

Japako



Projekt Nr. 015.6.007

10. September 2024

Bericht des Beurteilungsgremiums

nicht-anonymer Studienauftrag im Einladungsverfahren

Überbauung Areal Stelzenreben, Goldach



ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St.Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch

e r r

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass des Studienauftrages	4
1.2	Ort der Planung	5
1.3	Studienauftragsperimeter	6
1.4	Topografie	6
2	Verfahren	8
2.1	Veranstalterin / Auftraggeberin	8
2.2	Organisation und Moderation	8
2.3	Verfahrensart	8
2.4	Beurteilungsgremium	9
2.5	Teilnahmeberechtigung	10
3	Vorprüfung	11
4	Ausschlüsse	12
4.1	Formelle Vorprüfung / Ausschluss von der Beurteilung	12
4.2	Materielle Vorprüfung / Ausschluss von der Preiserteilung	12
5	Beurteilung	13
5.1	Beurteilungskriterien	13
5.2	Beurteilungstag	14
5.2.1	Lesungsrundgang	14
5.2.2	Wertungsrundgänge	14
5.2.3	Kontrollrundgang	14
5.3	Empfehlung des Beurteilungsgremiums	15
5.4	Würdigung	15
5.5	Entschädigung	15
6	Genehmigung	16
7	Anhang / Projektbeschriebe	17

1 Ausgangslage

1.1 Anlass des Studienauftrages

Der vorliegende Studienauftragsperimeter ist derzeit mit drei Hochbauten aus den 1980er Jahren bebaut, deren vorherrschende Bebauung durch einen Überbauungsplan aus dem Jahr 1976 rechtlich abgesichert ist. Im Rahmen des Siegerprojekts dieses Studienauftrags soll der Überbauungsplan (neurechtlich Sondernutzungsplan genannt) entsprechend angepasst werden, um die zukünftige Entwicklung des Areals optimal zu gestalten.

Im Rahmen des Studienauftrages wurden Lösungen gesucht, wie das unternutze Perimetergebiet unter Berücksichtigung der bestehenden drei Hochhäuser weiterentwickelt und verdichtet werden kann. Ferner sollten die teilnehmenden Teams der Fragestellung nachgehen, wie langfristig mit den in den 70er Jahren erbauten Hochhäusern umzugehen ist. Hierzu wurden konzeptionelle Antworten erwünscht, ob diese im nächsten Erneuerungszyklus saniert, erweitert oder abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden sollen.

Die Planungsstudie, als auch die konzeptionellen Überlegungen für eine langfristige bauliche Entwicklung wurden in zwei Zwischenbesprechungen dem Beurteilungsgremium präsentiert und ausführlich diskutiert. Das Gremium hat dabei die architektonischen und gestalterischen Aspekte, aber auch die langfristigen Ziele und Anforderungen des Projekts sorgfältig berücksichtigt. Das Ziel war es, ein Projekt von hoher architektonischer und gestalterischer Qualität zu entwickeln, das sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend ist.

Die zu erarbeitende Planungsstudie bezüglich der Entwicklung des Areals soll die Potenziale des Ortes aufzeigen. Durch eine umfassende Bewertung der Vor- und Nachteile können die Entscheidungsträger fundierte Entscheidungen für die weitere Planung und Umsetzung des Projekts treffen.

Die Qualität des Projekts soll durch eine sorgfältige Gestaltung, hochwertige Architektur und eine ansprechende Gestaltung des Freiraums gewährleistet werden. Von grosser Bedeutung ist die städtebauliche Aufwertung und Vernetzung mit dem Bestand sowie die Verbesserung der Lebensqualität für die Bewohnenden und Nutzenden des Gebietes. Durch eine gelungene Integration in das bestehende Umfeld und eine nachhaltige Gestaltung kann ein harmonisches Zusammenspiel zwischen Architektur, Freiraum und Umgebung geschaffen werden.

1.2 Ort der Planung

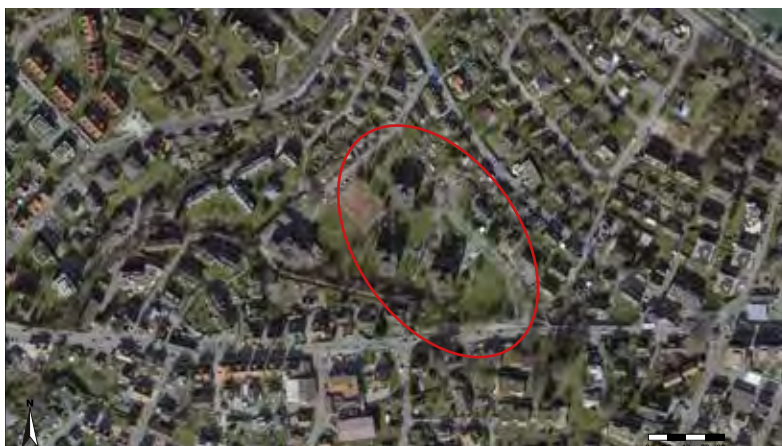
Das Planungsgebiet des Studienauftrags liegt im Goldacher Quartier Bachfeld. Nördlich des Quartiers verläuft der begrünte Gewässerraum des Dorfbachs durch das Siedlungsgebiet. Südlich des Planungsgebiets erstreckt sich die Hauptverkehrsachse St.Gallerstrasse, die die Siedlungsgebiete Rorschach Stadt und Goldach verbindet und Anschluss an das übergeordnete Nationalstrassennetz im Gebiet Kellen / Meggenhus bietet.

Das Bodenseeufer, ein Naherholungsgebiet mit der öffentlichen Badeanstalt «Rietli Goldach», befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich auch das Primarschulhaus Bachfeld mit einem angrenzenden Spiel- und Sportplatz sowie ein Kindergarten (siehe Karte in Kap 1.3 «Studienauftragsperimeter»).

Aus städtebaulicher Sicht fungiert das Areal als Schnittstelle zwischen einer dichteren Bebauungsstruktur in westlicher Richtung des Planungsgebiets und einer lockereren Bebauung in östlicher bzw. seewärtiger Richtung. Diese unterschiedlichen Bebauungsstrukturen prägen das Umfeld und sollen bei der Gestaltung des Planungsgebiets berücksichtigt werden.



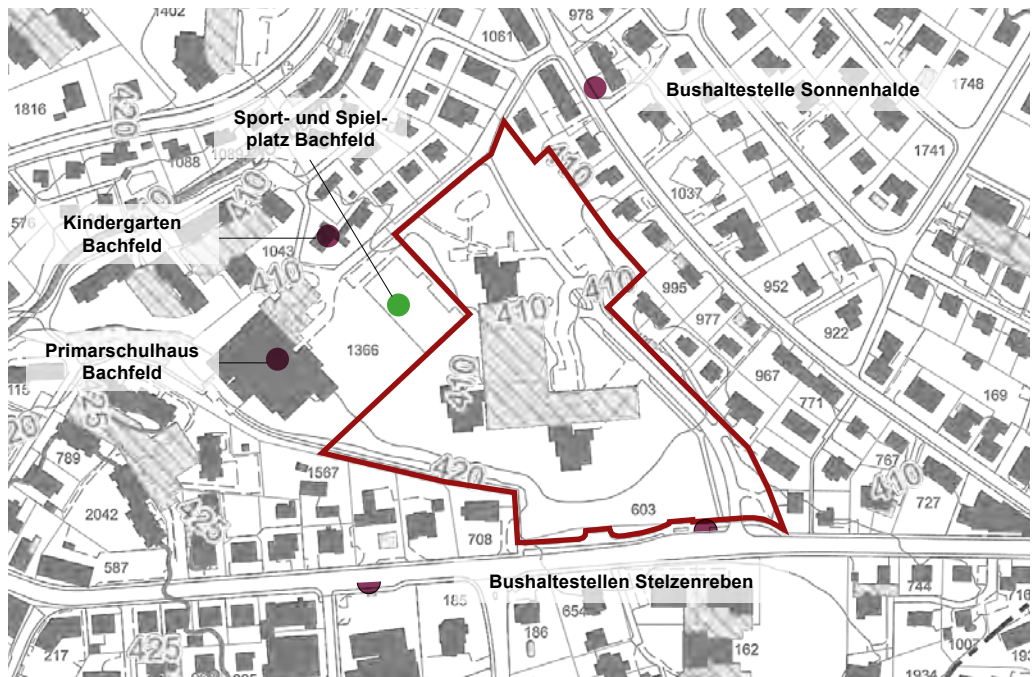
Lage Areal im
Siedlungsgebiet
geoportal.ch



Planungsgebiet Areal
Stelzenreben
geoportal.ch

1.3 Studienauftragsperimeter

Für die Bearbeitung der Aufgabe steht der in nachstehender Abbildung dargestellte Studienauftragsperimeter zur Verfügung. Der Planungsperimeter umfasst das Grundstück Nr. 603 mit einer Gesamtfläche von 26'557 m² und einer aktuellen Ausnützung (AZ) von 0.5.



Studienauftrags-
perimeter
geoportal.ch

Das zu beplanende Areal Stelzenreben beherbergt drei bestehende Hochhäuser mit unterschiedlichen Stockwerkszahlen. Das erste Hochhaus, mit der Adresse Stelzenrebenstrasse 5, verfügt über acht Vollgeschosse, das zweite (Stelzenrebenstrasse 3) erstreckt sich über neun Vollgeschosse, und das dritte (Stelzenrebenstrasse 1) umfasst elf Vollgeschosse. Die beiden niedrigeren Gebäude wurden in den frühen 1980er Jahren errichtet, während das höhere Gebäude in der zweiten Hälfte dieses Jahrzehnts entstand, nämlich im Jahr 1986.

Die Ortsplanungsrevision sieht entlang der St.Gallerstrasse eine Umzonierung vor. Die dörfliche Altbebauung entlang der St.Gallerstrasse (17. - 20. Jh.) soll neu der Kernzone zugewiesen werden, welche den Bestand dadurch besser zu schützen vermag.

