



# ERSATZNEUBAU WOHNEN LANGGASSE 69/71/73 IN WINTERTHUR

BERICHT DES PREISGERICHTS



<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>Ausgangslage</b>	<b>6</b>
<b>Porträt Bauherrschaft</b>	<b>6</b>
<b>Areal und Umgebung</b>	<b>6</b>
<b>Aufgabe Projektwettbewerb</b>	<b>6</b>
<b>Ziele des Wettbewerbs</b>	<b>7</b>
<b>Verfahren</b>	<b>8</b>
<b>Teilnehmerinnen und Teilnehmer</b>	<b>8</b>
<b>Preisgericht</b>	<b>8</b>
<b>Vorprüfung</b>	<b>9</b>
<b>Beurteilung</b>	<b>9</b>
<b>Rangierung</b>	<b>9</b>
<b>Schlussfolgerungen und Empfehlung</b>	<b>10</b>
<b>Genehmigung</b>	<b>11</b>
<b>Projektverfassende</b>	<b>12</b>
<b>Wettbewerbsprojekte</b>	<b>13</b>

# Impressum

Herausgeberin:

Migros Pensionskasse



Inhalt/Redaktion:

Ina Hirschbiel Schmid, planzeit

Fotos:

planzeit GmbH

Zürich, 30. Juni 2015

# Einleitung

Die Migros Pensionskasse ist Eigentümerin der Wohnhäuser Langgasse 69/71/73 in Winterthur. Das Areal liegt in Hanglage am Fuss des Heiligbergs. Die Migros Pensionskasse möchte aufgrund der Struktur und des baulichen Zustands der bestehenden Wohnhäuser aus den sechziger Jahren einen attraktiven Ersatzneubau entwickeln, der die zentrale Wohnlage besser ausnützt.

Die Durchführung eines Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren mit sechs Teams hatte das Ziel, ein qualitätvolles und wirtschaftliches Projekt auf den Weg zu bringen.

Der Bericht des Preisgerichts dokumentiert diesen Weg bis hin zum ausgewählten Projekt, welches der Bauherrschaft zur Weiterbearbeitung und Ausführung empfohlen wurde.

# Ausgangslage

## Porträt Bauherrschaft

Die Migros Pensionskasse (MPK) verfügt über ein breit diversifiziertes Immobilienportfolio. Aufgrund der aktuellen Marktpreise des Schweizer Immobilienmarktes nutzt die MPK insbesondere Investitionschancen durch die Ausschöpfung von Entwicklungsreserven im eigenen Immobilienbestand.

## Aufgabe

Die bestehenden Wohnhäuser aus den 60er-Jahren an der Langgasse entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen. Aufgrund ihrer Struktur und des baulichen Zustands sind die 18 Wohnungen nicht mit verhältnismässigem Aufwand zu modernisieren. Die MPK möchte auf dem Areal einen attraktiven Ersatzneubau realisieren und das Grundstück besser ausnützen. Die bestehenden Gebäude sollen rückgebaut und ein neues Wohnhaus oder auch neue Wohnhäuser erstellt werden. Erwartet werden aufgrund der Machbarkeitsstudie im Vorfeld ungefähr 22 qualitativ hochstehende, eher kleinere Wohnungen in einem mittleren Preissegment.

Im Rahmen dieses Projektwettbewerbs wurde ein städtebaulich und architektonisch überzeugender Ersatzneubau gesucht. Es wurde eine gute Einfügung des Bauvolumens in die steile Topografie erwartet, dessen Setzung qualitative Freiräume ermöglicht.

Für das Areal waren Neubauten in ökonomischer Bauweise mit Wohnungen zu planen, der Wohnungsspiegel sollte 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen enthalten. Es sollten räumlich gut gestaltete Grundrisse mit hohem Gebrauchswert geplant werden.

Die Wohnungen sollten flächeneffiziente Grundrisse und jeweils einen privaten Aussenraum als Terrasse, Balkon oder Gartensitzplatz haben.

Projektabhängig waren im Einzelfall auch 4½-Zimmer-Wohnungen und Studiozimmerwohnungen möglich, wobei die 4½-Zimmer-Wohnung nicht im Dachgeschoss anzuordnen waren.

Als Zielpublikum für den Ersatzneubau sind alle Altersklassen vorstellbar.

## Areal und Umgebung

Zwischen dem Nordhang des Eschenbergs und der Altstadt erheben sich der Heiligberg und das Büel. Die Langgasse liegt zentrumsnah im Stadtkreis Altstadt, im Quartier Heiligberg. Das Wohnquartier in steiler Hanglage ist geprägt durch Gebäude aus den 1950 und 1960er Jahren. Durchlaufende Grünflächen von Nord nach Süd bestimmen den Ort. Das Quartier wird durch schmale, verkehrsarme Wohnstrassen erschlossen. Insgesamt zeigt sich eine eher homogene Bebauung, welche in den letzten Jahren vereinzelt durch Neubauten ersetzt wurde.

Das Grundstück mit der Kataster-Nr. 413 hat eine Grundfläche von 2'281.1 m<sup>2</sup>.



## **Ziele Projektwettbewerb**

- Ein städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvoller, zeitgemässer Neubau.
- Ein optimales Layout, welches das vorgegebene Raumprogramm und die formulierten Anforderungen bestmöglich umsetzt.
- Ein wirtschaftlich vorbildliches Projekt, das niedrige Erstellungskosten sowie einen kostengünstigen Unterhalt gewährleistet.
- Ein ökologisch nachhaltiges Projekt, das den Minergie-Standard erreicht. Es wird zu einem späteren Zeitpunkt über eine Zertifizierung entschieden.

# Verfahren, Teilnehmende

## **Auftraggeberin und Art des Verfahrens**

Es wird ein anonymer, einstufiger Projektwettbewerb auf Einladung mit 6 Architekturbüros durchgeführt. Das Verfahren richtet sich nach der Ordnung SIA 142. Ausnahme: Paritätische Zusammensetzung Preisgericht.

Es wird eine Preisgeldsumme von 100'000.- CHF (excl. MwSt.) ausgezahlt.

## **Beurteilungskriterien**

Die Beiträge wurden durch das Preisgericht nach folgenden Kriterien beurteilt. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Das Preisgericht nahm aufgrund dieser Kriterien eine Gesamtbewertung vor.

- Städtebauliche Qualität, Architektur, Aussenraumgestaltung  
Einbindung in baulichen Kontext, architektonische Umsetzung, Erschliessung, Umgebungsgestaltung
- Funktionalität  
Einhaltung Raumprogramm, Gebrauchswert der Überbauung, Umsetzung Wohnungsspiegel und Ambiente
- Gute Voraussetzungen für eine hohe Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

## **Teilnehmerinnen und Teilnehmer**

- Halter Partner Architekten, Rapperswil
- Meierpartner Architekten, Wetzikon
- Precoma Renato Architectures, Winterthur
- Jakob Steib Architekten, Zürich
- Atelier Strut (Peter Kunz Architektur), Winterthur
- Andreas Zimmermann Architekten, Zürich

## **Preisgericht**

Sachjury:

- Luca Zuliani, Leiter Bauwesen MPK
- Elisabeth Dommen, Leiterin Erstvermietung MPK
- Oliver Schwartz, Portfoliomanagement MPK

Fachjury:

- Michael Meier, Meier Hug Architekten, Vorsitz
- Philipp Brunnschweiler, BDE Architekten
- Anne Kaestle, duplex Architekten

Experten:

- Baukostenprüfung: Ernst Lüscher, befair partners

Vorprüfung und Sekretariat:

- Ina Schmid, planzeit

## Vorprüfung

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

- Termingerechtigkeit der eingereichten Projektunterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Projektunterlagen
- Einhaltung Perimeter
- Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben, brandschutztechnische Vorschriften
- Erfüllung Raumprogramm und Funktionalität
- Betriebliche und funktionelle Qualitäten des Projekts
- Anforderungen im Aussenraum
- Grobkostenvergleich
- Nachhaltigkeit

Der Bericht des beigezogenen Experten zur Kostenbetrachtung wurde im Vorprüfungsbericht berücksichtigt. Die Vorprüfung beantragte beim Preisgericht, alle sechs Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

## Beurteilung

Das Preisgericht tagte am 09. Juni 2015. Nach einer freien Besichtigung der Projekte nahm das Preisgericht am ersten Jurierungstag vom Ergebnis der Vorprüfung Kenntnis und liess sämtliche Projekte zur Beurteilung zu.

Am Jurierungstag hat das Preisgericht – in Gruppen eingeteilt – zunächst alle Projekte nachvollzogen, präsentiert und aufgrund der Kriterien eingehend diskutiert. Anschliessend wurden die Projekte bezüglich ihrer konzeptionellen Ansätze verglichen und beurteilt.

Die beiden Projekte «SEMIRAMIS» und «MARIPOSA» schieden im ersten Wertungsrundgang aus.

In der weiteren Diskussion schied in einem zweiten Wertungsrundgang das Projekt «bay window» aus.

Die drei Projekte «Dornröschen», «TWINS» und «carambar» blieben in der engeren Wahl.

Das Preisgericht empfiehlt einstimmig das Projekt Nr. 04 «carambar» zur Weiterbearbeitung und Ausführung.

## Rangierung

Das Preisgericht beschloss folgende Rangordnung und Preiszuteilung:

<b>1. Rang/ 1. Preis: CHF 30'000.— „carambar“</b>
<b>2. Rang/ 2. Preis: CHF 18'000.— „TWINS“</b>
<b>3. Rang/ 3. Preis: CHF 16'000.— „Dornröschen“</b>

Jedes Planungsteam erhält eine feste Entschädigung von CHF 6'000.— excl. MwSt.

# Schlussfolgerungen

## Schlussfolgerungen

Die Migros Pensionskasse beabsichtigt auf ihrem Grundstück die bestehenden Bauten aus den sechziger Jahren durch einen oder mehrere Neubauten, mit attraktiven Wohnungen im mittleren Preissegment, zu ersetzen. Die Parzelle liegt sehr schön in einem durchgrüntem Quartier an steiler Hanglage. Sie profitiert nordseitig von Fernsicht und südseitig von guter Besonnung. Diese Parameter stellten sich auch als die entscheidenden Einflussgrößen für die Projektvorschläge heraus. Die Verfasser waren gefordert, im steilen Gelände mindestens 22 kleinere Wohnungen anzubieten, bei denen der Spagat zwischen Aussicht und Besonnung sich zu einer angenehmen Wohnsituation fügt. Zudem sollte sich der Projektvorschlag volumetrisch und architektonisch gut ins Quartier einfügen und spannende Aussenräume definieren.

Das Preisgericht ist erfreut über die Bandbreite von Ergebnissen, die der Projektwettbewerb hervorgebracht hat. Sie ermöglichte eine umfassende und zugleich differenzierte Diskussion. Auch ist bemerkenswert, dass sich die Projekte bei der Kostenbetrachtung in einem relativ engen Rahmen bewegen und alle die erwartete Anzahl Wohnungen erreichen konnten. Der Fokus der Preisgerichtsdiskussion konnte daher in erster Linie auf die Projektqualitäten gerichtet werden.

