

Studienauftrag Arealentwicklung Lebensraum Nidelbad, Rüschlikon

Stiftung St. Stephanus

Schlussbericht Studienauftrag
Zürich, 31. Dezember 2025



Auftraggeber	Stiftung St. Stephanus Eggrainweg 3 8803 Rüschlikon Schweiz
Verfahrensbegleitung	Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com
Zuständiger Partner	Stefan Meier, Partner stefan.meier@wuestpartner.com +41 44 289 91 51
Projektleitung und Bearbeitung	Patrick Arnold, Senior Consultant patrick.arnold@wuestpartner.com +41 44 289 84 10
Zeitraum	März – Dezember 2025

Vorwort der Stiftung St. Stephanus

Die Arealentwicklung Nidelbad in Rüschlikon ist hinsichtlich Infrastruktur das **Herzstück der strategischen Neuausrichtung** der Stiftung St. Stephanus in diesem Jahrzehnt. Auf diesem Areal wollen wir einen **Lebensraum** schaffen, der vielen Menschen eine Heimat gibt, der aber auch Menschen in herausfordernden Lebensabschnitten eine neue Perspektive öffnet und Lebensfreude entfacht.

Wie Sie aus dem Abschnitt 1. Ausgangslage entnehmen können, ist die Stiftung relativ jung, aber hat von ihren beiden Stiftern eine lange Tradition geerbt, die wir nun den Bedürfnissen der heutigen Zeit entsprechend und gemäss folgenden **Stiftungszweck** fortsetzen wollen:

Die Stiftung bezweckt Tätigkeiten, welche die Liebe und Barmherzigkeit Gottes für Menschen erlebbar machen, indem sie als Sozialunternehmen unterstützungsbedürftigen Menschen (namentlich psychisch und/oder körperlich Leidende oder Heimatlose) sowie deren Angehörigen engagiert und ganzheitlich hilft, resp. zur Verhinderung oder Linderung von entsprechenden Notlagen beiträgt. Sie schafft durch solidarisches und helfendes Handeln für Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen und mit verschiedenen Lebensauffassungen ein menschenwürdiges Zuhause, das geprägt ist durch Einbezug, Entwicklung und Lebensqualität.

Wir verstehen uns als **christliche Sozialunternehmung**, welche Menschen in schwierigen Lebenssituationen dient und dazu beiträgt, dass soziale Lücken in der Gesellschaft geschlossen werden. Dazu gehört Beratung, Gemeinschaft und lebenspraktische Hilfe. Mit unseren sozialen Dienstleistungen wollen wir im Verbund mit bestehenden Angeboten der öffentlichen Hand wie auch in Zusammenarbeit mit anderen privaten Trägerschaften das soziale Netz im Kanton Zürich, insbesondere Zimmerberg-Region, und schwergewichtig für Kinder, Jugend und Familien in Krisen stärken.

In Namen des Stiftungsrates danke ich Ihnen für Ihre Teilnahme an diesem Studienauftrag bestens!

John R. Decker, lic. oec. HSG
Präsident des Stiftungsrates

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Aufgabe	5
1.1	In Kürze	5
1.2	Auftraggeberschaft	5
1.3	Stiftungsschwerpunkt «Caring Community»	5
1.4	Stiftungsschwerpunkt Kinder, Jugend, Familie	6
1.5	Zusammenfassung Geschichte Areal Nidelbad	7
1.6	Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter	7
1.7	Entwicklungsleitbild	9
2	Verfahren	10
2.1	Beurteilungsgremium und Begleitgremium	10
2.2	Termine	11
2.3	Resultat Zwischenbesprechung	11
2.4	Resultat Schlussbesprechung	12
3	Vorprüfung	13
3.1	Vorprüfung Verkehr	13
3.2	Vorprüfung Nachhaltigkeit	14
3.3	Vorprüfung Lärmschutz	14
4	Würdigung Siegerprojekt	16
5	Weitere Projekte Schlussbeurteilung	19
5.1	op-arch AG mit mavo GmbH	19
5.2	EMI Architekt*innen mit Lorenz Eugster Landschaft	22
5.3	CRRA & JKA mit MOFA Landschaft	25
5.4	BHSF Architektur mit DUO Landschaftsarchitekten	27
5.5	Lütjens Padmanabhan mit Bischoff Landschaft	29
6	Weitere Projekte Zwischenbesprechung	32
6.1	Muoto / Guerra Clauss Architekt:innen mit TAKTYK sas	32
6.2	UNIK Architektur AG mit planikum AG	33
	Genehmigung	35

1 Ausgangslage und Aufgabe

1.1 In Kürze

Im Rahmen eines zweistufigen Studienauftragverfahrens suchte die Stiftung St. Stephanus ein städtebaulich und architektonisch hochstehendes Projekt für ihr Areal Nidelbad in Rüschlikon und ein Planungsteam zur gemeinsamen Realisierung. Das Areal wird in den nächsten Jahren zu einem lebendigen Wohn- und Arbeitsort weiterentwickelt, wobei ein Teil der Bestandsgebäude umgenutzt und ein anderer Teil durch Wohnneubauten ersetzt werden. Die sozialräumliche Gestaltung und die hohe Qualität des Aussenraums sind ebenso zentrale Anliegen wie die Integration des Bestehenden und die Ausformulierung eines neuen Ensembles, das die Werte der Stiftung reflektiert. Dabei lag der Fokus des Verfahrens zwar auf den Neubauten, der mittel- bis langfristige Umgang mit den Bestandsgebäuden sowie die Gestaltung des gesamten Aussenraumes wurden aber integral mitgedacht.

1.2 Auftraggeberschaft

Die gemeinnützige Stiftung St. Stephanus ist die Nachfolgeorganisation des Vereins Diakonie Nidelbad und wurde im Oktober 2020 rückwirkend auf den 1. Januar 2020 gegründet. Mitstifter ist der Schweizerische Diakonieverein. Die Stiftung St. Stephanus führt damit die Betriebe des Vereins Diakonie Nidelbad weiter, namentlich die Kinderkrippe Nidelbad, verpachtet den Bauernhof Längimoos und übernimmt die Verantwortung für aktuelle und zukünftige diakonische Projekte und für die Bewirtschaftung sämtlicher in ihrem Besitz befindlichen Liegenschaften an verschiedenen Standorten.

Der Namensgeber der Stiftung, St. Stephanus, war einer der ersten sieben Diakone der Jerusalemer Urgemeinde. Tief geprägt von dem, was er mit Jesus Christus erlebt hatte, kümmerte er sich engagiert um die Versorgung der Bedürftigen und wurde so zum Vorbild für christlich motivierte soziale Tätigkeit. In dieser Tradition leistete unsere Vorgängerorganisation mit dem Aufbau und dem Betrieb von Pflegezentren und Institutionen zur Kinderbetreuung einen pionierhaften Beitrag zur sozialen Versorgung unserer Gesellschaft.

Diesem Pioniergeist fühlen wir uns als Stiftung St. Stephanus weiterhin verpflichtet und wollen deshalb auch in Zukunft einen Beitrag dafür leisten, dass die heute bestehenden sozialen Lücken erkannt und geschlossen werden.

1.3 Stiftungsschwerpunkt «Caring Community»

Gut 120 Jahre lang hat die Diakonische Gemeinschaft im Nidelbad eine solidarische und gemeinschaftliche Quartier-Kultur geprägt und vorgelebt. Diese ist aus der Badekultur entstanden und wurde später in einem Pflegezentrum weitergeführt, das nicht mehr in Betrieb ist. Heute ist die «Caring Community» unser Thema. Im Zentrum stehen die beiden Begriffe «Sorge» (im Sinne von «vorausschauender anteilnehmender Verantwortungsübernahme») und «Gemeinschaft» (im Sinne eines offenen, vielfältigen und tragfähigen Beziehungsgeflechts weit über das eigentliche Nidelbadareal hinaus). Die Caring Community Nidelbad ist

eine lebendige, solidarische, blühende und wachsende Gemeinschaft, in die sich jede(r) freiwillig mit seinen Fähigkeiten helfend und mitgestaltend einbringen kann. Die Mission der Community ist es, durch praktisches Handeln und durch positive Beziehungserlebnisse die Fähigkeit ihrer Mitglieder zur empathischen Hilfe zu fördern. Die Community ist offen für alle, besteht aber hauptsächlich aus Anwohner:innen sowie Menschen aus der Gemeinde Rüschlikon. Die Stiftung St. Stephanus stellt dafür ihr Areal, ihre Mitarbeitenden und deren Know-How zur Verfügung, um der «Caring Community» Raum und Unterstützung zu geben.

Bottom Up: Gemeinschaft muss sich (von unten her) entwickeln, sie kann nicht (von oben herab) «gemacht» werden.

Eher Ereignis als Institution: Caring Community geschieht, «passiert», keine eigentlichen räumlichen Abgrenzungen, keine eigentliche institutionelle Abgrenzung (Mieter, Mitarbeitende, Vereinsmitglied, Freiwillige Helfende usw.).

Über hundert freiwillige Helferinnen und Helfer setzen sich unter anderem ein für: Frauenkleidertausch, Kinderkleidertausch, «Von Frauen für Frauen», Velofahrschule für MigrantInnen, Café International, Flickstube, Repair-Café, Kinderkleiderbörse (EVR), Adventskalender, Spielabende, Kirchenjahr auf dem Areal, Raclette- und Suppen-Plausche, Grillabende, Freiluft-Kino, Gemüsegarten, Gemeinschaftswerkstatt.

Laufend entstehen mehr von der Gemeinschaft organisierte Projekte wie Früchteverarbeitungsgruppen, Gesprächsgruppen, gemeinsames Kochen, kreatives Werken, usw.

1.4 Stiftungsschwerpunkt Kinder, Jugend, Familie

Seit Jahrzehnten betreibt die Stiftung erfolgreich eine Kinderkrippe im Süden des Areals. Heute können 36 Plätze für Kinder von drei Monaten bis zum Kindergartenereintritt angeboten werden. Auf diesem Fundament soll das Schwerpunktthema «Kinder, Jugend, Familie» aufgebaut werden. Mit den Leitprinzipien «Entlastung», «Unterstützung», «Inklusion» (nicht-stigmatisierend), «Barrierefreiheit» und «Caring Community» möchte die Stiftung ihr Angebot in Zukunft spezifisch für die Entlastung und Unterstützung von Familien in Krisen ausbauen. Im Vordergrund stehen dabei niederschwellige Angebote für Eltern und Kinder im mittleren Alter. Sie sollen Gelegenheiten für Austausch, Teilhabe und Vernetzung schaffen. Damit verbunden sind die Vernetzung mit dem vielfältigen Unterstützungsangebot für Familien in der Region und die Möglichkeit, sich unbürokratisch und freibleibend mit Fachpersonen auszutauschen.

Ein attraktives, möglichst analoges Indoor-/Outdoorangebot auf dem Areal und rund herum für Kinder von vier bis 12 Jahren soll dabei Türöffner für unser Beziehungsangebot sein und Schwellenängste abbauen. Je nach Bedarfsentwicklung sind künftig auch Angebote wie Beratungs- oder Selbsthilfe- und Therapieangebote, rechtliche oder gezielte finanzielle Unterstützung, praktische Unterstützung im Alltag, Schutz und Soforthilfe, Seelsorge und spirituelle Begleitung sowie Bildungs- und Informationsangebote denkbar.

