

Neubau Mehrfamilienhaus Hittnau

Würdigungsbericht
31. August 2022



Projektteam

Iris Mathez
Flavio Schneeberger
Philippe Bleuel
Eliane Kobe

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Schweiz
Telefon +41 44 395 16 16
info@ebp.ch
www.ebp.ch

Druck: 31. August 2022
220831_Würdigungsbericht_Studienauftrag_Hittnau.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Ziele	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Ziele	5
1.3	Verfahren	5
1.4	Übersicht Bewerber	6
1.5	Perimeter	6
2.	Bestimmungen Studienauftrag	7
2.1	Auftraggeberin	7
2.2	Rechtsgrundlagen	7
2.3	Entschädigungen	7
2.4	Dialog und Konkretisierung	7
2.5	Beurteilungskriterien	7
2.6	Beurteilungsgremium	8
2.7	Experten	9
3.	Aufgabenstellung	10
3.1	Baurechtliche Grundlagen und Planungsprozess	10
3.2	Gestaltungsprinzipien	10
3.3	Raumprogramm	10
4.	Verfahren	11
5.	Vorprüfung	12
6.	Beurteilung	13
7.	Genehmigung	15
8.	Projekte	16
8.1	«ZÄME»	16
8.2	«Veronica»	23
8.3	«Forbüel»	29

1. Ausgangslage und Ziele

1.1 Ausgangslage

Entwicklung Wohn-
überbauung

Die FORE Immobilien AG, vertreten durch die Namlha Real Estate AG, führte einen privaten Studienauftrag (unter Berücksichtigung der SIA 143) für eine Wohnüberbauung mit ca. 37 Wohneinheiten durch. Das Bauland für die neue Wohnüberbauung mit einer Grundstücksgrösse von 7'029 m² befindet sich an der Wetzikerstrasse in Ober-Hittnau.

Das Grundstück ist grösstenteils unbebaut. Auf den Parzellen besteht eine Gestaltungsplanpflicht und die Möglichkeit zur Arealüberbauung, welche eine Nutzungsanpassung respektive eine Erhöhung der Ausnützung ermöglicht. Die im Studienauftrag formulierten Anforderungen basieren auf diesen Privilegien.

Die Wohnüberbauung mit einem Wohnungsmix von 3.5- bis 5.5-Zi. Whg. soll hauptsächlich für Familien, aber auch für aktive sowie naturliebende und sportverbundene Paare und «Best Ager» (Personen 50+) geplant werden. Sie lassen sich als aktive und moderne Bewohnende beschreiben, welche auf individuelle Wohnqualität hohen Wert legen. Das Areal eignet sich sowohl für Stockwerkeigentum wie auch für Mietwohnungen. Die Planung für die weitere Entwicklung fokussiert sich jedoch auf Stockwerkeigentum.

Familien und Paare

Das Projekt soll einen hohen Wohnwert, eine grosse Aufenthaltsqualität vermitteln und Raum für Familie, Hobbies, Bewegung sowie für die Vereinbarkeit von Freizeit und Berufstätigkeit bieten.

Hoher Wohnwert
und gutes
Lebensgefühl

1.2 Ziele

Das Ziel des Studienauftrags ist, ein bewilligungsfähiges und qualitätsvolles Projekt zu erhalten, so dass eine effiziente Weiterbearbeitung des Projekts, insbesondere die Bewilligung des Gestaltungsplans auf Grundlage des Studienauftrags, erlangt werden kann.

Grundlage für Ge-
staltungsplan

1.3 Verfahren

Zur Entwicklung der Liegenschaft wurde ein Studienauftrag im Einladungsverfahren mit drei Architekturbüros veranstaltet. Die eingereichten Studien wurden von einem Beurteilungsgremium nach der Vorprüfung anhand der Beurteilungskriterien bewertet und ein Beitrag zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Studienauftrag auf
Einladung

Die Verfahrensbegleitung sowie die Vorprüfung der Projekteingaben erfolgen durch EBP Schweiz AG, Zürich.

Verfahrensbeglei-
tung EBP

1.4 Übersicht Bewerber

Folgende drei Architekturbüros wurden durch die Auftraggeberin zum Studienauftrag «Neubau Wohnüberbauung Hittnau» eingeladen:

Teilnehmer

- Dost Architektur GmbH, Schaffhausen
- Hohermuth Architektur AG, Volketswil
- BGS & Partner Architekten AG, Rapperswil

1.5 Perimeter

Die Parzellen befinden sich in der Wohnzone W2, rund 2.8 km vom Zentrum der Gemeinde Hittnau entfernt, in nach Norden exponiertem Gelände.

Parzelle

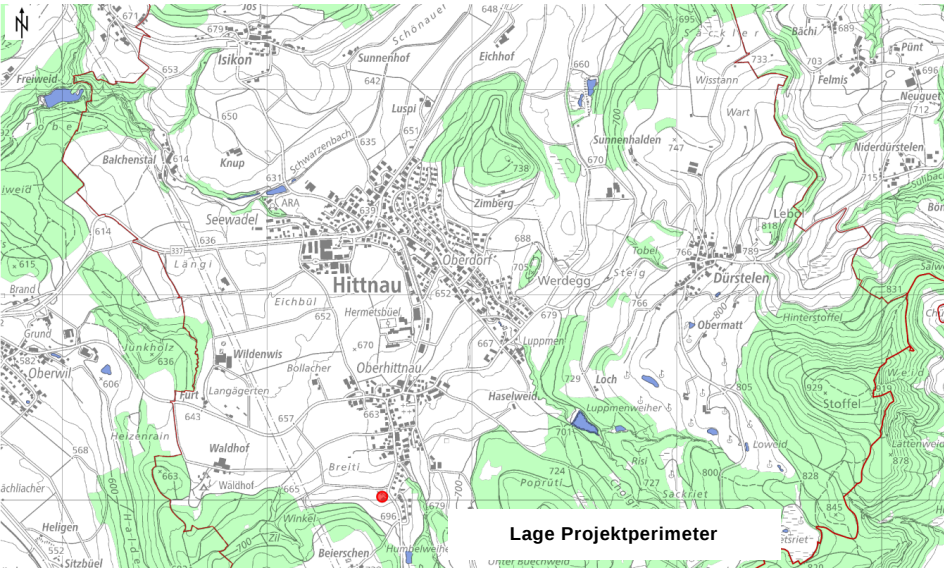


Abbildung 1 Gemeinde Hittnau und Umgebung

Der Perimeter liegt an der Wetzikerstrasse in Hittnau in der Wohnzone 2. Gemäss kommunalem Richtplan ist dieses Grundstück ein fester Bestandteil der Gebietsentwicklung Hittnaus und unterliegt der Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans.

