

# Nachhaltige Siedlungserneuerung «Zukunft Zürileu» Regensdorf

Jurybericht Studienauftrag

Baugenossenschaft Zürileu, Regensdorf

März 2026



metron

## **Impressum**

### **Auftraggeberschaft**

Baugenossenschaft Zürileu  
c/o ImmoCorner AG  
Schulstrasse 169  
8105 Regensdorf

### **Redaktion und Layout**

Metron Raumentwicklung AG  
Stahlrain 2  
Postfach  
5201 Brugg

### **Modellfotografie**

Atelier für Fotografie  
René Rötheli  
Merker Areal  
Bruggerstrasse 37  
5400 Baden

Titelbild: Visualisierung Siegerprojekt «ARANCINI» Studio Schloo GmbH, Zürich

---

# Inhalt

<b>Einleitung</b>	<b>2</b>
<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>Aufgabenstellung</b>	<b>6</b>
<b>Beurteilung und Empfehlung</b>	<b>8</b>
<b>Erkenntnisse und Dank</b>	<b>10</b>
<b>Projekte</b>	<b>11</b>
<b>ARANCINI</b>	<b>12</b>
<b>Gartenrotschwanz</b>	<b>18</b>
<b>Le Nozze</b>	<b>24</b>
<b>Mina &amp; Max</b>	<b>30</b>
<b>Panzanella</b>	<b>36</b>
<b>Reissverschluss</b>	<b>42</b>
<b>Genehmigung</b>	<b>48</b>

# Einleitung

## Ausgangslage

Die 1954 gegründete Baugenossenschaft Zürileu erstellte in den Jahren 1955/56 in Regensdorf 13 zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit 166 Wohnungen. 1974 wurde eine Tiefgarage mit 62 Stellplätzen erstellt, im Zuge einer ersten Fassadensanierung 2008 erhielten alle Wohnungen Balkonanbauten. Gemäss Gebäuediagnose sind die tragende Betonkonstruktion der Gebäude in gutem Zustand und eine komplette Innensanierung, den Ersatz der Heizung sowie Erneuerungsmassnahmen an der Gebäudehülle sind angezeigt. Auf dem in der Wohnzone W2.5 liegenden Grundstück besteht ein grosses Ausnutzungspotenzial. Mit Beanspruchung des Arealbonus lässt sich je nach Erneuerungsstrategie gegenüber heute bedeutend mehr Wohnfläche realisieren. Angesichts des anstehenden Sanierungsbedarfs der bald 70-jährigen Bestandsbauten und der Ausnutzungsreserve hat der Vorstand der Genossenschaft abgestützt auf die Zustimmung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter anlässlich der Generalversammlung angestossen, die Siedlungserneuerung anzugehen. Der Planungskredit zur Durchführung eines Studienauftrags wurde an der Generalversammlung vom 9. Juni 2023 genehmigt. Zu welchem Teil die Bestandesbauten ertüchtigt, erweitert und/oder durch Neubauten ergänzt und ersetzt werden, wird offen gelassen.

## Aufgabenstellung und Ziele

Das Ziel der Baugenossenschaft Zürileu weiterhin preisgünstige Wohnungen anbieten zu können und die Wohnungszahl deutlich zu erhöhen, soll mit der Erneuerung der Siedlung Zürileu sichergestellt werden. Dabei soll das Ausnutzungspotenzial vollständig ausgeschöpft werden unter Wahrung einer dem Quartier entsprechenden, städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle Gesamtanlage, die freiräumliche Qualität zugunsten der Bewohnerinnen und Bewohner wie auch der Biodiversität, der Wohnungsbestand substanziell vergrössert und eine sozialverträgliche Umsiedlung ermöglicht werden. Die Baugenossenschaft beabsichtigt, Wohnraum für alle Lebensphasen anzubieten und dafür den Anteil Familienwohnungen zu erhöhen und einen hohen Anteil hindernisfreier Wohnungen zu erstellen. Die heutigen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sollen die Möglichkeit haben, weiterhin kostengünstig wohnen zu können. Um auch während der Bauphase einen Anteil Wohnungen anbieten zu können, ist eine etappierte Realisierung beabsichtigt.

Im Rahmen der Eingabe der Projektstudie war aufzuzeigen, mit welcher Erneuerungsstrategie von Instandsetzung, Anbauten und Aufstockungen oder Ersatzneubauten der Bestandsgebäude die Ziele der Genossenschaft bestmöglich erreicht werden kann. Die Planungsteams waren aufgefordert, stimmige Konzepte aufzuzeigen, welche in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen - Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt - gleichermassen überzeugen.

## Lage und Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter (rot) ist gleich der Grundstücksgrenze der Parzelle 5479. Der Bahnhof Regensdorf liegt östlich des Grundstücks und ist fussläufig in ca. 10 Minuten erreichbar. Der zu bearbeitende Perimeter grenzt südlich an das Schulareal Rugenacher und nördlich an das bestehende Industriegebiet. Auf der West- und Ostseite grenzen Wohngebiete der Zone W2.5 an. Auf der im Südwesten angrenzenden Parzelle befindet sich ein Doppelkindergarten der Gemeinde Regensdorf.

---

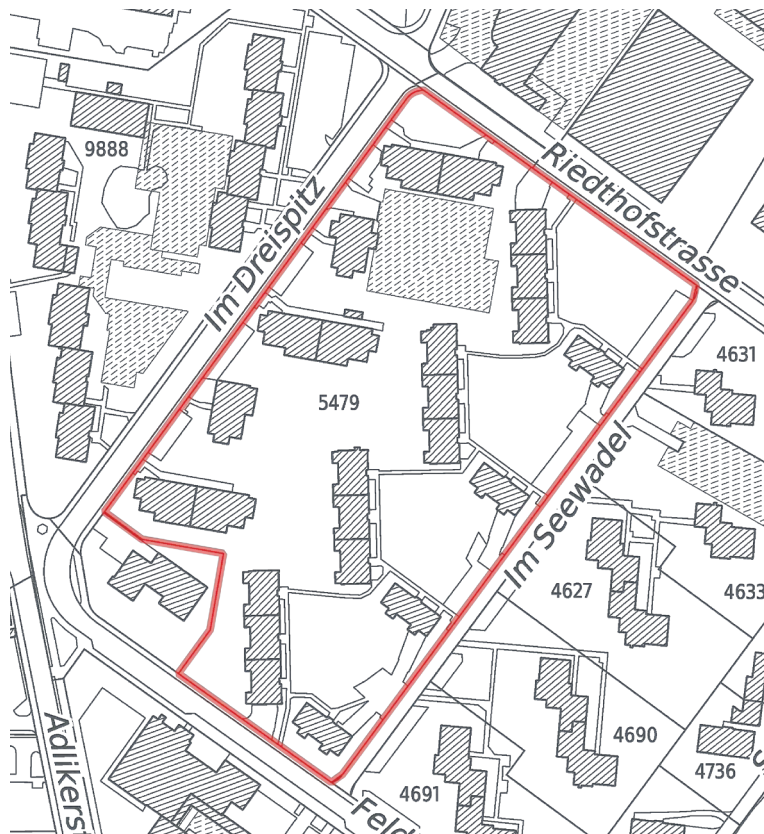


Abbildung 1: Siedlung Baugenossenschaft Zürileu mit Bearbeitungsperimeter (GIS-ZH)



Abbildung 2: Luftbild Siedlung Baugenossenschaft Zürileu mit Gebäudetypen (GIS-ZH)

# Verfahren

## Auftraggeberin

Der Studienauftrag wurde durch die Baugenossenschaft Zürileu veranstaltet.

## Verfahrensart und Ablauf

Die Baugenossenschaft Zürileu veranstaltete einen einstufigen Studienauftrag auf Einladung zur Erlangung eines Projektvorschlags für die Siedlungsentwicklung Zürileu. Ziel war die Evaluation eines Siegerprojekts und andererseits die Auswahl eines Planerteams für die weiteren Projektierungsphasen, bestehend aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur. Der Dialog des Studienauftrags beinhaltete eine Zwischenbesprechung.

Im Zentrum stand ein gesamtheitlicher Lösungsvorschlag, der sowohl die städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Anforderungen wie auch die Erwartungen an die Wirtschaftlichkeit und den engen Finanzierungsspielraum des preisgünstigen Wohnraums im Sinn der Auftraggeberschaft erfüllte. Mit einer zukunftsweisenden Siedlungsentwicklung beabsichtigt die Baugenossenschaft Zürileu ihre Bauten für die nächsten Generationen aufzubereiten.

## Beurteilungsgremium

Für die Begleitung und Beurteilung des Studienauftrags setzte die Veranstalterin das folgende Beurteilungsgremium ein:

### Sachpreisgericht (mit Stimmrecht)

- Daniel Grünenwald, Präsident Baugenossenschaft Zürileu
- Manfred Feucht, Vorstandsmitglied Baugenossenschaft Zürileu
- Marijan Markotic, Vorstandsmitglied Baugenossenschaft Zürileu
- Marianne Dutli Derron, Beratung Immobilienentwicklung

### Fachpreisgericht (mit Stimmrecht)

- Sabina Hubacher, dipl. Architektin ETH SIA BSA (Vorsitz)
- Michael Geschwentner, dipl. Architekt ETH SIA BSA
- Dan Schürch, dipl. Architekt FH SIA BSA
- Rita Illien, dipl. Landschaftsarchitektin HTL SIA BSLA

### Expertinnen und Experten (beratend, ohne Stimmrecht)

- Katrin Pfäffli, Nachhaltigkeit/Energie
- Pascal Aeberli, Kostenplanung, hssp AG
- Roland Bärtschi, Statik, Bärtschi Partner Bauingenieure AG
- Dominic Nörr, Projektleiter Raumplanung, Gemeinde Regensdorf

## Gäste

Die Baugenossenschaft hat ihre Genossenschafterinnen und Genossenschafter als stille Zuhörerinnen und Zuhörer (Gäste) zur Schlussjurierung eingeladen. Es haben je nach Zeitfenster zwischen 35-45 Personen von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

---

## Verfahrensbegleitung und -sekretariat

Die fachliche Vorbereitung, Organisation und Begleitung des Studienauftrags sowie die Durchführung der Vorprüfung erfolgte durch die Metron Raumentwicklung AG, Rebekka Huber und Laura Kälin.

## Teilnehmende Teams und Teambildung

Folgende 6 Planungsteams waren für den Studienauftrag eingeladen (alphabetische Reihenfolge):

- Blättler Heinzer Architektur GmbH, Zürich  
Haag Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
- Chebbi Thomet Bucher Architektinnen AG, Zürich  
Kolb Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich
- Oxid Architektur GmbH, Zürich  
Appert Zwahlen Partner AG Landschaftsarchitekten BSLA, Cham
- Studio Schloo GmbH, Zürich  
BÖE Studio GmbH, Zürich
- Studio Trachsler Hoffmann, Zürich  
Bernhard Zingler Landscape Projects, St. Gallen
- Zimmermann Sutter Architekten AG, Zürich  
Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich

## Entschädigung

Für die vollständige und termingerechte Abgabe einer dem Programm entsprechenden Projektstudie erhielt jedes Planungsteam eine fixe Entschädigung von CHF 35'000.- (exkl. Mehrwertsteuer).

## Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberin Baugenossenschaft Zürileu beabsichtigt, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Beurteilungsgremiums an das siegreiche Planungsteam bestehend aus einem Architektur- und einem Landschaftsarchitekturbüro zu vergeben. Die Auftraggeberin beabsichtigt, das Projekt mit den ausgewählten Büros zu realisieren. Der Antrag zur Weiterbearbeitung wird an der Generalversammlung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur Genehmigung vorgelegt.

Freiwillig beigezogene Spezialisten und Spezialistinnen, welche am Verfahrenserfolg einen wesentlichen Anteil haben, können unter den Voraussetzungen «gute Referenzen» und «konkurrenzfähiges Angebot» ebenfalls beauftragt werden.

## Termine

Start Studienauftrag	5. Mai 2025
Zwischenbesprechung	4. September 2025
Abgabe Pläne Studienauftrag	5. Dezember 2025
Abgabe Modell Studienauftrag	19. Dezember 2025
Beurteilung Studienauftrag	Januar / Februar 2026
Ausstellung der Projektbeiträge	20. März 2026

# Aufgabenstellung

## Übergeordnete Ziele

Im Rahmen des Studienauftrags wurde ein qualitativ hochstehender Projektvorschlag sowie die geeignetsten und kompetentesten Partner für die nachhaltige Siedlungsentwicklung der bestehenden Siedlung Zürileu in Regensdorf gesucht.

## Städtebauliche Vorgaben

Vorgesehen ist eine der Lage angemessene, qualitätsvolle und verdichtete Bebauung. Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in gesellschaftlicher, ökologischer und wirtschaftlicher Hinsicht war eine sorgfältige Abwägung zwischen Erhalt und Weiterentwicklung des Bestandes durch Aufstockungen oder Anbauten sowie dessen Ersatz oder Ergänzung durch Neubauten erforderlich. Zu prüfen war zudem, ob die bestehende Tiefgarage in das Konzept integriert werden kann.

## Freiraumkonzept

Angestrebt wird ein gestalterisch hochwertiger und begrünter Freiraum mit möglichst geringer Versiegelung und Unterbauung. Unterirdische Bauten waren auf das funktionale Minimum zu beschränken, um eine qualitätsvolle Bepflanzung zu ermöglichen und das Mikroklima positiv zu beeinflussen. Der wertvolle Baumbestand war, soweit mit einer sinnvollen Siedlungserneuerung vereinbar, zu erhalten. Baukörper und Untergeschosse sind entsprechend sorgfältig und kompakt zu planen. Zudem war aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Biodiversität gefördert und langfristig gesichert werden kann.

## Gemeinschaftlicher Aussenraum

Durch die bauliche Verdichtung wird die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner deutlich steigen, wodurch auch die Aussenräume künftig intensiver genutzt werden. Eine sorgfältige und differenzierte Gestaltung soll deshalb die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität erhöhen. Vorgesehen sind vielfältige Begegnungs- und Gemeinschaftsbereiche für unterschiedliche Bedürfnisse, mit belebteren und ruhigeren Orten, Flächen für Austausch und gemeinsame Aktivitäten sowie Rückzugsmöglichkeiten. Anstelle eines grossen Platzes sind mehrere kleinere Versammlungsorte erwünscht. Die Bewohnerchaft soll sich die Aussenräume aneignen und deren Gestaltung mitprägen können. Gemeinschaftlich genutzte Freiräume sind als attraktive Begegnungsorte auszubilden und sollen auch Aneignungsflächen für eine spätere Nutzung, etwa für gemeinschaftliche Pflanzgärten, bieten. Ergänzend sind ein vielseitig nutzbarer Spielbereich sowie Nischenräume für ältere Kinder und Jugendliche vorgesehen.

## Vernetzungen / Wegverbindungen

Es ist eine gute Vernetzung und Durchlässigkeit innerhalb des Areal und über das Areal hinaus sicherzustellen sowie der Perimeter optimal in das bestehende Fuss- und Velowegnetz einzubinden, wobei die internen Wege der angrenzenden Siedlungen mitzubeherrschenden sind. Das Wegnetz im Innern des Areal ist übersichtlich und hindernisfrei zu gestalten; es soll sowohl der Durchwegung als auch als Begegnungsort dienen. Wo immer möglich sind sickerfähige Beläge zu verwenden.

---

## **Zielgruppe**

Mit der Siedlungserweiterung möchte die Baugenossenschaft Zürileu Wohnungen für alle Lebensphasen anbieten, insbesondere auch grössere Familienwohnungen sowie altersgerechte und hindernisfreie Wohnungen. Es sollen vielfältige Wohnbedürfnisse und unterschiedliche Wohnvorstellungen von Familien, Paaren und Einzelpersonen sowie von Betagten und Menschen mit Einschränkungen berücksichtigt werden. Die Wohnungsgrundrisse sollen hinsichtlich unterschiedlicher Haushaltsformen eine hohe Nutzungsflexibilität aufweisen. Sowohl innerhalb der Siedlung als auch innerhalb der einzelnen Bauten wird eine Durchmischung angestrebt; eine Segregation der altersgerechten und hindernisfreien Wohnungen oder der Wohnungen für tiefere Einkommen soll vermieden werden.