1.4 Topografie

Richtung Süden, entlang der Kantonsstrasse, weist das Gelände eine Steigung von etwa 30% auf, während im Bereich der Wohnbauten eine Steigung von etwa 60% zu verzeichnen ist. Aufgrund dieser topografischen Gegebenheiten befinden sich die bestehenden Hochhäuser inklusive Tiefgarage in einer Art Senke und wirken daher optisch weniger massiv, als es ihre tatsächliche Höhe vermuten lässt. Die Senke ist durch eine ehemalige Kiesgrube entstanden und stellt somit kein natürliches Gelände dar. Diese topografische Besonderheit soll bei der

Planung und Gestaltung des Areals berücksichtigt werden, um eine harmonische Integration der neuen Bauten zu erreichen.



Luftbild
Quelle: Comet vom
12. Juli 1965

2 Verfahren

2.1 Veranstalterin / Auftraggeberin

Veranstalterin:
HRS Real Estate AG
Walzmühlestrasse 48
8501 Frauenfeld



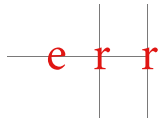
Auftraggeberin:
Japako Immobilien AG
Schuppisstrasse 7
9016 St.Gallen
www.japako.ch

Japako

2.2 Organisation und Moderation

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

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



Manuel Rey, BSc FHO in Raumplanung (Organisation und Moderation)
Pascal Honegger, BSc FHO in Raumplanung (Begleitung und Vorprüfung)

Die verantwortliche Kontaktperson für alle Fragen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren ist Pascal Honegger (E-Mail: pascal.honegger@err.ch).

2.3 Verfahrensart

Aufgrund der baurechtlichen Komplexität und städtebaulichen Bedeutung des Areals wird das Konkurrenzverfahren als nicht-anonymer Studienauftrag im Einladungsverfahren angelehnt an die SIA 143 durchgeführt.

Das Verfahren wird mit zwei Zwischenpräsentationen / -besprechungen durchgeführt. Der direkte Dialog zwischen Projektarbeitenden und Beurteilungsgremium erlaubt es, die Aufgabenstellung während des Verfahrens auf interaktive und flexible Art zu präzisieren. Zusätzlich kann auf Fragestellungen reagiert werden, um eine Lösung zu entwickeln, welche die stadträumlichen, konzeptionellen, gestalterischen, ökologischen, ökonomischen und technischen Anforderungen in hohem Mass zu erfüllen vermag.

Das aus dem Verfahren resultierende Richtprojekt dient als Grundlage für die Überarbeitung des rechtskräftigen Sondernutzungsplans «Stelzenreben» aus dem Jahr 1976.

Zum Verfahren eingeladen werden fünf Architekturbüros. Diese können sich mit Fachleuten anderer Disziplinen zu einem interdisziplinären Planungsteam zusammenschliessen. Der Beizug einer Fachperson für den Bereich Landschaftsarchitektur ist zwingend.

2.4 Beurteilungsgremium

Die Beurteilung der eingereichten Beiträge erfolgt durch das nachstehende Gremium:

Sachbeauftragte (mit Stimmrecht)

- Dominik Gemperli, Gemeindepräsident Goldach
- Carlo Pasqualini, VR Japako Immobilien AG, St.Gallen
- Markus Brunner, Geschäftsführer Japako Immobilien AG, St.Gallen
- Michael Breitenmoser, Leiter Immobilienentwicklung, HRS Real Estate AG, St.Gallen (Ersatz)

Fachleute (mit Stimmrecht)

- Marius Hug, Architekt ETH/SIA/BSA, Zürich
- Matthias Wehrli, Architekt/Planer FSU/SIA/SWB, Wünnewil
- Michel Gübeli, Dipl. Arch. ETH/SIA, Z2G Architektur und Städtebau AG, Zürich
- Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt BSLA, Gockhausen
- Martin Engeler, Architekt BSA SIA, St.Gallen, Mitglied Baukollegium Goldach (Ersatz)

Experten seitens Auftraggeberin und Gemeinde (ohne Stimmrecht)

- Guido Sutter, VRP Japako Immobilien AG, St.Gallen
- Jacqueline Sommer, Japako Immobilien AG, St.Gallen
- Michèle Koller, Japako Immobilien AG, St.Gallen
- Patricia Koller, Japako Immobilien AG, St.Gallen
- Andreas Weh, Gemeinderat und Schulpräsident Goldach
- Ralph Gerschwiler, Leiter Bauverwaltung Gemeinde Goldach

Vorprüfung | Organisation (ohne Stimmrecht)

- Clemens Bühler, Leiter Baukostenplanung, HRS Real Estate AG
- Marisa Ueltschi, Projektleiterin Immobilienentwicklung, HRS Real Estate AG
- Regina Brill, Junior Projektleiterin Immobilienentwicklung, HRS Real Estate AG
- Rolf Marschall, Dipl. Bauingenieur FH, Mitglied der Geschäftsleitung Ribl + Blum AG
- Marco Zumkehr, Bautechniker, Mitglied der Geschäftsleitung Ribl + Blum AG
- Julia Armbruster, B. Eng. Bauphysikerin, Kopitsis Bauphysik AG
- Manuel Rey, BSc FHO in Raumplanung, ERR Raumplaner AG
- Pascal Honegger, BSc FHO in Raumplanung, ERR Raumplaner AG

2.5 Teilnahmeberechtigung

Zur Teilnahme am Studienauftrag zugelassen waren ausschliesslich die folgenden fünf eingeladenen Architekturbüros und deren Teammitglieder (alphabetische Reihenfolge):

- Armon Semadeni Architekten GmbH, Zürich /
METTLER Landschaftsarchitekten AG, Gossau SG
- Morger Partner Architekten AG, Basel /
Westpol Landschaftsarchitektur GmbH, Basel
- Stauer & Hasler Architekten AG, Frauenfeld /
Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten GmbH, Frauenfeld
- Thomas K. Keller Architekten, St.Gallen /
parbat Landschaftsarchitektur GmbH, Appenzell
- Zita Cotti Architekten AG, Zürich /
Thomas Kolb Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

Im Laufe des Studienauftragsverfahren hat sich das Team Thomas K. Keller Architekten / parbat Landschaftsarchitektur GmbH zurückgezogen.

Die Veränderung hatte zur Folge, dass letztlich vier qualifizierte Teams einen Projektvorschlag ausarbeiteten.

3 Vorprüfung

Die eingereichten Beiträge wurden vor der Beurteilung einer allgemeinen, wertungsfreien Vorprüfung unterzogen. Die Vorprüfung wurde durch die Büros ERR Raumplaner AG (formelle Vorprüfung und Prüfung Baurecht), Ribl + Blum AG (Prüfung Verkehr und Statik), Kopitsis Bauphysik AG (Prüfung Lärmschutz), Wüest Partner AG (Prüfung Wirtschaftlichkeit), Zap / Abplanalp Affolter Partner (vergleichende Kostenschätzung).

Formell wurden die eingereichten Beiträge einer allgemeinen Vorprüfung unterzogen. Sie umfasste formell die Kontrolle der Einhaltung der Abgabefristen, der Vollständigkeit, der Lesbarkeit sowie der Anonymität.

Materiell wurden die Einhaltung der Rahmenbedingungen und des Studienauftragprogramms sowie die Einhaltung des Raumprogramms geprüft. Als Grundlage für die Prüfung dienten das Programm zum Studienauftrag vom 26. Januar 2024, die Fragenbeantwortung vom 28. Februar 2024 sowie die allgemeinen und individuellen Protokolle vom 18. März 2024 (bereinigt am 03. April 2024) und 22. Mai 2024 nach den Zwischenbesprechungen.

4 Ausschlüsse

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

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

4.1 Formelle Vorprüfung / Ausschluss von der Beurteilung

Die formelle Vorprüfung bezieht sich auf das fristgerechte Einreichen eingereichten Beiträge, deren Vollständigkeit, sowie deren Lesbarkeit und Sprache der. Alle Projekte haben die formellen Anforderungen erfüllt.

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

4.2 Materielle Vorprüfung / Ausschluss von der Preiserteilung

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

- Sämtliche Projektstudien erfordern für ihre Umsetzung einen Sondernutzungsplan
- Überschreitung Gebäudehöhe-, länge und Anzahl Vollgeschossigkeit
- Unterschreitung Strassenabstände

Das Beurteilungsgremium hat sämtliche materiellen Mängel betrachtet und diskutiert. Trotz Mängel in der baurechtlichen Umsetzung sind sämtliche Projekte gut und umfassend beurteilbar. Sämtliche eingereichten Projekte sind durch das Sondernutzungsplanverfahren realisierbar. Einige Projekte, die deutlich von der Regelbauweise abweichen, müssen jedoch gemäss dem II. Nachtrag zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen dem fakultativen Referendum unterstellt werden. Sondernutzungspläne welche dem fakultativen Referendum unterstellt werden, können materielle Änderungen des Rahmennutzungsplans erwirken.

Da sämtliche Beiträge die Randbedingungen sowie die Aufgabenstellung erfüllen und aus baurechtlicher Sicht umsetzbar sind, entschied das Beurteilungsgremium daher einstimmig, sämtliche Beiträge zur Beurteilung zuzulassen.

