

Bericht der Jury

Projektwettbewerb Neubau Flurstrasse

Hädlichstrasse 12 / Flurstrasse 115, 8047 Zürich

Sitzung der Wettbewerbsjury vom 5. Februar 2021

Zusammenfassung

Gesucht war ein Projekt für einen Neubau mit preisgünstigen Wohnungen, der die Bestandesliegenschaft auf dem Grundstück so weit wie möglich erhält und die Ausnutzungsreserven vollständig ausschöpft. Die Jury empfiehlt der Stiftung PWG einstimmig das Projekt «château de cartes» zur Weiterbearbeitung und Ausführung. Dem Beitrag gelingt es vorbildlich, die Anforderungen an preisgünstiges Wohnen in ein städtebaulich überzeugendes Volumen zu übersetzen. Die Grundrisse der Wohnungen sind äusserst flexibel nutzbar und grosszügig trotz minimaler Fläche. Den 2. Rang belegt das Projekt «Laurel und Hardy», den 3. Rang das Projekt «Turmalin».



Inhalt

1	Objekt und Aufgabe	3
1.1	Liegenschaft	3
1.2	Baurechtliche Rahmenbedingungen	4
1.3	Potenzial und Strategie	4
1.4	Aufgabe	4
2	Beteiligte und Verfahren	7
2.1	Bauherrschaft und Veranstalterin	7
2.2	Verfahrensart	7
2.3	Jury	7
2.4	Teilnehmende	8
2.5	Vorprüfung und Wettbewerbsbegleitung	8
2.6	Ablauf und Termine	8
3	Jurierung	9
3.1	Vorprüfung	9
3.2	Beurteilung	10
3.3	Rangierung	10
3.4	Projektverfasser	11
3.5	Empfehlung	12
3.6	Schlussfolgerungen	12
4	Projekte	14
5	Genehmigung	39
6	Schlussbestimmungen	40

1 Objekt und Aufgabe

1.1 Liegenschaft

Quartier. Die Parkplatzparzelle an der Ecke Flurstrasse / Hädrichstrasse, vis-à-vis dem Freilager Zürich, befindet sich im Letzi-Gebiet, welches aus den Randzonen der Quartiere Altstetten, Albisrieden, Wiedikon und Aussersihl besteht.

2004 führte die Stadt Zürich zusammen mit den privaten Grundeigentümern Workshops für die städtebauliche Entwicklung des Letzi-Gebiets durch. Im Rahmen der laufenden Planungen soll das Gebiet neu durch Wohn- und Freizeitnutzungen ergänzt werden. Bereits wurden in unmittelbarer Nähe mehrere grössere Projekte realisiert, wie zum Beispiel die Wohnüberbauung «James» an der Flüelastrasse und «A-Park» an der Albisriederstrasse sowie die Arealentwicklung des Zollfreilagers. Demnächst soll das neue Schulhaus Freilager gebaut werden.

Das Letzi-Gebiet ist eines der grossen Entwicklungsgebiete der Stadt Zürich. Eine zentrale Rolle im Entwicklungsprozess kommt dem UBS-Areal «Flur Süd» und dem Koch-Areal im Süden zu.

Die Erschliessung des geplanten Neubaus an der Flurstrasse durch den öffentlichen Verkehr ist gut. Zwei Linien bedienen die nahen Bushaltestellen «Flurstrasse» und «Albisrank», wovon eine bis zum Heizenholz und zur Sihlcity, eine zum Bahnhof Altstetten fährt. Die Tramhaltestelle «Siemens», von wo aus das 3er-Tram zum Klusplatz fährt, liegt in Fussdistanz. Auch für Autofahrerinnen und -fahrer liegt die Liegenschaft günstig.

Wettbewerbsperimeter. Der Wettbewerbsperimeter umfasst die im nachstehenden Plan rot markierte Fläche der stiftungseigenen Grundstücke AR5678 mit einer Fläche von 639 m² und AR5679 mit 1088 m².

AR5678 ist aktuell mehrheitlich nicht überbaut und wird zur Parkierung genutzt, das bestehende Gebäude Hädrichstrasse 12 soll weitgehend bestehen bleiben.



Katasterplan verkleinert, GIS, 25.9.2019

Bestehende Liegenschaft. Die Liegenschaft der Stiftung PWG umfasst die Parzellen AR5678 und AR5679. Auf dem Grundstück AR5679 steht ein Gebäude aus dem Jahr 1961. Im Untergeschoss befinden sich vermietbare Lagerräume und ein Fitnesscenter mit Garderobe. Das Erdgeschoss belegt eine grosse Gewerbe-

fläche. Das Mietangebot im 1. und 2. Obergeschoss besteht aus je 2 Mieteinheiten. Im Attikageschoss befinden sich eine Büroeinheit und eine 5-Zimmer-Wohnung mit 148 m². Diese Liegenschaft soll bis auf die Anbauten im Erd- und Untergeschoss erhalten bleiben.

1.2 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Zonenplan. Das Grundstück befindet sich in der Zone W5 (Wohnzone).

Abstände. Mit der Eigentümerschaft des Grundstückes AR5831 ist ein gegenseitiges Grenzbaurecht vereinbart. Entlang der Flurstrasse und der Hädrichstrasse verläuft eine Verkehrsbau- bzw. Strassenabstandslinie.

1.3 Potenzial und Strategie

Die bestehende Ausnutzungsreserve soll unter weitgehender Bewahrung der Bestandesliegenschaft mit einem Neubau mit preisgünstigen Wohnungen genutzt werden, der auch architektonisch, städtebaulich und ökologisch überzeugt. Die mögliche Ausnutzung ist vollständig zu konsumieren, und es ist so viel Wohnfläche wie möglich bereitzustellen.

Da beide Grundstücke im Verdichtungsgebiet (Eintrag kommunaler Richtplan 2018 Stadt Zürich) liegen, soll in 20 Jahren für die Bestandesliegenschaft (viergeschossiger Gewerbebau Hädrichstrasse 12) eine Erneuerungsplanung angestossen werden. Dies ist nicht Bestandteil des vorliegenden Projektwettbewerbs, und es besteht auch kein Rechtsanspruch des Siegerteams auf einen Folgeauftrag für eine künftige Erneuerungsplanung des Gewerbebaus Hädrichstrasse 12.

1.4 Aufgabe

Preisgünstige Mieten. Oberstes Ziel der Stiftung PWG sind preisgünstige Mieten. Alle Entscheide und Massnahmen in der Planungs-, Projektierungs- und Realisierungsphase sind darauf auszurichten. Tiefe Erstellungskosten sollen aber im Sinne günstiger Unterhalts- und Betriebskosten nicht zulasten verminderter Ausführungsqualität, durch das Weglassen von Bauteilen (Oberflächen-Verschleisschichten etc.) oder die Wahl minderwertiger, kurzlebiger Materialien erreicht werden.

Ausnutzung. Um feuerpolizeiliche Auflagen zu vermeiden, werden nach dem Wettbewerb beide Parzellen vereint. Der Anbau des Hauptgebäudes Hädrichstrasse 12 soll im Erd- und Untergeschoss zurückgebaut werden. Zudem ist die aktuell als Fitnessstudio genutzte anrechenbare Gewerbefläche im Untergeschoss zu nicht anrechenbarer Fläche umzunutzen (Lager, Archiv, Parkierung, Technik etc.). Es ist so viel Nutzfläche wie möglich bereitzustellen.

Gebäudenutzung. Der Neubau soll ausschliesslich dem Wohnen dienen. Gewerbenutzungen sind weder gefordert noch erwünscht.

Zielmieterschaft. Einpersonen- und Zweipersonenhaushalte (mit einem Anteil von 59,5 %) sind heute die am häufigsten vertretenen Haushaltsgrössen in der Stadt Zürich und damit eine wichtige Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt.

Da in den letzten Jahren kaum noch preisgünstige Kleinwohnungen erstellt wurden, die den Bedürfnissen und Anforderungen dieser Haushaltsformen in idealer Weise entsprechen, sollen die neuen Wohnungen für Einzelmietende und Paare sowie für Kleinfamilien konzipiert werden. Aufgrund der Nähe zur Schule Freilager soll ein Drittel der Wohnungen auch grössere Haushalte und Familien ansprechen.

Wohnungsspiegel und Wohngrössen. Der Neubau soll die Ausnutzungsreserven beider Parzellen von 1478 m² aGF vollständig konsumieren. Weil grosse Wohnflächen die absoluten Mieten steigern, sind entsprechend der folgenden Tabelle sehr kompakte Wohnungen zu konzipieren. Die geforderten Flächenmasse entsprechen den Mindestgrössenvorgaben der Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) des Kantons. Im Neubau sind 2.0- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen vorzusehen. Die Stiftung PWG rechnet mit ca. 18 neuen Wohnungen. Eine Erhöhung der Wohnungsanzahl ist erwünscht. Folgender Wohnungsschlüssel wird angestrebt:

Grösse	Anteil in Prozent	Anzahl	VMF / WHG	Total VMF	Personen / WHG	Reduit / WHG
2.0-ZWG	16,5 %	3	55 m ²	165 m ²	1–2 Personen	1
2.5-ZWG	16,5 %	3	bis 65 m ²	195 m ²	2 Personen	1
3.0-ZWG	16,5 %	3	70 m ²	210 m ²	2–4 Personen	1
3.5-ZWG	16,5 %	3	80 m ²	240 m ²	2–4 Personen	1
4.0-ZWG	16,5 %	3	90 m ²	270 m ²	3–5 Personen	1
4.5-ZWG	16,5 %	3	bis 100 m ²	300 m ²	4–5 Personen	1
	100 %	18		1380 m²		

Gemäss SIA-Norm 416 zählen Reduits (Abstellräume) nicht zur HNF. Sie sind jedoch in der vermietbaren Fläche (VMF und Gesamtnettowohnfläche gem. WBFV) enthalten. Die Reduits sollen sinnvoll proportioniert (möblierbar mit günstigen Standardregalen) und 3 bis 5 m² gross sein. Zusätzlich zu diesen Reduits sind Kellerabteile der gesetzlich vorgeschriebenen Grösse (5 m² bzw. 8 m²) anzubieten. Gemäss SIA-Norm 500 ist mindestens 1 Zimmer von mindestens 3 m Breite und mindestens 14 m² Fläche vorzusehen.

Grundrissqualitäten. Die Stiftung PWG verspricht sich Grundrisse, welche vielseitig nutzbare Wohnungen ergeben, gut belichtet und besonnt sind. Den Raumproportionen, der Möblierbarkeit und in diesem Zusammenhang insbesondere der Positionierung (und Zahl) von Türen und Fenstern ist grösste Beachtung zu schenken. Verschiedene Wohnformen sollen trotz sehr kompakten Grundrissen mit minimierten Flächenmassen ermöglicht werden.

Doppelgeschossige Räume sind unerwünscht. Maisonettes sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen, dürften aber mit dem obersten Ziel der Bauherrin, preisgünstige, vielseitig nutzbare und kompakte Wohnungen zu erstellen, ebenso schwer zu vereinen sein wie mit den nachfolgend beschriebenen Anforderungen an hindernisfreies Bauen.

Hindernisfreies Bauen. Eine hindernisfreie und sichere Nutzung der Liegenschaft muss für alle Menschen gewährleistet sein. Der Zugang zu allen Wohnungen sowie zu allen weiteren Innen- und privaten Aussenräumen erfolgt hindernisfrei und ist gut erkennbar.

Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) müssen sämtliche Wohnungen stufenlos zugänglich, d.h. mit Lift (Kabine mass 1,1 x 1,4 m) erschlossen sein. Sämtliche Wohnungen müssen gemäss § 239 PBG zudem hindernisfrei anpassbar sein. Als Richtlinie gilt die Broschüre «Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar».

Aussenräume. Die Wohnungen sollen je über einen Balkon oder eine Loggia verfügen. Der Qualität der privaten Aussenräume ist hohe Beachtung zu schenken (Möblierbarkeit, Besonnung bzw. Beschattung, Aussicht, Bezug zur Wohnung, Lärmschutz, Sichtschutz).

Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und eines angenehmen Stadtklimas sind eine hohe Begrünung, möglichst wenig versiegelte Flächen und eine Bepflanzung mit Bäumen anzustreben. Um das neue Gebäude ist eine gemeinschaftliche Aussenfläche vorzusehen. Des Weiteren soll die Umgebungsgestaltung ökologisch wertvoll sein.

Allgemeinräume und Waschküche. Es soll eine Waschküche von mindestens 9 m² geplant werden, in welcher drei Waschmaschinen und drei Tumbler Platz finden. Dazu kommen ein bis zwei Trockenräume (lieber mehrere kleine Trockenräume als ein grosser). Die Waschküchen und Trockenräume sollen gut erschlossen sein und können auch im Erdgeschoss angeordnet werden. Allfällige Wäscheständer oder fest installierte Leinen im Freien befinden sich an einem gut besonnten Standort in unmittelbarer Nähe der Waschküche. Ansonsten kann darauf verzichtet werden.

Energie und Ökologie. Der Neubau hat den Kriterien des Masterplans Energie der Stadt Zürich zu entsprechen.

Die Stiftung PWG erwartet bauphysikalisch einwandfreie Projektvorschläge, welche aufgrund baulicher Massnahmen eine hohe thermische Behaglichkeit im Sommer wie im Winter bieten und einen innovativen Beitrag zur Energie und Ökologie leisten (z.B. Low-Tech-Lösungen). Das Projekt stellt somit hohe Anforderungen an den Baustandard sowie an die Bewirtschaftung in Bezug auf den Energieverbrauch, die Schallschutzanforderungen und eine ressourcenschonende Bauweise.

Ausbaustandard. Es wird ein sehr einfacher, zweckmässiger und robuster Ausbaustandard ohne überflüssigen Extras angestrebt. Die elektro-, sanitär- und wärmetechnischen Eigenschaften des Neubaus sind ökonomisch und rationell zu konzipieren. Für günstige Mieten nimmt der hier angesprochene Teil der Bevölkerung bewusst einen tieferen Wohnstandard in Kauf.

Lärmschutz. Am Standort werden die massgebenden Immissionsgrenzwerte durch Strassenlärm nicht überschritten.

Parkierung. Für den Bestand sind 9 Parkplätze nötig. Für den Neubau ist die Anzahl Pflichtparkplätze gemäss der aktuellen Parkplatzverordnung Zürich vorzusehen.

Der Besucherparkplatz soll die Vorschriften für einen Behindertenparkplatz erfüllen.

In einem gut zugänglichen Raum ist die erforderliche Anzahl Abstellplätze für leichte Zweiräder nachzuweisen.

Erschliessung

Es ist möglich, die Parkplätze in einer Tiefgarage unterzubringen, welche über die bestehende Rampe der Hädrichstrasse erschlossen wird. Alternative Lösungen wie Garagen im Erdgeschoss, einfache Aussenabstellplätze u.Ä. sind unter Einhaltung des geforderten Grünflächenanteils nach BZO Art. 11 möglich.

Es soll aufgezeigt werden, dass die Anlieferung und der Güterumschlag der Bestandesliegenschaft Hädrichstrasse 12 weiterhin funktioniert.

2 Beteiligte und Verfahren

2.1 Bauherrschaft und Veranstalterin

Veranstalterin des Projektwettbewerbs und die Eigentümerin der Hädrichstrasse 12 / Flurstrasse 115 ist die Stiftung PWG.

Stiftung PWG
Werdstrasse 36
Postfach
8036 Zürich

Die gemeinnützige, öffentlich-rechtliche Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Stiftung PWG) hat folgende langfristigen Ziele:

- Preisgünstige Wohn- und Gewerberäume vermieten in der Stadt Zürich
- Für die Bewohnenden und Gewerbetreibenden gute Lebens- und Arbeitsbedingungen schaffen
- Zur sozialen Durchmischung und kulturellen Vielfalt in den Quartieren beitragen
- Die Liegenschaften fachgerecht bewirtschaften, unterhalten und erneuern
- Das Stiftungskapital sinnvoll einsetzen und angemessen vermehren, um Wachstum und werthaltige Projekte zu ermöglichen

Zur Gründung der städtischen Stiftung PWG führte 1985 eine Volksinitiative; 1991 wurde die Geschäftsstelle eröffnet. Seither erwarb die Stiftung PWG jährlich bis zu zehn Immobilien zu Marktpreisen. Heute besitzt sie 162 Liegenschaften.

Weitere Informationen auf www.pwg.ch.

2.2 Verfahrensart

Aufgrund der geschätzten Erstellungskosten von rund 7,2 Millionen Franken und gestützt auf die Submissionsverordnung der Stadt Zürich führt die Stiftung PWG einen anonymen Projektwettbewerb für Generalplaner im selektiven Verfahren durch (Nicht-Staatsvertragsbereich). Alle Jurysitzungen fanden wegen der Covid-19-Pandemie in Absprache mit den bewerbenden bzw. teilnehmenden Teams virtuell statt. Zum Projektwettbewerb wurden 6 Teams ausgewählt.

Es gelten die Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

2.3 Jury

#	Name	Tätigkeit	Funktion
1	Alain Roserens	Architekt	Fachpreisrichter und Vorsitz
2	Shadi Rahbaran	Architektin	Fachpreisrichterin
3	Erika Fries	Architektin	Fachpreisrichterin
4	Martin Lanz / Elena Jakob	Architekt/in, Stiftungsrat Stiftung PWG	Sachpreisrichter/in
5	Alexandra Banz	Bereichsleiterin Bauprojekte Stiftung PWG	Sachpreisrichterin
6	Andreas Schmuki	Bereichsleiter Bewirtschaftung Stiftung PWG	Sachpreisrichter
	Pascale Guignard	Architektin	Ersatz Fachpreisrichterin
	Sansath Saravanabavan	Portfoliomanagement Stiftung PWG	Ersatz Fach-/Sachpreisrichter

Aufgrund der Covid-19-Pandemie wurde die Jury in Absprache mit den teilnehmenden Teams für die Jurysitzung der Präqualifikation sowie die Beurteilung der Projekte um Pascale Guignard erweitert.

Da Martin Lanz auf Ende 2020 als Stiftungsrat der Stiftung PWG zurücktrat, wurde in Absprache mit den teilnehmenden Teams die ebenfalls über einen baufachlichen Hintergrund verfügende Stiftungsrätin Elena Jakob in die Jury gewählt. Sie war bei der Jurysitzung der Präqualifikation noch nicht involviert.

2.4 Teilnehmende

In der Präqualifikation (PQ) wurden die eingereichten Bewerbungen nach folgenden Eignungskriterien beurteilt:

- Projektierungs- und Ausführungskompetenz in vergleichbaren Aufgabenstellungen des gesamten Planerteams (Grundlage: Referenzprojekte, Erläuterungstext), Bewertung 40 %
- Qualität der Referenzprojekte, Bewertung 30 %
- Organisatorische Eignung / Projektmanagement (Grundlage: Selbstdeklaration, Organigramm im Erläuterungstext und Referenzblatt Bauleitung/Baumanagement), Bewertung 30 %. Der Wegfall einer Schnittstelle zwischen Planung und Bauleitung durch den Architekten wird positiv beurteilt.

Die Jury konnte aus einer grossen Zahl qualifizierter Generalplanerteams auswählen. Insgesamt trafen 94 Bewerbungen ein. Alle wurden begutachtet. Die Jury beurteilte die Bewerbungen in einem mehrtägigen und mehrstufigen Auswahlverfahren sorgfältig aufgrund der Eignungskriterien. Zum Projektwettbewerb zugelassen wurden:

- Team Nr. 17: Office Haratori GmbH, BlessHess AG, NFI Ingenieure AG, Amstein + Walthert AG, Gruner AG
- Team Nr. 30: Sergison Bates Architekten GmbH, Caretta+Weidmann Baumanagement AG, Ferrari Gartmann AG, Gutknecht Elektroplanung AG, BSP-Energie GmbH
- Team Nr. 42, Nachwuchs: Kummer Schiess Architekten GmbH, WT Partner AG, Büro Thomas Boyle + Partner AG, Mettler+Partner AG, Raumanzug GmbH, RMB Engineering AG Zürich
- Team Nr. 48, Nachwuchs: KOOP Arbeitsgemeinschaft, EBP Schweiz AG, IBG Engineering AG, Raumanzug GmbH, Studio Boden
- Team Nr. 84: Corinna Menn GmbH, Dima & Partner AG, Borgogno Eggenberger + Partner AG, Bühler + Scherler AG, W+L Partner AG
- Team Nr. 88: Esch Sintzel Architekten GmbH, dsp Ingenieure + Planer AG, Mettler+Partner AG, Böni Gebäudetechnik AG

Die Projektierungs- und Ausführungskompetenz in vergleichbaren Aufgabenstellungen wirkte sich positiv auf die Bewertung aus. Grossen Stellenwert hatte auch das abzugebende Haltungs- und Motivationsschreiben.

