



***Hinderer Liegenschaften AG
Wohnüberbauung Storchensiedlung "am Bach"***

***Projektwettbewerb im selektiven Verfahren
für ArchitektInnen und LandschaftsarchitektInnen***

Jurybericht

Oetwil am See, 28. November 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Einleitung	5
1.2	Allgemeine Übersicht	5
1.3	Makro- und Mikrolage	6
1.4	Rechtliche und ökonomische Prämissen	7
1.5	Konkrete Aufgabe und spezifische Ziele	7
2	Rahmenbedingungen	9
2.1	Perimeter	9
2.2	Baurecht	9
2.3	Gestaltungsplan	10
2.4	Nachhaltigkeit	10
2.5	Raumprogramm	11
3	Projektwettbewerb	12
3.1	Verfahren	12
3.2	Preise, Ankäufe und Entschädigungen	12
3.3	Beurteilungs- und Zuschlagskriterien	12
3.4	Beurteilungsgremium	13
3.5	Veranstalterin, Organisation, Termine	14
4	Jurierung	15
4.1	Jurysitzung vom 19. März 2025 - Präqualifikation	15
4.2	Vorprüfung der eingereichten Projektbeiträge	16
4.3	Jurysitzung vom 28. August 2025 - Vorauswahl	16
4.4	Jurysitzung vom 17. September 2025 - Schlussbeurteilung	18
4.5	Empfehlung des Preisgerichts	20
5	Würdigung	20
6	Genehmigung	21
7	rangierte Projekte	23
7.1	SYRTOS	23
7.2	Mein Nachbar R. Mey	27
7.3	Adebar #2	31
7.4	Madame Adebar	35
8	nicht rangierte Projekte	39
8.1	ADEBAR #1	39
8.2	BELVEDERE	42
8.3	cicogna	45
8.4	NEST	48

Impressum

Website	Storchensiedlung	
Auftraggeber	Hinderer Liegenschaften AG	Melchior Lingg
Organisation	Müller ProjektConsulting GmbH	Reto Müller
Modellfotos	Reinhard Zimmermann Fotografie	Reinhard Zimmermann

Versionen

Version	Datum	Status
1.0	30.10.2025	Entwurf
1.0	14.11.2025	Versand Korrex
1.0	28.11.2025	Genehmigung Preisgericht

Anmerkung

Um den Lesefluss nicht zu beeinträchtigen wird in allen Dokumenten sowohl die männliche als auch die weibliche Form verwendet, stets sind beide Geschlechter mitgemeint.

1 Ausgangslage

1.1 Einleitung

Die Hinderer Liegenschaften AG in Oetwil am See führt einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für ArchitektInnen und LandschaftsarchitektInnen mit Firmensitz in der Schweiz oder dem grenznahen Ausland (Baden-Württemberg, Bayern, Vorarlberg und Fürstentum Liechtenstein) durch. Ziel des Verfahrens ist die Evaluation eines besonders gut geeigneten Projekts und die Vergabe der Planerleistungen (Phase 3 bis 5 SIA) für die Erstellung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung, ca. 6'000 m² Geschossfläche. Die Hinderer Liegenschaften AG ist dem öffentlichen Beschaffungsrecht nicht unterstellt.

Die Planer-Evaluation erfolgt in Form eines lösungsorientierten, anonymen Verfahrens mit Präqualifikation (1. Phase) und Projektwettbewerb (2. Phase). Gesucht wird ein erfahrenes, für die anstehende Bauaufgabe geeignetes Planer-Team bestehend aus Architektur (inkl. Gesamtleitung, fakultativ auch Kostenplanung und Baumanagement) und Landschaftsarchitektur. Die Fachdisziplinen Tragwerk, Gebäudetechnik, Brandschutz, Bauphysik, Nachhaltigkeit und Bauökologie dürfen, falls für den Entwurf von Relevanz, zur 2. Phase beigezogen werden.

Am Siedlungsrand von Oetwil am See und südöstlich der Clenia Privatlinik Schlössli AG gelegen, ist auf dem Areal [Storchensiedlung](#) eine Wohnüberbauung an bester Lage vorgesehen. Zu diesem Zweck wurde 2016 mit dem privaten Gestaltungsplan Storchensiedlung ein Regelwerk erlassen, welches eine "besonders gute Einordnung" in das Orts- und Landschaftsbild garantiert. Im Jahre 2021 konnten in einer ersten Etappe (Baufeld C) an der Langholzstrasse 16/18 bereits 21 Wohnungen erstellt werden. In einer zweiten Etappe sind auf dem Baufeld A weitere, rund 50 qualitativ hochstehende Mietwohnungen für ein mittelständisches Publikum angedacht.

1.2 Allgemeine Übersicht

Die Auftraggeberin ist Teil der [Hinderer Holding AG](#), ein Familienunternehmen, welches 1889 von Johann Gottlieb Hinderer (1842-1908) gegründet wurde. Johann Gottlieb Hinderer widmete sein ganzes Leben der Behandlung und Betreuung von psychisch erkrankten Menschen. Sein Werk wirkt bereits in der fünften Generation nach und führte 2008 zur Gründung der Clenia, der führenden Privatlinikgruppe für Psychiatrie und Psychotherapie der Schweiz. Die Privatlinik Schlössli AG in Oetwil am See ist auch heute noch das Stammhaus der Hinderer Gruppe.

Was 1889 auf dem Gut Schlössli in der hehren Absicht "die Randfiguren der Gesellschaft in christlicher Nächstenliebe, Glauben und Gebet zu beherbergen" bescheiden begann, ist in den vergangenen 135 Jahren zu einer der grössten psychiatrischen Privatlinik-Gruppe der Schweiz angewachsen. Zeitgleich mit dem Wachstum der Klinik entwickelte sich die [Clenia Schlössli AG](#) zur grössten Arbeitgeberin und die [Hinderer Liegenschaften AG](#) zu einer bedeutenden Grundeigentümerin in der Gemeinde Oetwil am See. Die Grundstücke der Klinik, welche einst der Selbstversorgung dienten, werden seit einigen Jahren zunehmend anderweitig genutzt.

Die Hinderer Liegenschaften AG mit Sitz in Oetwil am See selbst wurde 1998 konstituiert. Was ursprünglich als Wohnangebot für die Mitarbeitenden von Gesundheitsbetrieben gedacht war, hat sich zu einem breitgefächerten und diversifizierten Immobilienportfolio entwickelt. Heute bewirtschaftet und entwickelt die Hinderer Liegenschaften AG eigene Wohn- und Gesundheitsliegenschaften in Oetwil am See, in Uetikon am See, in Stäfa und im thurgauischen Littenheid. Mit der geplanten Realisierung der Wohnüberbauung Storchensiedlung "am Bach" (Baufeld A) wird die Diversifikation weiter verstärkt.



Abb. 1 Flugaufnahme: Oetwil am See im Vordergrund, am Horizont Ober- und Zürichsee

1.3 Makro- und Mikrolage

[Oetwil am See](#) ist eine politische Gemeinde im Bezirk Meilen und befindet sich, entgegen der seit 1504 zur Unterscheidung mit Orten gleichen Namens verwendeten Anfügung im Ortsnamen, nicht am See. Die Gemeinde liegt vollständig auf der vom Zürichsee abgewandten Seite des Pfannenstiels am Rand des Zürcher Oberlandes. Abweichend zur am rechten Zürichsee-Ufer, im Volksmund die "Goldküste" genannte, häufig vertretenen, zahlungskräftigen Oberschicht, gehören in Oetwil am See 75.1% aller Haushaltungen zur mittleren und unteren Schicht (Schweiz: 64%). Oetwil am See weist mit 116% zwar den höchsten Steuerfuss im Bezirk Meilen aus, ist damit aber kompetitiv mit den unmittelbar angrenzenden Gemeinden in der Region.

Oetwil am See verfügt über eine weitgehend intakte und sehr attraktive Kultur- und Naturlandschaft, welche sich in einer glazial geformten Molasse-Landschaft befindet und teils von nationaler Bedeutung ist. Der Weissstorch, welcher die Gemeinde seit 1836 im Wappen führt, ist in Oetwil am See und der näheren Umgebung wieder heimisch und häufig. Oetwil am See zählt aktuell 20 Storch-Horste, davon alleine deren 7 auf dem Areal Storchensiedlung, hat 5'075 EinwohnerInnen, verfügt über 2'327 Wohneinheiten, davon 1'827 Wohnungen, und über 2'201 Haushaltungen (Stand 2023). Die durchschnittliche Haushaltgrösse beträgt 2.3 Personen.

Oetwil am See ist eine "periurbane Dienstleistungsgemeinde mittlerer Dichte" und Teil der Gross-Agglomeration Zürich. Bei insgesamt 1'730 vollzeitäquivalenten Stellen ist der Dienstleistungssektor mit 1'066 Stellen, eingerechnet die Clenia Schlössli AG, für eine ländliche Gemeinde dominant. Die Anbindungen an die urbanen Zentren (Zürich, Uster, Wetzikon, Rapperswil-Jona) ist in beiden Richtungen sehr gut. Ab Haltestelle "[Oetwil am See, Zentrum](#)" führen 4 Buslinien, aktuell 10 Verbindungen je Stunde, in kurzer Distanz zu 5 Bahnhöfen (Esslingen, Uster, Wetzikon, Stäfa, Männedorf) und zu den grossen Zentren. Mit öV ist der Bahnhof Stadelhofen innert 32 Minuten und der Hauptbahnhof Zürich innert 35 Minuten schnell zu erreichen.

Entsprechend ist die Attraktivität von Oetwil am See, trotz hohem Steuerfuss, für ein mittelständisches Publikum gross und im Hinblick auf den Nachfrage-Überhang im Grossraum Zürich vielversprechend. Die unmittelbare Umgebung der Storchensiedlung ist von älteren Bauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in den 1980er-Jahren errichtet. In

unmittelbarer Nähe sind ältere Personen mit 34%, gefolgt von Personen mittleren Alters mit 29% am stärksten vertreten. Gemäss den "Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt" (Fahrländer Partner AG) ist die Mittelschicht mit 43% die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung, die dominante Lebensphase bilden ältere Paarhaushalte.

1.4 Rechtliche und ökonomische Prämissen

Die kommunale [Bau- und Zonenordnung](#), welche im Jahre 2022 revidiert und per 24. April 2023 in Kraft gesetzt wurde, weist das gesamte Areal der Storchensiedlung neu der Wohnzone W3 zu. In Folge musste der seit 9. August 2016 rechtsgültige, private Gestaltungsplan Storchensiedlung einer [Teilrevision](#) unterzogen werden. Insbesondere waren die ursprünglichen Vorgaben zur Arealüberbauung durch die neuen Regeln zu den Sonderbauvorschriften abzugleichen. Insgesamt bleiben die mit dem Gestaltungsplan Storchensiedlung definierten Bebauungsregeln annähernd gleich. Die neue Ausnutzungsziffer mit 70% für 4 Vollgeschosse ist fast kongruent mit der bisherigen von 55% für 3 Vollgeschosse (zzgl. 1 nicht anrechenbares Dachgeschoss).

Basis für den ursprünglichen Gestaltungsplan bildete eine im März 2013 durch das Architekturbüro OOS AG, Zürich, erstellte Machbarkeitsstudie. Diese Testplanung legt die Grundzüge der künftigen, baulichen Entwicklung und der Freiraumgestaltung auf dem Areal der Storchensiedlung fest und war konzeptionelle Grundlage für die Behörden bei der Prüfung und Genehmigung des Gestaltungsplans. Auf dem Baufeld A, welches aktuell zur Disposition steht, sind auf einer Arealfläche von 8'627 m² regelkonform 4 bis 5 Hauptgebäude möglich und maximal 6'039 m² Geschossfläche zulässig, was etwa 4'500 bis 4'650 m² vermietbare Wohnfläche erlaubt.

Trotz der guten und ruhigen Lage, teils mit attraktiver Fernsicht ins Zürcher Oberland und ins Toggenburg, sind die ökonomischen Rahmenbedingungen nicht ausser Acht zu lassen: Gemäss Standortinformationen von Wüest Partner AG liegen die Angebotspreise für 4-Zimmer-Mietwohnungen in Oetwil am See, selbst im oberen Marktsegment (90%-Quantil), mit Nettomieten von CHF 293/m² eher im moderaten Bereich und sind in der Nähe dessen, was heute in der Pfannenstiel-Region im mittleren Marktsegment (50%-Quantil) üblich ist (CHF 310/m²), jedoch entfernt dessen, was am Zürichsee im oberen Marktsegment bezahlt wird (CHF 477/m²).

Aufgrund dieser Tatsache gelten die Empfehlungen der [Wohnbauförderung Kanton Zürich](#) als Leitlinie, wobei die Flächen- und Kosten-Vorgaben um max. 10% überschritten werden dürfen. In Anbetracht der demografischen Entwicklung sollen alle Wohnungen die Anforderungen gemäss Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten" einhalten, nach Möglichkeit zudem die Richtlinie "[Wohnungsbau, hindernisfrei – anpassbar](#)" berücksichtigen. Aufgrund der Nachhaltigkeitsziele der Bauherrschaft wird eine Bauweise nach einem in der Schweiz üblichen [Bau- und Energiestandard](#) angepeilt. Eine Zertifizierung bleibt vorbehalten. Aufgrund den nach oben begrenzten Mietpreisen muss bezüglich Mengengerüst, Baustandard und architektonisch-technischer Konzeption von Anbeginn sehr kostenoptimiert entworfen, projektiert und geplant werden.

1.5 Konkrete Aufgabe und spezifische Ziele

Stand heute, ist total 6'039 m² oberirdische Geschossfläche möglich, was bei einer flächeneffizienten Erschliessung 4'500 bis 4'650 m² vermietbare Wohnfläche ergibt. Regelkonform gemäss Gestaltungsplan sind 4 bis 5 Hauptgebäude zu projektieren. Bei einem Wohnungsmix von 55-60% kleineren bis mittleren, bzw. 40-45% mittelgrossen bis grösseren Wohnungen sollten mindestens 50 geräumige Wohnungen gut möglich sein. Neben den Wohnungen sind voraussichtlich 56 bis 58 Parkhaus-Abstellplätze und 12 oberirdische Besucher-Parkplätze notwendig. Die Erstellungskosten werden auf rund CHF 28 Mio. inkl. MWST (BKP 1-9) veranschlagt.