1.5 Zusammenfassung Geschichte Areal Nidelbad



Historische Aufnahme Kurhaus Nidelbad

Das Areal der Stiftung St. Stephanus in Rüschlikon hat eine lange Geschichte, die bis ins 16. Jahrhundert zurückreicht, als die Quelle entdeckt und als Heilwasser eingesetzt wurde. Im 18. und 19. Jahrhundert entwickelte sich das Gelände weiter, wobei verschiedene Gebäude errichtet wurden, darunter das heutige Wohnhaus mit Kapelle, das sogenannte „Rössli“, und das Kurhaus selbst, heute als «Diakonenhaus» bezeichnet. 1867 wurde die Scheune an der Säumerstrasse 32 erbaut, die zunächst landwirtschaftlichen Zwecken diente. Anfang des 20. Jahrhunderts kam es zur entscheidenden Wende, als das gesamte Bad- und Kurhaus 1908 von der Diakonie St. Stephanus erworben wurde, die es in ein Zentrum für soziale Dienste, Pflege und geistliche Betreuung umwandelte. In den folgenden Jahrzehnten wurde das Areal weiterentwickelt und das Angebot um ein Pflegezentrum erweitert, mit Erweiterungen wie dem Bau des Bettenhauses (1965–1967) und der Gartenhalle (1959/60). 2019 wurde das Pflegezentrum aufgegeben und Teile des Areals durch einen Schutzvertrag zwischen der Gemeinde Rüschlikon und der Diakonie Nidelbad unter Denkmalschutz gestellt. Dieser sichert den Erhalt wichtiger historischer Gebäude, ihrer architektonischen Merkmale sowie der landschaftlichen Gestaltung.

1.6 Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Das Nidelbad-Areal in Rüschlikon spannt sich auf zwischen dem Eggrainweg im Norden und dem Moosgartenweg im Süden. Östlich wird es durch die Säumerstrasse und westlich vom Quellenweg begrenzt. Der Bearbeitungsperimeter im nördlichen Teil des Areals beinhaltet die Parzellen Kat.-Nr. 4224 und 5816 mit einer Gesamtfläche von rund 16'750m². Im Süden schliesst die Parzelle Kat.-Nr. 5817 an, alle drei Grundstücke gemeinsam bilden den Betrachtungsperimeter mit einer Gesamtfläche von rund 31'600 m². Das im Rahmen dieses Studienauftrags geforderte Raumprogramm war innerhalb des Bearbeitungsperimeters abzubilden, wobei insbesondere der Aussenraum über den gesamten Betrachtungsperimeter zu denken war und hier ein Gesamtkonzept für das ganze Areal erarbeitet werden sollte.



Übersicht

Gesamtareal Nidelbad

- 1** – Areal Nord
(Bearbeitungsperimeter)
- 2** – Areal Mitte & Süd
(Betrachtungsperimeter)

- A** – Scheune
- B** – Rössli
- C** – Gartenhalle
- D** – Diakonenhaus
- E** – Gesamtkomplex
Pflegezentrum (Abbruch)
- F** – Wohnen Mitte
(Neubauprojekt)

Quelle: Orthofoto GIS-ZH
Darstellung: Wüest Partner

Die Bestandsgebäude A, B und D sollen im Rahmen des denkmalpflegerischen Schutzzumfanges erhalten und mittel- bis langfristig saniert werden. Der zukünftige Ersatz der Gartenhalle (C) konnte geprüft werden. Der Abbruch des ehemaligen Pflegezentrums (E) wurde im Rahmen der Auslobung vorgegeben. Gleichzeitig bestand für die Teams allerdings die Möglichkeit, diese Vorgabe zu hinterfragen. Im Rahmen der Zwischenbesprechung haben mehrere Teams eine Weiterentwicklung unter Einbezug des bestehenden Bettenhauses geprüft. Dabei zeigte sich, dass diese Bestandsliegenschaft in sämtlichen Beispielen eine determinierende Rolle für das Gesamtkonzept spielt. Einige der vorgeschlagenen Lösungen konnten aufzeigen, dass das vorhandene Bauvolumen einen überzeugenden Beitrag zur Differenzierung und Qualifizierung des Freiraums leisten kann. Auch im Zusammenspiel mit ergänzenden Neubauten wurden nachvollziehbare und qualitativ hochwertige Ansätze präsentiert. Die bestehende Gebäudestruktur, das Ausmass der notwendigen Eingriffe, die daraus resultierende Qualität und die Fragen zur Nachhaltigkeit waren Gegenstand kontroverser Diskussionen im Beurteilungsgremium. Die Bauherrschaft hat in der Vergangenheit verschiedene Anläufe für eine Umnutzung und Sanierung des Bettenhauses unternommen. Diese sind jedoch ohne die Erarbeitung eines privaten Gestaltungsplans wiederholt an fehlender Bewilligungsfähigkeit gescheitert. Darüber hinaus bestehen sowohl innerhalb der heutigen Lebensgemeinschaft als auch auf Seiten der Bauherrschaft zahlreiche negative Erfahrungen und Vorbehalte im Zusammenhang mit dem Bettenhaus. Vor diesem Hintergrund war die Bauherrschaft zum Schluss gekommen, einen (Teil-)Erhalt der Bestandsbaute auszuschliessen. Sie möchte den programmgemässen, zukunftsgerichteten Entwicklungsprozess der Stiftung St. Stephanus ohne das Bettenhaus weiterverfolgen. Die Vorzüge der aktuellen städtebaulichen Setzung können auch mit Neubauten erreicht werden; grundsätzlich konnte das Areal aber ohne das Bettenhaus auch ganz neu gedacht werden.

Für die Neubauten war ein Wohnungsmix mit Klein- bis Grosswohnungen und einigen Clusterwohnungen sowie eine Kindertagesstätte mit vier Gruppen vorgesehen. In den Bestandsgebäuden waren Gemeinschafts- und Beratungsräume, Büroräume sowie die Verwaltung der Stiftung unterzubringen.

1.7 Entwicklungslleitbild

Das Leitbild wurde im Rahmen eines Workshops mit Vertreter:innen der Stiftung erarbeitet und fasst die wichtigsten qualitativen Grundsätze zusammen:

«Die Entwicklung des Areals Nidelbad der Stiftung St. Stephanus baut auf der bereits bestehenden, **sozialen Gemeinschaft** und der **starken Identität des Ortes** auf. Sie sieht vor, ein lebendiges, vielfältiges und nachhaltiges Quartier zu schaffen, das diese Qualitäten gemäss dem Stiftungszweck bewahrt und weiterentwickelt. Dieser spiegelt sich in den beiden Fokusthemen «Caring Community» und «Kinder, Jugend und Familien» wider und zieht sich als roter Faden durch das Projekt. Dabei wird ein harmonisches Zusammenspiel von Wohn- und Dienstleistungs- sowie Gewerbenutzungen, einer **sorgfältigen Freiraumgestaltung** sowie sozialen und ökologischen Nachhaltigkeitsansprüchen angestrebt.

Die Bestandsgebäude (A, B, C, D) spielen eine zentrale Rolle in diesem Konzept und sind Ausgangspunkt der Entwicklung. Als sichtbares **Aushängeschild der Stiftung** repräsentieren sie deren Werte nach aussen und bieten durch ihre Nutzung als „Labor“ die Möglichkeit, **niederschwellige und flexible Nutzungskonzepte** zu erproben. Dieser Ansatz erlaubt es, auch Angebote zu entwickeln, die wirtschaftlich weniger rentabel sind, aber **gesellschaftliche und kulturelle Mehrwerte** schaffen.

Wohnungen in verschiedenen Preissegmenten und Grössen sollen dazu dienen, eine breite **Durchmischung der Bewohnerschaft** zu gewährleisten. Kompakte und flexible Grundrisse bieten eine hohe Adaptierbarkeit und ermöglichen es, auf **unterschiedliche Lebensphasen und Bedürfnisse** einzugehen. Besondere Beachtung findet der Fokus auf Mehrpersonen- und Familienwohnungen, die gemeinsam mit einem durchmischten Angebot von kleinen bis hin zu gemeinschaftlichen Wohnformen eine **hohe Diversität** fördern sollen.

Das Areal Nord wird in den nächsten Jahren vollständig entwickelt, während das Areal Süd als potenzielle, **zukünftige Reserve** in die Überlegungen einbezogen wird. Dafür soll ein kohärentes und übergreifendes **städtebauliches und freiräumliches Gesamtkonzept** über beide Teile erarbeitet werden, das sowohl die aktuellen Bedürfnisse adressiert als auch Potenziale für zukünftige Entwicklungen berücksichtigen kann.

Das zukünftige Flächenangebot soll auf veränderte gesellschaftliche Anforderungen und **zukünftige Bedürfnisse der Stiftung** reagieren können. Gleichzeitig soll das Quartier das soziale Miteinander fördern, indem es Räume für ein Gemeinschaftsangebot bereitstellt, das Menschen motiviert, sich zu engagieren, ohne sie dazu zu verpflichten. Das Diakonenhaus als **„Haus der Gemeinschaft“** kann hier als ein erster Ankerpunkt dienen, der soziale Interaktion und Austausch ermöglicht.

Die **Freiräume** weisen eine hohe Relevanz auf. Die Zwischenräume der Gebäude werden als **Möglichkeitsräume** verstanden, die nicht nur funktional, sondern

auch gestalterisch eine grosse Rolle spielen. Diese Räume sollen Aufenthaltsqualität bieten, gleichzeitig ökologische Funktionen wie die Förderung von **Biodiversität** übernehmen und im Sinne der **Klimaanpassung** gestaltet sein.

Durch eine **hochwertige, nachhaltige und langlebige Bauweise** soll ein zeitloses und robustes Quartier entstehen. Flächeneffiziente Wohnungen und kompakte Bauweisen erzeugen eine **hohe Nutzungsdichte** und helfen somit, den **Ressourcenverbrauch** zu minimieren.»

2 Verfahren

Das Konkurrenzverfahren wurde als zweistufiger, nichtanonymer Studienauftrag mit Zwischen- und Schlusspräsentation durchgeführt. Im Voraus wurde eine offen ausgeschriebene Präqualifikation veranstaltet, um 8 teilnehmende Teams zu eruieren. Die Anzahl der Teams wurde nach der Zwischenbesprechung von 8 auf 6 reduziert. Ziel des Verfahrens war es, ein qualitativ hochstehendes, nachhaltiges und wirtschaftliches Projekt zu eruieren, das mit dem beim Verfahren zur Weiterbearbeitung empfohlenen Team realisiert wird.

