jennyareal

plan zeit

INITIALPROJEKT HOF
JENNY AREAL, GLARUS NORD

BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

Inhalt

Einleitung	**5**
Ausgangslage	**6**
Teilnehmende, Preisgericht, Vorprüfung	**12**
Beurteilung, Rangierung	**13**
Schlussfolgerungen	**14**
Empfehlungen	**15**
Impressionen Jurierung	**16**
Genehmigung	**17**
Projektverfassende	**18**
Projekte	**19**

Impressum

Herausgeberin:
Fritz + Caspar Jenny AG, Niederurnen

Inhalt/ Redaktion:
Britta Bökenkamp, planzeit GmbH
Sara Staudt, planzeit GmbH
Schlussfolgerungen und Projektbeschriebe durch Fachjury

Fotos:
planzeit GmbH

Modellfotos:
Lukas Walpen – Architekturfotografie

Zürich, 9. September 2025

Auf dem Jenny Areal soll ein neues Kapitel aufgeschlagen werden. Mit einem strategischen Überbauungsplan sollen die Weichen für eine qualitätsvolle und erfolgreiche Umnutzung und Weiterentwicklung des ehemaligen Industrieareals geschaffen werden.

Das «Initialprojekt Hof» ist das erste Neubauprojekt, welches auf Grundlage dieser Vision projektiert werden soll und dient als Initialzündung und Wegweiser für die weitere Entwicklung des gesamten Areals. Als kantonaler strategischer Entwicklungsschwerpunkt ermöglicht die kommunale Nutzungsplanung auf dem Areal heute eine deutlich höhere bauliche Dichte als bisher. Im Studienauftrag galt es auszuloten, inwieweit diese mit dem bestehenden Kontext vereinbar ist und wie gleichzeitig der Grundstein für einen robusten und adaptiven Städtebau geschaffen werden kann. Ein Geist, der dem des Jenny Areals entspricht und eine flexible, langjährige Entwicklung des Areals ermöglicht ohne im heutigen Kontext fremd zu wirken. Nicht zuletzt stand die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum gepaart mit einem hohen qualitativen und innovativen Anspruch an die Wohnungen im Fokus der Beurteilung.

Ausgangslage

Porträt Bauherrschaft

Die Fritz + Caspar Jenny AG ist Eigentümerin des Projektperimeters und Haupteigentümerin des gesamten Jenny Areals. Vereinzelte Parzellen sind im Eigentum von Aktionären der Firma. Die Unternehmerfamilie Jenny ist seit über 180 Jahren an diesem Standort in der Textilindustrie tätig und durch ihr Schaffen fest in der Geschichte der Region verankert. Das Jenny Areal ist das grösste zusammenhängende Industrieareal im Kanton Glarus. Seine Umnutzung stellt eine grosse Herausforderung dar, die darüber hinaus eine entsprechende kulturelle und gesellschaftliche Verantwortung mit sich bringt.

Auslöser

Die Frage nach einer adäquaten Um- und Weiternutzung des Jenny Areals stellte sich, nachdem 2001 zunächst die Produktion der Spinnerei und 2020 die der Weberei eingestellt wurde. In Kombination mit dem angrenzenden Bahnhof Ziegelbrücke sowie der kantonalen Berufsschule Glarus hat das Gebiet eine Ausstrahlung über die Region hinaus. Seine Grösse, die gute verkehrstechnische Erschliessung, die Lage zwischen Zürich- und Walensee, der Linthebene und den Glarner Alpen sowie das historische Setting verleihen ihm ein einmaliges Potenzial für eine weitere Entwicklung.

Aktuelle Bebauungsstruktur und bisherige Transformation

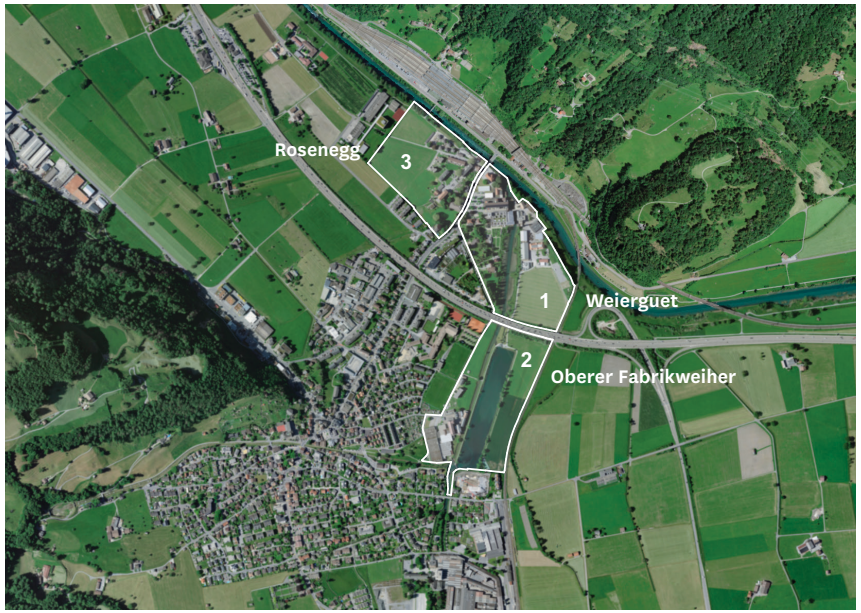
Das Jenny-Areal ist heute ein Kulturdenkmal und ein Zeugnis der industriellen Vergangenheit des Glarnerlandes. Es ist im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung eingetragen (ISOS). Das Areal ist geprägt von einer typischen Bebauungsstruktur, die aufgrund der industriellen Produktion mit Wasserkraft als Energiequelle entstanden ist. Diese Gebäudestruktur ist weitestgehend erhalten. Für die Umnutzung und das Weiterbauen auf dem Areal wird in hohem Masse mit dem Bestand gearbeitet.

Vision Jenny Areal

Das Jenny Areal symbolisiert den Übergang von der traditionellen Textilindustrie zu einem diversifizierten Wirtschafts-, Wohn- und Kulturstandort und zeigt, wie historische Strukturen in moderne ortsbauliche Konzepte eingebunden werden können. Die Qualitäten der bestehenden, historisch gewachsenen Gebäudestruktur sollen gestärkt und durch zeitgemässe Bauten und vielfältige Nutzungen ergänzt werden. Die Durchmischung von unterschiedlichen Massstäben und Körnigkeiten dient dabei als Inspiration für die zukünftige Entwicklung. Das Jenny-Areal soll dabei nicht nur ein Ort mit historischer Bedeutung, sondern ein lebendiger Raum sein, der Geschichte mit zeitgenössischem Leben und Kultur verbindet.

Vision Rosenegg

Das Jenny Areal gliedert sich in drei Teilgebiete: Weierguet, Oberer Fabrikweiher und Rosenegg. Das «Initialprojekt Hof» befindet sich innerhalb des Gebiets Rosenegg.



Luftbild Jenny Areal mit den 3 Teilgebieten

Die faszinierende Mischung aus Geschichte und Moderne, Nachhaltigkeit, Gemeinschaft und Kultur sollen das Teilgebiet Rosenegg zu einem lebenswerten

Wohnquartier mit einzigartigem Charakter und eigener Identität erwachsen lassen. Die alten Industriegebäude erzählen von der blühenden Textilindustrie vergangener Zeiten, während neu realisierte Gebäude innovative Wohnkonzepte verwirklichen. Intelligent gestaltete Freiräume, moderne Infrastruktur und nachhaltige Technologien sollen das Wohnen im Rosenegg attraktiv und zukunftsweisend machen. Dazu gehört auch ein Fokus auf Nachhaltigkeit im Sinne von Ökologie und Recycling. Viele Elemente aus der alten Textilproduktion wurden bereits auf dem Jenny Areal wiederverwendet und kunstvoll in die modernen Strukturen integriert. Der nachhaltige Grundgedanke soll aber nicht nur die Architektur prägen, sondern ein essenzieller Pfeiler für das gemeinsame Leben und Arbeiten auf dem Areal werden. Auch die soziale Komponente spielt eine wichtige Rolle in der Vision von Rosenegg. Das Zusammenleben auf dem Areal soll sich durch Offenheit und Austausch auszeichnen. Dafür werden entsprechende Treffpunkte und Freiräume geschaffen, die der Vielfalt von Bewohnern - von jungen Familien bis zu Senioren - ein lebendiges Miteinander ermöglichen. Künstlerische Elemente in Form von Skulpturen, Kunst oder gestalteten Plätzen sollen die Umgebung des Quartiers prägen. So wird das kulturelle Erbe des Areals durch zeitgenössische Kunst fortgesetzt und eine Brücke zwischen Vergangenheit und Gegenwart geschlagen. Auch für diverse Veranstaltungen soll das Quartier Raum bieten. Ob kleine Konzerte, Flohmärkte oder gemeinsame Gartenpflege – die Bewohner gestalten das kulturelle und soziale Leben aktiv mit und sorgen für eine lebendige Atmosphäre.

Prozess zur langfristigen Qualitätssicherung

Als Grundlage für die weitere, übergeordnete Planung und Entwicklung wurde 2016 der «Masterplan Jenny Areal« erstellt. Dieser basiert auf dem Projekt von Blättler Dafflon Architekten, Tony Fretton Studio und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, welches im Rahmen einer Testplanung als Siegerprojekt hervorging. Die konzeptuellen Inhalte des Masterplans dienen als Grundlage für die weitere Entwicklung des Jenny Areals.

Die Gemeinde Glarus Nord hat ihre Nutzungsplanung 2021/22 teilweise auf Basis des Masterplans aktualisiert. Das Genehmigungsverfahren beim Kanton ist inzwischen abgeschlossen. Die revidierte Nutzungsplanung mit dem entsprechenden neuen Baureglement wurde in diesem Verfahren bereits als verbindliche Grundlage angewendet.

Das Konzept des Masterplans sowie die gesetzlichen Vorgaben aus der revidierten Nutzungsplanung wurden in den vergangenen Monaten in den Entwurf zu einem strategischen Überbauungsplan überführt. Dieser soll als rechtsverbindliche Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals dienen. Seine Inhalte waren im Wettbewerbsprogramm bereits als Entwurf abgebildet.

Tiefergehende Fragestellungen und Festlegungen werden nicht über den Überbauungsplan, sondern projektspezifisch durch qualitätssichernde Verfahren auf den einzelnen Baufeldern gelöst. Die etappenweise Entwicklung der Baufelder ermöglicht, auf die Erkenntnissen und Festlegungen der jeweils vorangegangenen Planung aufzubauen, um letztendlich zu einem massgeschneiderten und harmonischen Gesamtbild zu gelangen. Das «Initialprojekt Hof» ist das erste Verfahren, welches in diesem Sinne durchgeführt wurde.

Art des Verfahrens

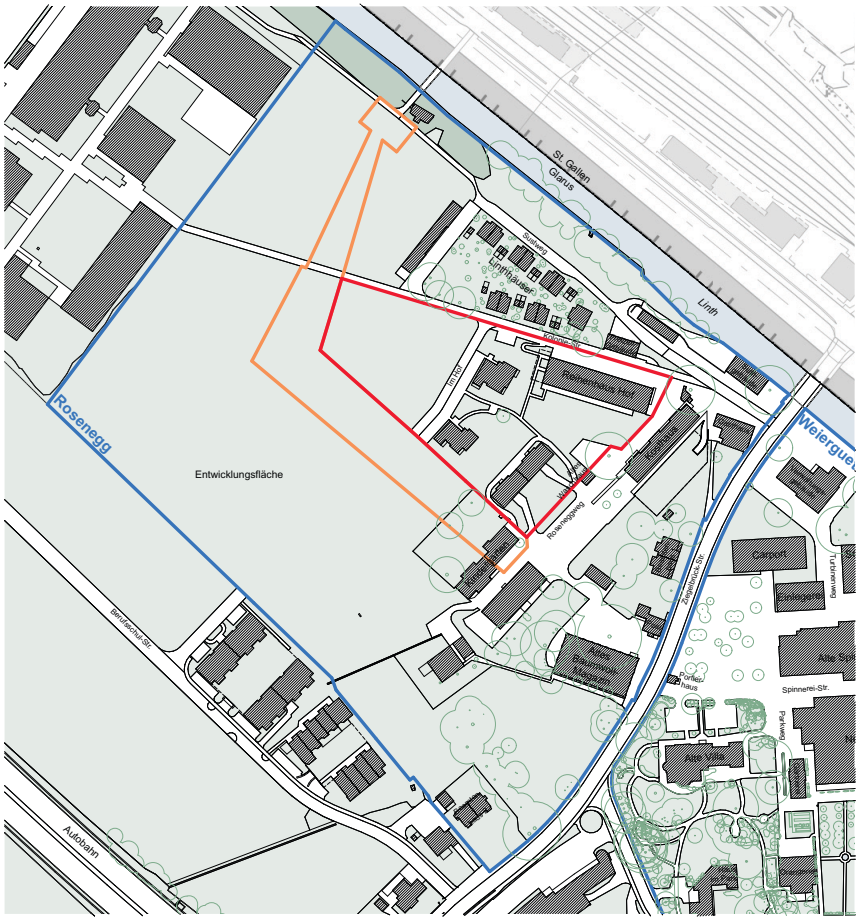
Die Fritz + Caspar Jenny AG veranstaltete einen Studienauftrag auf Einladung mit Zwischenbesprechung für Teams bestehend aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur.

Perimeter

Der Projektperimeter entspricht dem Baufeld 2 aus dem strategischen Überbauungsplan. Er wird nördlich von der Koloniestrasse und südlich sowie westlich durch den Verlauf des zukünftigen Quartierparks begrenzt. Im Osten grenzt er an den Roseneggweg.

Innerhalb des Baufelds befinden sich vier Bestandsbauten: Zwei viergeschossige Punktbauten entlang der Strasse «Im Hof», ein ebenfalls viergeschossiger Zeilenbau im Inneren des Perimeters und das drei- bis viergeschossige «Reihenhaus Hof» entlang der Koloniestrasse. Alle Gebäude sind bewohnt und sollen in

der ersten Entwicklungsetappe möglichst bestehen bleiben. Im zweiten Entwicklungsschritt (Zeithorizont 5-10 Jahre) sollen die beiden Punktbauten sowie der Zeilenbau abgebrochen und durch Ersatzneubauten ersetzt werden. In diesem Zuge soll auch die Stichstrasse «Im Hof» zurückgebaut werden. Den Bewohnern der Gebäude soll durch die etappenweise Realisierung ermöglicht werden, in die neue Bebauung aus der ersten Etappe umzuziehen. Das «Reihenhaus Hof» bleibt erhalten.



blau: Jenny Areal, rot: Projektperimeter, orange: Ideenperimeter

Ideenperimeter (Quartierpark)

Bei den westlich und südlich an den Projektperimeter angrenzenden Flächen handelt es sich aktuell um unbebaute Freiflächen. Der Zonenplan und der strategische Überbauungsplan sehen an dieser Stelle den Quartierpark als künftigen, zentralen Freiraum von Rosenegg vor. Der Ideenperimeter umfasst die gesamte Fläche dieses zukünftigen Quartierparks.

Der Quartierpark ist ein wichtiges, identitätsstiftendes Element für das neue Rosenegg. Er dient als zentrale Erschliessungsachse für den Langsamverkehr durch das Quartier und schafft eine direkte Anbindung zu Bahnhof und historischem Kern. Darüber hinaus soll er eine attraktive Gestaltung und ein vielseitiges Nutzungspotential mit sich bringen. Die Bauparzellen sollen von zusätzlichem Nutzungsdruck entlastet und ein Konkurrenzangebot zum Quartierpark vermieden werden. Sämtliche gemeinschaftliche Nutzungen sollen daher im Quartierpark angesiedelt werden. Dieser soll durch ein vielseitiges Angebot an diversen Flächen und Nutzungen zum Treffpunkt der Bewohner des Rosenegg werden und zum Verweilen, Spielen und zur Kommunikation einladen.

Wegen seiner zentralen Rolle soll eine erste Etappe des Quartierparks bereits zeitnah, parallel zur ersten Etappe des «Initialprojekts Hof» realisiert werden. Im Rahmen dieses Studienauftrags sollten daher in Form eines Ideenperimeters erste schematische Konzepte für den Quartierpark entwickelt werden.

Aufgabenstellung

Vorbemerkung

Der Prozess zur langfristigen Qualitätssicherung der Entwicklung des Jenny Areals sieht vor, dass die allgemeinen Rahmenbedingungen, wie ein grobes Mengengerüst, die Arealerschliessung, die Position von Infrastruktur sowie die Lage und Funktion von Freiräumen, durch den strategischen Überbauungsplan vorgegeben werden. Wegen des langen Entwicklungszeitraums sollen tiefergehende Fragestellungen erst zum Zeitpunkt der Entwicklung der einzelnen Baufelder durch qualitätssichernde Verfahren geklärt werden. Dazu zählen Fragestellungen wie die ortsbauliche Setzung und Dichte, die interne Erschlies-

sung der Baufelder, die Zonierung durch öffentliche und private Aussenbereiche sowie die Gestaltung der Schnittstellen der Baufelder mit ihrer Umgebung. Da der Studienauftrag den ersten seiner Art auf dem Jenny Areal darstellt, mussten die Projekte in diesem Rahmen Antworten auf diese offenen Parameter finden. Spätere Entwicklungen können sich dann am neuen Status quo orientieren und Konzepte und Überlegungen aus dem «Initialprojekt Hof» übernehmen und weiterführen. Der strategische Überbauungsplan lässt dafür ausreichend Spielraum.

Städtebau und Architektur

Der Projektperimeter wird von drei unterschiedlichen Stadträumen umschlossen: der Koloniestrasse im Norden, dem Quartierpark im Süden und Westen und dem künftigen Kulturplatz im Osten. Die Projektentwürfe sollten eine klare Haltung zu den verschiedenen Räumen entwickeln.

Für die Bebauung des Projektperimeters war ein Etappierungsvorschlag zu entwickeln. Es sollten Neubauten mit ca. 140 preisgünstigen und räumlich hochwertigen Wohnungen mit attraktiven, privaten Aussenräumen sowie einer Tiefgarage erstellt werden. Die besondere ortsbauliche Herausforderung dieses Studienauftrags bestand darin, die Neubauten auf der einen Seite in die aktuell bestehende, bauliche Situation einzugliedern und gleichzeitig auf der anderen Seite die Weichen für eine noch ungewisse zukünftige Entwicklung des Areals zu stellen. Innerhalb der verschiedenen Entwicklungsetappen sollen die Neubauten zu keiner Zeit im jeweiligen baulichen Kontext fremd wirken. Insbesondere die ortsbauliche Setzung und Volumetrie der Baukörper soll später als Einheit gelesen und muss daher von vornherein gesamthaft gedacht werden.

