G B A

plan zeit



ERNEUERUNG SIEDLUNG GARTENSTRASSE AFFOLTERN AM ALBIS

BERICHT DER JURY



Inhalt

	Einleitung	**5**
	Ausgangslage	**6**
	Teilnehmende, Jury, Vorprüfung	**8**
	Schlussfolgerungen, Empfehlungen	**9**
	Genehmigung	**10**
	Projektverfassende	**11**
	Projekte	**13**

Impressum

Herausgeberin:
Gemeinnützige Baugenossenschaft Affoltern am Albis (GBA)

Inhalt/ Redaktion:
Ina Schmid, planzeit
Karla Pilz, planzeit
Fotos:
planzeit GmbH

Zürich, 29. Juni 2026

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Affoltern am Albis (GBA) plant die Erneuerung ihrer Mehrfamilienhäuser an der Gartenstrasse 5–9 in Affoltern am Albis. Vorabklärungen haben gezeigt, dass die stark unternutzten Parzellen erhebliches Potenzial bieten: Mit Neubauten lässt sich deutlich mehr preisgünstiger Wohnraum schaffen. Geplant sind rund 40 Wohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern.

Um für dieses Vorhaben ein qualitativ überzeugendes und zeitgemässes Projekt zu finden, führte die GBA einen anonymen Projektwettbewerb auf Einladung durch. Fünf Teams aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur erarbeiteten ihre Entwürfe unter gleichen Bedingungen. Der vorliegende Jurybericht dokumentiert den Wettbewerbsprozess und stellt das ausgewählte Projekt vor, das der Bauherrschaft zur Weiterbearbeitung und Ausführung empfohlen wird.

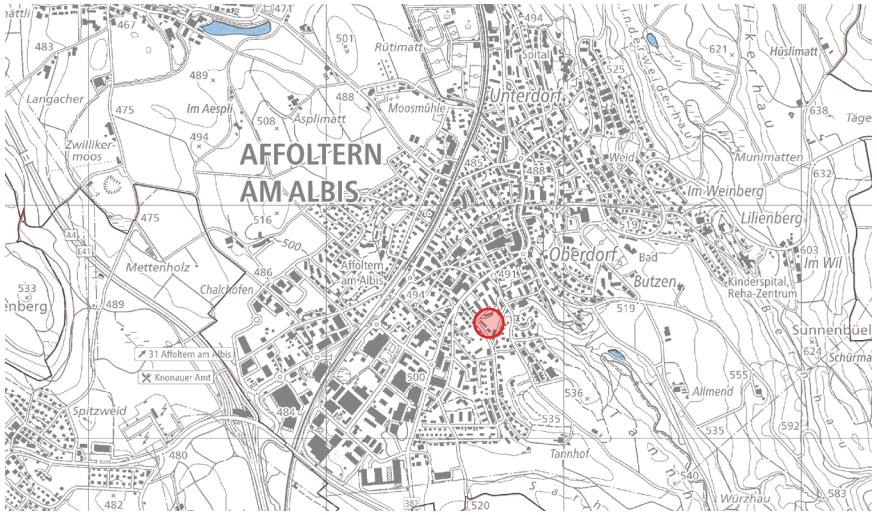
Ausgangslage

Porträt Bauherrschaft

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Affoltern am Albis, kurz GBA, verfügt über einen Wohnungsbestand von 109 Wohnungen im Bezirkshauptort Affoltern am Albis, welche zur Kostenmiete an ihre Mitglieder vermietet werden.

Mitte des 20. Jahrhunderts schlossen sich sieben visionäre Genossenschafter zusammen und gründeten 1943 die Gemeinnützige Baugenossenschaft Affoltern am Albis. Auslöser für die Gründung waren die Wohnungsknappheit und die fehlenden Aufträge in der Bauwirtschaft. Daraus entstand der Leitgedanke, durch die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum die Bautätigkeit anzukurbeln, damit der Arbeitslosigkeit entgegenzuwirken und so auch die Abwanderung in die Stadt zu verhindern.

Seit der Gründung haben sich grosse Veränderungen in der Gesellschaft ergeben. Die Realisierung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum bleibt aber auch in Zukunft oberstes Ziel der GBA. Die GBA agiert gemeinnützig und ohne Gewinnorientierung.



Aufgabe Projektwettbewerb

Die Bauherrschaft plant den Ersatz der in die Jahre gekommenen Liegenschaften an der Gartenstrasse 5–9 in Affoltern am Albis. Im Vorfeld zum Projektwettbewerb haben bauherrenseitige Vorabklärungen mit einem Testprojekt ergeben, dass auf den stark unternutzten Parzellen mit Neubauten viel mehr preisgünstiger Wohnraum erstellt werden kann.

Die GBA achtet auf ein familien- und kinderfreundliches Umfeld und bietet Wohnraum für alle Generationen an. Im Rahmen des Projektwettbewerbs wurden überzeugende Ersatzneubauten gesucht, die eine gute städtebauliche Situation von Volumen und Freiraum bilden und sich harmonisch in das Quartier einfügen.

In der Aufgabenstellung wurdes etwa 40 Wohnungen mit hohem Wohnwert erwartet. Dazu braucht die Siedlung einen Gemeinschaftsraum sowie ein Büro als Geschäftsstelle.

Perimeter

Das Grundstück umfasst die Parzellen Kat.Nr. 1864, 1865, 1138 und 1930 (bebaubar) sowie Kat.Nr. 6894 (bebaubar ohne Ausnützung) und Kat.Nr. 5548 (beschränkt bebaubar). Die Grundstücksfläche mit Ausnützung beträgt 3‘891 m², die Gesamtfläche 4‘292 m². Die heutige Ausnützung beträgt 47%, gemäss Arealbauweise sind 116% möglich.

Auftraggeberin und Art des Verfahrens

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Affoltern am Albis veranstaltete einen anonymen Projektwettbewerb auf Einladung für Teams aus Architekturbüros und Landschaftsarchitekturbüros, um Vorschläge für die Ersatzneubauten zu erhalten. Es wurden 5 Teams zur Teilnahme eingeladen.

Ziel des Verfahrens war die Ermittlung des überzeugendsten Projekts und die Wahl eines Planerteams zu dessen Realisierung. Es galt die Ordnung SIA 142 (2025).



Ziele Projektwettbewerb

- Eine städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle, zeitgemässe Siedlung mit gut gestalteten Freiräumen.
- Eine gute Ausnützung des Areals.
- Eine hohe Grundrissqualität, welche den vorgegebenen Wohnungsspiegel und die formulierten Anforderungen bestmöglich umsetzt.
- Ein wirtschaftlich vorbildliches Projekt, das niedrige Erstellungskosten sowie einen kostengünstigen Unterhalt gewährleistet.
- Ein sozial und ökologisch nachhaltiges Projekt.

Beurteilungskriterien

Für die Beurteilung galten die untenstehenden Kriterien. Die Reihenfolge entsprach keiner Gewichtung. Die Jury hat aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vorgenommen.

Städtebau, Architektur, Freiraum

- Einbindung in den städtebaulichen und baulichen Kontext
- Architektonische Qualität und Ausdruck
- Qualität und Nutzbarkeit der Freiräume
- Gestaltung der Freiräume, Differenzierung zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereichen und Beitrag zur Erschliessung und Adressbildung

Betrieb und Gesellschaft

- Nutzungsqualität der Wohnungen
- Gebrauchswert der Anlage

Wirtschaftlichkeit

- Wirtschaftlich vorbildliche Projekte in Hinblick auf Erstellungskosten, Betrieb und Unterhalt

Umwelt

- Ökologisch nachhaltige Projekte
- Effiziente Gebäude-Organisation mit kompakten Baukörpern, einfacher Statik, angemessenem Fensteranteil und möglichst geringem Unterterrain-Volumen
- Potential für grosse Anlage zur Eigenstrom-Produktion

Teilnehmende Teams, Jury, Vorprüfung

Teilnehmende Teams

Folgende Architekturbüros wurden von der Bauherrschaft zur Teilnahme am Projektwettbewerb eingeladen:

- Baumann Roserens Architekten
- Blättler Dafflon Architekten
- ARGE Schmid Ziörjen Architektenkollektiv und Studio Luv
- Tanner Odermatt Architekten
- Zita Cotti Architekten

Jury

Sachjury:

- Markus Da Rugna, Präsident GBA
- Urs Frei, Vize-Präsident GBA
- Markus Wälti, Bauliches GBA

Fachjury:

- Franziska Manetsch, Manetsch Meyer Architekten (Vorsitz)
- Daniela Zimmer, Zimmer Schmidt Architekten
- Simon Sutter, Zimmermann Sutter Architekten
- Thomas Kolb, Kolb Landschaftsarchitektur

Expertinnen und Experten:

- Sandro Rüegg, Kassier GBA
- Franziska Schoch, Aktuarin GBA
- Michael Cavallaro, Blockwart Gartenstrasse GBA
- Vlado Jurcevic, Blockwart Loorenstrasse GBA
- Andreas Edelmann, Edelmann Energie; Nachhaltigkeit
- Stefan Sonderegger, sonderegger baurealisation; Kostenvergleich
- Thomas Boyle, Thomas Boyle + Partner; Bauingenieur

Vorprüfung und Organisation:

- Ina Schmid, planzeit
- Karla Pilz, planzeit

Vorprüfung

Die fünf eingereichten Projekte wurden gemäss den Anforderungen des Programms beurteilt. Folgende Punkte wurden bei der Vorprüfung berücksichtigt:

- Termingerechtigkeit der eingereichten Projektunterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Projektunterlagen
- Einhaltung Perimeter
- Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben, brandschutztechnische Vorschriften
- Erfüllung Raumprogramm und Funktionalität
- Betriebliche und funktionelle Qualitäten des Projekts
- Grobkostenvergleich
- Nachhaltigkeit

Die Vorprüfung beantragte alle fünf Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Beurteilung

Die Jury tagte am 10. Juni 2026 in Affoltern am Albis, sie wurde während dem Jurytag von den beiden Experten zu Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit beraten. Nach Kenntnisnahme der Vorprüfung wurden die Projekte nachvollzogen und dem Gremium nicht wertend präsentiert. Nach einem ersten Wertungsrundgang verblieben die Projekte «ENTRE LES TROIS», «SAMARA» und «RÉMIGE» in der engeren Wahl. Nach einem weiteren Wertungsrundgang und vertiefter Prüfung empfahl die Jury einstimmig das Projekt «RÉMIGE» zur weiteren Bearbeitung und Ausführung.

Rangierung

Für Preise und Entschädigungen stand im Rahmen des Wettbewerbs eine Preisgeldsumme von 150‘000.- CHF zur Verfügung. Jedes der fünf Projekte erhält eine feste Entschädigung von 15‘000.- CHF.
Die Jury setzte die Rangierung und Preiszuteilung wie folgt fest:

1. Rang/ 1. Preis: CHF 35’000.— «RÉMIGE»
2. Rang/ 2. Preis: CHF 25’000.— «SAMARA»
3. Rang/ 3. Preis: CHF 15’000.— «ENTRE LES TROIS»

Schlussfolgerungen

Die Genossenschaft GBA beabsichtigt, die bestehende Überbauung an der Gartenstrasse 5–9 in Affoltern am Albis durch einen Ersatzneubau zu ersetzen. Ziel des Wettbewerbsverfahrens war es, ein zukunftsweisendes Projekt zu finden, das städtebaulich, architektonisch und wirtschaftlich überzeugt — und dabei die Anforderungen an zeitgemässen, genossenschaftlichen Wohnungsbau in den Mittelpunkt stellt.

Die fünf eingeladenen Teams haben ihre Beiträge mit grossem Engagement und hoher Professionalität bearbeitet. Alle eingereichten Projekte zeugen von einer sorgfältigen Auseinandersetzung mit der Aufgabe und weisen eigenständige architektonische Qualitäten auf. Die Jury dankt den Teilnehmerinnen und Teilnehmern herzlich für ihren Einsatz und die intensive Beschäftigung mit der anspruchsvollen Aufgabenstellung.

Besonders erfreulich war die grosse Bandbreite der städtebaulichen Ansätze. Obwohl nur fünf Teams eingeladen waren, zeigten die eingereichten Projekte eine bemerkenswerte Vielfalt an Lösungsstrategien. Dies ermöglichte dem Beurteilungsgremium einen fundierten Vergleich und eine vertiefte Diskussion über die jeweiligen Stärken und Schwächen der einzelnen Konzepte.

Im Verlauf der Beurteilung kristallisierte sich heraus, dass Konzepte mit einer klaren Bebauung entlang der Gartenstrasse — konzentriert in einem einzigen Baukörper — städtebaulich besonders überzeugen. Das Freihalten des rückwärtigen Grundstücksteils erwies sich dabei als entscheidender Qualitätsfaktor: Es entstehen grosszügige, zusammenhängende Grünräume mit hoher Aufenthaltsqualität, die den Bewohnerinnen und Bewohnern vielfältige Möglichkeiten zur Aneignung und Begegnung bieten.