2.1 Beurteilungsgremium und Begleitgremium

Die Beurteilung erfolgte durch ein Gremium von insgesamt 8 Fachpersonen (mit Stimmrecht) und einem Begleitgremium (ohne Stimmrecht) und setzte sich wie folgend zusammen:

Sachbeurteilung (mit Stimmrecht)

- **John Decker**
Stiftungsratspräsident Stiftung St. Stephanus
- **Pascal Gregor**
Stiftungsratsmitglied Stiftung St. Stephanus
- **Moritz Gautschi**
Geschäftsführer Stiftung St. Stephanus
- **Joachim Kult**
Leiter Immobilien und Infrastruktur bei Stiftung St. Stephanus

Fachbeurteilung (mit Stimmrecht)

- **Maria Conen** (Vorsitz)
Dipl. Architektin MAS gta ETH
Conen Sigl Architekt:innen, Professorin ETH
- **Barbara Wiskemann**
Dipl. Architektin ETH BSA SIA
Neon Deiss Architektinnen
- **Cyrill Bischof**
Dipl. Architekt ETH SIA
Bischof Partner Architektur, Stiftung St. Stephanus
- **Katja Albiez**
Dipl. Architektin FH, MAS ETH in Landscape Architecture
Albiez de Tomasi Architekten und Landschaftsarchitekten

Begleitgremium (ohne Stimmrecht)

Das Verfahren wurde von einem Gremium begleitet, das aus Vertreter:innen der Stiftung St. Stephanus und der Gemeinde Rüschlikon sowie weiteren Fachpersonen aus den Bereichen Denkmalpflege, Nachhaltigkeit, Lärmschutz, Verkehrsplanung, Wirtschaftlichkeit und Sozialraum bestand. Dieses setzte sich wie folgend zusammen:

- **Stiftung St. Stephanus:** Brigitte Schelker, Cécile Hanhart, Jürg Kronenberg
- **Nachhaltigkeit:** Jörg Lamster (Durable)
- **Sozialraum:** Anne-Lise Diserens (architektour), Julia Neuenschwander (Fachstelle Gemeinschaft) und Gabriela Muri Koller (ZHAW)
- **Gemeindevertretung Rüschlikon:** Elena Michel (Gemeinderätin Infrastruktur und Sicherheit), Simon Egli (Gemeinderat Liegenschaften / 1. Vizepräsident)
- **Verkehrsplanung:** Urs Ambühl (SNZ)
- **Denkmalpflege:** Christiane Thomas (Denkmalwerkstatt)
- **Wirtschaftlichkeit:** Stefan Meier (Partner, Wüest Partner), Patrick Arnold (Senior Consultant, Wüest Partner)
- **Lärmschutz:** Andreas Suter (Ingenieurbüro Andreas Suter)

2.2 Termine

ab Dienstag, 1. April 2025	Ausschreibung Präqualifikation
Mittwoch, 30. April 2025	Abgabe Bewerbungsunterlagen
Montag, 5. Mai 2025	Beurteilung Eingaben
Montag, 12. Mai 2025	Teilnahmebestätigung an Teams
Montag, 2. Juni 2025	Wettbewerbsausgabe, Begehung
Freitag, 13. Juni 2025	Eingabe Fragen
Freitag, 27. Juni 2025	Beantwortung Fragen
Freitag, 22. August 2025	Abgabe Unterlagen Stufe 1
27. und 28. August 2025	1. Zwischenpräsentation
bis Freitag, 12. September 2025	Rückmeldung Zwischenpräsentation
Freitag, 24. Oktober 2025	Abgabe Unterlagen Stufe 2
6. und 7. November 2025	Schlusspräsentation

2.3 Resultat Zwischenbesprechung

In der Zwischenbesprechung wurden die acht eingereichten Projektentwürfe im Hinblick auf ihre städtebaulichen, architektonischen und funktionalen Qualitäten beurteilt. Die Diskussionen konzentrierten sich auf übergeordnete Fragestellungen zur Arealentwicklung, die sich aus den unterschiedlichen Projektansätzen ergaben und für die weitere Bearbeitung als richtungsweisend eingestuft wurden.

Ein zentrales Diskussionsthema bildete der Umgang mit dem bestehenden Bettenhaus, das in mehreren Entwürfen weiterhin eine prägende Rolle einnahm. Im Rahmen der Besprechung wurden die baulichen Voraussetzungen des Gebäudes, die mehrfach gescheiterten Bewilligungsverfahren sowie die betrieblichen Einschränkungen umfassend thematisiert. Auf dieser Grundlage hielt die Bauherrschaft fest, dass ein Erhalt des Bettenhauses im weiteren Verfahren ausgeschlossen ist. Daraus wurde als verbindliche Vorgabe abgeleitet, dass das Areal in der folgenden Bearbeitungsphase ohne dieses Gebäude entwickelt werden soll.

Weiter wurde die angestrebte Dichte des Areals diskutiert. Dabei wurden sowohl die in den Projekten vorgeschlagenen Kennwerte als auch deren städtebauliche Auswirkungen thematisiert. Als Ergebnis wurde für die Weiterbearbeitung eine Ausnützung von rund 90 bis 100 Prozent sowie eine Zielgrösse von ungefähr hundert Wohnungen formuliert, jeweils mit einem Spielraum von zehn Prozent. Gleichzeitig wurde der Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäuden präzisiert.

Auch die Erschliessung des Areals war Gegenstand der Diskussion. Die unterschiedlichen Lösungsansätze wurden analysiert und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Bestand, den Aussenraum und den Betrieb beurteilt. Als Feedback an die Teams wurde festgehalten, dass eine Erschliessung von Norden über den bestehenden Parkplatz als bevorzugte Lösung weiterzuverfolgen ist, während Zufahrten in unmittelbarer Nähe der historischen Gebäude kritisch zu beurteilen sind. Zudem wurde die Bedeutung einer klaren Vernetzung mit dem Quellenweg, den angrenzenden Strassen sowie dem südlich angrenzenden Areal betont. Die KITA sollte im nördlichen Teil des Areals angeordnet werden, wobei insbesondere ihre funktionale Erschliessung, ihre Sichtbarkeit und die Qualität des zugehörigen Aussenraums weiter zu schärfen waren.

Auf Grundlage der Projektpräsentationen und der anschliessenden Diskussion schieden zwei Teams aus dem Verfahren aus: **Muoto / Guerra Clauss Architektur*innen mit TAKTYK sas** sowie **UNIK Architektur AG mit planikum AG**. Die verbleibenden Teams erhielten ein konsolidiertes Feedback, das die genannten inhaltlichen, räumlichen und funktionalen Themen als verbindliche Grundlage für die Weiterbearbeitung definierte.

2.4 Resultat Schlussbesprechung

In der Schlussbesprechung wurden die weiterentwickelten Entwürfe der sechs Teams vorgestellt und eingehend diskutiert. Das Beurteilungsgremium beurteilte die Projekte auf Grundlage der in der Zwischenbesprechung formulierten Vorgaben sowie der nun vertieften Auseinandersetzung mit Massstäblichkeit, Freiraumqualität, funktionalen Abläufen und dem Umgang mit dem historischen Ensemble. Ziel war es, jene Lösung zu bestimmen, die das räumliche und programmatische Potenzial des Nidelbad-Areals am überzeugendsten in ein kohärentes, zukunftsfähiges Gesamtbild übersetzt.

Nach intensiver Beratung wurde der Entwurf von **Atelier St. Stephanus: Vécsey Schmidt Architektinnen / noAarchitects mit Westpol Landschaftsarchitektur** als Siegerprojekt bestimmt. Ausschlaggebend waren die grosse Sensibilität im Umgang mit den Bestandsbauten, die sehr sorgfältige Abstimmung von Gebäuden und Freiräumen sowie die natürliche Einbettung der Neubauten in den landschaftlichen Kontext. Das Projekt entwickelt ein feinkörniges, ortsbezogenes Gefüge, das sowohl räumliche Vielfalt als auch ein klares gemeinschaftliches Zentrum schafft. Die Gebäudetypologien sind differenziert und zugleich in sich verwandt, die Freiräume gut proportioniert und atmosphärisch stimmig.

Besonders gewürdigt wurde die Fähigkeit des Projekts, die Identität des Areals weiterzudenken, ohne sie zu überformen. Durch die präzise architektonische Sprache, die gut abgestimmte Massstäblichkeit und die sorgfältige Verteilung der Nutzungen entsteht eine überzeugende räumliche Gesamtfigur. Das Projekt

bietet damit eine robuste Grundlage für die kommende Weiterbearbeitung und die schrittweise Transformation des Areals.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt einstimmig, das Team «Atelier St. Stephanus» mit der weiteren Ausarbeitung des Projekts zu beauftragen.

3 Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung vor der Schlussbeurteilung wurden sämtliche eingereichten Projekte hinsichtlich formaler, baurechtlicher, funktionaler und wirtschaftlicher Aspekte geprüft. Alle sechs Teams der zweiten Phase reichten ihre Unterlagen vollständig und fristgerecht ein und erfüllten damit die formalen Voraussetzungen für die Beurteilung in der Schlussbesprechung. Ein Bestandteil der Vorprüfung betraf den Umgang mit dem bestehenden Bettenhaus. Ein Projekt sah weiterhin einen Erhalt und eine Umnutzung dieses Gebäudes vor. Dieser Ansatz wurde im Rahmen der Vorprüfung festgehalten und nach Rücksprache mit dem Beurteilungsgremium zur weiteren Beurteilung zugelassen.

Die baurechtliche Vorprüfung erfolgte auf Grundlage der zum Zeitpunkt des Verfahrens öffentlich aufgelegten Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüschlikon. Die Projekte wurden insbesondere in Bezug auf Geschossigkeit, Gebäudehöhen, Fassadenlängen, Dachformen sowie Überbauungsziffer überprüft. Dabei zeigte sich, dass sich einzelne Projekte bewusst innerhalb der Regelbauweise positionierten, während andere die in der Auslobung ausdrücklich vorgesehene Möglichkeit nutzten, von der Regelbauweise abzuweichen. Für diese Beiträge wäre eine Realisierung im Rahmen eines Gestaltungsplans vorgesehen.

Ergänzend zur baurechtlichen Prüfung wurden die Projekte hinsichtlich ihrer Grösse und Flächenkennwerte vergleichend betrachtet. Die Analyse der Geschossflächen, Nutzflächen und Wohnungszahlen zeigte, dass sich die Beiträge trotz unterschiedlicher städtebaulicher Konzepte in einem vergleichbaren Größenrahmen bewegen. Unterschiede ergaben sich insbesondere in der Flächeneffizienz, der Organisation der Erschliessung und der Kompaktheit der Baukörper. Diese Aspekte wurden zur Einschätzung der Wirtschaftlichkeit der Projekte verwendet. Die Vorprüfung bestätigte insgesamt, dass alle eingereichten Beiträge eine grundsätzlich tragfähige Basis für eine Weiterentwicklung aufweisen. Gleichzeitig wurde deutlich, dass die gewählten städtebaulichen und typologischen Ansätze einen erheblichen Einfluss auf baurechtliche Einordnung, Flächeneffizienz und wirtschaftliche Kennwerte haben. Diese Erkenntnisse dienten als ergänzende Grundlage für die Beurteilung in der Schlussbesprechung.

3.1 Vorprüfung Verkehr

Bei allen Projekten ist die Erschliessung des Areals für Fuss- und Veloverkehr als ausreichend bis gut zu bewerten. Der Zugang zur Bushaltestelle erfolgt über den öffentlichen Parkplatz, der eine wichtige Schnittstelle zwischen dem Areal und dem Quartier darstellt. Mit der Zufahrt zum Areal über diesen Parkplatz gewinnt dieser an Bedeutung und es ergeben sich neue Anforderungen an die Verkehrssicherheit insbesondere im Zusammenhang mit der Schule. Nur wenige Teams

haben sich intensiv mit dieser Schnittstelle auseinandergesetzt. Daher sollte bei der weiteren Bearbeitung die Schnittstelle klärend betrachtet und der Parkplatz gegebenenfalls in die Projektplanung einbezogen werden. Dabei sind auch Themen wie Abholfahrten (Kita), Einbahnverkehr auf dem Platz, etc. zu beachten. Weiter ist die Anzahl der Parkfelder der einzelnen Eingaben unterschiedlich. Lediglich zwei Teams erfüllen die Anforderungen des Baureglements. Aufgrund der spezifischen Nutzungen ist der tatsächliche Bedarf an Parkfeldern in der weiteren Projektierung zu überprüfen und die Parkierung entsprechend anzupassen.

3.2 Vorprüfung Nachhaltigkeit

Im Rahmen der Vorprüfung zur ökologischen Nachhaltigkeit wurden die sechs Projekte der zweiten Stufe phasengerecht beurteilt. Die Beurteilung stützt sich auf die in den Abgaben dargestellte Bearbeitungstiefe und berücksichtigt sowohl gesetzliche Anforderungen als auch freiwillige Zielsetzungen, insbesondere den Standard SNBS-Areal. Im Fokus standen Themen des Lokalklimas, der Biodiversität und Schwammstadt, der Gebäudestrukturen und Ressourceneffizienz, der Treibhausgasemissionen, der solaren Energiepotenziale sowie des Innenraumklimas. Ergänzend wurden Aspekte der Kreislaufwirtschaft und des Umgangs mit dem Bestand betrachtet. Die Ergebnisse der Vorprüfung dienen als fachliche Einordnung der Projekte und als ergänzende Grundlage für die Beurteilung im Rahmen der Schlussbesprechung.