## **Eingriffstiefe im Bestand**

Die Eingriffstiefe in den Bestandesgebäude war sorgfältig in Abhängigkeit zur Verhältnismässigkeit abzuwägen. Ein Teil der Bestandesbauten mit einem tiefen Wohnungsstandard zu erhalten, um weiterhin Wohnungen mit tieferen Mietzinsen anbieten zu können, war eine Möglichkeit. Werden die Bestandesbauten erhalten, saniert und allenfalls umgebaut, sollten sie wieder für einen neuen Lebenszyklus instandgesetzt werden.

## **Etappierung**

Die Baugenossenschaft Zürileu sieht sich verpflichtet, ihren Genossenschafterinnen und Genossenschafter eine geeignete Ersatzwohnung innerhalb der Siedlung anbieten zu können. Eine Umsetzung in mehrere Bauetappen wurde daher erwartet. In einer 1. Etappe musste mindestens die Hälfte der heutigen 166 Bestandeswohnungen (ca. 80 Wohnungen) angeboten werden können.

## **Vorgaben Energiestandard**

Die Baugenossenschaft Zürileu steht für eine zukunftsfähige, ressourcen- und klimaschonende Siedlungserneuerung und unterstützt die Vorgaben der Gemeinde Regensdorf als Energiestadt mit einem nachhaltigen Energiekonzept und zukunftsorientierten Lösungen für einen massvollen Umgang mit Energie. Eine Zertifizierung wird nicht angestrebt, die Siedlungserneuerung soll jedoch über den gesamten Lebenszyklus optimiert werden. Neubauten sind klimaschonend zu erstellen, energieeffizient zu betreiben und durch robuste, vorwiegend bauliche Lösungen auszuzeichnen; sie sollen einfach instandhaltbar, anpassbar und rückbaufähig sein. Soweit möglich und sinnvoll soll mit dem Bestand weitergebaut und dieser für einen weiteren Lebenszyklus ertüchtigt werden. Die Wärmeerzeugung muss künftig zu 100 Prozent erneuerbar erfolgen; Neu- und Umbauten sollen zur eigenen Stromproduktion beitragen.

## **Kostengünstiges Bauen**

Die Wirtschaftlichkeit hat für die Baugenossenschaft Zürileu einen hohen Stellenwert. Für die Erreichung der vorgesehenen Mieten soll die Überbauung preisgünstig erstellt werden. Dazu gehörte die Ausarbeitung eines optimalen Verhältnisses von vermietbaren Flächen zu Geschossflächen.

# Beurteilung und Empfehlung

Die Beurteilung des Studienauftrags fand an zwei Beurteilungstagen Ende Januar und Anfang Februar 2026 in Regensdorf statt. Die stimmberechtigten Fach- und Sachmitglieder des Beurteilungsgremiums waren während der beiden Beurteilungstage vollzählig anwesend und das Beurteilungsgremium damit beschlussfähig. Die Expertin Nachhaltigkeit und der Experte Kostenplanung nahmen an beiden Jurierungstagen vollumfänglich teil. Der Experte Statik war am Morgen des ersten Jurierungstages anwesend. Die Beurteilung der Projektbeiträge erfolgte in mehreren Bewertungsrundgängen gemäss der im Programm formulierten Beurteilungskriterien.

## Vorprüfung

Sämtliche eingereichte Projekte wurden einer formellen und inhaltlichen Vorprüfung unterzogen. Die Vorprüfung erfolgte im Dezember und Januar 2026 unter der Federführung der Metron Raumentwicklung AG. Die Resultate der Vorprüfung wurden dem Beurteilungsgremium in einer Zusammenstellung am ersten Beurteilungstag der Schlussbesprechung zur Verfügung gestellt.

## Formelle Vorprüfung und Zulassung zur Beurteilung

Alle 6 Projekte wurden fristgerecht und vollständig eingereicht. Sie erfüllten damit die formellen Anforderungen und wurden durch das Beurteilungsgremium zur Beurteilung zugelassen.

## Materielle Vorprüfung

Die Projekte wurden im Hinblick auf die im Programm sowie in der Fragenbeantwortung und Zwischenbesprechung formulierten Rahmenbedingungen und Anforderungen geprüft: Einhaltung von Perimeter und bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen, Vorgaben zu Wohnungsmix und Raumgrössen, Anforderungen bezüglich Wohnqualitäten sowie Parkierung. Ebenso wurden die Flächenkennwerte verglichen und die Erstellungskosten und die Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung der statischen Einschätzung berechnet. Es wurde eine vertiefte Prüfung und Gegenüberstellung der Nachhaltigkeit durchgeführt. Die projektspezifischen Abweichungen gegenüber den Vorgaben wurden im Vorprüfungsbericht aufgezeigt und durch die Metron Raumentwicklung AG und die Expertinnen und Experten am ersten Beurteilungstag der Schlussbesprechung vorgestellt.

## Beurteilung

Der erste Beurteilungstag startete mit einem Informationsrundgang in Gruppen, in dessen Anschluss die Projekte wertfrei vorgestellt wurden. Im ersten Beurteilungsrundgang diskutierte das Beurteilungsgremium alle 6 Projekte aufgrund der Erkenntnisse aus dem Informationsrundgang und der Vorprüfung in einer ersten Gesamtbetrachtung. Die Stärken und Potenziale aber auch die Schwächen und Risiken von jedem Projekt wurden im Austausch herausgearbeitet und verglichen. Aufgrund dieser Diskussion zeigten sich in den Projekten unterschiedliche Qualitäten bezüglich Städtebaulicher Gesamtwirkung, Wohnqualitäten und Verhältnismässigkeit im Umgang mit dem Bestand. Das Beurteilungsgremium entschied, die Unterschiede mit der Erarbeitung der Projektbeschriebe auf den zweiten Beurteilungstag vertiefter zu prüfen und für das gesamte Beurteilungsgremium aufzubereiten.

---

Der zweite Beurteilungstag startete mit dem Vorlesen der Entwürfe der Projektbeschriebe, welche durch das Beurteilungsgremium ergänzt wurden. Alle Projekte wurden vertieft hinsichtlich ihrer städtebaulichen Gesamtwirkung, ihrer spezifischen freiräumlichen Qualitäten, Wohntypologien und -qualitäten besprochen. Zudem sind die Eingriffstiefen im Bestand miteinander verglichen worden. Im Laufe der Diskussion zeigte sich, dass die am ersten Beurteilungstag vorgenommene Bewertung bestätigt werden konnte. Bei zwei Projekten wurde bezüglich der oben genannten Anforderungen eine geringere Qualität festgestellt.

Das Projekt des Teams Studio Schloo GmbH mit BÖE Studio GmbH konnte schliesslich in allen Punkten am besten überzeugen. Die Themen der Weiterentwicklung der Siedlungsqualitäten, der Umgang mit dem Bestand, aber auch die vielfältigen Wohnungstypologien und -qualitäten sowie die differenzierten Aufenthaltsqualitäten im Freiraum wurden auf eine vielversprechende Art gelöst. Das Projekt überzeugte als Ganzes sowohl die Mitglieder des Sachpreisgerichts der Baugenossenschaft Zürileu wie auch die Mitglieder des Fachpreisgerichts und Expertinnen und Experten der unterschiedlichen Disziplinen.

### **Entscheid und Empfehlungen**

Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig das Projekt des Teams Studio Schloo GmbH mit BÖE Studio GmbH zur Weiterbearbeitung und zur Ausführung zu empfehlen. Es weist die höchste Qualität sowohl im städtebaulichen Gesamtkonzept als auch hinsichtlich Wohn- und Freiraumqualität aus. Das Projekt verspricht eine erfolgreiche Realisierung der Anforderungen der Baugenossenschaft Zürileu und die Überführung des Areals in die Zukunft.

Für die Weiterbearbeitung wurden folgende Empfehlungen formuliert:

- Der Zugang vom Quartier zur Siedlung soll gefördert werden, dafür sind die Freiräume am Rande der Siedlung (Grundstücksecken Riedthof/Im Seewadel und Im Seewadel/Feldblumenstrasse) aufzuwerten und mit Nutzungen anzureichern, die auch auf die Nachbarschaften einladend wirken.
- Die Lage der Velorampe und der Tiefgaragenabfahrt beeinträchtigen die Qualität des Freiraums. Ihre Position, Einbettung und Ausformulierung sind zu verbessern.
- Der Quartierstrasse Im Seewadel wird ein hohes Potenzial für einen Begegnungsraum zugesprochen. Es ist zu prüfen, wie das Erdgeschoss der Neubauten Richtung Strasse durch gemeinschaftlich nutzbare Räume attraktiver gestaltet werden könnte.
- Die Position des Gemeinschaftsraums/Siedlungsraums ist zu prüfen. Der Zugang auch aus dem Quartier soll einfach und selbstverständlich möglich sein. Eventuell kann auf den Pavillon verzichtet werden, wenn ein besserer Standort in einem Gebäude gefunden wird.
- Es ist zu prüfen, ob der Pavillon des Gemeinschaftsraums als einfaches Aussenraumelement (z.B. Schattendach) interpretiert werden kann.
- Es ist zu prüfen, inwieweit allen Wohnungen ein eigener privater Aussenraum (Balkon/Terrasse) angeboten werden kann.
- Es ist zu prüfen, ob und wie die Wohnungen im Erdgeschoss im Haus Typ C hindernisfrei erschlossen werden können.
- Ebenso ist zu prüfen, ob der Lift im Haus Typ C bis ins Untergeschoss geführt werden kann.
- Das Verhältnis zwischen Aufwand und Ertrag der Wintergärten anstelle der heutigen Balkone bei Haus Typ C soll kritisch geprüft werden.

- Die Grundrisstypologie der Aufstockung Haus Typ C ist zu überdenken. Dabei sind alle Wohnungen hindernisfrei zu erschliessen.
- Die gedeckten Veloabstellplätze werden in der vollen Anzahl benötigt und sind nachzuweisen. Die konzentrierte Anordnung in einer peripheren Einstellhalle ist dafür nicht geeignet. Allenfalls kann auf die unterirdische Veloeinstellhalle ganz verzichtet werden.

## Erkenntnisse und Dank

Die Baugenossenschaft Zürileu stellte eine herausfordernde und anregende Aufgabe. Angetrieben durch die Überzeugung, dass das Weiterbauen in vielerlei Hinsicht das Gebot der Stunde ist, waren alle beteiligten Teams bereit, sich sorgfältig mit dem Bestand auseinanderzusetzen und sich der Arbeit mit viel Aufwand und mit Leidenschaft zu widmen. Dafür gebührt ihnen grosser Dank; diese (immer noch) Pionierarbeiten sind wertvoll für das kollektive Wissen - ohne sie kommen wir nicht weiter.

Ebenfalls gefordert waren Sach- und Fachpreisgericht. Was auf den ersten Blick sehr ähnlich aussah, bedurfte genauer Untersuchung und Betrachtungen von allen Seiten. Die Einbindung der Siedlung ins Umfeld, die Neuordnung der Freiräume, eine sozialverträgliche Etappierung, die zu erwartenden Mieten in Abhängigkeit zu den vorgeschlagenen Massnahmen, das Ausmass der durch den Erhalt von Bausubstanz erzielten Einsparungen von CO<sub>2</sub> und - last but not least – das Zusammenführen von Neu und Alt zu einem selbstverständlichen neuen Ganzen waren Themen, die es zu bewerten galt und die abgestimmt werden mussten mit den Erwartungen der Bestellerin.

Alle vorgelegten Arbeiten zeigen auf, dass die städtebauliche Konzeption der Siedlung so viele Qualitäten in sich birgt, dass der Umbau in eine zukunftsfähige, moderne Überbauung gelingen kann. Mit dem Erhalt von bestehenden Häusern und der Platzierung von Neubauten an ähnlichen Stellen des Areals kann der freie fliessende Grünraum und viele seiner Bäume erhalten bleiben trotz erheblicher Zunahme an Baumasse, Wohnungsanzahl und zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Hinzu kommt die Neugestaltung der Freiräume, die neue Möglichkeiten für informelle Begegnungen, nachbarschaftliche Verbindlichkeiten und gemeinschaftliche Aktivitäten schafft. Damit ist nicht nur das Ziel der Genossenschaft erreicht, sondern weit mehr. Die Siedlung der Baugenossenschaft Zürileu darf als Beispiel für eine mustergültige Weiterentwicklung Schule machen.

---

# Projekte

# ARANCINI

Empfehlung zur Weiterbearbeitung



«Weiterbauen statt Überschreiben», so lautet der programmatische Ansatz, der den Weg für die Entwurfsstrategie weist. Die städtebaulichen und freiräumlichen Eigenschaften des Bestandes dienen als Ausgangslage für eine behutsame Transformation, die mit gezielten Eingriffen auf dem Fussabdruck der bestehenden Bauten die Siedlung in eine neue Zeitrechnung überführen soll, ohne die vorhandenen Qualitäten zu verlieren. Dabei wird eine grosse Bandbreite an Wohnungstypologien angeboten, die als Antwort auf die sich wandelnden Bedürfnisse der Genossenschaft zu verstehen sind. Diese Vielfalt, die von der sanften Sanierung des Bestandes bis zum kompakten vierspännigen Neubau reicht, verspricht eine lebendige Siedlungsidentität mit einem reichhaltigen Wohnungsangebot. Dadurch wird eine glaubhafte Begründung für die Ersatzneubauten geliefert, die eine zeitgemässe Ergänzung des bestehenden Angebots ermöglichen.

Die grosszügige Weite des Freiraums und die räumliche Durchlässigkeit der Siedlung sind Qualitätsmerkmale, die mit der Entwurfsidee des kleinen Fussabdrucks bewahrt werden. Die Baukörper sind gut proportioniert und stehen trotz Verdichtung in einem ausgewogenen Verhältnis zum Freiraum. Je zwei Häuser werden zu einem Paar zusammengefasst und über einen Siedlungsplatz gemeinsam erschlossen. Es entstehen gut auffindbare Ankunftsorte, die als Treffpunkte dienen und übersichtliche Nachbarschaften bilden. Die Arealecken am Seewandel werden bewusst freigelassen, um Raum für gemeinschaftliche Nutzungen zu schaffen, die dank ihrer prominenten Lage über den Siedlungsrand hinausstrahlen und mit der Umgebung kommunizieren.

Dank der stark am Bestand orientierten Gebäudesetzung bleibt der offene, fließende Charakter des Freiraums erhalten. Die Freiraumgestaltung entwickelt ihn weiter zu differenzierten Zonen mit unterschiedlichem Nutzungspotenzial, beschattet und gegliedert von einer schönen Mischung aus Baumbestand und verjüngenden Ergänzungspflanzungen. Die grüne Mitte ist von freistehenden Bäumen und einer ökologisch hochwertigen Gestaltung geprägt, in die auch die Retention integriert wird. Vor den zur Mitte orientierten Gebäuden (A und C) liegen Vorzonen, an die Gemeinschaftsgärten angegliedert

## Architektur

Studio Schloo GmbH,  
Zürich

Valentina Sieber  
Philip Dörge  
Stefan Haal  
Max Bachmann  
Dimitri Häfliger  
Andrea Scognamiglio  
Gabrielle Chilinski

## Landschaftsarchitektur

BÖE Studio GmbH,  
Zürich

Johannes Heine  
Natalie Reichelt

## Baumanagement

Perita AG, Zürich

Tim Hercka  
Michael Henz  
Christine Bühler  
Andreas Lochmatter  
Léa Mandallaz

## Bauingenieur

co-struct AG, Zürich

Lucas Bauer

## Bauphysik

Gartenmann Engineering  
AG, Basel

Stephan Beck  
Johanna Zink

sind, hinter den Gebäuden sind private Gartenbereiche durch eine subtile Zonierung markiert, gehen aber offen in den gemeinschaftlichen Raum über. An den Strassen entstehen die «Nachbarplätze»: Je ein Baumgeviert mit einer spezifischen Art individualisiert diese adressbildenden Plätze fein aus und regt die Bildung verschiedener Gemeinschaften an – auch über die Gebäude hinweg. Den Plätzen gegenüber liegen die Naschgärten, die den Freiraum um ein weiteres wertvolles Element bereichern. In der Ecke Riedthofstrasse / Im Seewadel findet der Entwurf mit Pergola, Spielplatz und Wiese einen guten Anschluss ans Quartier.