Der Zonenplan ermöglicht auf dem Projektperimeter eine Dichte, die es im aktuellen baulichen Kontext volumetrisch und ortsbaulich auszuloten galt. Insbesondere im Hinblick auf die benachbarte Bebauung (Denkmalschutz/ISOS) wurde eine überzeugende Lösung gesucht, die einerseits die Landressource optimal ausschöpft und sich andererseits harmonisch in den Gesamtkontext eingliedert.

Erschliessung

Das Erschliessungs- und Freiraumkonzept war für beide Etappen des Projektperimeters gesamthaft zu entwickeln. Insbesondere die Position der Hauszugänge mit dem vorgelagerten halböffentlichen Erschliessungsbereich, die Lage der privaten und gemeinschaftlichen Aussenräume, sowie etwaige Wegeverbindungen innerhalb des Areals, zum Quartierpark und der Koloniestrasse waren für den gesamten Projektperimeter aufzuzeigen. Gleichzeitig musste die Etappierbarkeit gewährleistet sein. Das Erschliessungs- und Freiraumkonzept musste ermöglichen, dass die erste Etappe losgelöst von der zweiten Etappe bereits für sich funktionieren kann.

Freiraum

Die Freiräume waren sorgfältig und ansprechend zu gestalten, sollten jedoch möglichst pflegeleicht und unterhaltsarm sein. Versiegelte Flächen waren auf ein Minimum zu reduzieren. Es wurde eine naturnahe Gestaltung mit hohem ökologischem Nutzen unter Berücksichtigung der Anforderungen an Biodiversität und Wassermanagement angestrebt. Die Retention sollte innerhalb des Quartierparks verlaufen. Ruhe und Privatheit waren zu berücksichtigen, aber auch informelle Begegnungsmöglichkeiten. Die Gelegenheiten für soziale Kontakte galt es vielgestaltig auszutarieren, sodass das «Leben zwischen den Gebäuden» ermöglicht und niederschwellige Begegnungsmöglichkeiten gefördert werden.

Die privaten Freiräume sollten eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und von den Bewohnern belebt und angeeignet werden können. Die Wohnungen im Erdgeschoss sollten über einen direkten Zugang zu einem privaten Aussenraum verfügen. Private Gärten waren hingegen nicht erwünscht. Die Zonierung zwischen den privat und den gemeinschaftlich nutzbaren Aussenräumen sowie dem halböffentlichen Erschliessungsbereich war bewusst zu gestalten.
Es sollten ein bis zwei Spielmöglichkeiten für Kleinkinder geschaffen werden, welche sicher gestaltet und von den Wohnungen gut einsehbar sind, sowie ein bis zwei Pflanzgärten für die Bewohner welche bei Bedarf flexibel erweitert werden können.

Der Quartierpark dient als zentraler, gemeinschaftlicher Treffpunkt für das Quartier Rosenegg. Hier werden diverse Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten angeboten. Auf dem Perimeter waren daher explizit keine weiteren gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereiche wie Sitzplätze oder Grillstellen vorzusehen.

Den Schnittstellen vom Projektperimeter zum Quartierpark, zum Kulturplatz sowie zur Koloniestrasse war besondere Beachtung zu schenken. Insbesondere der Übergang von privaten zu (halb-)öffentlichen Bereichen sowie die Wegeführung waren an diesen Stellen bewusst und klar zu gestalten.

Ideenperimeter (Quartierpark)
Für den Ideenperimeter sollten schematische, konzeptuelle Überlegungen entwickelt werden, die eine grobe Vision vom Park und dessen Anbindung ans Quartier vermitteln. Es wurde explizit keine fertige Freiraumplanung erwartet. Es sollten Aussagen zum Verlauf der öffentlichen Fusswege sowie zu Lage und Volumen der wesentlichen Gehölze und der verschiedenen Nutzungszonen getroffen werden. Dabei war vor allem der Schnittstelle von Quartierpark zu den benachbarten Baufeldern, also dem Übergang vom privaten zum öffentlichen Raum (insbesondere auf dem Baufeld 2), besondere Beachtung zu schenken. Der Ideenperimeter umfasst den gesamten Quartierpark.

Wohnungen
Die neuen Wohnungen sollen im unteren bis mittleren Preissegment angeboten werden. Es wurden räumlich sehr gut gestaltete, innovative und durchdachte Grundrisse erwartet, welche atmosphärisch ansprechend sind und gute Innen- und Aussenbezüge aufweisen. Die Erschliessung zu und innerhalb der Wohnungen war möglichst effizient zu gestalten. Den Ausblicken in die umliegende Landschaft waren in der Grundrissgestaltung besondere Beachtung zu schenken. Es war auf eine gute Belichtung und Besonnung zu achten. Die Aussenräume waren, insbesondere im Hinblick auf den häufigen und starken Nord- bzw. Nordwestwind, optimal zu positionieren und zumindest in Teilen windgeschützt zu gestalten. Diese Anforderungen mit den entsprechenden projektspezifischen Anpassungen waren höher zu gewichten als die Einhaltung des Wohnungsmix.

Identität und Gestaltung
Mit der Überbauung soll der Auftakt für eine Situation von hoher räumlicher Identität und Wiedererkennbarkeit geschaffen werden, die das Jenny Areal wie selbstverständlich weiterbaut. Als Initialprojekt für die Entwicklung von Rosenegg kommt der Bebauung eine besondere Rolle und Aufmerksamkeit zu. Sie soll die Werte und Vision des neuen Jenny Areals nach Aussen widerspiegeln und ein klares Statement für dessen Transformation hin zu einem attraktiven und zeitgemässen Wohnstandort setzen.

Kosten und Wirtschaftlichkeit
Die Wohnungen sollen zu einem möglichst preisgünstigen Mietzins angeboten werden. Um dieses Ziel zu erreichen, orientiert sich die Bauherrschaft unter anderem an genossenschaftlichen Wohnungsgrössen und Ausbaustandard. Im regionalen Vergleich sind die Wohnungen dadurch eher klein und unterdurchschnittlich in der Ausstattung. Ein günstiger Mietzins alleine, reicht nicht unbedingt aus, um ausreichend Nachfrage für die Wohnungen zu generieren. Um trotzdem auf dem Wohnungsmarkt konkurrenzfähig sein zu können, war daher ein besonderes Augenmerk auf die räumliche Qualität sowie die Innovationskraft der Grundrisse und Freiräume zu legen. Auch eine bewusste Inszenierung der Werte und Vision des Jenny Areals kann zur Identifizierung mit dem Areal und damit zur Attraktivität des Wohnstandorts beitragen.

Neben niedrigen Erstellungskosten mussten auch der Unterhalt und Betrieb der Bebauung kostengünstig sein. Ein langfristiger und wirtschaftlicher Betrieb der Wohnungen stand im Vordergrund.

Ökologische und energetische Nachhaltigkeit
Die Gebäude sollten energetisch, klimatisch und bezüglich Ressourcenverbrauch in Hinblick auf den ganzen Lebenszyklus optimiert werden. Im Projekt war darauf zu achten, dass grundsätzliche Regeln des klimagerechten Bauens eingehalten werden. Es war ein vorbildliches Projekt anzustreben, das einen Ausgleich zu den ökologischen und klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens schafft.

Beurteilungskriterien

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

Städtebau und Architektur

- Ortsbauliche Qualität der Bebauung in aktuellem Kontext
- Etappierbarkeit und ortsbauliche Qualität der Bebauung in den jeweiligen Etappen
- Umsetzung der Qualitäten des strategischen Überbauungsplans
- Umgang mit der Nähe zu schützenswertem Bestand (ISOS und Ortsbildschutz)
- Architektonische Qualität und Ausdruck der Bebauung

Freiraum

- Identitätsstiftende Adressbildung, Gestaltung Eingänge und Erdgeschoss
- Qualität, Gestaltung und Funktionalität der Freiräume
- Potential für Belebung der Freiräume/Zwischenräume («Leben zwischen den Gebäu-den»)
- Umsetzung der Anforderungen an Biodiversität und Wassermanagement
- Differenzierung zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereichen
- Etappierbarkeit und Qualität des Freiraums in den jeweiligen Etappen
- Umgang mit der Schnittstelle zum künftigen Quartierpark

Funktionalität

- Qualität und Funktionalität der Grundrisse
- Möblierungsvarianz für vielfältige Nutzbarkeit der Innen- und Aussenräume
- Einhaltung Raumprogramm
- Gebrauchswert der Anlage

Wirtschaftlichkeit

- Eignung der Wohnungen für das angestrebte Marktsegment (preisgünstiges Wohnen)
- Wirtschaftlich vorbildliche Projekte in Hinblick auf Erstellungskosten, Betrieb und Unterhalt

Ökologische Nachhaltigkeit

- Energie- und Ressourceneffizienz in Erstellung und Betrieb
- Systemtrennung für einfachen Unterhalt, Anpassbarkeit und Kreislauffähigkeit
- Bauökologisch einwandfreie und robuste Konstruktionssysteme und Materialien
- Anpassung an die Klimaveränderungen, Hitzeminderung, Begrünung, Retention

Teilnehmende, Beurteilungsgremium, Vorprüfung

Teilnehmende

Folgende Teams haben am Verfahren teilgenommen:

- Diagonal Architekten, Winterthur
  mit KOLB Landschaftsarchitektur, Zürich
- Blättler Dafflon Architekten, Zürich & Tony Fretton Studio, London
  mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich
- toblergmür Architekten, Zürich/Luzern
  mit MOFA urban landscape studio, Zürich
- Knorr & Pürckhauer Architekten, Zürich
  mit Gersbach Landschaftsarchitektur, Zürich
- wild bär heule Architekten, Zürich
  mit Skala Landschaft Stadt Raum, Zürich

Beurteilungsgremium

Sachjury:

- Dalila Chebbi, Architektin, Chebbi Thomet Bucher
- Andreas Hoffmann, Landschaftsarchitekt, Habitat Landschaftsarchitektur
- Anja Meyer, Architektin, amjgs (Ersatz)
- Hanspeter Oester, Architekt, op-arch
- Jürg Riedl, Präsident Gestaltungskommission Glarus Nord
- Markus Schaefer, Architekt, Hosoya Schaefer Architects (Vorsitz)

Fachjury:

- Christoph Isler, Präsident Verwaltungsrat Fritz + Caspar Jenny AG
- Caspar Jenny, Bauherrschaft, Geschäftsleitung Fritz + Caspar Jenny AG
- Philipp Maurer, BauSatz GmbH, Projektleitung strat. Überbauungsplan (Ersatz)
- Reto Strotz, Architekt, Projektleitung Bauen Fritz + Caspar Jenny AG

Experten:

- Barbara Dillenkofer-Keppler und Cesare De Sanctis, Bau-Data Baumanagement (Kosten + Wirtschaftlichkeit)
- Katrin Pfäffli, preisig:pfäffli (ökologische Nachhaltigkeit)

Beisitz

- Eva Gehrig, Verwaltungsrätin Fritz + Caspar Jenny AG
- Agnes Heller, Bereichsleitung Ressort Bau und Umwelt, Glarus Nord
- Ladina Caviezel, Projektmitarbeiterin Fritz + Caspar Jenny AG
- Robert Sutter, Sutter Projects, Gesamt-PL Studienauftrag und strat. ÜP

Vorprüfung und Sekretariat:

- Britta Bökenkamp, planzeit
- Sara Staudt, planzeit

Vorprüfung

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

- Termingerechtigkeit der eingereichten Projektunterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Projektunterlagen
- Gewährleistung der Etappierung
- Einhaltung Perimeter
- Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben
- Erfüllung Raumprogramm Gebäude und Freiraum
- Betriebliche und funktionelle Qualitäten des Projekts
- Barrierefreiheit und Brandschutz
- ökologische Nachhaltigkeit
- Kosten und Wirtschaftlichkeit

Die Vorprüfung beantragte beim Beurteilungsgremium, alle fünf Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Beurteilung

Für die Schlusspräsentationen und die Beurteilung der 5 fristgerecht eingegebenen Projekte traf sich das Beurteilungsgremium am 26. Juni 2025 in Niederurnen. Am Morgen konnten alle Projekte durch das Beurteilungsgremium frei besichtigt werden und es wurde ein Überblick der Vorprüfung vorgestellt. Alle Projekte wurden zur Beurteilung zugelassen. Zum Verfassen der Projektbeschriebe wurden die Projekte den Mitgliedern der Fachjury zugeteilt. Anschliessend fanden die Schlusspräsentationen der teilnehmenden Teams in folgender Reihenfolge statt:

- 01 - Diagonal Architekten, Winterthur
  mit KOLB Landschaftsarchitektur, Zürich
- 02 - Blättler Dafflon Architekten, Zürich & Tony Fretton Studio, London
  mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich
- 03 - toblergmür Architekten, Zürich/Luzern
  mit MOFA urban landscape studio, Zürich
- 04 - Knorr & Pürckhauer Architekten, Zürich
  mit Gersbach Landschaftsarchitektur, Zürich
- 05 - wild bär heule Architekten, Zürich
  mit Skala Landschaft Stadt Raum, Zürich

Nach den Präsentationen stellten die Mitglieder der Fachjury das ihnen zugeteilte Projekt nochmals im Gesamtgremium vor und die Vorprüfung brachte ihre projektspezifischen Hinweise ein. Anschliessend wurden die Projekte im Plenum analysiert, verglichen und nach den aufgestellten Kriterien beurteilt. Im ersten Wertungsrundgangs schied das Projekt 05 von wild bär heule Architekten mit Skala Landschaft Stadt Raum aus ortsbaulichen Gründen aus.

Im zweiten Wertungsrundgang wurden die verbleibenden Projekte intensiv hinsichtlich ihrer verschiedenen ortsbaulichen Ansätze verglichen und beurteilt. Hierbei stand vor allem die Frage nach dem typologischen Ansatz im Raum, der die geeignetste Antwort für die Initialzündung des Quartiers Rosenegg und gleichzeitig für dessen langfristige Entwicklung darstellt. Aufgrund ihrer gegensätzlichen Thesen wurden besonders die Projekte 03 von toblergmür Architekten mit MOFA urban landscape studio und 04 von Knorr & Pürckhauer Architekten mit Gersbach Landschaftsarchitektur intensiv diskutiert. Schliesslich wurden die vier verbleibenden Projekte noch umfassend hinsichtlich der Qualität und Innovation der Wohnungen verglichen und beurteilt.

Nach einer intensiv geführten Diskussion empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig, den Projektvorschlag 04 des Teams Knorr & Pürckhauer Architekten mit Gersbach Landschaftsarchitektur als qualitativ überzeugendsten Vorschlag zur Weiterbearbeitung und Ausführung. Das Projekt knüpft durch sein klares, grossmassstäbliches Statement an den Mut und den Geist der Fritz + Caspar Jenny AG an und übersetzt diese in die heutige Zeit. Resultat ist ein ökologisch nachhaltiges und wirtschaftliches Projekt mit besonders attraktiven und innovativen Wohnungen umgeben von einem reichhaltigen und durchdachten Freiraum. Das Beurteilungsgremium würdigte die hohe Qualität aller Arbeiten und die gewissenhafte Umsetzung des Feedbacks aus der Zwischenpräsentation und bedankt sich bei allen teilnehmenden Teams.

Entschädigung

Da alle fünf Projekte vollständig und termingerecht eingereicht wurden, erhält jedes Team, wie im Programm festgehalten, eine feste Entschädigung in Höhe von 43‘000,- CHF (exkl. MWST.).

Schlussfolgerungen

Schlussfolgerungen

Das «Initialprojekt Hof» ist das erste Neubauprojekt auf dem Jenny-Areal, das auf dem Masterplan und dem strategischen Überbauungsplan basiert. Es dient als Initialzündung und Wegweiser für die weitere Entwicklung des Areals und hat in diesem Sinne eine hohe Symbolkraft. Der Masterplan definiert dabei die groben Züge – den Quartierpark, den Kulturplatz und die Fortsetzung dieser Freiraumsequenz als «Emerald Necklace», das sich durch die verschiedenen Teilbereiche des Areals zieht, diesen Zusammenhang gibt und Adressen ermöglicht. Im losen Mantel des strategischen Überbauungsplan und im atmosphärischen Detail aber war der Spielraum noch sehr gross, ein Studienverfahren mit Zwischenbesprechung über einen substanziellen Perimeter daher ein ideales Vorgehen.

Das Areal hat aufgrund seiner Grösse, der guten verkehrstechnischen Erschliessung, der Lage zwischen Zürich- und Walensee, der Linthebene und den Glarner Alpen sowie des historischen Settings ein einmaliges Potenzial für eine weitere Entwicklung. Ziegelbrücke wurde ausserdem im kantonalen Richtplan als strategischer Entwicklungsschwerpunkt festgesetzt.

Zudem ist das Jenny-Areal heute ein Kulturdenkmal und ein Zeugnis der industriellen Vergangenheit des Glarnerlandes. Es ist im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung eingetragen (ISOS). Das Areal ist geprägt von seiner typischen Bebauungsstruktur, die aufgrund der industriellen Produktion mit Wasserkraft als Energiequelle entstanden ist. Dabei sind die mächtigen Volumina und zeichenhaften Silhouetten der Industriegebäude immer die zentral liegenden Landmarken.

Während der Umbau der Neuen Spinnerei zu 28 Loftwohnungen oder auch die Ansiedlung z.B. der Carlsberg Supply Company bereits Belebung brachten, ist das Roseneggquartier einerseits in seiner Identität noch sehr unbestimmt und wird neu aber nicht nur zum Initialprojekt, sondern auch zum Arealeingang. Der Quartierpark ist dabei ein wichtiges, identitätsstiftendes Element. Er dient als zentrale Erschliessungsachse für den Langsamverkehr durch das Quartier und schafft eine direkte Anbindung zum Bahnhof und zum historischen Kern. Aber wie kann hier eine klare Differenzierung geschaffen werden zwischen Park und Freiraum der Überbauung? Welche Bebauung wird dem Massstab des Parks gerecht und wie soll das grobe Gerüst des strategischen Überbauungsplans weiterentwickelt werden?

Es waren grosse und sehr grundsätzliche Fragen, die sich dem Preisgericht in der Beurteilung des Studienauftrags stellten, wie die Frage, welches hier die bestechende Idee in Bezug auf die Typologie sei: Wohnen in grünen Gartenstadtzeilen; ein Weiterdenken der Kosthäuser; eine dichte, grüne, aber auch introvertierte Überbauung; Zeilen und Punkte mit Abstandsgrün; oder doch ein Schritt hin zum Massstab der Industrie und des Linthwerks? Schliesslich fiel der Entscheid, die Entwicklung an den Mut der geschichtlichen Entwicklung anzupassen - eine Alleinstellung im näheren Kontext, ein Zeichen auch an Zuzüger von aussen, dass hier Gemeinschaft, Identität und Wohnqualität gelebt werden wird, dass hier etwas entsteht mit Strahlkraft.

Die vergleichende Betrachtung der Beiträge war dabei eine essenzielle Hilfestellung und das Studienverfahren ein wichtiges Instrument, das fünf starke, differenzierte und sehr weit ausgearbeitete Beiträge hervorgebracht hat, die das Begleitgremium herzlich verdankt.