2.5 Vorprüfung und Wettbewerbsbegleitung

Baukosten	PBK AG, Zürich	Peter Frischknecht
Energie und Bauökologie	Architekturbüro K. Pfäffli, Zürich	Katrin Pfäffli
Raumprogramm		
Baurechtliche Prüfung		
Rahmenbedingungen	Stiftung PWG	Sansath Saravanabavan
Kennwerte Vermietung		
Formelle Anforderungen		

2.6 Ablauf und Termine

Publikation der Präqualifikation	29. Januar 2020
Einreichung Bewerbungsunterlagen	6. März 2020
Auswahl Projektteams	Ende April
Start Projektwettbewerb (Abgabe Programm und Modellunterlagen)	25. Mai 2020
Besichtigung Grundstück und bestehende Liegenschaft	26. Mai 2020
Fragenstellung	17. Juni 2020
Fragenbeantwortung	1. Juli 2020
Abgabe Projekt	11. September 2020
Abgabe Modell	25. September 2020
Jurierung	5. Februar 2021
Präsentation / Publikation Wettbewerbsergebnis	6. April 2021

3 Jurierung

3.1 Vorprüfung

Eingangskontrolle. Alle Teilnehmenden reichten ihre Beiträge (Pläne und Modell) vollständig und termingerecht ein. Die Nummerierung der Beiträge erfolgte gemäss der Reihenfolge ihres Einganges (Pläne).

- 1. In guter Gemeinschaft
- 2. Dicke Freunde
- 3. Dupond et Dupont
- 4. château de cartes
- 5. Laurel und Hardy
- 6. Turmalin

Darstellung. Alle Arbeiten erfüllten die gestellten Anforderungen.

Fachliche Vorprüfung. Die Projekte wurden hinsichtlich Baukosten, Energie und Bauökologie sowie Raumprogramm, Baurecht und Wirtschaftlichkeit geprüft. Ziel der Prüfung war, die Vergleichbarkeit aller Projekte herzustellen. Versteckte Kosten und/oder Umsetzungsblocker wurden bei den Baukosten identifiziert und in die Beurteilung/Wirtschaftlichkeitsberechnung einbezogen. In baurechtlicher Hinsicht stellte die Vorprüfung folgende Verstösse fest:

Nr.	Kennwort	Verstoss
1	In guter Gemeinschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strassenabstand (radial) nicht erfüllt ▪ Gebäudeabstand: Treppenkerne zu nahe bei Hädrichstrasse 12 (PWG) ▪ 18 statt 20 Auto-Parkplätze ▪ 38 statt 53 Fahrrad-Parkplätze
2	Dicke Freunde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dachaufbauten mehr als 1/3 ▪ Rücksprung im Attikageschoss weniger als 2/3 ▪ Mischform von Flachdach und Satteldach ▪ Ausnutzung im 2. DG nicht möglich ▪ 18 statt 20 Auto-Parkplätze ▪ Weganstosslänge Flurstrasse mehr als 1/3
3	Dupond et Dupont	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zur Flurstrasse Rücksprung im Attikageschoss weniger als 2/3 ▪ Gebäudeabstand: Treppenkerne zu nahe bei Hädrichstrasse 12 (PWG) ▪ 17 statt 20 Auto-Parkplätze ▪ 40 statt 55 Fahrrad-Parkplätze
4	château de cartes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strassenabstand (radial) nicht erfüllt ▪ Rücksprung im Attikageschoss weniger als 2/3 ▪ 18 statt 19 Auto-Parkplätze ▪ 36 statt 52 Fahrrad-Parkplätze ▪ Weganstosslänge Hädrichstrasse mehr als 1/3
5	Laurel und Hardy	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strassenabstand (radial) nicht erfüllt ▪ 17 statt 19 Auto-Parkplätze ▪ 42 statt 50 Fahrrad-Parkplätze
6	Turmalin	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strassenabstand (radial) nicht erfüllt ▪ Mischform von Flachdach und Satteldach ▪ 17 statt 19 Auto-Parkplätze

Alle Projekte lassen eine vertiefte Auseinandersetzung mit den programmatischen, baurechtlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen erkennen, sodass die Realisierbarkeit grundsätzlich bei allen gegeben ist. Nach Klärung der ausgewiesenen Verstösse und von Verständnisfragen mit der Vorprüfungsstelle beschloss die Jury die Zulassung aller Projekte.

Die wichtigen Kriterien Gleichbehandlung aller Teilnehmenden, Transparenz des Verfahrens und fachkompetente sowie unabhängige Beurteilung können in einer Jurysitzung per Videokonferenz eingehalten werden (Zoom und Miro Whiteboard). Nach Absprache mit allen Beteiligten hat sich die Stiftung PWG für eine digitale Durchführung entschieden. Die digitale Jurierung wurde anhand der vorhandenen Wettbewerbspläne und -modelle behutsam vorbereitet, damit eine möglichst präzise Lesung der Beiträge und eine geeignete Form der Diskussion erreicht und gewährleistet werden konnte.

Die Jurymitglieder konnten die physische Abgabe (Pläne A1 und Modelle) auf der Geschäftsstelle einzeln jeweils zwei Stunden lang studieren. Der Ablauf war analog einer physischen Jurierung.

3.2 Beurteilung

Die Projekte wurden den Fachrichterinnen und -richtern zugeordnet und von diesen, nach einer eingehenden Begutachtung, wertungsfrei vorgestellt. Nach jeder Präsentation nahm die Jury vom detaillierten Ergebnis der Vorprüfung (Baukosten, Energie und Bauökologie, Baurecht und Wirtschaftlichkeit) Kenntnis.

Nach dem Mittagessen folgten die Wertungsdurchgänge. Für diese kamen die Beurteilungskriterien des Wettbewerbsprogramms zur Anwendung:

- Einfügung in den städtebaulichen Kontext
- Raumqualität und architektonisches Konzept
- Umfang, Nutzbarkeit und Gestaltung der Aussenräume
- Optimierung der vermietbaren Fläche
- Preisgünstigkeit der Lösung und der Mietwohnungen
- Zweckmässigkeit / Funktionalität der Lösung zugunsten preisgünstiger Wohnflächen
- Wirtschaftlichkeit der Erstellung sowie in Unterhalt und Betrieb
- Energetisch innovative Lösung (z.B. Low-Tech)
- Gesamteindruck

Die Reihenfolge enthält keine Wertung. Die Jury nahm eine Gesamtbeurteilung vor.

Die Jury beurteilte die Einfügung in den städtebaulichen Kontext. Die Grundrisse der Wohnungen bildeten den Schwerpunkt der Diskussion. Grundsätzlich stellte die Jury fest, dass den Forderungen der Stiftung PWG im Wettbewerbsprogramm Rechnung getragen wurde. Bei genauerem Hinsehen ergaben sich allerdings klare Unterschiede. Am aussichtsreichsten waren jene Ansätze, bei denen die Flächenreduktion nicht auf Kosten der Wohnlichkeit, Belichtung, Benutzbarkeit und Flexibilität ging.

Im Zuge dieser Betrachtungen wurden die Projekte 1, 2 und 3 ausgeschieden. Trotz Qualitäten in einzelnen Bereichen vermochten das Wohnungsangebot, die vorgeschlagenen Grundrisse, die Erschliessung der Liegenschaft sowie die ökologischen und ökonomischen Kennwerte nicht zu überzeugen. In der engeren Wahl verblieben die Projekte 4, 5 und 6. Diese Projekte wurden erneut intensiv diskutiert und miteinander verglichen.

Neben den architektonischen und funktionalen Qualitäten der hochwertigen Projekte der Endauswahl wurden die Grundrisse und die Ausgestaltung des Erdgeschosses diskutiert. Nach einer vergleichenden Diskussion entschied sich die Jury einstimmig für das Projekt 4. «château de cartes» ist ein konsequent ausgearbeitetes Projekt, das bei kompakten Wohnungsgrundrissen im Sinne der Ausschreibung dennoch eine hohe Wohnqualität verspricht und übergeordnete, räumliche Qualitäten aus den örtlichen Bedingungen schafft. Die Empfehlungen der Jury für die weitere Bearbeitung des Wettbewerbsbeitrages lassen sich gut in das vorgeschlagene Konzept integrieren.

Anschliessend legte die Jury die Rangfolge fest, teilte die Preissumme auf und formulierte die Schlussfolgerungen sowie die Empfehlungen an die Stiftung PWG.

3.3 Rangierung

Das Preisgericht beschloss folgende Rangordnung und Preiszuteilung. Dafür stand gemäss Programm ein Preisgeld von 70'000 Franken zur Verfügung.

1. Rang/1. Preis, Sieger	Nr. 4	château de cartes	22'000 Franken
2. Rang/2. Preis	Nr. 5	Laurel und Hardy	16'000 Franken
3. Rang/3. Preis	Nr. 6	Turmalin	14'000 Franken

Auf eine weitere Rangierung wurde verzichtet. Das Fixum für alle Teilnehmenden beträgt 6000 Franken und ist in den obigen Beträgen eingeschlossen. Alle Geldbeträge verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.

3.4 Projektverfasser

Die Öffnung der Teilnehmercouverts identifizierte folgende Verfasser:

Rang/Preis	Projekt-Nr./Kennwort	Generalplanerteam
1	4/ château de cartes	<p>Esch Sintzel Architekten GmbH, dsp Ingenieure + Planer AG, Mettler+Partner AG, Böni Gebäudetechnik AG</p> <p>Mitarbeit: Architektur: Philipp Esch, Stefan Sintzel, Jillin Ettlin, Steffen Jürgensen, Simon Rott, Maximilian Seibold, Christian Ott Bauingenieur: Bruno Patt HLS-Ingenieur: Michael Gischig Elektroingenieur: Michael Gutknecht</p>
2	4 / Laurel und Hardy	<p>Sergison Bates Architekten GmbH, Caretta+Weidmann Baumanagement AG, Ferrari Gartmann AG, Gutknecht Elektroplanung AG, BSP-Energie GmbH</p> <p>Mitarbeit: Architektur: Jonathan Sergison, Michael Stettler, Sibe Dujsters, Alex Fleisch Baumanagement: Nerve Biele Bauingenieur: Patrick Gartmann HLS-Ingenieur: Rene Mäder Elektroingenieur: Michael Gutknecht</p>
3	6 / Turmalin	<p>KOOP Arbeitsgemeinschaft, EBP Schweiz AG, IBG Engineering AG, Raumanzug GmbH, Studio Boden</p> <p>Mitarbeit: Architektur: Theres Hollenstein, Marlene Witry, Julian Fischer, Stephan Schürmann</p>
–	1 / In guter Gemeinschaft	<p>Corinna Menn GmbH, Dima & Partner AG, Borgogno Eggenberger + Partner AG, Bühler + Scherler AG, W+L Partner AG</p> <p>Mitarbeit: Architektur: Eva Ruof, Alice Fiorini, Alexandra Walczuch</p>
–	2 / Dicke Freunde	<p>Kummer Schiess Architekten GmbH, WT Partner AG, Büro Thomas Boyle + Partner AG, Mettler+Partner AG, Raumanzug GmbH, RMB Engineering AG Zürich</p> <p>Mitarbeit: Architektur: Simone Bänziger, Jeremiah Schwery, Samuel Henzen, Anja Hahn Visualisierungen: Studio David Klemmer</p>
–	3 / Dupond et Dupont	<p>Office Haratori GmbH, BlessHess AG, NFI Ingenieure AG, Amstein + Walthert AG, Gruner AG</p> <p>Mitarbeit: Architektur: Merce Portell, Zeno Vogel, Kinga Tukasinska, Aïda Filali-Ansary, Niklas Jung, Jan Peter Wingender Baumanagement: Nerve Biele Bauingenieur: Philipp Hess HLSE-Ingenieur: Nikolai Fluck Bauphysik und Bauökologie: Mario Bleisch Brandschutz: Sirko Radicke</p>

3.5 Empfehlung

Die Jury empfiehlt der Stiftung PWG einstimmig das Projekt 4 «château de cartes» zur Weiterbearbeitung und Ausführung.

Empfehlungen zur Weiterbearbeitung:

- Untergeschoss: Prüfung der Unterkellerung unter der gesamten Fläche des Neubaus, damit das benachbarte Haus strukturell unabhängig bleibt. In diesem Zusammenhang die Überprüfung der Velo- und Autoabstellplätze.
- Erdgeschoss: Die Arkade als Adressierung und räumlich starkes Element mit Ausblick auf die neue Flurstrassenallee vertiefen.
- Offenere Gestaltung der Veloräume hinter der Arkade, allenfalls sind auch andere Nutzungen möglich.
- Regelgeschoss: Zur nordseitigen Brandwand einen Grundriss entwickeln, der baurechtlich funktioniert. Allenfalls kann die Auflösung der symmetrischen Struktur oder die Ausrichtung auf die unterschiedliche stadträumliche Bedeutung helfen.
- Dachgeschoss: Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen baurechtlich überprüft werden.
- Die Gestaltung des Aussenraums (Innenhof) ist zu konkretisieren.

3.6 Schlussfolgerungen

Der Entwurf eines neuen Mehrfamilienhauses mit preisgünstigen Wohnungen auf dem noch unbebauten Teil des Grundstückes hat sich auf verschiedenen Ebenen als anspruchsvolle und herausfordernde Aufgabenstellung herausgestellt. Bereits die Reaktion auf die Situation an der Schnittstelle von ganz unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen – das Freilager-Areal im Nordwesten, der grüne Freiraum der Bachwiesen und das gemischte Gewerbegebiet östlich der Flurstrasse – war für die teilnehmenden Teams eine wichtige Weichenstellung im Entwurfsprozess. Hier hat das Verfahren deutlich gezeigt, dass ganz verschiedene Möglichkeiten in der städtebaulichen Setzung und der architektonischen Auslegung vorhanden sind. Einerseits gab es Beiträge, die versucht haben, sich der Architektur des bestehenden Gewerbehauses anzunehmen, sie zu spiegeln oder gar einzuverleiben. Andererseits waren aber auch interessante Positionen erkennbar, welche das neue Gebäude als architektonisch autonomes Volumen entwickelten, um der neuen Wohnnutzung ein spezifisches Gesicht zu verleihen.

Eine wichtige Auseinandersetzung hat das Beurteilungsgremium in der Behandlung des Vorraumes vor allem zur Flurstrasse gesehen. Sie soll – gemäss Konzept der Stadt Zürich – als wichtige Querachse zur Badenerstrasse künftig als baubeständiger Boulevard aufgewertet werden und kann deshalb eine wichtige Rolle für das neue Wohnhaus spielen. Diesbezüglich haben sich die verschiedenen Vorschläge recht stark unterschieden: Die meisten Projekte sahen hier Wohnungen vor, welche sich lediglich durch ein kleines Hochparterre vom öffentlichen Strassenraum abheben, oder orientierten ganze Sitzplatz- und Balkonschichten auf diesen strassenseitigen Bereich. Das ausgewählte Projekt reagiert hier ganz klar mit einer halböffentlichen Eingangszone und wird deshalb sehr gut mit dem künftig geänderten Charakter der Flurstrasse harmonisieren.

Eine weitere wichtige Fragestellung war die Gestaltung des Aussenraums zwischen dem bestehenden Gewerbebau und dem neuen Wohnhaus. Welcher Zwischenraum kann entstehen? Wie wird er durch die Bewohnerschaft künftig genutzt, damit auch die Mieterschaft der heutigen Gewerbebeliegerschaft miteinbezogen werden kann? Bei den Projekten mit kompaktem, im Grundriss rechteckigem Fussabdruck sind die entstehenden Zwischenräume eher eng und weisen wegen eingeschränkter Besonnung und Aussicht minderwertigere Aufenthaltsqualitäten auf als jene Projekte, deren Grundriss auf die geometrischen Verhältnisse Rücksicht nehmen. Hier schafft das Siegerprojekt durch die räumliche Definition der Grundfigur differenzierte Aussenräume, welche sogar Erdgeschosswohnungen neben dem grosszügigen Aussenbereich vor dem Gemeinschaftsraum erlauben.

Eine wichtige Diskussion innerhalb der Jury war auch die Beurteilung des Konzepts für die gemeinschaftlich genutzten Räume im neuen Wohnhaus: Ergeben sich Möglichkeiten von informellen Begegnungen durch die geschickte Platzierung der allgemeinen Räume wie Eingangshalle, Erschliessung und Waschsalon? Wie ist deren Bezug zum Aussenraum organisiert? Hier wurden klar diejenigen Projekte favorisiert, welche ein reichhaltiges Angebot dieser Begegnungsräume im Innen- und/oder Aussenraum anbieten konnten.

Schliesslich haben die Anforderungen an die Wohnungsgrundrisse in den verschiedenen Grössen und Nutzungsarten im Beurteilungsgremium zu intensiven Diskussionen geführt. Wichtig war diesbezüglich, dass die hohen Anforderungen an die Flächensuffizienz und die Nutzung durch verschiedene Bewohnergruppen nicht auf Kosten einer guten Belichtung und von Raum- und Aufenthaltsqualität erfüllt werden konnten. Auch die Berücksichtigung der Vorgaben bezüglich Nachhaltigkeit, Ökologie und Wirtschaftlichkeit wurde mit den zugezogenen Spezialisten intensiv besprochen und gesamtheitlich in die Beurteilung miteinbezogen.

Anhand dieses Projektvorhabens hat sich wiederum gezeigt, dass selbst für ein eher kleineres Wohngebäude ein Wettbewerbsverfahren vorteilhaft ist. Unterschiedliche Projektvorschläge bringen qualitativ hochwertige Lösungsansätze mit sich. Deshalb dankt die Jury allen Teams für die wertvolle geleistete Arbeit. Sie haben mit der Vielfalt ihrer Projektvorschläge zu einer spannenden und ausgewogenen Diskussion und damit schliesslich auch zu einer Förderung der Baukultur beigetragen.

Die Stiftung PWG bedankt sich bei den Projektverfasserinnen und -verfassern, bei den Jurymitgliedern und bei den Expertinnen und Experten für das grosse Engagement. Wir sind überzeugt, dass das ausgewählte Projekt unserem Stiftungszweck am nächsten kommt, und freuen uns auf eine konstruktive Zusammenarbeit mit dem siegreichen Team.

4 Projekte

Projekt 3 / château de cartes

1. Rang/1. Preis (Antrag zur Weiterbearbeitung)

Das Projekt «château de cartes» formt mit dem bestehenden Gewerbehaus ein Ensemble, das Häuser und Freiraum in eine starke Beziehung setzt. Es fügt sich ins oft zufällige Nebeneinander der Bestandesbauten ein und schafft über die Paarung einen identitätsstarken Ort. Die Anlehnung an den benachbarten Gewerbebau ist gut nachvollziehbar. Sie wirken im Kontext der umgebenden grossmassstäblichen Bauten zusammen und treiben die Transformation vom Gewerbe- zum Stadtquartier voran.

Das sechsgeschossige Gebäudevolumen ist gegliedert in Sockel, vier Regelgeschosse und Attika, was sich in der Gestalt und Orientierung der jeweiligen Grundrisse widerspiegelt. «Hoch und schmal» ist eine gute Entscheidung für das Gebäudevolumen. Zur Strasse setzt die Höhe des langgezogenen Gebäudekörpers einen passenden Massstab und zum Hofraum wirkt der Abstand grosszügig. Dabei sind die Zwischenräume abwechslungsreich zoniert.

Die Gestaltung als Haus in der Stadt führt folgerichtig zur Reduktion der Erdgeschosswohnungen und zu einer überzeugenden Zonierung des Erdgeschosses von öffentlich zu privat, umgesetzt in einer vielfältigen Bandbreite und in guter Raumschichtung:

- Die klare Adressierung über die Arkade,
- die Nebenraumschicht für Velo, Kinderwagen und Abfall,
- ein Hauseingang mit durchgehender Erschliessungszone von Strasse zu Hofraum,
- grosse und flexibel nutzbare Waschküche (u.a. auch für Hausfeste, Kindergeburtstage),
- der gemeinschaftliche Garten und teils private Gartensitzplätze.

Als Folge der grosszügigen Wohnungsgestaltung ist das Treppenhaus knapp bemessen und ohne Tageslicht. Die Wohnungen sind klar strukturiert und gut geschnitten. Sie schaffen vielseitige Raumangebote. In den vier Regelgeschossen sind je vier Wohnungen jeweils über Eck orientiert. Prägend ist die Küche im Zentrum, umsäumt von nutzungsneutralen Räumen à 14 m², die gut proportioniert und oft parallel zur Fassade orientiert sind. Sie können als Schlafzimmer, Wohnzimmer oder als Arbeitsbereich genutzt werden. Somit gibt es innerhalb der Wohnung sowohl Orte der Gemeinschaft als auch des Rückzugs. Das dreispännige Dachgeschoss bietet äusserst attraktive Wohnungen mit viel privaten Aussenraumflächen. Die beiden Erdgeschosswohnungen mit der ebenerdigen Loggia sind ein schöner Beitrag zur Diversität im Wohnungsangebot.