Das Preisgericht bedankt sich bei allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern für die interessanten Beiträge und die geleistete Arbeit.

Im Wesentlichen wurde folgendes vertieft diskutiert:

Städtebaulich wurden Lösungen aufgezeigt mit einem Gebäude oder zwei Gebäuden, mit einer Ausrichtung längs oder quer zum Hangverlauf. Die baurechtlichen Möglichkeiten führten dazu, dass alle Gebäude eine mehr oder weniger angemessene Körnigkeit für das Quartier erreichen und auch typologisch in die bestehende Bebauungsstruktur passen. Einschneidender ist der Umgang mit dem bestehendem Terrain und der Adressbildung. Teilweise wurden aufwändige Eingriffe und Massnahmen nötig, um die Treppenhäuser und

die Tiefgarage zu erschliessen bzw. Aussenräume und Umgebung zu gestalten. Unterschiedliche Haltungen gab es auch bei der Frage der Adressierung und Parkierung. Offene Parkierungen entlang der Langgasse wurden bezüglich Quartierverträglichkeit kontrovers diskutiert. Die meisten Parzellen im Quartier sind eingefriedet und werden nur punktuell erschlossen.

Die vorgeschlagenen Wohnungen bewegen sich grösstenteils auf einem hohen Niveau. Nicht allen Verfassern gelang es, Wohnungen zu entwickeln, die mit dem Thema Besonnung und Aussicht umzugehen vermochten. Auch zeigte sich, dass die Hangsituation für einige Wohnungen zu unbefriedigenden privaten Aussenräumen führte und die Qualität der Wohnungen beeinträchtigte. Einige Projektvorschläge konnten trotzdem beweisen, dass es möglich ist, ausgewogene, mehrseitig orientierte Wohnungen anzubieten und es gelang ihnen, einen Mehrwert aus der Hangsituation zu gewinnen.

Das Preisgericht kommt zum Schluss, dass das Projekt «carambar» die gestellten Anforderungen am besten erfüllt und empfiehlt der Bauherrschaft das Projekt zur Weiterbearbeitung und Ausführung.

Zürich, 09. Juni 2015 - Das Preisgericht

**Philipp Brunnschweiler**



**Elisabeth Dommen**

entschuldigt

**Anne Kaestle**



**Michael Meier (Vorsitz)**



**Oliver Schwartz**



**Luca Zuliani**



# Projektverfassende

## Empfehlung zur Weiterbearbeitung

### 1. Rang, 1. Preis

#### Projekt 04 carambar

Architektur	<b>Andreas Zimmermann Architekten, Zürich</b>
Verantwortlich	<b>Simon Sutter</b>
Mitarbeit	<b>Simon Sutter, Andreas Zimmermann, Dimitrios Palaouzis, Kevin Barth</b>
Landschaft	<b>Albiez de Tomasi</b>

### 2. Rang, 2. Preis

#### Projekt 03 TWINS

Architektur	<b>Atelier Strut, Winterthur</b>
Verantwortlich	<b>Sebastian Parthier</b>
Mitarbeit	<b>Roger Studerus, Felix Rutishauser, Johanna Sturzenegger, Marcel Müllhaupt</b>
Haustechnik	<b>3-Plan</b>

### 3. Rang, 3. Preis

#### Projekt 02 Dornröschen

Architektur	<b>Halter Partner Architekten, Rapperswil</b>
Verantwortlich	<b>Urs Hunziker</b>
Mitarbeit	<b>Thomas Halter, Urs Hunziker, Jan de Pauw Gerlings, Diego Resegatti</b>
Landschaftsarchitektur	<b>Ueli Graber, David Näf</b>

#### Projekt 01 SEMIRAMIS

Architektur	<b>meierpartner Architekten, Wetzikon</b>
Verantwortlich	<b>Matthias Reifler</b>
Mitarbeit	<b>Jelena Pantic, Chrisitna Poliselli, Ester Martin, Pavel Ilyin, Pierre Ilg</b>
Landschaftsarchitektur	<b>Sabine Kaufmann, Uster</b>
Visualisierungen	<b>Go3d, Andy Gubelmann, Wetzikon</b>

#### Projekt 05 MARIPOSA

Architektur	<b>Precoma Renato Architectures Interiors, Winterthur</b>
Verantwortlich	<b>Renato Precoma</b>
Mitarbeit	<b>Rémy Ammann, Bernd Riegger, Jochen Specht</b>

#### Projekt 06 bay window

Architektur	<b>Jakob Steib Architekten, Zürich</b>
Verantwortlich	<b>Matthias Kyburz</b>
Mitarbeit	<b>Timo Meyer, Silvia Burgermeister, Natalie Bachmann, Andrea Jeger</b>

# Projekte

Projekt 04	<b>carambar</b>
	<b>1. Rang, 1. Preis</b>
Architektur	<b>Zimmermann Architekten, Zürich</b>

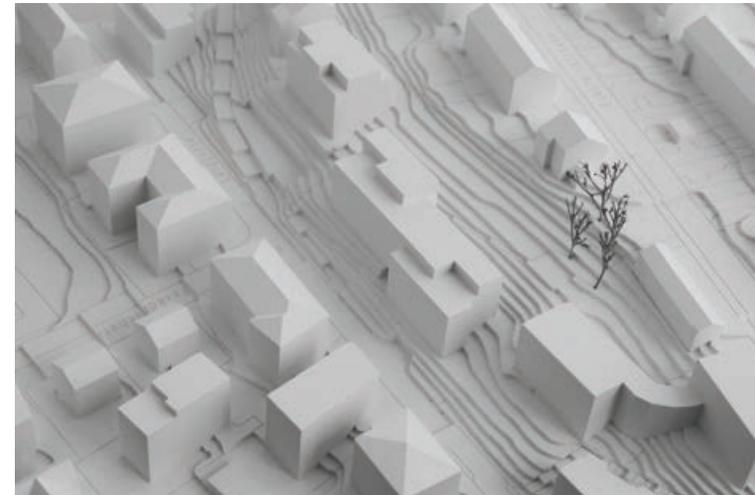
Die Verfasser schlagen ein Gebäude entlang der Langgasse vor. Das Gebäude ist leicht von der Strasse abgesetzt, der Garten umfließt das Gebäude.

Durch die Höhenstaffelung des Volumens und der speziellen Kopfausbildungen bettet sich das Gebäude selbstverständlich in den bestehenden Hangverlauf ein und schafft eine für das Quartier vertraute Masstäblichkeit. Geschickt werden die Erdgeschosswohnungen ins Terrain gesetzt. Eine Gartenrampe führt zu einer gemeinschaftlichen, zum teil zweigeschossigen Eingangshalle mit Waschküche. Ein Weg führt zum hochgelegenen Kinderspielplatz und Aussichtsplateau mit Fernsicht. Eine elegante, feingliedrige Fassade wickelt sich um das Volumen. Es entstehen keine Vorder- und Rückseiten.

Die Wohnungen werden gekonnt um die zwei Treppenhäuser angeordnet und sind zwei- und dreiseitig orientiert. Alle Wohnungen profitieren von Ausblick und Besonnung. Die Balkone mit geschlossener Brüstung und den Übereckbefensterungen versprechen einen grossen Gebrauchswert. Die Wohnungen sind gut proportioniert und typologisch verwandt.

Grosszügige Eingangsbereiche mit Garderobe und Zugang zum Schlafzimmer, Nasszellen mit natürlicher Belichtung und Wohn- Essbereiche mit Übereck-Balkonen charakterisieren die Wohnungen. Einige Küchen fallen etwas zu knapp aus und sollten in der Weiterbearbeitung verbessert werden.

Die Adressbildung mit dem Haupteingang und Eingangshalle im Erdgeschoss und dem Nebeneingang auf Strassenniveau findet Gefallen. Das Parkgeschoss mit Nebeneingang und Veloraum ist effizient organisiert. Leider führt nur ein Lift direkt ins Untergeschoss und



zwingt einige Bewohner zum Umsteigen in der Eingangshalle. Dies kann in Kauf genommen werden, da man die Qualität der gemeinschaftlichen Eingangshalle und den Zugang zum Gebäude über die ‚Begegnungsrampe‘ höher bewertet.

Die gute Einbettung des Baukörpers in das gewachsene Terrain und die seriellen Grundrisse mit übereinanderliegenden Haustechnikschichten versprechen eine gute Wirtschaftlichkeit. Die Erstellungskosten und die zu erwartenden Geschossflächen liegen in den Vorgaben, das gewünschte Raumprogramm wurde eingehalten.

Die Fassadengestaltung mit den Übereckbefensterungen und den markanten Balkonen an den Ecken verweist auf die Absicht, die Wohnungen allseitig auszurichten. Die horizontale Akzentuierung der Verputzschichten in der Fassade verleiht dem Baukörper eine feine Gliederung und unterstreicht das Schichten der Geschosse am Hang. Die mineralisch verputzte Aussendämmung mit massiven Sockelelementen im Erdbereich ist eine bewährte Konstruktion. Etwas unbeantwortet bleibt die Ausbildung der Balkonbrüstungen. Eine massive Konstruktion zum Beispiel mit Glasfaser- oder Betonelementen wäre hier wünschenswert.

Dem Projekt «carambar» gelingt es auf selbstverständliche Weise, die Qualitäten des Ortes zu unterstreichen und Wohnungen von hoher Qualität anzubieten. Das Gebäude vermag sich subtil ins Terrain zu setzen und aus der Hangsituation einen Mehrwert zu schaffen. Die städtebauliche Setzung überzeugt und der sensible Umgang mit der Umgebung und dem Aussenraum wird geschätzt. Sämtliche Wohnungen sind ausgewogen, gut orientiert und versprechen einen hohen Wohnwert.

