



ERSATZNEUBAU
**WOHNIEDLUNG
KANZLEISTRASSE**
Zürich-Aussersihl

Studienauftrag auf Einladung
Bericht des Beurteilungsgremiums



INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	3
2	Auftraggeberin, Aufgabe und Ziele des Studienauftrags	4
3	Raumprogramm	7
4	Teilnehmende	9
5	Beurteilungsgremium	10
6	Vorprüfung	11
7	Zwischenkritik, Schlusspräsentation und -beurteilung	12
8	Schlussfolgerungen.	13
9	Genehmigung.	15
10	Projektverfassende	16
	Projekte	20

Impressum

Herausgeberin:
Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Hochbauten

Inhalt/Redaktion:
Moritz Marti
Ursula Tschirren
Britta Walti

Fotos:
Roger Frei, Zürich

Gestaltungskonzept:
blink design, Zürich

Layout:
Lada Blazevic

Druck:
GeoPrint-Shop, Zürich

Bezugsquelle:
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Lindenhofstrasse 21
Postfach, 8021 Zürich
ahb@zuerich.ch

Zürich, März 2015

1 EINLEITUNG

Im Stadtzürcher Quartier Bullinger (Kreis 4) besitzen gemeinnützige Wohnbauträger rund 50 Prozent aller Wohnungen. Fast 400 Wohnungen entlang der Seebahn- und der Hohlstrasse sollen in den nächsten 3 bis 15 Jahren erneuert werden. Die rund 90-jährigen Siedlungen der Baugenossenschaften entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und weisen grosse strukturelle und bauliche Mängel auf. Aufgrund des bestehenden Wohnungsangebots sowie den Anforderungen an Kosten, Lärmschutz, Energieverbrauch und Behindertengerechtigkeit stellen Instandsetzungen der bestehenden Siedlungen keine nachhaltige Lösung dar.

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) erarbeitete deshalb gemeinsam mit der Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals (BEP), der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ), dem Amt für Städtebau Zürich (AfS) und der Stadtentwicklung Zürich (STEZ) im Jahr 2010 ein Leitbild für die Weiterentwicklung der Wohnsiedlungen entlang der Seebahn- und Hohlstrasse. Das Leitbild kam zum Schluss, dass die erwähnten baulichen und strukturellen Nachteile nur durch Ersatzneubauten nachhaltig beseitigt werden können und das Wohnungsangebot dadurch deutlich erweitert werden kann. Mit dem gemeinsamen Projekt «Seebahnhöfe» wollen die BEP und die ABZ ihre Siedlungen an der Seebahnstrasse durch Neubauten ersetzen und damit mehr spekulationsfreien Wohnraum, besonders für Familien und ältere Menschen schaffen. Dank eines breiteren Wohnungsmixes werden unter Berücksichtigung der Belegungsvorschriften zudem auch mehr Menschen als bisher in der neuen Siedlung ein Zuhause finden. Zur Sicherstellung der Sozialverträglichkeit wird ein Anteil der neuen Wohnungen subventioniert.

Nach eingehender Interessenabwägung stellte der Stadtrat eine Entlassung der beiden Siedlungen aus dem Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen in Aussicht und befürwortete Abweichungen von der Regelbauweise durch einen Gestaltungsplan. Als Entscheidungsgrundlage für die in Aussicht gestellte Inventarentlassung und den Gestaltungsplan dienen der 2014 für die BEP durchgeführte Projektwettbewerb sowie der vorliegende Studienauftrag. Mit dem Ergebnis des vorliegenden Studienauftrags findet eine wichtige Phase ihren Abschluss. Die beiden Baugenossenschaften werden nun – die Zustimmung der Generalversammlung vorausgesetzt – den Antrag für die Inventarentlassung formulieren und mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans beginnen. Die ABZ plant, ihre neue Wohnsiedlung ab 2020 zu realisieren.

2 AUFTRAGGEBERIN, AUFGABE UND ZIELE DES STUDIENAUFTRAGS

Auftraggeberin

Die 1916 gegründete Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) ist mit ihren rund 7000 Mitgliedern die grösste Wohnbaugenossenschaft der Schweiz. Ihr Wohnungsbestand umfasst 506 Mehrfamilienhäuser mit über 4600 Wohnungen und 122 Einfamilienhäuser, verteilt auf 59 Siedlungen, in der Stadt und Region Zürich. Wichtiges Ziel der ABZ ist die Schaffung und Bewahrung von bezahlbarem, umweltgerechtem sowie gemeinschaftsförderndem Wohn- und Lebensraum. Dabei stehen der Mensch und nicht die Rendite im Mittelpunkt. Die ABZ hat sich der Kostenmiete verpflichtet und setzt sich für spekulationsfreien Wohnraum ein.

Die ABZ beauftragte das Amt für Hochbauten (AHB) mit der Durchführung eines nicht anonymen, einstufigen Studienauftrags auf Einladung, um Projektvorschläge für einen Ersatzneubau ihrer Wohnsiedlung an der Kanzleistrasse in Zürich-Aussersihl zu erhalten. Eine Zwischenbesprechung mit den Planern hat stattgefunden.

Der Studienauftrag orientierte sich an der SIA-Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge 143 (Ausgabe 2009), unterstand jedoch weder der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) noch der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich.

Perimeter

Der Studienauftragsperimeter in Zürich-Aussersihl im Quartier Bullinger liegt in der Quartiererhaltungszone QI und umfasst die Parzelle AU3970.

Das Grundstück befindet sich im Besitz der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) und weist eine Fläche von 11 389 m² auf.

Der Ersatzneubau erfordert Abweichungen von der Regelbauweise. Deshalb wird im Anschluss an die beiden genannten Konkurrenzverfahren der ABZ und der BEP ein Gestaltungsplan zur Bewilligung der Projekte erarbeitet.

In Zusammenarbeit mit den Baugenossenschaften wurden Planungsvorgaben definiert, die eine verträgliche Einordnung des Ersatzneubaus in den Kontext garantieren. Ein wichtiges Ziel des Studienauftrags war es, die verträgliche städtebauliche und architektonische Einordnung zu gewährleisten.

Aufgabe

Auf dem Grundstück der ABZ sollen die bestehenden Gebäude rückgebaut und eine neue Wohnsiedlung erstellt werden. Die städtebaulichen Vorgaben wurden in Zuge der Entwicklung des Leitbilds Seebahn-/Hohlstrasse von der Stadt Zürich in Zusammenarbeit mit den Baugenossenschaften ABZ und BEP definiert und während der Erarbeitung des Programms zum Studienauftrag präzisiert.

Eine grobe Abschätzung auf Grundlage der städtebaulichen Vorgaben hat ergeben, dass ca. 200 – 210 Wohnungen erwartet werden können. Der Wohnungsspiegel enthält 1.5- bis 6.5-Zimmer-Wohnungen und Separatzimmer. An der Seebahnstrasse war Wohnnutzung nur im Hochparterre vorzusehen.

Entlang der Kanzlei-, der Karl Bürkli- und der Erismannstrasse dagegen war das Erdgeschoss ebenerdig auszubilden. Diese Flächen sind für gemeinschaftliche Nutzungen, Kleingewerbe, Ateliers und den Kindergarten gedacht. Die bestehenden Alleebäume entlang der Erismannstrasse und Kanzleistrasse waren zu berücksichtigen. Der geschützte Baumbestand im Hofbereich war zwingend zu erhalten und der Wurzelbereich zu schützen.

Die Wohnungen müssen preisgünstige Mieten erreichen und den Anforderungen der Wohnbauförderung für subventionierte Wohnungen entsprechen. Die ABZ legte daher die folgenden Benchmarks als maximale Kostenobergrenze fest:

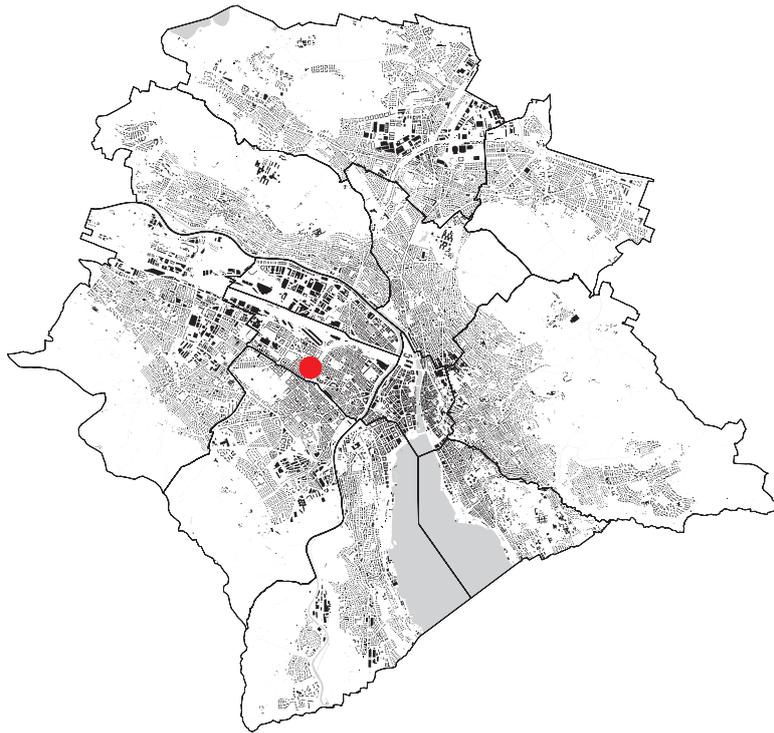
- Wohnen: CHF 3 100 / m² HNF (inkl. Gemeinschaftsräume)
- Ateliers: CHF 2 600 / m² HNF (ohne Oberflächen und Beleuchtung)

Die ABZ berücksichtigt mit ihren Neubauten die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft. Es galten die SIA-Norm 112 und der SIA Effizienzpfad 2040. Beim vorliegenden Verfahren war die gewichtete Energiekennzahl des Energiestandards Minergie-P (30 kWh/m² a) zu erreichen.

Ziele

Die folgende Ziele wurden den Teilnehmenden am Studienauftrag vorgegeben. Erwartet wurden

- städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvolle Neubauten mit Bezug zum architektonischen und städtebaulichen Kontext.
- Projekte mit einem attraktiven, begrünten Hofraum und quartiertypischen grünen Vorgartenbereichen.
- optimale und innovative Wohnungen, die den spezifischen Bedürfnissen von unterschiedlichen Wohnformen gerecht werden und einen hohen Gebrauchswert besitzen.
- wirtschaftlich vorbildliche Projekte, die niedrige Erstellungskosten sowie einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt gewährleisten.
- subventionsfähige Wohnungen, die den Vorgaben der Wohnbauförderungsverordnung entsprechen.
- ökologisch nachhaltige Projekte, die die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft erreichen.



Übersichtsplan Stadt Zürich



Situation 1:2500

3 RAUMPROGRAMM

Genossenschaftliches Wohnen

Es besteht die Absicht, Wohnraum für eine möglichst breite Bevölkerungsschicht anzubieten, also für Familien, ältere Menschen sowie Paare und Einzelpersonen in allen Altersstufen. Dies soll mit einer flexibel einteilbaren und gut organisierten Grundrissstruktur erreicht werden, die verschiedene Wohn- und Haushaltsformen aufnehmen kann. Es waren ausschliesslich Geschosswohnungen vorzusehen. Maisonette-, Duplex- und Attika-Wohnungen waren explizit nicht erwünscht.

Wichtig für die Attraktivität einer Wohnung waren räumlich-architektonische Qualitäten und eine gute Möblierbarkeit, an der Seebahnstrasse zudem ein optimaler Lärmschutz. Bei allen Wohnungen war auf eine optimale Belichtung und Besonnung zu achten. Sie hatten auch einen Bezug zum gemeinschaftlichen Aussenraum aufzuweisen. Bei jeder Wohnung war zudem ein privater Aussenraum vorzusehen.

Erwartet wurden ca. 210 Wohnungen. Folgender Wohnungsschlüssel war anzustreben:

Wohnungstyp	Anzahl	HNF (gem. SIA 416)
1.5-Zimmer-Wohnungen Typ A	9	30 m ²
2.5-Zimmer-Wohnungen Typ A	21	58 m ²
2.5-Zimmer-Wohnungen Typ B	21	63 m ²
3.5-Zimmer-Wohnungen Typ A	32	73 m ²
3.5-Zimmer-Wohnungen Typ B	32	82 m ²
4.5-Zimmer-Wohnungen Typ A	32	95 m ²
4.5-Zimmer-Wohnungen Typ B	32	103 m ²
5.5-Zimmer-Wohnungen Typ B	21	118 m ²
6.5-Zimmer-Wohnungen Typ A	11	130 m ²

Separatzimmer

Separatzimmer können für eine höhere Belegungsflexibilität und -dichte zusätzlich zu einer anderen Wohnung gemietet werden. Sie ergänzen die klassischen Familien-Wohnungstypen. Sie sind vom Treppenhaus her zugänglich und haben eine eigene Nasszelle. Über die Wohnsiedlung verteilt waren insgesamt 15 Separatzimmer mit einer Grösse von 20 m² HNF vorzusehen.

Hausgemeinschaften

In einer Hausgemeinschaft sind mehrere Wohnungen beispielsweise für eine ähnliche Generation zusammengefasst. Die BewohnerInnen unterstützen sich gegenseitig in ihrem Alltag. Eine Hausgemeinschaft hat in der Regel einen eigenen Gemeinschaftsraum und Ateliers für weitere Nutzungen.

Für die Siedlung Kanzlei war der Nachweis für eine Senioren-Hausgemeinschaft 60+ zu erbringen.

Ateliers

Ateliers werden in erster Linie an SiedlungsbewohnerInnen vermietet aber auch an Externe für Kleingewerbe. In diesen Räumen sind unterschiedliche Nutzungen wie Arbeiten, Hobby, Werkstatt, Laden, Café usw. möglich. Sie liegen im Erdgeschoss und sind direkt von aussen her zugänglich.

Einige Ateliers sollen zu 2 bis 4 Einheiten gekoppelt werden können, teilweise mit je einer eigenen Nasszelle, teilweise mit einer grösseren gemeinsamen Nasszelle. Es waren 15–30 Ateliers à 15–18 m² über die Siedlung zu verteilen, einige mit guter öffentlicher Anbindung (Kleingewerbe). Je ein grösserer Atelierraum war jeweils an der Ecke Kanzlei-/Erismannstrasse und Erismann-/Karl-Bürkli-Strasse für die Quartiernutzung vorzusehen.

Kindergarten

Ein Doppel-Kindergarten war an geeigneter Lage mit guter Anbindung an das Quartier im Erdgeschoss zu plazieren. Für den Kindergarten war ein eigener Aussenraum vorzusehen, der sich vom übrigen Siedlungsraum räumlich abgegrenzt.

Hofgebäude

Die Realisierung dieser Hofgebäude ist optional und wird eventuell auch zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt. Die Gestaltung des Innenhofs musste deshalb – mit kleineren Anpassungen – auch ohne Hofgebäude funktionieren. Das Hofgebäude war dennoch gleichwertig zum restlichen Projekt zu entwerfen. Es ist eine nicht-kommerzielle Ateliernutzung vorgesehen. Die Setzung des Hofgebäudes soll keine Unterteilung des Innenhofs zur Folge haben.

Gemeinschaftsräume / Bastelräume / Musikzimmer

An geeigneter Stelle war ein Gemeinschaftsraum zu konzipieren, der für kleinere und mittlere Siedlungsanlässe aller Art und für private Anlässe genutzt werden kann. Genossenschaftliche Nutzungen wie Bastel- oder Musikzimmer, die hauptsächlich den Bewohnenden zur Verfügung stehen, waren über die Wohnsiedlung verteilt vorzusehen.

4 TEILNEHMENDE

Folgende acht Architekturbüros wurden zu einer Teilnahme am Studienauftrag eingeladen. Für die Bearbeitung der Aufgabe war die Teambildung mit einem Landschaftsarchitekturbüro vorgeschrieben:

- Müller Sigrist Architekten AG, Zürich
Westpol Landschaftsarchitektur GmbH, Basel
- ernst niklaus fausch architekten eth/sia gmbh, Zürich
mavo gmbh, Zürich
- burkhalter sumi architekten, Zürich
Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Bern
- Annette Gigon/Mike Guyer, Dipl. Arch. ETH/BSA/SIA AG, Zürich
Schmid Landschaftsarchitekten GmbH SIA BSLA, Zürich
- ARGE ADP Architekten AG, Zürich/
Brühlmann Loetscher Architekten, Zürich
noa landschaftsarchitektur, Zürich
- jessenvollenweider architektur, Basel
August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG, Binningen
- Armon Semadeni Architekten GmbH, Zürich
Mettler Landschaftsarchitektur, Gossau
- Lütjens Padmanabhan Architekten GmbH, Zürich
Bryum Landschaftsarchitektur, Basel

5 BEURTEILUNGSGREMIUM

Sachjury

- Nathanea Elte, Vizepräsidentin, Ressort Immobilienentwicklung, ABZ
- Peter Schmid, Präsident, ABZ
- Dominik Osterwalder, Leiter Baukommission, ABZ
- Michael Martin, Mitglied Baukommission, ABZ
- Martin Grüninger, Leiter Bau und Bewirtschaftung, ABZ
- Martina Ulmann, Leiterin Mitglieder und Wohnen, ABZ (Ersatz)

Fachjury

- Jeremy Hoskyn, Amt für Hochbauten, Zürich
(Vorsitz ab Sommer 2014)
- Christoph Rothenhöfer, Amt für Hochbauten, Zürich
(Vorsitz bis Sommer 2014)
- Julia Sulzer, Amt für Städtebau, Zürich
- Miroslav Šik, Architekt, Zürich
- Beat Rothen, Architekt, Winterthur
- Christoph Schubert, Landschaftsarchitekt, Zürich
- Anne Kaestle, Architektin, Zürich (Ersatz)

Wettbewerbsvorbereitung, Vorprüfung und Sekretariat

- Moritz Marti, Architekt, Projektentwicklung, AHB
- Ursula Tschirren, Projektleiterin Kommunikation, AHB
- Britta Walti, Projektassistentin Projektentwicklung, AHB

6 VORPRÜFUNG

Die acht eingereichten Projekte wurden nach den Grundsätzen der SIA-Ordnung 143, den Anforderungen des Studienauftragsprogramms und der Fragenbeantwortung auf folgende Punkte hin geprüft:

- Termingerechtigkeit der eingereichten Unterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen

- Raumprogramm
- Perimeter und Baurecht
- Gebäudetechnik
- Tragwerk
- ökologische Nachhaltigkeit
- Kindergarten
- Aussenraum
- Lärmschutz
- Brandschutz
- Kennzahlen
- Erstellungskosten

Sämtliche Projekte wurden termingerecht und vollständig eingereicht. Die Angaben der Wettbewerbskalkulation zum Raumprogramm und zur ökologischen Nachhaltigkeit wurden plausibilisiert. Die Berichte sämtlicher Expertinnen und Experten sind in den Vorprüfungsbericht zuhanden des Beurteilungsgremiums eingeflossen.

7 ZWISCHENKRITIK, SCHLUSSPRÄSENTATION UND -BEURTEILUNG

Am 23. September 2014 haben alle Verfassenden die Gelegenheit wahrgenommen, im Rahmen einer Zwischenbesprechung ihre Projekte zu präsentieren und die Fragen des Beurteilungsgremiums zu beantworten. Am folgenden Tag diskutierten die Mitglieder des Beurteilungsgremiums die Projektvorschläge und berieten über die Rückmeldungen zuhanden der Teilnehmenden. Die Erkenntnisse der beiden Tage wurden in einem allgemeinen und einem projektspezifischen Protokoll festgehalten und den Verfassenden individuell weitergegeben.

Das Beurteilungsgremium trat am 3. und 4. Februar 2015 für die Schlusspräsentation und Schlussbeurteilung zusammen. Auf eine öffentliche Beurteilung wurde verzichtet. Alle Verfassenden präsentierten am 3. Februar 2015 nochmals ihre Projekte und stellten sich den Fragen des Beurteilungsgremiums. Nach der Präsentation und der Fragerunde präsentierten die Experten dem Beurteilungsgremium das Ergebnis der Vorprüfung. Am 4. Februar 2015 nahm das Beurteilungsgremium die Schlussbeurteilung vor.

Als Grundlage für die Beurteilung der eingegangenen Projekte dienten die im Studienauftragsprogramm aufgeführten Kriterien:

- Städtebau, Architektur, Aussenraum
- Bezug zum architektonischen und städtebaulichen Kontext
- Funktionalität (Gebrauchswert der Anlage, Einhaltung Raumprogramm)
- gemeinschaftsfördernde Architektur und Umgebung, die den Zielsetzungen der ABZ entsprechen
- Wirtschaftlichkeit (Einhaltung Kostenrahmen)
- ökologische Nachhaltigkeit (Energiebilanz/Bauökologie)

In einem ersten Wertungsrundgang schieden die folgenden Projekte aus:

Projekte Nr. 2 Ernst Niklaus Fausch Architekten, Nr. 3 Burkhalter Sumi Architekten, Nr. 5 ADP Architekten mit Brühlmann Loetscher Architekten, Nr. 6 Jessenvollenweider Architektur, Nr. 7 Armon Semadeni Architekten, Nr. 8 Lütjens Padmanabhan Architekten.

Die Projekte Nr. 1 Müller Sigrist Architekten und Nr. 4 Gigon Guyer Architekten verblieben in der engeren Wahl. Sämtliche Projekte wurden dem Beurteilungsgremium zum Verfassen einer schriftlichen Projektbeurteilung zugeteilt.