3.3 Vorprüfung Lärmschutz

Das Parlament hat am 27. September 2024 eine Revision des Umweltschutzgesetzes (USG) beschlossen, die Änderungen betreffend Anforderungen an Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten enthält. Gemäss Vernehmlassungsentwurf der LSV soll das USG zusammen mit der angepassten LSV am 1. März 2026 in Kraft treten. Beim vorliegenden Projekt wird ein privater Gestaltungsplan in Erwägung gezogen, die Baueingabe wird also mutmasslich erst später erfolgen, so dass eine Beurteilung nach derzeit geltendem Recht nicht zielführend ist. Zudem sind die massgebenden Bestimmungen des revidierten USG und der revidierten LSV (Stand Vernehmlassung) genügend konkretisiert und lassen eine Beurteilung des Projektes zu. Der Studienauftrag wurde daher nach revidiertem USG und unter Beizug der revidierten LSV (Stand Vernehmlassung) beurteilt.

Ausgangslage

Die Belärmung ist im Perimeter des Studienauftrags einseitig. Die maximalen IGW-Überschreitungen zur Autobahn betragen für Wohnnutzungen ca. 8-9 dB. Aufgrund der massiven Lärmbelastungen ist klar, dass insbesondere die Bauten zur Autobahn massiv überschrittene Grenzwerte aufweisen. Die Projekte sind nur dann realisierbar, wenn mit den Grundrissen auf die Belastung reagiert und das Projekt lärmoptimiert wird. Dies wird – auch unter Berücksichtigung der neuen Gesetzgebung – im späteren Baubewilligungsverfahren ein wichtiges Bewilligungskriterium sein.

Die Bauherrschaft muss nachweisen, dass dem Lärmschutz bereits im Konkurrenzverfahren genügend Beachtung geschenkt wurde. Das Beurteilungsgremium hat deshalb mehrmals betont, dass die Projekte zwingend lärmoptimiert sein müssen. Zudem hat die Bauherrschaft allen teilnehmenden Teams die Möglichkeit geboten, sich beim Lärmschutz-Experten beraten und die Entwürfe prüfen zu lassen. Konkret wurde den Teams zudem die folgenden Bedingungen angegeben:

- Als Mindestanforderung galt: Bei jeder Wohneinheit muss mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume über ein Fenster verfügen, bei dem die IGW eingehalten sind (Typus grün oder gelb gemäss Ampelsystem).
- Als Empfehlung galt: Bei jeder Wohneinheit muss die Mehrheit der lärmempfindlichen Räume über ein Fenster verfügen, bei dem die IGW eingehalten sind (Typus grün oder gelb gemäss Ampelsystem). Zudem soll ein privat nutzbarer Aussenraum zur Verfügung stehen, bei dem die IGW eingehalten sind.

Beurteilung

Nachdem in der ersten Stufe das Haupt-Augenmerk eher auf dem Städtebau, der Architektur und dem Freiraum lag, haben sich die Projekte in der zweiten Stufe generell deutlich verbessert. Die Problematik wurde erkannt und die Teams haben darauf reagiert. Alle Projekte wiesen betreffend Grundrisse an der Autobahn ein gegenüber der ersten Stufe lärmoptimiertes Konzept auf.

Die Projekte erfüllen weitestgehend die Mindestanforderungen. Fünf Projekte – darunter auch das Siegerprojekt von Atelier St. Stephanus – haben die Mindestanforderungen übertroffen und können wohl ohne oder allenfalls mit geringen Anpassungen bewilligungsfähig gemacht werden. Das aus Sicht des Lärmschutzes am besten bewertete Projekt von BHSF hat aus anderen Gründen nicht überzeugt und konnte deshalb nicht zum Sieger ernannt werden. Die beim Städtebau und beim Denkmalschutz eingehandelten Probleme konnten auch mit der guten Lärmschutz-Lösung nicht kompensiert werden.

4 Würdigung Siegerprojekt



«Blick vom Eingang in das Areal - Terrasse vor der Scheune, Glockenturm und Park»

Quelle: Projektverfassende

*Atelier St. Stephanus: Vécsey *Schmidt Architekt*innen / noAarchitects
mit Westpol Landschaftsarchitektur*

Der Entwurf überzeugt durch eine klare Haltung zum Ort. Die vorgeschlagene Weiterentwicklung des Areals Nidelbad versteht die bestehende Struktur nicht als Einschränkung, sondern als Ressource. Der Entwurf baut mit hoher Präzision auf den räumlichen und atmosphärischen Qualitäten des Bestands auf und führt sie in eine vielseitige und feinkörnige Gesamtfigur über. Dieses Weiterbauen im Sinne des Ortes bildet die Grundlage für eine sehr stimmige architektonische und landschaftsräumliche Identität. Die städtebauliche Komposition aus mehreren Häusern mit erkennbaren Verwandtschaften schafft ein organisches Gefüge, das in seinen Proportionen und Abständen eine grosse Selbstverständlichkeit erreicht. Der bestehende Park wird räumlich weitergedacht. Der Anschluss im Westen zum Quellenweg ist mit den Elementen der Orangerie und Lemonerie einladend gestaltet und bietet zudem ein spannendes Nutzungsangebot. Gut gelungen ist auch der Umgang mit der Scheune, die nicht isoliert konserviert, sondern im Sinne einer lebendigen Weiterführung neu interpretiert und räumlich inszeniert wird. Dadurch entsteht eine wichtige Vermittlungsfigur zwischen dem historischen Kern und der neuen Bebauung.

Die Eingangssituation ist zurückhaltend und dennoch präzise gestaltet. Die Abfolge aus Dorfplatz und Kurhof formt ein neues soziales Zentrum des Areals, das Offenheit mit räumlicher Geborgenheit verbindet. Diese Orte versprechen ein hohes Potenzial für gemeinschaftliches Leben und ermöglichen zugleich eine klare Orientierung. Die Architektur bleibt dabei bewusst vielfältig und verweist in Materialität und Körnung auf den Bestand. Besonders überzeugend ist auch die Vielfalt der Gebäudetypologien und Wohnungsformen, die unterschiedliche Bedürfnisse

und Lebenssituationen adressieren. Die Grundrisstypologien eröffnen interessante Möglichkeiten und besitzen ein hohes Potenzial für die weitere Ausarbeitung. Sie bilden eine solide Grundlage für die Weiterentwicklung in den nächsten Projektphasen. Die vorgeschlagene Nutzung des Diakonenhauses mit Wohnraum sowie die mögliche Verlagerung der Verwaltung ins Erdgeschoss eines Neubaus stellen grundsätzlich einen stimmigen Umgang mit dem Bestand dar und unterstützen eine zeitgemässe Organisation des Areals.

Die Freiräume sind sorgfältig gegliedert. Die Vielfalt und die feine Massstäblichkeit der Freiräume erzeugen ein lebendiges, kleinteiliges Gefüge, ohne den übergeordneten Zusammenhang zu verlieren. Der grosse Parkraum behält seine Grosszügigkeit und ermöglicht neben alltäglicher Nutzung auch grössere gemeinschaftliche Veranstaltungen. Das Freiraumkonzept ermöglicht zum einen durch die Verbindungsachse als «Rückgrat» die Identifikation mit dem Areal als erlebbares Gesamtgefüge. Zum anderen setzt sich diese Qualität im Dialog zwischen Bauten und differenziert gestalteten «Freirauminselfn» fort. Die leichte Anhebung der Erdgeschosswohnungen erzeugt eine ausgewogene Balance zwischen privater Distanz und öffentlicher Nähe. Über kleine Treppen gelingt eine überzeugende räumliche Vermittlung, welche die Übergangszonen klar definiert und gleichzeitig eine einladende Beziehung zum Aussenraum herstellt. Die Hochparterre-Lösungen, besonders wichtig bei der Palazzina, gewährleisten so für die zentral gelegenen Wohnungen angemessene Rückzugsmöglichkeiten.

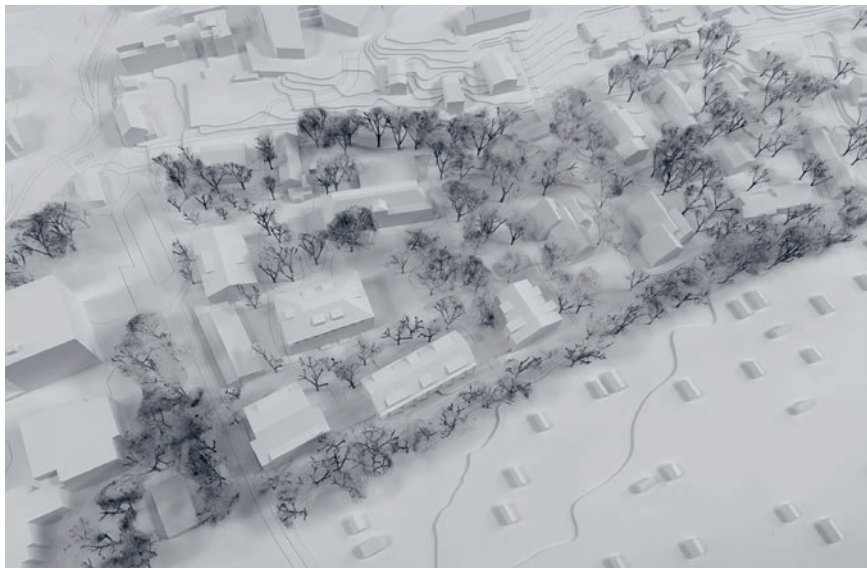
Der Entwurf weist insgesamt gute bauliche Voraussetzungen in Bezug auf Nachhaltigkeit auf. Die Baukörper sind kompakt ausgebildet, der Fensteranteil ist angemessen gewählt, und die Steildächer bieten ein solides Potenzial für die Nutzung von Photovoltaik. Positiv zu bewerten sind zudem die durchgrünten Aussenräume, welche zur Reduktion der Hitzebildung beitragen. Gleichzeitig wird die Durchlüftung des Areals durch die durch den Lärmschutz bedingte, bauliche Verbindung mehrerer Baukörper im Westen beeinträchtigt. Eine Freistellung der bodennahen Zonen könnte hier Abhilfe schaffen und sollte im weiteren Projektverlauf überprüft werden.

Der architektonische Ausdruck zeigt ein hohes Mass an Sensibilität und kann im Rahmen der Weiterbearbeitung noch weiter geschärft werden. Holzanteile und Putzfassaden fügen die Neubauten überzeugend in den historischen Kontext ein. Zugleich besteht aus architektonischer und denkmalpflegerischer Sicht die Notwendigkeit, die stilistische Vielfalt etwas zu klären und an den verschiedenen Dachformen zu arbeiten, um hier eine Einheit zu erreichen. Im weiteren Prozess kann die Frage der Identität des gesamten Areals weiter präzisiert werden. Die vorgeschlagene Vielfalt der Häuser besitzt diesbezüglich grosses Potenzial, verlangt wohl jedoch eine starke verbindende Sprache, um als Einheit lesbar zu bleiben.

