

PENSIONSKASSE DER UBS

**ERNEUERUNG
WOHNSIEDLUNG DENNLERSTRASSE
ZÜRICH ALTSTETTEN**

JURYBERICHT

Anonymer Projektwettbewerb
im zweistufigen eingeladenen Verfahren
nach Ordnung SIA 142

Zürich, 25. Oktober 2023



AUFTRAGGEBERIN

Pensionskasse der UBS
vertreten durch: UBS Fund Management (Switzerland) AG

VERFAHRENSMODERATION & - ORGANISATION

Michael Hauser GmbH
Orte | Ansprüche | Immobilien
hauserorte.ch

Seiler & Seiler GmbH
Städtebau und Stadtplanung
seilerseiler.com

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	4	9	VORPRÜFUNG STUFE II	75
2	AUSGANGSLAGE	6	10	BEURTEILUNG STUFE II	75
2.1	ÜBERSICHT	6	11	RANGIERUNG	76
2.2	AUFTRAGGEBERIN	6	12	AUFHEBUNG DER ANONYMITÄT	76
2.3	WETTBEWERBSZIELE	7	13	SCHLUSSFOLGERUNGEN	78
2.4	WETTBEWERBSPERIMETER	8	14	EMPFEHLUNGEN SIEGERPROJEKT	79
3	VERFAHREN	9	15	PROJEKTE STUFE II	81
3.1	AUFTRAGGEBERIN	9	15.1	STUFE II - «POLONAISE»	82
3.2	ART DES VERFAHRENS	9	15.2	STUFE II - «ROBBI»	92
3.3	BEURTEILUNGSGREMIUM	9	15.3	STUFE II - «OTTO E MEZZO»	102
3.4	TERMINE	11	15.4	STUFE II - «AMEISE»	112
4	VORPRÜFUNG STUFE I	11	15.5	STUFE II - «CACIO E PEPE»	122
5	BEURTEILUNG STUFE I	11	15.6	STUFE II - «OLIVER»	132
6	PROJEKTE STUFE I	12	16	GENEHMIGUNG	142
6.1	ALLGEMEINE HINWEISE DER JURY ZU PROJEKTEN	12			
6.2	STUFE I - «AL PARCO»	14			
6.3	STUFE I - «AMEISE»	20			
6.4	STUFE I - «CACIO E PEPE»	26			
6.5	STUFE I - «MIN MAX»	32			
6.6	STUFE I - «OLIVER»	38			
6.7	STUFE I - «OTTO E MEZZO»	44			
6.8	STUFE I - «POLONAISE»	50			
6.9	STUFE I - «REAR WINDOW»	56			
6.10	STUFE I - «ROBBI»	62			
6.11	STUFE I - «TURMFALKE»	68			
7	ANFRAGE BAUKOLLEGIUM	74			
8	ANMELDUNGEN STUFE II	74			

1 EINLEITUNG

Die Pensionskasse der UBS ist Erstellerin und Eigentümerin der Wohnsiedlung Dennlerstrasse in Zürich Altstetten. Sie beabsichtigt weiterhin ein langfristiges Engagement. Die 242 mittelständischen Wohnungen wurden vor rund 30 bis 35 Jahren gebaut und sind bei den Mieter:innen bis heute beliebt.

Quantitative und qualitative Potenziale

Im Rahmen der Erneuerungsplanung wurde aufgezeigt, dass die Anlage gemäss geltender Bau- und Zonenordnung als Arealüberbauung über eine Ausnutzungsreserve von gut 100 % verfügt.

Städtebaulich weist die Siedlung ebenfalls Chancen auf: Die Strassenräume sind insgesamt wenig präzise gefasst. Insbesondere der heutige längsseitige Versickerungsgraben entlang der zunehmend gestärkten Langsamverkehrsachse von Altstetten – in der Folge «Edelweisspark» genannt – hat das Potenzial, als Südadresse für die Siedlung und attraktiver Aufenthaltsort für das Quartier entdeckt zu werden.

Teilerneuerung 1. Etappe

Die Eigentümerin hat sich dafür entschieden, das Potenzial der Siedlung für die Innenentwicklung aus Gründen der Sozialverträglichkeit in mindestens zwei Etappen zu aktivieren. In einer 1. Etappe sollen rund 50 % der oberirdischen Bausubstanz erneuert werden mit dem Ziel, möglichst viel der Ausnutzungsreserve aktivieren zu können. Es wird damit gerechnet, dass mit Ersatzneubauten und/oder dem Weiterbauen im Bestand ein substanzieller Teil der insgesamt rund 600 baurechtlich zulässigen Wohnungen entstehen können.

In einer 1. Etappe gilt es, den Bestand wie folgt möglichst gut zu ergänzen:

- Wohnen mit kleinem Fussabdruck, was sich positiv auf die Ökobilanz auswirkt und weiterhin die Bereitstellung von zahlbaren Wohnungen erlaubt
- Anpassung des Wohnungsschlüssels durch Fokus auf Wohnungen für die stark gestiegene Nachfrage nach Ein- und Zweipersonenhaushalte
- Aufwertung der Freiräume (Aneigbarkeit & Klimaerwärmung)
- Gewerbliche Erdgeschossnutzungen vorab entlang des «Edelweissparks» und der Flüelastrasse
- Zeitgemässe Mobilität durch stark reduzierte Anzahl an individuellen Parkplätzen pro Wohnung in Ergänzung zu Sharing- und Veloangeboten. Der Platzbedarf für Autoabstellplätze soll trotz Ausbau der Siedlung nicht steigen

Teilerneuerung 2. Etappe und allenfalls weitere

Um den verbleibenden Mieter:innen ein vielfältiges Umzugsangebot bereitstellen zu können, erfolgt die Erneuerung der restlichen 50 % des Bestandes frühestens nach Fertigstellung und Erstbezug der ersten Teilerneuerung. Der Baubeginn der 2. Etappe ist frühestens 3 Jahre nach Baubeginn der 1. Etappe.

Zielkonflikte und proaktive Kommunikation

Die Eigentümerin ist sich der grossen Spannungsfelder und Zielkonflikte einer Siedlungserneuerung bewusst. Einerseits sind die zahlbaren Wohnungen beliebt und erst rund 35 Jahre jung. Andererseits kommen die Bauten in die Jahre, die Siedlung ist wenig durchmischelt und der Fokus von Familienwohnungen entspricht nicht mehr der Demografie der Stadt Zürich. Innenentwicklungen sind aus Sicht der Raumplanung generell ein Gebot der Stunde.

Aufgrund der Zielkonflikte hat sich die Eigentümerin zu einer frühzeitigen und aktiven Kommunikation für alle Anspruchsgruppen, namentlich der direkt betroffenen Mieter:innen, entschieden.

Zweistufiger, anonymer Projektwettbewerb auf Einladung

Um eine repräsentative und hochstehende Auslegeordnung zu erhalten, hat sich die Eigentümerin für einem zweistufigen, anonymen Projektwettbewerb auf Einladung nach Ordnung SIA 142 entschieden.

- In der 1. Stufe werden auf die städtebauliche Qualität, die Gestaltung der Freiräume, die Flexibilität der einzelnen Entwicklungsschritte, sowie die Wohnqualität fokussiert. Auf eine vorteilhafte CO₂-Bilanz ist zu achten.
- In der 2. Stufe sind die Projektvorschläge detaillierter auszuarbeiten. Die Bauherrschaft behält sich vor, aufgrund der Erkenntnisse aus der 1. Stufe die Anforderungen an die 2. Stufe zu justieren.
- Die Teilnehmenden der 1. Stufe können aufgrund der Rückmeldungen aktiv entscheiden, ob sie an der 2. Stufe partizipieren wollen.



BESTEHENDE WOHSIEDLUNG AN DER DENNLERSTRASSE

2 AUSGANGSLAGE

2.1 ÜBERSICHT

Die Wohnsiedlung im Geviert Flüela-, Fuchsia- und Dennerstrasse (kurz Dennerstrasse) in Zürich Altstetten wurde in zwei Etappen 1986 und 1993, als Ersatz für ehemalige Gewerbebauten, realisiert. Die insgesamt acht um zwei Freiräume und einen mittig liegenden Verbindungsraum gruppierten Zeilen wurden in zwei Etappen bezogen. Jede Zeile besteht aus zwei bis drei Mehrfamilienhäusern mit jeweils fünf bis sechs Geschossen.

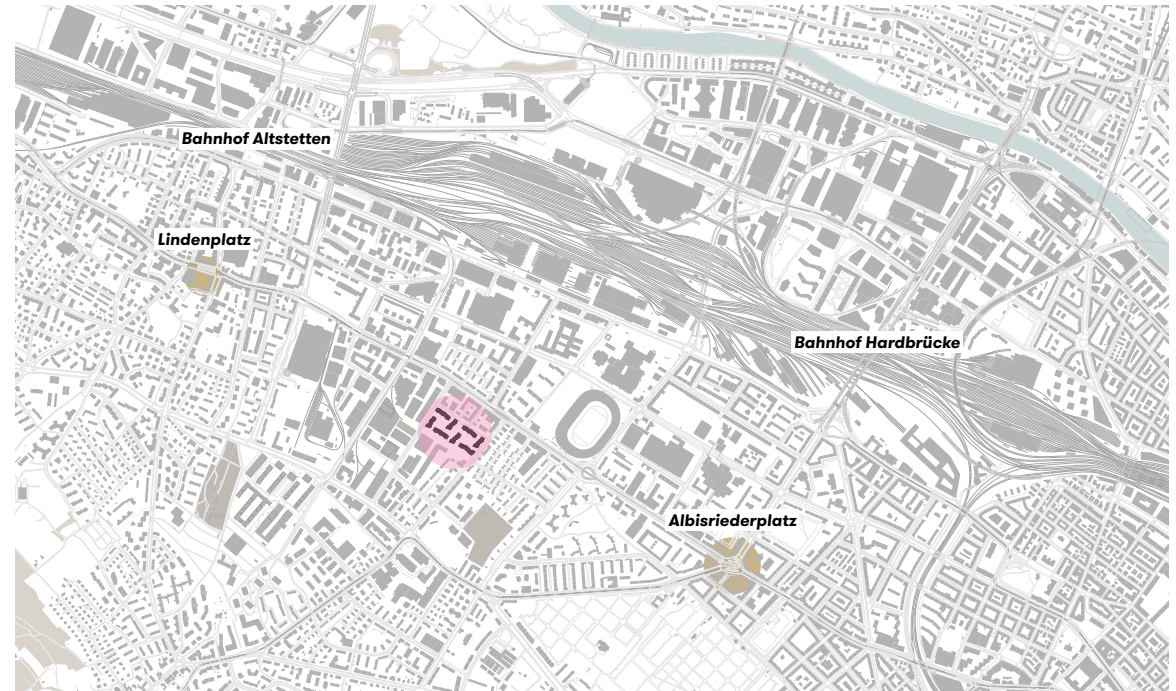
Die Siedlung umfasst 242 Wohnungen und war an Familien des Mittelstands gerichtet. Die meisten Wohnungen verfügen über 4.5 oder 5.5 Zimmer. In der 2. Etappe wurden auch einige kleinere Wohnungen erstellt. Wohnflächen und Aussenräume sind grosszügig bemessen. Pro Wohnung steht mindestens ein Parkplatz zur Verfügung. Ein Doppelkindergarten ergänzt das Angebot.

Städtebau, Architektur und Freiraum versprühen den Geist der 1980er-Jahre. Die Siedlung ist an den Rändern wenig definiert und flankiert die Strassenräume verhalten. In der Fuchsiastrasse wird der Strassenraum durch die mit mehreren Anstösser:innen geteilte Garageneinfahrt empfindlich unterbrochen. Vor- und Rücksprünge der Bauten führen zu innenräumlichen Qualitäten und behaglichen Balkonen. Die Bauten sind mit Zweischalenmauerwerk wertig ausgeführt, grob verputzt und zurückhaltend farbig gestrichen. Das Terrain ist leicht modelliert, «tarnt» die etwas knapp eingegrabenen Tiefgaragen und schafft die Verbindung zu den abgesenkten Hauseingängen. Dort, wo das Terrain nicht unterbaut ist, wurden grosskronige Bäume gepflanzt. Besonders im mittig liegenden Verbindungsraum ist inzwischen eine stattliche Baumgruppe herangewachsen. Die Wegeverbindungen sind durchgehend mit zeittypischen Betonsteinen ausgeführt und die Ausstattung der öffentlicheren Bereiche ist sparsam. Die privaten Sitzplätze der Parterrewohnungen greifen in den Freiraum hinein. Die öffentliche Durchwegung der Siedlung zwischen dem Quartier und der Tramhaltestelle an der Badenerstrasse verliert sich im Bereich der Tiefgarageneinfahrt an

der Fuchsiastrasse zu einem informellen Trampelpfad.

2.2 AUFTRAGGEBERIN

Die Pensionskasse der UBS ist eine von der UBS unabhängige Stiftung nach Schweizer Recht mit Sitz in Zürich. Sie wurde am 1. Juli 1999 bei der Fusion des Schweizerischen Bankvereins (SBV) mit der Schweizerischen Bankgesellschaft (SBG) gegründet. Der Pensionskasse der UBS sind etwa 20'000 Versicherte und 16'000 Rentenbezüger:innen angeschlossen. Mit einem Vermögen von rund CHF 28 Milliarden per Ende 2022 ist sie eine der grössten Pensionskassen der Schweiz. Sie schützt die begünstigten Personen (Destinatär:innen) und Ihre Angehörigen gegen die wirtschaftlichen Folgen von Alter, Invalidität und Tod.



KONTEXT

AUFGABE

2.3 WETTBEWERBSZIELE

Erneuerung & Transformation der Wohnsiedlung

- Die Wohnsiedlung ist aus Gründen der Mietverträglichkeit in mindestens zwei Etappen zu erneuern resp. weiterzuentwickeln
- Auf städtebauliche Entwicklungen im Quartier reagieren
- Orientierung des Wohnungsschlüssel am demografischen Mix der Stadt Zürich
- Es sind sowohl Ersatzneubauten und/oder das Weiterbauen im Bestand der Wohnhäuser vorstellbar
- Grundsätzlich ist für alle Bauten eine Zertifizierung nach SNBS Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz «Label Gold» anzustreben
- Zeitgemässes, autoarmes Wohnen ermöglichen

Etappierung

- Es ist eine Etappierung aufzuzeigen. Über mindestens zwei Etappen sollen 100 % des Ausnutzungspotenzials einer Arealüberbauung ausgeschöpft werden [vgl. Abb. 30].
- In der 1. Etappe sollen rund 50 % der bestehenden Bausubstanz erneuert und ein substanzieller Teil des Potenzials ausgeschöpft werden.
- Jede Etappe muss in sich städtebaulich und freiräumlich abgeschlossen sein, im Sinne einer Arealüberbauung besonders gut gestaltet sein und darf keine weiteren Etappen präjudizieren.
- Die 2. Etappe sowie allfällige weitere werden frühestens nach Bezug

der 1. Etappe realisiert, damit Umsiedlungsmöglichkeit angeboten werden können.

- Im Ergänzungsbericht ist die Gestaltung eines allfällig möglichen weiteren Ausbaupotenzials für die zweite Bauetappe (ev. verzögerte Ausführung, Richtplan-Eintrag, mögliche BZO-Revision, Gestaltungsplan) schematisch darzustellen.

Raumprogramm

- Nach Abschluss der letzten Etappe soll der Wohnungsschlüssel dem demografischen Mix der Stadt Zürich entsprechen. Im Vergleich zum Bestand von 242 Wohneinheiten soll die Siedlung neu gegen 600 Wohneinheiten inkl. Gewerberäume umfassen. Dies entspräche in etwa 250 % des Bestandes.
- Im Erdgeschoss sind neu Gewerbenutzungen sowie quartieröffentliche und hybride Nutzungen entlang der Flüelastrasse sowie dem «Edelweisspark» anzustreben. Diese sollen zwischen 20–40 % der Erdgeschossfläche betragen. Die restliche Fläche kann der reinen Wohnnutzung dienen.
- An der Flüelastrasse 13 besteht im Erdgeschoss ein Doppelkindergarten. Es wird davon ausgegangen, dass der Bedarf auch zukünftig unverändert besteht.
- Der Bestand besteht aus klassischen Wohnungstypen von 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen. Die Erneuerung soll schwerpunktmässig mit Wohnungen für die stark zunehmenden 1- bis 2-Personenhaushalte ergänzt werden. Nebst flächenreduzierten Wohnungen u.a. für Mehrdomizilpaare und arrivierte Einzelpersonen sollen auch Wohnungen speziell für Alleinerziehende oder Patchwork-Familien sowie Clusterwohnungen geschaffen werden.

Mieterverträgliche Lösung

- Genügend Zeit einräumen (Kündigung idealerweise 4 Jahre vor Baubeginn)
- Transparente, offene Projektkommunikation

Nachhaltige Lösung für die Eigentümerin

- Langfristig wird ein CO₂-neutraler Betrieb der Siedlung angestrebt
- Gemessen werden die notwendigen Investitionen, die Ertragswartungen sowie die CO₂-Bilanz pro Etappe resp. insgesamt

Sichtbaren Mehrwert für die Quartieraufwertung

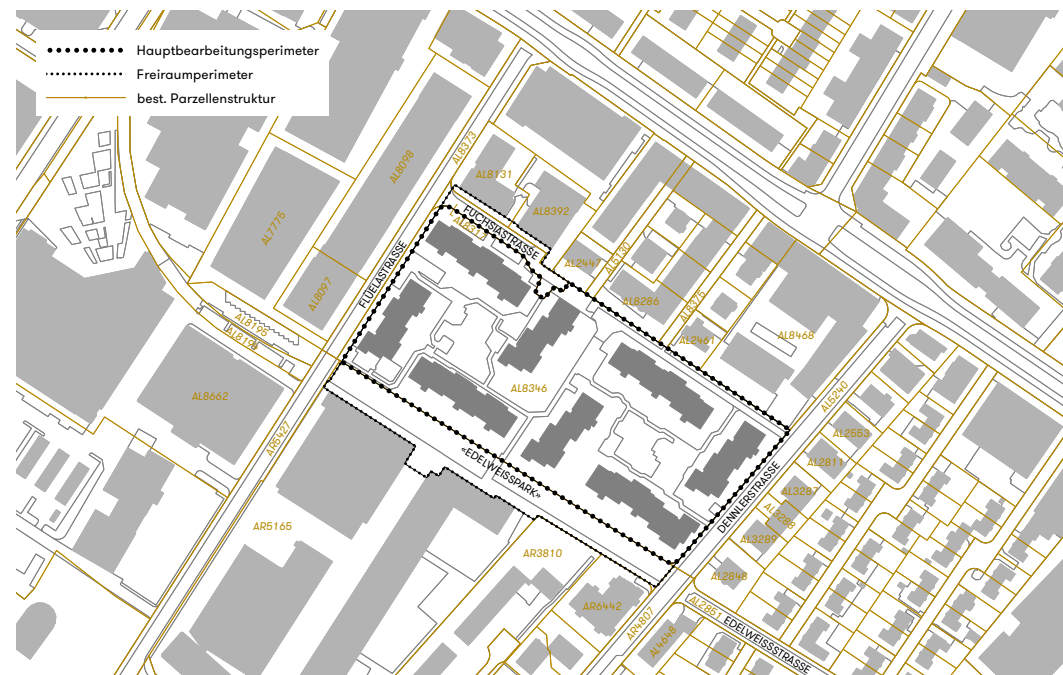
- Klimaadaptive, öffentliche Räume entwickeln (Hofsituationen und «Edelweisspark» mit grosskronigen Bäumen)
- Publikumsorientierte Nutzungen im Bereich der Flüelastrasse und des zukünftigen «Edelweisspark» schaffen

2.4 WETTBEWERBSPERIMETER

Der Hauptbearbeitungsperimeter umfasst die Parzelle AL8346 bis an die Hinterkante der Trottoirs. Die Parzelle ist im alleinigen Eigentum der Pensionskasse der UBS.

Der Freiraumperimeter umfasst zusätzlich die Parzelle AL8317 (Fuchsiastrasse) sowie Teilflächen der Parzelle AR5165 (Überbauung «James»). Die Überbauung «James» ist im Besitz der Turintra AG (eine Gesellschaft des UBS [CH] Property Fund – Swiss Mixed «Sima») und bei der Fuchsiastrasse steht die Pensionskasse der UBS im Miteigentum.

Über die Perimeter hinaus galt es dem Quartier und der Umgebung die notwendige Aufmerksamkeit zu schenken. Auf die Festlegung eines konkreten Betrachtungsperimeter wurde verzichtet.



WETTBEWERBSPERIMETER

3 VERFAHREN

3.1 AUFTRAGGEBERIN

Die Auftraggeberin ist:

Pensionskasse der UBS
Stauffacherquai 46
8004 Zürich

Vertreten durch:

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
4002 Basel

3.2 ART DES VERFAHRENS

Zweistufiger, anonymer Projektwettbewerb auf Einladung nach Ordnung SIA 142. Nach Abschluss der 1. Stufe haben die Teams die Option, aus dem Konkurrenzverfahren auszusteigen. Nach Abschluss der 2. Stufe besteht die Option der Über- resp. Weiterbearbeitung durch ein oder mehrere Teams.

3.3 BEURTEILUNGSGREMIUM

Sachpreisrichter

Thomas Jenev
Geschäftsführer, Pensionskasse der UBS

Patrick Bucher
Head Asset Management, Pensionskasse der UBS

Jürg Meier
Portfolio Management / Fund Manager, UBS Fund Management

Volker Trommsdorff
Construction & Development, UBS Fund Management

Tobias Frei (Ersatz)
Asset Management, UBS Fund Management

Fachpreisrichter:innen

Katrin Gügler
dipl. Arch. ETH / Direktorin Amt für Städtebau

Rita Mettler
Landschaftsarchitektin HTL

Vittorio Magnago Lampugnani
Prof. (em.) Dr. Ing. ETH

Thomas Pulver
dipl. Arch. ETH BSA SIA Reg. A

Christian Inderbitzin
dipl. Arch. ETH SIA BSA, Prof.

Moderation

Michael Hauser

dipl. Arch. ETH SIA / MBA, Michael Hauser GmbH

Expert:innen (ohne Stimmrecht)

Jörg Lamster

Durable Planung und Beratung, ökologische Nachhaltigkeit

Remo Thalmann

ZPF Ingenieure AG, ökologische Bilanz

Werner Abplanalp

2ap, Bauökonomie

Ivan Anton

Wüest Partner AG, wirtschaftliche Nachhaltigkeit

Christoph Zurflüh

Trafiko AG, Mobilität & Verkehr

Sven Marti

Apleona Schweiz AG, Immobilienbewirtschaftung

Die Expert:innen haben bei der Erarbeitung des Programms und bei den Vorprüfungen und Beurteilungen ohne Stimmrecht mitgewirkt.