5 Beurteilung

5.1 Beurteilungskriterien

Alle zur Beurteilung zugelassenen Beiträge wurden nach den folgenden, im Studienauftragsprogramm aufgeführten Kriterien beurteilt (die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung):

Übergeordnete Kriterien

- Städtebauliche Einordnung und Beitrag an das Quartier
- Umgang der Freiräume (halböffentliche / öffentliche)
- Unabhängige Bebaubarkeit (Neubauten)
- Nachhaltigkeit (Gesellschaft / Wirtschaft / Umwelt)

Gestaltung

- Städtebau bzw. Gesamtkonzept
- Gestaltung und Definition des halböffentlichen Raumes sowie Adressbildung
- Architektonischer Ausdruck
- Gestaltung der Freiräume

Funktion

- Erschliessung / Mobilität (MIV / Fuss- und Veloverkehr / Innere Erschliessung)
- Nutzungskonzept und Aussenraumbezug
- Wohnqualität, Gebrauchsqualität private und gemeinschaftliche Innen- / Aussenräume
- Wohnungsmix
- Arealergänzende Nutzungen (optional)
- Parkierung

Wirtschaftlichkeit

- Nutzungsmass
- Dichte, Volumen, Höhen, Abstände
- Gebäude- / Grundrisseffizienz
- Flächenqualität und Vermietbarkeit
- Etappierung
- Erstellungskosten / Lebenszykluskosten

Nachhaltigkeit

- Stadtklima / klimaoptimierte Bauweise
- Biodiversität, Flora und Fauna
- Gesellschaft / Wirtschaft / Umwelt
- Energie / Ressourceneffiziente Bauweise

5.2 Beurteilungstag

5.2.1 Lesungsrundgang

Zu Beginn des Beurteilungstages am Dienstag, 20. August 2024 führte das Beurteilungsgremium nach Kenntnisnahme der Vorprüfungsergebnisse einen erste Lesung sämtlicher Projekte durch. Dieser Einleserundgang fand in Gruppen unter der Leitung einer Fachperson statt und diente der Einarbeitung in die Projekte. Im Leserundgang fand keine Wertung statt.

5.2.2 Wertungsrundgänge

Im Anschluss wurden alle vier Projekte in mehreren Rundgängen intensiv diskutiert, bewertet und miteinander verglichen. Nach sorgfältiger Prüfung und umfassender Abwägung aller Kriterien wählte das Beurteilungsgremium schliesslich das Projekt des folgenden Teams zum Sieger:

- **Zita Cotti Architekten AG und Kolb Landschaftsarchitektur GmbH**

Nachfolgende drei Projekte der aufgeführten Teams wurden ausgeschieden (in alphabetischer Reihenfolge):

- «conchiglia», Team Armon Semadeni Architekten und Mettler Landschaftsarchitektur
- «GOLDAHA», Team Morger Partner Architekten und Westpol Landschaftsarchitektur
- «incorporatio», Team Stauer & Hasler Architekten AG und Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten

Die drei Projekte weisen spannende Lösungsansätze auf, konnten in ihrer Gesamtheit das Beurteilungsgremium jedoch nicht vollends überzeugen. Ausführliche Beurteilungen der Projekte sind den Projektbeschrieben im Anhang zu entnehmen.

5.2.3 Kontrollrundgang

Das Beurteilungsgremium führte zum Abschluss einen Kontrollrundgang durch und betrachtete noch einmal alle Beiträge. Die Überprüfung der bisherigen Beurteilung führte zu keiner Änderung.

5.3 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Veranstalterin die Arbeit des Teams Zita Cotti Architekten AG und Kolb Landschaftsarchitektur GmbH zur Weiterbearbeitung und Ausführung.

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

- Die architektonische Ausgestaltung soll weiterentwickelt werden.
- Der pulsierende Raum entlang der Stelzenrebenstrasse soll gestärkt werden, um mehr Raum für Begegnungen und Aktivitäten zu schaffen.
- Es wird empfohlen, die öffentliche Durchwegung zu optimieren und dabei verschiedene Wegesysteme zu generieren. Ziel ist die Schaffung eines zusätzlichen, rückseitigen und ruhigen Fusswegs, der unter anderem als Kindergartenweg genutzt werden kann.
- Öffentliche und halböffentliche Aussenräume sollen gestärkt und deren Charakter klar definiert werden. Der Park soll als ein bedeutender und integraler Bestandteil von Goldach weiterentwickelt werden, wobei sein einzigartiger Charakter gezielt gestärkt werden soll.
- Die Hierarchisierung der Aussenräume bedarf einer klaren Spezifizierung.

Weiter sind die im Projektbeschrieb enthaltenen Empfehlungen bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

5.4 Würdigung

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

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

5.5 Entschädigung

Sämtliche zur Beurteilung zugelassene Beiträge werden mit CHF 43'000.- (inkl. MwSt. und Nebenkosten) entschädigt. Die Entschädigung wird an das Architekturbüro ausgerichtet. Eine teaminterne Aufteilung der Entschädigung ist Sache der Teilnehmenden des jeweiligen Teams.

6 Genehmigung

Die Genehmigung des Berichts durch das Beurteilungsgremium erfolgte am 16. September 2024 im Zirkularverfahren.

Dominik Gemperli

Carlo Pasqualini

Markus Brunner

Michael Breitenmoser

Marius Hug

Matthias Wehrli

Michel Gübeli

Stefan Rotzler

Martin Engeler

VORABZUG

7 Anhang / Projektbeschriebe

Projektbeschriebe und -illustrationen,
(Reihenfolge: Siegerprojekt, danach alphabetische Reihenfolge)

Team Zita Cotti Architekten / Kolb Landschaftsarchitektur

Siegerprojekt



Modellfoto

Projektverfasser (Architektur)

Zita Cotti Architekten AG
Limmatstrasse 285
8005 Zürich

Mitarbeitende

Zita Cotti
Christoph Karl
Guilherme Lemos
Pierre Thielen

Projektverfasser (Landschaftsarchitektur)

Kolb Landschaftsarchitektur GmbH
Hardturmstrasse 175
8005 Zürich

Mitarbeitende

Philip Guler
Anna Müllenbach
Janette Spörri

Projektbeschreibung

Architektur / Städtebau

Die Verfasser des Projekts knüpfen mit ihrem Vorschlag an die Besonderheit des Ortes an, der durch seine ehemalige Nutzung als Kiesgrube geprägt ist. Dabei dienen die drei gedrungenen Punktbauten des Bestands als baulicher Bezugspunkt für die Weiterentwicklung des Areals. Diese wird lediglich um eine zweite Bautypologie ergänzt, die sich durch gestaffelte Grundrissfiguren auszeichnet und konsequent der geometrischen Ausrichtung der Bestandsbauten folgt. Die gestaffelten Neubauten rücken von den Arealrändern ab und werden von einem naturnahen Parkraum im kiesigen Umfeld eingebettet. Mit dieser Strategie gelingt es auf selbstverständliche Weise, das Areal in eine «Park-Siedlung» zu transformieren, bestehend aus Hochbauten und ergänzenden drei- bis fünfgeschossigen Längsbauten mit einer dazugehörigen «Siedlungsmitte».

Entsprechend ihrer Lage und der jeweiligen Nachbarschaft reagiert die Höhenentwicklung der Bauten feinfühlig. Die gestaffelte Grundrisstypologie mit den innenliegenden Treppenhäusern ermöglicht es, sowohl auf die Topografie als auch auf den Übergang zur Parkanlage im Bereich der St. Gallerstrasse einzugehen. Die Stelzenrebenstrasse bildet dabei das Rückgrat der Erschliessung sowohl für die Neu- als auch für die Bestandsbauten. Die Adressierung ist klar und verständlich, und die allseitige Zugänglichkeit im Haus C unterstreicht dessen Bedeutung als Siedlungsmitte. Die mögliche Anordnung der Tagesstruktur im nördlichen Haus, in direkter Nachbarschaft zum Schulhaus, ist ebenfalls sehr schlüssig.

In den gestaffelten Grundrissfiguren entstehen Wohnungen von hoher räumlicher und funktionaler Qualität. Diese profitieren von ihrer mehrseitigen Ausrichtung und dem damit verbundenen Konzept des Wohnens im Park. Obwohl eine hohe Wiederholung der Wohntypen zu erwarten wäre, überraschen die einzelnen Häuser mit einer Vielfalt unterschiedlicher Wohnungen. Diese Vielfalt zeigt sich beispielsweise in den überhohen Räumen im Haus entlang der St. Gallerstrasse oder durch die variierenden räumlichen Bezüge zwischen Küche und Wohnraum.

Der architektonische Ausdruck wird durch eine hinterlüftete Verkleidung aus Trapezblech und Klinker geprägt, die in Brüstungs- und Geschosshöhe differenziert eingesetzt wird. Durch die Erneuerung der Balkonstrukturen der Bestandsbauten entsteht über das Brüstungsmaterial eine Verbindung zu den Neubauten.

Freiraum

Im Freiraum erfolgt die Erschliessung über zwei sich überlagernde Wegsysteme: eines ist orthogonal, das andere parkartig geschwungen. Ein zusätzlich wünschenswerter Querweg für Schüler und Kindergärtner lässt sich gut in diese Systematik der Wegführung integrieren. Im Haus C und seinem Umfeld entsteht auch freiräumlich eine wohltuende, klar erkennbare Arealmitte, in der gemeinschaftliche und sozialräumliche Funktionen im Gebäudeinneren und im Freien gebündelt werden. Durch die saubere Bilanzierung der zu erhaltenden, zu fällenden

und neu zu pflanzenden Bäume ist eine gärtnerische Kontinuität auf dem Areal absehbar. Die relevanten Freiraumthemen – wie sozialräumliche Zonierung, Biodiversität, Retention und Versickerung, sowie Beschattung – sind plausibel und phasengerecht bearbeitet.

Wohnungsqualität / Wirtschaftlichkeit

Das Gesamtprojekt übertrifft die vorgegebene Dichte leicht und erzielt im Vergleich einen hohen Anteil an Wohnnutzung und einen kompakten Anteil an Gewerbeflächen.

Das Projekt umfasst eine durchschnittliche Anzahl an Wohnungen und erfüllt den vorgegebenen Wohnungsmix sowie die Wohnungsgrössen weitgehend. Mit Ausnahme des zentral gelegenen «Gemeinschaftshauses», das als Vierspänner organisiert ist, funktionieren die restlichen Treppenhäuser als Zweispänner und erschliessen pro Geschoss jeweils zwei durchgesteckte Wohnungen. Diese Wohnungen sind hauptsächlich ost-west orientiert, doch durch die geschickte Anordnung der Gebäude wird eine nahezu vierseitige Ausrichtung der Wohnungen erreicht, was die Wohnqualität erheblich steigert. Die gewählte Typologie führt zu attraktiven und gut belichteten Wohnungen. Die Grundrisse sind gut proportioniert und dadurch optimal möblierbar. Besonders positiv wird die klare Trennung von Tag- und Nachtbereich bewertet. In den oberen Geschossen ist davon auszugehen, dass alle Wohnungen mindestens einen Aussenraum und vom Wohnbereich aus Seesicht bieten. Zudem zeichnen sich die Aussenräume durch grosszügige und gut möblierbare Flächen mit unterschiedlichen Ausrichtungen aus. Die Vermietbarkeit der Wohnungen wird durchweg als positiv eingeschätzt.

