

ENTWICKLUNG «STEINFABRIK» FREIENBACH SZ

Zweistufiger Projektwettbewerb im offenen Verfahren
gemäss SIA 142

Bericht des Preisgerichts



Auftraggeberin



Hafenareal Pfäffikon SZ AG
Neutalstrasse 13c
8852 Altendorf

Verfahrensbegleitung

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Förllibuckstrasse 30
8005 Zürich

Peter von Känel, Luca Imoberdorf

Titelbild

Siegerprojekt «ALINGHI», Modell 2. Bearbeitungsstufe

Sprachregelung

In diesem Dokument gelten sämtliche Personen- und Funktionsbezeichnungen für beide Geschlechter, ungeachtet der weiblichen oder männlichen Sprachform.

Inhalt

1	EINLEITUNG	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Zielsetzung Projektwettbewerb	7
1.3	Übersicht Verfahren	8
2	AUFGABE	10
3	1. BEARBEITUNGSSTUFE	13
3.1	Vorprüfung	13
3.2	Jurierung	14
3.3	Ausgewählte Konzeptvorschläge/Teams	16
4	2. BEARBEITUNGSSTUFE	19
4.1	Vorprüfung	19
4.2	Jurierung	20
4.3	Rangfolge und Preiserteilung	21
4.4	Empfehlungen des Preisgerichts	22
4.5	Aufhebung Anonymität	24
4.6	Schlussfolgerungen	24
5	GENEHMIGUNG	26
6	PROJEKTBESCHRIEBE	28
6.1	Prämierte Projekte	30
	02 – ALINGHI (1. Rang)	30
	11 – ECOTONE (2. Rang)	38
	14 – SRIRACHA (3. Rang)	46
	20 – VORDERHOF (4. Rang)	53
	01 – SOMMERFRISCHE (5. Rang)	59
	21 – ZANDER (6. Rang)	66
	03 – BINSECK (7. Rang)	72
6.2	Nach der 1. Bearbeitungsstufe ausgeschiedene Projektvorschläge (Reihenfolge nach Projektnummer)	78
	04 – SUPERSTAR	78
	05 – ZÄHRINGER FÜR KINDER	79
	06 – LAKEFIELD	80
	07 – POTPOURRI	81
	08 – ULYSSES	82
	09 – ALLUVIA	83
	10 – SCHÖNERLEBEN	84
	12 – À REBOURS	85
	13 – BERGKRISTALL	86
	15 – AH HOI!	87
	16 – URBIS NATURA	88
	17 – SEE LA VIE	89
	18 – FINDLINGE	90
	19 – LAGO	91
	22 – BLUE VELVET	92
	23 – LAGUNA PFÄFFIKON	93
	24 – SEESTERN	94

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Planungsabsicht

Die Hafenareal Pfäffikon SZ AG als Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 581 (51'548 m²) will, entsprechend dem Baureglement der Gemeinde Freienbach, das heute gewerblich genutzte Areal in eine Wohn- und Gewerbeüberbauung transformieren. Es bietet sich die einmalige Chance, eine ortsbild- und landschaftsverträgliche Bebauung mit sehr guten architektonischen und freiräumlichen Qualitäten sowie ökologisch und energetisch überzeugenden Antworten zu entwickeln, die sich harmonisch in den sensiblen Kontext einordnet.

Orthofoto Steinfabrik-Areal
Quelle: geo.admin.ch



Lange Planungshistorie

Das Gebiet Unterdorf und das Areal Steinfabrik blicken auf eine lange und intensive Planungs- und Entwicklungsgeschichte zurück. Noch Anfang 1980 verfügte die Gemeinde Freienbach praktisch über keinen öffentlich zugänglichen Seeanstoss im Gebiet. Die heutige Situation mit der 1999 abgeschlossenen Realisierung der Seeanlage mit Strandbad, Schiffssteg, Chilbiplatz und Seepromenade basiert auf verschiedenen Initiativen aus der Bevölkerung und Vorschlägen der Behörde sowie Verhandlungen mit den seinerzeitigen Grundeigentümern. Es gab immer schon zum Teil unterschiedliche Meinungen zur Nutzung des Gebiets. Die Gemeindeversammlungen und Urnenabstimmungen ergaben jedoch stets ein deutliches Votum für angemessene und vielfältige bauliche Nutzungen unter Berücksichtigung der spezifischen Lagequalitäten. Während die Gemeinde früher nur 925 m² Landfläche in Seenähe besass, sind es heute rund 30'200 m².

Der intensive Prozess und das Ringen um eine tragfähige Lösung zeigen klar, dass auch Mitglieder der kommunalen Behörden und der kantonalen Verwaltung sowie weitere Fachpersonen der Meinung sind, dass eine bauliche Entwicklung des Areals Steinfabrik und die damit verbundenen Mehrwerte für die Öffentlichkeit möglich sind. Voraussetzung dafür ist, dass die Anliegen des Ortsbild-, Landschafts- und Naturschutzes im Allgemeinen und die hydrologischen Gegebenheiten im Speziellen gebührend beachtet werden. Dies ist auch im Sinne des auf Begehren von Kanton und Gemeinde erstellten Gutachtens der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK).

Machbarkeitsstudie und Reduktion des bebaubaren Perimeters

Im Auftrag der vorhergehenden Eigentümerschaft hatte das Büro Salewski Nater Kretz, Zürich im Jahr 2021 in einem mehrstufigen Verfahren eine Machbarkeitsstudie für die Nutzung des Areals ausgearbeitet. Dabei wurde auf die Rahmenbedingungen abgestützt, welche das Büro für ökologische Optimierungen GmbH, Tuggen ausgearbeitet hat. Dieses kam zum Schluss, dass der östliche Bereich des Areals, welcher unmittelbar an das Natur- und Landschaftsschutzgebiet «Frauenwinkel» anstösst, im Sinne einer Renaturierung und eines Pufferbereichs freigehalten werden soll.

Das nachstehende rechte Bild zeigt die Grundzüge des Konzepts, das mit Vertretern des Kantons, der Gemeinde, der seinerzeitigen Grundeigentümerin, verschiedenen kantonalen Schutzverbänden, der Projektentwicklerin und den beauftragten Architekten diskutiert wurde und auf einen gewissen Konsens stiess.

Linkes Bild: Luftaufnahme Bestand
Rechtes Bild: Konzept Salewski Nater Kretz



Testplanung

Im Nachgang zur Machbarkeitsstudie hat die heutige Grundeigentümerin eine vertiefende Testplanung mit folgenden fachlich ausgewiesenen Teams durchgeführt:

- Team 1: Morger Partner Architekten AG, Basel mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten AG, Bern
- Team 2: BSS Architekten AG, Schwyz mit Zwischenraum Landschaftsarchitektur, Altendorf
- Team 3: KCAP GmbH, Zürich mit planikum AG, Zürich

Ziel der Testplanung war es, die verträgliche bauliche Dichte und deren Verteilung, die freizuhaltenden Arealteile, die Grundzüge der ökologischen Aufwertung des Areals sowie die Erschliessung und Parkierung auszuloten. Auf dieser Grundlage konnte das Mengengerüst für den vorliegenden Projektwettbewerb präzisiert werden.

1.2 Zielsetzung Projektwettbewerb

Zielsetzungen

Suche nach einer hochstehenden, gesamtheitlichen Entwicklungsstrategie

Richtprojekt als Grundlage für das Gestaltungsplanverfahren

Aus den vorgängigen Planungsschritten ergab sich die Schlussfolgerung, dass nur eine gesamtheitliche, sowohl ökologisch als auch kulturell klar überdurchschnittliche, hochstehende, wirtschaftlich plausible und politisch konsensuale Entwicklungsstrategie und Konzeptidee zur Lösung der gestellten Aufgabe führen kann. Die vielschichtigen Spuren des Ortes müssen erkundet und auf Anhaltspunkte überprüft werden, damit robuste Grundstrukturen bzw. Typologien entwickelt und in kreative Projektvorschläge umgesetzt werden können.

Mit dem gemäss Baureglement zwingend durchzuführenden Konkurrenzverfahren soll aufgezeigt werden, wie an dieser äusserst attraktiven und gleichzeitig sensiblen Lage zwischen dem ISOS-Gebiet «Pfäfikon Unterdorf» und dem Natur- und Landschaftsschutzgebiet von nationaler Bedeutung «Frauenwinkel» (BLN, Moorlandschaft, Flachmoor) eine den zahlreichen Ansprüchen gerecht werdende Arealtransformation umgesetzt werden kann.

Es soll eine aus den örtlichen Gegebenheiten heraus entwickelte Transformation zu innovativen Wohnungen mit einem hohen Wohnwert sowie attraktiven gewerblichen Nutzungen und Freiräumen nachgewiesen werden. Dabei soll auf die landschafts- und ortsbildprägenden Elemente eingegangen werden, welche zu einer markanten Aufwertung des Ortes und des Naturschutzgebietes «Frauenwinkel» beitragen.



Die Aufgabenstellung gestaltet sich punktuell, insbesondere was die Freiräume, die Übergänge zum Naturschutzgebiet Frauenwinkel und die Parkierung betrifft, relativ offen, aber auch ausgesprochen anspruchsvoll. Zahlreiche komplexe Sachverhalte, insbesondere eine orts-, natur- und landschaftsschutzverträgliche Bebauung und Erschliessung des Areals, müssen geprüft und aufeinander abgestimmt werden. Der offene, zweistufige Projektwettbewerb bot die Möglichkeit, aus einer grossen Vielfalt von Lösungsansätzen die besten zu evaluieren. Mit der anonymen Durchführung des Wettbewerbs wurde die objektive Beurteilung der Beiträge gewährleistet.

Basis für Gestaltungsplan-
verfahren

Das Resultat des Projektwettbewerbs dient als Richtprojekt und bildet somit die Basis für das nachfolgende, gemäss Baureglement vorgeschriebene Gestaltungsplanverfahren. Der Gestaltungsplan sichert bzw. schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und die Realisierung des Siegerprojekts samt der Erschliessung und Umgebungsgestaltung.

1.3 Übersicht Verfahren

Art des Verfahrens

Es wurde ein zweistufiger Projektwettbewerb im offenen Verfahren gemäss SIA 142 durchgeführt.

Die Konformität zur Ordnung SIA 142 wurde vorab im Rahmen einer Programmbegutachtung durch den Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) bestätigt.

Der Projektwettbewerb unterstand nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht.

1. Stufe Projektwettbewerb

In der ersten Arbeitsphase sollten Vorschläge für ein überzeugendes städtebauliches und freiräumliches Konzept ausgearbeitet werden. Nebst der Setzung der Bauten und deren volumetrischer Gliederung sollten Aussagen zur Verteilung der Nutzungen, zur typologischen Wohn- und Freiraumqualität, zur Erschliessung und zur Parkierung gemacht werden. Es wurden grundsätzliche Aussagen zur Beschaffenheit und dem ökologischen Wert des Pufferbereichs zwischen der Erweiterung des Natur- und Landschaftsschutzgebietes «Frauenwinkel» und der künftigen Siedlung erwartet. Zudem war aufzuzeigen, wie der Übergang zu den angrenzenden öffentlichen Flächen (z.B. Chilbiplatz) und deren Funktionen gestaltet werden soll.

2. Stufe Projektwettbewerb

In der zweiten Stufe wurden die sieben besten Konzeptvorschläge vertieft und zu einem Projektvorschlag weiterbearbeitet. Dabei waren auch Aussagen zu den Grundrissen, zur Fassadengestaltung, zur Materialisierung, zur Aussenraumgestaltung, deren Funktion und ökologischen Werten, zum Energiekonzept usw. zu machen.

Auftraggeberin

Auftraggeberin des Projektwettbewerbs war die Grundeigentümerschaft des Planungsareals:

Hafenareal Pfäffikon SZ AG

Neutalstrasse 13c
8852 Altendorf

Preisgericht

FachpreisrichterInnen

- Silva Ruoss, dipl. Arch. ETH SWB SIA
- Beat Jordi, dipl. Arch. ETH BSA SIA
- Christian Sumi, dipl. Arch. ETH BSA SIA
- Beat Nipkow, Landschaftsarchitekt HTL, BSLA, SIA
- Marie-Noelle Adolph, Landschaftsarchitektin FH BSLA

Ersatzmitglied:

- Frantisek Wachtl, dipl. Arch. ETH SIA

SachpreisrichterInnen

- Thomas Götz, VR Hafenareal Pfäffikon SZ AG
- Michael Schwarz, VR Hafenareal Pfäffikon SZ AG
- Jorel Schwarz, VR Hafenareal Pfäffikon SZ AG
- Peppino Pagano, GF ADT INNOVA Architektur und Planungs AG

Ersatzmitglied:

- Alexander Götz, VR Hafenareal Pfäffikon SZ AG

Experten und Verfahrensbegleitung

- Ortsbildschutz/Denkmalpflege: Viola Müller, dipl. Arch. ETH, Konsultantin Eidg. Kommission für Denkmalpflege (EKD) und Mitglied Denkmalpflegekommission ZH, BS
- Ökologie/Naturschutz: Res Knobel, Büro für ökologische Optimierungen GmbH, Tuggen
- Bauingenieur für Statik und Grundbau: Urech Bärtschi Maurer AG, Zürich
- Kostenplaner: ADT INNOVA Construction AG, Altendorf SZ
- Wirtschaftlichkeit: ADT INNOVA Construction AG, Altendorf SZ
- Nachhaltigkeits- und Energieexperte: Lemonconsult, Zürich
- Verfahrensbegleitung, Verkehrsplaner:
Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Zürich

Preissumme

Es stand eine Gesamtpreissumme von Fr. 500'000.– zur Verfügung. Es war beabsichtigt, 5 bis 7 Preise zu erteilen. Den Teams für die 2. Bearbeitungsstufe wurde eine Grundentschädigung von Fr. 20'000.– ausbezahlt, wenn ein vollständiger Entwurf abgeliefert wurde. Die Arbeiten der 1. Bearbeitungsstufe wurden nicht entschädigt.

2 AUFGABE

Generelle Anforderungen an die neue Überbauung

Das Areal verfügt über überdurchschnittliche Lagequalitäten für Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen. Gleichzeitig ist der sensiblen Lage zwischen dem ISOS-Gebiet Unterdorf und dem Natur- und Landschaftsschutzgebiet «Frauenwinkel» (BLN, Moorland- und Landschaftsschutzgebiet von nationaler Bedeutung) sowie der historischen Schlossanlage in hohem Masse Rechnung zu tragen. Im Rahmen des Projektwettbewerbs wurde eine neue Siedlungsanlage in diesem anspruchsvollen Umfeld gesucht, welche sich harmonisch in die Umgebung, insbesondere bezüglich Massstäblichkeit, Freiraumkonzeption, Wegführung und Erschliessung, Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung, einordnet. Damit wird die Bedeutung des Ortes und des Landschaftsbildes gegenüber dem heutigen Zustand aufgewertet und für das Naturschutzgebiet Frauenwinkel eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand erreicht.

Bei allen Bemühungen darf die Wirtschaftlichkeit der eingesetzten Mittel nicht aus den Augen verloren gehen. Die anstehenden Massnahmen sind kostenintensiv, weshalb ein ausbalanciertes Projekt notwendig ist, das alle Interessen angemessen berücksichtigt.

Zielpublikum

Die hohen, identitätsstiftenden Qualitäten des Ortes erfüllen die Voraussetzungen für individuelles, hochwertiges Wohnen. Die Wohnungskonzeption hat sich in flexibler Art und Weise an den breit angelegten Anforderungen der Zielgruppe einer solventen Kundschaft zu orientieren. Ein Teil der Wohnungen soll den Bedürfnissen von Personen aus der Mittelschicht entsprechen und gleichzeitig ein breites Spektrum von Wohnformen ermöglichen. Die Kriterien des preisgünstigen Wohnraums orientieren sich an den Anforderungen des Baureglements.

Entwicklungsfelder und Grundzonierung des Areals

Die bisherigen Untersuchungen haben gezeigt, dass es eine – in ihrer Art sehr selbstverständliche – Reihe räumlicher und regulatorischer Rahmenbedingungen und Festlegungen gibt, die die optimale Berücksichtigung der übergeordneten ökologischen und kulturellen Interessen wie auch der Interessen der lokalen und regionalen Öffentlichkeit sicherstellen.

Diese umfassen (vgl. auch nachstehendes Schema):

- Sicherung natur-/gewässerschutzrechtlicher Perimeter
- Sicherung historischer baulicher Strukturen und Anforderungen an umgebende Freiräume
- Klare Gliederung in Naturräume und bebaubare Bereiche
- Definition öffentlich genutzter Natur- und Begegnungsräume
- Bebaubare Bereiche mit differenzierten Anforderungsprofilen bezüglich Nutzung, Städtebau, Architektur und Formen des alltäglichen Betriebs



Schema Entwicklungsfelder mit Bearbeitungsperimeter (gelbe Bandierung) und erweitertem Betrachtungsperimeter (grünpunktierter Bereich)

Erkenntnisse der Ausloberin aufgrund bisheriger Arbeiten

Die Ausloberin hat im Rahmen der Vorbereitung des Wettbewerbsprogramms im Sinne einer Synthese der Erkenntnisse zu Nutzungsverteilung und Volumetrie ein aus ihrer Sicht optimales Konzept erarbeitet, das ihren Vorstellungen betreffend Lagequalitäten, Ökonomie und Realisierbarkeit entspricht. Dieses sieht unter anderem im westlichen Arealteil (rote Fläche) den gemäss Baureglement vorgeschriebenen Gewerbeanteil und den preisgünstigen Wohnraum (min. 40 Wohnungen) vor. An dieser nach Westen orientierten Lage sollen auf den neu konzipierten Bauten im obersten Geschoss zusätzlich Attikawohnungen für hochwertiges individuelles Wohnen vorgesehen werden. Im mittleren Arealteil (blaue Fläche) sollen Wohnungen in einem der Lage entsprechenden Wohnungssegment erstellt werden. Im östlichen Arealteil (beige und grüne Flächen) sollen von Altlasten befreite Flächen dem Naturschutzgebiet gewidmet und ein Pufferbereich zwischen dem Siedlungs- und Naturschutzteil angelegt werden. Diese Vorstellung kommt ebenfalls im obenstehenden Schema zum Ausdruck.

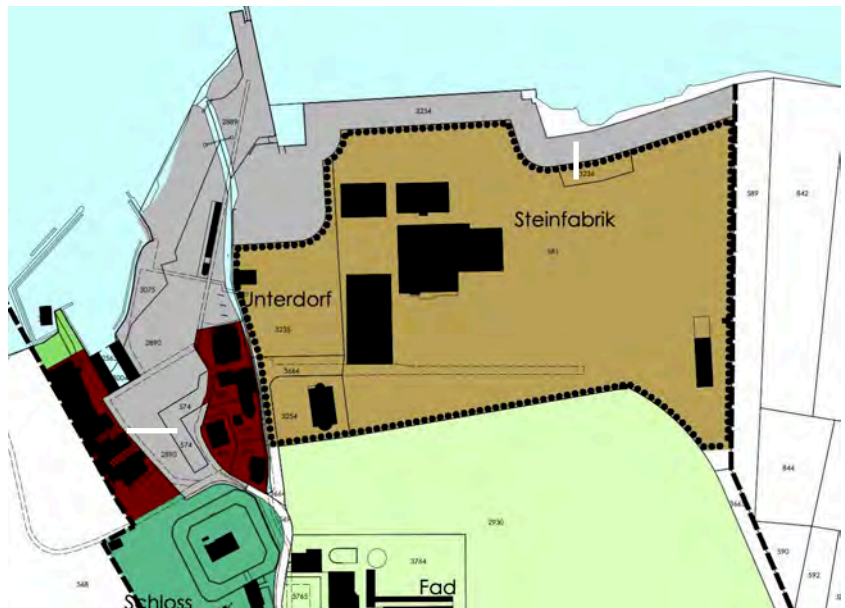
Auf der Grundlage dieser klaren und flexibel interpretierbaren planerischen und strukturellen Vorgaben mussten spezifische, hochwertige und zukunftsfähige Lösungsstrategien im Sinne einer umfassend verstandenen Nachhaltigkeit entwickelt werden.

Beteiligte Grundstücke

Der gesamte Betrachtungsperimeter weist eine Fläche von 62'208 m² auf. Dabei ist zwischen dem engen Bearbeitungsperimeter (Parzelle Kat. Nr. 581 im Eigentum der Veranstalterin) und dem erweiterten Perimeter (Eigentum Dritter) zu unterscheiden. Folgende Grundstücke sind im Betrachtungsperimeter enthalten:

Kat. Nr.	Eigentümer	Fläche (m ²)
581	Hafenareal Pfäffikon SZ AG, Pfäffikon SZ	51'548
3235	Korporation Pfäffikon, Pfäffikon SZ	5'999
3236	Korporation Pfäffikon, Pfäffikon SZ	756
3254	CKU AG, Jona SG	2'281
3664	Korporation Pfäffikon, Pfäffikon SZ	1'624
Total		62'208

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan der Gemeinde Freienbach mit dem Perimeter der Gestaltungsplanpflicht (schwarz gepunktete Signatur)



3 1. BEARBEITUNGSSTUFE

3.1 Vorprüfung

Eingegangene Projekte

Für das Verfahren haben sich 32 Teams angemeldet. Letztendlich wurden 24 Projektbeiträge eingereicht:

01	SOMMERFRISCHE	13	BERGKRISTALL
02	ALINGHI	14	SRIRACHA
03	BINSECK	15	AH HOI!
04	SUPERSTAR	16	URBIS NATURA
05	ZÄHRINGER FÜR KINDER	17	SEE LA VIE
06	LAKEFIELD	18	FINDLINGE
07	POTPOURRI	19	LAGO
08	ULYSSES	20	VORDERHOF
09	ALLUVIA	21	ZANDER
10	SCHÖNERLEBEN	22	BLUE VELVET
11	ECOTONE	23	LAGUNA PFÄFFIKON
12	À REBOURS	24	SEESTERN

Formelle und materielle Vorprüfung

Die eingegangenen Projekte wurden bezüglich der folgenden Themen vorgeprüft:

- Termingerechter Eingang der Unterlagen
- Vollständigkeit und Überprüfbarkeit der Unterlagen
- Baurecht
- Ökologie
- Nachhaltigkeit
- Wohnungsspiegel
- Plausibilisierung Raumprogramm und Kennzahlen

Die Vorprüfung ergab die folgenden Resultate:

- Alle eingereichten Projekte gingen fristgerecht ein.
- Die Projekte waren im Wesentlichen vollständig und überprüfbar.
- Bei allen Projekten zeigten sich kleinere bis mittlere Abweichungen von den Vorgaben des Wettbewerbsprogramms (Darstellung, Inhalte, Baurecht, Wohnungsspiegel etc.). Diese waren im Vorprüfungsbericht detailliert aufgeführt.
- Die Überprüfung der Projekte hinsichtlich Ökologie und Nachhaltigkeit brachte wichtige Hinweise für die entsprechende Beurteilung der Entwürfe.

Antrag der Vorprüfung

Die Vorprüfung beantragte dem Preisgericht, trotz der festgestellten Abweichungen alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

3.2 Jurierung

Das Preisgericht trat am 1., 3. und 8. Juli 2025 in Küssnacht am Rigi beschlussfähig zur Jurierung zusammen.

Zulassung zur Beurteilung

Nach einer freien Besichtigung der Projekte nahm das Preisgericht von den Ergebnissen der Vorprüfung Kenntnis und beschloss, dem Antrag der Vorprüfung stattzugeben und sämtliche Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Studium Projekte

Das eingehende Studium der Projekte erfolgte gruppenweise. Jeder Gruppe wurden acht Projekte zugewiesen. Die beratenden Mitglieder/Experten standen allen zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung. Jede Gruppe vertiefte sich während rund drei Stunden in die ihr zugewiesenen Projekte.