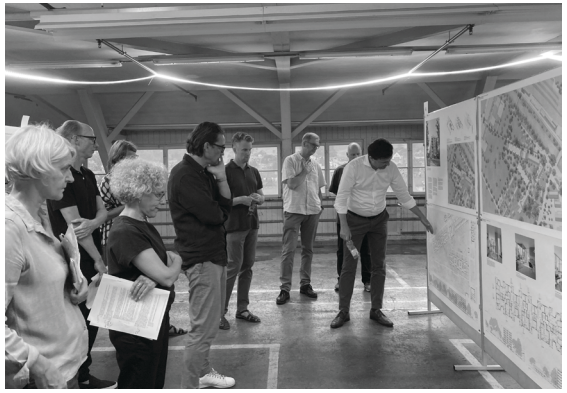
Das Siegerprojekt «Paradiso» von Knorr & Pürckhauer Architekten ist ein klares Bekenntnis zur Zukunft durch eine innovative Eigentümerschaft und Arealentwicklerin. Entsprechend müssen nun der Masterplan, sowie die Positionierung und Kommunikation des Areals weiterentwickelt werden. Die angrenzenden Freiräume müssen präzisiert, Nutzungen definiert, Erschliessung und Identität geklärt werden. Der strategische Überbauungsplan dient dabei als Rahmen, auf dessen Grundlage immer wieder neue Arealbereiche entwickelt werden können.

Empfehlungen

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Bauherrschaft das Projekt vom Team Knorr & Pürckhauer Architekten mit Gersbach Landschaftsarchitektur unter der Berücksichtigung der Hinweise im Projektbeschrieb sowie der nachfolgenden Empfehlungen zur Weiterbearbeitung und Ausführung:

- Die Anzahl der Tiefgaragen-Parkplätze ist zu erhöhen, sodass 1 PKW-Parkplatz pro Wohnung vorhanden ist.
- Die Anzahl der Velo-Stellplätze ist zu prüfen. Es soll mindestens 1 Velo-Stellplatz pro Zimmer vorhanden sein.
- Die Position der Tiefgarageneinfahrt wird kritisch hinterfragt und ist insbesondere im Hinblick auf die Kombination mit dem Kindergarten nochmals zu hinterfragen.
- Es ist zu prüfen, ob ein direkter Ausgang vom Erschliessungskern in den Aussenraum möglich ist.
- Die Aussenbereiche der Erdgeschosswohnungen sind auf der Nord- und Südseite ähnlich gestaltet. Diese gilt es im weiteren Prozess im Hinblick auf ihre unterschiedliche Ausrichtung und Öffentlichkeit spezifischer auszuarbeiten.

Impressionen Jurierung

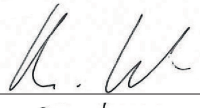


Niederurnen, 26. Juni 2025 – Das Beurteilungsgremium

Dalila Chebbi

Andreas Hoffmann

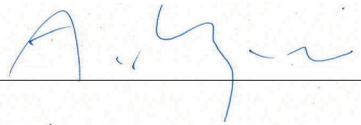
Christoph Isler



Caspar Jenny

Philipp Maurer (Ersatz)

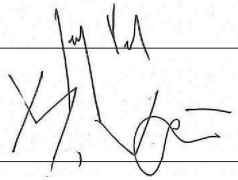
Anja Meyer (Ersatz)



Hanspeter Oester

Jürg Riedl

Markus Schaefer (Vorsitz)



Reto Strotz

Projektverfassende

Empfehlung zur Weiterbearbeitung	
Projekt 04	**Paradiso**
Architektur	**Knorr & Pürckhauer Architekten, Zürich**
Verantwortlich	**Philipp Knorr, Moritz Pürckhauer**
Mitarbeit	**Daniel Dias, Davide Capriotti,**
	Lene Langenstrass
Landschaft	**GERSBACH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, Zürich**
Verantwortlich	**Michael Gersbach**
Mitarbeit	**Kitti Birò-Varga, Kati Häussermann**
Bauingenieur	**Ferrari Gartmann AG, Chur**
Verantwortlich	**Patrick Gartmann**

Weitere Projekte in der Reihenfolge der Präsentation	
Projekt 01	
Architektur	**Diagonal Architekten AG, Winterthur**
Verantwortlich	**Cyril Kramer**
Mitarbeit	**Heike Ortmann, Hannah Huber,**
	Lena Meschenmoser
Landschaft	**KOLB Landschaftsarchitektur, Zürich**
Verantwortlich	**Thomas Kolb**
Mitarbeit	**Scott Sibley**
Bauingenieur	**Synaxis AG, Zürich**
Verantwortlich	**Carlo Bianchi**

Projekt 02	**Wo die Berge wachen und der Wind tanzt**
Architektur	**Blättler Dafflon Architekten, Zürich**
	& Tony Fretton Studio, London
Verantwortlich	**Ralph Blättler**
Mitarbeit	**Tony Fretton, Gilles Dafflon, Monika Kobal,**
	Patrick Haiser, Nele Budnik, Beatrice Raith,
	Bilder: Filippo Bolognese
Landschaft	**Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG,**
	Zürich
Verantwortlich	**Lukas Schweingruber**
Mitarbeit	**Raphael Kleindienst, Luz Saldutti**

Projekt 03	**ORIGAMI**
Architektur	**toblergmür Architekten GmbH, Zürich**
Verantwortlich	**Gabriel Gmür**
Mitarbeit	**Samuel Tobler, Chiara Pestoni, Lukas Graf,**
	Amalia Beveridge, Oleksandra Cherniavska
Landschaft	**MOFA Studio GmbH, Zürich**
Verantwortlich	**Fujan Fahmi**
Mitarbeit	**Michael Mosch, David Berli**
Visualisierung	**indievisual**
Verantwortlich	**Christian Büttler**

Projekt 05	**Hortus**
Architektur	**wild bär heule architekten AG, Zürich**
Verantwortlich	**Ivar Heule**
Mitarbeit	**Helena Rempel, Giorgio Turri**
	Letizia Robbiani
Landschaft	**Eberli Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich**
Verantwortlich	**Samuel Eberli**

Projekt 04	**Paradiso**
	Empfehlung zur Weiterbearbeitung
Architektur	**Knorr & Pürckhauer Architekten, Zürich**
Landschaft	**GERSBACH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, Zürich**

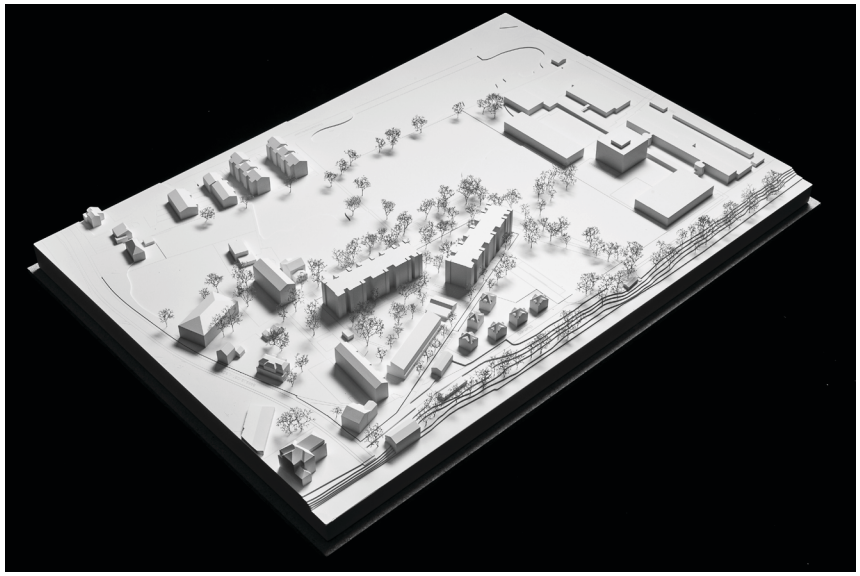
Die Projektverfassenden wollen die zentralen und identitätsstiftenden Themen des Masterplans – die Bedeutung des industriellen Massstabs und die starke Freiraumfigur – konsequent weiterverfolgen. Im Hinblick auf das Initialprojekt Hof bedeutet dies für Sie ein notwendiges Infragestellen der ursprünglich mit geringerem Dichte- und Höhenmass formulierten Gestaltungsvorgaben zur ortsbaulichen Setzung und den Sichtachsen. Durch die Setzung zweier markanter, linearer Baukörper, die sich mit ihren Stirnseiten zur Ankunftssituation beim Bahnhofsübergang und zum Kulturplatz hin ausrichten, gelingt ihnen eine überzeugende ortsbauliche Antwort. Die beiden Gebäude schaffen eine klare Adresse und nehmen eine geschickt formulierte Präsenz im Quartier wahr. Die grossmassstäblichen Volumina fügen sich in ihrer Erscheinung durch sorgfältige Fassadenmodulationen fein in die Umgebung ein. Windgeschützte Laubeneinzüge, die als private Aussenräume in Form ausgedehnter Laubentürme ausgebildet sind, schaffen atmosphärische Rückzugsorte. Besonders schlüssig ist auch der zurückhaltende Umgang mit der Erdgeschosszone, die an den Stirnseiten durch ein minimales Angebot an öffentlichen und gemeinschaftlichen Zusatznutzungen belebt wird.

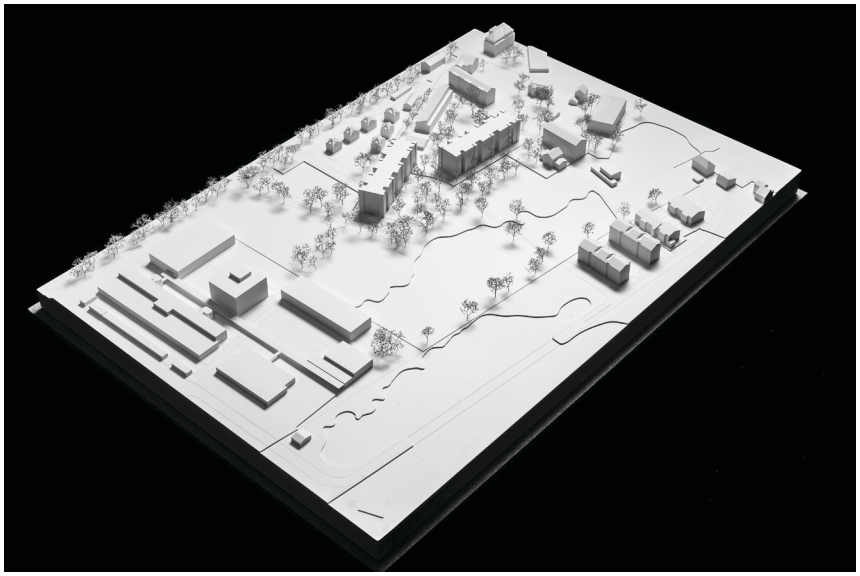
Mit der ortsbaulichen Setzung der Gebäude entstehen sehr grosszügige und überzeugende Freiräume, die sich harmonisch mit den angrenzenden Freiräumen verzahnen und eine Aufenthaltsqualität sowie Nutzbarkeit weit über das übliche Abstandsgrün hinaus versprechen.

Die beiden identisch und äusserst effizient organisierten Häuser werden jeweils über drei Treppenhäuser erschlossen. Diese erschliessen mittig drei und an den Gebäudeköpfen je vier Wohnungen. Die Wohnungen bieten dank zweiseitiger Orientierung und der Lauben ein hohes Mass an Privatheit sowie weite Ausblicke in die Landschaft. Alle grösseren Wohnungen profitieren von zwei Lauben in beiden Ausrichtungen. Dies ermöglicht eine Vollbelegung der Wohnungen, ohne dass dabei Wohnqualität oder Raumgefühl verloren gehen. Ein einladendes Entrée schafft jeweils eine angenehme Ankunftssituation.

Das Projekt zeichnet sich durch eine höchst effiziente Flächennutzung aus und ermöglicht mit der grössten Wohnungsanzahl aller Beiträge eine bemerkenswerte Dichte. Das Projekt überbaut nur wenig Grundstückfläche und lässt dank geschickt unter die Gebäude geschobener Tiefgarage viel sickerfähigen Grund und Raum für grosskronige Bäume. Die CO_2-Emissionen in der Erstellung sind recht tief, dank der guten Kompaktheit, dem durchgängigen und einfachen Tragkonzept und der pragmatisch gewählten Materialisierung in Hybridbauweise mit schlanken Betondecken. Ein energieeffizienter Betrieb ist möglich, wobei der Dämmstandard unklar bleibt und die konstruktive Ausbildung der Fassaden noch schematisch wirkt. Die grossen Fotovoltaikflächen auf den Dächern lassen einen hohen Ertrag erwarten. Die Nasszellen sind gut gruppiert und effizient erschlossen. Mit minimal unterbauter Fläche, einer geschickt organisierten Tiefgarage und ebenso minimal überbauter Grundstücksfläche überzeugt der Entwurf im Nachhaltigkeitscheck. Auch eine mögliche Erhöhung der Parkplätze würde dem Gesamtkonzept keinen Abbruch tun.

Die geplante Etappierung erscheint grundsätzlich gut umsetzbar. In der Konstruktion wird auf schlichte, bewährte Lösungen gesetzt, wobei diese nach Möglichkeit materialsparend ausgeführt werden. Der Massivbau soll «low tec», ohne kontrollierte Lüftung erstellt werden, der Bodenaufbau ohne intensive

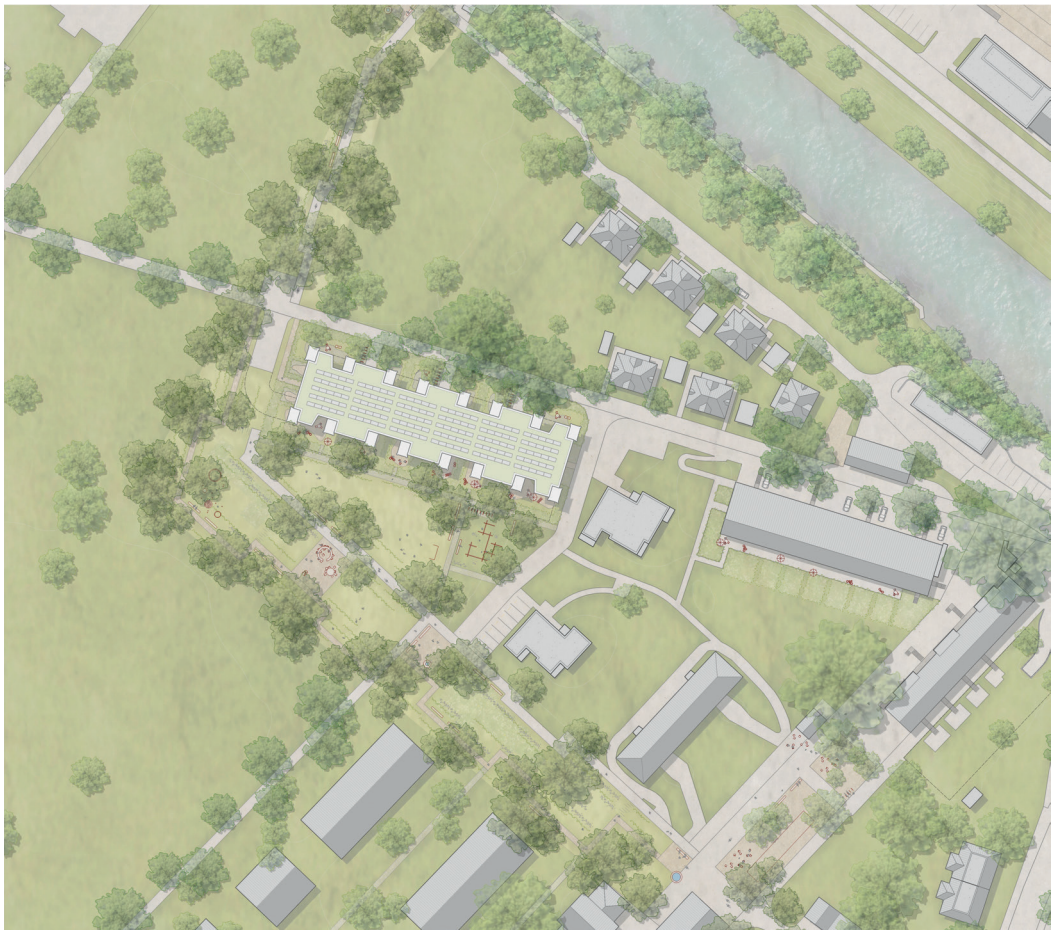




Leitungsführung auskommen. So werden beispielweise 16cm Decken mit einer Schüttung auf einem einfachen Stützensystem mit angemessenen Spannweiten vorgeschlagen.

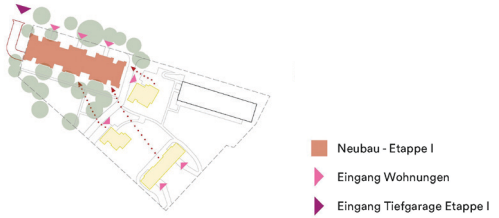
Die starke und prägnante Gebäudefigur des Projekts löste eine angeregte Diskussion aus. Der Projektbeitrag schafft es, sich auf das Wesentliche zu konzentrieren und dieses angemessen zu kommunizieren. Das Projekt ist als Initialprojekt für das Jenny-Areal überzeugend in die Zukunft gedacht. Mit seinem Mut zur Effizienz schafft es mit wenigen kraftvollen Gesten sowohl auf städtebaulicher Ebene in der Freiraumgestaltung als auch im Wohnen eine überzeugende Ausgangslage für die Entwicklung einer lebenswerten Nachbarschaft am bisherigen Industriestandort. Dabei atmet der Entwurf den Mut der ehemaligen Textilfabrikanten, die sich nicht gescheut haben, mit grossen Volumen ein Zeichen des Aufbruchs zu setzen. Die Nutzungsflexibilität im Erdgeschoss ist dabei anregend und der grosszügige Freiraum ein Versprechen für die Öffentlichkeit.