Die vorgeschlagene Fassadengestaltung setzt auf einen Dialog zwischen Neu und Alt. Die Neubauten bedienen sich einer Architektursprache mit horizontaler Prägung und einer hinterlüfteten Holzverkleidung, während der Typ B, der eine geringe Eingriffstiefe aufweist, in seiner ursprünglichen Erscheinung belassen wird. Der Typ C wiederum nimmt bei den neu erstellten Fassaden die Sprache der Neubauten auf, während die sanierten Fassadenbereiche den mineralischen Ausdruck der Bestandesbauten thematisieren. Alle Häuser besitzen nun vier Geschosse mit Satteldach, die Neubauten zusätzlich mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Motiv des Satteldaches bindet die Häuser zu einem lesbaren Ganzen zusammen und verleiht der Siedlung eine eigenständige architektonische Identität.

Das vielfältige Wohnungsangebot lebt vom starken Bezug zum Freiraum und verspricht eine lebendige Siedlungsidentität. Der Laubengangtyp besitzt Maisonetten mit Privatgärten und bietet in den Obergeschossen am Laubengang eine Gemeinschaft mit je fünf unterschiedlich grossen Wohnungen. Dank der geschickten Anordnung der Wohnungen – Kleinwohnungen in der Mitte, grosse Wohnungen an den Enden – wird das Thema der Einsichtsproblematik am Laubengang elegant gelöst. Die Wohnungen im Typ C werden durch den Anbau einer Erschliessungslaube mit einem zweiten behindertengerechten Eingang direkt in die Küche neu interpretiert. Durch die Ergänzung um eine Raumschicht wird zusätzlicher Wohnraum gewonnen. Die gut organisierten Wohnungen im neuen Typ D punkten mit einer zweiseitig orientierten Wohnküche in der Gebäudeecke, die über den Balkon in die Landschaft verlängert wird. Schliesslich bieten die sanft sanierten Wohnungen im Typ B kostengünstigen Wohnraum mit einer hohen Belegungsdichte, der als Nutzungspotenzial für zukünftige Generationen angesehen wird.



#### Legende

Linke Seite:  
Modellfoto

Rechte Seite:  
Situation

Dem Projektvorschlag gelingt es, den kleinen Gebäudefussabdruck des Bestands weitgehend zu bewahren. Auch dank den flächeneffizienten Neubauten erreicht das Projekt insgesamt tiefe Werte in der Erstellung. Alle Neubauten sind kompakt, flächeneffizient und erlauben beim Gebäudetyp A eine hohe Belegung. Allenfalls ist die Tageslichtnutzung aufgrund der Laube und Balkonschicht etwas eingeschränkt. Die Neubauten D sind über alle Geschosse und bis ins Untergeschoss gut strukturiert und ressourcenschonend materialisiert. Der Eingriff im Gebäudetyp C ist bedeutend, aber respektvoll gewählt – die vorhandenen Strukturen und insbesondere das Tragsystem sowie die Primärstruktur bleiben vollständig erhalten. Die Einhausung der Balkone zu Wintergärten scheint dabei nicht zwingend. Die Bauten sind insgesamt gut gedämmt und erlauben einen energieeffizienten Betrieb. Auf den Dachflächen würden ausreichend Flächen für Photovoltaikanlagen zur Verfügung stehen, auch wenn diese nicht ausgewiesen sind.

Mit total 108 neu gebauten Wohneinheiten und 70 zurückgebauten Bestandswohnungen weist der Vorschlag am zweitmeisten neue Wohnungen auf. Der Vorschlag zeigt insgesamt eine hohe Flächeneffizienz und gute Kompaktheit auf. Die Bestandsgebäude Typ B erhalten eine Strangsanierung (Küchen/Bäder), Wintergarten-Verglasungen aber keine Fassaden- und Fensterinstandsetzung sowie kleinere innere Anpassungen. Die aufgestockten Bestandsbauten Typ C hingegen werden umfassend instandgesetzt (Strangsanierung Küchen/Bäder, Fassaden, Fenster) und mit einer neu angebauten Raumschicht erweitert. Die Aufzugsanlagen (Typ C) werden ausserhalb der Gebäude, ab Erdgeschoss erstellt. Insgesamt werden 18 Aufzugsanlagen geplant. Die Kennwerte der Wirtschaftlichkeit liegen im Durchschnitt der Projekteingaben und der Projektvorschlag schafft trotz hoher Anzahl Neubauwohnungen gute Voraussetzungen, um die Ziele der Baugenossenschaft Zürileu für weiterhin kostengünstige Mieten zu erreichen.

Der Entwurf besticht durch seine klare Vorgehensweise und den respektvollen Umgang mit dem Bestand. Die Bewahrung der vorhandenen Qualitäten des Freiraums und der Bestandesbauten wird auf überzeugende Weise mit dem Potenzial der Ersatzneubauten kombiniert, die neue Wohnformen und zeitgemässe Grundrisse hervorbringen. Das ausgewogene Vorgehen beim Bauen im Bestand schafft die Voraussetzung für eine gute CO<sub>2</sub>-Bilanz. Die Verbesserung der Adressierung mit der Bildung von Häusergruppen und die damit verbundene Klärung und Erweiterung des Freiraumangebots schafft auf einfache, aber wirksame Weise die Stärkung des Gemeinschaftsgedanken und eine bessere Anbindung der Siedlung an die Umgebung. Im Freiraum bietet das Projekt eine Vielzahl an unterschiedlichen Qualitäten, Aufenthalts- und Begegnungsorten und einen geringen Grad an Unterbauung.

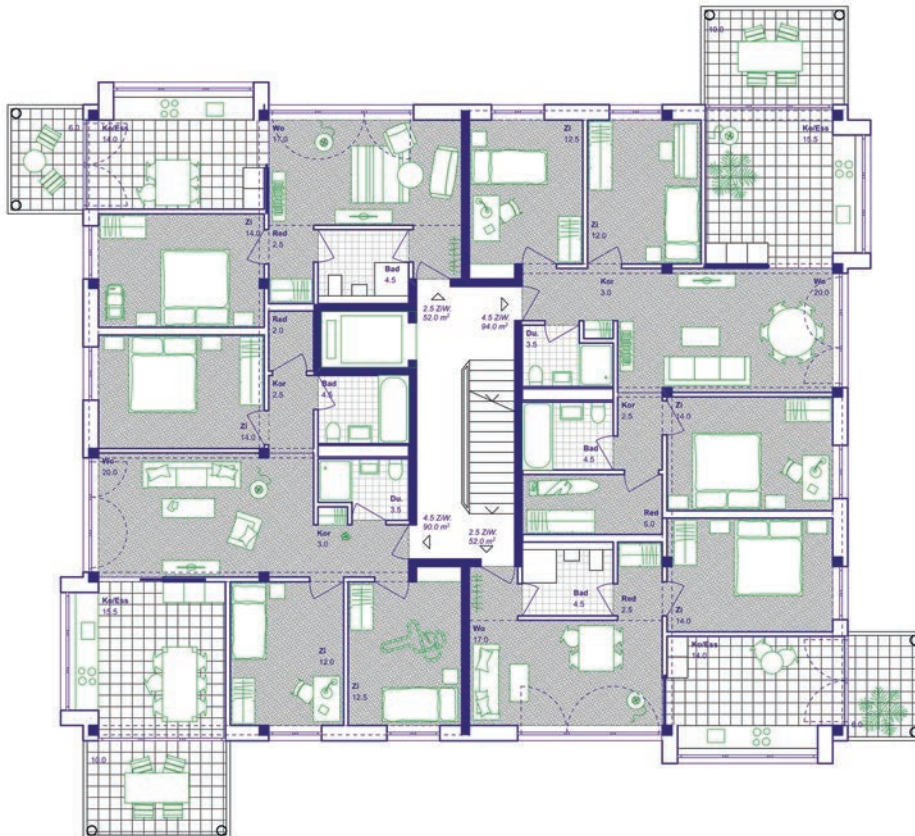
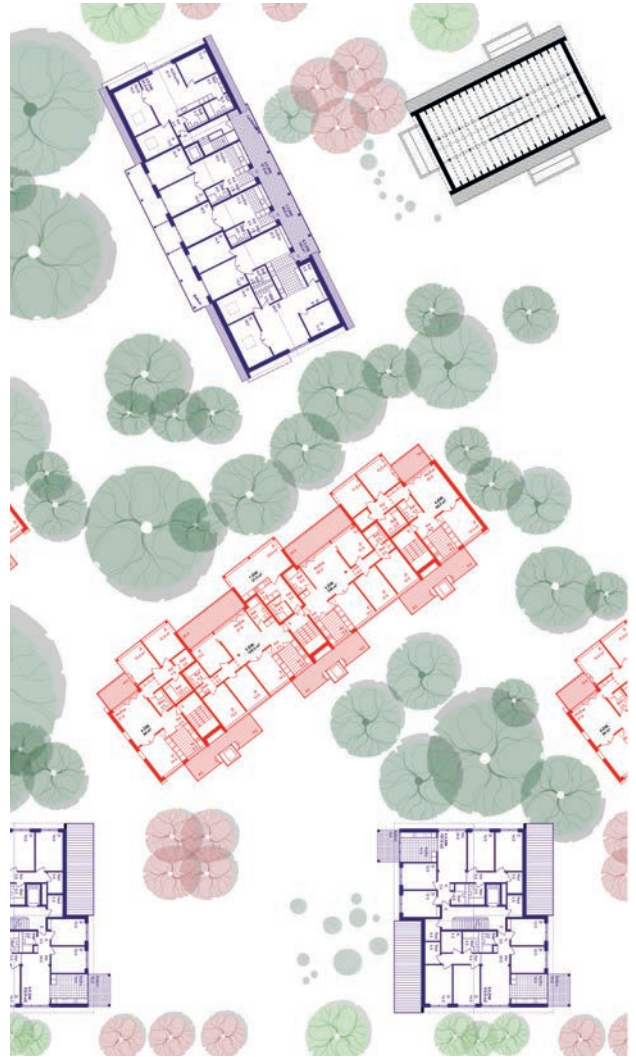
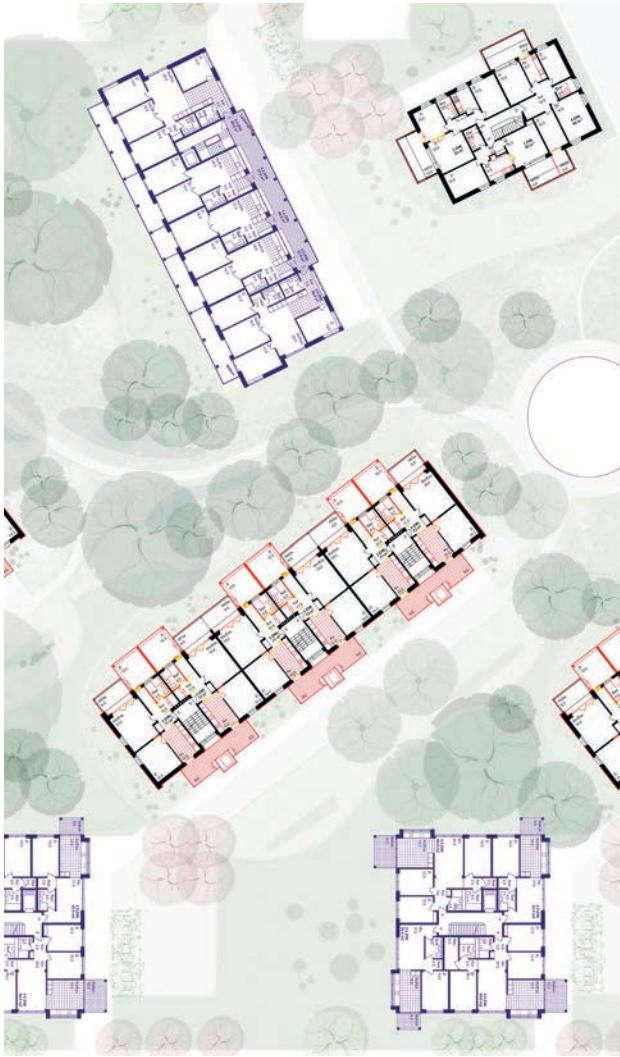


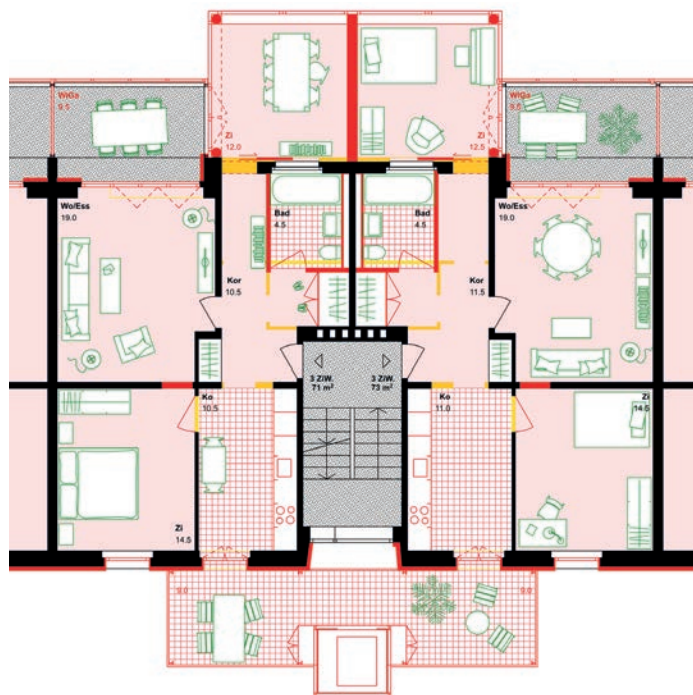
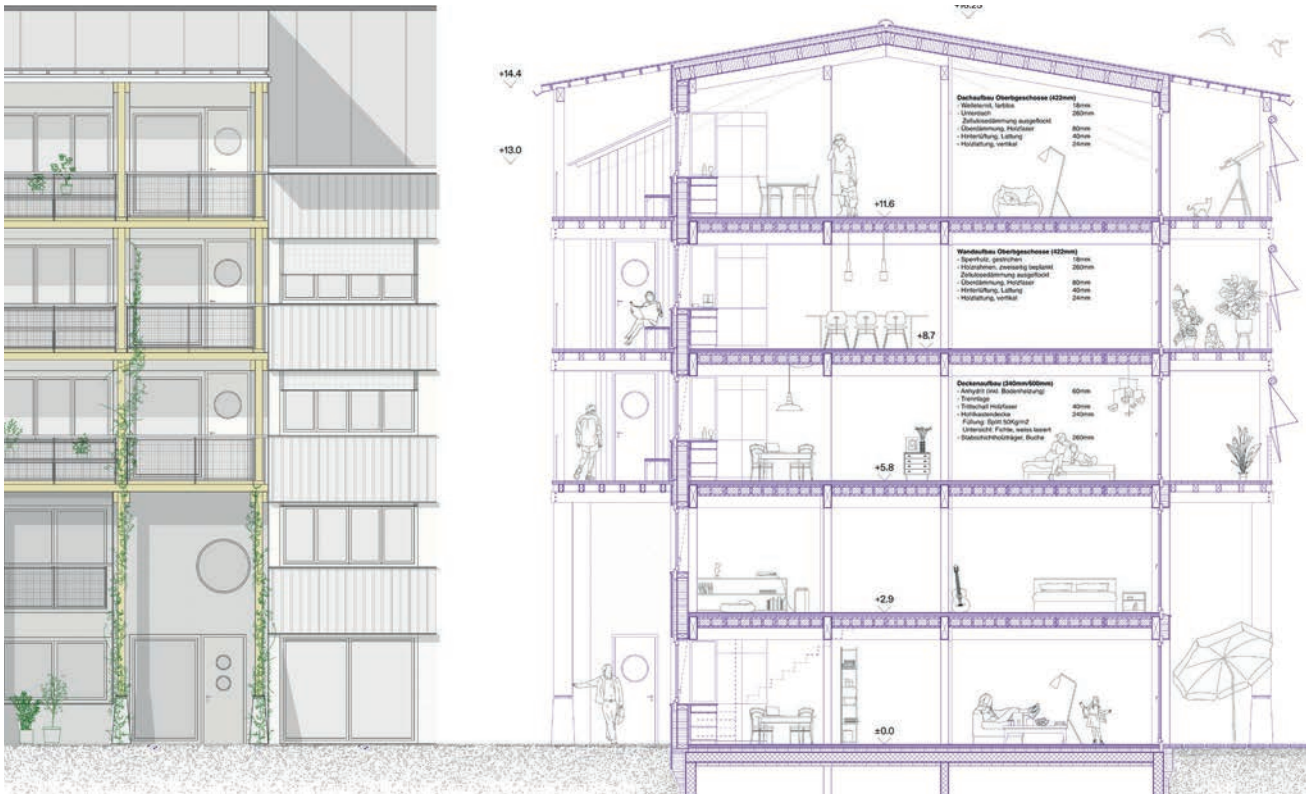
#### Legende

**Linke Seite:**  
Visualisierung

**Rechte Seite:**  
Erdgeschoss mit  
Umgebung







**Legende**

**Linke Seite:**  
 Regelgeschoss  
 Dachgeschoss  
 Detailgrundriss Neubau

**Rechte Seite:**  
 Detailschnitt/-ansicht  
 Längsschnitt  
 Detailgrundriss Bestand

# Gartenrotschwanz



## Architektur

Zimmermann Sutter  
Architekten AG, Zürich

Simon Sutter  
Andreas Zimmermann  
Boris Borrelli  
Dijana Knezevic

## Landschaftsarchitektur

Lorenz Eugster Land-  
schaftsarchitektur und  
Städtebau GmbH, Zürich

Lorenz Eugster  
Simone Pletscher

## Bauingenieur / Brand- schutz

Synaxis AG, Zürich

Thomas Lüthi  
Robert Sigrist

## Nachhaltigkeit

Durable Planung und  
Bau GmbH, Zürich

Sandro Camichel

Die Verfassenden haben die Siedlung sowie die einzelnen Gebäude mit grosser Präzision und Detailgenauigkeit analysiert und schlagen gezielte, gebäudespezifische Massnahmen vor, die in sozialverträglichen Etappen umgesetzt werden sollen. Unter dem Leitmotiv «Erhalten – Stärken – Erneuern» formulieren sie übergeordnete Ziele wie den Erhalt des Bestands, punktuelle Eingriffe, Aufstockungen, Wiederverwendung (ReUse), das Konzept der Schwammstadt sowie die Förderung der Biodiversität.