Beurteilungskriterien

Die Projekte wurden entsprechend der Vorgabe des Wettbewerbsprogramms nach folgenden Kriterien beurteilt, wobei die Reihenfolge keiner Gewichtung entsprach:

- Städtebau, Architektur und Freiraum
- Einordnung in den historischen und landschaftlichen Kontext
- Ökologie und Hydrologie
- Funktionalität der Grundrisslösungen
- Erschliessung
- Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit
- Realisierbarkeit

Das Preisgericht hat aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vorgenommen.

1. Rundgang

Im ersten Rundgang wurden die Einschätzungen durch die Gruppen vorgestellt und im Plenum diskutiert. Anschliessend erfolgte eine erste Wertung der Projekte bezüglich Städtebau und Architektur, kontextuelle Einordnung, Siedlungsqualität und Aussenraum, Gebrauchswert der Wohnungen, Wirtschaftlichkeit, Lärm, Energie und Nachhaltigkeit.

Nach intensiver Diskussion wurden diejenigen Projekte einstimmig ausgeschieden, welche die beurteilten Aspekte am wenigsten erfolgreich zu einer überzeugenden Gesamtidee zusammenführen konnten.

Dies betraf folgende neun Projekte:

- 04 – SUPERSTAR
- 05 – ZÄHRINGER FÜR KINDER
- 07 – POTPOURRI
- 09 – ALLUVIA
- 10 – SCHÖNERLEBEN
- 12 – À REBOURS
- 13 – BERGKRISTALL
- 15 – AH HOI!
- 24 – SEESTERN

2. Rundgang

Im zweiten Rundgang wurden die verbliebenen Projekte nochmals vertieft diskutiert und einander gegenübergestellt.

Dabei wurde festgestellt, dass die folgenden fünf Projekte zwar spannende Ansätze verfolgen, in der Gesamtschau aber nicht voll zu überzeugen vermochten:

- 06 – LAKEFIELD
- 16 – URBIS NATURA
- 17 – SEE LA VIE
- 18 – FINDLINGE
- 19 – LAGO

3. Rundgang

In einem dritten Rundgang wurden die Projekte der engeren Wahl einander gegenübergestellt und vertieft diskutiert.

Die folgenden drei Projekte wurden in ihrer Gesamtwirkung gegenüber den anderen Projekten als weniger qualitativ beurteilt respektive liessen im Vergleich weniger Entwicklungspotenzial erkennen:

- 08 – ULYSSES
- 22 – BLUE VELVET
- 23 – LAGUNA PFÄFFIKON

Damit wurden die folgenden sieben Projekte für die zweite Bearbeitungsstufe ausgewählt:

- 01 – SOMMERFRISCHE
- 02 – ALINGHI
- 03 – BINSECK
- 11 – ECOTONE
- 14 – SRIRACHA
- 20 – VORDERHOF
- 21 – ZANDER

Kontrollrundgang

Im anschliessenden Kontrollrundgang wurde die getroffene Auswahl nochmals bestätigt.

Empfehlungen zweite Bearbeitungsstufe

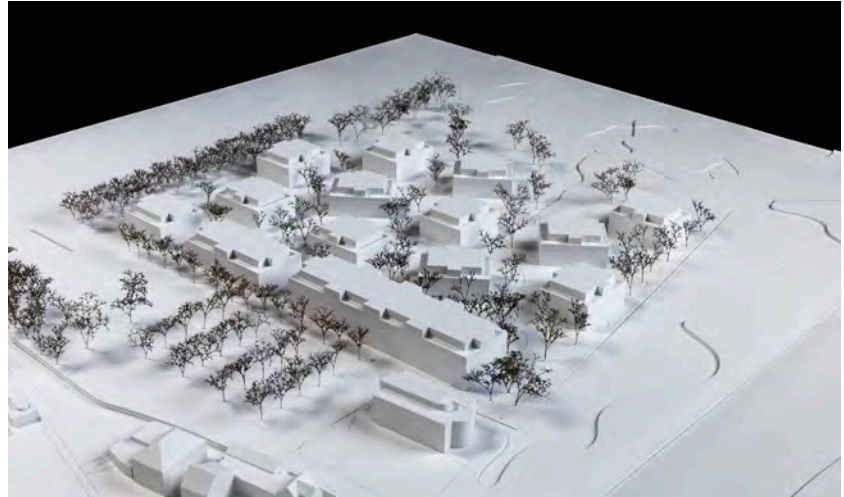
Als Abschluss wurden für die sieben für die zweite Bearbeitungsstufe qualifizierten Projekte allgemeine und projektspezifische Empfehlungen formuliert und den Teams im Anschluss an die Jurierung via beauftragtem Notar übermittelt.

3.3 Ausgewählte Konzeptvorschläge/Teams

Sieben ausgewählte Konzeptvorschläge

Nachfolgend werden die Situationspläne und Modellfotos aller für die zweite Bearbeitungsstufe ausgewählten Konzeptvorschläge abgebildet. Die in der ersten Bearbeitungsstufe ausgeschiedenen Projekte sind im Kapitel 6.2 abgebildet.

01 – SOMMERFRISCHE



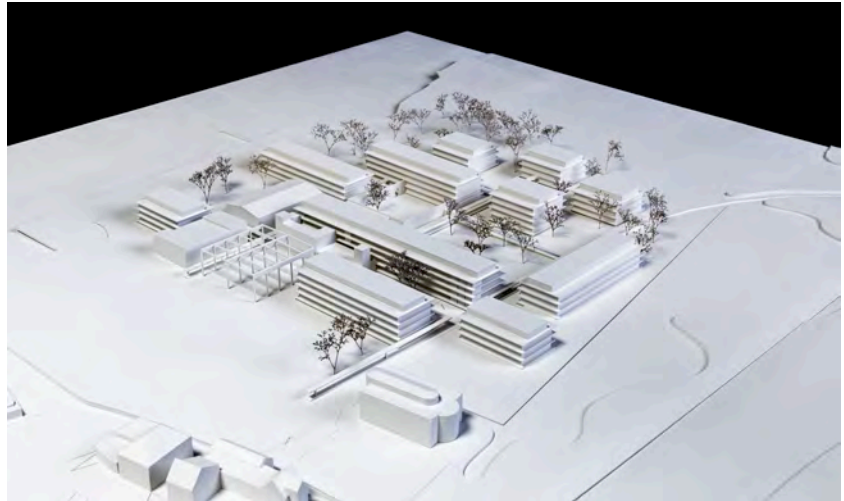
02 – ALINGHI



03 – BINSECK



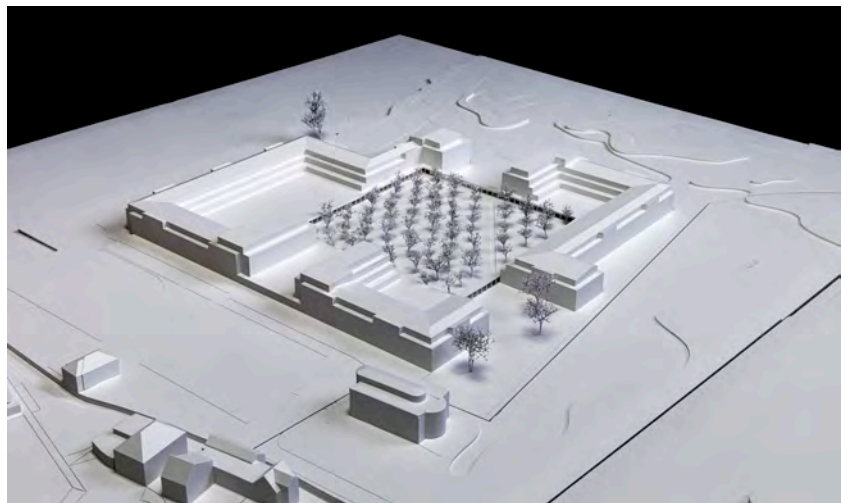
11 – ECOTONE



14 – SRIRACHA



20 – VORDERHOF



21 – ZANDER



4 2. BEARBEITUNGSSTUFE

4.1 Vorprüfung

Eingegangene Projekte

Alle sieben für die zweite Bearbeitungsstufe qualifizierten Teams reichten ein Projekt ein:

- 01 SOMMERFRISCHE
- 02 ALINGHI
- 03 BINSECK
- 11 ECOTONE
- 14 SRIRACHA
- 20 VORDERHOF
- 21 ZANDER

Formelle und materielle Vorprüfung

Die eingegangenen Projekte wurden bezüglich der folgenden Themen vorgeprüft:

- Fristgerechte und vollständige Abgabe
- Korrekte Darstellung und Inhalte der Pläne
- Baurecht
- Ökologie
- Nachhaltigkeit
- Tragwerk/Geotechnik
- Wirtschaftlichkeit
- Raumprogramm
- Kennzahlen

Die Vorprüfung ergab die folgenden Resultate:

- Alle eingereichten Projekte gingen fristgerecht ein.
- Alle Projekte waren im Wesentlichen vollständig und überprüfbar.
- Bei allen Projekten zeigten sich kleinere Abweichungen von den Vorgaben des Wettbewerbsprogramms (Darstellung, Inhalte, Baurecht, Wohnungsspiegel etc.). Diese waren im Vorprüfungsbericht detailliert aufgeführt.
- Die Überprüfung der Projekte hinsichtlich Ökologie, Nachhaltigkeit, Tragwerk/Geotechnik und Wirtschaftlichkeit half dabei, die Stärken und Schwächen der einzelnen Entwürfe in diesen Bereichen aufzuzeigen sowie vergleichbar zu machen und war damit eine wichtige Grundlage für die Beurteilung der Entwürfe durch das Preisgericht.

Antrag der Vorprüfung

Die Vorprüfung beantragte dem Preisgericht, trotz der festgestellten Abweichungen alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

4.2 Jurierung

Das Preisgericht trat am 27. November, 28. November sowie am 11. Dezember 2025 in Küssnacht am Rigi sowie am 3. Februar 2026 in Dübendorf beschlussfähig zusammen.

Zulassung zur Beurteilung

Nach der Präsentation der wichtigsten Erkenntnisse aus den einzelnen Punkten der Vorprüfung nahm das Preisgericht von diesem Kenntnis und beschloss, dem Antrag der Vorprüfung stattzugeben und alle sieben Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Studium Projekte

Das eingehende Studium der Projekte erfolgte wiederum gruppenweise. Jeder Gruppe wurden zwei bis drei Projekte zugewiesen. Die beratenden Mitglieder/Experten standen allen zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung. Jede Gruppe vertiefte sich während rund zwei Stunden in die ihr zugewiesenen Projekte.

Beurteilungskriterien

Die Projekte wurden entsprechend der Vorgabe des Wettbewerbsprogramms nach folgenden Kriterien beurteilt, wobei die Reihenfolge keiner Gewichtung entsprach:

- Städtebau, Architektur und Freiraum
- Einordnung in den historischen und landschaftlichen Kontext
- Ökologie und Hydrologie
- Funktionalität der Grundrisslösungen
- Erschliessung
- Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit
- Realisierbarkeit

Das Preisgericht hat aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vorgenommen.

1. Rundgang

Im ersten Rundgang wurden die Einschätzungen durch die Gruppen vorgestellt und im Plenum diskutiert. Anschliessend erfolgte eine erste Wertung der Projekte bezüglich Städtebau und Architektur sowie Siedlungsqualität und Aussenraum, Gebrauchswert der Wohnungen, Wirtschaftlichkeit, Lärm, Energie und Nachhaltigkeit.

Dabei wurden diejenigen Projekte einstimmig ausgeschieden, welche die Rückmeldungen nach der ersten Bearbeitungsstufe nicht oder zu wenig überzeugend umsetzen konnten oder nach Abwägung der einzelnen Vor- und Nachteile im Vergleich zu den anderen Projekten als weniger qualitativ beurteilt wurden. Dies betraf die folgenden vier Projekte:

- 01 SOMMERFRISCHE
- 03 BINSECK
- 20 VORDERHOF
- 21 ZANDER

2. Rundgang

Im zweiten Rundgang wurden die verbliebenen drei Projekte nochmals intensiv diskutiert und einander gegenübergestellt. Dabei wurden nochmals alle Beurteilungskriterien, die vertieften Vorprüfungsergebnisse sowie Stärken und Schwächen erörtert.

Infolgedessen konnte das Projekt 02 «ALINGHI» zum provisorischen Sieger ernannt werden. Auch für die übrigen Projekte der zweiten Bearbeitungsstufe wurde eine provisorische Rangierung bestimmt.

Kontrollrundgang

Im anschliessenden Kontrollrundgang wurden die getroffene Auswahl und die Rangierung definitiv bestätigt.

4.3 Rangfolge und Preiserteilung

Das Preisgericht hat einstimmig die untenstehende Rangierung und Preisgeldzuteilung beschlossen.

Gesamtpreisumme

Die Gesamtpreisumme beläuft sich auf Fr. 500'000.–.

Fixe Entschädigung

Alle sieben Teams der zweiten Bearbeitungsstufe werden fix mit Fr. 20'000.– entschädigt.

Zusätzliche Entschädigung / Preisgeld

Die verbleibende Preissumme von Fr. 360'000.– wurde wie folgt vergeben:

Rang / Preis	Projekt	Preisgeld
1. Rang / 1. Preis	02 ALINGHI	Fr. 130'000.–
2. Rang / 2. Preis	11 ECOTONE	Fr. 70'000.–
3. Rang / 3. Preis	14 SRIRACHA	Fr. 50'000.–
4. Rang / 4. Preis	20 VORDERHOF	Fr. 35'000.–
5. Rang / 5. Preis	01 SOMMERFRISCHE	Fr. 30'000.–
6. Rang / 6. Preis	21 ZANDER	Fr. 25'000.–
7. Rang / 7. Preis	03 BINSECK	Fr. 20'000.–

4.4 Empfehlungen des Preisgerichts

Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin einstimmig, die Verfassen des erstrangierten Projekts «ALINGHI» mit der Weiterbearbeitung ihrer Projektidee zu beauftragen.

Bei der Weiterbearbeitung sind die allgemeinen Erkenntnisse aus dem Verfahren wie auch projektspezifische Empfehlungen zu berücksichtigen:

- Eine angemessene, allseitige vegetative Einbindung der Baukörper im offenen Landschaftsraum ist in geeigneter Art und Weise aufzuzeigen, ohne die tragende und überzeugende Grundidee der durchlaufenden Riedlandschaft zu schmälern.
- Die Lage der Baukörper im Gelände und der exakte Übergang der Erdgeschossnutzungen zum Gelände muss präzise aufgearbeitet werden. Dabei ist die Thematik einer möglichen Abstufung zum gewachsenen Terrain zu untersuchen.
- Die Konzeption der schwebenden Gesamtwirkung und die Differenzierung der Geschosse soll beibehalten und weiterentwickelt werden.
- Die für die Wohnqualität ausschlaggebende Gestaltung der Innenhöfe ist in Bezug auf ihre Wirkung und atmosphärische Qualität zu präzisieren. Der Gestaltungsvorschlag soll eine innere Welt des dschungelartigen, vegetativen Zaubers entwickeln. Erwartet wird ein starkes Signal einer natürlichen Gegenwelt zur umgebenden, offenen Landschaft. Eine plausible Schnittlösung mit entsprechendem Substrataufbau und der Nachweis eines attraktiven Überganges zu den anschliessenden Fassaden und gewerblichen Erdgeschossnutzungen muss aufgezeigt werden.
- Eine allfällige stärkere Gliederung und Rhythmisierung in der Horizontalen soll untersucht werden.
- Die Raum- und Fassadenwirkung im Erdgeschoss ist bezüglich Sicht- und Sonnenschutz zu vertiefen.
- Für die Beschattungs- und Sichtschutzelemente ist eine robustere Variante aufzuzeigen. Der sommerliche Wärme- und Witterschutz ist auch im Attikageschoss zu gewährleisten.
- Die Ausbildung der Attikageschosse ist hinsichtlich Gesamtwirkung/ Witterungsschutz zu untersuchen, der Dachrand mit den PV-Elementen ist zu verfeinern.
- Das konstruktive und das gebäudetechnische Konzept sind zu präzisieren und in Übereinstimmung zu bringen. Es ist aufzuzeigen, wie die vertikale und die horizontale Verteilung der haustechnischen Installationen, insbesondere der kontrollierten Wohnungslüftung erfolgen kann, dies unter Einhaltung und Gewährleistung einer dem gehobenen Standard angemessenen Raumhöhe. Für die Eigentumswohnungen sind Grundrisskonzepte aufzuzeigen, welche eine hohe Flexibilität hinsichtlich individueller Ausbauwünsche aufweisen.

- Zwischen den Bauten ist ein internes, informelles Pfadsystem anzubieten, damit die Wegdistanzen zwischen den Bauten reduziert und der Austausch zwischen den Bewohnern erleichtert wird.
- Im Gebäudeinnern sind die nötigen Manövriertflächen gemäss neuer Norm SIA 500 nachzuweisen.
- Das Projekt weist noch zu viele oberirdische Parkplätze aus. Die Pflichtparkplätze für das Wohnen und das Gewerbe sind zwingend unterirdisch anzuordnen. Die Effizienz der Tiefgarage ist zu verbessern. Besucher- und Kundenparkplätze können oberirdisch organisiert werden.
- In Bezug auf ökologische Qualitäten und Nachhaltigkeit müssen die gestalterischen und fachlich fundierten Nachweise für die Vegetationsstrukturen, das Meteorwassermanagement mit Retentions- und Wasserflächen sowie für die Biodiversität vertieft aufgezeigt werden. Dazu gehören auch die Renaturierungsmassnahmen im Pufferbereich und die Abgrenzung zum Frauenwinkel.
- Der Wegfall des geschätzten Holzstegs verlangt nach einem adäquaten und qualitativ hochstehenden Ersatzangebot, das den Nutzenden einen Mehrwert liefert und identitätsstiftend wirkt.
- Die neu ausgewiesene Naturschutzfläche in der BLN-Ecke ist als integraler Bestandteil des Flachmoors «Inner-Sack» zu verstehen. In diesem Habitat sind Gehölze unerwünscht; sie sind vorzugsweise in den Pufferbereichen oder in einer kontrollierten Verzahnung zu platzieren, sodass punktuell Flachmoorstrukturen in die Pufferzone und umgekehrt Gehölzstrukturen in das Flachmoor überführt werden.
- Fliess- und Stillgewässer stellen ökologisch besonders wertvolle Strukturelemente dar und verdienen eine deutliche gestalterische und fachliche Hervorhebung. Sie sind so auszubilden, dass sie auch nach Niederschlagsereignissen nicht innert weniger Tage trockenfallen. Eine wasserbauliche Rückhaltung mittels Querdämmen kann hier Abhilfe schaffen.
- Die Grünflächen zwischen den Baukörpern sind weiter zu differenzieren. Für die Nutzenden, insbesondere an den Randbereichen, besteht ein nachvollziehbares Bedürfnis nach Naturelementen, die erlebbar und berührbar sind. Kleinstrukturen wie Steinhaufen, Astmaterial, offene Bodenstellen oder Kleinreliefs werten die Lebensräume auf und schaffen ökologische Nischen für Arten wie Wiesel, Igel, Tagfalter, Amphibien, Reptilien, Wildbienen oder Zauneidechsen.
- Der im Baureglement geforderte neue Rundweg (Verbindung Steinfabrikareal–Bahnhof) führt unmittelbar an der Parzellengrenze zum Schutzgebiet entlang. Der Weg ist mit geeigneten Lenkungs- und Abschirmmassnahmen so zu gestalten, dass keine zusätzlichen Störungen in das Schutzgebiet eingetragen werden.
- Die Vorgaben des Baureglements hinsichtlich nachzuweisender Erschliessungen, Infrastrukturen, Spiel- und Aufenthaltsflächen müssen passend zum Gesamtkonzept berücksichtigt werden. Dies umfasst ein moderates Angebot im öffentlichen Interesse auf dem Areal, beispielsweise im nordwestlichen Bereich

angrenzend an den Chilbiplatz. Sämtliche Wege und Zufahrten müssen innerhalb des Wettbewerbsperimeters angeordnet werden. Über den Chilbiplatz besteht nur ein Notwegrecht, das nicht für private Erschliessungsfunktionen beansprucht werden kann.

- Die gemäss Baureglement im Kerngebiet erlaubte Überhöhe auf maximal 30 % der Gebäudegrundfläche soll nochmals detailliert überprüft werden und zweckmässig mit der geplanten Bebauungsstruktur abgeglichen werden.

4.5 Aufhebung Anonymität

Projektverfassende

Nach erfolgter Beurteilung wurde die Anonymität durch den eingesetzten Notar in der Reihenfolge der Rangierung aufgehoben.

4.6 Schlussfolgerungen

Komplexe Aufgabenstellung führte zu einem breiten Vari- tenspektrum

Das ausgesprochen breite Spektrum der in ihrer Kohärenz und Bearbeitungstiefe sehr unterschiedlichen, teilweise sehr überraschenden Lösungsansätze aus der 1. Bearbeitungsstufe erlaubte dem Preisgericht eine vielschichtige Diskussion und eine erkenntnisreiche Analyse der komplexen und herausfordernden Rahmenbedingungen und Grundsätze möglicher Lösungsstrategien der Aufgabenstellung für die 2. Bearbeitungsstufe. Es wurde eine Reihe strategisch relevanter Erkenntnisse gewonnen, die für alle Projektvorschläge der zweiten Runde als verbindliche Ergänzung zum bisherigen Wettbewerbsprogramm für die weitere Projektierung vorgegeben wurden.

Es war das erklärte Ziel des Verfahrens Steinfabrik, nicht nur übliche disziplinäre Qualitäten einer Lösung zu suchen, sondern hinsichtlich der Integration in den gesamtulturellen Kontext ein konzeptionelles und strategisches Resultat zu erreichen, das ein grosses Mass an inhaltlicher Nachvollziehbarkeit und Akzeptanz der entwickelten Instrumente und Massnahmen in der Öffentlichkeit erreichen und sicherstellen kann.

Es war bereits im Rahmen der Entwicklung des Projektwettbewerbsprogramms klar, dass die Aufgabenstellung aufgrund der Lage und der historisch gewachsenen, spezifischen Merkmale des Ortes über den engeren Kontext und den im Verfahren definierten Perimeter hinausgreift. Zu beantworten war auch die Frage eines offenen, kulturell in die Zukunft weisenden Umgangs mit einem geografisch und historisch einmaligen Kontext. Es war Teil der Aufgabe, nicht nur Lösungen für attraktive, ortsbezogene Wohnungskonzeptionen, sondern auch Überlegungen zu flexiblen, strukturellen Konzepten für öffentlich zugängliche, kulturelle Nutzungen zu suchen. Die 24 teilnehmenden Teams haben sich mit der komplexen Fragestellung sehr intensiv und kompetent auseinandergesetzt.

Es war die anspruchsvolle und sehr anregende Aufgabe des Preisgerichts, die strategischen Ansätze derjenigen Konzeptvorschläge in den zwei Verfahrensstufen zu untersuchen, zu beurteilen und auszuwählen, die das grösste Potenzial für eine spezifische, sensible, zukunftsorientierte und gleichzeitig robuste Entwicklung des Gebietes Unterdorf / Frauenwinkel aufzeigen und nachweisen.

Das Preisgericht bedankt sich in aller Form für die wertvollen, konzeptionell überdurchschnittlich breit angelegten Beiträge bei allen am Verfahren teilnehmenden Teams.

5 GENEHMIGUNG

Preisgericht

Der vorliegende Bericht wurde vom Preisgericht am 3. Februar 2026 genehmigt.

Mitglieder Preisgericht Fachbereiche

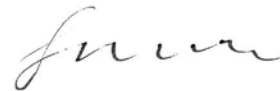
Silva Ruoss
Architektin



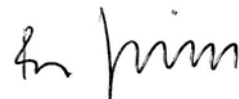
Beat Jordi
Architekt



Christian Sumi
Architekt



Beat Nipkow
Landschaftsarchitekt



Marie-Noelle Adolph
Landschaftsarchitektin



Ersatzpreisrichter
Frantisek Wachtl
Architekt



**Mitglieder Preisgericht
Sachbereich**

Thomas Götz
VR Hafenareal Pfäffikon SZ AG



Michael Schwarz
VR Hafenareal Pfäffikon SZ AG



Jorel Schwarz
VR Hafenareal Pfäffikon SZ AG



Peppino Pagano
GF ADT INNOVA Architektur und
Planungs AG



Ersatzpreisrichter
Alexander Götz
VR Hafenareal Pfäffikon SZ AG



6 PROJEKTBSCHRIEBE

Die Projektbeschriebe mit den Einschätzungen des Preisgerichts beginnen mit den sieben rangierten Projekten (Kap. 6.1). Die weiteren Projekte folgen in der Reihenfolge nach Projektnummer (Kap. 6.2).