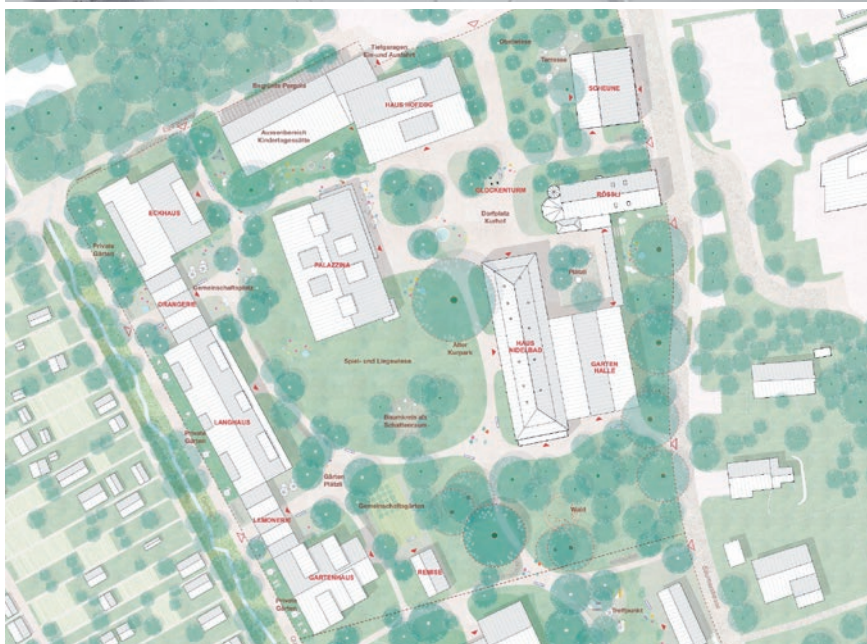
Insgesamt präsentiert der Entwurf eine sehr sorgfältige, atmosphärisch reiche und ortsbezogene Vision für das Nidelbad, die sowohl architektonisch und denkmalpflegerisch als auch sozialräumlich hohes Potenzial entfaltet. Die vorgeschlagene Struktur ist belastbar, verfügt über eine überzeugende räumliche Qualität und bietet eine sehr gute Grundlage für die Weiterbearbeitung. Das Beurteilungsgremium empfiehlt deshalb einstimmig, das Team «Atelier St. Stephanus» mit der weiteren Ausarbeitung des Projekts zu beauftragen.

Rückmeldung zur Weiterbearbeitung

Das Siegerprojekt überzeugt durch eine hohe konzeptionelle Reife, eine klare räumliche Haltung und eine sehr stimmige Gesamtidee. Die präzise Abstimmung von Neubauten, Freiräumen und Bestand sowie die Vielfalt der Gebäudetypologien bilden eine robuste Grundlage für die Weiterentwicklung des Areals. In der Schlussbesprechung wurden einzelne Themenfelder benannt, die im weiteren Prozess vertieft bearbeitet werden können, darunter die Präzisierung der Erschliessung und der Verkehrssituation, die Weiterentwicklung der Nutzungsanordnung, die Ausarbeitung der Gebäudetypologien und des architektonischen Ausdrucks sowie Aspekte der Wirtschaftlichkeit, des Lärmschutzes und der funktionalen Organisation. Diese Punkte werden als integraler Bestandteil der nächsten Planungsschritte verstanden und bieten die Möglichkeit, die bereits hohe Qualität des Entwurfs im weiteren Prozess gezielt weiter zu schärfen und zu konsolidieren.



Gipsmodell 1:500
Quelle: Wüest Partner



Situationsplan Dachaufsicht
Quelle: Projektverfassende

5 Weitere Projekte Schlussbeurteilung

Die folgenden Projekte wurden im Rahmen der Schlussbesprechung beurteilt. Die Abfolge entspricht der Reihenfolge der Präsentationen an der Schlussbesprechung, ist zufällig und stellt entsprechend keine Wertung dar.

5.1 op-arch AG mit mavo GmbH



«Der Glockenspielplatz»
Quelle: Projektverfassende

op-arch AG mit mavo GmbH

Der Entwurf entwickelt eine sehr klare Trennung zwischen Alt und Neu und versteht das Areal als zwei komplementäre Welten: einen historischen Teil mit den denkmalgeschützten Gebäuden und eine neue, eigenständige Siedlungsstruktur. Diese Deutung führt zu einer konsequenten Formensprache, in der sich die Neubauten formal und vom Ausdruck klar absetzen und über ein durchlaufendes Konstruktionsraster geordnet werden. Dieses Raster bildet das prägende Ordnungssystem der gesamten Setzung und verleiht dem Projekt eine hohe Präzision. Zugleich entsteht dadurch ein deutlicher Bruch gegenüber dem Bestand, der sich im sensiblen Umfeld des Areals nicht in allen Punkten zu behaupten vermag.

Die Setzung der Scheune als Hofladen ist ein überzeugender Gedanke, weil sie dadurch an Alltagsrelevanz gewinnt und eine räumliche wie funktionale Scharnierstelle zum Quartier einnimmt. Auch der neue Eingangshof, der als Baumplatz mit Wasserspiel und zugleich als Parkplatz formuliert ist, zeigt den Versuch, unterschiedliche Anforderungen atmosphärisch zu verbinden. Dennoch bleibt die räumliche Wirkung dieses Ortes ambivalent, weil die Nutzungsüberlagerung

zwischen Ankunftsraum, Spielmoment und Verkehrsfunktion die Klarheit des Auftakts verwischt.

Der Freiraum vermittelt insgesamt einen fragmentierten Eindruck; seine ausgeprägt kleinteilige Struktur verhindert ein kohärentes räumliches Gesamtbild. Die intensiv gestalteten, dichten Freiräume der neuen Wohnbauten grenzen sich zu stark vom durchlaufenden, offeneren Freiraum ab, sodass kein überzeugend zusammenhängendes Gefüge entsteht. Zudem werden verschiedene Grünraumstrukturen zu stark voneinander getrennt, wodurch sich nur schwer ein durchlaufendes landschaftliches Motiv herausbilden kann, das sowohl dem Quartier als auch der Stiftung einen kohärenten äusseren Rahmen verleihen würde.

Das Wassermotiv, das sich durch das Projekt zieht, besitzt einen starken gestalterischen Willen, ist jedoch in seiner Abhängigkeit von Witterung und Jahreszeit schwer kalkulierbar. Der mit dem Wassermotiv verbundene «Binnenweg» fördert die Qualität des Areals als erlebbarer Sozialraum und damit die Identifikation mit dem Siedlungsgefüge. Es bleibt jedoch unklar, ob dieses Thema im Alltag dauerhaft jene Qualität erzeugen kann, die es atmosphärisch verspricht, und ob es im Sinne der Schwammstadtkonzepte tatsächlich eine robuste Lösung darstellt. Positiv ist die Idee, die Schwammstadt eher im offenen Aussenraum als auf den Dächern zu lösen, was klimatisch sinnvoll sein kann.

Die Neubauten selbst werden durch das strikte Raster stark gebunden, was ihnen eine formale Stringenz gibt, aber zugleich eine Härte erzeugt. Der hohe Verglasungsanteil und der bandartige Ausdruck werden aus denkmalpflegerischer Sicht als zu distanzierend und zu wenig ortssensibel eingeschätzt. Der bewusste Bruch setzt zwar ein klares architektonisches Statement, doch fehlt ihm jene Feinabstimmung und Rücksichtnahme, die dem historischen Kontext angemessen wäre. Auch in ökologischer Hinsicht wirft der hohe Glasanteil Fragen auf, zumal die CO₂-Werte ungünstig ausfallen und die Fassadenanteile im Vergleich zu kompakteren Lösungen relativ hoch sind. Die vorgeschlagenen Holzdecken werden hinsichtlich Schallschutz kritisch beurteilt, und auch die Ausbildung der Untergeschossdecke müsste wohl angesichts der grossen Erdüberdeckung verstärkt werden.

Das Projekt zeigt hinsichtlich der ökologischen Nachhaltigkeit entsprechend ein differenziertes Bild. Die eher schlanken Baukörper ermöglichen gute Tageslichtverhältnisse in den Wohnungen und eine natürliche Querlüftung ist in weiten Teilen des Wohnungsangebots gegeben. Die Steildächer verfügen über ein hohes Potenzial für die Nutzung von Photovoltaik und leisten einen relevanten Beitrag zur Eigenstromproduktion. Gleichzeitig schränkt die grossflächige Unterbauung des Aussenraums durch die Tiefgarage die Qualitäten in Bezug auf Schwammstadt, Biodiversität und Versickerungsfähigkeit deutlich ein. Der sehr hohe Glasanteil der Fassaden wirkt sich nachteilig auf die grauen Treibhausgasemissionen sowie auf den sommerlichen und winterlichen Wärmeschutz aus. Die gesetzlichen Anforderungen sind mit dem Projekt grundsätzlich erfüllbar, die Erreichung der Zielsetzungen von SNBS-Areal ist jedoch in mehreren Bereichen stark eingeschränkt.

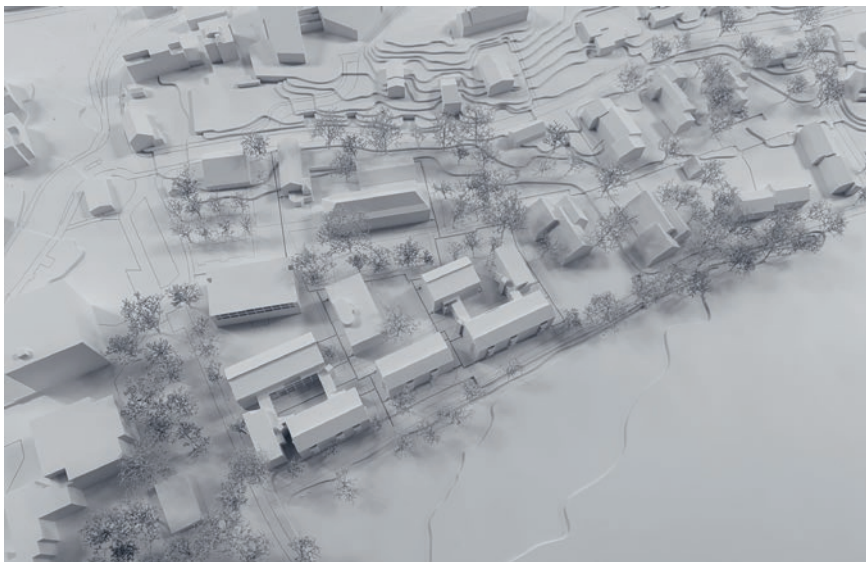
Die zentralen Räume der Hoftypologien folgen einer introvertierten Logik. Ihre räumliche Geschlossenheit lässt im Nordwesten des Areals eine Situation entstehen, die nur eingeschränkt in den städtebaulichen Kontext vermittelt. Der Hof

wirkt hier eher eng und wirft Fragen nach Belichtung, Aufenthaltsqualität, Lärmemissionen und Sichtbezügen auf. Die starke Innenorientierung führt auch dazu, dass die Aussenräume privatisiert erscheinen und nur wenig Öffentlichkeit zulassen. Damit entsteht ein Siedlungscharakter, der in sich geschlossen wirkt und dem Anspruch der Stiftung an ein offenes, gemeinschaftsorientiertes Areal nur eingeschränkt entspricht. Auch sozialräumlich ist diese klare Binnenstruktur ambivalent. Zwar kann sie Konflikten vorbeugen, gleichzeitig fördert sie jedoch keine durchlässigen Begegnungsräume. Die eingeschränkten Blickbeziehungen begünstigen Situationen, die sich potenziell der sozialen Kontrolle entziehen, während die Nähe im Hof akustische Konflikte wiederum verstärken kann.

Der Laubengang als Erschliessungselement wird grundsätzlich positiv bewertet, weil er Potenzial für nachbarschaftliche Begegnungen bietet. Die geplante Möblierung dürfte jedoch aufgrund der Brandschutzvorgaben nicht in der vorgeschlagenen Form umsetzbar sein. Unklar bleibt zudem, ob diese Erschliessung öffentlich zugänglich sein soll. Diese funktionale Unschärfe beeinflusst massgeblich die Frage, wie offen oder geschlossen die Bebauung letztlich wäre.