Die Fassade ist eine Wechselwirkung des architektonischen Ausdrucks und einer ressourcenschonenden Konstruktion. Sie vereint Ökologie, Ökonomie und Wirkung. Einerseits nimmt sie die spröde Sprache des Nachbargebäudes auf, andererseits wird die Moderne und das Wohnen im ehemaligen Gewerbegebiet thematisiert. Die Dualität der Konstruktion und Wirkung der Längs- und Stirnfassade ist nachvollziehbar. Die Strenge der Stirnseite könnte mehr aufgelockert werden. Ob die Wirkung der hohen Brüstung auch für den Innenraum adäquat ist, soll im weiteren Projektverlauf vertieft werden. Die Analogie des Typus Gewerbehaus mit dem strengen Gestaltungsvorschlag wird im Dach durch die vielen Terrassen etwas aufgeweicht – eine konsequentere Haltung in die eine oder andere Richtung wäre wünschenswert.

Der technische Beschrieb zur Statik und Haustechnik weist auch in diesem Bereich eine vertiefte, aus dem Gebäudecharakter entwickelte Auseinandersetzung auf. In der Haustechnik sind noch etwas innovativere Konzepte gewünscht.

Das Projekt konsumiert zur Umsetzung des Programms zwar relativ wenig Geschossfläche, die Personenfläche (Energiebezugsfläche pro Person bei Mindestbelegung) ist mit 55 m²/Person dagegen nicht besonders suffizient. Die gedeckte Veloparkierung ist direkt neben dem Hauseingang gut platziert. Die Erschliessung mit vierspännigem Regelgeschoss ist effizient gelöst. Das Projekt überzeugt mit einer guten Kompaktheit des Baukörpers, einem einfachen und durchgängigen Tragkonzept und einer ressourcenschonenden Materialisierung. Auch die Medienerschliessung ist bis auf den Übergang zum Dachgeschoss gut gelöst. All dies führt zu sehr guten Werten in der Erstellung. Im Betrieb darf dank des gut gewählten Dämmstandards ein tiefer Heizwärmebedarf erwartet werden. Das vorgesehene Lüftungskonzept ist nachvollziehbar. Die Materialisierung des Erdgeschosses mit einem Einsteinmauerwerk soll im nächsten Schritt noch einmal kritisch hinterfragt werden.

In der Bauökonomie weist das Projekt eine mittlere Geschossfläche beim kleinsten Untergeschoss auf. Es hat eine durchschnittlich kompakte Gebäudehülle. Insgesamt resultiert ein tiefer Kostenkennwert pro Quadratmeter Hauptnutzfläche.

Das sorgfältig entwickelte Projekt «château de cartes» kann das Ziel der Stiftung PWG an der Flurstrasse – «ein gutes Haus mit guten Wohnungen, das Gemeinschaft fördert und unterhaltsarm ist» – mit einer überzeugenden Selbstverständlichkeit umsetzen. Es interpretiert das Wohnen in der sich transformierenden Stadt des ehemaligen Gewerbestandorts und leistet bezüglich Städtebau, Gemeinschaftlichkeit und Wohnungstypologie einen überzeugenden Beitrag.



Städtebau

Rund um die Flurstrasse wird Altstetten richtiggehend umgepflegt: der Gewerbestandort wird zum Stadtviertel mit Mischnutzung umgebaut und dabei auch noch kräftig verdichtet. Das bestehende, beziehungslose Nebeneinander von sperrigen Gewerbebauten mit formlosen Zwischenräumen gerät damit unter Druck, denn Wohnquartiere haben andere Ansprüche an die Lesbarkeit des öffentlichen Raums, an verständliche, identitätsstiftende Strassen, Plätze und Höfe. Das neue FWG-Wohnhaus ist viel zu klein, um eine solche Entwicklung zu prägen - es muss sie aber unterstützen. Das kann es, indem es die Strassenflucht auf möglichst grosser Länge verbindlich fasst. Deshalb wird die ganze verfügbare Länge bis zur Parzellengrenze beansprucht.

Je länger das Haus wird und je höher, desto schmaler kann es bleiben und desto grösser wird der Abstand zum bestehenden Nachbargebäude an der Hädrichstrasse. Darüber werden sich die Mieter auf beiden Seiten ebenso freuen wie die ausladenden Bäume, die hier wachsen sollen!

Je dichter die Stadt wird, desto wichtiger ist es, das Erdgeschoss dem Stadtraum zuzuwenden, statt es abzuschotten und dahinter die üblichen „Garten-Wohnungen“ zu kaschieren. Deshalb bezeichnet hier eine Kolonnade gestisch die Öffnung zum Stadtraum.

Fassade, Ausdruck

Mit dem spröden Gewerbehaus gegenüber kann man durchaus Freundschaft schliessen. Gern übernehmen wir das Bandfenstermotiv aus dem Bestand, welches vielfältige Raumd dispositionen erlaubt. Weil die Wohnräume nicht tief sind, sondern längs zur Fassade gelegt sind, kann das Bandfenster auf der Hofseite schmal bleiben, also eine hohe Brüstung und einen tiefen Sturz haben. Stirn- und Längsseiten werden bewusst unterschiedlich: körperhaft und stämmig die exponierte Stirn, tektonisch und fragil die Längsseiten. Loggien an den Gebäudeecken vermitteln zwischen den beiden so verschieden artikulierten Fassaden.



Gleichmässig hell & gut möblierbar dank hoher Brüstung: Le Corbusier, Weissenhofsiedlung, Stuttgart



Fensterstirn vermittelt zwischen Bandfenster und geschlossener Wand: Le Corbusier, Villa Stein, Garches

Wohnungen

Die 21 Wohnungen sind kompakt und verzichten auf Verkehrsflächen. Einen abgetrennten Eingangsbereich gibt es aber, weil sich hier immer am meisten ansammelt, das man im Alltagsleben in der Wohnküche nicht im Weg haben möchte. Die Küche fungiert als Herz und Schaltstelle im Raumgefüge. Weil alle Zimmer mindestens 14m² gross sind, erweitern sie die Flexibilität der Nutzung: Wohngemeinschaften werden einfacher, wenn die Zimmergrössen gerecht verteilt sind, und jeder Individualraum lässt sich zum Wohnraum machen.

Gleiches gilt umgekehrt: Durch die Umwidmung des Wohnzimmers zum Individualraum lässt sich die Personenbelegung weiter erhöhen.

Die relativ hohe Brüstung erlaubt auch auf den Fassadenseiten vielfältige Möblierungen.



Dank der 3 Schaltzimmer lässt sich Wohnungsspiegel in Planung und Betrieb bedarfsgerecht steuern

	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	Total
EG		2					2
1.OG	1	1	1			1	4
2.OG	1	1	1				4
3.OG	1		1	2			4
4.OG	2			1	1		4
DG					2		3
Total	5	5	3	3	2	3	21

Wohnungsspiegel

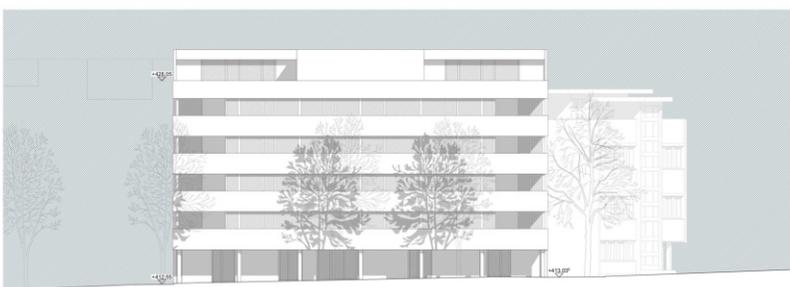
Wirtschaftlichkeit

Die zulässige Ausnutzung ist komplett konsumiert. Statt der geforderten 18 Wohnungen werden 21 angeboten. Die Tragstruktur ist einfach und rationell, und es genügt ein Haustechnikschacht je Wohnung. Die Fassadenkonstruktion ist dauerhaft und unterhaltsarm: Verputztes Einsteinstmauerwerk auf den Stirnseiten, hinterlüftete Putzträgerplatte auf Holzelementen an den Längsfassaden. Dank hoher Brüstung und tiefem Sturz bleibt der Öffnungsanteil der Gebäudehülle trotz Bandfenster moderat.

Im Untergeschoss wird der Bestand genutzt, so dass für den Neubau nur teilweise unterkellert ist. Ausserdem wird der Dämmperimeter minimiert, weil die Veloräume unbeheizt sind.



1. und 2. Obergeschoss / 1:100



Ansicht Nordwest - Flurstrasse / 1:200



Ansicht Nordost / 1:200



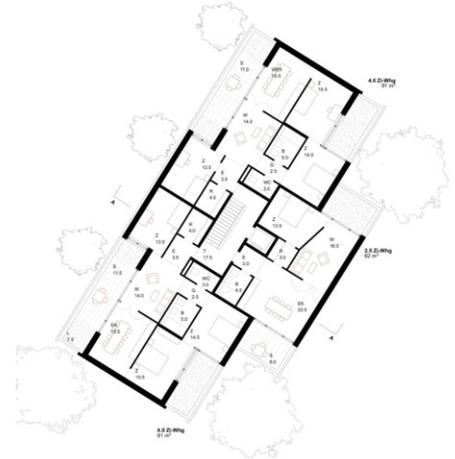
Freiraum

Auf beiden Seiten des Zwischenraums wird nicht nur der eingeschossige Anbau, sondern auch das Untergeschoss zurückgebaut, um zwei grosse Baumgruben zu ermöglichen und Raum für Retentionsmassnahmen zu schaffen. Zwei grosse Bäume mit lichtigem Blattwerk, etwa Eschen oder Robinien, füllen die beiden Gebäuderücksprünge mit ihren Kronen und schaffen einen lebhaften Mittelgrund für das dichte vis-à-vis der beiden Gebäude.

Um genügend Aufbauhöhe im Hofraum zu erhalten und eine tragfähigere Decke, wird die Garagendecke im Hof rückgebaut und auf niedrigerer Kote wiederaufgebaut.



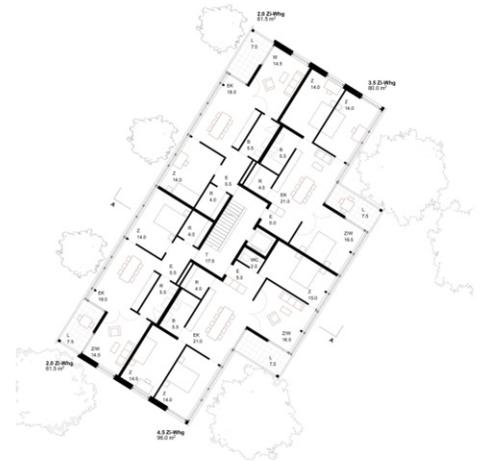
Situation / 1:500



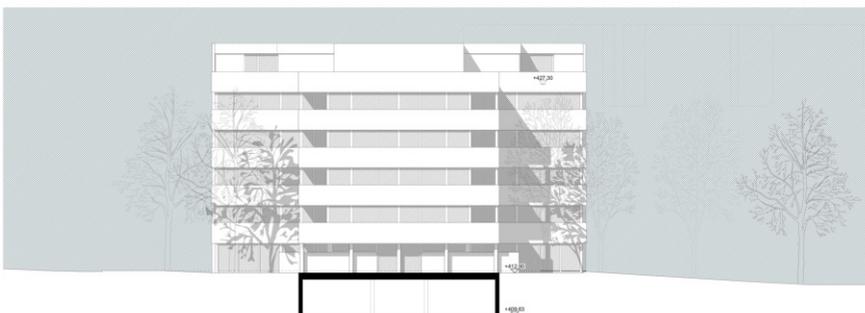
Dachgeschoss / 1:200



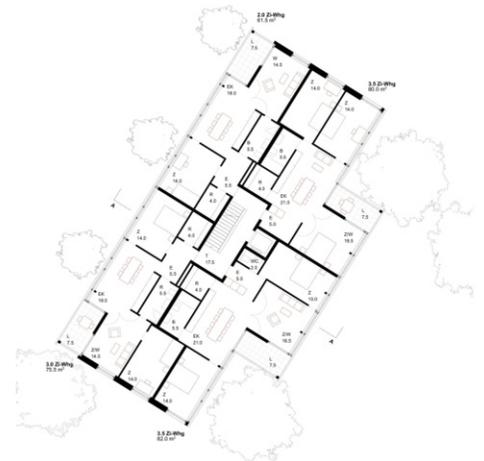
Erdgeschoss und Umgebung / 1:200



4. Obergeschoss / 1:200

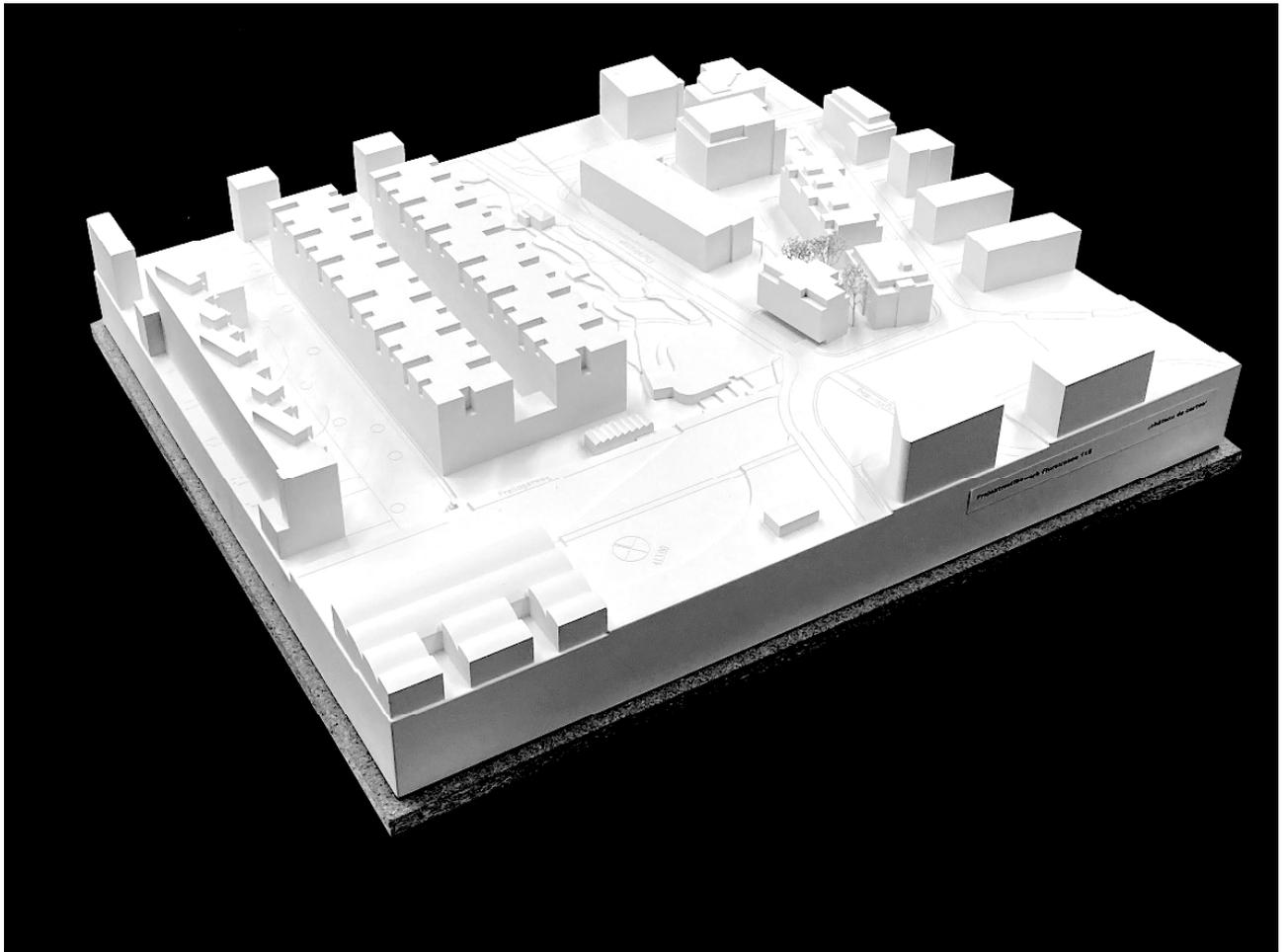


Ansicht Südost - Hof / 1:200



3. Obergeschoss / 1:200





Modell «château de cartes»

Projekt 5 / Laurel und Hardy

2. Rang/2. Preis

Die Projektverfasser beabsichtigen im heterogenen städtebaulichen Kontext der Parzelle einen adäquaten Übergang zwischen den grossmassstäblichen Bauten und den offenen Bebauungsstrukturen. Ein kompaktes, freistehendes Gebäude soll die freiliegende Grundstücksecke besetzen und ein Vis-à-Vis zur benachbarten Liegenschaft bilden. Die interessante polygonale Form des Wohnhauses entsteht aus den äusseren städtebaulichen Gegebenheiten und den inneren räumlichen Prinzipien der Wohnungen. Das Volumen richtet sich parallel an den Strassenräumen aus und bildet hofseitig durch einen Fassadenrücksprung zwei unterschiedliche Hofräume aus. Dies ermöglicht den Wohnungen einen freien Ausblick in den Hof und über ihn hinaus. Die vertikalen, facettierten Fassaden verleihen dem Gebäude in Kombination mit den grossformatigen Fenstern seinen spezifischen Ausdruck.

Der Zugang ins leicht erhöhte Erdgeschoss erfolgt von der Flurstrasse über eine Rampe oder Treppe und ist zum Hofraum schwellenlos. Die Erdgeschossfläche ist mit einer Eingangslobby, einem sehr kompakten Treppenhaus, drei Hochparterre-Wohnungen und einem bescheidenen Zugang zum Hof vollständig ausgenutzt. Hier wünscht man sich einen gemeinschaftlichen Innenraum mit Bezug zum Hof analog dem rigorosen Umgang des Projekts mit seinen gemeinschaftlichen Aussenräumen. Diese Aufenthaltsräume sind städtebaulich präzise gesetzt und produzieren grosszügige, abwechslungsreiche Freiflächen. An der Flurstrasse betont eine dichte Bepflanzung die Eingangssituation und bietet gleichzeitig Sichtschutz zur Strasse für die Wohnungen im Hochparterre. Grosse Solitäräume markieren Aufenthaltsorte im Hof, und darüber hinaus ist der Aussenraum mit seiner Rasenfläche, dem Spielplatz und diversen Sitzgelegenheiten vielfältig und familienfreundlich.

Die Wohnungen in den Obergeschossen werden über ein kompaktes Dreispänner-Prinzip erschlossen. Sie sind alle mehrseitig belichtet und ausgerichtet. Ein zentraler Essbereich dient als «Halle», von der aus alle umliegenden Räume erschlossen werden. Ein räumlich ausgeprägter Bezug zur eingezogenen Loggia charakterisiert die Wohnungen. Alle Zimmer – einschliesslich Wohnraum und Küche – sind abtrennbar und ermöglichen somit eine hohe Nutzungsflexibilität.

Die Zimmer und Bäder sind über kleine Vorräume zugänglich, die in ihrer Anordnung keinen Mehrwert erzeugen: Einerseits sind sie konzeptuell überflüssig in Bezug auf die zentrale Esshalle, die schon die Rolle einer effizienten Erschliessung übernimmt, und andererseits verbrauchen sie Wohnfläche, die zugunsten der teilweise sehr knapp geschnittenen Zimmer oder einer besseren Anordnung der Sanitärräume (inkl. gebündelter Steigzonen) eingesetzt werden könnte. Auch der gewählte Wohnungsschlüssel verbraucht relativ viel Personenfläche (Energiebezugsfläche pro Person bei Mindestbelegung) und ist mit 54 m²/Person wenig flächensuffizient. Im Weiteren resultieren aufgrund des schmalen Baukörpers im Attikageschoss grossflächige 2-Zimmer-Wohnungen mit räumlich unausgewogenem Layout.

Die dunkle und grobkörnig verputzte Lochfassade in Massivbauweise verleiht dem Baukörper eine volumetrische Plastizität und kräftige Präsenz. Die Lochfassade ist ausgewogen strukturiert und reagiert optimal auf die Konstruktionsweise in Einsteinmauerwerk. Im Innenraum kollidiert die Dimensionierung und Setzung der Öffnungen jedoch teilweise mit der unregelmässigen Grundrissanordnung.

Das Tragwerkskonzept zum Dachgeschoss zeigt Übergänge, die wohl nur mit Abfangdecken gelöst werden können. Die Materialisierung der Aussenwände mit einem ungedämmten Einsteinmauerwerk dürfte eine hohe Beständigkeit erreichen – für einen tiefen Heizwärmebedarf reicht die Dimensionierung jedoch nicht aus. Zusammen mit der ungünstigen Gebäudehüllzahl und den Wärmebrücken im Bereich des Sonnenschutzes muss mit einem erhöhten Heizwärmebedarf gerechnet werden. Das Projekt weist eine eher grosse Geschossfläche auf und hat eine durchschnittlich kompakte Gebäudehülle. Insgesamt resultiert ein mittlerer Kostenkennwert pro Quadratmeter Hauptnutzfläche.

Das Projekt überzeugt zusammenfassend in seiner städtebaulichen Setzung, der Freiraumbildung, seiner volumetrischen Ausbildung und seiner architektonischen Präsenz. Die Wohnungen charakterisieren eine mehrseitige Ausrichtung, eine zentrale Esshalle mit eingeschobener Loggia und flexibel nutzbare Zimmer. In Hinblick auf Flächensuffizienz und Ausgewogenheit der Raumanordnung können die Grundrisse jedoch nicht vollständig überzeugen.