Prämierte Projekte



02 – ALINGHI (1. Rang)



11 – ECOTONE (2. Rang)



14 – SRIRACHA (3. Rang)



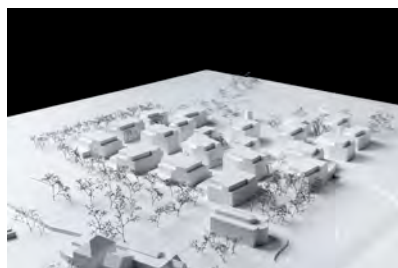
20 – VORDERHOF (4. Rang)



01 – SOMMERFRISCHE (5. Rang)



21 – ZANDER (6. Rang)



03 – BINSECK (7. Rang)

Weitere Projekte



04 – SUPERSTAR



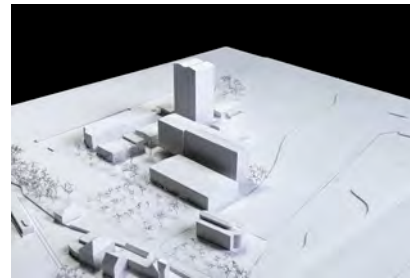
05 – ZÄHRINGER FÜR KINDER



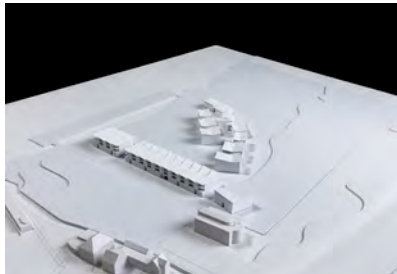
06 – LAKEFIELD



07 – POTPOURRI



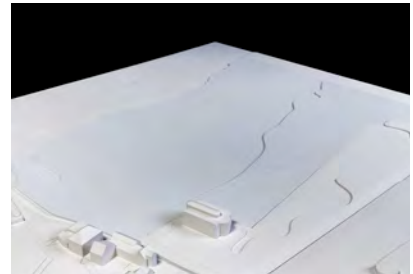
08 – ULYSSES



09 – ALLUVIA



10 – SCHÖNERLEBEN



12 – À REBOURS



13 – BERGKRISTALL



15 – AH HO!!



16 – URBIS NATURA



17 – SEE LA VIE



18 – FINDLINGE



19 – LAGO



22 – BLUE VELVET



23 – LAGUNA PFÄFFIKON



24 – SEESTERN

6.1 Prämierte Projekte

02 – ALINGHI (1. Rang)

Architektur

Fichter Lamoth Reimann

- Lamoth Reimann Architekten GmbH, Wilen b. Wollerau
(Federführung)

- Fichter+, Zürich

- Halter Hunziker Architekten AG, Rapperswil-Jona

Erik Fichter, Tibor Lamoth, Andreas Reimann, Thomas Halter

Landschaftsarchitektur

Kohler Landschaftsarchitektur GmbH, Bad Ragaz

Christoph Kohler

Raumplanung/Denkmalpflege

Dr. Claudio Leoni ETH, Zürich

Dr. Claudio Leoni

Modell



Ortsbauliche Einordnung und Landschaft

Das sehr klare ortsbauliche Konzept wurde mit der Überarbeitung beibehalten und erfuhr nur geringfügige Veränderungen. In der offenen Landschaft bilden drei Hauptbaukörper ein überzeugendes architektonisches Ensemble. Die volumetrische Auslegung des Bauungskonzeptes ermöglicht die maximale Beibehaltung und Ausdehnung der Landschaftstypologie der Kulturlandschaft Frauenwinkel bis auf die Flucht der Platzsequenz mit dem Chilbiplatz. Die Setzung von drei gleichen, quadratisch geformten Gebäudevolumen erzeugt zusammen mit der Pufferzone einen grossflächigen und zusammenhängenden Freiraum in der Fortsetzung der Kulturlandschaft Frauenwinkel und lässt eine hochwertige Integration in den landschaftlichen Kontext zu. Die in der Überarbeitung aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände vorgenommene Justierung der Position des westlichen Baukörpers nach Osten wird begrüsst. Die Wohnbauten werden Objekte des Landschaftsraums und lassen den Charakter der dominanten Riedwiesenlandschaft bestehen.

Die Lage der Baukörper und ihre Beziehung zueinander lassen ein räumliches Spannungsfeld entstehen, das gerade durch die einzigartig offene Weite des umgebenden Raums spürbar und erlebbar wird.

Die Sichtachse Schlossturm–Schloss Rapperswil wird thematisiert, das südliche Gebäudevolumen wird hier partiell angepasst. Diese isolierte Massnahme erscheint jedoch weniger überzeugend, ihre Darstellung im Modell fehlt.

Den historischen Ortsbildteilen im Unterdorf begegnet die Bebauung mit einer Haltung, die auf der Lektüre des Ortes basiert. Das Ensemble des Schlosses und das Fischerdorf zeichnen sich durch eine eigene Morphologie und spezifische Eigenheiten aus, die sie als klar definierte Bebauungsstrukturen erkennen lässt. Sie bilden kleine Siedlungsiseln, die nebeneinander liegen und durch ihre Unterschiedlichkeit ablesbar bleiben. Dieselbe Charakteristik zeigt auch die Bebauung mit den drei prägnanten Volumen. Sie versucht nicht, in Beziehung zu den anderen Ortsbildteilen zu treten, sondern bildet in ihrer Eigenständigkeit eine eigene Welt. Die neue Bebauung, die keiner herkömmlichen städtebaulichen Struktur eines dichten Siedlungsraums folgt, vermittelt mit der Setzung der drei Bauvolumen am Übergang zur Landschaft fast wie ein Filter.

Architektur und Freiraum

Die in der Überarbeitung sichtbare Abhebung des Erdgeschosses zum gewachsenen Terrain könnte grundsätzlich das Thema der Differenzierung zur Landschaft akzentuieren, allerdings verunklären die gleichzeitigen Anpassungen des Geländes diese Idee. Zudem entsteht dadurch ein Konflikt mit angemessenen Geschoss- und Raumhöhen in diesem gehobenen Wohnsegment, welcher durch die angestrebte Konstruktion in Holzbauweise verschärft wird.

Die den Bauvolumen eingeschriebenen, quadratischen Innenhöfe bilden den geschützten Kontrapunkt zum umgebenden Landschaftsraum. Die einseitigen, auf die Erschliessungsachsen orientierten Portalöffnungen der Höfe akzentuieren die adressierenden Erschliessungsachsen und vermitteln eine gewisse Durchlässigkeit und Aneignbarkeit. Die Verlegung des Hofzuganges zum nördlichen Baukörper von der Seepromenade nach Westen ist folgerichtig und nachvollziehbar. Berücksichtigt werden muss zusätzlich die vom öffentlichen Chilbiplatz abgesetzte, separate Erschliessungszone auf dem eigenen Gelände für die Veloparkierung und die Entsorgungsinfrastruktur, welche trotz Überarbeitung noch zu schmal ausgefallen ist.

Die Polarität von gefasstem Hof und offenem Landschaftsraum befruchtet das Durchwohnen mit zwei grundsätzlichen Qualitäten. Jede Wohnung verfügt über einen grosszügigen Weitblick. Jede Wohnung partizipiert am durchgrüntem, grosszügig dimensionierten Innenhof. Weite und Nähe thematisieren für das Wohnen einen wechselseitigen Spannungsbogen mit grossem Entwicklungspotenzial, das in den Wohnungsgrundrissen erst teilweise eingelöst ist. So sind die Eingangssituationen bei vielen Wohnungen eng und dunkel.

Die langen Küchenzeilen werden als unpraktisch erachtet und entsprechen nicht dem von der Ausloberin gewünschten Standard. Die frei gestellten Nebenraumkerne produzieren kaum möblierbare Erschliessungsflächen mit vielen Engstellen. Ein direkter visueller Bezug zwischen Hof und Landschaftsraum wird vermisst.

Die volumetrische Gliederung der Gebäude und die vorgeschlagene Fassadengestaltung stellen eine vielversprechende Grundlage für die weitere Entwicklung der äusseren Erscheinung und deren Gesamtwirkung dar. Durch die klare Differenzierung der Erdgeschosse, der Obergeschosse und des Attikageschosses wird eine schwebende, leichte, die Horizontale betonende Interpretation der Volumetrie der Gebäude erreicht.

Die im Erdgeschoss von der Gebäudeumfahrung zurückgesetzten, naturbehandelten Holzrahmen der Befensterung stellen einen stimmungsvollen Ansatz zur Verknüpfung mit dem natürlichen Umfeld der Bauten dar und finden durch die durchlässige, erdgeschossige Skelettstruktur ihre räumliche Fortsetzung in den filigran materialisierten, patioartigen Innenhöfen. Inwieweit im Erdgeschoss auf Sonnen- und Sichtschutzmassnahmen verzichtet werden kann, müssen die weiteren Abklärungen zeigen.

In den Obergeschossen wird durch die farbliche Angleichung der metallverkleideten Deckenstirnen und des textilen Sonnenschutzes eine eher geschlossene, vereinheitlichte, die Kubatur betonende Gesamtwirkung dargestellt. Dieser Gesamtausdruck ist im Sinne der differenzierten Erscheinung der Geschosse interessant.

Die Konzeption des gestaffelten Attikageschosses ist gekennzeichnet durch die expressive Inszenierung des mit leicht gekippten Solarpanelen versehenen Dachrandabschlusses. Dies erzeugt aus wechselnden Betrachtungsperspektiven ganz unterschiedliche Wahrnehmungen. Ob diese Formgebung weitergeführt werden soll, müsste im Sinne einer Gesamtbetrachtung vertieft untersucht werden.

Die Baukörper sind grundsätzlich effizient, flexibel und kompakt aufgebaut. Über dem betonierten Untergeschoss ermöglicht die Tragstruktur des Erdgeschosses mit betonierten Abfangträgern grössere Spannweiten und die gewünschte Flexibilität für die Nutzung und Einteilung der Gewerberäume. Die darüber liegenden Wohngeschosse weisen geringere Spannweiten auf und sind in Holzbauweise konzipiert. Durch die Skelettbauweise wird auch in den Obergeschossen eine maximale Flexibilität angestrebt. Die durch die massiven Holzträger auf etwa 2.20 m reduzierten Raumhöhen der Wohnungen werden allerdings als zu niedrig erachtet. Zudem ist unklar, wie die haustechnischen Installationen geführt werden sollen. Seitens Ausloberin wird ein hoher energetischer Gebäudestandard angestrebt und eine kontrollierte Wohnungslüftung als zwingend erachtet.

Die eingeschossige Tiefgarage vermindert den negativen Einfluss auf die Parameter der bestehenden Hydrologie und beschränkt den Aushub auf ein vernünftiges Mass. Die Erweiterung des Parkplatzangebotes entlang den unterirdischen Zufahrtsachsen auf Kosten eines höheren Versiegelungsanteils ist verhältnismässig, die grösstmögliche Beschränkung der Tiefgarage auf den Fussabdruck der Gebäudegrundfläche belässt nach wie vor einen maximalen Anteil an unversiegelten Flächen im Landschaftsraum.

Der Verzicht auf die funktionale Programmierung des die Bauten umfliessenden Freiraums zugunsten einer Höhergewichtung der landschaftlich sensiblen Situation stärkt die Bedeutung der bereits bestehenden Platzsequenzen an der Peripherie. Die heute überdimensionierten Platzräume des Hafenareals mit Chilbiplatz und Promenade können auf diese Weise sinnvoll belebt werden, trotzdem ist ein bestimmtes Angebot für Spiel und Aufenthalt auf dem Areal für die Bewohner und die Öffentlichkeit nachzuweisen. Die nun vorgeschlagene öffentliche Wegverbindung in der Pufferzone und die Verortung eines Aussichtsturmes sind im Ansatz überzeugend gelöst.

Die Öffnung und Freispielung des Aussenraums ermöglicht die Etablierung von zusammenhängenden und damit ökologisch wertvollen wechselfeuchten Riedflächen, Retentionsbereichen und standortgerechten Wiesenfluren mit hoher Biodiversität. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eigentliche Naturschutzgebiete. Einzelne gruppenartige Baum- und Gehölzpflanzungen entsprechen dem landschaftlichen Kontext; hinsichtlich der Sichtbarkeit der Baukörper soll die Einbindung in gezielte vegetative Strukturen aus ortsbaulichen Gründen trotzdem verstärkt erfolgen. Die Art und Weise, wie das Dachwasser zu Boden gebracht werden soll, ist nicht aufgezeigt, wenn auch textlich erwähnt.

Nachhaltigkeit

Bezüglich Nachhaltigkeit ist der geringe Aushub für die eingeschossige Tiefgarage von Vorteil. Im vorliegenden Konzept beschränkt sich die Parkierung auf den Fussabdruck der Gebäudegrundflächen und die Bauten verbindenden Sektoren. Allerdings liegt das Parkplatzangebot deutlich unter den Vorgaben und die VSS-Normen sind teilweise nicht eingehalten. Weil die Parkierung in vielen Teilen nur einbündig organisiert ist, fällt der Erschliessungsanteil zu hoch aus: in der Tiefgarage besteht somit deutliches Verbesserungspotenzial.

In Bezug auf den Sonnenschutz trägt die Hoffigur zur Eigenverschattung bei. Aufgrund des hohen Fensteranteils und der allzu geringen Speichermasse der Primärkonstruktion aus Holz dürfte der sommerliche Wärmeschutz trotz umlaufender Balkonschicht insgesamt dennoch unzureichend sein. Die Vereinheitlichung des Gebäudeausdrucks durch die aussenliegenden Beschattungs- und Sichtschutzelemente ist durchaus erwünscht, aus Sicht der Ausloberin ist die textile Materialisierung jedoch zu wenig praktikabel.

Wirtschaftlichkeit

Bezüglich Wirtschaftlichkeit bietet das Projekt mit seiner kompakten Bauweise und seiner hohen Flächen- und Volumeneffizienz eine gute Basis für die Umsetzung. Die Grundrisslayouts und die Raumhöhen entsprechen noch nicht überall den Vorstellungen der Ausloberin für dieses anspruchsvolle Segment, weisen aber ein sehr hohes Potenzial auf.

Baurecht

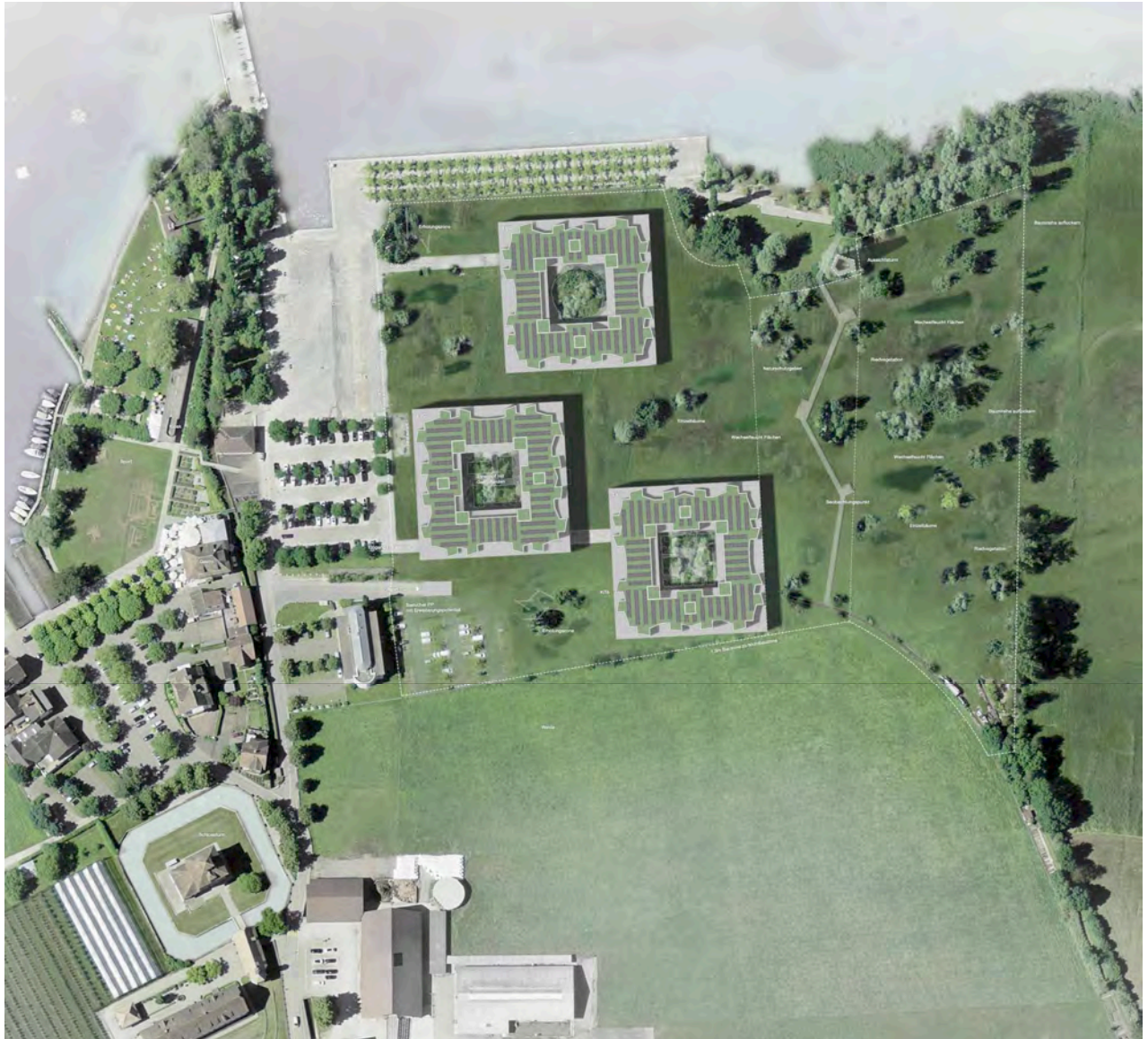
Bezüglich baurechtlicher Realisierbarkeit konnten die wesentlichen kritischen Punkte geklärt werden. Im vorliegenden Projektstand ist der vorgeschriebene Gewerbeanteil noch nicht ganz erfüllt. Bei der Kubatur wird die erlaubte Überhöhe noch leicht überschritten.

Ökologie

Neben der BLN-Ecke und dem Pufferbereich kann es im Areal dank der auf drei Baukörper konzentrierten Überbauung zu einer weiteren Aufwertung und Vernetzung mit wenig Störungen kommen. Die Problematik der Lichtverschmutzung wurde erkannt. Positiv aufgefallen sind zudem die vorgeschlagene Holzbauweise, die geringen versiegelten Flächen und die Anordnung von Versickerungsmulden.

Gesamtwürdigung

Beim Projektvorschlag «Alinghi» handelt es sich um ein sehr klares und überzeugendes ortsbauliches Konzept, das auf einer sorgfältigen Analyse des Ortes und der Aufgabenstellung beruht und mit grosser Rücksichtnahme und Sensibilität auf die wertvollen bestehenden Strukturen und Naturelemente eingeht. Die Konzentration der Nutzungen auf drei schlichte, elegante Baukörper schafft grosszügige zusammenhängende Freiräume und eine dem Ort angemessene Massstäblichkeit. Die liegenden Volumen bieten attraktive Flächen für Wohnen und Gewerbe. Sie sind auf selbstverständliche Weise in die Riedlandschaft eingebettet, belassen die Ränder des Areals offen und durchlässig. So gelingt die gewünschte Verzahnung und Vernetzung der wertvollen Landschafts- und Kulturräume durch das Areal der ehemaligen Steinfabrik hindurch, und es können so die geforderten Mehrwerte für die Öffentlichkeit geschaffen werden.



Situation



Visualisierung



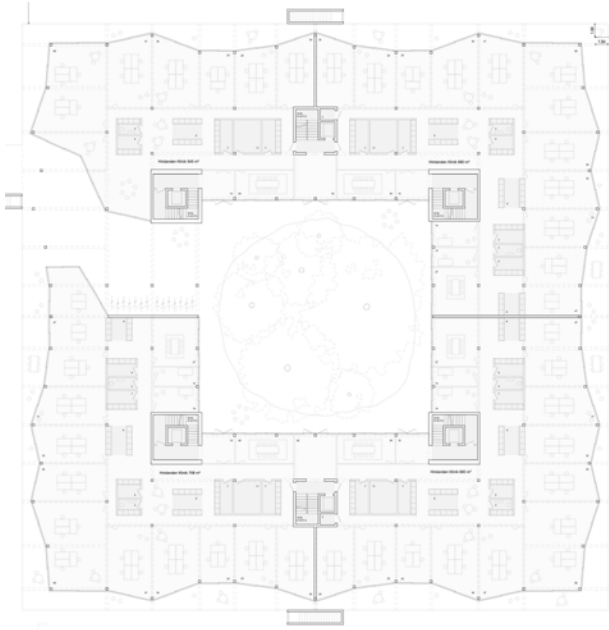
Visualisierung Innenhof



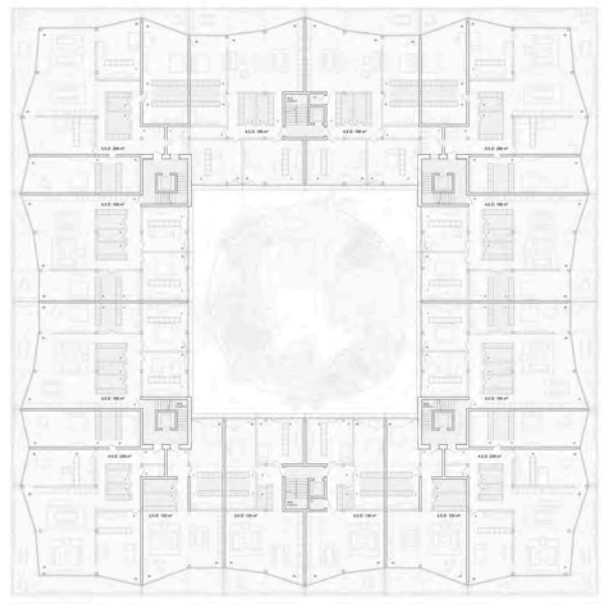
Visualisierung Innenraum



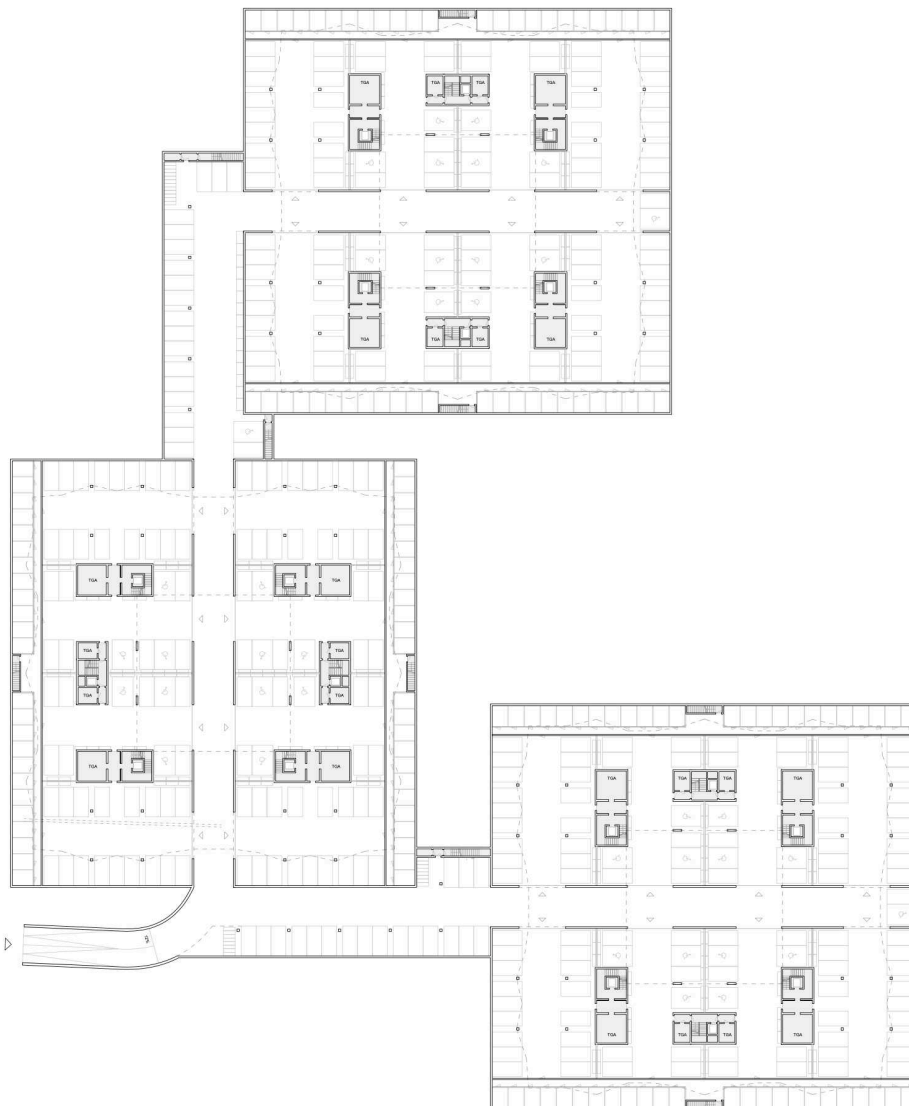
Schnitt Nord-Süd



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss



Grundriss Untergeschoss

11 – ECOTONE (2. Rang)