Perimeter

Liegenschaft:	Parzelle:	Grundstücksgrösse
Wetzikerstrasse	3'376	4'104 m ²
Wetzikerstrasse	3'377	2'925 m ²

2. Bestimmungen Studienauftrag

2.1 Auftraggeberin

Die Auftraggeberin des Studienauftrags ist die FORE Immobilien AG, vertreten durch die Namlha Real Estate AG.

Auftraggeberin

2.2 Rechtsgrundlagen

Das Verfahren erfolgt grundsätzlich in Anwendung der Ordnung SIA 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge, Ausgabe 2009. Eine Ausnahme bilden die fehlenden Ersatzmitglieder für das Beurteilungsgremium.

Ordnung SIA 143

2.3 Entschädigungen

Die vorgesehene Entschädigung für die vollständig und termingerecht eingereichten Studien betrug pauschal je CHF 20'000.-- (exkl. MwSt.). Damit waren alle Aufwendungen einschliesslich Dokumentationskosten, Spesen und weitere Nebenkosten abgegolten.

Pauschale Entschädigung

2.4 Dialog und Konkretisierung

Die Durchführung des Studienauftrags erfolgte nicht anonym. Ein Dialog zwischen der Auftraggeberin und den teilnehmenden Architekturbüros im Rahmen einer Zwischenbesprechung bot die Möglichkeit, bereits im frühen Entwurfsprozess Fragen zu klären und die ersten Ideen durch das Beurteilungsgremium abzustützen. Weiter bestand dadurch die Möglichkeit, das Programm des Studienauftrags durch zusätzliche Erkenntnisse zu konkretisieren.

Zwischenbesprechung

2.5 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Arbeiten des Studienauftrages wurden unter Berücksichtigung der folgenden Kriterien ohne vorgängige Gewichtung beurteilt:

- | | |
|-------------------------|---|
| Architektur / Städtebau | — Ortsbauliche Qualität, Einordnung in den Kontext |
| | — Architektonisches Gesamtkonzept, Identität und Ausstrahlung |
| | — Adressbildung und Erschliessung |
| Gesellschaft / Wohnwert | — Wohnqualität und Nutzungsflexibilität (Ausrichtung der Wohnungen, Besonnung, Beschattung) |
| | — Nutzbarkeit und Qualität von Begegnungszonen |
| | — Aufenthaltsqualität des Freiraums, Sinnhaftigkeit der Abstufung des Öffentlichkeitsgrades |
| | — Raumprogramm, Landverbrauch (Schonender Umgang mit der Ressource Boden) |
| | — Ökologisch wertvoller Freiraum (Förderung der Biodiversität und Hitzeminderung) |
| | — Innere und äussere Erschliessungsqualität |

- | | |
|-----------------------------|--|
| Wirtschaftlichkeit / Umwelt | <ul style="list-style-type: none"> — Investitionskosten — Flächeneffizienz und Ausnutzung des Grundstücks — Erfüllung Nutzungsmix und Wohnungsgrößen — Betriebs- und Unterhaltskosten (qualitativ) — Wert- und Qualitätsbeständigkeit von Konstruktionen und Materialien — Lichtführung, Tageslichtnutzung — Ressourcenarme und umweltschonende Erstellung (Treibhausgasemissionen und Energiebedarf bei Erstellung und Betrieb sollen auf ein Minimum reduziert werden.) |
|-----------------------------|--|

2.6 Beurteilungsgremium

Zur Beurteilung der eingereichten Arbeiten setzte die Auftraggeberin folgendes Beurteilungsgremium ein:

Beurteilungsgremium

Fachgremium

- Christoph von Ah, dipl. Arch. ETH
Coon- Architektur GmbH, Winterthur
- Denise Ulrich, dipl. Arch. ETH
op-arch AG, Zürich
- Michael Blaser, Architekt und Immobilienexperte
Blaser Gränicher AG, Küsnacht
- Michael Engler, BSc. Landschaftsarchitekt FH
gardens Landschaftsarchitektur, Horgen

Sachgremium (Auftraggeberin)

- Beat Gafner, Verwaltungsratsmitglied, FORE Immobilien AG
- Jacqueline Wyss, Geschäftsführerin, Namlha Real Estate AG
- Mario Regli, Projektleiter, Namlha Real Estate AG

2.7 Experten

Die Experten ohne Stimmrecht führten die Vorprüfung durch und berieten das Beurteilungsgremium in fachlicher und technischer Hinsicht:

Begleitung durch
Experten

- Iris Mathez, EBP Schweiz AG (Wettbewerbsbegleitung und Moderation)
- Flavio Schneeberger, EBP Schweiz AG (Wettbewerbsbegleitung und Vorprüfung)
- Philippe Bleuel, EBP Schweiz AG (Vorprüfung Baurecht, Raumprogramm)
- Judith Hauenstein, EBP Schweiz AG (Expertin Lärm)
- Raoul Müller, Righetti Partner AG (Experte Kosten)
- Philipp Deflorin, EBP Schweiz AG (Experte Gebäudetechnik / Nachhaltigkeit)
- Christoph Lippuner, EBP Schweiz AG (Experte Verkehr)

3. Aufgabenstellung

3.1 Baurechtliche Grundlagen und Planungsprozess

Der Planungsperimeter umschliesst die Parzellen 3376 und 3377, gelegen an der Wetzikerstrasse im Süden der Gemeinde Hittnau. Das Areal befindet sich in der Wohnzone 2 und grenzt im Norden, Westen und Süden an eine Nichtbauzone. Im Nordosten schliesst der Planungsperimeter gegenüberliegend der Wetzikerstrasse an weitere, sich in der Wohnzone W2.0 befindende Parzellen an. Die Grundstücksfläche beträgt total 7'029 m².

Perimeter

Die Wohnzone 2.0 unterliegt der Pflicht zur Erstellung von Schrägdächern. Die zu erstellende Bebauung orientiert sich am massgebenden Terrain. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann nach §5 Abs. 2 ABV das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Volumetrie

Entlang der Wetzikerstrasse gilt es die kantonale Baulinie von 6 m ab Grenze, respektive 8.5 m ab Fahrbahnrand, einzuhalten.

Die Projektparzellen befinden sich heute in einer Mischzone mit Gewerbeanteil von mind. 20 %. Heute gilt die Emissionsstufe II. Da ein Gewerbeanteil von weniger als 20 % angestrebt wird, ist raumplanungsrechtlich eine Umzonung in eine reine Wohnzone erforderlich. Entsprechend gilt voraussichtlich die Emissionsstufe III mit ihren erhöhten Anforderungen.

Lärm

Die Parzellen erfüllen mit total 7'029 m² Grundfläche die Anforderungen an eine Arealüberbauung. Im Weiteren unterliegt der Planungsperimeter der Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans. Der Gestaltungsplan soll auf Basis des Siegerprojektes durch ein im Dialog mit der Gemeinde ausgewähltes Raumplanungsbüro in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro erarbeitet werden.