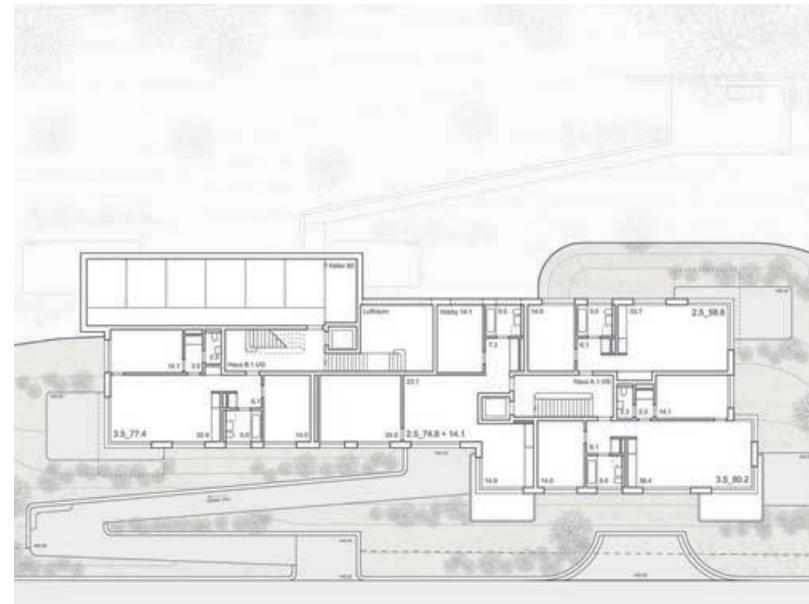


Situation 1:1500





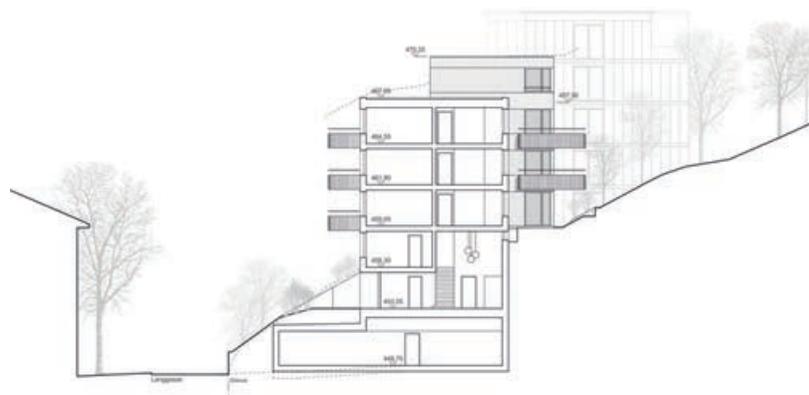
Niveau 3 1:500



Niveau 2 1:500



Ansicht Langgasse 1:500

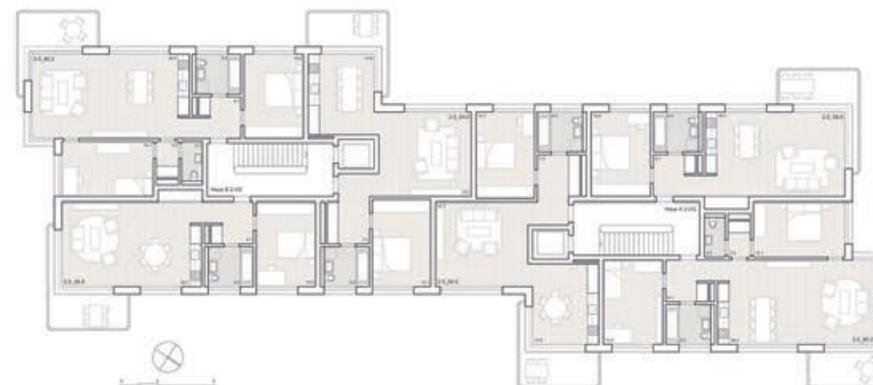


Querschnitt 1:500





Fassadenausschnitt



Niveau 4

Projekt 03	<b>TWINS</b>
	<b>2. Rang, 2. Preis</b>
Architektur	<b>Atelier Strut, Winterthur</b>

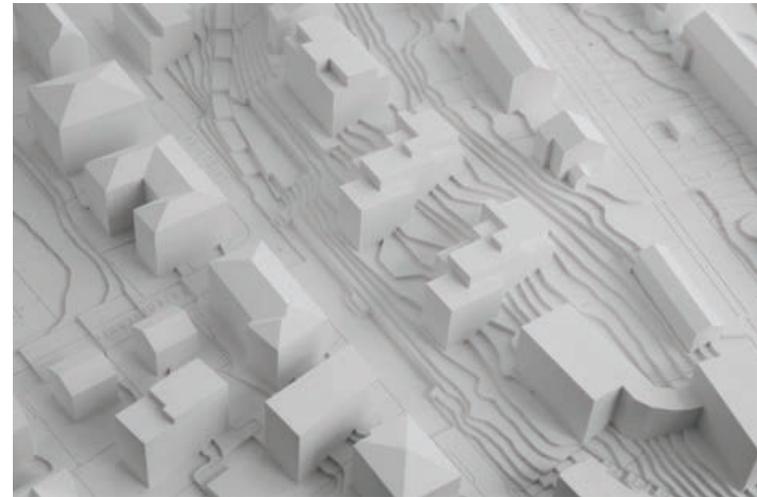
Zwei markant gegliederte Bauvolumen folgen dem Terrainverlauf und bilden in ihrer Ausrichtung quer zum Hang durchlaufende Freiräume, von der Langgasse hinauf bis zur Parzellengrenze.

Die Häuser sind in drei Höhen gestaffelt und folgen dem Hangverlauf. Im Grundriss prägen Vor- und Rücksprünge die Erscheinung der kleinteilig wirkenden Bauten.

Die offene Parkierung bildet die Adresse der Wohnhäuser. Via Carport erfolgen die Hauszugänge zu dem tunnelartigen Korridor, der zum Treppenhaus führt. Parkierung und Erschliessung sind funktional organisiert und weisen bauökonomisch Vorteile auf. Die Qualität der Adressbildung und des Hauszugangs ist jedoch kritisch zu hinterfragen, wie auch die lange Front der Carports, die der Absicht des durchfliessenden Hanges entgegenwirkt.

Die Verfasser entwickeln die Wohnungsgrundrisse aus den vorgegebenen Herausforderungen eines steilen nach Nordosten ausgerichteten Hanges mit Fernsicht heraus. Jede der drei Wohnungen pro Geschoss ist mehrfach ausgerichtet und profitiert vom Fernblick. Klassisch bewährt gliedern sich die Grundrisse in Entrée, Nachtbereich mit Zimmer und Bäder sowie Kochen, Essen und Wohnen zum Balkon. Kritisch zu werten sind die langen Korridore der 3.5-Zimmer-Wohnungen.

Als sehr positiv überraschendes Element wird zu den Küchen ein – an eine Spensa erinnerndes – Reduit angeboten mit grossem Nutzwert. Die Balkone betonen eine diagonale Orientierung überdeck der Ess- und Wohnräume und bieten mehrseitige Ausrichtungen an. Zwei Nutztiefen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, stark extrovertiert im Sinne einer Plattform ohne Rückzugsmöglichkeit.



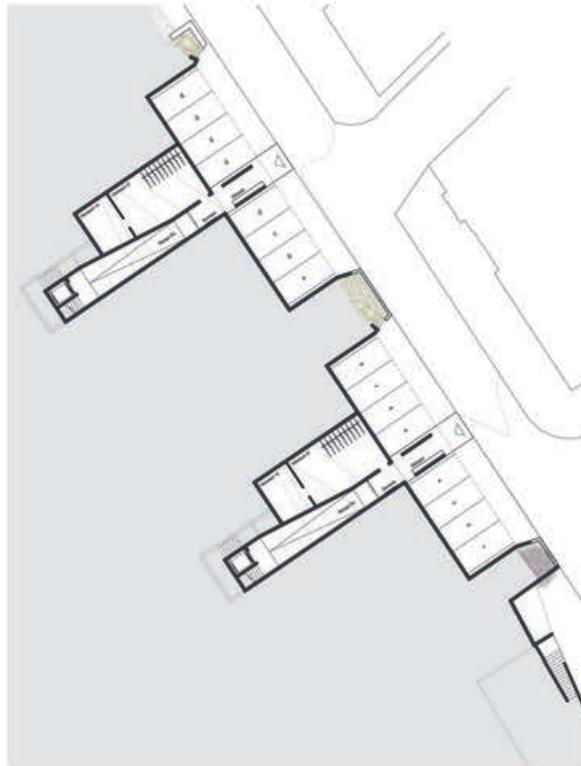
Der architektonische Ausdruck der Wohnhäuser ist ambivalent, weil die Gliederung der Häuser kleinteilige und elegante Proportionen bildet, die Fassadengestaltung konträr dazu vereinfacht und rudimentär ausgestaltet ist. Die Absicht gute Proportionen der Fenster zu bilden überzeugt nicht, trotz aufwendigen Elementen wie dem Verbinden von zwei Zimmerfenstern zu einem Fensterelement oder das angedeutete geschlossene Eckfenster des Wohnraumes. Das Zusammenspiel von Balkonplatte und Betonvordach der obersten Wohnungen wirkt trotz der massiven Präsenz des Materials unentschlossen.

Das Projekt «TWINS» zeigt einen unerwarteten und interessanten Ansatz bezüglich der Lage der Häuser auf, welcher ein Durchfliessen der Landschaft zwischen den Häusern verspricht. Das Versprechen die Untergeschosse ohne eine Einstellhalle sehr ökonomisch umzusetzen, wird durch den notwendigen Zugang zu den hoch im Hang liegenden Treppenhäusern relativiert. Die Wohnungen sind ausgezeichnet ausgerichtet, weisen aber leider unverständlich lange Korridore aus.