Das Zielpublikum nach den von Fahrländer Partner AG definierten "[Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt](#)" ist primär die "aufgeschlossene Mitte" und die "etablierte Alternative", sekundär die "bildungsorientierte Oberschicht". In der Storchensiedlung soll sowohl die klassische wie auch die Patchwork-Familie mit 2 bis 3 Kindern ein Zuhause finden. Ebenso das jüngere DINKY-Pärchen oder das ältere, gutsituierte Rentnerpaar. Die künftigen MieterInnen schätzen die naturnahe und ruhige Wohnumgebung, ebenfalls die verhältnismässig gute Verkehrsanbindung zu den urbanen Zentren und die Nähe zu einem sehr attraktiven Naherholungsgebiet.

Die Hinderer Liegenschaften AG sucht mit einem Projektwettbewerb im selektiven Verfahren geeignete Planer-Teams, welche Gewähr bieten, für die gestellte Bauaufgabe das bestmögliche Projekt entwerfen zu können. Die evaluierten Planer-Teams bestehend aus ArchitektInnen und LandschaftsarchitektInnen, dürfen in der 2. Phase bei Bedarf um weitere Fachplaner und Spezialisten ergänzt werden. Die Planer müssen nicht nur in der Lage sein ein Projekt zu entwickeln, das eine besonders gute ortsbauliche Einordnung und eine gute architektonische Gesamtwirkung erlaubt, sondern können ebenso versiert ökonomische Herausforderungen und operative Aufgaben bewältigen und sind der Auftraggeberin in allen Phasen eine kompetente Partnerin.



Abb. 2 [Landeskarte Schweiz](#): Oetwil am See zwischen Zürichsee und Zürcher Oberland gelegen

2 Rahmenbedingungen

2.1 Perimeter

Der Projekt-Perimeter liegt in der Gemeinde Oetwil am See und beinhaltet die Parzellen 2284 und 2998, welche eine Grundstücksfläche von total 8'627 m² aufweist. Anpassungen oder Veränderungen an angrenzenden Grundstücken sind nicht erlaubt. Die besonderen Bestimmungen zum Areal finden sich im kürzlich revidierten, [privaten Gestaltungsplan Storchensiedlung](#).

Das Adolf-Bolliger-Haus an der Langholzstrasse 22, ein 1934 erbautes Jugendstil-Chalet auf Parzelle 2284, und das [Max Hinderer](#)-Haus an der Langholzstrasse 24, Baujahr 1945, Parzelle 2998, sind im Eigentum der Hinderer Liegenschaften AG und aktuell bewohnt. Beide Wohnhäuser werden aufgrund der Baustruktur und -substanz mit Baustart im Herbst 2027 rückgebaut.

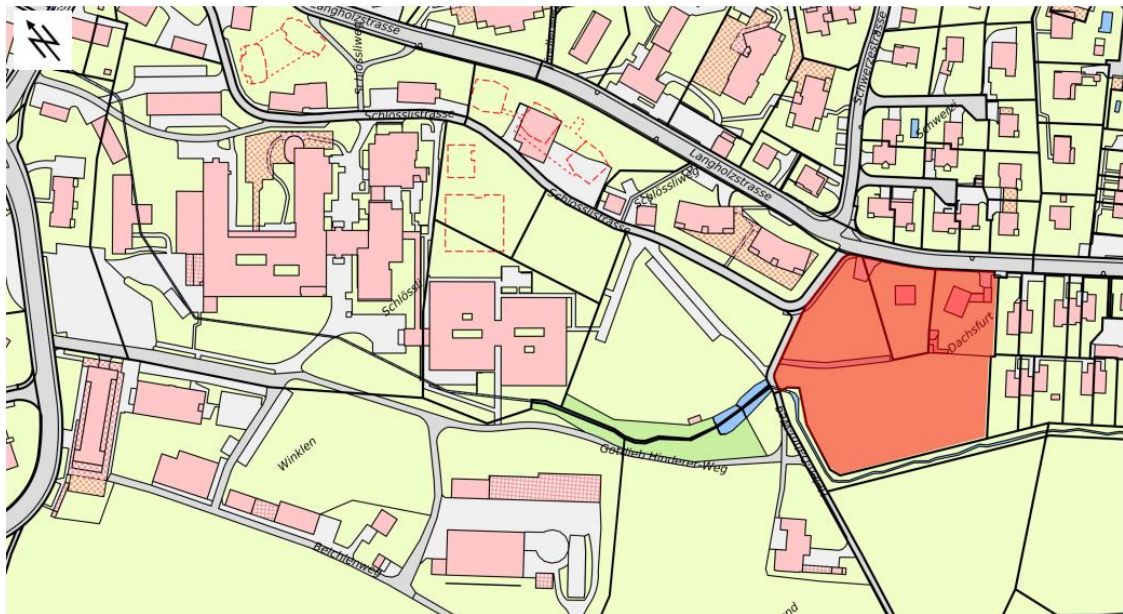


Abb. 3 Amtl. Vermessung: links die Privatklinik Clenia Schlössli, rechts das Baufeld A

2.2 Baurecht

Die Gemeinde Oetwil am See hat am 24. April 2023 eine neue [Bau- und Zonenordnung](#) in Kraft gesetzt. Für das fragliche Areal, welches in der Wohnzone W3 liegt, ist neu grundsätzlich eine Bebauung nach Regelbauweise oder nach Sonderbauvorschriften erlaubt. Ungeachtet dessen gelten die Bestimmungen des privaten Gestaltungsplans Storchensiedlung uneingeschränkt.

Bauvorhaben, die nach den Sonderbauvorschriften erstellt werden, haben gegenüber der Regelbauweise wesentliche Vorzüge zu erfüllen. Wesentliche Vorzüge nach Art. 55 BZO sind:

- besonders gute Einordnung in die Quartierstruktur ... ,
- besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume ,
- Schaffung von begrüntem ... , mehrheitlich öffentlich zugänglichen Freiflächen ... ,
- Flächeneffiziente Erschliessung mit ... unterirdisch angeordneten Parkplätzen ,
- energieeffiziente Bauweise mit minimalem Einsatz fossiler Energie ,
- Ausgewogener Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen .

2.3 Gestaltungsplan

Nach Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung musste der am 9 August 2016 in Kraft gesetzte [privaten Gestaltungsplan Storchensiedlung](#) moderat angepasst werden. Dabei wurde von der ursprünglichen Absicht, eine Wohnüberbauung zu schaffen, die bezüglich Einordnung, Freiraumgestaltung, kubischer Gliederung, architektonischem Ausdruck, Erschliessung etc. die qualitativen Anforderungen besonders gut zu erfüllen vermag, nicht abgewichen.

So verlangt der revidierte Gestaltungsplan, ungeachtet von Exposition und Fassadenlänge, einen maximalen Grenzabstand zur angrenzenden, in der Wohnzone W2c befindlichen und 1981 erstellten Wohnüberbauung In der Farb. Im Weiteren sind restriktive Auflagen zur Ökologie, zum Quartier-Freiraum und zum Siedlungsrand, welcher an den Dorfbach grenzt, einzuhalten.



Abb. 4 Gestaltungsplan Storchensiedlung: mit den drei Baufeldern B (links), C und A (rechts)

2.4 Nachhaltigkeit

Aufgrund der Nachhaltigkeitsziele der Bauherrschaft wird eine Bauweise nach einem in der Schweiz üblichen [Bau- und Energiestandard](#) angepeilt. Auf eine Label-Vorgabe wird bewusst verzichtet, da die Vorgaben durch Gesetz, Sonderbauvorschriften und privatem Gestaltungsplan bereits sehr hoch sind. Eine Zertifizierung zu einem späteren Zeitpunkt bleibt vorbehalten.

Neben den heute üblichen Vorgaben zur Nachhaltigkeit (Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft) sind mit Wettbewerbsprogramm dezidierte Anforderungen bezüglich Energie- und Ressourceneffizienz (Kosten, Flächen, Graue Energie), Nutzungsflexibilität sowie hindernisfrei zugänglichem Wohnraum für Menschen in allen Lebensphasen und -situationen formuliert.

2.5 Raumprogramm

Auf einem Areal mit 8'627 m² Grundstücksfläche ist gemäss BZO eine Ausnutzungsziffer von 70% erlaubt, was 6'039 m² anrechenbarer Geschossfläche entspricht. Bei maximal 4 Vollgeschossen sind $\geq 1'500 \text{ m}^2 \leq 2'000 \text{ m}^2$ Geschossfläche je Vollgeschoss möglich. Diese Ausnutzung ist mutmasslich ortsverträglich und gilt es mit Varianzverfahren zu erhärten.

Basierend auf einer Ausnutzung von 70% und einer damit verbundenen, anrechenbaren Geschossfläche von 6'039 m², gilt es mindestens 50 attraktive und hochwertige Mietwohnungen für ein mittelständisches Publikum sowie hindernisfrei zugänglichen, qualitativ hochstehenden Wohnraum für Menschen in allen Lebensphasen und -situationen zu schaffen.

Wohnungen	Anzahl	Nutzfläche (NF)	Geschossfläche (GF)
2 ½ Zimmer	10	640 m ²	870 m ²
3 ½ Zimmer	20	1'710 m ²	2'310 m ²
4 ½ Zimmer	15	1'520 m ²	2'060 m ²
5 ½ Zimmer	5	590 m ²	800 m ²
Gemeinschaftsraum	1	40 m ²	(55 m ²) keine aGF
Total	50 Wohnungen mind.	4'500 m² NF approx.	6'039 m² GF max.



Abb. 5: Impression aus dem Raumprogramm mit Verweis auf die Broschüre "[Neue Wege im Wohnungsbau](#)"

3 Projektwettbewerb

3.1 Verfahren

Die Planer-Evaluation erfolgt in Form eines lösungsorientierten, anonymen Varianzverfahrens mit Präqualifikation (1. Phase) und Projektwettbewerb (2. Phase).

Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Die Durchführung des Projektwettbewerbs (2. Phase) erfolgt anonym. Mündliche Auskünfte werden keine erteilt, schriftliche nur im Rahmen der Fragerunde.

Die Auftraggeberin ist dem öffentlichen Beschaffungsrecht nicht unterstellt. Das Verfahren erfolgt in Anlehnung an die Ordnung SIA 142 für Ingenieur- und Architekturwettbewerbe.

3.2 Preise, Ankäufe und Entschädigungen

Die Veranstalterin hat eine Gesamtpreisumme von total CHF 135'000 (exkl. MWST) ausgesetzt. Für die 1. Phase Präqualifikation kann keine Entschädigung geltend gemacht werden. Den zur 2. Phase Projektwettbewerb eingeladenen Teams wird bei vollständiger und termingerechter Abgabe eines den Vorgaben entsprechenden Projektbeitrags eine einmalige Pauschalentschädigung von CHF 10'000 (exkl. MWST) ausbezahlt. Zusätzlich zur Pauschalentschädigung werden 3 bis 4 Preise erteilt, wobei die Gesamtpreisumme ausgeschöpft wird.

3.3 Beurteilungs- und Zuschlagskriterien

In der 2. Phase Projektwettbewerb werden -ohne Anspruch auf Vollständigkeit- etwa nachfolgende Zuschlagskriterien beurteilt. Die Kriterien sind in der Reihenfolge der mutmasslichen Gewichtung aufgelistet, die Gesamtbeurteilung im Kontext liegt letztlich im Ermessen der Jury.

Ortsbau und Architektur

- besonders gute ortsbauliche Einordnung
- besonders gute architektonische Gesamtwirkung
- hohe Funktionalität und maximale Nutzungsflexibilität
- hindernisfreie Zugänglichkeit und Nutzung nach Norm SIA 500
- sparsamer Ressourcenverbrauch und guter sommerlicher Wärmeschutz
- optionale Zertifizierung nach einem üblichen [Bau- und Energiestandard](#), z.B. SNBS
- hohe Wirtschaftlichkeit (Erstellungs-/ Betriebskosten, Flächen-/Volumeneffizienz, etc.)

Freiraum- und Umgebungskonzept

- ökologisch wertvolle Freiraum- und Umgebungsgestaltung
- hohe Aufenthaltsqualität und Möglichkeit für soziale Kontakte
- hindernisfreie Zugänglichkeit und Nutzung nach Norm SIA 500

Erläuterungsbericht (mögliche Themen)

- Aufgabenanalyse
- Herangehensweise
- konzeptionelle Schwerpunkte

3.4 Beurteilungsgremium

Zur Beurteilung der Präqualifikation (1. Phase) und des Projektwettbewerbs (2. Phase) setzt die Auftraggeberin das folgende Beurteilungsgremium ein:

Stimmberechtigte Sachpreisrichter

Michael Schumacher, CEO Hinderer Liegenschaften AG / Co-CEO Hinderer Holding AG
(Patronat)

David J. Bosshard, CEO Clienia AG / Co-CEO Hinderer Holding AG

Melchior Lingg, Geschäftsleiter Hinderer Liegenschaften AG

Robert Hauri, CEO Intercity Group und Co-Owner / CEO Colliers Switzerland AG

Ersatz Sachpreisrichterin

Bianca Schumacher, Vertreterin der Hinderer Familienholding

Stimmberechtigte FachpreisrichterInnen

Reto Pfenninger, dipl. Arch. HTL BSA, op-arch AG, Zürich
(Vorsitz)

Annette Helle, dipl. Arch. ETH SIA, Helle Architektur GmbH, Zürich

Tanja Reimer, Dipl.-Ing. Arch. TU SIA, Donet Schäfer Reimer Architekten GmbH, Zürich

Beat Nipkow, Landschaftsarchitekt HTL BSLA SIA, Nipkow Landschaftsarchitektur AG, Zürich

Ersatz Fachpreisrichter

Reto Müller, dipl. Arch. FH SIA REG A, Müller ProjektConsulting GmbH, Zürich

beratende Mitglieder (ohne Stimmrecht)

Randolph Sutter, Hinderer Liegenschaften AG

Experten (ohne Stimmrecht)

Büro für Bauökonomie AG, Kriens, Kosten

Suter von Känel Wild AG, Zürich, Orts- und Raumplanung

Lemon Consult AG, Zürich, Nachhaltigkeit (1. Phase Präqualifikation)

Nova Energie Ostschweiz AG, Sirmach, Nachhaltigkeit (2. Phase Projektwettbewerb)

Das Beurteilungsgremium behält sich den Beizug weiterer Experten vor.