Architektur

Architecture Land Initiative Société cooperative, Zürich

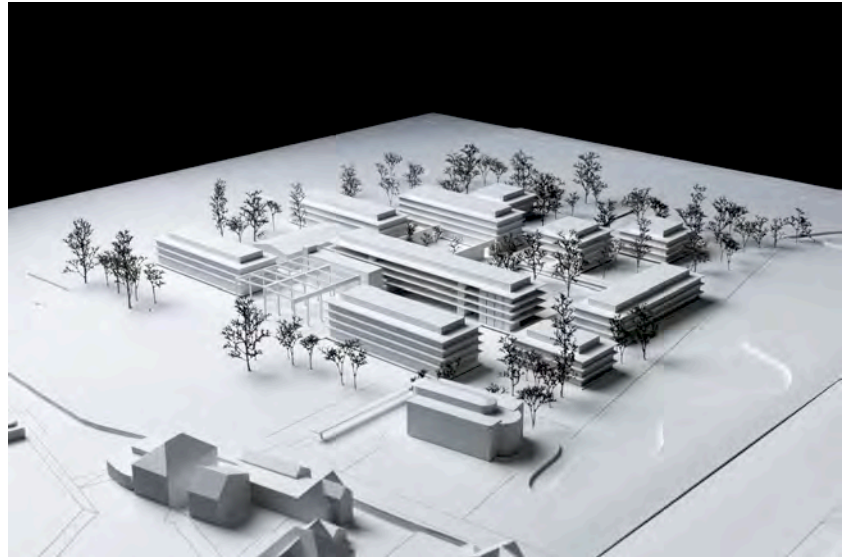
Dieter Dietz, Joshua Guinness, Fiona Wagner, Alexa den Hartog, Kent Mundle

Landschaftsarchitektur

Ganz Landschaftsarchitekt*innen, Zürich

Daniel Ganz, Josephine Bauer, Camille Frechou

Modell



Ortsbauliche Einordnung und Landschaft

Die Lösungsstrategie und der Konzeptvorschlag stützen sich auf zwei zentrale Merkmale der historischen und morphologischen Gegebenheiten des Gebietes Unterdorf Pfäffikon. Die vier prägenden historischen Ensembles im Bereich des Schwemmfächers des Staldenbachs, das Fischerdorf, die Schlossanlage, die landwirtschaftliche Hofanlage Fad, aber auch das Steinfabrikareal weisen bezüglich ihrer jeweiligen Entstehungs-, Entwicklungs- und Transformationsprozesse über die Zeit erstaunliche Gemeinsamkeiten auf. Sie stehen trotz unterschiedlicher Merkmale als autonome Ensembles über die umgebenden Freiräume in zwangloser und spannungsvoller Beziehung zueinander.

Lösungsstrategie

Das Verfassersteam entwickelt auf der Grundlage dieser strukturell-morphologischen Merkmale ein differenziertes, matrixartig aufgebautes Bebauungs- und Freiraumkonzept, das in seiner Eigenart ein hohes Mass an spezifischer und ortsbezogener Identität aufweist. Es schafft im Rahmen der überbaubaren Teile des Areals unterschiedlichste Lagequalitäten für die Entwicklung klar verorteter Freiraum- und Gebäudestrukturen. Mit diesem Ansatz eröffnet sich die Chance, in einem sorgfältigen Prozess ein vielfältiges Angebot von Gewerbe- und Wohnflächen zu entwickeln, das in seinem kulturellen Wert für die zukünftige Nutzung durch BewohnerInnen, Gewerbetreibende und BesucherInnen über das Potenzial rein additiver Lösungsansätze hinausweist.

Ausgangslage für den Arealhauptzugang und die geometrische Grunddisposition des Entwicklungskonzeptes bilden die Entwicklungsspuren des bestehenden Industrieareals.

Freiraum

Die vorgeschlagene Bebauungs- und Freiraumstruktur fusst ortsbaulich auf der sorgfältig untersuchten Geschichte des ehemaligen Industrieareals und versteht sich als prozessualer Vorgang hinsichtlich der vorgefundenen Spuren und des ökologischen Kapitals der Naturlandschaft Frauenwinkel. Diese grundsätzlich überzeugende Haltung führt zu einem schrittweise umzusetzenden Konzept, das räumlich auf den architektonischen und freiräumlichen Bedingungen des Ortes aufbaut und sich auf die Gegebenheiten des Bestandes bezieht.

Insgesamt entsteht damit eine ortsbaulich vielschichtige und naturnahe Situation, die sich stark mit den angrenzenden Freiräumen verzahnt. Der überdachte Quartierplatz eröffnet eine grosszügige Adressierung zum Chilbiplatz, der Seeplatz verbindet sich zusammen mit einem zurückversetzten Sondergebäude mit der öffentlichen Seepromenade und der Hortus conclusus bildet im Kern der Anlage einen ruhigen Ort des Rückzugs. Die volumetrische Gliederung der Baukörper vermittelt dadurch eine spürbare Aneignbarkeit in Verbindung zum öffentlichen Raum und schafft vegetativ einen überzeugenden Übergang zum geschützten Landschaftsraum des Frauenwinkels.

Einhaltung Raumprogramm

Der sehr sorgfältig bearbeitete Projektvorschlag erfüllt in verschiedener Hinsicht leider auch nach der Überarbeitung wichtige Vorgaben des Raumprogramms nicht. Es wurde vom Preisgericht erwartet und verlangt, dass die unten angeführten wichtigen Aspekte im Rahmen der Überarbeitung beachtet werden.

Erhalt Bestandesstrukturen

Im Programm und in den allgemeinen und individuellen Empfehlungen zur Überarbeitung nach der ersten Bearbeitungsstufe wurde erläutert, dass aus Gründen der erforderlichen Altlastensanierungen und des baulichen Zustandes der Gebäude grundsätzlich keine der bestehenden Bauten und Anlagen erhalten werden können. Unter anderem muss der belastete Untergrund ausgebaggert und fachgerecht entsorgt werden. Es wurde deshalb verlangt, dass das typologisch sehr interessante Konzept in der Überarbeitung der zweiten Stufe ohne Erhalt bestehender Strukturen zu entwickeln ist. Dieser Erwartung wurde von den Verfassern – obwohl vor dem Hintergrund ihrer ökologischen Grundanliegen nachvollziehbar und verständlich – in vielen Teilen nicht entsprochen.

Erschliessung und Parkierung

Im Weiteren war als Vorgabe definiert worden, dass eine oberirdisch und in Parkierungsgebäuden vorgesehene Anordnung von Parkplätzen grundsätzlich nicht zielführend ist und eine direkte unterirdische Anbindung aller Bauten sicherzustellen ist.

Dichte und Wirtschaftlichkeit

Auch die Vorgaben zur Dichte und damit der Wirtschaftlichkeit erreicht das Projekt nach wie vor nicht. Die baulichen Konzepte leiten sich aus dem Grundsatz einer differenzierten Struktur der einzelnen Gebäude her und stellen damit einen wirtschaftlichen Ansatz dar. Allerdings ergeben sich in Teilbereichen, z.B. im Bereich des in Teilen als Parkhaus genutzten, zentralen Gebäudes durch die ausgesprochen komplexe Nutzungsmischung und Erschliessungsmassnahmen, aufwendige und unwirtschaftliche Teile der Anlage.

Konzeption Wohnungen

Die Konzeption der Wohnungen ist trotz der teilweise schwierigen Lesbarkeit der Pläne interessant und vielversprechend. Der Vorschlag für eine skelettartige, flexibel interpretierbare, gerichtet angelegte Holztragstruktur mit Hourdisdecken ist auf den ersten Blick in den Visualisierungen sehr ansprechend und lebt andererseits sehr stark von der Raumwirkung der gerichtet angelegten Holzbaustruktur. Bei genauerer Betrachtung dürfte sich zeigen, dass auch die notwendige, flexibel zu handhabende Haustechnikausrüstung kaum realisierbar wäre. Es fehlen insbesondere die notwendigen Bereiche für die Horizontal- aber auch die Vertikalinstallation. Aufputzlösungen als generelles Installationsprinzip sind aus Flexibilitätsgründen grundsätzlich nicht denkbar.

Architektonische Erscheinung

Die architektonische Erscheinung der unterschiedlichen Neubauten basiert auf einem differenziert angelegten, leichten, konstruktiv geprägten Aufbau der Fassadenschichten und ist in seiner Gliederung, Proportionierung und farblichen Interpretation vielfältig und sehr ansprechend. Im Falle einer notwendigen, grundsätzlichen Überprüfung der Tragkonstruktion in Holz wäre der angestrebte Gebäudeausdruck aufrechtzuerhalten.

Ökologie

Der Projektvorschlag bietet gute Voraussetzungen für die Realisierung einer ökologischen Lösung. Durch die flexibel interpretierbare Grundstruktur des Lösungsansatzes bietet das Konzept nicht nur für eine erste Phase der Realisierung, sondern auch für zukünftige und langfristige Entwicklungen vorbildliche Merkmale einer im umfassenden Sinne nachhaltigen Strategie.

In Bezug auf ökologische Qualitäten und Nachhaltigkeit sind die gestalterischen und fachlich fundierten Nachweise für die Vegetationsstrukturen, das Meteorwassermanagement mit Retentions- und Wasserflächen sowie für die Biodiversität vertieft aufgezeigt. Dazu gehören auch die Renaturierungsmassnahmen im Pufferbereich und die Ausbildung eines öffentlichen Aussichtspunktes zum Schutzgebiet

Frauenwinkel hin. Obwohl das vorgeschlagene dichte Gehölz die Lichtverschmutzung gegenüber dem Frauenwinkel minimiert, ist das ökologische Potenzial dieser Fläche so noch nicht ausgeschöpft.

Der grosse Anteil an versiegelten Flächen wirkt sich nachteilig auf den ökologischen Wert der Zwischenräume aus und schliesst eine ökologische Vernetzung auch innerhalb der bebauten Fläche beinahe völlig aus. Der Verzicht auf einen öffentlichen Fussweg innerhalb der Pufferzone zwischen Dammweg und Seeuferpromenade kann in diesem Konzept aus Schutzüberlegungen für Flora und Fauna nachvollzogen werden, die Kompensation erfolgt über eine öffentliche Wegverbindung innerhalb des durchmischten Areals (was dem Baureglement nicht exakt entspricht). Gesamthaft gesehen vermag der ökologische Anteil weder mit seinem kleinen Flächenanteil noch mit der Qualität an dieser äusserst empfindlichen und anspruchsvollen Nachbarschaft von mehrfach geschützten Flächen im gewünschten Ausmass zu überzeugen. Der Einbezug der erlebbaren Ökologie in die Siedlung mit wertvollen, ökologischen Trittsteinbiotopen würde das Verständnis für die Natur fördern und gleichzeitig der ökologischen Aufwertung des Hafensareals und der Quervernetzung dienen. Zudem drohen die grossen versiegelten Flächen zu Hitzeinseln zu werden, was die Aufenthaltsqualität im Quartier für Bewohner und Besucher mindert.

Gesamtwürdigung

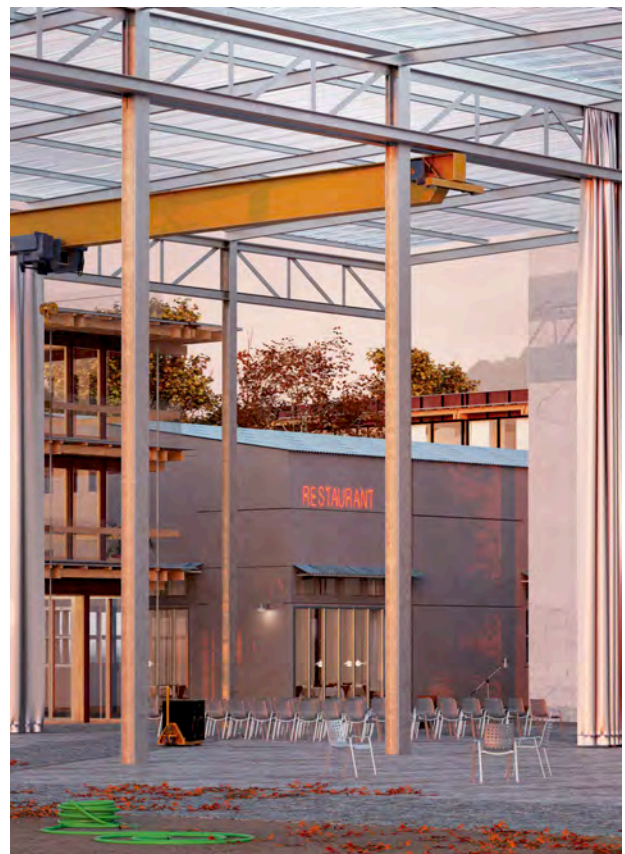
Der sehr sorgfältig bearbeitete Projektvorschlag erfüllt in verschiedener Hinsicht auch nach der Überarbeitung wichtige Vorgaben der Ausloberschaft nicht. Trotz der wesentlichen Abweichungen wurden die zentralen strategischen, strukturtypologischen Ansätze des Konzeptes als ortsspezifischer, eigenständiger, identitätsstiftender sowie ausgesprochen nachhaltig aufgebauter Vorschlag und somit als sehr wertvoller Beitrag gewertet. Dass sich das Verfassersteam vor dem Hintergrund seiner verständlichen, ökologisch ausgerichteten Zielsetzung nicht für die Ausarbeitung einer Synthese der Projektierungsziele in qualitativer und quantitativer Hinsicht hat durchbringen können, musste vom Preisgericht als zwar nachvollziehbarer, aber dennoch bedauerlicher Umstand zur Kenntnis genommen werden.



Situation

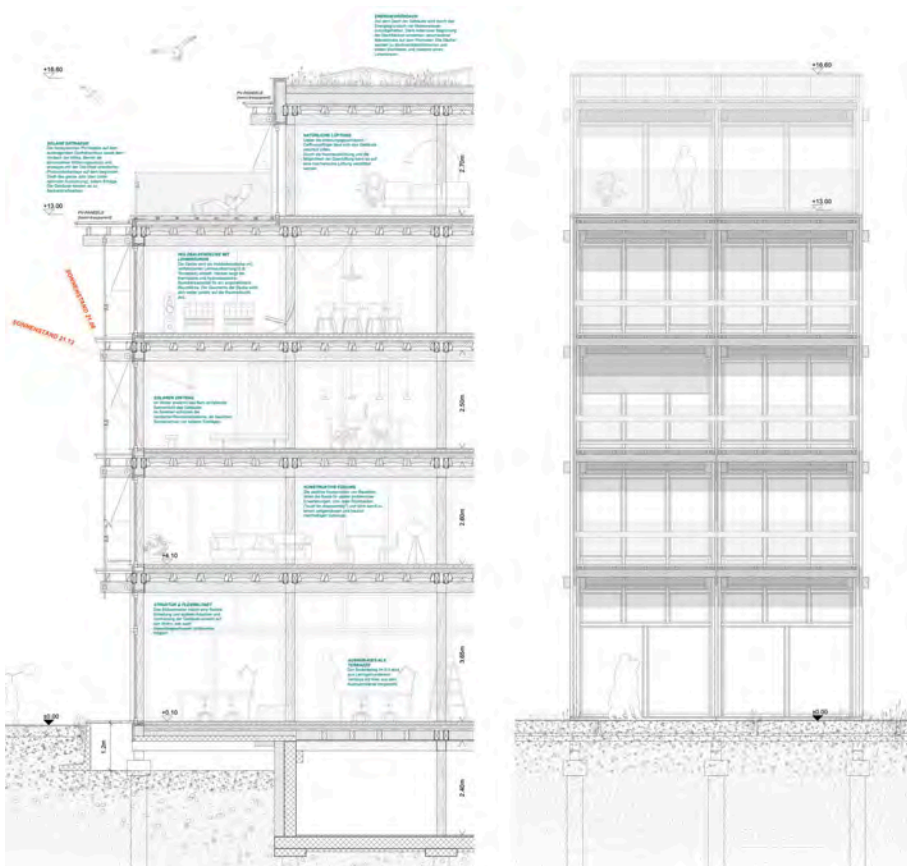


Visualisierungen Aussenraum





Visualisierung Innenraum



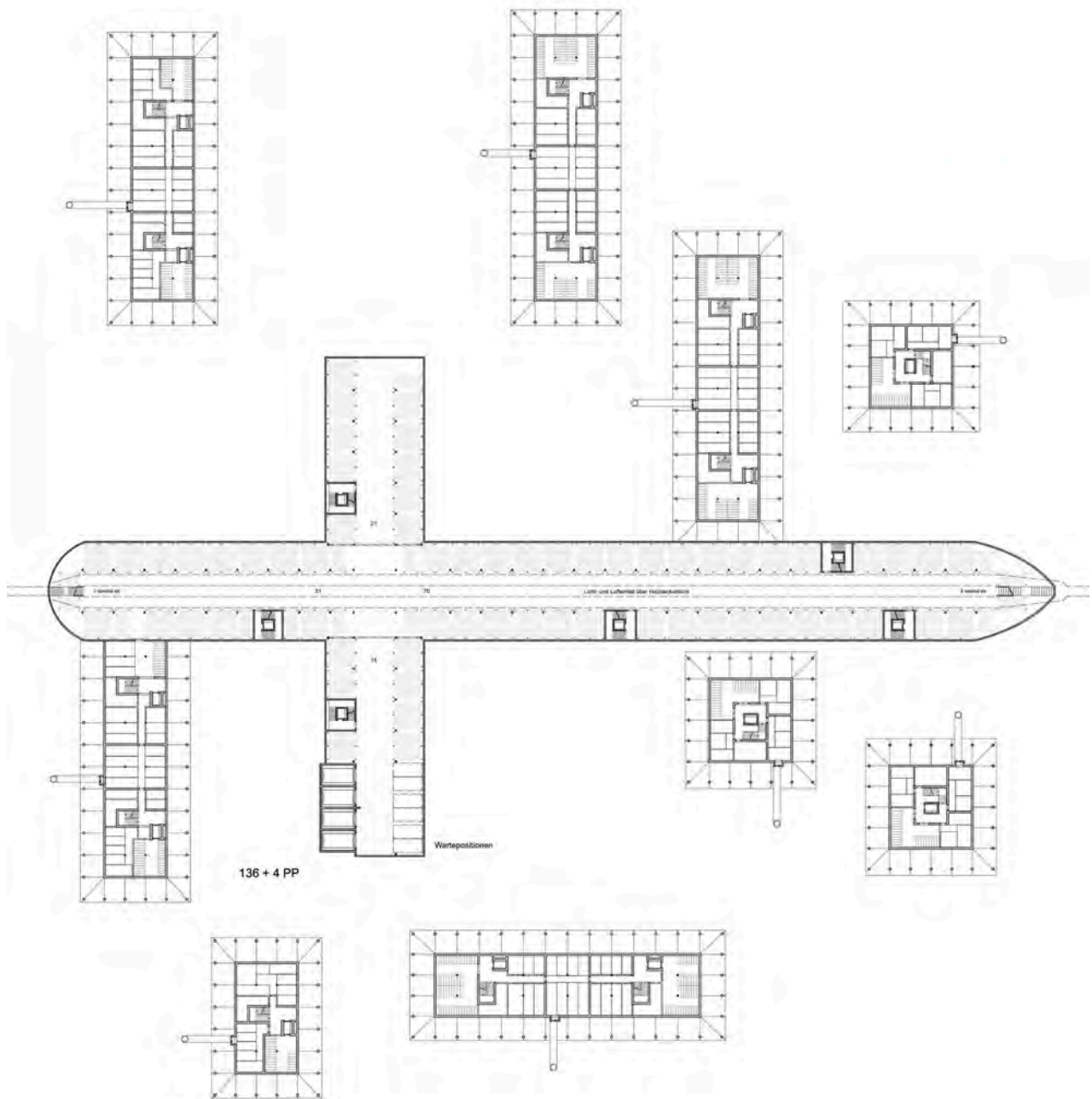
Schnitt und Ansicht Fassade

Zeilenhaus 1
Nord: 4,5 Zimmer Wohnungen lockert
Typisches vier etw. austauschbar
Süd: 1,5, 2,5, und 4,5 Zimmer Wohnungen

Langhaus 1
4,5 Zimmer Wohnungen lockert
Auslass in Schiefer oder Ispetischen Scherlundend
Treppenhäuser mit gemeinsamen Ausseidenden

	15	25	35	45	55	HOF
wohnen						
offiz.	4	7	624			
ng T	4	4	744			
ng						
total wohn Fläche	8	7	2122			
gesamt ng			804			
baut überbaut			2970			

44



Grundriss Untergeschoss

14 – SRIRACHA (3. Rang)

Architektur

Maier Hess Architekten, Zürich

Alexander Maier, Annick Hess

Landschaftsarchitektur

Noa Landschaftsarchitektur, Zürich

Janut Lüscher, Lorenzo Figna

Modell



Ortsbauliche Einordnung und Landschaft

Das Grundkonzept des Lösungsvorschlags basiert auf einer durchgehend flächigen, ausgewogen wirkenden, zeilenartig und gerichtet aufgebauten Struktur einheitlich hoher Gebäude, die zum öffentlichen Raum des Chilbiplatzes durch zwei Längsbauten räumlich dezidiert abgegrenzt wird. Die entspannte Massstäblichkeit und die vorgesehene Staffelung der drei rückwärtigen Gebäudereihen der Punktgebäude zum See und zum Landwirtschaftsgebiet sowie die lineare Anordnung zum Naturschutzgebiet und Pufferraum wirken angemessen und selbstverständlich.

Ob der Vorschlag örtlich angeordneter, offener Verbindungshallen als prägendes, strukturierendes Instrument zwingend weitergeführt werden müsste, wurde kontrovers diskutiert, da deren städtebaulich-freiraumtypologische, architektonische und gestalterische Rolle in verschiedener Hinsicht noch nicht geklärt ist.

