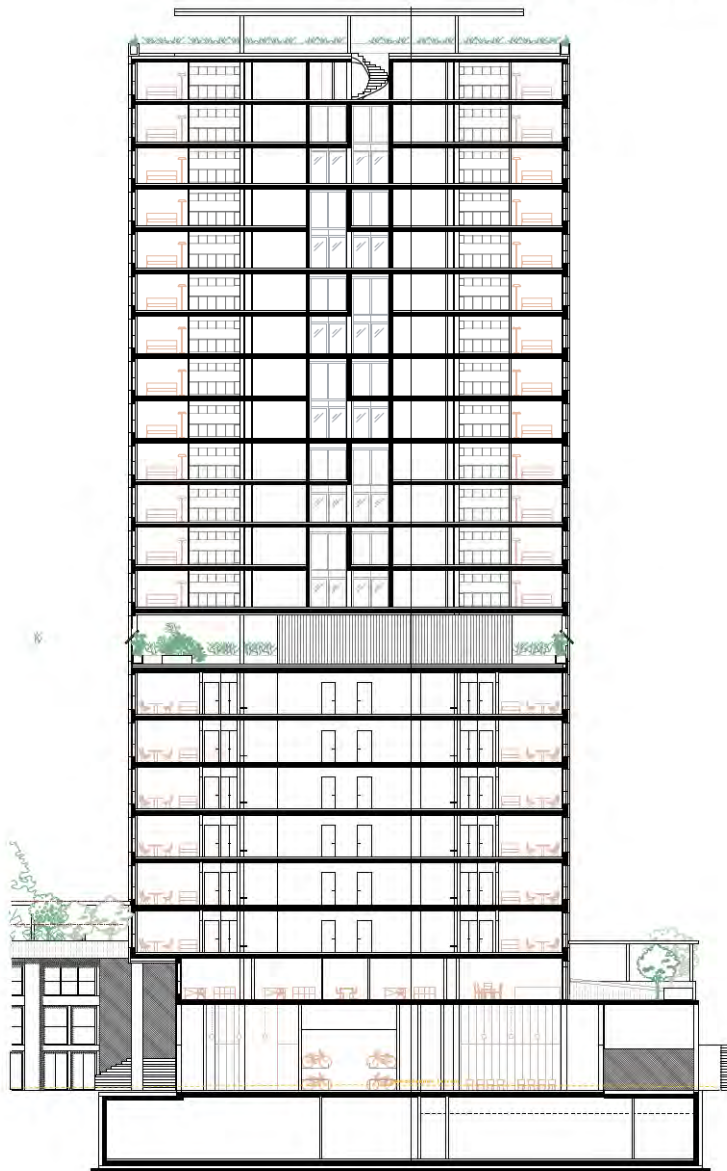


Grundriss 8. Obergeschoss, Orangerie 1:500

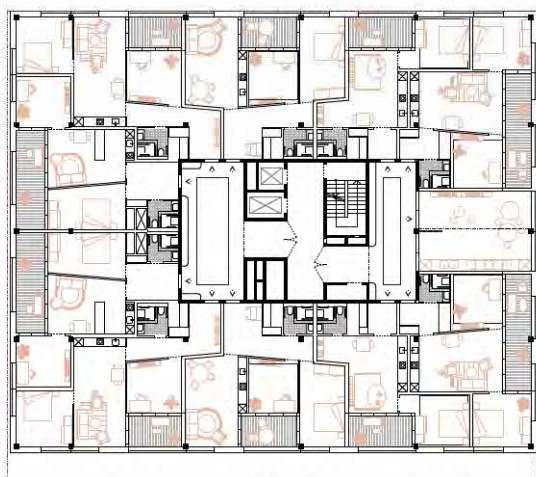




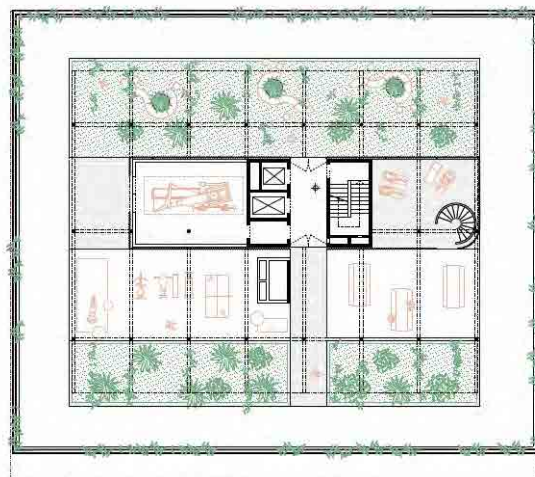
Längsschnitt 1:500



Querschnitt 1:500



Grundriss 9.-21. Obergeschoss SAW 1:500



Öffentliches Dachgeschoss 1:500

54 HOME OF STORIES

**Generalplanung, Architektur,
Nachhaltigkeit**

Itten+Brechbühl AG, Zürich

Verantwortlich

André Passos

Mitarbeit