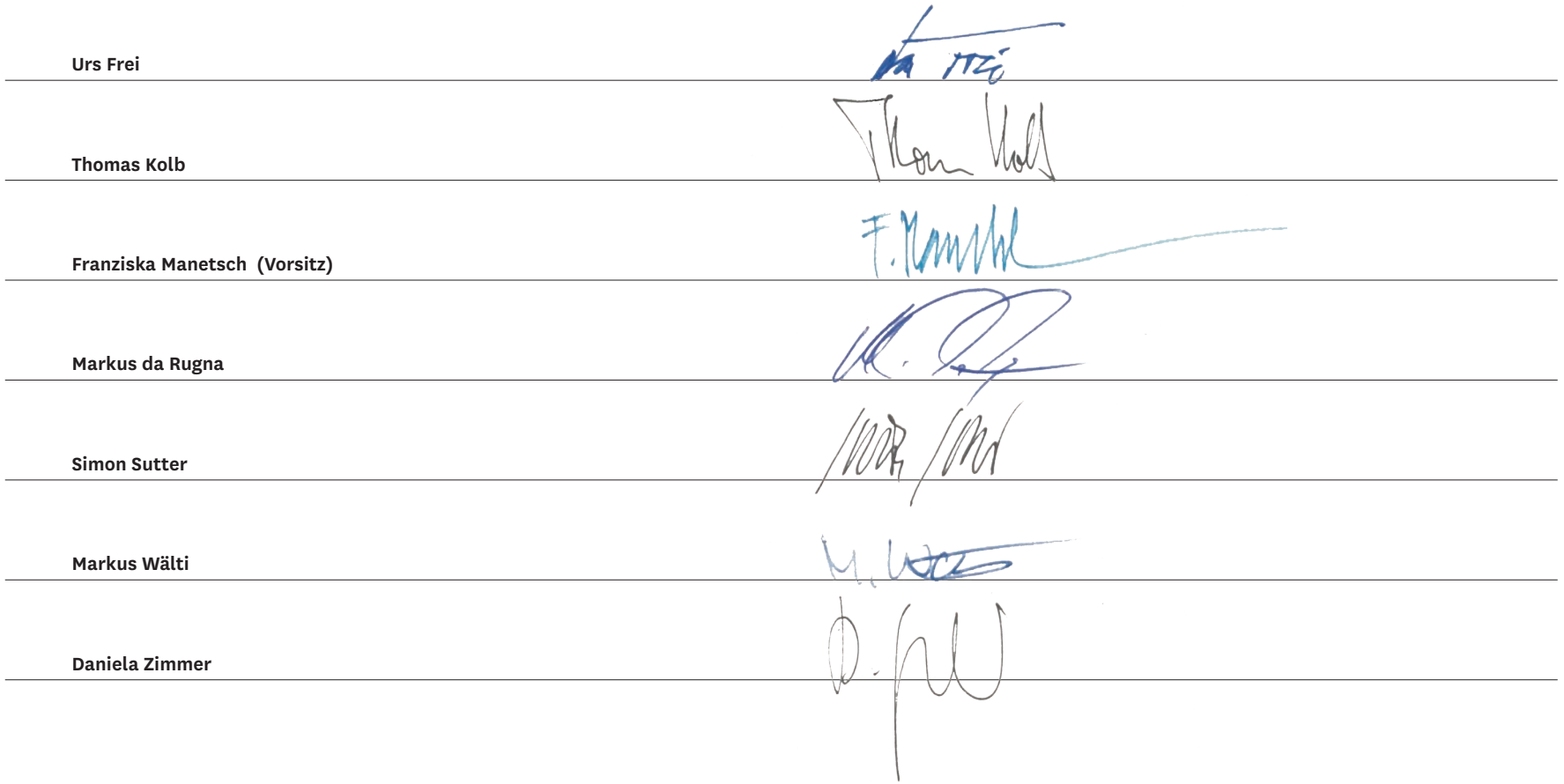
Das zur Weiterbearbeitung empfohlene Siegerprojekt vermochte die Jury darüber hinaus mit seiner architektonischen Haltung und seinen sehr qualitätsvollen Grundrissen zu überzeugen. Die Wohnungen weisen eine hohe räumliche Qualität auf und erfüllen die Anforderungen der Bauherrschaft in vorbildlicher Weise. Insgesamt stellt das Projekt einen überzeugenden Beitrag dar, der den genossenschaftlichen Gedanken in besonderem Masse weiterentwickelt und eine nachhaltige Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Areals schafft.

Empfehlungen

- Die räumliche Durchlässigkeit im Erdgeschoss zwischen Strassenseite und Hofbereich ist konzeptionell zu stärken, um eine klare Durchwegung und eine gemeinschaftlichere Nutzung zu gewährleisten.
- Die Veloparkierung ist hinsichtlich Lage, Kapazität und Nutzungsqualität in Abstimmung mit der Bauherrschaft zu erarbeiten.
- Im Bereich der dreispännigen Erschliessung ist die Qualität der Grundrissdisposition zu überprüfen.
- Die Grundrisse des Gemeinschaftsraums sowie des Büros GBA sind in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft weiterzuentwickeln und auf die Nutzungsanforderungen abzustimmen.

Genehmigung

Affoltern, 10. Juni 2026 – Die Jury



Urs Frei

Thomas Kolb

Franziska Manetsch (Vorsitz)

Markus da Rugna

Simon Sutter

Markus Wälti

Daniela Zimmer

Projektverfassende

1. Rang, 1. Preis	Empfehlung zur Weiterbearbeitung
Projekt 03	RÉMIGE
Architektur	**Zita Cotti Architekten AG, Zürich**
Verantwortlich	**Zita Cotti**
Mitarbeit	**Sévérine Grau, Christoph Karl,**
	Matthias Scherer, Pierre Thielen
Landschaft	**Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten**
	GmbH, Frauenfeld
Verantwortlich	**Matthias Biedermann**
Mitarbeit	**Miguel Chaves, Philipp Kobelt, Leo Bracho**

2. Rang, 2. Preis	
Projekt 02	SAMARA
Architektur	**Blättler Dafflon Architekten AG, Zürich**
Verantwortlich	**Gilles Dafflon**
Mitarbeit	**Ralph Blättler, Ivona Ailenei, Till Nüesch,**
	Dominik Ziswiler, Regula Christen
Landschaft	**Bischoff Landschaftsarchitektur GmbH, Baden**
Verantwortlich	**Florian Bischoff**
Mitarbeit	**Patrizia Bosshard**

3. Rang, 3. Preis	
Projekt 01	ENTRE LES TROIS
Architektur	**ARGE Schmid Ziörjen Architektenkollektiv und**
	Studio Luv, Zürich
Verantwortlich	**Magdalena Pikali, Rafael Schmid, Mark Ziörjen**
Mitarbeit	**Jason Thür, David Schmid**
Landschaft	**Rosenmayr Landschaftsarchitektur GmbH**
	BSLA, Zürich
Verantwortlich	**Matthias Rosenmayr**
Mitarbeit	**Tamara Macedo**
Holzbau	**IHT Ingenieurbüro für Holz + Technik, Schaff-**
	hausen

Projekt 04	KAY
Architektur	**Roserens Architekten ETH SIA BSA, Zürich**
Verantwortlich	**Alain Roserens**
Mitarbeit	**Kevin De Roeck, Alexios Tsakalakis, Remo**
	Eicher
Landschaft	**Sebastian Friebel, Landschaftsarchitekt,**
	Dietikon
Verantwortlich	**Sebastian Friebel**

Projekt 05	Wohnen im Blütenhof
Architektur	**Tanner Odermatt Architekten, Affoltern a.Albis**
Verantwortlich	**Ivo Odermatt, Michael Künzi**
Mitarbeit	**Yanik Meier, Iven Müller**
Landschaft	**Idea Verde AG, Sursee**
Verantwortlich	**Patrik Egli, David Meuli**
Mitarbeit	**Vivienne Bammert**



Projekt 03	**RÉMIGE**
	1. Rang / Empfehlung zur Weiterbearbeitung
Architektur	**Zita Cotti Architekten, Zürich**
Landschaft	**Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten, Frauenfeld**

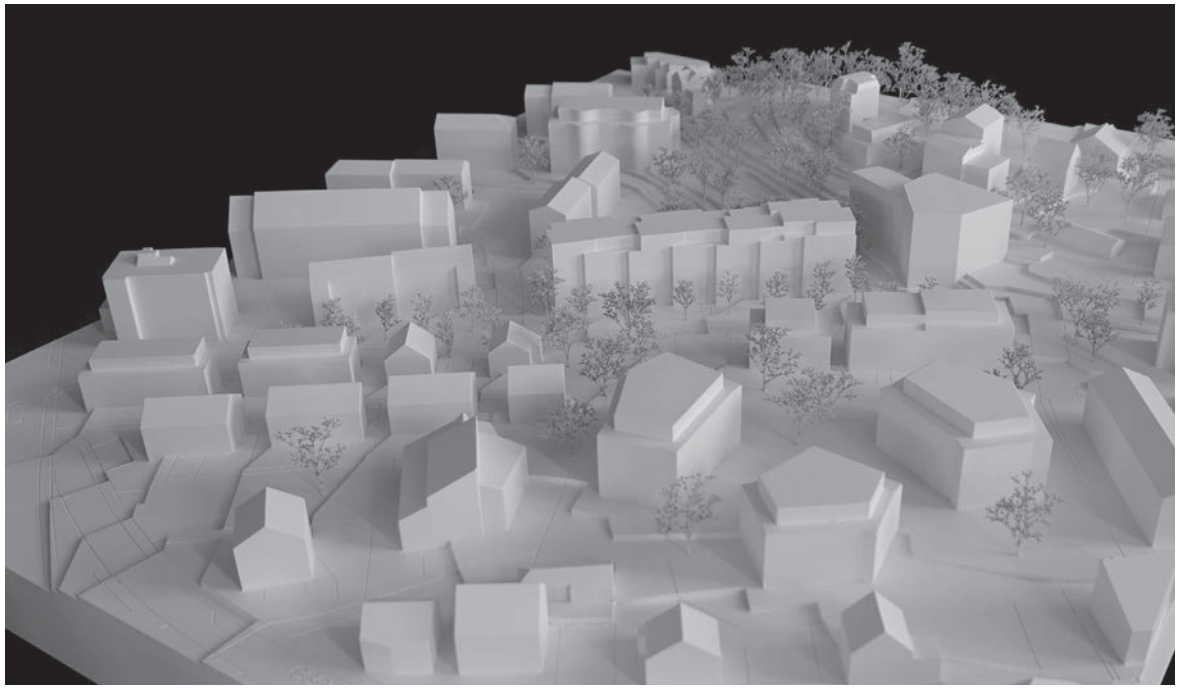
Das Projekt «Rémige» zeichnet sich durch eine klare städtebauliche Haltung aus. Ein schlanker Zeilenbau entlang der Gartenstrasse ermöglicht den Erhalt des grosszügigen hofseitigen Grünraums mit den grosskronigen Bestandesbäumen.

Der fein gegliederte Baukörper nimmt mit seiner Höhenstaffelung und der leichten Krümmung subtil sowohl das Gefälle als auch den Schwung der Gartenstrasse auf. Die harmonisch strukturierte Holzfassade mit den Balkonen an den Gebäudeversätzen bricht den Massstab des Volumens und schafft gute Bezüge zur kleinteiligeren Bebauung im Quartier.

Die städtebauliche Setzung generiert eine klare Vorzone gegenüber der Gartenstrasse und erhält einen grösstmöglichen zusammenhängenden Grünraum im Zentrum des Gevierts. Die klare Adressierung von der Strasse in Kombination mit den privaten Aussenräumen, welche durch raumbildende Pflanzungen gegenüber den Parkplätzen und der Strasse privatisiert werden, vermag zu überzeugen. Die explizit extensive Gestaltung des rückseitigen Freiraumes lässt ausreichend Platz für spezifische, noch zu entwickelnde Nutzungen. Der bestehende unterirdische Schutzraum wird belassen und behält damit sein Potential für spätere Entwicklungen. Die Atmosphäre, geprägt durch Topografie, bestehenden Grossbäumen und Wiesenfläche lässt einen qualitätsvollen, naturnahen Freiraum erwarten. Die erforderliche Unterkellerung des Freiraums beschränkt sich auf den niedrigsten Bereich ohne Baumbestand, sodass der Aushub minimiert, die Bäume erhalten und auf selbstverständliche Weise eine zusammenhängende Spielfläche ermöglicht wird.

Im Gegensatz zur heutigen Situation sind die drei Treppenhäuser zur Gartenstrasse adressiert; hofseitige Nebenausgänge, kombiniert mit Kinderwagenräumen und Waschküchen vermitteln zum rückwärtigen Gartenweg und Freiraum. Der Gemeinschaftsraum mit dem Büro der Genossenschaft ist im südöstlichen Kopfbau mit direktem Bezug zum rückwärtigen Aussenraum schlüssig angeordnet. Die wirtschaftliche zweibündige Tiefgarage liegt fast vollständig unter dem Zeilenbau; die Einfahrt ist hofseitig in den Baukörper integriert.
Die Wohnungsgrundrisse sind sorgfältig entwickelt und klar zoniert. Ein Entrée mit Garderobe und anschliessendem Bad leitet in einen fliessenden, von Südwest nach Nordost aufgespannten, leicht zueinander versetzten Wohn- und Essbereich mit abgerückter Küche. Die beiden Balkone erweitern die Wohnbereiche grosszügig; ihre Anordnung in den Gebäudeversätzen ermöglicht jeweils zweiseitige, attraktive Ausblicke in den Grün- bzw. Strassenraum. Bei den grösseren

Wohnungen sind jeweils zwei bzw. drei Zimmer mit Bad über einen Korridor vom Wohnbereich abgetrennt, was eine gute Abgrenzung im Alltag ermöglicht.
Attika- und Erdgeschoss weichen nur geringfügig vom Normalgeschoss ab, was allen Wohnungen sehr gleichwertige Qualitäten sichert.
Das kompakte Volumen mit dem minimierten Untergeschoss und dem geringen Fensteranteil führt zu sehr guten Kennwerten. Der vorgeschlagene Holzbau mit massiven Treppenhauskernen sowie durchgehender Tragstruktur und Steigzonen ermöglicht eine wirtschaftliche und ökologische Erstellung des Gebäudes. Der Standard SNBS-Gold kann erreicht werden, die Null-Energiebilanz ebenfalls knapp.