Nach intensiver Diskussion der beiden Projekte der engeren Wahl wurde das Projekt des Teams Müller Sigrist Architekten / Westpol Landschaftsarchitektur einstimmig mit einer Enthaltung zur Weiterbearbeitung empfohlen. Der Vorschlag überzeugt in der Gesamtbetrachtung am meisten und wird den Bedürfnissen der ABZ am besten gerecht. Zudem entspricht es den Anforderungen der Stadt dahingehend, als dass das Projekt die gestalterischen Vorgaben des Gebietscharakters der Quartiererhaltungszone aufgreift und neu übersetzt.

8 SCHLUSSFOLGERUNGEN

Den Ersatz der beiden benachbarten Wohnsiedlungen an der Seebahnstrasse aus den 1930er Jahren haben die beiden Bauträger, die Allgemeine Baugenossenschaft (ABZ) und die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) in Absprache mit der Stadt Zürich über mehrere Jahre gemeinsam mit grosser Sorgfalt vorbereitet. Nach der Erarbeitung von acht Leitsätzen zur Quartierentwicklung und eines Leitbildes zur städtebaulichen Entwicklung an der Seebahn- und Hohlstrasse folgten zwei Konkurrenzverfahren zur Ermittlung der bestmöglichen Projektvorschläge. Den Anfang machte die BEP vor rund einem Jahr mit einem anonymen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren, der mit dem Siegerprojekt von Harder Spreyermann Architekten erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Nun war die Reihe an der ABZ, die einen nicht anonymen Studienauftrag mit acht Teilnehmenden wünschte.

Der vorliegende Studienauftrag war für alle Beteiligten intensiv. Die Bearbeitungsphase mit zwei ganztägigen Zwischenbesprechungen und zwei Tagen Schlussbesprechung erstreckte sich über mehr als ein halbes Jahr. Gleichzeitig waren die Spielräume eng definiert, indem vom bestehenden Quartiercharakter aus ein klares Regelwerk hergeleitet und als Ausgangslage den teilnehmenden Teams vorgegeben war. Auch bei den Zwischenbesprechungen bemühte sich das Beurteilungsgremium explizit um präzise und unmissverständliche Rückmeldungen. Dank diesem strukturierten Prozess, aber auch dank der grossen Arbeitsbereitschaft haben alle acht Projektbeiträge am Schluss ein sehr hohes Niveau erreicht.

Bei der Schlussbesprechung liegen dem Beurteilungsgremium ausschliesslich geschlossene Hofrandbebauungen mit sieben Geschossen entlang der Seebahnstrasse und mit fünf Geschossen an der Erismannstrasse vor. Die städtebaulichen Unterschiede bestehen hauptsächlich in der Ausbildung der Höhenstaffelung und in der Ausformulierung der Gebäudeecken. Hinsichtlich Fassadengestaltung unterscheiden sich die Vorschläge jedoch erheblich. Die Erschliessungs- und die Wohnungstypologien sind bei fast allen Projekten identisch. Meist zweibündige, randliegende Treppenhäuser werden sowohl von den umliegenden Strassen wie auch vom Hofraum her erschlossen. Entlang der Erismannstrasse sind die Baukörper meist tiefer und mit innenliegenden Treppenhäusern organisiert. Fast alle Wohnungen sind als durchgesteckte Wohnungstypen mit hofseitigen Balkonen entworfen worden. Grosse Qualitätsunterschiede sind dabei vor allem in der Bewältigung der sehr anspruchsvollen Ecksituationen auszumachen.

Auch in der Organisation der Erdgeschosse gab es Gemeinsamkeiten. Die Gewerbe- und Ateliernutzungen sind vorwiegend entlang der Erismannstrasse aufgereiht und bilden an der Ecke zur Kanzleistrasse oder am kleinen Anny-Klawa-Platz in Form eines Cafés oder eines Ladengeschäfts oft einen

willkommenen Akzent. Für den Kindergarten hat sich als bester Standort die Nordseite des Hofrands herausgestellt, da dieser eine gute Zugänglichkeit und eine gute besonnte Anordnung des Aussenraums ermöglicht. Nicht allen Teilnehmenden ist es gelungen, auf allen vier Seiten eine attraktive erdgeschossige Lösung mit Waschalons zu organisieren. Entlang der Seebahnstrasse sind diese Nutzungen wegen der Wohnungen im Hochparterre oft in das Untergeschoss verlegt worden. Bei der Gestaltung des Hofraums war dem Beurteilungsgremium wichtig, dass dieser mit den geschützten Baumgruppen zusammen eine klare, vielfältig nutzbare Figur bildet und dank einer Anbindung an die Treppenhäuser und dank gut platzierten Durchgängen die Durchwegung und Belebung der Siedlung fördert.

Neben der Bewältigung der vergleichsweise engen Rahmenbedingungen stellte für die teilnehmenden Teams insbesondere auch der komplexe Wohnungsspiegel mit seinen unterschiedlichen Wohnungstypen und deren verschiedenen Grössen eine besondere Herausforderung dar. Die Flächenvorgaben waren möglichst genau zu erfüllen, damit auch der vorgegebene Benchmark der ABZ eingehalten werden kann. Bei der Organisation der Grundrisse waren auch die im Hinblick auf den weiteren Planungsprozess verschärften Lärmvorschriften zu beachten. Nicht allen Teams war es gelungen, diese restriktiven Vorgaben gut umzusetzen.

Präzise Vorstellungen hatte das Beurteilungsgremium schliesslich auch bezüglich der architektonischen Erscheinung der neuen Wohnsiedlung. Bereits im Programm zum Studienauftrag hat es seine Haltung klar dargelegt, dass bei der Fassadengestaltung der quartiertypischen Gliederung von Sockel, Hauptkörper und Dach zwingend Rechnung getragen werden soll. Diese Meinung hat es anlässlich der Zwischenbesprechung noch einmal bestätigt. Beim Zuschlagsentscheid – bei dem auch die beiden anwesenden Ersatzpreisrichter stimmberechtigt waren – hat diese Frage denn auch, neben der volumetrischen Einordnung, eine massgebliche Rolle gespielt.

Die ABZ, das Beurteilungsgremium und das Amt für Hochbauten danken allen Teilnehmenden für die geleistete hervorragende Arbeit und gratulieren dem siegreichen Team vom Müller Sigrist Architekten aus Zürich und Westpol Landschaftsarchitektur aus Basel zum überzeugenden Siegerprojekt.

9 GENEHMIGUNG

Zürich, den 4. Februar 2015, das Beurteilungsgremium:

Nathanea Elte

Peter Schmid

Dominik Osterwalder

Michael Martin

Martin Grüninger

Martina Ulmann (Ersatz)

Jeremy Hoskyn (Vorsitz)

Julia Sulzer

Miroslav Šik

Beat Rothen

Christoph Schubert

Anne Kaestle (Ersatz)

10 PROJEKTVERFASSENDE

Mit der Unterzeichnung der Genehmigung wurden die Schlussfolgerungen gutgeheissen. Für Entschädigungen steht eine Summe von 320 000 Franken (exkl. MWST) zur Verfügung. Die feste Entschädigung beträgt für jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt 40 000 Franken (exkl. MWST).

Projekt 1

(Antrag zur Weiterbearbeitung)

Architektur:	Müller Sigrist Architekten AG Hildastrasse 14a, 8004 Zürich
Verantwortlich:	Pascal Müller
Mitarbeit:	Ann-Madlen Gfeller, Tonja Kuhn, Adrienne Michels, Janina Zollinger, Max Michels
Landschaftsarchitektur:	Westpol Landschaftsarchitektur GmbH Feldbergstrasse 42, 4057 Basel
Verantwortlich:	Andy Schönholzer
Mitarbeit:	Dennis Mayr
Bauingenieurwesen:	Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG, Zürich
Lärmschutz/Nachhaltigkeit:	Lemon Consult GmbH, Zürich

Projekt Nr. 4

Architektur:	Annette Gigon/Mike Guyer Dipl. Arch. ETH/BSA/SIA AG Carmenstrasse 28, 8032 Zürich
Verantwortlich:	Stefan Thommen
Mitarbeit:	Mathias Rösner, Leyla Ilman, Christoph Dober, Milica Vrbaski, Agnieszka Gronek, Ivana Beljan, Alida von Boch
Landschaftsarchitektur:	Schmid Landschaftsarchitekten GmbH SIA BSLA Uetlibergstrasse 137, 8045 Zürich
Verantwortlich:	André Schmid
Mitarbeit:	Ramon Subirà i Calmet, Andrea Ferles
Bauingenieurwesen:	Walt + Galmarini AG, Zürich
Bauphysik & Akustik:	BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich
HLKSE-Planung:	Ernst Basler + Partner AG, Zürich

Projekt Nr. 2

Architektur: ernst niklaus fausch
architekten eth/sia gmbh
Feldstrasse 133, 8004 Zürich

Verantwortlich: Bertram Ernst

Mitarbeit: Miriam Jörn, Enida Skalonjic

Landschaftsarchitektur: mavo gmbh
Badenerstrasse 125, 8004 Zürich

Verantwortlich: Martina Voser

Mitarbeit: Veronika Drausnick

Akustik und Bauphysik: Michael Wichser + Partner, Dübendorf

Projekt 3

Architektur: burkhalter sumi architekten
Münstergasse 18a, 8001 Zürich

Verantwortlich: Yves Schihin

Mitarbeit: Simone Biaggi, Celia Rodrigues, Carlotta Fumagalli, Jonas Hertig, Leopoldo Mila, Laura Estruch, Ivan Sisyukin, Dzenis Dzihic

Landschaftsarchitektur: Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt
Käfiggässchen 10, 3011 Bern

Verantwortlich: Maurus Schifferli

Mitarbeit: Sandra Kieschnik, Maria Munoz

Bauphysik/Schallschutz: Koptisis Bauphysik AG, Wohlen

Gebäudetechnik/Energie: HL-Technik AG, Schaffhausen

Holzbauingenieurwesen: Makiol + Wiederkehr, Beinwil am See

Projekt Nr. 5

Architektur: ADP Architekten AG, Zürich mit
Brühlmann Loetscher Architekten, Zürich
Seefeldstrasse 152, 8008 Zürich

Verantwortlich: Caspar Angst (ADP Architekten)

Mitarbeit: ADP Architekten:
Caspar Angst, Beat Jordi, Nicolas Guex,
Marta Oliveira, Redi Leraj
Brühlmann Loetscher Architekten:
Mathias Brühlmann, Christoph Loetscher,
Selina Masé

Landschaftsarchitektur: noa landschaftsarchitektur
Grubenstrasse 37, 8045 Zürich

Verantwortlich: Jacqueline Noa

Akustik, Bauphysik: Lemon Consult GmbH, Zürich

HLKS-Planung: Pöyry Schweiz AG, Zürich

Projekt Nr. 6

Architektur: jessenvollenweider architektur
Ingemar Vollenweider / Anna Jessen
Clarastrasse 2, 4058 Basel

Verantwortlich: Ingemar Vollenweider

Mitarbeit: Clemens Hauptmann, Elisabeth Holl,
Simon Klösiges, Hannah Knittel, Slavcho
Kolevichin, Christina Leibundgut, Anna
Malina Leischner

Landschaftsarchitektur: August + Margrith Künzel
Landschaftsarchitekten AG
Schweissbergweg 34, 4102 Binningen

Verantwortlich: August Künzel/Lorenz Siegenthaler

HLKKSE-Planung: Waldhauser + Herman AG Ingenieurbüro
USIC | SIA, Münchenstein

Projekt Nr. 7

Architektur: Armon Semadeni Architekten GmbH
Grubenstrasse 40, 8045 Zürich

Verantwortlich: Armon Semadeni

Mitarbeit: Dominik Weber, Nina Grabar, Matthias
Buchenberg, Marisa Muscionico, Katrin
Oechslin, Beat Scheu

Landschaftsarchitektur: Mettler Landschaftsarchitektur
Oberwattstrasse 7, 9200 Gossau

Verantwortlich: Rita Mettler

Mitarbeit: Marek Langner

Projekt Nr. 8

Architektur: Lütjens Padmanabhan Architekten GmbH
Grubenstrasse 27, 8045 Zürich

Verantwortlich: Oliver Lütjens, Thomas Padmanabhan

Mitarbeit: Nikolas Klumpe, Rabea Kalbermatten,
Natalia Hinz, Michal Sadowski, Hannah
Klein, Moritz Hörnle

Landschaftsarchitektur: Bryum Landschaftsarchitektur
Turnerstrasse 32, 4058 Basel

Verantwortlich: Daniel Baur

Mitarbeit: Sebastian Weinsberg

Bauingenieurwesen: Bänziger & Partner AG, Buchs

Heizung, Lüftung: Aicher de Martin Zweng AG, Zürich

Sanitärwesen: Friedrich Haustechnik AG, Schlieren

Bauphysik: BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH,
Zürich



Projekt Nr. 1:

Antrag zur Weiterbearbeitung

Architektur:

Müller Sigrist Architekten AG
Hildastrasse 14a, 8004 Zürich

Verantwortlich:

Pascal Müller

Mitarbeit:

Ann-Madlen Gfeller, Tonja Kuhn,
Adrienne Michels, Janina Zollinger,
Max Michels

Landschaftsarchitektur:

Westpol Landschaftsarchitektur GmbH,
Feldbergstrasse 42, 4057 Basel

Verantwortlich:

Andy Schönholzer

Mitarbeit:

Dennis Mayr

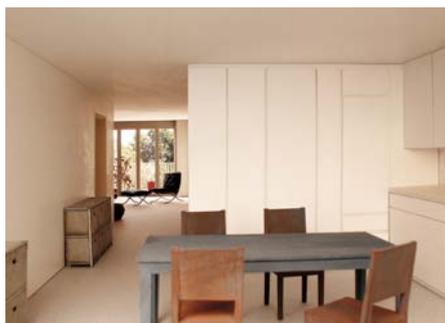
MÜLLER SIGRIST

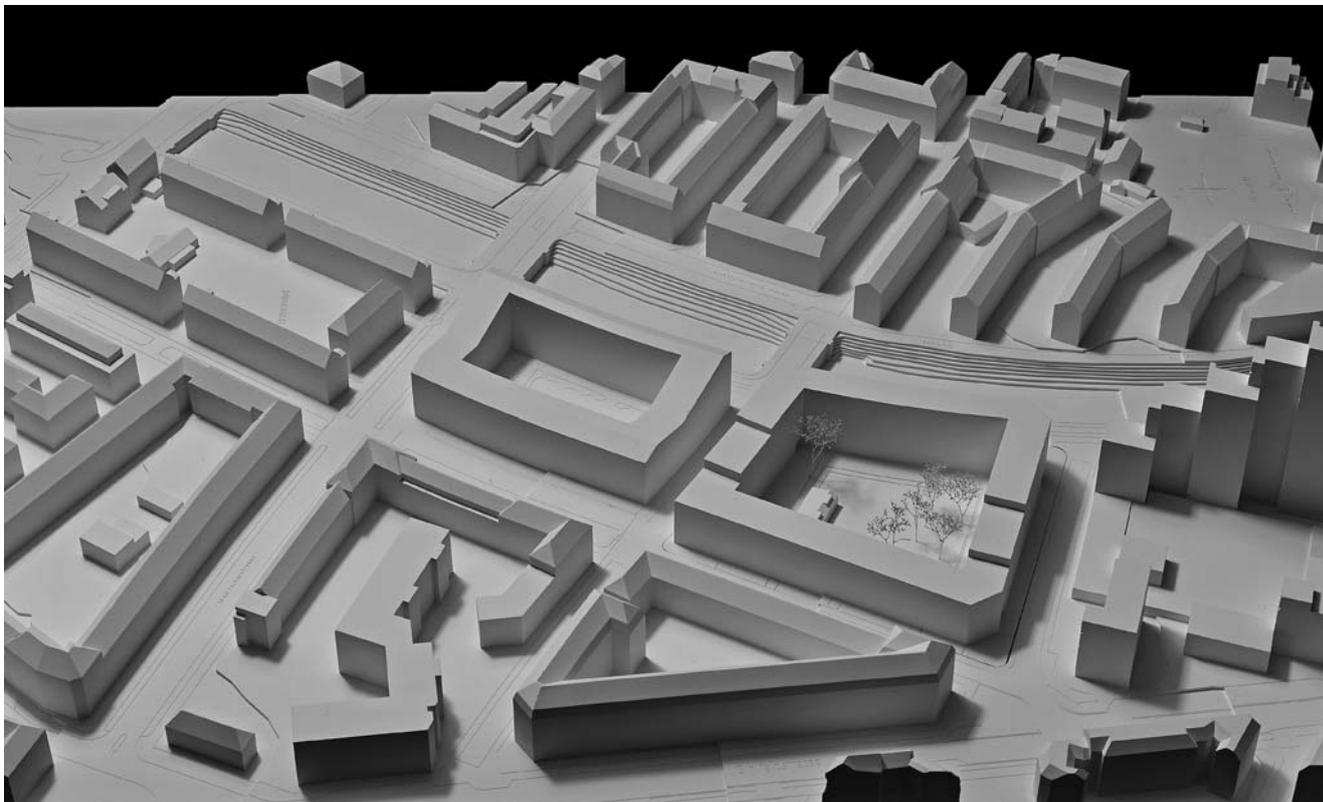
Sowohl der Erismannhof als auch der Ersatzneubau auf dem Areal der Baugenossenschaft BEP zeichnen sich durch eine Betonung der Längsbauten parallel zur Seebahnstrasse aus. Beim Erismannhof schliessen seitlich eingeschobene Zeilenbauten mit grosszügigen Hofdurchgängen den Block ab. Der Ersatzneubau der BEP erhält seine charakteristische Form über das seitliche Verschleifen der Giebeldächer. Diesem Prinzip folgend schlagen die Verfassenden eine siebengeschossige Akzentuierung an der Seebahnstrasse vor. Die stirnseitigen Kaskaden werden über eine Staffelung des Baukörpers weitergeführt. Zum Anny-Klawka-Platz hin ist das Volumen leicht abgeschragt. Die Fassade wendet sich dadurch dem Platz zu und gibt ihm ein Gesicht. Folgerichtig ist das Café an diesem Ort im Erdgeschoss angeordnet.

Die Umgebungsgestaltung nimmt entlang der Strassen das Thema der Vorgärten auf und schlägt im Innenbereich eine ruhige Rasenfläche mit umlaufendem Betonelement und einer Wegfläche entlang der Fassade vor. Die grundsätzliche Gestaltung des Hofes ist plausibel und die Vorgärten wirken meist schlüssig. Die entlang der Kanzleistrasse fehlende Vorgartenzone muss ergänzt werden. Entlang der Karl-Bürkli-Strasse ist die im Leitbild der Stadt Zürich vorgeschlagene Baumreihe zu prüfen. Im Innenhof erscheint das umlaufende Betonelement als Sitzstufe oder bodenbündiges Zeichen möglich. Im Bereich der bestehenden Bäume – bzw. in deren Wurzelbereich – ist das Element sorgfältig auf seine technische Umsetzung hin zu detaillieren. Eine Heckenpflanzung unter den bestehenden Bäumen ist nicht realistisch. Für den Kindergarten muss das Einfassungselement weiterentwickelt und die Ausstattung konkretisiert werden. Die vorgeschlagene Balkonschicht des Hochparterres ist zu Gunsten des Hofraums kritisch zu hinterfragen.

Die städtebauliche Setzung wird auch in der Organisation des Wohnhofs stringent weitergeführt: Während die Längsbauten an der Seebahn- und Erismannstrasse eine durchgängige Geschossigkeit aufweisen, setzt sich die seitliche Höhenstaffelung auch im Gebäudeinneren mit halbgeschossig zueinander versetzten Wohnungen fort. Der Wohnhof ist mit zweispännigen Treppenhäusern kompakt organisiert. Die durchgesteckten Wohnungen sind sorgfältig proportioniert. Die individuelleren Bereiche der Wohnungen sind räumlich klar vom Wohnbereich getrennt und werden über eine mittlere Raumschicht erschlossen.