Fachliche Begleitung und Vorprüfung

Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens sowie die Vorprüfung unter Einbezug der oben genannten Experten und Spezialisten erfolgt durch:

Müller ProjektConsulting GmbH, Im Klösterli 35, 8044 Zürich

3.5 Veranstalterin, Organisation, Termine

Veranstalterin

Hinderer Liegenschaften AG

Willikonerstrasse 12, 8618 Oetwil am See

vertreten durch

Melchior Lingg, Geschäftsleiter Hinderer Liegenschaften AG, und

Michael Schumacher, CEO Hinderer Liegenschaften AG / Co-CEO Hinderer Holding AG

Organisation

Müller ProjektConsulting GmbH

Reto Müller, Bauherrenberater

Im Klösterli 35, 8044 Zürich

E-Mail mr@mpc.plus

Termine 1. Phase Präqualifikation

Publikation auf Konkurado und im TEC21	24. Januar 2025
Eingabe der Teilnahmeanträge	28. Februar 2025
1. Jurytag - Selektion	19. März 2025

Termine 2. Phase Projektwettbewerb

Ausgabe der Unterlagen	7. April 2025
Fragenstellung	25. April 2025
Fragenbeantwortung	9. Mai 2025
Eingabe der Projektbeiträge	18. Juli 2025
1. Jurytag - Vorauswahl	28. August 2025
2. Jurytag - Schlussbeurteilung	17. September 2025

Termine Verfahrensabschluss

Zuschlag und Mitteilung	6. November 2025
Jurybericht und Medienmitteilung	28. November 2025
Vernissage mit dem Gewinnerteam	5. Dezember 2025, 14:00h
Ausstellung Wettbewerbsprojekte	5. Dezember 2025, 15:00h, bis 7. Dezember 2025, 20:00h

Örtlichkeit

Clenia Privatklinik Schlössli
Raum C 039 Lausanne
Schlösslistrasse 8, 8618 Oetwil am See

Öffnungszeiten

5. Dezember 2025, 15:00 bis 20:00h
6. Dezember 2025, 08:00 bis 20:00h
7. Dezember 2025, 08:00 bis 20:00h

4 Jurierung

4.1 Jurysitzung vom 19. März 2025 - Präqualifikation

Nach Publikation am 24. Januar 2025 auf Konkurado und im TEC21 sind per 28. Februar 2025 total 60 (!) Bewerbungen, davon 17 von Nachwuchsteams, fristgerecht eingegangen. Das Beurteilungsgremium hat am 19. März 2025 über die zahlreichen Anträge eingehend beraten.

Alle Bewerbungen sind vollständig eingetroffen und waren zur Beurteilung zugelassen. 4 Nachwuchsteams, welche ihr Alter nicht nachwiesen und 1 Team, welches gegen die Alterslimite versties, wurden wie reguläre Teams beurteilt. Im Bereich Landschaftsarchitektur wurden wenige, zulässige Mehrfachbewerbungen eingereicht, welche im Resultat zu nur einer Friktion führten. Diese einzige Mehrfachbewerbung wurde vorab der 2. Phase einvernehmlich bereinigt.

Nach eingehender Prüfung werden die folgenden 8 Planer-Teams bestehend aus Architektur und Landschaftsarchitektur, davon 2 Nachwuchs-Teams, sowie 2 Ersatz-Teams aufgrund der besten Erfüllung aller Eignungskriterien zur Teilnahme 2. Phase Projektwettbewerb selektiert:

6 reguläre Teams:

Team 10	Armon Semadeni Architekten GmbH , Zürich, mit Mettler Landschaftsarchitektur AG, St. Gallen
Team 12	Baumberger & Stegmeier AG , Zürich, mit Habitat Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
Team 16	Camponovo Baumgartner GmbH , Zürich, mit studio erde GmbH, Zürich
Team 26	Lütjens Padmanabhan Architekten GmbH , Zürich, mit BISCHOFF Landschaftsarchitektur GmbH, Baden
Team 29	Metron Architektur AG , Brugg AG, mit Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich
Team 37	Studio Sintzel Architektur GmbH , Zürich, mit Treppe Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

2 Nachwuchs-Teams:

Nachwuchs N07	ARGE patatoffel GmbH & studio franz und coco GmbH , Zürich, mit Studio Infra GmbH, Zürich
Nachwuchs N13	Koya Architektur GmbH , Zürich, mit Westpol Landschaftsarchitekten GmbH, Basel

2 Ersatz-Teams:

Team 02	Ana Otero Architektur GmbH , Zürich, mit Johannes von Pechmann Stadtlandschaft GmbH, Zürich
Nachwuchs N06	ARGE nuar GmbH & MMR Architekten GmbH , Zürich, mit Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

4.2 Vorprüfung der eingereichten Projektbeiträge

Fristgerecht per 18. Juli 2025 gingen bei der Veranstalterin folgende 8 Projektvorschläge in anonymisierter Form ein (Aufzählung in alphabetischer Reihenfolge nummeriert):

- 01 ADEBAR #1
- 02 Adebar #2
- 03 BELVEDERE
- 04 cicogna
- 05 Madame Adebar
- 06 Mein Nachbar R. Mey
- 07 NEST
- 08 SYRTOS

In einem ersten Schritt wurde geprüft, ob die Beiträge zum Projektwettbewerb den nachfolgend aufgezählten, formalen Vorgaben entsprechen:

- Fristgerechte Einreichung
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Lesbarkeit der Unterlagen (visuell, elektronisch)
- Sprache (Deutsch)

Das Nichterfüllen von Zulassungsvoraussetzungen führt zum Ausschluss von der Beurteilung, ebenso Eingaben mit unvollständigen oder unkorrekten Angaben.

Sämtliche Eingaben erfolgten in anonymisierter Form, waren inhaltlich in allen Teilen vollständig und sowohl visuell wie elektronisch gut lesbar. Ebenfalls fristgerecht gingen die verlangten Architekturmodelle per 15. August 2025 bei der Veranstalterin ein.

Entsprechend erfüllten alle eingereichten Projektbeiträge die formalen Vorgaben und wurden somit dem Preisgericht ohne Einschränkung und Vorbehalte zur Beurteilung empfohlen.

4.3 Jurysitzung vom 28. August 2025 - Vorauswahl

Das Beurteilungsgremium unter Patronat von Michael Schumacher und unter Vorsitz von Reto Pfenninger ist vollzählig und beschlussfähig anwesend. Ebenfalls anwesend sind die Ersatz-Sachpreisrichterin und der Ersatz-Fachpreisrichter.

Ergebnis der Vorprüfung, Zulassung zur Beurteilung

Gemäss Vorprüfungsbericht halten alle Wettbewerbsbeiträge die formellen Anforderungen ein. Die inhaltlichen Anforderungen werden unterschiedlich gut bewältigt. Die Vorgabe, mindestens 50 Wohnungen nachzuweisen, erfüllen alle 8 Projekte mit 54 bis 60 Wohnungen sehr gut. 5 Projekte strapazieren den Gestaltungsplan aufgrund der Bebauungsstruktur, einer nicht einheitlichen Dachform und/oder einer übermässigen Bebauung des Siedlungsrandes.

Überraschend zudem, dass 5 Projektbeiträge die brandschutztechnischen Gebäudeabstände nach VKF partiell verletzen. Fast alle ProjektverfasserInnen hatten Mühe mit der Anordnung der Tiefgaragen-Einfahrt bzw. der -Rampe. Obwohl der Gestaltungsplan die Lage der Zu- und Wegfahrt schematisch vorgab, versuchten sich einige an topografisch wenig geeigneter Lage, andere zeichneten zu kurze Rampen und tangierten damit die Setzung und die Nutzung.

Die Vorprüfung durch den Organisator des Verfahrens wurde ergänzt durch eine Stellungnahme

von Suter von Känel Wild AG. Neben den bereits erwähnten Friktionen beim Gestaltungsplan galt der grosse Grenzabstand zur Wohnzone W2c -selbst unter Experten- zu reden. Bei einer Bebauung nach Regelbauweise ist der grosse Grenzabstand in jedem Fall ausreichend. Bei einer Bebauung nach Sonderbauvorschriften gilt -für die Hauptwohnseite- ein Mehrhöhenzuschlag. Dies führte bei 4 Projekten zu Friktionen, welche bei einem Projekt problematisch ist.

Die Flächen, Volumen und Kennwerte wurden von der Büro für Bauökonomie AG geprüft. Bei durchschnittlich 6'500 m² Geschossfläche über Terrain und durchschnittlich 2'700 m² Geschossfläche unter Terrain, waren insbesondere bei der Tiefgarage -bei korrekter Berechnung der erforderlichen Abstellplätze- eklatante und wenig vorteilhafte Unterschiede festzustellen. Entsprechend sind die Unterschiede bezüglich Effizienz und zu erwartenden Kosten gross.

Die Nachhaltigkeit wurde von Nova Energie Ostschweiz AG geprüft. Erwartungsgemäss sind die ökonomisch vorteilhaften Projekte exakt jene, welche bezüglich Nachhaltigkeit sich hervortun. Die Gebäudehüllzahl, die graue Energie und die Nutzungsdichte sind exakt bei jenen Projekten gut, welche bei Flächen und Volumen haushälterisch waren. Wie von den vorprüfenden Personen empfohlen, wird einstimmig beschlossen alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Sichtung der Projektbeiträge

Nach einer freien, individuellen Besichtigung der eingegangenen Projektbeiträge, nimmt das Beurteilungsgremium, aufgeteilt in vier Gruppen unter Leitung der FachjurorInnen Reto Pfeningger, Annette Helle, Tanja Reimer und Beat Nipkow eine erste Würdigung der Projektbeiträge vor. Reto Müller unterstützt die Jury bei spezifischen Fragen. Anschliessend wird dem Gremium eine erste Vorstellung über alle Projekte vermittelt.

Vorstellung der Projektbeiträge

Mit Sukkurs der zugeteilten SachpreisrichterInnen erläutern die FachpreisrichterInnen die ihnen zugewiesenen Projekte dem Beurteilungsgremium. Die Projekte werden hinsichtlich der im Wettbewerbsprogramm formulierten, übergeordneten Zielsetzungen, insbesondere bezüglich der ortsbaulichen Einordnung, der architektonischen Konzeption und der Qualität der Freiraumgestaltung sowie hinsichtlich der Funktionalität und dem Ambiente sehr ausführlich besprochen.

Projekte der engeren Wahl

In Würdigung aller Aspekte werden am Ende des ersten Jurytags die Projekte, welche im Vergleich mit den anderen Beiträgen deutliche Defizite bezüglich ortsbaulicher Einordnung und Setzung, architektonischer Konzeption und Typologie, Qualität der Freiraumgestaltung ausweisen und hinsichtlich den massgebenden Kennzahlen (Einhaltung Raumprogramm, Flächen- und Volumeneffizienz etc.) abweichen, ausgeschieden (Auflistung in alphabetischer Reihenfolge):

- 01 ADEBAR #1
- 03 BELVEDERE
- 04 cicogna
- 07 NEST

Die Projekte der engeren Wahl sind somit (Auflistung in alphabetischer Reihenfolge):

- 02 Adebar #2
- 05 Madame Adebar
- 06 Mein Nachbar R. Mey
- 08 SYRTOS

4.4 Jurysitzung vom 17. September 2025 - Schlussbeurteilung

Das Beurteilungsgremium unter Patronat von Michael Schumacher und unter Vorsitz von Reto Pfenninger ist vollzählig und beschlussfähig anwesend. Ebenfalls anwesend sind die Ersatz-Preisrichterin und der Ersatz-Preisrichter. Sämtliche Projekte, auch jene welche, welche am 1. Jurytag nicht zur engeren Wahl vorgeschlagen wurden, sind gleichwertig ausgestellt.

Vertiefte Vorprüfung

Die Büro für Bauökonomie AG hat zu den Projekten der engeren Wahl eine vergleichende Grobkostenschätzung nach BKP und nach eBKP-H, $\pm 20\%$ Genauigkeit, erstellt. Zudem wurden allen deklarierten Flächen, Volumen und Kennzahlen nochmals im Detail nachgerechnet. Ebenfalls aufbereitet wurde eine approximative Ertragsrechnung mit resultierendem Residualwert.

Alle VerfasserInnen haben -erwartungsgemäss- mehr Wohnungen ausgewiesen als mit Programm verlangt. Die meisten PlanerInnen haben in Folge -richtigerweise- die Anzahl der Parkplätze erhöht. Wo dies nicht erfolgte, wurde im Rahmen der Kostenberechnung eine Korrektur aufgerechnet. Insgesamt sind stets die relativen, nicht die absoluten Kennzahlen von Relevanz.

Die Projekte der engeren Wahl weisen 4'970 bis 5'300 m² Hauptnutzfläche (HNF) aus, parallel bewegt sich die Anzahl der Wohnungen von 54 bis 60. Fast kongruent zur Anzahl der Wohnungen entwickeln sich, bei flächeneffizienten Projekten, die Investitionskosten. Die Erstellungskosten BKP 1-9 (Hochbau, UG allg., Umgebung) pro Wohnung sind ähnlich und vergleichbar.

Unter Berücksichtigung der Flächeneffizienz HNF/GF, der HNF pro Wohnung und dem angepeilten Mietersegment, ist nicht das Projekt mit den meisten Wohnungen, sondern jenes mit dem besten Kosten-/Nutzen-Verhältnis von Relevanz. Zeitgleich muss das Potential für eine Projektoptimierung -auch flächenmässig- möglich bleiben. Basierend auf der vorliegenden Kostenberechnung sind alle Projekte etwa vergleichbar und zur weiteren Beurteilung empfohlen.

Projektbesprechung

Zu den Projekten der engeren Wahl haben die FachjurorInnen längere Texte, zu den Projekten, welche am 1. Jurytag nicht für den Final qualifiziert wurden, kürzere Texte vorbereitet. Gemeinsam wurde jeder Projektbeitrag eingehend besprochen. In der Diskussion wurden gelegentlich neue Aspekte thematisiert, welche in der bisherigen Beurteilung nicht berücksichtigt wurden. Die am 1. Jurytag gemachte Vorauswahl wurde zu keiner Zeit und von keiner Person in Frage gestellt. Die Projekte, welche am 28. August 2025 selektiert wurden, blieben alle bestätigt.

Schlussbeurteilung

Aufgrund der ortsbaulichen Einordnung, der subtilen Setzung, den architektonischen Qualitäten, den aussenräumlichen Bezügen und den funktionalen Stärken offenbarte sich früh, dass das Projekt SYRTOS im Final ein valabler Favorit sein könnte. Zumal dieses Projekt bereits bei der Vorprüfung in allen Belangen gute Noten erhielt. Selbst nach intensiven Diskussionen wurden keine Gründe gefunden, welche dem erwähnten Beitrag den obersten Platz auf dem Podest strittig machen könnten. Einstimmig und einhellig wurde dem Projekt SYRTOS der 1. Rang zuerkannt. Die Diskussionen um die weiteren Ränge benötigten in Folge fast mehr Zeit als die Festlegung zum Siegerprojekt. Die Projekte *Adebar #2*, *Madame Adebar* und *Mein Nachbar R. Mey* unterscheiden sich in etlichen Belangen. Jedes Projekt versucht auf seine Art dem Ort einen speziellen Ausdruck zu verleihen und hat mit unterschiedlichen Eigenschaften seinen Reiz. Entsprechend liegt die Rangierung und die Preisgeld-Zuweisung sehr nahe beieinander.