Die Vielfalt der Wohnungen sowie das Konzept unterschiedlicher Typologien in den einzelnen Häusern, ergänzt durch gezielt platzierte öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss bestimmter Gebäude, wird insgesamt positiv bewertet. Einzig beim Kita-Haus ergeben sich Fragen hinsichtlich der Qualität der Grundrisse und der architektonischen Ausarbeitung, die derzeit noch nicht vollständig überzeugend erscheinen.

Insgesamt zeigt der Entwurf eine starke architektonische Haltung und eine konsequent durchdachte innere Logik. Gleichzeitig entsteht jedoch eine räumliche Struktur, die sich stark vom Bestand absetzt, sich wenig mit der Umgebung verzahnt und den Anspruch an Öffentlichkeit und soziale Offenheit nur teilweise erfüllt. Die Trennung in eine neue, für sich stehende Siedlungswelt führt zu einer deutlichen Absonderung innerhalb des Areals. Für die Stiftung stellt sich damit die Frage, ob dieser Ansatz jene integrative Wirkung erzielt, die für das Nidelbad in seiner zukünftigen Entwicklung entscheidend sein soll.



Gipsmodell 1:500
Quelle: Wüest Partner

5.2 EMI Architekt*innen mit Lorenz Eugster Landschaft



Quelle: Projektverfassende

*EMI Architekt*innen mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH*

Der Entwurf knüpft in seiner Grundhaltung an die Formsprache des Zwischenstandes an und arbeitet weiter mit den drei winkelförmigen Baukörpern, die das Areal als markante städtebauliche Figuren gliedern. Die Anpassung der Gebäudehöhen erweist sich als ein wesentlicher Schritt nach vorne. Dieser Eingriff führt zu einer deutlich besseren Einbindung in die umgebende Topografie, zudem nehmen die Baukörper so auch die Längsrichtung des Areals und des Hauptgebäudes auf, wodurch die Setzung klarer und ruhiger wirkt. Zugleich findet das Projekt mit dieser neuen Staffelung einen Bezug zu den grossmassstäblichen Bauten der Umgebung, was dem Ensemble eine nachvollziehbare städtebauliche Tiefe verleiht.

Die Entscheidung, das Wydenhaus zu erhalten und in den Entwurf zu integrieren, bringt eine zusätzliche Qualität in die Gesamtkomposition. Das Gebäude ist stimmig in die neue Struktur eingebettet und schafft so eine Höhenstaffelung zur Umgebung, die ähnlich wie die Scheune einen massstäblichen Anschluss schafft. Demgegenüber ist die Haltung zu den lärmbedingten Massnahmen ambivalent. Zwar scheint der Lärmschutz grundsätzlich lösbar, doch die vorgeschlagenen Lärmschutztore zwischen den Baukörpern unterbrechen die Diagonalbeziehungen in die Weite. Sie sind konträr zum offenen Charakter der Anlage und schwächen die Vernetzung mit dem Umfeld. Auch innerhalb der Gebäude führt die Reaktion auf den Lärm stellenweise zu umständlichen Wohnungstypologien, insbesondere an den Innen- und Aussenecken, wo durchgesteckte Grundrisse konstruktiv und räumlich nur begrenzt überzeugen. Die Giebelfassaden zeigen einen charakteristischen Ausdruck und geben den Gebäuden ein Gesicht, das dem Projekt zusätzliche Identität verleiht, wobei die Herleitung dieser starken Form etwas weit hergeholt erscheint. Die architektonische Sprache der Winkelfiguren

wirkt einheitlich und kraftvoll, die Holzfassaden mit Lochfenstern bilden ein interessantes Gegenüber zu den historischen Massivbauten, wenn gewisse Teile, wie Balkone oder der Übergang der Erdgeschosse, auch sehr siedlungsartig wirken. Die Homogenität der drei Baukörper führt dazu, dass die Wohnungsvielfalt relativ gering bleibt. Die Typologien wiederholen sich und bieten nur eine eingeschränkte Bandbreite an Wohnformen. Auch die Grundrisse in den Dachgeschossen erreichen nicht durchgängig die Qualität der übrigen Geschosse.

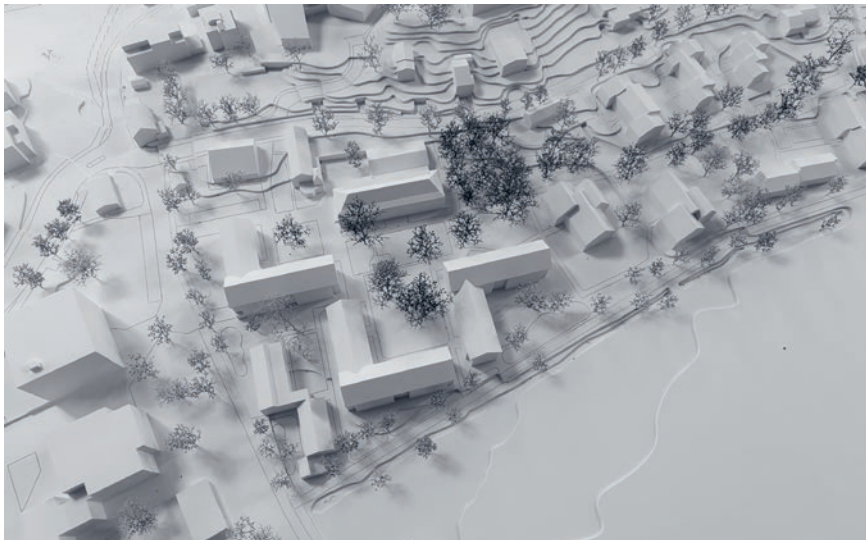
Besonders sorgfältig ausgearbeitet sind die Ränder des Areals. Entlang der äusseren Kanten entsteht eine Abfolge von Räumen und Platzsituationen, die räumlich interessant und gut proportioniert sind. Sie schaffen es, das dichte Areal gut mit der umgebenden Landschaft und Bebauung in Beziehung zu setzen. Dieser überzeugenden äusseren Fassung steht jedoch eine weniger überzeugende innere Welt gegenüber. Die Führung der Plätze und Wege verläuft in einem empfindlich engen Abstand zu den Gebäuden, wodurch die Privatsphäre der nur gering erhöht liegenden Erdgeschosswohnungen deutlich beeinträchtigt wird. Das zwischen den Erdgeschosswohnungen und dem Weg- und Platznetz angeordnete Strauchband leistet keinen ausreichenden Beitrag zur Differenzierung zwischen privaten und halböffentlichen Bereichen. Dadurch entstehen räumliche Überlagerungen, die weder den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner noch den Anforderungen an eine klare Freiraumgliederung gerecht werden. Die Eingangsbereiche verstärken diesen Eindruck, da sie eng ausfallen und nur wenig Raum für Interaktion bieten. Zudem ist auch die Nutzung der Höfe etwas oberflächlich aufgezeigt – die Öffentlichkeit und das Parkartige bleiben vom Eingangshof bis in den Süden ähnlich.

Die Eingangssituation zum Areal hat sich bezüglich Zufahrt Parkierung verbessert, wirkt aber auch in der überarbeiteten Version teilweise unklar. Die Parkierung bedrängt den Eingangsplatz. Die Lage der Kita wird grundsätzlich begrüsst, doch benötigt dieser Bereich eine klarere Strukturierung, um die unterschiedlichen Anforderungen von Kindern, Eltern, Verkehr und Quartierbewohnern in ein überzeugendes Gleichgewicht zu bringen. Der Spielplatz im Norden scheint in seiner Offenheit zu exponiert, was die Nutzungsqualität für Kinder mindert und die Beziehung zwischen privater und öffentlicher Zone schwächt. Auch ist es schade, wenn die Kita – ein wichtiges Element in der Strategie der Stiftung – in Wohnungsgrundrissen gestapelt stattfinden muss, die jeweils das Treppenpodest mit anderen Wohnungen teilen.

Die klar strukturierten Baukörper des Projekts weisen sowohl Stärken als auch Schwächen im Hinblick auf ökologische Nachhaltigkeit auf. Die Gebäude sind durchschnittlich kompakt und ermöglichen gute Tageslichtverhältnisse in den Wohnungen. Eine natürliche Querlüftung ist grösstenteils sichergestellt. Einschränkend wirken sich die sehr knapp bemessenen Durchlüftungskorridore aus, welche das Potenzial für ein ausgeglichenes Lokalklima mindern. Zusätzlich reduziert die grossflächige Unterbauung des Aussenraums durch die Tiefgarage die ökologischen Qualitäten in Bezug auf Schwammstadt und Biodiversität. Die gesetzlichen Anforderungen sind erfüllt; die Zielsetzungen von SNBS-Areal werden grundsätzlich erreicht, weisen jedoch insbesondere bei der Arealdurchlüftung Defizite auf.

In seiner Gesamtheit schafft der Entwurf ein starkes räumliches Gegenstück zum Diakonenhaus und hält das Areal in einer klaren Geste zusammen. Die Präsenz der Neubauten ist aus denkmalpflegerischer Sicht zu dominant. Insbesondere vis-à-vis der Scheune fehlt es an der nötigen besonderen Rücksichtnahme in Massstab, Materialität und städtebaulicher Nähe. Diese Überlagerung führt dazu, dass die historische Substanz nicht jene Rolle übernehmen kann, die ihr am Eingang des Areals zukommen sollte.

Das Projekt hat gegenüber dem Zwischenstand sichtbar gewonnen und zeigt in seiner überarbeiteten Form eine höhere Klarheit und räumliche Präzision. Es scheint aber, dass die Arbeit an den drei Baukörpern und der Umgebung im Vordergrund stand und die Einarbeitung der Ziele der Stiftung sozialräumlich nicht gleich priorisiert wurde. Dadurch bleiben zentrale Fragen hinsichtlich Typologie, Ausdruck, Lärmstrategie, sozialräumlicher Offenheit und denkmalpflegerischer Einbindung bestehen. So bleibt der Entwurf ambivalent zwischen einer starken formalen Geste und einer nur teilweise eingelösten Alltagstauglichkeit.



Gipsmodell 1:500
Quelle: Wüest Partner

5.3 CRRA & JKA mit MOFA Landschaft



«Ankunft von Rüschlikon:
Scheune, Rössli, Diakonen-
haus und das neue Haus am
Platz formulieren eine Ein-
gangssituation.»