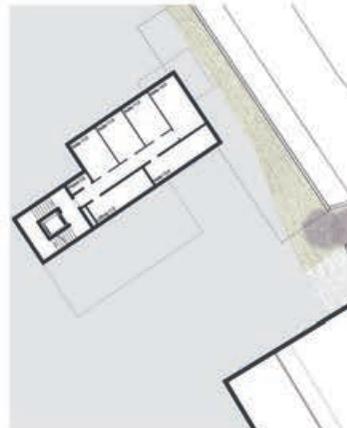


Situation 1:1500





Zugangsgeschoss 1:500



Untergeschoss 1:500



anrechenbares UG 1:500



1. Vollgeschoss 1:500



Ansicht Südost 1:500



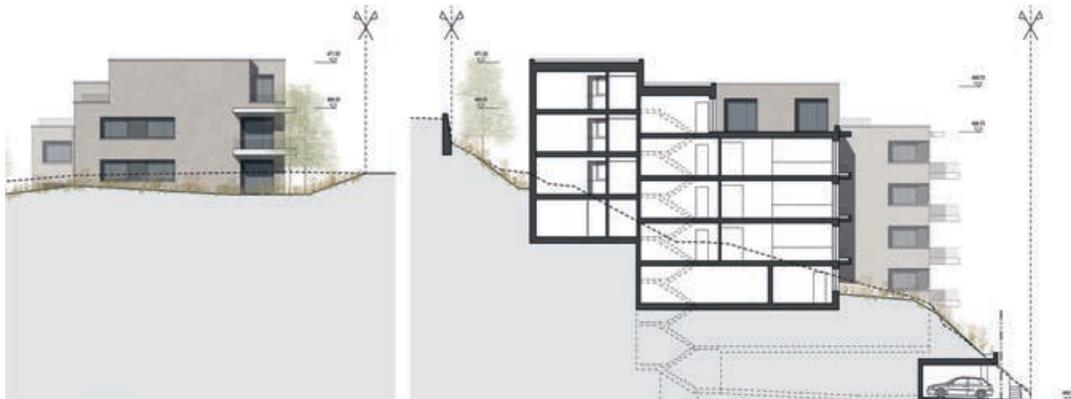
Ansicht Nordost 1:500



Ansicht Nordwest 1:500



2. Vollgeschoss 1:500

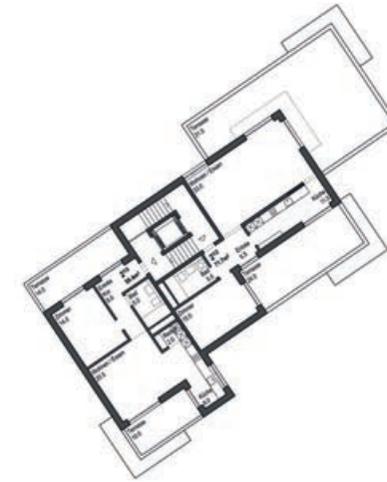


Ansicht Südwest 1:500

Querschnitt 1:500



3. Vollgeschoss 1:500



Attikageschoss 1:500



Fassadenausschnitt

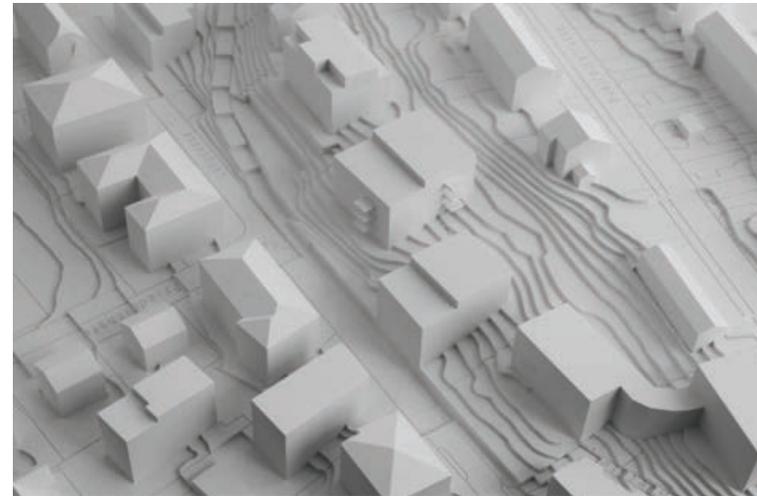


Projekt 02	<b>Dornröschen</b>
	<b>3. Rang, 3. Preis</b>
Architektur	<b>Halter Partner Architekten, Rapperswil</b>

Die Autoren von «Dornröschen» gliedern das Volumen in zwei ungleich grosse Volumen, die versetzt in den Hang gestellt sind. Das kleinere Haus berührt mit seiner Stirnseite die strassenbegleitende Stützmauer und entwickelt damit eine deutliche Präsenz im Strassenraum, während das grosse Haus weit in den Hintergrund gestellt wird. Das führt für die Organisation der Wohnungen zu einer Ausgangslage mit einer guten Über-Eck-Ausrichtung. Städtebaulich stösst diese Asymmetrie der beiden ungleichen Körper in einem Kontext von meist traufständigen Gebäuden, die in ihrer Längsrichtung dem Hang folgen, jedoch auf grosses Unverständnis.

Der Fussabdruck des kleinen Hauses ist aus der Organisation eines effizienten Dreispänners, der des grossen Hauses auf der Basis eines kompakten Vierspänners entwickelt. Eine eindeutige städtebauliche Haltung ist nicht abzuleiten. Schön ist der besonnte Aussenraum im rückwärtigen Bereich des Grundstücks, ein wichtiger Beitrag für den Zusammenhalt der beiden Hausgemeinschaften.

Die Adressbildung zur Strasse wird von der verglasten Front der Tiefgarage dominiert. In der Konsequenz der versetzten Grundstellung entsteht in dem rückversetzten Haus eine schlauchartige Zugangssituation, die mittels eines aufwändigen Oberlichts wieder aufgewertet wird. Auch die gewählte Dachform bleibt fremd im Quartier. Überraschenderweise reagieren die hier angeordneten Attikawohnungen keinesfalls auf die Chance nach bester Aussicht oder einer grosszügigen privaten Dachterrasse, sondern folgen stur den Regeln des Normgeschosses. Auch zeigt das Erdgeschoss keine



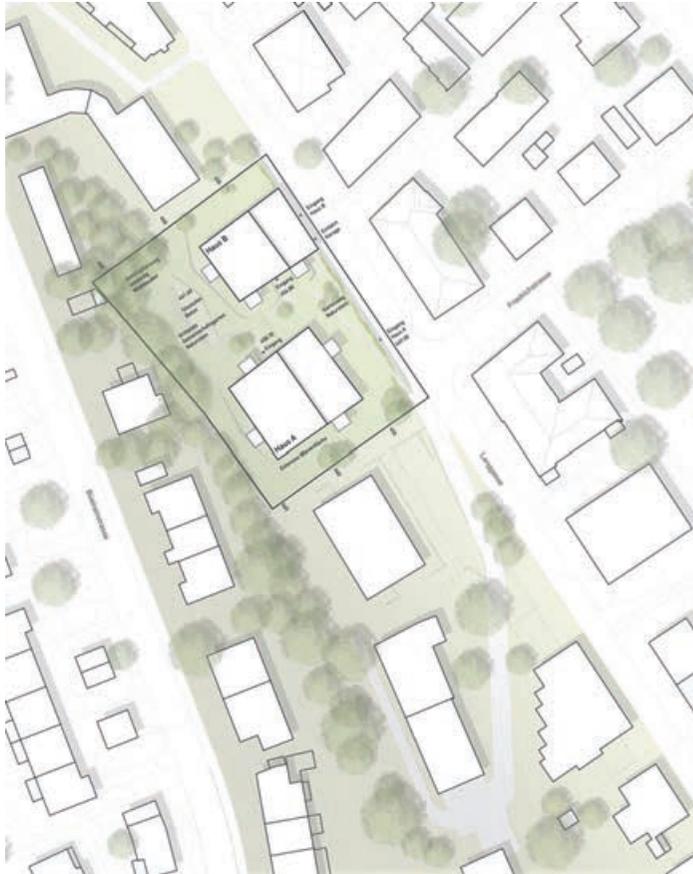
besondere Artikulation, die das Haus mit der Topografie verbindet. Es ist ein typischer Geschosswohnungsbau, der ohne Kontakt zum Boden in den Hang abgestellt ist.

Positiv wurde bewertet, dass ausnahmslos alle Wohnungen zweiseitig orientiert sind und diese beiden Richtungen auch im Hauptwohnbereich spürbar werden. Andererseits gibt es teilweise unglückliche Eingangssituationen unmittelbar entlang der Küchenzeile. Das Windradprinzip wird strikt durchgezogen, dabei wird eine differenzierte Reaktion auf die Unterschiedlichkeit von Topografie, Aussicht und Besonnung vermisst.

In der Fassade mit vorgehängten Faserzementplatten werden spielerisch zwei Fenstertypen kombiniert, deren Vorkommen etwas zufällig wirkt. Interessanterweise sind gerade die Schlafzimmer über die grossen gerahmten «Augen» der speziellen Kastenfenster ausgezeichnet, die leider im Fassadenschnitt nicht weiter behandelt werden.

Das Raumprogramm wurde entsprechend der Vorgaben erfüllt und die Wohnungsgrössen diszipliniert eingehalten.

Insgesamt bietet «Dornröschen» einen soliden Projektvorschlag mit einem gut funktionierenden Standardgrundriss. Es bleibt jedoch der Eindruck, dass die beiden Häuser es nicht schaffen differenziert auf den Ort einzugehen. Der städtebauliche Ansatz mit den zwei ungleichen Volumen bleibt unausgewogen, was selbst durch die Vorteile des Über-Eckwohnens nicht vollständig kompensiert werden kann.