Städtebaulich wird der gartenstadtähnliche Charakter der offenen und durchgrünten Bebauung bewahrt. In der ersten Etappe sind vier Ersatzneubauten unterschiedlicher Länge entlang des Seewadels vorgesehen sowie ein Gemeinschaftsgebäude an der Südostecke, welches die Tiefgarageneinfahrt integriert. Bedauerlicherweise richtet sich diese Nutzung ins Siedlungsinne und vermittelt nicht die gewünschte quartierübergreifende Öffentlichkeit. Je zwei Gebäude der Reihe C werden behutsam durch eine Strangsanierung in einen neuen Lebenszyklus überführt, während die anderen beiden durch Aufstockung sowie durch die Ergänzung um eine neue Treppen- und Aufzugsanlage barrierefrei aufgewertet werden. Die stirnseitige Erweiterung dieser Häuser in Kombination mit den Ersatzneubauten D führt jedoch zu einer unverhältnismässigen Dichte. Die heterogene Strategie der Umnutzung sowie die daraus resultierende Volumetrie erscheinen wenig schlüssig. Es ist nachvollziehbar, dass die bereits viergeschossigen Bestandsgebäude D in der zweiten Etappe lediglich einer behutsamen Sanierung unterzogen werden. Die Ersatzneubauten A hingegen wirken in ihrer Volumetrie zu massiv, zumal sie durch ihre zunehmende Länge den durchfliessenden Freiraum unnötig einengen.

Die Setzung und Dimensionierung der Gebäude auf den Fussabdrücken der bestehenden Siedlung schafft mit Ausnahme der Gebäude A und D gut proportionierte Freiräume; im Zusammenspiel mit der offenen Gestaltung gelingt es, den heutigen Charakter der durchgrünten Siedlung mit fliessenden Freiräumen zu erhalten und zu stärken. Zahlreiche neue Bäume ergänzen und verjüngen den Bestand, steigern die Artenvielfalt, die Kühlwirkung und die Aufenthaltsqualität. Die extensiven Wiesen-/Staudenzonen

sind zwar ein starkes verbindendes Gestaltungselement, schaffen aber eher Gartenatmosphäre als den hier gesuchten Charakter eines robusten Siedlungsfreiraums. Auch sind sie aus Sicht der Nutzung und des Pflegeaufwands zu hinterfragen. Die Platzierung der Tiefgaragenerweiterung generiert vergleichsweise viel unterbaute Fläche. Der Raum über der bestehenden Garage ist mit dem Spielplatz aber geschickt genutzt. In die bestehenden Strukturen fügt die Freiraumgestaltung unterschiedliche Treffpunkte und Aufenthaltsorte ein. An der Ecke Riedthofstrasse / Im Seewadel ist ein Gemeinschaftsplatz vorgesehen, Pavillon und Tiefgarageneinfahrt verbauen hier aber die Möglichkeit, einen einladenden Platz mit Bezug zum Quartier zu schaffen.

Die Neubauten A und D zeichnen sich durch eine ausgesprochen einfache Grundstruktur aus. Die hohe Flächeneffizienz, bedingt durch die präzise zugeschnittenen Raumdimensionen, sowie die flexible Nutzbarkeit der Zimmer werden positiv hervorgehoben. Die im Erdgeschoss angeordneten Ateliers sowie Wasch- und Trockenräume beleben die Eingangsbereiche, wirken jedoch durch das längsseitig ausgebildete Vordach insgesamt zu städtisch. Die westlich vorgelagerten, begrünten Holzveranden schaffen eine ansprechende Verbindung zwischen Grünflächen und Wohnraum, selbst wenn dadurch der Lichteinfall teilweise eingeschränkt wird. Dass beim Gebäudekörper C unterschiedliche Sanierungsstrategien vorgeschlagen werden, wurde nicht verstanden. Es entsteht auf dem Areal eine Art Zweiklassengesellschaft oder der Zustand einer dauernden Instandstellung und Umbausituation. Der Mehrwert wurde nicht erkannt. Der architektonische Ausdruck hinsichtlich Fassadengliederung und Materialwahl wurde kontrovers diskutiert. Kritisiert wurde, dass nach den Sanierungsmassnahmen keine einheitliche oder kohärente Architektursprache innerhalb der Siedlung erkennbar ist.

Das Projekt besetzt die Parzelle, insbesondere unter Terrain, grossflächig. Der Aufwand an Grauen Treibhausgasemissionen ist vergleichsweise hoch – neben den beiden neuen Tiefgaragen ist dafür auch der hohe Anteil Neubau verantwortlich. Die Neubauten folgen dem Fussabdruck des Bestands, sind kompakt und gut strukturiert. Die Gebäude B und zwei Gebäude vom Typus C werden ausschliesslich im Bereich der Nasszellen im bewohnten Zustand erneuert. Eine energetische Sanierung fehlt, wodurch die Bauten weiterhin einen hohen Heizwärmebedarf verantworten. Die behauptete Verlängerung der Lebensdauer dieser Gebäude um weitere 50 Jahre scheint nicht nachvollziehbar.



#### Legende

Linke Seite:  
Modellfoto

Rechte Seite:  
Situation

Zwei Gebäude vom Typus C werden aufgestockt. Die Gebäudestruktur des Bestands wird dabei weitgehend respektiert. Allerdings reduziert der Lifteinbau hochwertige Hauptnutzfläche und produziert schwierig nutzbare Restflächen. Auch bei diesen Gebäuden empfehlen die Verfassenden keine energetische Sanierung der Gebäudehülle. Die Gebäude im Neubaustandard mit viel Aufwand aufzustocken und den darunterliegenden Bestand kaum aufzuwerten, wirkt als Strategie irritierend.

Mit Total 103 neu gebauten Wohnungen bei 70 zurückgebauten Bestandswohnungen bleiben 96 Bestandswohnungen erhalten und werden saniert. Dieser Beitrag benötigt am zweitmeisten m<sup>2</sup> Geschossfläche und weist den grössten unterirdischen Fussabdruck auf (m<sup>2</sup> Fundamentplatte). Die Bestandsgebäude B erhalten eine Strangsanierung (Küchen/Bäder), wenig innere Anpassungen, keine Fassadeninstandsetzung. Die Bestandsgebäude Typ C erhalten eine Strangsanierung (Küchen/Bäder) und eine Fassadeninstandsetzung. Die Gebäude Typ C2+4 erhalten stirnseitige Anbauten, An- Umbau der Treppenhäuser, Einbau von Aufzugsanlagen sowie Aufstockungen um jeweils 2 Geschosse. Die Kennwerte der Wirtschaftlichkeit liegen im Vergleich im oberen Bereich der Projekteingaben. Die Ziele der Baugenossenschaft Zürileu weiterhin kostengünstige Mieten anzubieten ist mit diesem Projektvorschlag eher schwieriger zu erreichen.

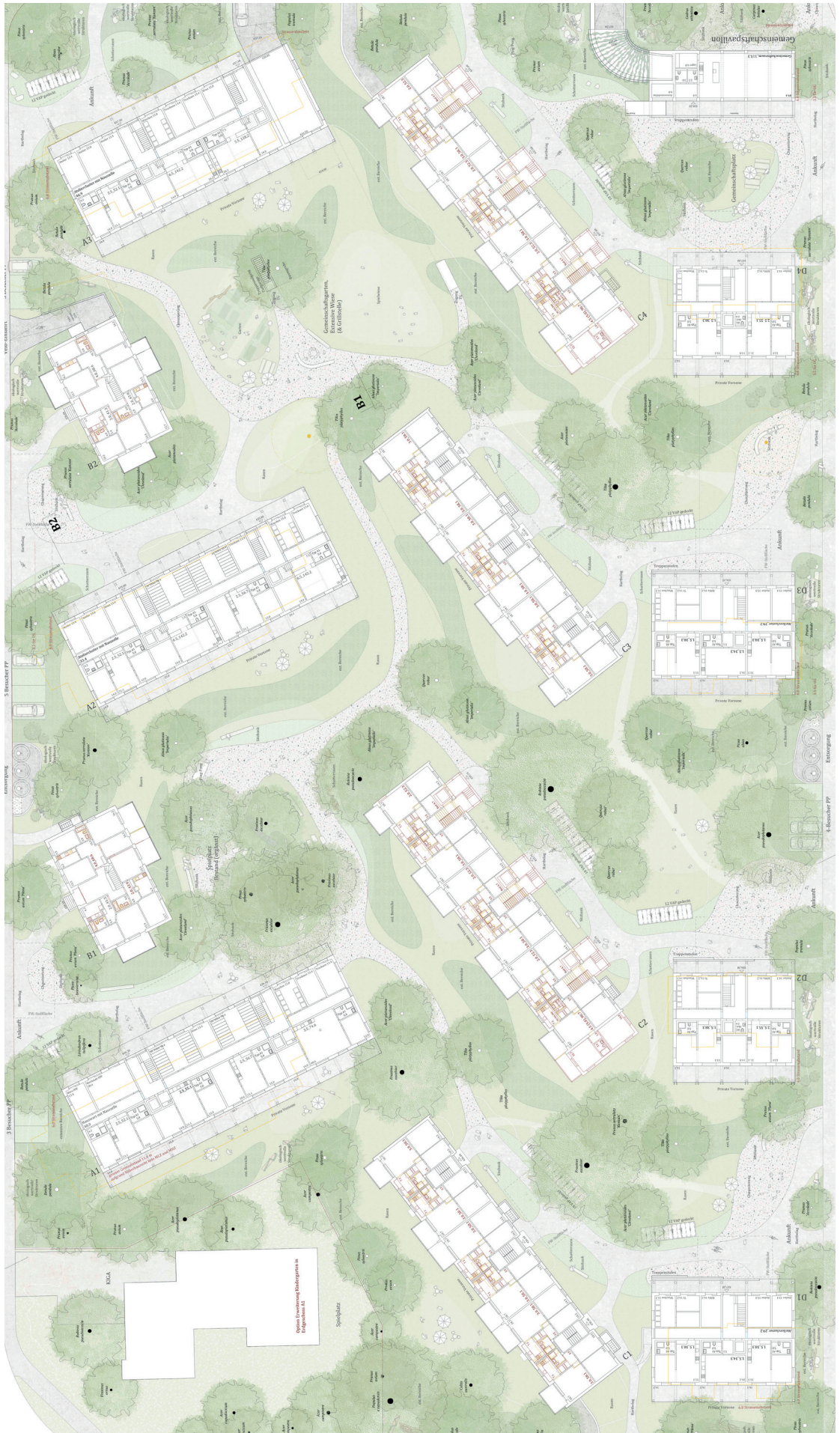
Das Beurteilungsgremium würdigt die sorgfältige und detaillierte Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten sowie den Bestandsgebäuden. Die aufgrund der akribischen Analyse vorgeschlagenen punktuellen Eingriffe und der daraus resultierende heterogene Städtebau konnten jedoch nicht vollständig überzeugen. Der ange deutete Mehrwert auf sozialer Ebene sowie die vorgeschlagenen Sanierungsvarianten entsprechen nicht den Erwartungen der Bauherrschaft an eine einheitliche Siedlung. Die anfangs beschriebene Sanierungs- und Transformationsstrategie konnte im Projekt nicht gefunden werden.