Lidor Gilad, Stefano Hu, Andrea Suardi, Carlo Federico Serra, Anita Amato, Mia Dorta, Laura Saputelli

Landschaftsarchitektur

Uniola AG, Zürich

Verantwortlich

Joanna Lerch

Bauingenieurwesen,

Fassadenplanung

Dr. Lüchinger+Meyer

Bauingenieure AG, Zürich

Gebäudetechnik

Eicher+Pauli AG, Zürich

Visualisierungen

Visualtonic, Zürich

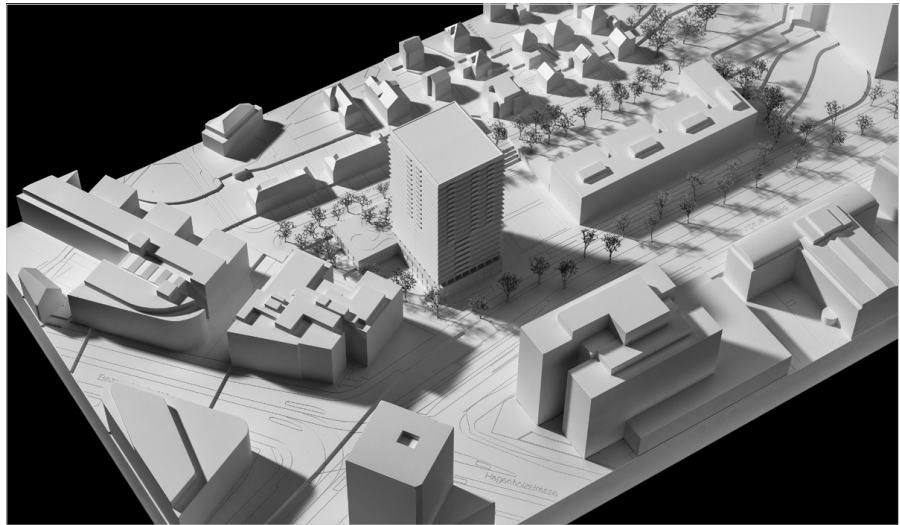
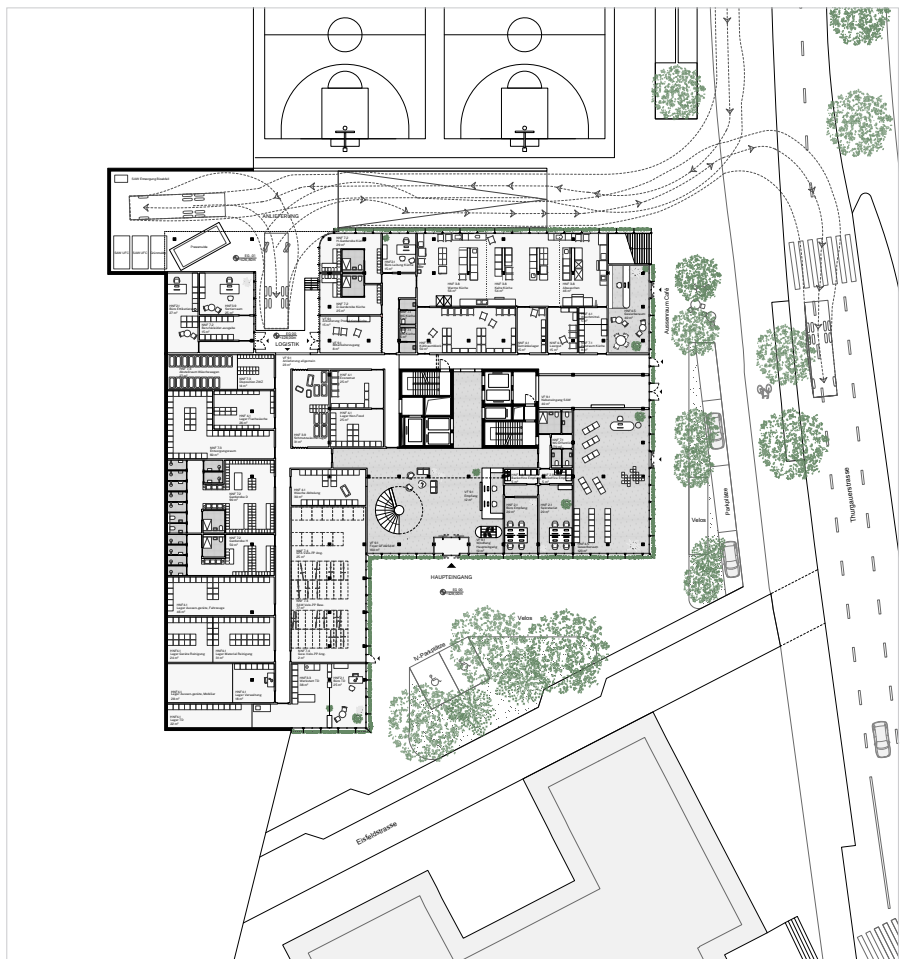