Wie bereits angedeutet, vermag die Auslegung der Randgebäude zum öffentlichen Raum des Unterdorfes in vielerlei Hinsicht trotz entsprechender Überarbeitungsschritte nicht zu überzeugen. Die in der ersten Projektierungsphase durch hofartige Einschnitte im Bereich der privaten Aussenräume rhythmisiert, offen und abwechslungsreich wirkende Randbebauung erscheint in ihrer harten, monumental ausformulierten Interpretation abweisend, anonym und nicht ortsbezogen.

Die Randbildung zum Unterdorf ist auch bezüglich Zugänglichkeit sowie Orientierung für Bewohner und Besucher stark und unnötig einschränkend und führt zu einer unglücklichen Isolation des Areals. Es müssten weitere geeignete Querverbindungsmaßnahmen oder passagenartige Verbindungsräume zwischen Unterdorf und Neubebauung entwickelt werden.

Insgesamt weist das Konzept aufgrund seines in vielen Teilen repetitiven Charakters eine hohe Wirtschaftlichkeit auf. Es erreicht auf entspannte Art und Weise ohne Inanspruchnahme eines Zusatzgeschosses im östlichen Arealteil die Vorgaben zur Dichte, zu den Wohnungstypen und zum minimalen Gewerbeanteil. Es wurde diskutiert, ob im Interesse einer Differenzierung und Stärkung der Figurbildung der Bebauungsstruktur sowie der Orientierungsqualität und Durchlässigkeit des Areals örtlich eine Reduktion von Nutzflächen, z.B. durch Weglassung eines Einzelbaukörpers, vorgenommen werden könnte, respektive müsste.

Die vorgeschlagene Siedlungsstruktur mit grossvolumigen Baukörpern entlang dem Chilbiplatz und gleichmässig gesetzten Einzelbaukörpern impliziert eine vorstädtische Situation, die nicht wirklich in einem ablesbaren inhaltlichen Zusammenhang zum vielschichtigen historischen und kulturellen Umfeld des Gebietes Unterdorf steht. Mit der Randbebauung am Chilbiplatz grenzt sich die neue Bebauung im Gegenteil gegenüber den historischen Ortsbildteilen im Unterdorf ab, was in dieser besonderen Situation irritierend hart erscheint.

Freiraum

Die Grundstrategie einer Überlagerung und eines komplementären Zusammenwirkens einer naturnahen und einer der Erschliessung und dem Aufenthalt dienenden, siedlungsbezogenen Freiraumkonfiguration hat mit der Weiterbearbeitung gewonnen und ist in allen Teilen sehr gut und differenziert entwickelt und ansprechend und schön dargestellt. Die naturnahen Freiraumsequenzen legen sich über das Segment der Punkthäuser und setzen die Gestaltungstypologie der bearbeiteten Pufferzone fort. Die öffentliche Wegverbindung in der Pufferzone zwischen Bahnstation und Seepromenade ist gut gelöst. Die Renaturierung des Seeufers östlich der Seepromenade wird positiv beurteilt. Örtliche Fragen bezüglich funktionaler Organisation von Freiräumen, z.B. in den Zugangsbereichen der Verbindungshallen mit Veloabstellplätzen im Zentrum der monumentalen Hofzugänge unter den Verbindungsbauten oder der privaten Freiraumkonzeption im Erdgeschoss, ergaben sich aus Ungereimtheiten in der Grundrissorganisation.

Konzeption der Wohnungen

Die Konfiguration der bei den Wohnungen im gehobenen Segment durchgängig zweispännig organisierten Solitärbauten basiert auf einheitlich orientierten, drehsymmetrisch über die Diagonale aufgebauten Wohnungsgrundrissen und stellt im Grundsatz und in vielen Gebäudepositionen auf dem Areal eine flexibel interpretierbare und überzeugende Lösung dar.

Die Organisation der Wohn- und Loggienbereiche führt teilweise in Kombination mit den offenen Verbindungshallen in Bezug auf Orientierung, Fernsicht und Flexibilität der Wohnungen zu eher unbefriedigenden Situationen. Ob eine im Grundsatz andere zweispännige Organisation der Wohnungen mehr leisten könnte, müsste detailliert untersucht werden.

Im Erdgeschoss wird trotz räumlich geschichtetem Aufbau der Gebäudehülle auf die Realisierung überdeckter, eingezogener privater Aussenraumpartien verzichtet. Dieser Verzicht ist bezüglich des Zusammenwirkens des privaten Wohnens mit dem öffentlichen oder halböffentlichen, freiräumlichen Umfeld und aus Wohnqualitätsgründen nicht akzeptierbar. Generell ist die Dimensionierung resp. die funktionale und räumliche Auslegung der privaten Aussenräume unbefriedigend. Weiterhin zu beachten wäre die Organisation der Zugangssituationen in den Erdgeschossen, in denen öffentliche Bereiche sorgfältig zu den privaten Räumen in Beziehung zu setzen sind.

Eine im Modell überzeugend dargestellte, umlaufend feingliedrig und durchlässig sowie massstäblich wirkende Fassadenschicht aller Gebäude als Grundprinzip wurde in der Überarbeitung als prägendes Gestaltungselement beibehalten. Mit dieser Auslegung werden im Grundsatz auch die Verbindungshallen in die Kubatur und Architektur der Einzelgebäude eingebunden. Die konkret vorgeschlagene, konstruktive und gestalterische Konzeption der Fassadenschicht vermochte jedoch nicht zu überzeugen. Sie wirkt in ihrer Proportionierung, Materialisierung und farblichen Erscheinung unangemessen hart und monumental.

Ökologie

Der Projektvorschlag weist insgesamt gute Voraussetzungen für die Entwicklung einer ökologisch verträglichen Lösung auf. Positiv zu vermerken ist insbesondere, dass der bestehende Holzsteg mit Aussichtsturm aus der künftigen Naturschutzzone herausgenommen wird. Der neue Dammweg ist gegenüber dem Schutzgebiet gut abgeschirmt; die zusätzlichen Störungen werden durch einen begleitenden Wassergraben weiter reduziert. Die sogenannte «Grüne Achse» bringt ökologische Elemente in die Bauzone hinein. Auch das Thema der Lichtverschmutzung wird erkannt und durch Gehölzstrukturen zumindest teilweise adressiert. Flachdachbegrünungen und Photovoltaikanlagen sind integraler Bestandteil des Konzepts. Ein gut aufeinander abgestimmtes Konzept zwischen nicht blendenden Paneelen und einer artenreichen Vegetation mit Kleinstrukturen wird bei der Umsetzung eine Herausforderung werden, hat aber ein beachtliches Potenzial in Sachen Wahrnehmung der Baukörper, Nutzung von

alternativen Energien und Platz für eine artenreiche Vegetation und Insektenwelt. Noch ist der Untergrund unter den Betonplatten weitgehend unbekannt. Je nach Material, das zum Vorschein kommt, ändern sich die ökologischen Zielsetzungen.

Die gesamte überbaute Fläche nimmt einen grossen Teil des Hafensareals in Anspruch, was das Potenzial zwischen den Häusern verringert und die Vernetzung erschwert.

In den Freiflächen zwischen den Baukörpern erscheinen die Grünräume zu homogen; kleinteilige Strukturen zur Förderung der Biodiversität fehlen weitgehend. Der Einbezug respektive die Retention von Meteorwasser in die Vernetzung und Verzahnung zum Naturschutzgebiet und zum Thema Schwammstadt kommt aufgrund des grossen Anteils an überbauter, versiegelter Fläche zu kurz.

Gesamtwürdigung

Durch die konzeptionelle Selbstverständlichkeit und die ansprechende Leichtigkeit des volumetrischen und architektonischen Grundlayouts sowie der sorgfältigen und stimmungsvollen Konzeption und Gestaltung der Freiräume stellte das Konzept des Teams Sriracha von Anbeginn auf verschiedenen Ebenen der Betrachtung einen sehr sympathischen und entwicklungsfähigen Lösungsansatz für die komplexe Aufgabenstellung dar. Es war der Wunsch nach einer für den ausstrahlungsstarken Ort des Unterdorfes Pfäffikon in hohem Masse identitätsstiftenden Lösung, den das Projekt neben der sehr kritischen Beurteilung der Ausgestaltung des Übergangsbereiches zum Unterdorf nicht erfüllen konnte.



Situation



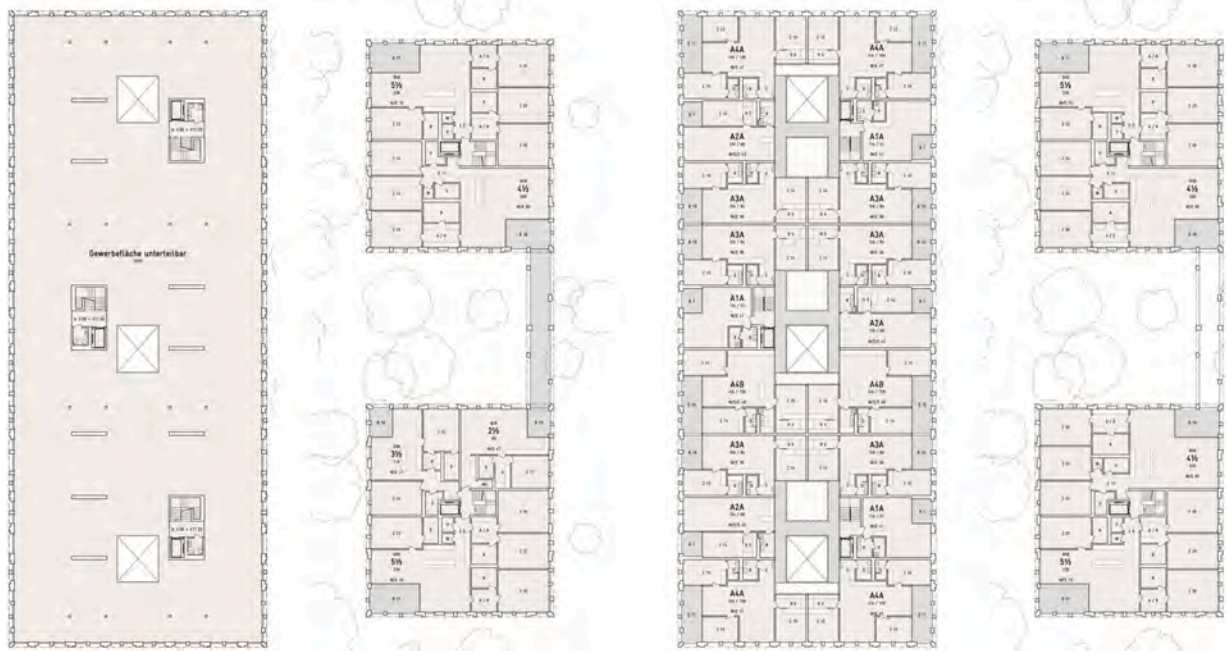
Visualisierung Aussenraum



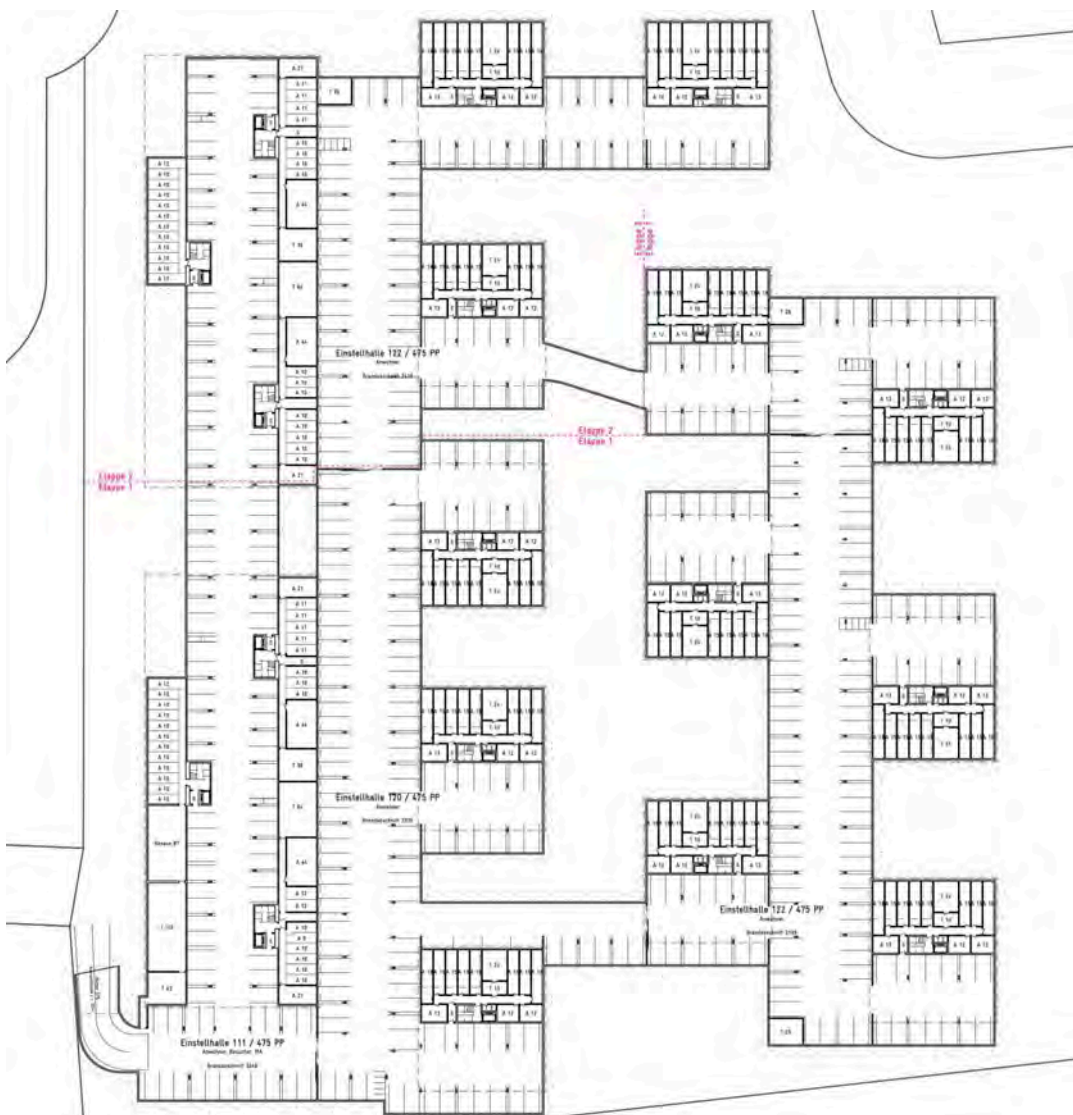
Visualisierung Innenraum



Grundriss Erdgeschoss



Grundrisse Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss

20 – VORDERHOF (4. Rang)

Architektur

ARGE

- Bosshard Vaquer Architekten GmbH, Zürich
- GFA Gruppe für Architektur, Zürich

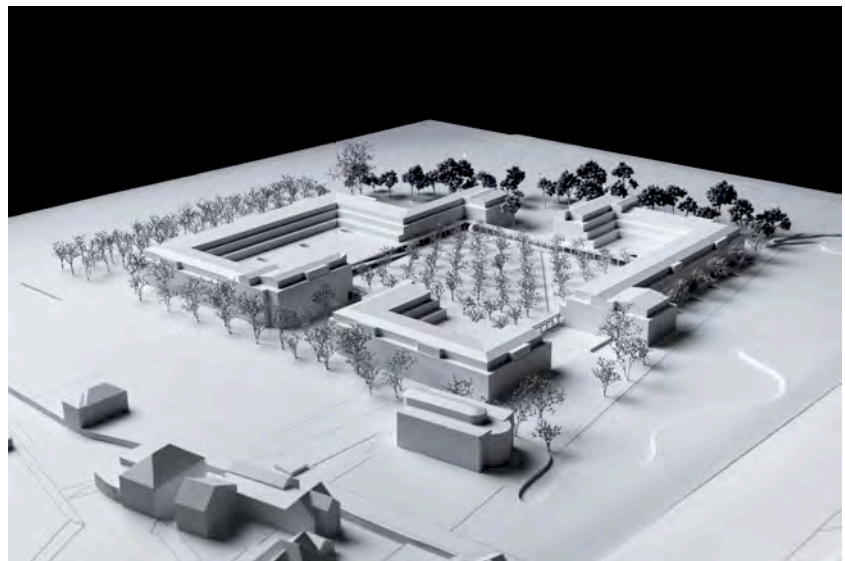
Daniel Bosshard, Meritxell Vaquer, Bianca Bosshard Vaquer, Alejandro Lopez, Anna Magalini, Ignasi Sarria
Barbara Burren, Ilinca Manaila, Detlef Schulz, Céline Berberat, Tobias Anthamatten, Valérie Kündig

Landschaftsarchitektur

Bosshard Vaquer Architekten GmbH, Zürich

Daniel Bosshard, Meritxell Vaquer, Bianca Bosshard Vaquer, Alejandro Lopez, Anna Magalini, Ignasi Sarria

Modell



Ortsbauliche Einordnung und Architektur

Als elegante Grossform will die neue Bebauungsstruktur zu den bestehenden Ortsbildelementen eine weitere Komponente bilden. Neben den Ensembles, die in sich den Aspekt der morphologischen Veränderbarkeit tragen, als Siedlungselemente lesbar sind und dennoch zueinander in Beziehung stehen, bleibt die Grossform allerdings isoliert. Es gelingt dem Konzept trotz der getroffenen Massnahmen nicht, Bezüge zu den unterschiedlichen Landschafts- und Kulturräumen herzustellen. Auch in der Überarbeitung zeigt die Anlage eine zu starke Introvertiertheit, die an dem Ort mit einer grossen Vielfalt von Landschafts- und Siedlungsformen unverständlich bleibt.

Die Gestaltung der Fassaden könnte die Besonderheit der Struktur unterstützen. Die vorgeschlagene Architektursprache nach aussen entspricht jedoch nicht der Grösse und Eleganz der Anlage als liegende, aufgebrochene Grossform. Die grossen, vertikalen Fenster widersprechen der Horizontalität der Anlage sowie ihrer Ausrichtung nach innen. Insbesondere müsste die Ausbildung von Sockel, Hauptgeschossen und Attika klarer ausgezeichnet werden.

Erschliessung

Der offene Zugang vom Chilbiplatz direkt in die Anlage schafft eine entspannte Situation. Die Geometrie des Obstgartens als ökologischer Puffer und die beiden hochgelegenen Vorzonen werden beibehalten. Die Wege zu Fuss zu den Wohnungen sind allgemein lang und kompliziert. Die beiden langen Rampen direkt vor den Schaufenstern der Gewerbeflächen wirken sich räumlich und für die Verkaufsflächen nachteilig aus.

Die Erschliessung über die Tiefgarage unter den Bauten ist direkt und gut.

Freiraum, Landschaft, Ökologie

Im Bereich Freiraum, Landschaft und Ökologie vermag die Überarbeitung die ortsspezifischen Qualitäten nur teilweise auszuschöpfen. Zwar wird die klare Zonierung in intensiv genutzte wohnungsnah Bereiche und extensiv bewirtschaftete Landschaftsräume grundsätzlich begrüsst und der zentrale Hof als landwirtschaftlich geprägter Freiraum stellt weiterhin einen eigenständigen und grundsätzlich angemessenen Beitrag dar. Dennoch bleibt die Gesamtanlage in ihrer freiräumlichen Ausformulierung stark nach innen orientiert und entwickelt zu wenig Bezug zu den angrenzenden Landschaftsräumen, insbesondere zum Flachmoor und zur offenen Kulturlandschaft. Damit wird das Potenzial einer landschaftlichen Einbettung und Vernetzung nicht ausgeschöpft. Diese mangelnde Öffnung und Vernetzung wurde bereits in den Empfehlungen zur Weiterbearbeitung als wesentliches Defizit benannt.

Insbesondere die grosszügige, nach Süden orientierte Terrasse, die ausschliesslich den Wohnungen zugeordnet ist, bleibt unter den Erwartungen, die landschaftsarchitektonische Gestaltung wirkt beliebig, die Fläche erscheint primär als funktionaler Vorbereich ohne eigenständige Identität oder differenzierte Nutzungsangebote, wodurch ein wesentliches Potenzial zur Ausbildung eines qualitätsvollen Übergangs zwischen gebauter Struktur und Landschaft ungenutzt bleibt.

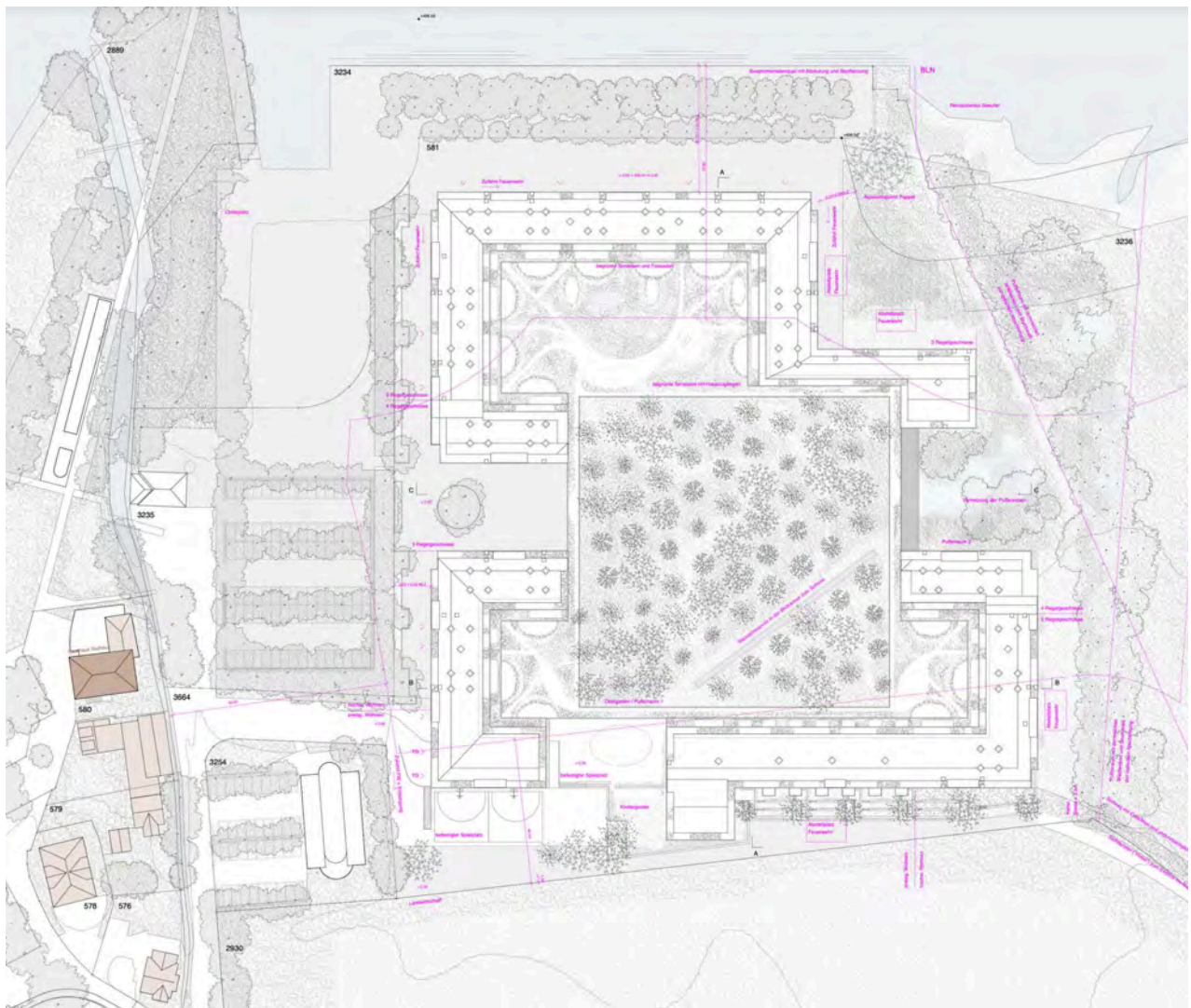
Auch in ökologischer Hinsicht bleibt die freiräumliche Konzeption hinter ihren Möglichkeiten zurück. Während der Obstgarten und der zentrale Hof grundsätzlich geeignete Elemente für eine naturnahe Entwicklung darstellen, fehlt eine klar erkennbare ökologische Gesamtstrategie, die den Standort mit seiner sensiblen Lage im Übergang zu geschützten und ökologisch wertvollen Landschaftsräumen stärkt. Die Übergänge zu den angrenzenden Freiräumen sowie die Gestaltung der wohnungsnahen Aussenräume weisen nur eine geringe ökologische Differenzierung und funktionale Tiefe auf. Insbesondere wären Massnahmen zur Förderung der Biodiversität, zur Ausbildung differenzierter Vegetationsstrukturen sowie zur gestalterischen und funktionalen Einbindung in den landschaftlichen Kontext konsequenter auszuarbeiten.