#### Legende

**Linke Seite:**  
Visualisierung

**Rechte Seite:**  
Erdgeschoss mit  
Umgebung





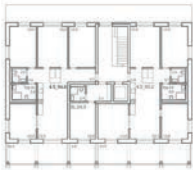
D1 und D3 4. OG / Antika



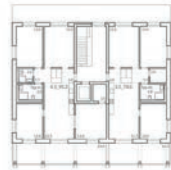
D2 und D4 4. OG / Antika



A2 4. OG / Antika



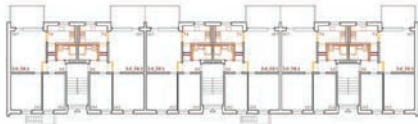
D1 und D3 1.-3. OG



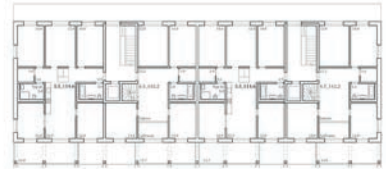
D2 und D4 1.-3. OG



A2 2./3. OG

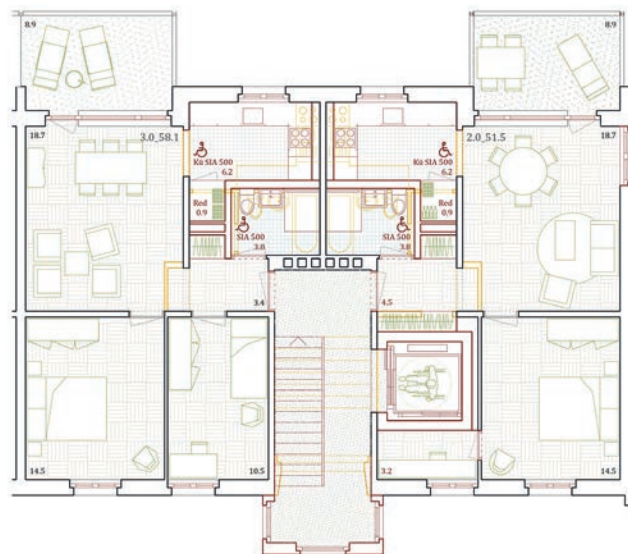
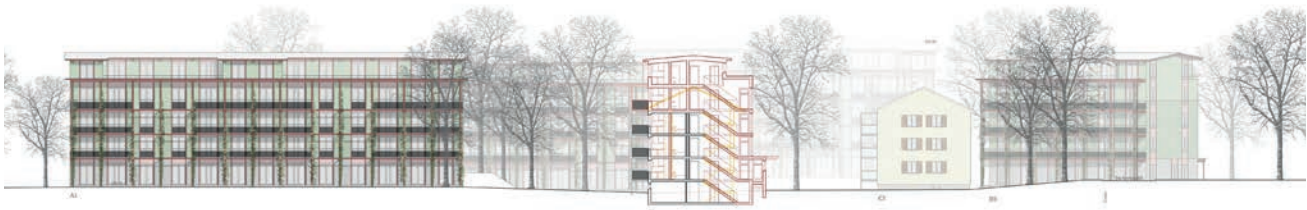
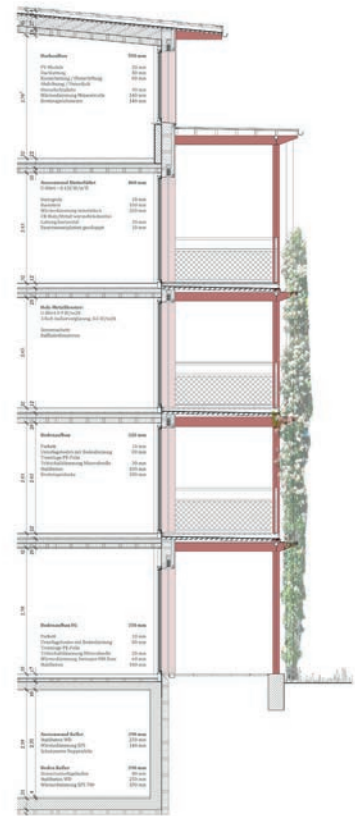
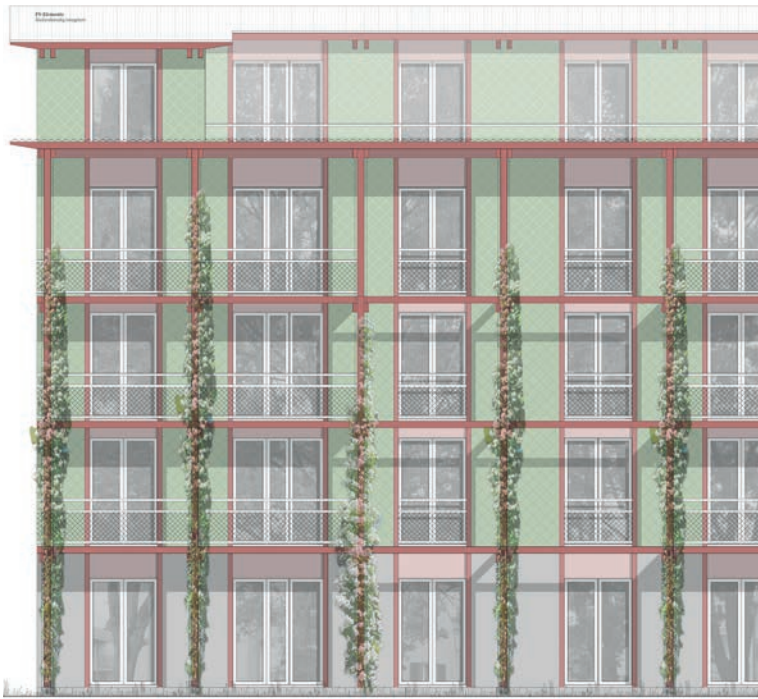


C1 und C3 2-3 OG



A2 1. OG





**Legende**

**Linke Seite:**  
 Regelgeschoss  
 Dachgeschoss  
 Detailgrundriss Neubau

**Rechte Seite:**  
 Detailschnitt/-ansicht  
 Längsschnitt  
 Detailgrundriss Bestand

# Le Nozze



## Architektur

Chebbi Thomet Bucher  
Architektinnen AG, Zürich

Olga Sartiso  
Dalila Chebbi  
Joan Membrive  
Alexandra Gamper  
Karin Bucher  
Rinor Rushiti  
Lena Nyhuis

## Landschaftsarchitektur

Kolb Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich

Anna Müllenbach  
Thomas Kolb

## Bauingenieur

Makiol Wiederkehr AG,  
Beinwil am See

Raphael Greder

## Bauphysik

Lemon Consult AG,  
Basel

Thorsten Kaiser

Das Projekt Le Nozze gliedert das Areal in zwei Längsstreifen, die in der Mitte durch eine Abfolge von unterschiedlich charakterisierten Siedlungsfreiräumen zusammengebunden werden. Während im Nordwesten die Häuser A und B saniert und angepasst werden, werden die Häuser C und D durch winkelförmige Gebäude ersetzt. Dadurch entsteht entlang dem Seewadel eine neue Siedlung - mit einem veränderten Auftritt durch drei gefasste, eher gleichförmige Freiräume, die den Anschluss an die benachbarten Siedlungen gut und grosszügig gewährleisten, insbesondere aber an der Ecke Riedthofstrasse / Im Seewadel das Potenzial einer Öffnung zum Quartier hin nicht nutzen.

Der Baumbestand wird mit Neupflanzungen gestärkt und verjüngt, was die ganze Anlage aufwertet. Der Platz über der bestehenden Tiefgarage ist mit der grossen Spielwiese gut genutzt. Im Zentrum wird ein Gemeinschaftsbereich mit Baumbeschattung und hohem Wert für die Gemeinschaft vorgeschlagen; in den Zonen zwischen den Gebäuden gehen gebäudenaher Privatbereiche dank einer feinen Zonierung mit einer Strauchbepflanzung fließend und offen in den gemeinschaftlichen Freiraum über. Positiv hervorzuheben sind die gute Durchwegung und die direkte Gebäudeerschliessung. Einzig vor dem Gemeinschaftsgarten ist der Zugang zum Gebäude C1 wenig einladend.

Die Winkelbauten sind im Erdgeschoss mittig aufgeschnitten, um die Freiräume im Knie etwas aufzubrechen und vielseitigere Wege zu ermöglichen. Eine gute Massnahme, die man sich etwas deutlicher ausformuliert wünschte. Darüber erheben sich drei Regalgessosse, die jeweils sechs Wohnungen anbieten, sowie ein Dachgeschoss. Es gibt zwar viele Treppenhäuser, aber sie sind schön belichtet und verfügen über wohlproportionierte Eingangsbereiche. An den Köpfen zur Strasse hin, findet sich jeweils ein Atelier, im Gebäude nahe der Feldblumenstrasse ist der Gemeinschaftsraum mit Hauswartung und Atelier eingelagert. Vielleicht ist er etwas gar unscheinbar, aber zusammen mit den umgebenden Freiflächen, darf erwartet werden, dass er dennoch zur Adresse der Siedlung werden kann. Die offene Ecke zur Riethofstrasse ist nicht spezifisch ausformuliert.

Die Wohnungstypologie ist auf einer einfachen Grundstruktur sorgfältig entwickelt, der die knappen Quadratmeter souverän nutzt – ein sehr schöner Grundriss! Die Wohnungen sind vielseitig nutzbar, wirken grosszügig und ermöglichen die erwünschte dichte Personenbelegung. Die vielen nach Norden orientierten Individualräume, einige Kleinwohnungen, sowie die eher luxuriösen - nicht konsequent mit den darunterliegenden Grundrissen korrespondierenden 2.5 – 4.5 Wohnungen mit grossen Terrassen, sind weniger überzeugend.

Die Bestandesbauten A und B werden hinsichtlich Gebäudehülle, Balkonen, Küchen und Bäder komplett saniert. Die Häuser A erhalten anstelle ihres Estrichs ein bewohnbares Dachgeschoss und dementsprechend ein umgebautes Treppenhaus mit Lift. Dies zieht Anpassungen bei den Innenwänden mit sich, die haustechnikintensiven Räume, Küche und Bad verbleiben aber im selben Bereich. Die Raumkammerung bleibt bestehen, wodurch die dichte Personenbelegung erhalten bleiben kann. Das Dachgeschoss folgt der Struktur der darunterliegenden Geschosse, es wird aber auf einige Trennwände verzichtet um grosszügigere Räume zu erhalten. Das Haus B benötigt im Inneren kaum Veränderungen.

Um die zweigeteilte Siedlung zu einem Ganzen zusammenzuführen, zeigt das Projekt verschiedene Massnahmen auf. Die Neubauten übernehmen das Prinzip der gekammerten Wohnungen, ihr Dach übernimmt die Neigung derjenigen im Bestand und die Fenster werden zwar raumhoch ausgebildet, sind aber als Lochfenster erkennbar. Die Balkontypologie wird bei den sanierten Häusern übernommen und zieht sich als Zeichen der Siedlungserneuerung und der damit einhergehenden intensiveren Nutzung des Freiraumes durch das ganze Areal. Das Farbkonzept soll wenig differenzieren zwischen Alt und Neu. So werden die Hausgenerationen zusammenwachsen, auch wenn die Neubauteile aus Holz konstruiert und verkleidet sind.

Hinsichtlich Nachhaltigkeit schneidet das Projekt gut ab. Es schafft viel neuen flächeneffizienten Wohnraum für viele Menschen. Obwohl recht viel der bestehenden Bausubstanz zurückgebaut wird und ein hoher Anteil Neubau entsteht, erreicht der Vorschlag erstaunlich tiefe Werte in der Erstellung. Die Neubauten sind kompakt, gut strukturiert und funktionieren auch bei einer hohen Belegung entspannt. Konstruktiv sind sie als



#### Legende

Linke Seite:  
Modellfoto

Rechte Seite:  
Situation

ressourcenschonender Holzbau angedacht. Der Umgang mit dem Bestand ist sorgfältig, die Eingriffe sind zurückhaltend, punktuell und geschickt gewählt. Der Einbau der neuen Liftanlagen und der Ersatz des Treppenlaufs im Gebäudetyp A macht die Bauten hindernisfrei und zugleich den Fluchtweg konform. Die Aufstockungen, ebenfalls in Holzbauweise, übernehmen die Strukturen aus dem Bestand gut. Alle Bauten werden energetisch saniert, versprechen wenig Betriebsaufwand und treten mit guten Voraussetzungen einen weiteren Lebenszyklus an.

Die Kennwerte der Wirtschaftlichkeit liegen im Durchschnitt der Projekteingaben. Der Projektbeitrag schlägt im Vergleich mit 130 neu gebauten Wohnungen am meisten Neubauten vor (Rückbau von 88 Wohnungen). Die Neubauten sind aber kompakt geplant. Die Bestandsbauten Typ A und B werden geschickt instandgesetzt (Fassaden, Strangsanie rung Küchen/Bäder). Die Gebäudetypen A werden um 1 Geschoss aufgestockt und erhalten im Inneren jeweils 2 Aufzugsanlagen. Total werden 18 Aufzugsanlagen vorge schlagen. Der Verglasungsanteil an der oberirdischen Fassadenfläche ist insbesonde re bei den Neubauten und der Aufstockung im Vergleich hoch. Insgesamt können mit diesem Vorschlag 220 Wohneinheiten angeboten werden. Der Projektvorschlag schafft trotz hoher Anzahl Neubauwohnungen gute Voraussetzungen, um die Ziele der Bauges nossenschaft Zürileu für weiterhin kostengünstige Mieten zu erreichen.

Insgesamt überzeugt das Projekt durch sein einfaches Grundkonzept, wobei der Um bau der allseitig offenen Raumkomposition der Siedlung in eine klarer strukturierte und härtere Räumlichkeit widersprüchliche Reaktionen auslöste. Zudem wird die ungleiche Partnerschaft zwischen den beiden Bereichen sowohl räumlich wie sozial als eher nach teilig beurteilt. Besonders gewürdigt wird die Typologie der Neubauwohnungen, die die Wohnküche ins Zentrum setzt und dennoch «abgelegene» Individualräume ermög licht - eine gekonnte Umsetzung der Kammertypologie des Bestandes.

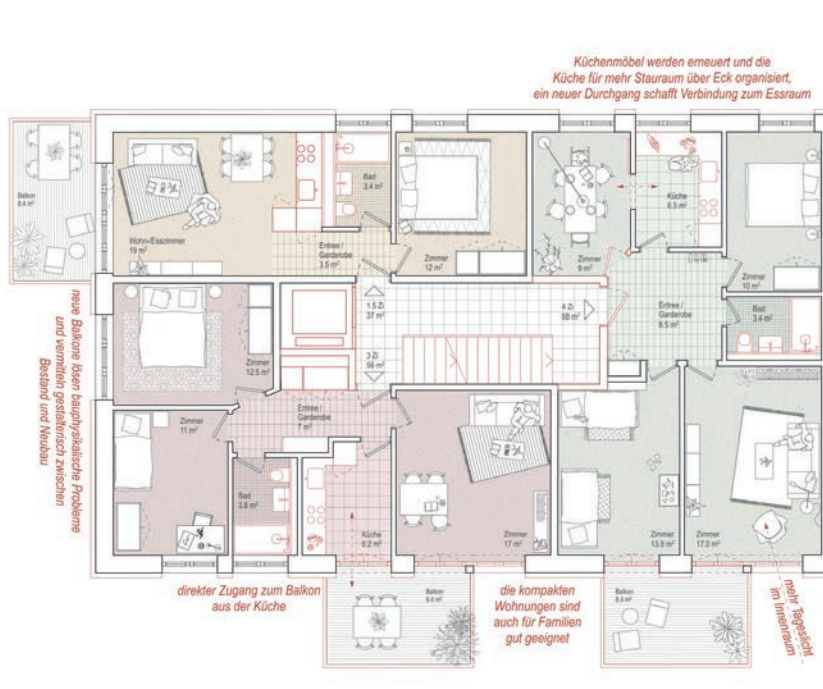
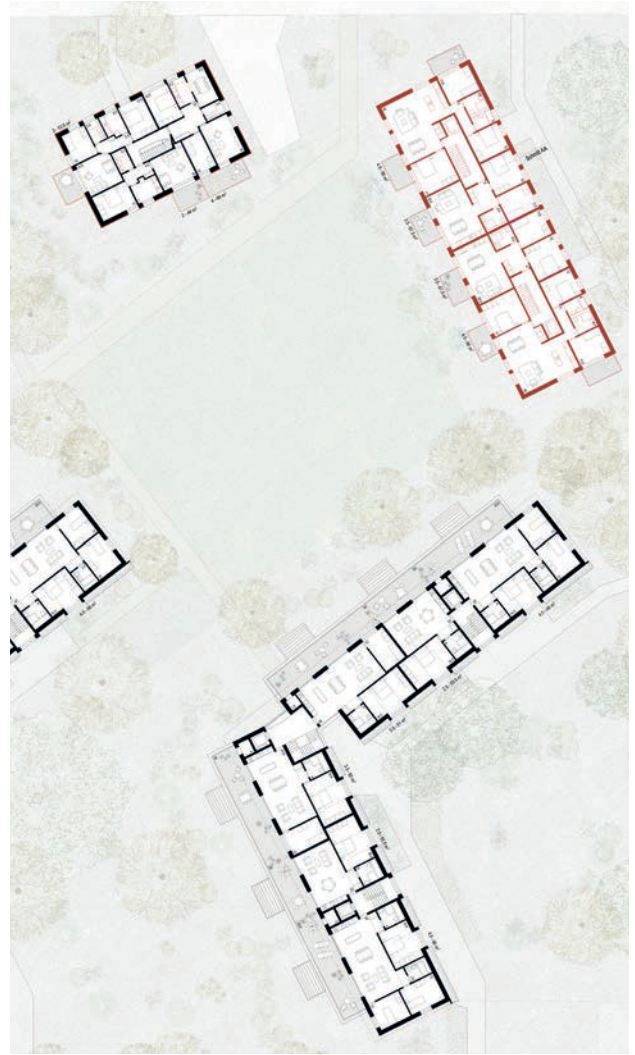
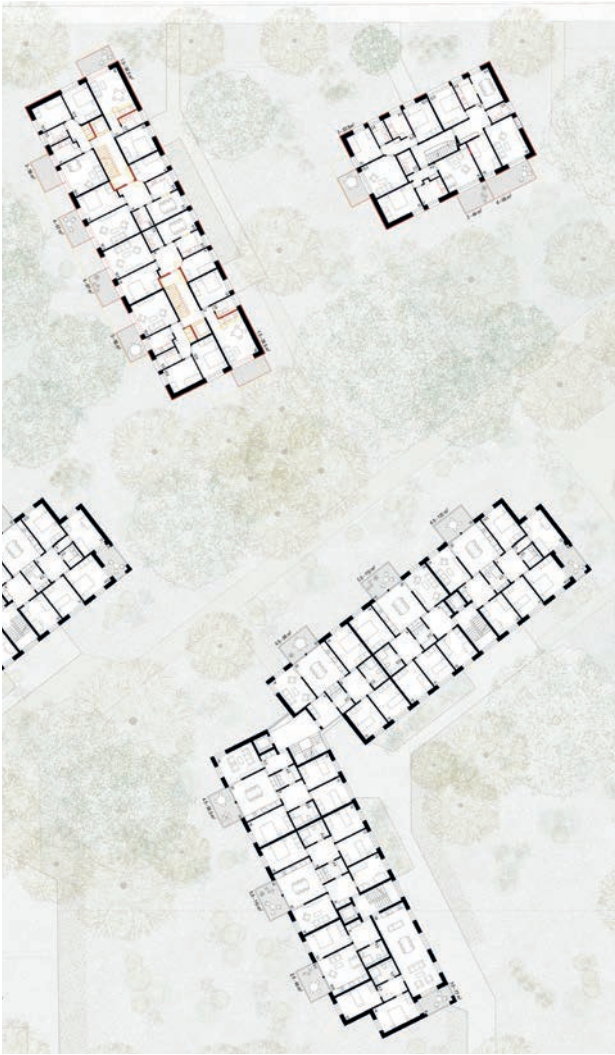