Die Projektverfassenden schlagen eine Mischbauweise mit Betonkernen und einem Holzelementbau für die Fassaden-

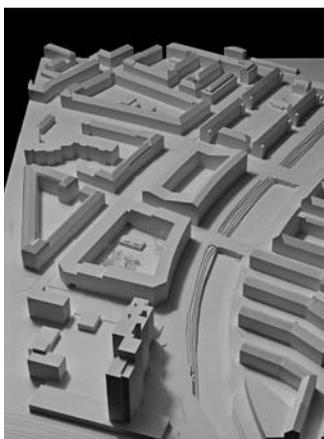


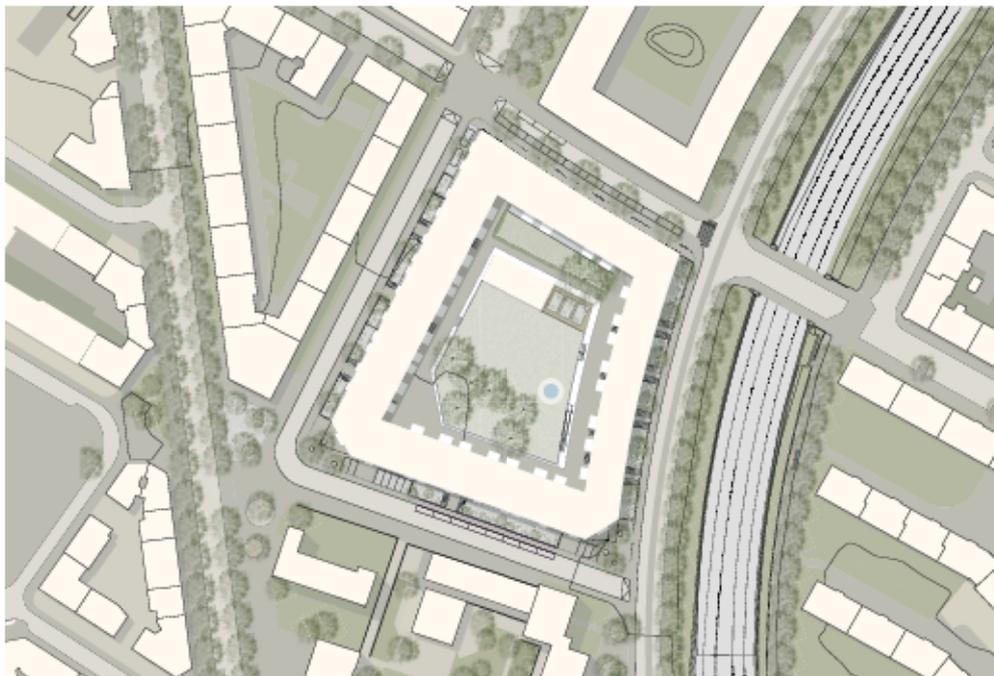


Situationsmodell 1:500

konstruktion vor. Im architektonischen Ausdruck wird eine Neuinterpretation der quartiertypischen Gliederungen angestrebt: Ein in der Höhe leicht variierender Sockel fasst das Erdgeschoss zusammen. Der Hauptkörper wird mit stehenden Fensterformaten vertikal gegliedert. Lisenen strukturieren die Fassade zusätzlich und knüpfen dadurch an die quartiertypischen Gestaltungsmerkmale an. Auch der Dachabschluss wird sorgfältig gestaltet.

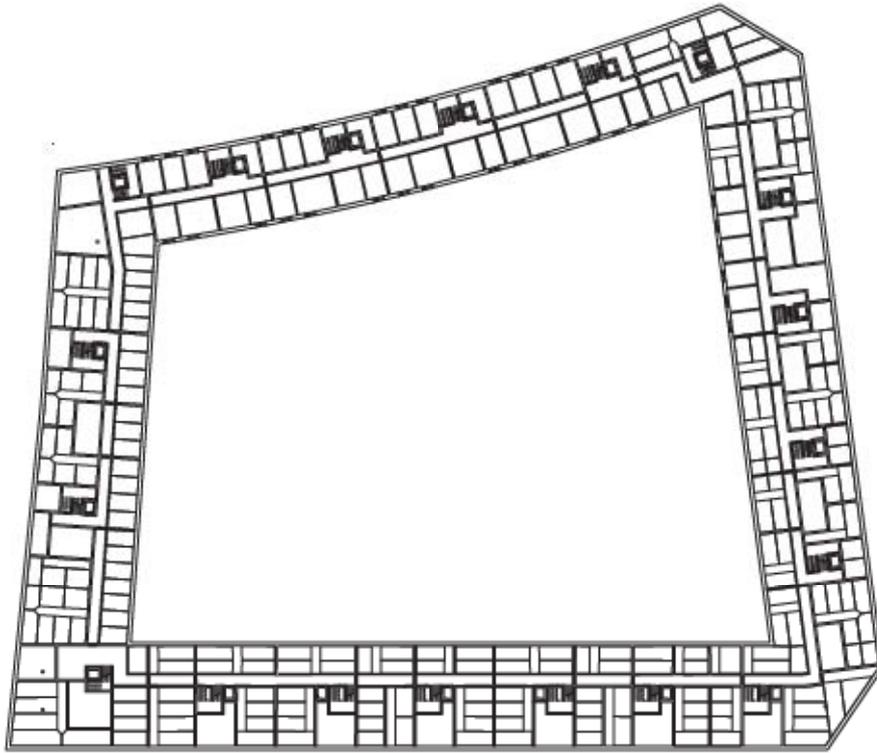
Auf dem Grundstück der ABZ entsteht eine hochwertige Wohnsiedlung mit einem attraktiven Hof. Die differenzierte Fassadengestaltung erzeugt einen zeitgemässen und ortsspezifischen Ausdruck. Die Wohnungen weisen einen hohen Wohnwert auf. Die zu erwartenden Erstellungskosten liegen 7 – 13 Prozent über dem vorgegebenen Benchmark. Die sehr kompakte Organisation und die vorgeschlagene Bauweise leisten einen Beitrag zum Erreichen der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft. Den Verfassenden gelingt es insgesamt, eine für den Ort und die komplexe Aufgabenstellung gelungene Antwort zu formulieren und das Beurteilungsgremium zu überzeugen.





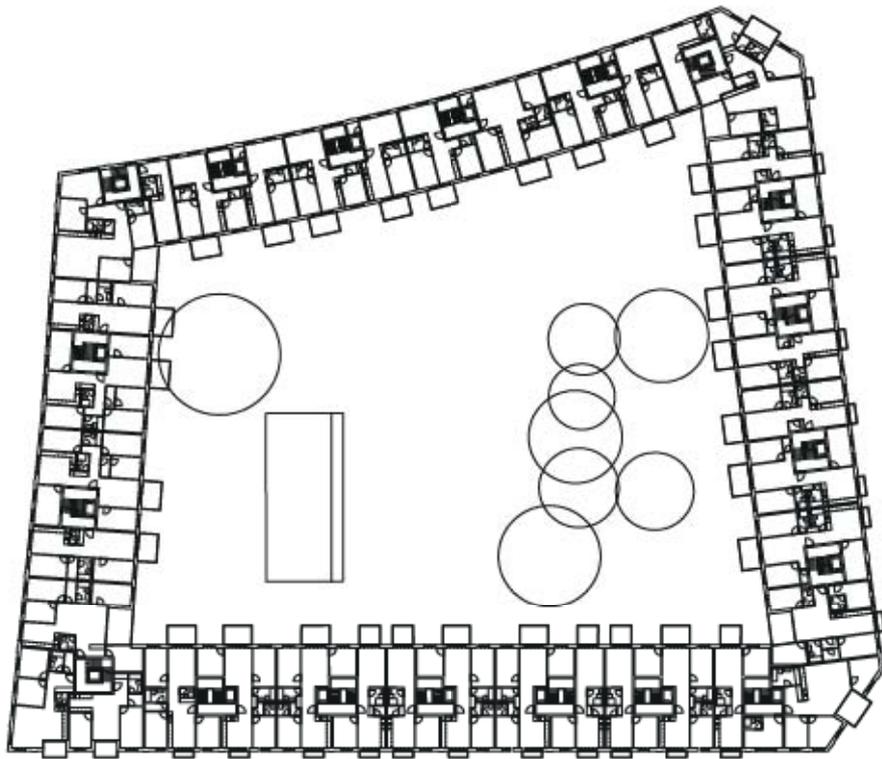
1:1000 / 1:2500

EG



UG

1:1000

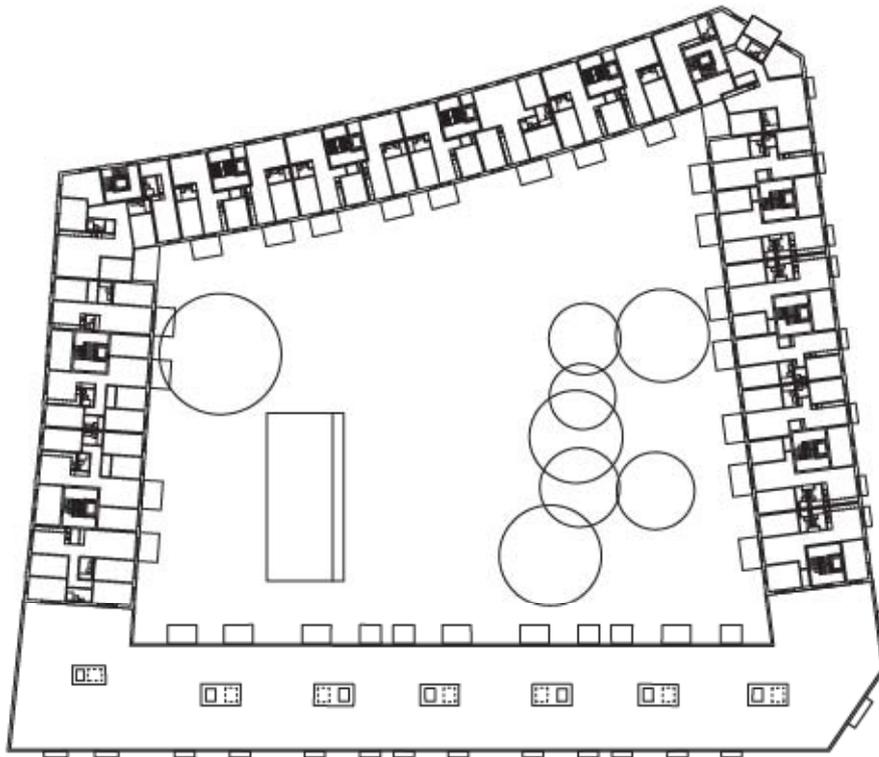


1:1000 / 1:170

1.-4. OG



Projekt Nr. 1:
MÜLLER SIGRIST



5. OG

1:1000 / 1:250

Projekt Nr. 4:

ANNETTE GIGON / MIKE GUYER

Architektur:

Annette Gigon / Mike Guyer
Dipl. Arch. ETH/BSA/SIA AG
Carmenstrasse 28, 8032 Zürich

Verantwortlich:

Stefan Thommen

Mitarbeit:

Mathias Rösner, Leyla Ilman, Christoph Dober, Milica Vrbaski, Agnieszka Gronek, Ivana Beljan, Alida von Boch

Landschaftsarchitektur:

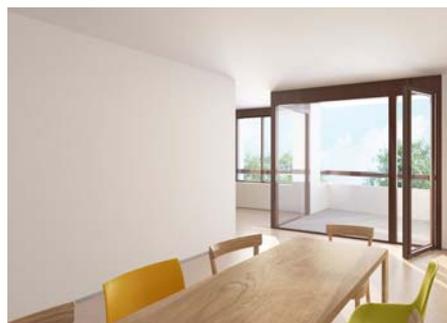
Schmid Landschaftsarchitekten GmbH
SIA BSLA
Uetlibergstrasse 137, 8045 Zürich

Verantwortlich:

André Schmid

Mitarbeit:

Ramon Subirà i Calmet, Andrea Ferles



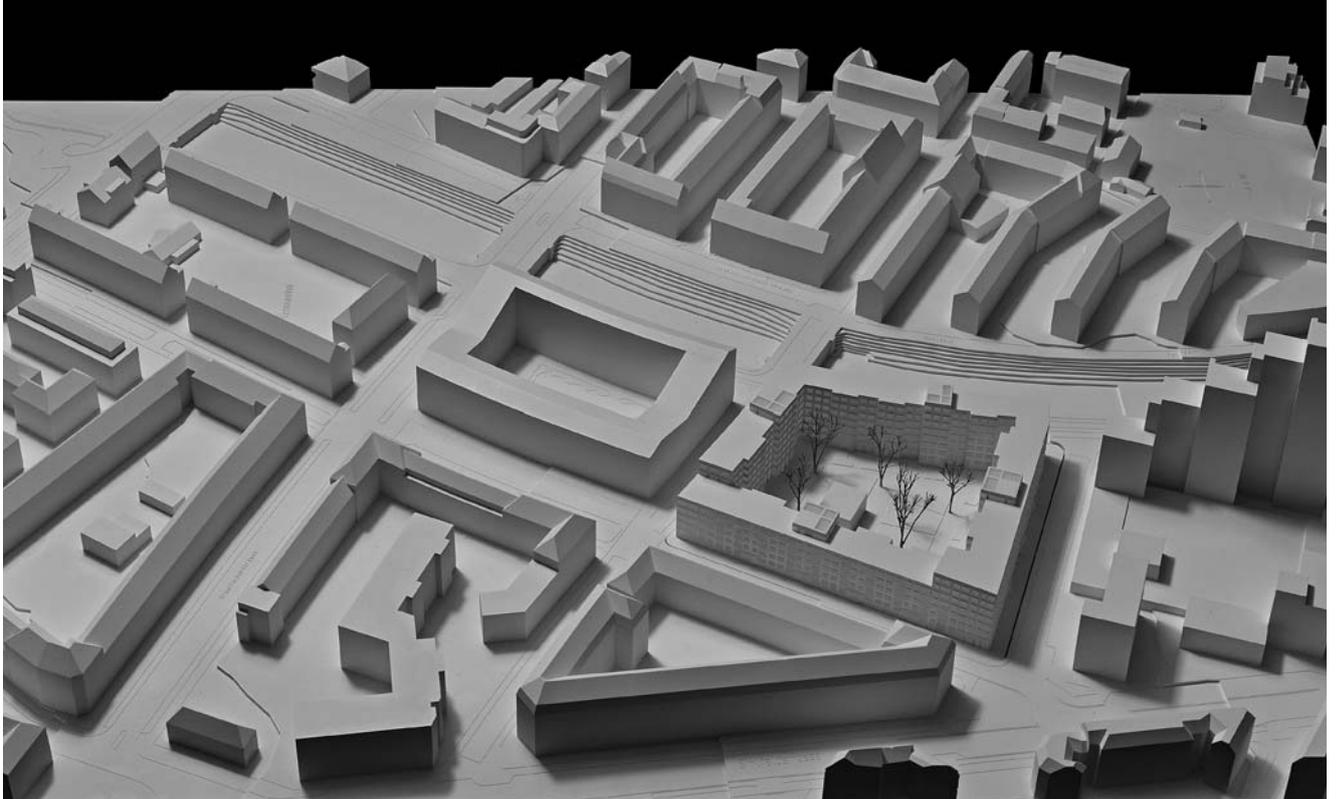
Der geschlossene Blockrand markiert angemessen den Auftakt zum Anny-Klawe-Platz. Nach aussen präsentiert sich der Ersatzneubau offen und transparent, die Akzente der öffentlichen Nutzung zum Stadtraum sind gut gesetzt. Kleine Balkonspitzen ragen auf allen Seiten in den Strassenraum, ein stiller Verweis auf die Erkermotive der Vorgängerbauten und eine feine Artikulation der sonst zweidimensional gestalteten Fassadenbilder. Mittels subtiler Farbdifferenzen wird versucht, dem Wunsch nach einer horizontalen Fassadengliederung Rechnung zu tragen, was jedoch kaum lesbar ist. Der Projektvorschlag wird mehr als autonomer Siedlungskörper denn als integrativer Teil des Stadtraums gelesen.

Der glatten Stadtfassade wird eine leicht bewegte Hoffassade gegenübergestellt. In einer Art Mittelrisalit werden vier Treppen als «Zinnen» bis aufs Dach geführt. Für das verdichtete Wohnen in der Stadt ist dies eine gute Möglichkeit, den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern durch zusätzliche Gemeinschafts- oder auch Rückzugsräume einen spürbaren Mehrwert anbieten zu können. Ein kleiner aber nicht so einfach zu lösender Mangel entlang der Seebahnstrasse ist der hohe Anteil an Über-Eck-Liften, die aufgrund der fehlenden Manövriertfläche so nicht behindertengerecht sind.

Innerhalb des städtebaulich schlüssig hergeleiteten Volumens haben alle 211 gewünschten Wohnungen Platz, sämtliche Nutzungsanforderungen wurden zielgenau erfüllt. Die Qualität der einzelnen Wohnungen ist dabei durchgehend hoch. Der Hauptwohnraum ist jeweils zweiseitig belichtet. Die privaten Aussenräume sind gut gesetzt und bieten schöne Ausblicke. Innovativ ist auch der Vorschlag zur ringförmigen Velogarage. Damit wird das Erdgeschoss von vielen Veloabstellplätzen entlastet. Die Begegnungszonen sind mit besonderer Sorgfalt um den gemeinsamen Wohnhof gruppiert. Das Projekt beweist, dass der Spagat zwischen privater Wohnnutzung im Hochparterre und Gemeinschaftsnutzung zum Hof tatsächlich gelingen kann.

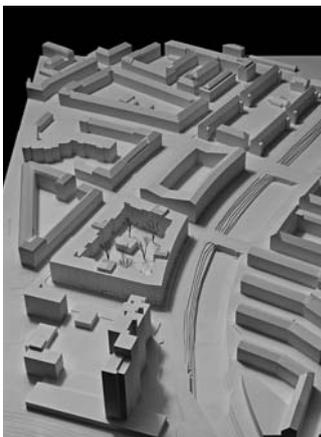
Der Strassenraum wird mit Strassenbäumen angereichert und verspricht eine gelungene Eingliederung in das Strassenbild.

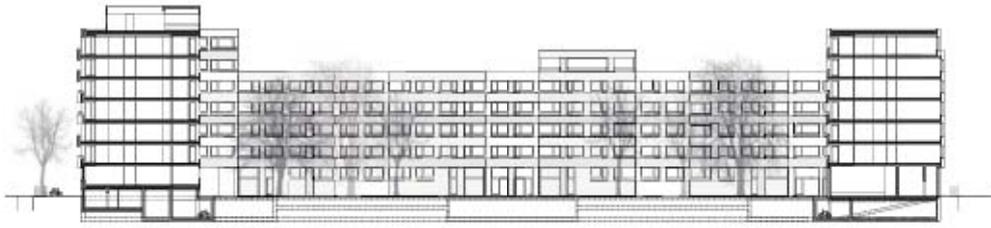
Bei den Vorgärten ist die Drittelsregelung etwas zu frei interpretiert. Sowohl im Strassen- wie auch im Hofraum stehen das Innen und das Aussen in einem qualitativ überzeugendem Dialog. Die räumliche Zonierung des Hofes wirkt schlüssig und verspricht eine gute Aufenthaltsqualität. Die formale Anordnung von Wegen und Grünflächen ist noch etwas schematisch. Vermisst wird eine Reaktion auf den vorgefundenen Baumbestand. Bezüglich ökologischer Nachhaltigkeit wäre die vorgeschlagene Konstruktion noch zu prüfen. Die Aussicht auf ein wirt-



Situationsmodell 1:500

schaftliches Projekt ist aufgrund der Flächeneffizienz und der guten Kompaktheit grundsätzlich gegeben. Die Erstellungskosten überschreiten den angestrebten Benchmark um 7 – 13 Prozent. Gesamthaft handelt es sich um einen in sich kohärenten Entwurf, der einen bemerkenswert guten Umgang mit dem engen Korsett aller gestellten Anforderungen zeigt. Leider stellt die Eigenständigkeit im Ausdruck die Bewilligungsfähigkeit des Gesamtprojekts in Frage. Bezüge zu quartiertypischen Motiven bleiben auch nach der zweiten Bearbeitungsphase vage und schwer argumentierbar. Insbesondere ist die dreiteilige Fassadengliederung kaum lesbar, die eine wesentliche Bedingung zur Eingliederung in die Quartierhaltungszone darstellt, um die Inventarentlassung zu rechtfertigen. Die hohe Qualität des Gesamtprojekts wiegt dieses Risiko nicht ganz auf.





