

Alterswohnungen Zehntenweg

BERICHT DES PREISGERICHTS

Projektwettbewerb



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

341231 – 17.2.2026

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Verfahren	3
2	AUFGABENSTELLUNG	5
2.1	Perimeter	5
2.2	Bebauung und Freiraum	5
2.3	Umwelt und Wirtschaftlichkeit	6
2.4	Raumprogramm	7
3	VORPRÜFUNG	8
4	JURIERUNG	9
4.1	Beurteilung	9
4.2	Empfehlung des Preisgerichts	10
5	PROJEKTBESCHRIEBE	11
5.1	Team A – Benjamin Button 1. Rang	11
5.2	Team C – Zehntenhof 2. Rang	15
5.3	Team B – DUETT 3. Rang	19
5.4	Team D – Insieme 4. Rang	23
6	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	27

Auftraggeberin

Gemeinde Wiesendangen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Natascha Puga, Reto Wild

Titelbild

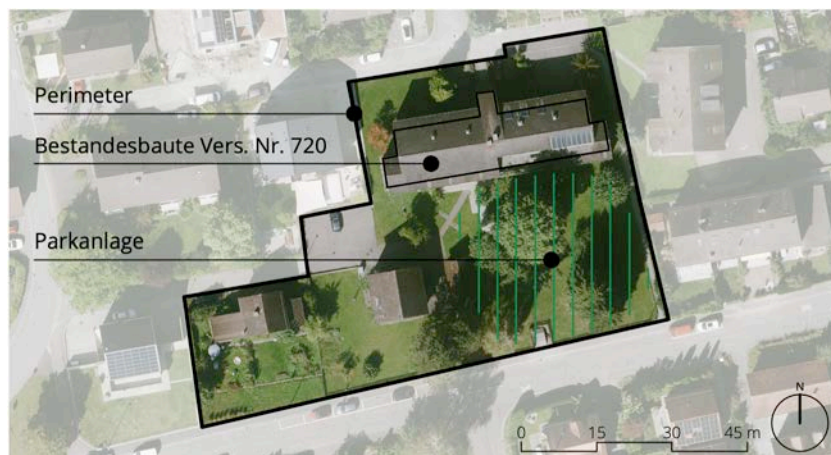
Siegerprojekt: Šik Partner Architektur AG / Noa Landschaftsarchitektur AG

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Neubau von barrierefreien Alterswohnungen

Die Gemeinde Wiesendangen strebt den Neubau von barrierefreien Alterswohnungen auf dem gemeindeeigenen Areal Zehntenweg (Parzellen WD1145, WD1146, WD2288, WD2289 und WD4213) an.



Quelle: <https://maps.zh.ch>
abgerufen am 4. Juni 2025

Auf dem Areal bestehen bereits mehrere Bauten, eine davon ist das Gebäude Vers. Nr. 720 mit Alterswohnungen aus den 1970er-Jahren. Die Bestandesbaute Vers. Nr. 720 soll erhalten und mit dem Neubau ergänzt werden. Für den Neubau müssen die anderen Gebäude zurückgebaut werden. Die Gemeinde möchte mit dem Neubau der steten Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum nachkommen und ist bestrebt, diese nach den Standards des preisgünstigen Wohnraums anzubieten. Entsprechend hoch sind die Anforderungen an die Architekturbüros.

1.2 Verfahren

Machbarkeitsstudie RLC Architekten

Die Gemeinde hat im Vorfeld eine Machbarkeitsstudie erarbeiten lassen. Diese zeigt eine Erweiterung nach Regelbauweise (ohne Arealüberbauung) auf, mit welcher rund 25 Wohnungen (ca. 80 % 2.5-Zimmerwohnungen und 20 % 3.5-Zimmerwohnungen) realisiert werden können. Der Gemeinderat hat beschlossen, eine Überbauung nach Arealbauweise vorzunehmen, wodurch sich die Wohnungsanzahl erhöht. Wichtig ist die Freihaltung des südöstlichen Arealteils als baumbestandene Grünfläche.

**Projektwettbewerb mit
Präqualifikation**

Der Projektwettbewerb erfolgte mit vorgängiger Präqualifikation (Einladung 4 Teams). Die Vergabe der Planerleistungen durch die Gemeinde Wiesendangen unterstand der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB).

Veranstalterin

Der Projektwettbewerb wurde durch die Gemeinde Wiesendangen veranstaltet.

**Preisgericht
(stimmberechtigt)**
Fachpreisrichter/-innen

- Beat Rothen, Dipl. Architekt ETH/SIA/BSA (Vorsitz)
- Manfred Steger, Dipl. Architekt FH/SIA, Gemeinderat Wiesendangen
- Sigrid Hausherr, Dipl. Landschaftsarchitektin FH/BSLA
- Ersatz: Ruedi Lattmann, Dipl. Architekt ETH/SIA

Sachpreisrichter/-innen

- Andreas Müller, Gemeinderat Wiesendangen
- Bettina Wibner, Bereichsleiterin Liegenschaften
- Ersatz: Mitglied Gemeinderat

Nicht stimmberechtigt
Beratende Experten

- Reto Dürsteler, Kostenplaner
- Oskar Meili, Dr. oec. HSG, Stiftung Sprecher-Schweizer

Verfahrensleitung

Das Verfahren wurde begleitet durch Suter • von Känel • Wild.

Architekturteams

Folgende Architekturbüros wurden aufgrund der Präqualifikation ausgewählt:

- Dahinden Heim Partner Architekten AG, Winterthur
- kas:a kathrinsimmen architekt:innen eth sia GmbH, Zürich
- Schneider Gmür Architekten AG, Winterthur
- Šik Partner Architektur AG, Zürich

Der Zusammenschluss mit einem Büro der Fachdisziplin Landschaftsarchitektur war zwingend. Der Beizug von weiteren Spezialisten war möglich.

2 AUFGABENSTELLUNG

2.1 Perimeter

Bearbeitungsperimeter

Innerhalb des Perimeters sind alle Grundstücke im Besitz der Gemeinde Wiesendangen. Ein Neubau soll sich auf den südlichen Arealteil beschränken. Wichtig ist der weitgehende Erhalt der bestehenden Parkanlage auf dem südöstlichen Arealteil.



Quelle: <https://maps.zh.ch>
abgerufen am 4. Juni 2025

2.2 Bebauung und Freiraum

Anwendung Baurecht

Zur Anwendung kommt die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung (BZO). Für die Bebauung kann der Ausnützungsbonus gemäss Art. 49 BZO konsumiert werden. Nach Abzug der Bestandesbaute, die erhalten wird, bleibt eine Baumasse von 6'120 m³ zur Verfügung. Die Baumasse gilt es möglichst auszuschöpfen.