Arealüberbauung /
Gestaltungsplan-
pflicht

3.2 Gestaltungsprinzipien

Baulinien

Die Volumen und Einheiten sind so zu konzipieren, dass ein möglichst hohes Mass an Privatsphäre, besonders auch hinsichtlich der zu den Wohnungen gehörigen Aussenflächen, entsteht. Die Raumstruktur soll bezüglich der Besonnung, der Lärmimission der Strasse und der Aussicht optimal angeordnet werden. Der Grundrissqualität ist höchste Aufmerksamkeit zu schenken. Die Vorgaben der Wohnungsgrössen sollen effizient genutzt und mit möglichst wenig Verkehrsflächen geplant werden. Die Räume müssen nutzerfreundlich und mit ausreichend Stauraum gestaltet sein.

Optimale
Ausrichtung und
Grundrissqualität

3.3 Raumprogramm

Die Projektentwicklung geht von mindestens 3'885 m² HNF aus, welche in einem marktgerechten Wohnungsmix abzubilden waren. Basierend auf der Annahme, dass eine Durchschnittswohnung rund 105 m² aufweist, wurde das folgende Raumprogramm definiert:

Hauptnutzfläche

Raumprogramm

- Ca. 37 Wohnungen à 105 m² HNF
- Ca. 68 Parkplätze in Tiefgarage
- Ca. 7 Besucher- Parkplätze

Gewünscht waren Wohnungsgrundrisse, die unterschiedlich beispielbar sind und wandelnde Bedürfnisse aufnehmen können. Kreativen Ansätzen mit bspw. mobilen respektive raumbildenden Innenwänden standen die Projektauslober offen gegenüber.

Flexibilität der Grundrisse

Weiter waren innovative Lösungsansätze wie mehrgeschossige Wohnungen mit direktem Gartenzugang (vertikale Teilung im Sinne eines «Townhouse») oder Maisonette-Wohnungen nicht ausgeschlossen. Auch Ideen wie Sharing Modelle, flexible Nutzung, Home-Office-Konzepte, Begegnungszonen, hybride Innen-Aussenflächen etc. waren mögliche Ansatzpunkte.

Innovative Lösungsansätze

4. Verfahren

Der Versand der Unterlagen zum Studienauftrag fand am 17. Februar 2022 statt. Anschliessend erfolgte eine schriftliche Fragenbeantwortung.

Start Verfahren

Alle Architekturbüros wurden eingeladen, den Stand des Studienauftrags am 31. März 2022 an einer Zwischenbesprechung vorzustellen und mit dem Beurteilungsgremium in Dialog zu treten.

Zwischenbesprechung

Nach der Zwischenbesprechung formulierte das Beurteilungsgremium schriftliche Empfehlungen zur Weiterbearbeitung mit allgemeinen und projektspezifischen Hinweisen.

Hinweise zur Weiterbearbeitung

Alle weiterbearbeiteten Projekte und geforderten Unterlagen wurden von den Teilnehmern am 16. Juni 2022 und 30. Juni 2022 (Modell) fristgerecht eingereicht.

Einreichung Unterlagen

Die Projekte wurden nach den vorgängig definierten Kriterien geprüft. Die Ergebnisse der Vorprüfung flossen in einen Vorprüfungsbericht ein, welcher dem Beurteilungsgremium vorgestellt wurde.

Vorprüfung

Die umfassende Beurteilung der Projekte erfolgte im Rahmen einer Sitzung des Beurteilungsgremiums am 12. Juli 2022. Die Erkenntnisse wurden protokollarisch dokumentiert und im vorliegenden Würdigungsbericht zusammengefasst.

Beurteilung

5. Vorprüfung

Die drei eingereichten Projekte prüfte EBP in Zusammenarbeit mit den verschiedenen Experten hinsichtlich der im Studienauftragsprogramm, der Fragenbeantwortung und den Hinweisen zur Weiterbearbeitung definierten Kriterien:

- Formelles
- Baurecht
- Wirtschaftlichkeit
- Flächenkennwerte
- Gebäudetechnik/ Nachhaltigkeit
- Lärm
- Mobilität, Parkierung und Verkehr

Kriterien Vorprüfung

Die Vorprüfung beantragte dem Beurteilungsgremium, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen. Ferner beantragte die Vorprüfung, alle Projekte pauschal mit je CHF 20'000.– (exkl. MwSt.) zu entschädigen.

Zulassung zur Beurteilung

6. Beurteilung

Die Sitzung des Beurteilungsgremiums fand am 12. Juli 2022 in Zürich am Hauptsitz von EBP im Beisein des vollzähligen und beschlussfähigen Beurteilungsgremiums statt.

Sitzung Beurteilungsgremium

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden durch die Projektleitung EBP sowie die jeweiligen Fachexperten vorgestellt und diskutiert.

Vorstellung Vorprüfung

Die Architekturbüros erhielten die Gelegenheit, ihre Projekte persönlich vorzustellen und Fragen des Beurteilungsgremiums zu beantworten.

Vorstellung Projektvorschläge

Nach Verabschiedung der Planer beurteilte das Beurteilungsgremium die Projekte hinsichtlich der im Studienauftragsprogramm, der Fragenbeantwortung und den Hinweisen zur Weiterbearbeitung definierten Kriterien und auf Basis der Vorprüfungsergebnisse:

Beurteilung Projektvorschläge

Die Jury würdigt das ortsbauliche Potential und die gewählte Weilerstruktur des Projekts «Forbüel» von BGS Architekten als angemessenen Ortszugang. Die Reinterpretation einer gewachsenen Weilerstruktur überzeugt jedoch nicht vollumfänglich. Das Beurteilungsgremium vermisst insbesondere eine klare Adressbildung sowie die bewusste Gestaltung der Gebäudewohnräume und der Höhenentwicklung. Der Entwurf lehnt sich eher an ein genossenschaftliches Konzept an und ist für Eigentumswohnungen weniger geeignet. Trotz des diversen Wohnungsangebots wirken einige Einheiten, insbesondere die grossen 5.5-Zimmer Wohnungen, aufgrund Ihrer Grösse, schwer vermarktbare. Der Aussicht ins Grüne wird bei diesem Vorschlag nur wenig Bedeutung geschenkt.