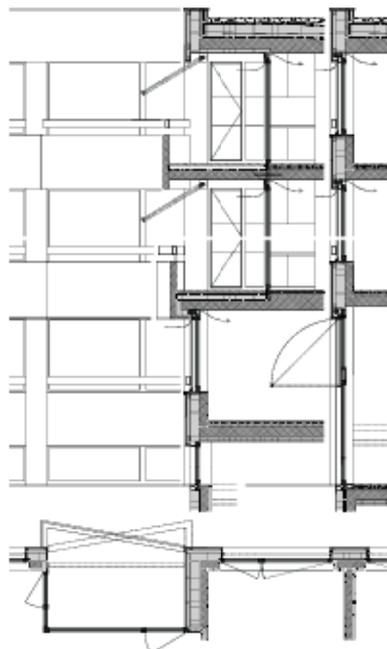
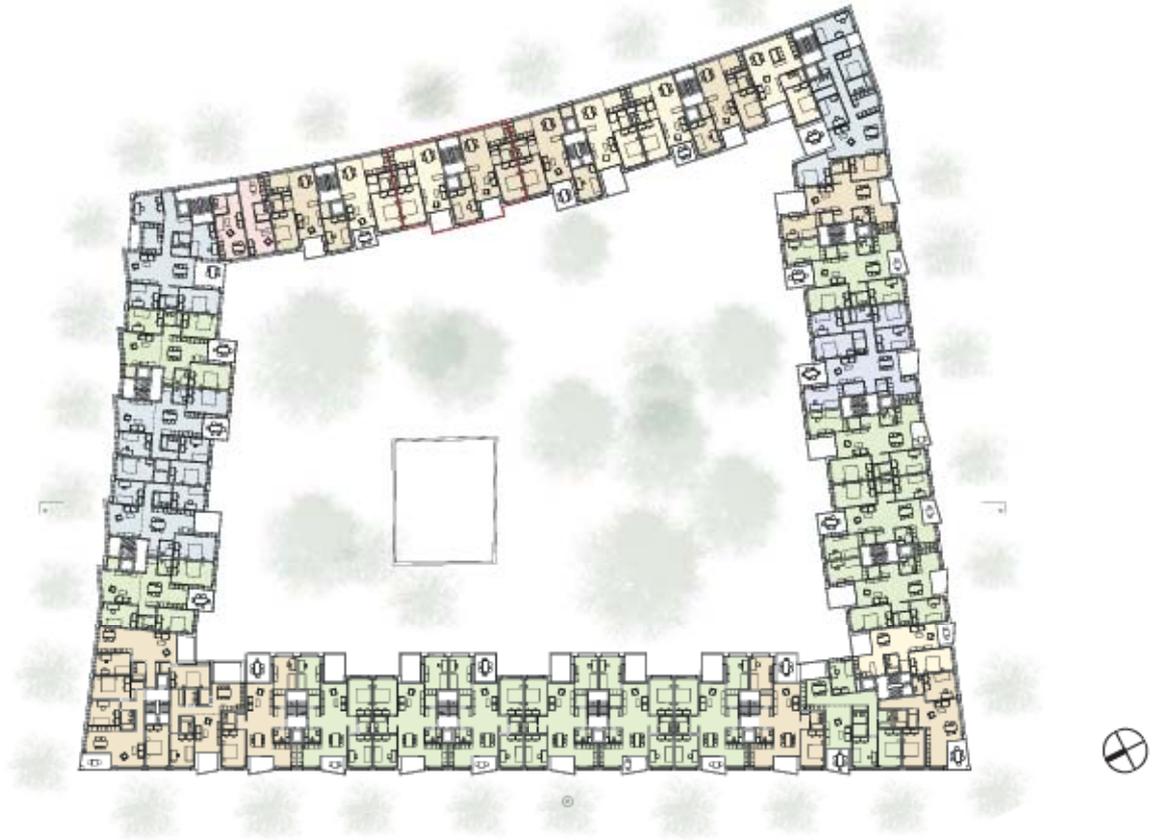
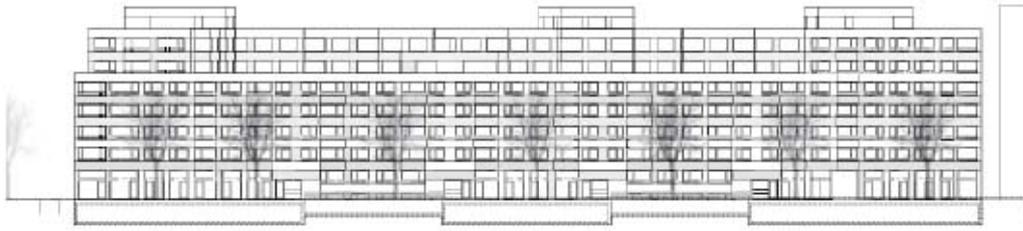
1:1000 / 1:2500

EG



1. UG

1:1000

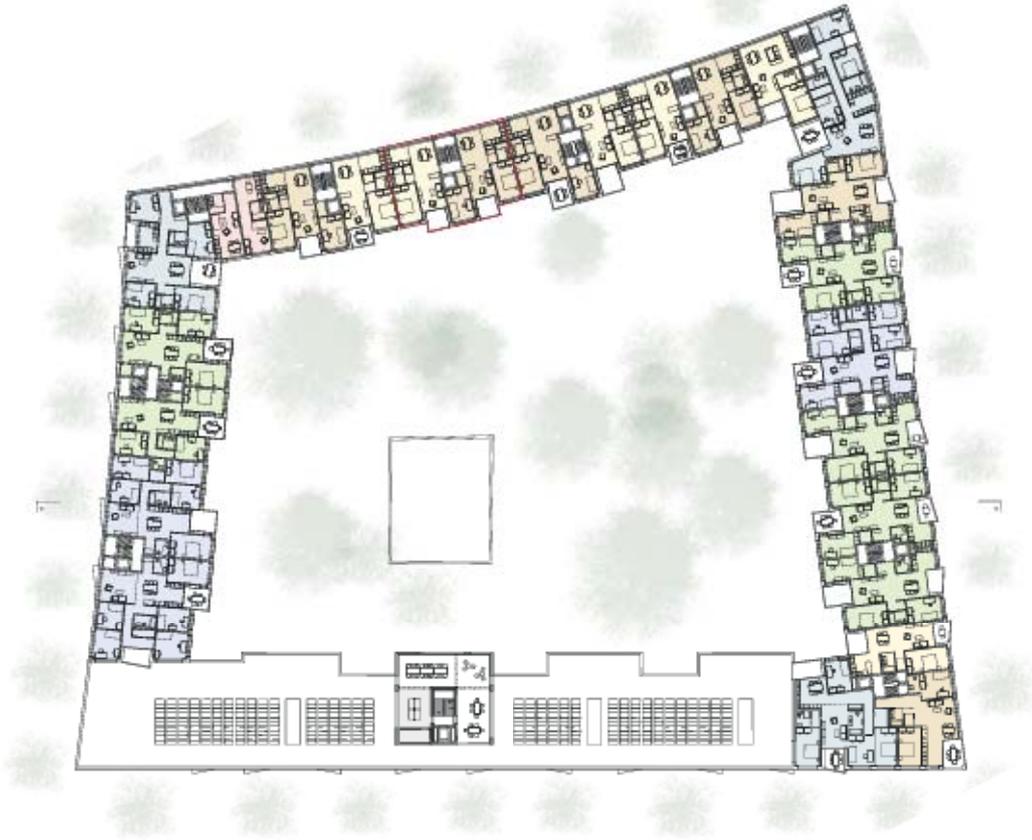


1:1000 / 1:170

1. - 4. OG



Projekt Nr. 4:
ANNETTE GIGON /
MIKE GUYER



5. - 6. OG



1:1000 / 1:250

Projekt Nr. 2:

ERNST NIKLAUS FAUSCH

Architektur:

ernst niklaus fausch
architekten eth/sia gmbh
Feldstrasse 133, 8004 Zürich

Verantwortlich:

Bertram Ernst

Mitarbeit:

Miriam Jörn, Enida Skalonjic

Landschaftsarchitektur:

mavo gmbh
Badenerstrasse 125, 8004 Zürich

Verantwortlich:

Martina Voser

Mitarbeit:

Veronika Drausnick

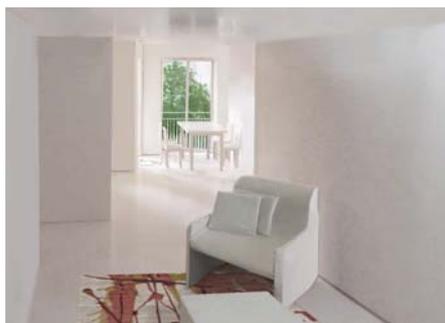
Die Blockrandbebauung erfüllt die Ziele der Quartiererhaltungszone, indem sie den gesetzten Baulinien folgt. Als eine kontextuelle Reaktion auf die Höhenentwicklung der Umgebung weist die Bebauung entlang der Seebahn-, Kanzlei- und Karl-Bürkli-Strasse sieben Geschosse, an der Erismanstrasse fünf Geschosse auf. Einspringende Hausecken markieren zwei der vier Kreuzungen, nämlich Erismann-/Kanzleistrasse und Seebahn-/Karl-Bürkli-Strasse. Die Ecke Karl-Bürkli-/Erismannstrasse wird siebengeschossig betont. Durch seine Höhenentwicklung sowie die Vor- und Rücksprünge reagiert das Projekt auf die umliegenden Stadträume. Reihungen von Erkern prägen alle vier Stadtfassaden. Vier relativ enge Passagen erschliessen den Wohnhof, wodurch die ortstypische Durchquerung der drei Wohnhöfe typologisch aufgenommen wird.

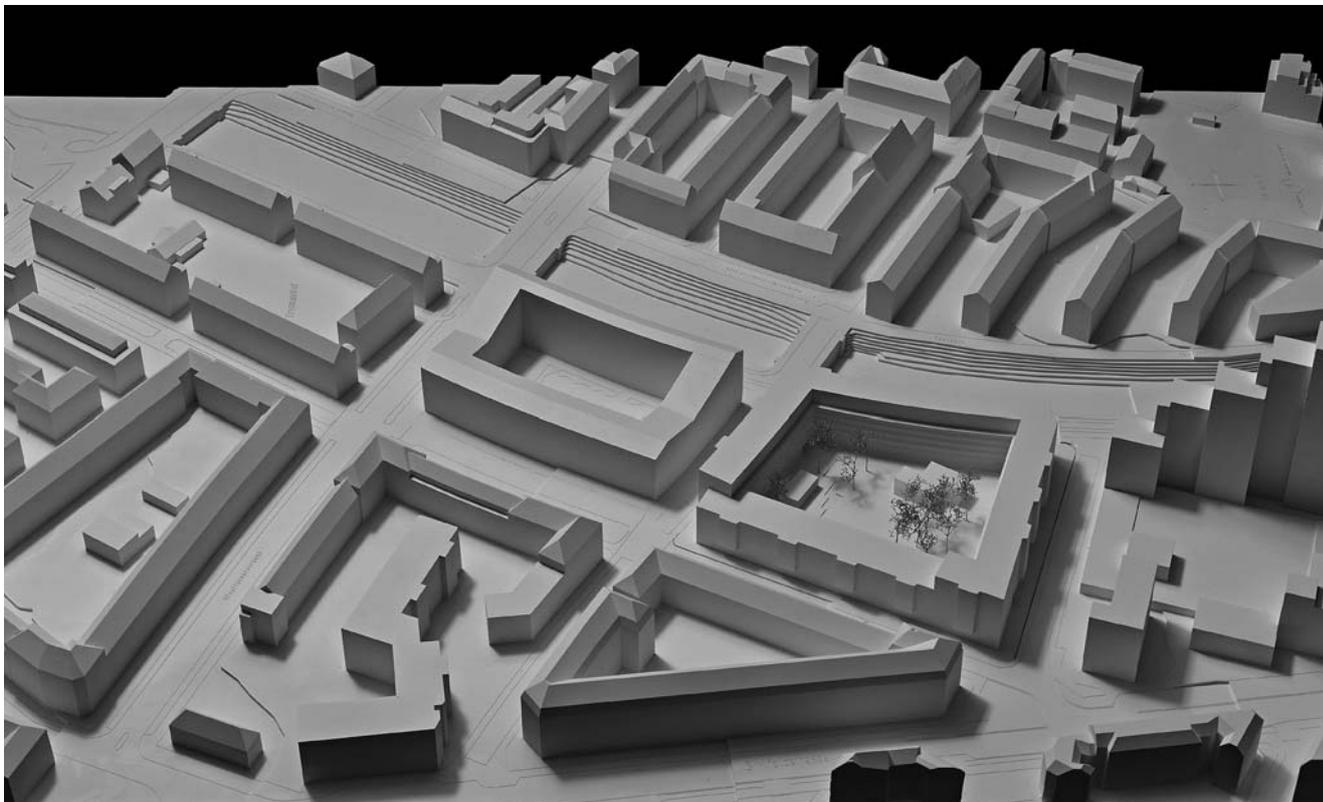
Der Strassenraum ist differenziert ausgestaltet und verspricht eine gute Eingliederung in das Quartierbild. Die vorgeschlagene Blutbuchengruppe an der Ecke Seebahn-/Karl-Bürkli-Strasse wird betreffend Artenwahl wie auch stadträumlich und atmosphärisch in Frage gestellt. Grundsätzlich könnte das Thema der Strassenbäume konsequenter in Erscheinung treten und sich stärker am Leitbild der Stadt Zürich orientieren.

Der Hof ist als modular aufgebautes System gestaltet. Der vorgeschlagene Platzbelag gibt dem Hof einen stark urbanen Ausdruck. Die Veränderung der Hofatmosphäre erscheint nicht schlüssig und die weitläufige Verwendung der Platten überzeugt nicht. Die Strukturierung des Hofes durch Heckenkörper wirkt zu kleinteilig. Auch die mittig angeordnete Rasenfläche lässt die gewünschte Grosszügigkeit vermissen.

Eine kontextuelle und feine Dreigliederung prägt die Strassenfassaden. Der Sockel ist mit Modulen aus Faserzement verkleidet, die Putzflächen der Obergeschosse bestehen aus aneinander gereihten Fensterlisenen, in denen entweder hochformatige Zweiflügel Fenster oder dreiteilige französische Fenster übereinander gefasst werden. Leicht polygonalisierte Erker unterteilen diesen Rhythmus. Umlaufende Lauben charakterisieren das Blockinnere. Die starke Horizontalität bildet zur Stadtarchitektur des Projekts einen recht grossen Stilkontrast.

Die Nutzungen im Erdgeschoss sind sinnvoll platziert und mit einem angemessenen Aussenraum verbunden. Mit Ausnahme der Fassade an der Seebahnstrasse verfügen alle Fassaden über gut markierte Adressen und schöne Eingangshallen. Eine gute Qualität der Wohnungen ist vorhanden, doch wird sie nicht bei allen Typen durchgehalten. Die Wohnbereiche sind durchgehend entwickelt. Die Schlafbereiche trennt man sinnvoll vom Wohnbereich und verbindet sie mit dem Eingang.



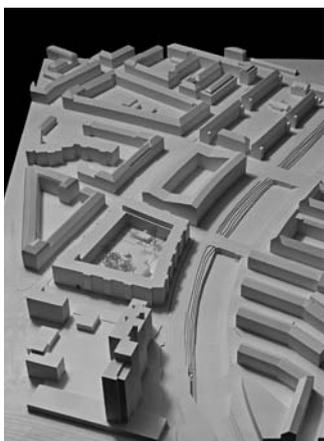


Situationsmodell 1:500

Dem hohen Komfort dienen die natürlich belichteten und belüfteten Bäder. Die kräftige Laube läuft vor allen Räumen der Hoffassade durch, ohne überall den selben hohen Raumkomfort zu erzielen. Im Schnitt sind fast alle Wohnungen leicht zu gross entworfen. Teilweise misst man bei den Schlafzimmern eine Zimmerbreite unter drei Metern und einige Zimmer weisen eine zu kleine Fläche auf. Die Lärmschutzbestimmungen werden – mit Ausnahme der Eckwohnungen an der Seebahnstrasse – eingehalten.

Die Erstellungskosten erreichen die Vorgaben nicht, doch könnte dies durch einige Vereinfachungen des Konzepts und der Details gelingen. Die ökologische Nachhaltigkeit und der Brandschutz sind gut gelöst, das Tragwerk und die Gebäudetechnik bedürften einiger Verbesserungen.

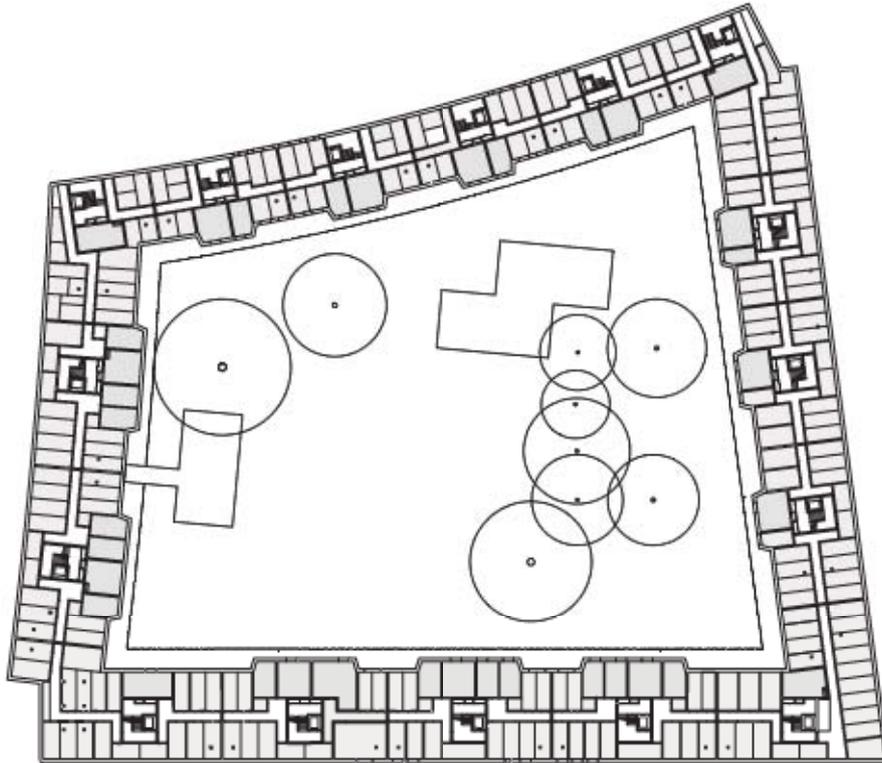
Das Projekt weist einige gute Ansätze auf, vor allem hinsichtlich der Einordnung ins Quartierbild. Diese wiegen jedoch die erwähnten Mängel nicht ganz auf.





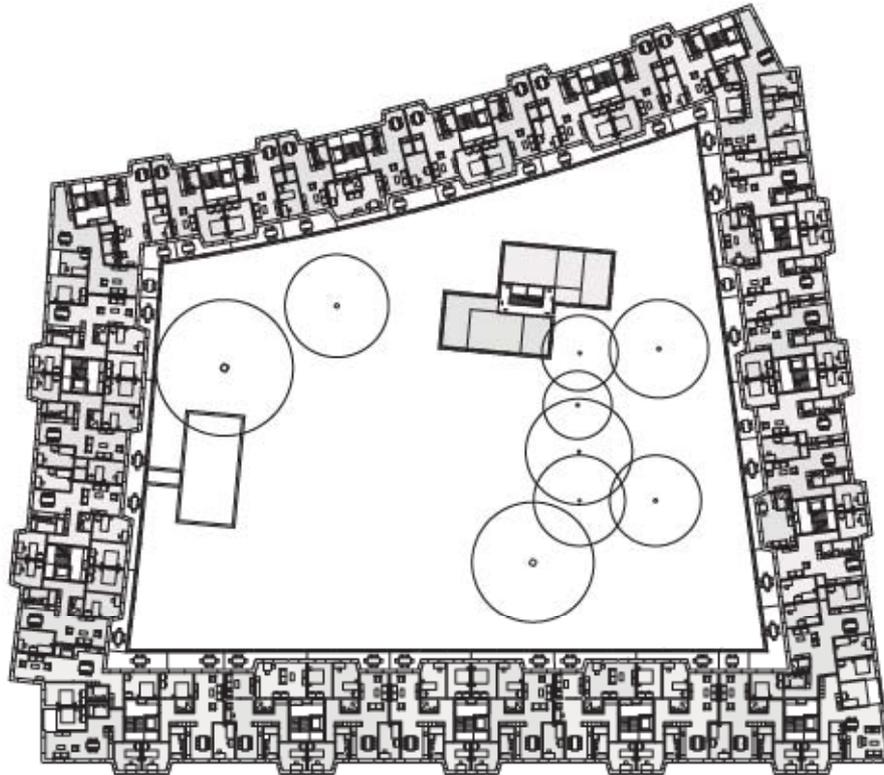
1:1000 / 1:2500

EG



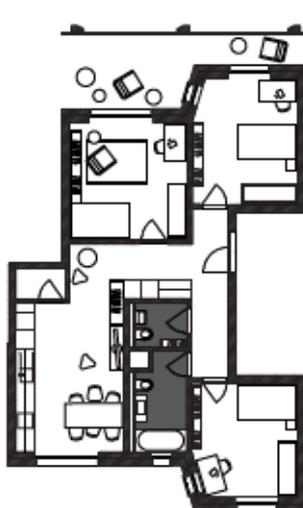
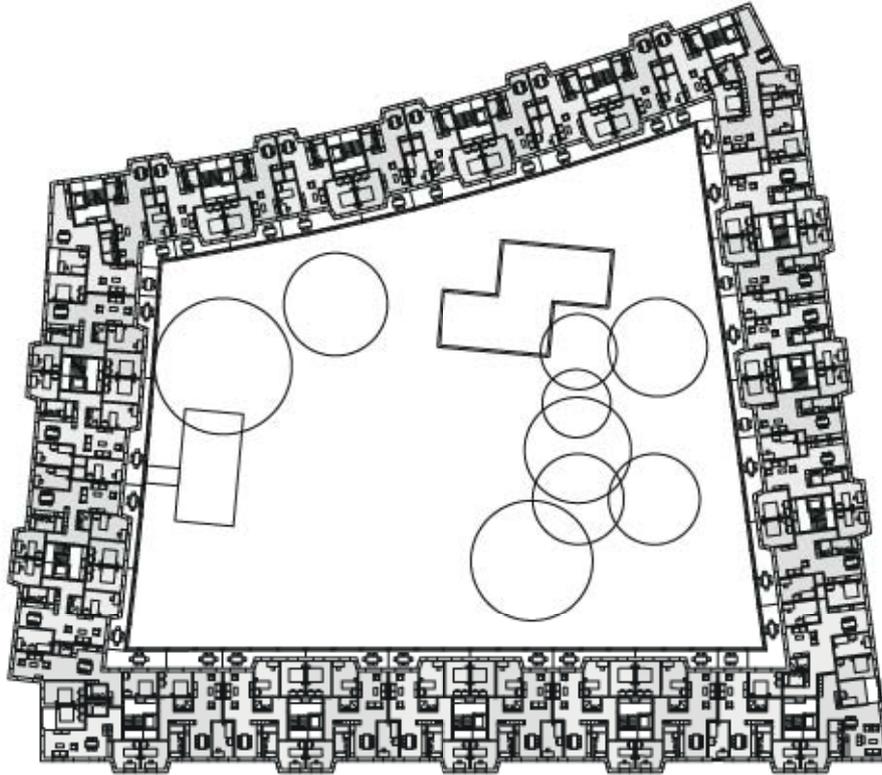
UG

1:1000



1:1000 / 1:170

1. OG



2. - 4. OG

1:1000 / 1:250

Projekt Nr. 3:

BURKHALTER SUMI

Architektur:

burkhalter sumi architekten
Münstergasse 18a, 8001 Zürich

Verantwortlich:

Yves Schihin

Mitarbeit:

Simone Biaggi, Celia Rodrigues,
Carlotta Fumagalli, Jonas Hertig,
Leopoldo Mila, Laura Estruch,
Ivan Sisjukin, Dzenis Dzihic

Landschaftsarchitektur:

Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt
Käfiggässchen 10, 3011 Bern

Verantwortlich:

Maurus Schifferli

Mitarbeit:

Sandra Kieschnik, Maria Munoz

Das Projekt reagiert mit einem allseitigen fünfgeschossigen Grundbaukörper als Blockrand und einer quartiertypischen Traufkante auf die Massstäblichkeit des Quartiers. Ein zweigeschossiges, u-förmiges Mansardendach wird über drei Seiten an der Seebahnstrasse, der Kanzleistrasse und der Karl-Bürkli-Strasse aufgesetzt. Darunter sind die lärmbelasteten, schmalen Baukörper des Blockrands übereck zusammengebunden. Der breite, tiefere Baukörper an der Erismannstrasse reagiert mit negativen Ecken auf die Plätze im Norden und Süden. Diese städtebauliche Geste mit dem doppelgeschossigen Mansardendach wirkt etwas fremd in diesem Quartier und ist nicht bewilligungsfähig. Das quartiertypische Element der Erker, das in den Hauptfassaden angewendet wird, ist in Analogie zum Bestand gut verständlich. Der Strassenraum ist schlüssig ausgestaltet und verspricht eine gelungene Einbettung in die quartiertypische Vorgartengestaltung. Die gedeckten Passagen mit ihren Eingängen in den Hof an allen Hofrandecken sind grundsätzlich sehr stimmig, überzeugen in ihrer Ausformulierung jedoch noch nicht ganz. Die trichterförmige Ausbildung der Durchgänge und die teils schmalen, umlaufenden Aussengänge bei den angedockten drei Körpern der Gemeinschaftsräume sind verbesserungswürdig. Der Hof ist stark durchgrünt, wird von Trampelpfaden durchquert und schlägt Garteninseln mit spezifischen Nutzungen vor. Die Nutzungsinseln werden über den Laubengang erschlossen. Die Idee eines grünen Hofes gefällt. Die mit Hecken gefassten Intarsien hingegen wirken zu forciert. Die Pflanzung von Hecken unter den bestehenden Bäumen ist in der vorgeschlagenen Art kaum realisierbar. Das Nutzungskonzept des Erdgeschosses mit dem Kindergarten an der Kanzleistrasse und dem Café am Anny-Klawe-Platz ist im Grundsatz gut. Die Nutzungen leiden vor allem an den vielen polygonalen Räumen, die schlecht möblierbar sind. Auch überzeugt die Idee der Aufteilung des Hofgebäudes in drei polygonale Baukörper nicht.