Grundrisse und Wohnform

Der Neubau wird über den leicht angehobenen Aussenraum betreten. Entlang der Flurstrasse wird der Niveauunterschied über ein Eingangselement mit Rampe und Treppe gelöst während im Hofraum die Topographie manipuliert wird. Im Erdgeschoss befinden sich die Eingangslobby, Kinderwagenräume sowie drei Hochparterre Wohnungen. Auf sämtlichen weiteren Geschossen werden wiederum drei Wohnungen um ein kompaktes Treppenhaus mit Lift angeordnet. Sämtliche Wohnungen sind auf zwei bis drei Seiten belichtet und vorwiegend gegen Süden orientiert. Über einen lose definierten Eingangsraum werden die Wohnungen betreten und entwickeln sich anschliessend über das Esszimmer, die Küche und die Loggia in Richtung Fassade. Durch die Anordnung der Wohnungen ermöglichen sich Blicke in Richtung Üetliberg, den Landschaftsraum des Zollfreilagers aber auch in den Hofraum. Die Sanitärräume sind präzise gesetzt und entweder von einem Vorraum oder vom Eingangsraum zugänglich. Die Küche wird in einer Nische entlang der Loggia angeordnet und kann bei Bedarf abgetrennt werden. Mit einem separaten Wohnzimmer wird ein «Extra-Zimmer» zur Verfügung gestellt, welches eine grosse Flexibilität für die Nutzung der Wohnung ermöglicht. Die Wohnungen sollen mit diesen einfachen aber präzisen Ideen einer Vielzahl von Lebensformen Platz geben und den Bezug zur Umgebung intensivieren. Gemäss Leitfaden der PWG werden die Wohnungen einfach aber robust materialisiert und sollen eine wohliche Atmosphäre ausstrahlen.

Das Untergeschoss beherbergt den Schutzraum, die Keller, Technikräume sowie die Waschküche mit zwei Trockenräumen. Die neue Einstellhalle mit 14 Parkplätzen befindet sich zwischen dem Neubau und dem bestehenden Gebäude. Dies ermöglicht ein zukünftiges Weiterbauen, wenn die Liegenschaft Hädrichstrasse 12 einem Ersatzneubau weichen sollte. In beiden Fällen wird die Einstellhalle unter die Hochbauten geschoben. Im Falle des bestehenden Gebäudes soll für diese Massnahme nicht in die Primärstruktur eingegriffen werden. Im Falle des Neubaus werden die vertikalen Lasten über präzise gesetzte Stützen abgetragen. Die übrigen Räume im Untergeschoss der Hädrichstrasse 12 können als Lagerfläche oder informelle Hobbyräume / Gemeinschaftsraum verwendet werden.

Der Wohnungsmix wird weitgehend erfüllt und wurde ergänzt. Es werden 18 Wohnungen, von 2.0 Zimmer bis 5.5 Zimmer, angeboten. Um das Grundstück optimal auszunutzen werden statt die Wohnungsanzahl zu vergrössern zwei 5.5 Zimmer Wohnungen (statt 4.5) angeboten und zwei Wohnungen um ein halbes Zimmer erweitert.



Diagramm Flexibilität Wohnungen

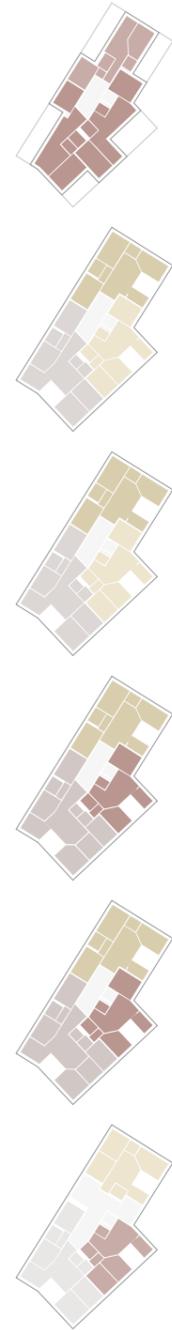


Diagramm Wohnungsspiegel

Typ	Anzahl
2.0-ZWG	2
2.5-ZWG	4
3.0-ZWG	3
3.5-ZWG	4
4.0-ZWG	1
4.5-ZWG	2
5.5-ZWG	2
TOTAL	18



2. Obergeschoss 1:200



1. Obergeschoss 1:200



Perspektive Übergang Essenzimmer - Wohnen

Statik

Sämtliche Decken sind in Stahlbeton und lagern auf Stahlbetonstützen, Stahlbetonwänden und Einsteinauerwerkswänden. Der Attikaboden wird teilweise als Abfangdecke ausgebildet. Die durchgehenden Auflager der restlichen Geschosse sind so angeordnet, dass die maximalen Spannweiten 6 m betragen. Diese Auflagerpunkte können als Stützen ausgebildet werden und tragen so zu einer grossen Flexibilität für zukünftige Wohnungsgrundrissanpassungen bei. Die abzufangenden Lasten auf die Erdgeschossdecke sind klein und können über Stahlbetonscheiben zurück auf die Hauptstruktur geleitet werden. Der Kern als aussteifendes Element in Stahlbeton ist optimal gesetzt, um sämtliche Torsionskräfte zu minimieren. Das Tragstrukturkonzept ist äusserst optimiert und dadurch sehr wirtschaftlich. Es werden sämtliche Brandschutz- und Schallanforderungen erfüllt. Durch flache Untersichten der Decken kann der Rohbau wirtschaftlich und schnell erstellt werden.

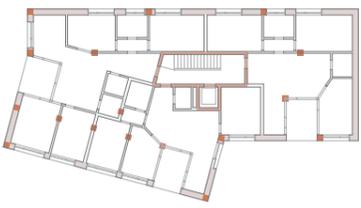


Diagramm Statik

- Aussteifender Treppenkern Beton
- Punktlasten Beton
- Tragendes Einsteinauerwerk

Haustechnik

Heizung/Kühlung: Das EWZ betreibt im Raume Flurstrasse ein Anergienetz. Dies steht als Quelle für eine Wärmepumpe zur Verfügung. Für die Raumwärme sorgt eine Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung. Für die Warmwassererwärmung wird eine Frischwasserstation vorgesehen. Über das Anergienetz besteht die Möglichkeit einer passiven Kühlung, ohne Einsatz einer Kältemaschine. Über die Fussbodenheizung kann im Sommer die Wärme in den Räumlichkeiten abgeführt und ein um ca. 2-3 °C kühleres Raumklima erreicht werden.

Lüftung: Für die Nebenräume / WC / Dusche / Bad sind Fortluftventilatoren, angeschlossen im Einrohrsystem, vorgesehen. Die Fortluft wird über Dach geführt. Die Ersatzluft strömt aus den umliegenden Räumen nach. Für die Küchen ist ein Anschluss an den Dampfzug vorgesehen. Die Fortluft wird über Dach geführt. Zur Gewährleistung des Betriebes, ist für die Ersatzluftnachströmung, ein Fenster zu öffnen. In der Tiefgarage sind die Voraussetzungen für eine natürliche Lüftung, über Öffnungen ins Freie, nicht sinnvoll. Deshalb wird die Tiefgarage mechanisch be- und entlüftet und mit einer CO-Überwachung ausgestattet.

Sanitär: Ver- und Entsorgung der Sanitärapparate mit Kalt-, Warm- und Schmutzabwasser. Das Abwasser wird über Anschluss- und Fallleitungen an die öffentliche Kanalisation entsorgt. Das Regenwasser wird, wenn möglich, direkt auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht.

Elektro: Die Erschliessung des Starkstroms erfolgt ab dem öffentlichen Netz in die Elektrozentrale und anschliessend mit einer Elektro-Hauptverteilung pro Treppenhaus. Kabeltrassen werden zu den Elektrosteigzonen geführt. In den Wohnungen werden die Erschliessungen und Installationen UP vorgesehen, in den Kellerräumen AP. Es wird darauf geachtet, dass sich keine Steigzonen und Verteilungen angrenzend an Schlafräume befinden. Sämtliche Beleuchtungskörper sollen mit dauerhaften und guten LED Technik ausgestattet sein. Die Erschliessung der Kommunikationsmittel soll durch ZüriNet-Glasfaser erfolgen.

Optional und nach Bedarf könnte eine PV-Anlage mit 10Wp pro m² EBF einen Beitrag zum Ziel der 2000 Watt Gesellschaft leisten. Der Platzbedarf auf dem Dach ist dafür ausreichend. Für den Eigenverbrauch könnte das Modell «EWZ split» vorgeschlagen werden.

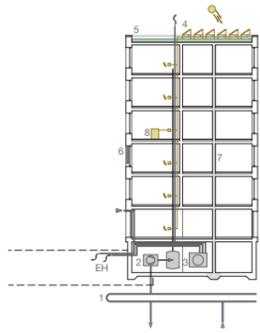
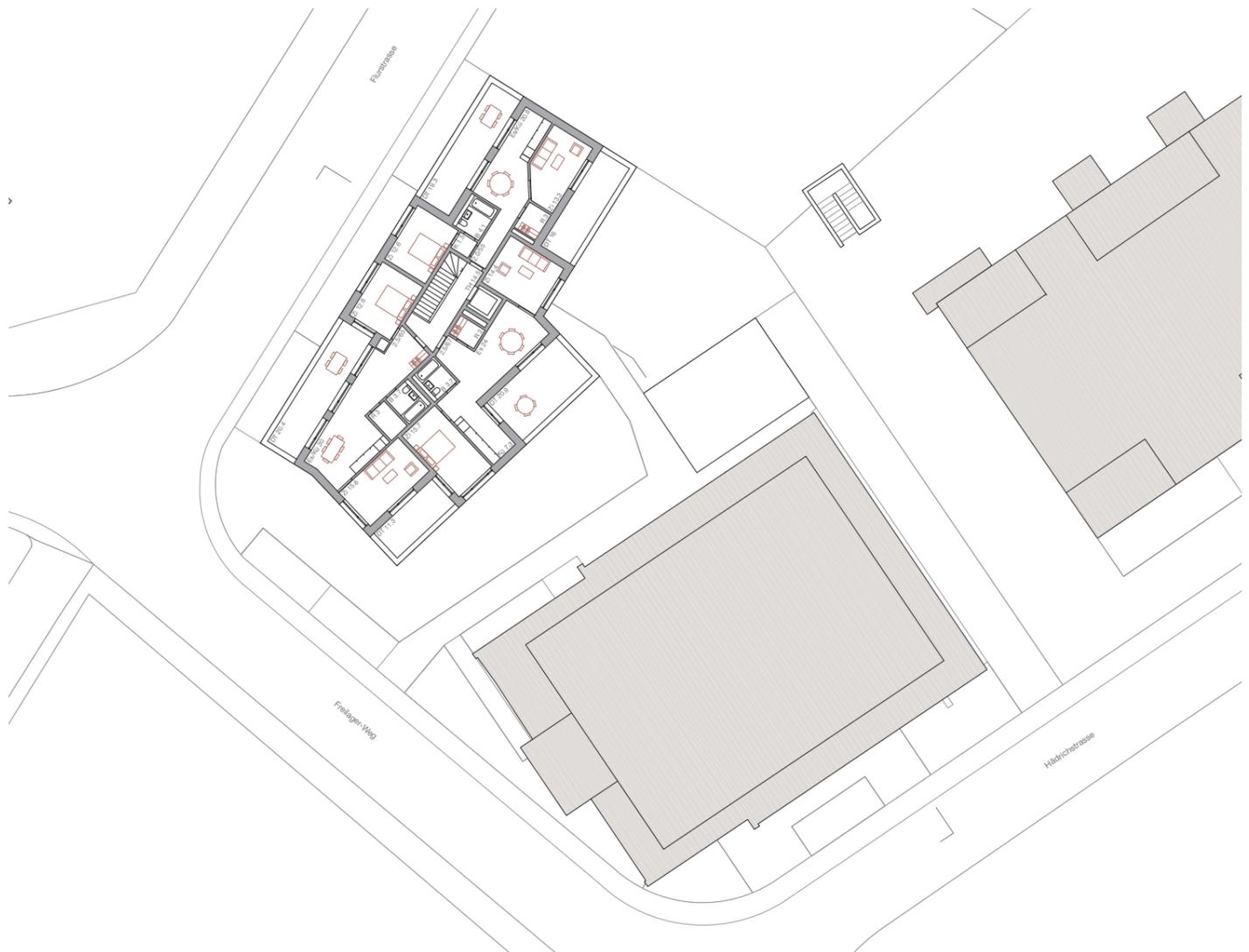
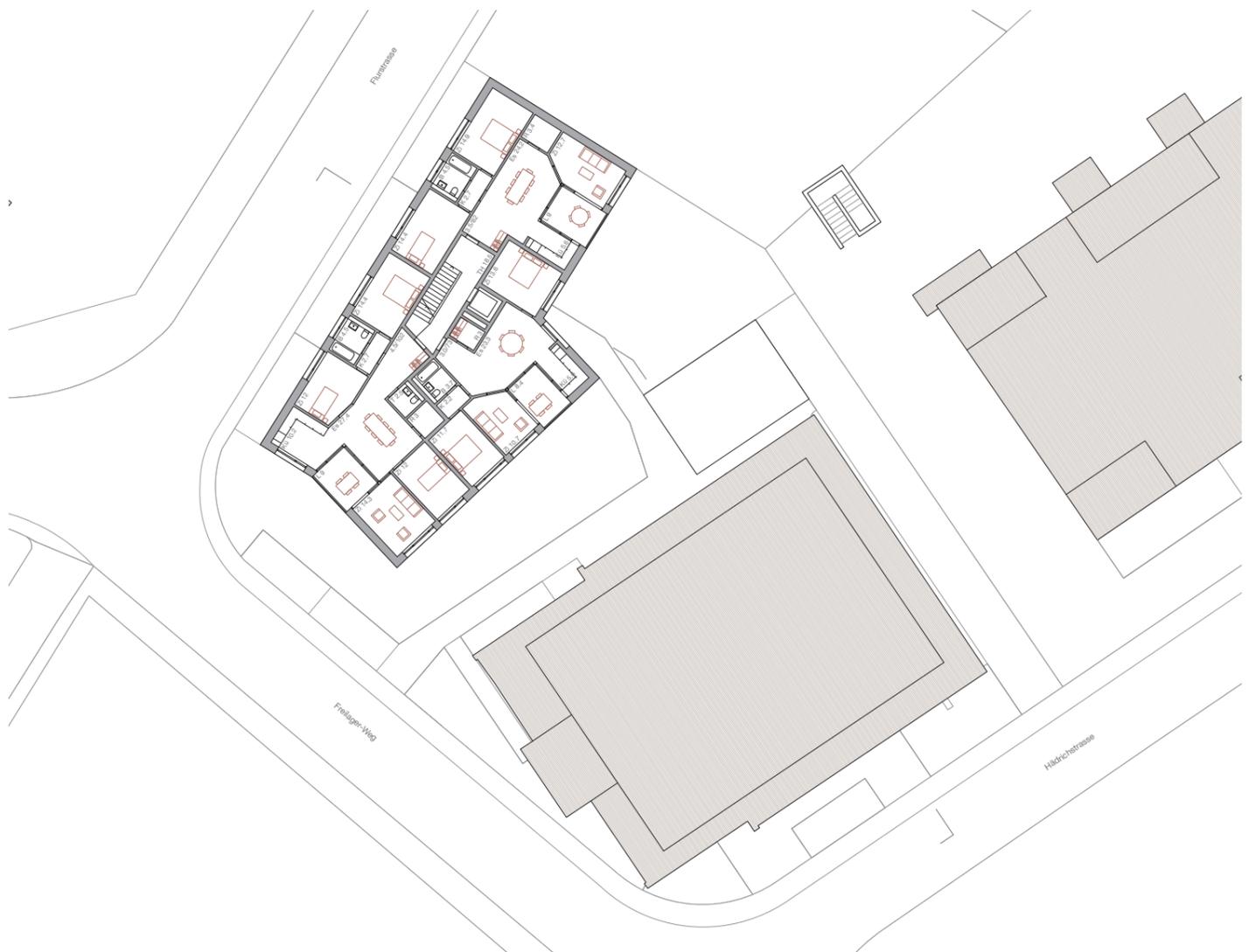


Diagramm Haustechnik/Nachhaltigkeit

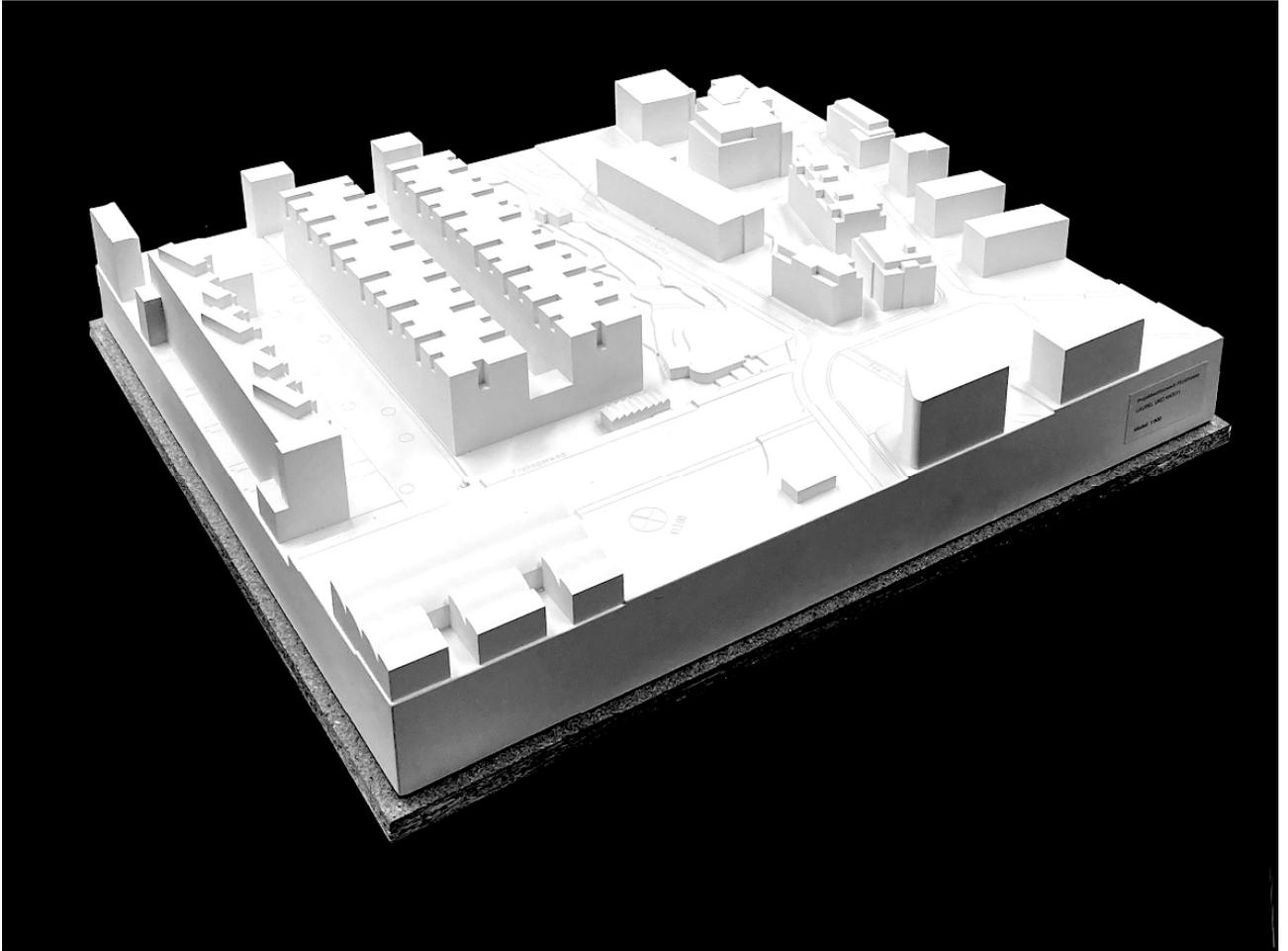
- 1 Anergienetz
- 2 Heizzentrale mit Wärmepumpe und Wärmespeicher und Frischwasserstation
- 3 Lüftungszentrale Einstellhalle
- 4 Photovoltaik-Anlage Dach (Optional)
- 5 Begrünung Dachfläche als ökologischer Ausgleich/Retention Regenwasser
- 6 Ausserliegender Sonnenschutz
- 7 Optimierung statisches System zur Vermeidung von grauer Energie
- 8 Energieeffiziente Küchengeräte



Dachgeschoss 1:200



4. Obergeschoss 1:200



Modell «Laurel und Hardy»

Projekt 6 / Turmalin

3. Rang/3. Preis

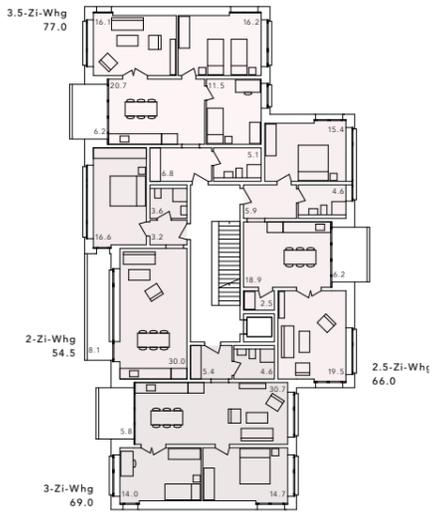
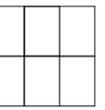
Die Projektverfasser nehmen mit der Setzung und der Ausformulierung des Wohnhauses auf den heterogenen Kontext Bezug und verleihen dem Neubau an dieser exponierten Lage eine Eigenständigkeit und Präsenz. Mit einem vertikal gestaffelten Baukörper und einer «figurativen» Fassade erzeugt das Volumen Rücksprünge an der West- und Ostfassade. Es schafft dadurch geschickt eine Eingangssituation von der Flurstrasse her sowie einen grosszügigen, gemeinsam mit dem benachbarten Gebäude nutzbaren Hof. Die dezidierte Betonung dieser Rücksprünge durch eine entsprechende Fassadengestaltung und Dachausbildung erzeugt jedoch den irreführenden Eindruck von zwei nebeneinanderstehenden Häusern anstatt eines grossen Wohnhauses. Dies steht im Widerspruch zur Grundrisstruktur.