Rangierung und Preisverteilung

Aufgrund den vorgenannten Gründen wird das Projekt SYRTOS auf den 1. Rang gehoben. Dem Projekt *Mein Nachbar R. Mey* wird wegen der bemerkenswerten aussenräumlichen Konzeption und der ausserordentlichen Vielfalt an Wohnungsgrundrissen der 2. Rang zuerkannt. Die Projekte *Adebar #2* und *Madame Adebar* gefallen mit einer etwas konventionelleren Herangehensweise und werden gemeinsam ex aequo auf den 3. Rang gesetzt.

Unter Berücksichtigung der mit Sonderbauvorschriften Art. 55 BZO verlangten, besonderen Vorzüge, den mit Wettbewerbsprogramm genannten Zuschlagskriterien sowie in Abwägung aller Projektziele und -vorgaben, hat das Beurteilungsgremium einstimmig und einhellig folgende Rangierung und Preisverteilung festgelegt:

Rang	Kennwort	Preis	Preisgeld exkl. MwSt.
1.	SYRTOS	1. Preis	CHF 22'500
2.	Mein Nachbar R. Mey	2. Preis	CHF 12'500
3.	Adebar #2	3. Preis ex aequo	CHF 10'000
3.	Madame Adebar	3. Preis ex aequo	CHF 10'000

Die weiteren Projekte, welche am 28. August 2025 nicht in die engere Wahl gezogen wurden, erhalten weder eine Rangierung noch einen Preis. Programmgemäss ist allen Teams, welche fristgerecht ein zur Beurteilung zugelassenes Projekt einreichten, eine einmalige Pauschalentschädigung von CHF 10'000.00 exkl. MWST zugesichert.

ProjektverfasserInnen

Nach der Rangierung und Preisfestsetzung durch das Beurteilungsgremium wurden die VerfasserCouverts geöffnet. Die Aufhebung der Anonymität ergibt folgendes Resultat:

Rang	Kennwort	Verfasser
1.	SYRTOS	Studio Sintzel Architektur GmbH , Zürich, mit Tremp Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich
2.	Mein Nachbar R. Mey	Camponovo Baumgartner GmbH , Zürich, mit studio erde GmbH, Zürich
3.	Adebar #2	Nachwuchs-Team Koya Architektur GmbH , Zürich, mit Westpol Landschaftsarchitekten GmbH, Basel
3.	Madame Adebar	Nachwuchs-Team ARGE patatoffel GmbH & studio franz und coco GmbH , Zürich, mit Studio Infra GmbH, Zürich

Nicht rangierte Projekte (in alphabetischer Kennwort-Reihenfolge):

ADEBAR #1	Baumberger & Stegmeier AG , Zürich, mit Habitat Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
BELVEDERE	Lütjens Padmanabhan Architekten GmbH , Zürich, mit BISCHOFF Landschaftsarchitektur GmbH, Baden
cicogna	Armon Semadeni Architekten GmbH , Zürich, mit Mettler Landschaftsarchitektur AG, St. Gallen
NEST	Metron Architektur AG , Brugg AG, mit Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich

4.5 Empfehlung des Preisgerichts

Das Preisgericht beantragt der Veranstalterin einstimmig, Studio Sintzel Architektur GmbH, Zürich, mit Tremp Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, als Verfasser des mit dem 1. Rang prämierten Projektes SYRTOS mit den Architektur- und Landschaftsarchitekturleistungen sowie mit der Weiterbearbeitung des Siegerprojektes zu beauftragen.

Das Preisgericht empfiehlt für die weitere Bearbeitung des Siegerprojektes folgende 5 Punkte zur Überprüfung und Vertiefung:

- Die Gebäudeabstände zwischen den Häusern könnten noch moderat vergrössert werden und/oder die Dachauskragungen eventuell all-, bzw. einseitig verkleinert werden.
- Das Potential im Erdgeschoss entlang des Erschliessungswegs ist noch nicht ausgereizt und könnte zu einer selbstverständlicheren Bedeutung der einzelnen Häuser beitragen.
- Die Tiefgaragen-Zufahrt ist funktionstüchtig gelöst, tangiert jedoch die Nutzung im Erdgeschoss und könnte volumetrisch interessanter in die Gesamtanlage integriert werden.
- Die unterschiedlichen Vorrichtungen für den Sonnenschutz an Fassaden und Loggien sollen weiter vertieft und entsprechend den Anforderungen gezielt entwickelt werden.
- Die Anzahl und die Standorte der Storchennester ist mit den Fachleuten vom Storchenverein und der Gemeinde bezüglich Unterhalt und Reinigung zu diskutieren.

5 Würdigung

Mit Wettbewerbsprogramm wurden die Vorgaben und Anforderungen für die Wohnüberbauung Storchensiedlung "am Bach" sehr umfassend definiert. Die Kombination von Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplan stellte für alle Beteiligten eine echte Herausforderung dar. Die vielen baurechtlichen Parameter und nutzungsspezifischen Vorgaben kamen einem überbestimmten System gleich. Ungeachtet dessen zeigten die eingereichten Wettbewerbsbeiträge grosse Virtuosität und eine Vielfalt an gelungenen, ortsbaulichen und gestalterischen Optionen.

Das Preisgericht anerkennt die Komplexität und den hohen Anspruch der gestellten Herausforderung. Es würdigt die mit viel Kompetenz und Kreativität eingereichten, im Entwurfsansatz teils sehr unterschiedlichen Vorschläge und die gezeigte, sehr grosse Bearbeitungstiefe. Das Preisgericht dankt allen Teilnehmenden für das erbrachte Engagement und die wertvollen Beiträge, welche der Veranstalterin und den künftigen Nutzern eine Auseinandersetzung mit der gestellten, nicht alltäglichen Aufgabe unter differenzierter Optik und auf hohem Niveau erlaubte.

Die Bauherrschaft freut sich sehr, dass es dem Planerteam Studio Sintzel Architektur GmbH und Tremp Landschaftsarchitekten GmbH mit einer sehr spezifischen Konzeption äusserst gut gelang, die gestellte Aufgabe mit grosser Leichtigkeit und verblüffender Selbstverständlichkeit elegant zu lösen. Das Projekt SYRTOS eröffnet der Hinderer Liegenschaften AG als Bauherrin und Investorin einen sehr gelungenen Bebauungsvorschlag für diesen besonderen Ort. Das Siegerprojekt SYRTOS darf mit Freude und Engagement angegangen und umgesetzt werden.

6 Genehmigung

Der vorliegende Jurybericht wurde vom Beurteilungsgremium genehmigt.

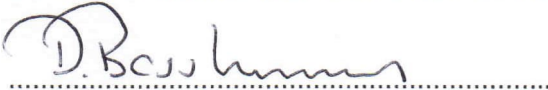
Oetwil am See, 28. November 2025

Für das Beurteilungsgremium:

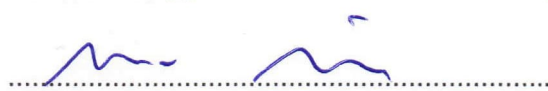
Michael Schumacher, CEO Hinderer Liegenschaften AG / Co-CEO Hinderer Holding AG
(Patronat)



David J. Bosshard, CEO Clenia AG / Co-CEO Hinderer Holding AG



Melchior Lingg, Geschäftsleiter Hinderer Liegenschaften AG



Robert Hauri, CEO Intercity Group und Co-Owner / CEO Colliers Switzerland AG



Reto Pfenniger, dipl. Arch. HTL BSA, op-arch AG, Zürich
(Vorsitz)



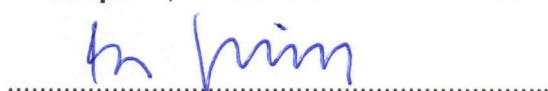
Annette Helle, dipl. Arch. ETH SIA, Helle Architektur GmbH, Zürich



Tanja Reimer, Dipl.-Ing. Arch. TU SIA, Donet Schäfer Reimer Architekten GmbH, Zürich



Beat Nipkow, Landschaftsarchitekt HTL BSLA SIA, Nipkow Landschaftsarchitektur AG, Zürich



7 rangierte Projekte

7.1 SYRTOS

1. Rang / 1. Preis: CHF 22'500

Architektur:

Studio Sintzel Architektur GmbH
Zürich

Landschaftsarchitektur:

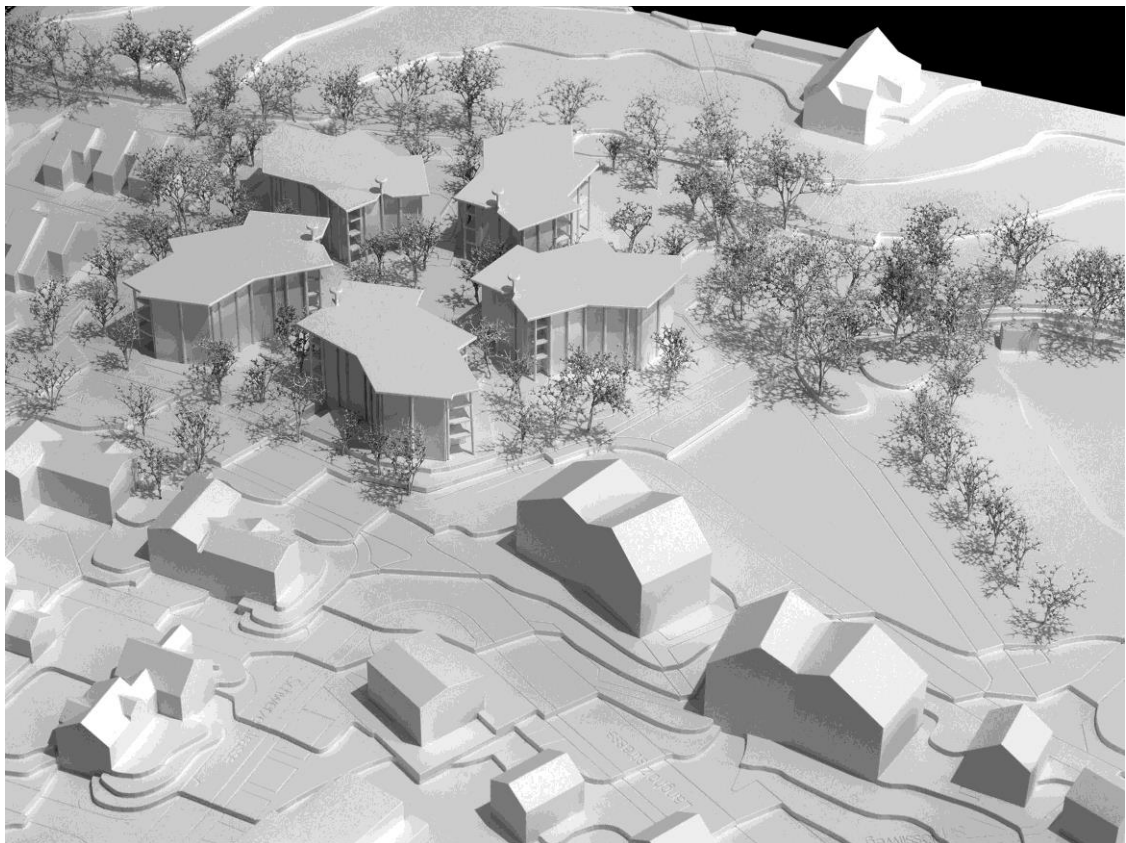
Tremp Landschaftsarchitekten GmbH
Zürich

Mitarbeitende:

Selina Schönholzer, Gian Brechbühl, Timo Sawitzky, Korbinian Bromme, Sophie Alexander, Laurent Burnand, Stephan Sintzel

Mitarbeitende:

Barla Genelin, Andreas Tremp



SYRTOS: Blick aus Norden, vorne die Langholzstrasse, hinten das ehem. Bauernhaus Helen-Dahm-Weg 12

Syrtos ist ein griechischer Tanz, bei dem der erste Tänzer die anderen im Kreis oder in mäanderähnlichen Mustern über den Tanzplatz führt. Die VerfasserInnen von SYRTOS wählen den Kreis, die Tänzer sind die Gebäude. Fünf identische Bauten gruppieren sich um eine leere Mitte, eine Spielwiese. Um diese Wiese führt ein Weg, der jeweils zu den Eingängen der Wohnhäuser führt und über die Langholz- und die Schösslistrasse mit dem umliegenden Quartier in Verbindung tritt. Auf weiteren Wegen zwischen den Häusern können der Bachraum im Süden und der Weg zwischen den Reihenhäusern im Osten erreicht werden. Voilà!

Die Referenzen für die Begründung der ortsbaulichen Setzung im Schwarzplan mit der rot markierten Häuserreihe entlang der Langholzstrasse, der städtebaulichen Skizze der Stadtblume von Albert Heinrich Steiner und der barocken Stadtraumfigur der Piazza di Sant' Ignazio in Rom ist abenteuerlich: Eine inhaltliche Nachvollziehbarkeit dieser Beispiele für das Projekt entzieht sich dem Beurteilungsgremium. Sie ist auch nicht nötig, das Projekt lebt durch seine formale, eindeutige und auf sich bezogene Prägnanz.

Die fünf radial zueinander in Beziehung stehenden Baukörper bilden eine auf sich bezogene, geometrische Figur, die nach Innen und Aussen eine Vielfalt von räumlichen Qualitäten vermittelt. Die ortsbauliche Situation der Aufreihung von Bauten wird entlang der Langholzstrasse in der Wahrnehmung begleitend weitergeführt, die absolute Figur erschliesst sich beim Betreten des Innenhofes. Die Polarität des Projektentwurfes wird überspielt, indem ein grüner Teppich das ganze Baufeld überspannt, in den einzelne, ausgezeichnete Orte des Aufenthalts und Spiels eingefügt sind. Verbindendes Element bildet ein über alle Bereiche reichender Baumhain, der die Figur in ihrer Radikalität relativiert. Die Erschliessung und Adressierung der Bauten erfolgt ab der Langholzstrasse über eine platzartige Durchwegung mit angrenzendem Gemeinschaftsraum. Ein peripherer Rundweg um die grüne Mitte mit Spielwiese erschliesst alle Bauten über eine Arkade mit dienenden Funktionen. Vertikale, den Fassaden vorgelagerte Stützen weisen Storchennester auf. Diese Erschliessungszone bietet in ihrer Ausgestaltung an der Schnittstelle von Innen und Aussen gute Möglichkeiten der sozialen Interaktion. In die freiräumliche Umgebung führen informelle Trampelpfade zu spezifisch gestalteten, naturnah in die Situation eingebundenen Nutzungsbereichen, die sich zum Bachsaum hin zu einem grösseren Aussenraum aufweiten. Es entsteht ein reichhaltiges, durchgängiges System.