Die durchgesteckten Wohnungen mit den einbezogenen Erkern bei allen Wohnungstypen sind räumlich schön ausgebildet. Leider gibt es grössere Abweichungen zum verlangten Wohnungsspiegel. Auch haben zwei Wohnungstypen pro Geschossfläche Besonnungsprobleme mit ihren Haupträumen. Einige Eckwohnungen gegen die Seebahnstrasse hin erfüllen die verlangten Lärmschutzmassnahmen nicht und müssten eine Ausnahmeregelung beanspruchen. Die dreieckigen Balkone der Wohnungen sind schlecht nutz- und möblierbar. Spannend ist der konstruktive Ansatz, bei den Wohnungen möglichst viele Wände als Leichtbau zu erstellen, um eine grosse Flexibilität



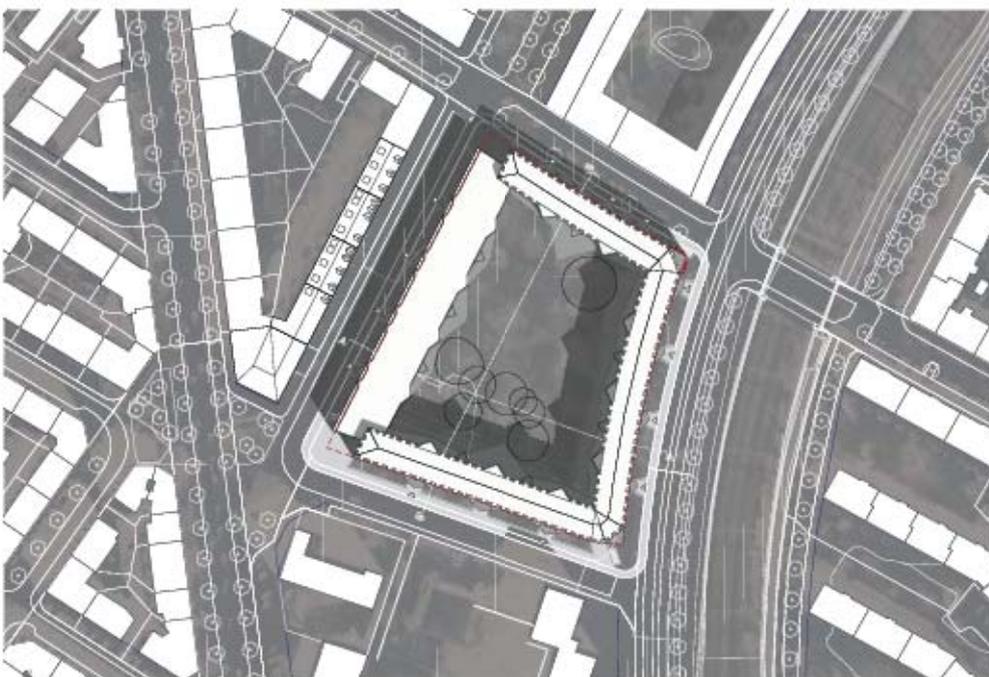
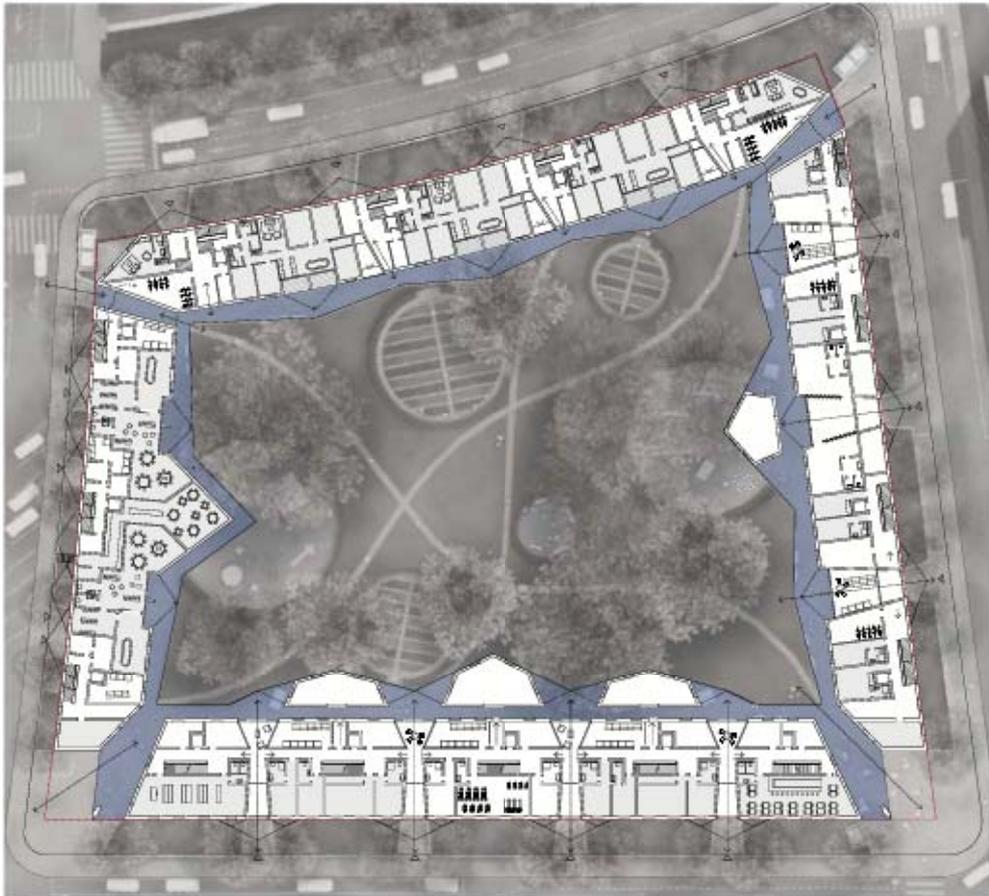


Situationsmodell 1:500

zu erreichen. Leider ergibt diese Massnahme grosse Spannweiten, die kostenintensiv sind. Die Hoffassade und das speziell ausgebildete Mansardendach im Holzelementbau machen dieses Projekt überdurchschnittlich teuer im Verhältnis zu den anderen Projektvorschlägen. Die verlangte Benchmark ist nicht erreichbar. Die ökologische Nachhaltigkeit ist durch die gewählte Konstruktion hingegen gut.

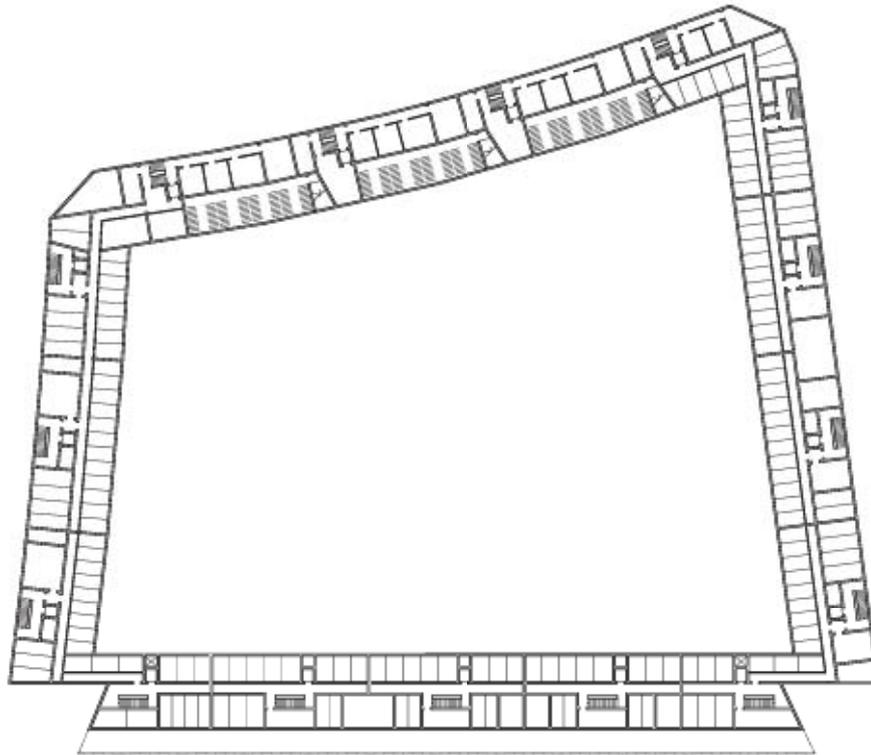
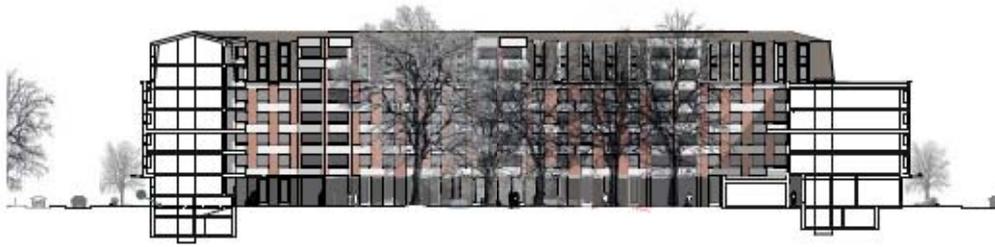
Das Projekt zeichnet sich aus durch einen eigenwilligen städtebaulichen Ansatz und durch einen grundsätzlichen Beitrag zur Flexibilität im Wohnungsbau. Dagegen kann das Projekt im städtebaulichen Ansatz, im gewählten Wohnungsspiegel und in der Wirtschaftlichkeit weniger überzeugen.





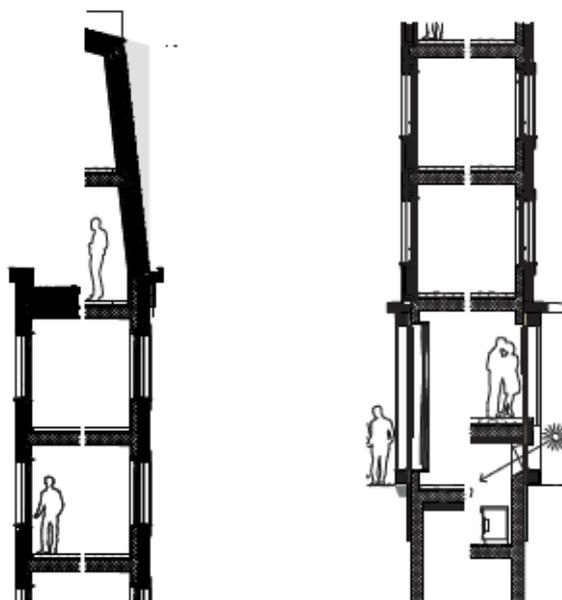
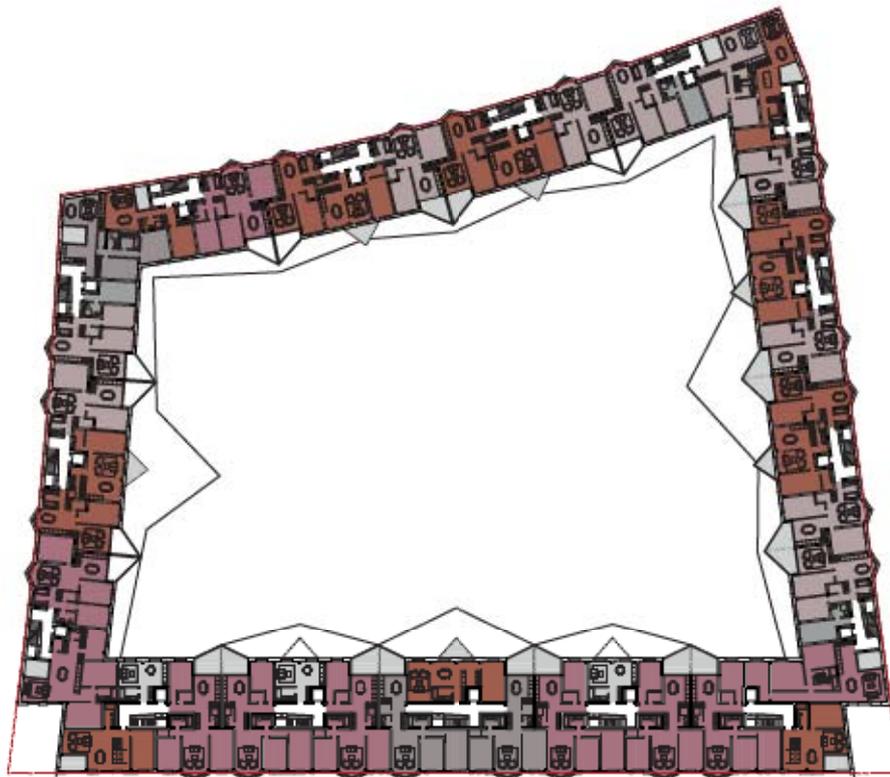
1:1000 / 1:2500

EG



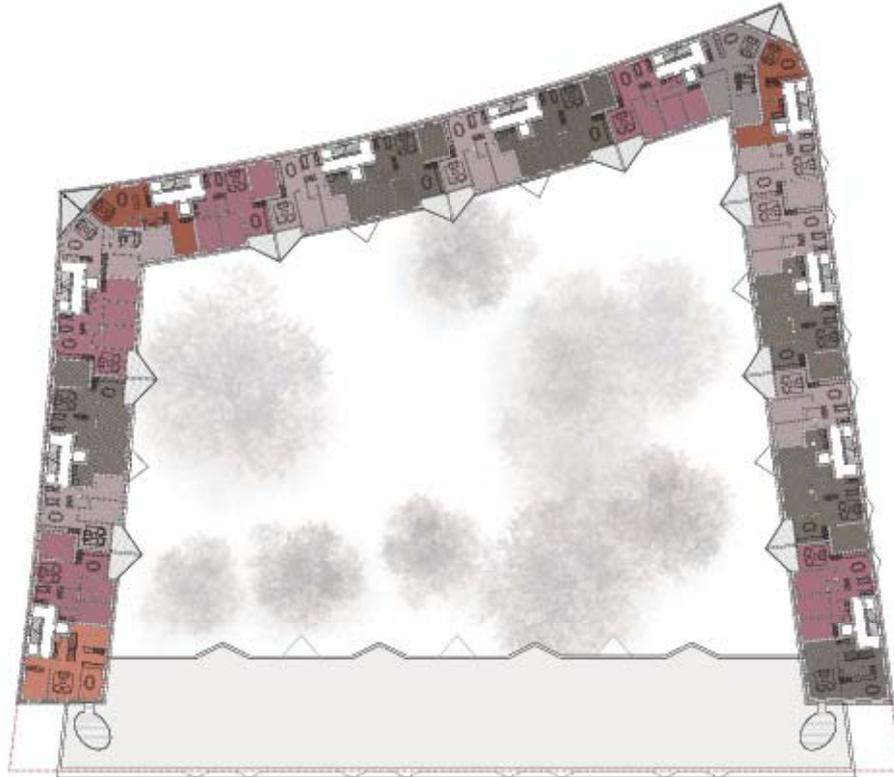
1. UG

1:1000



1:1000 / 1:170

2. OG



5. OG

1:1000 / 1:250

Projekt Nr. 5:

Architektur:

ADP Architekten AG, Zürich mit
Brühlmann Loetscher Architekten, Zürich
Seefeldstrasse 152, 8008 Zürich

Verantwortlich:

Caspar Angst (ADP Architekten)

Mitarbeit:

ADP Architekten:

Caspar Angst, Beat Jordi, Nicolas Guex,

Marta Oliveira, Redi Leraj

Brühlmann Loetscher Architekten:

Mathias Brühlmann,

Christoph Loetscher, Selina Masé

Landschaftsarchitektur:

noa landschaftsarchitektur

Grubenstrasse 37, 8045 Zürich

Verantwortlich:

Jacqueline Noa

ADP BRÜHLMANN LOETSCHER

Der Blockrand tritt an drei Seiten siebengeschossig in Erscheinung, entlang der Erismannstrasse weist der Baukörper fünf Geschosse auf. Die volumetrische Ausformulierung der Stirnseiten und deren Übergänge zum Längskörper an der Erismannstrasse wirken jedoch etwas zufällig. Die Stirnseiten greifen zudem jeweils eine andere Flucht auf, was wenig plausibel scheint. Des Weiteren werden an allen vier Strassenkreuzungen eingezogene Ecksituationen vorgeschlagen. Während eine solche Reaktion am Anny-Klawa-Platz und an der Kreuzung Erismann-/Kanzleistrasse nachvollziehbar ist, überzeugen die Ecklösungen an der Seebahnstrasse wenig.

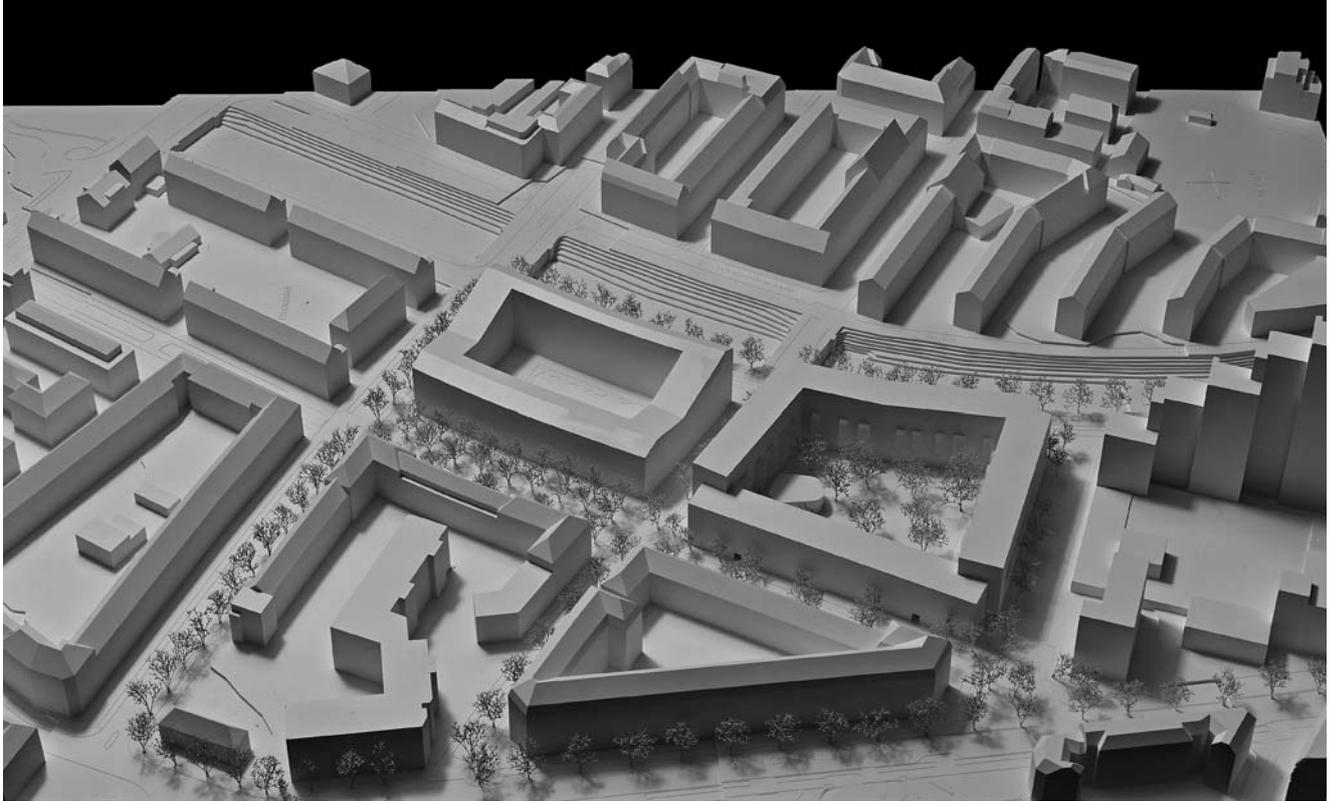
Die vorgeschlagene Gestaltung der Vorgärten rückt von den quartiertypischen Themen der strassenbegleitenden Baumreihen ab und schlägt eine freiere Setzung vor. Dieser Umstand wird kritisch beurteilt. Die Drittelsregelung ist mehrheitlich allzu frei interpretiert. Im Innenhof werden drei Nutzungsinseln vorgeschlagen, die von einem Asphaltbelag umflossen werden. Eine Insel nimmt den Aussenraum des Kindergartens auf, die beiden anderen sind den Bewohnenden zugeschlagen. Die Aufenthaltsinseln nehmen die Bestandesbäume auf und werden durch chaussierte Flächen und verschiedene Ausstattungselemente angereichert. Generell wird die vorgeschlagene Hofgestaltung durch den hohen Anteil an Asphaltbelag als zu hart und zu urban empfunden. Die eher zu kleinen Aufenthaltsinseln müssen im vorliegenden Entwurf enorm viel leisten. Sie scheinen allerdings ein noch zu wenig stimmungsvolles Eigenleben entwickeln zu wollen.