Situation, Etappe 2, 1:2000

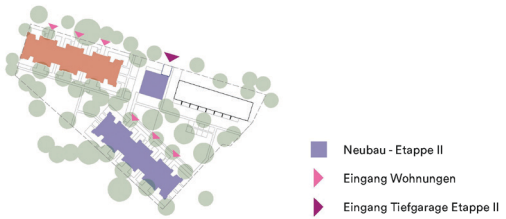


Situation, Etappe 1, 1:2000

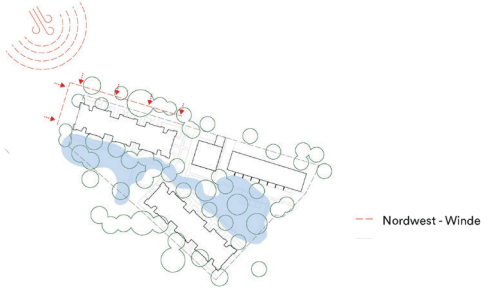
Ansicht Quartierpark, Etappe 2, 1:1000



Etappe 1



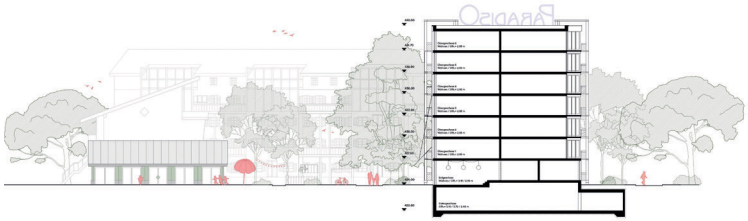
Etappe 2



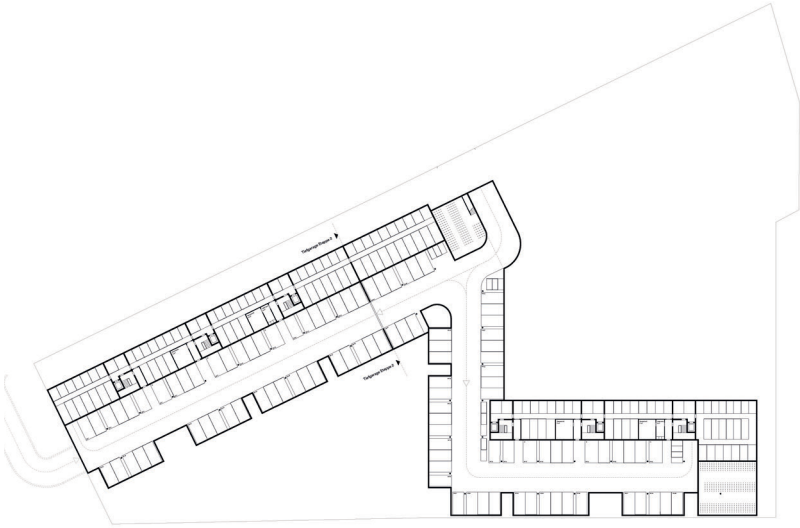
Ausrichtung Wind

Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung, Etappe 2, 1:1000

Ansicht Stirnfassade, Etappe 1, 1:1000

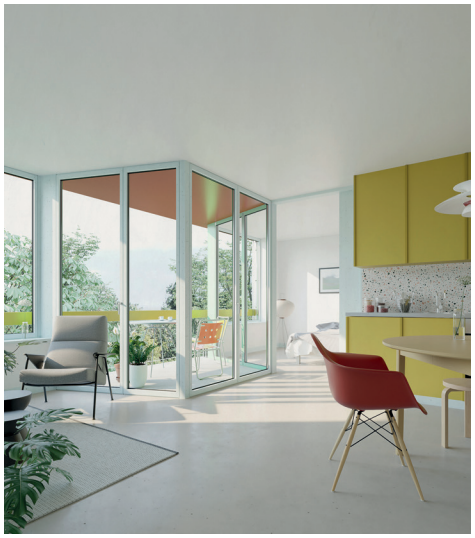


Querschnitt, Etappe 1, 1:1000



Grundriss Untergeschoss, Etappe 2, 1:2000

Typ: Durchwohnen



Typ: Alterswohnung

Typ: Kopfwohnung

Grundriss Regelgeschoss mit Möblierungsvariante, Etappe 1 + 2, 1:500

Detailschnitt, Etappe 1 + 2, 1:200

	Projekt 01
Architektur	**Diagonal Architektur AG, Winterthur**
Landschaft	**KOLB Landschaftsarchitektur, Zürich**

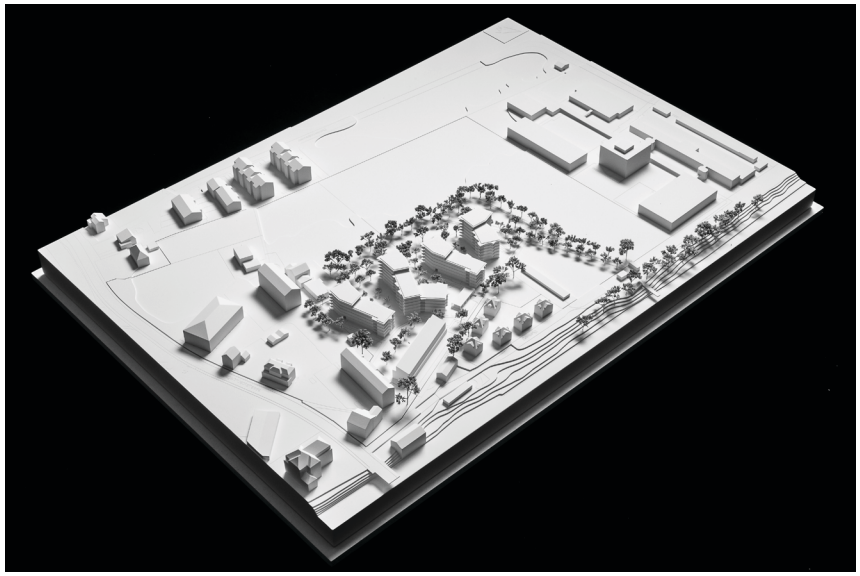
Die Siedlung mit vier zeilenartigen Gebäuden erinnert in ihrer ortsbaulichen Anlehnung an die «industriellen Riegel» des Jenny-Areals. Gegenüber der Zwischenkritik wurde die Siedlung um ein Gebäude reduziert, die Parallelität aufgelöst, drei Höfe mit geschärftem Profil eingeführt und die Gebäudeköpfe stets als Gesichter zum Park hin formuliert. Zur Koloniestrasse wiederum sind alle Gebäude niedriger ausgebildet und enden mit Stirnseiten. Diese Massnahmen erscheinen aus übergeordneter, ortsbaulicher Sicht volumetrisch schlüssig. Sie führen zu einer ausgewogenen Bebauungs- und Freiraumstruktur, respektieren die im Bebauungsplan festgelegten Sichtachsen und ermöglichen eine gute Etappierung. Auf der Ebene der Quartieranknüpfung und Erschliessung kann die Klarheit des ortsbaulichen Auftritts jedoch nicht aufrechterhalten werden. Die Beziehungen zu den umgebenden Siedlungsräumen erscheinen bei genauer Betrachtung wenig präzise ausformuliert und lassen eine übergeordnete konzeptionelle Idee vermissen.

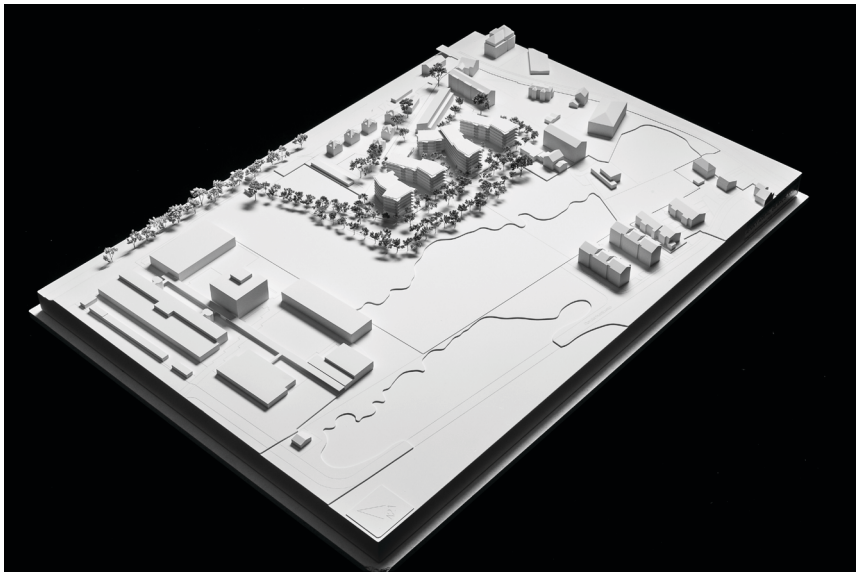
Die differenzierte volumetrische Ausbildung findet bezüglich Wegführung und Adressierung keine qualitativ gleichwertige Entsprechung. Entlang der Haupterschliessung, der Koloniestrasse, ist den niedrigen Gebäudestirnen eine rein funktionale Infrastrukturschicht vorgelagert. Dies mag funktional verständlich sein und die übrigen Freiräume entlasten, führt allerdings zu einer recht unübersichtlichen Wegführung und Adressierung, insbesondere was die Gebäude der zweiten Etappe betrifft. Auf der Parkseite hingegen bleibt die Bedeutung der ausgeprägten Kopfausbildung unklar. Weder auf aussenräumlicher noch auf programmatischer Ebene erfolgt entlang des etablierten Quartierweges eine Reaktion auf die prägnante ortsbauliche Geste.

Während – oder vielmehr gerade, weil – die innere Organisation der Gebäude kaum spezifisch auf die verschiedenen Nahbereiche reagiert, liegt die Qualität der Siedlung umso stärker darin, dass sämtliche Wohnungen am grossen öffentlichen Freiraum, dem Quartierpark, teilhaben können. Durch die zueinander schräg gestellten und abgeknickten Gebäudegeometrien profitieren alle Wohnungen von Ausblicken zum Park, in die Weite der Landschaft sowie zum Siedlungshof oder den Wohnhöfen. Letztere schenken durch ihre abgeschirmten Räumlichkeiten sowohl der Windthematik als auch einem angenehmen Aussenraumbezug und Mikroklima für die Wohnungen Beachtung.

Die klare Gliederung des Freiraums in den mit Pappelreihen gefassten Quartierpark und die Abfolge an Erschliessungsplätzen, Wohnhöfen und dem Siedlungshof mag konzeptionell überzeugen, aber in der detaillierten Ausformulierung können die erhofften Qualitäten nicht ganz eingelöst werden. Der schmale Regenwasserkanal als Abgrenzung zum Park wirkt gegenüber der das Areal prägenden Abfolge von grossen Teichen und Kanälen etwas verloren. Durch die grosse Überdachung der Tiefgarageneinfahrt an der Koloniestrasse wird das Potential des Siedlungshofes stark eingeschränkt und der Zugang von Norden eng und unattraktiv.

Die Wohnungen sind sorgfältig organisiert, die Tagesbereiche und Loggien sind in der Regel gut in den zahlreichen Eckpositionen der Gebäude integriert. Durch die geknickten Geometrien entstehen dafür relativ häufig etwas schwierig möblierbare Räumlichkeiten und teilweise grosse Verkehrsflächen. In den für eine Vollbelegung konzipierten Grundrissen lässt sich ein Teil des Wohnbereichs gut als Zimmer abtrennen, während der verbleibende (Ess-)Bereich immer noch eine grosszügige Dimensionierung und hohe Aufenthaltsqualität aufweist.
Die Gebäudeerscheinung und -materialisierung ist stimmig und unterstützt die





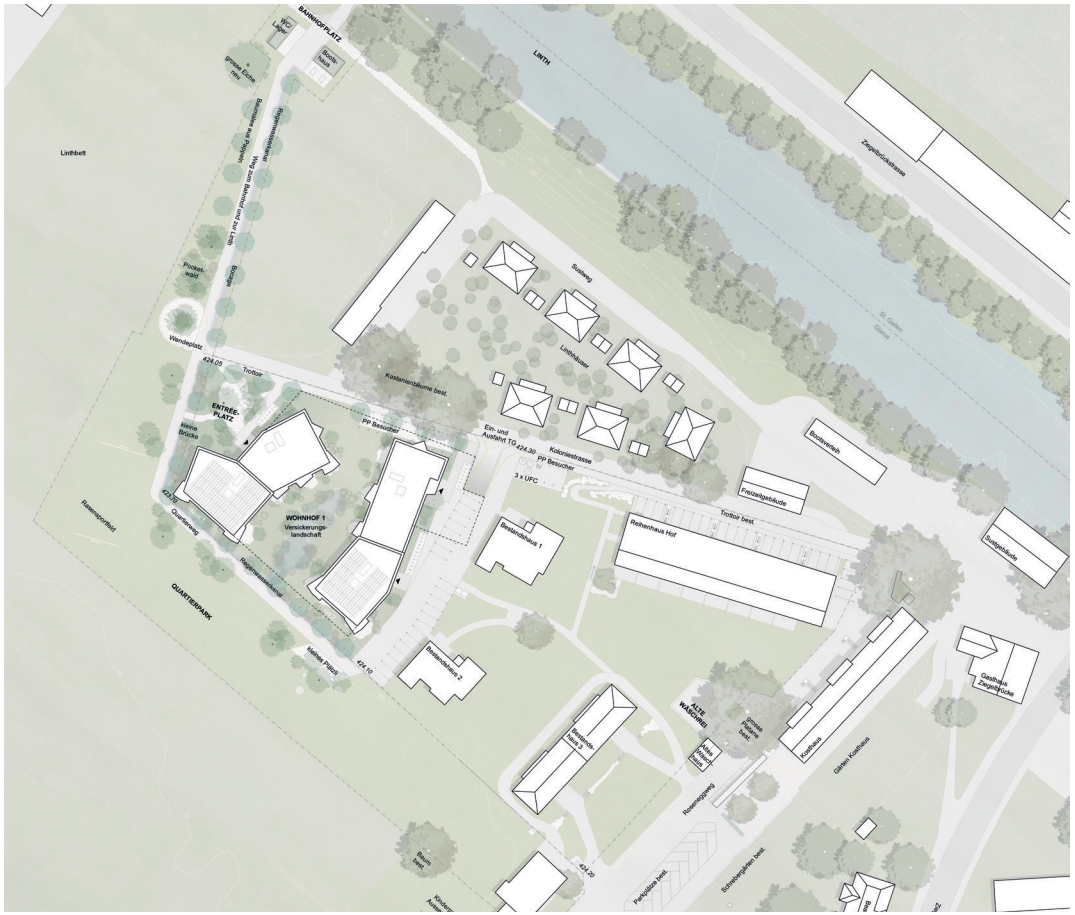
räumliche Gesamtkomposition der Siedlung. Die Leichtigkeit der Konstruktion, ihre Vertikalität und Farbigkeit erzeugen eine filigrane Wirkung und unterstützen die Höhenstaffelung sowie das Zusammenspiel mit der hochstämmigen Bepflanzung in den Siedlungsräumen und dem Park.

Das Projekt beansprucht einen grossen Teil der Grundstücksfläche sowohl unter- als auch oberirdisch und lässt dadurch nur wenig sickerfähigen Boden und Raum für grosskronige Bäume. Die CO_2-Emissionen in der Erstellung fallen hoch aus, was auf die grossflächig und ineffizient organisierte Parkierung, die notwendigen Abfangdecken über dem Untergeschoss sowie die Ausführung der Hochbauten mit Betondecken zurückzuführen ist. Ein energieeffizienter Betrieb mit behaglichen Temperaturen sowohl im Sommer als auch im Winter ist in den gut gedämmten Gebäuden gewährleistet. Das Potenzial für ausreichende Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist vorhanden.

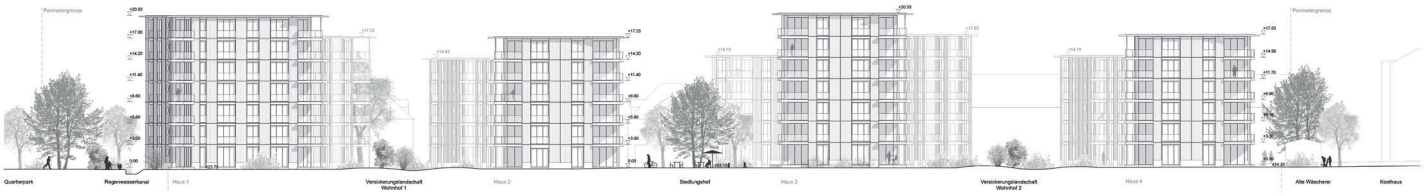
Insgesamt überzeugt der Projektvorschlag mit seiner volumetrisch gut austarierten ortsbaulichen Setzung und der damit im Einklang stehenden architektonischen Erscheinung. Diese Qualitäten werden in Bezug auf die Einbindung ins Quartier, die Wegführung, Adressierung und die Ökonomie der Mittel jedoch zu wenig konsequent weiterentwickelt und können dem Anspruch an ein wegweisendes Initialprojekt auf dem Jenny Areal nicht ganz gerecht werden.