Grundmasse

Folgende Grundmasse gelten für das Areal:

	Regelbauweise	Arealüberbauung
Baumassenziffer*	max. 2.4 m ³ /m ²	max. 2.64 m ³ /m ²
Vollgeschoss	max. 2	
Anrechenbares Dachgeschoss	max. 2	
Anrechenbares Untergeschoss	max. 1	
Fassadenhöhe traufseitig	max. 8.1 m	
Fassadenhöhe giebelseitig Schrägdach	max. 14.1 m	
Fassadenhöhe giebelseitig Flachdach	max. 11.1 m	
Kleiner Grundabstand	min. 4.0 m	
Grosser Grundabstand	min. 8.0 m	
Gebäudelänge	max. 35 m	Abweichungen zulässig

* Für Klein- und Anbauten gemäss PBG und für Gebäudeteile, die das massgebende Terrain nicht mehr als 1 m überragen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m³/m². Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m³/m².

Massgebendes Terrain

Das massgebende Terrain gilt gemäss dem Plan «Höhenkurven».

Abstände und Baulinien

Der Projektperimeter kann als ein Grundstück verstanden werden. Innerhalb des Areals sind daher die zonengemässen Abstände nicht einzuhalten. Baulinien sind keine vorhanden. Gegenüber der Kehlhofstrasse gilt der Strassenabstand von 6.0 m, gegenüber dem Zehntenweg ist der Wegabstand von 3.50 m einzuhalten.

Erschliessung und Parkierung

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Zehntenweg. Es ist eine Wendemöglichkeit an dessen Ende vorzusehen. Aufgrund der Nutzung als Alterswohnungen wird vom Art. 44 Abs. 1 der BZO abgewichen. Statt einem Abstellplatz pro Wohnung wird von einem Abstellplatz pro zwei Wohnungen ausgegangen. Davon ist jeder zehnte Abstellplatz als Behindertenparkplatz auszubilden sowie ein Reserveabstellplatz vorzusehen. Für Besucher gilt ein Abstellplatz pro vier Wohnungen. Die Abstellplätze, welche nicht für Besuchende vorgesehen sind, sind unterirdisch oder überdeckt zu erstellen.

Veloabstellplätze

Pro BewohnerIn ist ein Veloabstellplatz vorzusehen. Es wird daher mit einem Abstellplatz pro 2.5-Zimmerwohnung und zwei Abstellplätzen pro 3.5-Zimmerwohnung ausgegangen. Es sind ebenfalls Veloabstellplätze für Besuchende in Eingangsnähe vorzusehen. Die Veloabstellplätze sind gedeckt und grösstenteils oberirdisch anzuordnen. Es sind keine Doppelparker-Systeme zulässig.

Weitere Abstellplätze

Für Seniorenfahrzeuge sind ebenfalls Abstellplätze vorzusehen. Sie sind im Erdgeschoss im Eingangsbereich oder in Kombination mit Velounterständen in Eingangsnähe anzubieten.

2.3 Umwelt und Wirtschaftlichkeit

Energie

Aufgrund der Anwendung der Arealüberbauung und der Beanspruchung des Baumassenbonus muss der Neubau den Minergie-P-Standard oder eine gleichwertige Energielösung nachweisen. Die Instandstellung der Bestandesbaute nach Minergie-P-Standard wird als nicht verhältnismässig angesehen.

Kostenziel

Die Gemeinde strebt preisgünstigen Wohnraum an, welcher die Mietpreisvorgaben gemäss SKOS (Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe) einhält. Es ist daher eine optimierte und kompakte Gebäudestruktur gefordert. Gesucht sind effiziente Tragwerke, rationelle Realisierungsmethoden und eine Materialisierung, die unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit keine erhöhten Betriebs- und Unterhaltskosten zur Folge hat.

Baustoff

Um die Auswirkungen auf die Umwelt bei der Erstellung und im Betrieb zu minimieren, soll der Holzanteil – soweit wirtschaftlich – möglichst hoch ausfallen.

2.4 Raumprogramm

Zielgruppe

Die Wohnungen richten sich gezielt an einkommensschwache, ältere Personen. Durch die kostengünstigen und bedarfsgerechten Wohnungen soll der Zielgruppe ermöglicht werden, weiterhin im vertrauten Umfeld zu verbleiben, wodurch auch die soziale Durchmischung der Gemeinde erhalten werden kann.

Wohnungsangebot

Erwartet wird ein Vorschlag mit rund 22–25 Wohnungen. Die Aufteilung der Wohnungen und die Wohnungsgrößen werden wie folgt vorgeschlagen:

Wohnungstyp	HNF	Anteil Wohnungszahl
2.5-Zimmerwohnung	50–55 m ²	90 %
3.5-Zimmerwohnung	65–75 m ²	10 %

Allgemeine Anforderungen

Für alle Wohnungen gelten folgende Anforderungen:

- Die Wohnungen müssen gut möblierbar und gut belichtet/besonnt sein. Darzulegen ist die Sicherstellung der Bewegungsfreiheit (z.B. im Bad inkl. Beihilfe Pflegeperson).
- Zu jeder Wohnung ist ein attraktiver privater Aussenraum mit Sitzplatz vorzusehen (Balkon, Loggia oder Terrasse), dieser muss mindestens 2.0 m Tiefe aufweisen (Platzierung Tisch für 4 Personen).
- Die Wohnungen verfügen grundsätzlich über einen Keller (mind. 6 m²).
- Die Wohnungen verfügen über ein Reduit (ca. 1.5–2.0 m², in HNF enthalten), nach Möglichkeit im Eingangsbereich. Anstelle des Reduits sind allenfalls Wandschränke möglich.
- Ein Schlafzimmer pro Wohnung muss mindestens 14 m² aufweisen (siehe Richtlinien «Altersgerechte Wohnbauten» und Präzisierungen).

Gemeinschaftszonen

Über gemeinschaftliche Zonen soll die Begegnung gefördert werden. Entsprechend sind gut einsehbare Bereiche vorzusehen. Der bestehende Gemeinschaftsraum in der Bestandesbaute Vers. Nr. 720 gilt es vom Aussenraum her behindertengerecht erreichbar auszugestalten.

3 VORPRÜFUNG

Aspekte der Vorprüfung

Es wurden die formellen Bedingungen, die bau- und planungsrechtlichen Anforderungen sowie die Aspekte zu Raumprogramm, Freiraum, Umwelt, Wirtschaftlichkeit, Erschliessung und Parkierung, Ver- und Entsorgung sowie die technischen Vorgaben vorgeprüft.