#### Legende

**Linke Seite:**  
Visualisierung

**Rechte Seite:**  
Erdgeschoss mit  
Umgebung







# Mina & Max



## Architektur

Blättler Heinzer  
Architektur GmbH, Zürich

Johanna Blättler  
Danièle Heinzer  
Andrina Wälti  
Nadja Kolbe  
Layla Emmenegger

## Landschaftsarchitektur

Haag Landschaftsarchi-  
tektur GmbH, Zürich

Till Carrard  
Bertha Chen

Das Projekt Mina & Max schlägt eine grundsätzlich kluge und nachvollziehbare Entwicklungsstrategie vor, die die Grundstimmung der Siedlung wenig verändert, aber stark aufwertet. Dank der mehrheitlich am Bestand orientierten Gebäudesetzung bleibt der offene, fließende Charakter des Freiraums erhalten, zugleich entstehen differenzierte Zonen mit unterschiedlichem Nutzungspotenzial und einer schönen Mischung aus Baumbestand und ergänzenden, Neupflanzungen. Im zentralen Freiraum liegen sinnvolle gemeinschaftliche Nutzungen wie der Spielplatz, der gut über der Tiefgarage platziert ist, oder der Pflanzgarten. Die Gebäudevorkanten bieten Aufenthalts- und Begegnungsraum. Alle Gebäude sind von privaten Gartenzonen umgeben, die in der hier vorgeschlagenen Dimension allerdings im Widerspruch zu den fließenden übergreifenden Strukturen und zum Genossenschaftsgedanken stehen. Die Gebäudeerschliessung ist klar und gut auffindbar, einzig beim Gebäude C1 ist sie etwas beengt.

Max gelingt es, mit einer Reihe von Neubauten am Seewadel die ortsindifferente Siedlungstypologie zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Mit der Aufreihung gemeinschaftlicher Angebote im Innen- und Aussenraum wird der Schul- und Verbindungsweg zum Bahnhof zu einer Siedlungsadresse mit erhöhter Öffentlichkeit. An seinen Enden definieren Angebote für das umliegende Quartier die Einbindung des Areals neu. Das südlichste Haus D als Gemeinschaftshaus weiter zu nutzen ist überzeugend. Seine kleine Dimension macht es besonders auffällig und zugänglich.

Mina will auf dem nordwestlichen Streifen des Areals möglichst günstige Mieten erhalten und schlägt deshalb Sanierungen der Häuser A und B vor, die in bewohntem Zustand durchgeführt werden können. Wie weit diese gehen sollen, wird nebst den geringen Umnutzungen im Eingangsbereich nicht beschrieben; der Zeithorizont von 30 Jahren lässt erwarten, dass Strangsanierungen, Oberflächen und Dachisolationen angedacht sind. Damit entsteht zwar ein weiteres Potenzial für die Zukunft. Die gewählte Strategie, die Gebäude über eine ganze Generation ohne jeglichen Mehrwert weiter zu nutzen, wirkt für die Genossenschaft aber wenig motivierend.

Zwischen Max und Mina liegen die Häuser C, die komplett saniert, mit 2 Geschossen aufgestockt und mit einer Laubengangerschliessung versehen werden, so dass mit einem technischen Neubauzustand gerechnet werden darf. Mit einem kompletten Umbau von Eingang, Küchen und Bad, dem Einbau von behindertengerechten Bädern anstelle des alten Treppenhauses und dem Umsetzen von Teilen nichttragender Innenwände werden wesentliche Mängel der Grundrisse behoben und die Wohnungen in die Zukunft geführt. Die sehr knappen Quadratmeter und die 3 Kammern des Wohnungstypes bleiben bestehen. Der Vorschlag wird kontrovers diskutiert. Während hoch gewertet wird, dass mit diesen Eingriffen die Mieten moderat gehalten werden können, bleiben die Wohnungen doch das, was sie sind: gekammerter Wohnraum für ein knappes Budget, für den weiterhin Kompromisse eingegangen werden müssen. Wegen der knapp belichteten Wohnküche eignet er sich wenig für eine Vollbelegung und im Dachgeschoss finden sich Wohnungen mit Individualräumen, die ausschliesslich über Dachflächenfenster belichtet sind. Damit stellt das Projekt – wie andere auch – eine Handlungsfrage: Wie weit soll und kann das Umdenken in Richtung «kluge Bescheidenheit» gehen im Dienste von günstigen Mieten und Ressourcenschonung?

Sehr positiv gewertet wird der Laubengang, der als Schwellenraum zwischen dem privaten Inneren und dem gemeinschaftlichen Aussenraum neue Möglichkeiten schafft für nachbarschaftliche Interventionen und Aneignung durch die Bewohnenden. Auch dies: eine wertvolle sozialräumliche Aufwertung der Siedlung.

So gut die aus einer sorgfältigen Analyse heraus entwickelte Gesamtstrategie gewertet wird, so bleibt doch ein Unverständnis gegenüber dem Ersatzneubau F. Er steht städtebaulich quer zum Konzept - seine Existenz ist offensichtlich primär der Mathematik geschuldet. Dank ihm entstehen 8 Wohnungen mehr als der Bestandsbau und er bringt Wohnungssplit und Hindernisfreiheit zu perfekter Übereinstimmung mit den Vorgaben. Das ist zwar löblich, verunklart aber die Grundordnung der Siedlung.

Nachdem lediglich 25% der Wohnungen neu erstellt werden, liegt ein besonderes Augenmerk der Beurteilung auf deren Qualitäten. Während im Haus F die Wohnküchen am Laubengang eine schöne Abstufung von der Nachbarschaft auf dem Geschoss zum privaten Wohnungsinernen schaffen, benötigen die Wohnungen in den Häusern D wegen ihrer Winkelform viel Gangflächen und es entstehen fragwürdige Innenecken. Allerdings sind die Wohnungen gut ausgerichtet und ermöglichen unterschiedliche Wohn- und Lebensformen. Die Hauszugänge sind attraktiv auf Vorplatz und Nachbarschaftsplatz ausgerichtet, ein kleines Atelier im EG aktiviert die Hausecke an der Stras-



#### Legende

Linke Seite:  
Modellfoto

Rechte Seite:  
Situation

se. Insgesamt schaffen die Neubauten ein gutes, aber eher konventionelles Angebot; in Anbetracht der vielen Bestandeswohnungen auf dem Areal hätte man sich etwas mehr Innovationskraft erhofft.

Mit dem Material- und Farbkonzept wird die Siedlung trotz unterschiedlichster Baumasnahmen wieder zu einem Ganzen zusammengefügt. Der gelbe Verputz der Bestandesbauten und die grün gestrichenen Holzverschalungen der Neubauteile aus Holz weben Neu und Alt, wobei der Holzanteil von Nordwesten nach Südosten kontinuierlich zunimmt. Eine einfache und plausible Massnahme, die gut in die Grundhaltung des Projektes hineinpasst.

Hinsichtlich Nachhaltigkeit ergibt sich ein durchzogenes Bild. Das Projekt überzeugt dadurch, dass es viel Wohnraum für viele Menschen schafft, die lediglich 8 Liftanlagen, der hohe Anteil Bestandserhalt und die kompakt geschnittenen und gut strukturierten Neubauten, welche in konstruktiv klarer und ressourcenschonender Holzbauweise angedacht sind. Die Massnahmen im Gebäudetyp C machen einen weitgehenden Rückbau auf den Rohbau notwendig, dieser bleibt aber in seiner Substanz und in seinem statischen Konzept fast komplett erhalten. Wie aber die Gebäude A und ein Gebäude B instandgesetzt werden sollen bleibt unklar – sie für weitere 30 Jahre ohne energetische Verbesserung und technische Sanierung zu betreiben, überzeugt als Strategie nicht.

Die Wirtschaftlichkeit des Projektes ist gut. Der Beitrag bietet mit total 237 Wohneinheiten die grösste Anzahl an Wohnungen an. Von den total 166 Bestandswohnungen werden lediglich 24 Wohnungen komplett zurückgebaut. Mit den geringen Eingriffen in im Bestand, dem geschickten Umgang mit dem Gebäude Typ C sowie dem eher geringen Anteil an Neubauwohnungen (59 Wohnungen) gehört das Projekt zu den kostengünstigsten Beiträgen. Die Kennwerte der Wirtschaftlichkeit liegen im Vergleich im sehr guten unteren Bereich der Projekteingaben. Damit sind gute Voraussetzungen geschaffen, um die Ziele der Baugenossenschaft Zürileu für weiterhin kostengünstige Mieten zu erreichen.

Insgesamt überzeugt das Projekt durch seine klare Haltung, die Siedlungsidentität erhalten und gleichzeitig das Areal in eine zeitgemässe, am Gemeinwohl orientierte Zukunft zu führen. Dabei schafft es viel preisgünstigen und nachhaltigen Wohnraum und mit der Programmierung von Erdgeschossen und Freiräumen neue Angebote - auch für das Umfeld. Leider vermögen in der Schlussbeurteilung sowohl die Minimalsanierungen, wie auch die Neubauten nicht vollends zu überzeugen.

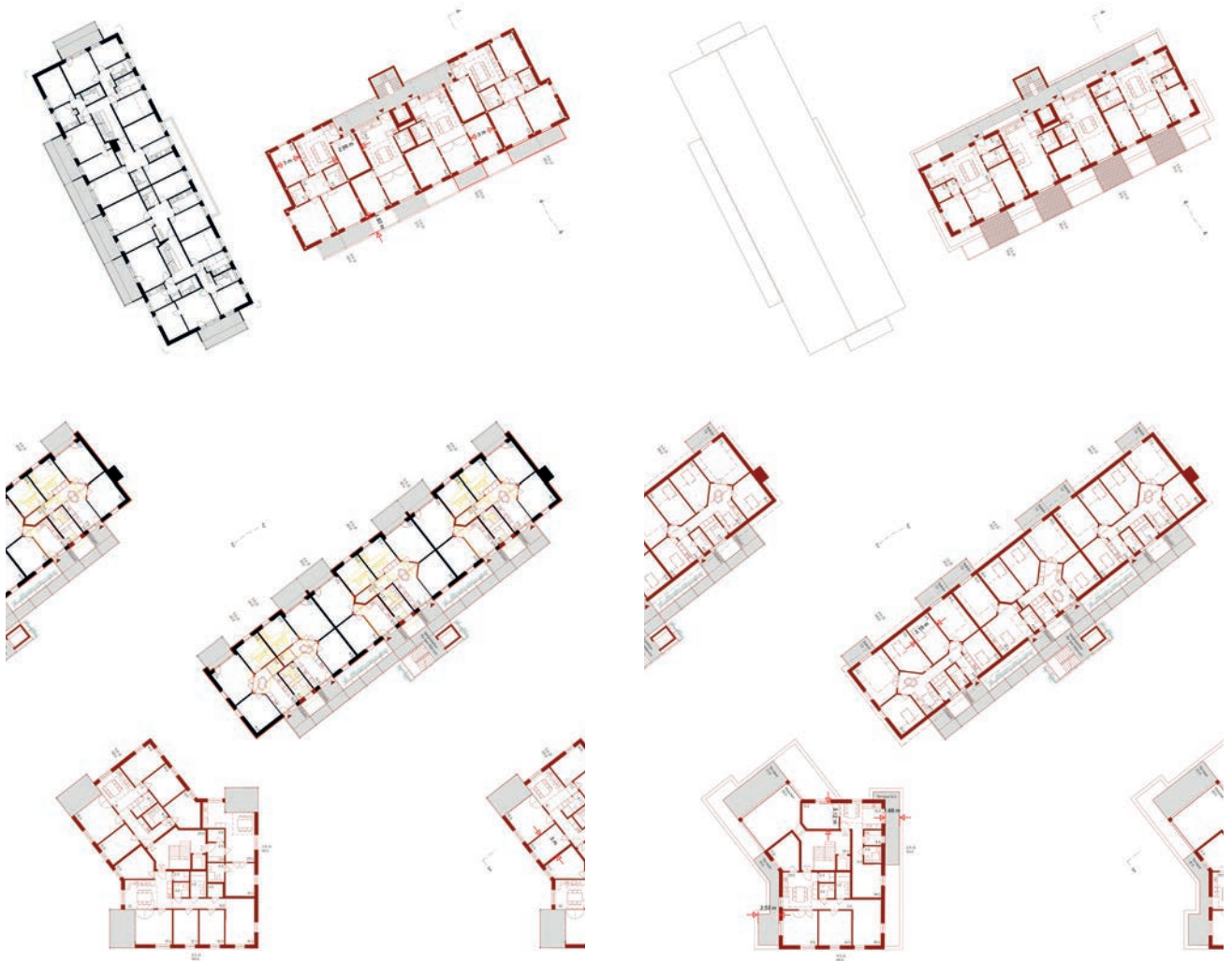


### Legende

**Linke Seite:**  
Visualisierung

**Rechte Seite:**  
Erdgeschoss mit  
Umgebung







# Panzanella



## Architektur

Studio Trachsler Hoffmann GmbH, Zürich

Gian Trachsler  
Daniel Hoffmann  
Caspar Löhner  
David Schönen  
Alex Schütz  
Marla Wenzel  
Moritz Haedecke  
Marius Moser

## Landschaftsarchitektur

Bernhard Zingler Landscape Projects, St. Gallen

Bernhard Zingler

## Bauingenieur

Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Bern

Jan Stebler

Die Verfassenden würdigen in ihrem Vorschlag die bestehende Siedlung als ein kohärentes Ganzes und legen besonderen Wert auf die erhaltene, organisch fließende Freiraumstruktur. Ein Grossteil der vorhandenen Bausubstanz wird bewahrt und je nach Bedarf in unterschiedlicher Tiefe saniert oder erweitert. Lediglich vier Ersatzneubauten ergänzen das Ensemble. Das Konzept folgt der Logik des behutsamen Weiterbaus auf und mit dem Bestand. Dies erfolgt unter anderem durch den Einsatz vorgefertigter Holzelemente sowie – wo immer möglich – die Wiederverwendung bestehender Bauteile (Re-Use).

Städtebaulich wird das bestehende Bebauungsmuster respektvoll bewahrt und durch einzelne, gestalterisch verwandte additive Elemente ergänzt, wie etwa die interessanten Erschliessungstürme, Raumschichtungen oder Veranden. In der ersten Etappe sind vier effiziente Ersatzneubauten entlang des Seewadels vorgesehen, die eine neue, darunterliegende Tiefgarage mit hoher Nutzungsqualität ergänzen. Die Zufahrt ist sinnvollerweise in die Gebäude integriert. Die bisher unbefriedigende Zugangssituation bei Gebäude A wird durch eine geschickte Geländeanpassung optimiert. Ergänzt wird die Anlage durch einen zentralen Pavillon über der bestehenden Tiefgarage, der als gemeinschaftlicher Treffpunkt dient und die Siedlung auf natürliche Weise belebt.