«Rémige» überzeugt sowohl durch die konsequente städtebauliche Setzung und die sorgfältige volumetrische Ausbildung als auch durch die qualitätvolle Ausarbeitung der Grundrisse. Die gewählte Setzung ermöglicht einen grosszügigen, naturnahen Aussenraum mit Bestandesbäumen und lässt bei einer allfälligen späteren Aufzonung grossen Spielraum für die Weiterentwicklung des Areals. Einzig die Waschküchen und Kinderwagenräume mit Gartenausgang könnten als gemeinschaftliche Bereiche etwas grosszügiger dimensioniert sein.

Zita Cotti Architekten, Zürich

RÉMIGE

1. Rang / Empfehlung zur Weiterbearbeitung



Situation 1:2000







Querschnitt 1:1000



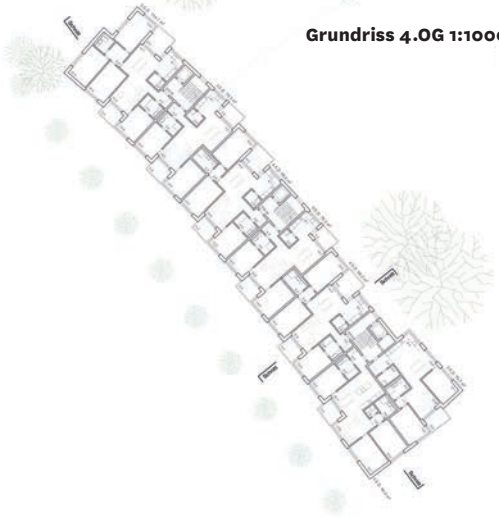
Erdgeschoss 1:1000



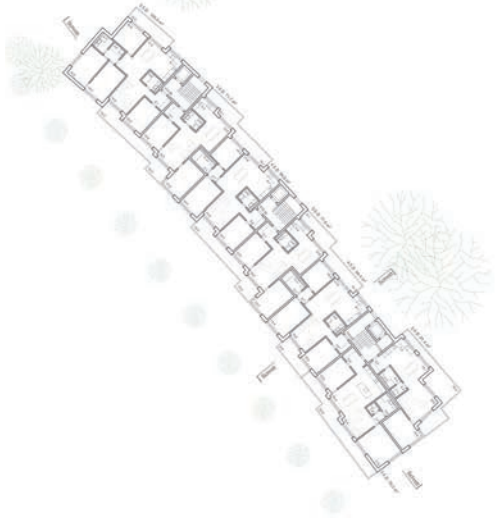
Ansicht Gartenstrasse 1:1000



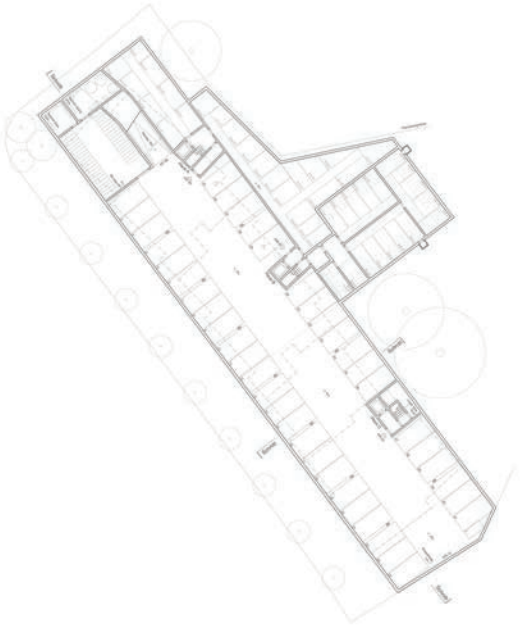
Grundriss 4.OG 1:1000



Grundriss Regelgeschoss 1:1000



Grundriss Attikageschoss 1:1000

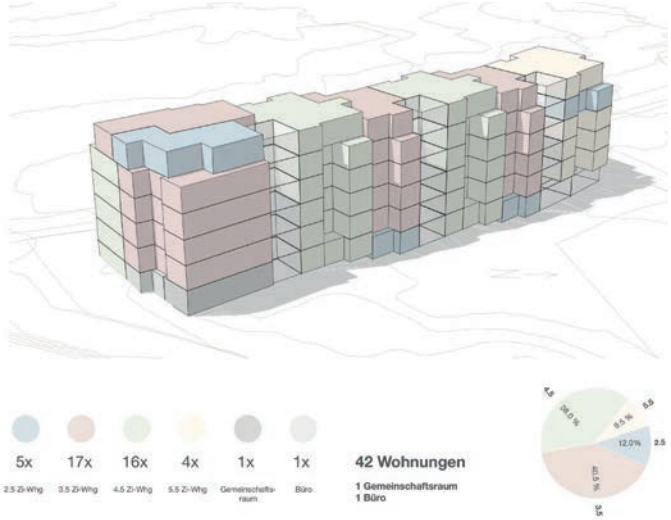


Grundriss Tiefgarage 1:1000



Längsschnitt 1:1000





Wohnungsmix / Wohnungsverteilung



Ansicht Hof 1:1000



Konzept Nachhaltigkeit

Zita Cotti Architekten, Zürich

RÉMIGE

1. Rang / Empfehlung zur Weiterbearbeitung



Wohnungstypen 1:200



Skizze Gemeinschaftsraum



Detailschnitt Fassade 1:125

Projekt 02	**SAMARA 2. Rang**
Architektur	**Blättler Dafflon Architekten, Zürich**
Landschaft	**Bischoff Landschaftsarchitektur, Baden**

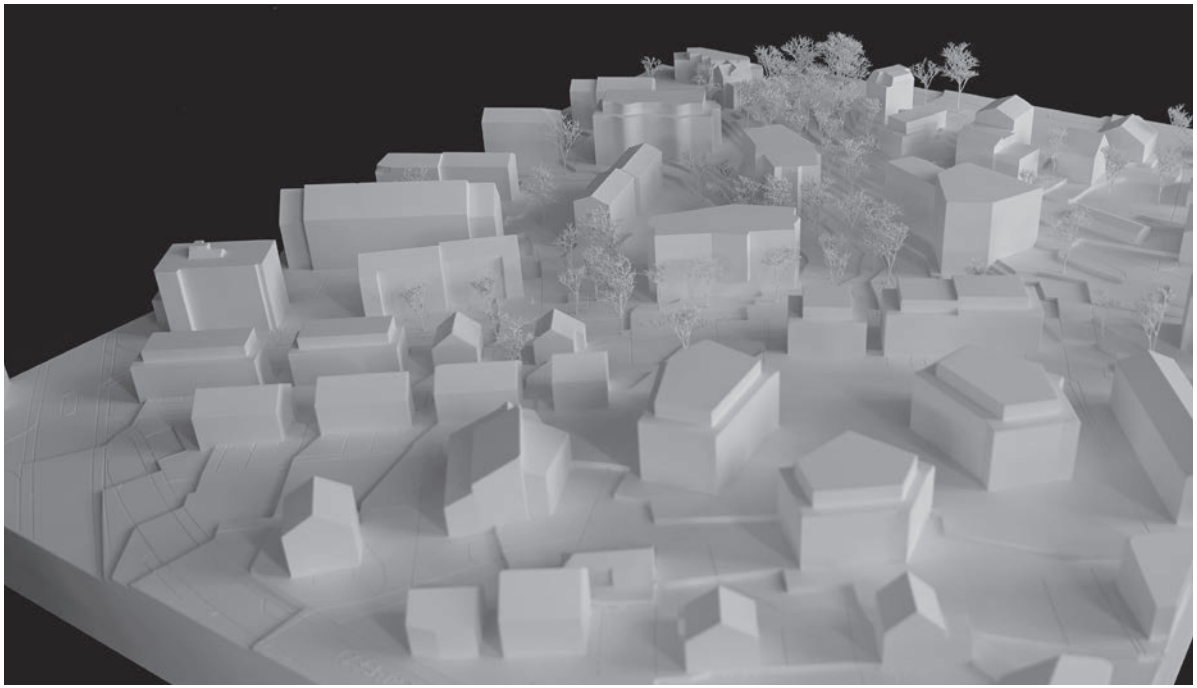
Das Projekt überzeugt durch eine präzise ortsbauliche Setzung mit zwei Baukörpern, die geschickt zwischen den unterschiedlichen Nachbarschaften vermittelt und eine interessante Abfolge von Freiräumen schafft. Die polygonale Gebäudekontur nimmt gleichzeitig Fluchten auf und bildet mit Rücksicht auf wichtige Bestandsbäume differenzierte Aussenräume. Es entsteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum und eine einladende Durchlässigkeit entlang der Strasse. Die vorgeschlagenen Gebäudehöhen und ihre Staffelung wirken angenehm, wobei das Hofhaus nach Süden die erforderlichen Mehrhöhenzuschläge verletzt. Die Gebäude folgen der natürlichen Topografie mit Eingangsniveaus auf unterschiedlichen Höhen und jeweils eigenen Adressen von der Gartenstrasse und vom Luckenhölzliweg.

Durch die Entwicklung in die Tiefe der Parzelle fällt die Erschliessung des Hauses am Hang gegenüber der direkten Adressierung des vorderen Gebäudes ab der Gartenstrasse etwas ab. Allgemeinräume grenzen an die Hauseingänge, wobei sie zum Hof orientiert das Potenzial hätten, den Siedlungscharakter mit gemeinsamen Begegnungsräumen zu stärken. Die Fassade ist sorgfältig auf die Nutzung der dahinterliegenden Räume abgestimmt. Spezifische Brüstungshöhen und eine frische, inspirierende Farbgebung erzeugen eine überzeugende Atmosphäre und verleihen den Wohnungen und Erschliessungsräumen eine eigenständige Identität.

Die beiden länglichen Baukörper formen zusammen mit den Bestandsbauten zwei kleinere Freiräume entlang der südlichen Gartenstrasse und im Innern des Quartiers. Die Wegeführung innerhalb der Parzelle und die unterschiedliche Adressierung scheint in Anbetracht der zu erwartenden Herkunftsrichtung

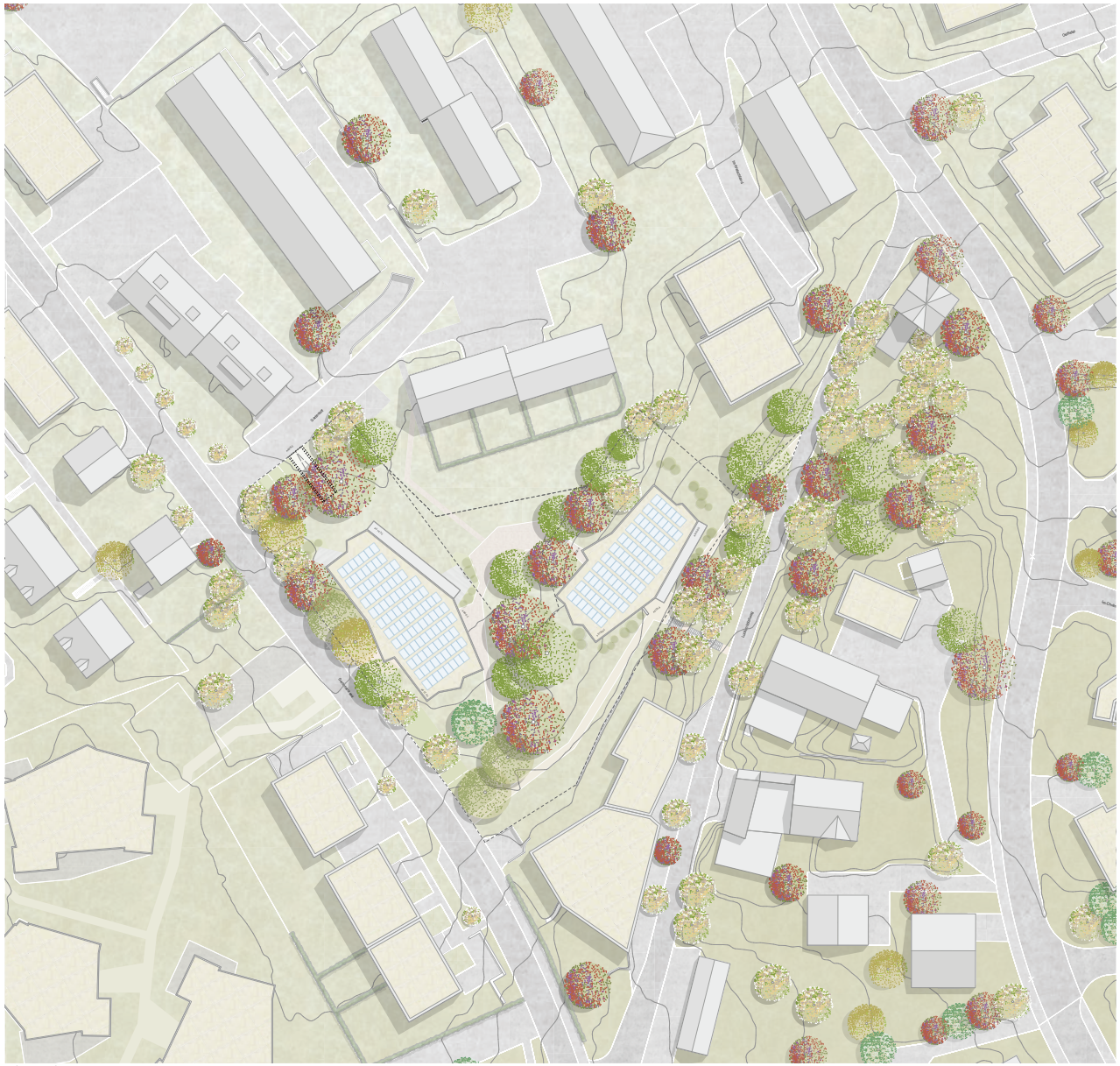
unklar. Insgesamt entwickeln sich wohltuend grosszügige Freiflächen um die beiden Baukörper, insbesondere jener zur südlichen Nachbarschaft. Leider fällt der wichtige Gemeinschaftsplatz, in direkter Nachbarschaft zum privaten Sitzplatz vergleichsweise beengt aus. Die gezeigten Grossbäume um den Platz stehen mehrheitlich über der relativ weit aus greifenden Tiefgarage.