Die 208 Wohnungen werden mehrheitlich als Zweispänner erschlossen. Die Wohnungen sind schlüssig organisiert und trennen die individuelle Zimmerschicht mehrheitlich vom Wohn- und Essbereich. Die Obergeschosse sechs und sieben verfügen anstelle eines Balkons über eine sehr schmale Loggia.

Die Projektverfassenden schlagen einen Massivbau mit einer verputzten Aussenwärmedämmung vor. Das kompakte Volumen vermag die geforderten Bedingungen hinsichtlich des kostengünstigen Bauens zu erfüllen. In der Fassadengestaltung wird ein Bezug zur Umgebung gesucht. Der Sockel ist grobkörnig verputzt und wird farblich differenziert. Die Aussenfassade wird vertikal gegliedert und wirkt aufgrund der schmalen Zimmerfenster sehr hermetisch.

Die städtebauliche Setzung mit den markanten Stirnseiten, der u-förmigen Akzentuierung mittels sieben Vollgeschossen und den «negativen» Ecken vermag nicht zu überzeugen. Die formalen Bezüge wie der Knick entlang der Seebahnstrasse und die der Linearität des Längsbaus entgegenlaufenden Fluchten der





Situationsmodell 1:500

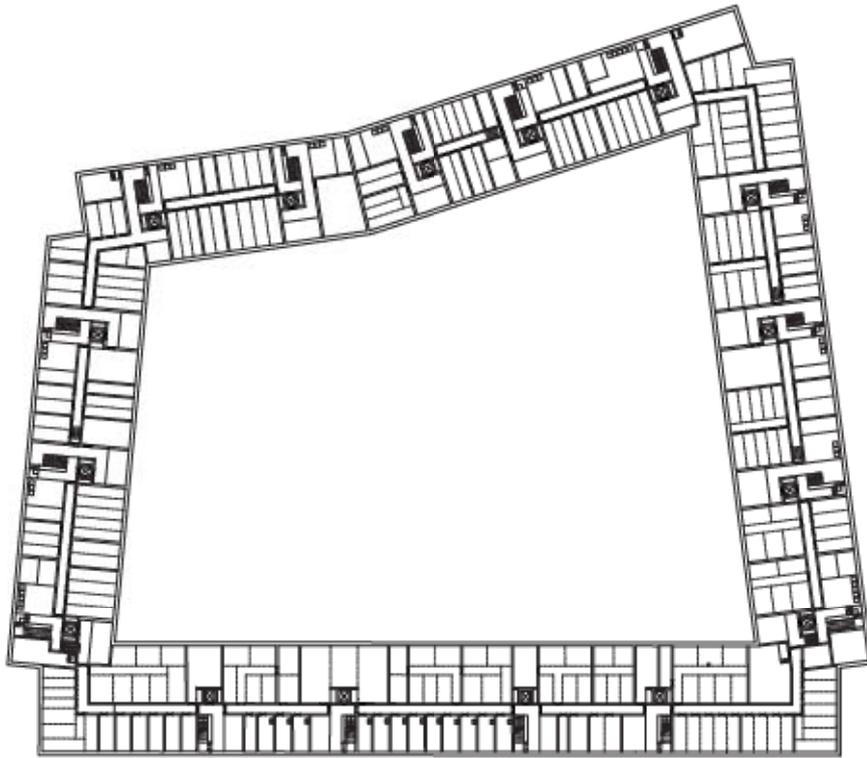
siebengeschossigen Stirnseiten sind nicht nachvollziehbar. Im architektonischen Ausdruck wird der Bezug zur Umgebung gesucht. Die Fassade wirkt jedoch hermetisch und rigide. Ein repräsentativer Charakter, der den Blockrandstrukturen oft eigen ist, wird vermisst. Das Projekt weist vergleichsweise günstige Erstellungskosten auf, die nur knapp über dem vorgegebenen Benchmark liegen. Auch im Bereich der Nachhaltigkeit verfügt das Projekt dank einer guten Kompaktheit und eines geringen unterirdischen Volumens über eine gute Ausgangslage, um die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen.





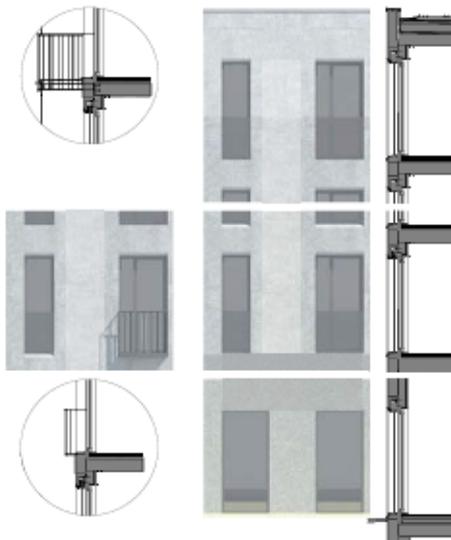
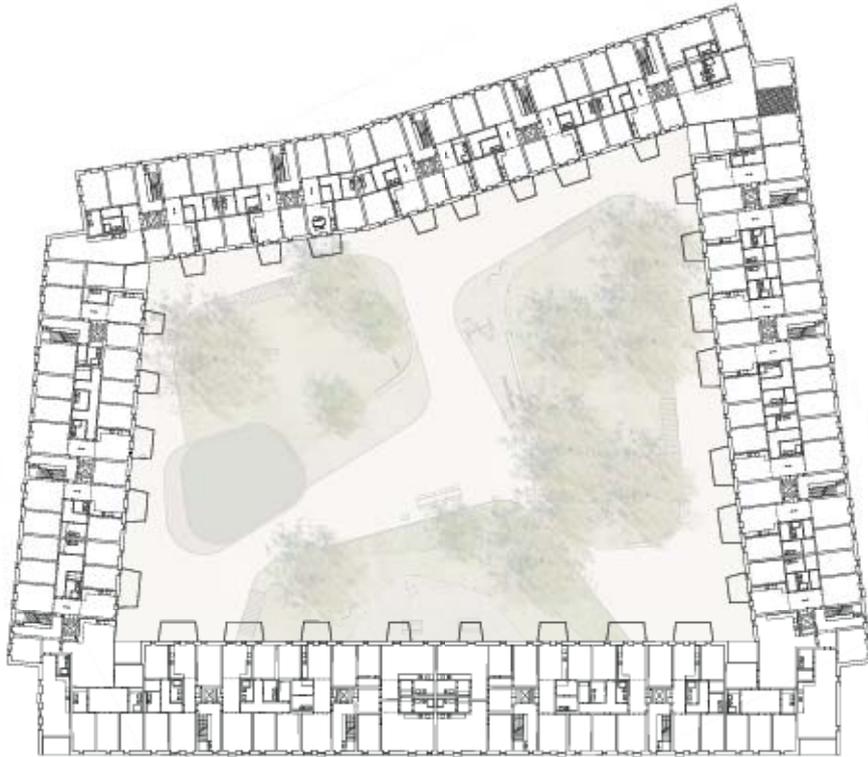
1:1000 / 1:2500

EG



UG

1:1000

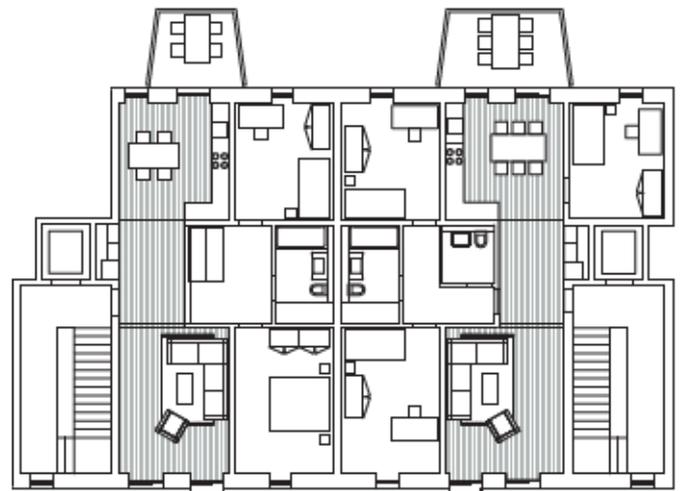
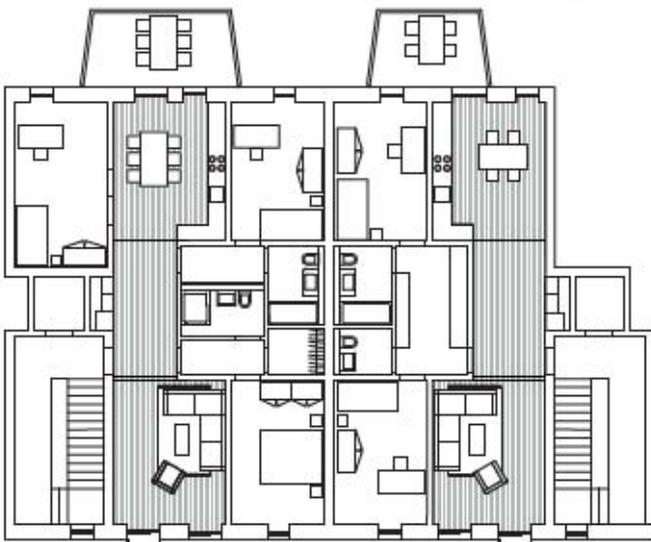
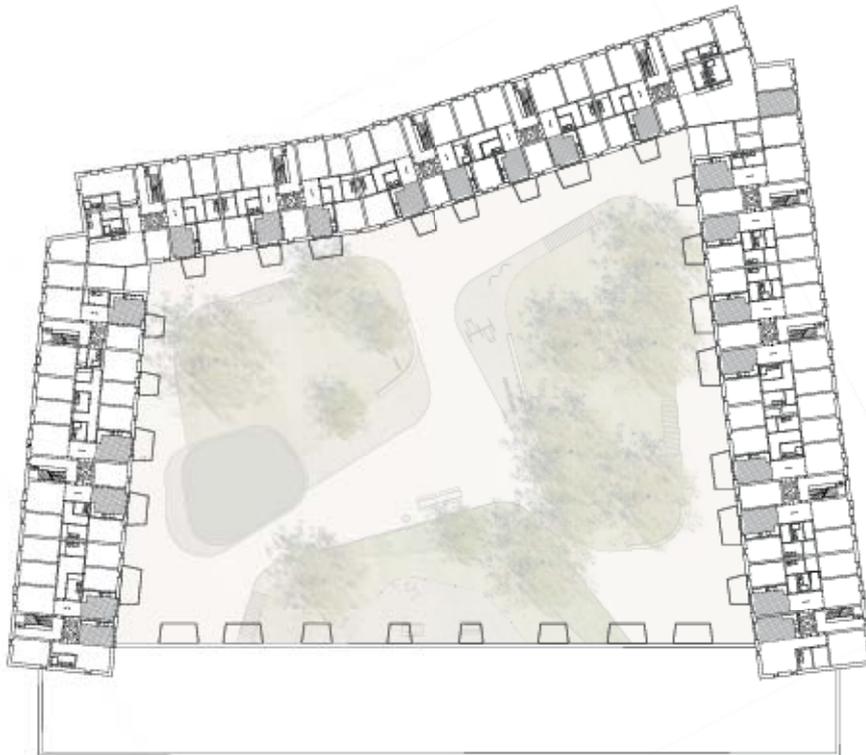


1:1000 / 1:170

1. - 4. OG



Projekt Nr. 5:
ADP
BRÜHMANN LOETSCHER



5. OG

1:1000 / 1:250

Projekt Nr. 6:

JESSENVOLLENWEIDER

Architektur:

jessenvollenweider architektur
Ingemar Vollenweider / Anna Jessen
Clarastrasse 2, 4058 Basel

Verantwortlich:

Ingemar Vollenweider

Mitarbeit:

Clemens Hauptmann, Elisabeth Holl,
Simon Klösger, Hannah Knittel, Slavcho
Kolevichin, Christina Leibundgut,
Anna Malina Leischner

Landschaftsarchitektur:

August + Margrith Künzel
Landschaftsarchitekten AG
Schweissbergweg 34, 4102 Binningen

Verantwortlich:

August Künzel/Lorenz Siegenthaler



Indem ein geschlossener Blockrand den Baulinien folgt, hält das Projekt die Ziele der Quartiererhaltungszone ein. Die Bebauung weist entlang der Seebahn-, Kanzlei- und Karl-Bürkli-Strasse sieben Geschosse und fünf Geschosse an der Erismanstrasse auf. Ein Gebäudekopf betont den grossmassstäblichen Stadtraum Richtung Lochergut. Durch die im Massstab des Quartiers gefassten Ecke an der Kanzleistrasse wird die platzartige Ausweitung an der Erismanstrasse komplettiert. Der Wohnhof weist eine grosse Privatheit auf, in dem eine öffentliche Durchwegung des Blocks mittels von zwei eher zufällig platzierten Tordurchgängen stark reduziert wird. Reihungen von Erkern prägen alle vier Stadtfassaden und funktionieren manchmal als Markierungen der Hausadressen. Man empfindet die recht freie Zuweisung der Erker zu den Eingängen als ein gestalterisch allzu empirisches Spiel. Doch ist ohne Zweifel die Architektur der Fassaden die grosse Stärke des Projekts. Die Strassenfassaden mit Putz und Keramik werden von einer kontextuellen und feinen Dreigliederung geprägt. Es entsteht eine schöne Spannung zwischen vertikalen und horizontalen Massnahmen. Die Hoffassaden folgen der Strassenarchitektur, ohne eine ähnliche Eleganz zu erreichen. Die Ausformulierung der Vorgartenzone mit Alleebäumen ist schlüssig, wenn auch die Drittelsregelung nicht in allen Bereichen eingehalten wird. Der Innenhof wirkt gut strukturiert und verspricht eine gute Aufenthaltsqualität. Die Flächen sind zurückhaltend möbliert; eine Anreicherung mit Spielgeräten kann man sich vorstellen. Einzelne angebotene Elemente wirken noch nicht schlüssig: der Gemüsegarten erhält keine Sonne, die Baumreihe beim Kindergarten erscheint fremd gegenüber den bestehenden Bäumen und der Heckenkörper entlang der Fassade kann keine Kraft entwickeln. Die Adressen sind grosszügig mit durchgehenden Eingangshallen als Begegnungsort und grossen Eingangsbereichen zu den Treppenhäusern motiviert. Anstelle der Waschküchen im Untergeschoss wünschte man sich begegnungsfördernde Waschsalsons im Erdgeschoss. Die Lage des knapp bemessenen Kindergartens überzeugt wegen der Orientierung von Spiel- und Gruppenräumen nicht ganz. Man vermisst gedeckte Veloparkplätze im EG. Die Typologie der Wohnungen weist eine sehr hohe Qualität auf, weniger überzeugt ihre konkrete, mit einigen Mängeln verbundene Umsetzung. Die Wohnbereiche sind durchgehend und manchmal leicht mäandrierend entwickelt. Die Schlafbereiche trennt man sinnvoll vom Wohnbereich und verbindet sie mit nur

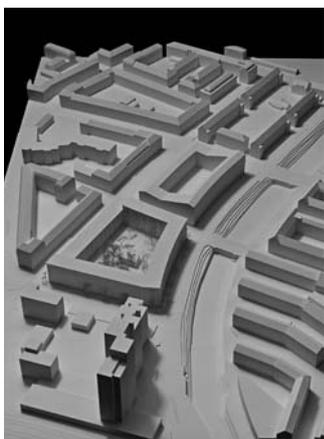


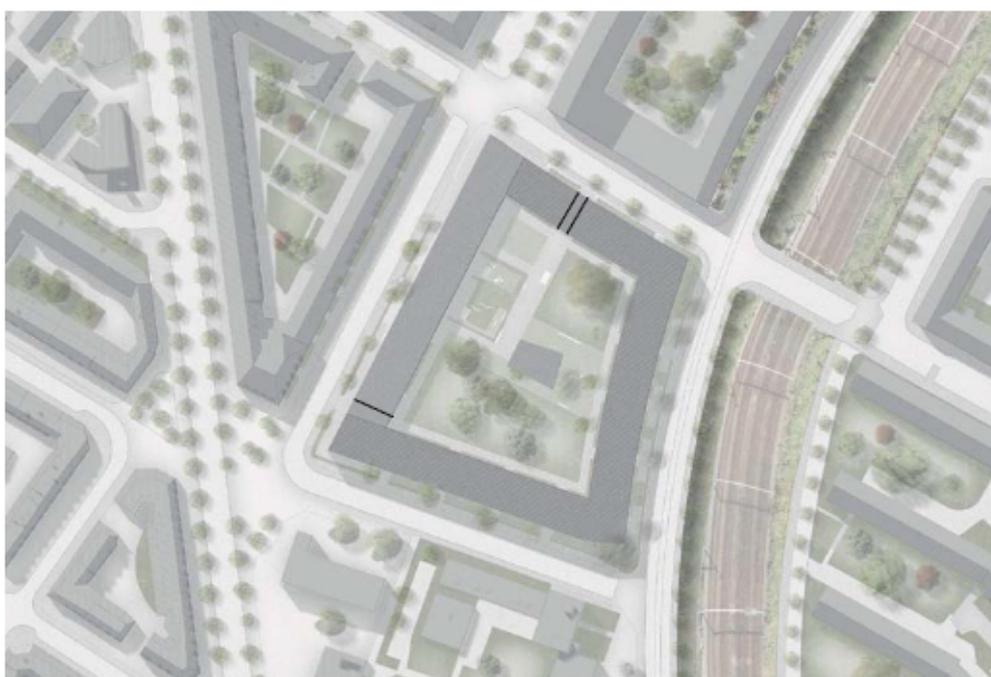
Situationsmodell 1:500

im Hausinnern liegenden Sanitärräumen. Die Zimmerbreite einiger Regelzimmer liegt unter 3 Metern. Die Grösse der Küchen müsste auf die Wohnungsgrösse reagieren. Beim Wohnungsspiegel stellt man relativ starke Abweichungen gegenüber den Vorgaben fest und einige Typen sind zu gross geschnitten. Die Lärmschutzbestimmungen werden mit Ausnahme der Eckwohnungen an der Seebahnstrasse eingehalten.

Durch einige Vereinfachungen im Konzept und bei den Fassadendetails könnten die Zielerstellungskosten erreicht werden. Das zweite Untergeschoss wirkt sich als kostentreibend aus, man hätte eher die Wohnungsanzahl reduzieren, einige Nebenräume ins Erdgeschoss verlagern und nur ein Untergeschoss projektieren sollen. Die ökologische Nachhaltigkeit, der Brandschutz, das Tragwerk und die Gebäudetechnik sind gut gelöst.