Wirtschaftlichkeit und Wohnungsschlüssel

Die unterschiedlichen Gebäudetiefen und die markanten Eckausbildungen bilden an sich eine gute Grundlage für ein differenziertes und qualitativ hochstehendes Wohnungsangebot, dieses wird jedoch nur teilweise umgesetzt. Die 5.5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss beispielsweise ist wenig ausgeglichen und weist viele grosse, nicht beleuchtete Vorzimmer auf. Die Effizienz der jeweils vier Lichtschächte pro Wohnung ist bezüglich des Mehraufwands (Kosten) fraglich.

Gesamtwürdigung

Die Überarbeitung vermag trotz des spannenden und mutigen Ansatzes nicht zu überzeugen. Insgesamt gelingt es der Überarbeitung nicht, eine freiräumliche und landschaftliche Konzeption zu entwickeln, die der besonderen Lage, den ökologischen Anforderungen sowie dem architektonischen Anspruch der Anlage in angemessener Weise entspricht.



Situation



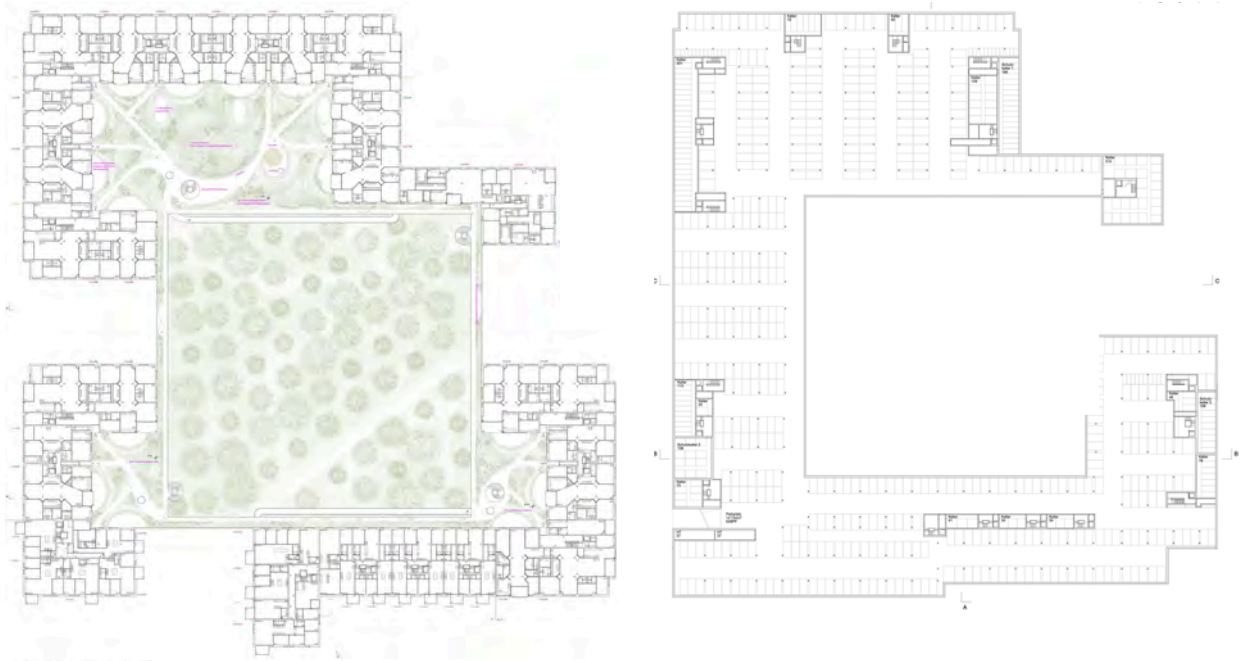
Visualisierung Aussenraum



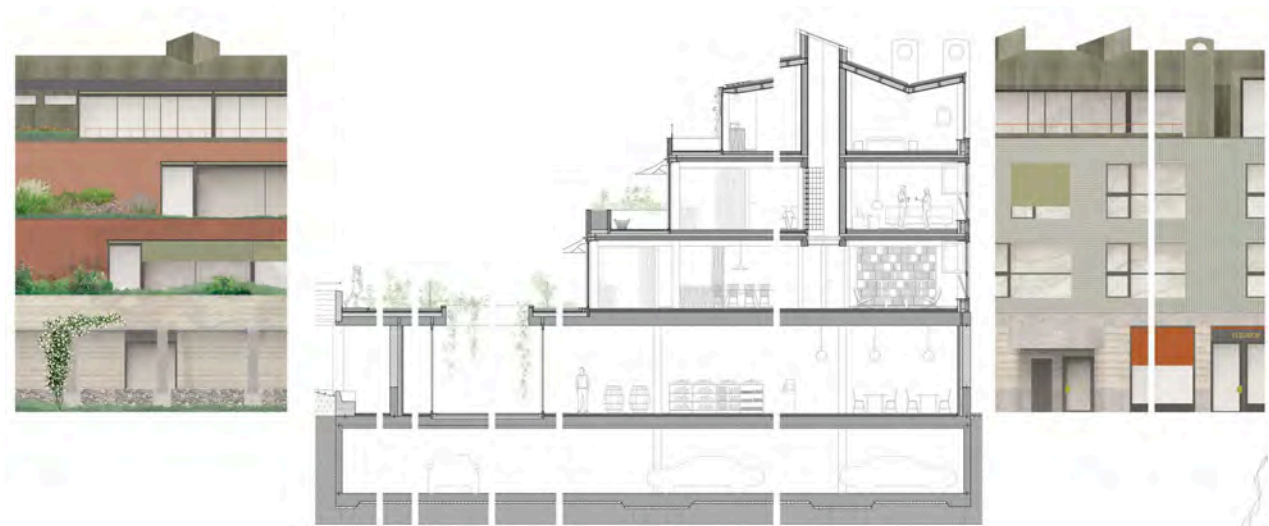
Visualisierung Innenraum



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss und Untergeschoss



Ansicht und Schnitt Fassade

01 – SOMMERFRISCHE (5. Rang)

Architektur

ATP architekten ingenieure Zürich AG, Zürich

Andrea Bianchi, Antonio Mesquita, Adina Solca, Helena Beck, Kirstin Schönhofer,
Beatriz Carpinteiro, Tobias Stenico, Stefan Demetz, Cornelia Itten

Landschaftsarchitektur

Laboratorium KLG, Zürich

Ioulitta Stavridi

Modell



Ortsbauliche Einordnung

Die Setzung von linear angeordneten Baukörpern entlang der westlichen Platzperipherie und den sich dem Landschaftsraum zuwendenden Punkthäusern im Osten bildet die ortsbauliche Strategie des Projekts «Sommerfrische».

Ein vierteilig unterbrochener Riegelbau fasst die öffentliche Platzsequenz klar und bildet einen räumlich akzentuierten Übergang zu den schwarmartig angeordneten Punkthäusern mit dem privaten Wohnen. Die gruppenweise Verteilung von drei verschiedenen Gebäudetypen schafft eine Schnittmenge zwischen Abgrenzung und Durchlässigkeit im sukzessiven Übergang und Beziehungsaufbau zum offenen Landschaftsraum der geschützten Kulturlandschaft Frauenwinkel, dem landwirtschaftlich genutzten Raum im Süden und der Seepromenade. Auch die Sichtachse Schlossturm-Schloss Rapperswil wird berücksichtigt. Die vorstädtische Bebauungsstruktur mit Einzelbauten nimmt allerdings nur teilweise auf die unterschiedlichen Landschaften Bezug. Die locker platzierten und teilweise zueinander abgedrehten Bauten profitieren von einer teilweise zwar eingeschränkten, aber optimierten Aussicht in die Landschaft und zum See. Dies lässt sich im Modell nur beschränkt überprüfen, da die geplanten Gebäude leicht kleiner dargestellt sind als auf den Plänen. (ca. 1–2 m in Länge und Breite).

Der Übergang von der bebauten Fläche über die Pufferzone zum Schutzgebiet Frauenwinkel ist mit Renaturierungsmassnahmen und Wasserflächen sowie einem freien Wegsystem mit Beobachtungspunkten an sich gut gelöst, dennoch ist mit Störungen und unerwünschten Einwirkungen auf das Naturschutzgebiet Frauenwinkel zu rechnen.

Architektur und Freiraum

In der 2. Bearbeitungsstufe wurden die ursprünglich durchgehend orthogonalen Punktbauten weiterentwickelt und neu gruppiert, gleichzeitig wurden auch freiräumliche Schwerpunkte innerhalb der Wohnsiedlung geschaffen. Neu werden drei verschiedene, teilweise polygonale Gebäudetypen für das hochpreisige Wohnen angeboten – genannt Seevilla, Parkvilla und Stadtvilla – und ihrem Namen entsprechend auf dem Grundstück angeordnet.

Die Grundrisse der Punktbauten weisen aufgrund zentral angeordneter Erschliessungskerne eine gute Flexibilität auf. Der sequenzierte Gebäuderiegel im Westen bildet eine gute Adressierung, weist im Erdgeschoss gut zugeordnete Nutzungen am öffentlichen Freiraum auf (Café oder Restaurant am Hafen, Kindertagesstätte, Gewerbe) und verortet das preisgünstige Wohnen folgerichtig in seinen oberen Geschossen. Die dreigeschossigen Parkvillen mit Attikageschoss sind mit überhohen Erdgeschossen versehen, das Sockelgeschoss ist zum umgebenden Terrainverlauf leicht abgehoben. Obwohl die Grundrisse aufgrund ihrer spezifischen Lage im Schwarm weiterentwickelt wurden, kann die Argumentation für die villenartigen Solitäre im Kontext des sensiblen Ortes am See in der freien Landschaft weiterhin nicht überzeugen. Der architektonische Ausdruck erinnert an eine gewöhnliche vorstädtische Siedlung. Konstruktion und Materialisierung in Holzbauweise werden als Beitrag an die Nachhaltigkeit sehr geschätzt, die Fassaden mit ihren horizontalen und vertikalen Holzschalungen oder Holzlamellen wirken jedoch beliebig.

Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt im Südwesten im Gebäuderiegel integriert, der Verlauf der eingeschossigen Tiefgarage belässt viel nicht unterbauten Freiraum. Auf die Anordnung von Wohnungskellern im Untergeschoss wird fast gänzlich verzichtet, was zum vergleichsweise geringen unterirdischen Volumen führt. Als Kompensation sind relativ grosse Abstellräume innerhalb der Wohnungen vorgesehen. Diese Strategie ist aus Nachhaltigkeitsgründen sicher positiv einzuschätzen.

Die öffentliche Durchwegung verläuft an der Peripherie des Baufeldes (Bahnhof-Industrieeisenbahn-Bogenweg Pufferzone-Seepromenade-Unterdorfstrasse). Auf eine umfassende interne Durchwegung und Erschliessung des Grundstückes wurde in der 2. Bearbeitungsstufe verzichtet, was für die Privatheit der Wohnsiedlung und insbesondere der Erdgeschosswohnungen vorteilhaft ist. Diese sind gemäss Beschreibung als Hochparterre ohne eigene Gärten ausgebildet, in den Schnittzeichnungen ist diese Situation nicht überprüfbar.

Die Bepflanzungsstruktur mit standortgerechten Gehölzarten in Form von Baumgruppen und Einzelbäumen führt zu einer gewissen Integration der Punktbauten. Eine Feuchtwiesentypologie prägt den inneren Freiraum. Der Versiegelungsgrad der Oberflächen ist gering. Die Vegetationsstruktur verspricht eine intensive Durchgrünung mit hoher Biodiversität.

Der anstelle des bestehenden Aussichtspunktes vorgeschlagene Besuchersteg wird in der 2. Bearbeitungsstufe innerhalb der Pufferzone aufgezeigt, ebenso der Abenteuerspielplatz und der vorgeschlagene Aussichtsturm. Das Meteorwassermanagement und die gut gedachten Renaturierungsmassnahmen im erweiterten Naturschutzgebiet sind detailliert aufgezeigt.

Baurecht

In der 2. Bearbeitungsstufe konnten einige der festgestellten baurechtlichen Mängel eliminiert werden. Weiterhin nicht eingehalten sind der maximale Wohnanteil (ca. 78 anstatt 70 %) und die minimalen Wohnanteilflächen für das preisgünstige Wohnen (ca. 15 anstatt 20 %), und es fehlen rund 100 gedeckte Veloabstellplätze.

Ökologie

Hinsichtlich der ökologischen Fragen konnte sich das Projekt in der 2. Bearbeitungsstufe leicht steigern. Störungsschutz und Lichtverschmutzung beim Rundweg bleiben dennoch ungelöst.

Nachhaltigkeit

Positiv bewertet werden das geringe Aushubvolumen sowie die Holzbauweise mit Verwendung von Holz für Decken und Fassaden. Die wenig kompakte Bauweise und der hohe Fensterflächenanteil wirken sich jedoch negativ auf den sommerlichen Wärmeschutz aus, da die thermische Masse gering ist.

Tragwerk/Geotechnik

Das Tragwerkskonzept für den Holz- bzw. Hybridbau ist gut umschrieben, Konstruktion und Materialisierung sind gut gewählt und ausreichend flexibel. Aus Sicht der Ausloberin sind die vorgeschlagenen Holzdecken für die Anordnung einer kontrollierten Wohnungslüftung zu wenig geeignet. Zu Baugrube und Geotechnik wurden keine detaillierten Aussagen gemacht. Das Untergeschoss zeigt eine hohe Abwicklung und dürfte kostenintensiv sein.

Wirtschaftlichkeit

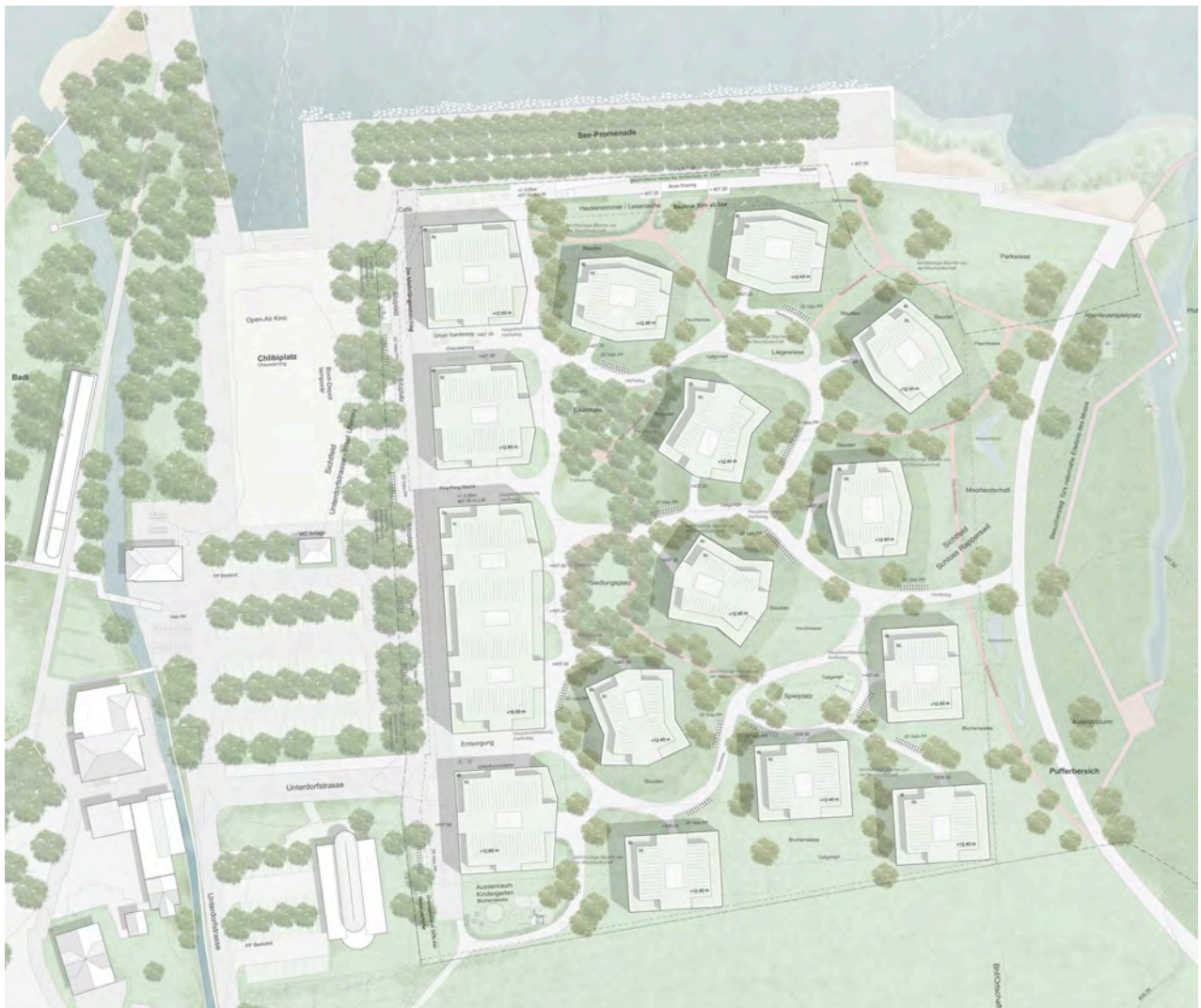
Bezüglich Wirtschaftlichkeit schneidet das Projekt vergleichsweise gut ab. Die Etappierbarkeit ist gegeben.

Wohnungsspiegel/Kennzahlen

Das Projekt Sommerfrische weist 40 preisgünstige Wohnungen und 99 hochwertige Wohnungen aus. Der Wohnungsspiegel ist insgesamt sehr gut eingehalten, die Wohnungsgrössen entsprechen mehrheitlich den Vorgaben. Die Kennzahlen bewegen sich gemäss Vorprüfung im mittleren Bereich.

Gesamtwürdigung

Die Weiterbearbeitung des Projekts Sommerfrische weist viele Verbesserungen und Präzisierungen auf. Durch die Gruppierung von verschiedenen Typologien von Punktbauten und die Schaffung von siedlungsinternen Freiräumen konnten gewisse räumliche Schwerpunkte gebildet und die Monotonie des Schwarms aufgebrochen werden. Die Streuung der Punktbauten entlang der Ränder bleibt dabei zu wenig präzise. Die vorgeschlagene Bebauungsstruktur und die Grundrisse weisen zwar Potenzial für eine flexible und ökonomische Umsetzung auf. Jedoch wirken sowohl die städtebauliche Setzung wie auch der architektonische Ausdruck der Bauten beliebig.



Situation



Visualisierung Aussenraum (Chilbiplatz)



Visualisierung Aussenraum (Blick vom Steg)



Grundrisse Erdgeschoss



Grundrisse Regelgeschoss

Grundriss Untergeschoss

21 – ZANDER (6. Rang)

Architektur

ARGE oooffice, Zürich

Martyna Michalik, Soo Young Park, Ewa Kaszuba

Landschaftsarchitektur

Zwahlen + Zwahlen AG

Erich Zwahlen

Modell



Ortsbauliche Einordnung und Architektur

Die gewählte Strategie mit zwei Bebauungsstrukturen ist vor allem nach Westen zum Chilbiplatz überzeugend. Hier knüpft die neue Bebauung direkt an den Freiraum an und öffnet sich in Richtung Fisscherdorf. Die neu aufgebaute Stahlskelettkonstruktion führt grosszügig ins Innere der Anlage. Die beiden winkelförmig angegliederten Bauten sprengen jedoch den Massstab der Anlage.

Die mehrflügeligen Solitärbauten werden an den Rand verdrängt und bilden einen Kranz, der sich zu den umgebenden Landschaftsräumen undifferenziert verhält. Die zwei Welten – Zentrum und Rand – treffen unvermittelt aufeinander, durch die Abdrehung der Wohnbauten um 45 Grad noch verstärkt. Im Innern der neuen Bebauung entstehen Aussenräume, die weder für sich noch in der Sequenz überzeugen.

Freiraum, Landschaft, Ökologie

Die freiräumliche Konzeption leitet sich konsequent aus der gewählten Gebäudestruktur ab, entwickelt jedoch nur eine begrenzte Eigenständigkeit als landschaftsarchitektonisches Gerüst. Die ringförmige Anordnung der Solitärbauten definiert einen gefassten Binnenraum, ohne dass daraus eine differenziert artikulierte Freiraumhierarchie entsteht. Zwischenräume verbleiben in erster Linie als funktionale Abstandsflächen; ihre räumliche Programmierung, atmosphärische Verdichtung und gestalterische Differenzierung bleiben unterentwickelt.

Die Übergänge zu den angrenzenden Landschaftsräumen sind wenig abgestuft. Weder zur offenen Kulturlandschaft noch in Richtung des sensiblen Moorbereichs wird eine räumlich-tief gestaffelte Saumzone ausgebildet, welche den landschaftlichen Kontext aufnimmt und weiterführt. Statt eines allmählichen Übergangs entsteht eine harte Setzung von Baukörper zu Freiraum. Damit bleibt das Potenzial ungenutzt, die besondere Lage als Vermittlungsraum zwischen Siedlung und Landschaft räumlich lesbar zu machen.

Der zentrale Freiraum übernimmt primär eine verteilerartige Funktion. Eine klare Gliederung in öffentliche, gemeinschaftliche und privatere Aussenräume mit jeweils eigener Ausprägung ist nur ansatzweise erkennbar. Es fehlen präzise definierte Orte mit spezifischem Charakter. Auch hinsichtlich Mikroklima, Beschattung und Aufenthaltsqualität bleibt die Konzeption schematisch.

Ökologisch erscheint das Projekt zurückhaltend profiliert. Eine kohärente Strategie zur Förderung der Biodiversität, zur Ausbildung vielfältiger Vegetationsstrukturen oder zur Integration ökologisch wirksamer Retentions- und Versickerungsflächen ist nicht explizit formuliert. Insbesondere im Übergang zu den ökologisch sensiblen Bereichen wäre eine differenzierte Ausgestaltung von extensiven Wiesenflächen, Gehölzen oder Feuchtbiotopstrukturen zu erwarten gewesen. Die Freiraumgestaltung bleibt in weiten Teilen formal bestimmt und entwickelt keine klar ablesbare landschaftsökologische Tiefenschicht.

Zusammenfassend basiert der Freiraum stark auf der geometrischen Ordnung der Baukörper. Eine eigenständige landschaftliche Dramaturgie, welche die ortsspezifischen Qualitäten aufnimmt, räumlich übersetzt und ökologisch stärkt, wird jedoch nur ansatzweise erkennbar. Dadurch bleibt die Freiraumkonzeption hinter dem Anspruch zurück, einen landschaftlich differenzierten und ökologisch wirksamen Übergangsraum auszubilden.

Erschliessung

Die Erschliessung und die Auffindbarkeit der verschiedenen Wohnhäuser vom zentralen Platz aus sind grundsätzlich möglich; die Garage ist jedoch aufwendig und kostenintensiv.

Wirtschaftlichkeit und Wohnungen

Die Grundrisse der an einen Kern angedockten Baukörper, mittig geteilt, sind klar und gut strukturiert. Sie ergeben eine einfache Statik und dadurch ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis. Unverständlich ist die Ausbildung der Attikageschosse als introvertiertes Wohnen. Die Solarpaneele könnten auch horizontal angeordnet werden, die aufwendige Verschalung entfielen.