Projekt «Forbüel»

Die Jury anerkennt das Potential einer bewussten Gestaltung der Gebäudewohnräume, der Verzahnung mit der Umgebung sowie einer zentralen Erschliessung vom Arealinnern des Projekts «Veronica» von Hohermuth Architektur AG. Aus städtebaulicher Sicht wirft der Vorschlag jedoch Fragen auf bezüglich seiner Einbettung in den ortsbaulichen Kontext und seiner Körnigkeit. Auch die Adressbildung ist sowohl auf Arealebene als auch bezüglich Haus- und Wohnungszugängen nicht zufriedenstellend gelöst. Das Konzept hat den Anspruch, eine Einfamilienhaustypologie in einer Grossform zu organisieren. Die daraus resultierenden vielfältigen Sicht- und Umgebungsbeziehungen aus den Wohnungen und deren Besonnung werden als sehr positiv beurteilt. Gleichzeitig ergeben sich daraus aber auch Nachteile im Grundriss, die im vorliegenden Entwurf nicht zufriedenstellend gelöst wurden. Aus wirtschaftlicher Sicht dürfte das Projekt eher ein gehobenes Zielpublikum ansprechen, was nicht dem angestrebten Segment an dieser Lage entspricht.

Projekt «Veronica»

Das Projekt «Zäme» überzeugt das Beurteilungsgremium insbesondere bezüglich des intelligenten Umgangs mit der Topografie und mit der anspruchsvollen Lage an der lärmintensiven Strasse. Ausserdem wurde die ernsthafte, präzise und strukturierte Aufnahme der Rückmeldungen aus der Zwischenbesprechung sehr geschätzt. Die städtebauliche Setzung weist hohes Potential auf. Das Projekt bezieht sich auf eine idealisierte Topografie, welche dem ursprünglichen Gelände Verlauf entsprechen soll, was eine geschickte Anordnung der Nutzflächen ermöglicht. In

Projekt «ZÄME»

verschiedenen Punkten, wie zum Beispiel bezüglich Adressbildung, Aussenraumgestaltung und Fassadengestaltung (Massstäblichkeit) weist das Projekt jedoch noch Entwicklungsbedarf auf. Trotzdem würdigt das Beurteilungsgremium das Projekt als am weitesten entwickelt. Es besteht viel Potential, auf der vorliegenden Basis eine städtebaulich gelungene und gut vermarktbare Anlage zu entwickeln.

Das Projekt «Zäme» von Dost Architekten GmbH wird der Bauherrin zur Weiterbearbeitung empfohlen. Der Entscheid des Beurteilungsgremiums erfolgte einstimmig.

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium dankt allen Teilnehmern für ihre sorgfältig ausgearbeiteten Entwürfe und ihr grosses Engagement. Gerade in diesem von einschränkenden Rahmenbedingungen geprägten Umfeld hat sich die vergleichende Betrachtung unterschiedlicher Lösungen gelohnt.

Hervorragende Diskussionsgrundlage

Der abschliessende Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Bauherrin.

Entscheid Bauherrin

7. Genehmigung

Das Beurteilungsgremium hat die Würdigung zum Studienauftrag Hittnau genehmigt.

Zürich, im August 2022



.....
Denise Ulrich

Fachgremium



.....
Christoph von Ah



.....
Michael Blaser



.....
Michael Engler



.....
Jacqueline Wyss

Sachgremium



.....
Mario Regli



.....
Beat Gafner

8. Projekte

8.1 «ZÄME»

Zur Weiterbearbeitung empfohlen

- Architektur Dost Architektur GmbH
- Landschaftsarchitektur Böe studio



Abbildung 2 Gipsmodell

Die Projektverfasser schlagen mit dem Beitrag «Zäme» drei gestaffelte Zeilen vor, die jeweils die obere und untere Lage der Arealtopographie besetzen sowie zur Wetzikerstrasse einen Lärmriegel ausbilden. Dazwischen fliesst ein lose gefasster Aussenraum vom Waldrand Richtung Dorfkern zwischen den Zeilen durch.

Städtebaulichen
Setzung

Der städtebauliche Ansatz weist ein hohes Potential zur architektonischen Differenzierung der einzelnen Einheiten innerhalb der Überbauung auf, welches in Bezug auf die volumetrische Setzung, die Anzahl Gebäude, die Zeilentiefen und -breiten noch nicht vollends ausgeschöpft wirkt. Insbesondere wirkt die Nähe der beiden südlichen Zeilen unentschlossen, zumal das Potenzial des vorgeschlagenen schmalen Durchgangs nicht ausgespielt wird.

Der Projektvorschlag bezieht sich auf eine idealisierte Topografie, welche dem ursprünglichen Geländeverlauf entsprechen soll. Dies wird von den Projektverfassern gekonnt genutzt, um eine äusserst geschickte Anordnung der Nutzflächen zu erreichen. Das Projekt sticht unter diesem Aspekt unter allen Abgaben äusserst positiv hervor. Allfällige bewilligungstechnische Fragen gilt es bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans rasch zu beantworten.

Topografie

In Bezug auf die Aussenraumgestaltung macht der Projektvorschlag wenig präzise Aussagen, wobei eine Strukturierung der Aussenräume in öffentliche, halbprivate und private Bereiche vorliegt. Diese Absicht wird

Aussenraum

äusserst positiv bewertet und deren weitere Vertiefung angeregt, sodass ein möglichst fließender Übergang zur Umgebung (Perimetergrenze) bewirkt werden kann.

Die Kombination von Haupteerschliessung und offenem Entsorgungsplatz, wird hinsichtlich Adressbildung als kritisch eingeschätzt. Generell besteht Überarbeitungsbedarf in der Arealerschliessung inklusive Umgebung. Abkürzungen zu den Hauszugängen, die von der geplanten Erschliessung abweichen, sollen beispielsweise bewusster gestaltet werden. Die Innenadressierung in den Zwischengeschossen wirkt ebenfalls zu stark flächenoptimiert.

Adressierung

Die Einsichtthematik zwischen den Wohnungen bedarf in der weiteren Bearbeitung besonderer Aufmerksamkeit, um die erwünschte Privatheit zu gewährleisten.

Einsichtthematik

Das Fassadenbild mit seinen offenen und geschlossenen Bereichen bildet zwar die Grundrissidee ab, wirkt jedoch in seiner Umsetzung mit unregelmässigen Fensterpositionen und wechselnder Holzschalung etwas zu beliebig. Die Jury sieht insbesondere bei der Präzisierung des Materialisierungskonzepts und im sorgfältigen Umgang mit Sockel- und Dachbereich Verbesserungspotenzial.

Fassade

Die Grundrissgrössen sind in Bezug auf den Wohnungsmix marktfähig umgesetzt, wobei sie in der Tendenz eher gross wirken. Dies erlaubt gleichzeitig eine gewisse Flexibilität in der weiteren Schärfung der Wohnungsgrössen hin zu einem marktfähigen Produkt. Die Grundrisse formulieren durch ihre vielfältigen Ausblicke und ihre Raumdispositionen eine zeitgemässe Antwort darauf, wie die Qualitäten der Lage zwischen Wald- und Dorfrand ins Wohnungsinne transportiert werden können.