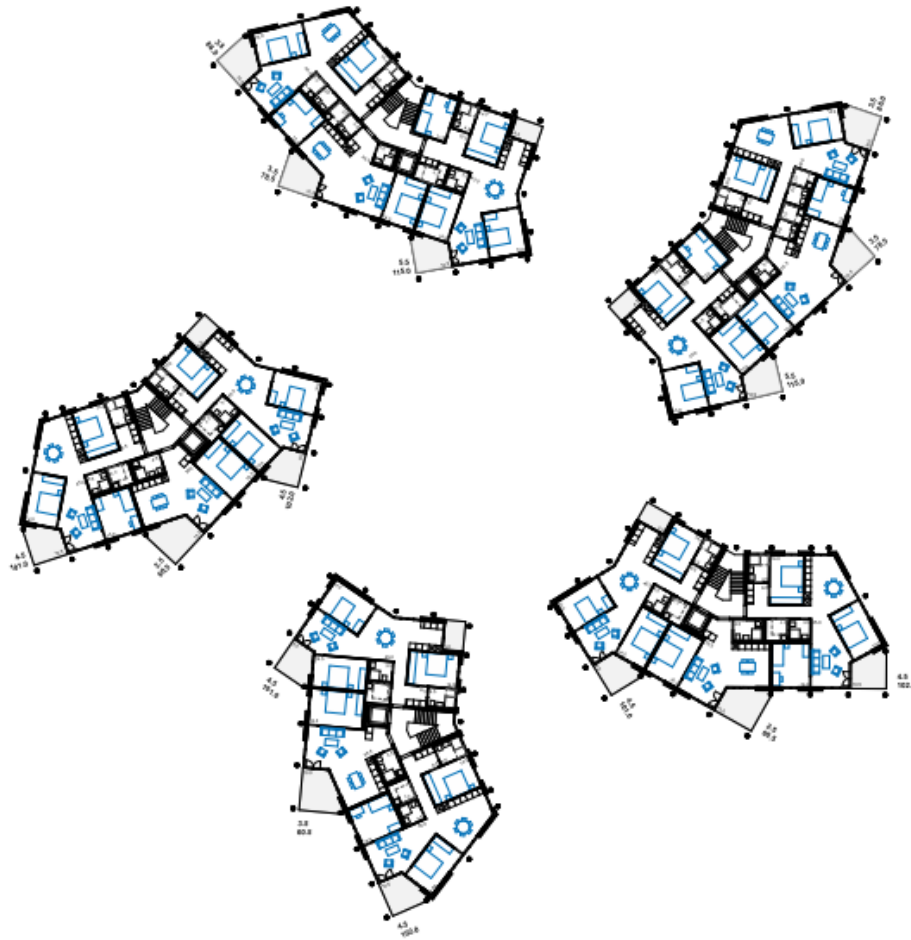
Die Vegetationsstrukturen sind vielfältig und artenreich. Trocken- und Feuchtrasen, Blumenwiesen und Strauchstrukturen um die privaten Gartenräume im Erdgeschoss bilden ein ökologisch auf die Situation abgestimmtes Habitat mit einem Minimum an versiegelten Oberflächen, das Meteorwasser wird über die Schulter entwässert. Die Tiefgarage ist von der Langholzstrasse her erschlossen und bedient alle Bauten über eine Figur, die die Mitte für eine sinnvolle Bepflanzung mit Bäumen offenlässt. Insgesamt handelt es sich um ein überzeugendes Gesamtkonzept, das mit wenigen Mitteln klare und qualitativ hochstehende Räume schafft, die in entspannter Weise mit den Wohnungen korrespondieren.

Die drei attraktiven Wohnungen auf jedem Geschoss der viergeschossigen Bauten sind das "pièce de résistance". Fächerförmig zur Landschaft ausgerichtet, lassen sie mehrseitig orientierte Wohnwelten zu, welche für das gesuchte Bewohnersegment sehr gut passen. Die kleineren 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen werden von den grösseren, 4.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen flankiert. Der Wohnungsschlüssel kann mit den beiden Schaltzimmern passend erreicht werden. Die grossen ausladenden Balkone sind Teil des Wohnens, sie sind jeweils im "Knick" des Fächers sowohl integraler Teil der Wohnung wie auch extrovertiert und trotzdem privat.

Die ausgearbeitete Konstruktion ist ein Holzskelettbau mit einem aussteifenden Treppenhaus in Ortbeton. Zwischen den Holzbindern werden vorgefertigte Holzverbunddecken eingelegt und mit einem geschliffenen Anhydritboden versehen, welcher für das Freecooling im Sommer angenehme Innenraumtemperaturen erlaubt. Entlang der Hülle sorgen prägende, teilweise tragende "Holzstämmen" für eine interessante Fassadengliederung. Bei jedem Haus überragt jeweils einer dieser Holzstämmen die Dachkante und nimmt die Storchennester auf.

Das Projekt ist in allen Bereichen der Grundrissdisposition und in der landschaftlichen Einbettung herausragend, es gefällt und überzeugt!





Maßstab 1:200



7.2 Mein Nachbar R. Mey

2. Rang / 2. Preis: CHF 12'500

Architektur:

Camponovo Baumgartner GmbH
Zürich

Mitarbeitende:

Luca Camponovo, Marianne Baumgartner, Miranda Reynolds, Arthur Vouillamoz, Xuehan Li, Elischa Bischof, Bastien Cheseaux, Alice Proietti

Landschaftsarchitektur:

studio erde GmbH
Zürich

Mitarbeitende:

Violeta Burckhardt, Marcel Tröger, Sarah Gerdiken, Nuria Keeve



Mein Nachbar R. Mey: Blick aus Norden, vorne die Langholzstr., hinten das Bauernhaus Helen-Dahm-Weg 12

Warum denn in die Ferne schweifen, *mein Nachbar R. Mey ... bleibt in den Ferien zuhause!* Der Projektname steht für die Siedlung am Dorfrand von Oetwil, welche schillernd zwischen Landschaft und Wohnen changiert und einen Ort schaffen soll, wo man sich zuhause fühlt.

Die ProjektverfasserInnen bilden mit fünf Zeilenbauten eine ortsbauliche Situation, die freiräumlich offene Raumbezüge zwischen dem Kulturland und der Langholzstrasse erzeugen. Der Abschluss zur Landschaft wird als Verknüpfung des Grünraums gelesen, der räumliche Korridor der Schösslistrasse erfährt dadurch am Helen-Dahm-Weg einen Abschluss. Folgerichtig wird in dieser Konstellation der Storchensplatz an der Kreuzung Schössli-/ Langholzstrasse verortet, zwei Gartenhöfe spannen sich zwischen den Zeilen auf und zum bestehenden Bachsaum hin

wird die grosszügige Storchenviese etabliert. Freiräumlich und vegetativ spielt die ökologische Vernetzung eine tragende Rolle bei diesem Entwurf. Offenflächen, wechselfeuchte Zonen und aquatische Räume bieten für Flora und Fauna – so auch für die Störche – im Zusammenspiel mit dem aufgewerteten Bachsaum ein naturnahes Habitat, das für die Bewohner einen echten Mehrwert darstellen dürfte. Horstbäume für die Weissstörche, artenreiche Haingruppen, durchlässige Sträucherschichten und Wiesenflächen bilden ein stimmiges Ganzes, die Biodiversität wird mit Geländemulden für das Meteorwassermanagement gesteigert. Private Gartenräume im Erdgeschoss werden informell angeboten, Rückzug und Gemeinschaft stehen einem ausgewogenen Verhältnis. Die Storchenviese dient als gemeinschaftlicher Freiraum mit Bachbezug und Landeplatz für Störche. Die Besucherparkplätze befinden sich an der Langholzstrasse, die Tiefgarageneinfahrt erfolgt gut denkbar an der Schösslistrasse, die Parkgarage erstreckt sich nur über die nördlichen drei Zeilenbauten, für die Nutzung diesem Gartenhof wird eine Gemeinschaftsgarten vorgeschlagen, wobei eine Modellierung des Geländes für eine sinnvolle Bepflanzung möglich bleibt.

Das Konzept erscheint robust und stellt den Landschaftsraum sowie den inneren Freiraum in eine überzeugende Beziehung. Die Adressierung der südlichen Bauten ist noch wenig schlüssig. Die gedeckten Veranden der Erschliessungsbereiche fördern den sozialen Aspekt.

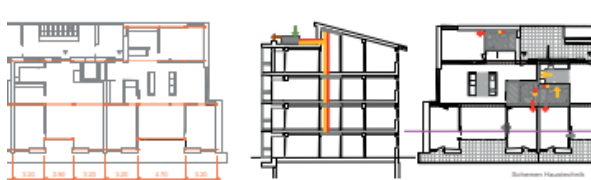
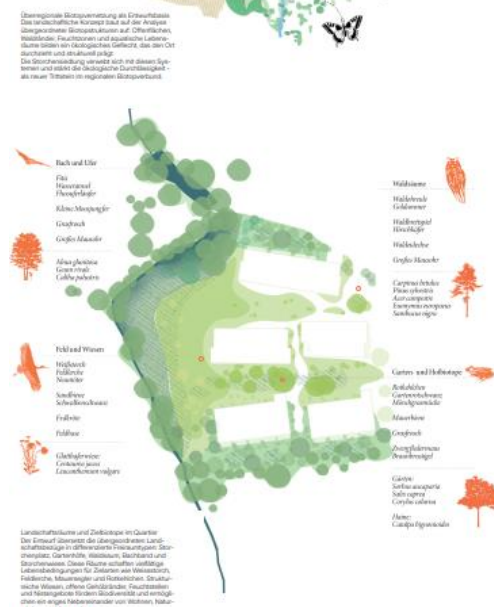
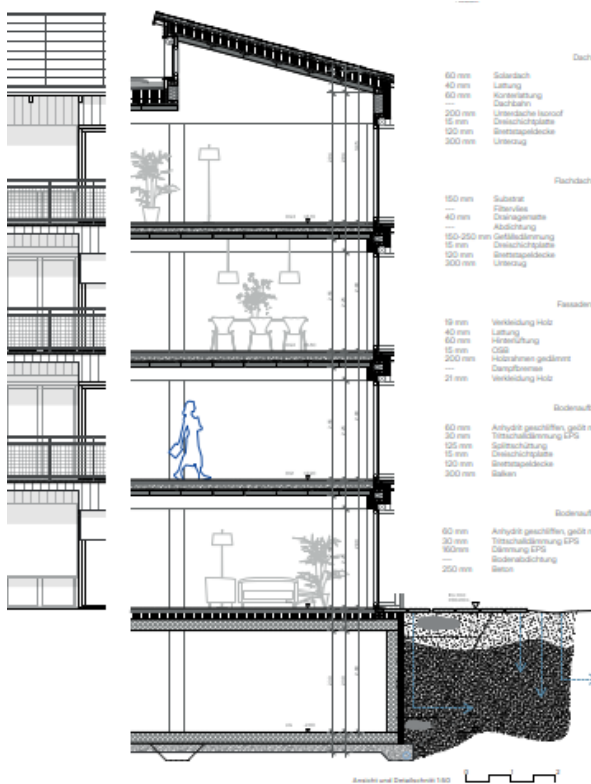
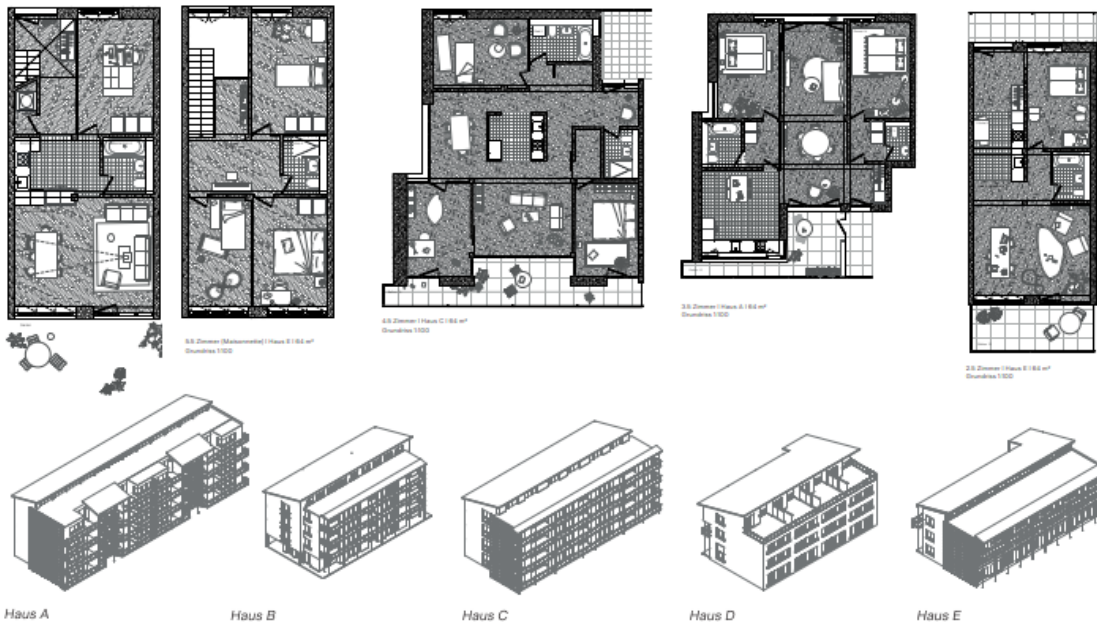
Zwischen den Landschaftsräumen, welche den Gehölzsaum entlang des Baches im Südwesten mit der Langholzstrasse im Nordosten verbinden, liegen die Zeilenbauten mit ihren unterschiedlichen Wohnprogrammen. In dieser Disposition erreichen die VerfasserInnen eine verblüffend einfache Gesamtwirkung einer dörflichen Siedlung im "Grünen", welche den Landschaftsraum im Westen bis hinein zur Langholzstrasse zieht und die Adressierung der Bauten aus dieser heraus zulässt. Ein Wermutstropfen bleibt die architektonische Ausarbeitung der Stirnfassaden zur Langholzstrasse und zum Bachraum. Die Lagequalität der jeweiligen Wohnungen am Ende der Gebäude hätten das Potential, die Siedlung in einen Dialog mit den unmittelbaren Qualitäten der jeweiligen Orte zu bringen. Beim gut gewählten Ort des Siedlungsplatzes, dem Storchenviese, erfährt die angrenzende Parkgarageneinfahrt mit ihrer "blinden" Seite zum Platz hin nicht die notwendige Aufmerksamkeit. Wäre dies nicht der Ort für ein kollektives Programm?