Der Zugang des Hauses erfolgt von der Flurstrasse und bietet einen geräumigen Erschliessungsbereich für drei Wohnungen und ein kompaktes, innenliegendes Treppenhaus. Im Erdgeschoss wird die angestrebte natürliche Belichtung der Treppe aufgrund der Gebäudehöhe kaum wahrnehmbar sein. Der Hofzugang erfolgt über den gemeinschaftlichen Waschraum. Dieser Zugang wirkt etwas beiläufig, und man wünscht sich hier einen flüssigeren und direkteren öffentlichen Charakter mit selbstverständlicher Überlagerung von gemeinschaftlichen Nutzungen und Hofbezug. Die Erdgeschosswohnungen haben aufgrund ihrer Ebenendigkeit alle einen direkten Aussenanschluss. Die Umgebungsgestaltung mit den abschirmenden Hecken überzeugt hingegen nicht.

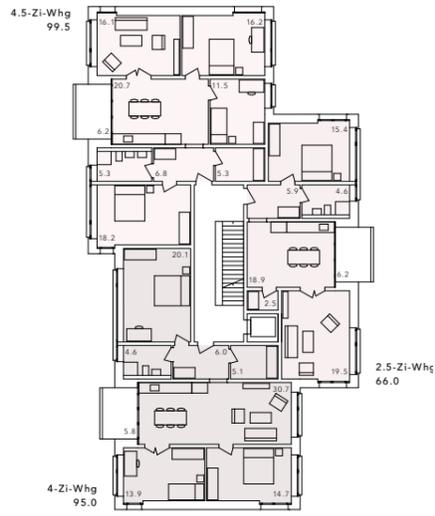
Die Wohnungen werden drei- oder vierspännig erschlossen. Die Grundrisse verfügen über eine klare räumliche Strukturierung mit quer zum Gebäude angeordneten Raumschichten und gut proportionierten Räumen. Dieser interessante Ansatz führt zu sehr klar und systematisch organisierten Grundrissen, die weitgehend ohne Korridore auskommen. Die Wohnungen werden jeweils über einen grosszügigen Eingangsbereich mit angrenzenden Nebenräumen betreten, und man gelangt von dort in die angrenzenden Raumschichten. Die zentrale Wohnküche wird über eine halb eingezogene Loggia belichtet, was bei 2,5 m Raumhöhe zu etwas knapper Belichtung im Innern führen könnte. Qualität entsteht aus den mehrheitlich abtrennbaren Wohnräumen und den natürlich belichteten Bädern. Allerdings bräuchte es bei den grösseren Wohnungen eine zweite Nasszelle, um den Nutzungsansprüchen einer Vollbelegung gerecht zu werden. Durch mehrfache Fassadenversprünge sind viele Zimmer über Eck ausgerichtet und erhalten zusätzliche Ausblicke nach Norden und Süden. Dies führt teilweise jedoch auch zu unerwünschten Einblicken in die benachbarte Wohnung. Die Dachausbildung des Attikas in Leichtbau ist nachvollziehbar. Allerdings wirkt die formale Gestaltung aus Schräg- und Flachdach mit grossen Gauben nicht überzeugend. Zudem führen die Dachschrägen zu weniger effektiv nutzbarem Wohnraum als in den Grundrissen gezeigt.

Das Projekt braucht zur Umsetzung des Programms relativ viel Geschossfläche. Auch die Personenfläche (Energiebezugsfläche pro Person bei Mindestbelegung) ist mit 54 m²/Person nicht besonders flächensuffizient. Die vorwiegend dreispännige Erschliessung ist effizient gelöst. Das Projekt überzeugt mit kompaktem Baukörper und einfachem, durchgängigem Tragkonzept. Der Massivbau mit einem gedämmten Einsteinermauerwerk an den Fassaden dürfte für Beständigkeit sorgen. Geschickt gelöst ist der Wechsel zum Holzelementbau im Attikageschoss. All dies führt zu guten Erstellungswerten. Auch im Betrieb darf dank der guten Gebäudehüllzahl und dem guten Dämmstandard mit einem tiefen Heizwärmebedarf gerechnet werden. Die Gruppierung der Nasszellen und Küchen führt zu einer effizienten Medienerschliessung der Wohnungen. Das Lüftungskonzept zeigt interessante Ansätze. Das Projekt weist eine eher grosse Geschossfläche auf und hat eine durchschnittlich kompakte Gebäudehülle. Insgesamt resultiert ein mittlerer Kostenkennwert pro Quadratmeter Hauptnutzfläche.

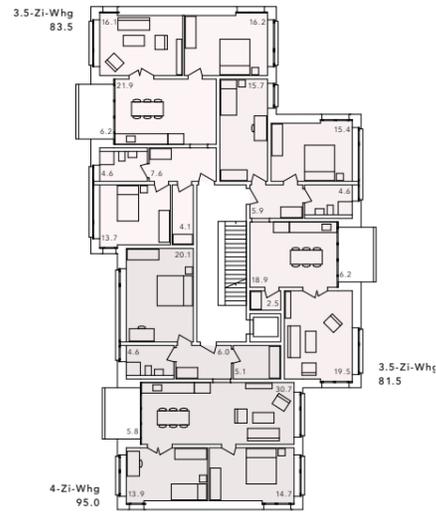
Beim Projekt «Turmalin» handelt es sich zusammenfassend um ein sorgfältig geplantes Wohnhaus mit einer interessanten Grundrisstypologie und hohen räumlichen Qualitäten. Leider stehen die Fassadengestaltung und die Ausformulierung der Dachform im Widerspruch zu der inneren räumlichen Strukturierung und führen zu einem uneinheitlichen Gesamteindruck.



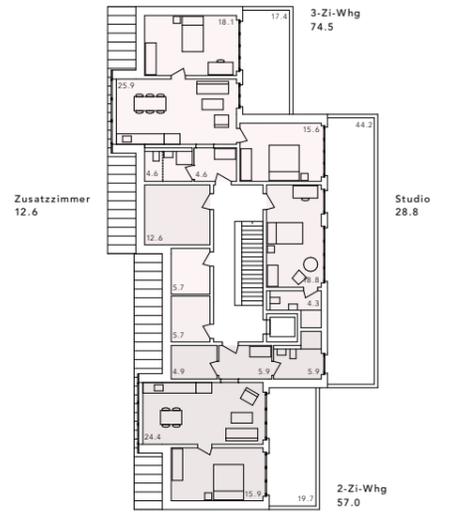
1. Obergeschoss



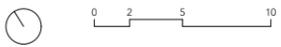
2. und 3. Obergeschoss

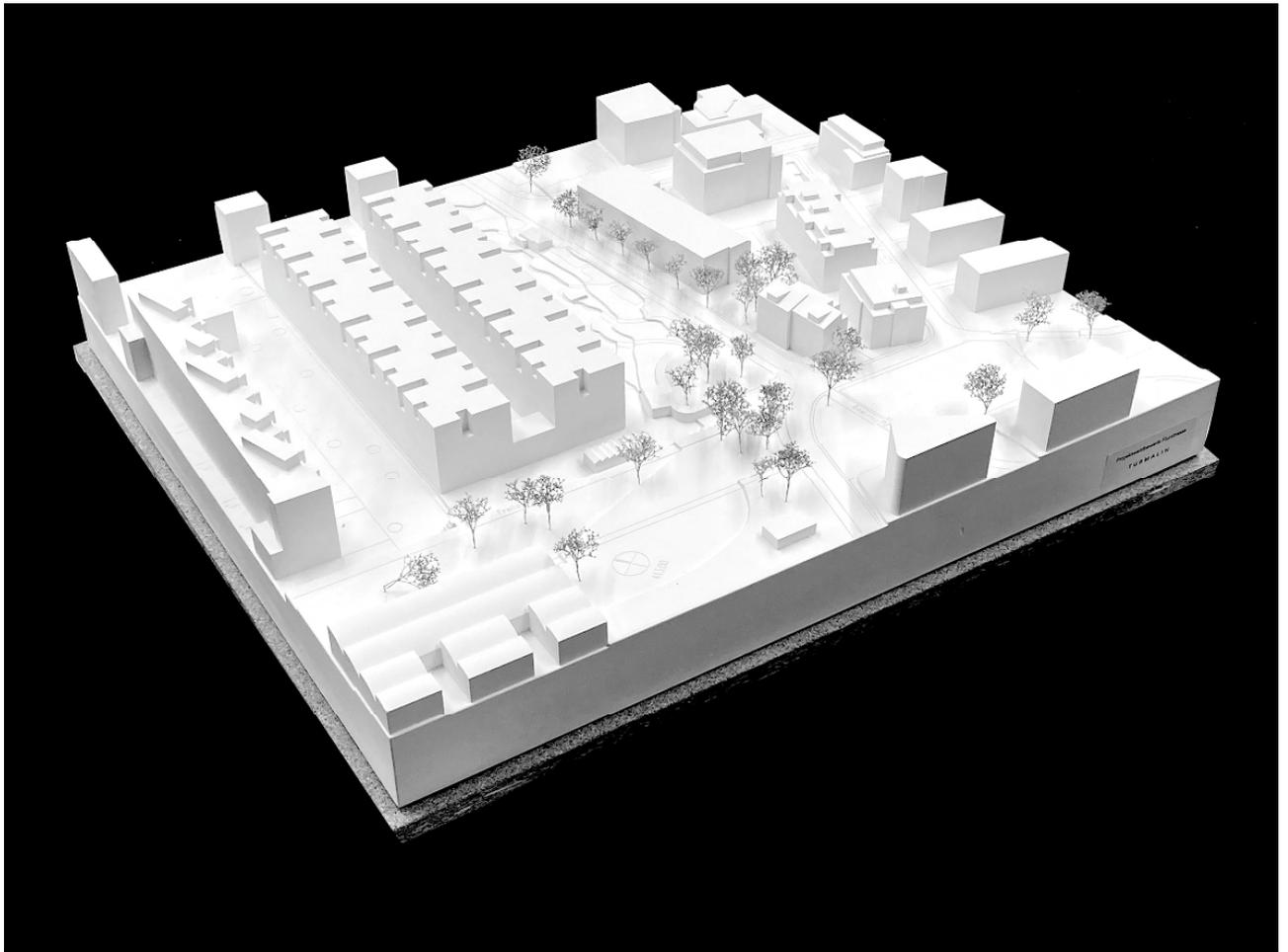


4. Obergeschoss



Dachgeschoss





Modell «Turmalin»

Projekt 1 / In guter Gemeinschaft

Der elegant schmale Baukörper fügt sich selbstverständlich in die städtebauliche Situation ein. Die präzise asymmetrische Anordnung des Attikageschosses unterstützt die gute Einbindung in den Kontext.

Die interessante zentrale Idee des Projektes ist die aussenliegende, gemeinschaftliche Erschliessung aller Wohnungen. Das Erschliessungskonzept ist sehr prägend und tritt als zentrales Element des Aussenraums in Erscheinung. Die Treppe mit Lift nimmt die Mitte des aufgespreizten Hofes ein und soll später auch den Ersatz des Bestandbaus erschliessen.

Dieses Erschliessungskonzept an sich ist sehr spannend. Jedoch vermag es aufgrund der schmalen Stege und knapp bemessenen Privatzenen vor den Wohnungen nicht als Gemeinschafts- und Begegnungszone zu überzeugen. Dass diese hofseitige Ausrichtung des Hauses der Adressierung zum Strassenraum und zur prominenten Kopfsituation keinerlei Antwort gibt, ist schade. Nicht einmal die Fassade im Erdgeschoss wird differenziert, um den Bezug zur Stadt zu stärken.

Die Grundrisse sind klar in eine Zimmerschicht zur Strasse und in eine Wohnraumschicht zum Hof gegliedert. Entsprechend gelangt man direkt über die Aussenerschliessung in den Wohnraum mit den angegliederten Garderoben. Geschickt wird der 45-Grad-Winkel genutzt, um die Zimmertüren vom Wohnraum nischenartig abzutrennen und eine räumliche Grosszügigkeit zu erlangen. Dies erschwert jedoch unweigerlich die Möblierbarkeit und Nutzbarkeit der Zimmer. Im Erdgeschoss schaffen Raumausstülpungen attraktive Wohnraumvergrößerungen, die darüber als Terrassen dienen und dem Hofraum einen zusätzlichen «menschlichen Horizont» verleihen. Die abgewinkelten Küchen schaffen in einigen Wohnungen eine gute Raumzonierung, in anderen aber unbrauchbare Raumecken. Die Möglichkeit, das Wohnzimmer als zusätzliches Schlafzimmer abtrennen zu können, wird begrüsst. Das Prinzip funktioniert leider nicht immer, da der Raum auch der Erschliessung dient.

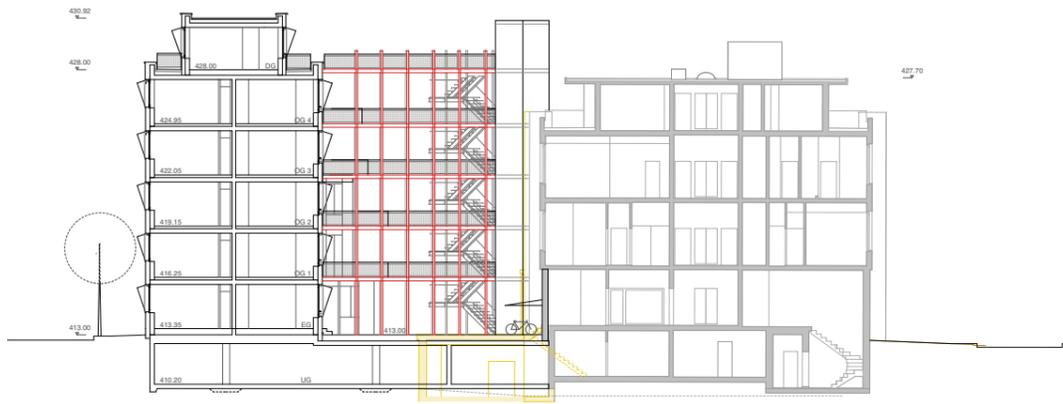
Das statische Grundprinzip mit tragenden Längswänden und durchgehend gerasterten Fassaden ermöglicht, über die Geschosse die unterschiedlichen Wohnungsgrössen anzubieten. Die Wohnungstrennwände liegen geschossweise nicht übereinander. Dies erhöht die Komplexität bei den Steigzonen und führt zu Mehrkosten.

Der Ausdruck des Gebäudes sucht eine Antwort auf das heterogene Quartier. Die Ambivalenz zwischen dem Bürocharakter der Fassade und den bunten, wohnlich anmutenden Akzenten ist ein spannender Ansatz.

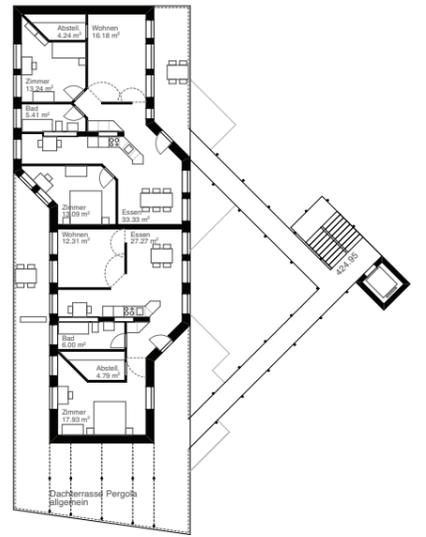
Das Projekt generiert dank der aussenliegenden Erschliessung eine tiefe Energiebezugsfläche. Auch die Personenfläche (Energiebezugsfläche pro Person bei Mindestbelegung) liegt mit 49 m²/Person im günstigen Bereich. Suboptimal ist hingegen der Lösungsvorschlag für das Untergeschoss, das vergleichsweise gross ausgelegt wird. Eine geradlinige Lastableitung fehlt, dadurch wird das Tragkonzept aufwendig und teuer. Ebenso führen die ungünstige Kompaktheit des sehr schlanken Baukörpers und die aufwendige Materialisierung zu hohen Erstellungswerten. Für einen tiefen Heizwärmebedarf ist der Dämmstandard zudem eher knapp bemessen. Das Lüftungskonzept lässt eine Auseinandersetzung mit dem Nutzerverhalten vermissen und überzeugt nicht.

Das Projekt weist eine kleine Geschossfläche auf, aber im Vergleich das grösste Untergeschoss. Die Erschliessung erfolgt über grosse Aussengeschossflächen. Das Projekt hat die grösste Gebäudehülle. Insgesamt resultiert ein hoher Kostenkennwert pro Quadratmeter Hauptnutzfläche.

Das Projekt hat sowohl städtebaulich als auch in seiner Erschliessungs- und Organisationsidee hohes Potenzial, das jedoch in der Ausarbeitung nicht zu einem überzeugenden Resultat geführt hat.