Aus Platzmangel kann das Konzept der zwei- und dreiflügeligen Wohnhäuser nicht weiter ausgebaut werden. Damit wird die Chance eines differenzierten gemischten Wohnungsangebotes verpasst. Der Vorschlag der vierflügeligen, kreuzförmigen Typologie, die eine interessante Verzahnung der Aussenräume ergeben hätte, wurde nicht aufgenommen.

Gesamtwürdigung

Die Überarbeitung vermag trotz des spannenden Ansatzes der «angedockten Wohnungen» nicht zu überzeugen.

Das Projekt weist zwar eine eigenständige konzeptionelle Haltung auf und entwickelt mit der gewählten Struktur sowie der konstruktiven Logik grundsätzlich tragfähige Ansätze. Insbesondere die klare Organisation der Baukörper und deren systematische Ableitung lassen eine nachvollziehbare und konsistente Projektidee erkennen.

Gleichzeitig gelingt es dem Entwurf jedoch nicht, angemessen auf die spezifischen räumlichen und landschaftlichen Qualitäten des Ortes zu reagieren. Die Setzung der Baukörper und die Ausbildung der Freiräume bleiben weitgehend unabhängig von den vorhandenen landschaftlichen Bezügen und vermögen weder die charakteristischen Übergänge noch die besondere Lage zwischen Siedlung und Landschaft überzeugend zu thematisieren.

Insgesamt formuliert der Beitrag einen eigenständigen und grundsätzlich schlüssigen Ansatz, der jedoch in seiner räumlichen Einbindung und im sensiblen Umgang mit dem landschaftlichen Kontext die ortsspezifischen Potenziale nicht ausschöpft.



Situation



Visualisierung Aussenraum

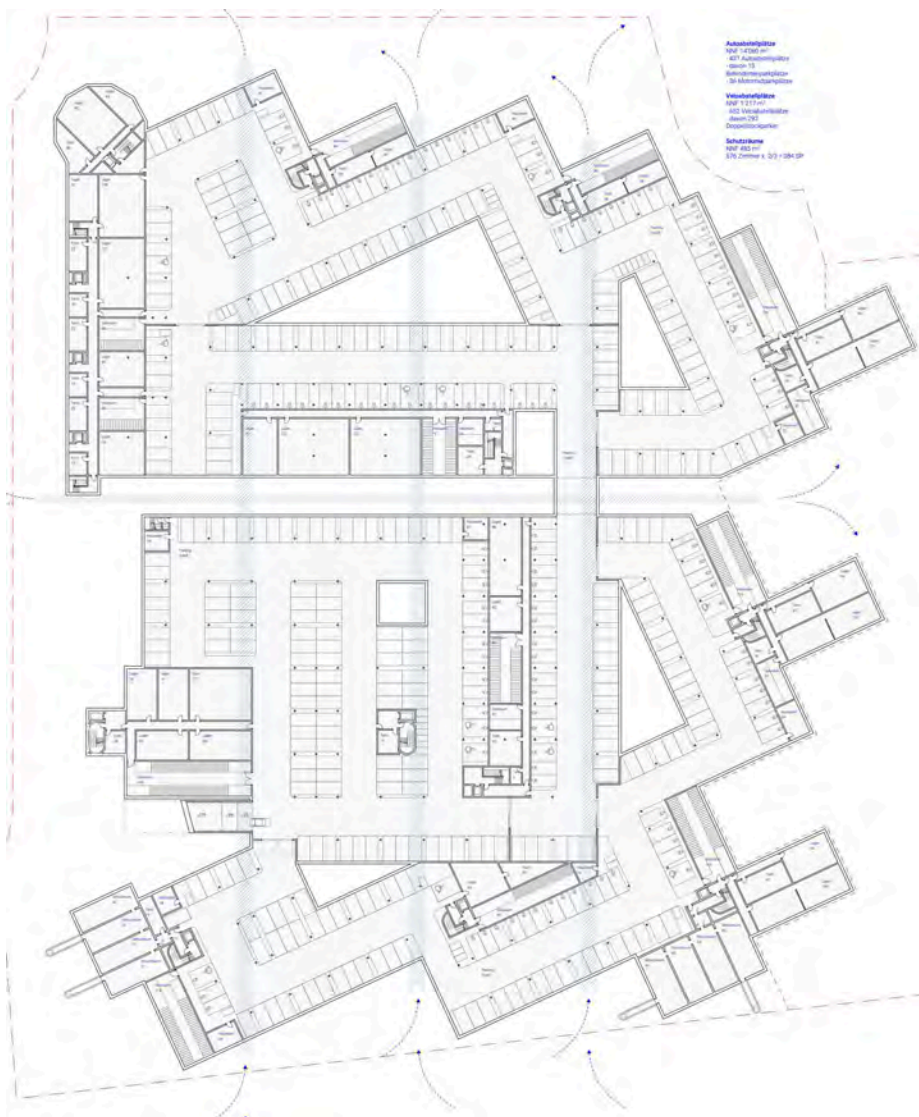


Visualisierung Innenraum





Grundrisse Regelgeschoss (Flügelhaus und Gewerbehäus)



Grundriss Untergeschoss

03 – BINSECK (7. Rang)

Architektur

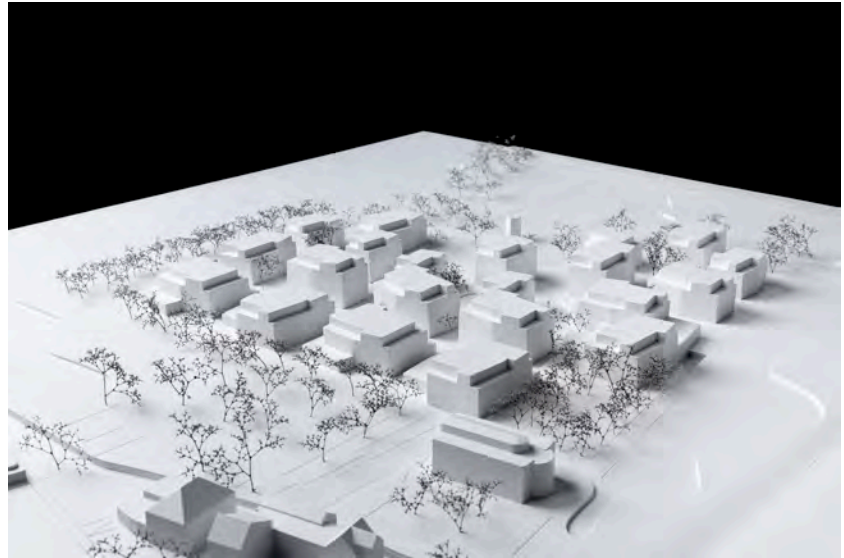
fritz cruz architektur, Zürich

Isabel Baquero Cruz, Marcel Fritz

Landschaftsarchitektur

Nicole de Lalouviere, Zürich

Modell



Ortsbauliche Einordnung

Im Projektvorschlag Binseck werden 21 Punktbauten unterschiedlicher Grösse nach definierten Prinzipien auf dem Grundstück gruppiert. Entlang der Erschliessungsachsen im Westen und Süden finden sich die grösseren Bauten, welche enger gesetzt und mit einem gewerblich genutzten Sockelgeschoss versehen sind. In Richtung Osten und Naturschutzgebiet weiten sich ihre Abstände leicht aus. Die etablierte Sichtachse zwischen Schloss Pfäffikon und Schloss Rapperswil dient als weitere selbstverständlich wirkende Neustrukturierung von Bebauung, Erschliessung und Freiraumabfolgen.

Die grösseren Bauten am Rand sind als Mehrspanner für das preisgünstige Wohnen konzipiert. Im Arealinneren bieten die kleineren einspännig und zweispännig organisierten Bauten die Möglichkeit, hochpreisige Wohnungen auszubilden. Jeweils fünf Bauten sind als Cluster um ein «Hofmoor» gruppiert, wobei die Zugehörigkeit zum jeweiligen Ensemble räumlich kaum wahrnehmbar ist. Die unmittelbaren Nachbarschaften mit vielen gleichen Bauten reduzieren Privatheit wie auch Exklusivität, dies vor allem bei den allseitig umstellten Gebäudekörpern. Obwohl mit der Weiterbearbeitung in der 2. Stufe eine Vergrösserung der Geschossflächen und eine Reduktion der Einheitenzahl erfolgt ist, wurde die ortsbauliche Idee nicht geklärt.

Architektur und Freiraum

Ein interessanter Ansatz ist die komprimierte Setzung der Bauten, wodurch freiräumliche Schwerpunkte gebildet werden. So erscheint die «Erlenwiese» am südwestlichen Arealrand als sehr gut verortet. Auch die drei «Hofmoore», welche jeweils einer Gruppe von Gebäuden zugeordnet sind, bieten Potenzial, den Freiraum zu strukturieren und zu hierarchisieren: die Idee der Cluster ist in den Plänen gut ablesbar, im dreidimensionalen Modell zeigt sie sich kaum und wurde leider nicht stärker entwickelt. Die Zuordnung und Adressierung werden als unklar erachtet.

Obwohl die Anzahl Bauten reduziert wurde und eine Differenzierung der Gebäudetypen erfolgt ist, erinnert die Bebauungsstruktur mit ihren kleinförmigen Punktbauten auch in der 2. Bearbeitungsstufe an eine vorstädtische Situation. Sie wird der einzigartigen Lage kaum gerecht. Die Idee der Cluster, die Einzelbauten zu grösseren Einheiten mit klarer Adressierung zu verbinden, die stärker auf die unterschiedlichen Landschaften Bezug nehmen, wurde nicht umgesetzt.

Baurecht

Das Projekt hält die baurechtlichen Vorgaben grösstenteils ein. Die Problematik der höheren Bauten ausserhalb des sogenannten Kernbereichs konnte entschärft werden und der Mehrlängenzuschlag zum Chilbiplatz ist berücksichtigt. Der vorgeschlagene Aussichtsturm wurde in die Pufferzone verlegt und die Gebäudeerschliessung so angepasst, dass sie nicht mehr durch die Seepromenade führt oder im Gewässerraum liegt. Aus baurechtlicher Sicht ist der Wohnanteil weiterhin zu gross (ca. 75 anstatt 70 %) und der nötige Anteil an preisgünstigen Wohnungen wird nicht erreicht (ca. 16 anstatt 20 %). Bei den Veloabstellplätzen besteht ein Defizit von rund 140 Plätzen.

Ökologie

Hinsichtlich der ökologischen Aspekte konnte sich das Projekt in der 2. Bearbeitungsstufe verbessern, weist aber im Umgang mit dem sensiblen Ort noch einige Defizite auf.

Nachhaltigkeit

Durch die teilweise Vergrösserung der Punktbauten und die Reduktion der Gebäudekörper konnte die Flächen-/Volumeneffizienz gegenüber der 1. Bearbeitungsstufe zwar verbessert werden. Die eher schlechte Gebäudehüllzahl und das grosse und komplizierte unterirdische Volumen führen hinsichtlich Nachhaltigkeit zu einer schwachen Bewertung. Problematisch ist auch die Kombination aus hohem Fensterflächenanteil und geringer Speichermasse aufgrund der Holzdecken, weshalb der sommerliche Wärmeschutz unzureichend ist. Bei den Attikageschossen spitzt sich diese Situation wegen der geringen Raumtiefen zu.

Tragwerk/Geotechnik

Die Materialwahl ist insgesamt nachhaltig. Untergeschoss und erdbe-rührte Teile werden betoniert, darüber folgt eine Tragstruktur aus Holz mit Brettstapeldecken. Ziel ist es, eine möglichst flexibel einteilbare Grundrissstruktur zu erhalten, entsprechend werden die Innenwände nicht tragend ausgebildet und die betonierten Treppenhauskerne zur Aussteifung eingesetzt. Die Aussenwände sind als Holzrahmenelemente mit dämmenden Ausfachungen und Fassadenverkleidungen aus Holz geplant, im Inneren sollen Lehmbauelemente und Kalkputz eingesetzt werden. Problematisch ist der statische und konstruktive Übergang zwischen unter- und oberirdischen Gebäudeteilen. Zu den geotechnischen Massnahmen werden wenig Aussagen gemacht.

Wirtschaftlichkeit

Aus ökonomischer Sicht liegt das Projekt im Durchschnitt der eingereichten Arbeiten. Die Ausloberin schätzt das Ertragspotenzial eher tief ein.

Wohnungsspiegel/Kennzahlen

Das Projekt bietet 48 preisgünstige Wohnungen und 97 hochwertige Wohnungen an. Der gewünschte Wohnungsspiegel ist ungefähr eingehalten, die Wohnungsgrössen entsprechen mehrheitlich den Vorgaben. Die Kennzahlen bewegen sich gemäss Vorprüfung im mittleren Bereich.

Gesamtwürdigung

Auch mit der Weiterbearbeitung des Projekts konnten die Zweifel an der städtebaulichen Setzung und der Adressierung nicht ausgeräumt werden. Die Bauten mit Gewerbesockel und Terrassen im 1. oder 2. Obergeschoss könnten als eigenständige Typologie interessant sein, sind aber nur schematisch entworfen. Auch die als Ein- oder Zweispänner organisierten Bauten für das hochwertig-individuelle Wohnen sind mit ihren teilweise stark verwinkelten Grundrissen zu wenig überzeugend. Am besten strukturiert sind die grossen Sechsspänner für das preisgünstige Wohnen, deren Grundrisse kompakt und effizient sind und wenig Verkehrsfläche verlieren. Wie und ob die volumetrische Anbindung der Hochbauten mit dem teilweise zweigeschossigen Untergeschoss genau funktioniert, ist aus den Plänen schlecht ersichtlich. Das Erschliessungskonzept für den motorisierten Individualverkehr ist nicht gut gelöst, da die westliche Vorzone fast über die ganze Länge als Zufahrt zu den drei Tiefgaragen dient. Die vereinzelt Gebäudezugänge belasten die schmalen Zwischenräume und schränken die Privatheit der Wohnungen ein. Zudem erschweren sie die Orientierung innerhalb der Siedlung, die propagierten Gebäudegruppen oder Cluster rund um die drei Höfe bestehen weiterhin nur auf dem Plan.



Situation



Visualisierung Aussenraum



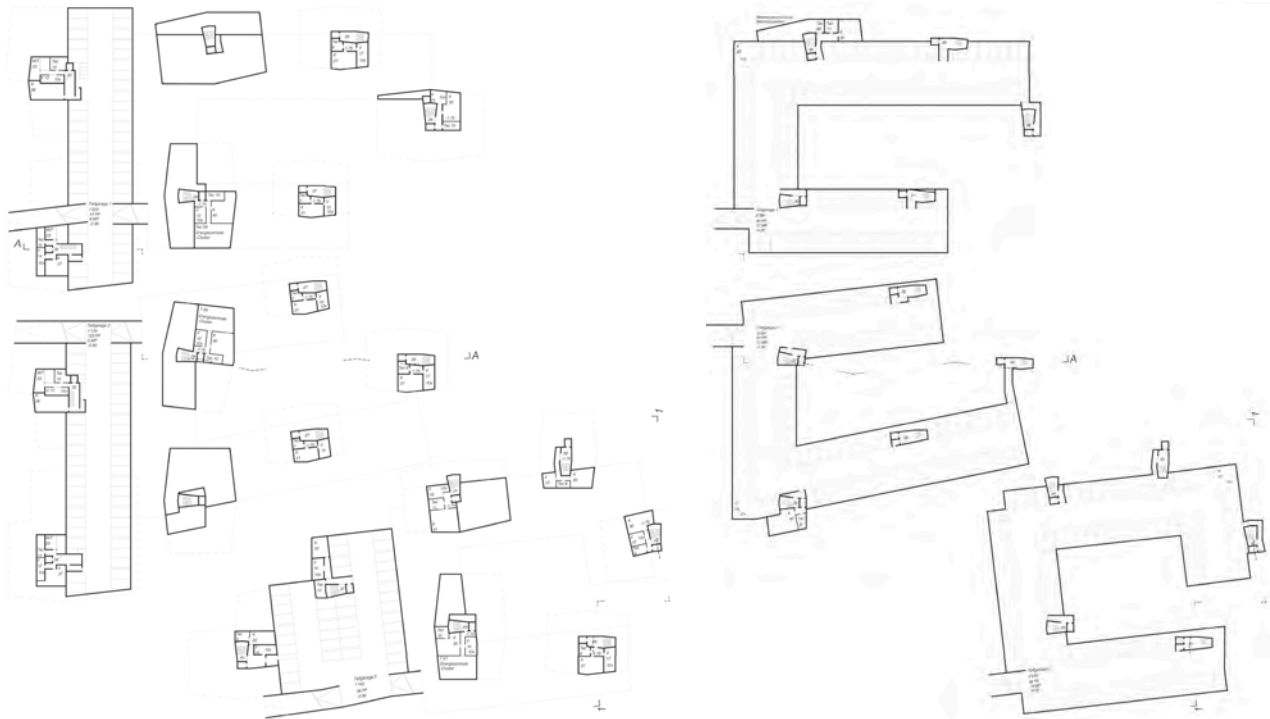
Visualisierung Aussenraum



Grundriss Erdgeschoss



Grundrisse Regelgeschoss



Grundrisse 1. und 2. Untergeschoss

6.2 Nach der 1. Bearbeitungsstufe ausgeschiedene Projektvorschläge (Reihenfolge nach Projektnummer)

04 – SUPERSTAR

Architektur

Dürig AG, Zürich

Jean-Pierre Dürig, Joshua Brägger, Marina Rosa

Landschaftsarchitektur

Habitat Landschaftsarchitektur KLG, Zürich

Andreas Hoffmann, Alexandra Kaufmann, Severin Leuthy



Konzeptansatz

Der Konzeptvorschlag stellt den Versuch dar, bereits mit der Grundstruktur eine weitgehende, freiräumliche Durchlässigkeit und allseitige Verknüpfung mit dem geschützten Landschaftsraum Frauenwinkel zu erreichen. Darüber hinaus soll eine zentrale, halböffentliche Freiraumbildung in der Mitte des bebauten Gebietes ermöglicht werden.

Beurteilung Preisgericht

Bei näherer Betrachtung der vorgeschlagenen Freiraum- und Bebauungsstruktur wird klar, dass die freiräumlichen Ziele mit dem gewählten Konzeptansatz nicht erreicht werden können. Es werden Freiräume und Freiraumkombinationen geschaffen, die teilweise eng und isoliert wirken und eine fragliche Aufenthaltsqualität aufweisen. Das Ziel einer erlebbaren, allseitigen freiräumlichen Verknüpfung und Durchlässigkeit kann nicht erreicht werden.

05 – ZÄHRINGER FÜR KINDER

Architektur

ARGE squadra + Magginetti/Balestra/Maspoli, Zürich

Alessio De Gottardi, Renato Magginetti, Lian Liana Stähelin

Landschaftsarchitektur

ARGE squadra + Magginetti/Balestra/Maspoli, Zürich

Alessio De Gottardi, Renato Magginetti, Lian Liana Stähelin



Konzeptansatz

Die Grundidee des Konzeptansatzes ist von grosser Faszination. Unter Beachtung der generell vorgegebenen Geschossigkeit wird eine Bebauungsform gesucht, die vielen historischen Formen des Städtebaus zugrunde liegt. Grösstmögliche Dichte einer dörflichen oder städtischen Bebauung soll neben Sicherheit und Geborgenheit im Innern der Bebauung den umgebenden, wertvollen Landschaftsraum so weitgehend wie immer möglich unangetastet belassen. Ein Grundprinzip der zivilisatorischen Geschichte.

Im Innern der Bebauung wird das Konzept hingegen geprägt durch eine matrixartige, rigoros addierte, in mehrfacher Hinsicht irritierende Dichte und Unübersichtlichkeit, die damit für den Ort und die gesuchte Wohnqualität unangemessen wirken.

Beurteilung Preisgericht

Nach Ansicht des Preisgerichts wird die konkrete Umsetzung der elementaren, aber auch äusserst ambitionierten Idee nicht gerecht. Sie erscheint, auch gegen aussen, in einer nicht zwingend notwendigen und wenig überzeugenden monumentalisierten Form.

06 – LAKEFIELD

Architektur

Brühlmann Loetscher Architektur + Stadtplanung GmbH, Zürich

Mathias Brühlmann, Christoph Loetscher, Maria Giulia Fermani, Katerina Katsouli

Landschaftsarchitektur

Eberli Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich

Samuel Eberli, Julie Holmok



Konzeptansatz

Der Konzeptvorschlag basiert auf der Idee einer matrixartig und geometrisch gleichmässig aufgebauten Bebauungsstruktur, die es ermöglichen soll, auf zwanglose Art und Weise einerseits auf die örtlichen Lagequalitäten der jeweiligen Freiräume und Baubereiche qualitativ differenziert einzugehen und andererseits unterschiedliche Bezüge im Übergang zum umgebenden Landschaftsraum zu entwickeln.

Die additiv und insgesamt unhierarchisierte Bebauungsstruktur basiert auf variierten Gebäudetypen, die im Prinzip eine breite Palette von Wohnungskonzepten ermöglichen. Die aufgereihten Gebäudezeilen werden im östlichen Bereich des Areals paarweise erschlossen, womit jedoch eine wünschbare Stärkung der Identität der Freiräume nicht erreicht werden kann.

Beurteilung Preisgericht

Das grundsätzlich vorhandene Potenzial der planerischen Strategie wird durch die eher schematische, additive Art und Weise der konkreten Umsetzung weder im Innern noch im für die Aufgabenstellung zentralen und delikaten Übergang zum Landschaftsraum des Frauenwinkels überzeugend interpretiert. Der Umgang mit den peripheren Freiraumsituationen wirkt in der pragmatischen, ja beinahe banalen Form unbefriedigend.

07 – POTPOURRI

Architektur

sqema ARCHITEKTEN – STADTPLANER, Zürich

Kerstin Junker, Sybille Ziegler

Landschaftsarchitektur

Rosenmayr Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich

Matthias Rosenmayr



Konzeptansatz

Ein zentraler, nach Westen Richtung Chilbiplatz offen und räumlich durchlässig gehaltener Bereich soll die Voraussetzungen für eine in allen Teilen des Areals übersichtliche Gesamtüberbauung schaffen. Im Bereich des Übergangs zum Landschaftsraum des Frauenwinkels sollen von der Bautypologie her reihenhausartige Strukturen in ihrer Anbindung an die jeweiligen Freiräume in ihrer Qualität ansprechende, individualisierte und kleinmassstäbliche Verhältnisse bewirken.

Beurteilung Preisgericht

Der an sich interessante Grundansatz vermag im peripheren Bereich das im Programm formulierte Spektrum der Wohnungstypologien, aber insbesondere auch die vom Konzept her angestrebte und damit relevante kleinmassstäbliche Offenheit der peripheren Bebauung nicht einzulösen und bleibt im zentralen Bereich noch schematisch.

08 – ULYSSES

Architektur

ARGE Balet Georgiev Rathgeb Vonzun, Zürich

Landschaftsarchitektur

Estelle Balet, Zürich



Konzeptansatz

Das Erschliessungs-, Freiraum- und Bebauungskonzept wurde aus den Prinzipien und den Qualitäten der bestehenden Bebauungsstruktur der Industriebauten heraus entwickelt. Durch den konsequenten Verzicht auf Untergeschosse werden sämtliche Nebennutzungen in den oberirdischen Gebäudeteilen untergebracht, so auch die Abstellplätze für Autos, Velos und Wasserfahrzeuge. Die neuen Wohnungen sind in zwei grossen markanten Bauten untergebracht, wobei detaillierte Angaben zum Wohnungsmix oder genauere Hinweise zur Anordnung der günstigen bzw. hochpreisigen Einheiten fehlen.

Die Erhaltung eines Teils der Bauten und der Verzicht auf Untergeschosse ist trotz des umfangreichen notwendigen Aushubs des kontaminierten Terrains unter der heutigen Bodenplatte aus ökologischer Sicht zwar ein interessanter Vorschlag, allerdings ist er nur unter radikaler Verletzung der verbindlichen Vorschriften zu Gebäudehöhen und dem aus Kontaminationsgründen zwingenden Abbruch der Bestandesbauten denkbar.