Die effiziente Grundrissfigur erschliesst vier Geschosswohnungen über ein mittiges Treppenhaus, welches das räumliche Potenzial für einen attraktiven Begegnungsort aufweist. Die freie Gebäudeform ermöglicht abwechslungsreiche Wohnungsgrundrisse mit interessanten Wohnräumen und Individualzimmern, die gute Proportionen aufweisen. Einige Wohnungen weisen lange Korridore auf, deren räumliche Ausformung zwar die Korridorwirkung reduziert, jedoch Fläche verbraucht, die den Wohnräumen fehlt. Zudem sind die Wohnbereiche schwer zu möblieren und stark von der Küche dominiert. Den kleineren Wohnungen fehlen angemessene Eingangsbereiche mit Garderoben. Auch die Balkone erscheinen insgesamt knapp bemessen. Die Tiefgaragenabfahrt liegt am tiefsten Punkt des Geländes und minimiert dadurch den Einschnitt in die Topografie. Die nahezu vollständige Unterbauung des Hofraums erschwert die angestrebte Durchgrünung. Hervorzuheben ist die Setzung des Hofgebäudes über dem bestehenden Bunker, der geschickt in das Projekt integriert und zu Nebenräumen umgenutzt wird.

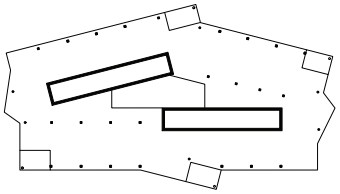


Die vorgeschlagene Hybridbauweise mit massiven Decken und hinterlüfteten Fassadenelementen aus Holz stellt einen nachvollziehbaren Ansatz hinsichtlich Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit dar. Die konstruktive Lösung ist robust und angemessen. Im Vergleich schneidet das Projekt hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit durch seine Kompaktheit gut ab.

Das sehr sorgfältig ausgearbeitete Projekt überzeugt auf ortsbaulicher Ebene in hohem Masse. Die Setzung der zwei Baukörper zeigt eine hohe Sensibilität für den Ort. Leider spiegelt sich diese Qualität nicht ganz in Wohnungsgrundrissen, wobei die räumlichen Stimmungsbilder durch ihre Vielfalt und Frische überzeugen.

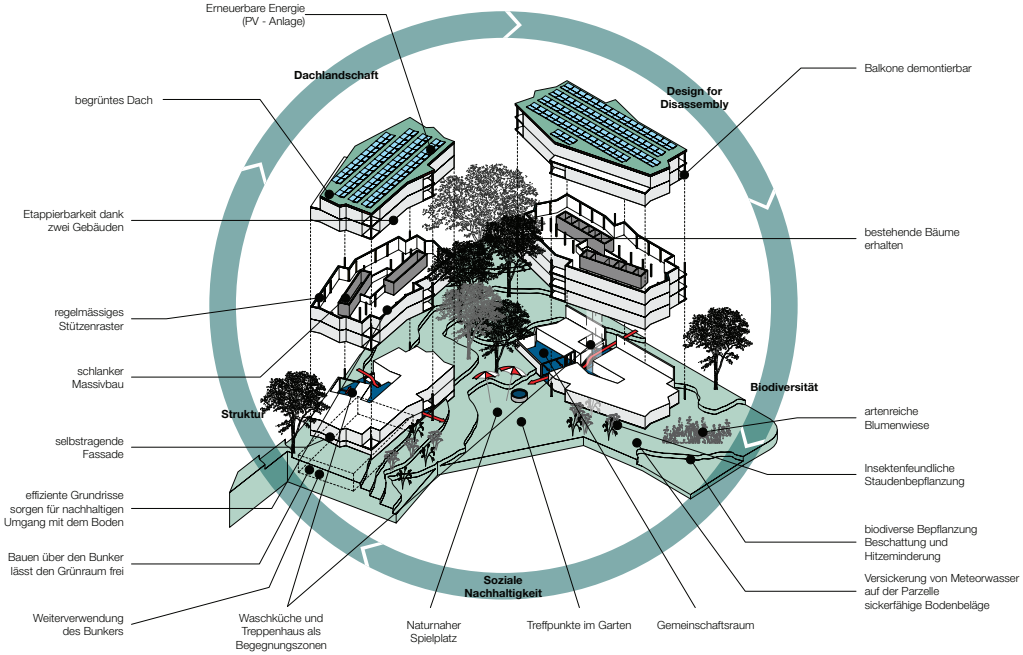


Situation 1:2000



Statisches Konzept





Konzept Nachhaltigkeit



Schnitt A-A 1:1000



Schnitt B-B 1:1000



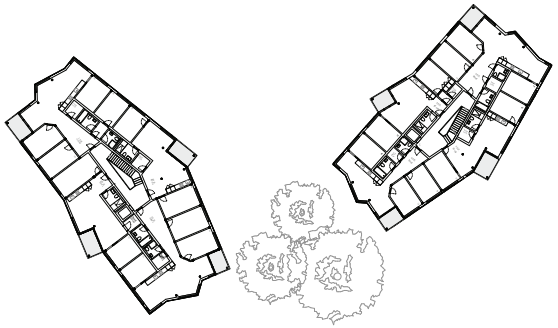
Erdgeschoss 1:1000



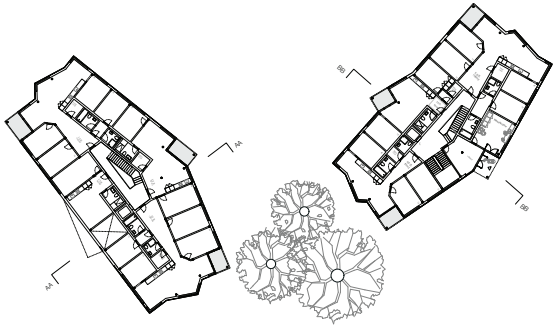
Ansicht von Verbindungsweg 1:1000



Grundriss 5.OG 1:1000

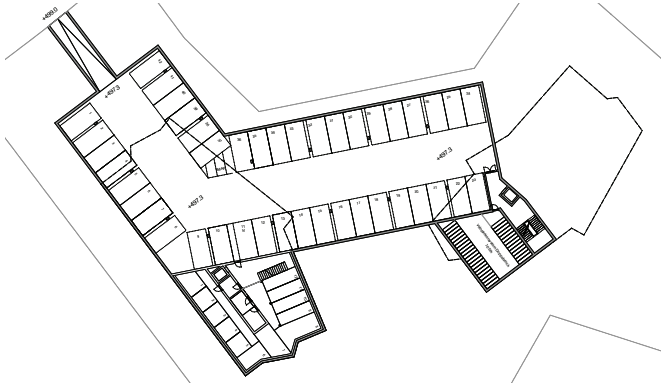


Grundriss 2.-4.OG 1:1000

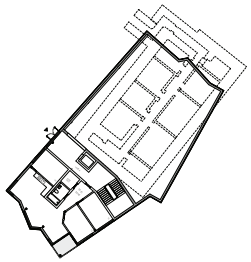


Grundriss 1.OG 1:1000

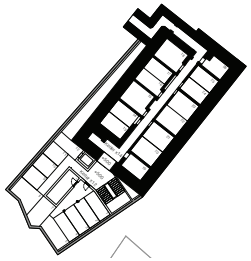




Grundriss Tiefgarage 1:UG 1:1000



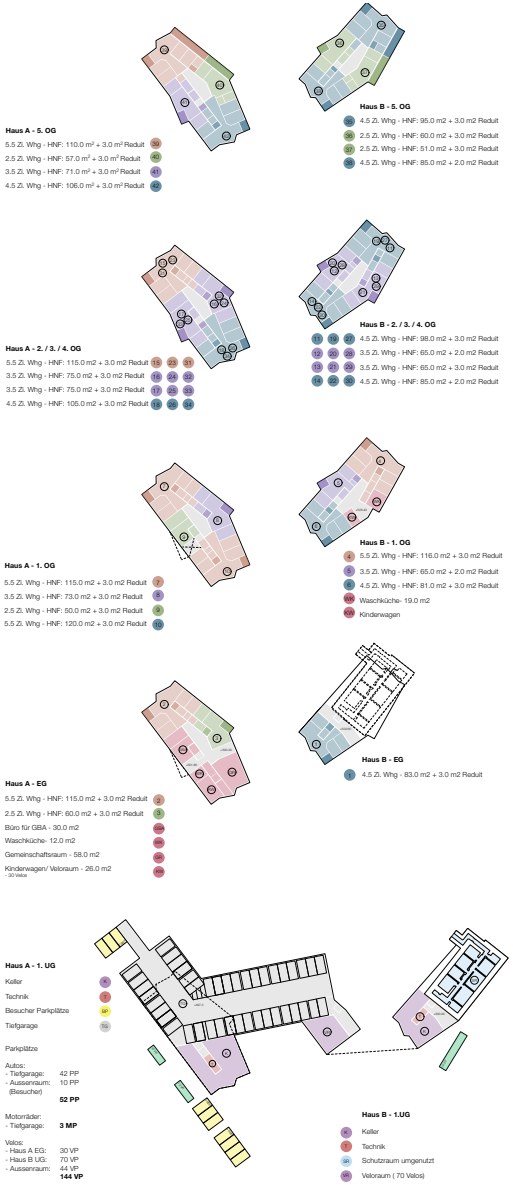
Grundriss EG 1:1000



Grundriss 2.UG 1:1000



Ansicht Süd von Gartenstrasse 1:1000



Wohnungsspiegel



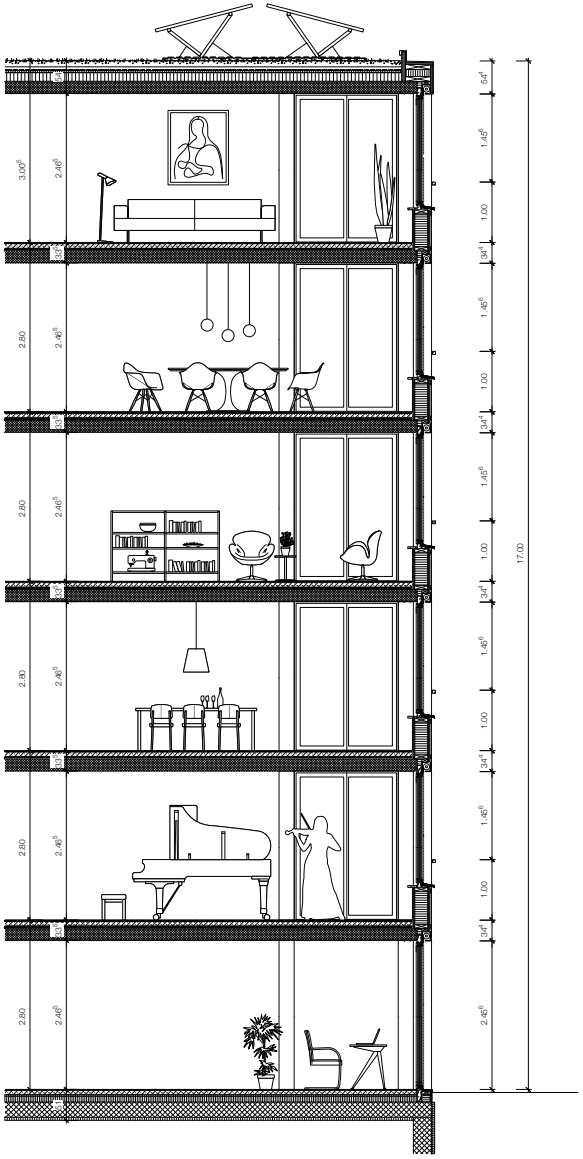
Wohnungsgrundrisse 1:200











Dachaufbau **540 mm**

PV-Anlage
Substrat mit Extensivbegrünung 100 mm
Drainageschicht 50 mm
Schutzlage
Abdichtung
Gefällsdämmung 50 - 150 mm
Wärmedämmung 140 mm
Stahlbeton 200 mm

Holz-Metall-Fenster

Fenster, festverglast
1.90 * 1.57 m
Lüftungsflügel
0.70 * 1.45 m
innen Holz lackiert
aussen Aluminium IGP-pulverbeschichtet
3-fach Verglasung ESG-Float-Float