Axonometrie

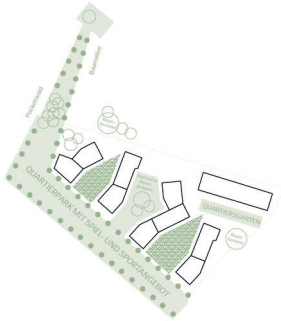
Situation, Etappe 2, 1:2000



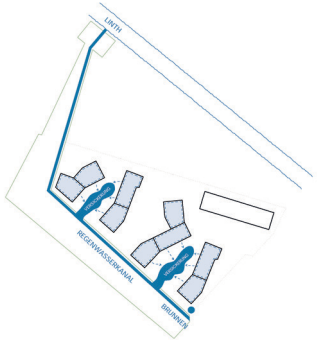
Situation, Etappe 1, 1:2000



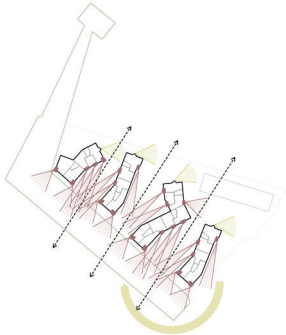
Ansicht Quartierpark, Etappe 2, 1:1000



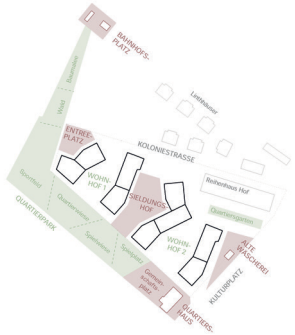
Grünflächen



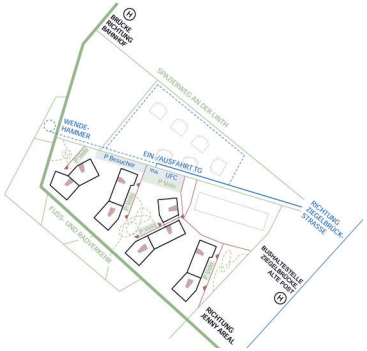
Regenwasser Management



Ausrichtung und Ausblicke

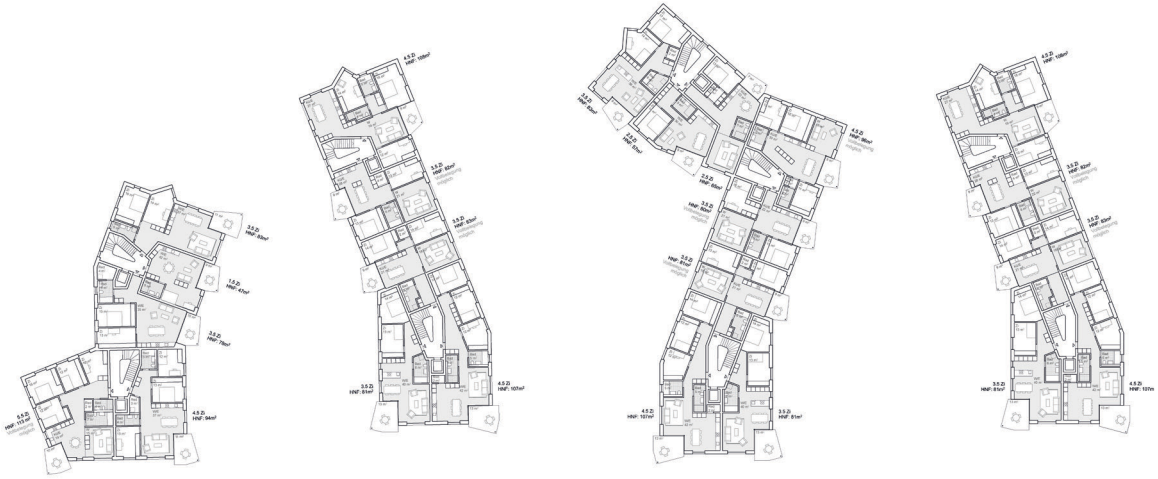


Verortung und Verbindung

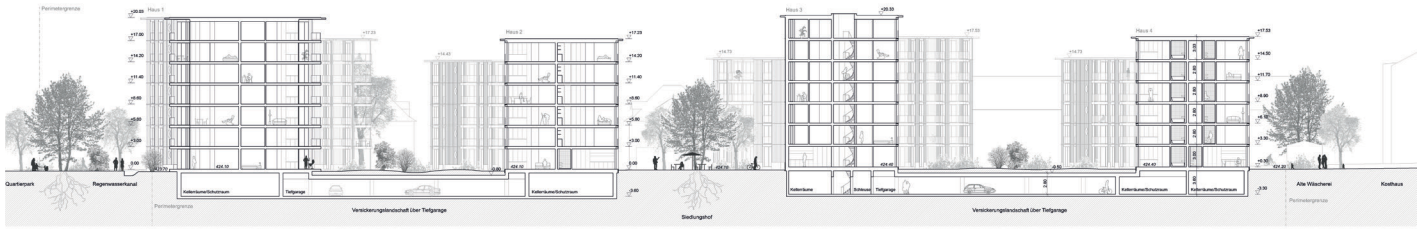


Erschliessung

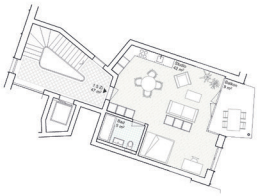
Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung, Etappe 2, 1:1000



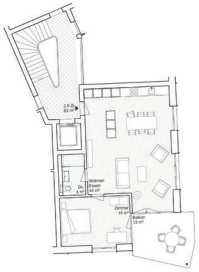
Grundriss Regelgeschoss, Etappe 2, 1:1000



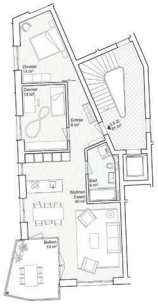
Querschnitt AA, Etappe 2, 1:1000



1.5 Zimmer-Wohnung

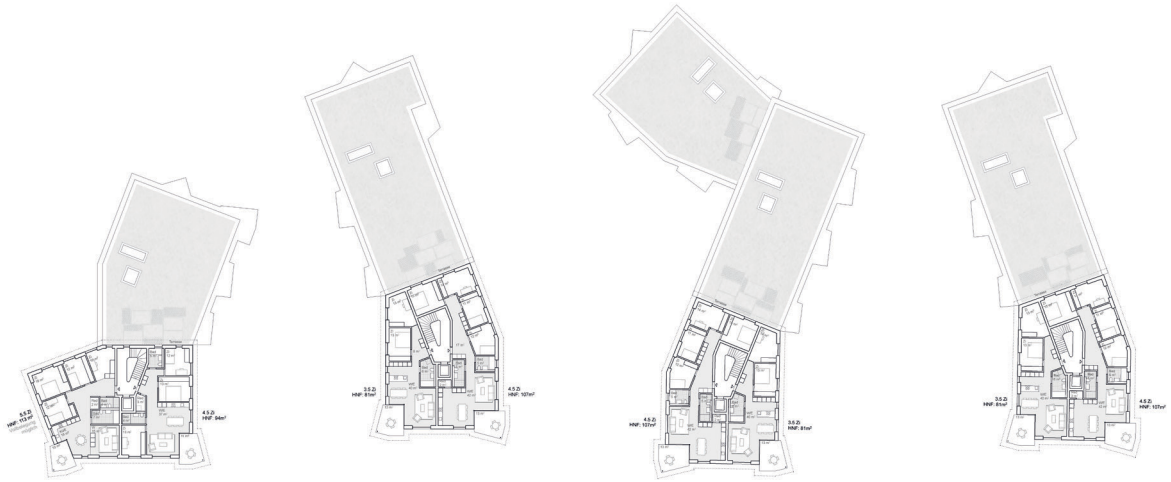


2.5 Zimmer-Wohnung



3.5 Zimmer-Wohnung

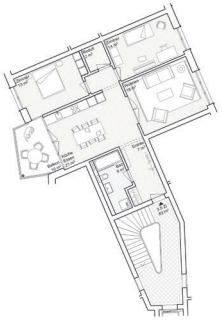
Wohnungstypologien, 1:500



Grundriss Attikageschoss, Etappe 2, 1:1000

Ansicht Haus 4, 1:1000

Längsschnitt BB Haus 2, 1:1000

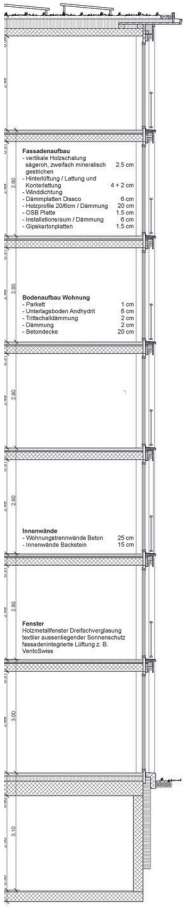


3.5 Zimmer-Wohnung

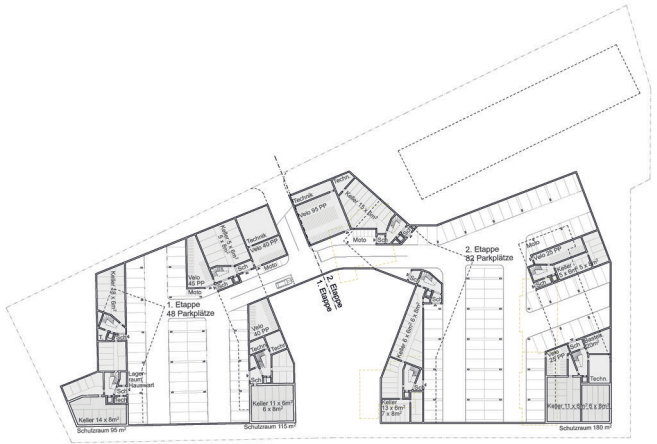
4.5 Zimmer-Wohnung

5.5 Zimmer-Wohnung

Wohnungstypologien, 1:500



Detailschnitt, 1:200



Grundriss Untergeschoss, Etappe 2, 1:2000

Projekt 02	**Wo die Berge wachen und der Wind tanzt**
Architektur	**Blättler Dafflon Architekten, Zürich & Tony Fretton Studio, London**
Landschaft	**Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich**

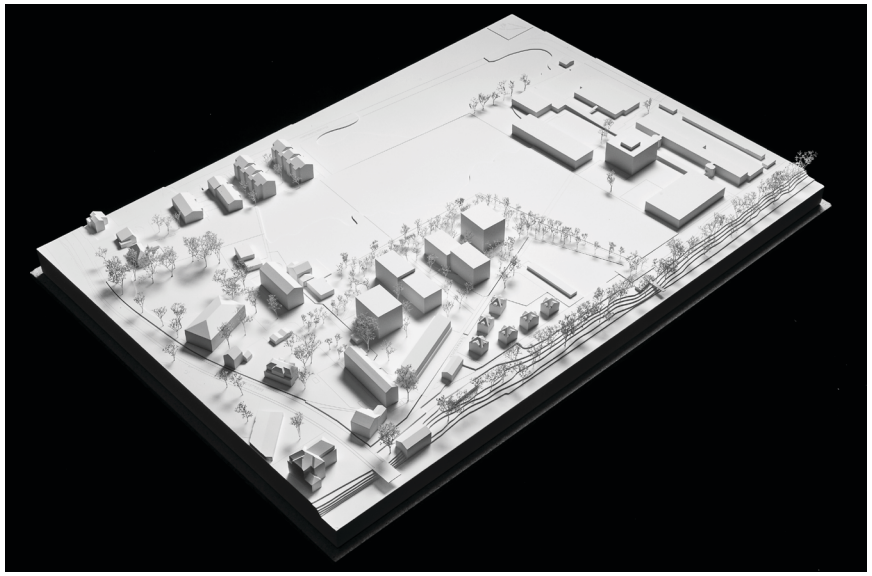
Die ortsbauliche Setzung von vier Baukörpern in einem klaren, orthogonalen Raster besticht durch das schlüssig aufgebaute Regelwerk von Volumetrie und Erschliessung sowie deren Beziehung zueinander. Die massigen, siebengeschossigen Punktbauten bilden den Auftakt an den jeweiligen Grundstücksenden. Dazwischen entwickeln sich zwei Zeilen mit präzise formulierten Höhenstaffelungen. Das in sich einfache und stringente Konzept wird durch ein ebenso schlüssiges Weg- und Erschliessungsnetz unterstützt. Den Sichtachsen aus dem Überbauungsplan wird in volumetrischer Hinsicht entsprochen, allerdings bleiben die siedlungsinternen Räume vage und schematisch. Die Anknüpfung an das bestehende Areal im Südosten wirkt volumetrisch und freiräumlich wenig ausgereift. Es bleibt unklar, welche Bedeutung der östliche Punktbau in Bezug zum Kulturplatz und den angrenzenden Bestandsbauten aufweist. Die starre, gespiegelte Figur entlang der Koloniestrasse überzeugt ortsbaulich nicht. Sie erzeugt zufällige Resträume ohne klare Adressierung. Die aufgezeigte Etappierung ist grundsätzlich schlüssig. Die kraftvolle Gesamtfigur verliert jedoch eindeutig an Stringenz, sollte sich die zweite Etappe verzögern.

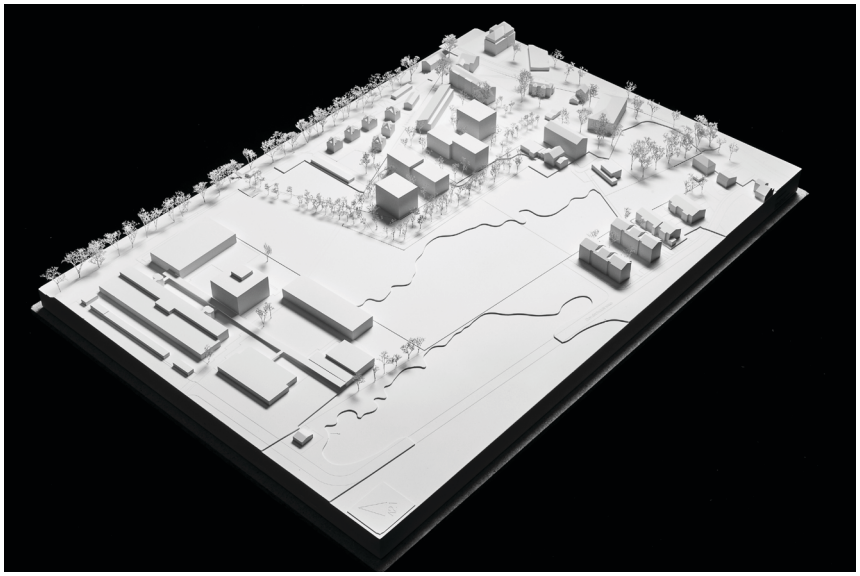
Die räumliche Gliederung und das dynamische Bepflanzungskonzept für den Quartierpark sind sehr überzeugend und nehmen auf der vegetativen Ebene die Idee des Initialprojektes sehr gut auf. Der Freiraum der Wohnsiedlung wirkt hingegen sehr schematisch und die geschaffene Atmosphäre und Aufenthaltsqualität können nicht überzeugen. Zudem scheinen die vorgeschlagenen Baumpflanzungen nicht mit der Tiefgarage zu korrespondieren, was die gleichmässig verteilten Baumgruppen unrealistisch erscheinen lässt.

Die wetterbedingte Exposition der Bauten bedingt eine geschickte Grundrissorganisation sowie Zuordnung der privaten Aussenräume. Dies gelingt mehrheitlich in den Zeilenbauten. Bei den aussenliegenden Häusern mit grossen Raumtiefen steht dies im Widerspruch zu einem allseitig ausgerichteten, effizienten Punktbau. Den Verfassenden gelingt es daher nicht, überzeugende Wohnungsgrundrisse zu etablieren. Die übergrossen Eingangsbereiche gehen zu Lasten der Wohnzimmerfläche. Die gewünschte Abtrennbarkeit des Wohnzimmers als Schlafbereich erschwert den weiteren Bewohnenden die Nutzung der vorgelagerten, gemeinsamen Loggia. Das wetterseitige Angebot eines zweiten Balkons stellt ein Zusatzangebot dar, welches geschätzt wird. Es wird jedoch ein Bezug zur angrenzenden Wohnküche vermisst. Gelungen sind die südwestlich ausgerichteten Wohnungen mit ihren privaten Aussenbereichen. Die spezifische, dem Park zugewandte Loggiafigur wirkt hier nachvollziehbar, wohingegen die Balkonpositionen an den östlichen Fassaden räumlich unentschieden und wenig integriert erscheinen.

Der architektonische Ausdruck ist geprägt von einer Steinfassade aus regionalem Vorkommen, welche mit den klimatischen Bedingungen begründet wird und dem Wunsch nach Langlebigkeit nachkommen soll. Diese gewünschte Robustheit ist nachvollziehbar. Der Gesamteindruck weckt allerdings Assoziationen an städtische Häuser der 40er Jahre. Eine zeitgenössische Auseinandersetzung mit dem Areal, seiner Geschichte und dem Anspruch an ein zukunftsweisendes Projekt für das Jenny Areal wird vermisst.

Die einfache Tragstruktur aus Massivbaudecken und Stützen aus Beton verspricht eine hohe Flexibilität sowie eine gute Wirtschaftlichkeit. Mit 137 Wohnungen ist das Projekt wirtschaftlich gut positioniert. Das Projekt unterbaut durchschnittlich viel Grundstückfläche. Trotz der grossflächigen, wenn auch sehr effizient organisierten Parkierung und der notwendigen Abfangdecke zum



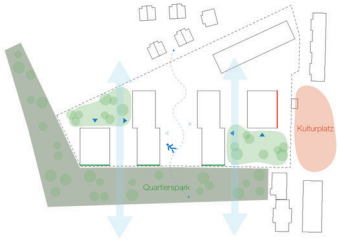


Untergeschoss liegen die CO_2-Emissionen in der Erstellung im durchschnittlichen Bereich – nicht zuletzt dank der hervorragenden Kompaktheit der Bauten. Die Materialisierung ist differenziert gedacht. Allerdings fällt der Fensteranteil deutlich zu hoch aus, und auch die Steinfassade erscheint im Aufwand unverhältnismässig. Ein energieeffizienter Betrieb ist dennoch möglich: Die Gebäude sind gut gedämmt und weisen eine hohe Eigenproduktion von Strom auf. Die ökologische Zielsetzung wird durch die Kombination von Holzelementwänden in der Aussenhülle, einer konsequent vertikalen Schachtführung und klarer Lastabtragung überzeugend unterstützt. Mit 144 nachgewiesenen Parkplätzen liegt das Projekt im oberen Bereich – dies geht jedoch mit dem Nachteil eines Untergeschosses einher, das weit in den Freiraum eingreift.

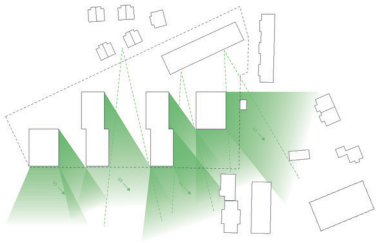
Die Projektverfassenden orientieren sich weitestgehend am Überbauungsplan, setzen dessen Regelwerk pragmatisch um und schlagen eine insgesamt schlüssige Gesamtfigur auf. Die Idee, den Park von Beginn an in seiner pflanzlichen Entwicklung zu stärken und mit dichten, baumbestandenen Plätzen zu verankern, wird positiv aufgenommen. Weniger überzeugend ist hingegen die freiräumliche Gestaltung im Inneren der Siedlung, die wenig ausgearbeitet erscheint. Ebenso wird eine durchgängige Qualität der Wohnungen vermisst. Die architektonische Ausformulierung hinterlässt Fragen hinsichtlich des Wunsches, dem Jenny Areal einen prägenden, initialen Entwicklungsschub zu verleihen.