Organisation

Roman Seiler & Reto Lucek

SEILER & SEILER

Teilnehmende Teams

Folgende zehn Planungsteams mit Vertreter:innen der Fachdisziplinen Architektur und Städtebau (Federführung) sowie Landschaftsarchitektur wurden zum Verfahren eingeladen:

Adrian Streich Architekten

+ Schmid Landschaftsarchitekten

ARGE Esch Sintzel Ramser Schmid Architekten

+ Stauffler Rösch Landschaftsarchitekten

Darlington Meier Architekten

+ Vetschpartner Landschaftsarchitekten

Demuth Hagenmüller & Lamprecht Architekten

+ Lorenz Eugster Landschaftsarchitekten

Duplex Architekten

+ Westpol Landschaftsarchitekten

EM2N Architekten

+ Balliana Schubert Landschaftsarchitekten

Jessenvollenweider Architekten

+ Vogt Landschaftsarchitekten

Joos & Mathys Architekten

+ August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten

Miller & Maranta Architekten

+ Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten

Staufer & Hasler Architekten

+ Krebs und Herde Landschaftsarchitekten

3.4 TERMINE

Kick-Off	26. Oktober 2022
Abgabe 1. Stufe	27. Januar 2023
Beurteilung 1. Stufe	14. & 16 März 2023
Abgabe 2. Stufe	7. Juli 2023
Schlussbeurteilung 2. Stufe	21. & 22 September 2023

4 VORPRÜFUNG STUFE I

Zur Abgabe am Freitag, 27. Januar 2023 wurden alle zehn Projekte eingereicht. Diese wurden nach den Grundsätzen der SIA-Ordnung 142, den Anforderungen des Wettbewerbsprogramms und der Fragenbeantwortung auf folgende Punkte hin geprüft:

- Termingerechtigkeit und Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Baurecht (Ausnutzungsziffer, Abstände, Höhen)
- Ökologische Nachhaltigkeit (Umgang mit Bestand, Klima, Versiegelung)
- Soziale Nachhaltigkeit (Etappierung, Entmietungen)
- Wirtschaftliche Nachhaltigkeit (Kosten, Erträge, Flächeneffizienz)
- Mobilitätskonzept (Abstellplätze Velo / Auto, Sharing)

Alle Projekte sind rechtzeitig und vollständig eingetroffen. Die Vorprüfung beantragte das Beurteilungsgremium, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

5 BEURTEILUNG STUFE I

Das Beurteilungsgremium traf sich am 14. & 16. März 2023 zur Beurteilung der zehn Projekte. Zu Beginn wurde das Ergebnis der Vorprüfung zur Kenntnis genommen. Der Antrag der Vorprüfung wurde stattgegeben und alle Projekte zur Beurteilung zugelassen. In Gruppen hat das Beurteilungsgremium in der Folge die Projekte eingehend analysiert und sich gegenseitig in einem wertungsfreien Rundgang vorgestellt. Die anschließende Gesamtbeurteilung fand nach den folgenden im Programmheft aufgeführten Beurteilungskriterien statt:

- Qualität und Resilienz des gewählten städtebaulichen Ansatzes
- Qualität der Freiräume
- Gebrauchswert der Wohnungen
- Ökologische und soziale Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlichkeit
- Positiver Beitrag zum Quartier
- Gesamtwertung

6 PROJEKTE STUFE I

6.1 ALLGEMEINE HINWEISE DER JURY ZU PROJEKTEN

Die Jury dankt allen Teams für die anregenden, bereits tief bearbeiteten und insgesamt wohlüberlegten Vorschläge. Die Aufgabenstellung hat sich als anspruchsvoll, aber lösbar erwiesen. Einigen Teams sind bereits vielversprechende erste Antworten zu Städtebau, Wohnungstypologie und Freiraum gelungen. Andere Teams müssen ihr Konzept nochmals grundsätzlich überdenken. Mit dem Projekt ist eine besonders gute Gesamtwirkung (Arealüberbauung) zu erreichen.

Resilienz der gewählten städtebaulichen Ansätze

- Städtebauliche Lösung: Die Ansätze reichen von weitgehend belassenen Bestandsbauten zu Überformungen der bestehenden Bauten bis hin zu kompletten Ersatzneubauten.
- Es ist zu beachten, dass die städtebauliche Lösung nach der 2. Etappe als Arealüberbauung, im Sinne einer städtebaulichen Gesamtidee, überzeugen muss.
- Bei Eingriffen in Bestandsbauten ist die Erdbebenertüchtigung konzeptionell nachzuweisen.

Qualität der Freiräume

- Fuchsiastrasse: Das freiräumliche Potenzial der Fuchsiastrasse sollte, neben jenen der Siedlungsaussenräume von «Edelweisspark» und Flüelastrasse, ausgeschöpft werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der «Edelweisspark» für das «James» Areal die Versickerungsfunktionen übernimmt (vgl. Programm). Dies ist in der Neugestaltung unverändert der Fall. Zur zusätzlichen Retention/Versickerung des Dachwassers des Wettbewerbsperimeters sind ebenfalls Aussagen zu machen.

- Die Garageneinfahrt ist sowohl über die Flüela- als auch über die Fuchsiastrasse denkbar. Der Strassenraum der Fuchsiastrasse soll jedoch von der heute im Strassenraum angeordneten Garageneinfahrt befreit werden. Grundsätzlich wird die Integration der Garageneinfahrt in ein Gebäude – an der Flüelastrasse oder bei der Fuchsiastrasse im Einmündungsbereich – empfohlen.
- Der Trend zu autoarmem Wohnen führt dazu, dass Velos aller Art an Bedeutung gewinnen: Anzahl, Grösse (Lastenbikes) und Ausstattung (Ladestationen) nehmen zu. Es braucht daher sowohl gut erreichbare und sichere Langzeitabstellplätze als auch Kurzzeitparkplätze im Siedlungseingang/Hauseingangsbereich.
- Im Situationsplan sind die Untergeschosse gestrichelt darzustellen. Versiegelte und unversiegelte Flächen sind auszuweisen.

Wohnungstypologie und Gewerbeflächen

- Es werden knapp geschnittene und gut belegbare Wohnungen mit überdurchschnittlichen räumlichen Qualitäten gewünscht. Letzteres gilt insbesondere auch für das stark wachsende Segment von Kleinwohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte aller Altersgruppen.
- Informellen Begegnungsmöglichkeiten ist grosses Augenmerk zu schenken. Es ist daher gerade auch bei Kleinwohnungen auf attraktive, gut proportionierte, möglichst natürlich belichtete Erschliessungsräume und auf sonstige Schwellenräume besonderen Wert zu legen.
- Wichtiger als die Grösse der Gewerbefläche ist ihre Anordnung am richtigen Ort. Entlang der Flüelastrasse ist Planungsflexibilität im Hinblick auf die Skalierung von Gewerbeflächen gesucht.

Ökologische und soziale Nachhaltigkeit

- Soziales: Die Vorgabe, im Rahmen der ersten Etappe maximal 50 % der Wohnungen zu entmieten, wurde von allen Teams erfüllt.

Wirtschaftlichkeit

- Die Wirtschaftlichkeit hängt wesentlich von der Ausschöpfung der Ausnutzungsreserve, von der Anzahl und Effizienz der Wohnungen und von attraktiven Grundrissen ab.
- Die Wohnungsmieten wurden entsprechend der unterschiedlichen Grössen marktgängig, aber neutral eingepreist. Ertragsrelevante qualitative Aspekte wie Lage, Aussicht, innenräumliche Vielfalt und unterschiedliche Haushaltformen sowie Belegungsmöglichkeiten und post-corona Wohnen wurden noch nicht gewichtet.
- Die Einschätzung der Baukosten, insbesondere Neubau vs. Bestand weist im gegenwärtigen Zeitpunkt noch Unschärfen auf.

Quartierbeitrag

- Die Anordnung, Nutzung und Gestaltung der Freiräume sowie die Nutzung der ihnen zugeordneten Erdgeschosse - etwa mit Gewerbe - sollte einen positiven Beitrag zum gesamten Quartier leisten.

Mobilität

- Das Verkehrsregime in der Fuchsiastrasse ist aufzuzeigen.
- In der zweiten Stufe sind die Mobilitätsflächen, inkl. Sharing detailliert nachzuweisen. Dies betrifft die Untergeschosse, die Erdgeschosse und punktuell die Freiräume.
- Anlieferung, Rettung und Entsorgung sind nachzuweisen.

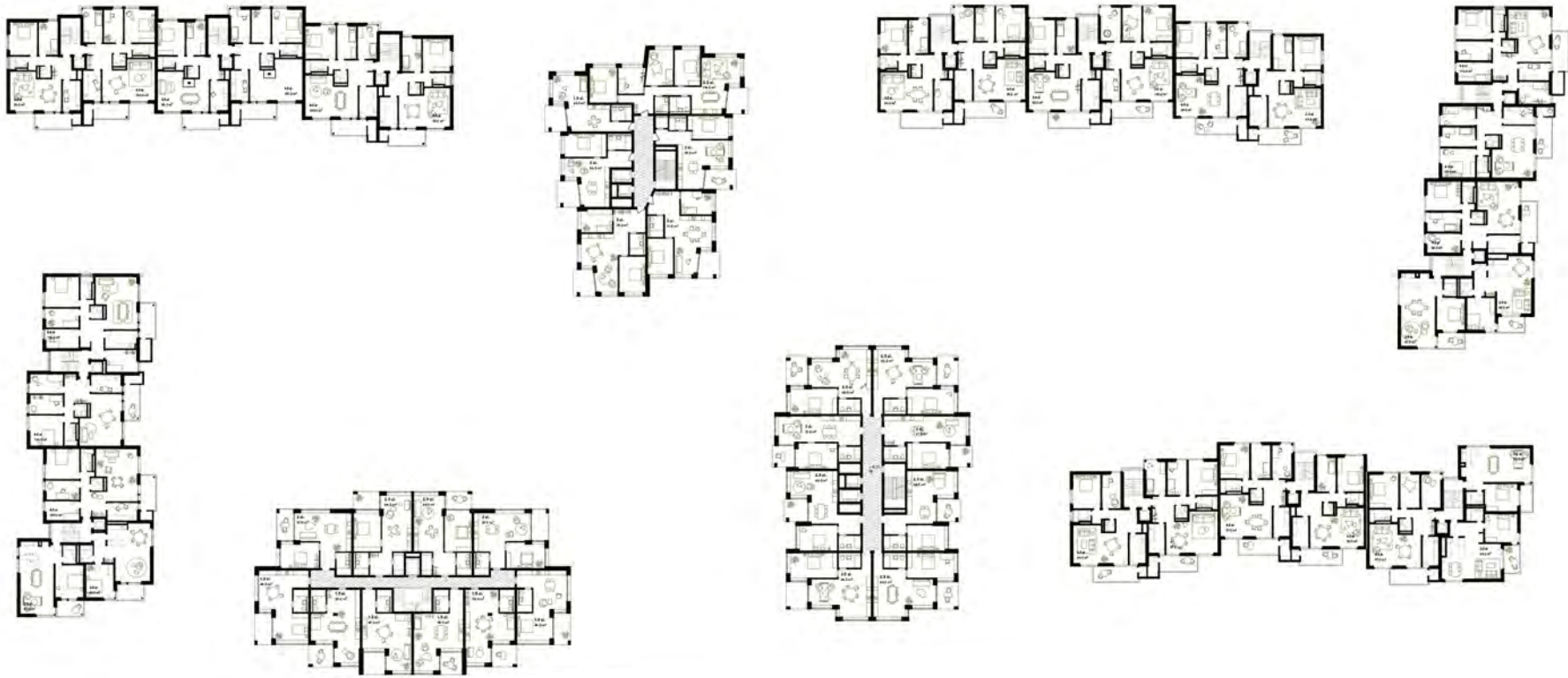
6.2 STUFE I - «AL PARCO»



SITUATIONSMODELL - ETAPPE I (KEIN VOLLAUSBAU DARGESTELLT)



ERDGESCHOSSPLAN «AL PARCO»



REGELGESCHOSS



LÄNGSSCHNITT

«AL PARCO»

Resilienz der gewählten städtebaulichen Ansätze

- Der Städtebau (Vollausbau 249 %) als Ganzes ist nicht beurteilbar. Die planerische Ausarbeitung und Darstellung im Modell fehlen. Der Vollausbau ist lediglich im Erläuterungsbericht, in qualitativ und/oder quantitativ kaum befriedigenden Varianten, schematisch dargestellt.

Qualität der Freiräume

- Zwischen dem intensiv gestalteten Südteil («Edelweisspark») und der an den Bestand orientierten Gestaltung im nördlichen Bereich der Siedlung entsteht ein starker Bruch. Der «Edelweisspark» dient auch zukünftig als Versickerungsfläche (vgl. Wettbewerbsprogramm und allgemeiner Teil). Darauf reagiert die vorgeschlagene Gestaltung wenig plausibel.
- Adressierung der Neubauten und Freiraumgestaltung wirken nicht aufeinander abgestimmt.
- Die Anordnung der Besucherparkplätze im Arealinneren ist nicht gewünscht.
- Der Bruch zwischen den siedlungszugewandten (malerischen) und öffentlichen (orthogonalen) Freiräumen in der Arealmitte erstaunt. Die Erdgeschossnutzungen, Wohnungseingänge und Gebäudetypologien sind kaum auf die entsprechende Aussenraumzuordnung und -gestaltung abgestimmt.

Wohnungstypologie und Gewerbeflächen

- Aufgrund der durch Vor- und Rücksprünge vergrösserten Abwicklungen haben auch einseitig orientierte Wohnungen grosses Potenzial. Durch die erhöhte Abwicklung und versetzte Gebäudeanordnung entstehen attraktive Ausblicke.

- Die Erschliessungen in den Obergeschossen der Neubauten wirken unattraktiv und anonym.
- Das Potenzial für öffentliche Nutzungen an der Flüelastrasse wird noch nicht aufgezeigt.

Ökologische und soziale Nachhaltigkeit

- Die Verfasser:innen versprechen eine hohe soziale Nachhaltigkeit mit weitgehendem Erhalt des Bestandes. Die erste Etappe (lediglich Abbruch und somit Entmietung von drei Zeilen) ist sehr attraktiv. Es wird sich zeigen, inwieweit dieses Versprechen im Rahmen der Vollausnutzung eingehalten werden kann.

Wirtschaftlichkeit

- Da lediglich die erste Etappe ausgearbeitet wurde, ist der Projektvorschlag im Vollausbau kaum beurteilbar.
- Der konzentrierte Eingriff schafft grundsätzlich eine gute wirtschaftliche Ausgangslage und die «luftige» Anordnung der Wohnungen lassen attraktive Erträge erwarten.

Würdigung und Fazit

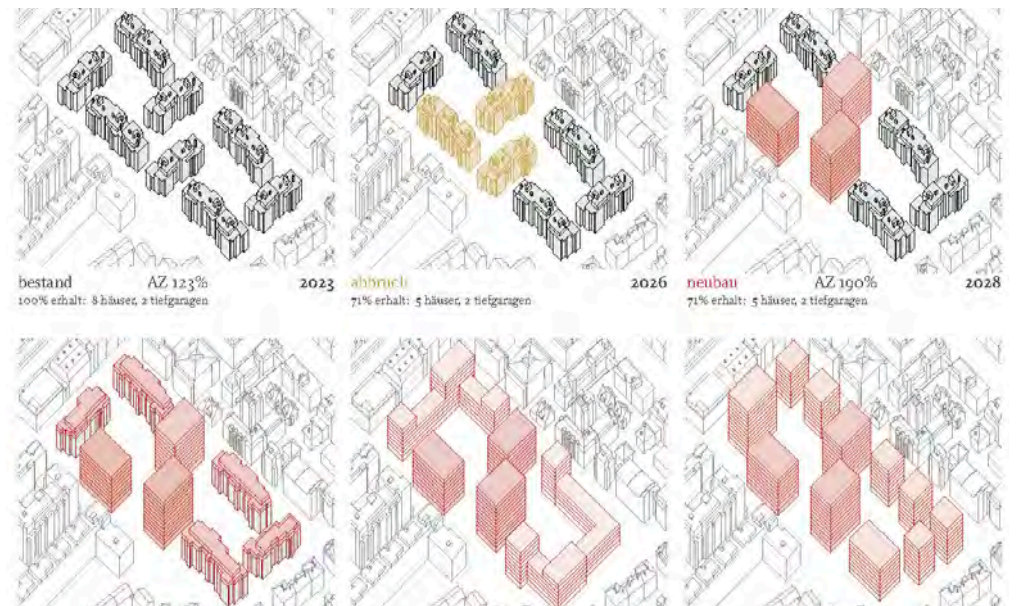
- Aufgrund der nicht ausgearbeiteten und im Modell nicht dargestellten zweiten Etappe ist der Beitrag schwer beurteil- und kaum vergleichbar.
- Der im Erläuterungsbericht dargestellte Vollausbau mit voller Ausnutzung (249 %) wirkt noch wenig zielführend und ist nicht überprüfbar.



EDELWEISSPROMENADE



ENSEMBLE AM QUARTIERPLATZ



ERWEITERUNGSTRATEGIE

6.3 STUFE I - «AMEISE»



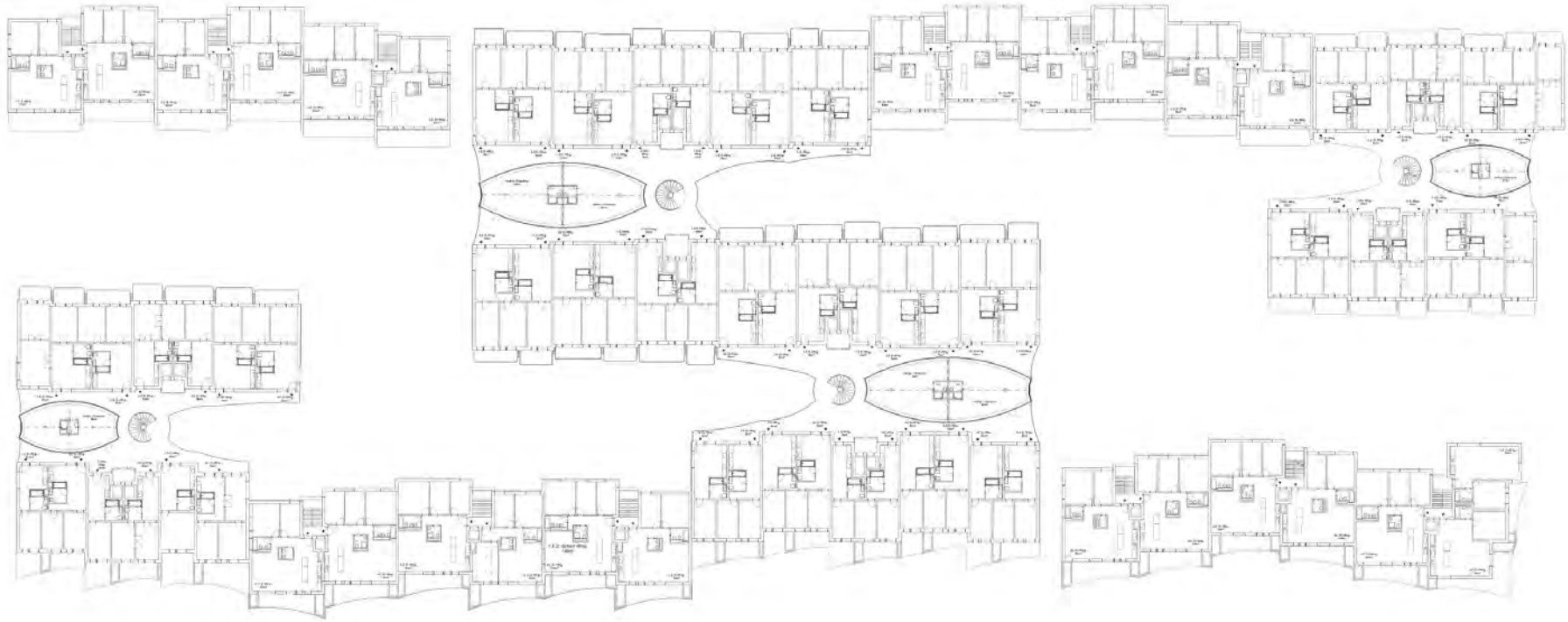
SITUATIONSMODELL - ETAPPE I



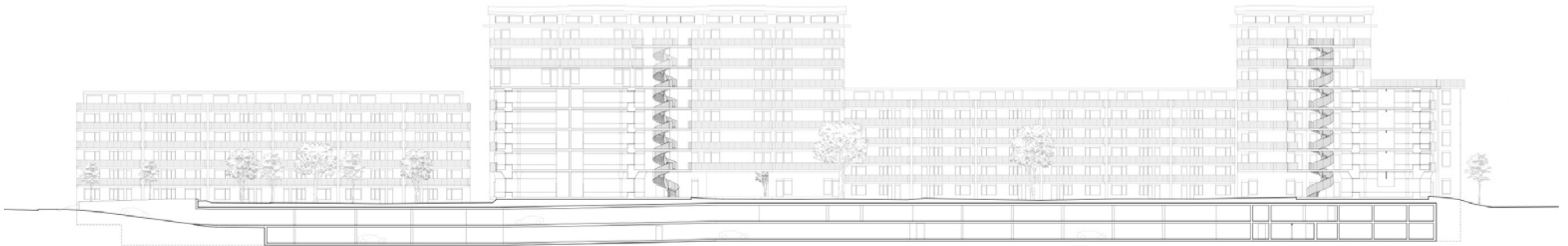
SITUATIONSMODELL - ETAPPE II



ERDGESCHOSSPLAN «AMEISE»



REGELGESCHOSS



LÄNGSSCHNITT

«AMEISE»

Resilienz der gewählten städtebaulichen Ansätze

- Städtebaulich wirkt das Projekt örtlich zu dicht. Es scheint kaum realistisch, drei parallele Längszeilen in der gewünschten Qualität unterzubringen, zumal die Gebäudevolumen für Nord-/Südtypen eher tief erscheinen. Zwischen den Bauten eingehängte Geschossplatten verschatten sowohl die Aussenräume als auch die Wohnungen.
- Die in der Mitte der Siedlung neu eingeführten Bauten überragen den (aufgestockten) Bestand. Sie sind ebenfalls mittels Geschossplatten verbunden und leiden an schlechter Belichtung und schlechter Adressierung.
- Die hohen Häuser wirken städtebaulich zufällig gesetzt und überzeugen weder volumetrisch noch typologisch.