Die Gewerbeflächen sind gezielt in einem Gebäude untergebracht, das neben Gewerbeflächen auch gemeinschaftliche Nutzungen im Erdgeschoss anbietet.

Im Vergleich der vier Projektstudien weist dieses Vorhaben eher niedrige Erstellungskosten auf und erzielt die geringsten Erstellungskosten pro Quadratmeter. Dies ist vor allem auf die kompakten Gebäudekörper, die effiziente Tiefgarage, den geringen Anteil an Gewerbeflächen sowie die hohe Flächeneffizienz zurückzuführen. Aufgrund der konventionellen Bauweise sind die Erstellungskosten insgesamt leicht unterdurchschnittlich zu bewerten. Das Ertragspotenzial pro Quadratmeter wird hingegen als leicht überdurchschnittlich eingeschätzt.

Das Projekt zeigt im Vergleich das höchste Optimierungspotenzial, es ist davon auszugehen, dass sich die Wirtschaftlichkeit in den weiteren Planungsphasen noch optimieren lässt.

Fazit

Der Projektvorschlag hat sich über alle Phasen hinweg kontinuierlich in seiner Durcharbeitung und Qualität weiterentwickelt. Dies zeugt von einer grossen Sorgfalt in der Auseinandersetzung mit der Aufgabe, was sich auch im Bereich der Tiefgarage und der Nebenräume zeigt. Inwieweit die vorgeschlagene Zukunftsvision die richtige Strategie darstellt, bleibt jedoch fraglich. Eine wesentliche Qualität des Projekts liegt im Einbezug der Bestandsbauten und der damit verbundenen Weiterführung der Geschichte des Ortes.

Situation



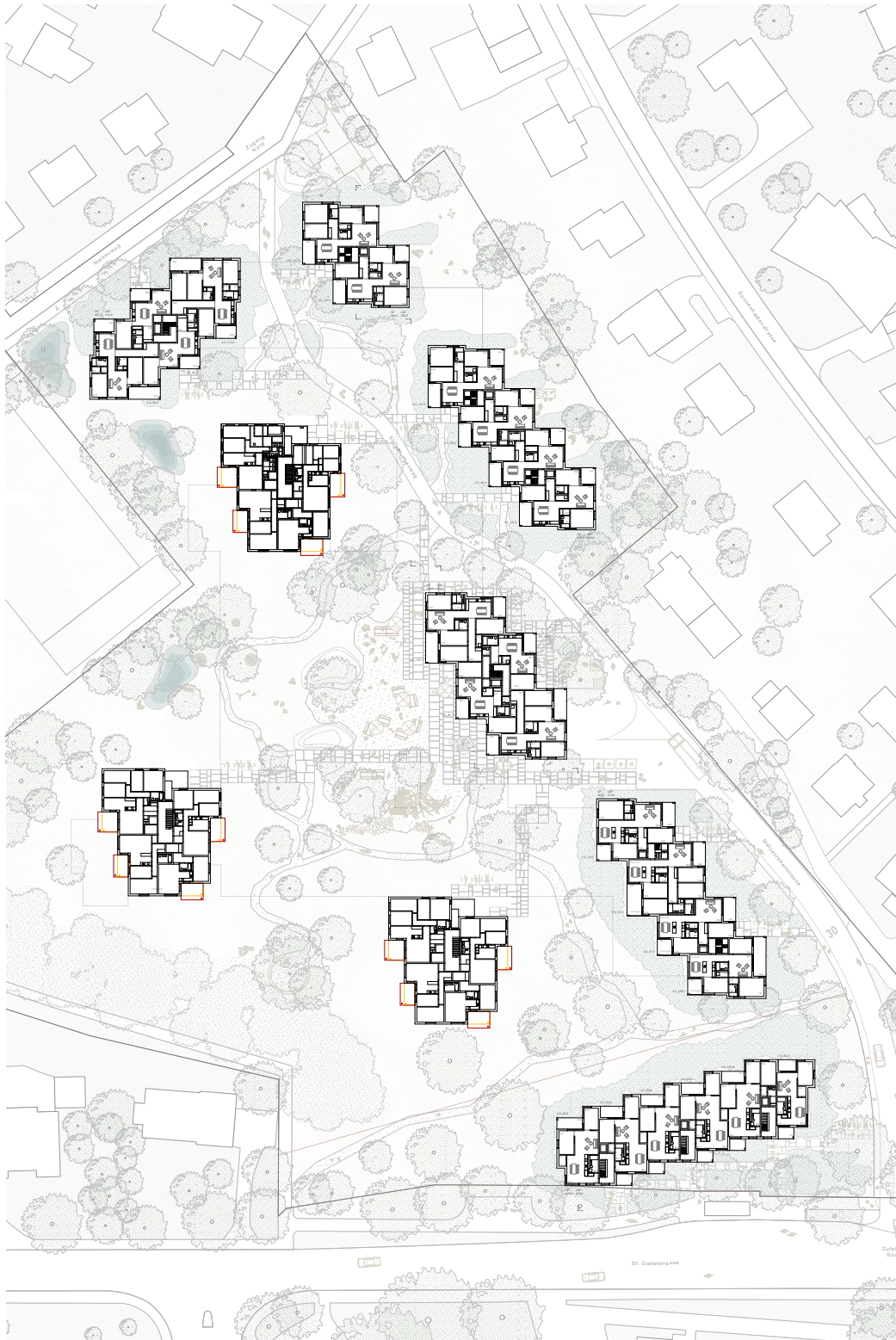
Visualisierungen



Erdgeschoss und Umgebung



Obergeschoss / Attikageschoss



Untergeschoss / Tiefgarage



Schnitt / Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Wohnungsgrundriss Haus A



Wohnungsgrundriss Haus B



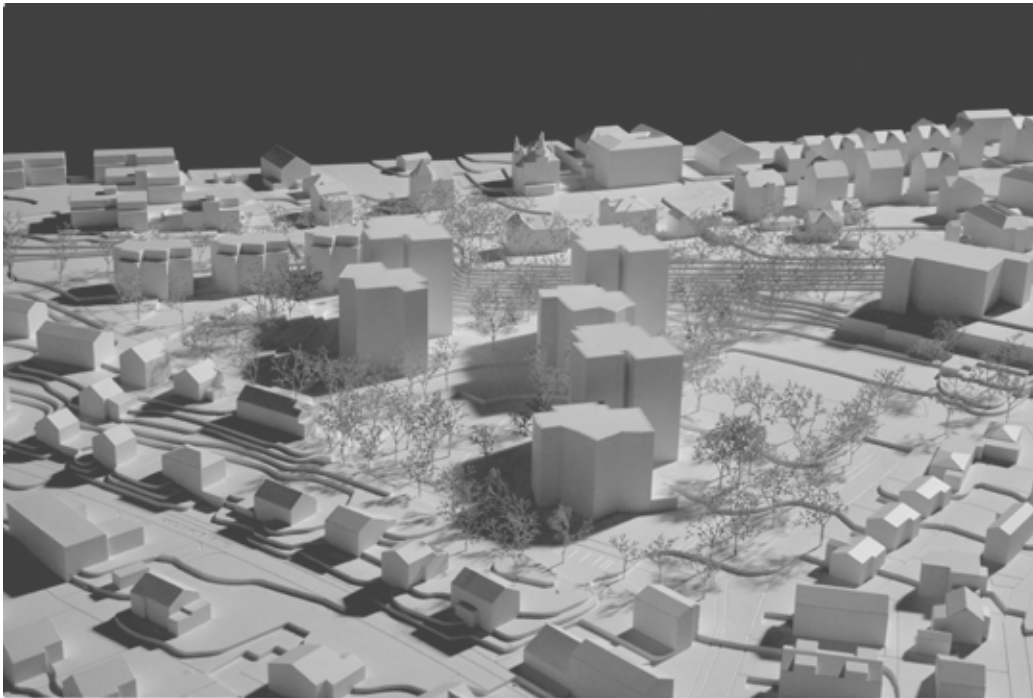
Wohnungsgrundriss Haus C



Wohnungsgrundriss Haus D



«conchiglia», Team Armon Semadeni Architekten / Mettler Landschaftsarchitekten



Modellfoto

Projektverfasser (Architektur)

Armon Semadeni Architekten GmbH
Grubenstrasse 40
8045 Zürich

Mitarbeitende

Armon Semadeni
Mariantonietta Irene Gadaleta
Tim Berninger
Sandro Lenherr

Projektverfasser (Landschaftsarchitektur)

Mettler Landschaftsarchitektur AG
Oberwattstrasse 7
9200 Gossau SG

Mitarbeitender

Rita Mettler
Marek Langner
Daniel Platon

Weitere Fachplaner / Spezialisten

Sinaxis AG
Thurgauerstrasse 56
8050 Zürich

Mitarbeitender

Carlo Bianchi

Projektbeschreibung

Architektur / Städtebau

Mittels drei Geschwistern werden die drei bestehenden hohen Punktbauten mit einem neuen Gesicht zum See versehen. Es entsteht ein Altes Neues mit wohlthuend geringem Fussabdruck und grossem zusammenhängendem Park. Das Projekt hat Weite und Durchlässigkeit. Die Adressbildung ist selbsterklärend. Jeweils ein Bestandsbau und sein Geschwister werden über einen gemeinsamen Raum mit Doppeladresse erschlossen.

Der Projektvorschlag verzichtet darauf den Bereich entlang der Stelzenrebenstrasse zu bebauen und schafft einen wohlthuend sanften Übergang zu den kleinteiligen Nachbarschaften.

An der St.Gallerstrasse werden drei Punktbauten mit demselben Prinzip der Aussicht entlang der Strasse aufgereiht. Passend zum kongruenten Gesamtkonzept hätte man sich dort eine freiere und in der Höhe mutigere Anordnung gewünscht.