Grundrisse / innere Organisation

Grundrisstypologie und bauliche Struktur fallen durch ihre hohe Flexibilität ausgesprochen positiv auf. Das gewählte System lässt zu, einzelne Gebäudeteile in ihrer Grösse zu variieren, um die Flexibilität unterschiedlicher Grundrissanordnungen aufzunehmen. Die Jury regt an, die Varianz in der Grundrissgestaltung weiter auszubauen. Das gewählte System ermöglicht beispielsweise die Erstellung von Maisonettewohnungen als Ergänzung zu den Geschosswohnungen. Auch die OW- und NS-Grundrisse könnten noch differenzierter sein und stärker auf ihren Kontext an der Strassenseite oder am Waldrand eingehen.

Flexibilität

Das Projekt zeichnet sich durch eine gute Ausnützung mit der im Vergleich grössten Anzahl Wohnungen aus. Der Wohnungsmix mit mehr 4.5-Zi-Whg und weniger 3.5-Zi-Whg wirkt an dem Ort äusserst plausibel.

Wohnungsmix

Mit einer hohen Ausnützung, die aufgrund der gewählten Struktur doch nicht massig wirkt, und seiner geschickten Einbettung im Hang macht das Projekt vieles richtig. In der Adressbildung, Fassadengestaltung und Differenzierung der Grundrisse ist das Projekt jedoch noch zu wenig präzise. Die Herausforderung bildet eine attraktive Lösung bzgl. der Massstäblichkeit in der Fassaden- und Volumengestaltung zu erarbeiten. Das Potential der unterschiedlichen Lage der Wohnungen auf dem Areal bezüglich Lärm, Besonnung und Aussicht sollte in der Weiterentwicklung noch stärker zum Tragen kommen. Trotzdem ist es mit Abstand das am weitesten

Fazit

entwickelte Projekt unter den Eingaben. Die Jury würdigt zudem ausdrücklich die ernsthafte, präzise und strukturierte Aufnahme der Rückmeldungen aus der Zwischenbesprechung.

In Bezug auf das angestrebte Zielpublikum besteht grosses Potential und die erforderliche strukturelle Flexibilität, das Projekt so weiterzuentwickeln, dass eine städtebaulich äusserst gelungene und gut vermarktbare Anlage entsteht.



Abbildung 3 - EG 1:500



Abbildung 4 - DG Freiraum / Energie / Nachhaltigkeit 1:500



Nordfassade 1:200

Abbildung 5 - Nordfassade 1:200



Abbildung 6 - Schnitt Westfassade 1:200



Abbildung 7 - Wetzikerstrasse, Ostfassade 1:200

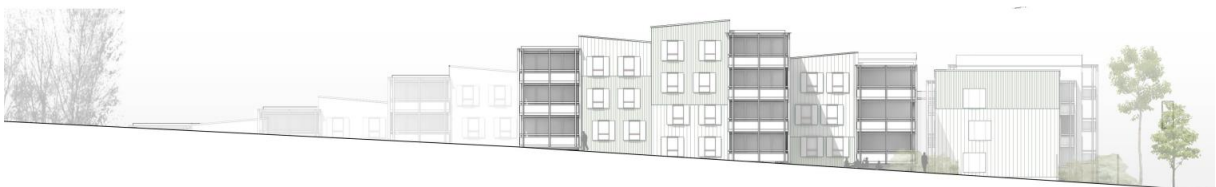


Abbildung 8 - Südfassade 1:200

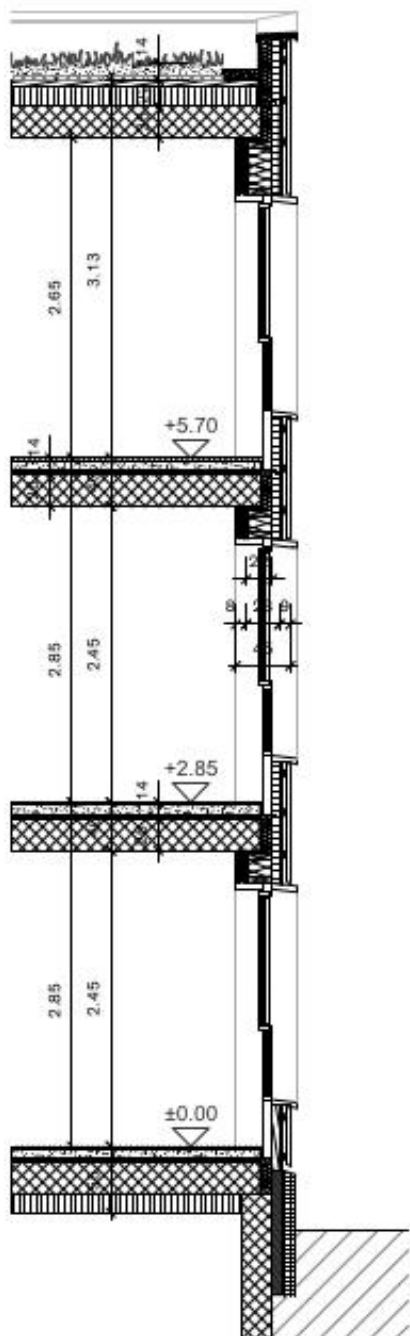


Abbildung 9 - Fassadenkonzept



Abbildung 10 - Visualisierung Innen



Abbildung 11 - Visualisierung Aussen

8.2 «Veronica»

- | | |
|--------------------------|---------------------------------|
| — Architektur | Hohermuth Architektur AG |
| — Landschaftsarchitektur | Dardelet Landschaftsarchitektur |
| — Haustechnik | Gerber und Partner Haustechnik |
| — Baumanagement | Wintsch und Partner |



Abbildung 12 Gipsmodell

Das Projekt «Veronica» sieht drei windmühlenartige Punktbauten vor, die lose über das Areal verstreut wirken. Während die zwei waldnahen Baukörper viergliedrig in die Umgebung ausfächern, erhält das der Wetzikerstrasse zugewandte Volumen eine Differenzierung durch eine dreifächrige Ausformulierung, die gleichzeitig als Lärmriegel für das übrige Areal dienen soll. Das Potential des gewählten Ansatzes liegt in einer vielschichtigen Gestaltung der Gebäudezwischenräume sowie der Erschliessung aus dem Arealinnern. Aus städtebaulicher Sicht wirft der Vorschlag jedoch Fragen bezüglich seiner Einbettung in den ortsbaulichen Kontext und seiner Körnigkeit auf.

Der Geländeverlauf orientiert sich stark an der bestehenden Situation. Die Gebäudevolumen nehmen den Terrainverlauf auf, was sich in einer abgetreppten Volumetrie und differenzierten Eingangsniveaus widerspiegelt.

Die Erschliessung des Areals findet über das Arealinnere statt. Die Postadressierung befindet sich vor der Toreinfahrt der Tiefgarage. Letzteres wird als besonders heikel eingestuft, während generell die Adressierung des Areals mit ihrer verunklarten Hauptadressierung, der wenig präzisen Innenadressierung sowie der Gebäudezugangssituation nicht zufriedenstellen mag. Die Jury schätzt jedoch die im Vergleich zur Zwischenbesprechung grosszügigeren Eintrittssituation in den Wohnungen, auch wenn die Entrées noch immer eher dunkel wirken.