Stoffstore

Absturzsicherung
Stahlprofil 50 x 50 mm,
verzinkt und IGP-pulverbeschichtet

Bodenaufbau Regelgeschoss **335 mm**

Parkett 15 mm
Unterlagsboden mit Bodenheiz. 80 mm
Trittschalldämmung 20 mm
Wärmedämmung 20 mm
Stahlbeton 200 mm

Aussenwandaufbau **300 mm**

Faserzementplatten 8 mm
Unterkonstruktion / Hinterlüftung 30 mm
Windpapier
Gipsfaserplatte 18 mm
Holzständer ausgedämmt 214 mm
Dampfbremse OSB-Platte 15 mm
Gipsplatte verputzt 15 mm

Betonstützen 200 x 200 mm
hinter freistehender Fassade

Bodenaufbau EG **510 mm**

Parkett 15 mm
Unterlagsboden mit Bodenheiz. 70 mm
Trittschalldämmung 25 mm
Wärmedämmung 100 mm
Stahlbeton 250 mm
Wärmedämmung 50 mm

Detailschnitt Fassade 1:125

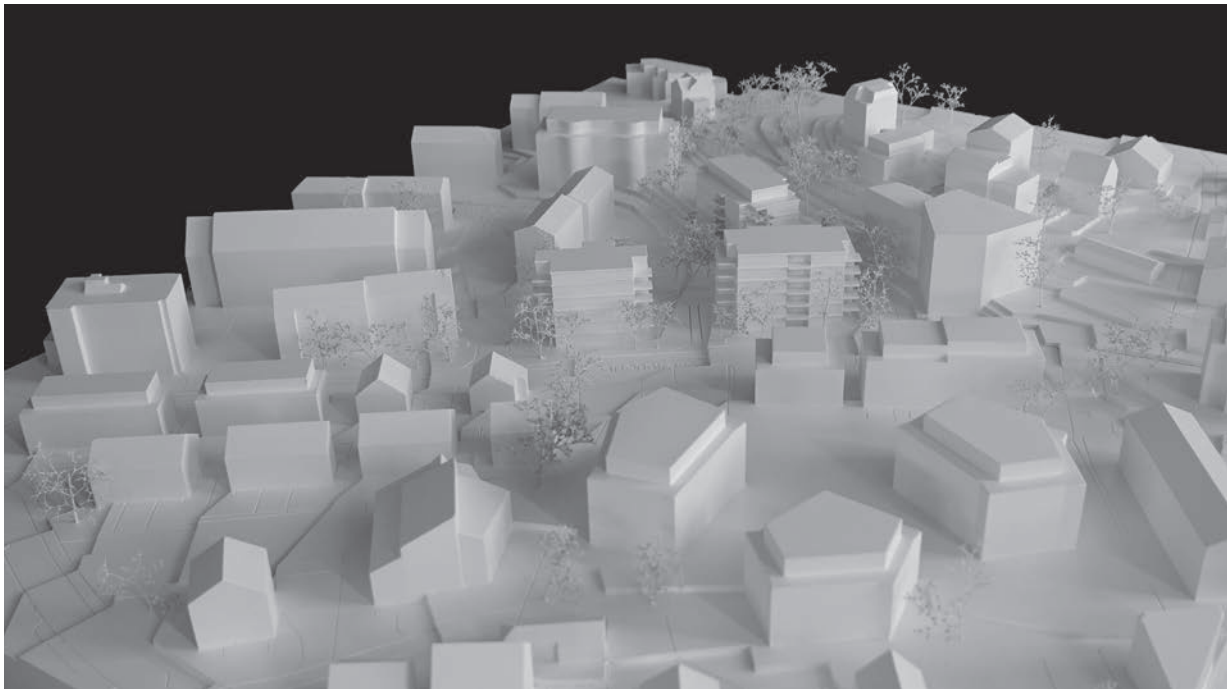
Projekt 01	**ENTRE LES TROIS 3. Rang**
Architektur	**ARGE Schmid Ziörjen Architektenkollektiv und Studio Luv, Zürich**
Landschaft	**Rosenmayr Landschaftsarchitektur, Zürich**

Das Projekt nimmt die im Quartier vorherrschende offene Siedlungsstruktur und die Körnigkeit der Nachbarschaft auf und führt diese grundsätzlich weiter. Die Setzung der drei sechsgeschossigen Baukörper erscheint denkbar und ermöglicht die Ausbildung differenzierter und gut nutzbarer Aussenräume. Durch die Anordnung der Volumen entstehen räumlich interessante Zwischenbereiche mit unterschiedlichen Qualitäten für Aufenthalt, Begegnung und Spiel. Von grosser Qualität ist dabei der gebildete grosszügige Hofraum, welcher als wichtiger gemeinsamer Aussenraum für alle Bewohner*innen der drei Bauten dient . Die beiden entlang der Gartenstrasse angeordneten Baukörper werden richtigerweise über die Gartenstrasse adressiert. Dadurch wird die bestehende Strassenraumstruktur gestärkt und eine klare Orientierung gewährleistet.

Die angemessene Grösse der Baukörper und die daraus resultierende Erschliessung als Zwei- beziehungsweise Dreispänner ermöglichen sehr gut belichtete Wohnungen. Der überwiegende Teil der Wohnungen profitiert von einer dreiseitigen Orientierung, was wesentlich zur hohen Wohnqualität beiträgt. Die Wohnungen weisen insgesamt räumliche Qualitäten auf, insbesondere die Zonierung des Wohnbereichs überzeugt. Die verschiedenen Nutzungsbereiche sind sorgfältig angeordnet, wodurch innerhalb des Wohnraums die unterschiedlichen Orientierungen und räumlichen Stimmungen erfahrbar werden. Verbesserungspotenzial zeigt sich im Bereich der Küchen, deren vorgesehene Breite ist für eine zweizeilige Küche eher gross, gleichzeitig jedoch zu gering, um eine eigentliche Wohnküche auszubilden. Dadurch entsteht ein räumlicher Bereich, dessen Nutzung und Möblierbarkeit nicht abschliessend geklärt erscheinen.

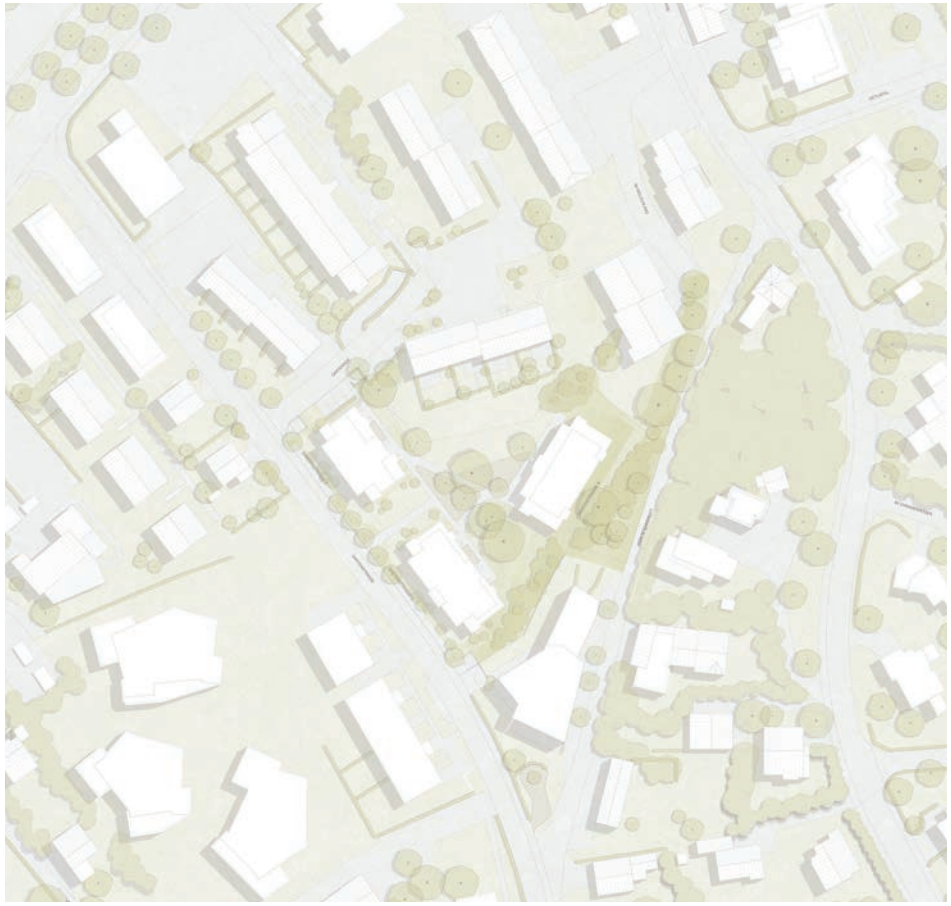
Die Organisation des Erdgeschosses ist insgesamt gut gelöst. Die dienenden Räume sind sinnvoll entlang der Erschliessungsbereiche angeordnet und tragen zu einer klaren und funktionalen Adressbildung bei. Nicht zu überzeugen vermag hingegen die vorgeschlagene Einstellhalle. Die Fahrgasse ist deutlich zu schmal dimensioniert und erfüllt die Anforderungen an eine zweckmässige Erschliessung nicht. Eine Verbreiterung erscheint aufgrund der gewählten Grundkonzeption nur mit erheblichem Aufwand möglich.
Die Neubauten sind als Holzbauten konzipiert. Das vorgeschlagene statische Konzept erscheint schlüssig und nachvollziehbar. Besonders hervorzuheben ist, dass die Holzkonstruktion in den Wohnungen sichtbar belassen wird. Das sichtbare Holz verleiht den Innenräumen eine warme Atmosphäre und trägt wesentlich zu den hohen räumlichen Qualitäten bei. Auch die äussere Erscheinung überzeugt grundsätzlich. Die gewählte Holzverkleidung ist der konstruktiven Logik angemessen und verleiht den Baukörpern eine ruhige und zeitgemässe Ausstrahlung.

Die Anordnung mit drei kompakten Baukörpern mit grosszügigen Zwischenräumen definiert einen zentralen Hofraum mit Erschliessungs- und Aufenthaltsfunktion. Die klare Adressierung ab der Gartenhofstrasse und dem seitlichen Zugang ab dem Gartenhof bindet die gut in die Topografie eingepassten Wohnhäuser über die gemeinschaftliche Mitte zusammen, während die privaten Aussenräume gegen Aussen angeordnet werden. Zusammen mit dem Gemeinschaftsraum, Spielwiese, Platzfläche und Spielangebot verspricht der Vorschlag eine attraktive Belebung des Sieldungsfreiraumes. Die kompakte Tiefgarage liegt

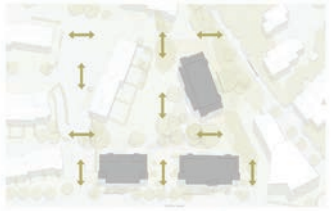


vorbildlich unter dem Gebäude und erhält die bestehende Baumgruppe. Leider ist die Zu- und Wegfahrt an der vorgeschlagenen Stelle nicht möglich und die Fahrgasse entsprechend zu schmal, wodurch der Erhalt der Bäume gefährdet ist. Das Projekt ist insgesamt seriös und sensibel ausgearbeitet. Die grosse Stärke des Beitrags liegt zweifellos in der Gestaltung der Wohnungen. Die spezifische Grundrisskonzeption, die hohe Qualität der Wohnräume sowie die differenziert ausgebildeten Aussenräume führen zu einem insgesamt sehr attraktiven Wohnangebot. Weniger zu überzeugen vermag hingegen die städtebauliche Setzung. Insbesondere die Erschliessung und Adressbildung des dritten Baukörpers erscheint nicht vollständig schlüssig. Auch die funktionalen Defizite der Einstellhalle wirken sich nachteilig auf die Gesamtbeurteilung aus. Wirtschaftlich liegt der Beitrag im oberen Kostenbereich und zählt innerhalb des Teilnehmerfeldes zu den teuersten Projekten.