Leider entsteht trotz der gelungenen Weiterentwicklung des Entwurfes nach wie vor den Eindruck der Neubauten im Schatten der Bestandsbauten. Die Seesicht ab dem 4. Obergeschoss vermag zu überzeugen, aber kompensiert nicht die eingeschränkte Besonnung der Neubau-Wohnungen im Schatten des Bestandes. Auch wird von einer Zweiklassengesellschaft gesprochen: Wohnen mit Licht oder Aussicht.

Die Wohnungsgrundrisse sind sauber ausgearbeitet. Das Prinzip der Auffächerung wird konsequent umgesetzt. Es fehlen aber die typologische Vielfalt und unterschiedliche Angebote.

Der architektonische Ausdruck weiss zu gefallen und die gezeigten Bilder sind stimmig.

Durch den reduzierten Fussabdruck und die Verwendung von Dreispänner, weist das Projekt eine gute Wirtschaftlichkeit auf. Im Bereich der Wohnungserträge hat man viele ähnliche Wohnungen und Einschränkungen im Bereich der Besonnung.

Der Beitrag weist die kleinste Dichte auf, die geforderte Ausnutzung von 90% wird nur mittels Aufstockung des Bestandes erreicht. Wäre diese nicht möglich, würde die Ausnutzung auf 80% sinken, mindestens 10% tiefer als die weiteren Beiträge. Zu erwähnen ist, dass im Bereich des Untergeschosses nach wie vor massiv an Flächen zu fehlen scheint.

Freiraum

Die komprimierte Stellung der drei Twin-Bauten («Conchiglie») lässt viel Zwischenraum für offene Landschaftskammern. Aus freiräumlicher Sicht ist dies vorteilhaft, weil sich weite Spielräume für eine fließende, parkartige Landschaftsgestaltung mit freiem Blick auf den See eröffnen. Die Diagramme zur Freiraumgestaltung überzeugen: Sie zeigen ein gekammertes Wegnetz mit knotenartigen Platz-Verdichtungen. Zusammen mit dem Baum- und Grunddiagramm könnte sich eine stimmige Parkfigur ergeben, in welche die muschelartigen Gebäude

gut eingebettet sind. Bei der freiräumlichen Umsetzung entstehen allerdings Zweifel, ob die engen Platzscharniere zwischen den Bauten tatsächlich die Qualität haben, die sie versprechen. Es besteht die Befürchtung, dass in den schluchtartigen Räumen ein sozialräumlich zweifelhaftes Image entstehen könnte. Die Stelzenrebenstrasse wird verschwenkt und die parkierenden Autos verschwinden vor dem Gemeinschaftsplatz in einer pergolartig überdeckten Abfahrtsrampe. Die grosszügig dimensionierte Platzinsel ist allerdings seltsam separiert von den Gebäuden – auch hier kann man sich ein funktionierendes aktives Gemeinschaftsleben nicht richtig vorstellen.

Wohnungsqualität / Wirtschaftlichkeit

Das Gesamtprojekt erfüllt die geforderte Dichte und sieht eine Aufstockung der bestehenden Hochhäuser vor. Die angestrebte Dichtevorgabe kann jedoch nur durch die zusätzlichen Flächen der Aufstockung erreicht werden, da die Neubauten allein die geforderte Dichte von 0.9 nicht sicherstellen. Das Projekt sieht ausschliessliche Wohnnutzung vor, auf Gewerbeflächen wird vollständig verzichtet. Im Vergleich zu den anderen Projekten weist dieses Vorhaben die geringste Ausnutzungsziffer auf.

Das Projekt erreicht inklusive Aufstockung die höchste Anzahl an Wohnungen, dies hauptsächlich über den höheren Anteil an Kleinwohnungen. Die Wohnungen sind mehrheitlich kompakt organisiert. Der Verzicht auf Gewerbeflächen führt auch dazu, dass das Projekt mehr Wohnraum im Vergleich zu den anderen Vorschlägen bietet.

Die Grundrisse der Neubauten orientieren sich entgegen der Ausrichtung der Bestandsgebäude in Richtung Norden und des Bodensees, wo auch die Aussenräume angeordnet sind. Ab dem vierten Obergeschoss wird voraussichtlich in allen Wohnungen Seesicht möglich sein, was positiv bewertet wird. Die effizient geplanten Treppenhäuser erschliessen pro Etage jeweils drei Wohneinheiten, die vorwiegend nordost-, nordwest- und südwestorientiert sind. Durch den geringen Gebäudeabstand zu den bestehenden Hochhäusern ist von einer Verschattung der Neubauten im südlichen Bereich auszugehen. Geschätzt wird die klare Trennung zwischen Tag- und Nachtbereichen, jedoch weisen einige Wohnungen grössere und ineffiziente Verkehrsflächen auf.

Die Ausrichtung der Gebäude, der geringe Abstand zu den Bestandsbauten sowie die damit verbundene Einsichtproblematik werfen Zweifel an der Vermietbarkeit der Wohnungen auf.

Im Vergleich der vier Projektstudien erzielt dieses Vorhaben eher niedrige Erstellungskosten, was unter anderem auf die geringe verbaute Fläche im Untergeschoss, der effizienten Tiefgarage und den wohl zu knapp bemessenen Nebenflächen im Untergeschoss, dem Verzicht auf Gewerbeflächen, der kompakten Fassadengestaltung zuzuschreiben ist. Es ist zu erwarten, dass in den weiteren Planungsphasen das Untergeschoss vergrössert werden muss, um die Keller- und Technikflächen ausreichend zu dimensionieren, was zu einer Erhöhung der Baukosten und einer Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit führen würde.

Fazit

Das Team hat nach der 2. Zwischenbesprechung die Hinweise der Jury aufgenommen und das Projekt nochmals grundlegend und mutig überarbeitet. Dafür gebührt ihr grosser Dank. In der Gesamtleistung des Studienauftrages stellt dieser Entwurf einen sehr wichtigen Beitrag dar, da er der Einzige ist, der einen innovativen und stringenten Weg der Anknüpfung am Bestand verfolgt hat, sowohl konzeptionell wie auch räumlich.

Situation



Visualisierungen



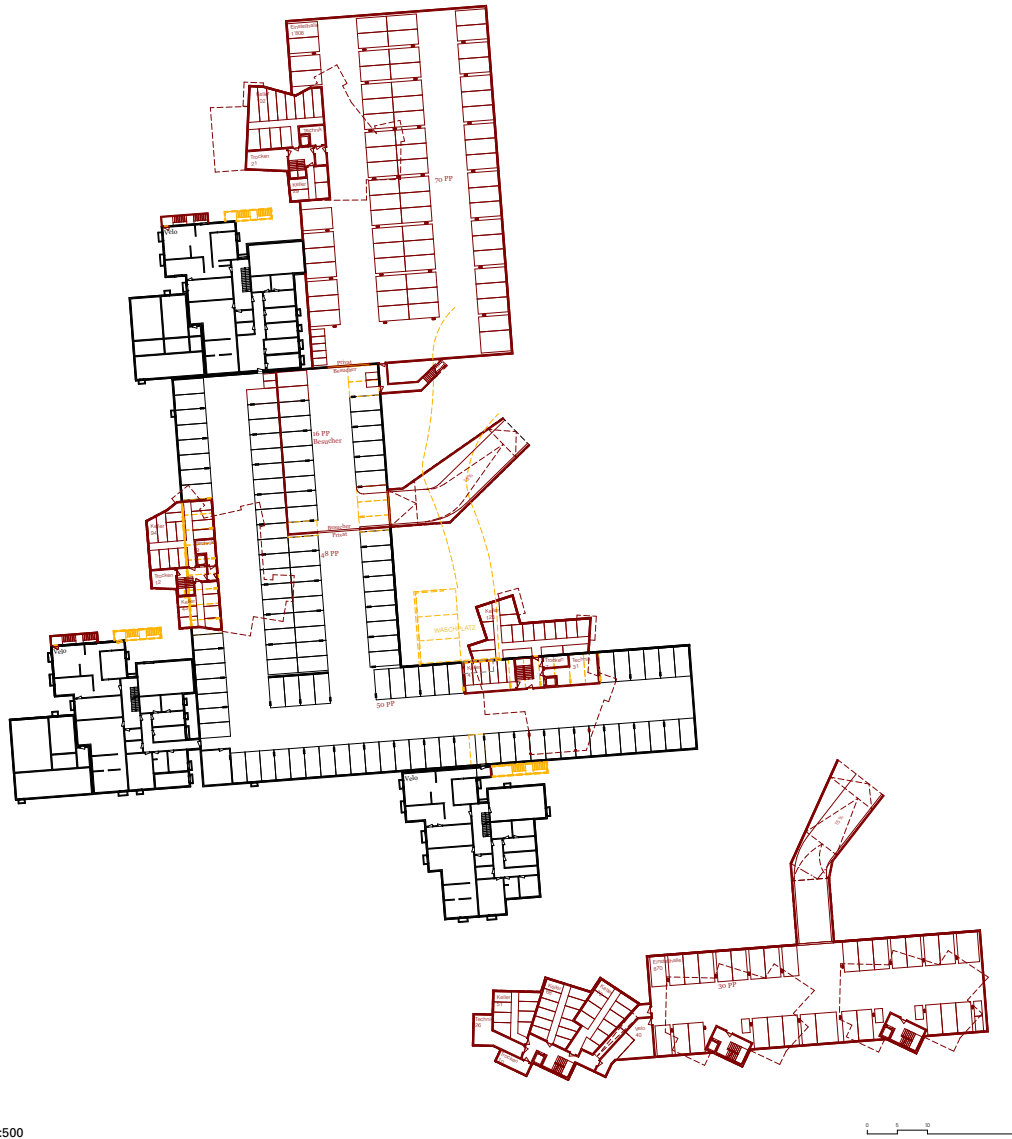
Erdgeschoss und Umgebung



Obergeschosse / Attikageschoss



Untergeschoss / Tiefgarage



Schnitt



Ansicht im Park



Schnitt durch das bestehende Gebäude



«GOLDAHA», Team Morger Partner Architekten / Westpol Landschaftsarchitektur



Modellfoto

Projektverfasser (Architektur)

Morger Partner Architekten AG
Spitalstrasse 8
4056 Basel

Mitarbeitende

Laura Cychy
Matthias Welp
Martin Klein
Henning König
Meinrad Morger
Daniela Marková
Julius Grün
Nina Pfeiffer
Nils Nagl
Edith Mandel
Marius Schultze
Nils Meyer
Ella Jonuzi

Projektverfasser (Landschaftsarchitektur)

Westpol Landschaftsarchitektur GmbH
Hammerstrasse 123
4057 Basel

Mitarbeitende

Andy Schönholzer
Aster Sittoni
Georgia Drakou

Projektbeschreibung

Architektur / Städtebau

Mit der letzten Überarbeitung wurde in das Beziehungsnetz der drei bestehenden höheren Bauten nicht mehr direkt eingegriffen. Die ergänzenden Baustrukturen nutzen den öffentlichen Aussenraum als Bezugssystem, die St.Gallerstrasse, die Stelzenrebenstrasse und die Nelkentrasse, und beziehen sich darauf. Entsprechend der jeweiligen räumlichen Konstellation werden diesen öffentlichen Räumen in differenzierter Weise Baustrukturen angelagert.