Fazit Vorprüfung

Die Vorprüfung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Alle Projekte sind zeitgerecht und vollständig eingegangen.
- Bei allen Projekten gibt es baurechtliche Mängel. Bei zwei Projekten hat die Nachrechnung der Baumasse ergeben, dass diese die Baumasse überschreiten.
- Bei zwei Projekten sind Verletzungen der Grund- und Wegabstände festzustellen.
- Bei drei Projekten erfolgte eine Überschreitung der Fassadenhöhe.
- Das Gebäude eines Projekts erfüllt die Anforderungen an ein Dachgeschoss und Attikageschoss nicht, wodurch das Gebäude unzulässigerweise 3 Vollgeschosse aufweist. Bei einem Projekt wird das Mass für die Dachaufbauten im Attikageschoss überschritten.
- Beim Raumprogramm wird die Vorgabe (Richtlinien «Altersgerechte Wohnbauten» und Präzisierungen) zur Fläche von 14.0 m² für mind. ein Schlafzimmer bei drei Projekten verletzt. Die Schlafzimmer weisen lediglich Flächen zwischen 13.0 und 13.6 m² auf.
- Die Tiefgarage und Rampen aller Projekte erfüllen die Normen noch nicht.
- Bei zwei Projekten kann ohne die Anpassung des Freiraums der Wendeplatz nach Winterthurer-Norm nicht nachgewiesen werden.

Kosten

Zur Plausibilisierung der von den Teams angegebenen Kosten (+/- 25 %) wurden die Gebäudevolumen kontrolliert und teilweise berichtigt. Die Kosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Bauweisen und Projekteigenschaften wurden auf Basis von Erfahrungswerten hochgerechnet. Die angestrebten Kosten konnte kein Projekt einhalten.

In einer zweiten Betrachtung wurde der erforderliche Mietzins aus den plausibilisierten Kosten errechnet. Die Mietzinse gemäss SKOS-Vorgaben konnten folglich nicht eingehalten werden.

4 JURIERUNG

4.1 Beurteilung

Jurierung

Das Preisgericht trat am 17. Februar 2026 zur Jurierung zusammen.

Zulassung zur Beurteilung

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden dem Preisgericht wertneutral vorgestellt. Die Verfahrensbegleitung beantragte dem Preisgericht, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen. Das Preisgericht stimmte dieser Empfehlung einstimmig zu.

Studium in Gruppen

Das Studium der Projekte erfolgte in Gruppen.

Beurteilungskriterien

Die Projekte wurden vom Preisgericht anhand der folgenden Kriterien beurteilt. Die Aufzählung enthält keine Gewichtung. Das Preisgericht nahm eine ausgewogene Gesamtwertung vor.

- Ortsbauliche Eingliederung, Körnung und architektonischer Ausdruck (Arealüberbauung § 71 PBG)
- Qualität der Freiräume
- Qualität und Funktionalität der Wohnungsgrundrisse
- Wirtschaftlichkeit
- Energie/Nachhaltigkeit

Vorstellung der Projekte

Die Projekte wurden von den jeweiligen Gruppen wertneutral vorgestellt.

Wertungsgrundgang

Im Wertungsgrundgang wurden die Stärken und Schwächen diskutiert und es erfolgte eine vergleichende Wertung.

Entscheidungsgrundgang

Nach dem Wertungsgrundgang wurde folgende Rangierung festgelegt:

- 1. Rang Team A «Benjamin Button»
- 2. Rang Team C «Zehntenhof»
- 3. Rang Team B «DUETT»
- 4. Rang Team D «Insieme»

Kontrollrundgang

Nach dem Entscheidungsgrundgang wurden die Projekte nochmals auf deren Rangierung geprüft. Das Projekt «Benjamin Button» wurde einstimmig zum Sieger erkoren.

- 1. Rang Team A «Benjamin Button»

Projektbeschriebe

Die von den Fachmitgliedern verfassten Projektbeschriebe im Kapitel 5 umschreiben die Qualitäten und Schwachpunkte aller Projektvorschläge, so dass die Beurteilung nachvollziehbar wird.

4.2 Empfehlung des Preisgerichts

Weiterbearbeitung

Das Preisgericht ist sich einig, dass das Team A von Šik Partner Architektur AG und Noa Landschaftsarchitektur AG mit dem Projekt «Benjamin Button» als Sieger des Projektwettbewerbs hervorgeht. Dieses ist mit der Weiterbearbeitung zu betrauen.

Das Team wird eine Zusammenstellung der zu überarbeitenden Punkte für die Weiterbearbeitung erhalten. Vor allem sind die Kosten möglichst tief zu halten und der Nachweis der Einhaltung der Baurechtsvorgaben ist zu erbringen.

5 PROJEKTBSCHRIEBE

Die Projektbeschriebe mit den Einschätzungen des Preisgerichts folgen nach Rangfolge der Projekte.

5.1 Team A – Benjamin Button | 1. Rang

Architektur

Šik Partner Architektur AG
Militärstrasse 52, 8004 Zürich

Mitarbeit

Daniela Frei, Marc Mayor, Michael Bachmann, Luis Pedro de Macedo, Michael Rubin

Landschaftsarchitektur

Noa Landschaftsarchitektur AG
Grubenstrasse 14, 8045 Zürich

Mitarbeit

Lorenzo Figna, Dominique Zürcher

Baumanagement

Robauen – Baumanagement und Bauleitung
Lagerplatz 21, 8400 Winterthur

Mitarbeit

Manolo Rohrbach

HLSE

JUNGENERGIE AG
Binzmühlestrasse 95, 8050 Zürich

Mitarbeit

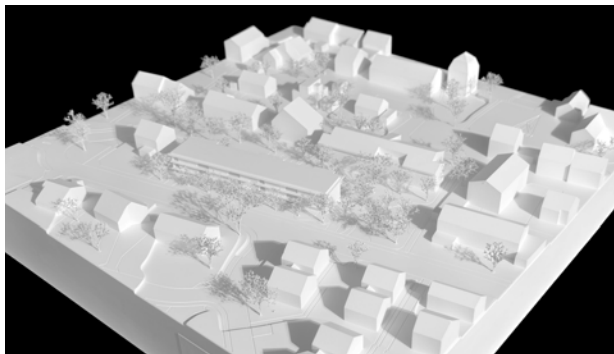
Tino Schoch

Holzbauingenieur

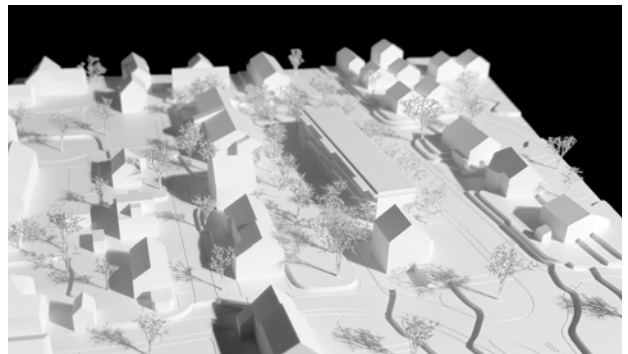
Lauber Ingenieure AG
Winkelriedstrasse 53, 6003 Luzern

Mitarbeit

Balz Jans-Koch



Modellansicht Südfassade



Modellansicht Westfassade

Beschrieb

Das Projekt mit dem Filmtitel der kuriosen Geschichte des «Benjamin Button», erzählt für den Ort und die geplanten Alterswohnungen am Zehntenweg im Gegensatz zum Film, eine reale und gut nachvollziehbare Geschichte.