Quelle: Projektverfassende

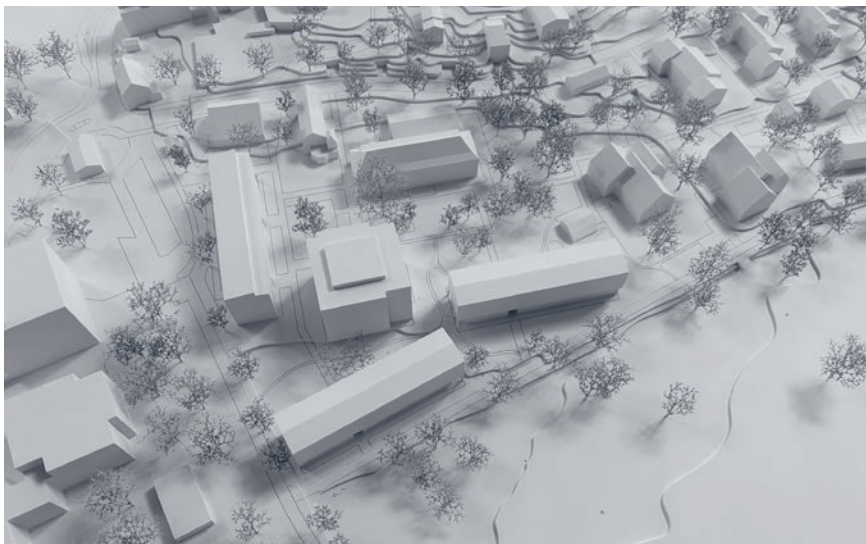
Architektur: CRRA & JKA; Landschaft: MOFA studio GmbH; Tragwerk: WaltGalmarini AG; Nachhaltigkeit: Katrin Pfäffli; Lärmschutz: Yvonne Müller; Sozialraum: Tobias Nägeli

Der Entwurf zeichnet sich durch die bewusste Entscheidung aus, das Bettenhaus entgegen den Rückmeldungen der Zwischenbesprechung zu erhalten. Dieser Schritt wurde als mutig und programmatisch eigenständig wahrgenommen, da er eine klare Haltung zum historischen Bestand erkennen lässt. In dieser Konfiguration entwickelt das Projekt ein städtebauliches Ensemble, das in sich schlüssig ist und eine hohe räumliche Präzision aufweist. Die drei Neubauten fügen sich in ihrer Setzung um das Bettenhaus herum und bilden zusammen eine klare Figur, die das Areal fasst und räumlich ordnet. Gleichzeitig führt dieser Entscheid jedoch zu einer grundlegenden Schwierigkeit in der Beurteilung. Da die Rückmeldung nach der Zwischenbesprechung den Abbruch des Bettenhauses als zwingend beschrieb, wäre es erforderlich gewesen, eine Variante nachzuweisen, die die Qualitäten des Projekts auch unter dieser Voraussetzung sichtbar macht. Da ein solcher Nachweis nur im Modell während der Präsentation erbracht wurde, bleibt leider offen, was das Projekt für Qualitäten entwickeln würde bei Entfall des Bettenhauses. Damit fehlt ein zentrales Kriterium für die Beurteilung, und die Tragfähigkeit des Entwurfs unter den geforderten Rahmenbedingungen kann nicht abschliessend eingeschätzt werden.

In der präsentierten Version zeigt das Projekt jedoch eine hohe Effizienz und Stringenz, sodass alle Nutzungen inklusive der geforderten Wohnungsanzahl in den drei Baukörpern untergebracht werden kann. Die Baukörper sind klar organisiert, und die stark gerasterten Grundrisse bilden eine robuste Ordnung. Die Variation der Wohnungstypen ist innerhalb dieser Struktur gut gelungen. Obwohl die Typologien alle auf einem ähnlichen Schema basieren, entsteht durch unterschiedliche Grössen und Zuschnitte eine nachvollziehbare Vielfalt. Zu den Nachteilen der

kompakten Organisation gehören allerdings die sehr langen Laubengänge. Sie sind funktional zwar konsequent, beeinträchtigen jedoch die Privatsphäre der Wohnungen, insbesondere dort, wo sie direkt an Schlafräume vorbeiführen. Zudem sind auch die Balkone sehr knapp bemessen. Die Platzierung der Kita ist überzeugend, doch bleibt die innere Organisation hinter der Klarheit der städtebaulichen Setzung zurück. Der freiräumliche Beitrag überzeugt insgesamt durch hohe Sorgfalt, Differenziertheit und ein tiefgreifendes Verständnis für sozialräumliche Zusammenhänge. Die Durchwegung des Areals ist schlüssig, offen und einladend. Im Wechselspiel von Architektur und Freiraum entstehen subtil ausgebildete Sozialräume, die eine vielfältige Aneignung ermöglichen. Die Weiterführung der historischen Gartengestaltung erfolgt sinnfällig und selbstverständlich, wodurch eine kohärente räumliche Identität entsteht. Elemente der blau-grünen Infrastruktur sind in den Entwurf überzeugend und selbstverständlich integriert und tragen wesentlich zur ökologischen und atmosphärischen Qualität des Gesamtkonzepts bei.

Das Projekt überzeugt durch kompakte Baukörper mit einfachen Geometrien und eine effiziente Erschliessung der Wohnungen. Die Organisation über Laubengänge und Duplexwohnungen trägt zu einer guten Flächeneffizienz bei, und der Fensteranteil ist insgesamt angemessen gewählt. Die Tiefgarage ist zwar gross, jedoch im Vergleich zu anderen Projekten günstiger positioniert, wodurch der Aussenraum weniger stark beeinträchtigt wird. Die Steildächer bieten ein gutes Potenzial für die Nutzung von Photovoltaik. Einschränkungen zeigen sich bei der Arealdurchlüftung sowie bei den grauen Treibhausgasemissionen, insbesondere aufgrund der grossen unterirdischen Bauteile. Die gesetzlichen Anforderungen sowie die Anforderungen von SNBS-Areal sind grundsätzlich erfüllt. In der Gesamtbeurteilung bleibt aner kennenswert, wie engagiert sich das Projektteam mit der Aufgabe auseinandergesetzt hat. Es gelingt dem Entwurf, das Programm in den Neubauten abzubilden, ohne das Nutzungspotential des Bettenhauses einzurechnen. Die neuen Gebäude wirken in dieser Konstellation in sich schlüssig. Da jedoch keine Variante gezeigt wurde, die die Anforderungen der Auslobung erfüllt und die Qualitäten des Projekts auch unter der Vorgabe des Abbruchs sichtbar macht, kann der Beitrag grundsätzlich nicht für die Weiterbearbeitung empfohlen werden.



Gipsmodell 1:500
Quelle: Wüest Partner

5.4 BHSF Architektur mit DUO Landschaftsarchitekten



«Eingangssituation, Stephanus Platz»
Quelle: Projektverfassende

BHSF Architektur und Städtebau, DUO Landschaftsarchitekten SARL, EK Energiekonzepte AG, Urban Psychology GmbH, Britta Hentschel

Der Entwurf entwickelt aus einer seriellen Grundhaltung heraus ein deutliches architektonisches System, das von einer starken Repetition der Baukörper geprägt ist. Die Höhenstaffelung mildert diese Wiederholung spürbar und schafft eine lesbare Reaktion auf die umgebende Bebauung. Die Sprünge zwischen drei und sechs Geschossen greifen die Massstäblichkeit des Umfelds auf und verleihen der Struktur eine gewisse rhythmische Präzision. Gleichzeitig bleibt die Bebauung trotz dieser Differenzierung kleinkörnig und unterteilt das Areal in viele einzelne Häuser, deren Zusammenhalt in der Gesamtfigur nicht vollständig überzeugend ist.

Die architektonische Sprache zeigt eine ansprechende Fassadengestaltung und setzt auf Farbwechsel, die den Charakter der einzelnen Gebäude variieren sollen. Dennoch wirkt der Ausdruck insgesamt wenig eigenständig und in Teilen unpräzise. Die Massstäblichkeit bleibt zudem ambivalent: Die Dichte ist hoch, gleichzeitig entstehen durch die Vielzahl kleiner Häuser enge Situationen, die das Areal stellenweise eher in Häuserschluchten auflösen als in grosszügige Räume. Besonders deutlich zeigt sich diese Problematik in den Zwischenräumen. Diese fallen häufig sehr eng aus und lassen an verschiedenen Stellen nur geringe Abstände zwischen den Baukörpern zu. Der Lärmschutz hingegen ist sorgfältig gelöst, und die Wohnungen selbst verfügen über eine hohe Qualität. Dennoch überlagert die räumliche Enge der Aussenräume diese Qualität und schmälert die Wirkung der Gesamtanlage. Der Laubengang trägt hierzu kaum bei. Er generiert weder Mehrwert für die Erschliessung noch soziale Aufenthaltsqualitäten und wirkt insbesondere bei der geringen Anzahl angeschlossener Wohnungen wenig sinnvoll.

Die Eingangssituation zum Areal zeigt eine weitere Schwäche des Projekts. Die niedrigen Gebäude im Vordergrund stehen in einem unglücklichen Verhältnis zu den höheren dahinterliegenden Baukörpern. Sie erscheinen zu kleinteilig und zu

wenig tragfähig, um den Eingang räumlich zu fassen oder dem Ort eine angemessene Präsenz zu verleihen. Damit wird die Ankunftssituation des Areals eher geschwächt als definiert. Ähnliches zeigt sich am Übergang zum Areal Mitte, der als harter Schnitt wahrgenommen wird. Die geringen Gebäudeabstände erzeugen ein abruptes Ende der Setzung ohne nachvollziehbare Vermittlung oder räumliche Weitung.

Im Inneren des Areals überzeugt das Projekt partiell diesbezüglich besser. Die niedrigeren Baukörper schaffen einen sanfteren Übergang zum Diakonenhaus, und der Raumfluss ist hier überzeugend. Dennoch bleibt auch hier der Eindruck bestehen, dass die räumlichen Abfolgen weniger aus einer übergeordneten Ordnung entstehen als aus der Aneinanderreihung einzelner Bausteine. Der Aussenraum zeigt eine stark technisch geprägte Ausformulierung, die in Teilen überdetailliert wirkt und dadurch nur begrenzte Interpretations- und Aneignungsspielräume zulässt. Die grosszügig dimensionierten Freiräume, wie der Eingangsplatz oder die weitläufige Wiesenfläche, weisen zwar eine hohe Gestaltungsqualität auf, doch erscheinen die Übergänge zwischen diesen Räumen stellenweise abrupt und stellen die Massstäblichkeit infrage. Es fehlt an sorgfältig ausgearbeiteten Schwellenräumen, die die Massstabssprünge angemessen vermitteln und zur räumlichen Orientierung beitragen könnten. Die zwischen den Wohnbauten entstehenden Hoftypologien schaffen unterschiedliche halbprivate Sozialräume für die Bewohnerinnen und Bewohner. Allerdings führt ihre Position im Dialog mit den nördlichen Bauten auch zu wenig definierten «Resträumen». Eine feinere Abstimmung zwischen den unterschiedlichen Raumcharakteren würde dem Projekt daher zusätzliche Tiefe und atmosphärische Kohärenz verleihen.

Der Entwurf zeigt in mehreren Bereichen solide nachhaltige Ansätze. Die Vielzahl der Häuser bilden zwar eine kompakte Lösung ab, führen aber zu einem hohen Footprint mit mässig zusammenhängenden Aussenraumflächen. Die zweigeschossige Tiefgarage hat einen sehr grossen Footprint. Dies führt zu übermässig hohen grauen Treibhausgasemissionen. Die Flachdächer erlauben Retentionsflächen, welche positive Effekte im Sinne der Schwammstadt mit sich bringt. Die Wohnungen profitieren von guten Tageslichtverhältnissen sowie einer durchgehenden Querlüftung. Gleichzeitig schränken die begrenzten Durchlüftungskorridore die lokalklimatischen Qualitäten des Areals ein. Die gesetzlichen Anforderungen sowie die Zielsetzungen von SNBS-Areal werden grundsätzlich erfüllt, die grauen Treibhausgasemissionen bleiben jedoch aufgrund des hohen Untergeschossanteils vergleichsweise hoch.

In der Summe zeigt das Projekt eine sorgfältige Bearbeitung, die insbesondere im Umgang mit Lärm und Wohnungstypologien Qualität beweist. Gleichzeitig bleibt die Gesamtfigur in ihrer Massstäblichkeit, räumlichen Weite und atmosphärischen Eigenständigkeit hinter den Erwartungen zurück. Die Dichte wirkt hoch, der Ausdruck zu wenig verankert im Ort, und die städtebauliche Zusammensetzung verliert in den engen Zwischenräumen und harten Übergängen jene Kohärenz, die für ein stiftungsnahes, gemeinschaftlich orientiertes Areal entscheidend wäre. Die Entscheidung, eine Fachperson für denkmalpflegerische Fragen hinzuzuziehen, ist positiv aufgenommen worden.