An der St.Gallerstrasse sind es vier Wohn- und Geschäftshäuser mit vier Geschossen (rückseitig fünf), die Bezug nehmen auf die bestehende Reihe der gründerzeitlichen repräsentativen Einzelbauten. Eine Gemeinschaftszone und eine Plaza verbindet die Gewerbenutzungen im Erdgeschoss mit dem Strassenraum. Die Wohnungsgrundrisse sind auf die Lärmsituation ausgerichtet. Die Gebäude sind durch eine eigene Tiefgarage erschlossen.

Eine fünfgeschossige, horizontal und vertikal abgestufte, um fünf Erschliessungskerne organisierte Baustruktur begleitet die Stelzenrebenstrasse und ist von dieser aus erschlossen. Die Positionierung dieses Gebäude führt zu einem sehr reduzierten Abstand zum bestehenden höheren Gebäude. Eine ähnlich organisierte, dreigeschossige Baustruktur begleitet den Nelkenweg. Hier wird im Erdgeschoss das Potenzial für KITAS und ähnliche Nutzungen ausgewiesen. Letztlich wird die Ausbuchtung des Areals – um etwa eine Bautiefe – im nordöstlichen Bereich für die Anordnung von drei Reihenhäusern mit je fünf Wohneinheiten eingesetzt. Diese verfügen über private Aussenräume.

Bei den bestehenden höheren Bauten wird von einem langfristigen Erhalt ausgegangen. Eine Erneuerungsstrategie könnte sich auf die Vergrösserung der Fenster, die energetische Ertüchtigung der Fassade und den Ersatz und die thermische Entkoppelung der Balkone beziehen. Die Standorte der höheren Häuser könnten auch bei langfristig erforderlichen Ersatzbauten beibehalten werden.

Eine zentrale Plaza bildet den Fokus von Alt und Neu. Die Zufahrt zur zentralen Tiefgarage wird in das fünfgeschossige Gebäude an der Stelzenrebenstrasse integriert. Durch die Ergänzungen der bestehenden Tiefgarage werden alle Bauten direkt an diese angebunden. Problematisch ist das Unterbauen des Stelzenrebenweges auf eine längere Strecke wegen der bestehenden Werkleitungen.

Freiraum

Unter dem Losungswort «Goldaha» synthetisiert das Team seine Reise, die über viele Stationen der Projektentwicklung geführt hat. Das resultierende städtebauliche Dispositiv überzeugt leider nur teilweise: Der (allzu) lange Gebäuderiegel an der Stelzenrebenstrasse separiert die hinterliegende offene Allmend und engt sie allzu stark ein. Auf seiner Strassenseite unterschlägt er die zu erwartende starke Verkehrsorientierung des Raumes. Die Town-Houses

stärken in ihrer Linearität diesen strassenartigen Eindruck zusätzlich. Die Tiefgarage hat einen allzu grossen Fussabdruck und verhindert im Bereich der Plaza Baumpflanzungen weitgehend. Ihre Organisation ist unübersichtlich, die Winkel sind eng und die Wege lang. Dass ein so grosser Anteil an Velostellplätzen unterirdisch angeordnet wird, führt zu sozialräumlich unverträglichen Situationen.

Wohnungsqualität / Wirtschaftlichkeit

Das Projekt erreicht die geforderte Dichte und weist im Vergleich mit seinem Anteil an anrechenbaren Geschossfläche die höchste Dichte auf. Zudem realisiert es den grössten Anteil an Gewerbeflächen im Erdgeschoss entlang der St.Gallerstrasse.

Trotz der hohen Geschossfläche erzielt das Projekt eine geringere Anzahl an Wohnungen, was auf den hohen Gewerbeflächenanteil zurückzuführen ist. Der vorgegebene Wohnungsmix sowie die geforderten Wohnungsgrössen werden eingehalten, obwohl die Wohnungsgrössen tendenziell im oberen Bereich liegen. Die Wohnungstypologien sind vielfältig, mit nordsüdorientierten Wohnungen entlang der St.Gallerstrasse, ostwestorientierten Wohnungen entlang der Stelzenrebenstrasse und Reihenhäusern im nördlichsten Teil des Grundstücks. Bis auf die Reihenhäuser wurden alle Gebäude als Zweispänner konzipiert. Die Wohnungen sind gut belichtet, was positiv bewertet wird, und bieten grosszügige Aussenräume mit unterschiedlichen Ausrichtungen. Die klar getrennten Tag- und Nachtbereiche der Grundrisse sind funktional gestaltet. Der hohe Anteil an Reihenhäusern aus Vermietungssicht als problematisch eingestuft.

Die Gewerbeflächen sind ausschliesslich entlang der St.Gallerstrasse angeordnet, wobei der Grossteil der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss liegt. Aufgrund der Hanglage befinden sich zusätzliche Gewerbeflächen im Zwischengeschoss, die von der Strasse aus jedoch kaum sichtbar sind. Der hohe Gewerbeflächenanteil wird eher kritisch bewertet.

Im Vergleich zu den anderen Projektstudien weist dieses Projekt die höchsten Erstellungskosten auf und verbaut zugleich aber auch das grösste Volumen. Die Erstellungskosten pro Quadratmeter sind vergleichsweise hoch, was auf die grosse Aussenwandfläche, das ausgedehnte Untergeschoss, den hohen Anteil an Nebenflächen und die ineffiziente Tiefgarage zurückzuführen ist. Zudem ist die durchschnittliche Raumhöhe hoch, was auf ineffiziente Raumhöhen schliessen lässt und die Kosten weiter erhöht. Der hohe Gewerbeflächenanteil beeinträchtigt zusätzlich die Wirtschaftlichkeit des Projekts.

Fazit

Gesamthaft wird die vorliegende Arbeit als eine durchaus tragfähige Konzeption gewürdigt, die besonders bezüglich des Wohnungsangebotes Qualitäten aufweist.