Aufgespannt zwischen Zehntenweg und Kehlhofstrasse tritt das Projekt in einen passenden Dialog mit dem Gebäude- und Baumbestand. Dadurch entsteht eine neue Einheit, die sich in den Kontext

der nahen Umgebung zu integrieren vermag, sie aufwertet und im Sinne des «Benjamin Button» in der Mitte ihrer Lebenszeit verjüngt.

Der langgezogene Baukörper mit drei Wohngeschossen und einem Untergeschoss steht parallel zur Kehlhofstrasse und öffnet somit den Raum zum Gebäude an der Schlossstrasse 6. Die Erscheinung ist durch die durchgehenden Laubengänge und Balkone sehr schlicht gehalten und überzeugt mit der angenehmen Materialisierung aus Holz. Die Tiefgarageneinfahrt ist sehr gut ins Gebäude integriert und auf der Westseite angeordnet. Dadurch verschwindet der mobile Verkehr zu Beginn der Parzelle, was die restlichen Aussenflächen entlastet und dem Langsamverkehr zugutekommt. Die Tiefgarage mit der einseitigen Parkierung, die viel Erschliessungsfläche benötigt, ist dem langgezogenen Baukörper geschuldet.

Unter Berücksichtigung des Baumbestands und trotz heterogener Erschliessungssituation gelingt es, eine klare Adressierung zu schaffen. Verschiedene Beläge überspielen formal die multifunktionalen Flächen und überschneiden diverse Nutzungen (z.B. Parking, Feuerwehr, Ankunft) in der Ankunftszone. Dadurch entsteht ein Platz der Alt und Neu durch fliessende Übergänge miteinander verbindet. Die Durchwegung knüpft in einer selbstverständlichen Art und Weise an den Bestand an und vermag unterschiedliche «Rundwege» mit verschiedenen Distanzen zu kreieren, die auch verschiedene Tätigkeiten, Erlebnisse sowie Aufenthalt ermöglichen. Neben der Aufwertung des Baumbestands zu einem kleinen Park wird auch die Kehlhofstrasse sowie die Eingangssituation Schlossstrasse mit neuen Bäumen und angrenzenden, nicht unterbauten Pflanzflächen erheblich aufgewertet.

Die Gebäudestruktur ist äusserst klar konzipiert und addiert sich in den Stockwerken. Die Holzbaukonstruktion ist gut ablesbar und verständlich. Dadurch kann ein Grundriss für 26 Wohnungen (23 x 2.5 Zimmer und 3 x 3.5 Zimmer) entwickelt werden. Das zusätzliche Zimmer wird im Rücken der Liftanlage zu den kleineren Wohnungen ergänzt. Die Erschliessung erfolgt über einen nordseitigen Laubengang, mit zwei Aussentreppen im Westen und Osten und zentraler Liftanlage. Mit den zwei Fluchtrichtungen ergeben sich vereinfachte brandschutztechnische Vorgaben. Die Laubengänge sind an die Hauptkonstruktion angebunden und benötigen dadurch keine statische Abstützung. Zentral vor der Liftanlage wird der Laubengang ausgeweitet für eine öffentliche Begegnungszone. Die Wohnungsgrundrisse überzeugen mit der Möglichkeit für einen spannenden Rundlauf, der der Wohnung einen grossen Mehrwert generiert. Über die verschiedenen Öffnungen ergeben sich vielfältige Durchblicke und Sichtbeziehungen. Die Räume sind wohl proportioniert und gut möblierbar. Beim durchgehenden Balkonbereich wird im Bereich der Wohnungen mit einem vertieften Teil der private, windgeschützte und natürlich beschattete Aussenraum ermöglicht.

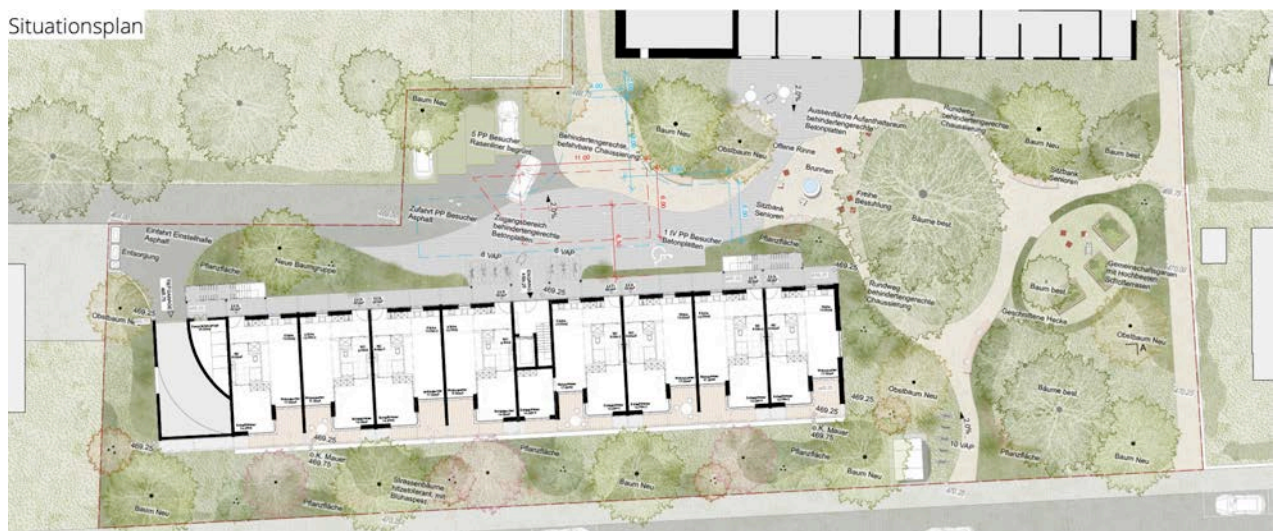
Die Flachdachkonstruktion ermöglicht es, bereits auf dem Dach eine Retention des Regenwassers vorzunehmen. Das Gebäude wird im MINERGIE P-Standard konstruiert und mit einer Erdsonden-Wärmepumpe beheizt. Die Luftzirkulation in den Wohnungen wird mit einer Abluftanlage und Nachström-Öffnungen gewährleistet. Eine PV-Anlage deckt einen Grossteil des Eigenstromverbrauchs für die Wärmepumpe, die Abluftanlage, die Haushaltgeräte und die Elektromobilität auf vier und zwei Rädern.