Situation 1:1500

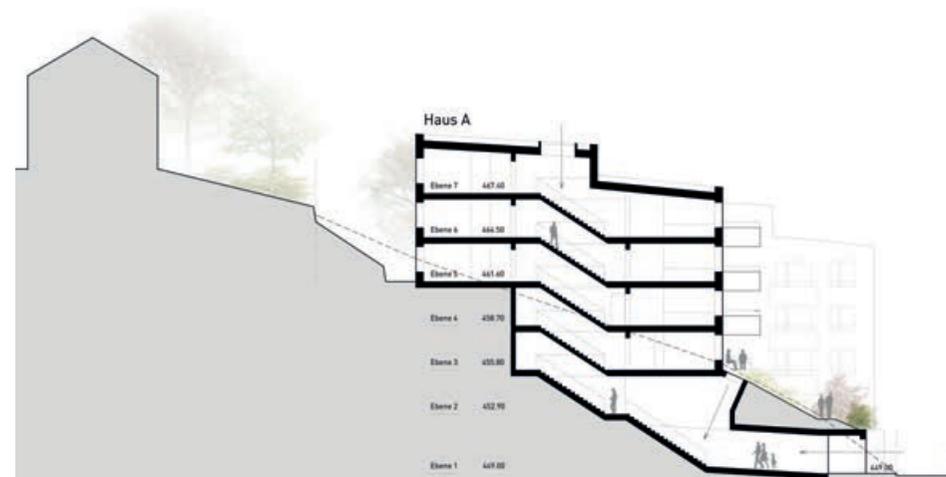




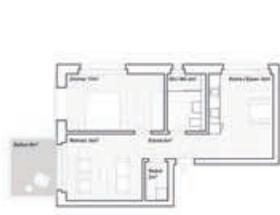
Niveau 5 1:500



Ansicht Nordost 1:500



Querschnitt 1:500



23.2-Zimmer, Wohnung, 42 m²



33.2-Zimmer, Wohnung, 79 m²



33.2-Zimmer, Wohnung, 78 m²

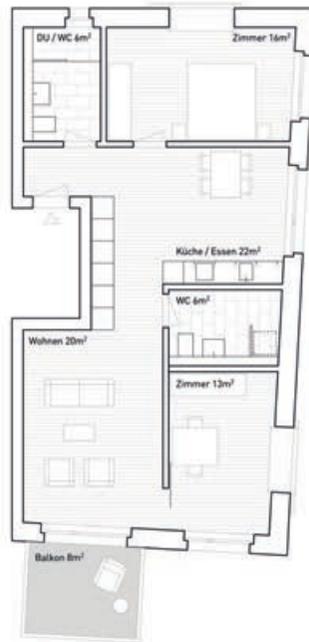


25.2-Zimmer, Wohnung, 42 m²



Niveau 3 und Niveau 4 1:500

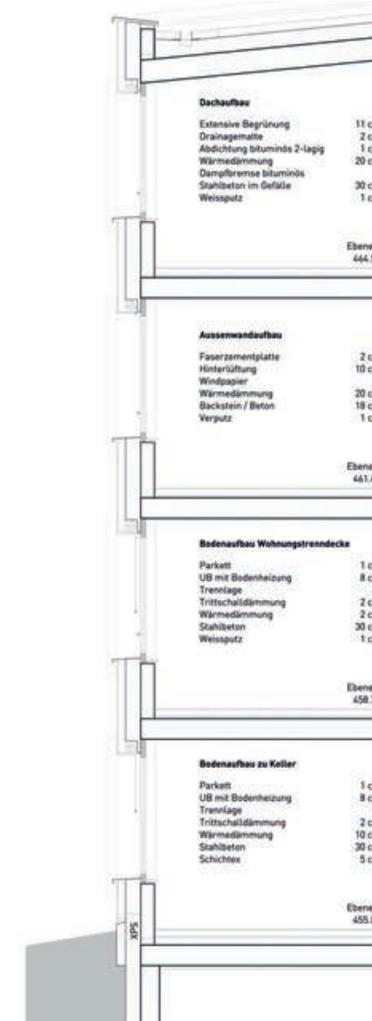




3.5 Zi.-Wohnung, 83 m<sup>2</sup>



Fassadenausschnitt

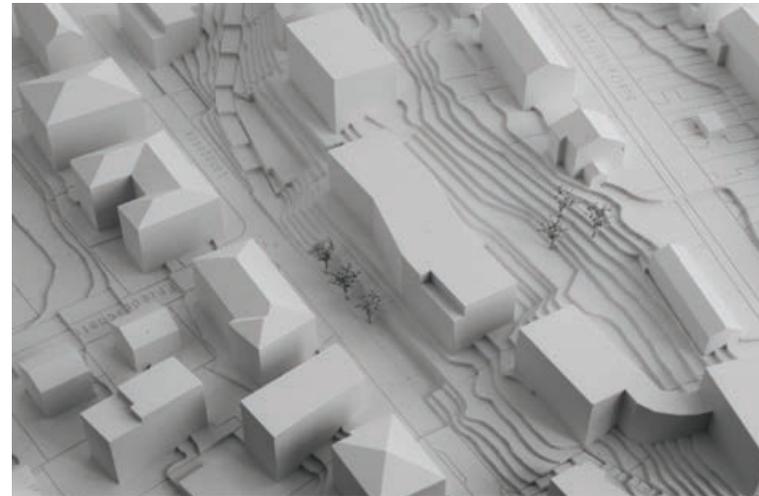


Projekt 01	<b>SEMIRAMIS</b>
Architektur	<b>meierpartner Architekten, Wetzikon</b>

Die Verfasser setzen einen langen Gebäudekörper parallel zur Langgasse. Der Vorbereich entlang der Strasse wird als Ankunftssituation ausgebildet mit Besucherparkplätzen und Zugängen zu den zwei Treppenhäusern und der Garage-einfahrt. Die Adressierung ist klar, doch stellt sich die Frage, ob diese grosse Geste für das Quartier und das Wohnhaus die richtige Antwort ist. Die Garage ist ein Geschoss höher angeordnet, was einige Vorteile bezüglich Baugrube verspricht. Die mäandrierende Grundrissform und das einmalige Zurückschneiden des Dachgeschosses wirken etwas willkürlich und sind nicht ganz nachvollziehbar.

Das Gebäude setzt auf die südseitige Besonnung und ist hauptsächlich zur Hangseite hin orientiert. Der spannenden Aussicht wird wenig Beachtung geschenkt. Die markanten Terrassierungen im Gelände unterstreicht diese Situation und wirkt für die Wohnungen im Erdgeschoss sehr einengend. Die Treppenhäuser brauchen viel Platz und werden längs zur Fassade gesetzt. Die Fassaden, insbesondere die Nordfassade zur Strasse hin, bleiben sehr schematisch. Die Treppenhausfenster werden gleich wie die Zimmerfenster ausgebildet und sind mit Geländern versehen, obwohl sich dahinter der Treppenlauf befindet.

In den Regelgeschossen werden pro Treppenhaus geschossweise drei Wohnungen erschlossen. Die 2.5-Zimmer-Wohnungen sind einseitig orientiert. Die 3.5-Zimmer-Wohnungen werden als Durchschusswohnungen konzipiert. Leider werden die Wohnungen an den attraktiven Gebäudeenden nicht speziell organisiert und erhalten kaum einen Mehrwert. Die hangseitigen Wohnungen im Erdgeschoss sind zu sehr in den Hang geschoben und die Wohnungen im ersten Untergeschoss haben undefinierte Aussenräume, die sie sogar miteinander teilen müssen.



Die Grundrisse vermögen nicht zu überzeugen. Essbereiche und Küchen liegen oft sehr tief im Gebäudeinnern und die Eingangsbereiche sind zu klein und undefiniert. Die Orientierung der Nasszellen auf Wohn- und Essbereiche ist unerwünscht und entwertet die Wohnungen stark.

Das Projekt ist effizient in den Hang gebettet und die Untergeschosse sind wirtschaftlich organisiert, was sich positiv auf die Erstellungskosten auswirkt. Das Raumprogramm wurde entsprechend den Vorgaben erfüllt und die Wohnungsgrößen eingehalten.

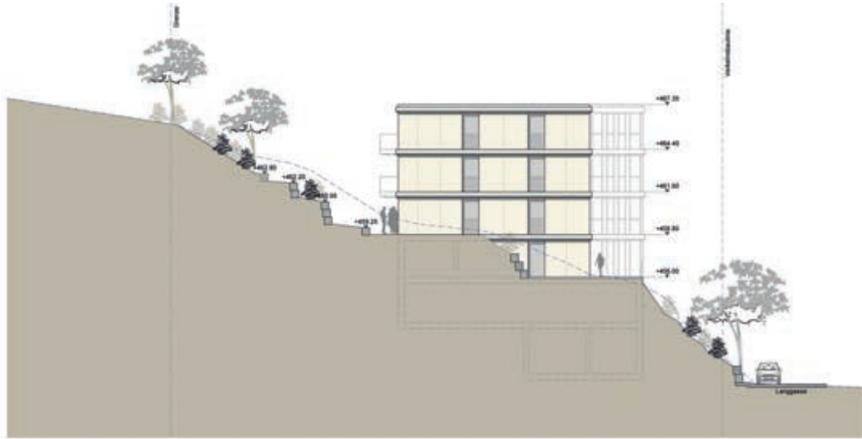
Die horizontal gegliederte Fassade mit vorgefertigten Betonelementen und Glasfaserelementen ist eine dauerhafte und unterhaltsarme Konstruktion. Preislich liegt sie eher auf der teureren Seite. Die Materialisierung, die eher graphische Fassadengestaltung und die künstlichen Terrassierungen im Aussenbereich wirken abweisend und vermögen keinen adäquaten Beitrag für das Quartier zu leisten.

Das Projekt «SEMIRAMIS» vermag nicht zu überzeugen. Die städtebauliche Setzung ist nachvollziehbar, doch das Projekt geht zu wenig auf die Qualitäten des Ortes – wie Aussicht und Besonnung – ein. Ein klares Prinzip in der inneren Organisation ist nicht ablesbar. Die Grundrisse sind zu wenig ausgereift und das Bauen am Hang scheint hier eher eine Hürde gewesen zu sein.