Situation



Visualisierungen



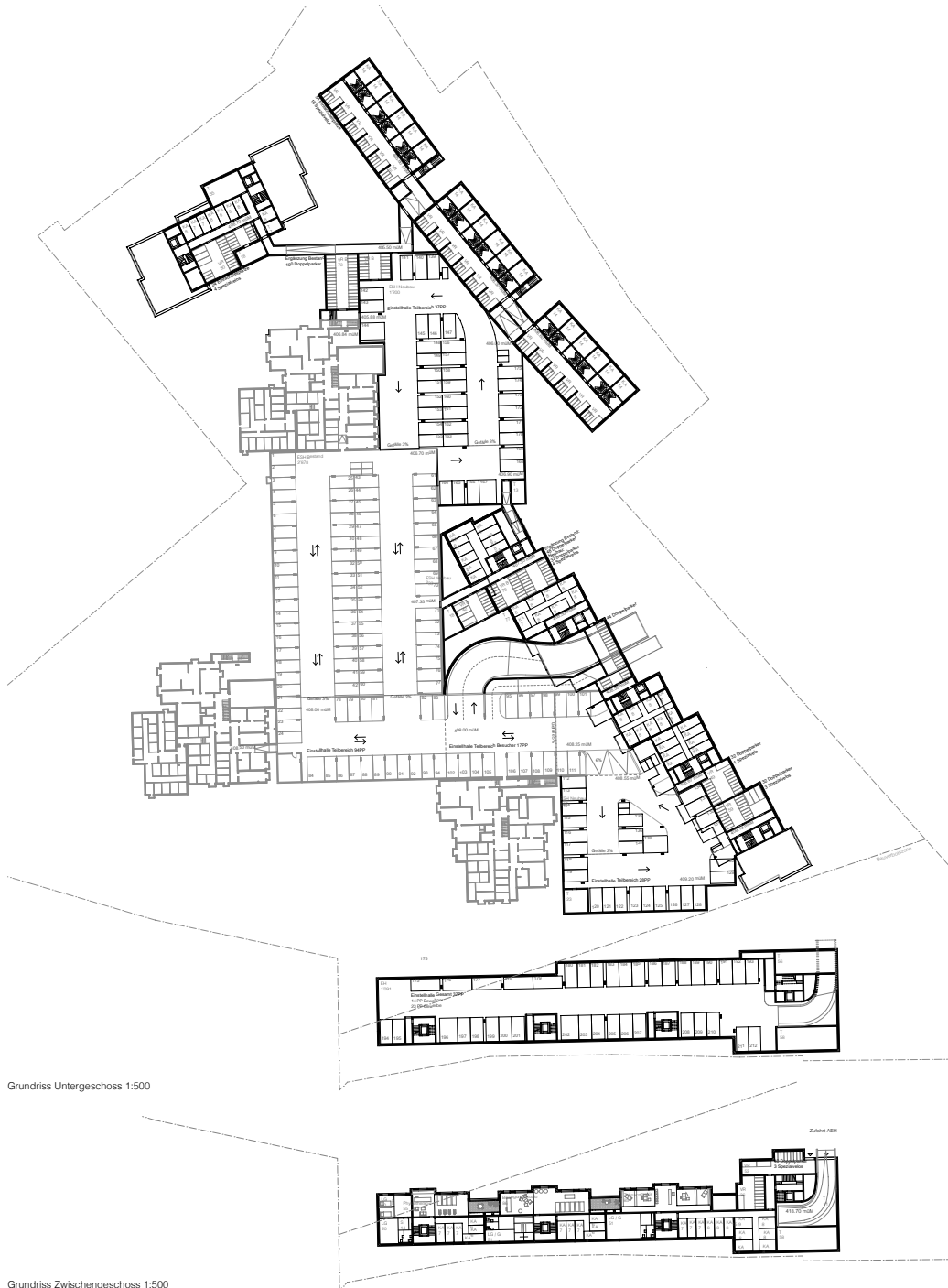
Erdgeschoss und Umgebung



Obergeschosse / Attikageschoss



Untergeschoss / Tiefgarage



Schnitt A



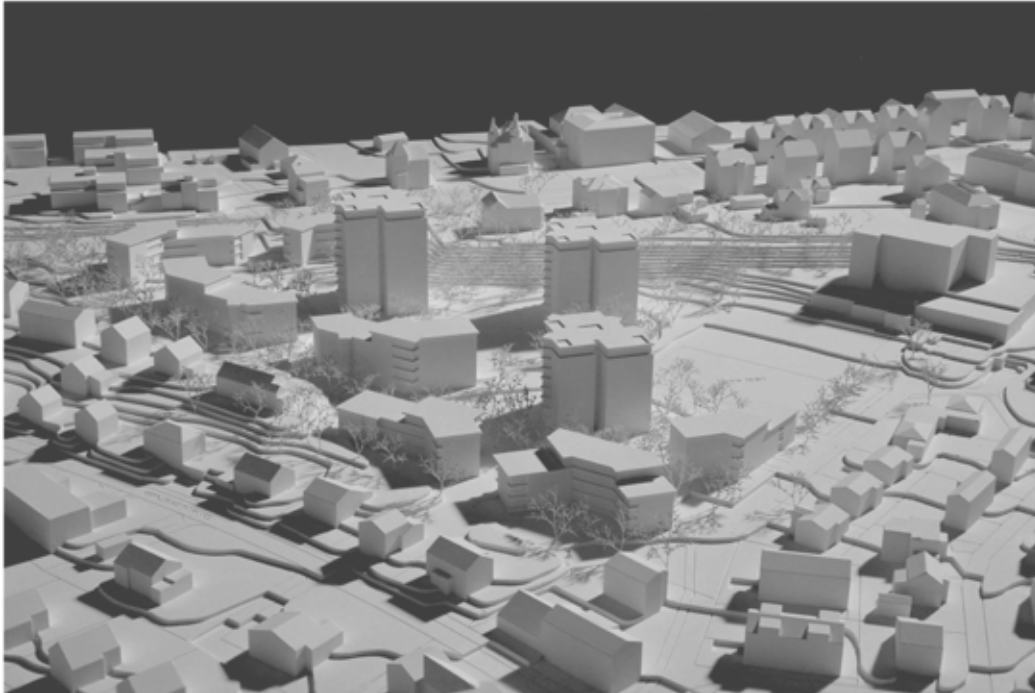
Schnitt B



Schnitt C



«incorporatio», Team Stauer & Hasler Architekten / Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten



Modellfoto

Projektverfasser (Architektur)

Stauer & Hasler Architekten AG
Industriestrasse 23
8500 Frauenfeld

Mitarbeitende

Thomas Hasler
Janik Voigt
Maximilian Escherich
Christian Gerspacher
Sonja Michel

Projektverfasser (Landschaftsarchitektur)

Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten GmbH
Lindenstrasse 4
8500 Frauenfeld

Mitarbeitende

Matthias Biedermann
Maria Moreno

Projektbeschreibung

Städtebauliche Einordnung

Der Projektvorschlag basiert auf einer fundierten Analyse der bestehenden Anlage. Der Verweis auf geschichtliche Erkenntnisse, dass das «Wohnen im Turm» meistens ergänzt wurde durch Wohnen in niedrigen Baukörpern, wird überzeugend dargelegt. Die soziale Durchmischung ist dabei ein wichtiges Anliegen für ein vielfältiges Wohnen nebeneinander. Die topografischen Gegebenheiten und nachbarlichen Siedlungsräume werden wegweisend aufgezeigt.

Mit der Idee des Weiterbauens entsteht gesamthaft eine gelungene Einordnung der Siedlung Stelzenreben. Die städtebauliche Integration der bestehenden Hochhäuser mit niederen abgewinkelten Längsbauten fassen die Freiräume und schaffen Bezüge untereinander. Ein gutes Wohlbefinden vermitteln die unterschiedlichen Hofräume, die im Einklang einsäumend begrenzt werden. Die differenzierten Neubauten besetzen die Ränder und vermitteln zwischen den drei Hochhäusern und den kleinmassstäblichen Umgebungsbauten. Der halböffentliche Auftakt wird über die Spielstrasse Stelzenreben bis zum Nelkenweg und den begleitenden Wohnbauten eröffnet. So wird auch durch die geschickte Staffelung der Gebäudehöhen eine gute Einordnung erreicht. Die Längenbeschränkungen und deren Abwinklungen der niederen Bauten bieten Durchwegungen an und lassen so die Adressierungen der Hochhäuser bestehen. Ebenfalls bewirken die Aufstockungen der Hochhäuser eine begrüssenswerte Intervention ohne nachteilige Verschattung einzuhandeln. Die beiden Längsbauten an der St.Gallerstrasse runden die Siedlung in einheitlichem Charakter ab.

Architektur

Durch mehrfache Abwinklungen der Neubauten werden Bezüge zu den Bestandesbauten aufgenommen. Die gestaffelten Stirnseiten mit den vertikalen Proportionen nehmen den Dialog mit den hohen Häusern auf. Die architektonische Gestaltung mit den gestaffelten Balkonen prägt die Wohnbauten markant. Eine hohe Wohnlichkeits-Wahrnehmung der Siedlung wird damit vermittelt. Die Wohnungen zeichnen sich durch vielfältige Raumsequenzen und beidseitiger Ausrichtung aus. Leider entspricht die Vielzahl von kleineren Wohnungen mit teilweise ungünstigen inneren Flächen nicht den Erwartungen. Auch bewirken die grosszügigen Ausserraumnutzungen aufwendige Kosten, die für Mietwohnungen in dieser Lage angezweifelt werden. Der konstruktive Aufbau wird mit bewährten Materialien vorgeschlagen.

Die Aufstockung der drei Hochhäuser wird bezüglich der architektonischen Gestaltung in hohem Mass gewürdigt. Über die internen Erschliessungen werden Duplexwohnungen mit attraktivem Wohnwert angeboten. Die bestehenden Wohnungen werden in den inneren Strukturbereichen angepasst und mit neuen Balkonen aufgewertet. Mit diesen Eingriffen wird die äussere Wahrnehmung der Hochhäuser wesentlich aufgewertet und somit zu einem vorteilhaften Einklang der Siedlung verholfen.

Erschliessung

Das Grundkonzept der Erschliessung wird folgerichtig aufgezeigt. Die Verschiebung der Stelzenrebenstrasse ist aber aus technischen Gründen und den Anpassungen an den privaten Einfahrten problematisch zu realisieren. Die Einfahrt der Einstellhalle wird mit positiver Auswirkung auf den Aussenraum im zentralen Haus integriert. Die Zusammenfügung der alten und neuen Einstellhalle wird effizient gelöst und alle Häuser sind angeschlossen, wobei die Stelzenrebenstrasse nur beschränkt unterfahren wird. Die Bebauung Süd an der Strasse wird verkehrstechnisch auch separat inhaus gelöst. Die zulässigen Gefälle der Rampen werden allerdings angezweifelt.

Freiraum

Aus dem intensiven Zusammenspiel aller planenden Disziplinen ist ein stimmungsvoller und überzeugender Gesamtentwurf für den neuen Stadtteil Stelzenreben entstanden. Er ist vielfältig in Typologie und Volumetrie und respektiert in hohem Masse die vorhandene Topografie. Durch seine «incorporatio» (die «Fleischwerdung» zum erkennbaren Quartier) gewinnt das Projekt eine tragende Identität und durchgehende Erkennbarkeit. Hierzu tragen die grosszügigen Balkone und Loggien massgeblich bei. Sie sind Zeichen dafür, dass die Bewohnenden und ihr Anspruch, in den Raum hinauszuziehen, zum Kernanliegen des ganzen Quartiers wird. Die Freiraumgestaltung sieht um die einzelnen, aus der Orthogonalität ausbrechenden Baukörper «Wolken» von Bäumen vor. Sie erzeugen eine starke Stimmung, viel Biomasse, eine gute Beschattung und nicht zuletzt die erwünschte hohe Biodiversität. Die Stelzenrebenstrasse wird zur Allee mit angelagerten Quartierplätzen. Hier spielt das gemeinschaftliche Leben!

Wohnungsqualität / Wirtschaftlichkeit

Das Gesamtprojekt erfüllt die geforderte Dichte sowohl mit als auch ohne die vorgeschlagene Aufstockung der Bestandsgebäude. Im Vergleich zu den anderen Projekten erreicht es eine mittlere Dichte. Es wird grösstenteils Wohn-, aber auch etwas Gewerbenutzung angeboten.