Qualität der Freiräume

- Der modifizierte städtebauliche Ansatz (ausschliesslich Nord-/Südausrichtungen) dürfte aufgrund der grossen Gebäudetiefen und den teilweise schluchtartigen Freiräumen kaum zielführend sein.
- Die für das Quartier wichtige Nord/Süd-Querung ist nur über mehrere unwirtliche Durchgänge sichergestellt.
- Den entstehenden Aussenräumen fehlt es an Grosszügigkeit, Übersichtlichkeit und qualitativer Zonierung.
- Die Freiräume wirken gleichförmig und labyrinthisch gestaltet. Von den schmalen Freiräumen wird ein zu grosser Teil befestigt.
- Die einzelnen Adressen sind kaum intuitiv auffindbar.

Wohnungstypologie und Gewerbeflächen

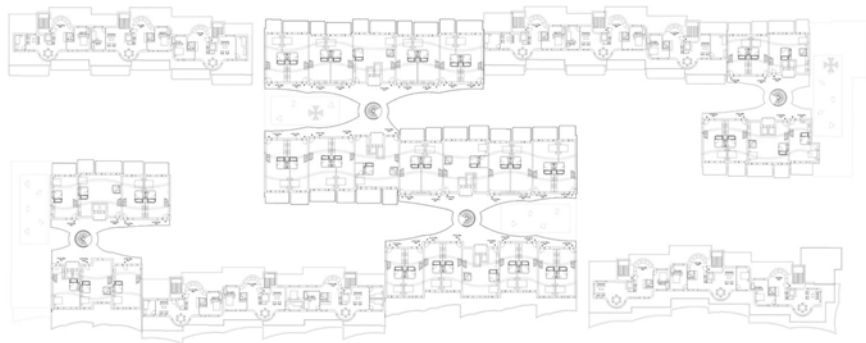
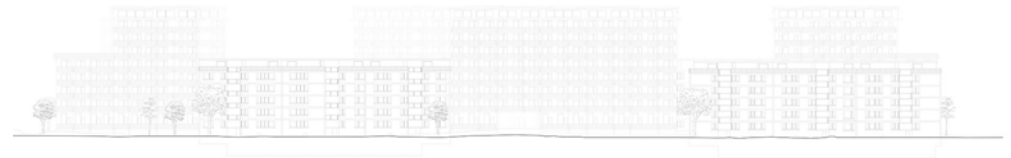
- Die Wohnungen werden über die gesamte Siedlung kaum variiert. Eine Spiegelung in nordsüdlicher Richtung generiert zudem Einheiten mit nach Norden ausgerichteten Wohnbereichen, was, in der daraus resultierenden Menge, nicht erwünscht ist.
- Die Gewerberäume im Vorbereich der Wohnungen führen teilweise zu wohnhygienisch prekären Zuständen. Zahlreiche Wohn-/Essbereiche haben kein Tageslicht. Zusätzlich verschlechtern die geschossweise angeordneten Gewerberäume die Auffindbarkeit der Wohnungen.
- Die Eingriffe in den Bestand sind aufgrund der Plandarstellungen kaum nachvollziehbar.

Wirtschaftlichkeit

- Trotz einer subjektiv sehr hohen Dichte lässt das Projekt eine unterdurchschnittliche Wirtschaftlichkeit erwarten.

Würdigung und Fazit

- Der Städtebau muss über den ganzen Perimeter überzeugen. Der Preis für den Erhalt von insgesamt vier der acht bestehenden Zeilen ist im vorliegenden Fall zu hoch.
- Die Jury empfiehlt eine grundlegend neue Lösung zu suchen (vgl. Programm, Kap. 4, Aufgabe: „Es sind sowohl Ersatzneubauten und/oder das Weiterbauen im Bestand der Wohnhäuser vorstellbar.“)



ANSICHTEN



ATTIKA ALTBAU 5. OBERGESCHOSS, NEUBAU 7. OBERGESCHOSS

QUERSCHNITTE

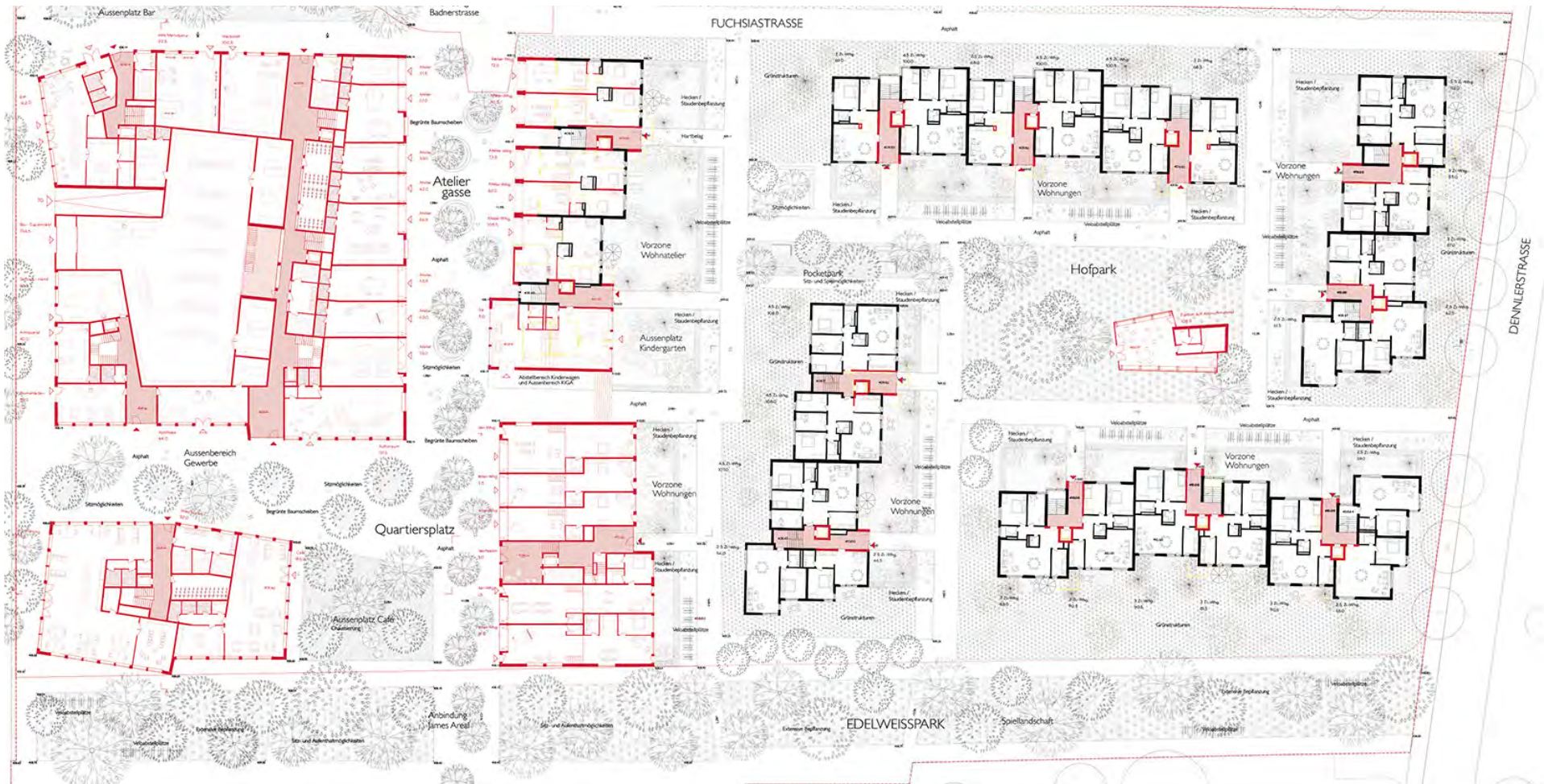
6.4 STUFE I - «CACIO E PEPE»



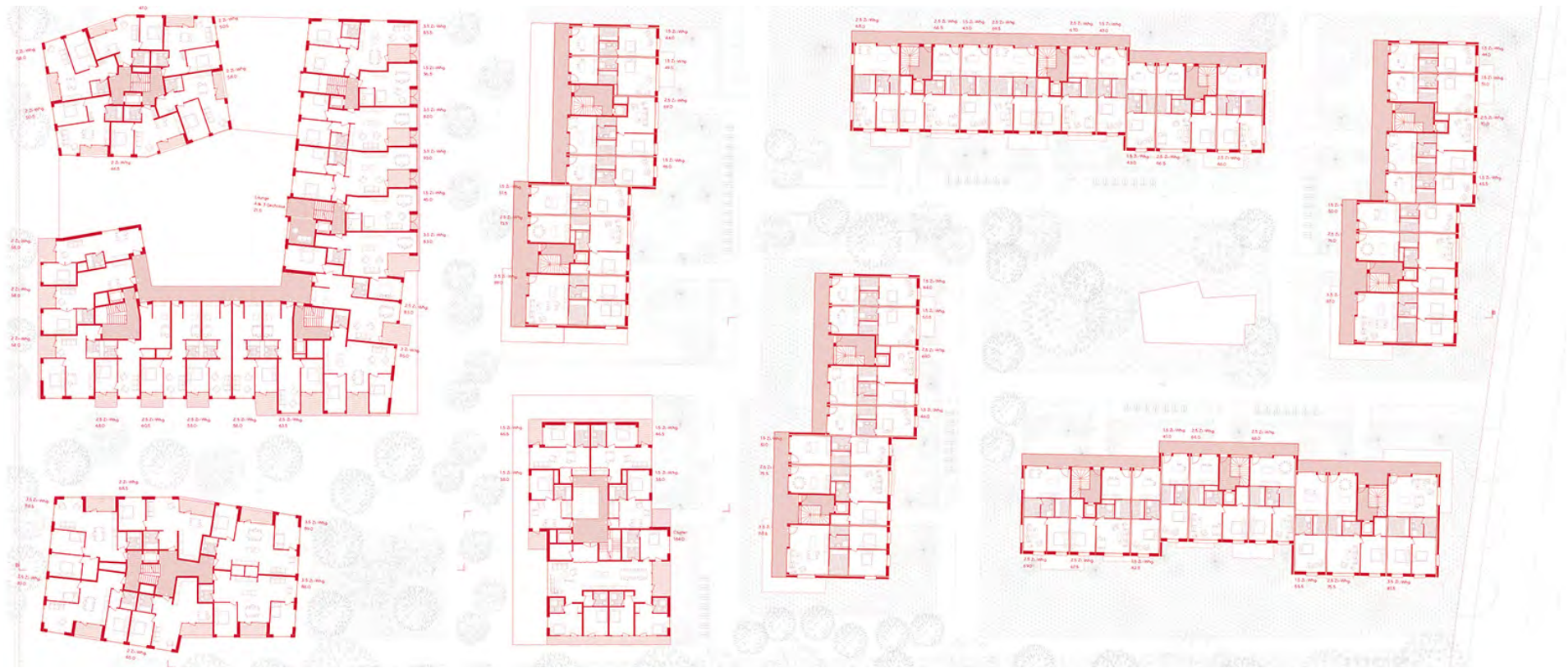
SITUATIONSMODELL - ETAPPE I



SITUATIONSMODELL - ETAPPE II



ERDGESCHOSSPLAN «CACIO E PEPE»



REGELGESCHOSS



LÄNGSSCHNITT

«CACIO E PEPE»

Resilienz der gewählten städtebaulichen Ansätze

- Der Versuch, einen massgebenden Teil der Verdichtung im Bereich der Flüelastrasse mit Bezug zum Kochareal sowie zum «James» zu konzentrieren und den Bereich zur Dennlerstrasse im Gegenzug zu entlasten, wird grundsätzlich für möglich befunden. Der konkrete Vorschlag wirkt allerdings noch nicht austariert und dürfte baurechtlich über das gesamte Areal als Arealüberbauung schwer zu begründen sein (möglicherweise zu grosses Dichtegefälle).
- Für eine entsprechende Gesamtwirkung im Sinne der Arealüberbauung müssen insbesondere typologische Zuordnungen geklärt werden, die Bau- und Freiraumtypen gleichermaßen betreffen (Freistehendes Hochhaus, neben Block mit Hochhausteil, dahinter Zeilenbauten mit Aufstockungen, Gartenhof, befestigte Gassen und Plätze...). Insbesondere die zwei sehr verschiedenen Hochhaustypen an der Flüelastrasse sind zu hinterfragen, respektive in ein geklärtes Verhältnis zu setzen.
- Zum vorausgehenden Punkt gehört auch die Zuordnung der mittigen, zwischen «Edelweisspark» und Fuchsiastrasse aufgespannten Zeile: sie wirkt städtebaulich unentschieden und es fragt sich, welchem der beiden Teile – dichter Cluster Flüelastrasse oder Gartenhof Dennlerstrasse – sie zugerechnet wird.
- Die Hochhäuser sind auf die entsprechenden Anforderungen hin zu prüfen (Erschliessung/Rettung, Brandüberschlag u.dgl.).

Qualität der Freiräume

- Der Freiraum ist nachvollziehbar programmiert. Die einzelnen Bereiche wirken solitär und weniger als vielfältiges Ganzes.

- Die Zuordnung von Quartiernutzungen um den Quartierplatz und die gewerblichen Nutzungen entlang der Flüelastrasse werden grundsätzlich begrüsst.

Wohnungstypologie und Gewerbeflächen

- Die Wohnungen weisen vielfältige Qualitäten auf. Ähnlich wie beim Städtebau wäre eine entschiedeneren Haltung zu begrüssen: Laubengänge, Zwei- und Mehrspanner, Kurzlaubengänge etc. werden nicht durchwegs nachvollziehbar vermischt.
- Die nichtorthogonalen Geometrien garantieren nicht per se räumliche Qualität und sind an diesem Ort zunächst auch wenig evident. Vielmehr werden Aussenbezüge und Belichtungsfragen massgebend sein.
- Bei den Gewerbeflächen sollte die Planungsflexibilität aufgezeigt werden, zumal das Marktpotenzial für grössere Einheiten bereits auf dem Kochareal ausgeschöpft werden könnte.

Ökologische und soziale Nachhaltigkeit

- Das Weiterbauen an fünf bestehenden Bauten weist spannende Ansätze auf.

Wirtschaftlichkeit

- Der Ansatz lässt eine angemessene Wirtschaftlichkeit erwarten.

Würdigung und Fazit

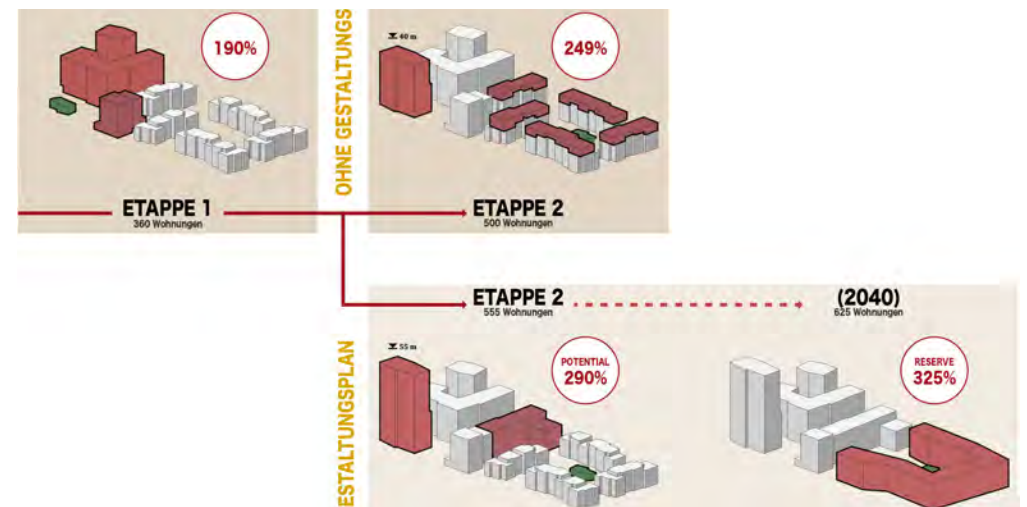
- Die Jury begrüsst den eigenständigen Projektansatz. Positiv ist die undogmatische Herangehensweise mit dem Versuch, an ortsbau-liche Opportunitäten und jüngere städtebauliche Setzungen anzu-knüpfen. Das Projekt sollte jedoch noch klarer Positionen einnehmen sowie typologisch und räumlich geschärft werden.
- Der Städtebau nach der 2. Etappe (AZ 249 %) bleibt, wie einleitend beschrieben, fragmentarisch und liefert für die Anforderungen der Bewertung «besonders gut» im Sinne einer Arealüberbauung noch wenig Argumente.



EDELWEISSPARK



QUARTIERPLATZ



ETAPPIERUNG

6.5 STUFE I - «MIN MAX»



SITUATIONSMODELL - ETAPPE I



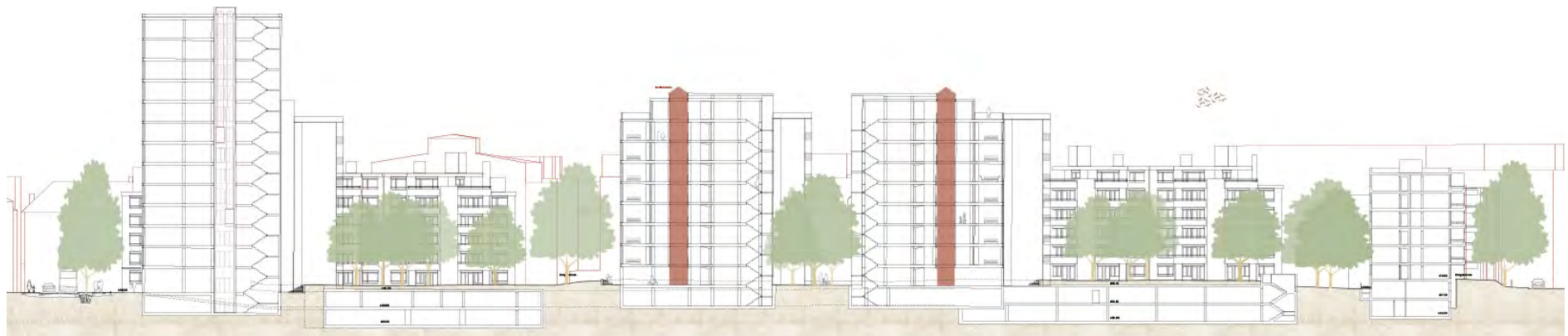
SITUATIONSMODELL - ETAPPE II



ERDGESCHOSSPLAN «MIN MAX»



REGELGESCHOSS, 2. - 6. OBERGESCHOSS



LÄNGSSCHNITT

«MIN MAX»

Resilienz der gewählten städtebaulichen Ansätze

- Eine überproportionale Verdichtung im Bereich der Flüelastrasse ist denkbar. Die vorgeschlagene Hochhausscheibe wirkt jedoch unvermittelt. Ihre Zurücksetzung von der Flucht der Flüelastrasse wird hinterfragt. Eine schlüssige städtebauliche Wechselwirkung zur Nachbarschaft und innerhalb der Arealüberbauung wird vermisst.
- Auch die weiteren, mittig ins Areal gesetzten Neubauten wirken räumlich eher zufällig. Die vorgeschlagenen Gebäudetiefen dürften trotz Ost-/Westausrichtung kaum zu qualitativ hochwertigen Wohnungen führen.

Qualität der Freiräume

- Die beiden klar definierten Gartenhöfe, der zentrale Hofplatz, die öffentliche Gasse und die angemessen niederschwellige Gestaltung der grosszügigen «Edelweissallmend» werden positiv gewürdigt.

Wohnungstypologie und Gewerbeflächen

- Die in den Neubauten vorgeschlagenen Wohnungstypen erreichen nicht die gewünschte Qualität und fallen im Vergleich zum Bestand klar ab.
- Die Gewerbeflächen entlang der Flüelastrasse werden grundsätzlich begrüsst. Sie sollten jedoch direkter von der Flüelastrasse her zugänglich sein. Der Nachweis einer Planungsflexibilität (kleinere Einheiten, Ateliers) ist zu erbringen.

Würdigung und Fazit

- Der Preis für den Erhalt von insgesamt fünf der acht Bauten scheint in der vorgeschlagenen Lösung zu hoch. Löblich ist, dass auch im Endausbau fünf Zeilen weitgehend unangetastet bleiben sollen. Die

Jury zweifelt jedoch daran, ob die gewünschte Verdichtung auf den restlichen Baufeldern mit dem gewählten Ansatz zu einem qualitativ hochwertigen Wohnungsangebot führt. Ausserdem muss der Städtebau über den ganzen Perimeter überzeugen, um als Arealüberbauung bewilligt zu werden.

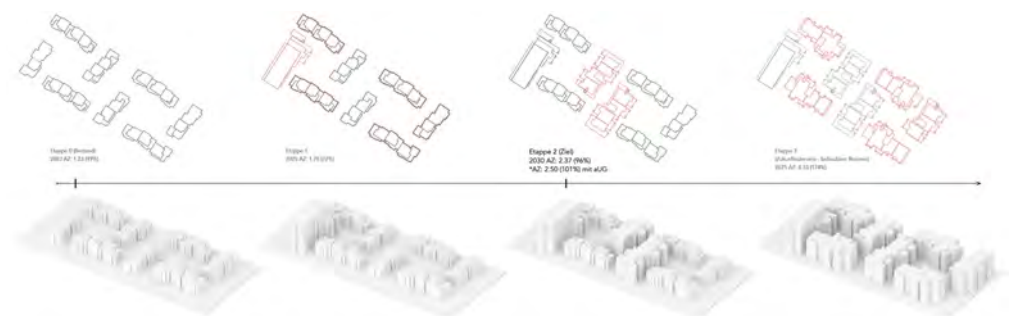
- Die klare Zuordnung der Aussenräume im Arealinneren wird geschätzt.
- Die Jury empfiehlt eine grundlegend neue Lösung zu suchen (vgl. Programm, Kap. 4, Aufgabe: „Es sind sowohl Ersatzneubauten und/oder das Weiterbauen im Bestand der Wohnhäuser vorstellbar.“).