In den unterschiedlich langen Zeilenbauten zünden die VerfasserInnen ein wohntypologisches Feuerwerk. In jedem Gebäude wird ein besonderes Wohnprogramm entwickelt, welches für spezifische Bewohnergruppen steht und so im Zusammenspiel mit den privaten und öffentlichen Freiräumen Lebenswelten schafft, in denen man, wie eingangs erwähnt, zuhause ist.

Im Haus A werden jeweils zwei Geschosswohnungen über eine aussenliegende Treppe erschlossen, gleich angrenzend dazu der private Balkon mit einer grossen Wohnküche und einem Wohn-/ Essraum, welcher von Fassade zu Fassade reicht. In den Häusern B und C liegen die Treppen ebenfalls ausserhalb des Dämmperimeters, eine eingeschobene Kleinwohnung gesellt sich zu den grösseren Wohnungen, bei denen die Küche und das Esszimmer an der Ortseite liegen. Ein grosses Fenster sorgt für ausreichend Tageslicht, wobei im Haus C eine etwas kurios angelegte Küche im Inneren wenig davon profitiert. Im Haus D liegen im Split-Level organisierte Wohnungen über den Maisonnettewohnungen. Sie sind über einen Laubengang erreichbar. Im Haus E liegen über den Maisonnettewohnungen jeweils noch fünf Kleinwohnungen.

Die ortsbaulichen Qualitäten, die Freiräume und die Vielfalt an Wohnungstypen prägen diesen Ort und versprechen eine hohe Lebensqualität. Einmal angekommen, zieht man nicht mehr weg!





7.3 Adebar #2

3. Rang / 3. Preis ex aequo: CHF 10'000

Architektur:

Koya Architektur GmbH
Zürich

Mitarbeitende:

Kaspar Brütsch, Romana Duttweiler, Sophia Humpeler, Antonia Licht, Luca Riggio, Luca Ugolini

Landschaftsarchitektur:

Westpol Landschaftsarchitekten GmbH
Basel

Mitarbeitende:

Aster Sittoni, Gilda Convertino



Adebar #2: Blick aus Norden, vorne die Langholzstrasse, hinten das ehem. Bauernhaus Helen-Dahm-Weg 12

Wie im Gestaltungsplan vorgesehen, schlagen die Verfassenden fünf einzelne Volumen vor. Die Begründung für deren Anordnung leiten sie aus der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur ab. So fügen sich die beiden an der Langholzstrasse platzierten Baukörper in die strassenbegleitende Bebauung ein. Ihre leicht zurückgesetzte Position schafft zudem einen vorgelagerten Freiraum, der auf unprätentiöse Weise als Vorplatz mit entsprechender Infrastruktur dient. Die drei weiteren Baukörper sind scheinbar locker zum Freiraum hin platziert. Überraschend dabei ist die Orthogonalität der Baukörper zueinander sowie ihre Ausrichtung parallel zur südöstlichen Grenze. Im Zentrum der Anlage entsteht ein gemeinschaftlicher, chaussierter Platzbereich mit hochstämmigen Bäumen für die Storchennester und Aufenthaltsmöglichkeiten. Das Beurteilungsgremium schätzt sein Potenzial als nachbarschaftlicher Begegnungsort, die Besetzung mit

einem Pavillon wird hingegen kontrovers diskutiert. Gleiches gilt für die anspruchsvolle Adressierung der rückwärtigen Gebäude. Die durchgehenden Eingangshallen vom Strassenraum zur Siedlungsmitte sind zumindest ein Versuch, alle Wohnhäuser anzubinden.

Die Randlage zum Kulturland wird freiräumlich durch eine informelle Gestaltung von extensiven Grünflächen geprägt. Der Freiraum wird als durchlässiges System verstanden, das sich auf die offene Mitte fokussiert und zur Peripherie mit dem Bachlauf hin zur Landschaft verbindet. Wege führen über den Bach und verbinden sich mit weiterführenden Wiesenpfaden zu den Wanderwegen. Der hohe Anteil an unversiegelten Oberflächen ermöglicht ein vielfältiges Vegetationskonzept. Blumenwiesen und Staudenflächen werden mit Obstainen durchsetzt, eine Baumreihe begleitet die Langholzstrasse mit dem Besucher-Parkierung, die zentrale Baumgruppe befindet sich im nicht unterbauten Bereich der Tiefgaragenfigur.

Die Volumetrie der Neubauten orientiert sich einerseits an der Bebauung der angrenzenden Baufelder und andererseits an den traditionellen landwirtschaftlichen Gebäuden der Region. Durch vor- und rückspringende Gebäudeteile wird der grosse Massstab der Wohnhäuser geschickt gegliedert. Die Kombination aus prägnanten Vordächern und stimmigen Fassadenmaterialien ergibt ein äusseres Erscheinungsbild, das gekonnt zwischen Tradition und zeitgemässer Konstruktion vermittelt. Die verglasten "Storchenzimmer" werden als flexibel nutzbare Raumschichten geschätzt. Als belebende Gemeinschaftsräume sind diese weder in ihrer hohen Anzahl noch in deren wenig attraktiven, eingeschossigen Ausbildung schlüssig.

Trotz der identischen, dreispännigen Erschliessungstypologie aller fünf Wohnhäuser entsteht ein vergleichsweise vielfältiges Wohnungsangebot. Die mittig platzierten Wohnungen sind dabei eher konventionell organisiert mit zentralem, offenem Koch-, Ess- und Wohnbereich. In den grösseren Wohnungen an den Enden kommen sowohl durchgesteckte als auch übereck angeordneten Aufenthaltsbereiche und verschiedenen Variationen von Küchen vor. Die dreiseitige Orientierung, die alltagstauglichen Eingangssituationen und die mit Tageslicht ausgestatteten Sanitärräume sind weitere Vorteile dieser Wohneinheiten. Überraschend ist die Ausarbeitung der als energetische Pufferzonen bezeichneten Übergangsbereiche zwischen Innen- und Aussenraum. Aufgrund der Eigenverschattung der vorgelagerten Balkone ist ihre Nutzung als Wintergarten eingeschränkt, zudem ist die verbleibende Fläche für Wohnnutzung zu knapp.

Das Tragwerk in Skelettbauweise mit Brettstapeldecken, Stützen und Trägern aus Holz sowie aussteifenden Kernen aus Beton ist ebenso wie die ausgewogenen Spannweiten sorgfältig ausgearbeitet. Begrüsst wird die Konstruktion der Aussenwände aus vorgefertigten, mit Hanfkalk ausgefachten Holzrahmen-Elementen und ihre Vorteile für ein angenehmes Raumklima. Mit den Möglichkeiten für eine konsequente Systemtrennung und den guten Werten bezüglich grauer Energie schneidet das Projekt in ökologischer Hinsicht gut ab.

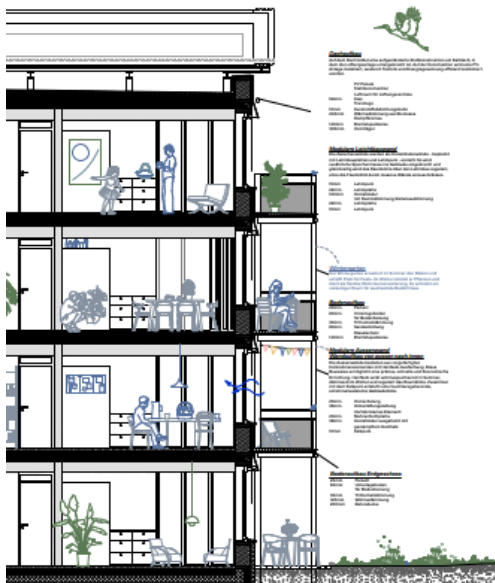
Der Beitrag zeichnet sich durch eine sehr ortsspezifisch gedachte Konzeption aus, die sich im Zusammenspiel mit den Themen der umgebenden Landschaftstypologie und der Storchenheimat auf beispielhafte Art und Weise auseinandersetzt.





Grundrisse Regelgeschosse / Drei Typen - selbes Prinzip / Maximale Nutzerflexibilität

111 10



7.4 Madame Adebar

3. Rang / 3. Preis ex aequo: CHF 10'000

Architektur:

**ARGE patatoffel GmbH &
studio franz und coco GmbH, Zürich**

Mitarbeitende:

Corinne Rätz, Achille Patà, Jonas Müller, Bastian Hess, Nils Franzini, Stefan Morgenthaler, Thomas Toffel, Theresa Mairon

Landschaftsarchitektur:

**Studio Infra GmbH
Zürich**

Mitarbeitende:

Coralie Berchthold



Madame Adebar. Blick aus Norden, vorne die Langholzstr., hinten das ehem. Bauernhaus Helen-Dahm-Weg 12

Madame Adebar bietet ein differenziertes und zugleich ganzheitliches Ensemble aus unterschiedlichen Massstäben. Die Grösse der Gesamtanlage und der fünf viergeschossigen Häuser wird durch eine kleinteilige Gliederung der Gebäudevolumen gebrochen, was vermittelnd zur bestehenden Nachbarschaft wirkt. Die Verfasser versuchen "landschaftliche" und "architektonische" Elemente aufeinander zu beziehen und erreichen so eine stimmige Gesamtwirkung.

Zwei Strassenhäuser begleiten die Langholzstrasse während dazu quer gestellte "Bachhäuser" den Siedlungsraum zur Landschaft hin öffnen. Daraus resultiert eine gute Durchlässigkeit, die alle Bewohnenden –bestehende wie neue– an der attraktiven Schnittstelle zum Landschaftsraum partizipieren lässt. Die Setzung formuliert einen gut dimensionierten inneren Freiraum, der

von der Schösslistrasse her in Raumsequenzen gegliedert wird. Ein kleiner Dorfplatz am Helen-Dahm-Weg vermittelt zwischen den Baufeldern und verbindet zu den Wasserläufen des Bachsaumes. Im Kopfbau zum Platz hin befindet sich ein gut angeordneter Gemeinschaftsraum. Nach Osten folgt ein Obsthain, ein Nutzgarten sowie eine von hochstämmigen Bäumen flankierte Spielwiese. Private Gartenbereiche begleiten die südlichen Bauten im Osten, Lauben und Balkone verbinden sich eng mit der Naturlandschaft. Eine artenreiche, mit Feuchtwiesen und einem Meteorwassergerinne versehene, sehr naturnahe Vegetationsstruktur legt sich über die Grünflächen bis zum Bachsaum und vermittelt ein ortstypisches Habitat für die Storchfamilien. Problematisch bezüglich der räumlichen Vernetzung und Adressierung werden die langen "Ziehwege" zu den "Bachhäusern" beurteilt. Es stecken viele wertvolle Ideen in der Freiraumgestaltung, jedoch resultiert ein programmatisch überladener Hofraum, der zugleich eine klare räumliche Struktur für die Erschliessung der südlichen Bauten vermissen lässt.

Auf typologischer Ebene besitzen die Häuser einen ganz unterschiedlichen Charakter: Die Strassenhäuser werden über vorgelagerte Lauben als Zwei- und Dreispänner aus dem Binnenraum erschlossen. Selbst wenn dieser Entscheid der Stärkung des nachbarschaftlichen Hofraums dient, wird bedauert, dass die Häuser zum Strassenraum Distanz wahren.

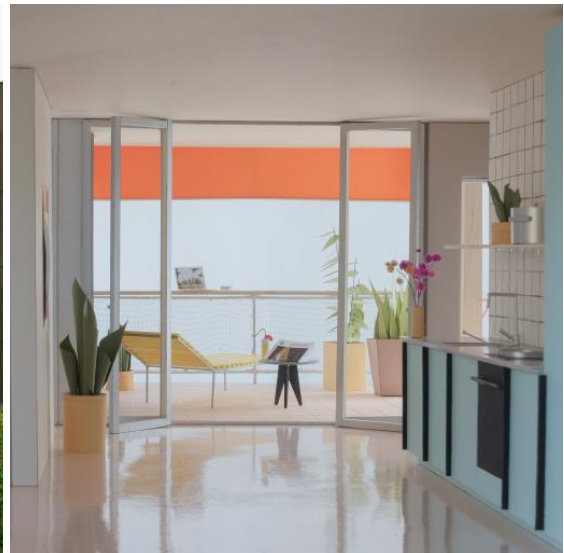
Als Zweispänner funktioniert die gewählte Typologie gut, die Dreispänner sind nicht vollumfänglich gelöst. Das Abrücken der privaten Freiräume von der Wohnung wirkt sich negativ auf die Wohnqualität aus. Zugleich werden die zusätzlichen Balkone auf die Strassenseite begrüsst, die mit etwas mehr nutzbarer Tiefe die Sicht ins Zürcher Oberland erfahrbar machen und die Strassenfassaden beleben könnten.

Die "Bachhäuser" sind als Dreispänner flächeneffizient organisiert und besitzen eine gemeinschaftlich ausgerichtete Laube im Erschliessungsbereich. Die grossen privaten und gut ausgerichteten Loggien in den Gebäudeecken sind gänzlich den Wohnungen zugeordnet, so dass die Redundanz der Freiräume eine Freiwilligkeit in der Nutzung erlaubt.

Innerhalb der Wohnungen erzeugen diagonale Blickbeziehungen und raumhohe Flügeltüren eine wohlthuende Grosszügigkeit. Die Räume sind insgesamt gut proportioniert jedoch sind die Bäder etwas merkwürdig in den Grundriss eingebunden. Die Küchen dominieren den Eingangsbereich einzelner Wohnungen noch unnötig stark.

Durch die dunkle Holzschalung strahlen die Häuser eine Wertigkeit, aber ebenso eine Schwere aus. Die umlaufenden Fassaden ohne eindeutige Hauptrichtung mit akzentuierten Eckpartien wirken vermittelnd zum Freiraum, lassen eine klare Adressbildung vermissen. Die Orientierung innerhalb der Siedlung ist erschwert und löst Assoziationen von Anonymität aus. Die insgesamt harmonische Gesamterscheinung bindet die Dachgestaltung mit ein. Das oberste Geschoss wird geschickt abgesetzt, ohne dabei ein eindeutig ablesbares Attikageschoss auszubilden. Eine intensive Dachbegrünung fördert ein vielfältiges, ökologisches Habitat.

Es handelt sich um ein gut durchdachtes Gesamtkonzept, das die Aspekte der spezifischen Lage am Dorfrand mit den Zielen wertvoller ökologischer Nischen und attraktivem Wohnen vereint. Fragen stellen sich vor allem in Bezug auf die Adressierung, die Erreichbarkeit der südlichen Bauten sowie die Lauben-Typologie der Strassenhäuser.