Mit der Aufstockung erzielt das Projekt die zweithöchste Anzahl an Wohneinheiten. Der Anteil an Kleinwohnungen ist vergleichsweise hoch und weicht vom vorgegebenen Wohnungsmix ab, wobei diese Kleinwohnungen eher grosszügig dimensioniert sind. Die teilweise eher grosszügigen Treppenhäuser erschliessen jeweils zwei Wohnungen pro Geschoss. Gewisse Wohnungen wurden als Durchwohnen konzipiert, gewisse haben den Wohn- und Essbereich ausschliesslich Richtung Südwesten orientiert. Die Belichtung der Wohnungen wird dementsprechend als positiv bewertet. In den abgewinkelten Gebäudeecken entstehen Sondergrundrisse mit teilweise ungewöhnlichen Zimmergeometrien, welche die Möblierung teilweise sehr erschwert. Auch in den Wohn- und Essbereichen einiger Grundrissen ist die Möblierbarkeit nicht optimal gegeben. Die grossflächigen und allseitig umlaufenden Aussenbereiche, die durchaus zu einer erhöhten Wohnqualität beitragen könnten, sind in einigen Bereichen auf-

grund schmaler Dimensionen kaum oder nur eingeschränkt nutzbar.

Das Projekt erreicht im Vergleich den zweithöchsten Anteil an Gewerbeflächen. Die Positionierung dieser Flächen entlang der St.Gallerstrasse und eines zentralen Cafés am Quartierplatz ist als gelungen zu bewerten.

Im Vergleich aller vier Projektstudien weist dieses Projekt die höchsten Erstellungskosten pro Quadratmeter auf. Dies ist vor allem auf den hohen Anteil an Aussenflächen, den hohen Anteil an Brüstungsabwicklung, der Fassadenabwicklung, sowie die geringere Flächeneffizienz und den teilweise sehr grossen Treppenhäusern zurückzuführen. Zudem verzeichnet das Projekt im Vergleich den zweithöchsten Anteil an Gewerbeflächen und den geringsten Anteil an Wohnnutzung, was die Wirtschaftlichkeit des Projekts zusätzlich beeinträchtigt.

Fazit

Der Beitrag «incorporatio» wird vom Gremium als ein hochwertiger Vorschlag für das neue Siedlungsgefüge gewürdigt. Die Symbiose zwischen den «Turmhäusern» und den begleitenden niederen Wohnbauten überzeugt. Die aussenräumlichen Qualitäten in der Raumbildung und deren Zuordnungen sind bemerkenswert. Auch wird die Aufwertung des Bestandes mit zusätzlichen Dachgeschossen und den neuen Balkonschichten gelobt. Leider würden die grosszügigen Wohnungsaussenräume, der vorgeschlagene Wohnungssplit und teilweise die nachteiligen Grundrisse wesentliche Überarbeitungen erfordern.

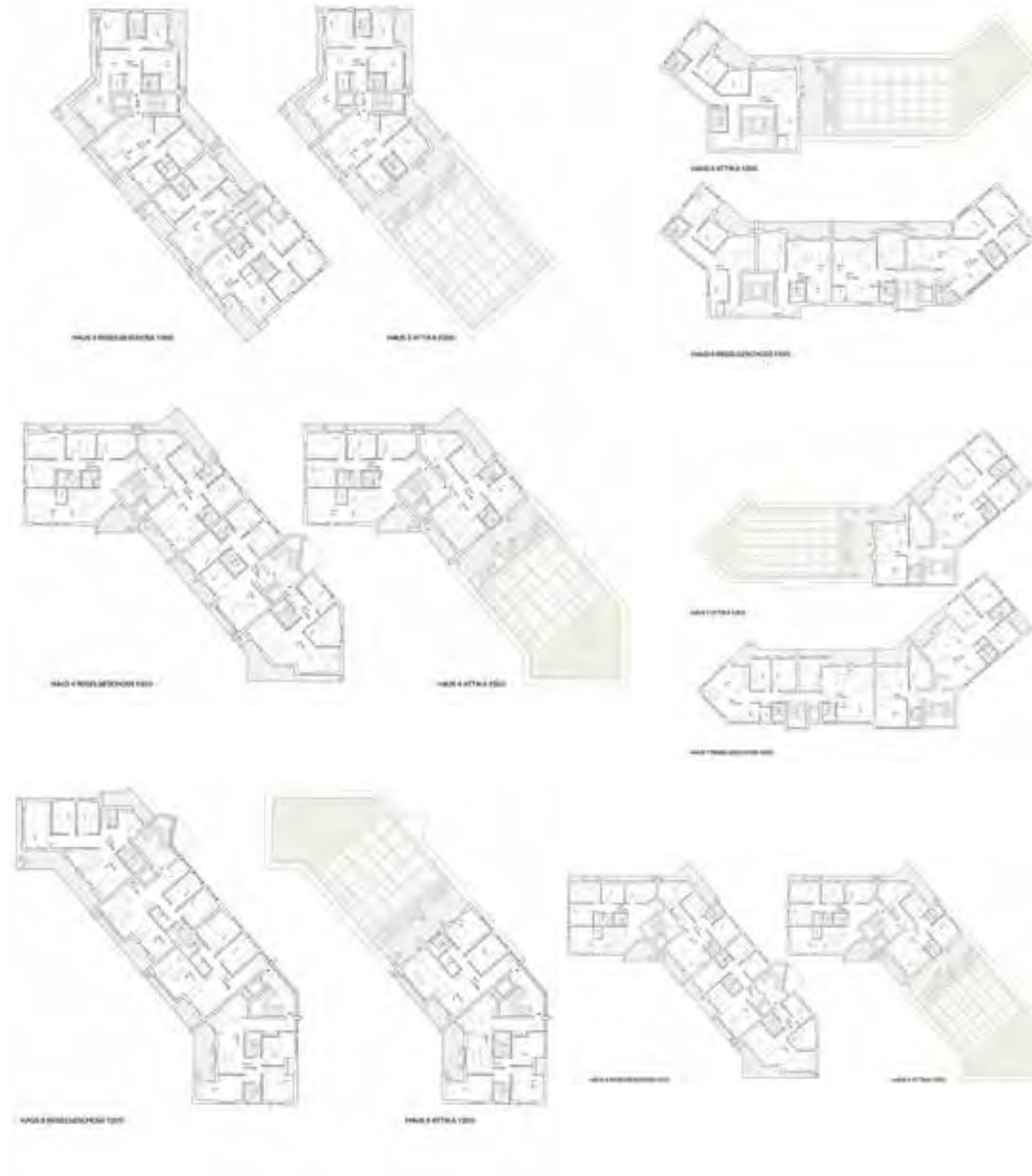
Situation



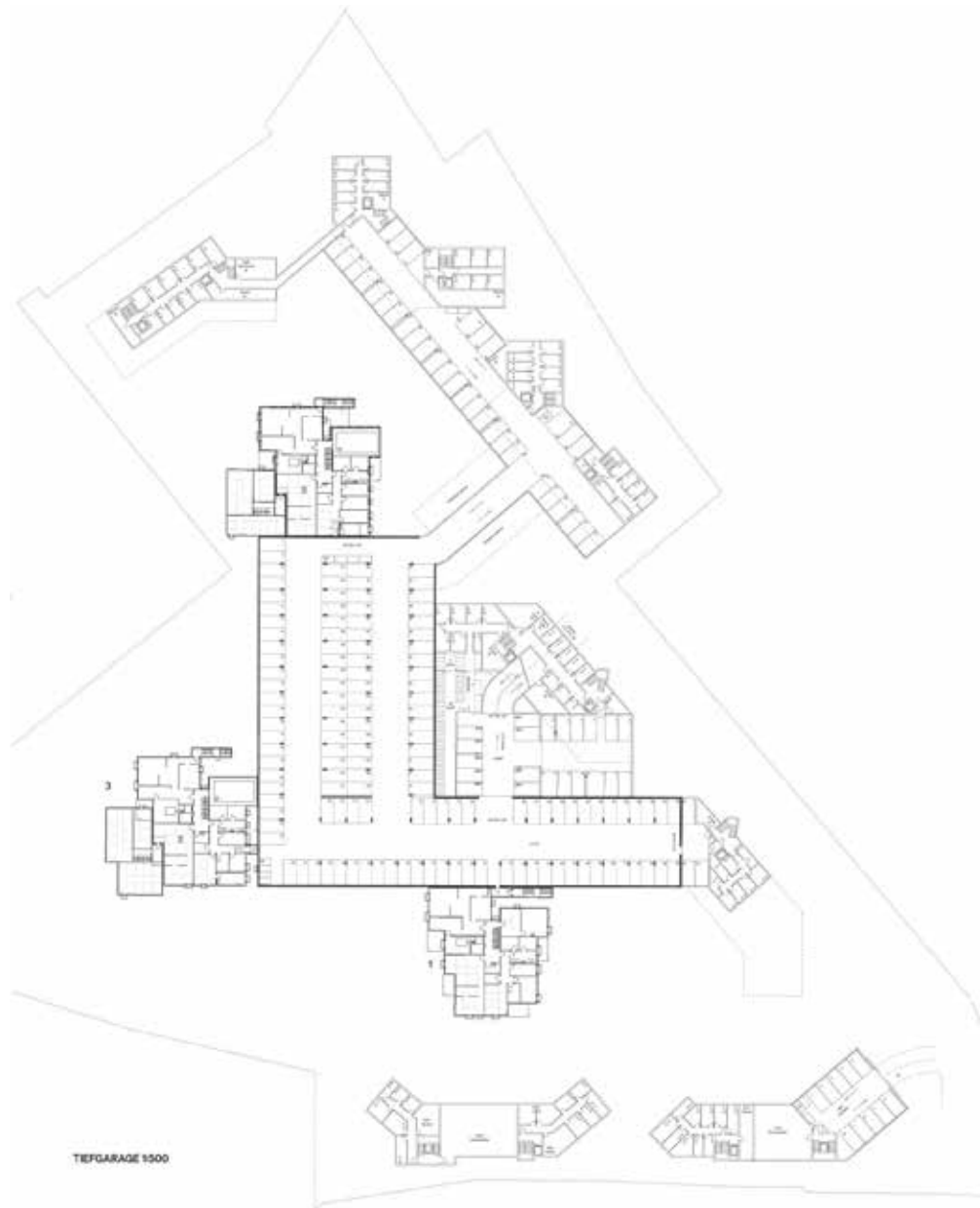
Visualisierungen



Obergeschosse / Attikageschoss



Tiefgarage / Untergeschoss



Schnitt St.Gallerstrasse



Schnitt Stelzenrebenweg



Ansicht St.Gallerstrasse