BLICK IN DIE EDELWEISSSTRASSE



AUSSICHT AUF DEN GARTENHOF



ETAPPIERUNG

6.6 STUFE I - «OLIVER»



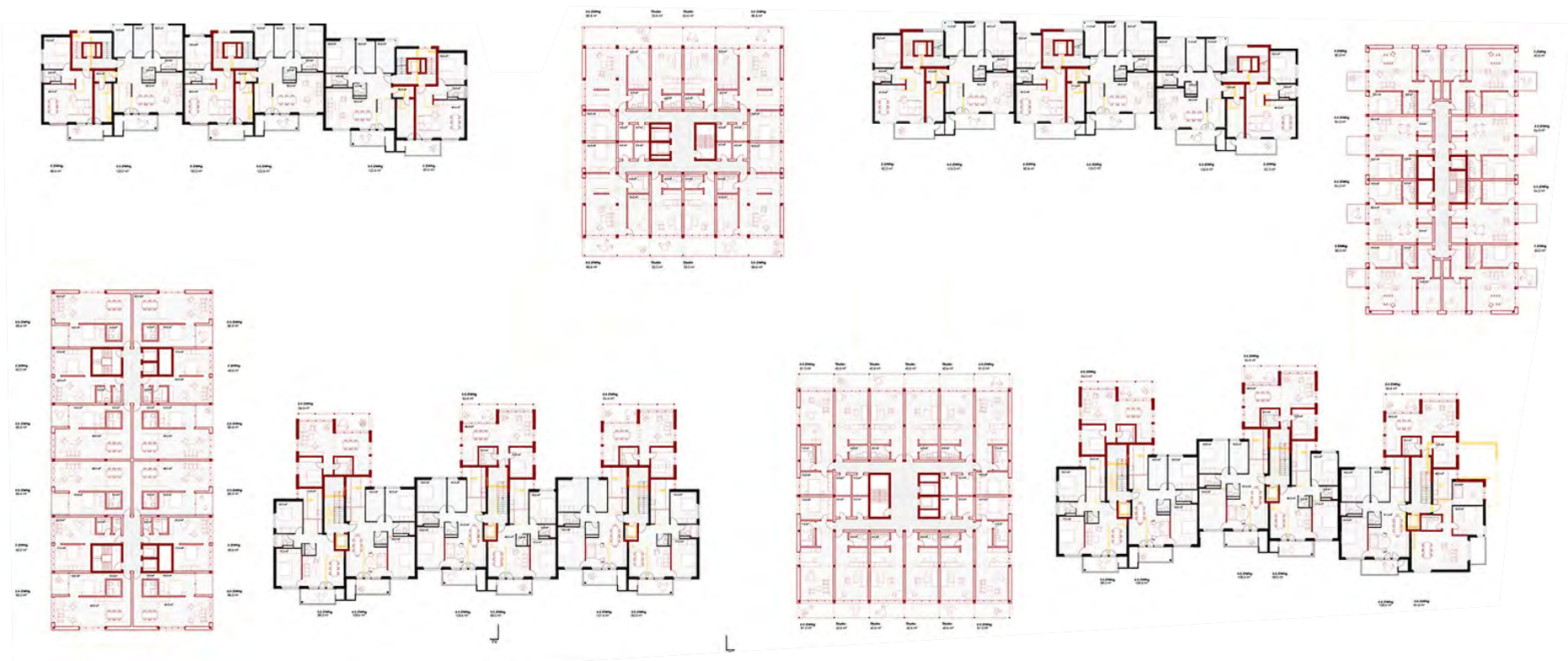
SITUATIONSMODELL - ETAPPE I



SITUATIONSMODELL - ETAPPE II



ERDGESCHOSSPLAN «OLIVER»



REGELGESCHOSS, 2. - 6. OBERGESCHOSS



LÄNGSSCHNITT

«OLIVER»

Resilienz der gewählten städtebaulichen Ansätze

- Vier Neubauten - zwei dickere Ost/West Zeilen und zwei würfelförmige Baukörper - ersetzen die vier Ost/West orientierten Zeilen des Bestandes. Die Qualität dieser Neubauten überzeugt noch nicht. Die bestehenden Längszeilen werden ergänzt und typologisch angereichert. Insgesamt besteht jedoch das Potenzial für ein neues stimmiges Ganzes.
- Der Ansatz, die bestehende, zwischen gefasst und offen unentschieden lavierende städtebauliche Setzung durch vier Neubauten zu schärfen, wird im Grundsatz begründet.
- Die Neubauten werden situativ eigenständig proportioniert. Allerdings scheinen noch nicht alle neuen Interventionen gleichermassen gut verankert: Während der grossvolumige Hochpunkt dank modellierter Fassade an der Flüelastrasse (trotz Massstabssprung) den Dialog mit den Nachbarhäusern aufnimmt und sich der Bau an der Dennlerstrasse zumindest ansatzweise volumetrisch einpasst, bleiben bei den beiden würfelförmigen Gebäuden mittig im Areal grössere Fragen offen betreffend der Einpassung ins Gesamte. Der Bau an der Flüelastrasse wird aktuell als (zu wenig verknüpfter) «Primus» gelesen, hätte jedoch das Potenzial zu einem «Primus inter Pares» weiterentwickelt zu werden.
- Der Umgang mit dem Bestand wirkt im Grundsatz durchdacht. Die gewählte Eingriffstiefe ist dabei sehr hoch. In der Vertikalen wird durch die einheitliche Aufstockung eine nachvollziehbare Einordnung erreicht. Im Gegenzug wirken die Anbauten zum Binnenraum (im Grundriss) in der Situation noch wenig verankert.
- Der in Längsrichtung fliessende und Weitsicht bietende Siedlungsraum wird als Qualität grundsätzlich geschätzt.

Qualität der Freiräume

- Der auch in Längsrichtung fliessende, grosszügige Hofraum wird begrünt.
- Der «Edelweisspark» wirkt im Gegenzug eingeeengt und verliert durch die geplanten Hecken (grosse private Vorgärten) an Grosszügigkeit. Die doppelte Wegführung (Bestand und Neuplanung) im «Edelweisspark» ist zu überdenken.
- Die quartieröffentlichen Nutzungen in der Mitte sind plausibel und die Differenzierung der Wege nachvollziehbar. Der Anteil an befestigten Flächen wirkt jedoch hoch.

Wohnungstypologie und Gewerbeflächen

- Die Neubauten wirken noch stark konzeptionell. Kritisiert werden die zahlreichen Nordwohnungen; weitestgehend unbelichtete anonyme Treppenhäuser und zu knapp bemessene innenliegende Korridore; viele Wohnungen sind einseitig gar nach Norden ausgerichtet, teilweise mit grossen Wohnungstiefen oder durchgehenden Loggien, die den Bodenbezug aus der Wohnung verhindern.
- Die Wohnungen sind im Vergleich zu den Angaben im Programm eher gross geschnitten. Ein Beitrag zu attraktiven Kleinwohnungen wird vermisst.
- Geteilte Räume auf den Geschossen sind zwar auf den ersten Blick attraktiv, jedoch kaum sinnvoll zu bewirtschaften.
- Recht attraktiv sind die Clusterwohnungen zu bewerten.

Ökologische und soziale Nachhaltigkeit

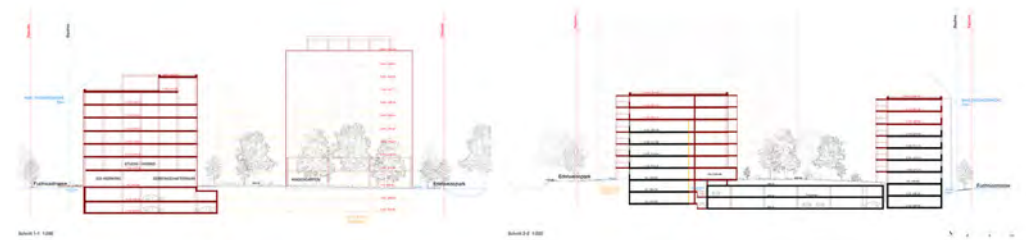
- Konzeptionell weist das Projekt aufgrund vieler Bestandes- und kompakten Neubauten gute ökologische Voraussetzungen auf.
- Sozial hat der Vorschlag gute Ansätze, durch die Weiterentwicklung zahlreicher Bestandsbauten und durch die vielfältige Erdgeschossnutzung.

Wirtschaftlichkeit

- Aufgrund der ausgeschöpften Dichte, der erfreulich grossen Anzahl an Wohnungen und dem (zwar auf vier Baufelder) fokussierten baulichen Eingriff, weist das Projekt gute bis sehr gute Kennzahlen auf. Die teilweise nicht zufriedenstellende Wohnungsqualität steht der Wirtschaftlichkeit entgegen. Es gilt Quantität und Qualität noch besser ins Lot zu bringen.

Würdigung und Fazit

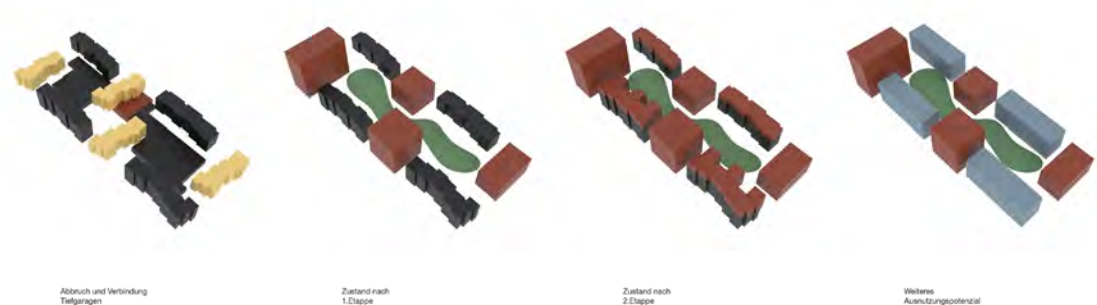
- Das Konzept hat einen tragfähigen Grundansatz. Die Jury ist zuversichtlich, dass die vier Neubauten in der weiteren plastisch-volumetrischen und typologischen Ausformulierung den noch zu inertem Zustand überwinden und sich im Grad der Verwandtschaft annähern können.
- Die Qualität der Wohnungen und Erschliessungen ist zu steigern.
- Vor allem bei den Kleinwohnungen sollte die grosse Stringenz zugunsten von innenräumlicher Variation und attraktiveren Nachbarschaften aufgebrochen werden können.



QUERSCHNITTE



ANSICHT FUCHSIASSTRASSE



ETAPPIERUNG

6.7 STUFE I - «OTTO E MEZZO»



SITUATIONSMODELL - ETAPPE I



SITUATIONSMODELL - ETAPPE II



ERDGESCHOSSPLAN «OTTO E MEZZO»



5. OBERGESCHOSS



ANSICHT «EDELWEISSPARK»

«OTTO E MEZZO»

Resilienz der gewählten städtebaulichen Ansätze

- Die Verschränkung von Bestands- und Neubauten – insbesondere über die Formulierung verschiedener Referenzhöhen – gelingt auf mehreren Ebenen: Sie funktioniert sowohl innerhalb der Arealüberbauung als auch übergreifend mit den angrenzenden Bauten der Nachbarschaften. Auch die zweigeschossige Aufstockung im Bestand trägt dazu bei und hilft die baurechtlich besonders gute Gesamtwirkung (Arealüberbauung) zu erreichen.
- Das erwartete Dichtemass wird mit der zweiten Etappe erreicht und scheint verträglich.
- Es ist zu prüfen, ob und inwieweit die zwei identischen Neubauten aufgrund ihrer spezifischen städtebaulichen Lage und trotz Verwandtschaft eigenständigere Identitäten aufweisen könnten (allenfalls auch nur über ihre Programmierung).

Qualität der Freiräume

- Die Freiräume sind gestaltet und klar zugeordnet. Der «Edelweisspark» wirkt grosszügig und erlaubt eine klare Adressierung der Wohnbauten. Der Anteil an Belagsflächen schmälert jedoch die Versickerungsfläche (siehe Wettbewerbs-Programm und allgemeine Rückmeldung). Die Vielzahl der Wege (insbesondere am «Edelweisspark») wird nicht verstanden.
- Begrüsst wird die neue zweiseitige Adressierung der Bestandsbauten.

Wohnungstypologie und Gewerbeflächen

- Die Wohnungstypologien sind bereits weit entwickelt. Sowohl Erschliessung (die kleine Erfindung zur Belichtung der Rue Interieur...) als auch Wohnungslayout stellen eine hohe Qualität in Aussicht.

Selbst die sehr stringenten und teilweise sehr tiefen und trotzdem kleinflächigen Wohnateliers lassen eine vielfältige Nachfrage erwarten. Dennoch wirken gerade Letztere aufgrund der einheitlichen Schottenstruktur wenig differenziert.

- Der Eingriff in den Bestand ist wohlthuend gering, dennoch scheint die statische Aussteifung gewährleistet.
- Die unterschiedlichen Höhenstaffelungen führen zu einem vielfältigen Angebot an individuellen und gemeinschaftlichen Dachterrassen.

Würdigung und Fazit

- Der konzeptionelle Ansatz ist stringent und schlüssig umgesetzt. Das Konzept, die Siedlung weiterzubauen und mit städtebaulichen Akzenten zu bereichern, ist in hohem Masse geglückt.
- Es fragt sich, inwieweit die Stringenz städtebaulich, in den Wohnungsgrundrissen und bezogen auf die Freiraumgestaltung noch kleinere Überraschungen und Variationen zulässt.



ETAPPIERUNG



EDELWEISSPARK

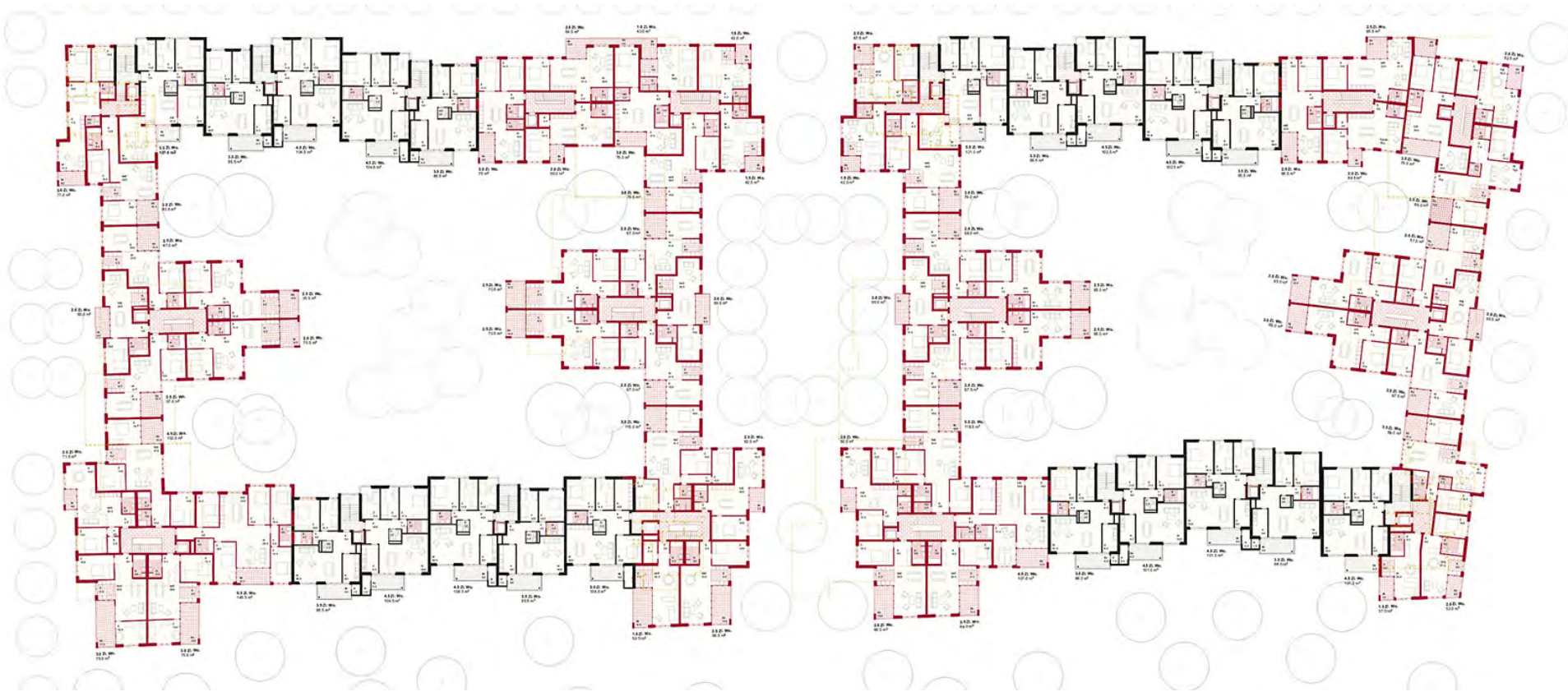
6.8 STUFE I - «POLONAISE»



SITUATIONSMODELL - ETAPPE I



SITUATIONSMODELL - ETAPPE II



REGELGESCHOSS, 2. - 4. OBERGESCHOSS



LÄNGSSCHNITT

«POLONAISE»

Resilienz der gewählten städtebaulichen Ansätze

- Das Konzept, einen Teil der bestehenden Zeilen in einen Blockrand zu integrieren, ist überraschend und verheissungsvoll.
- Die städtebauliche Setzung wirkt wohltuend klar, pragmatisch und spielerisch zugleich. Sie sollte bei der Weiterbearbeitung, dem Kontext entsprechend, etwas differenziert werden.
- Die Variante mit Gestaltungsplan wirkt weniger zwingend.
- Neugierig ist die Jury auf den architektonischen Ausdruck der Fassaden und die Ausbildung des Sockelbereichs.
- Die Strategie für die Erbebenertüchtigung durch die Neubauten im Kopf wird als geschickt erachtet.
- Die Nutzung der Dächer hat noch offenes Potenzial.

Qualität der Freiräume

- Mit «Edelweisspark», Quartiersplatz und Gartenhöfen entstehen klar zugeordnete, qualitätsvolle Freiräume. Der Anteil an Belagsflächen im «Edelweisspark» (Versickerungsfläche siehe WB Programm und allgemeine Rückmeldung) ist zu prüfen.
- Die Erdgeschossnutzung lässt teilweise noch Detail-Fragen offen (z.B. Veloräume als Gesicht zum Quartiersplatz, eher zufällig erscheinende Anordnung des Kindergartens).
- Die Adressierung der Wohnbauten mit Haupt- und teilweise Nebenadresse ist grundsätzlich positiv. Der Hofausgang zur Fuchsiastrasse sollte überprüft werden.

- Es ist zu prüfen, ob die vorgeschlagenen grosskronigen Bäume, insbesondere in der Mitte der Höfe, realistisch sind (Tiefgaragenüberdeckung).
- Nicht anrechenbare Untergeschosse sowie die behindertengerechte Zugänglichkeit der Bestandsbauten (besonders in Wechselwirkung mit der Gestaltung der Fuchsiastrasse) konnten noch nicht ganz nachvollzogen werden.

Wohnungstypologie und Gewerbeflächen

- Die Wohnungsgrundrisse lassen selbst in den innenliegenden Ecken (fast) durchgehend hohe Qualitäten erwarten.
- An geeigneten Stellen (z.B. Quartiersplatz, Ecke Flüelastrasse/ «Edelweisspark») wären mehr gewerbliche Angebote begrüssenswert, um das Quartier zu beleben. Auch an der Front zur Flüelastrasse wären Gewerbeflächen denkbar.

Ökologische und soziale Nachhaltigkeit

- Konzeptbedingt sind Hofrandbebauungen betreffend der Durchlüftung benachteiligt. Hilfreich für ein angenehmes Hofklima sind jedoch die grosszügigen Durchgänge.

Wirtschaftlichkeit

- Das Projekt lässt trotz erheblichem Eingriff in den Bestand eine gute Wirtschaftlichkeit erwarten.

Würdigung und Fazit

- Die Überführung einer offenen Bebauungsstruktur in eine moderne Hofrandtypologie mit hoher Dichte lässt sowohl eine hohe städtebauliche Qualität als auch schöne Freiräume und attraktive Wohnungen erwarten. Mit dem mittigen Platz gelingt ein überraschendes Geschenk an das Quartier. Es gilt, das Konzept zu vertiefen und zu verfeinern.