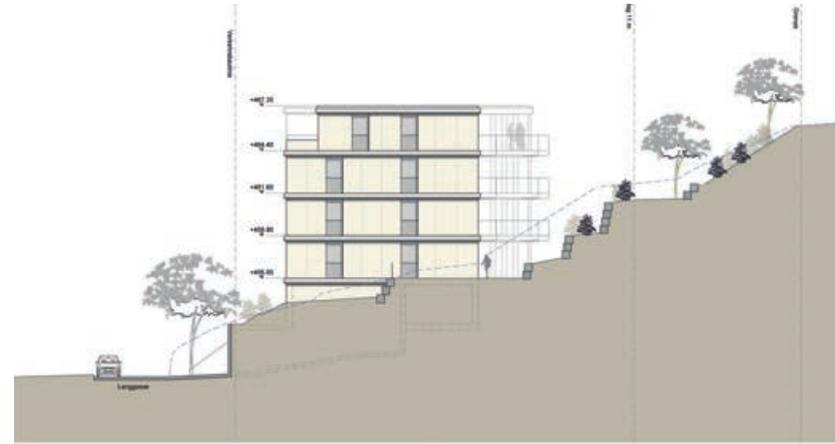


Situation 1:1500





Ansicht Süd 1:500



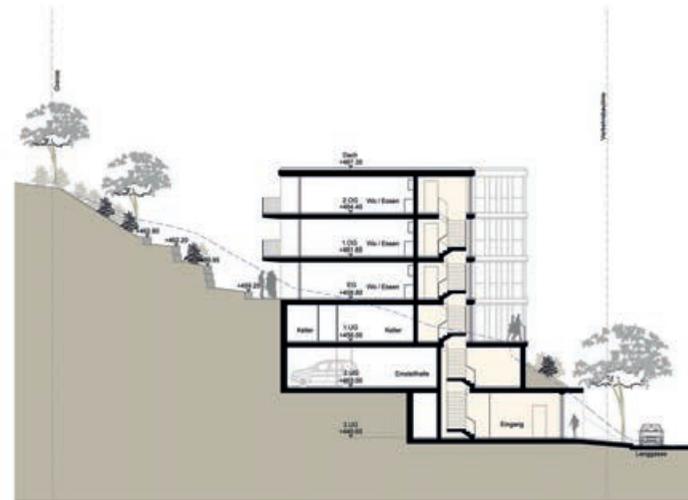
Ansicht Nord 1:500



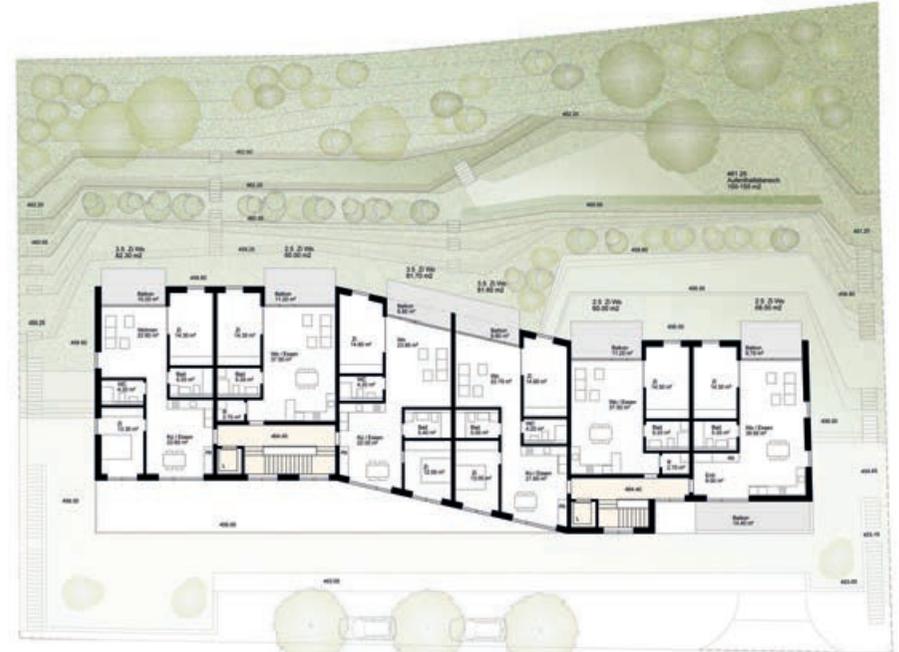
Grundriss 1. Untergeschoss 1:500



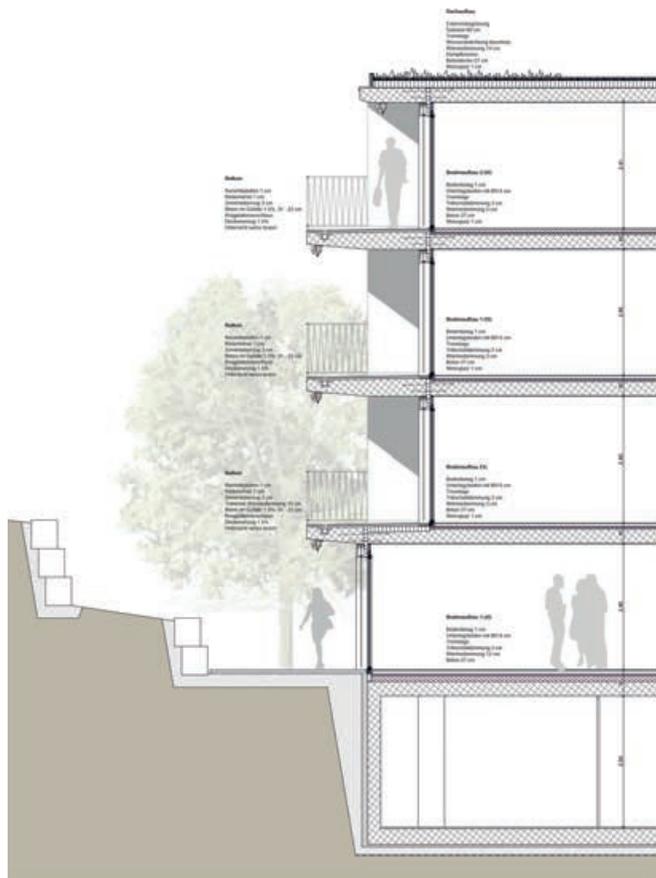
Grundriss Erdbgeschoss 1:500



Querschnitte 1:500



Grundriss 1. und 2. Obergeschoss 1:500



Fassadenschnitt

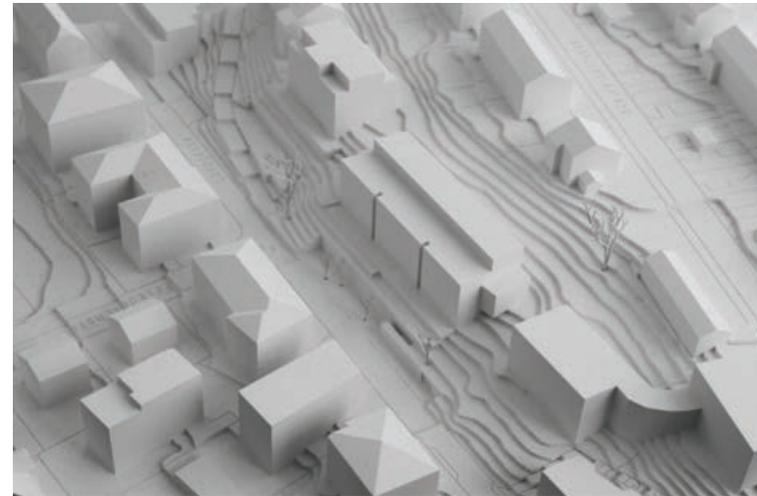


Projekt 05	<b>MARIPOSA</b>
Architektur	<b>Precoma Renato Architectures Interiors,</b>
	<b>Winterthur</b>

Der Projektvorschlag «MARIPOSA» bezieht eindeutig Stellung zur topografischen Ausgangslage: Möglichst alle Wohnungen sollen von der Aussicht profitieren. Entsprechend wird ein Längsbau der Topographie folgend in den Hang gestellt, der sich als einfaches Volumen in die Zeile der Nachbarschaft einreihet. Seitlich ausgestellte «Flügel» sorgen dafür, dass auch noch die hangseitigen Wohnungen Anteil an der attraktiven Fernsicht haben. Überraschend ist jedoch, dass die darüber liegenden Terrassen trotz schönster Besonnung nicht auf den Grundriss einwirken. Die Hauptausrichtung nach Südwest wird leider komplett zur Rückseite degradiert. Hier sind überwiegend Schlafräume und vereinzelt Wohnküchen angeordnet, so dass beinahe sämtliche Wohnzimmer eine gute Besonnung vermissen lassen.

Strassenseitig sollen gläserne Lifte die Gesamtlänge gliedern. Im Zusammenhang mit den schmalen Zäsuren stellen diese jedoch ein fremdes Gestaltungselement dar, welches den an sich etwas spröden Bau dominiert und auf wenig Zuspruch stösst. Die knappen Zwischenräume neben den Glasliften sind als Hauptzugänge untauglich. Dennoch wird der Versuch gewürdigt auch den Erschliessungsraum als Auftakt zur Wohnung mit der besonderen Hanglage in Verbindung zu setzen. Schön sind auch die besonnten Trockenräume mit dem gemeinsamen Aussensitzplatz, der zu einem attraktiven Ort für die neu entstehende Hausgemeinschaft werden kann.

Die Artikulation der Eingangssituation überrascht mit einer üppigen Eingangshalle, die eher wie ein Zugang zu Verkaufsflächen wirkt und in Ihrer Dimension unpassend ist. Die Tiefgarage wird in das Geschoss darüber verlegt, was eine unangenehm lange Zufahrt zur Folge hat.



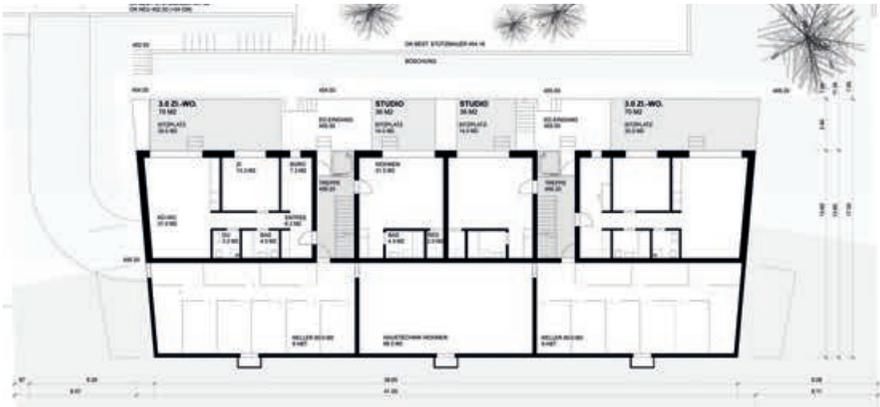
Die Grundrisse sind über zwei Treppenhäuser als effiziente Dreispänner erschlossen. Während die Eckwohnungen mit einem klassischen Z-Grundriss, gut balanciertem Eingangsraum und schöner Über-Eck-Loggia sehr gut funktionieren, leiden die hangseitigen Wohnungen an der grossen Entfernung vom Eingang bis zur Loggia. Es entstehen dunkle Zonen im Kochbereich und lange Korridore. Die privaten Aussenräume der Wohnungen im Mittelteil sind etwas weniger attraktiv, auch die dazugehörigen verglasten Winterzimmer können nicht überzeugen. Hingegen bieten die vier zweigeschossigen Attikawohnungen eine spannende Wohnform mit spektakulärem Blick über die grossen Dachterrassen an.

Das Raumprogramm ist mit kleinen Abweichungen eingehalten, zusätzlich werden im Erdgeschoss zwei kleine einseitige Wohneinheiten angeboten, die als Studios trotz Nordostausrichtung bewilligungsfähig sind. Die Ertragsflächen (HNF) liegen – bei dennoch insgesamt niedrigen Gesamtkosten – im oberen Drittel.

«MARIPOSA» verfolgt einen in sich schlüssigen Projektansatz. Auch wenn der Leitgedanke alle Wohnungen zur Aussicht hin zu orientieren mehr als nachvollziehbar ist, so wird diese starke Wertung dem Ort nicht gerecht und führt zu grossen qualitativen Unterschieden der Wohnungen. Auf eine differenzierte Antwort zur besonnenen «Rückseite» wurde verzichtet. Darüber hinaus lässt das Gebäude mit seinem spröden architektonischen Ausdruck ein wenig Charme vermissen.