Foto Situationsmodell 1:500



Grundriss Erdgeschoss 1:800



Visualisierung

Projektleitung, Inhalt
Seraina Carl, Amt für Hochbauten

Expertinnen und Experten
Thomas Bodenmann, Matthias Rach, Immobilien Stadt Zürich
Joël Heeb, Marco Würfel, GFA
Nikolas Lill, Nina Schneider, SAW
Stefan Fleischhauer, PBK AG
René Bucher, Amt für Baubewilligungen
Christoph Schoch, Umwelt und Gesundheitsschutz
Michael Hagenauer, Sophie Wüst, Grün Stadt Zürich
Janet Fasciati, IBV Hüsler AG
Cynthia Müller, Tiefbauamt Stadt Zürich
Rebekka Kuenzli, Dienstabteilung Verkehr
Kurt Frauenfelder, Schutz & Rettung Zürich
Gereon Schiffer, BIQS Brandschutzingenieure AG
Sergio Taiana, ewz
Armin Grieder, Jenny Grinfeld, Philipp Hubler,
Rainer Inderbitzin, Marcel Nufer, Amt für Hochbauten

Kommunikation
Ursula Tschirren, Amt für Hochbauten

Administration und Organisation
Rahel Steiger, Amt für Hochbauten
Britta Walti, Amt für Hochbauten

Zürich, Mai 2025

Auflage
180 Exemplare

Redaktion
Françoise Krattinger, Amt für Hochbauten

Layout
Lada Blazevic, Amt für Hochbauten

Modellfotografie
Iris Stutz, Zürich

Druck
Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, PrintShop

Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Projektentwicklung
Walchestrasse 31/33
Postfach, 8021 Zürich

T +41 44 412 11 11
stadt-zuerich.ch/wettbewerbe
[Instagram @zuerichbaut](https://www.instagram.com/zuerichbaut)

Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Walchestrasse 31/33
Postfach, 8021 Zürich

T +41 44 412 11 11
stadt-zuerich.ch/wettbewerbe
Instagram @zuerichbaut