TOR



PLATZ



HOF

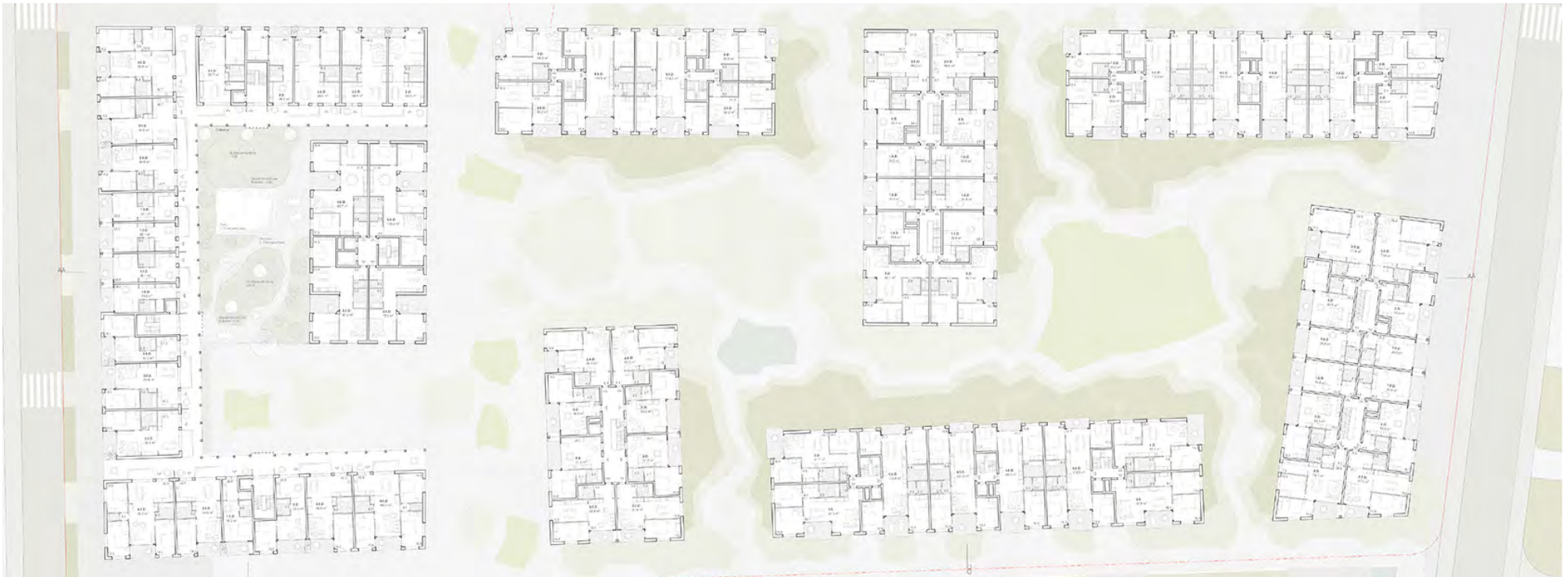
6.9 STUFE I - «REAR WINDOW»



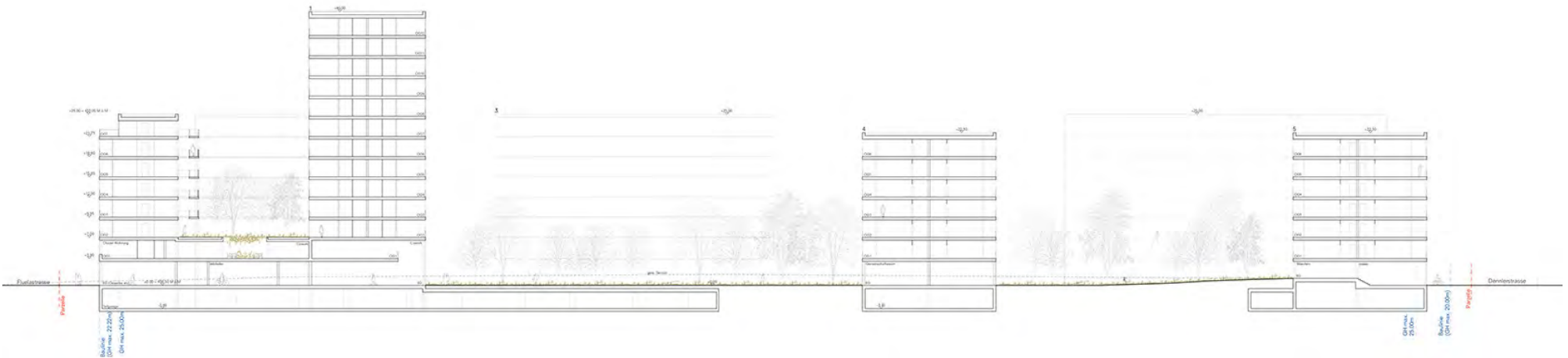
SITUATIONSMODELL - ETAPPE I



SITUATIONSMODELL - ETAPPE II



REGELGESCHOSS



LÄNGSSCHNITT

«REAR WINDOW»

Resilienz der gewählten städtebaulichen Ansätze

- Die Projektverfassenden wählen den Weg eines kompletten Neubaus. Enttäuschend ist, dass trotz diesem Befreiungsschlag keine verbindlichere städtebauliche Situation gelingt: Die windmühlenartig angeordneten Zeilen wirken ähnlich undifferenziert wie der heutige Bestand.
- Der dreiviertel-gefasste Block mit Laubengang und Hochhaus vermag es weder mit der Siedlung «James» noch mit den neuen Zeilen einen Dialog aufzubauen. Der Typus überzeugt weder städtebaulich-volumetrisch noch auf Ebene der Wohnungen. Die Frei- und Zwischenräume im Inneren der Überbauung wirken gleichförmig, spannungsarm und teilweise unwirtlich.
- Insgesamt wirken die oszillierenden Gebäudehöhen noch zufällig und unentschlossen.

Qualität der Freiräume

- Die Auszeichnung der Flüelastrasse mit einer Arkade wirkt in der dargestellten Version lediglich als Absichtserklärung. Es fragt sich, ob eine Trottoirsituation mit einer lokalen Arkade konkurrenziert werden soll.
- Die fließend unterschiedliche Zonierung und Gestaltung der Freiräume wird begrüsst, vermag die stadträumliche Unentschiedenheit jedoch nicht zu entkräften.
- Der hohe Anteil an Belagsfläche ist zu prüfen. Der «Edelweisspark» dient auch in Zukunft als Versickerungsfläche des angrenzenden «James» Areal (vgl. Wettbewerbs-Programm, allgemeine Rückmeldungen). Änderungen müssen den Nachweis an Retentionsvolumen aufzeigen.

Wohnungstypologie und Gewerbeflächen

- Die Wohnungen sind im Grundsatz solide und effizient, wenn auch wenig überraschend. Die Chance, in neuen Volumetrien überdurchschnittliche Wohnungen zu entwickeln, wird nicht wahrgenommen.
- Ebenso wird das Potenzial der städtebaulichen Kopfsituation an der Dennlerstrasse nicht ausgeschöpft. Innenliegende Gebäudeecken und Laubgangssituationen sind noch nicht überall bewältigt. In der Folge weisen identische Wohnungstypen, je nach Lage, stark unterschiedliche Qualitäten auf.

Ökologische und soziale Nachhaltigkeit

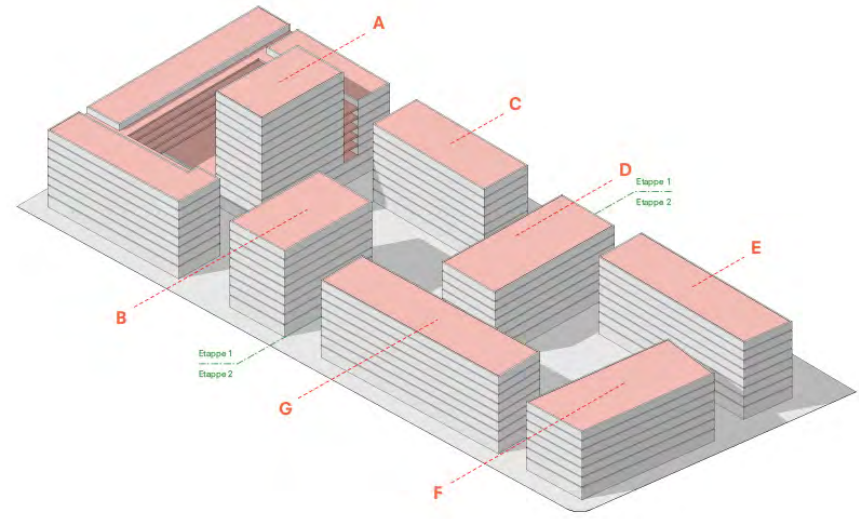
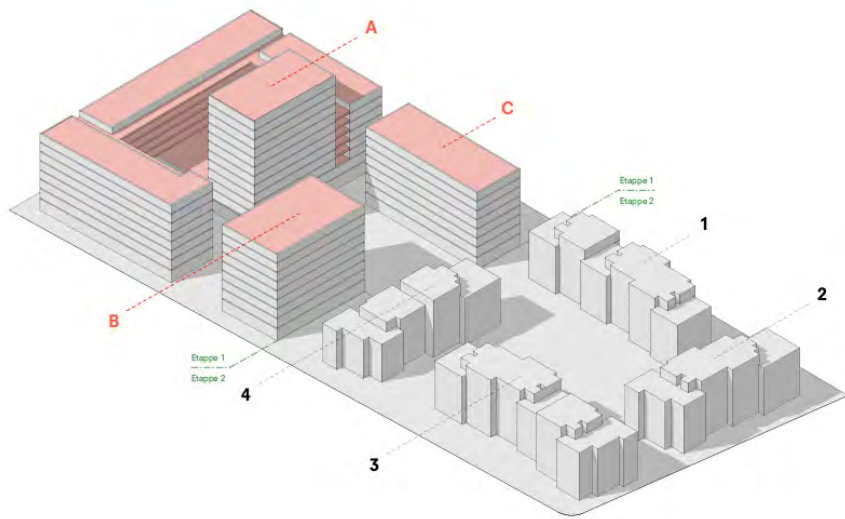
- Der Ansatz wirkt sich aufgrund eines vollständigen Neubaus nachteilig auf den CO₂-Haushalt aus. Es gilt, dieses Defizit durch andere Vorteile auszugleichen.

Wirtschaftlichkeit

- Das Projekt lässt trotz erheblichem Eingriff in den Bestand eine gute Wirtschaftlichkeit erwarten.

Würdigung und Fazit

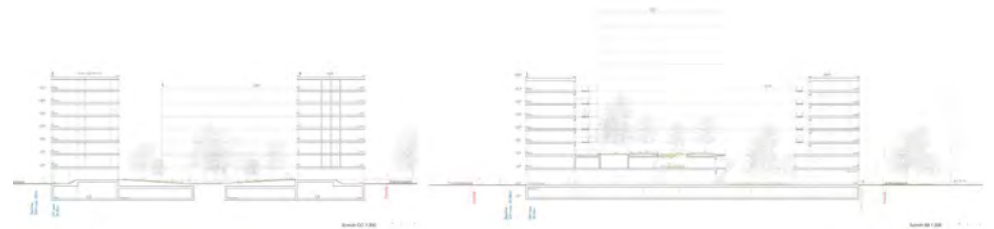
- Trotz dem entwerferischen Befreiungsschlag, über das gesamte Areal Ersatzneubauten vorzuschlagen, gelingt es den Verfassenden zu wenig, die städtebauliche Situation grundlegend zu verbessern. Der Vorschlag wirkt ähnlich undifferenziert und zufällig wie der heutige Bestand. Die Jury empfiehlt eine grundlegende Überarbeitung.



ETAPPIERUNG



OBERGESCHOSSE SUPERBLOCK



QUERSCHNITTE

6.10 STUFE I - «ROBBI»



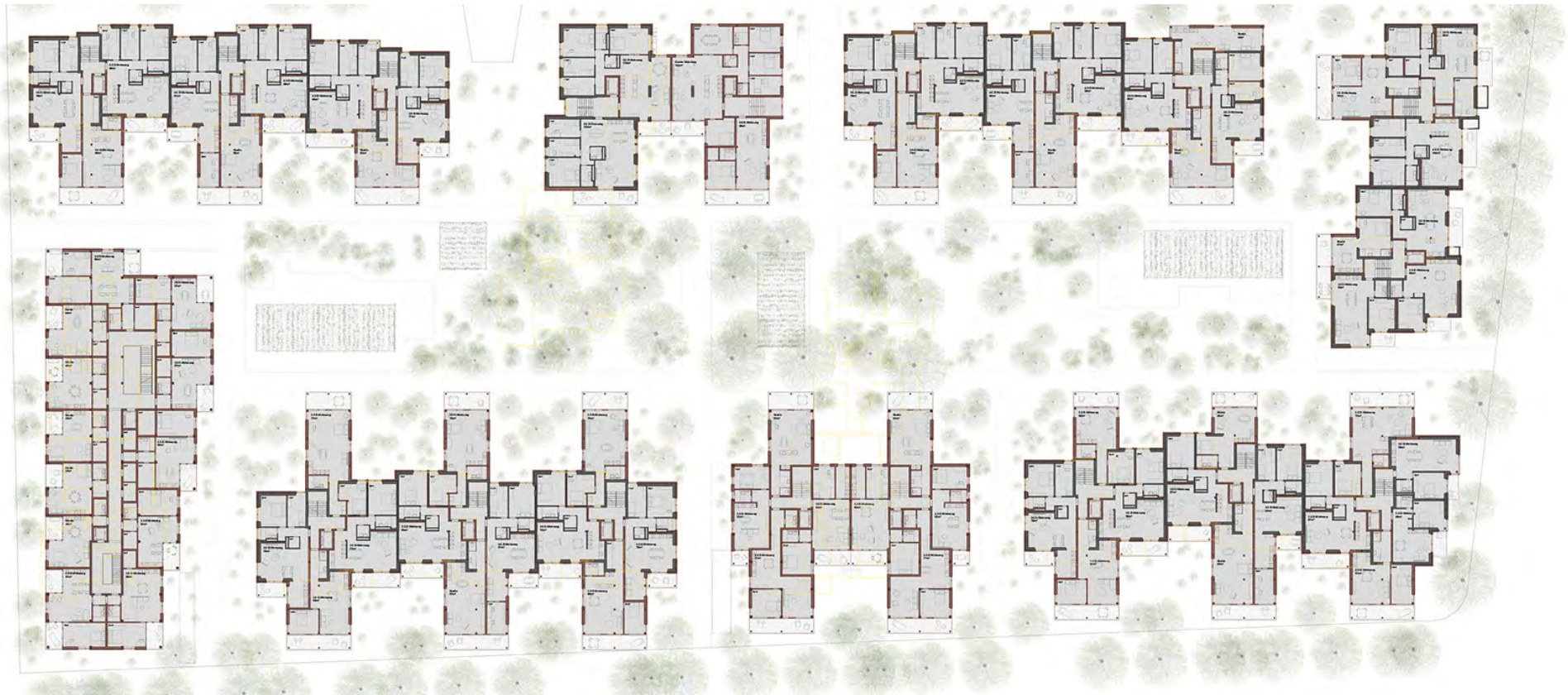
SITUATIONSMODELL - ETAPPE I



SITUATIONSMODELL - ETAPPE II



ERDGESCHOSSPLAN «ROBBI»



REGELGESCHOSS



LÄNGSSCHNITT

«ROBBI»

Resilienz der gewählten städtebaulichen Ansätze

- Das Konzept des Projekts, einen Grossteil der Bestandsstrukturen über mehrgliedrige Erweiterungsstrategien in eine zusammenhängende Randbebauung zu überführen, ist gelungen und lässt kaum Fragen offen.
- Bestand und Neubau werden sehr geschickt zu einem neuen Ganzen verwoben und über einen grossen Freiraum miteinander verbunden.
- Auch die plastische Ausformulierung im Kleinen überzeugt. Baurechtlich sind hierbei die zweigeschossigen «Attikas» zu prüfen.

Qualität der Freiräume

- Herzstück ist der grosszügige zusammenhängende Hofraum. Die Nord/Süd Querung als Quartierverbindung ist dabei dem Siedlungshof untergeordnet. Konsequenterweise werden an der Querung auch keine öffentlichen Nutzungen angeordnet.
- Das grosszügige, auf die Untergeschosse gut abgestimmte Baumfeld schenkt dem Hof eine grüne Lunge und eine angenehme Gliederung.
- Die Hofgestaltung wirkt eher übermöbliert, wenig aneigbar und mit einem hohen Belagsanteil. Die vielen Kleinbauten nehmen dem Hofraum ein Stück weit die Grosszügigkeit.
- Der «Edelweisspark» wirkt noch etwas schematisch. Das Angebot von zwei parallelen geraden Wegen ist wenig nachvollziehbar.
- Die Zufahrt zur Tiefgarage ausserhalb der Gebäude ist aus Rücksicht auf den Bestand verständlich. Die gestalterische Integration und Durchlässigkeit für Fussgänger:innen und Velofahrer:innen ist jedoch weiter zu vertiefen.

Wohnungstypologie und Gewerbeflächen

- Die Wohnungen weisen durchgehend eine hohe Qualität auf. Positiv ist, dass alle Wohnungen im Erdgeschoss einen direkten Zugang zum Innenhof haben. Auch der Spezialtyp mit Kleinwohnungen an der Flüelastrasse überrascht mit grosszügiger Erschliessung und mehrseitigen Wohnungsausblicken.
- Allenfalls hat das Gebäude an der Ecke Dennler-/Fuchsiastrasse noch quantitatives und qualitatives Potenzial.

Ökologische und soziale Nachhaltigkeit

- Die ökologische Nachhaltigkeit ist bereits in hohem Masse nachgewiesen. Beeindruckend sind die schon detailliert ausgearbeiteten Vorschläge zu den konstruktiven Lösungen.
- Obwohl die Überformung der Bestandsbauten im Rahmen der zweiten Etappe zu einer vollständigen Entmietung führt, ist nicht zuletzt aufgrund der gut austarierten neuen Nachbarschaft eine hohe soziale Nachhaltigkeit und Identifikation mit der Siedlung zu erwarten.

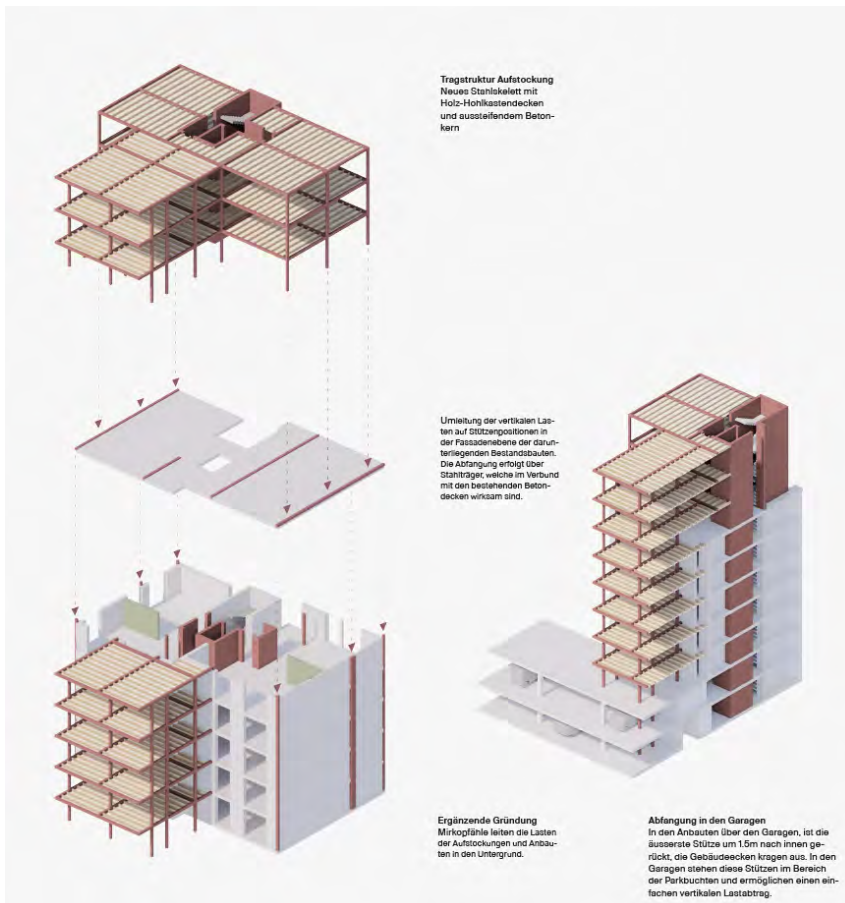
Wirtschaftlichkeit

- Insgesamt lässt der Vorschlag eine durchschnittliche bis gute Wirtschaftlichkeit erwarten.
- Zur erreichten Dichte bestehen in den Plänen (249 %) und der Selbstdeklaration der Kennzahlen (237 %) unterschiedliche Aussagen. Aus wirtschaftlicher Sicht wird gewünscht, dass die maximale Ausnützungsziffer von 249 % möglichst erreicht wird.

Würdigung und Fazit

- Das Projekt ist bereits in grosser Tiefe gekonnt bearbeitet und visualisiert.

- Der Ansatz des Weiterbauens wird sowohl städtebaulich als auch konstruktiv sehr zeitgemäss umgesetzt. Es gilt, den bestehenden Ansatz örtlich zu überprüfen und zu vertiefen.
- Aufgrund der grossen Bearbeitungstiefe sind bereits erste architektonische Fragen aufgetreten: Die Fassade mit einem hohen Blechanteil wurde kontrovers diskutiert.



TRAGWERKSAXONOMETRIEN



AUSSENPERSPEKTIVE MIT BLICK IN RICHTUNG SÜDEN

6.11 STUFE I - «TURMFALKE»



SITUATIONSMODELL - ETAPPE I



SITUATIONSMODELL - ETAPPE II



REGELGESCHOSS, 3. OBERGESCHOSS



LÄNGSSCHNITT

«TURMFALKE»

Resilienz der gewählten städtebaulichen Ansätze

- Der Versuch, den neuen städtebaulichen Massstab des Kochareals und des «James» partiell in den Arealbereich an der Flüelastrasse zu übertragen, ist nachvollziehbar. Die volumetrische Anordnung ist jedoch wenig überzeugend.

Qualität der Freiräume

- Der grosse, parkartige Quartierhof wird positiv gewürdigt, aber der Freiraum schafft weder einen nachvollziehbaren Anschluss an die Flüelastrasse noch einen klar zugeordneten Aussenraum zwischen den beiden neuen Häusern. Auf die sehr unterschiedlichen Bereiche wird mit einem einheitlichen Muster, wenig zielführend, reagiert.

Wohnungstypologie und Gewerbeflächen

- Aufgrund der grossen Gebäudetiefen entstehen in den Neubauten zahlreiche einseitig angeordnete, unattraktive Wohnungen. Die Erschliessungen wirken anonym.

Wirtschaftlichkeit

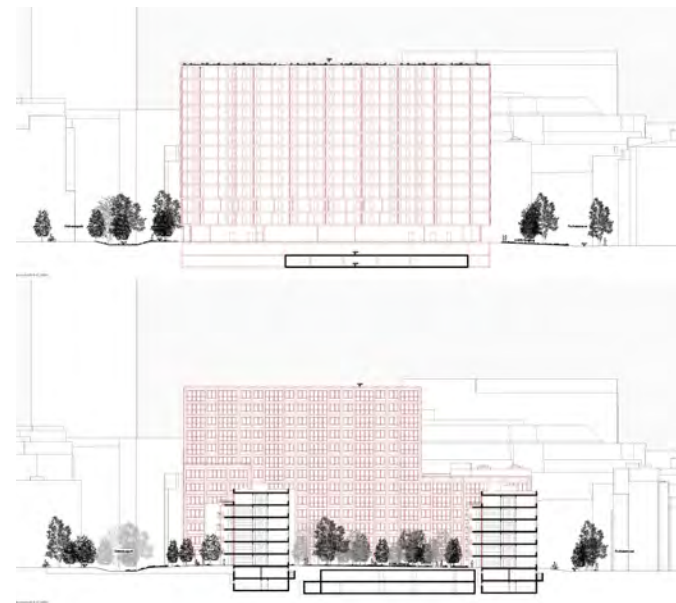
- Aufgrund der einseitigen Intervention wird die zulässige Dichte nicht erreicht, was zu einer unterdurchschnittlichen Wirtschaftlichkeit führt. Darüber hinaus lassen die wenig attraktiven Wohnungen eine begrenzte Rendite erwarten.

Würdigung und Fazit

- Der Ansatz, mit zwei grossmassstäblichen Interventionen im Bereich der Flüelastrasse den Bestand im Bereich der Dennlerstrasse zu entlasten, dürfte kaum zu einer ausgewogenen städtebaulichen Lösung führen. Ausserdem bestehen Zweifel, ob in übertiefen Gebäuden attraktive Kleinwohnungen geschaffen werden können. Zusätzlich

befremdet das Scheibenhaus mit öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss durch seine insulare Setzung, die den Zugang zu diesen Nutzungen erschwert.

- Der Städtebau muss über den ganzen Perimeter überzeugen. Der Preis für den Erhalt von insgesamt drei der acht Bestandsbauten ist im vorliegenden Projekt zu hoch.
- Die Jury empfiehlt, eine grundlegend neue Lösung zu suchen (vgl. Programm, Kap. 4, Aufgabe: „Es sind sowohl Ersatzneubauten und/oder das Weiterbauen im Bestand der Wohnhäuser vorstellbar.“).