Der Aussenraum weist verschiedene Aufenthaltsbereiche auf, wirkt allerdings wenig ausformuliert und differenziert und bleibt insgesamt hinter dem Potential einer attraktiven inneren Arealerschliessung zurück. Das

Städtebauliche Setzung / Kontext

Topografie

Adressbildung

Aussenraum

Beurteilungsgremium schätzt hingegen die im Vergleich zur Zwischenbesprechung redimensionierten privaten Aussenräume als grosse Qualität. Gleichzeitig bleibt die Frage offen, wieso die Terrassen nicht stärker auf ihre teils nachbarschaftlich sensible Lage mit unvorteilhaften Sichtbezügen reagieren.

Die Wohnungsgrundrisse weisen ein wohnliches Potential auf, insbesondere die vielfältigen Ausblicke und privaten Aussenräume mit Ausrichtungen in unterschiedliche Himmelsrichtungen werden als sehr attraktiv eingestuft. Gleichzeitig ergeben sich daraus nach wie vor problematische Ecksituationen. Die Sichtbeziehung zwischen den Wohnungen wird zwar durch den lamellenartigen Sichtschutz entschärft, die nachbarschaftliche Nähe bleibt jedoch aufgrund von Lärm- und Geruchsemissionen weiterhin kritisch. Auch der lange Erschliessungsgang in den Wohnungen wird als wenig attraktiv wahrgenommen.

Grundrisse / innere
Organisation

Die Wohnungen sind in der Höhe zueinander versetzt angeordnet, wobei jeweils zwei Wohnungen über ein gemeinsames Treppenpodest erschlossen sind. Aufgrund der gewählten Grossform mit vier Armen sowie des erwähnten Höhenversprungs dürfte die Flexibilität in der Grundrissgestaltung überschaubar sein, auch wenn der Höhenversatz als strukturell interessante Herangehensweise geschätzt wird, die vielfältige Bespielungsmöglichkeiten der höhenversetzten Dachlandschaft bietet.

Flexibilität

Das Projekt scheint eher ein gehobenes Zielpublikum anzusprechen. Inwieweit sich das angestrebte mittlere Segment mit der vorgeschlagenen Architektur zu identifizieren vermag, wird vom Beurteilungsgremium kritisch diskutiert und schlussendlich für den vorliegenden Kontext und die Mikro- und Makrolage als nur bedingt passend empfunden.

Zielpublikum

Das Konzept erhebt den Anspruch, eine Einfamilienhaustypologie in einer Grossform zu organisieren. Die daraus resultierenden vielfältigen Besonnungs- und Sichtbeziehungen der Wohnungen werden als sehr positiv beurteilt. Gleichzeitig ergeben sich daraus aber Nachteile im Grundriss und in der Privatsphäre resp. privaten Aussenräumen, die der vorliegende Entwurf wenig zufriedenstellend zu lösen vermag. Im Weiteren ist das Beurteilungsgremium der Auffassung, dass die Nachfrage nach Wohnungen mit dem vorliegenden Charakter an dieser Lage beschränkt, resp. das Ertragspotenzial eher nicht optimal ist.

Fazit

Die Jury anerkennt und schätzt die Überarbeitungsschritte seit der Zwischenbesprechung. Gleichzeitig bleiben wesentliche Hinweise aus der Zwischenbesprechung bezüglich des Ortsbezugs und der Adressbildung sowie der problematischen Ecksituationen im Grundriss nicht adäquat umgesetzt. Insgesamt bleibt das Projekt hinter den Zielvorstellungen des Beurteilungsgremiums zurück, wenn auch der Projektvorschlag einen wichtigen Beitrag zur Diskussion über die Bedürfnisse des angestrebten Zielpublikums auszulösen vermochte.



Abbildung 13 - Situation



Abbildung 14 - Gartengeschoß



Abbildung 15 - Schnitte



Abbildung 16 - Fassaden

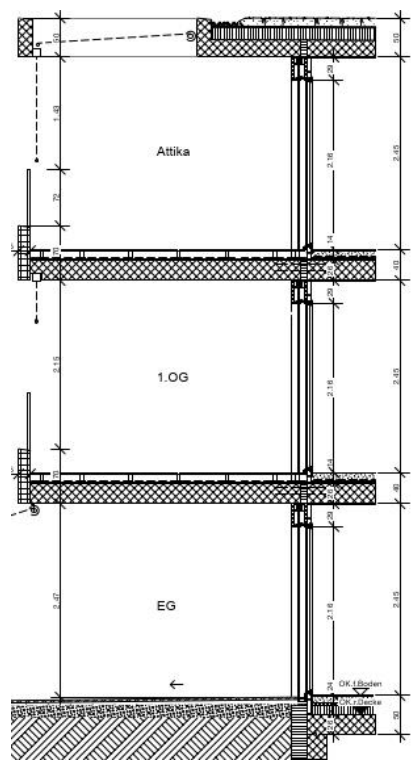


Abbildung 17 - Fassadenschnitt





Abbildung 18 Aussenbild 1



Abbildung 19 Aussenbild 2



Abbildung 20 Aussenbild 3

8.3 «Forbüel»

— Architektur	bgs & Partner Architekten AG
— Architektur	Rüegg Architekten
— Landschaftsarchitektur	Atelier TP
— Bauphysik	Buri Bauphysik & Akustik AG
— Ingenieur Holz / Brandschutz	Timbatec
— Ingenieur Beton	Wickli Brunner
— Energiekonzept	plentec
— Energieberatung	Einfach gut bauen