Situation, Etappe 2, 1:2000

Situation, Etappe 1, 1:2000



Verbindung und Adressierung

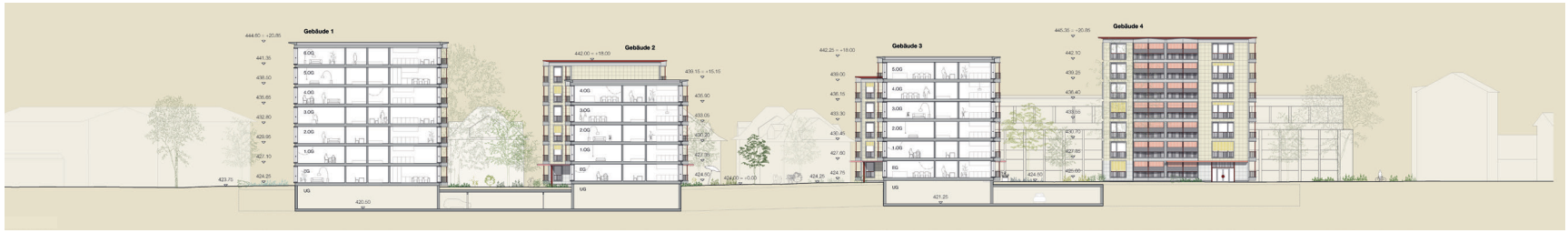


Ausblick Wohnungen

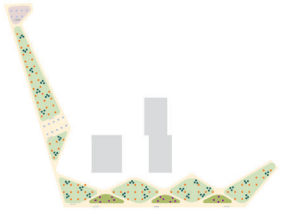
Ansicht Haus 3, Etappe 2, 1:1000

Ansicht Quartierpark, Etappe 2, 1:1000

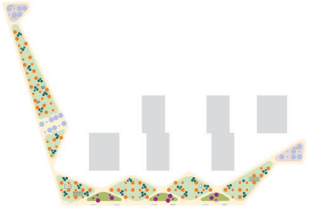
Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung, Etappe 2, 1:1000



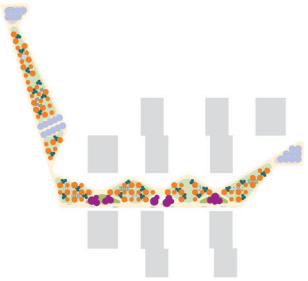
Querschnitt AA, Etappe 2, 1:1000



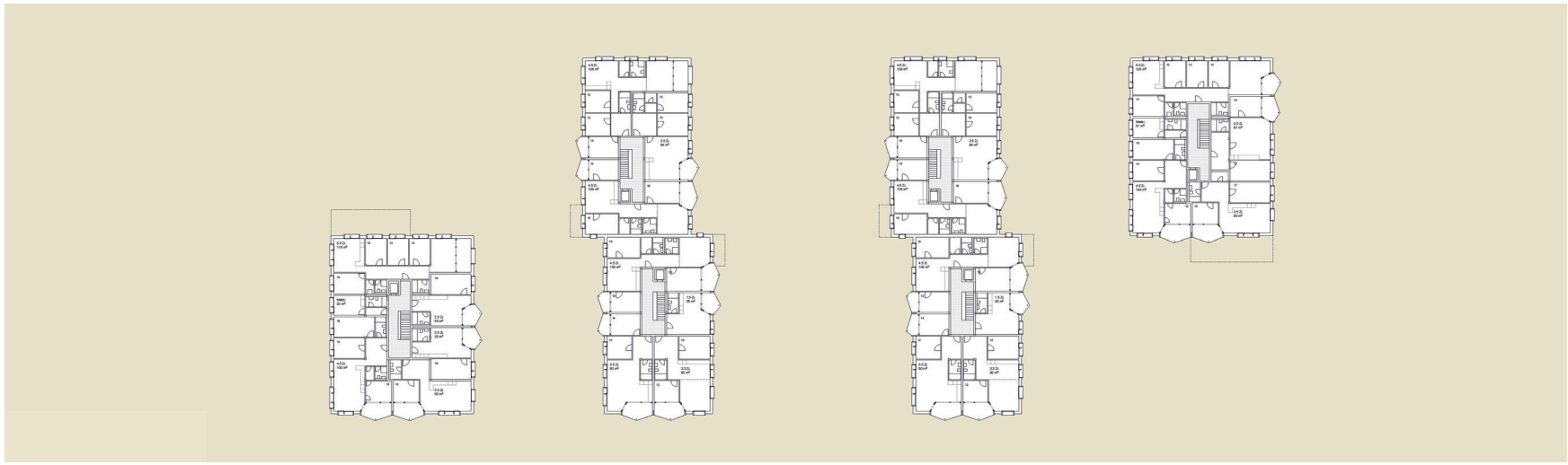
Landschaft 1. Etappe
Jahr 1



Landschaft 2. Etappe
nach 8 Jahren

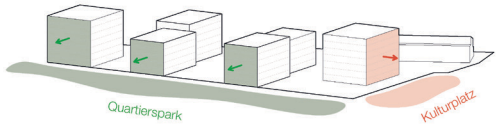


Landschaft 3. Etappe
nach 15 Jahren

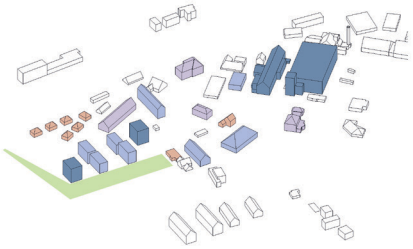


Grundriss Regelgeschoss, Etappe 2, 1:1000

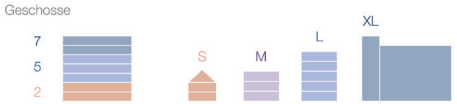
Ansicht Haus 4, Kulturplatz, Etappe 2, 1:1000



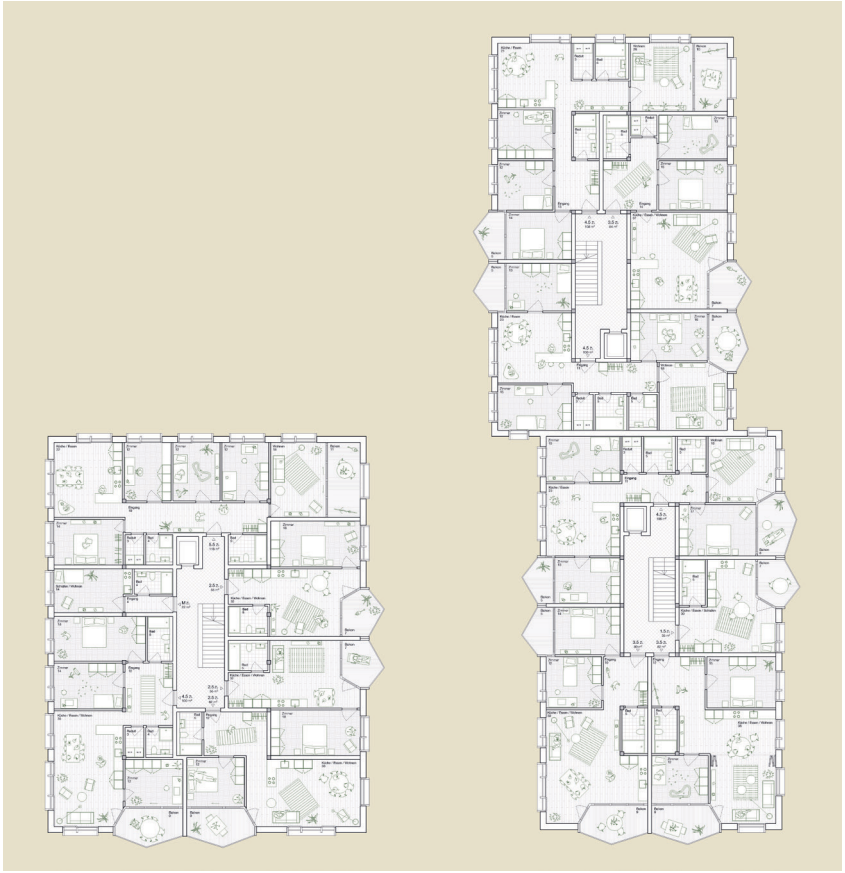
Ausblick und Adressierung



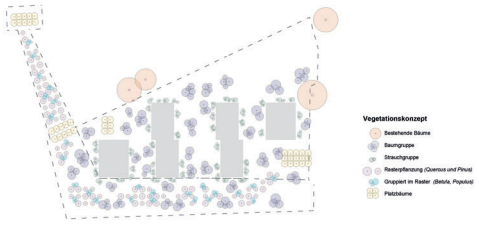
heterogene Gebäudestruktur



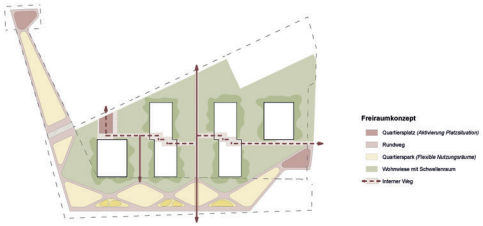
bestehende Körnung als Vorbild für weitere Entwicklung



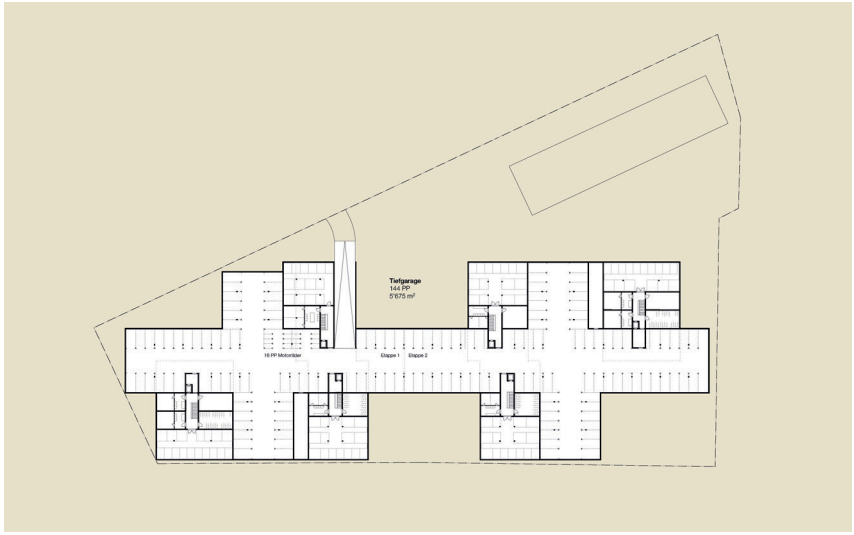
Grundriss Regelgeschoss mit Möblierungsvariante, 1:500



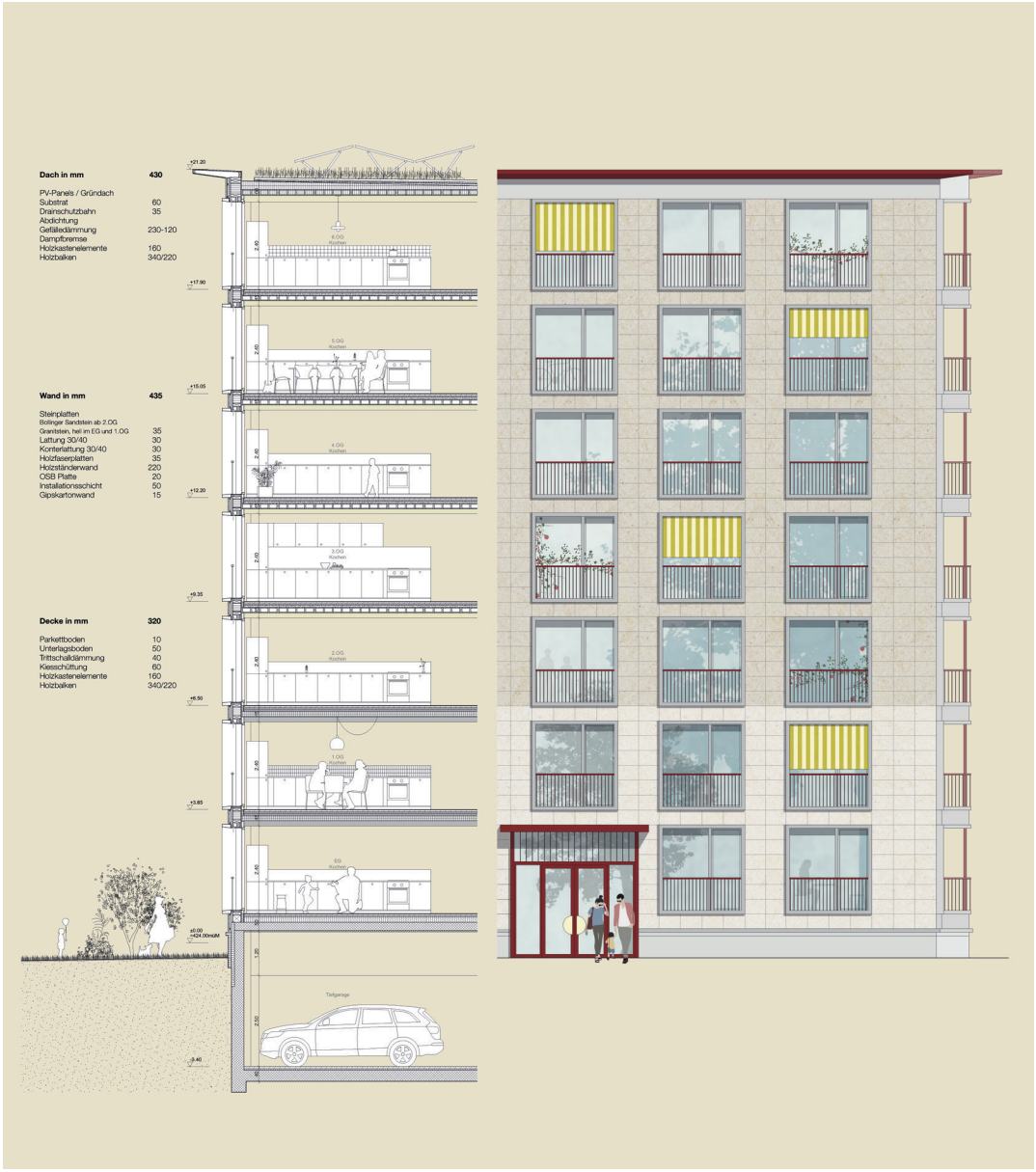
Vegetationskonzept



Freiraumkonzept



Grundriss Untergeschoss, Etappe 2, 1:2000



Detailschnitt, 1:200

Projekt 03	**ORIGAMI**
Architektur	**toblergmür Architekten GmbH, Zürich**
Landschaft	**MOFA Studio GmbH, Zürich**

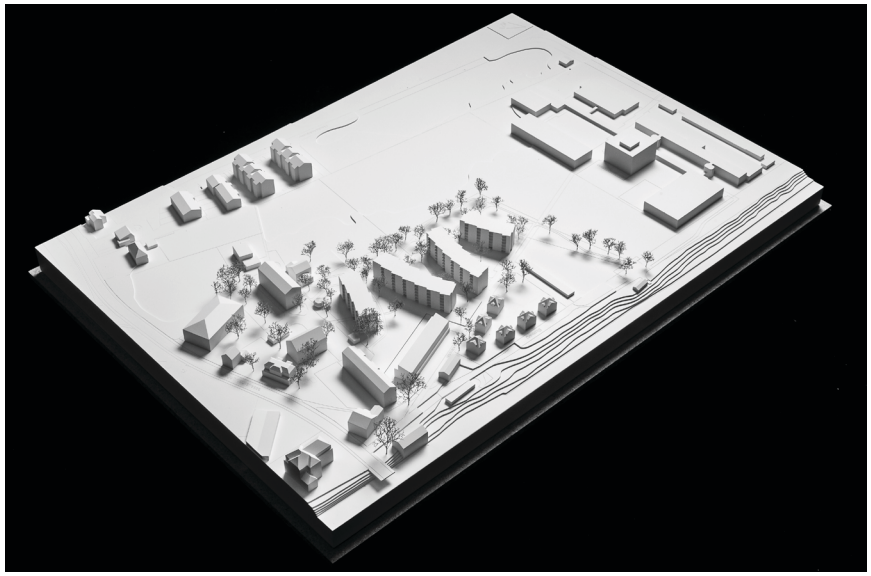
Das Konzept sieht vier sechsgeschossige Zeilenbauten in Nord-Süd Richtung vor. Die ortsbauliche Grundkonzeption mit den sechsgeschossigen, leicht geschwungenen Zeilenbauten und der einheitlichen Grundtypologie wirkt stimmig und passt sich in seiner Körnigkeit und Massstäblichkeit gut in die Umgebung ein. Die leicht abgedrehten, gestaffelten Baukörper bilden konische Freiräume mit vielseitigen Blickbeziehungen in die umliegende Berglandschaft. Zusammen mit dem Quartierpark entstehen attraktive, gemeinschaftlich nutzbare Freiräume mit vielfältigen Aufenthaltsqualitäten. Die Anlage wird zum Wohnen im Park, der Freiraum zum Rückgrat der Quartierentwicklung.

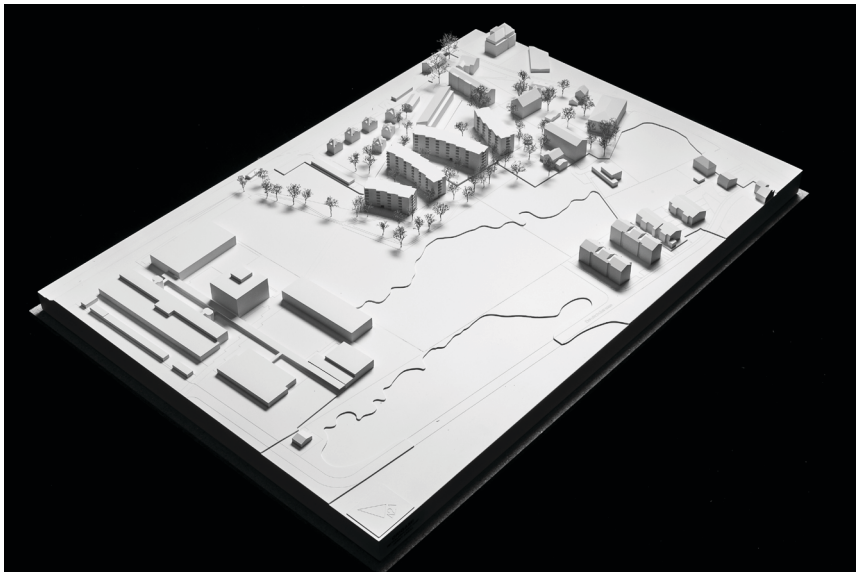
Mit der zellenförmigen Typologie entstehen sorgfältige Übergänge zu den Bestandsbauten. Die elegant ausformulierten Stirnfassaden bilden einen harmonischen Abschluss zu den kleinteiligen Wohnbauten an der Koloniestrasse um zum Quartierpark. Ein offener, frei bespielbarer Pavillon übernimmt das Muster der eingeschossigen Nebenbauten und soll vom wohnlichen Rosenegg zum durchmischten Zentrum am Kulturplatz überleiten. Aufgrund seiner Konzeption stellt sich jedoch die Frage, ob dieser Pavillon ausreichend zur Belebung am Kulturplatz beitragen kann. Ungeklärt bleibt zudem eine klare räumliche Zuordnung des Kulturplatzes.

Das landschaftliche Konzept des Quartierparks wird als passend in den Freiraumstrukturen des Jenny Areals erachtet und gewürdigt. Die klare Erschliessung der Wohnbauten mit den Querverbindungen und der zentralen Längsachse mit den Treffpunkten scheint für die gewünschte Atmosphäre sehr passend. Die Zeilenbauten werden durch das reiche Wegenetz untereinander und mit dem angrenzenden Quartier vernetzt. Es entsteht ein lebendiger Begegnungs- und Erschliessungsraum. Der funktional bespielte Strassenraum wird zur adressbildenden Quartierstrasse. Insgesamt können die teilweise etwas zu vagen Pläne und Erläuterungen die konkrete Gestaltung der konzeptionellen Themen leider nicht überzeugend vermitteln.

Die langestreckten und leicht geschwungenen Baukörper werden zusätzlich durch eine vertikale Staffelung rhythmisiert, wodurch sich ein harmonisches, elegantes Fassadenbild abzeichnet. Die Fassaden übersetzen die effizient angelegte Gebäudestruktur in ein filigranes Raster und verleihen der Siedlung zusammen mit den offenen Balkonen und farbigen Metallelementen einen wohnlichen Charakter.