QUERSCHNITTE

7 ANFRAGE BAUKOLLEGIUM

Das Baukollegium wurde durch die Verfahrensorganisation zwischen der Abgabe und der Jurierung der 1. Stufe zur Haltung und zum Grundsatzentscheid der Eignung des Perimeter als Hochhausstandort(e) bzw. der maximalen Gebäudehöhe angefragt.

Das Baukollegium bestätigt, dass eine Gebäudehöhe von 40 m - kongruent zum Ergänzungsplan Hochhausgebiete der aktualisierten Hochhausrichtlinien - innerhalb des angefragten Perimeters des Studienauftrags, in einem städtebaulich heterogenen Kontext, gut vorstellbar ist. Nicht nur werden dadurch bestehende Qualitäten des Ortes, wie etwa die offenen, grosszügigen Grünräume erhalten, vielmehr werden so auch Spielräume geschaffen, die eine weitere qualitätsvolle Durchgrünung ermöglichen; und nicht zuletzt werden virulente Themen verhandelt, wie beispielsweise eine sozialräumlich verträgliche Verdichtung oder ein ökologisch nachhaltiger Umgang mit Bestandsbauten.

Das Baukollegium unterstützt das weitere Vorgehen, bei dem die Beurteilung der genauen städtebaulichen Positionierung, der Typologie und der Ausformulierung der Hochhäuser in die Verantwortung des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags fallen.

8 ANMELDUNGEN STUFE II

Nach Beurteilung der ersten Stufe und Rückmeldung an die zehn eingeladenen Teams wurde diesen freigestellt, ob sie an der zweiten Stufe teilnehmen möchten. Folgende sechs Teams haben entschieden, an der zweiten Stufe teilzunehmen:

«AMEISE»

«CACIO E PEPE»

«OLIVER»

«OTTO E MEZZO»

«POLONAISE»

«ROBBI»

Folgende vier Teams haben entschieden, an der zweiten Stufe nicht teilzunehmen:

«AL PARCO»

«MIN MAX»

«REAR WINDOW»

«TURMFALKE»

9 VORPRÜFUNG STUFE II

Zur Abgabe am Freitag, 7. Juli 2023, wurden die verbleibenden sechs Projekte eingereicht:

«AMEISE»

«CACIO E PEPE»

«OLIVER»

«OTTO E MEZZO»

«POLONAISE»

«ROBBI»

Diese wurden nach den Grundsätzen der SIA-Ordnung 142, den Anforderungen des Wettbewerbsprogramms und der Fragenbeantwortung analog der aufgeführten Punkte der ersten Stufe hin geprüft.

Alle Projekte sind rechtzeitig und vollständig eingetroffen. Die Vorprüfung beantragte das Beurteilungsgremium, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

10 BEURTEILUNG STUFE II

Das Beurteilungsgremium traf sich am 21. & 22. September 2023 zur Beurteilung der sechs Projekte. Zu Beginn wurde das Ergebnis der Vorprüfung zur Kenntnis genommen. Der Antrag der Vorprüfung wurde stattgegeben und alle Projekte zur Beurteilung zugelassen. In Gruppen hat das Beurteilungsgremium in der Folge die Projekte eingehend analysiert und sich gegenseitig in einem wertungsfreien Rundgang vorgestellt. Die anschließende Gesamtbeurteilung fand nach den folgenden im Programm aufgeführten Beurteilungskriterien statt:

Die Beurteilungskriterien aus der 1. Stufe wurden für die 2. Stufe wie folgt ergänzt:

- Reflexion der Rückmeldungen aus der 1. Stufe
- Architektonische Gestaltung und konstruktive Durchbildung
- Funktionalität der Untergeschosse (Parkierung & Nebenräume)

11 RANGIERUNG

1. Stufe

Die zehn zur ersten Stufe eingeladenen Teams wurden mit je Fr. 35'000 Franken entschädigt (keine Rangierung).

2. Stufe

Für Preise und fixe Entschädigungen stand eine Summe von Fr. 200'000 (exkl. 7.7 % MwSt.) zur Verfügung. Die sechs teilnehmenden Teams der 2. Stufe wurden mit je Fr. 20'000 entschädigt. Das Preisgericht setzte zudem folgende Rangierung und Preiszuteilung fest:

1. Rang 1. Preis	«POLONAISE»	Fr. 40'000
2. Rang 2. Preis	«ROBBI»	Fr. 30'000
3. Rang 3. Preis	«OTTO E MEZZO»	Fr. 10'000

12 AUFHEBUNG DER ANONYMITÄT

Die beim Anwalt eingereichten Verfassercouverts wurden nach Abschluss der Beurteilung durch die Jury geöffnet. Die Öffnung erfolgte in der Reihenfolge der Rangierung der Projekte. Die Verfassenden aller Projekte sind wie folgt bekannt gegeben worden:

«AL PARCO»	<u>Jessenvollenweider Architekten</u> <u>+ Vogt Landschaftsarchitekten</u>
«AMEISE»	<u>Joos & Mathys Architekten</u> <u>+ August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten</u>
«CACIO E PEPE»	<u>Duplex Architekten</u> <u>+ Westpol Landschaftsarchitekten</u>
«MIN MAX»	<u>Staufer & Hasler Architekten</u> <u>+ Krebs und Herde Landschaftsarchitekten</u>
«OLIVER»	<u>Demuth Hagenmüller & Lamprecht Architekten</u> <u>+ Lorenz Eugster Landschaftsarchitekten</u>
«OTTO E MEZZO»	<u>Adrian Streich Architekten</u> <u>+ Schmid Landschaftsarchitekten</u>
«POLONAISE»	<u>ARGE Esch Sintzel Ramser Schmid Architekten</u> <u>+ Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten</u>
«REAR WINDOW»	<u>Darlington Meier Architekten</u> <u>+ Vetschpartner Landschaftsarchitekten</u>
«ROBBI»	<u>EM2N Architekten</u> <u>+ Balliana Schubert Landschaftsarchitekten</u>
«TURM FALKE»	<u>Miller & Maranta Architekten</u> <u>+ Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten</u>

13 SCHLUSSFOLGERUNGEN

Grosser Dank

Das Beurteilungsgremium dankt allen Teilnehmenden der ersten und der zweiten Stufe. Die Teams haben grosse und die Aufgabe vielschichtig durchdringende Arbeit geleistet. Das für alle Beteiligten aufwändige zweistufige anonyme Wettbewerbsverfahren hat sich aufgrund der sehr komplexen Aufgabenstellung aus Sicht des Beurteilungsgremium bewährt.

Der Wettbewerb hat gezeigt, dass durch die von fast allen Teams gewählte Verwendung eines bedeutenden Teils der vorhandenen Bausubstanz eine hohe Verdichtung erreicht werden kann. Das Preisgericht ist zuversichtlich, dass damit ein interessanter Beitrag für die zentrale Frage der Erneuerung in Städten und Agglomerationen entsteht.

Umgang mit der Mieterschaft

Dank Etappierung gelingt es, die persönlich einschneidenden Konsequenzen einer Siedlungserneuerung für die bisherige Mieterschaft mit einem zweistufigen Vorlauf abzufedern. Der mehr- und teilweise langjährige Vorlauf erlaubt den Mietenden, sich auf die neue Situation bestmöglich einzustellen. Die Bauherrschaft freut sich, wenn möglichst viele Mietparteien nach Fertigstellung der 1. Etappe innerhalb der Siedlung in eine ihren dazumaligen Lebensumständen angepasste Wohnung umziehen. Darüber hinaus dürfte die erneuerte Siedlung mit mehr als doppelt so vielen Wohnungen einen aktiven Beitrag an eine Innenentwicklung leisten und vielen zusätzlichen Bewohnenden – namentlich der steigenden Anzahl an Ein- und Zweipersonenhaushalte und Personen im immer wichtigeren dritten Lebensabschnitt – ein attraktives Zuhause bieten. Die Auseinandersetzung im Preisgericht hat gezeigt, dass klare Etappierungen in Ost-/West- oder gar Nord-/Südrichtung gegenüber durchgesetzten Interventionen für die Bewohnerschaft während der Bauzeit immissionsärmer und somit zu bevorzugen sind.

Weiterbauen als Alternative zum Ersatzneubau

Mit einer Ausnahme haben alle Teams auf Weiterbauen gesetzt und auf hohem Niveau Alternativen zum Ersatzneubau ausgelotet. Mehreren Teams ist es gelungen, deutlich mehr als die Hälfte der bestehenden ober- und unterirdischen Substanz weiter zu verwenden, woraus gegenüber einem Ersatzneubau eine signifikante Reduktion der CO₂-Emission und des Bauabfalls entsteht.

Die städtebauliche Gretchenfrage

Die Mehrheit der Teams hat vorgeschlagen, wie in Altstetten in den letzten Jahren nicht unüblich und im «James»-, Zollfreilager- und Kochareal in unmittelbarer Nähe praktiziert, über den 25 Meter Horizont von Arealüberbauungen hinauszugehen. Lediglich zwei Teams haben auf Hofränder gesetzt. Die Diskussion der Vorschläge der 2. Stufe hat gezeigt, dass sich Hofränder bei virtuoser Ausgestaltung durchaus eignen, unter Ausschöpfung der zulässigen Dichte einer Arealüberbauung an diesem Ort, eine im Quartier eingebettete Siedlung mit hohem Wohnwert zu realisieren, und dass Hochhäuser im vorliegenden Fall nicht zu einem städtebaulichen und funktionalen Mehrwert führen.

Gelassenheit versus Überformung

Einige Teams haben versucht den Bestand vollständig zu überformen und neu zu disziplinieren. Das Beurteilungsgremium kam jedoch zum Schluss, dass dem Ansatz des Weiterbauens etwas Gelassenheit gut ansteht und der Bestand durchaus ablesbar sein kann. Auch die jüngere Architekturgeschichte darf Kapitel schreiben und Betrachtende mit einer Zeitreise in den Bann ziehen.

Auch das Quartier gewinnt

Durch die Erneuerung der bestehenden Siedlung gewinnt auch das Quartier: Mit dem neuen «Edelweisspark» wird eine wichtige Verbindung für den Langsamverkehr zu einem Quartierpark mit Verweilqualitäten aufgewertet. Die heute informelle, aber frequentierte Querverbindung zur Tramstation wird attraktiver. Die Anzahl grosskroniger, für

das Mikroklima wichtige Bäume nimmt zu. Die in der neuen Siedlung vorgesehenen publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss stehen dem gesamten Quartier zur Verfügung. Die zusätzlichen Bewohner:innen tragen zu dessen Belebung bei.

14 EMPFEHLUNGEN SIEGERPROJEKT

Das Beurteilungsgremium kommt einstimmig zum Schluss, der Bauherrschaft die Weiterbearbeitung und Umsetzung des Projektes «POLONAISE» zu empfehlen.

Folgende Hinweise sind bei der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen:

- Konstruktion und architektonischer Ausdruck sind im Sinne der angestrebten gelassenen Angleichung von Alt und Neu sehr sorgfältig weiter zu entwickeln.
- Respekt vor der Dichte: Höfe und Quartierplatz sind sorgfältig weiter zu programmieren und zu gestalten. Die hochstämmigen Bäume sind mit Bedacht zu setzen (Filterwirkung versus Beschattung). Die Möglichkeit, durch Aussparungen in der Tiefgarage gezielt wenige grosse Bäume in der Hofmitte zu pflanzen, ist zu prüfen.
- Überprüfung des Feinlayouts einzelner Wohnungen.
- Es ist zu prüfen, ob die Häuser am «Edelweisspark» nicht ebenfalls eine zweiseitige Erschliessung aufweisen könnten.
- Neustart der aufgezeigten «Option Gestaltungsplan» sofern von der Bauherrschaft als Variante weiterhin gewünscht.
- Die Hinweise aus der Vorprüfung sind in das Projekt einfliessen zulassen und/oder im Einvernehmen mit den zuständigen Stellen zu klären.

15 PROJEKTE STUFE II

15.1 STUFE II – «POLONAISE»

1. Rang | 1. Preis

ARGE Esch Sintzel Architekten & Ramser Schmid Architekten

Stauffler Rösch Landschaftsarchitekten

Statik: dsp Ingenieure + Planer

Nachhaltigkeit: ICCON



SITUATIONSMODELL - ETAPPE I



SITUATIONSMODELL - ETAPPE II

STUFE II - «POLONAISE»

Die Verfassenden haben den Entwurf konsistent und klug weiterentwickelt. Wohlüberlegt halten sie an der ursprünglichen Setzung mit zwei siedlungszugewandten Höfen fest. Damit legen sie das Fundament für eine ideelle und physische Weiterentwicklung der Siedlung. Die beiden grosszügig dimensionierten Höfe gewinnen durch zwei Einstülpungen, schlanken Verbindungsbauten mit vier doppelgeschossigen, kurzen und somit torartigen Durchgängen und den konvexen Wölbungen aufgrund der integrierten Bestandsbauten zusätzlich an perspektivischer Grösse über die Diagonale.

Zwischen den beiden Höfen spielen die Verfassenden eine, von Unterbauungen befreite und mit grosskronigen Bäumen bepflanzte, öffentliche Piazzetta frei. Dieses überraschende Geschenk an das Quartier stärkt die Querverbindung durch die Siedlung und macht den direkten Weg zur nächsten Tramhaltestelle attraktiv. Sie lädt hoffentlich zu einem kurzen Verweilen bei gutem Espresso ein.

Fast alle Wohnungen profitieren von der geschickten städtebaulichen Setzung. Sämtliche Wohnungen sind durchgesteckt und/oder besetzen Ecklagen, womit hervorragende Grunddispositionen ermöglicht werden. Viele Wohnungen spannen analog der Hofgeometrie räumlich grosszügig wirkende Diagonalen auf. Kritischer werden die zweiseitig angeordneten Küchenzeilen gesehen, die zwar die Wohn-/Essbereiche wohltuend gliedern, funktional aber nicht über jeden Zweifel erhaben sind.

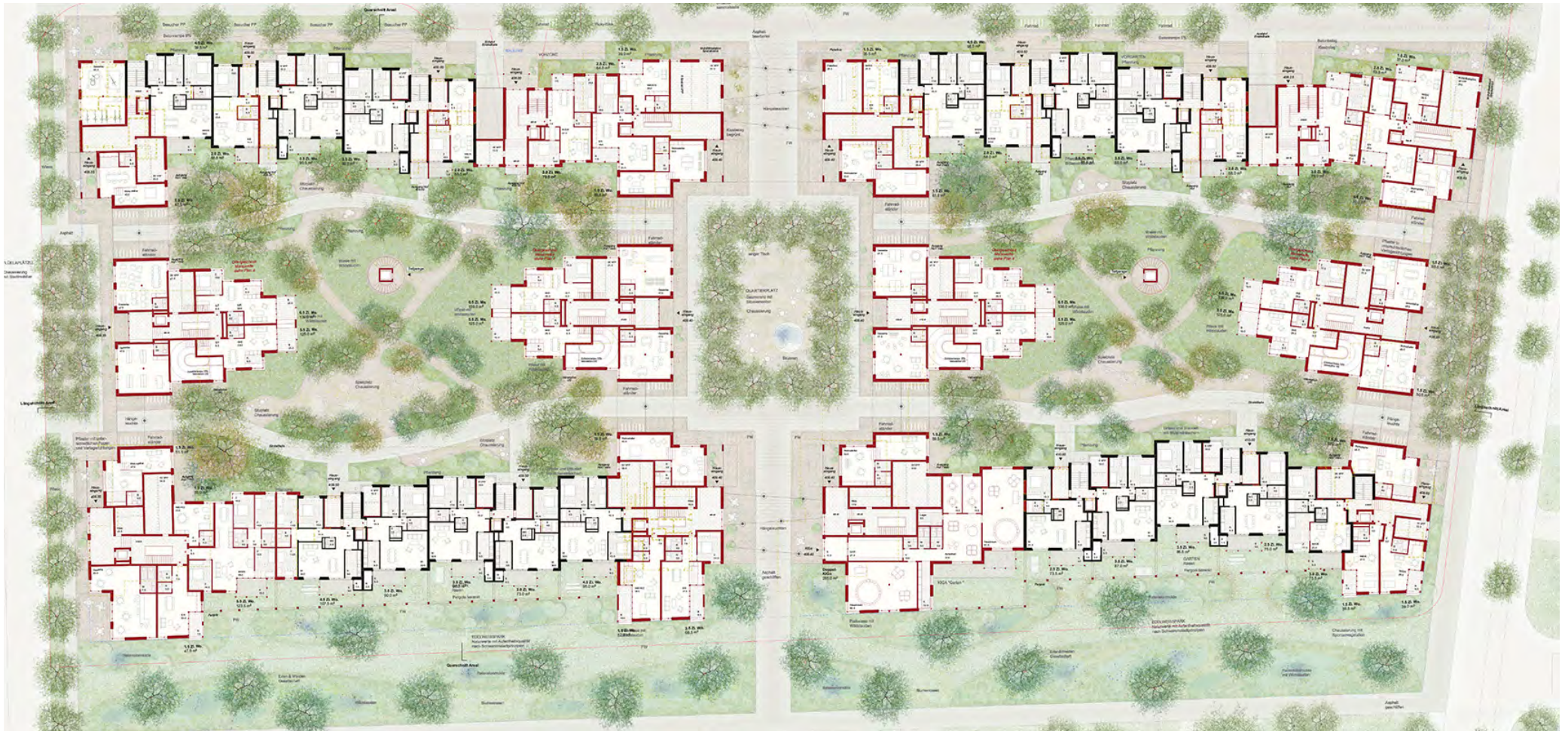
Architektonisch verspricht der Vorschlag eine schöne Balance zwischen Einheit und Vielfalt. Der Bestand wird insgesamt wenig berührt, was eine vergleichsweise geringe Eingriffstiefe mit massvollen Investitionen zur Folge hat. Daraus resultiert ein malerischer Ausdruck, welcher der grossen Überbauung einen angenehmen und menschlichen Charakter verleiht und zu einer hohen Selbstverständlichkeit weiterentwickelt werden kann. Erdgeschossig werden die Bestandsbauten mit neuen Erschliessungsdurchschüssen zweiseitig vernetzt. Es wird angebaut und Wohnraum durch Aufstockungen gewonnen. Nahezu alle Treppenhäuser werden von der Strasse aus erschlossen, was der Überbauung eine an-

gemessene städtische Präsenz verleiht. Sämtliche Häuser haben einen direkten Zugang zum gemeinsamen Hof.

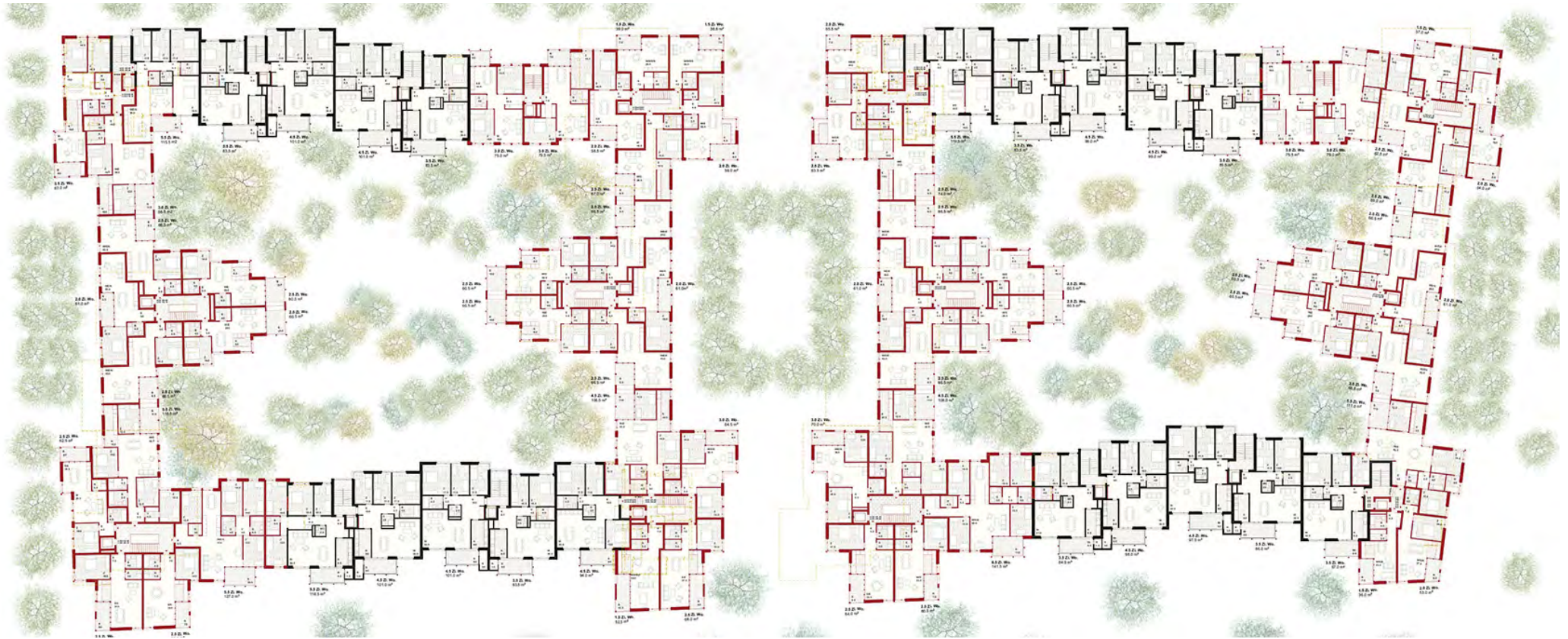
Insgesamt handelt es sich um einen wegweisenden Beitrag zum aktuellen Thema Post-Ersatzneubau. Die auf dem Bestand aufbauende städtebauliche Setzung, die klar zugeordneten und typologisch benennbaren Aussenräume mit Mehrwerten auch für das Quartier, der wohltuend, wenngleich noch nicht vollständig kontrollierte architektonische Ausdruck durch die Annäherung von Alt und Neu und die Grosszügigkeit der Wohnungen, trotz massvoller Fläche, versprechen, zusammen mit dem quantitativen Gewinn durch die mehr als verdoppelte Wohnungsanzahl, eine überzeugende, ja wegweisende Lösung für eine Innenentwicklung.