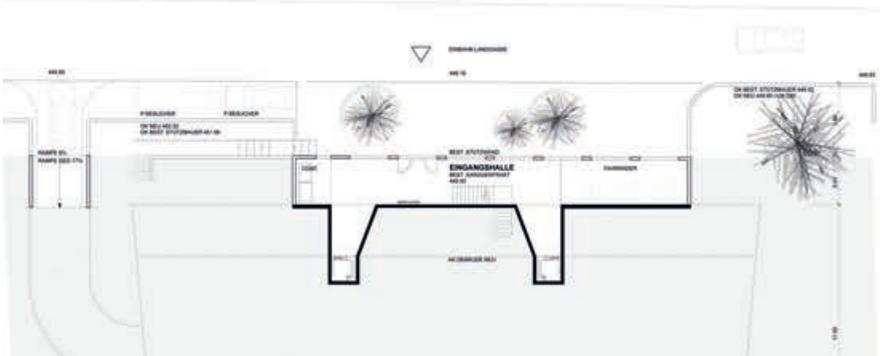
Situation 1:1500



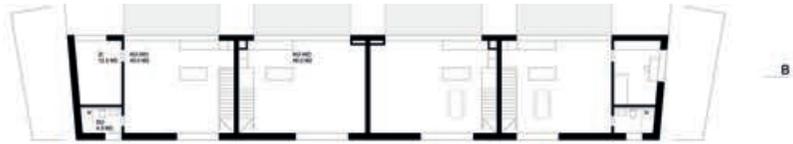
Erdgeschoss Niveau 0 1:500



Tiefgarage Niveau -1 1:500



Strassengeschoss Niveau -2 1:500



Dachgeschoss Niveau 4 1:500



Niveau 3 1:500



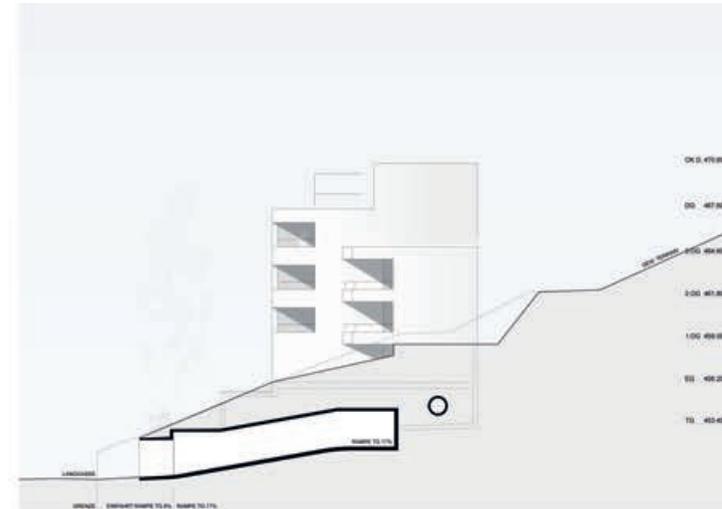
Niveau 2 1:500



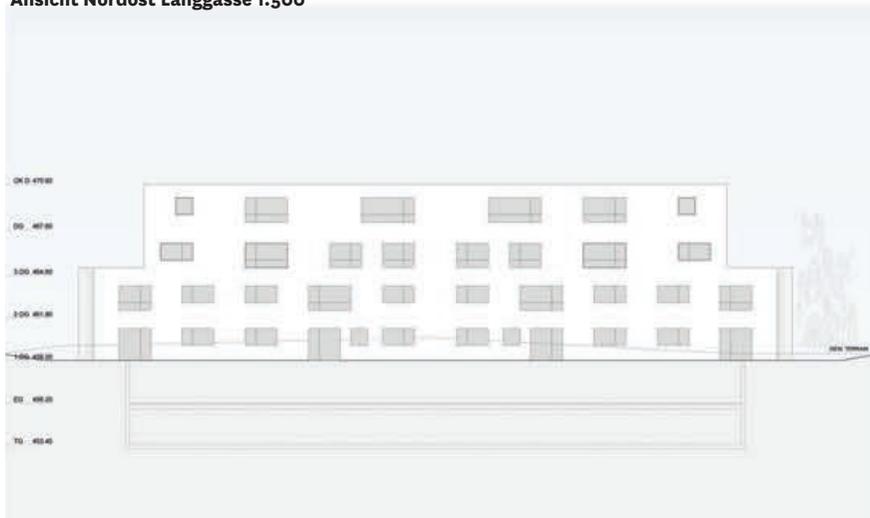
Niveau 1 1:500



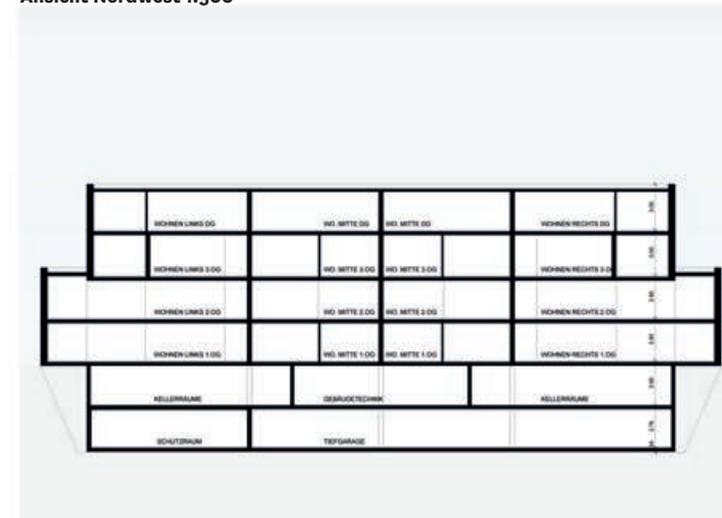
Ansicht Nordost Langgasse 1:500



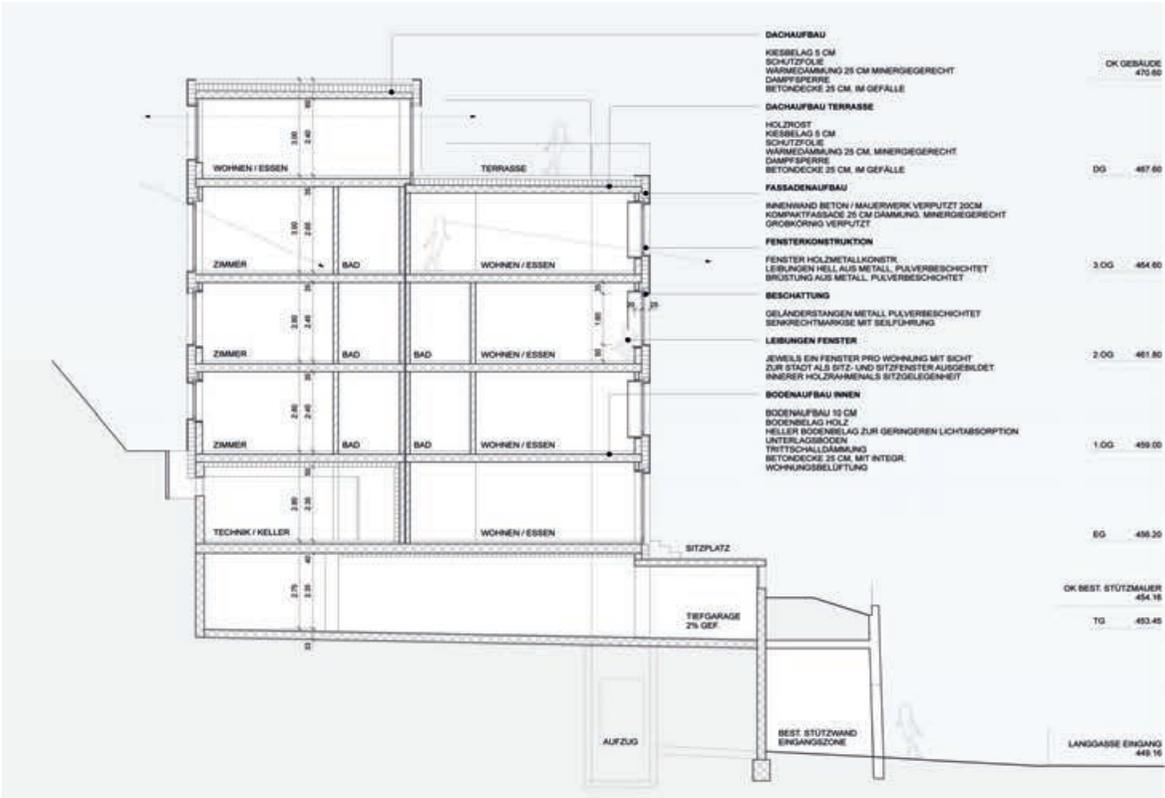
Ansicht Nordwest 1:500



Ansicht Südwest 1:500



Längsschnitt 1:500



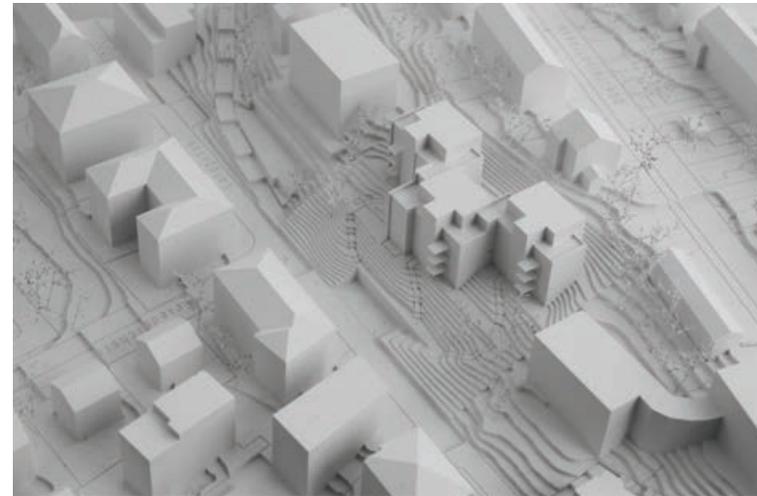
Fassadenschnitt

Projekt 06	<b>bay window</b>
Architektur	<b>Jakob Steib Architekten, Zürich</b>

Drei aneinander gefügte Häuser mit jeweils zwei Wohnungen pro Geschoss liegen zurückversetzt zur Strasse hoch liegend im Hang. Im Grundriss und in der Höhe versetzt zueinander bilden sie eine stark gegliederte Gesamtform mit einer zentralen Mitte und einer Hofbildung zum Hang.

Zur Strasse hin bildet eine repräsentativ gestalteter Hauszugang mit Eingangshalle und Garageneinfahrt die Adresse der Wohnhäuser. Nebst dem Zutritt zu den Häusern über die Wege im Untergrund führen Gartenwege den Hang hinauf zu den Treppenhäusern. Beide Wege sind lang und weisen darauf hin, was der Preis ist, um möglichst allen Wohnungen den Weitblick hoch liegend im Hang anzubieten: Es entstehen enorme unterirdische Bauwerke für die hindernisfreie Erschliessung. Auf den ersten Blick eigenartig wirkt, dass trotz der eher überdimensionierten Erschliessungskorridore auf Niveau 0, keine Treppe hinauf angeboten wird. Die Erklärung dafür ist, dass erst drei Geschosse überwunden werden müssen bis zur Ebene 3, den ersten Wohnungen die hangseitig immer noch unter Terrain liegen.

Die Grundrisse sind in Schotten strukturiert und suchen durch eine Vielfalt an geschickt angelegten Winkeln räumliche Qualitäten. Der Wohnraum erstreckt sich hallenartig von Fassade zu Fassade und nimmt ohne wesentliche Zonierung zugleich Entrée, Küche und Essen auf. Über eine Nische als Vorzone sind Bäder und Zimmer seitlich angefügt. Die Balkone sind abwechselnd zur Aussicht oder zum Hang gerichtet und sind so maximal vor Einblicken geschützt. Die Aufzüge führen direkt in die Wohnungen, eine nicht angemessen feudale Geste die zur verdoppelten Anzahl an Lift- und Abschlusstüren führt. Die ohnehin knapp bemessenen Entrées werden dadurch zusätzlich eingeschränkt.



Räumlich sehr interessant ist der Vorschlag, die hangseitig unter Terrain liegenden Wohnungen mit Lichtkaminen zu belichten, das «Schaltzimmer» wird hierfür verwendet. Bezüglich Aussicht entsteht für die Wohnräume aber dennoch eine problematische Souterrain-Situation.