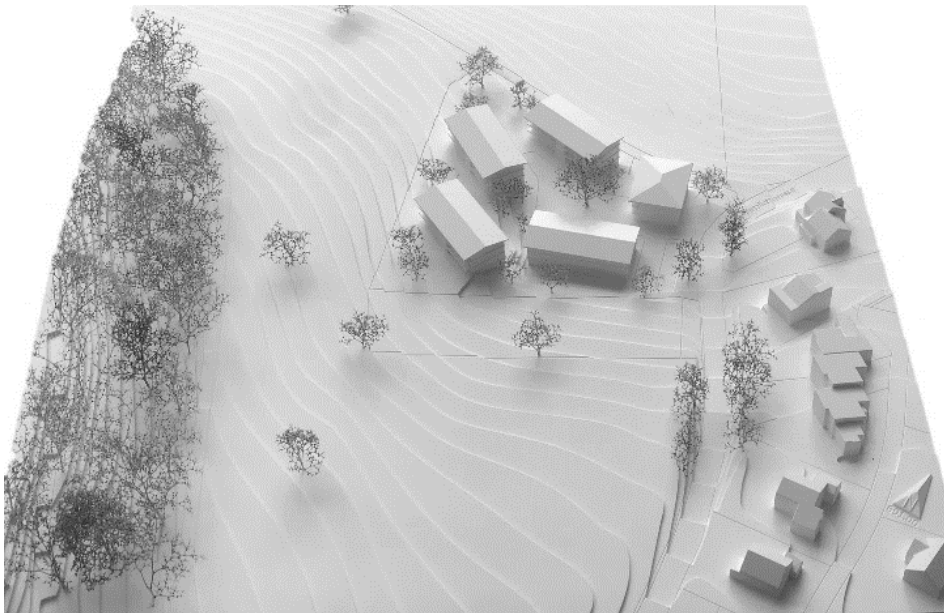


Abbildung 21 Gipsmodell

Das Projekt «Forbüel» verfolgt das für die ortsbauliche Lage äusserst passende Leitmotiv eines Weilers. Generell verstanden als gewachsene Kleinstdorfstruktur aus verschiedenen Gehöften, reinterpretieren die Projektverfassenden die tradierte Siedlungstypologie als lose Gruppierung von mehreren Mehrfamilienhäusern, die in ihrer topographisch unteren Arealhälfte einen gemeinsamen Hof aufspannen. So sehr das Beurteilungsgremium die Reinterpretation des Weilers auch schätzt, so vermisst es doch eine bewusster Volumensetzung und die adäquate Gestaltung der Gebäudezwischenräume. Zudem wirkt das Areal trotz einer durchschnittlich hohen Ausnützung relativ dicht bebaut.

Der Geländeverlauf orientiert sich stark an der bestehenden Situation, wobei die Vorteile der Hanglage nicht ausgespielt werden. Eine bewusster Terraingestaltung und Höhenentwicklung der Gebäude am Hang würde zulassen, den oberen Häusern Ausblicke über die weiter unten liegenden Volumen zu ermöglichen. Dies wird leider durch die Anordnung eines hohen Gebäudes im unteren Hangbereich verunmöglicht.

Dem am nächsten zur Wetzikerstrasse positionierten Volumen soll als Hofhaus eine besondere Bedeutung zukommen. Entsprechend hebt sich dieses Gebäude bezüglich Materialisierung von den übrigen Gebäuden

Städtebauliche Setzung / Kontext

Topografie

Adressbildung

ab. Städtebaulich wird die gewünschte Rolle als Auftakt ins Areal jedoch zu wenig ausgespielt.

Die Individualerschliessung der Stockwerkwohnungen erscheint wenig effizient. Zudem fehlen im Untergeschoss sämtliche geforderten Räume. Zur Unterbringung der fehlenden Veloabstellplätze sieht das Team Erweiterungen im UG vor.

Die Landschaftsarchitektur wird für ihren zurückhaltenden, kontextsensiblen Umgang mit ihrer durchlaufenden Obstwiese als sehr gelungen wertgeschätzt. Trotz des starken landschaftsarchitektonischen Konzepts wirken die Übergänge von Hof zur Fassade aber noch zu wenig differenziert und ausgearbeitet. Der gemeinsame Hof soll hitzemindern gestaltet sein. Mit nur einem Gehölz und Brunnen auf dieser grossen Fläche, welche als Kiesfläche ausgestaltet ist, wird etwas angezweifelt. Das Potential, der Hitzeminderung entgegenzuwirken und einen attraktiven Innenhof zu gestalten, ist nach wie vor gross und noch nicht ausgeschöpft.

Aussenraum

Die reduzierte und unaufgeregte Materialisierung der Fassaden wird geschätzt, auch wenn im Hinblick auf die Identitätsbildung der Siedlung weiteres Entwicklungspotential vorhanden ist.

Fassade

Die unterschiedlichen Wohntypologien und Häuser mit Zweispännern, Geschosswohnungen und Reihenhäusern werden als grosse Stärke des Projektvorschlags anerkannt, auch wenn das Potenzial dieser Diversität noch nicht vollumfänglich ausgeschöpft wirkt. Eine höhere Varianz in den Grundrissen wäre laut Team allerdings denkbar. Die 5.5-Zimmer Maissonette-Wohnungen sind mit ihren 170 m² zu gross, die innere Erschliessung wirkt noch zu wenig effizient und konsumiert wertvolle Hauptnutzfläche. Die Durchgänge im EG erzeugen dadurch eine eher beengte Situation. Die Eckbalkone sind stellenweise zu klein proportioniert für Stockwerkeigentum. Aufgrund der Höhenentwicklung innerhalb der Überbauung haben zudem mehrere Wohnungen keine Aussicht und werden nicht ideal besonnt.

Wohntypologien
und Grundrisse

Die Identität des Ortes zwischen kleinteiliger Dorfatmosphäre und seinem grossen, leer wirkenden Hof scheint bezüglich des angestrebten Zielpublikums ambivalent. Der Entwurf lehnt sich eher an ein genossenschaftliches Konzept an und ist für Eigentumswohnungen weniger geeignet. Trotz des diversen Wohnungsangebots wirken einige Einheiten, insbesondere die grossen 5.5-Zimmer Wohnungen, aufgrund ihrer Grösse, schwer vermarktbare.

Vermarktung

Die Jury würdigt den Entwurf als ortsbaulich sehr interessanten, adäquaten und atmosphärischen Ansatz für die spezielle Lage am Rande der Landwirtschaftszone. Die Neuinterpretation einer gewachsenen Dorfstruktur mit mehreren Mehrfamilienhäusern stellt aber eine herausfordernde Aufgabe dar, welcher der Entwurf letzten Endes nicht zufriedenstellend gerecht wird.

Fazit

Verschiedene Punkte, wie zum Beispiel die Lage der Veloabstellplätze, die Adressbildung und Gestaltung der Gebäudezwischenräume, aber auch die Ausarbeitung der Grundrisse werden im vorliegenden Entwurf

noch nicht zufriedenstellend adressiert, weshalb das Projekt die Zielvorstellungen des Beurteilungsgremiums nicht vollständig zu erfüllen vermag.