Querschnitt A 1:200



5. Obergeschoss 1:200

3.5 Zi-Wohnung
85 m²

2.5 Zi-Wohnung
68 m²

2.0 Zi-Wohnung
58 m²

3.0 Zi-Wohnung
74 m²

2.0 Zi-Wohnung
51 m²

2.0 Zi-Wohnung
56 m²

3.0 Zi-Wohnung
73 m²

3.0 Zi-Wohnung
75 m²

4.0 Zi-Wohnung
94 m²

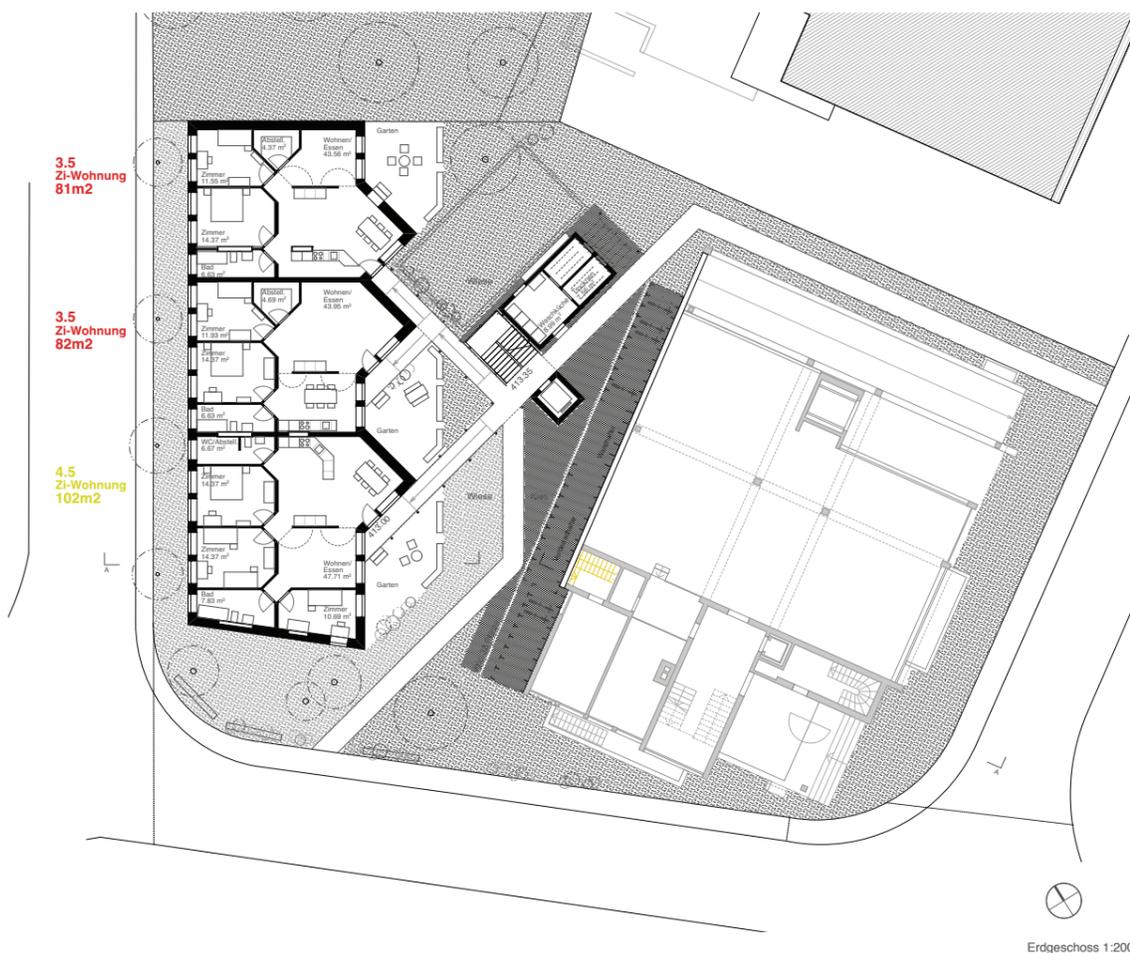
3.0 Zi-Wohnung
73 m²

2.5 Zi-Wohnung
60 m²

4.0 Zi-Wohnung
91 m²

4.5 Zi-Wohnung
99 m²

1./2. Obergeschoss 1:200

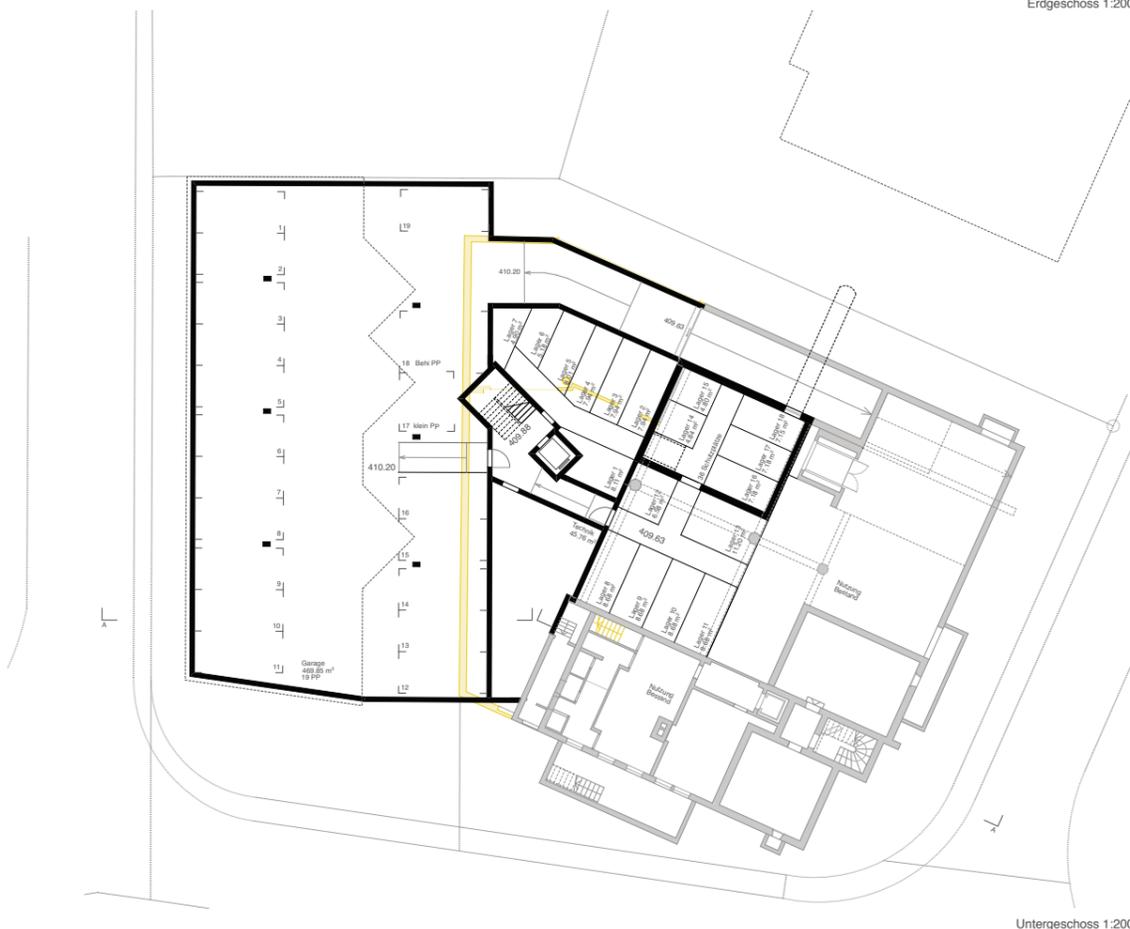


Erdgeschoss 1:200

3.5 Zi-Wohnung
81 m²

3.5 Zi-Wohnung
82 m²

4.5 Zi-Wohnung
102 m²

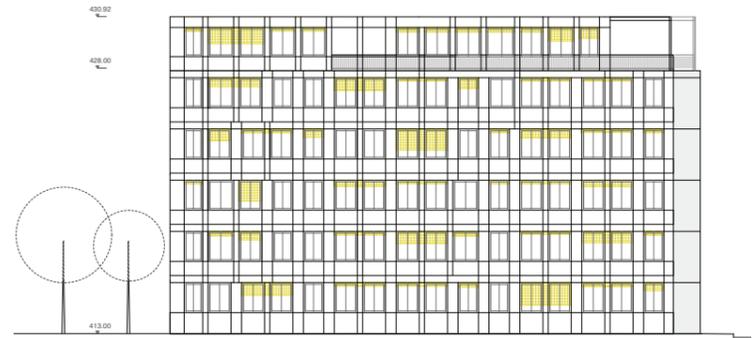


Untergeschoss 1:200

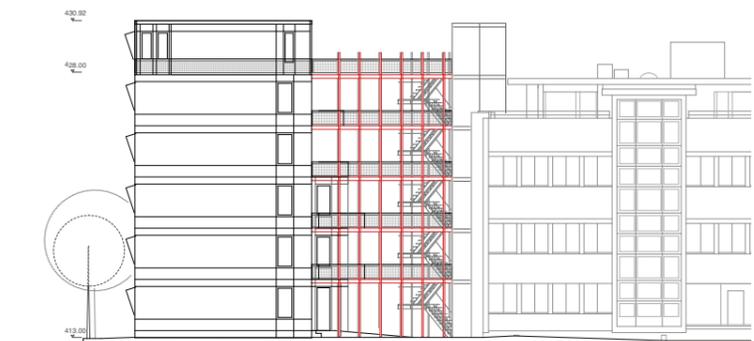




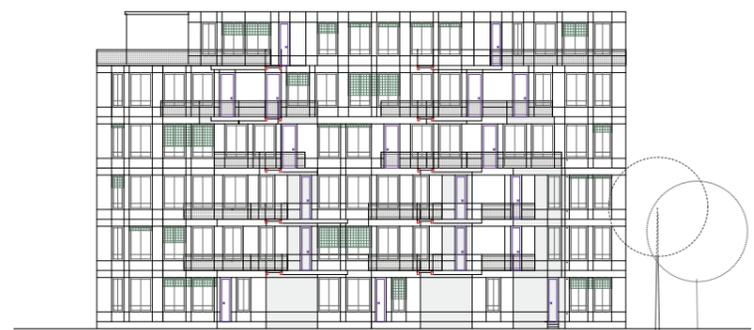
Erschliessung und Begegnungsort



Ansicht Nordwest 1:200



Ansicht Südwest 1:200



Ansicht Südost 1:200

Energie

2000-Watt Gesellschaft

Gebäudehülle / Betriebsenergie

Die Kompaktheit des Gebäudes ist maximiert, indem die oberirdische Hüllfläche minimiert wird, was zu einer günstigen kleinen Gebäudehüllzahl führt. Die klar strukturierte Untergeschossfläche mit der Einstellhalle wird minimal gehalten und ein geringes Aushubvolumen ermöglicht, was als eines der wesentlichsten Nachhaltigkeitskriterien gilt. Der tiefe Heizwärmebedarf wird neben der Kompaktheit mit gut gedämmten Bauteilen (U -Werte $\leq 0.15 \text{ W/m}^2\text{K}$) und der konsequenten Lösung von Wärmebrücken (z.B. Erschliessung als selbstständiger getrennter Baukörper ohne Kragplattenanschlüsse) erreicht. Mit der Kombination aus gut gedämmter Gebäudehülle und hochwertigen Fenstern mit 3-fach Isolierverglasung (U_g -Werte $\leq 0.6 \text{ W/m}^2\text{K}$, Fenster $U_w \leq 0.9 \text{ W/m}^2\text{K}$) wird zudem eine sehr hohe Behaglichkeit erreicht.

Mit der geringen Gebäudetiefe wird eine gute Möglichkeit zur Querlüftung geschaffen. Im Sinne einer Low-Tech Energiekonzeption wird daher auf eine Komfortlüftung verzichtet, die Wärmeverluste über die Fensterlüftung kann aber mit der geschaffenen Möglichkeit einer „Stosslüftung“ minimiert werden. Die Kombination der Wärmeerzeugung mittels Erdsonden und einer grossen Photovoltaikanlage ermöglicht eine vollständig erneuerbare Energieerzeugung und dadurch einen sehr tiefen Betriebsenergieaufwand.

Erstellungenergie und Bauökologie
Der kompakte Baukörper und die klare Trags-

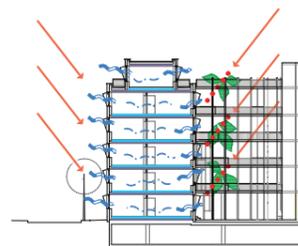
struktur ermöglicht eine flexible innere Raumaufteilung mit nichttragenden Wänden, so dass ein zukunftsgerichtetes und bauökologisch wertvolles Gebäude entsteht. Mit der einfachen durchgehenden Lastabtragung bis ins Untergeschoss wird ein wirtschaftliches und ressourcenschonendes Projekt möglich.

Zielerreichung 2000-Watt-Gesellschaft

Die Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft resp. SIA Effizienzpfad Energie wird insbesondere durch die folgenden erwähnten Faktoren erreicht:

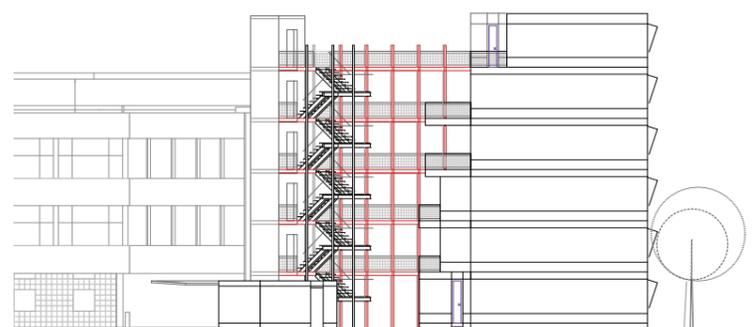
- Kompakte gut gedämmte Gebäudehülle mit geringem Heizwärmebedarf
- Erneuerbare Energieerzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpe und ergänzender Solaranlage zur Eigenstromproduktion ermöglichen einen geringen Betriebsenergiebedarf
- Mit der ressourcenschonenden Bauweise infolge kompakter Bauweise, einfache Lastabtragung sowie bauökologischer Baumaterialien wird eine geringe Erstellungenergie erzielt
- Der Faktor Mobilität kann durch die Auftraggeberschaft noch weiter verbessert werden, indem im UG Elektroladestationen eingebaut werden, respektive das Carsharing gefördert wird

Mit den geplanten Massnahmen können die drei Faktoren „Erstellungenergie“, „Betriebsenergie“ sowie „Mobilität“ im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft minimiert werden.



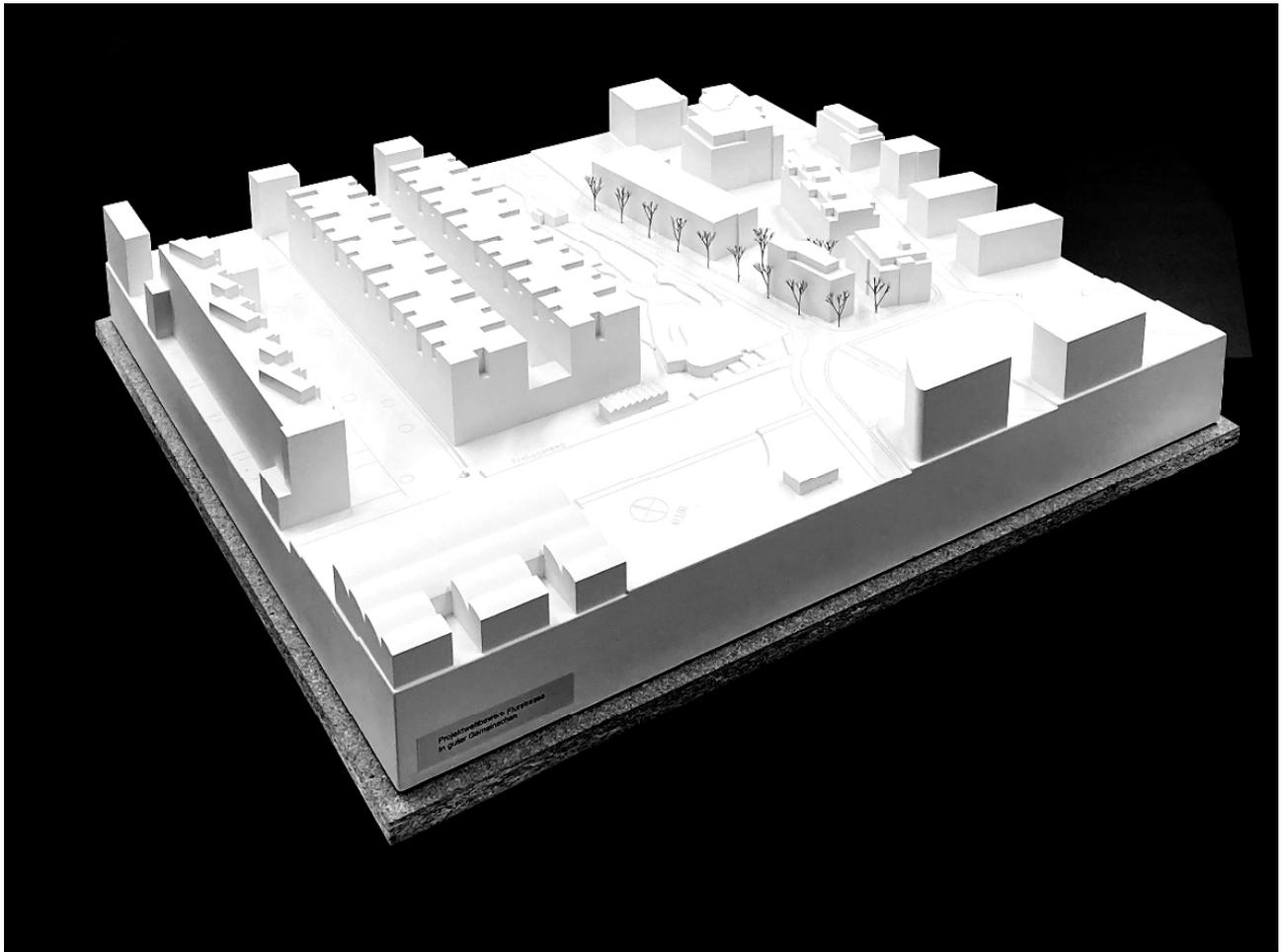
- gefilterte Sonneneinstrahlung auf Südwestseite
- gewünschte, volle Sonneneinstrahlung auf Nordwestseite
- Querlüftung über beide Fassadenseiten
- Freecooling über Bodenheizung im Sommer
- Speichermaße Stahlbetondecke
- Pflanzenbränke Erschliessung - Beschattung im Sommer, Lichteinfall im Winter

Klimaeffizienz



Ansicht Nordost 1:200





Modell «In guter Gemeinschaft»

Projekt 2 / Dicke Freunde

Die Verfasser setzen einen kompakten Baukörper so an die Ecke Flurstrasse / Freilagerweg, dass zusammen mit dem bestehenden Gewerbegebäude eine winkelsymmetrische Situation entsteht. Dabei wird ein sich verengender Zwischenraum als Hofraum ausgebildet, der als gemeinsamer Aussenraum genutzt werden kann. Das Volumen hält zur nördlichen Nachbarsparzelle den Grundabstand ein, was die Verwandtschaft zum Gewerbebau unterstützt und einen durchgehenden Umraum schafft. Diese einfache und im städtebaulichen Kontext schlüssige Setzung unterstützen eine kohärente Positionierung des Hauszuganges an der Flurstrasse und die Definition eines halböffentlichen Aussenraums vor dem multifunktional genutzten Trockenraum.

Das Grundkonzept für die innere Organisation des Projektvorschlages bildet die Anordnung der gemeinschaftlich genutzten Räume beim Hauseingang und auf dem Dach. Der Eingangsbereich und der über eine transparente Verglasung räumlich verbundene Waschsalon schaffen auf elegante Weise eine informelle Begegnungszone auf der Stadtebene, die sich über die Mehrfachnutzung des Trockenraumes und des Vorbereichs auch für weitere gemeinschaftliche Aktivitäten nutzen lässt. Zwei mit hohen Umfassungsmauern seitlich geschlossene, aber zum Himmel offene Dachterrassen, auf denen verschiedenste gemeinschaftliche Aktivitäten denkbar sind, ergänzen dieses Angebot auf komplementäre Weise.

Eine sehr kompakte und effiziente Treppenanlage ohne Tageslicht erschliesst mehrheitlich vier Wohnungen pro Geschoss. Die Wohnungen gliedern sich in zwei leicht unterschiedliche Typologien. Sie unterscheiden sich hauptsächlich bei den Küchen: grosszügige Wohnküche vs. kompakte Arbeitsküche. Diese Unterscheidung schafft die gewünschte Differenzierung der Wohnungsgrössen. Jedoch führt sie auch zu grossen Unterschieden in der Raumqualität der Wohnung. Entsteht bei den Wohnungen mit den Wohnküchen ein durchaus schöner Raumfluss und ein grosszügiger Raumeindruck, wirkt die andere Wohntypologie mit der nur eingeschränkt als Essbereich nutzbaren Küche viel zu eng und lässt eine Mehrfachnutzung der Räume entweder als Wohn- oder Schlafräum kaum zu. Die privaten Aussenräume sind zwar als attraktive Eckbalkone konzipiert, können aber von der Küche her nur über einen Individualraum oder abgeschlossenen Wohnraum erreicht werden. Dies schränkt die Nutzbarkeit gerade in einer möglichen WG-Konstellation empfindlich ein. Die geschlossenen Wandscheiben auf der Nord- und Südfassade des Gebäudes schaffen im Innenraum klare Defizite bezüglich Raumbelichtung.

Die eigenwillige Interpretation des Dachgeschosses als komplexe Kombination von Sattel- und Flachdach erscheint im heterogenen städtebaulichen Umfeld zwar als eigenständiger Ausdruck, ist aber aus baurechtlichen Gründen in dieser Form nicht bewilligungsfähig.

Das Projekt weist im Vergleich die grösste Geschossfläche auf, erreicht jedoch durch die sehr kompakte Gebäudehülle einen guten Kostenkennwert. Aufgrund der hohen Geschossfläche kann die Energiebezugsfläche pro Person bei Mindestbelegung nicht wirklich als flächensuffizient bezeichnet werden. Das Tragkonzept wiederum zeigt eine geradlinige und einfache Lastableitung, und die in einer Hybridbauweise ressourceneffizient angedachte Materialisierung erreicht eine hohe Beständigkeit. Auch die gut strukturierte Medienschliessung mit vier durchgängigen Steigzonen und meist nur einer Steigzone pro Wohnung wird positiv bewertet. Einzig das Lüftungskonzept mit rein natürlicher Lüftung erfüllt die hohen Ansprüche an Nachhaltigkeit nicht.

Beim Projekt «Dicke Freunde» handelt es sich um einen sehr sorgfältig entwickelten Lösungsvorschlag. Neben der guten städtebaulichen Setzung und der stimmigen konstruktiven Umsetzung überzeugt er vor allem bei der Umsetzung der gemeinschaftlich genutzten Räume im Gebäude. Die Grundrissgestaltung der Wohnungen hingegen weist einige wesentliche Unstimmigkeiten auf.