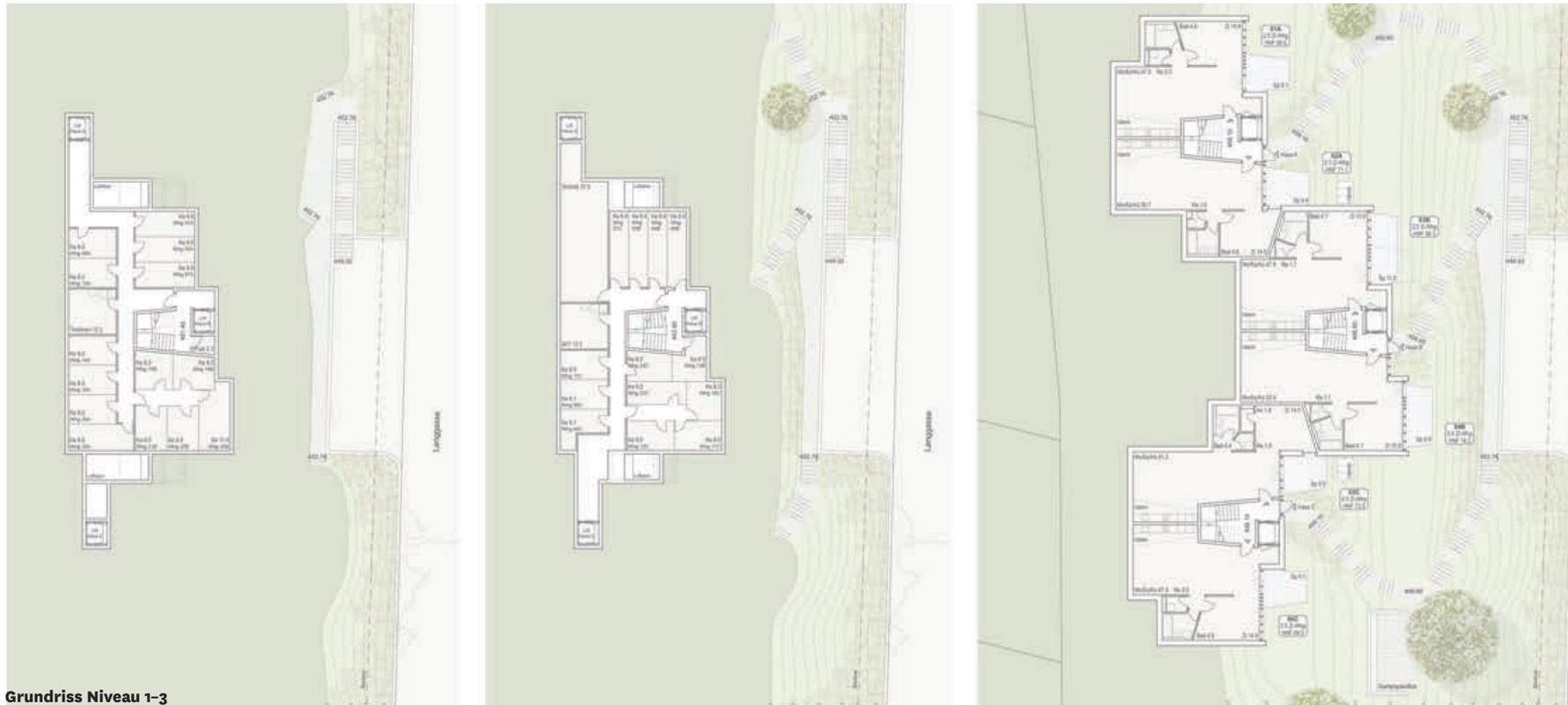
Zur Langstrasse wirkt das Wohnhaus vertikal gegliedert durch Schotten und Liftschächte, dazwischen transparent mit geschosshohen Verglasungen. Balkone als kleine Aussichtsplattformen ergänzen die vielschichtige Gesamtfigur. Die architektonische Ausbildung wirkt selbstbewusst, sie lässt aber die Frage nach der Einordnung oder nach den Bezügen zur Identität des Quartiers offen.

Das Projekt «bay window» setzt sich die maximale Aussicht zum Ziel und provoziert dadurch eine unverhältnismässige Erschliessung unter Terrain. Gegen diese Absicht (und auch gegen den Projektnamen bay window) wirkt hingegen die Lage der Treppenhäuser an der Fassade zur Aussicht. Das Haus so weit zurückgesetzt zur Langgasse und hoch im Hang liegend platziert, führt zu nicht bewältigbaren Erschliessungsproblemen.



Situation 1:1500





Grundriss Niveau 1-3



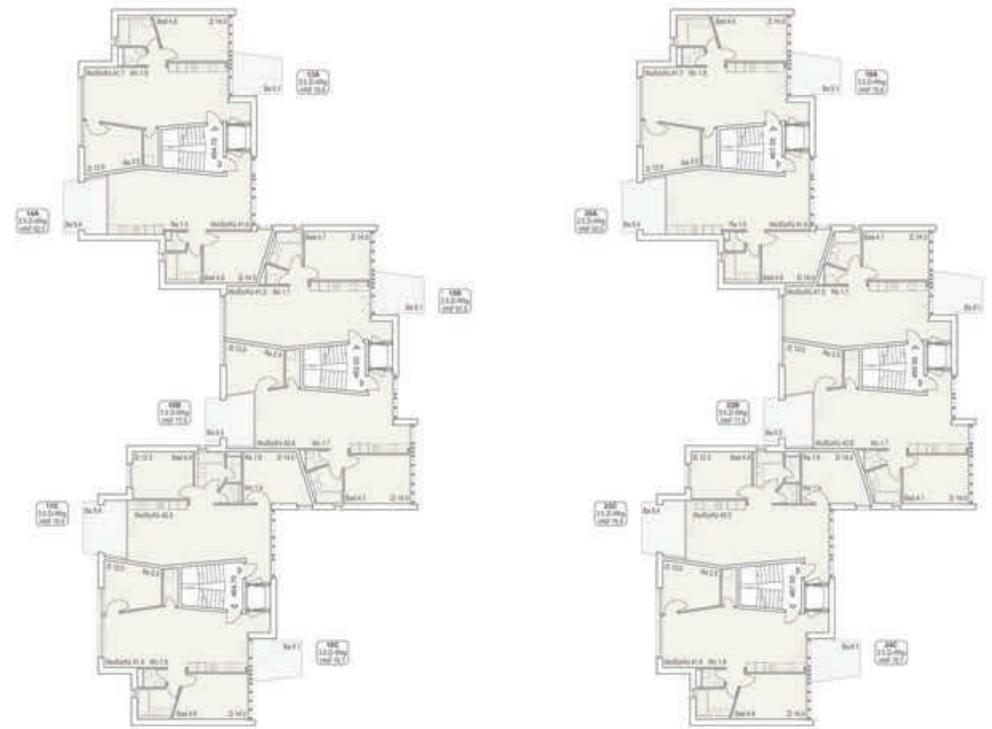
Nordostfassade 1:500



Nordwestfassade 1:500



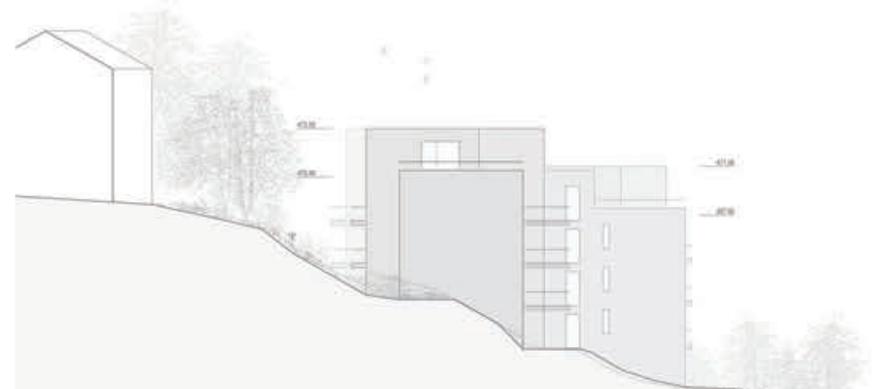
Grundriss Niveau 4 1:500



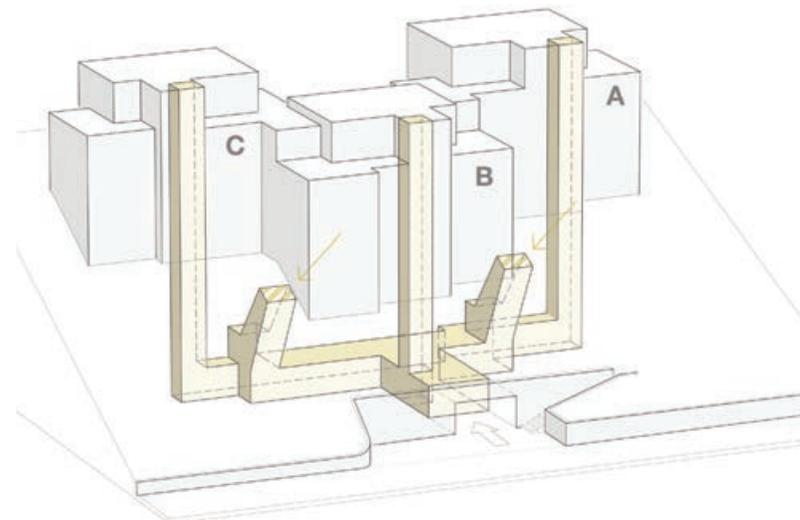
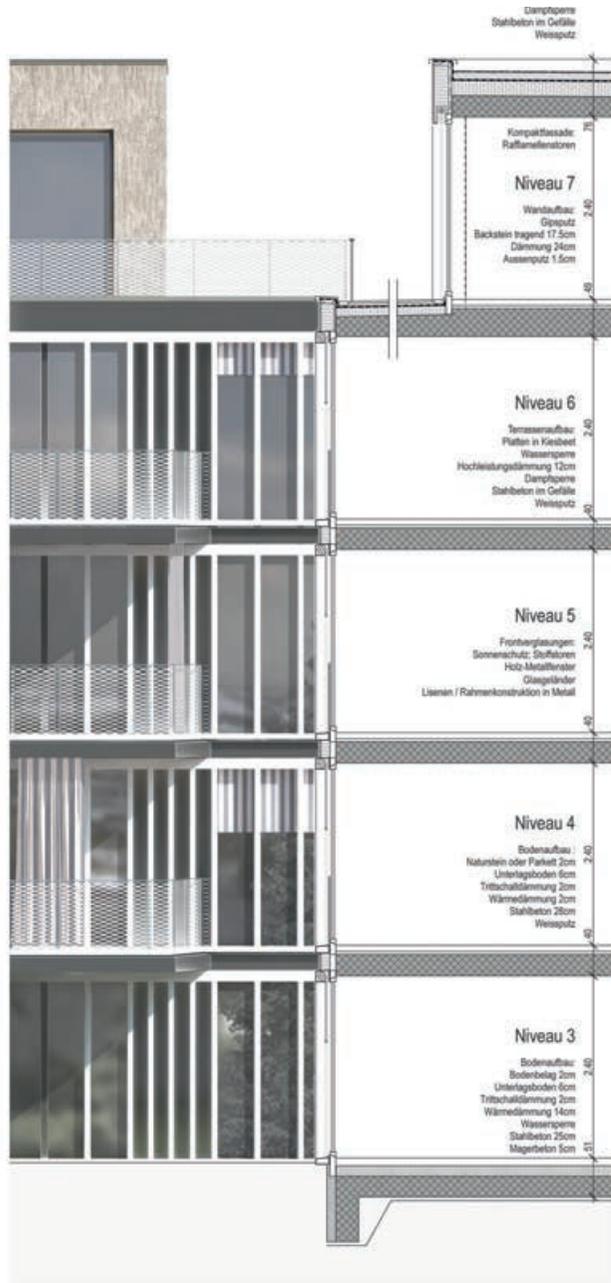
Grundrisse Niveau 5 + 6 1:500



Südwestfassade 1:500



Südostrfassade 1:500



Fassadenschnitt



planzeit GmbH

**Bauherrenberatung  
Projektentwicklung  
Baukommunikation**

Rosengartenstrasse 1  
CH-8037 Zürich  
Telefon 044 201 37 70

[www.planzeit.ch](http://www.planzeit.ch)