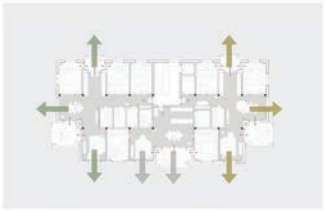
Situation 1:2000



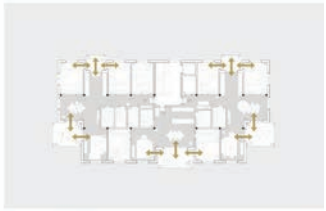
SCHEMA 01 - DURCHLÄSSIGKEIT IM QUARTIER



SCHEMA 02 - HOFRAUM ALS BEGNUNGS- U. ERSCHLIESSUNGSZONE



SCHEMA 03 - AUSRICHTUNG WOHNUNGEN



SCHEMA 04 - ANBINDUNG WOHNNUTZUNG AN AUSSENBEREICHE

Konzepte



Erdgeschoss 1:1000



Schnitt BB 1:1000



Schnitt BB 1:1000



Grundrisse Regelgeschoss 1:1000



Grundrisse Dachgeschoss 1:1000





Ansicht Nordost 1:1000



REFERENZ 01: CHAUSSIERUNG MIT GRÜNINSELN

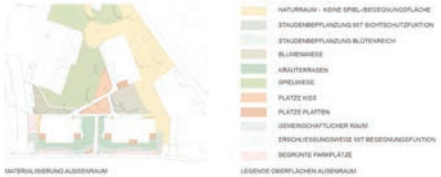


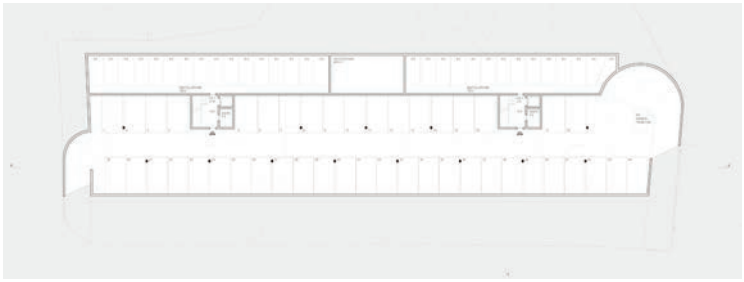
REFERENZ 02: ENTSIEGELTER PAUSENRAUM UNTER BAUMDACH



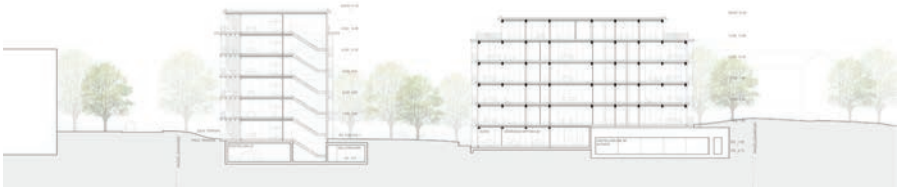
REFERENZ 03: SITZMAUER AUS STAMPFBETON

Konzept Landschaft





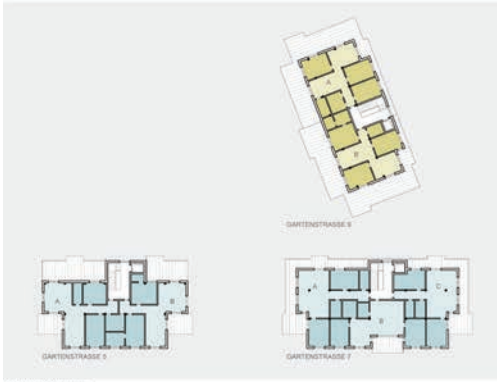
Grundrisse Untergeschoss 1:1000



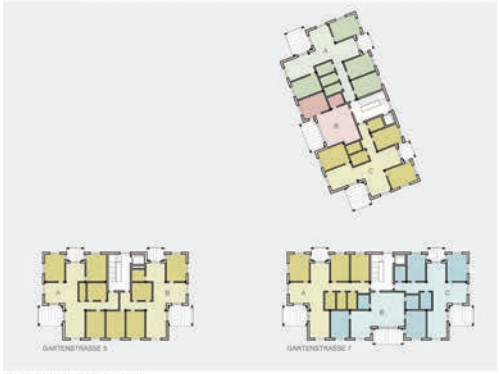
Schnitt 1 1:1000



Schnitt 2 1:1000



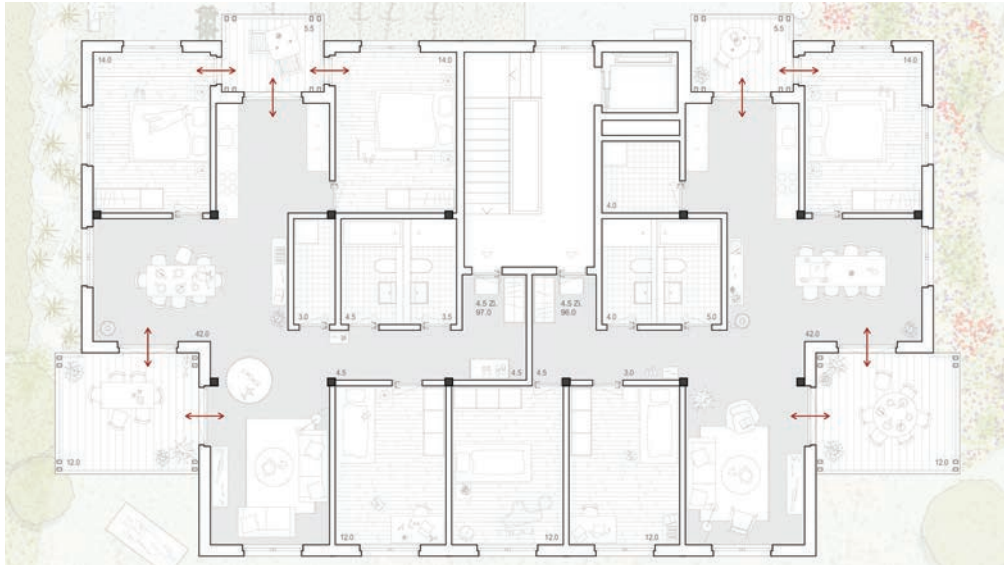
DACHGESCHOSS



REGELGESCHOSS (1.- 4 OG)

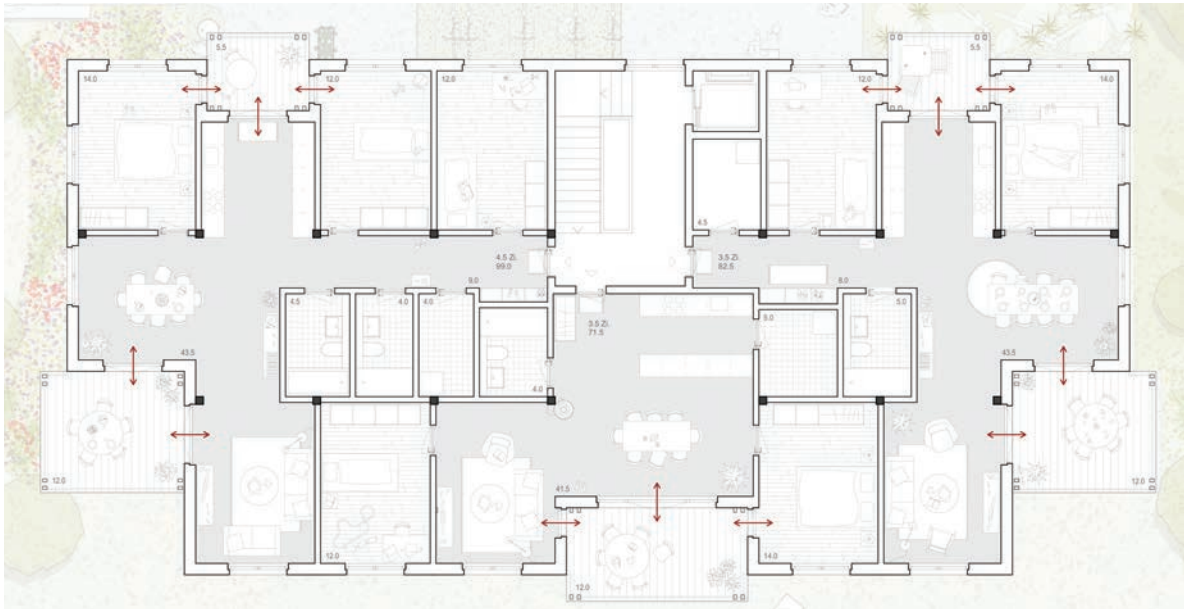


Wohnungsspiegel



Wohnungsgrundrisse 1:200





Wohnungsgrundrisse 1:200



Detailschnitt Fassade 1:125

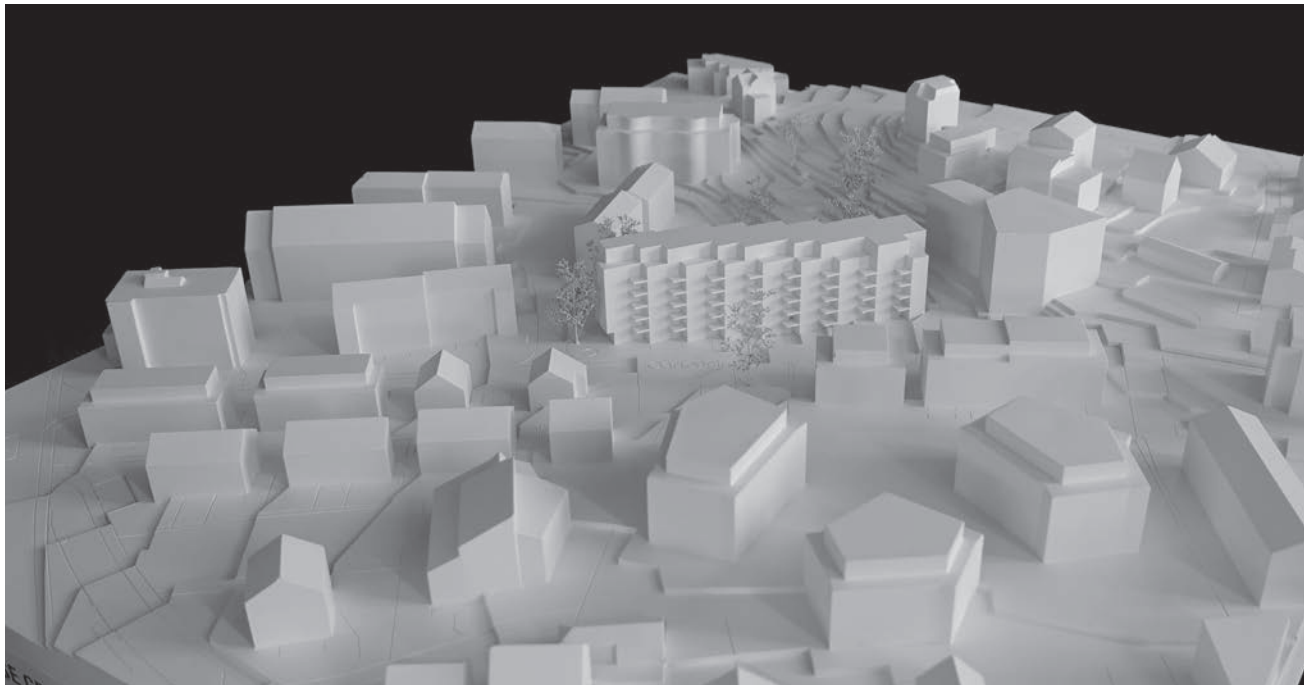
Projekt 01	**KAY**
Architektur	**Roserens Architekten, Zürich**
Landschaft	**Sebastian Friebel, Dietikon**

Der Entwurf sieht einen langen gezackten Baukörper entlang der Gartenstrasse vor. Die Konzentration des Programms in einem Baukörper schont den wertvollen Baumbestand und ermöglicht eine zusammenhängende Grünfläche, die an die heutige Situation anknüpft. Alle Zugänge erfolgen ab der Strasse um sie als sozialen Begegnungsraum im Quartier zu stärken. Die diagonale Staffelung lockert enge, parallele Strassenräume auf und ermöglicht dabei private Aussenräume. Das sechsgeschossige Gebäude mit zusätzlichem Attikageschoss erscheint im näheren Kontext hoch und erfordert erhebliche Mehrhöhenzuschläge, die gegenüber den Nachbargrundstücken teilweise deutlich nicht eingehalten werden. Die ansteigende Topografie der Gartenstrasse wird durch Eingänge auf unterschiedlichen Höhen berücksichtigt. Während der Gemeinschaftsraum am Gebäudekopf mit Überhöhe auf diese Situation reagiert, wirken die mittleren Eingänge aufgrund ihrer starken Eingrabung ins Terrain wenig präsent.

Zur Gartenstrasse wird eine adressbildende Vorzone inklusive Quartierplatz gebildet, der im Zusammenhang mit einem Gemeinschaftsraum am nordwestlichen Gebäudekopf steht. Für das Wohnkonzept ist die Anbindung an den Hofraum zentral. Drei der vier Treppenhäuser erhalten einen Gartenausgang über ein Gartenzimmer, das räumlich jedoch unklar bleibt, und führen in den bis auf die Tiefgarageneinfahrt weitgehend unangetasteten Grünraum im Innern des Quartiers. Wertvolle Bestandsbäume können dank der Anordnung der Tiefgarage erhalten werden. Ein neuer Verbindungsweg führt von der Gartenstrasse entlang einer Sitzmauer zum Belvedere mit Grillmöglichkeit über dem ansonsten belassenen Schutzraum weiter bis zum Luckenhölzliweg. Weitere Vorschläge wie ein gemeinschaftlicher Nachbarsgarten, ein Spielwäldli sowie eine historische Obstbaumsammlung reichern das freiräumliche Angebot an.

Die Wohnungen sind als Zweispänner organisiert und orientieren sich sowohl zum Hof als auch zur Strasse. Alle verfügen über mindestens zwei Ausrichtungen, gute Belichtung und vielfältige Ausblicke. Die sorgfältig entwickelten Grundrisse überzeugen insbesondere durch die räumliche Verbindung von Küche, Essbereich und Balkon. In den grösseren Wohnungen kann das Wohnzimmer abgeschlossen werden, was eine flexible Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse ermöglicht. Jede Wohnung verfügt hofseitig und strassenseitig über einen Balkon, die jedoch eher knapp dimensioniert sind.
Die Tiefgarage liegt mehrheitlich unter dem Hof und weist eine sehr ambitionierte Disposition auf, deren Funktionalität fraglich erscheint. Die Abfahrt schützt den Baumbestand, kreiert aber einen langen Geländeeinschnitt, der die Aufenthaltsqualität beeinträchtigt. Zudem unterschreitet die vorgeschlagene Pergolaüberdeckung den erforderlichen reduzierten Grenzabstand.