Dicke Freunde

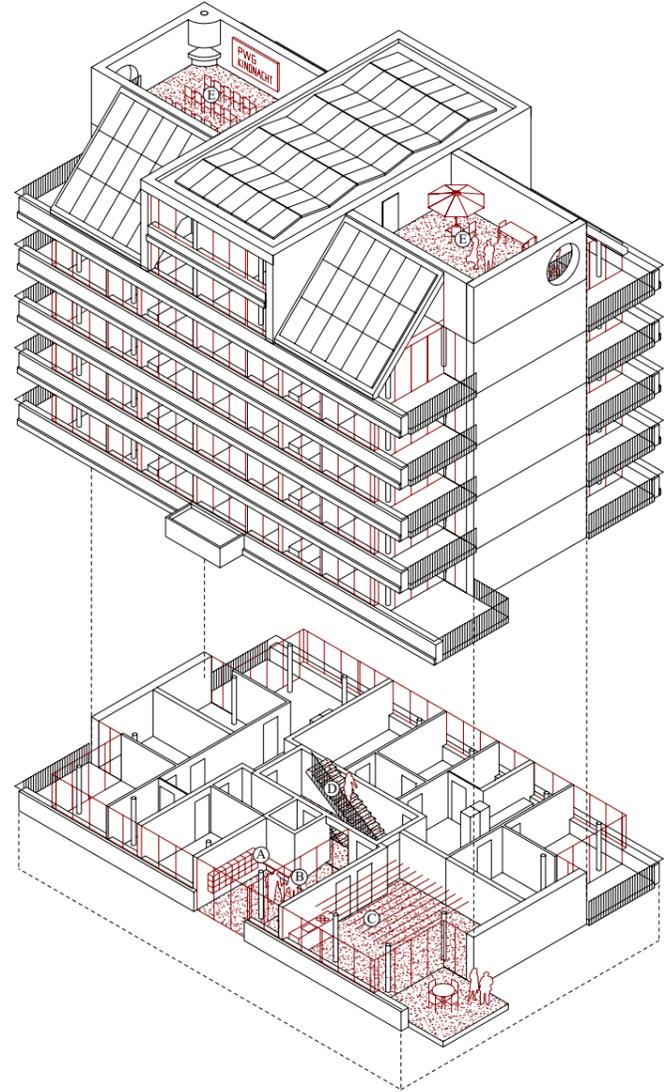
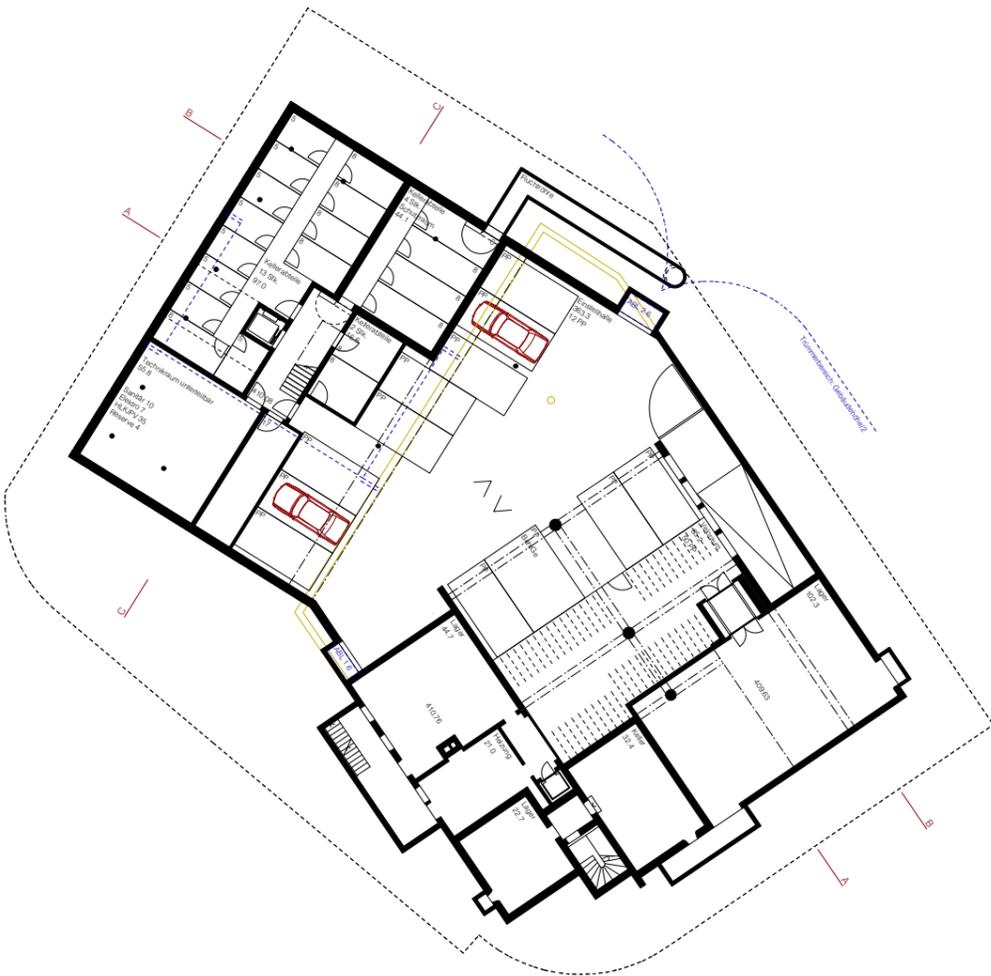


1. und 2. Obergeschoss 1:200



3. und 4. Obergeschoss 1:200



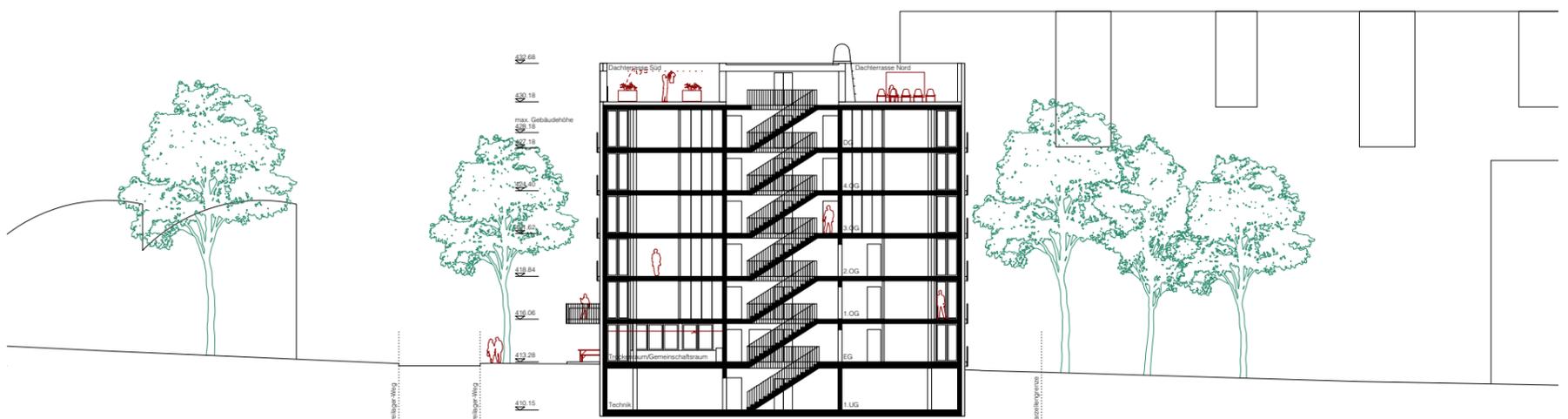


Eingang, Waschen und Trocknen – Zusammen mehr
Ein Vordach markiert die Eingangshalle (A) mit Zugang zum Treppenhaus oder in die einschleibbare Waschküche (B). Kurze Treppen werden gefördert. Durch die Waschküche oder über das Treppenhaus sind Trockenräume (C) und der Aussenraum erschlossen. Die Doppelnutzung der teilzeitig genutzten Trockenräume als Gemeinschaftsraum wird mit einer eingebauten Teeküche gefördert. Kleine Anpassungen verbinden die einfachen Funktionsräume zu einem hausinternen, belebten Gemeinschaftsbereich.

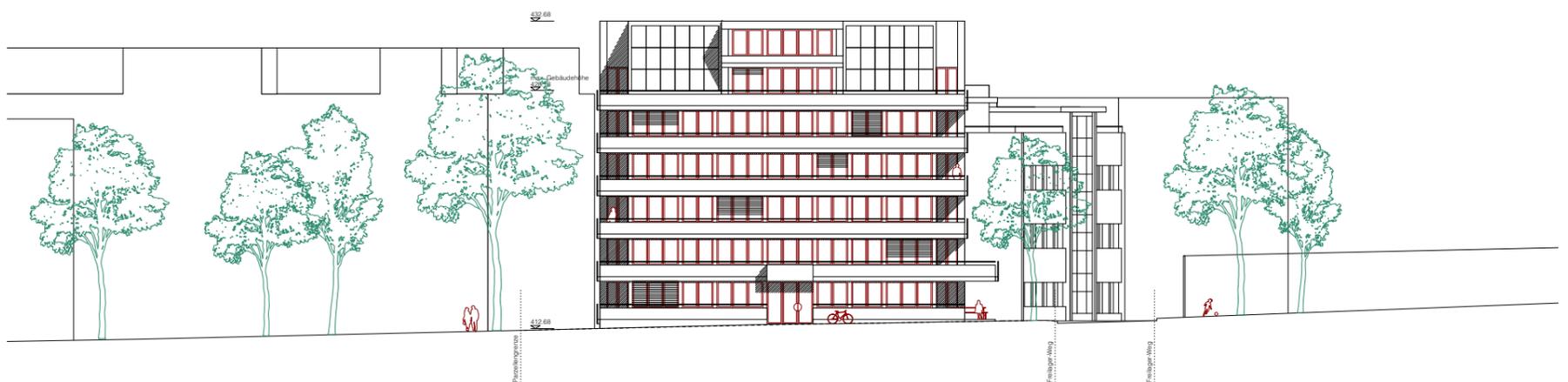
Dachterrassen
Das Treppenhaus (D) mit Treppenauge, Lift und genügend grossen Podesten verbindet die Eingangshalle mit den Wohngeschossen und führt zu den in die Dachfläche eingelassenen, geschützten Dachterrassen. Präzise gesetzte Ausschnitte rahmen Ausblicke in die Richtung Uetliberg oder Hängberg. Im Norden ergänzt ein Aussenelement die Terrasse. Dank den Wänden sind die Terrassen eigentliche «Himmelszimmer» (E), erhöhen die Privatsphäre von innen nach aussen und lassen eine grosse Palette an Nutzungen zu: Gärtnern in Pflanzbeeten, Wäsche trocknen, Feste feiern, Openairkino, stille Momente beim Betrachten des nächtlichen Himmels und vieles mehr.

Untergeschoss 1:200

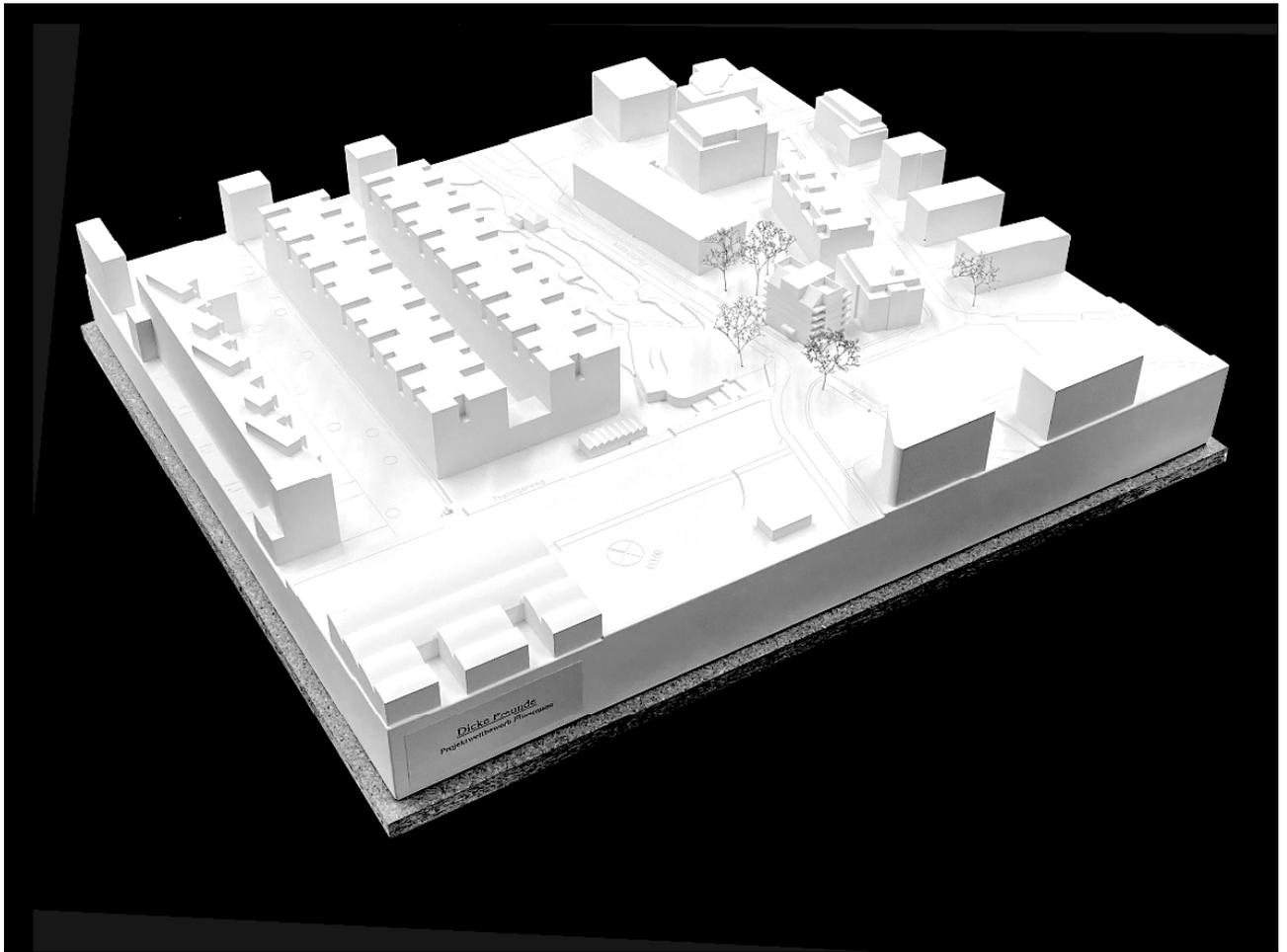
Axonometrie mit Darstellung der Gemeinschaftsräume



Schnitt C-C 1:200



Westfassade 1:200



Modell «Dicke Freunde»

Projekt 3 / Dupond et Dupont

Ausgehend von der Absicht, einen Übergang von der vorstädtischen Struktur zum sich transformierenden Gewerbegebiet zu schaffen, verfolgt das Projekt «Dupond et Dupont» die Idee eines Zwillingspaars mit dem Neubau und dem bestehenden Gewerbehaus. Diese Setzung ist als Gedanke reizvoll und nachvollziehbar, die räumliche Ausführung und die Wirkung jedoch überzeugen nicht. Auch wenn damit das einstige Gewerbeareal spürbar bleibt, rückt der Neubau so nahe an den bestehenden Gewerbebau, dass weder ein schöner Grünraum noch ein attraktiver Aufenthaltsbereich für die Mieterschaft resultiert.

Das fünfgeschossige Gebäudevolumen reagiert mit seiner horizontalen Strukturierung wenig auf den Stadtraum. An dieser Lage würde eine Adressbildung zur Strasse hin begrüsst, doch stattdessen resultieren teils unvorteilhaft hinter Hecken versteckte Wohnungen. Der Haupteingang der Liegenschaft befindet sich bei diesem Projekt im Hofraum zwischen den beiden Gebäuden, was die Adressierung stark schwächt. Die auf die Strasse orientierten Wohnungen im Erdgeschoss und der schmale, informelle Zugang von der Freilaugerstrasse in den Hofraum lassen das neue Haus etwas charakterlos wirken. Im Dachgeschoss springt das Gebäude leicht zurück und verstösst gegen die gesetzliche Drittelsregelung.

Die Aufenthaltsqualität des Hofraums leidet durch die grosse Verkehrs- und Erschliessungsfläche stark. Die Absicht, die Erschliessung als kommunikativen Ort der Begegnung auszubilden, ist nachvollziehbar. Doch im engen Zwischenraum kann die offene Treppe das Potenzial weder räumlich noch nutzungsmässig entfalten. Die Verkehrswege beeinträchtigen nicht nur die Aufenthaltsqualität der Laubengänge, sondern auch die Wohnqualität, da die Wohnungen über die grosse Gebäudetiefe von der einen Fassadenseite erschlossen werden müssen. Dies konsumiert viel Fläche und generiert zu dunkle, nicht nutzbare Innenbereiche. Für die Belichtung im Innern wirken sich die beiden vorgelagerten Balkonschichten zusätzlich negativ aus. Pro Geschoss gibt es jeweils vier Wohnungen, zwei durchgesteckte Kleinwohnungen und zwei dreiseitig orientierte Wohnungen am Gebäudeende mit wenig erkennbarer Gliederung der Grundrisstruktur.

Die horizontal gegliederte Fassade folgt der Geschossigkeit und schafft mit dem starken Bezug zur Wohnnutzung wenig Nähe zum Zwillingspartner und zum umliegenden, sich wandelnden Gewerbegebiet.

In Bezug auf die Nachhaltigkeit setzt das Projekt dank der aussenliegenden Erschliessung das Raumprogramm auf wenig Energiebezugsfläche um und erreicht mit 50 m²/Person eine tiefe Personenfläche (Energiebezugsfläche pro Person bei Mindestbelegung). Wenig überzeugend ist das Konzept der Tragstruktur: Es wären Abfangdecken notwendig; auch liegen die Wohnungstrennwände nicht übereinander. Als Folge sind die Nasszellen wenig strukturiert. Zudem sind mindestens zwei Steigzonen pro Wohnung nötig. Dies und die eher aufwendige Materialisierung führen zu erhöhten Erstellungswerten. Die schmalen Wohnungen erstrecken sich über eine beachtliche Gebäudetiefe. Dies führt zu wenig Tageslicht in den Mittelzonen. Eine Auseinandersetzung mit der Gebäudetechnik fehlt weitgehend. Das Lüftungskonzept findet keinen Niederschlag im Grundriss.

Bauökonomisch weist das Projekt eine kleine Geschossfläche auf und hat eine durchschnittlich kompakte Gebäudehülle. Insgesamt resultiert ein mittlerer Kostenkennwert pro Quadratmeter Hauptnutzfläche.

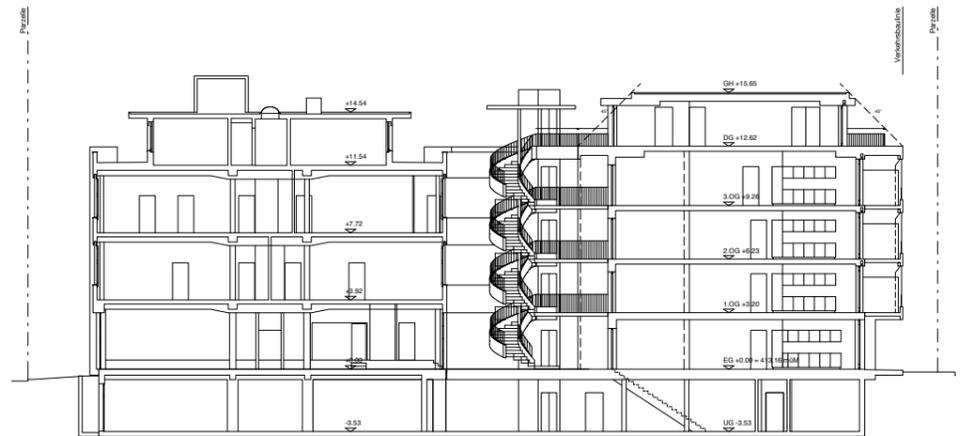
«Dupond et Dupont» ist ein wertvoller Beitrag in der Lesung des Ortes und der städtebaulichen Konzeption. Das Potenzial zum Wohnhaus in der Stadt mit guten Wohnungen und einem Angebot an qualitätsvollen Orten der Gemeinschaft jedoch fehlt. Die stadträumliche Setzung und das Erschliessungsprinzip führen nicht zur gewünschten synergetischen Wechselwirkung.