SITUATIONSPLAN «POLONAISE»



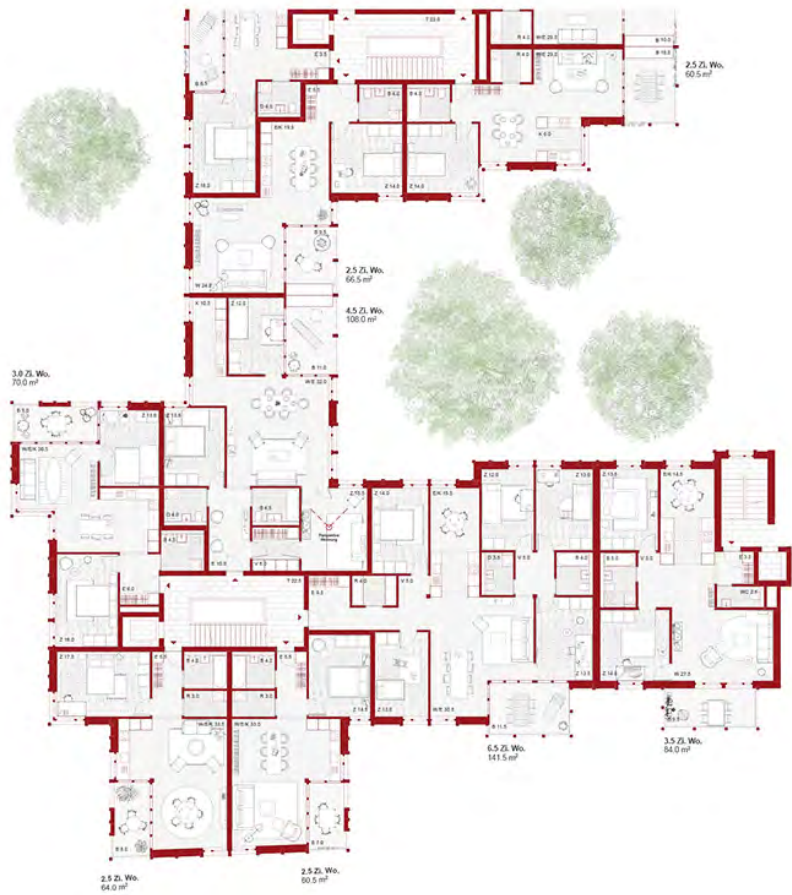
ERDGESCHOSSPLAN «POLONAISE»



REGELGESCHOSS, 2. - 4. OBERGESCHOSS



LÄNGSSCHNITT



WOHNUNGSTYPEN 5. OBERGESCHOSS



INNENRAUM



AUSSENANSICHT



QUARTIERPLATZ

15.2 STUFE II – «ROBBI»

2. Rang | 2. Preis

EM2N Architekten

Balliana Schubert Landschaftsarchitekten

Bauingenieurwesen: Schnetzer Puskas Ingenieure

Bauphysik: Gartenmann Engineering Zürich

Brandschutz: Gartenmann Engineering Zürich

Nachhaltigkeit: Abicht

Visualisierung: Indievisual



SITUATIONSMODELL - ETAPPE I



SITUATIONSMODELL - ETAPPE II

STUFE II - «ROBBI»

Die Verfassenden haben auf der Grundlage der Rückmeldung der ersten Stufe den Entwurf konsequent, ja rigoros weiterentwickelt. Sie halten an der einfachen und selbstverständlichen städtebaulichen Setzung der Randbebauung um einen einzigen grossen Hof fest. Die städtebauliche Entscheidung bedingt die Realisierung beider Etappen in einem Zug. Final resultiert eine bemerkenswert ruhige und klare städtebauliche und architektonische Haltung. Der Hof ist überaus grosszügig, gemeinschaftsbildend und weist einen hohen Gebrauchswert auf. Trotz intensiver Programmierung ist der Freiraum zurückhaltend gestaltet. Baumbepflanzung und Unterbauung sind sorgfältig aufeinander abgestimmt. Auch wer die Siedlung durchquert, um zum Beispiel zur Tramstation zu gelangen, ist im Hof willkommen, wenngleich die Verbindung einen eher funktionalen als öffentlichen Charakter aufweist.

Dank rippenartiger Modifikation des Hofrandes gelingt es, die grosse Anzahl Wohneinheiten adäquat unterzubringen. Selbst Kleinwohnungen an innenliegenden Ecklagen sind dank der Staffelung der Gebäudevolumen angenehm mehrseitig ausgerichtet. Einzelne innenliegende Wohnungen wirken indessen eher introvertiert und können von den grosszügigen Freiräumen nicht gleichermassen profitieren.

Die architektonische Weiterentwicklung der einzelnen Bauten mit kreuzförmigem Walmdach und horizontal differenzierter Fassadenverkleidung ist sorgfältig und verleiht der neuen Überbauung eine klare Identität. Die Eignung der technisch inspirierten Architektursprache für einen Wohnkomplex wird kontrovers diskutiert. Der konstruktive Nachweis des Weiterbauens ist glaubwürdig und bereits auf sehr hohem Niveau. Die Überformung des Bestandes ist sehr entschieden und lässt fast nichts von der ursprünglichen Siedlung ablesen; gleichwohl entstehen spezifische Identitäten und Orientierungspunkte. Während die prominente Stirnfassade des Neubaus an der Ecke «Edelweisspark» und Flüelastrasse etwas schroff wirkt, vermag das mittig an der Fuchsiastrasse gelegene, fast schlossartig in Erscheinung tretende Doppelhaus positiv zu überraschen und zu überzeugen.

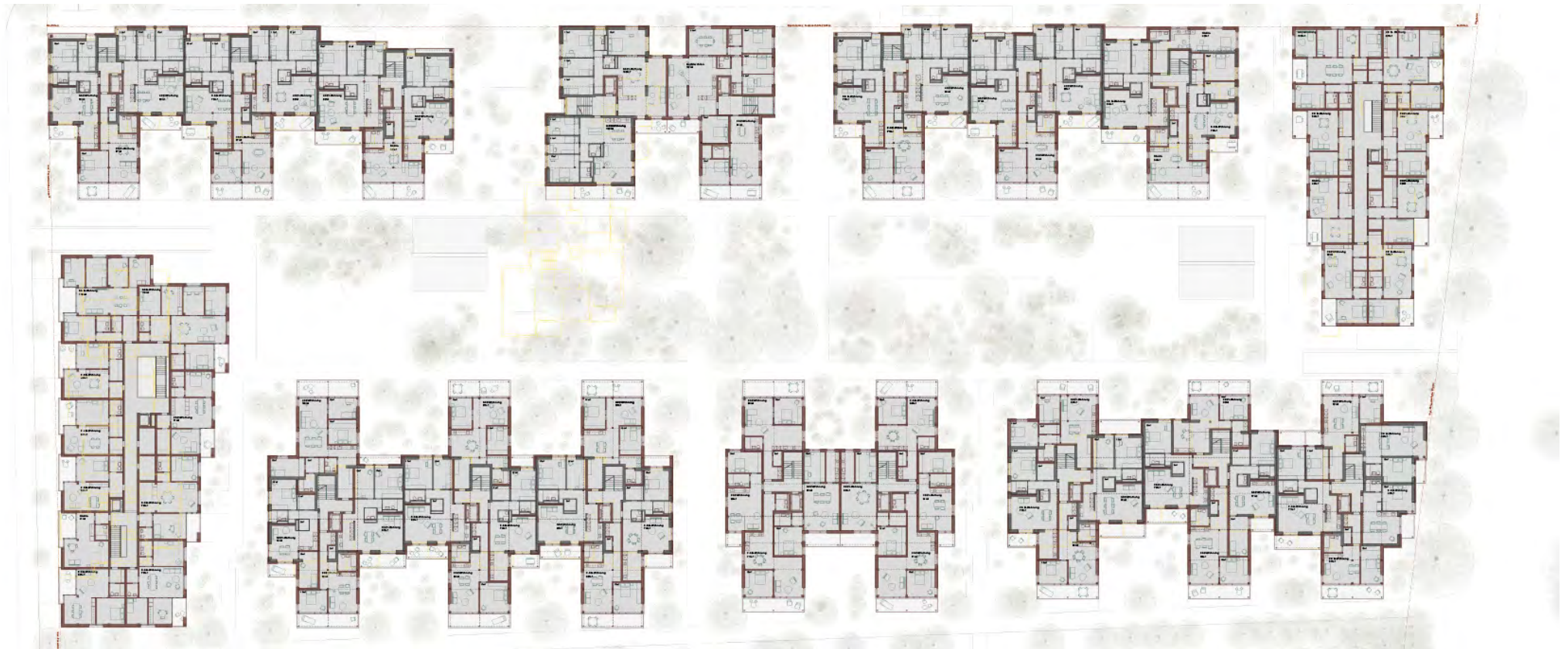
Insgesamt handelt es sich um einen städtebaulich radikalen, dabei wohltuend zurückhaltenden, rational geprägten Entwurf für Freiraum und Bauten. Die Bestandsbauten werden konstruktiv auf sehr hohem Niveau diszipliniert. Die Wohnungen profitieren räumlich nicht alle gleichermassen vom grossmassstäblichen und siedlungszugewandten Hof, weisen jedoch eine überdurchschnittlich gute Alltagsqualität auf.



SITUATIONSPLAN «ROBB»



ERDGESCHOSSPLAN «ROBBI»



REGELGESCHOSS, 1. - 4. OBERGESCHOSS



LÄNGSSCHNITT



WOHNUNGSTYPEN BESTAND



WOHNUNGSTYPEN NEUBAU



INNENRAUM



AUSSENANSICHT



HOF

15.3 STUFE II - «OTTO E MEZZO»

3. Rang | 3. Preis

Adrian Streich Architekten

Schmid Landschaftsarchitekten



SITUATIONSMODELL - ETAPPE I



SITUATIONSMODELL - ETAPPE II

STUFE II - «OTTO E MEZZO»

Die Verfasser haben die Rückmeldung der ersten Stufe sorgfältig beachtet und den Entwurf entsprechend weiterentwickelt. Die grundsätzliche Setzung mit vier den Bestand wechselwirkend durchsetzten Ersatzneubauten wurde beibehalten. Mit dieser Grunddisposition lässt sich die Siedlung quantitativ und qualitativ zukunftsfähig unter Schonung des Bestandes ertüchtigen. Dabei werden die beiden markantesten Neubauten geschickt entlang dem neuen «Edelweisspark» gesetzt. Dadurch gelingt bereits in der ersten Etappe eine überdurchschnittlich Innenentwicklung und die Fertigstellung des «Edelweissparks».

Die architektonische Weiterentwicklung der einzelnen Bauten ist positiv. Die Bestandsbauten werden wohltuend pragmatisch ertüchtigt und integriert. Die Fassaden der Neubauten sind vertikal gegliedert und ordnen sich damit in die heterogene und sich ebenfalls verändernde Nachbarschaft ein. Allerdings wirkt ihre Gestaltung etwas spröde und beliebig.

Die Wohnungen sind gekonnt und vielfältig entwickelt und weisen zahlreiche Innovationen auf. Selbst einseitig ausgerichtete Kleinwohnungen sind durch halbeingezogene Balkone, Enfiladen entlang der Fassade und Lichteinfälle aus dem Treppenhaus räumlich aufgeladen. Ergänzt wird das klassische Wohnungsangebot durch überhohe Wohnateliers und mit anhand Vorbereichen geclusterten Kleinwohnungen. Darüber hinaus weist das Projekt zahlreiche marktfähige Angebote auf, die eine lebendige Nachbarschaft fördern können: Treppenhäuser sind untereinander verbunden und natürlich belichtet, Piano Nobile werden mit aussenliegenden Erschliessungsterrassen erschlossen, Gemeinschaftsterrassen auf Quartierhorizont mit kleinem Office laden zum zufälligen oder geplanten gemeinsamen Grillieren mit Fernblick ein.

Der Freiraum mit den offenen Hofflächen und der konsequenten Baumsetzung ist stimmig gestaltet. Die Vielzahl der Wege im «Edelweisspark» werden eher kritisch gesehen. Die Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen ist auf das schonungsvoll mit Baumgruben ertüchtigte Untergeschoss abgestimmt. Die Hochbeete entlang der Quartierquerung reflektieren aktuelle Aneignungstrends.

Insgesamt handelt es sich um einen auf allen Ebenen ausgereiften Vorschlag für ein glaubwürdiges Weiterbauen, das den Dimensionen der Nachhaltigkeit in hohem Masse Rechnung trägt. Wohnungen und Wohnumfeld lassen eine hohe Alltagsqualität erwarten. Kritisch bleibt die Frage, ob durch die Setzung von zwei Hochhäusern im vorliegenden Fall wirklich ein Mehrwert in der direkten Umgebung entsteht.



ERDGESCHOSSPLAN «OTTO E MEZZO»



REGELGESCHOSS, NEUBAU 4. & 5. OBERGESCHOSS, BESTAND 5. OBERGESCHOSS



LÄNGSSCHNITT



WOHNUNGSTYPEN NEUBAU & BESTAND



INNENRAUM



AUSSENANSICHT



EDELWEISSPARK

15.4 STUFE II - «AMEISE»

Joos & Mathys Architekten

August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten



SITUATIONSMODELL - ETAPPE I



SITUATIONSMODELL - ETAPPE II

STUFE II - «AMEISE»

Das Team hat die Rückmeldung nach der ersten Stufe sehr ernst genommen und mit einem neuen Ansatz überrascht. Neu schlägt es eine punktuelle Verdichtung der Siedlung mit versetzt eingewobenen, äusserst kompakten Baukörpern mit Hochpunkten vor.

Ökonomisch und ökologisch ist diese Strategie äusserst effizient. Es gelingt, bereits in der ersten Etappe quantitativ signifikant zu verdichten und einen neuen städtebaulichen Ansatz zu formulieren. Es entstehen attraktive, fließende, graduell zugeordnete Freiräume – «Edelweisspark» und Freiraum im Anschluss an die Fuchsiastrasse sind öffentlich, die beiden Hofräume versprechen Exklusivität für die Überbauung.

Im Rahmen der konkreten Ausformulierung zeigen sich jedoch noch ungelöste Widersprüche. Die vier Hochpunkte führen durch die serielle Setzung zu einer wenig nachvollziehbaren städtebaulichen Verklumpung in der Mitte, die sich überdies negativ auf die betroffenen Wohnungen überträgt. Die hochverdichteten Neubauten sind zwar insgesamt überraschend gut gelöst, doch können unwirtliche Erdgeschossdurchgänge, grossflächige und weitgehend unbelichtete Erschliessungen und viele einseitig ausgerichtete Kleinwohnungen nicht übersehen werden; wobei Letzteres dank Einsatz von Erker und Loggia ein Stück weit entschärft werden kann. Die vorgeschlagene Etappierung ist unglücklich, da die Siedlung während der Realisierung der ersten Etappe nur mit grössten Einschränkungen (gleichzeitig vier Baustellen) bewohnbar bleibt.

Architektonisch wirken die Bauten dank vollständiger Überformung des Bestandes und der eleganten, eigenständigen Modellierung der Fassade einnehmend. Diese ist allerdings sehr aufwändig und wirkt bei genauerem Hinsehen überinstrumentiert. Es fragt sich, ob ein der einheitlichen Gestaltung Willen durchgeführter massiver Eingriff in den Bestand mit einem ökonomisch, ökologisch und sozial gedachten Weiterbauen vereinbar ist. Elemente wie das Kreuzfenster zu einem aussenliegenden Reduit bleiben unverständlich. Der Freiraum ist solide und – der Idee verpflichtet – durchgängig ohne starke Akzente gestaltet. Irritation rufen die ohne Rücksicht auf die Unterbauung gesetzten Bäume und die freigestellte neue Tiefgarageneinfahrt hervor.

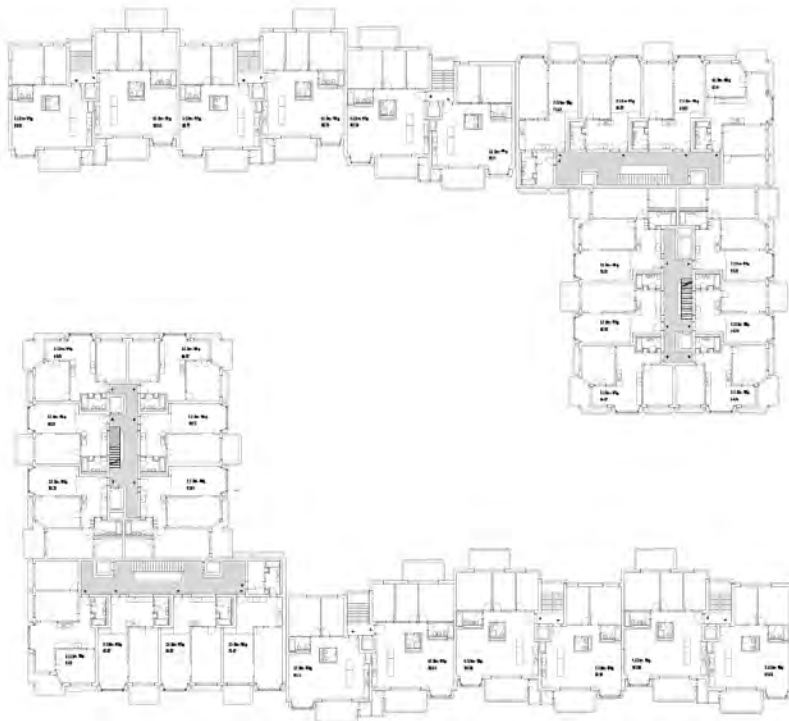
Insgesamt wird der Neuanfang des Teams positiv zur Kenntnis genommen. Der sorgfältig ausgearbeitete Entwurf weist viele zielführende Ansätze für Siedlungserneuerungen auf. Leider löst die konkrete Umsetzung im Projekt die strategischen Versprechen nicht vollständig ein.



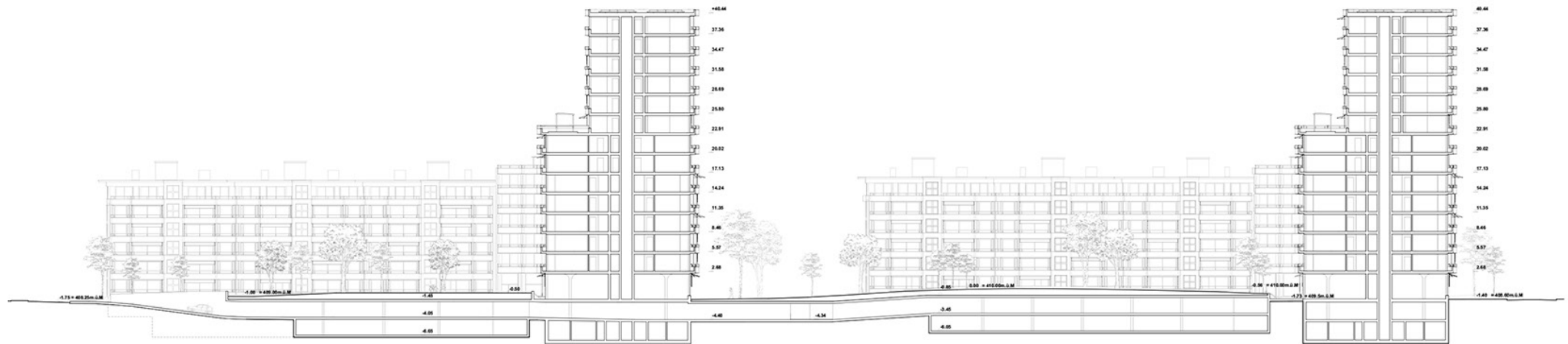
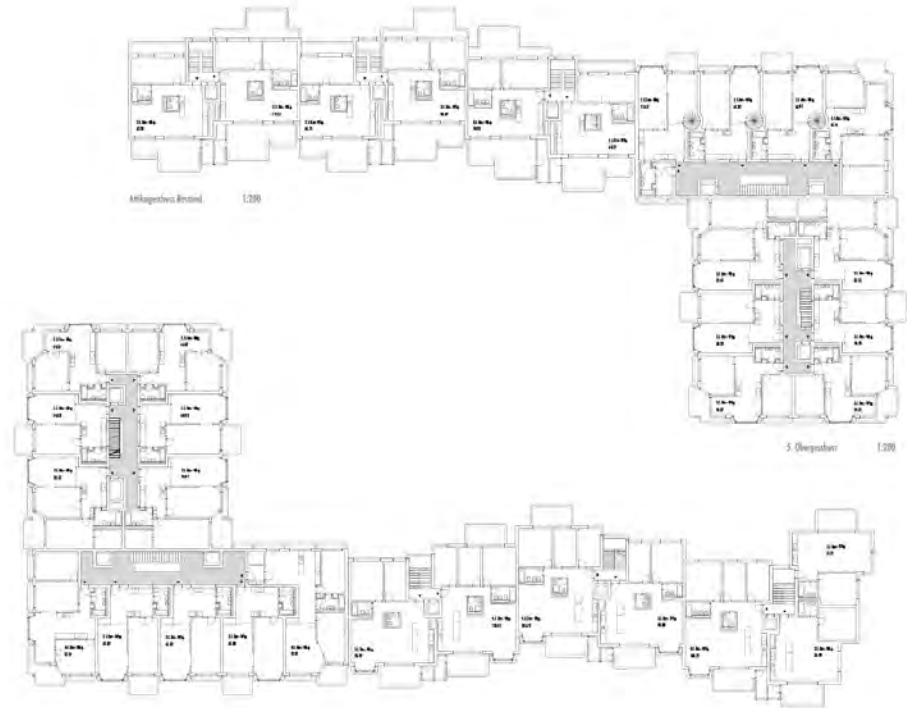
SITUATIONSPLAN «AMEISE»



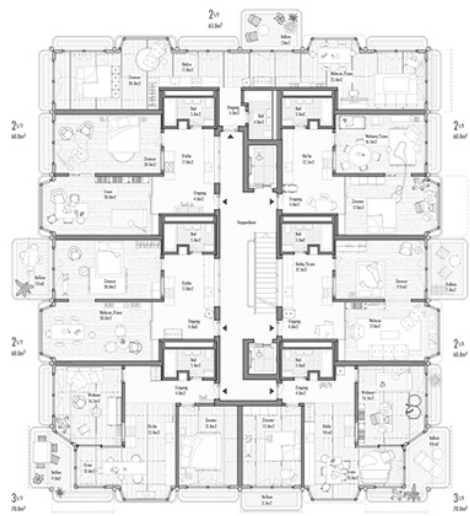
ERDGESCHOSSPLAN «AMEISE»



REGELGESCHOSS, 5. OBERGESCHOSS



LÄNGSSCHNITT



WOHNUNGSTYP NEUBAU



INNENRAUM NEUBAU



INNENRAUM ALTBAU



AUSSENANSICHT



HOF

15.5 STUFE II – «CACIO E PEPE»

Duplex Architekten

Westpol Landschaftsarchitektur

Bauingenieur: Basler & Hofmann

Holzbauingenieur: Timbatec Holzbauingenieure Schweiz

Brandschutz: Kasburg Siemon Ingenieure

Baumanagement: Jaeger Baumanagement

Bauökologie & Gebäudetechnik: Ingenieurbüro Hausladen



SITUATIONSMODELL - ETAPPE I



SITUATIONSMODELL - ETAPPE II

STUFE II - «CACIO E PEPE»