Gemäss der Kostennachrechnungen kann das Projekt den Zielwert nicht einhalten. Im Quervergleich weist das Projekt die tiefsten Kosten auf und liegt damit auch betreffend durchschnittlichem Mietzins am tiefsten.

Das Projekt weist eine Überschreitung der traufseitigen Fassadenhöhe auf der Nordseite auf. Das Schlafzimmer verfehlt die Mindestfläche von 14 m² knapp. Dasselbe gilt für die Kellerräume, die teils eine Fläche von unter 6 m² aufweisen. Die Tiefgarage und die Rampe erfüllen die Vorgaben gemäss der VSS-Norm 40 291a noch nicht.

Gesamtwürdigung

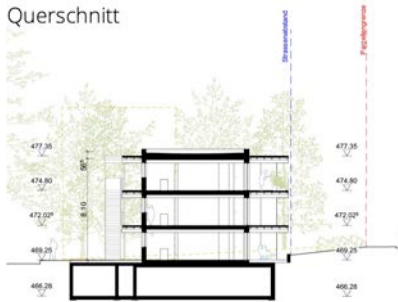
Das Projekt überzeugt durch seine zurückhaltende Erscheinung, das klar ablesbare statische Konzept für die äusserst konsequente Durcharbeitung des Holzbauthemas, was auch auf eine kostengünstige Umsetzung schliessen lässt. Die Wohnungen mit dem Rundlauf sind sehr spannend, ermöglichen verschiedenste Raumbeziehungen und Durchblicke, was die kleinen Wohnungen grösser erscheinen lässt. Im Ganzen ein sehr gelungenes Projekt, das eine gute Basis für die Umsetzung der Anforderungen Gemeinde bildet.



Attikageschoss



Querschnitt



Südansicht



Westansicht



Nordansicht



Visualisierung



5.2 Team C – Zehntenhof | 2. Rang

Architektur

Dahinden Heim Partner Architekten AG
St. Gallerstrasse 45, 8400 Winterthur

Mitarbeit

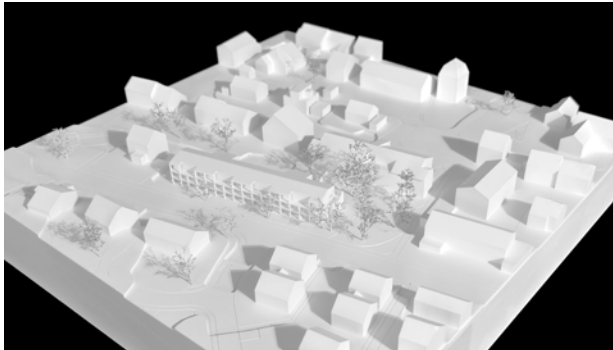
Lorenz Dahinden, Alexander Dahinden, Livio De Maria, Pascal Blank

Landschaftsarchitektur

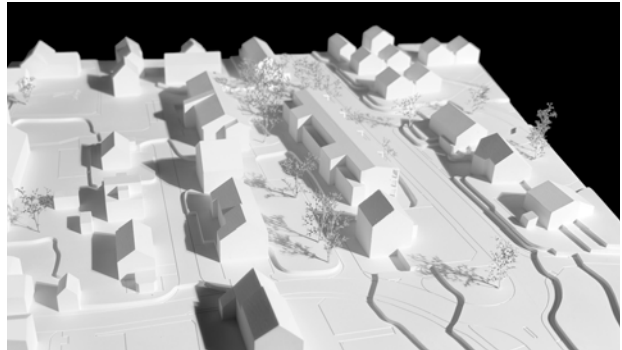
Brogle Rüeger Landschaftsarchitekten BSLA
Mühlestrasse 5, 8400 Winterthur

Mitarbeit

Michael Brogle



Modellansicht Südfassade



Modellansicht Westfassade

Beschrieb

Ein Längsbau, an der südwestlichen Ecke der Parzelle positioniert und parallel zur Kehlhofstrasse ausgerichtet, schafft im Zwischenbereich der Überlappung von Alt und Neu einen Freiraum, den «Zehntenhof». Dieser gibt dem Projekt seinen Titel, wird aber in den Plänen selbst von den Verfassenden nicht entsprechend bezeichnet. Die Erschliessung und Adressierung erfolgt über den Zehntenweg. Der langgestreckte Bau mit Giebeldach mit flacher Neigung nimmt die Dachstruktur der Umgebung, insbesondere jene des Bestandesbaus an der Schlossstrasse 6, auf. Der Zugang zur Tiefgarage ist an der westlichen Parzellengrenze als offene Einfahrt geplant. Der Unterbau der Tiefgarage ist gegen die Kehlhofstrasse ausgeweitet und kommt nahe ans Trottoir zu liegen, was auf eine aufwendige Baugrubensicherung hindeutet. Der Baukörper ist als Holzbau konzipiert, mit vorgelagerter Laubengangerschliessung und Balkonebene, die in einer Beton-Stahlkonstruktion angedacht ist. Dies lässt den Holzbau verschwinden.

Die Situierung, Adressierung und Erschliessung schaffen in Struktur, Gliederung und Massstäblichkeit adäquate Freiräume für Alt und Neu, auch im Gesamtkontext des Quartiers. Leider wird die Chance nicht genutzt, die Umgebung entsprechend vielfältig und spannungsvoll zu gestalten und in das Gesamtbild einzubinden. So gestaltet sich der «Zehntenhof» mittels undifferenzierter Eingangsbereiche mit angrenzenden Park-, Velo- und Müllstellplätzen, der sich dann zum «Parkbereich» aufweitet. Die Raumgliederung und die formale Ausbildung scheinen etwas beliebig und spannungslos, ebenso die minimalistisch wirkende Differenzierung der Materialisierung, Ausstattung und Begrünung.

Zwei geschlossene Treppenaufgänge mit je einer Liftanlage erschliessen jeweils vier Wohneinheiten. Die zwei Liftanlagen sind aufwendig in der Anschaffung und im Unterhalt, bieten aber auch Vorteile bei Servicearbeiten oder Ausfall einer Anlage. Der Laubengang wird durch Nischen, die möbliert werden können, zu einem Begegnungsort und bietet im Hochsommer die Möglichkeit, auf die kühlere Nordseite auszuweichen. Die gespiegelten Wohnungen (20 x 2.5 Zimmer und 4 x 3.5 Zimmer) sind analog über alle Geschosse aufgebaut, mit kleineren Anpassungen im Dachgeschoss und der Ergänzung des 3. Zimmers an den Enden der Horizontalschliessung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Die Wohnungen haben einen sehr grosszügigen Koch- und Essbereich und lassen sich für den Schlaf- und Wohnbereich flexibel gestalten respektive einteilen. Der Zugang zu den Nasszellen ist leider zum Koch- und Essbereich hin orientiert, was als negativ empfunden wird. Die Nasszellen sind sauber übereinander ausgerichtet und ermöglichen dadurch eine effiziente Steigzonenerschliessung.