8 nicht rangierte Projekte

8.1 ADEBAR #1

Architektur:

Baumberger & Stegmeier AG
Zürich

Mitarbeitende:

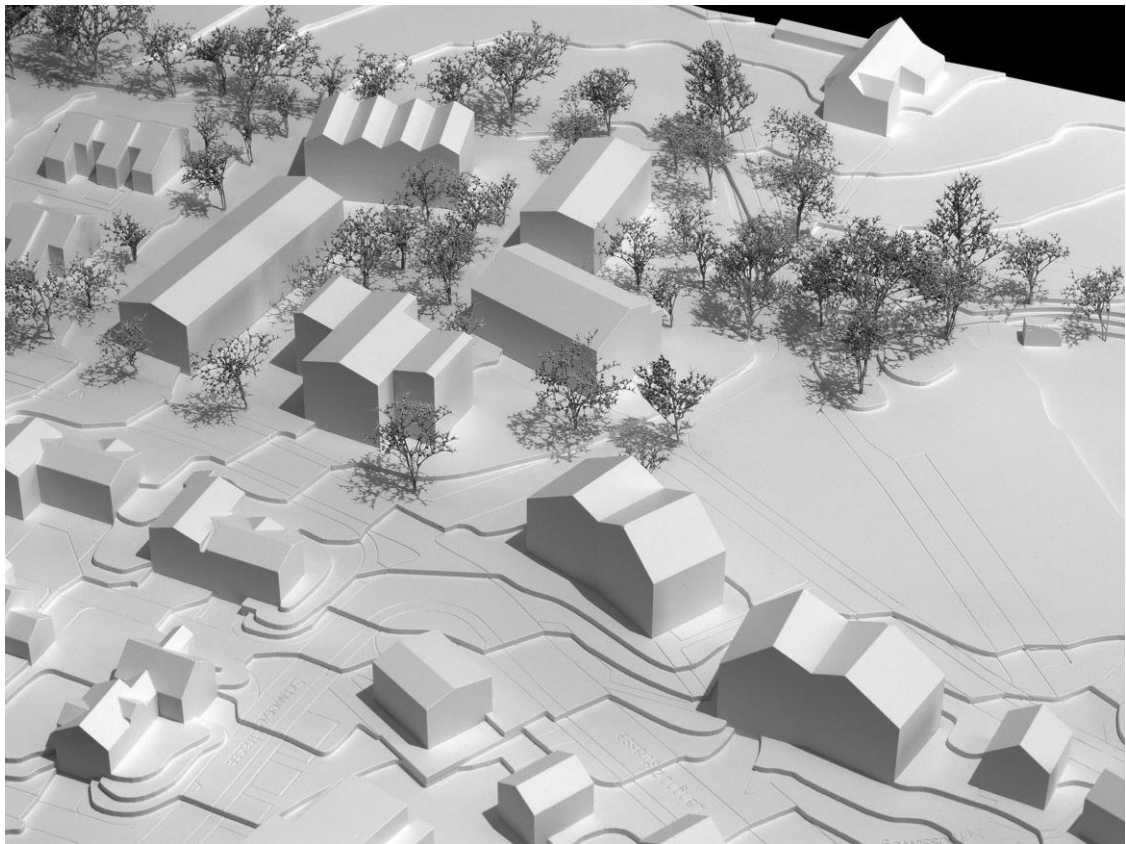
Peter Baumberger, Karin Stegmeier, Arno
Bruderer, Pascal Hiestand, Gord von Campe

Landschaftsarchitektur:

Habitat Landschaftsarchitektur GmbH
Zürich

Mitarbeitende:

Andreas Hoffmann



ADEBAR #1: Blick aus Norden, vorne die Langholzstrasse, hinten das ehem. Bauernhaus Helen-Dahm-Weg 12

Auf dem Areal gruppieren sich fünf in ihrer Volumetrie und Geometrie unterschiedliche Gebäude lose um eine baumbestückte Mitte. Den VerfasserInnen dient, so deren Verweis, der Hofweiler Hammershaus in Untereggen SG als typologisches Vorbild. Anstelle eines üblichen "Konzepttransfers" wagen sich die ArchitektInnen an einen "Bildtransfer". Nicht die Grundstruktur und Funktionsweise eines ruralen Weilers mit seinen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, sondern die unterschiedlichen Grössen, Formen und Konstruktionen sind die entwurfsbestimmende Kraft ihres Projektes. Die einzelnen Häuser werden mit "Schüür" sowie "Bach-", "Lang-", "Stein-" und "Gewächshaus" bezeichnet. Bereits mit dieser namensgebenden Zuordnung stellt sich die Frage, wie dies mit einem über die Zeit gewachsenen Weiler zu vereinbaren ist.

Die ortsbauliche Idee, den Typus eines Weilers als lokale Verankerung im Quartier zu wählen, eröffnet hinsichtlich eines vielfältigen und identitätsstiftenden Ensembles grundsätzlich ein substantielles Potential. Mit der gewählten Setzung der Baukörper entsteht ein freiräumliches Gefüge, das sowohl zum Strassenraum als auch zur Landschaft hin differenziert und durchlässig reagiert. Und sich so von der seriellen Bebauungstypologie eines üblichen Wohnquartiers wohl-tuend unterscheidet. Die Raumtiefe in der Verlängerung der Schösslistrasse bildete eine gute Sequenz zum Bestand. Die Ausbildung einer öffentlichen Hofmitte adressiert die einzelnen Ge-bäude mit ihren Hauszugängen und lässt die Bewohner in Kontakt treten.

Der baumbestandene Hof bietet dabei gut beschatteten Aussenraum für Aufenthalt und Spiel. Die Gestaltung des Freiraumes überzeugt mit einer einfachen Konzeption, die vor allem das weilerhafte zu einer Einheit mit entsprechender Atmosphäre verbindet. Die Durchwegung ist gepflästert, chaussierte Platzflächen und Randbereiche mit Schotterrasen sind versickerungs-fähig und vermitteln ein ländliches Ambiente. Die Vegetationsstruktur mit grossen Bäumen im Hof, eingestreuten Obstbäumen und einer standortgerechten Bepflanzung entlang des Bachs ist stimmig und unterstützt die Anliegen der Biodiversität und der Hitzeminderung.

Die konstruktive Diversität der Gebäudetypen ist das herausragende Merkmal dieses vorge-schlagenen Gefüges. Dies passt zur heterogenen Umgebung mit bestehenden und künftigen Wohnhäusern im Westen, kleinen Einfamilienhäusern im Norden und Reihenhäusern im Osten. Der formale Kraftakt der heterogenen Gebäudeformation wäre prinzipiell eine Chance zu un-terschiedlichen, gut durchdeklinierten Grundrissen. Lange, rechtwinklig geknickte Korridore (Stein-haus), zu grosse Koch-/Ess-Bereiche (Schüür) oder ein Wohnen, Essen und Kochen (Gewächs-haus) in einem quadratischen Raum sind leider wenig ausgereift.

Die Vielfalt an Gebäudetypen und Konstruktionen ist das besondere Merkmal dieses Projekts. Der Versuch, das Raumprogramm auf 1 Dach- und 3 Vollgeschossen abzubilden, tangiert die Freiflächenziffer merklich. Die kohärente und vertiefte Auseinandersetzung auf den jeweiligen Massstabsebenen und in dieser "unitas multiplex" fordert architektonisch einen hohen Tribut.



Steinhaus

Die prominente Lage Richtung Dorf gibt dem Steinhaus eine starke Präsenz im Ortsbild. Einem historischen Gutshof oder Herrenhaus gleich ist dieser Bau durch ein kalkweiss verputztes Einsteinauenwerk geprägt. Um das grosse Volumen in vertraute Proportionen zu überführen ist es in mehrere Abschnitte gegliedert, die das Haus optisch kleiner erscheinen lassen. Je nach Ausrichtung reagiert es auf die städtische Situation. Während die Fassade zur Langholzstrasse durch einen ruhigen Fensterhythmus mit symmetrischen Giebel gegliedert ist, erzeugen die steingrau gestrichenen hölzernen Lauben mit runden Doppelstützen zu den Hauptwohnsuiten einen wohnlichen, repräsentativen Ausdruck. Sich wiederholende Elemente, gleiche Fenster und vorgestellte Aussenräume lassen ein optimiertes Gesamtpaket entstehen.



Gewächshaus

Die Wohnungen im Gewächshaus profitieren von einem Wintergarten, der im Winter geschlossen und weiter genutzt werden kann. Feine Aluprofile und -fenster gliedern die Fassade. Bis ins dritte Geschoss werden Bankgitter vor die helle Eternitfassade gesprunzt, die die Fassade zusätzlich gliedern. Wie bei einem Gewächshaus wird das gefaltete Dach zur Energiegewinnung genutzt und mit Photovoltaik ausgestattet. Ähnlich wie beim Steinhaus und der Schüür lässt der Gestaltungsplan aufgrund des Verzichts auf ein ausnützungsfreies Dachgeschoss spezifische Dachformen zu, die bei einer Regellebauung normalerweise nicht möglich wären.



Schüür

Die Schüür erscheint durch ihre Proportionen und die Dachneigung etwas mächtiger als die anderen Holzhäuser. Zusammen mit dem Steinhaus bildet sie den Auftakt zur Schösslistrasse und überdeckt mit ihrem Vordach den Zugangsweg zum Storchenhof. Über die Belichtung durch einen Gaden lassen sich im Dachgeschoss zwei Wohnungen an bester Lage unterbringen. Während die holzerne Tragstruktur der Balkone naturbelassen bleibt, wird die Schalung des Hauses mit rötlicher Farbe gestrichen, sodass sich die Schüür entsprechend ihrer Bedeutung von den Holzfassaden der anderen Häuser absetzt.



Lang- & Bachhaus

Die niedrigeren Holzverschalten Häuser erinnern an ländliche Ökonomiebauten und leben von einer in sich ruhenden und auf das Notwendige reduzierten Gestaltung und Struktur. Die Verholzung ist so gewählt, dass auch eine Holzkonstruktion gut möglich ist. Vorgesetzte Lauben, die von den Bewohner*innen mit Pflanzen angeeignet werden können, erzeugen eine angenehme Porosität zum Storchenhof. Die umlaufende milchfarbene Bodenbelagschalung bindet die Häuser in den Garten und die Umgebung ein.





8.2 BELVEDERE

Architektur:

Lütjens Padmanabhan Architekten GmbH
Zürich

Mitarbeitende:

Thomas Padmanabhan, Oliver Lütjens, Valentina Frei, Lilo Nöske, Paul Weck, Taku Funakoshi

Landschaftsarchitektur:

BISCHOFF Landschaftsarchitektur GmbH
Baden

Mitarbeitende:

Florian Bischoff, Joel Hoeffleur



BELVEDERE: Blick aus Norden, vorne die Langholzstr., hinten das ehem. Bauernhaus Helen-Dahm-Weg 12

Das Projekt *BELVEDERE* bezieht seine Kraft und Massstäblichkeit aus der Beziehung der Bauten zur Weite der Landschaft. Vier um einen zum angrenzenden Bachraum offenen Innenhof angeordnete Zeilenbauten bilden eine auf sich bezogene Figur, die an eine Wagenburg erinnert. Adressiert wird die Siedlung über einen lateralen Platz an der Langholzstrasse – von hier betritt man den inneren Hofgarten. Leider scheint das Grundstück etwas zu klein für eine adäquate, einladende Geste und räumliche Ausbildung dieses Ankunftsorts. Der Spielraum in der Gebäudestellung ist durch bereits leicht überschrittene Grenzabstände unter Berücksichtigung der Mehrhöhe gering. Einmal im Hofraum angelangt, erschliesst ein umlaufender Ringweg alle Treppehäuser und wird begleitet von einem Trockenbach, der das anfallende Meteorwasser zum bestehenden Bachlauf ableitet. Ein sanft modellierter Geländehügel erhebt sich in der Hofmitte, hochstämmige Bäume beschatten diese Aufenthalts- und Spielzone und leiten die Wiesenflur

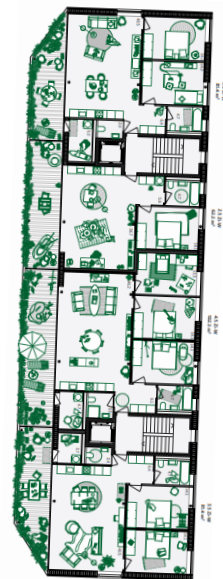
über zur natürlichen Vegetationsstruktur des Bachsaumes. Die Tiefgarage folgt der Bebauungsstruktur und lässt den Innenhof frei. Die äusseren strassen- und wegbegleitenden Freiräume sind von einem privatisierenden Baum- und Staudenmantel geprägt.

Im Gebäudemassstab wird das Spiel aus Innen und Aussen kontrastierend entwickelt. Zum Hof hin reichern gestapelte, grosszügige private Lauben die Wohnungen mit einem attraktiven und intensiv nutzbaren privaten Freiraum an. Zur Strasse verhalten sich die Häuser eher geschlossen. Die Zweiteilung der Gebäudehöhe durch einen durchlaufenden Fries in der Fassade bricht die Viergeschossigkeit wohltuend und die Fassaden mit eher kleinen Öffnungen sind gekonnt komponiert. Die Architektur strahlt Frische und Zeitgenössigkeit aus, ohne Anleihen romantisierender, ländlicher Motive. Leider bleiben die Beziehung der Häuser zur Strasse und die Adressierung jedoch auf der Ebene der Fassaden eher schwach entwickelt.

Eine grosse Stärke des Projektes liegt in den einfach geschnittenen und zugleich grosszügig angelegten Wohnungen. Die gleichwertige Zimmerschicht nach Aussen und die loftartigen Wohn-/ Essräume zur hofseitigen Laube versprechen eine hohe Wohnqualität für ganz unterschiedliche Lebensmodelle und -phasen sowie eine einfache konstruktive Umsetzung. Die konzeptionelle Grosszügigkeit der ortsbaulichen Anlage findet im Inneren auf ganz selbstverständliche Art und Weise ihre Entsprechung.

In der Gesamtbeurteilung wird der Massstab der Anlage im Kontext der Nachbarschaft eher kritisch beurteilt. Die ortsbauliche Haltung geht wenig auf die lokalen Bedingungen ein und löst trotz der zur Landschaft offenen Konzeption eher städtische Assoziationen aus. Es wird kontrovers diskutiert, ob diese Haltung und Architektursprache am Ort adäquat ist und ob an der Nahtstelle zum offenen Kulturland ein verhältnismässig grosser innerer Freiraum sinnvoll ist.