Gipsmodell 1:500
Quelle: Wüest Partner

5.5 Lütjens Padmanabhan mit Bischoff Landschaft



«Das neue zentrale Gartenhaus bildet gemeinsam mit dem Diakonenhaus den gemeinschaftlichen Mittelpunkt des Gartens.»
Quelle: Projektverfassende

*Lütjens Padmanabhan Architekt*innen mit Bischoff Landschaftsarchitektur*

Der Entwurf basiert auf einer klaren und kraftvollen Setzung, die das Areal durch die Wiederholung eines einzigen, leicht variierten Gebäudetypus strukturiert. Diese Haltung führt zu einer städtebaulich prägnanten Figur, deren Ordnung unmittelbar lesbar ist und dem Projekt eine markante Identität verleiht. Die Konsequenz dieser Setzung erzeugt eine hohe räumliche Klarheit und ermöglicht eine effiziente Organisation der Flächen. Insbesondere auch aus wirtschaftlicher Sicht ist die Typenbildung überzeugend: Die Konstruktion bleibt schlank und die Wiederholung der Elemente schafft diesbezüglich eine robuste Grundlage. Gleichzeitig bringt die konsequente Repetition eine gewisse Strenge mit sich, die im Dialog

mit dem historischen Bestand zurückhaltender ausfallen dürfte. Die Gleichförmigkeit der Baukörper und ihre durchgehende Höhe verleihen dem Ensemble eine starke Präsenz, die die feineren Massstäbe der denkmalgeschützten Bauten mitunter überlagert. Dadurch verliert die Beziehung zwischen Alt und Neu an Tiefe, und der gewünschte Austausch zwischen den beiden Ebenen bleibt atmosphärisch verhalten.

In den Übergängen des Areals – insbesondere am Eingang sowie am Anschluss zum Areal Mitte – entstehen Situationen, die in ihrer räumlichen Fassung noch nicht vollständig überzeugen. Die Setzung wirkt an diesen Stellen eher theoretisch entwickelt als selbstverständlich gewachsen, und die Übergänge entfalten weder räumlich noch inhaltlich jene Klarheit, die sie benötigen würden. Auch die Fassadenstellungen zum Rössli und zur Scheune sind anspruchsvoll, da die Neubauten in ihrer Massstäblichkeit und Ausdruckskraft wenig Rücksicht auf die historische Substanz nehmen und die Beziehung zu diesen Gebäuden nicht ausreichend vermitteln.

Der Aussenraum vermittelt eine grosse Offenheit, wirkt in Teilen jedoch unbestimmt. Die flächige Gestaltung erzeugt zwar ein Gefühl von Weite und Freiheit, bleibt jedoch in der Ausformung klar definierter Aufenthaltsorte zurückhaltend. Es fehlen präzisere Setzungen sowie räumlich wirksame Strukturbildungen über vegetative Elemente, die dem Areal charakteristische Räume verleihen und den alltäglichen Gebrauch als Sozialraum für verschiedene Nutzerinnen und Nutzer stärker unterstützen könnten. Zudem bleiben nähere Erläuterungen zur blau-grünen Infrastruktur aus, wodurch deren Rolle im Gesamtentwurf unklar bleibt und das ökologische Potenzial des Projekts nicht vollständig nachvollzogen werden kann.

Besonders im Zentrum des Areals zeigt sich eine gewisse Ambivalenz im Verhältnis zum Bestand. Das Vis-à-vis zum Diakonenhaus wird durch das Gartenhaus besetzt, das stärker trennt als verbindet und den räumlichen Bezug abschwächt. Die kleinen Anbauten, die diesen Bereich begleiten, verfügen zwar über ein vermittelndes Potenzial, entfalten jedoch nicht die räumliche Präsenz, um die zentrale Mitte in ihrer Bedeutung zu klären. Die Nähe zwischen Erdgeschosswohnungen und öffentlichen Wegen erschwert zusätzlich eine überzeugende räumliche Zuordnung. Auch im Umgang mit der weiteren Umgebung zeigt sich ein eher technischer Charakter. Die Freiräume sind funktional, aber wenig programmiert; sie entwickeln keine klar lesbaren Raumfolgen und bilden nur ansatzweise jene differenzierten Bereiche aus, die das Areal als Ganzes stärken könnten.

Das Projekt weist eine hohe Grünflächenziffer auf und sieht umfassende Retentionsflächen auf den Dachflächen vor. Die Baukörper sind durchschnittlich kompakt, und die Erschliessung über aussenliegende Laubengänge ist effizient gelöst. Positiv zu bewerten ist die durchgehende Möglichkeit zur Querlüftung der Wohnungen. Gleichzeitig wirkt sich die sehr grossflächige Unterbauung des Aussenraums durch die Tiefgarage stark einschränkend auf die ökologischen Qualitäten aus. Die Durchlüftungskorridore sind auf ein Minimum reduziert und das Potenzial zur solaren Energiegewinnung fällt im Vergleich eher gering aus. Die gesetzlichen Anforderungen sowie die Anforderungen von SNBS-Areal sind grundsätzlich erfüllt, weisen jedoch deutliche Einschränkungen bei Lokalklima und Ressourceneffizienz auf.

Hervorzuheben sind die Grundrisse, die durchgängig eine hohe Qualität aufweisen. Sie sind effizient organisiert, wirtschaftlich überzeugend und bieten grosszügige Raumfolgen mit klaren Bezügen zum Aussenraum. Die Wiederholung der Typologien führt allerdings zu einer begrenzten Vielfalt, und die Studios lassen sich nur eingeschränkt kombinieren, was die Flexibilität vor allem im Betrieb reduziert. Die Grundrisse der Kita wirken im Vergleich dazu weniger ausgereift und bedürfen einer vertieften Überarbeitung.

Insgesamt präsentiert der Beitrag eine starke und gut strukturierte Setzung, die durch ihre typologische Logik eine hohe Wirtschaftlichkeit und eine solide Grundrissqualität erreicht. Die räumliche Wirkung im Zusammenspiel mit dem historischen Bestand, die Übergänge und die Aussenräume sind jedoch in einer Weise ausgeprägt, die für eine Weiterbearbeitung nicht die erforderliche Grundlage bietet.



Gipsmodell 1:500
Quelle: Wüest Partner

6 Weitere Projekte Zwischenbesprechung

Die folgenden zwei Projekte wurden im Rahmen der Zwischenbesprechung beurteilt und sind anschliessend aus dem Verfahren ausgeschieden.

6.1 Muoto / Guerra Clauss Architekt:innen mit TAKTYK sas



«Blick vom neuen Eingang
zum Standort»
Quelle: Projektverfassende

Muoto / Guerra Clauss Architekt:innen mit TAKTYK sas

Der Entwurf besticht durch seine kraftvolle, klar lesbare städtebauliche Grossform. Die Positionierung der grossen Winkelbauten rahmt das ehemalige Bettenhaus und verleiht ihm so zusätzlich Gewicht. Die Setzung erzeugt eine prägnante räumliche Figur mit starkem Wiedererkennungswert. Gleichzeitig wirft die Grösse der Baukörper im Kontext von Rüschlikon Fragen nach der Massstäblichkeit und Angemessenheit auf, insbesondere im Hinblick auf Einsichtstiefen, Freiraumgliederung und bauliche Präsenz.

Die Architektur transportiert eine technokratische, urbane Bildsprache, die auf einen städtischen Kontext verweist. Ob diese Haltung zum Charakter des Ortes passt, wäre zu prüfen. Auch die Gestaltung des Aussenraums erscheint zwar funktional, jedoch nur in geringem Masse ortsspezifisch ausgeprägt. Die Badelandschaft etwa wird kritisch gesehen, sowohl in Bezug auf Sicherheitsaspekte als auch auf die Nutzbarkeit im Alltag.

Positiv hervorzuheben ist die Vermittlungsleistung des Eingangsgebäudes. Die Setzung am Arealeingang sorgt für eine klare Adressbildung. Die Lage des Veranstaltungsraums nahe beim Eingang erscheint sinnvoll und stärkt das Arealprogramm. Kritisch wird hingegen die vorgesehene Nutzung der Gartenhalle als Kita eingeschätzt, hier sollte das Entwicklungspotenzial der Gartenhalle längerfristig offengehalten werden.

Die Erschliessung und Durchwegung des Areals wirkt schlüssig, es fehlt jedoch eine stärkere Anbindung in Richtung Areal Süd. Der Ausdruck der Fassaden sowie die geringe Vielfalt in der Formensprache erzeugen ein eher distanzierendes Erscheinungsbild. Die Aneignungsmöglichkeiten im Aussenraum bleiben in ihrer Gestaltung zurückhaltend.

In Bezug auf die Nutzungskonzepte wirkt der Vorschlag formal gut strukturiert, jedoch inhaltlich noch ausbaufähig. Die rahmende Lage des Wohnens wird grundsätzlich geschätzt, gleichzeitig fehlen räumlich fassbare soziale Angebote und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt entsteht der Eindruck eines stark durchgeplanten Systems mit wenig informellen Qualitäten.

6.2 UNIK Architektur AG mit planikum AG



Quelle: Projektverfassende

UNIK Architektur AG mit planikum AG

Der Entwurf besticht durch eine konsequente Bearbeitung des gesamten Perimeters. Die Ausarbeitung des Areals in seiner Gesamtheit ist positiv zu würdigen und hebt das Projekt in dieser Hinsicht hervor. Die städtebauliche Setzung mit dem Mobilitätsturm am Eingang des Areals wirkt kraftvoll, wirft aber zugleich Fragen auf: Welches Zeichen soll dieser Auftakt für die Stiftung setzen und welche Rolle nimmt diese Mobilitätsinfrastruktur im Gesamtbild ein?

Die Architektur im Erdgeschossbereich zeichnet sich durch eine hohe Transparenz, Kleinteiligkeit und differenzierte Zugänge aus. Dies erzeugt ein feinfühliges Bild auf Augenhöhe, das positive Erwartungen an die Erdgeschossnutzung weckt. Der Aussenraum selbst ist offen gestaltet, jedoch in seiner Zonierung und in seinem Charakter nicht präzise ausformuliert. Nutzungskonflikte, etwa zwischen Öffentlichkeit und Privatheit, sind erkennbar, insbesondere im zentralen Innenhof, dessen Grösse nur bedingt zur Aneignung einlädt.

Das Projekt überzeugt durch seine rahmende Randbebauung, die durch gestalterische Massnahmen gut aufgelöst wird. Gleichzeitig fehlt es dem Vorschlag an einer übergeordneten Projektidee: Die Haltung zu Fragen von Nachhaltigkeit, Rückbau, Mobilität und sozialem Gefüge bleibt teilweise widersprüchlich oder zu wenig greifbar. Die Positionierung der für die Stiftung wichtigen Kita wirkt beiläufig, das Nutzungskonzept zeigt in seiner Gesamtheit wenig Tiefe.

Insgesamt bietet das Projekt wertvolle Ansätze in der Baukörpergestaltung und Arealkonzeption, bleibt jedoch programmatisch und konzeptionell vage. Die hohen Ansprüche an den Aussenraum und dessen Programm und Zonierung mag der Vorschlag nicht erfüllen. Der Mobilitätsturm als oberirdisches Parkierungselement wird als Lösungsvorschlag geschätzt, die städtebaulichen Konsequenzen können allerdings nicht überzeugen.

Genehmigung

John Decker



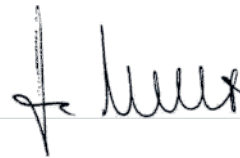
Pascal Gregor



Moritz Gautschi



Joachim Kult



Maria Conen



Barbara Wiskemann



Cyrrill Bischof



Katja Albiez



Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für die am Verfahren teilnehmenden Teams bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Auftraggeberschaft Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