Das Projekt verzichtet bewusst auf den Arealüberbauungsbonus, um damit auf eine kosten- und unterhaltsintensive mechanische Lüftung zu verzichten. Dadurch bietet das Projekt aber auch weniger Wohnungen. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels einer Erdsonden-Wärmepumpe und Bodenheizung. Eine PV-Anlage auf der südlichen Dachfläche deckt einen Grossteil des Energiebedarfs der Anlage.

Gemäss der Kostennachrechnung kann das Projekt den Zielwert nicht einhalten. Im Quervergleich ist es das zweitgünstigste Projekt. Der durchschnittliche Mietzins pro Wohnung ist im Quervergleich, aufgrund der geringeren Anzahl an Wohnungen, höher.

Ohne Beanspruchung des Arealbonus überschreitet das Projekt die zulässige Baumasse geringfügig. Im Attikageschoss überschreiten die Vordächer, die als Dachaufbauten zu bewerten sind, das zulässige Mass geringfügig. Weiter weist das Projekt eine geringfügige Verletzung der traufseitigen Fassadenhöhe auf. Eine Kleinbaute liegt innerhalb des Wegabstands gegenüber dem Zehntenweg. Das Schlafzimmer verfehlt die Mindestfläche von 14 m² knapp. Die Tiefgarage und die Rampe erfüllen die Vorgaben gemäss der VSS-Norm 40 291a noch nicht.

Gesamtwürdigung

Die feingliedrigen Fassaden strukturieren den behutsam in die Landschaft eingebetteten Baukörper und geben eine adäquate Antwort auf die bestehende Alterssiedlung. Die Aufgabenstellung wurde mit viel Sorgfalt umgesetzt. Leider verunklären die zwei Hauseingänge die klare Adressierung. Mit dem Verzicht auf den Arealbonus werden weniger Wohnungen zu gleichwertigen Erstellungskosten angeboten.

Situationsplan



Attikageschoss



Querschnitt



Südansicht



Westansicht



Nordansicht



Visualisierung



5.3 Team B – DUETT | 3. Rang

Architektur

Schneider Gmür Architekten AG
Zürcherstrasse 39, 8400 Winterthur

Mitarbeit

Pedro Oliveira, Anael Gürlér, Alessandro Visone, Ula Scheucher, Antonia Melber,
Alexander Woods, Marc Schneider

Landschaftsarchitektur

Sima Breer GmbH
Lagerplatz 21, 8400 Winterthur

Mitarbeit

Rolf Breer

Holzbauingenieur

IHT Holz + Technik AG
Tanne 1, 8200 Schaffhausen

Mitarbeit

Markus Zimmermann

Bauingenieur

Hochkant Ingenieurbüro AG
Lagerplatz 2, 8400 Winterthur

Mitarbeit

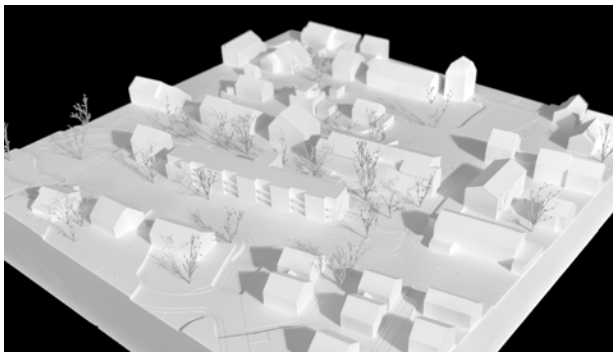
Judith Russenberger

HLS Planer

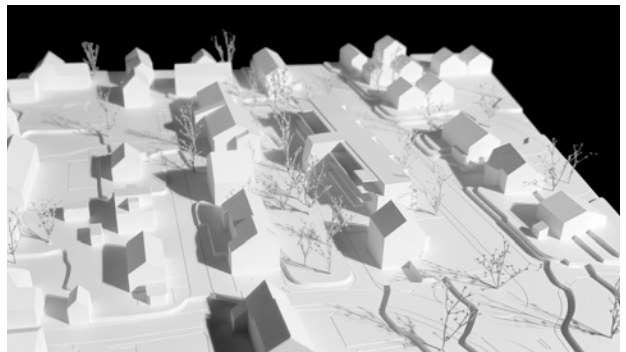
Planforum AG, Energie&Haustechnik
Tösstalstrasse 12, 8400 Winterthur

Mitarbeit

Matthias Weissert



Modellansicht Südfassade



Modellansicht Westfassade

Beschrieb

Der lange Baukörper wird ortsbaulich parallel zur Kehlhofstrasse gesetzt. Gegen die Kehlhofstrasse zeichnet sich die Wohnzeile mit regelmässig angeordneten Loggien aus, die den langen Baukörper strukturieren und so eine Massstäblichkeit zum Quartier suchen.

Auf der Arealinnenseite, vom Zehntenweg aus, wird der neue Wohnbau durch einen grossen Baukörper zweigeteilt, der den Eingang mit der Haupteinschliessung und dem Lift beinhaltet. Als Nebeneinschliessung der Laubengänge gibt es zudem jeweils an deren Ende noch einen offenen Treppenkörper auf beiden Seiten. Die Tiefgarageneinfahrt wird an der westlichen Grundstücksgrenze angeordnet, um unnötigen Verkehr im inneren Parkraum zu vermeiden. Die Lage der Tiefgarageneinfahrt überzeugt.

Der grosse Haupteingangs-/Erschliessungskörper ist jedoch für diesen Ort etwas zu gross und teilt den Parkraum in zwei Aussenräume, dadurch gehen die Qualität und die Grosszügigkeit des inneren Parkraums verloren. Auch überzeugt die architektonische Ausbildung dieses massiven Erschliessungskörpers und die Gestaltung der am Ende des Wohnbaus offenen Treppenhäuser in diesem Kontext nicht. Der architektonische Ausdruck der Fassaden, die Materialisierung für diesen Ort, sind sonst zweckmässig und gut gewählt.

Die Verfasser kreieren mit einer Wohnhauszeile zur Kehlhofstrasse hin sowie diversen Analogien zum Bestand ihr sogenanntes «Duett». Über den Zehntenweg erschlossen, strukturieren die Tiefgarageneinfahrt, ein resalitartiger Erschliessungsbau mit «Zugangshof» sowie ein «Quartierpark» die langgezogene Parzelle. Auf diese Weise entstehen zwischen dem «Duett» vielfältig nutzbare Freiflächen und Plätze.