Abbildung 22 - Kontext Umgebung



Abbildung 23 – Grundriss EG

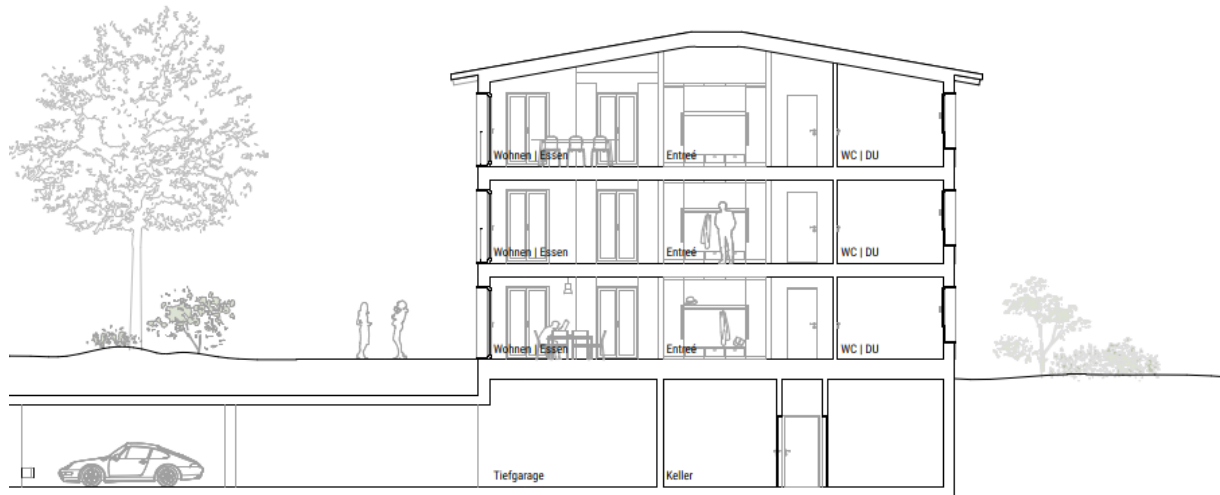


Abbildung 24 - Querschnitt

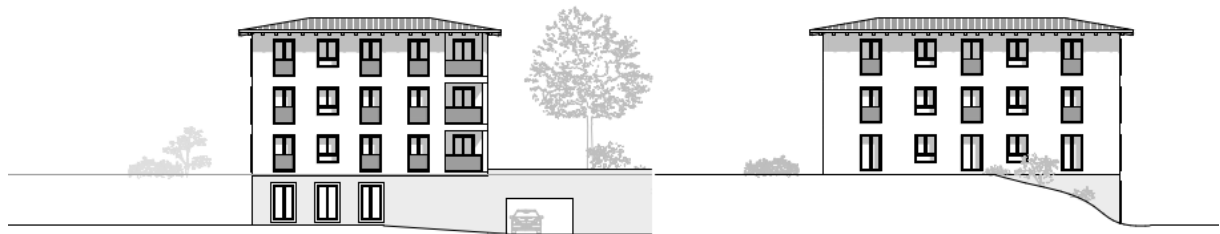


Abbildung 25 - Ansicht Nord und Ansicht Ost



Abbildung 26 - Ansicht West und Ansicht Süd



Abbildung 27 - Ansicht

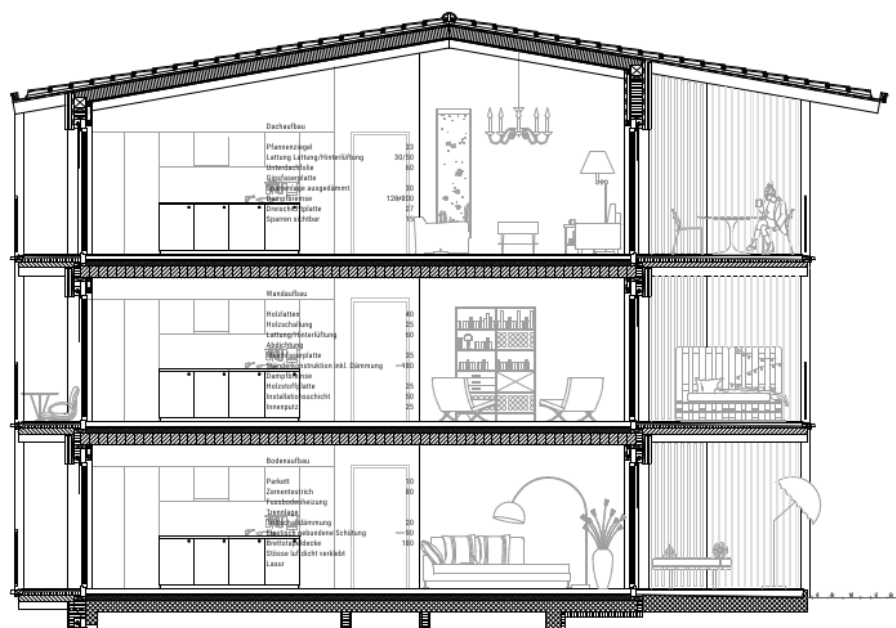


Abbildung 28 - Fassadenschnitt

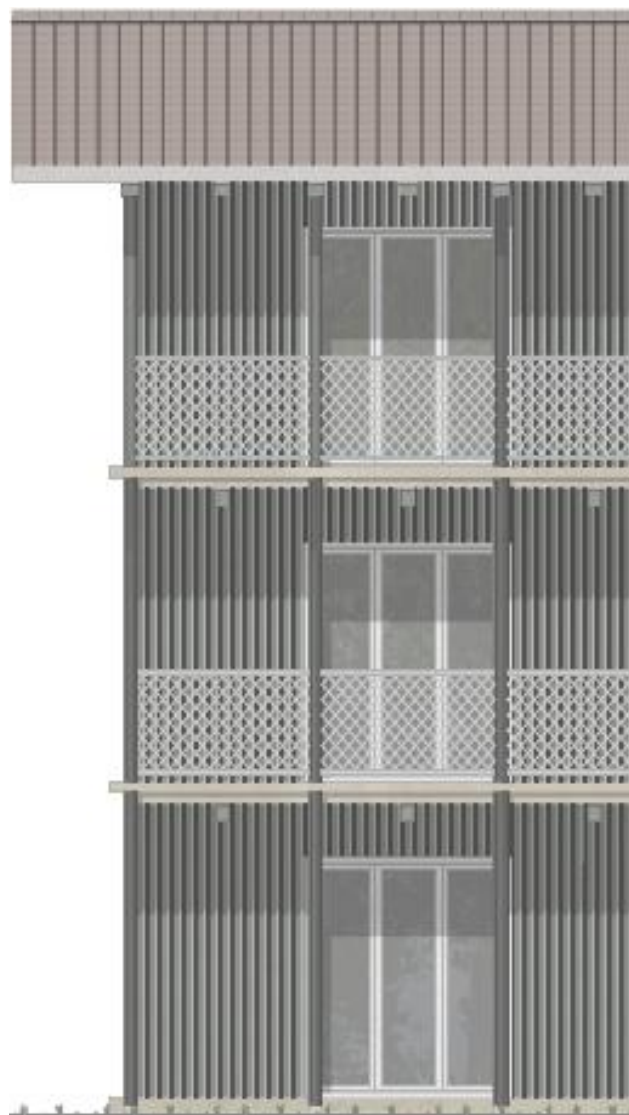


Abbildung 29 - Fassadenschnitt



Abbildung 30 - Visualisierung