8.3 *cicogna*

Architektur:

Armon Semadeni Architekten GmbH
Zürich

Mitarbeitende:

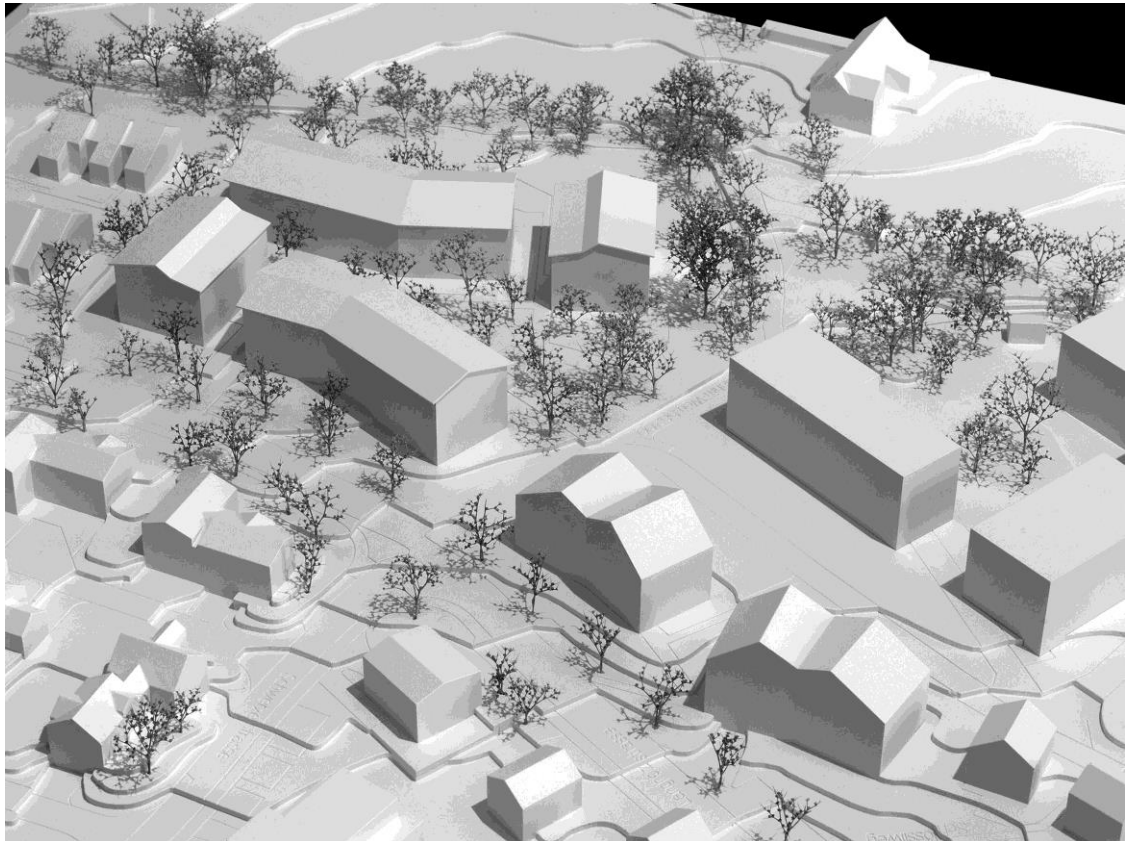
Armon Semadeni, Chiara Maisto, Cedric Bär,
Valmira Haziri, Asami Harazono

Landschaftsarchitektur:

Mettler Landschaftsarchitektur AG
St. Gallen

Mitarbeitende:

Marek Langner, Rumna Pokkil



cicogna: Blick aus Norden, vorne die Langholzstrasse, hinten das ehem. Bauernhaus Helen-Dahm-Weg 12

Die Verfassenden entwickeln ihr Projekt aus einem "Dialog zwischen Einheitlichkeit und Vielfalt". Zwei Typen, ein Punkthaus und ein Längsbau, jeweils in doppelter Ausführung, bilden ein vierteiliges Ensemble. Die Schösslistrasse mit ihren Freiraumsequenzen wird weitergeführt und durch die Anlage abgeschlossen. Die Setzung der Bauten mit verhältnismässig grossem Abstand zum Bachraum führt zu einer starken Kompression und Nähe, die für die Wohnqualität nachteilig ist und wenig attraktive Resträume mit Erschliessungsfunktion produziert. Die Haustypen drehen sich in ihrer Orientierung gelenkartig jeweils um 90 Grad zueinander – jedoch ohne in der Enge den Raum tatsächlich umzuleiten. Gerade mit Blick ins Modell wird Grosszügigkeit vermisst. Die Spielzone zum Bach hin ist –zulasten des Binnenraums– hingegen sehr grosszügig und vielversprechend angelegt.

Die Adressierung erfolgt mit einer intensiven Durchwegung über den inneren Hof zu den Wohnungen. Die Hofmitte weist vielfältige Aufenthaltsbereiche auf und ist mit hochstämmigen Bäumen gut beschattet. Konsequenterweise folgt die Tiefgargage der Bebauungsstruktur und lässt die Mitte für die Baumbepflanzungen frei. Der Anteil an versiegelten Belagsflächen ist relativ hoch, jedoch ist die Vegetationsstruktur mit den gewählten Pflanzenarten sehr reichhaltig und gut auf die Situation abgestimmt.

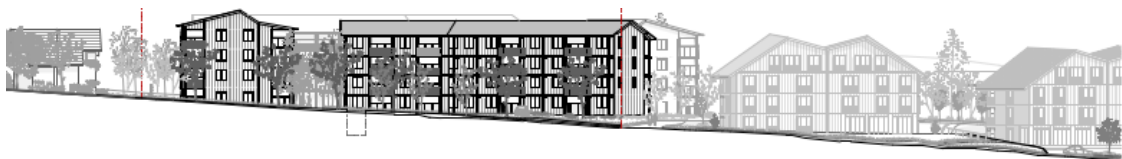
Entlang der Langholzstrasse entsteht mit den dort verorteten Besucherparkplätzen eher ein anonymer Vorraum. Durchblicke in Querrichtung durch die Siedlung bleiben der Nachbarschaft verwehrt. Gemeinschaftliche Angebote werden im Erdgeschoss am Helen-Dahm-Weg gebündelt. Hier öffnet sich der Hofraum zu mehr Weite und gemeinschaftliches Leben entsteht an der Schnittstelle zum Quartier.

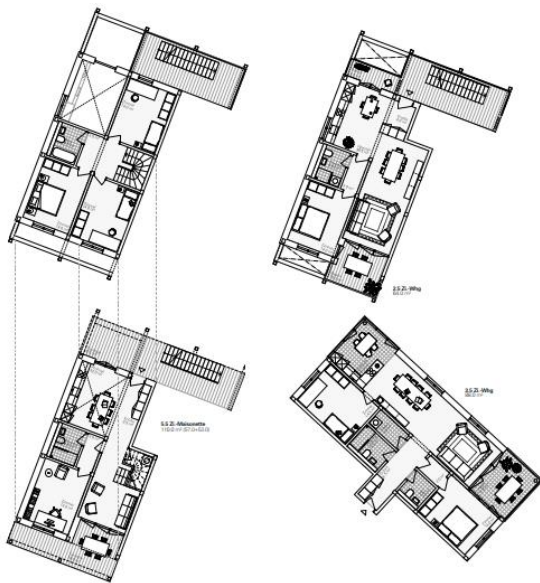
Die Längsbauten werden als Zweispänner mit aussenliegender Erschliessung organisiert. Die Laubenräume mit Küchen werden konsequent zum Hofraum angeordnet, wodurch ein kommunikatives Gegenüber entsteht. Im Sockel bieten Maisonette-Typen mit vorgelagerten Gärten und zweigeschossigen Küchen ein besonderes Wohnangebot, dies als bewusste Kompensation für die exponierte Lage im Erdgeschoss.

Die Wohnungen überzeugen insgesamt durch vielseitig und gut möblierbare Zimmer und eine gute Verortung von Nebenräumen und Bädern ohne grosse Korridorbereiche. Insbesondere bei den durchgesteckten Geschosswohnungen kommen die Essbereiche in die schwach belichtete Gebäudemitte zu liegen und tiefe, schmale Wohnräume lassen Wohnkomfort für das von der Bauherrschaft angepeilte Mietersegment vermissen.

Die Punktbauten sind als Dreispänner mit offenen Wohn-/ Essräumen und abtrennbaren Küchen ausgebildet, bewährte und robuste, jedoch eher konventionelle Häuser. Die konsequente Konstruktion als Holzbau ist ressourcenschonend und nachvollziehbar, die Erscheinung der Häuser einfach, aber wertig. Über die Giebeldächer werden die Häuser zusammengebunden.

Selbst wenn das Projekt in sich schlüssig und sorgfältig hergeleitet ist, lassen sich die Defizite in der innen- und freiräumlichen Anlage nur schwer ausräumen.





8.4 NEST

Architektur:

Metron Architektur AG
Brugg AG

Mitarbeitende:

Joschua Bücheler, Oliver Kerlen, Ardian Bujupaj, Tuula Tuomi, Antti Rüegg, Stephan Lozza, Katrin Seidel, Catia Marcotullio

Landschaftsarchitektur:

Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG
Zürich

Mitarbeitende:

Andreas Geser, Ada Graf, Jonas Münchbach



NEST: Blick aus Norden, vorne die Langholzstrasse, hinten das ehem. Bauernhaus Helen-Dahm-Weg 12

Die städtebauliche Setzung zielt darauf ab, einen fließenden Übergang zwischen den Baufeldern des Gestaltungsplans und der zweireihigen Bebauungsstruktur im Südosten zu schaffen. Dabei bilden fünf in sich gestaffelte Baukörper im Charakter von Doppelhäusern ein Ensemble mit offener Mitte. Der chaussierte Platz mit grosskronigen Bäumen lässt den gut verankerten Freiraum mit schmalen Durchblicken zum umgebenden Quartier und der Kulturlandschaft in Beziehung treten. In Verlängerung der Schösslistrasse bildet ein baumbestandener Platz mit angrenzendem Gemeinschaftsraum den öffentlichen Auftakt zur Bebauung und bildet über eine grössere Öffnung ein Bindeglied zum Hof. Ein nicht näher definierter Freiraum erstreckt sich als Wiesland bis zum bestehenden Bachsaum. Die Vegetationsstruktur der hochstämmigen Bäume setzt sich als Baumreihe entlang der Langholzstrasse fort, um die Bauten sind als privatisierende Pufferzone artenreiche Staudenflächen mit Strauchgruppen vorgesehen. Weitergehende

Angaben zu Flora und Fauna sowie dem Meteorwassermanagement sind nicht ersichtlich.

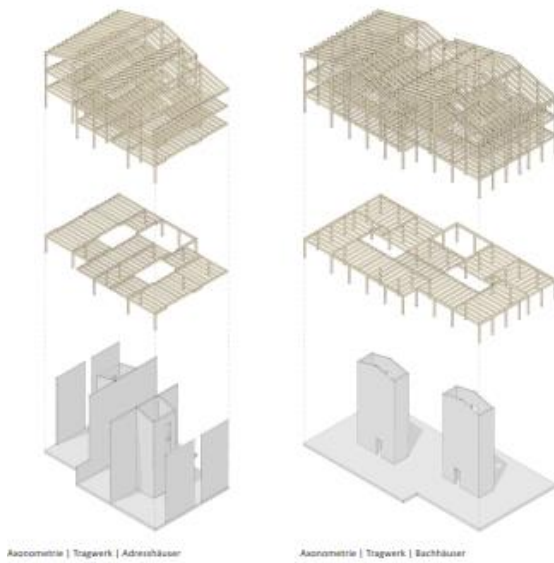
Die viergeschossigen Gebäude werden als unterschiedliche Typen entwickelt: die Adresshäuser zur Langholzstrasse und die Bachhäuser zum Freiraum. Ihre volumetrische Ausbildung mit doppelten Satteldächern und horizontalen Versätzen im Grundriss sowie die Differenzierung im architektonischen Ausdruck werden von der Jury gewürdigt. Ob diese Massnahmen die massstäbliche Einordnung in die kleinteilige Umgebung erzielen, wird hingegen bezweifelt. Dafür vermitteln die Volumina und ihre schematischen Fassaden einen zu schwerfälligen Eindruck.

Bis auf eine Ausnahme sind alle Wohnhäuser als Dreispänner konzipiert. Die seitlichen, dreiseitig ausgerichteten Wohneinheiten mit privaten Aussenräumen Richtung Süden und Westen versprechen eine hohe Wohnqualität. Die Attraktivität der offenen Treppenhäuser und der dahinter platzierten Kleinwohnungen wird dagegen kritisch hinterfragt. So sind ihre Eingangs-, Koch- und Essbereiche dunkel, die Wohnbereiche eng und der geringe Abstand zwischen Loggia und Schlafzimmer der benachbarten Wohnung problematisch. Die vorgeschlagenen Schaltzimmer (Haus E) sind grundsätzlich interessant, aufgrund ihrer Anordnung zwischen zwei privaten Aussenräumen jedoch nur in der Planungsphase wirklich flexibel.

Die Differenzierung der beiden Gebäudetypen in Skelett- und Schottenbauweise ist weder in ihrer Grundrisstypologie erkennbar, noch aus statischen Gründen schlüssig. Durch die angemessene Konstruktion aus massiven Kernen und einer hölzernen Gebäudehülle erreicht das Projekt gute Werte in puncto ökologischer Nachhaltigkeit.

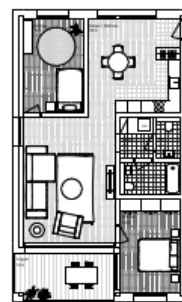
Der Beitrag ist im Ansatz vielversprechend, jedoch auf die hochgradig qualitative Situation hin zu wenig spezifisch durchgearbeitet. Ebenso in Bezug auf die Organisation der Grundrisse vermag das Projekt leider nicht zu überzeugen.



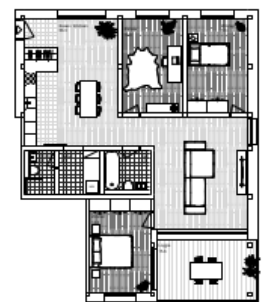


Axonometrie | Tragwerk | Adresshäuser

Axonometrie | Tragwerk | Bachhäuser



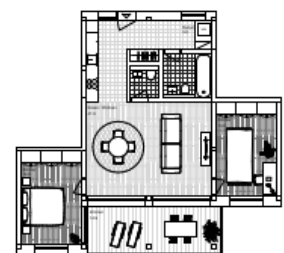
2 1/2 Zimmer Wg
84.3 m²



4 1/2 Zimmer Wg
105.3 m²



2 1/2 Zimmer Wg
58.7 m²



3 1/2 Zimmer Wg
79.4 m²