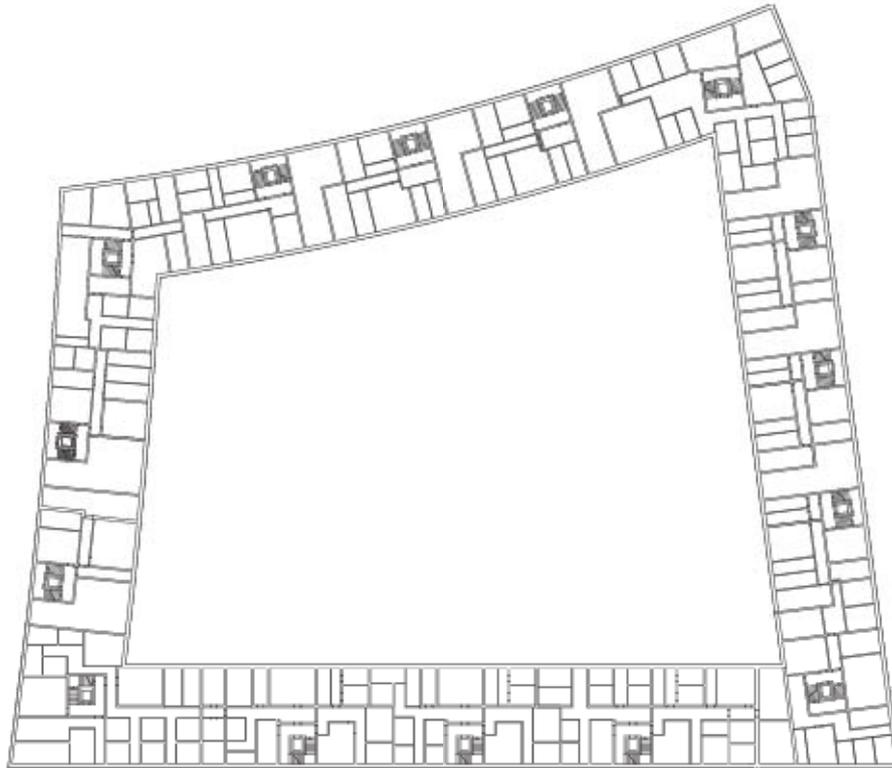
Das Projekt überzeugt mit einer guten städtebaulichen Lösung und einer sorgfältig ausgearbeiteten Fassade. Die erwähnten Nachteile wirken sich jedoch in der Gesamtbetrachtung negativ aus.





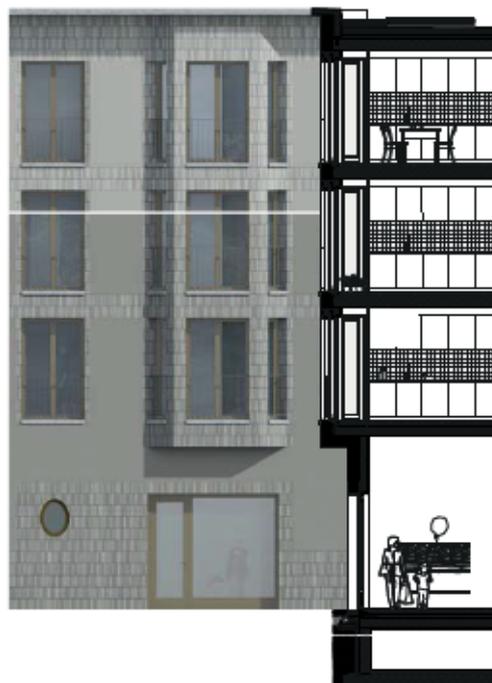
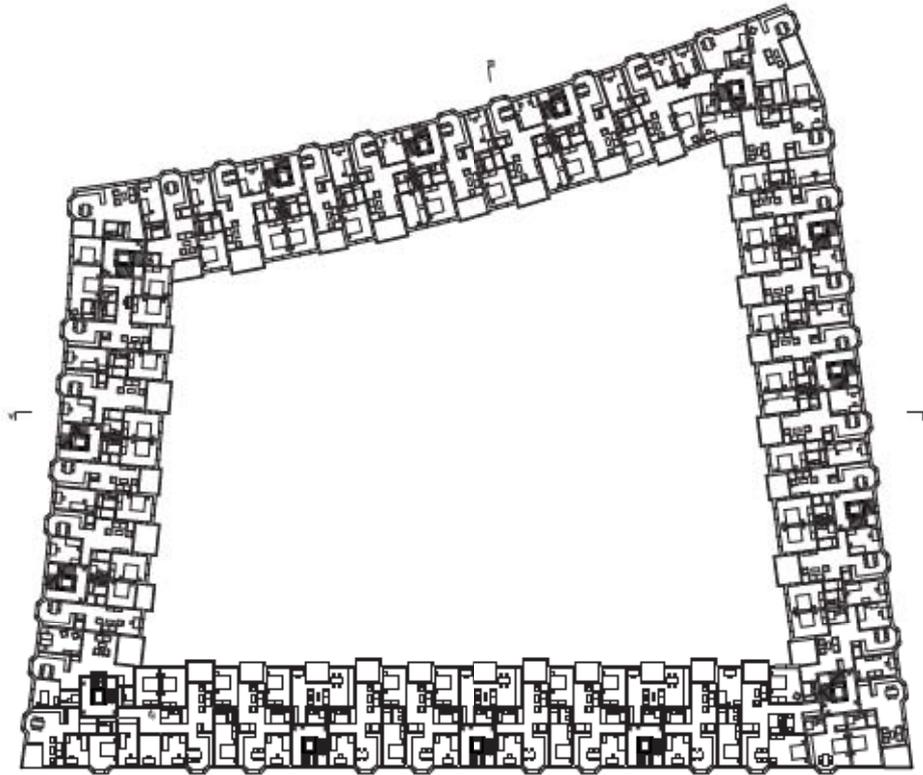
1:1000 / 1:2500

EG



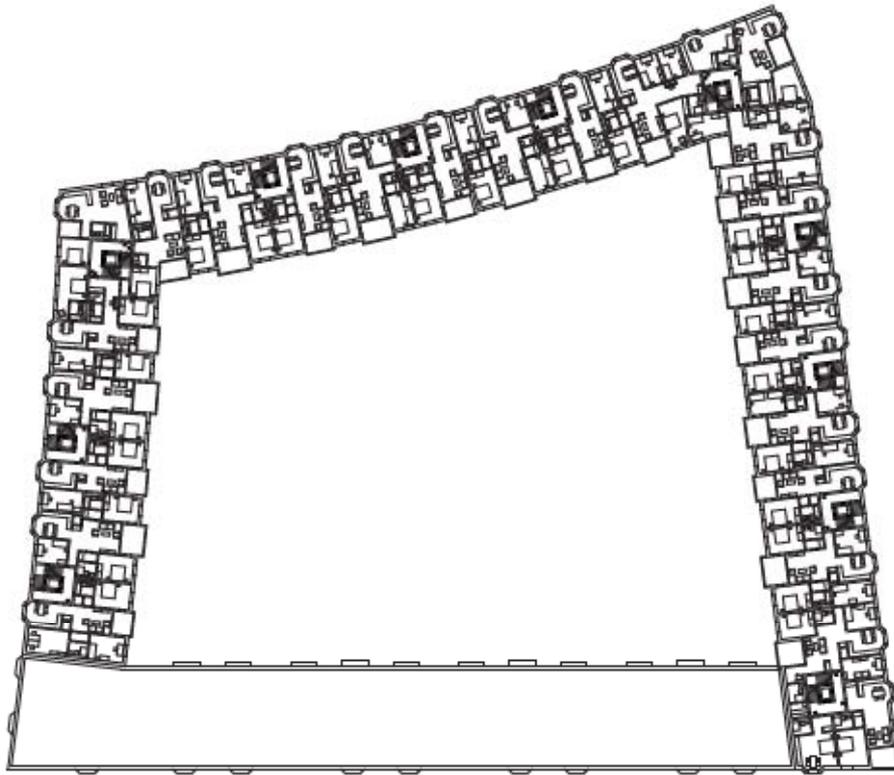
1. UG

1:1000



1:1000 / 1:170

RG



DG

1:1000 / 1:250

Projekt Nr. 7:

ARMON SEMADENI

Architektur:

Armon Semadeni Architekten GmbH
Grubenstrasse 40, 8045 Zürich

Verantwortlich:

Armon Semadeni

Mitarbeit:

Dominik Weber, Nina Grabar, Matthias
Buchenberg, Marisa Muscionico,
Katrin Oechslin, Beat Scheu

Landschaftsarchitektur:

Mettler Landschaftsarchitektur
Oberwattstrasse 7, 9200 Gossau

Verantwortlich:

Rita Mettler

Mitarbeit:

Marek Langner

Für den Ersatzneubau wird ein in der Höhe gegliederter Baukörper vorgeschlagen, der eine eigenständige, geschlossene Siedlungsstruktur mit einem Hof bildet. Der höchste Gebäudeteil ist ein siebengeschossiger Gebäudewinkel an der Seebahn- und Kanzleistrasse. Ein sechsgeschossiger Gebäudewinkel schliesst die Wohnsiedlung gegen das Lochergut ab und akzentuiert die Lage am Anny-Klawe-Platz. Ein fünfgeschossiger Gebäudekörper komplettiert die Hofrandbebauung und nimmt die Höhe des Quartiers an der Erismannstrasse auf. Dieses städtebauliche Verhalten überzeugt. Drei Vertiefungen oder Scharniere in der Dachlandschaft sind als zugängliche Dachterrassen ausgebildet mit angelagerten allgemeinen Küchen, Waschsalon und Gemeinschaftsraum, was sehr stimmig ist für genossenschaftliches Wohnen. Es gibt drei städtebaulich gut gesetzte Durchgänge vom Stadtraum zum Hof, an denen der Kindergarten, das Café am Anny-Klawe-Platz und die Senioren-Hausgemeinschaft 60+ liegen. Beim Kindergarten sind Gruppenräume ohne Fassadenanstrich und lange Gänge angeordnet, die korrigiert werden müssten. Die Gliederung des Hofes ist einfach und schlüssig. Die Freiräume von Kindergarten und Gemeinschaftsraum wirken entspannt. Beim Gemeinschaftsbereich scheint die Heckeneinfassung nicht zwingend aber möglich. Das Hofgebäude ist zu nahe an den Bestandsbäumen angeordnet, die Belagsveränderung bei der bestehenden Buche ist so nicht möglich. Die Vorgärten werden mit Sockelmauern und Heckenelementen ausformuliert, an der Karl-Bürki-Strasse hingegen fehlen sie. Die Baumpflanzungen werden als Baumpaare vorgeschlagen und beziehen sich auf die Gebäudezugänge. Dies ist nicht unbedingt quartiertypisch. Die Fassaden gegen die Strassenräume mit ihren unterschiedlichen verputzten Strukturen und ihrer Gliederung sind sehr gelungen. Die Erscheinung des Blockrands gegen den Hof mit den abgerundeten Balkonen generiert einen eigenen, stimmigen Charakter. In den Hofecken sind die Balkone leider zu schmal. Die Wohnungen zeichnen sich aus durch einen durchgesteckten Wohn- und Essbereich in spannender Raumabfolge, der in drei Teile zониert ist: Der Küche mit Essbereich an der Fassade, einen schmalen Ankunfts- und Erschliessungsbereich im Zentrum der Wohnung und das Wohnzimmer als eigene Wohnnische.

Leider ergibt diese städtebauliche Form nur 197 Wohnungen. Die 6.5-Zimmer-Wohnungen und die 2.5-Zimmer-Wohnungen Typ B sind wesentlich zu gross ausgebildet. Einige 6.5-Zimmer-Eckwohnungen an der Seebahnstrasse erfüllen den verschärferten Lärmschutz nicht und müssten eine Ausnahmeregelung beanspruchen.



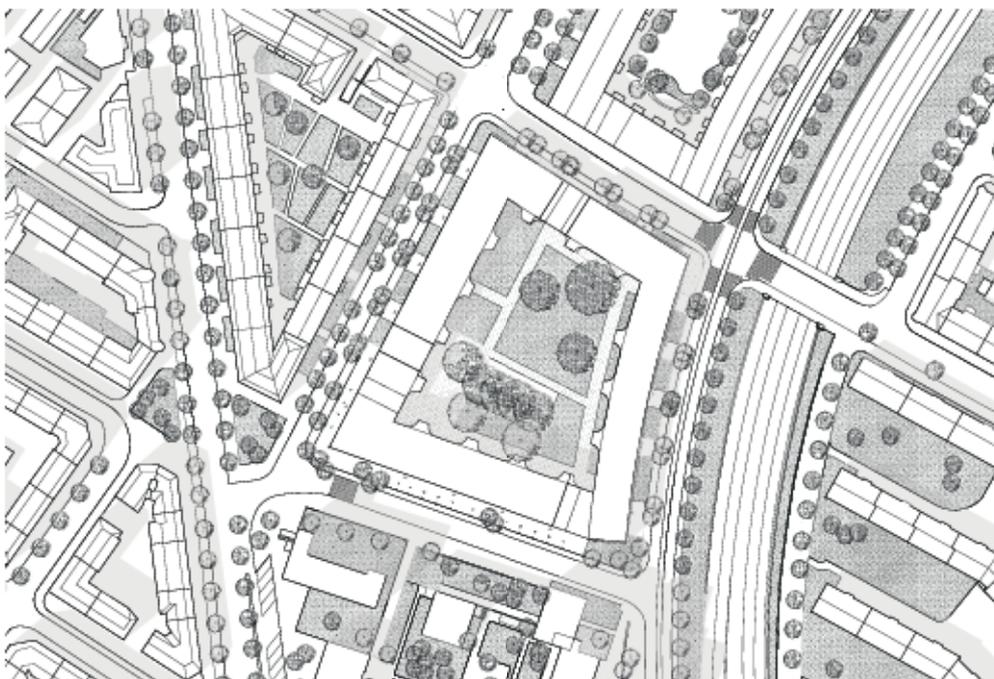
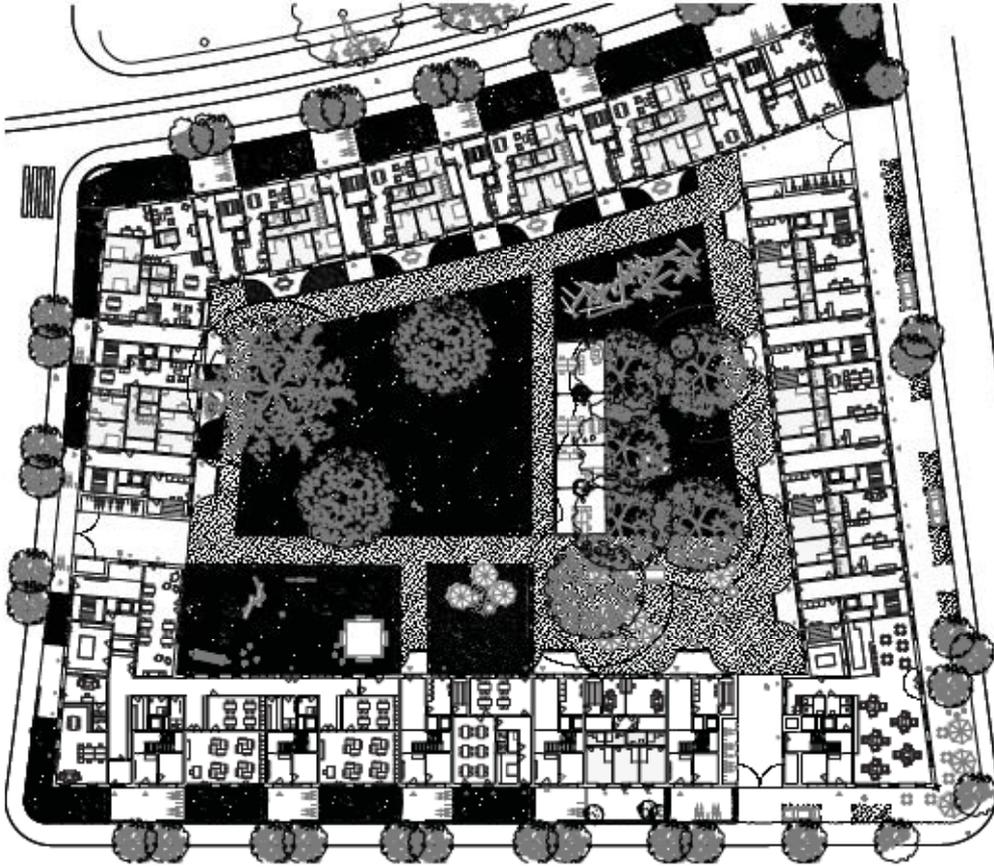


Situationsmodell 1:500

Das Projekt wird als wirtschaftlich gut beurteilt. Die ökologische Nachhaltigkeit ist empfehlenswert.

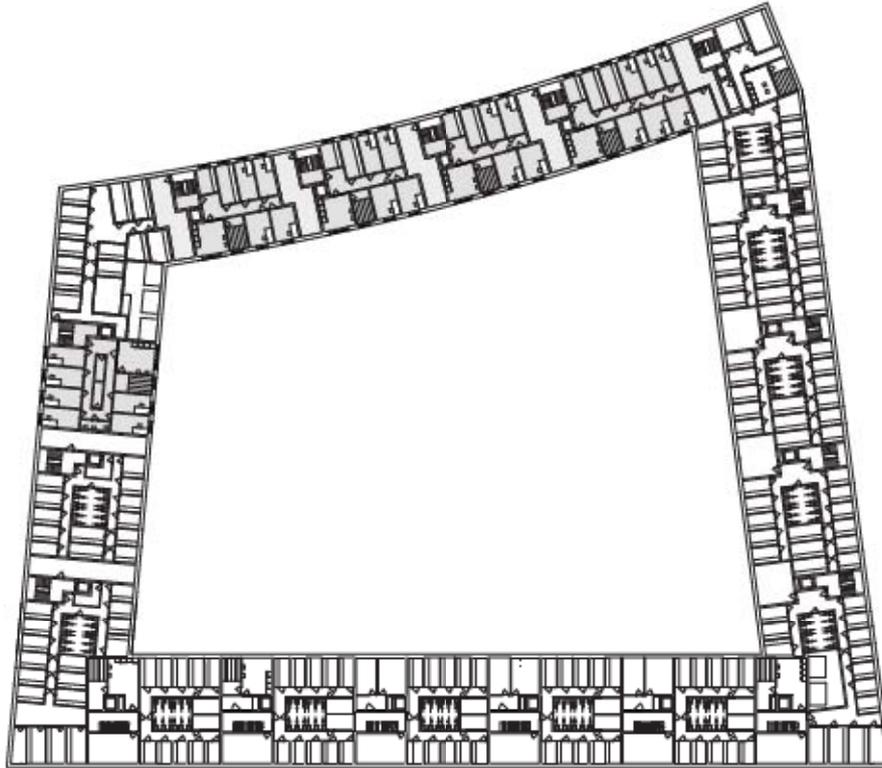
Das Projekt überzeugt mit seiner Volumensetzung im Städtebau und mit einer stimmigen Umgebung von hoher Aufenthaltsqualität. Leider erreicht diese städtebauliche Form eine etwas zu kleine Wohnungsanzahl, und es entstehen einzelne Wohnungstypen, die wesentlich zu grossflächig sind.