Beurteilung Preisgericht

Die strategische und ortsbauliche Haltung, welche sich aus der industriell-gewerblichen Arealgeschichte ableitet, wirkt einerseits überzeugend und selbstverständlich. Gleichzeitig wirkt die Abgabe aber auch oberflächlich und wenig präzise. Durch die bei diesem Konzept zwingende Notwendigkeit einer massiven Überschreitung der Gebäudehöhen wird der Vorschlag nicht in die zweite Bearbeitungsrunde aufgenommen.

09 – ALLUVIA

Architektur

ARGE SAKKE STUDIO GmbH, Studio Proxi GmbH, Studio Pass, Zürich

Landschaftsarchitektur

Fässler Freiraumplanung AG, Bütschwil



Konzeptansatz

Das Konzept wird trotz Nichteinhaltung der quantitativen Vorgaben des Projektwettbewerbsprogramms nicht von der Beurteilung ausgeschlossen. Auf der Grundlage einer insgesamt unübersichtlich dargestellten und deshalb schwierig nachvollziehbaren Argumentationslinie werden zum Teil klare, zum Teil schwer verständliche konzeptionelle Schlussfolgerungen und ein Ansatz mit gegenüber dem Wettbewerbsprogramm radikal reduzierten Nutzflächen vorgeschlagen. Mit der Positionierung zweier unterschiedlicher Bebauungstypologien soll die Morphologie der ortsspezifischen freiräumlichen, historischen und bautypologischen Charakteristik des Gebietes mit grundsätzlich erhöhter Kohärenz aufgegriffen und fortgesetzt werden können.

Beurteilung Preisgericht

Dieser Anspruch aus der Analyse wird in der konkreten Umsetzung trotz der radikalen Nutzflächenreduktion in keiner Art und Weise eingelöst.

Die Konzeption der Freiräume ist ausgesprochen oberflächlich und schematisch. Sowohl als öffentlich zugängliche als auch als ökologisch gestaltete Freiräume wirken sie phantasielos und in vielen Bereichen unbefriedigend.

Dies gilt in ihrer entsprechend schematischen Form auch für die an eine banale, vorstädtische Bebauung erinnernde Bebauungsstruktur.

10 – SCHÖNERLEBEN

Architektur

Knapkiewicz & Fickert Architekten AG, Zürich

Kaschka Knapkiewicz, Alex Fickert, Moritz Conrad, Tobias Stich

Landschaftsarchitektur

ryffel + ryffel AG, Uster

Thomas Ryffel-Künzler, Ramona Trafelet



Konzeptansatz

Der Konzeptvorschlag stellt im Grundsatz einen interessanten Lösungsansatz dar, der mit einer in Südwest-Nordost-Richtung diagonal gestaffelten Grunddisposition grosszügige Freiraumverbindungen zwischen bebauungsinternen und umgebenden Freiräumen des Naturschutzgebietes ermöglichen könnte.

Beurteilung Preisgericht

So grosszügig die Freiräume trotz strenger geometrischer Regeln wirken, so einschränkend stellt sich die Lösung für die sich an historischen Schrägdachbauten orientierenden Bebauungstypologien in Bezug auf den Freiheitsgrad für die Interpretation der Wohnungen dar. Die teilweise beinahe städtische Bebauungsdichte führt sowohl bei den westlichen Bauten als auch bei den östlich gelegenen Bauten für das gehobene Wohnen zu vielen inneren Abhängigkeiten und gegenseitigen Beeinträchtigungen.

12 – À REBOURS

Architektur

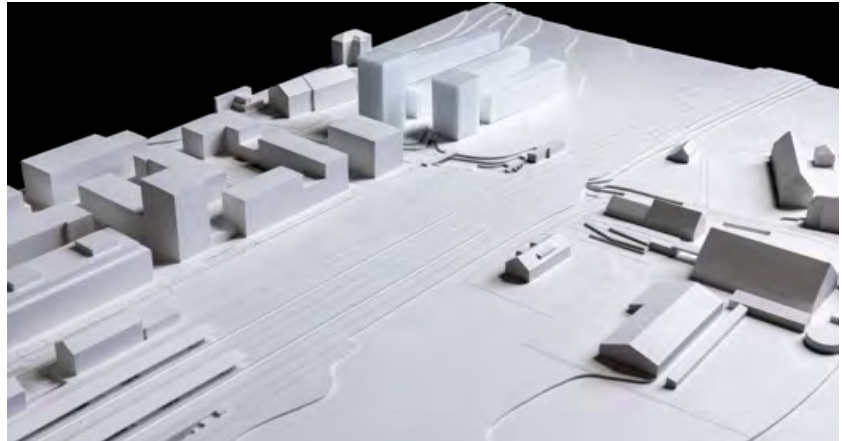
dorsa + 820 Architektur AG, Zürich

Nicolas König, James Horkulak, Pan Hu, Yufei He, Lewis Horkulak, Merlin Ehlers

Landschaftsarchitektur

studio erde GmbH, Zürich

Violeta Burckhardt



Konzeptansatz

Der Konzeptvorschlag stellt im Grundsatz sämtliche Prämissen und Vorschriften des Projektwettbewerbsprogramms infrage und schlägt eine alternative Bebauung in einer Reservezone am westlichen Ende des Ortskernes vor. Nordsüdorientierte Zeilenbauten und periphere Punktbauten würden eine dem Programm in etwa entsprechende Gesamtnutzfläche zulassen. Weder die Lösung für die Architektur, unter anderem bezüglich Lärmschutz und des Freiraums der Neubauten, noch der Planungs- und Betrachtungsperimeter des rückgebauten Steinfabrikareals und des Chilbiplatzes werden bezüglich Aussagen zur Freiraumkonzeption und -gestaltung bearbeitet. Das Bestandesgebäude der Korporation und sein Umfeld werden ebenfalls abgebrochen.

Beurteilung Preisgericht

Die abgegebenen Unterlagen sind nicht nur bezüglich Einhaltung des Projektwettbewerbsprogramms, sondern auch bezüglich der Aussagen zum alternativen Vorschlag ungenügend. Sie setzen sich im Weiteren nicht mit den wichtigen Fragen auseinander, die sich aus der Schaffung neuer Prämissen im sensiblen landschaftlichen Kontext der Reservezone zum Freiraum «Langacher» Richtung Freienbach sowie aus den städtebaulich und denkmalpflegerisch veränderten Bezügen und der Integration der Schlossanlage und Stiftstatthalterei ergeben.

13 – BERGKRISTALL

Architektur

OOS AG, Zürich

Landschaftsarchitektur

Kollektiv Nordost GmbH, St. Gallen



Konzeptansatz

Die Konzeptidee basiert auf dem Gedanken, auf der Grundlage einer einfachen, zeilenartigen Struktur mit örtlichen Durchbrüchen die Voraussetzungen für eine hierarchisierte, aber durchlässige, räumliche Beziehung aller Freiräume und damit aller Wohnflächen zum See zu schaffen. Durch eine Nutzungsdifferenzierung der längs gerichteten Freiräume und einen südöstlich gelegenen Quartierplatz soll ein Angebot an nutzbaren Aufenthaltszonen entstehen, welche die soziale Interaktion fördern. Leichte Differenzierungen der Geometrie der Baukörper und Loggienschichten sollen eine Individualisierung der weitgehend an den Querseiten angeordneten Wohnbereiche und attraktive Bezüge zum gesamten Landschaftsraum bewirken.

Beurteilung Preisgericht

Trotz der in mehrerlei Hinsicht sorgfältigen Bearbeitung vermisste das Preisgericht den Nachweis, dass im Rahmen der vorgeschlagenen additiven Grundordnung die gewünschte zwanglose und attraktive Vielfalt möglich ist.

15 – AH HOI!

Architektur

kathrinsimmen architekt:innen GmbH, Zürich

Landschaftsarchitektur

BÖE studio



Konzeptansatz

Es wird das Phänomen eigenständiger, strukturell-typologischer Entwicklungsprozesse von Siedlungstypologien im benachbarten räumlichen Kontext von historischen Siedlungsschwerpunkten beschrieben. Nebenbesiedlungen oder Aussenwachten, die sich im Gegensatz zu den standardisierten Siedlungsmerkmalen von Hauptbesiedlungen häufig in überraschender Art und Weise an ganz spezifischen, ortsbezogenen oder funktionalen Kriterien orientieren. An sich ist dieses Phänomen bekannt. Im Kontext des Areals Steinfabrik / Unterdorf Pfäffikon kommt ihm jedoch eine relevante Bedeutung zu.

Beurteilung Preisgericht

Ausgehend von dieser Erkenntnis, die im Rahmen der gestellten Aufgabe als formal-struktureller Ansatz zu einem interessanten und überraschenden Konzeptansatz entwickelt werden könnte, wird ein im Grundsatz zwar differenzierter, in der konkreten Umsetzung eher schematisch und in Teilbereichen problematisch wirkender Lösungsvorschlag entwickelt. Dies betrifft z.B. die in der vorgeschlagenen Form ausgesprochen schwierig nutzbaren gestaffelten Dachlandschaften.

16 – URBIS NATURA

Architektur

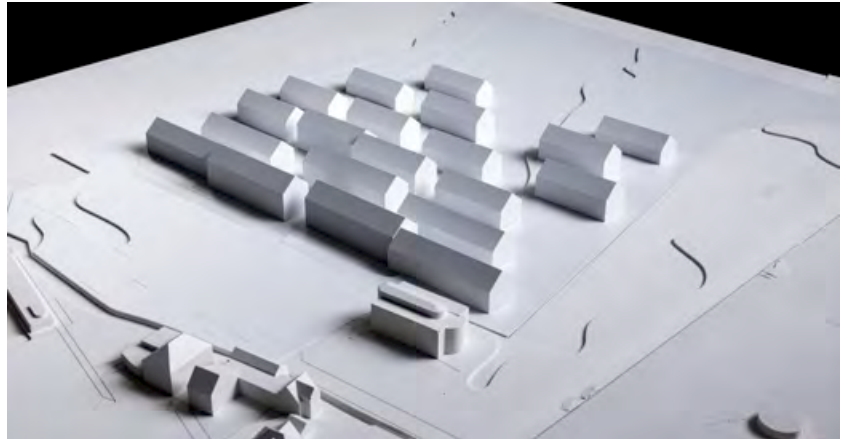
Rööslí Architekten AG, Zug

Patrick Rööslí, Aline Johansson-Bühler

Landschaftsarchitektur

Stadlin Landschaftsarchitektur GmbH, Zug

Andreas Stadlin



Konzeptansatz

Gemäss Beschrieb wird ein historisierendes Konzept zu einer bildhaften, romantisch idealisierten Vorstellung einer prähistorischen Seesiedlung mit dicht gereihten Langbauten entwickelt. Obwohl die vorgeschlagene autonome Grundordnung bezüglich Massstäblichkeit, Differenzierung und der Rhythmisierung an diesem Ort ansprechend wirkt und durch ihren formalen Ansatz identitätssuchenden, zukünftigen BewohnerInnen und EigentümerInnen durchaus entgegenkommen könnte, wird er in der konkreten Umsetzung weder betreffend Freiraumqualität noch Wohnqualität der gestellten Aufgabe gerecht. Beispielsweise vermögen die additiv gelösten Balkonanbauten oder die systembedingt überlangen, unter den Giebeldächern angeordneten Wohnungen mit peripheren, sich direkt gegenüberliegenden Wohnräumen im Firstbereich den Ansprüchen im gehobenen Wohnsegment nicht zu genügen.

Beurteilung Preisgericht

Ob die Chance bestehen könnte, auf dem Hintergrund der Anforderungen des Raumprogramms den sympathisch wirkenden Ansatz ohne grundsätzliche Anpassungen zu einem überzeugenden Konzept weiterzuentwickeln, wurde als ausgesprochen fraglich eingestuft.

17 – SEE LA VIE

Architektur

ARCHPLAN AG, Thalwil

Simon Langenegger, Laurina Sponagel, Eric Wolfensberger, Martina Abegglen

Landschaftsarchitektur

Bütikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten, Adliswil

Rolf Bütikofer, Beatrice Bocchiotti



Konzeptansatz

Das im Grundsatz sehr sorgfältig bearbeitete Konzept basiert auf einer durch die polygonale, fließende Formgebung von Gebäuden und Freiräumen komplementären Struktur von Volumen und Freiraum.

Gemäss Darstellung des Erdgeschosses könnte das Konzept als ein Zusammenspiel einer Formation von Felskörpern im Landschaftsraum gelesen werden und damit eine intensive und durchgehende Integration der Bebauung in den Landschaftsraum erreichen. In den Darstellungen von Baukörpern und Freiräumen zeigt sich allerdings ein eher schematisches Bild einer ziemlich sperrigen, vorstädtischen Siedlungsstruktur mit einer Randbildung zum öffentlichen Raum und rückwärtig pragmatisch angelegten Einzelbauten.

Beurteilung Preisgericht

Neben der konzeptionellen Unentschiedenheit der oben beschriebenen Grundstrategie führte die an mehreren Stellen fragliche Dichte und Wohnqualität in der Randbebauung zu einer kritischen Gesamtbeurteilung.

18 – FINDLINGE

Architektur

Max Dudler AG, Zürich

Max Dudler, Daniel Pescia, Christian Moeller-Deplazes, Michal Płończak,
Michał Wasielewski, Trevor Lau, Thibault Sartoris

Landschaftsarchitektur

vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Jürg Zollinger, Colin Sutter, Caio Fialho



Konzeptansatz

Ein Auszug aus dem Erläuterungstext veranschaulicht den Konzeptansatz deutlich: Die VerfasserInnen wollen, abgeleitet von der hohen Eigenständigkeit der bestehenden Bebauungsstrukturen, einen «spezifischen Ort» schaffen, der seine Bedeutung aus eigenen architektonischen und räumlichen Themen entwickelt. Die kraftvollen natürlichen Entstehungsprozesse und rationalen Fertigungsverfahren in einer Fabrikanlage auf klar umrissener Parzelle erzeugen faszinierende Assoziationen. Steinkörper, zufällig verteilt, können entweder als einzelne «Findlinge» oder als «Bruchsegmente» eines grösseren Ganzen gelesen werden.

Beurteilung Preisgericht

Der im Grundsatz durch eine feine Massstäblichkeit und sorgfältig entwickelte Grundrisslösungen überzeugende Konzeptansatz wurde vor dem Hintergrund zweier als kritisch beurteilter Aspekte von einer weiteren Bearbeitung ausgeschieden. Hinterfragt wurden die als beinahe innerstädtisch, anonym und unmassstäblich wirkenden Gebäudekonglomerate gegen Westen. Vor dem Hintergrund der uniformen Körnung zwei- bis dreispänniger Bauten und der teilweise eher fraglichen Nähe der Baukörper untereinander wurde die Weiterentwicklung des Konzeptes hin zu einer vielschichtigen, identitätsstiftenden Gesamtkonfiguration mit Fragezeichen versehen.

19 – LAGO

Architektur

Armon Semadeni Architekten GmbH, Zürich

Armon Semadeni, Irene Mariantonietta Gadaleta, Tamim Hokan, Artur Vandic

Landschaftsarchitektur

METTLER Landschaftsarchitektur, Gossau

Marek Langner



Konzeptansatz

Das Konzept basiert volumetrisch auf einer lagebezogen differenzierten Anordnung unterschiedlicher Gebäudetypen. Entlang dem westlichen Übergang zum Unterdorf hin werden als öffentlicher Abschluss des Areals nutzungsflexibel interpretierbare Gebäude unterschiedlicher Charakteristik angeordnet. Im rückwärtigen Bereich werden, durch das geschlossene Längsgebäude sehr stark abgegrenzt, in komplementärer Form zu den jeweiligen Freiräumen mehrheitlich in sich gestaffelte Wohnbauten vorgeschlagen. In Mittellage findet sich eine annähernd symmetrisch aufgebaute Freiraumkonfiguration, die eine starke, beinahe etwas monumentalisierte räumliche Wirkung in der Tiefe entfaltet. Durch die gestaffelte Volumetrie der Gebäude wird insgesamt eine entspannte Beziehung der Bebauung zum umgebenden Landschaftsraum des Frauenwinkels geschaffen. Zu Fragen Anlass gaben unter anderem der sehr weit nach Osten ausgreifende bebaute Bereich zum Seeufer in der Nordwestecke sowie die zwar folgerichtig aufgebaute zweiseitige Zugänglichkeit der Doppelgebäude hinsichtlich Privatheit der Wohnungen im Erdgeschoss.

Beurteilung Preisgericht

Trotz der sorgfältigen Suche nach einer insgesamt entspannten und dennoch lagespezifischen Konzeption der Teilbereiche vermochte das Konzept bezüglich wünschbarer Identitätsbildung aufgrund seines doch eher additiv wirkenden Charakters zu wenig Entwicklungspotenzial aufzuzeigen.

22 – BLUE VELVET

Architektur

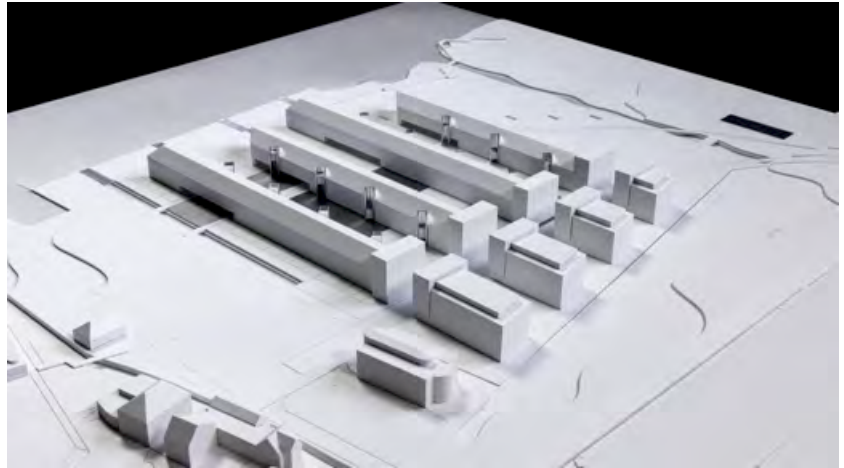
drift gmbh, Zürich

Jonas Rauber, Simon Rieder

Landschaftsarchitektur

Cyclus GmbH, Zürich

Adrian Ulrich



Konzeptansatz

Das mit den Begriffen Widerspruch und Unbestimmtheit umschriebene konzeptionelle Verhalten stellt ein mögliches Grundverhalten dar, das man auch mit dem Begriff Kontrast umschreiben könnte. Es werden einerseits bestimmte räumliche und historische Merkmale des Areals, wie z.B. die gliedernde Rolle des zweiten Industriegeleises, in der Entwicklung des Areals aufgegriffen. Andererseits setzt das Konzept auf das mögliche Potenzial einer Strategie des Kontrastes.

Das Konzept sieht sich in der vor Ort geradezu beispielhaft ablesbaren Tradition einer rigoros und selbstbewusst autonomen Realisierung menschlicher Eingriffe in der sehr anspruchsvollen, teilweise sogar feindlichen Situation einer Gewässer-, Moor- und Sumpflandschaft. In Anlehnung an das entsprechende Grundverhalten der Burganlage und des Zehntengebäudes, aber auch des Gewerbe- und Fischerdorfs und der Fabrikanlage wird die Legitimation auf eine selbstbewusst spezifisch auf die Aufgabenstellung zugeschnittene Lösung vorgeschlagen. Es tönt dann beinahe rührend, aber auch nicht abwegig, dass die für die Aufgabe geeignete Orientierung der Bauten quer zum Seeufer als typologischer Bezug zum Fischerdorf umschrieben wird.

Beurteilung Preisgericht

Die Überlegungen der VerfasserInnen haben im Preisgericht zu einer interessanten Diskussion Anlass gegeben. Der konkrete Lösungsvorschlag wurde jedoch aufgrund einiger spezifischer Merkmale und der Qualität der konkreten Umsetzung, wie der Freiraumkonzeption, aber auch der schwierig nachvollziehbaren oberirdischen Parkierungstechnik, als nur teilweise überzeugend beurteilt.

23 – LAGUNA PFÄFFIKON

Architektur

lilin ag, Zürich

Daniel Bünzli, Urs Oechslin, Carles Marti, Tomasz Szmerdt, Bruno Ferreira, Joel Cejas

Landschaftsarchitektur

Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

Emmanuel Tsolakis



Konzeptansatz

Die Analyse der komplexen Ausgangslage des Planungsgebietes führt die Verfassenden zur Schlussfolgerung, die bald hundertjährige Existenz des Fabrikareals als ein ebenso zur Geschichte des Ortes, des Gebietes Unterdorf und der Landschafts- und Naturgebiete gehörendes Element zu erkennen und ihre neue Konzeption auf dessen morphologischen Merkmalen aufzubauen. Durch dessen spezifische, in sich autonome, kompositorische Struktur ist es, wie auch von anderen Verfassenden erkannt, in überraschender Art und Weise idealtypisch für die jahrhundertealte Entwicklung des Gebietes.

Der konkrete Layoutvorschlag orientiert sich primär an den sogenannten Erschliessungslinien, die im nördlichen, älteren Teil des Areals einen zentralen, einer historischen Stadt ähnlichen Schnittpunkt resp. räumlichen Schwerpunkt zweier Hauptachsen (Cardo und Decumanus) und vier unterschiedlich grossen Quadranten mit spezifischen Lagequalitäten bilden. Im Zentrum wird ein in die Tiefe greifender Platzraum mit durchgehend gewerblich genutzten Erdgeschossflächen etabliert, der – um bei der Analogie zu bleiben – den Charakter eines antiken Forumsplatzes aufweist.

Beurteilung Preisgericht

Der damit zentrale Aufhänger des Konzeptes, der «Forumsplatz» wurde einerseits als für die Gesamtstruktur sehr wirksam, gleichzeitig aber auch als für die Aufgabenstellung überdimensioniert und neben der weitgehenden Abschottung zum Seeuferbereich als problematisch und schwierig weiterentwickelbar beurteilt.

24 – SEESTERN

Architektur

Raphael Jans Architekten, Zürich

Landschaftsarchitektur

Lars Ruge Landschaften GmbH, Zürich



Konzeptansatz

Der geologische Untergrund des Schwemmfächers des Staldenbachs, der sich zwischen die zwei Moorbereiche des Frauenwinkels und des Grützenriedes schiebt, ist der Aufhänger für ein Konzept, das das historisch periodisch bei Hochwasser auftretende Phänomen mehrerer Bachläufe bei starken Regenfällen thematisiert. Inwiefern die im Rahmen des Neubaukonzeptes betont idealisierend dargestellten Bachläufe mit Wasser gespiesen würden, ist nicht näher erläutert. Die Relevanz des Lösungsvorschlags für die Freiraumkonzeption hängt sehr stark von der Plausibilität dieser Bachläufe ab, die jedoch bereits in frühindustrieller Zeit durch den kanalisierten Staldenbach ersetzt wurden.

Die Bebauungsstruktur ergibt sich aus einer im Grundsatz quer zum See verlaufenden parallelen Anordnung unterschiedlich aufgebauter polygonaler Gebäudetypen für unterschiedliche Zielgruppen. Auffällig sind die im Bereich der in der Tiefe der Bebauung liegenden, vorgestellten, abgedrehten turmartigen Loggientürme, die bei diesen Gebäuden die Sicht und Beziehung zum Kontext sichern sollen. Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind in den für diese Nutzung im Vordergrund stehenden Gebäuden zum Chilbiplatz schwierig und wenig flexibel interpretierbar. Hinweise auf die gestalterische Umsetzung der sehr heterogen wirkenden Bebauungstypologie fehlen.

Beurteilung Preisgericht

So ansprechend die Idee eines geologisch und historisch begründeten Ansatzes für eine landschaftlich geprägte Siedlungsform sein mag, so wenig überzeugend wirkt er bezüglich der Plausibilität der natürlichen Prozesse über dem beinahe restlos überbauten Untergrund.