Das Gebäude ist als Mischkonstruktion mit massiven Schotten, Holzelementdecken und einer doppelschaligen Fassade konzipiert. Der architektonische Ausdruck vermag die Konstruktionsweise nur teilweise abzubilden. Insbesondere im Attikageschoss fehlt eine stärkere gestalterische Reaktion auf die zugrunde liegende Struktur. Dank seiner hohen Kompaktheit verfügt das Projekt über günstige energetische und wirtschaftliche Voraussetzungen.



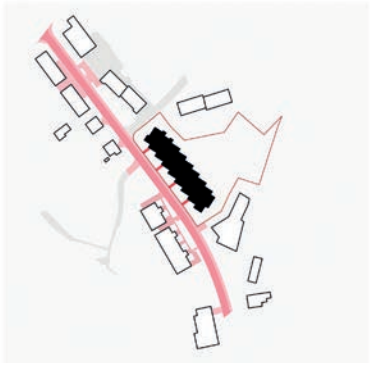
Der Entwurf überzeugt mit qualitativ hochwertigen Wohnungen. Auch auf ortsbaulicher Ebene werden durch den schlanken Baukörper wertvolle Freiräume und der Baumbestand erhalten. Insgesamt vermag die Ausarbeitung es jedoch nicht aufzuzeigen, wie der Baukörper insbesondere in seiner Höhe Bezug auf die Umgebung nimmt. Zusätzlich belasten erheblich überschrittene Gebäudehöhen das Projekt.



Situation 1:2000



Grünraum und Kollektivität



Adressierung





Erdgeschoss 1:1000



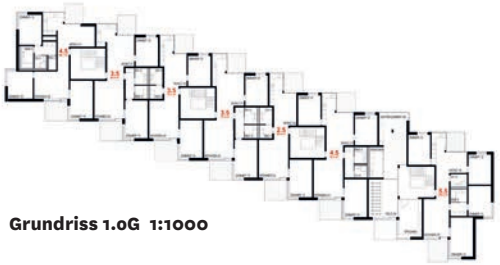
Ansicht Südwest 1:1000



Ansicht Nordwest 1:1000



Grundriss Dachgeschoss 1:1000



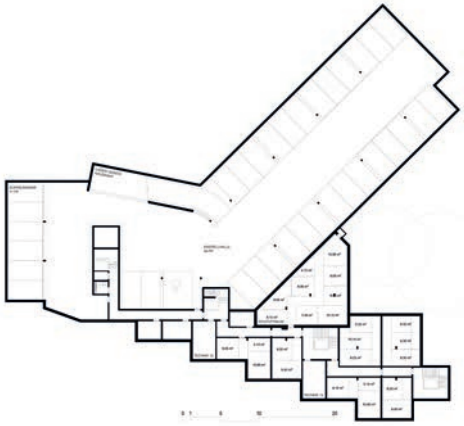
Grundriss 1.0G 1:1000



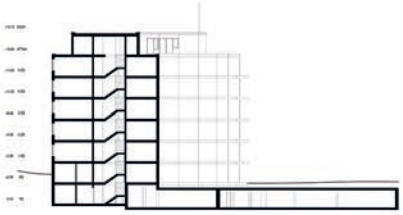
Grundriss 2.-5.OG 1:1000



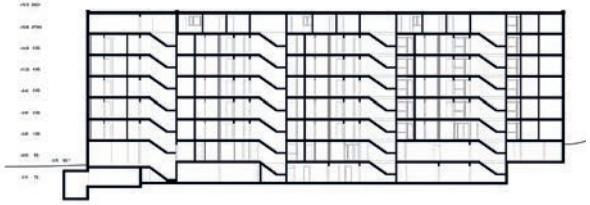
Grundriss Erdgeschoss 1:1000



Grundriss Untergeschoss 1:1000

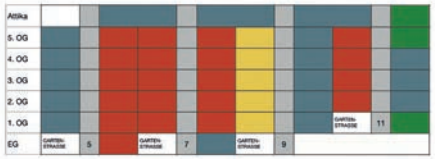


Querschnitt 1:1000



Längsschnitt 1:1000

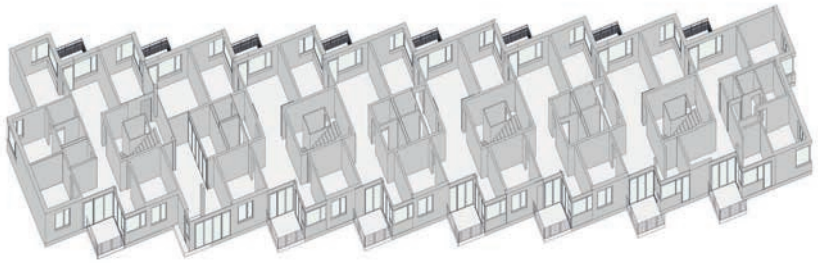
2.5	10%	5	11%	1%
3.5	40%	20	44%	4%
4.5	40%	17	38%	-2%
5.5	10%	3	7%	-3%
	TOTAL	45		