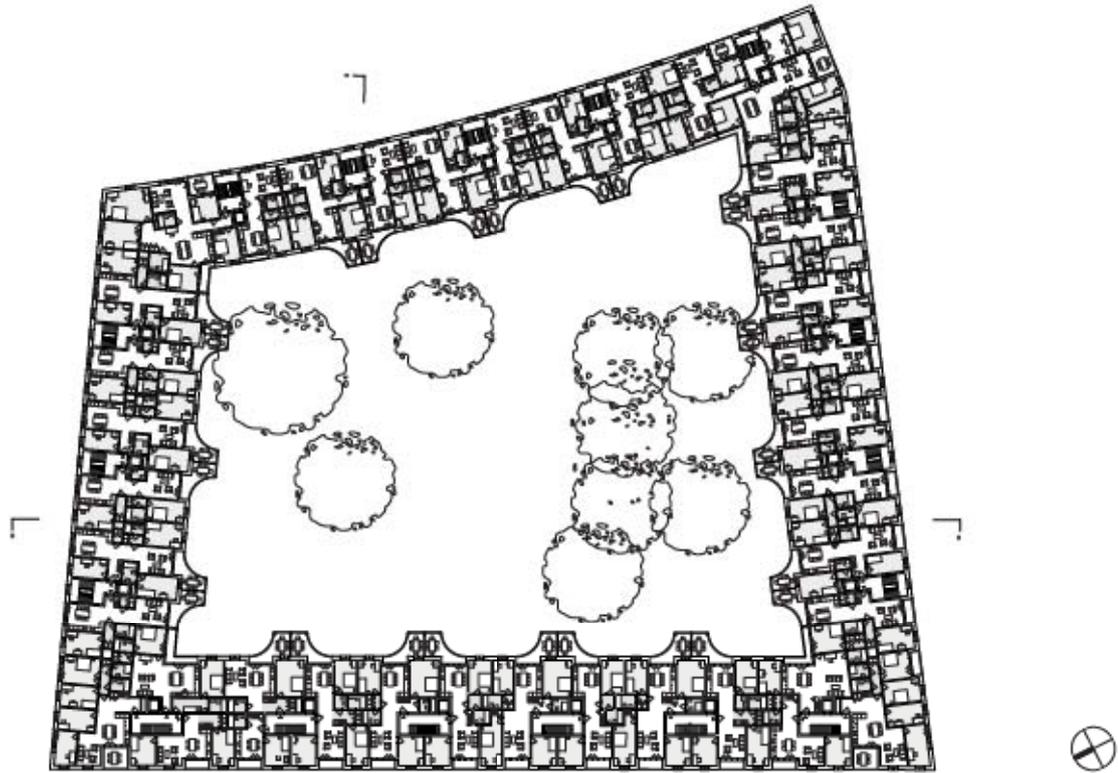
1:1000 / 1:2500

EG



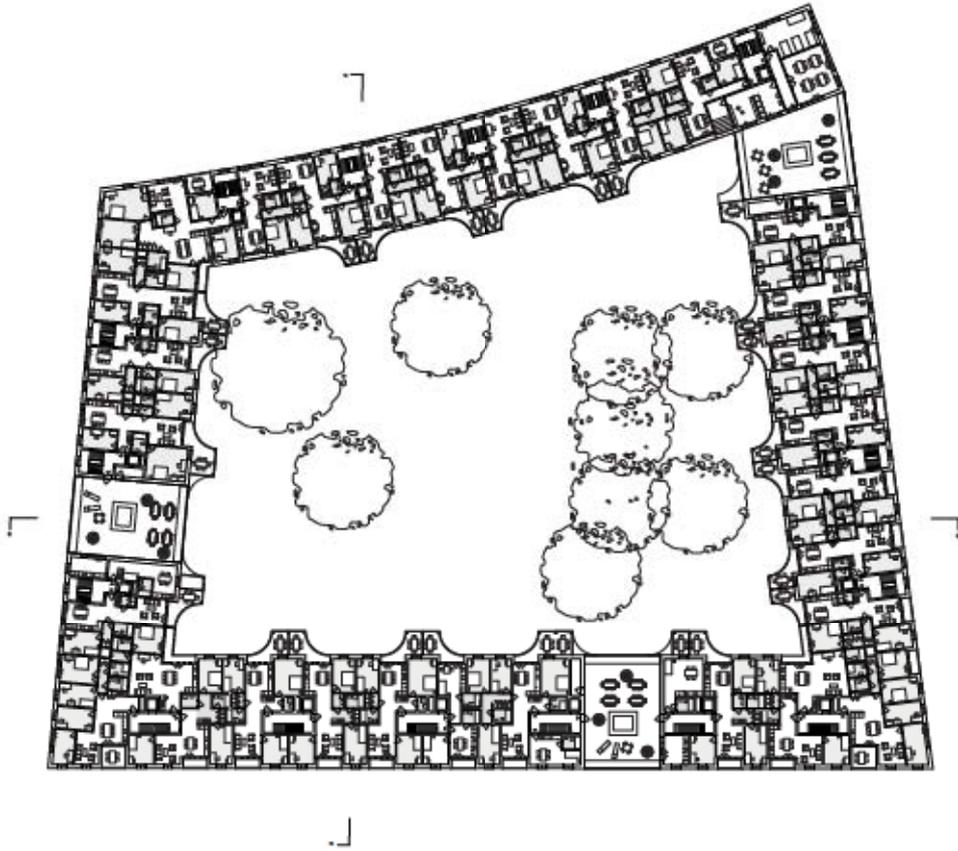
UG

1:1000



1:1000 / 1:250

1. - 3. OG



4. OG

1:1000 / 1:250

Projekt Nr. 8:

LÜTJENS PADMANABHAN

Architektur:

Lütjens Padmanabhan Architekten GmbH
Grubenstrasse 27, 8045 Zürich

Verantwortlich:

Oliver Lütjens, Thomas Padmanabhan

Mitarbeit:

Nikolas Klumpe, Rabea Kalbermatten,
Natalia Hinz, Michal Sadowski,
Hannah Klein, Moritz Hörnle

Landschaftsarchitektur:

Bryum Landschaftsarchitektur
Turnerstrasse 32, 4058 Basel

Verantwortlich:

Daniel Baur

Mitarbeit:

Sebastian Weinsberg

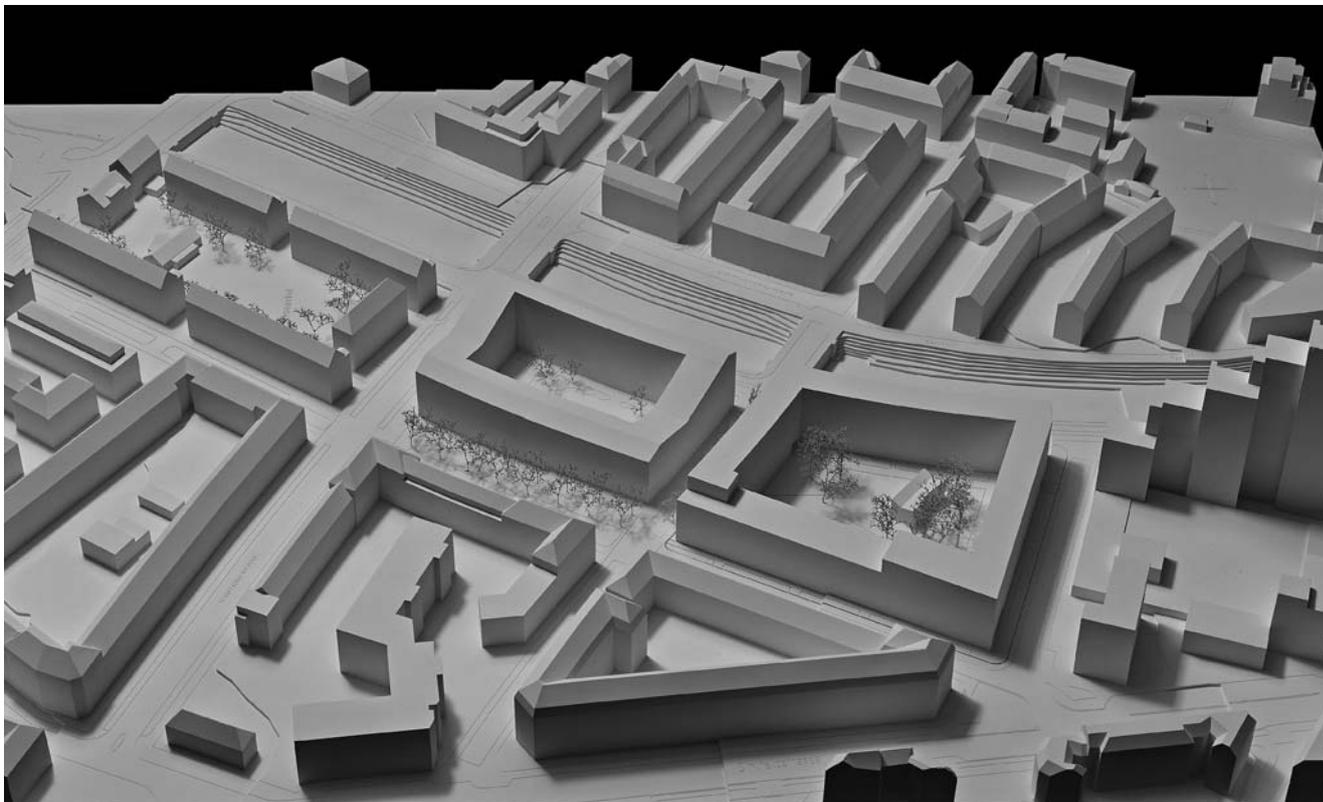
Die dominierende städtebauliche Geste mit der scharfkantigen, siebengeschossigen Gebäudeecke zum Anny-Klawe-Platz markiert eine für diese Eingangssituation angemessene Präsenz. Die beiden Höhensprünge in der Geschossigkeit wirken hingegen zufällig. Die Ausbildung der Westbalkone zur Erismannstrasse bietet sowohl dem Strassenraum als auch den entsprechenden Wohnungen einen zusätzlichen Mehrwert. Die Hauptfassade zur Seebahnstrasse folgt einer klassischen dreiteiligen Gliederung über einen fein abgestimmten Farbhorizont, der über Eck eine spannungsvolle Verschiebung erfährt. Sehr schön ist der Sockel in Kunststein, aus dem das Motiv der eleganten, überhöhten Eingänge entwickelt wird. Fassadengliederung, Farbigkeit, Adressbildung und Öffnungsverhalten dienen trotz eines eigenständigen Ausdrucks einer guten Eingliederung in das Quartier.

Die schlanken Baukörper gewährleisten allen Wohnungen eine gute Belichtung. Das Projekt zeigt ausserdem einen cleveren Umgang mit der Lärmsituation. Die privaten Aussenräume orientieren sich zur gemeinsamen Mitte auf den Wohnhof und akzentuieren dessen Bedeutung als Ort der Gemeinschaft. Die Wohnungstypologie basiert auf einer fließenden Raumfigur mit zentralem Essplatz. Die Raumgrößen sind präzise ausbalanciert und bieten sehr schöne Raumfolgen. Die hohe Flexibilität des Wohnungslayouts erlaubt den Bewohnerinnen und Bewohnern Freiheiten in der Nutzungszuordnung. Ungünstig stellt sich der unmittelbare Einblick vom Essbereich ins WC dar. Beim Wohnungstyp für Wohngemeinschaften ist zudem die Qualität der inneren Halle mangels angemessener Belichtung der Wohnküche und aufgrund des fehlenden Aussichtsbezugs stark gemindert. Grundsätzlich sind die öffentlichen und gemeinschaftlichen Nutzungen im Erdgeschoss gut platziert. An manchen Stellen wäre eine etwas stärkere Ausstrahlung zur Öffentlichkeit wünschenswert.

Die Vorgartenzone orientiert sich nicht am Leitbild der Stadt Zürich. Auf neue Strassenbäume wird konsequent verzichtet, was hinsichtlich dem Quartiersbild bedauerlich ist. Der Innenhof wirkt stark durchgrünt. Eine ruhige Mitte mit umlaufendem Weg und einem Sitzelement strukturiert den Hof.

Die Ausformulierung der Ausstattung ist noch schematisch, das umlaufende Betonelement kann keine Kraft entfalten. Im Bereich vor den Ateliers zur Karl-Bürkli-Strasse wirken Mauer und Grünstreifen nicht schlüssig. Der vorgeschlagene Pavillonbau erscheint in seiner Lage und in Bezug auf die Hofgestaltung unklar. Die Wohnungszahl liegt nur knapp unter der Zielvorgabe. Das Projekt zeigt einen beherrschten Umgang bezüglich Wohnungs-

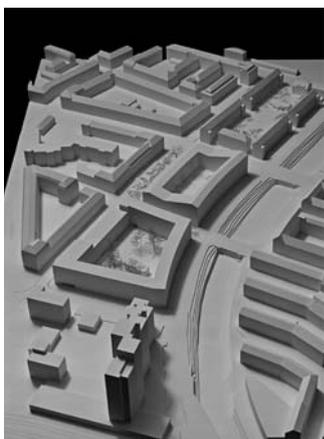


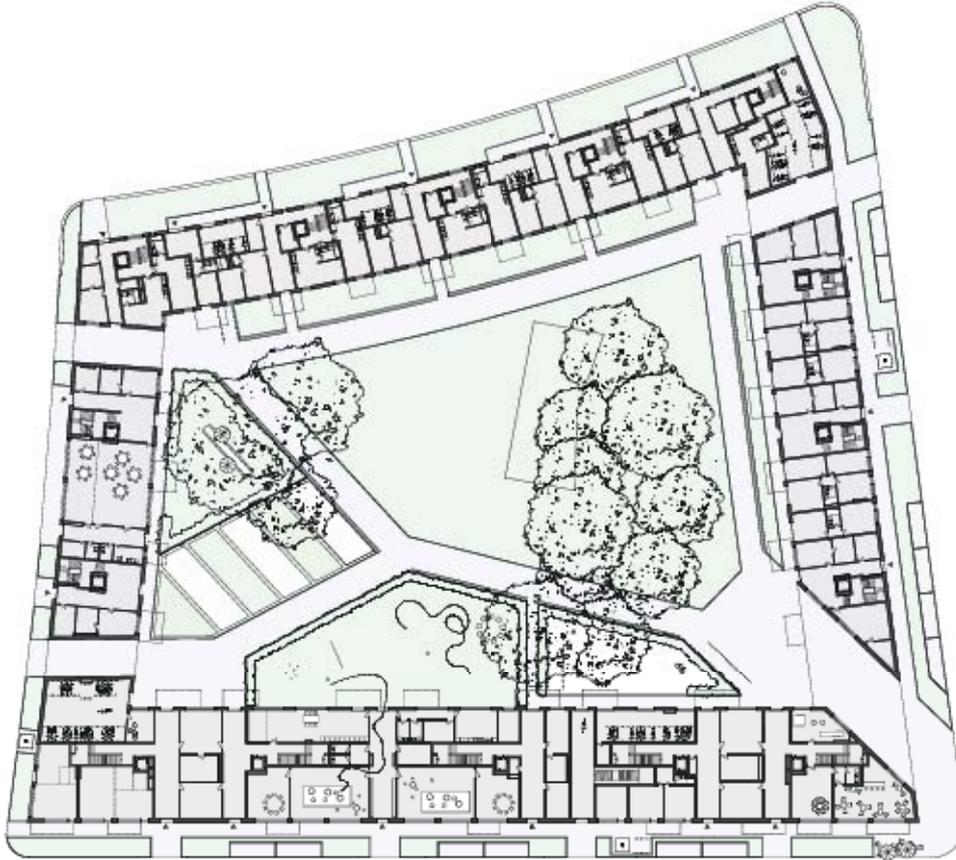


Situationsmodell 1:500

größen und eine gute Erschliessungseffizienz. Aufgrund des kompakten Volumens, der einfachen Konstruktion und des effizienten Flächenmanagements lässt das Projekt eine sehr gute Wirtschaftlichkeit erwarten. Die Überschreitung der Erstellungskosten zum vorgegebenen Benchmark liegt im Bereich von nur 1 – 6 Prozent. Auch bezüglich ökologischer Nachhaltigkeit bietet das Projekt eine gute Ausgangslage.

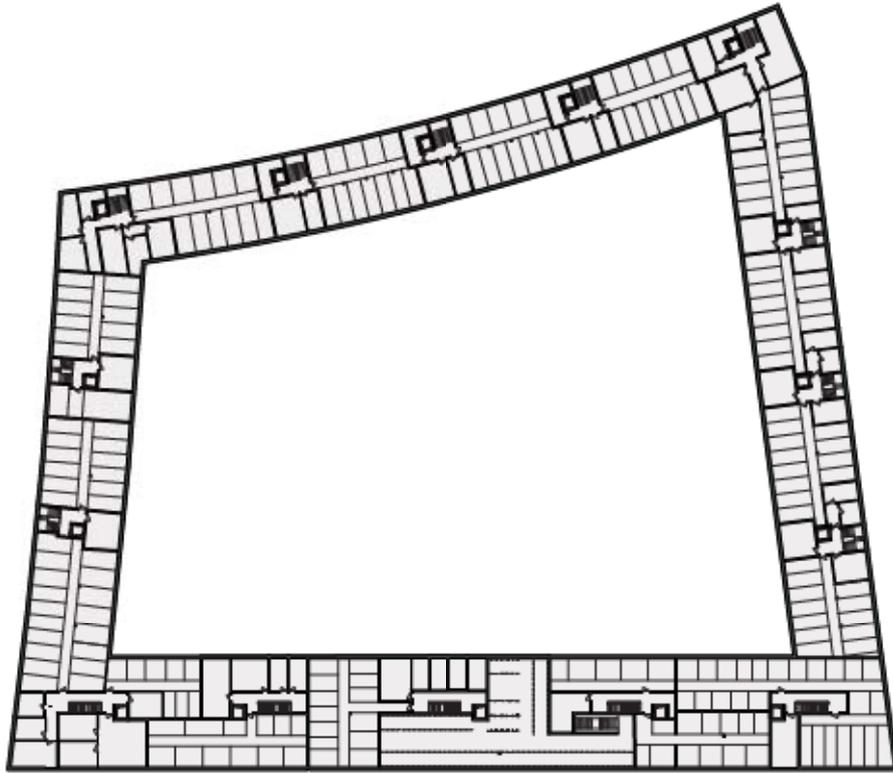
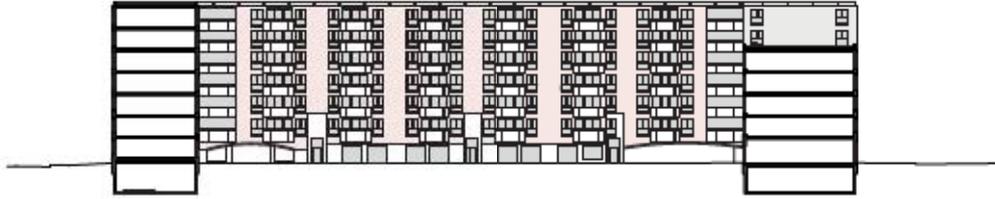
Die Stärke des Projekts liegt trotz einzelner Mängel in seiner soliden Wohnungstypologie und in einer guten Ökonomie der Aufmerksamkeit: Mit sparsamen Mitteln wird ein in sich stimmiges Gesamtbild geschaffen. Letztlich hat die «gelassene» städtebauliche Haltung einen Eindruck unklarer Absicht hinterlassen und auch der formale Ausdruck nicht restlos überzeugen können.





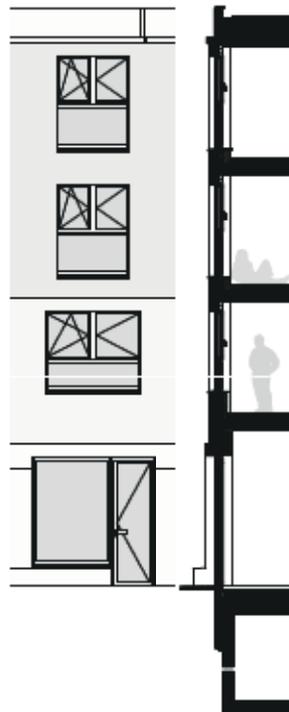
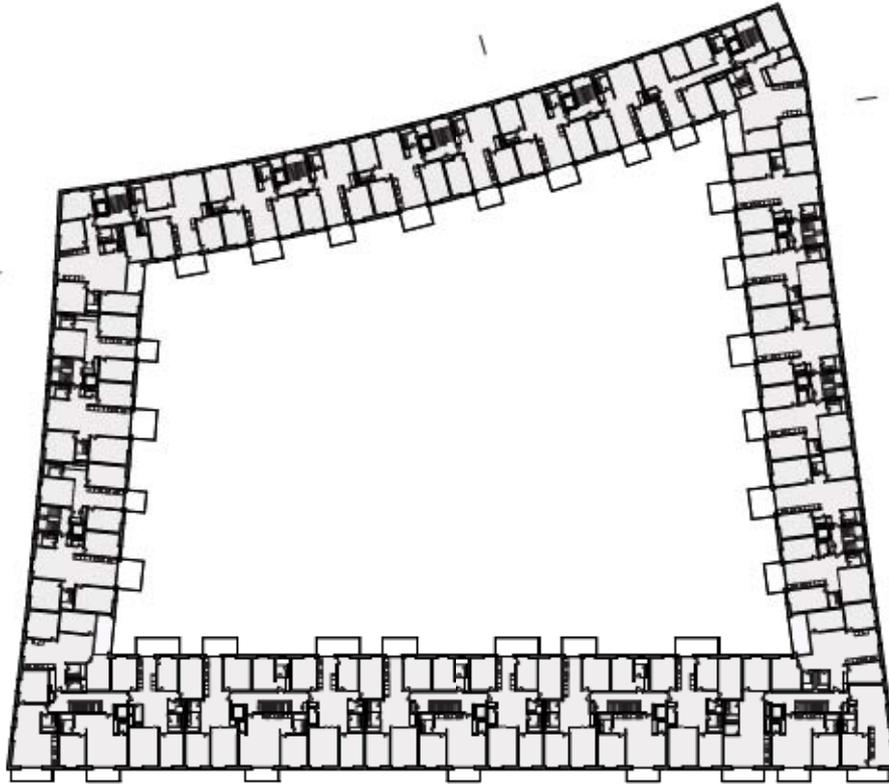
1:1000 / 1:2500

EG



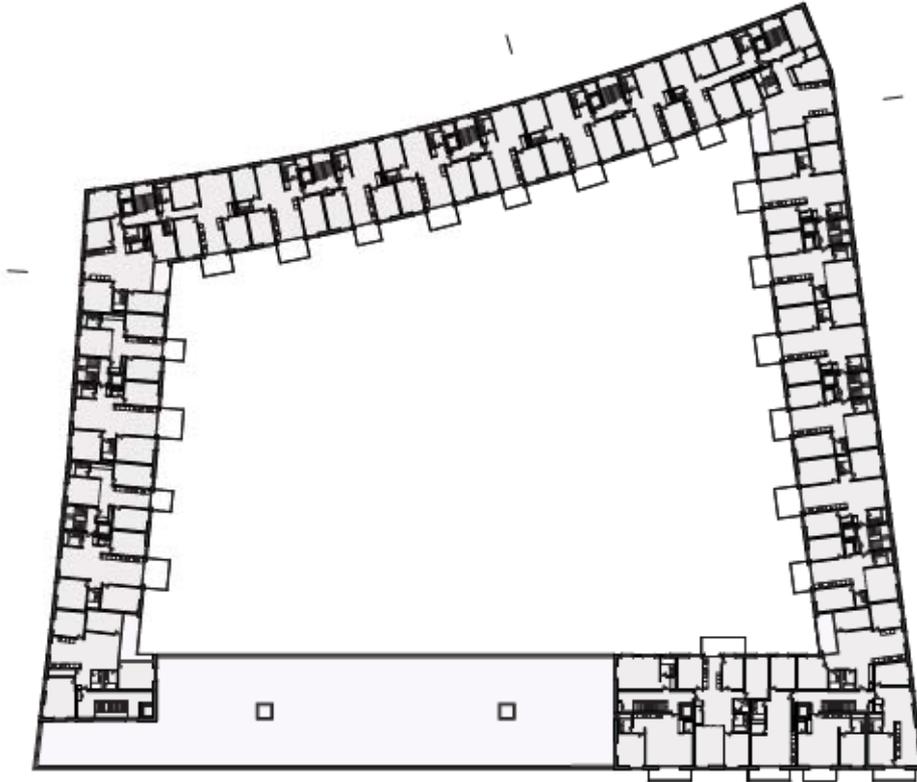
UG

1:1000



1:1000 / 1:170

RG



DG

1:1000 / 1:250