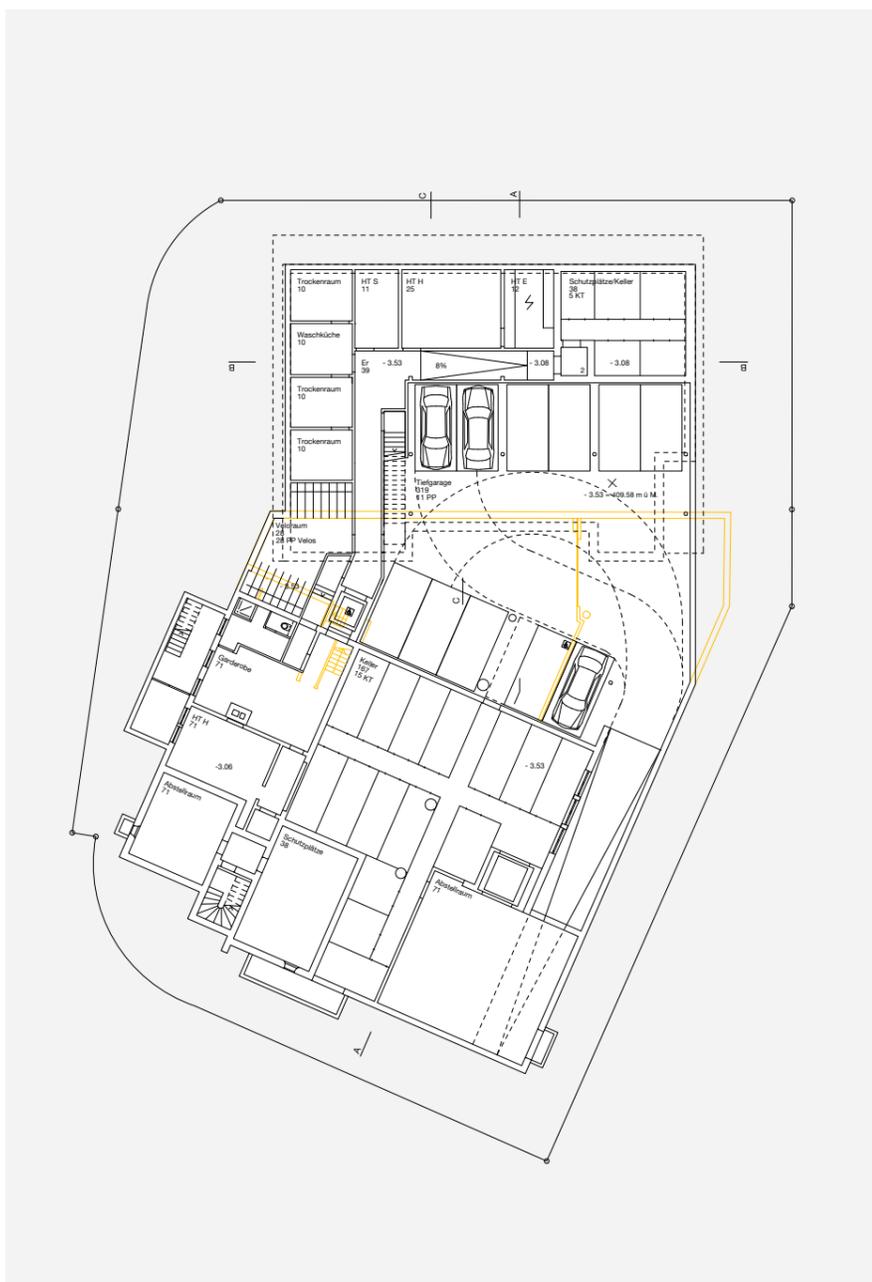
Westfassade | 1:200



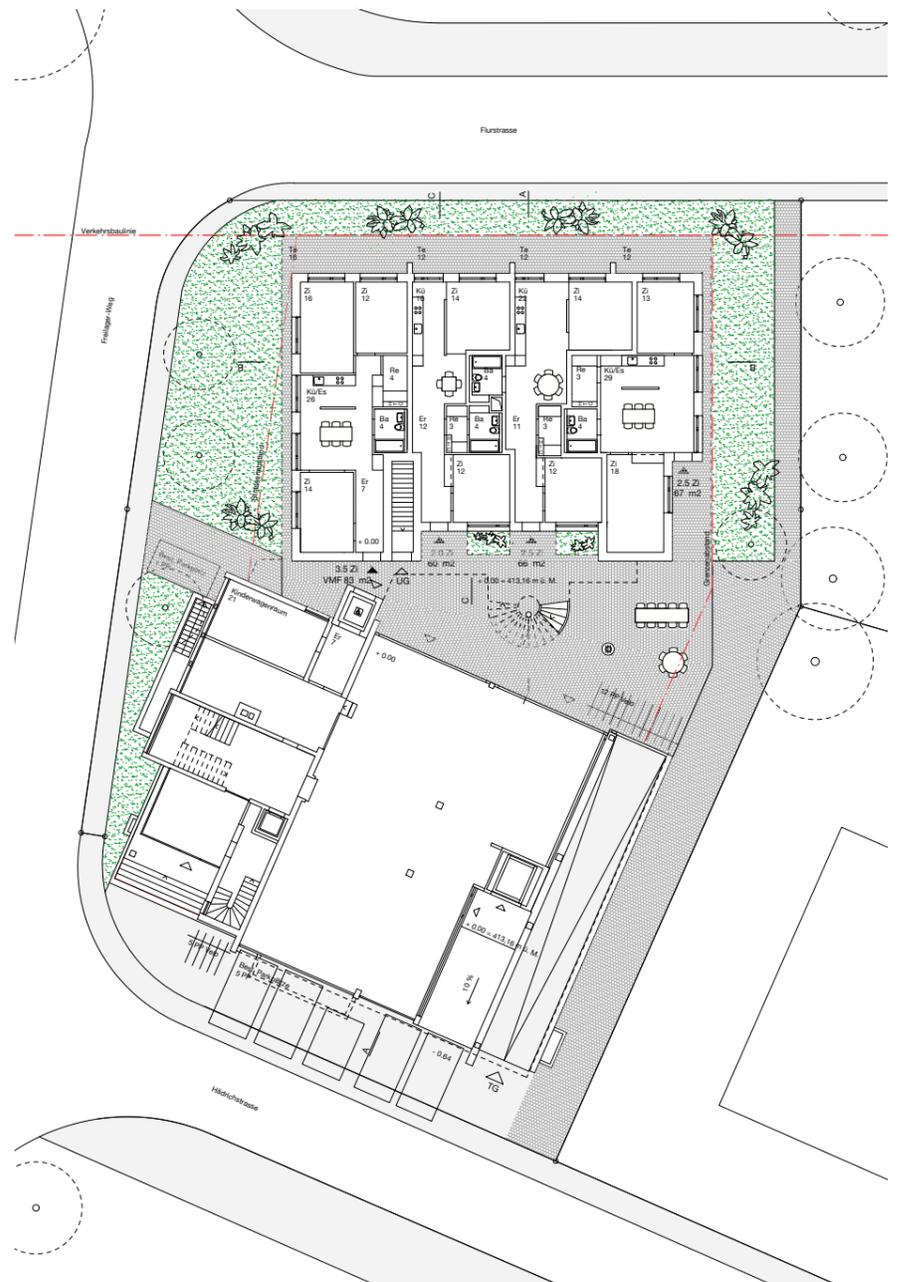
Längsschnitt B-B | 1:200



Querschnitt A-A | 1:200



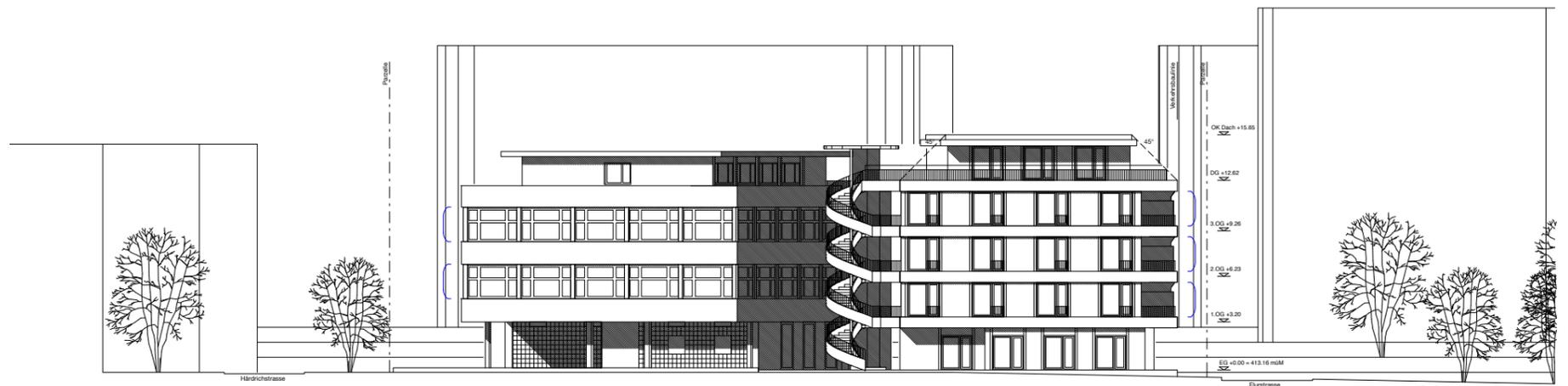
Grundriss Untergeschoss | 1:200



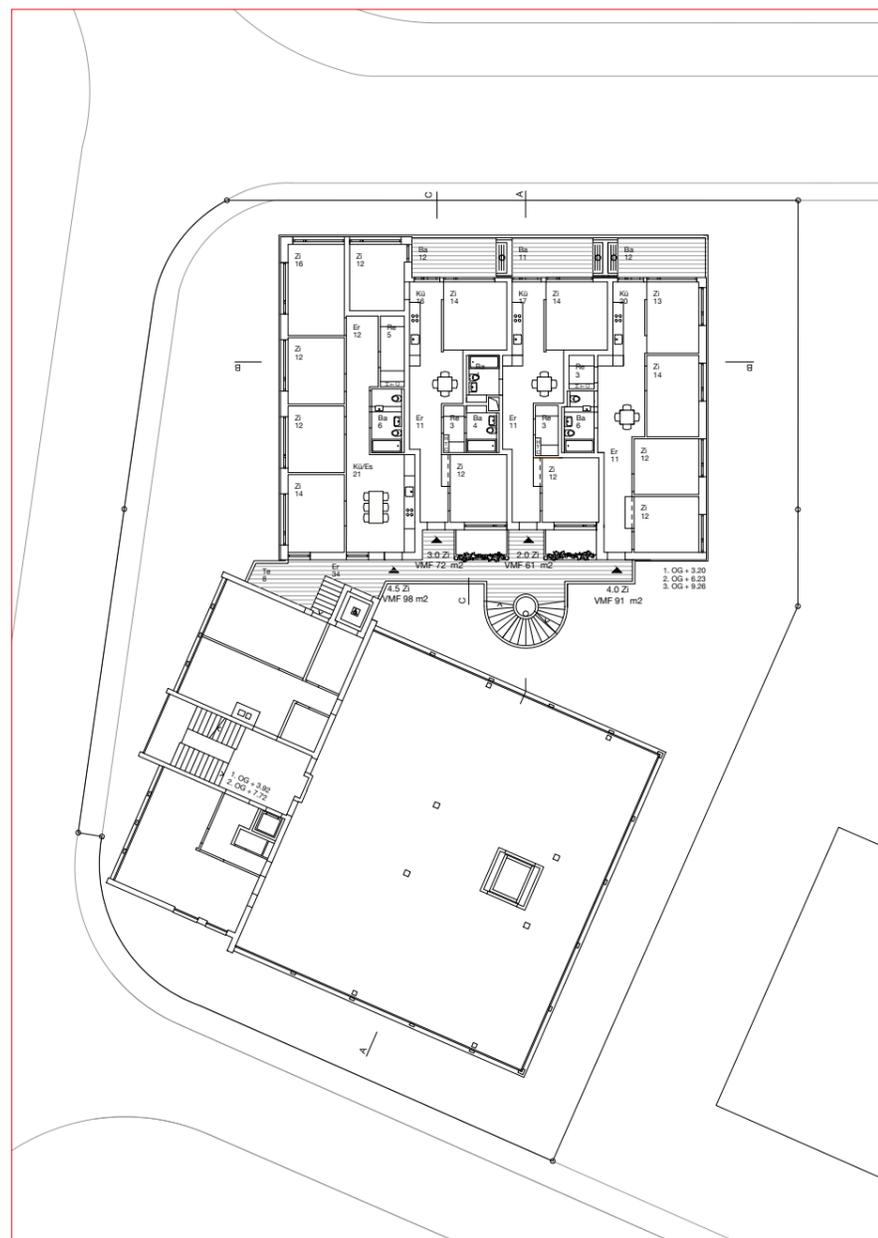
Grundriss Erdgeschoss | 1:200



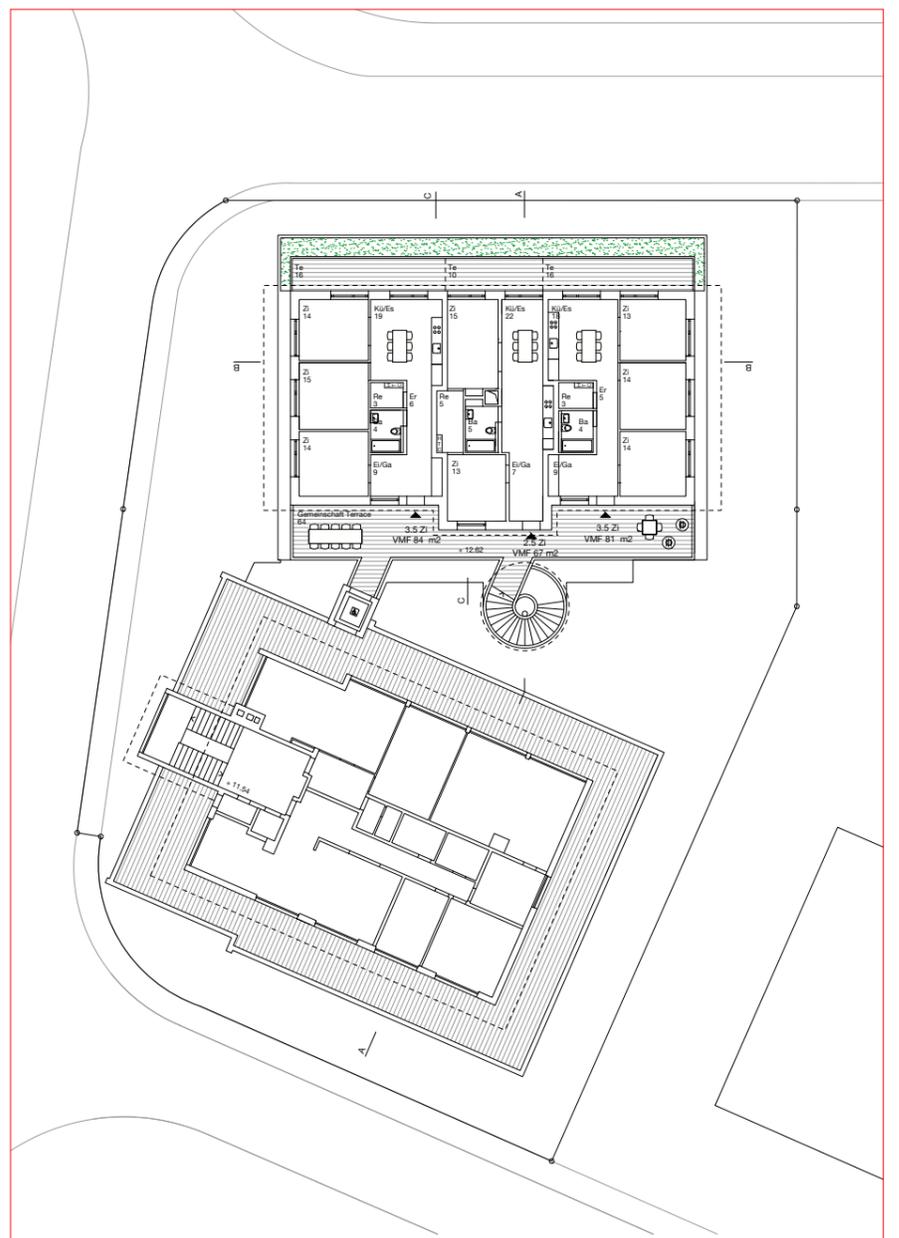
Südfassade | 1:200



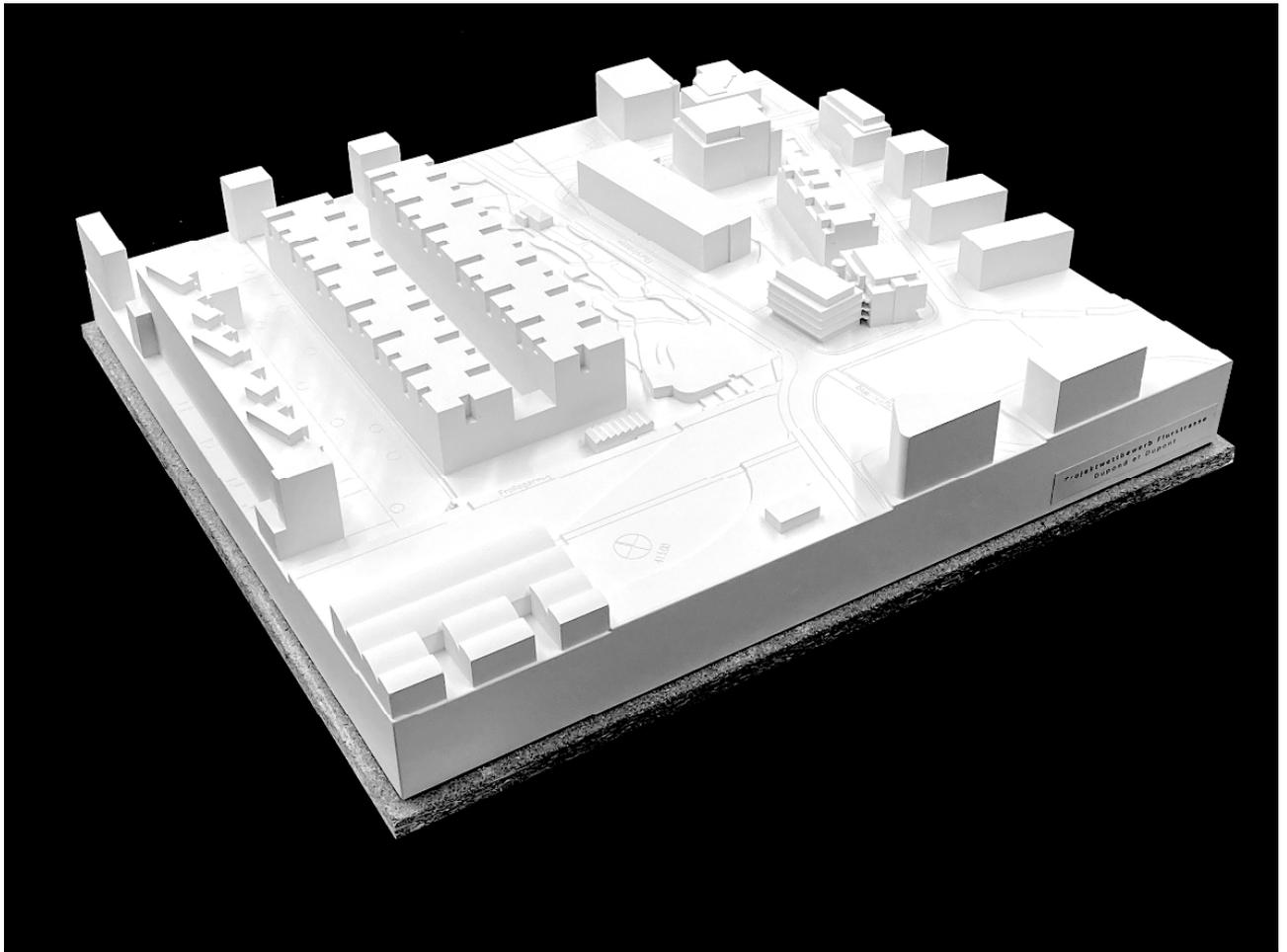
Nordfassade | 1:200



Grundriss Obergeschoss | 1:200



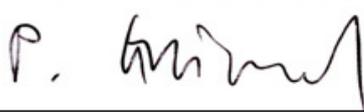
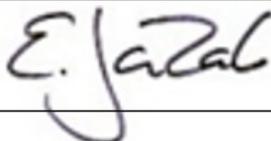
Grundriss Dachgeschoss | 1:200



Modell «Dupond et Dupont»

5 Genehmigung

Genehmigt durch die Jury am 8. März 2021.

Alain Roserens	Fachpreisrichter und Vorsitz	
Shadi Rahbaran	Fachpreisrichterin	
Erika Fries	Fachpreisrichterin	
Martin Lanz	Sachpreisrichter	
Alexandra Banz	Sachpreisrichterin	
Andreas Schmuki	Sachpreisrichter	
Sansath Saravanabavan	Ersatz	
Pascale Guignard	Fachpreisrichterin	
Elena Jakob	Sachpreisrichterin	

6 Schlussbestimmungen

Mit der Teilnahme an der Präqualifikation haben sich die Teilnehmenden mit dem Vorgehen, den Bestimmungen des Wettbewerbsprogramms und der Fragenbeantwortung einverstanden erklärt. Durch die Abgabe eines Projektes haben alle Beteiligten den Entscheid der Jury in Ermessensfragen anerkannt.

Dieser Jurybericht kann innert zehn Tagen ab seiner Veröffentlichung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich angefochten werden. Eine allfällige Beschwerde muss einen Antrag, die Angaben von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten. Die angefochtene Ausschreibung und greifbare Beweismittel sind beizulegen.

Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Impressum

Redaktion. Sansath Saravanabavan / Kornel Ringli, Stiftung PWG

Lektorat und Korrektorat. Torat GmbH, Zürich

Modellfotos. Stiftung PWG

Titelbild. Siegerprojekt

Auflage. 50 Exemplare