Zugunsten eines mehrheitlich verkehrsfreien Zugangshofs wird eine grosszügige Tiefgaragenezufahrt vorgeschlagen, die auch die Entsorgung mitberücksichtigt. Vom zentral situierten Zugangshof und Treffpunkt mit Briefkastenanlage und Velostellplätzen sind Alt und Neu auf verschiedenen Wegen erreichbar und miteinander verbunden. Gut gelungene Anbindungen an die Umgebung, beispielsweise über die östliche Anbindung Laube oder den in der Höhenabfolge geschickt situierten Aussensitzplatz Altbau, zeigen eine adäquate Auseinandersetzung mit dem Ort und Bestand. Der Fokus liegt hingegen auf der internen Erschliessung des «Duetts», die fussläufige Anbindung an Schloss- und Kehlhofstrasse ist möglich, erscheint aber sekundär. Diverse Sitzmöglichkeiten strukturieren die geschwungenen Wege, weitere Angebote sich die Umgebung anzueignen sind mit diesem Konzept sicher möglich, werden aber nicht aufgezeigt. Etwas nachteilig ist auch die Situierung der Tiefgarage, die Baumpflanzungen entlang der Kehlhofstrasse erschwert.

Die Alterswohnungen sind in ihrer Struktur und Abfolge gut benutzbar und zweckmässig entwickelt. Durch den offenen, sich zur Terrasse verjüngenden Hauptraum der meisten Wohnungen entsteht eine Grosszügigkeit und ein Durchblick über die ganze Tiefe der Wohnung. Diese innere Form des Hauptraums der meisten Wohnungen ist leider auch etwas spannungslos in der Raumabfolge. Obwohl die Gebäudestruktur klar und zweckmässig aufgebaut ist, entstehen für das einfache Raumprogramm und die geringe Anzahl an Wohnungen viel zu viele unterschiedliche Wohnungstypologien, was für die Bewirtschaftung nicht ideal ist. Positiv hervorzuheben ist die Anordnung einer Gemeinschaftsterrasse auf dem Dachgeschoss, die im Sommer eine grosse Qualität für das Alterswohnen darstellt.

Der Holzsystembau über dem Massivuntergeschoss ist strukturell gut und einfach entwickelt. Die skelettartige Konstruktion mit Brettsperrholzdecken, den Brettschichtholzjochen und den tragenden Aussenwänden in Holzrahmenbau gefällt.

Die aussenliegende Erschliessung des Laubengangs in Stahlbauweise mit tragenden Deckenplatten in Ortbeton zu wählen, ist nicht sehr stimmig zum Holzsystembau. Auch gibt es strukturelle und konzeptionelle Probleme bei den Übergängen vom Holzsystembau zum Laubengang in Stahlbauweise mit Ortbeton im Dachgeschoss bei der Gemeinschaftsterrasse.

Die Fassade in Elementbauweise mit Eternit zu verkleiden, ist passend für den Ausdruck des Gebäudes an diesem Ort.

Gemäss der Kostennachrechnung kann das Projekt den Zielwert nicht einhalten. Im Quervergleich mit den anderen Projekten sind die berechneten Kosten und Mietzinse pro Wohnung am höchsten.

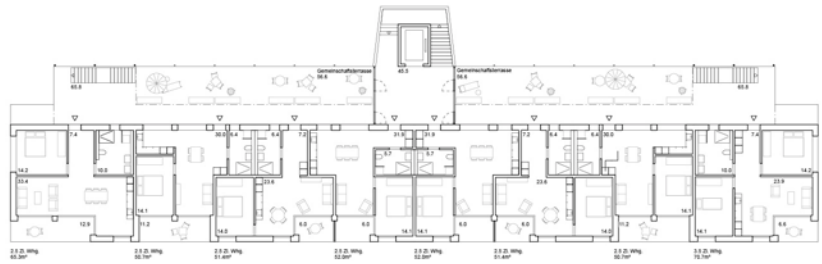
In der Nachberechnung weist das Projekt eine höhere Baumasse auf als die zulässigen $6'120 \text{ m}^3$. Der Grundabstand wird durch das Treppenhaus geringfügig verletzt. Der Bau des Velounterstands direkt auf der Grenze bedingt ein Näherbaurecht, welches eingeholt werden müsste. Die Kellerräume weisen teilweise Flächen unter den geforderten 6 m^2 auf. Der Wendeplatz gemäss der Winterthurer-Norm kann aufgrund des Treppenhauses nicht nachgewiesen werden. Die Tiefgarage und die Rampe erfüllen die Vorgaben gemäss der VSS-Norm 40 291a noch nicht.

Gesamtwürdigung

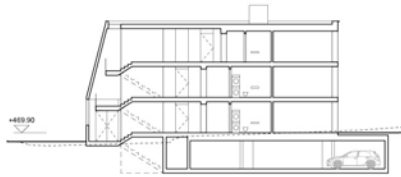
Das Projekt ist sorgfältig entwickelt worden und gibt viele gute Antworten und Ansätze zum Alterswohnen. Ortsbaulich ist der grosse Haupteerschliessungskörper für die Wohnanlage zu sperrig und unterteilt den Parkraum zu stark in separate Aussenräume. Auch gibt es zu viele unterschiedliche Wohnungstypologien für diese Bauaufgabe, was für die Bewirtschaftung leider nicht ideal ist.



Attikageschoss



Querschnitt



Südansicht



Westansicht



Nordansicht



Visualisierung



5.4 Team D – Insieme | 4. Rang

Architektur

kas:a kathrinsimmen architekt:innen eth sia
Erismannstrasse 54, 8004 Zürich

Mitarbeit

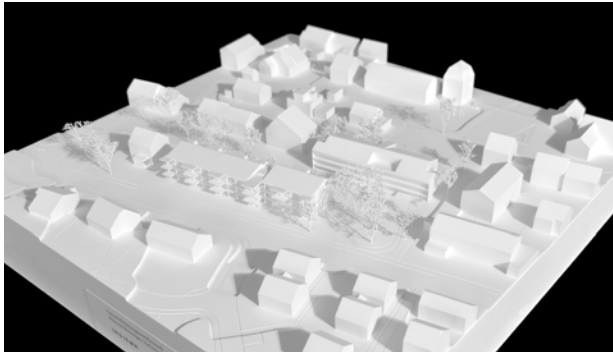
Caspar Trueb, Gianna Pirovino, Marlene Metzler

Landschaftsarchitektur

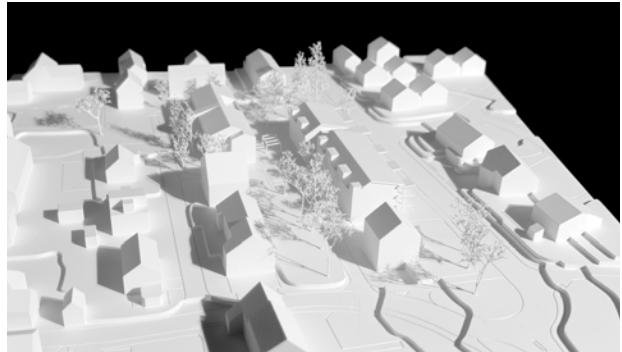
Rosenmayr Landschaftsarchitektur GmbH BSLA
Albulastrasse 39, 8048 Zürich

Mitarbeit

Anja Pfranger, Elisabeth Strickner



Modellansicht Südfassade



Modellansicht Westfassade

Beschrieb

Zwei unterschiedlich lange Baukörper werden, leicht versetzt zueinander, entlang der Kehlhofstrasse angeordnet. Die asymmetrischen Giebeldächer orientieren sich an den ortstypischen Bauten der Kernzone. Mit der Aufteilung in zwei Baukörper wird versucht, die Körnigkeit des Einfamilienhausquartiers aufzunehmen.

Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt von Norden. In der Fuge zwischen den beiden Baukörpern liegt das zentrale Treppenhaus mit Lift, das zu der gegen Süden vorgelagerten Laubengangerschliessung führt.

Die Wohnungsbalkone werden vor diesem Laubengang angeordnet. Die dreigeschossigen Balkontürme rhythmisieren die Südfassade, überformen aber die zwei Baukörper in einer allzu dominanten Weise und widersprechen damit der angestrebten Feinteiligkeit der ortsbaulichen Setzung. Zudem wird die fehlende Privatheit der Balkone kritisch und der architektonische Ausdruck der übrigen Fassade als eher unruhig beurteilt.

Basierend auf einer ortsbaulichen intensiven Auseinandersetzung betreffend Historie, Lage und Ausrichtung wird eine Bebauung vorgeschlagen, die als Teil der gewachsenen Struktur verstanden wird, die den Rahmen für eine respektvolle Weiterentwicklung setzt. Gemäss Verfasser soll so ein identitätsstiftender «gemeinsamer/insiemer» Ort entstehen: einladend und frisch im Ausdruck und im Zusammenspiel mit dem Bestand. Die Umsetzung dieser Idee wird mittels eines langen und eines punktförmigen Gebäudes mit asymmetrischem Satteldach vorgeschlagen, das sich am Bestand der umliegenden Bauten ausrichtet und über den Zehntenweg erschlossen wird.

Die Adressierung erfolgt über den Zehntenweg, einen gedeckten Eingangs- und Zugangsbereich mit Treppe und Lift. Die Eingänge der Einheiten selbst orientieren sich hingegen über Laubengänge auf der Südseite zur Kehlhofstrasse hin. Besucherparkplätze, möglicher Kehrsplatz sowie Infrastrukturbauten für Seniorenfahrzeuge, Velos und Container besetzen den Freiraum und lassen die notwendige Grosszügigkeit für die angedachten vielfältigen gemeinschaftlichen Nutzungen und Begegnungen vermissen. Auch im baumbestandenen Parkteil wird eine Nutzungsvielfalt aufgezeigt, verknüpft mit einer gemeinschaftlichen Nutzung in den Laubengängen. Auch an die Versickerung und Biodiversität wurde gedacht. Leider wird im «gemeinsamen» Freiraum immer wieder der fließende Übergang «verstellt» (Treppe zum im Eingangsbereich, «Sackgasse» in der Gemeinschaftslaube, Kleinbauten im Freiraum, Zaun zur Kehlhofstrasse) wodurch die für diese Überbauung notwendige zusammenhängende Grosszügigkeit verloren geht und der Freiraum in kleinflächige, intensiv genutzte «einzelne» Gartenteile zerfällt.

Das Projekt weist 25 2-Zimmer- und zwei 3-Zimmer-Wohnungen aus. Der Eingang zu den Wohnungen erfolgt direkt ins gegen den südlichen Laubengang orientierte Esszimmer mit integrierter Küchenzeile. In Sichtverbindung zur Küche ist der Wohnbereich gegen den strassenabgewandten Norden orientiert. Die Schlafzimmer werden abwechselungsweise gegen Norden oder Süden gerichtet, sodass mit der verzahnten Bauweise eine lange, eher komplizierte Wohnungstrennwand entsteht.

Die vorgeschlagene Holz-Modulbauweise kann für diese Bauaufgabe nicht überzeugen. Die eingeschränkte Flexibilität und die Verteuerung des Baus durch die teilweise Verdoppelung der Bauteile vermag die Vorteile dieser Bauweise nicht aufzuwiegen. Das Projekt weist zudem einige Verstösse gegen das Baugesetz auf, die bei einer Weiterbearbeitung beseitigt werden müssten.

Gemäss der Kostennachrechnung kann das Projekt den Zielwert nicht einhalten. Im Quervergleich mit den anderen Projekten sind die berechneten Kosten am zweithöchsten. Die durchschnittlichen Mietzinse pro Wohnung sind im Vergleich mit den anderen Projekten eher günstig.

In der Nachberechnung weist das Projekt eine höhere Baumasse auf als die zulässigen 6'120 m³. Die Geschossigkeit ist eher als drei Vollgeschosse zu werten, da das Dachgeschoss weder die Vorgaben eines Dachgeschosses (Kniestockhöhe) noch eines Attikageschosses (Rückversatz) klar erfüllt. Auch dieses Projekt weist Überschreitungen der traufseitigen Fassadenhöhe auf. Weiter gibt es eine geringfügige Verletzung des Grundabstandes gegenüber dem westlichen Nachbargrundstück.

Die Schlafzimmer und Kellerräume sind teils kleiner als die geforderten Flächen. Der Wendepunkt gemäss der Winterthurer-Norm kann nicht nachgewiesen werden. Die Tiefgarage und die Rampe erfüllen die Vorgaben gemäss der VSS-Norm 40 291a noch nicht. Da das Projekt eine Gesamthöhe von über 11 m aufweist, müsste ein Stellplatz für die Feuerwehr nachgewiesen werden. Auf dem Areal kann dieser nicht nachgewiesen werden, die Feuerwehr hätte jedoch die Möglichkeit, sich auf der Kehlhofstrasse aufzustellen.

Gesamtwürdigung

Das Bemühen um eine gute Eingliederung des Bauvorhabens in die Dorfstrukturen wird positiv gewürdigt. Der architektonische Ausdruck wie auch die technische Umsetzung werden jedoch kritisch beurteilt.

Situationsplan



Attikageschoss



Querschnitt



Südansicht



Westansicht



Nordansicht



Visualisierung



6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Genehmigung Preisgericht

Der vorliegende Bericht wurde vom Preisgericht genehmigt.

Fachmitglieder

Beat Rothen



Manfred Steger



Sigrid Hausherr



Ruedi Lattmann



Sachmitglieder

Andreas Müller



Bettina Wibner



Zustimmung Gemeinderat

Der Gemeinderat hat dem Bericht des Preisgerichts am 30. März 2026 zugestimmt.