Jedes Gebäude hat zum südöstlich Aussenraum hin ein leichtes Hochparterre, westseitig befinden sich ebenerdig angelegt jeweils die Haupteingänge. Innenliegende Treppenanlagen führen zu jeweils zwei bzw. drei Wohnungen. Die Ausformulierung der Wohnungen überzeugt mit effizienten, gut organisierten Durchwohntypen mit beidseits angeordneten Balkonen. Die südlichen Köpfe sind über Eck organisiert, so dass sämtliche Wohnungen von einer mehrseitigen Orientierung profitieren. Bei den Erdgeschosswohnungen sind den ebenerdigen Räumen jeweils westseitig private Aussenräume zur individuellen Aneignung zugeordnet. Eine besondere Qualität dieser Durchwohntypologie besteht im Freihalten des durchgesteckten Wohnraums und der Anordnung der Küchen entlang der Fassade. Diagonale Sichtbeziehungen schaffen trotz der sehr kompakt organisierten Grundrisse räumliche Grosszügigkeit und reichhaltige Ausblicke. Mit den einfachen und zweckmässig eingesetzten Materialien wird eine natürliche und wohnliche Atmosphäre geschaffen. Die Wohnungen sind gut möblierbar und somit individualisierbar. Die geforderten Zimmergrössen weichen teilweise von den Vorgaben im Raumprogramm ab. Das Repertoire an unterschiedlichen

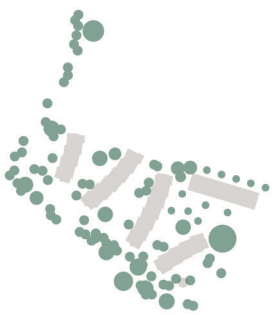




Wohnformen und Wohnangeboten ist eher bescheiden. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind nicht durchgängig barrierefrei konzipiert.

Das Projekt reagiert sorgfältig und geschickt auf die Herausforderungen der ökologischen Nachhaltigkeit. Es unterbaut nur wenig Grundstückfläche und erlaubt so viel sickerfähigen Grund. Die CO_2-Emissionen in der Erstellung sind sowohl pro m^2 als auch pro Person äusserst tief. Dies gelingt dank den gut organisierten Grundrissen, der einfachen und durchgängigen Tragstruktur, angemessenen Spannweiten und der ressourcenschonenden Materialisierung. Ein energieeffizienter Betrieb ist in den gut gedämmten und bauphysikalisch robusten Gebäuden mit viel Eigenproduktion von Strom gewährleistet. Mit den an den Fassaden angeordneten Küchen und den gut gruppierten Nasszellen verschafft sich das Projekt beste Voraussetzungen für LowTech-Lösungen in der Gebäudetechnik.
Mit dem sorgfältig ausgearbeitetem Konzept Wohnen im Park gelingt es den Projektverfassern, ein hochwertiges Wohnumfeld mit attraktiven Wohnungen anzubieten, dass sich mit angemessener Körnung und Dichte gut in die Umgebung einfügt. Die leicht geschwungenen, gestaffelten Zeilenbauten bilden einen Freiraum mit hoher räumlicher und architektonischer Qualität. Die Themen Nachhaltigkeit, Bodenversieglung und Wasserhaushalt stehen in einer guten Balance und werden mit Sorgfalt bedacht. Insgesamt überzeugt die vorliegende Projektstudie als solider, ortsbaulich überzeugender und sensibler Entwurf. Das Gesamtkonzept Wohnen im Park ist jedoch zu stark auf eine eigenständig ausgerichtete Wohnsiedlung ausgelegt und kann nur limitiert auf veränderte Nutzungs- oder Angebotsbedürfnisse eingehen.

Situation, Etappe 2, 1:2000

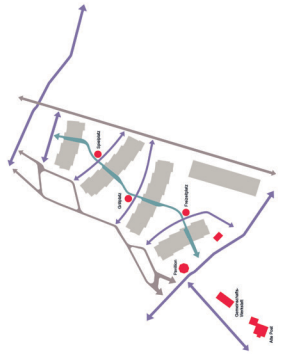


Grundfigur Landschaft

Erschliessung

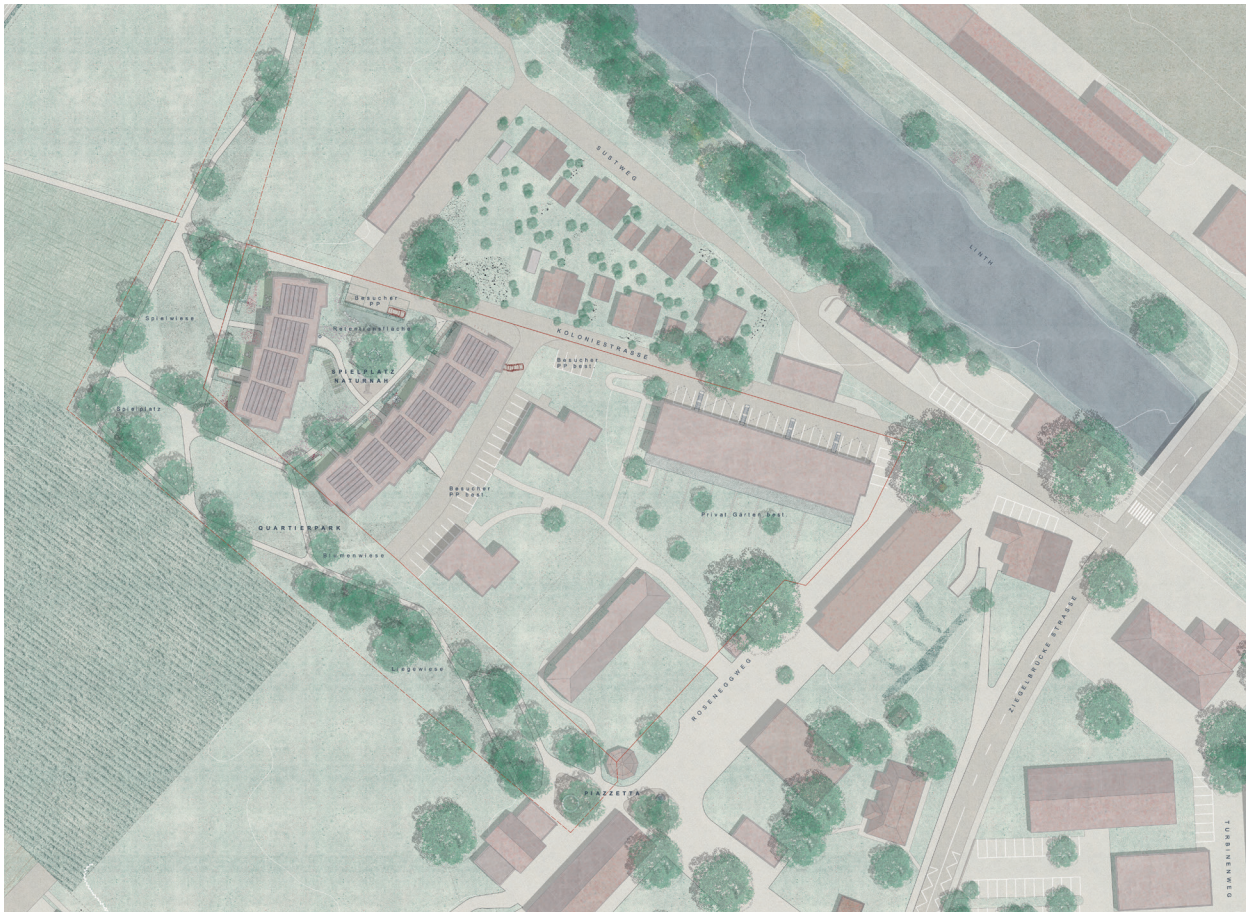
Durchwegung

Baumsetzung

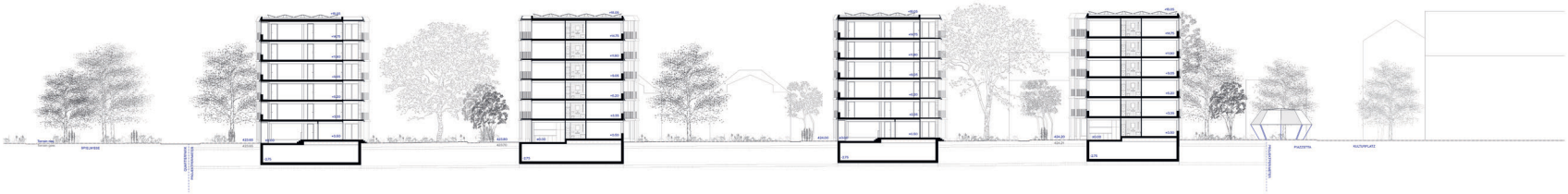


Gemeinschaftsorte und Treffpunkte

Regenwassermanagement

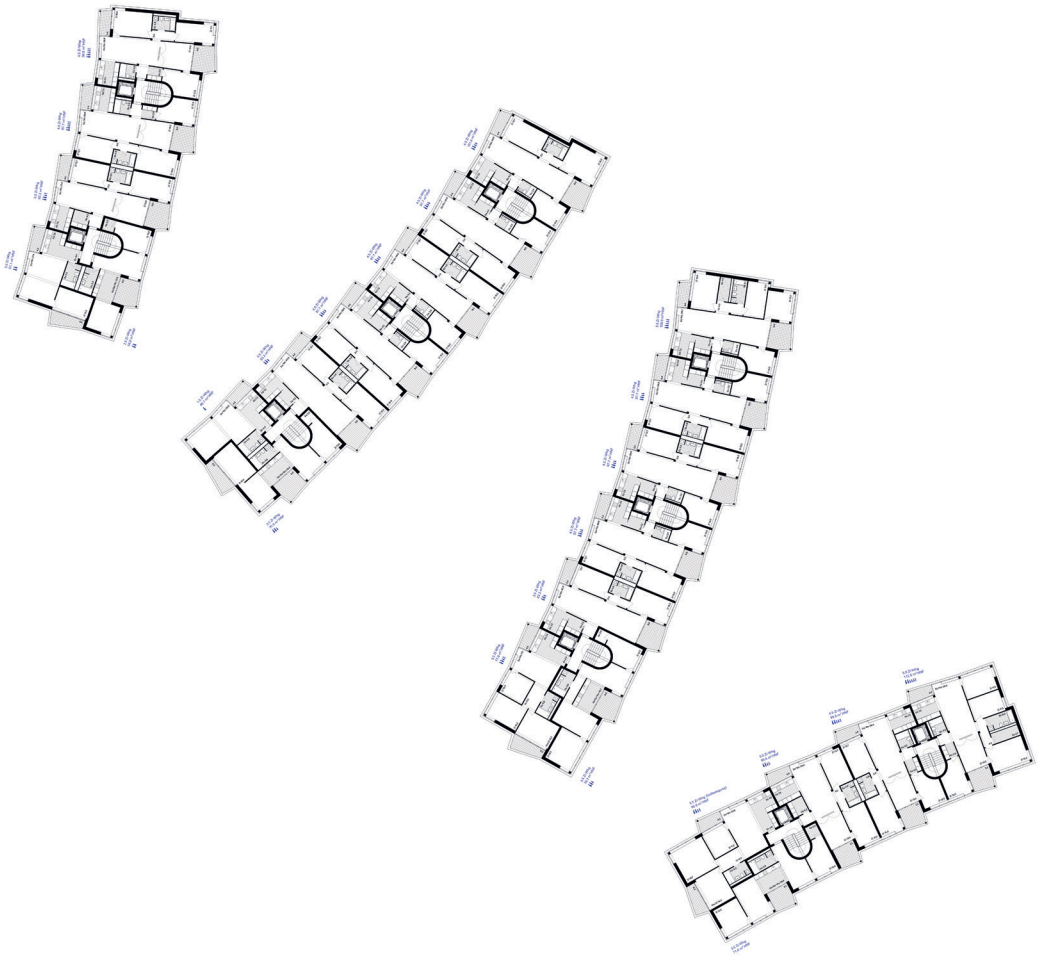


Situation, Etappe 1, 1:2000



Querschnitt, Etappe 2, 1:1000

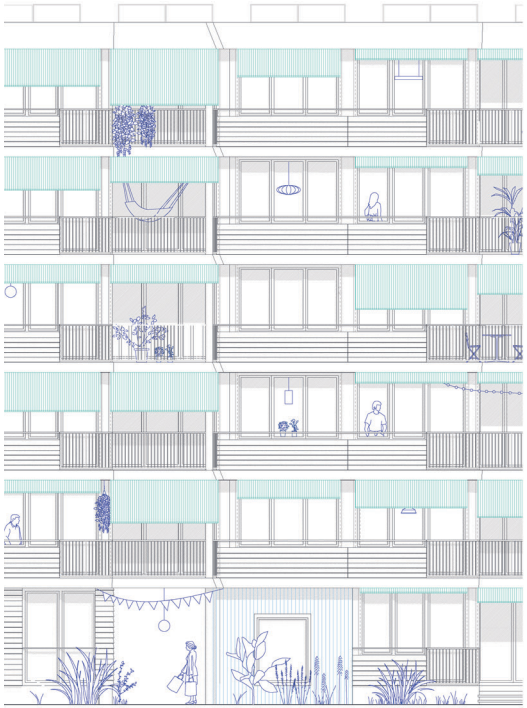
Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung, Etappe 2, 1:1000



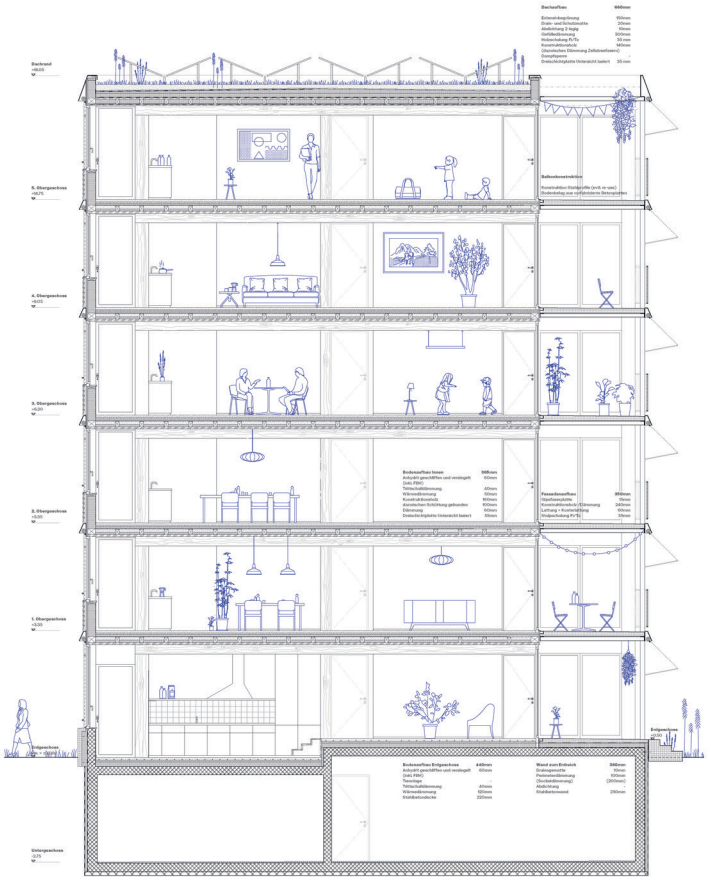
Grundriss Regelgeschoss, Etappe 2, 1:1000

Grundriss Regelgeschoss mit Möblierungsvariante, 1:500

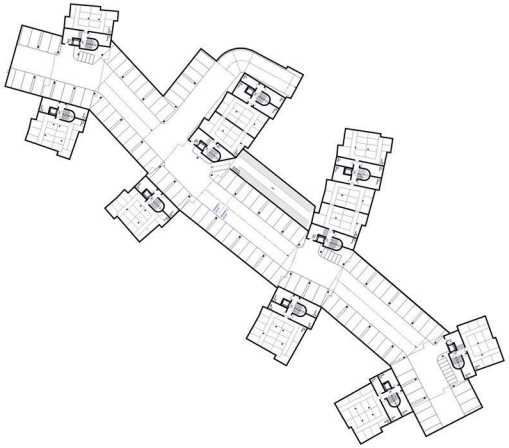
Ansicht Gebäude Längs, 1:1000



FASSADENANSICHT/KONSTRUKTIONSSCHNITT
1:50



Detailschnitt, 1:200



Grundriss Untergeschoss, Etappe 2, 1:2000

Projekt 05	**Hortus**
Architektur	**wild bär heule architekten AG, Zürich**
Landschaft	**Eberli Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich**

Fünf neue Gebäude ergänzen das bestehende Ensemble im Teilgebiet Rosenegg. Geschickt wird der dreieckige Projektperimeter geometrisch weiterentwickelt. Zwei sechsgeschossige und ein kürzeres fünfgeschossiges Gebäude im Westen des Perimeters spannen in der ersten Etappe einen offenen Gartenhof West auf. Der Etappierungsvorschlag schliesst sinnvoll an die beiden Punktbestandsbauten an und kann dank der Rampe im Gebäuderiegel parallel zur Koloniestrasse auch unterirdisch einfach von der zweiten Etappe abgegrenzt werden. Die zweite Etappe besteht aus zwei unterschiedlichen Volumina, die zusammen mit dem bestehenden Reihenhaus den Gartenhof Ost definieren. Der östliche der beiden Baukörper begrenzt zudem den neuen Kulturplatz, indem er die Ausrichtung von Kindergarten, Kost- und Waschhaus aufnimmt. Der Kulturplatz wird mit einem zusätzlichen Baukörper auf dem heutigen Parkplatz arrondiert, glaubhaft dimensioniert und mit Adressen versehen. Den kleinmassstäblichen Linth-Häusern wird ein Freiraum gegenübergesetzt, der volumetrisch gut, als Parkplatz und Wendehammer jedoch vielleicht nicht genügend wertig funktioniert. Obwohl die Gebäudetypen im Massstab der Industrie und mit der Selbstverständlichkeit der Kosthäuser als morphologische Reihe gedacht sind, so sind ihre Volumina aufgrund der unterschiedlichen Höhen und Längen doch zwischen Punkt und Riegel unentschieden, was dem Ensemble etwas die Stabilität nimmt.