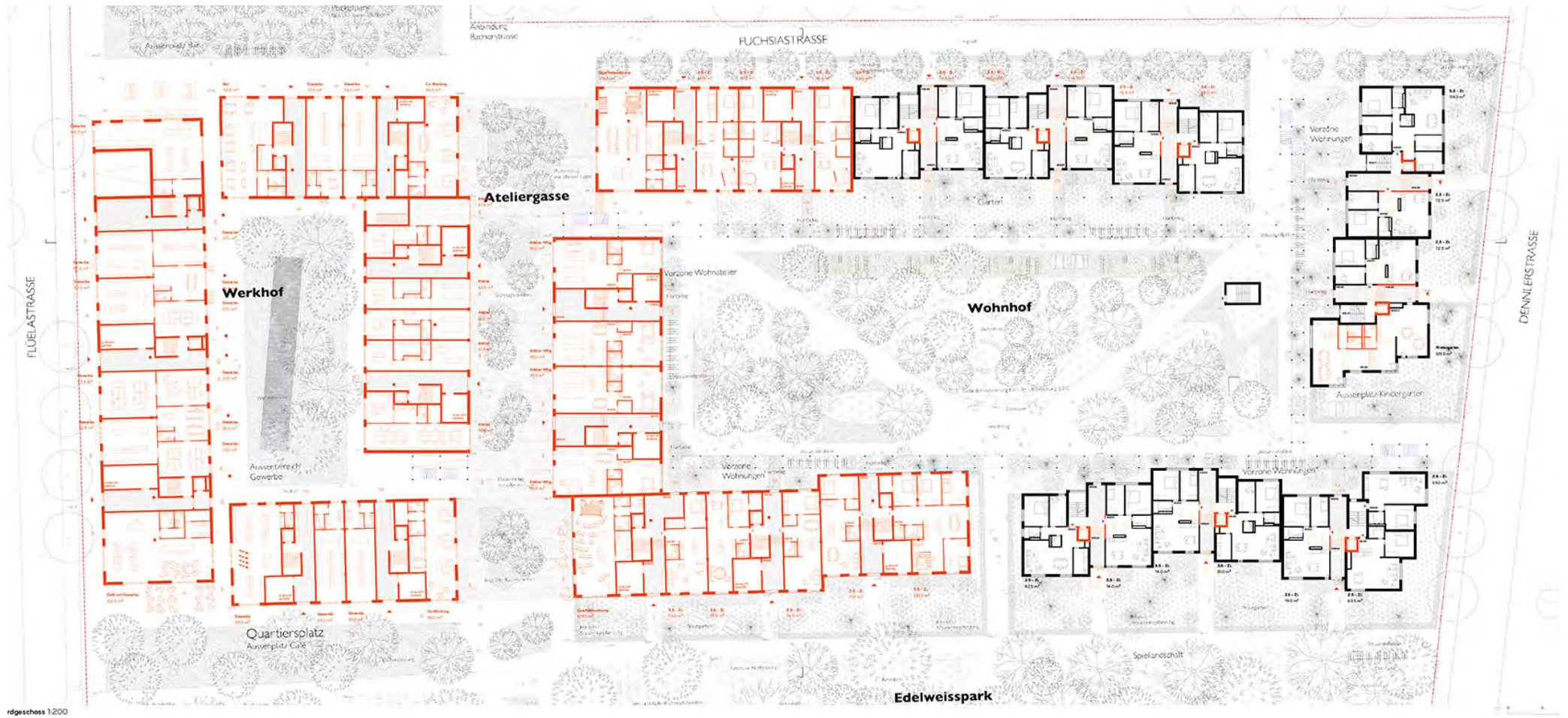
Das Team ist dem eigenständigen Ansatz einer stark konzentrierten Verdichtung im Bereich der Flüelastrasse treu geblieben und hat darüber hinaus die Hinweise aus der Rückmeldung sorgfältig beachtet. So präsentiert sich das Projekt inzwischen unaufgeregt orthogonal. Die ehemals unklare Fuge wurde mit zwei ruhigen, die Durchgangssachse räumlich fassenden Hofgebäuden besetzt. Gleichwohl bleibt der städtebauliche Ansatz problematisch. Die pointierte Dichte ist im Rahmen einer Arealüberbauung wenig nachvollziehbar. Die vorgeschlagene Etappierung mit dem realisierten Neubau in der ersten Etappe, der unmittelbar danach aufgestockt werden soll, ist nicht nachvollziehbar. Die strassenständige Hochhausplatte an der Flüelastrasse strapaziert den Strassenraum über Gebühr.

Fast experimentell wurde das Projekt auf der Ebene der Wohnungen weiterentwickelt. Die Verfasser schlagen vor, den Hof mit einem markanten blauen, von der Fassade abgesetzten Gerüst im Sinne einer Klammer aufzuladen, die sowohl der Erschliessung dient als auch private Terrassen aufnehmen kann. Diese an sich interessante Idee eines dreidimensional begehbaren öffentlichen Raumes scheitert jedoch am teilweise ohnehin beengten Hofraum. Gleichzeitig wird die Privatsphäre vieler Wohnungen strapaziert und die Besonnung selbst an Südwohnlagen verunmöglicht.

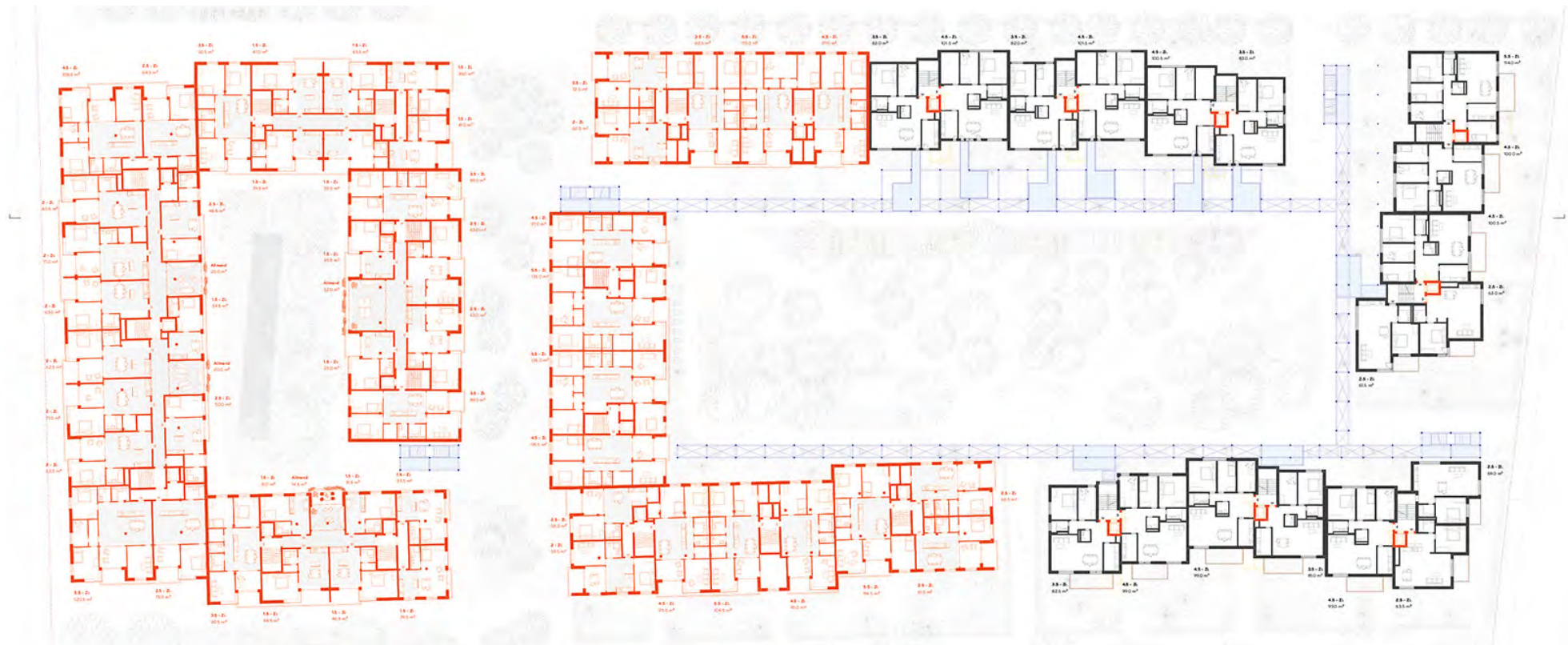
Die Wohnungen weisen unterschiedliche Qualitäten auf. In den unteren Geschossen wurde versucht, Lage und übertiefe Grundrisse mit überhöhten Wohnräumen zu kompensieren. Dies führt zu vergleichsweise grossvolumigen Wohnungen, die weder ökonomisch noch ökologisch überzeugen. Alle kleineren Wohnungen an der Flüelastrasse sind einseitig orientiert, was problematisch erscheint.

Die Freiräume sind differenziert gestaltet. Es erstaunt, dass trotz grossflächigem Ersatz von Untergeschossen nicht auf eine bessere Abstimmung der Baumsetzung geachtet wurde.

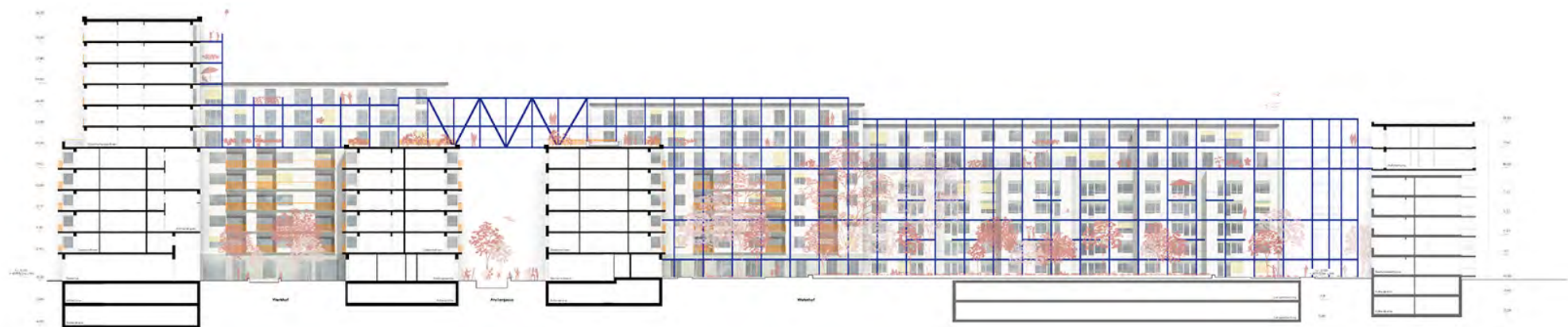
Trotz klarer Reaktion auf die Rückmeldung der ersten Stufe ist es dem Team nicht gelungen, den Ansatz der ausgeprägten Verdichtung im Bereich Flüelastrasse überzeugend weiterzuentwickeln. Der Versuch, mit dem begehbaren Hofgerüst eine neuartige Nachbarschaft zu schaffen, wird mit allzu grossen Einschränkungen der Wohnungsqualität erkaufte, die kaum den Ansprüchen der zukünftigen Bewohner:innen entsprechen dürfte.



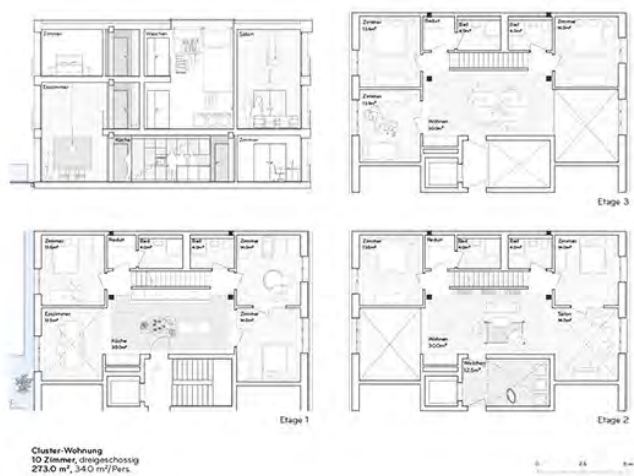
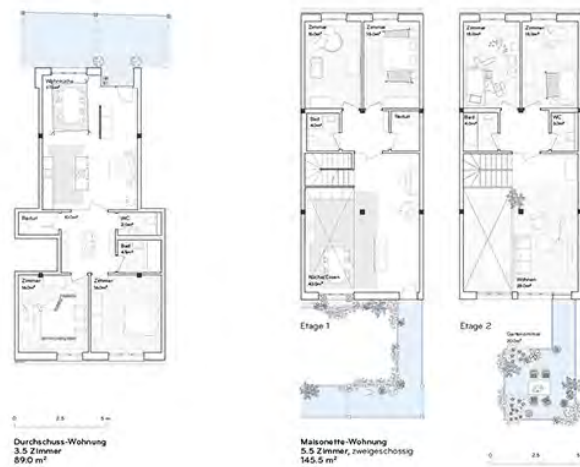
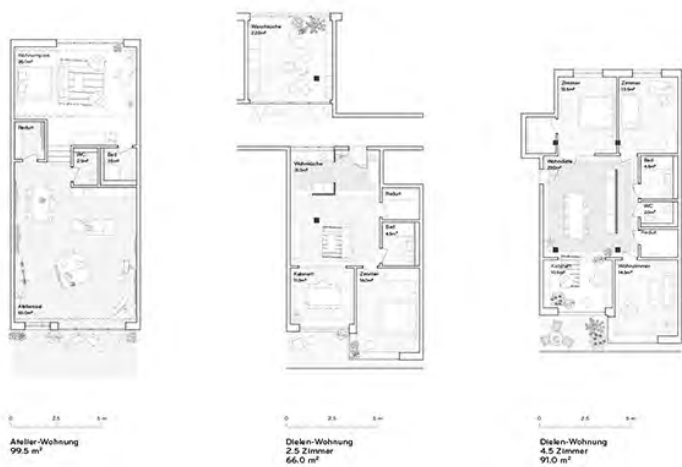
ERDGESCHOSSPLAN «CACIO E PEPE»



REGELGESCHOSS, 2. - 5. OBERGESCHOSS



LÄNGSSCHNITT



WOHNUNGSTYPEN NEUBAU

INNENRAUM



AUSSENANSICHT



HOFPARK

15.6 STUFE II - «OLIVER»

Demuth Hagenmüller & Lamprecht Architekten

Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau

Bauingenieur: WaltGalmarini

Baumanagement: Perita

Nachhaltigkeit & Bauphysik: Lemon Consult



SITUATIONSMODELL - ETAPPE I



SITUATIONSMODELL - ETAPPE II

STUFE II - «OLIVER»

Die Verfasserinnen haben auf die Rückmeldung der ersten Stufe situativ reagiert. Die grundsätzliche Setzung mit vier Ersatzneubauten und unterschiedlich, auf die Situation bezogenen, ertüchtigten Bestandsbauten sowie die Durchlässigkeit der Überbauung in Längsrichtung wurden beibehalten. Mit dieser Grunddisposition lässt sich die Siedlung quantitativ und qualitativ zukunftsfähig unter Schonung des Bestandes ertüchtigen und städtebaulich in das sich verändernde Umfeld einbetten.

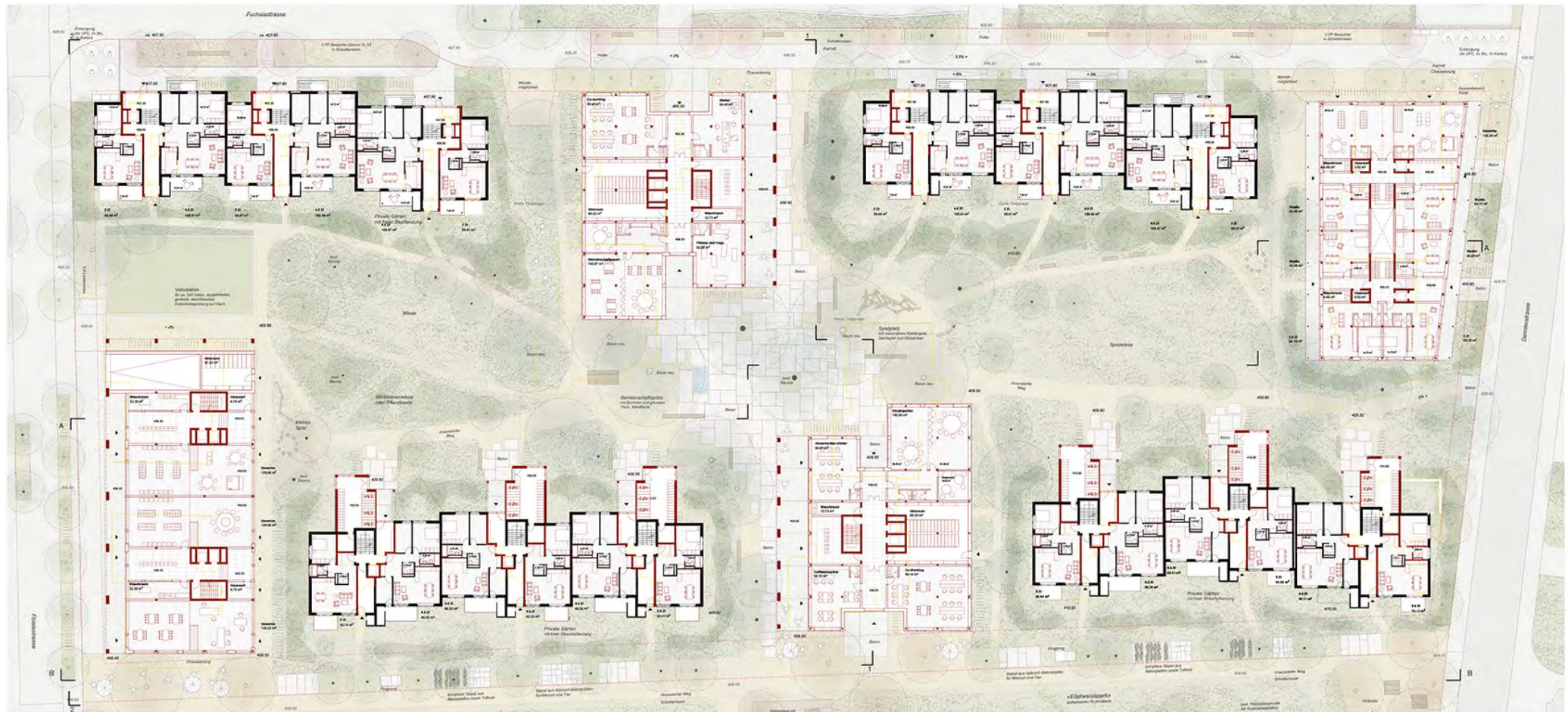
Die architektonische Weiterentwicklung der einzelnen Bauten ist nicht restlos gelungen. Zwar wurden durch Auflösung der beiden würfelförmigen, mittigen Ersatzneubauten grössere Abwicklungen erreicht, was zu vielfältigeren, jedoch teilweise immer noch einseitig ausgerichteten und übertiefen Wohnungen führt. Auch das nun natürlich belichtete Treppenhaus vermag räumlich wenig zu überzeugen und ist überdies recht flächenintensiv. Der angedockte Gemeinschaftsraum wird als Angebot für eine lebendige Nachbarschaft in Hinblick auf die Aneignung der zukünftigen Mieterschaft skeptisch beurteilt. Die beiden unterschiedlichen Ersatzneubauten an der Flüela- und Dennlerstrasse überzeugen volumetrisch nicht vollständig. Die architektonische Ausgestaltung der Fassaden vermittelt einen eher nüchternen, ja schroffen Eindruck. Wohlthuend ist das selbstverständliche Nebeneinander von Alt und Neu ohne formalen Eifer bei der Ertüchtigung des Bestandes.

Erfreulich ist die Weiterentwicklung des Freiraums. Die Gestaltung ist differenziert und dank Wiederverwendung vorhandener Rückbaumaterialien zeitgemäss. Die Baumbepflanzung ist auf die Unterbauung abgestimmt. Mittig im Siedlungsgeviert wird ein informell und gleichzeitig öffentlicher Platz mit grosskroniger Baumbepflanzung ausgewiesen.

Insgesamt setzt das Team mit punktuellen Eingriffen auf eine durchaus tragfähige Strategie des Weiterbauens. Daraus resultiert eine sozial, ökologisch und ökonomisch attraktive Alternative zum Ersatzneubau. Leider vermag das Projekt in der architektonischen, typologischen und gestalterischen Umsetzung nicht restlos zu überzeugen.



SITUTIONSPLAN «OLIVER»



ERDGESCHOSSPLAN «OLIVER»



WOHNUNGSTYPEN ALTBAU UND NEUBAU



INNENRAUM



AUSSENANSICHT



HOF

16 GENEHMIGUNG

Dieser Jurybericht wurde vom Preisgericht genehmigt.

Zürich, der 25. Oktober 2023, das Preisgericht:

Sachpreisrichter

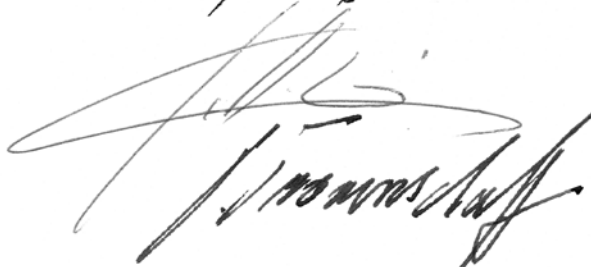
Thomas Jeney



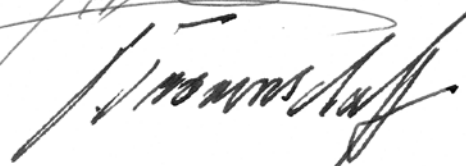
Patrick Bucher



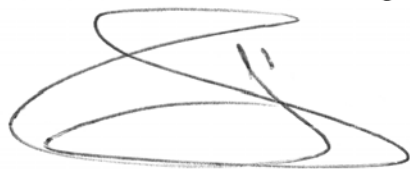
Jürg Meier



Volker Trommsdorff



Tobias Frei (Ersatz)



Fachpreisrichter:innen

Katrin Gügler



Rita Mettler



Vittorio Magnago Lampugnani



Thomas Pulver



Christian Inderbitzin