Die bauliche Setzung folgt im Wesentlichen dem Fussabdruck der bestehenden Siedlung. Im Zusammenspiel dieser Grundanlage mit einer Freiraumgestaltung, die an den Qualitäten des Bestands anknüpft, gelingt es, den heutigen Charakter der durchgrünten Siedlung mit fließenden Freiräumen zu erhalten und zu stärken. Bemerkenswert ist dabei die hohe Durchlässigkeit mit attraktiven, weiten Sichtbezügen durch die ganze Siedlung hindurch. Zahlreiche neue Bäume ergänzen und verjüngen den Bestand, steigern die Artenvielfalt, die Kühlwirkung und die Aufenthaltsqualität. An der kraftvollen, in stimmige Teilräume gegliederten Mittelzone liegen verschiedene Nutzungsbereiche. Sinnvoll ist hier über der Tiefgarage der Siedlungstreffpunkt mit Gemeinschaftsgarten, Sitzgelegenheiten und Pavillon platziert. Während die Durchwegung und die Erschlies-

sung der strassennahen Gebäude einfach und klar gelöst ist, besteht bei der Erschliessung der mittigen Gebäude Verbesserungspotenzial. Eine schöne Idee sind die Wiesenwege, allerdings aus Sicht des Pflegeaufwands und der Nutzbarkeit in Frage zu stellen. Gegen die Strasse Im Seewadel bleibt das Potenzial einer Öffnung oder einladenden Geste zum Quartier, die den Freiraum auch für die Siedlung selbst besser aktivieren könnte, ungenutzt. Positiv hervorzuheben ist aus Freiraumsicht der geringe Anteil an unterbauter Fläche.

Die Ersatzneubauten A zeichnen sich durch eine hohe Effizienz aus. Die vorgelagerte Veranda ist sowohl Bewegungs- als auch Begegnungsraum. Dieses wiederkehrende formale Element wird auch in den Bestandsbauten A und C als Kommunikationszone aufgegriffen und durch punktuell ergänzte Balkone erweitert, wodurch die gesamte Siedlung formal kohärent und klug zusammengehalten wird. Die bestehende Grundrisstypologie wird umgedeutet. Leider scheint eine Vollbelegung nirgends umsetzbar. Kritisch zu bewerten ist der vergleichsweise umfangreiche Eingriff bei der Erweiterung der Bestandsgebäude C. Der Abbruch einzelner statisch relevanter Wände sowie das Öffnen der Aussenfassade erscheinen technisch anspruchsvoll. Der zu erwartende Mehrwert durch die Umorganisation und die daraus resultierende direkte Zugangssituation zur Küche wird kritisch hinterfragt. Dies gilt ebenso für die Gebäudekörper A und deren neu eingefügte, im Aussenklima gelegene Treppe. Die Tiefe des Eingriffs übersteigt den durch die Sanierung erzielbaren Mehrwert der Wohnqualität deutlich, insbesondere angesichts der bestehenden geometrischen Einschränkungen wie Raumhöhe und veralteter Baustandards. Auch die formal stimmige Veranda wird hinsichtlich der Ausrichtung der Nordost- beziehungsweise Nordwestbalkone kritisch betrachtet. Die Gebäude B erfahren durch gezielte, kleinere räumliche Massnahmen eine geschickte Aufwertung. Der Entscheid die bestehenden Balkone zu ersetzen, konnte nicht nachvollzogen werden.

Mit einem kleinen Gebäudefussabdruck und wenig Geschossfläche setzt das Projekt flächeneffiziente Wohnungen um. Insgesamt erreicht der Projektvorschlag gute Werte in der Erstellung: ein Grossteil der bestehenden Bausubstanz wird bewahrt und durch wenige Neubauten ergänzt. Der Gebäudetyp A erfährt eine tiefgreifende Umnutzung: Die neu in die Struktur gesetzten Treppenhäuser werden von der thermischen Gebäudehülle ausgenommen, wodurch sich die Kompaktheit der Gebäude leicht verschlechtert. Die aussen angefügte Erschliessungs- und Balkonzone ist effizient organisiert. Auch die

### Legende

Linke Seite:  
Modellfoto

Rechte Seite:  
Situation



Eingriffe im Gebäudetyp C sind bedeutend und gehen über einen Rückbau auf den Rohbau hinaus – im Bereich des ehemaligen Treppenhauses und im Bereich der erweiterten Zimmerschicht muss auch die Fassade zurückgebaut werden. Erhebliche statische Verstärkungsmassnahmen sind erforderlich. In beiden aufgestockten Gebäudetypen lassen sich die neuen Nasszellen und Küchen effizient an einer Steigzone pro Wohnung versorgen. Die Eingriffe im Typ B gehen über eine einfache Instandsetzung und energetische Sanierung hinaus. Die Neubauten D sind kompakt, fügen sich im Untergeschoss gut in die Struktur der neuen Tiefgarage ein. Die Konstruktion bleibt undokumentiert.

Mit total 215 geplanten Wohneinheiten weist das Projekt die geringste Anzahl mit dem kleinsten Verbrauch an m<sup>2</sup> Geschossfläche auf. Auch wenn der Vorschlag einige Laubengängerschliessungen aufweist, liegt die Aussengeschossfläche (AGF) im Bereich der anderen Beiträge. In diesem Projekt werden am wenigsten Bestandswohnungen (16 Wohnungen) zurückgebaut, im Umkehrschluss werden viele Wohnungen umfassend saniert/instandgesetzt (150 Wohnungen). Die Gebäudetypen A+B+C erhalten umfassende Eingriffe wie Strangsanierung (Küchen/Bäder), Fassadeninstandsetzung inkl. Fenster und Türen, neue Balkone und umfassende Grundrissanpassungen. Der Gebäudetyp A+C erhält jeweils eine Aufstockung um 1 Geschoss und aussen angebaute Aufzugsanlagen. Alle Gebäude Typ C werden im Bestand stirn- und balkonseitig mit Anbauten erweitert. Die Treppenhäuser werden zurückgebaut und zu Waschküchen umgenutzt. Die neue Erschliessung erfolgt aussen über Wendeltreppen und Laubengänge. Die Kennwerte der Wirtschaftlichkeit liegen im Durchschnitt der Projekteingaben und der Projektvorschlag schafft gute Voraussetzungen um die Ziele der Baugenossenschaft Zürileu für weiterhin kostengünstige Mieten zu erreichen.

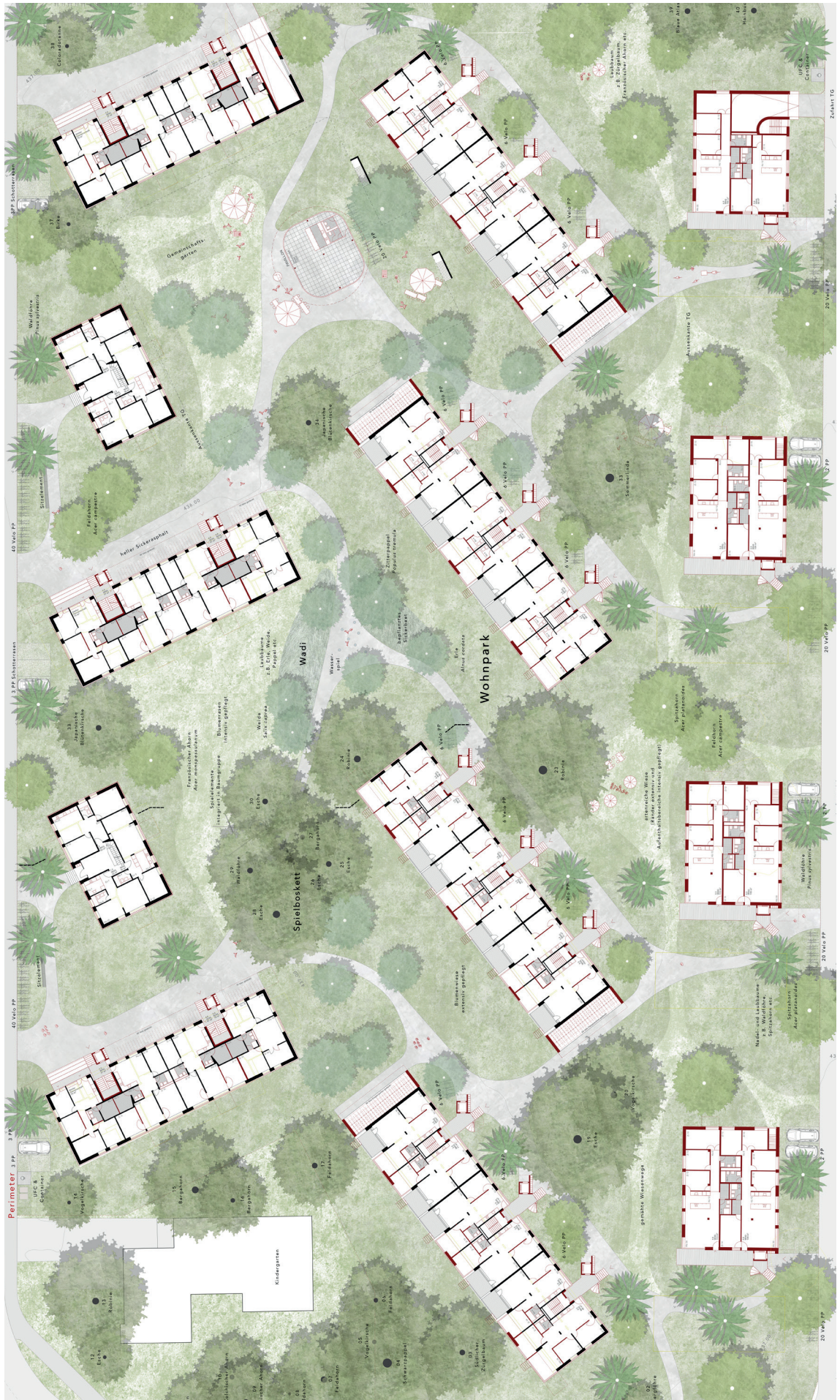
Dieser Vorschlag überzeugt durch den respektvollen Umgang mit dem Bestand und mit einem ausgeprägten Gespür für zeitgemässe Nachhaltigkeitsthemen. Der hohe Anspruch an einen modernen architektonischen Ausdruck manifestiert sich auch in der ausgearbeiteten Fassadengestaltung, welche kontrovers diskutiert wurde. Bedauerlicherweise können – trotz teilweise bedeutender Eingriffe in die Bestandsstruktur – die vorgeschlagenen Wohnungstypologien nicht vollständig überzeugen und entsprechen nicht den Erwartungen der Genossenschaft.



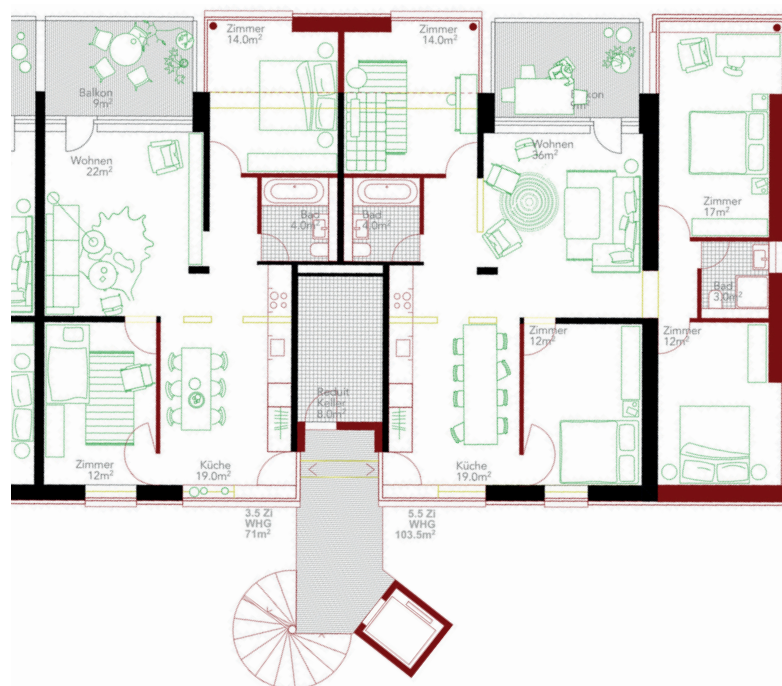
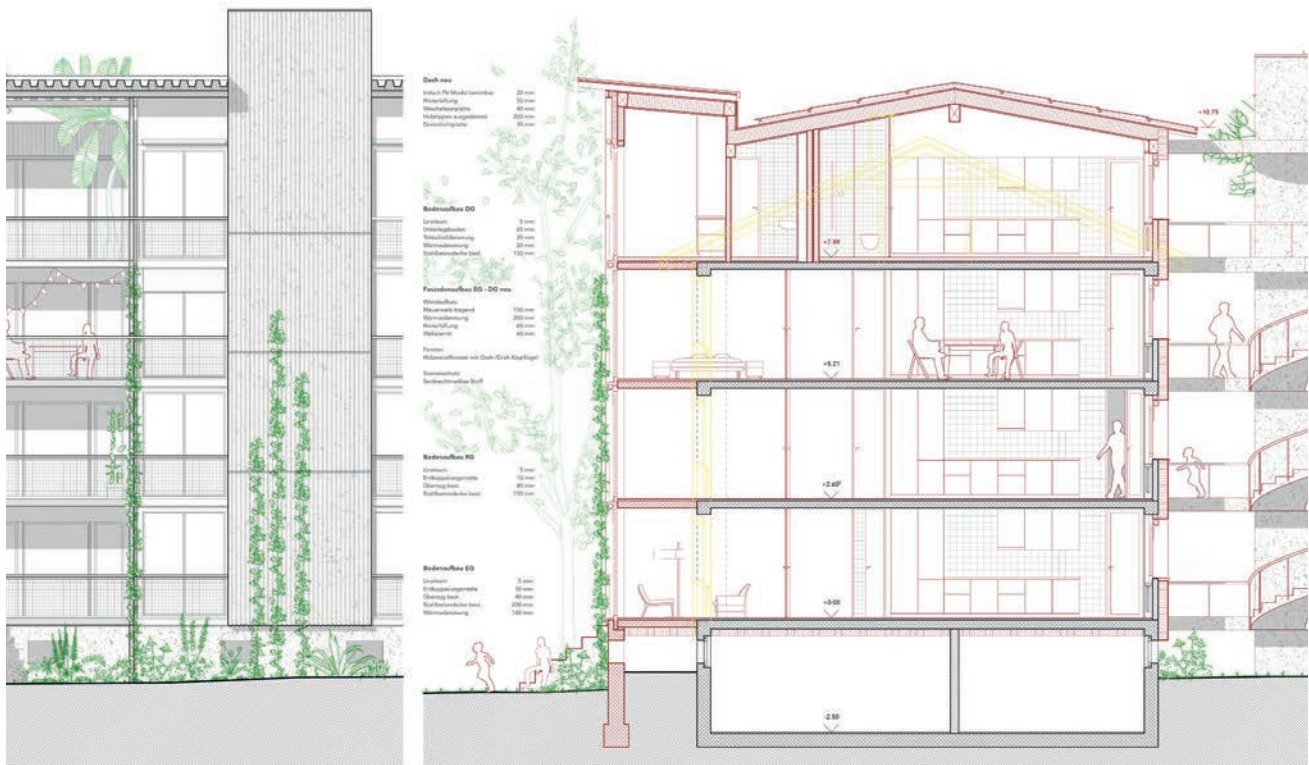
#### Legende

**Linke Seite:**  
Visualisierung

**Rechte Seite:**  
Erdgeschoss mit  
Umgebung







**Legende**

**Linke Seite:**  
 Regelgeschoss  
 Dachgeschoss  
 Detailgrundriss Neubau

**Rechte Seite:**  
 Detailschnitt/-ansicht  
 Längsschnitt  
 Detailgrundriss Bestand

# Reissverschluss



## Architektur

Oxid Architektur GmbH,  
Zürich

Yves Schihin  
Pietro Maria Romagnoli  
Simon Diederichs  
Rajen Gupta

## Landschaftsarchitektur

Appert Zwahlen Partner  
AG, Cham

Karin Meissle  
Benjamin Gorzawski

Die räumliche Verzahnung der schräg gestellten Zeilenbauten wird als charakteristisches Merkmal identifiziert und als Ausgangspunkt für die städtebauliche Idee verwendet. Polygonale Neubauten nehmen die Positionen der bestehenden Punktbauten ein und legen einen neuen städtebaulichen Layer über die Siedlungsstruktur. Das Neue ergänzt das Bestehende und verleiht der Siedlung eine frische Identität mit einem zeitgemässen Wohnungsangebot, in der die Geschichte der Siedlung immer noch erkennbar ist. Aus dieser Ausgangslage wird der Entwurf entwickelt, der eine vielfältige Siedlungsstruktur hervorbringt. Betrachtet man die Proportionen und Positionierung der Neubauten, so zeigt sich jedoch ein unausgewogenes Gesamtbild. Insbesondere die enge Stellung der Punktbauten zu den Bestandesbauten im Bereich Im Seewadel erzeugt eine räumliche Dichte ohne Mehrwert. Dieser Eindruck wird durch das Zusammenbauen mit Balkonen und die unübersichtliche Lage der Hauseingänge zusätzlich verstärkt.