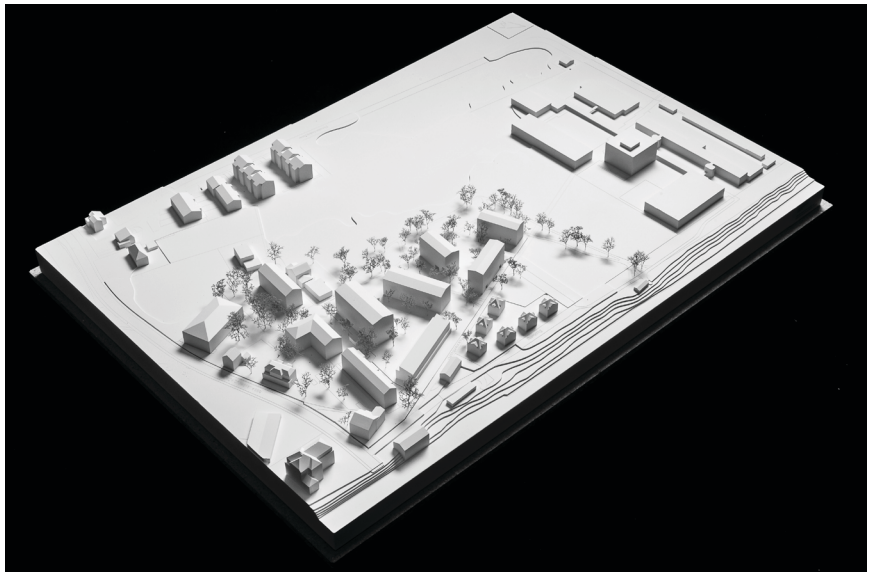
Durch die elegante und einfache Plangeometrie entsteht eine klare Freiraumfigur mit einer Abfolge von Gartenhof – Siedlungshof – Gartenhof. Diese wird durch die Erschliessung und Hierarchie der Wege gut ablesbar. Die Gebäudeerschliessung erfolgt über den Siedlungshof oder den umliegenden Kontext. Rückwärtig öffnen sich die Gebäude durch Ausgänge zu den innenliegenden grünen Gartenhöfen. Die Unterscheidung der Höfe könnte durch eine Differenzierung der Vegetation und Nutzungsangeboten noch mehr herausgearbeitet werden.

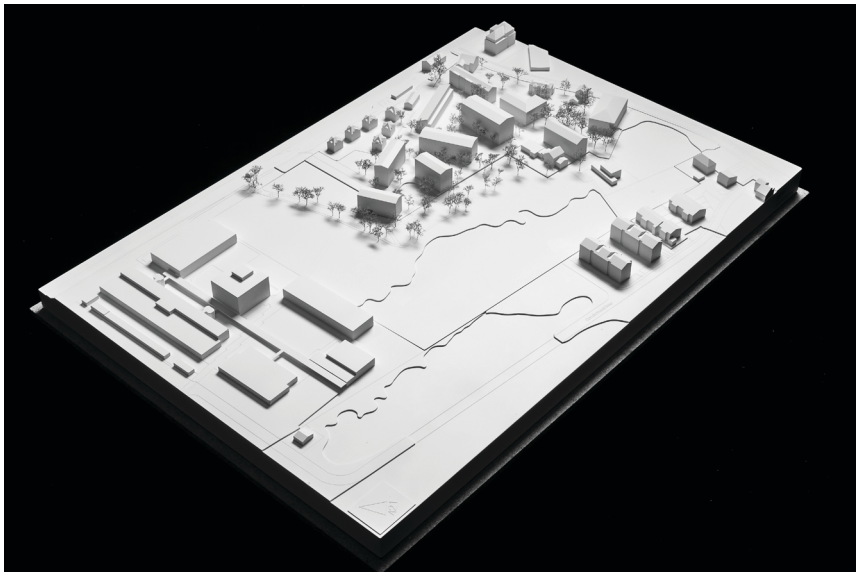
Mit der grossflächigen Unterbauung mit der Tiefgarage werden die vielen vorgeschlagenen Bäume nur schwer möglich und die versprochene Qualität nur schwer einlösbar sein. Durch die enge Stellung und Höhe der beiden Gebäude wird die Besonnung und Aufenthaltsqualität im Gartenhof Ost recht eingeschränkt.

Die Erdgeschosswohnungen liegen auf einem leichten Hochparterre von ca. einem halben Meter und sind mit einer grünen Vorzone zusätzlich privatisiert. Die Haupteingänge sind mit einem eingezogenen Erdgeschoss und einem Portikus mit zwei Stützen und Vordach gekennzeichnet. Der Höhensprung zum Hochparterre wird dabei rechtwinklig nach dem Eingang mit drei Stufen überwunden, was dem axial gedachten Portikus etwas die räumliche Grosszügigkeit nimmt. Die Loggien sind innenliegend, mit Brüstungen geschützt, treten auf dem Erdgeschoss aber auch über drei Stufen auf das Terrain hinaus.

Die drei langen Gebäude funktionieren mit zwei Kernen, die als Zwei- (süd-orientiert), bzw. als Drei- und Vierspänner (ost-westorientiert) organisiert sind. Die beiden kurzen Gebäude im Westen sind Dreispänner mit einer Wohnung im Norden und zwei im Süden, die dort zu langen innenliegenden Korridoren führen. Wo möglich ist jeweils ein Schlafzimmer auch direkt vom Kern als Jokerzimmer zugänglich. Aufgrund von Disposition und Typologie entstehen einige nordorientierte Loggien. Generell scheinen die Wohnungsgrundrisse schematisch, aus der Klarheit der Gebäudevolumina heraus konzipiert, aber bezüglich ihrer Wohnqualität wenig weiterentwickelt.

Die Gebäudekörper wiederum werden etwas unerwartet auf der Trauf- und Giebelseite je unterschiedlich gestaltet. Dabei wird die Giebelseite, die bei den





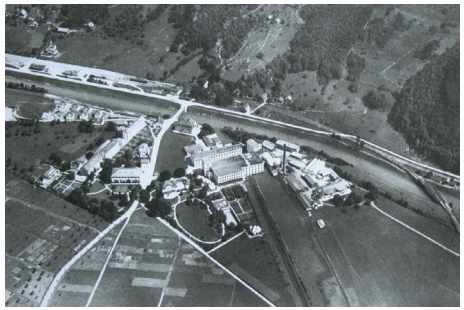
meisten Gebäuden nach Süden zum Park blickt, opak, mineralisch und inklusive der Loggien eher geschlossen konzipiert, die Traufseite umgekehrt als hinterlüftete Faserzementfassade mit zusätzlichen, sich nach oben zum Traufüberstand verdichtenden Aluminiumlamellen materialisiert. Mit den aufwendigen Fenstergeometrien und Klappläden kommt eine weitere Gestaltungsidee zum Zuge, die für sich allein konzeptbildend sein könnte, sich aber angewandt auf die beiden unterschiedlichen Fassadentypen dem Betrachter nicht vollständig erschliesst. Die Gebäude sind in Ortbeton konzipiert, gut und einfach konstruiert, und effizient umsetzbar.

Das Projekt zeigt wenig Ambitionen im Bereich der Nachhaltigkeit. Es unterbaut mit der gross dimensionierten Tiefgarage viel Grundstückfläche und lässt nur wenig sickerfähigen Grund und Raum für grosskronige Bäume. Eine Vollbelegung der Wohnungen ist nicht vorgesehen und so bietet das Projekt nur vergleichsweise wenigen Personen Wohnraum. Die CO_2-Emissionen in der Erstellung sind hoch: Die Gebäude sind wenig kompakt, die Tragstruktur ist nicht durchgängig und zeigt zum Teil übergrosse Spannweiten. Die Materialisierung als klassischer Massivbau ist bezüglich Klima- oder Ressourcenschonung uninspiriert. Für einen energieeffizienten Betrieb müssten die Gebäude besser gedämmt sein. Die grossen PV-Anlagen lassen jedoch einen hohen Ertrag erwarten.

Insgesamt verstrickt sich dieses sehr spannend angelegte Projekt in gestalterische Widersprüche. Die klare ortsbauliche Idee dekliniert sich nicht weiter in vielfältige Aussenraumbezüge und innere Wohnqualitäten, vor allem weil der Widerspruch zwischen monolithischer Setzung und geschichteter Raumbildung und Materialisierung nicht aufgelöst wird.

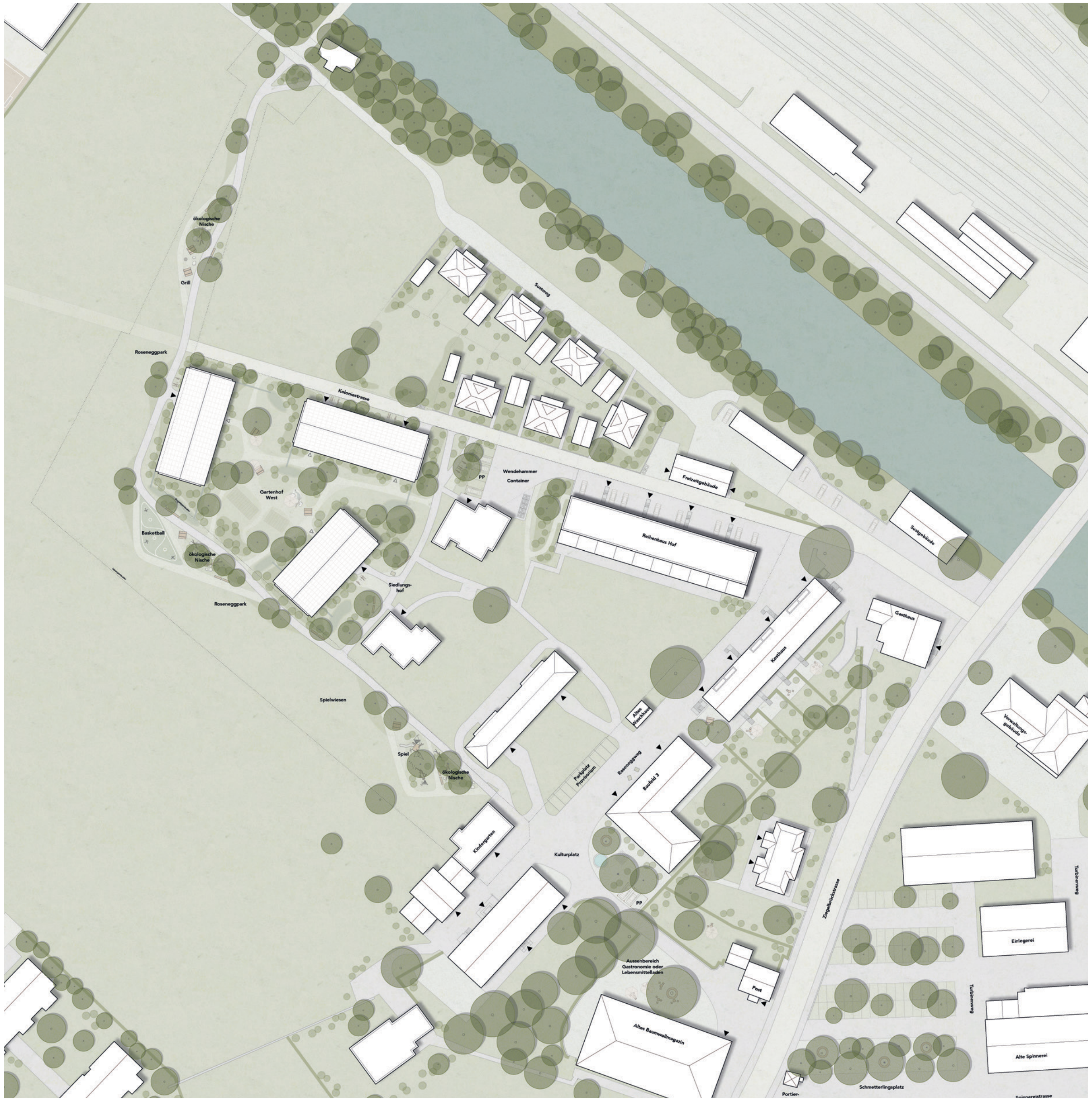
Vorschlag Parkausbau

Linthgletscher im Zürichseebecken

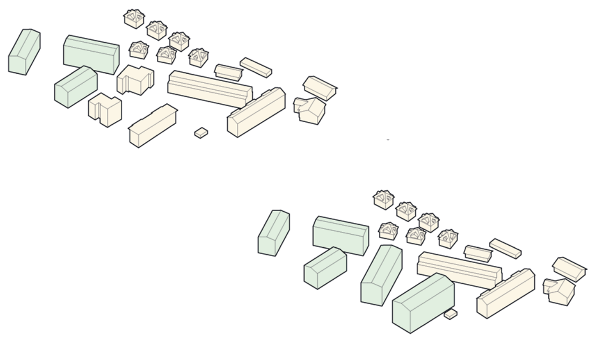


Luftbild 1919

Situation, Etappe 2, 1:2000



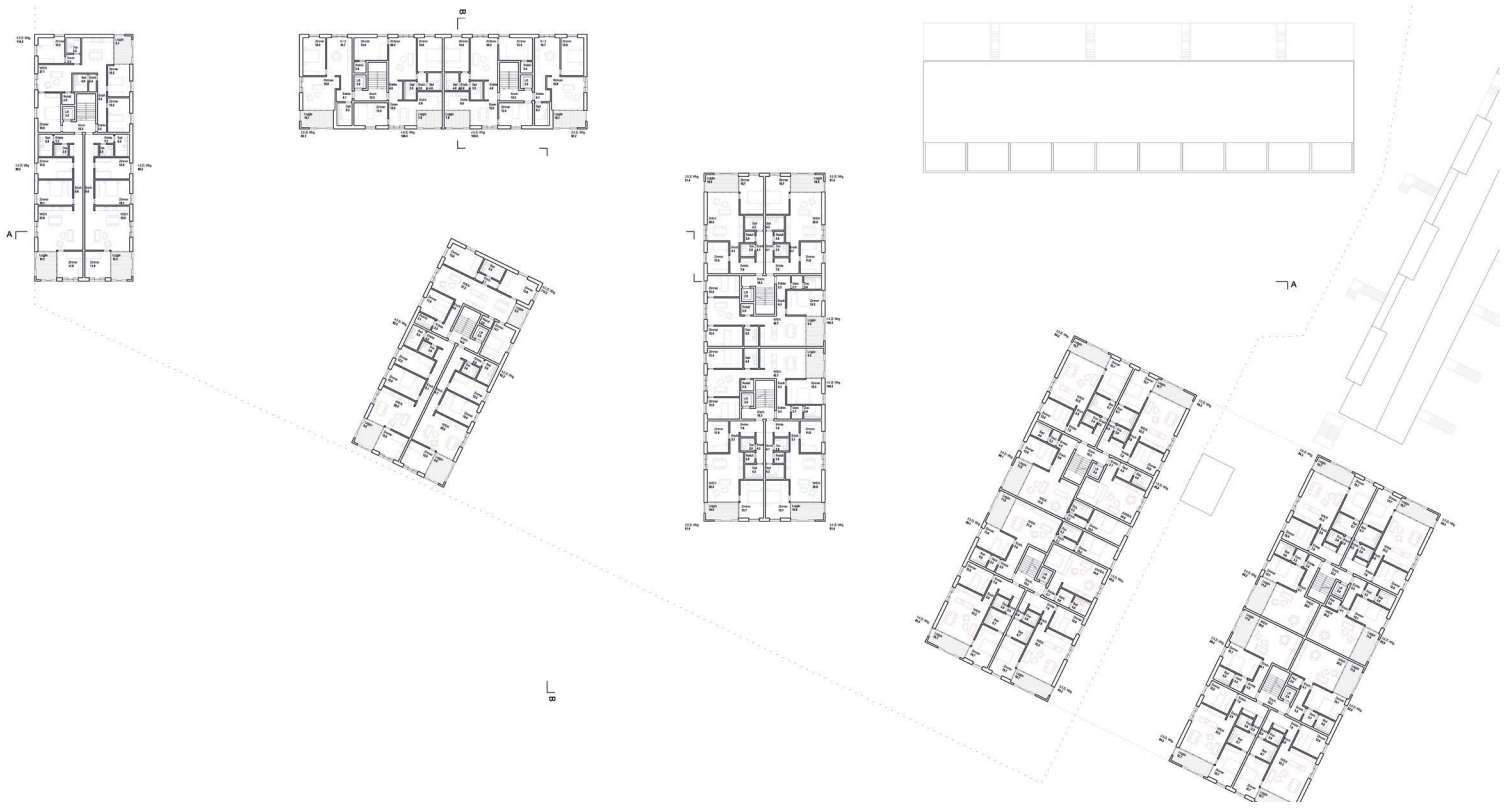
Situation, Etappe 1, 1:2000



Vorschlag Etappierung

Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung, Etappe 2, 1:1000

Schnitt AA, Etappe 2, 1:1000



Grundriss Regelgeschoss, Etappe 2, 1:1000

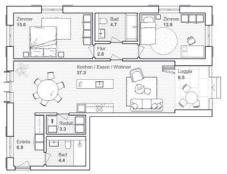
Schnitt BB, Etappe 2, 1:1000

wild bär heule architekten AG, Zürich

Hortus

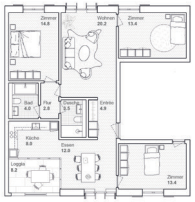
1.5 Zimmer-Wohnung

2.5 Zimmer-Wohnung

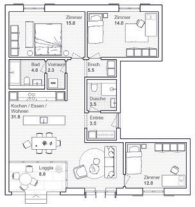


3.5 Zimmer-Wohnung

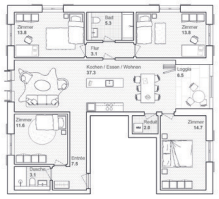
3.5 Zimmer-Wohnung



4.5 Zimmer-Wohnung

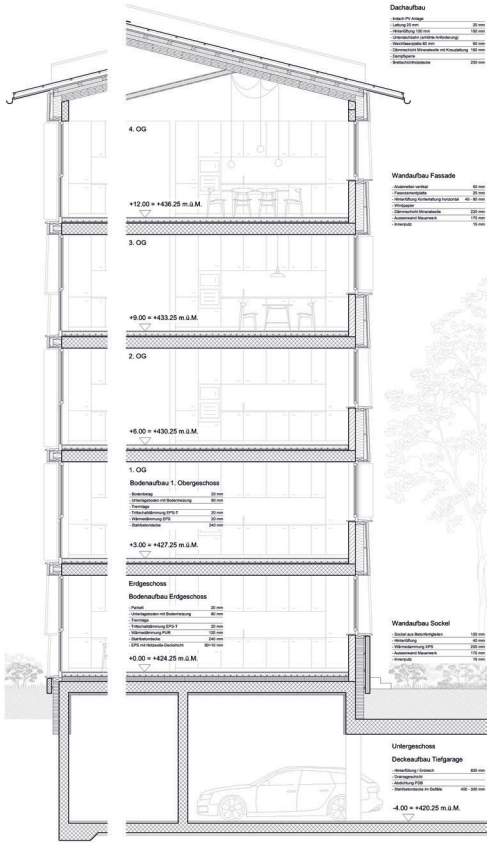


4.5 Zimmer-Wohnung



5.5 Zimmer-Wohnung

Wohnungstypologien, 1:500



Detailschnitt, 1:200

Grundriss Untergeschoss, Etappe 2, 1:2000