Wohnungsspiegel





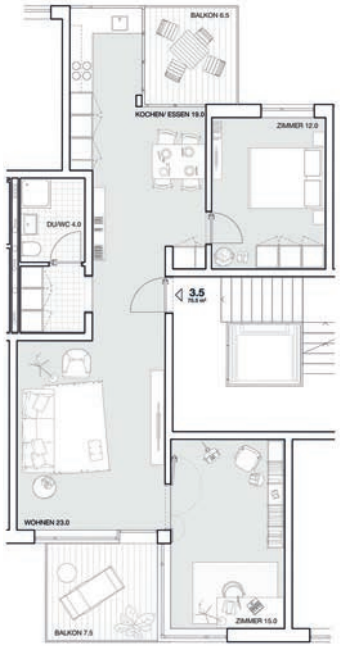


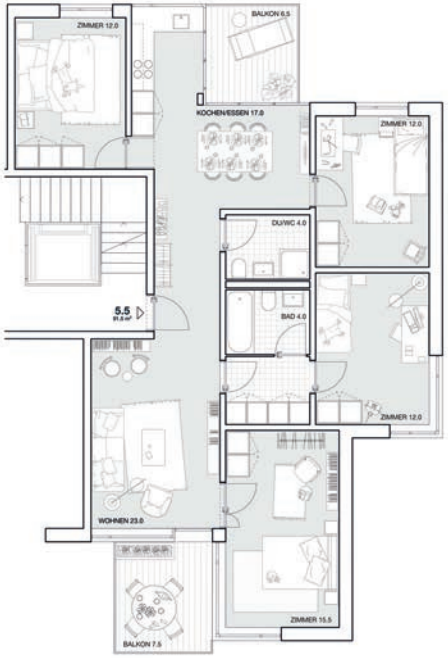
Axonometrie



Ansicht Südwest 1:1000

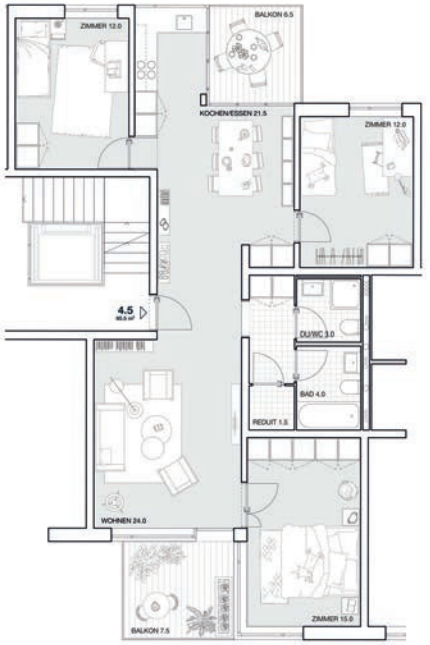
2.5 ZIMMER WOHNUNG

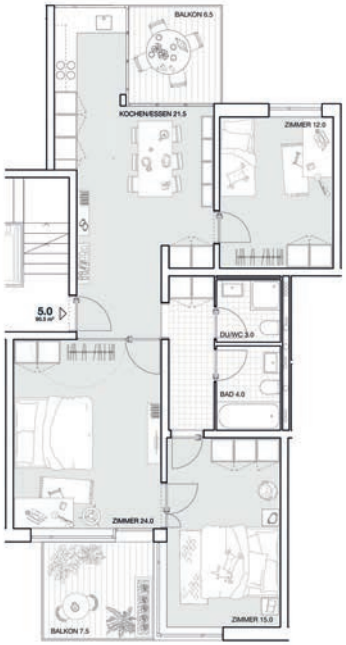




4.5 ZIMMER WOHNUNG

4.5 ZIMMER WOHNUNG



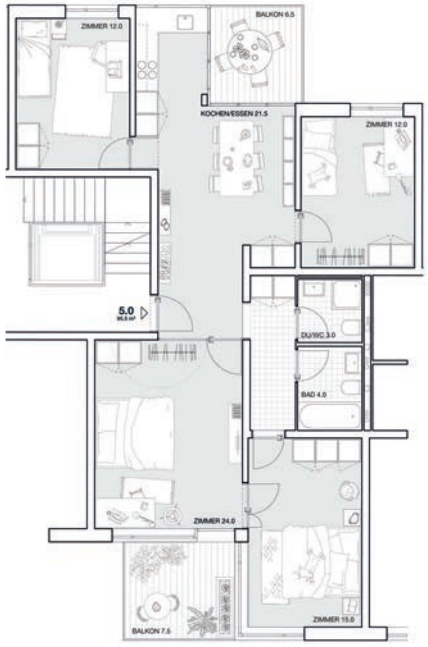


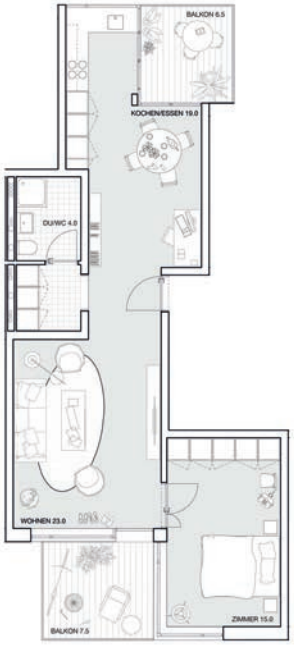
3.5 ZIMMER WOHNUNG 1:100

Wohnungstypen 1:200

4.5 ZIMMER WOHNUNG

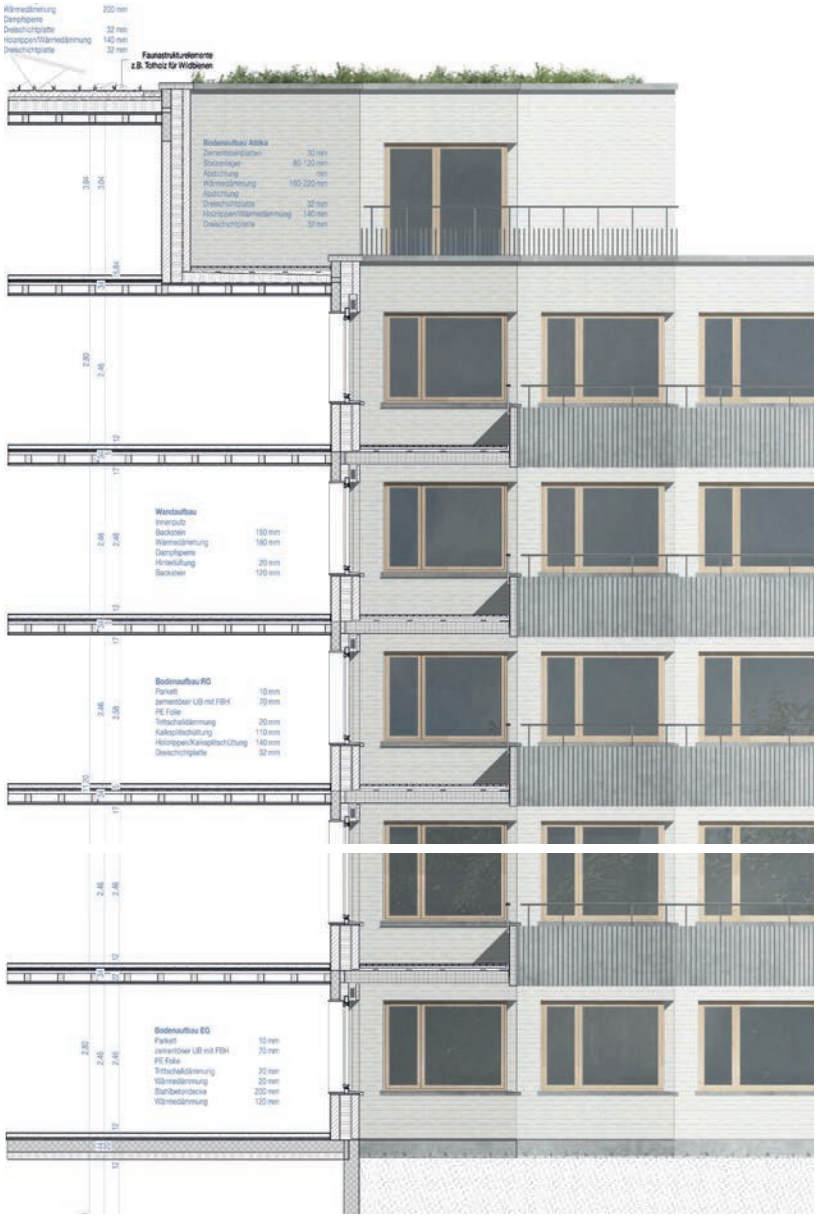






2.5 ZIMMER WOHNUNG 1:100





Detailschnitt Fassade 1:125

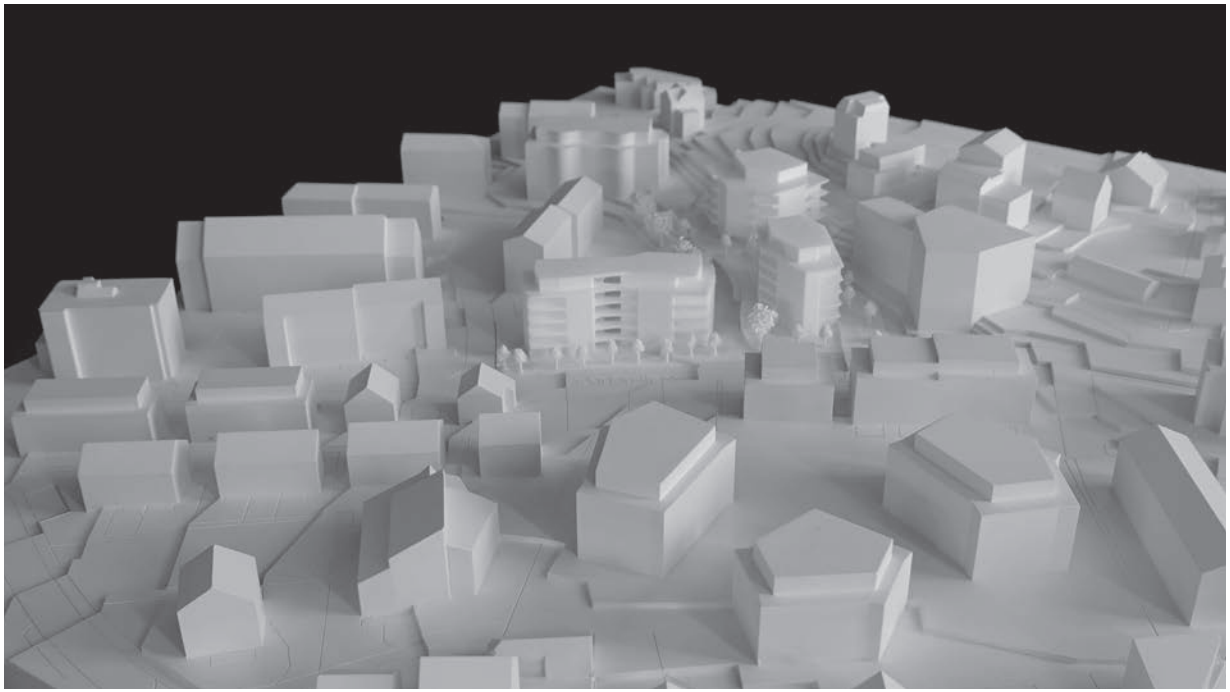
Projekt 01	**Wohnen im Blütenhof**
Architektur	**Tanner Odermatt Architekten, Affoltern am Albis**
Landschaft	**Idea Verde AG, Sursee**

Die Leitidee des Projekts ist der gemeinschaftliche Innenhof als funktionales und soziales Zentrum der Siedlung. Ein parallel zur Gartenstrasse verlaufender Zeilenbau sowie zwei polygonale Solitärbauten reagieren sehr unterschiedlich auf den städtebaulichen Kontext und gruppieren sich um einen zentralen kreisförmigen Spielbereich und eine gemeinschaftlich bespielte Garten- und Erschliessungsterrasse auf dem Dach des Sockelgeschosses. Der Ankunftsplatz an der Gartenstrasse bildet den Auftakt der auf zwei Ebenen aufgefächerten Platzfigur. Eine Freitreppe sowie ein im Hang angelegter Weg verbindet die beiden Platzniveaus.

Der Zeilenbau verfügt neben der hofseitigen Haupterschliessung über einen sekundären Zugang zur Gartenstrasse, die beiden polygonalen Gebäude sind über die Gartenterrasse erreichbar. Im hofseitigen Sockelgeschoss sind die gemeinschaftlichen Nutzungen angeordnet – darunter ein Gemeinschaftsraum, grosszügige Waschküchen sowie eine Velogarage mit direkter Anbindung an den Aussenspielbereich.
Die Tiefgarageneinfahrt ist am Gartenhof in den Gebäudekopf integriert. Kritisch beurteilt wird die Anordnung der Besucherparkplätze auf dem Trottoir mit der daraus folgenden Fussgängerführung über die Parzelle.

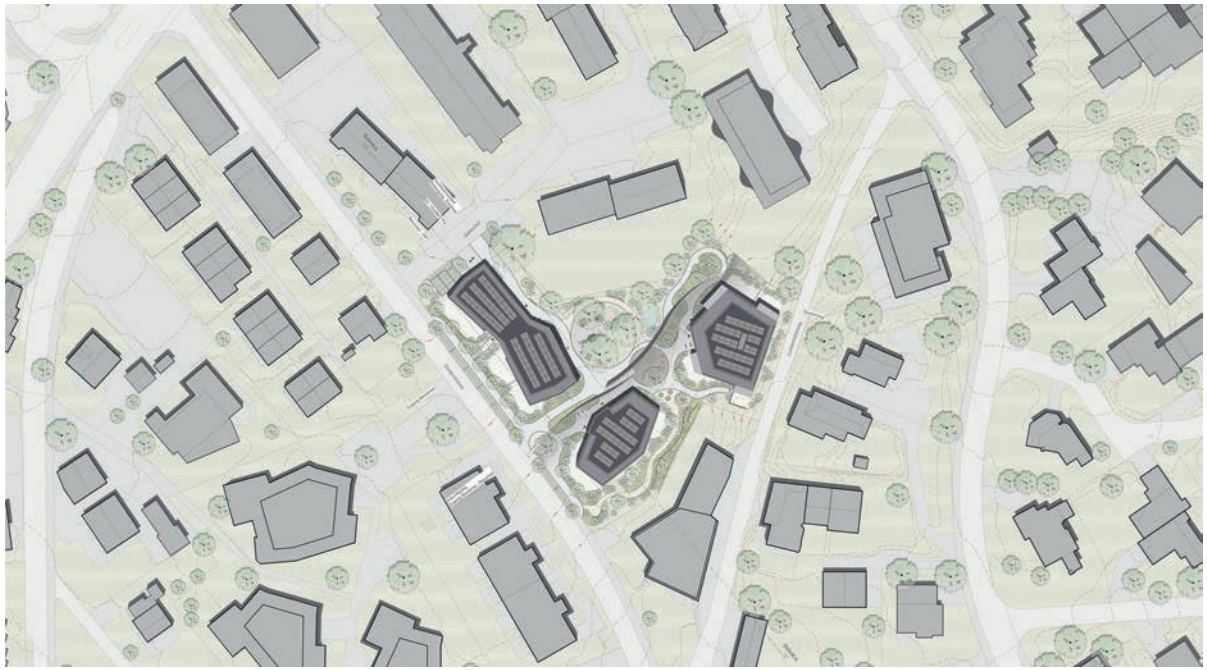
Wie die volumetrische Ausformulierung der drei Baukörper unterscheiden sich auch deren Erschliessungskonzepte und Wohnungsgrundrisse stark voneinander. Der Zeilenbau wird über eine grosszügige offene Treppenanlage mit Terrassen und Laubengang erschlossen, der kleinere Solitärbau über ein ins Volumen integriertes offenes Treppenhaus, der nordöstliche Baukörper verfügt über eine kompakte innenliegende Erschliessung. Die Wohnungen sind unterschiedlich konzipiert und überzeugen mehrheitlich durch einen guten Gebrauchswert: Entrée mit Garderobe, ein durchgesteckter oder versetzter Wohn-Essbereich mit Balkonbezug sowie ein vom Wohnraum abgetrennter Zimmer- und Nasszellenbereich, welcher ein angemessenes Mass an Privatsphäre gewährleistet. Kritisch anzumerken ist, dass der Laubengang im Zeilenbau aufgrund der Brandschutzvorschriften nicht möbliert werden darf – damit entfällt ein wesentlicher Teil des angestrebten Mehrwerts dieser Erschliessungsform. Zudem stehen die angebotenen Begegnungsflächen auf den Erschliessungslauben in einer gewissen Konkurrenz zu den grosszügigen und attraktiven Freiräumen.

Aufgrund der sehr aufwendigen Terrassenausbildung in der Umgebung mit den Gemeinschaftsbereichen, der grossen Fassadenabwicklungen insbesondere im Zeilenbau sowie der teilweise zweigeschossigen Untergeschosse erweist sich das Projekt im Vergleich als das teuerste. Trotz des konsequent eingesetzten Holztragsystems bleibt es gleichzeitig das am wenigsten nachhaltige der eingereichten Beiträge und das einzige, bei welchem die bestehenden Bäume nicht erhalten werden können. Der intensiv durchgestaltete Freiraum geht von einer kompletten Neugestaltung des Aussenraums aus und bezieht die vorhandene Vegetation nicht ein.



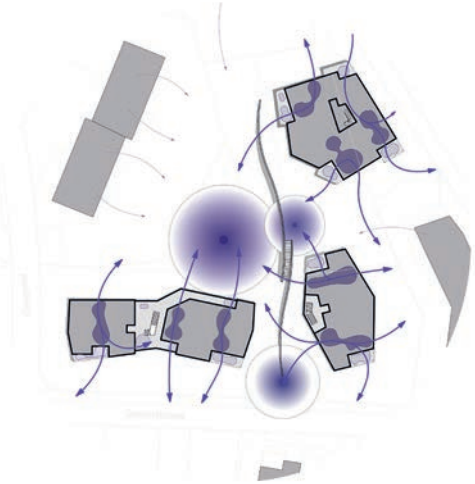
Der gemeinschaftliche Innenhof als soziales und funktionales Herz der Siedlung zu entwickeln ist eine spannende Leitidee. Allerdings gelingt es den Verfassenden nicht vollständig, diesen Anspruch konsistent über alle drei Baukörper und deren Wohnungen durchzuhalten. Die Setzung der Gebäude erscheint wenig zwingend, und die stark unterschiedlichen Qualitäten – insbesondere ihrer Anbindung an das Gemeinschaftliche – schwächen den Gesamteindruck. Das Projekt bleibt in dieser Hinsicht hinter seinen eigenen Ambitionen zurück.





Situation 1:2000







Erdgeschoss 1:1000



Ansicht Gartenstrasse 1:1000



Ansicht Gemeinschaftsraum 1:1000



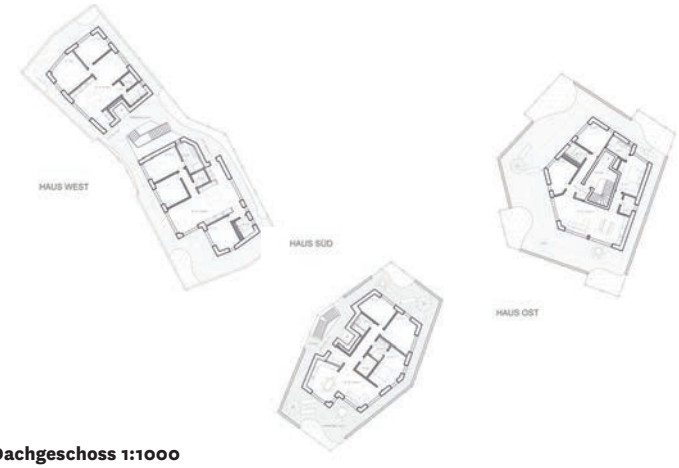
Ansicht Gartenstrasse 1:1000



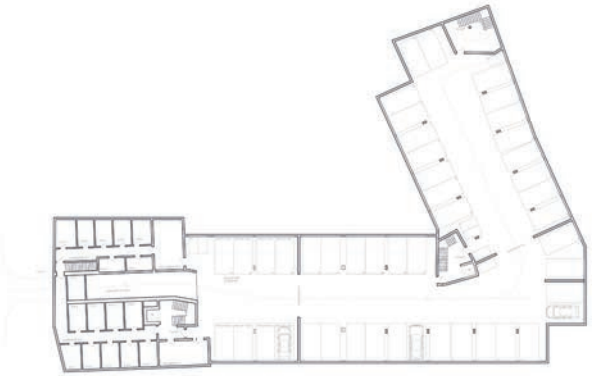
Grundrisse Erdgeschoss / Untergeschoss 1:1000



Grundrisse Erdgeschoss / Untergeschoss 1:1000



Grundrisse Dachgeschoss 1:1000



Grundrisse Tiefgarage / Untergeschoss 1:1000





Konzept Tragstruktur



ATMOSPHÄRE SPIELPLATZ



SITZINSEL GEMEINSCHAFTSTERRASSE



QUARTIERGARTEN

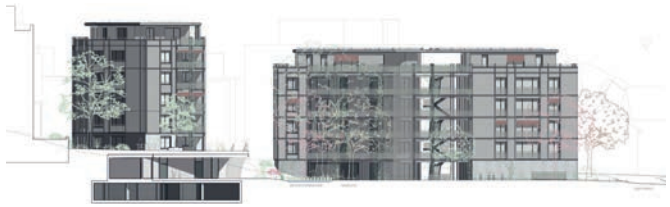


ANKUNFTSPLATZ MIT TREPPE

Konzept Landschaft



Schnitt 1:1000



Ansicht vom Hof 1:1000



Wohnungsgrundrisse Haus Ost 1:200



Wohnungsgrundrisse Haus Süd 1:200



Detailschnitt Fassade 1:125

planzeit GmbH

Bauherrenberatung
Projektentwicklung
Baukommunikation

Ankerstrasse 24
8004 Zürich
Telefon 044 201 37 70

www.planzeit.ch