Die von der Strasse abgedrehten Punktbauten öffnen den Siedlungsraum zur Umgebung und unterstützen die angestrebte räumliche Transparenz und Vernetzung mit den benachbarten Siedlungen. Es werden grosszügige halböffentliche Siedlungsplätze entwickelt, die jeweils in Bezug zu den Strassenräumen situiert sind. An dieser Stelle wird der Charakter der vorgeschlagenen Transformation deutlich. Das umfangreiche Angebot an halböffentlichen Siedlungsräumen und Privatgärten, die bauliche Akzentuierung der Arealecken und der relativ grosse Fussabdruck der Baukörper verstärken den Eindruck einer dichten, nutzungsintensiven Grundstimmung.

Die städtebauliche Setzung nimmt vergleichsweise viel Freifläche in Anspruch. Dennoch entsteht auf der verbleibenden Fläche ein offen fließendes, differenziertes System gut nutzbarer Freiräume mit ausgewogenem Verhältnis von Aufenthalts- und Grünflächen. An die grüne Mittelzone sind sinnvoll die siedlungsinternen, gemeinschaftlichen Aufenthaltsorte angegliedert, dabei ist der Spielplatz auf der Tiefgarage richtig platziert; gegen das Seewadel wachsen zwischen den Gebäuden grosse Baumhaine in Chaussierung. Trotz ihrem direkten Bezug zu den Neubauten signalisieren sie auch eine

gewisse Offenheit zum Quartier. Sie sind aus ökologischer wie auch aus Nutzungssicht eine wertvolle Ergänzung der Freiraumstrukturen. Den Erdgeschossen sind zahlreiche private Freiräume angegliedert, Pflanzflächen und niedrige Sträucher sorgen für eine offene Abgrenzung zum gemeinschaftlichen Bereich. Vermisst wird dagegen eine grössere, zusammenhängende Spielwiese. An der Ecke Riedthofstrasse / Im Seewadel bleibt das Potenzial einer Öffnung zum Quartier ungenutzt.

Das Zusammenspiel zwischen Alt und Neu widerspiegelt sich in der architektonischen Gestaltung der Häuser. Die Farben Rot und Gelb, die im Bestand die Atmosphäre der Siedlung prägen, werden zum Anlass genommen, visuelle Bezüge herzustellen. Während die Neubauten die rote Farbe im Anstrich der Holzverkleidung aufnehmen, findet sich das Gelb in der Farbe des textilen Sonnenschutzes. Die Aufstockungen werden in der gleichen Materialität und architektonischen Sprache vom Bestand kopiert, mit einem Flachdach versehen und mit diesem zu einer Einheit verschmolzen. Diese eigenwillige Vereinheitlichung von Neu und Alt verleiht den Häusern eine fremd anmutende Erscheinung.

Die Eingriffstiefe in die Bestandesbauten erfolgt auf unterschiedliche Weise. Der Typ A erfährt in den bestehenden Geschossen nur wenige bauliche Anpassungen, allerdings müsste die Treppe an die brandschutztechnischen Anforderungen angepasst werden. Im Unterscheid dazu sind die Eingriffe beim Typ C bedeutend intensiver. Die Grundrisse werden räumlich neu geordnet, mit Lifttürmen ergänzt und gleichzeitig durch Anbauten vergrössert. Der Qualitätszuwachs der Wohnungen, der auf einer offenen Raumfigur aufbaut, geht mit viel Aufwand einher. Erhöhte Erwartungen wecken die Grundrisse der Neubauten, die als Dreispänner aufgebaut sind und einem einheitlichen räumlichen Prinzip folgen. Die grosse Wohnküche wird zum Dreh- und Angelpunkt der Wohnungen. Da alle Individualzimmer über die Küchen und Wohnräume erschlossen sind, müssen Einbussen hinsichtlich der Funktionalität in Kauf genommen werden.

Das Projekt setzt eine durchschnittliche Anzahl Wohnungen mit viel Geschoss- und Energiebezugsfläche um und besetzt die Parzelle grossflächig. Für die hindernisfreie Erschliessung aller Wohnungen werden in diesem Konzept 23 neue Lifтанlagen notwendig. Der Lifteinbau im Gebäudetyp A ist gut gewählt, der Treppenlauf erfüllt die brandschutztechnischen Anforderungen für eine Aufstockung aber nicht. Die Eingriffe im Gebäudetyp C sind massiv, greifen bis ins Untergeschoss und gehen zum Teil über einen

## Legende

Linke Seite:  
Modellfoto

Rechte Seite:  
Situation



Rückbau auf den Rohbau hinaus. Der Dämmstandard des Bestands bleibt dabei ungenügend. Die Neubauten sind kompakt, insgesamt aber wenig flächeneffizient und sie erlauben keine hohe Personenbelegung. Die Strukturen der Neubauten sind weder zum Attikageschoss noch zum Untergeschoss durchgängig. Der durch die gewählte Setzung des Neubaus notwendige Teilabbruch der bestehenden Tiefgarage ist aufwendig. Insgesamt kann der behauptete sorgfältige Umgang mit dem Bestand im Projektvorschlag nicht umgesetzt werden.

Das Projekt baut total 37 Bestandswohnungen zurück (Gebäude Typ B+D) und ersetzt diese durch Punktbauten mit insgesamt 67 neu gebauten Wohnungen. Der Entwurf benötigt die grösste Geschossfläche, bietet jedoch mit total 229 Wohnungen auch die zweitgrösste Wohnungsanzahl an. Bei den Neubauten liegen die Flächeneffizienz sowie Kompaktheit im mittleren Bereich. Die Baukonstruktion ist aufwändig und somit kostenintensiv. Auch die sehr grossen Eingriffe in die Bestandsbauten Typ C – mit An- und Unterbauten, Aufstockungen sowie Treppenhaus- und Grundrissanpassungen im Innern – führen insgesamt zu im Vergleich höheren Kosten. Der Vorschlag benötigt mit total 23 die grösste Anzahl an Aufzugsanlagen. Die Kennwerte der Wirtschaftlichkeit liegen im oberen Bereich der Projekteingaben. Ebenfalls sind die Ziele der BG Zürileu nur begrenzt erreicht, da der Projektvorschlag darauf verzichtet, einen Anteil einfacher Instandsetzungen im Bestand anzubieten.

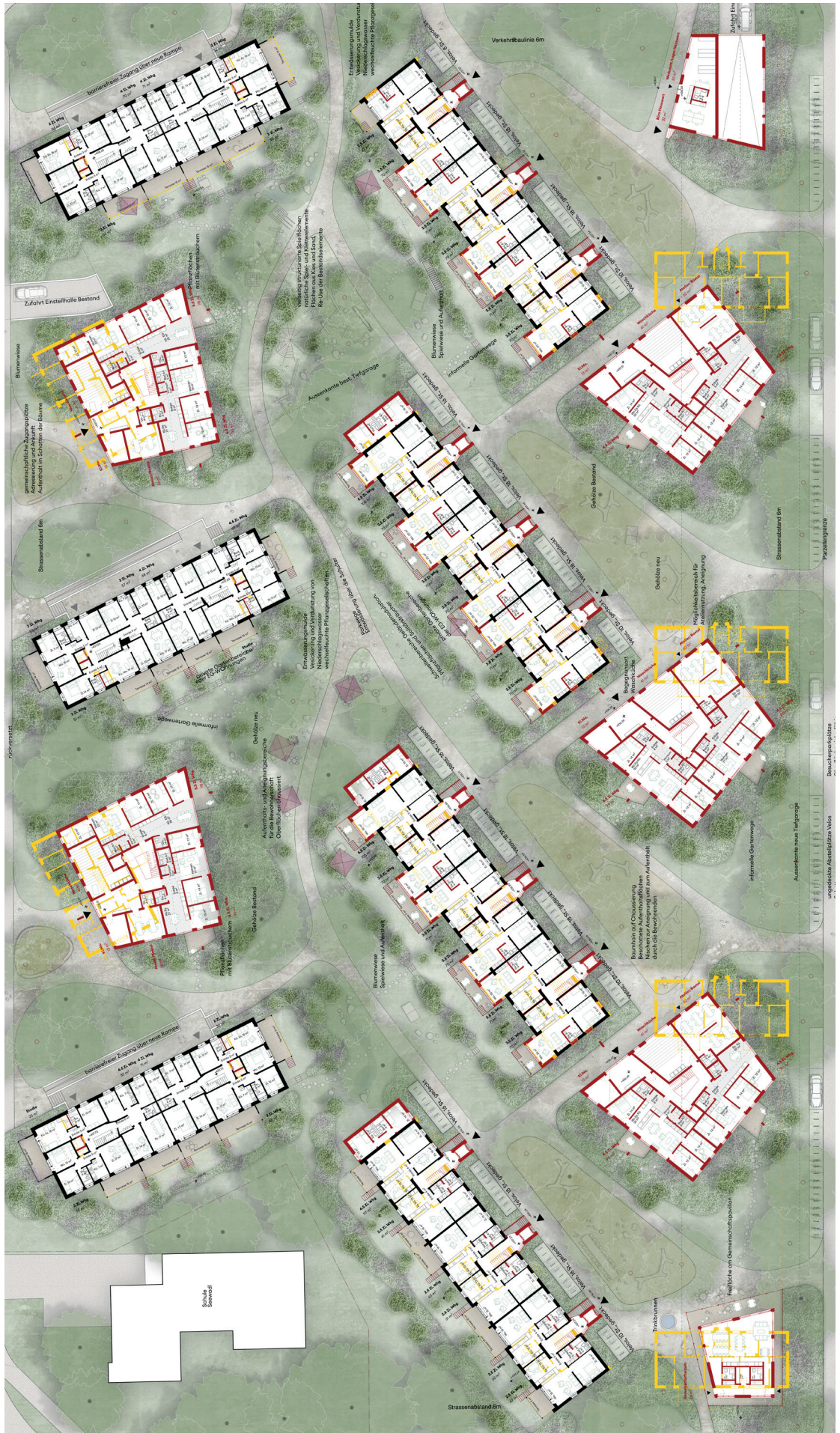
Der ambitionierte Versuch, der Siedlung ein zeitgemässes Update zu verschaffen und gleichzeitig in der Tradition des Bestandes eine neue Identität zu entwickeln, bildet eine vielversprechende Ausgangslage. Über weite Strecken gelingt diese Fusion von Alt und Neu, die durch das ausgeklügelte Gestaltungsprinzip der Fassaden zusätzlich unterstrichen wird. Der grosse Fussabdruck, die spürbar gestiegene räumliche Dichte und die funktionalen Mängel der Grundrisse in den Neubauten sowie die teilweise erheblichen Eingriffe in den Bestand können die Erwartungen, die das interessante Konzept weckt, leider nicht erfüllen.

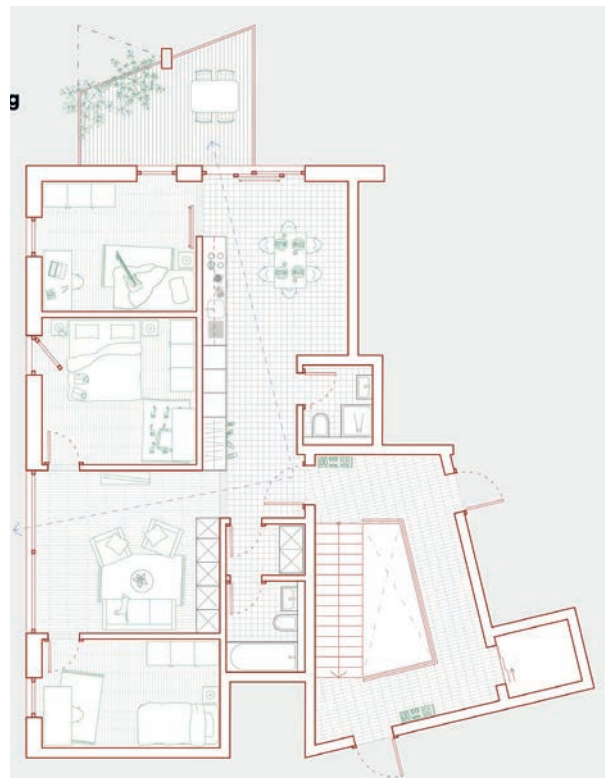
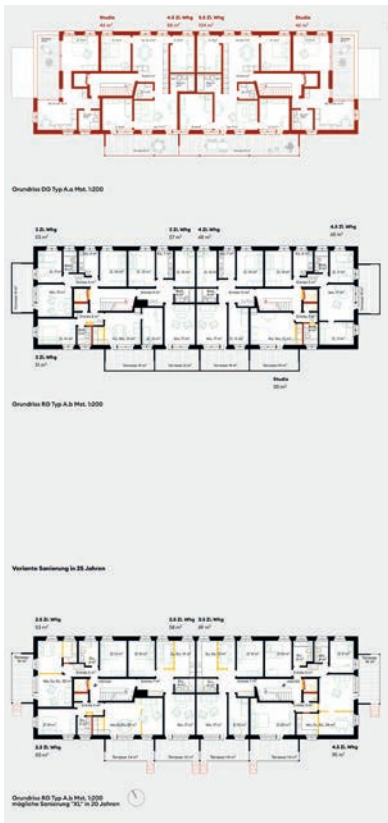


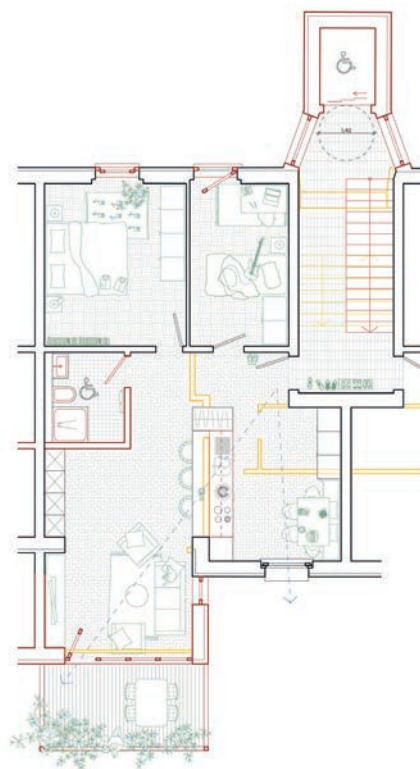
#### Legende

**Linke Seite:**  
Visualisierung

**Rechte Seite:**  
Erdgeschoss mit  
Umgebung







**Legende**

**Linke Seite:**  
 Regelgeschoss  
 Dachgeschoss  
 Detailgrundriss Neubau

**Rechte Seite:**  
 Detailschnitt/-ansicht  
 Längsschnitt  
 Detailgrundriss Bestand

# Genehmigung

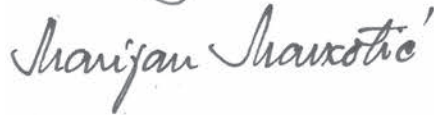
Der vorliegende Jurybericht wurde im März 2026 auf dem Korrespondenzweg vom Beurteilungsgremium genehmigt.

## Sachpreisgericht

Daniel Grünenwald



Marijan Markotic



Manfred Feucht



Marianne Dutli Derron



## Fachpreisgericht

Sabina Hubacher



Michael Geschwentner



Dan Schürch



Rita Illien



metron

Stahlrain 2  
Postfach

5201 Brugg  
Schweiz

[info@metron.ch](mailto:info@metron.ch)  
+41 56 460 91 11