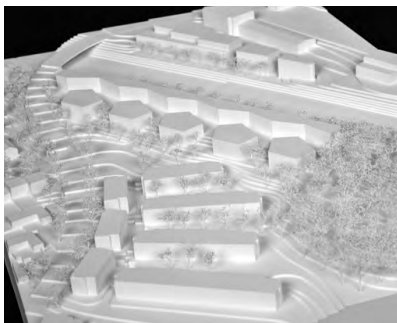
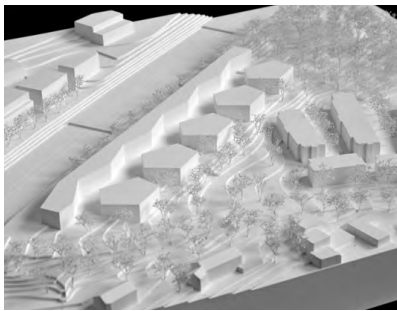


Bänklen Nord-Ost – Preisgünstige
Wohnüberbauung für Junge und Familien

Bericht des Preisgerichts

Bauträgerwettbewerb



Siegerprojekt "Findlinge"



Veranstalterin

Gemeinde Kilchberg

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Reto Wild (Projektleitung)
Sandra Andreossi, Mikal Müller (Sachbearbeitung)

Inhalt		
	1. Einleitung	4
	2. Aufgabenstellung	7
	2.1 Baurechtliche Vorgaben	7
	2.2 Erschliessung und Parkierung	7
	2.3 Ver- und Entsorgung	8
	2.4 Lärmschutz	8
	2.5 Wohnungsspiegel / Raumprogramm	8
	2.6 Aussenraum	9
	2.7 Nachhaltigkeit / Wirtschaftlichkeit	9
	3. Beurteilung	10
	3.1 Fragenbeantwortung	10
	3.2 Ablauf der Beurteilung – 1. Jurytag	10
	3.3 Ablauf der Beurteilung – 2. Jurytag	13
	3.4 Kontrollrundgang	13
	3.5 Rangierung	13
	3.6 Ermitteln der Verfasser	14
	3.7 Gesamtwürdigung	14
	3.8 Empfehlungen des Preisgerichts	15
	4. Projektbeschriebe	17
	4.1 Findlinge	17
	4.2 GOLDFINGER	25
	4.3 TRIPP TRAPP	31
	4.4 ZIMBAR	37
	4.5 FOCUS	43
	4.6 Guffa	49
	5. Genehmigung	54

1. Einleitung

Ausgangslage

Die Politische Gemeinde Kilchberg ist im Gebiet Bänklen Eigentümerin des unüberbauten Grundstücks Kat. Nr. 4937 mit einer Fläche von rund 10'000 m². Für das Gebiet wurde ein rechtskräftiger Gestaltungsplan erlassen. Bedingung für eine Baubewilligung ist die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens.

Absicht der Gemeinde

Die Gemeinde beabsichtigt, das Bauland einem Bauträger im Baurecht abzugeben und für preisgünstigen Wohnungsbau für junge Erwachsene und Familien zur Verfügung zu stellen.

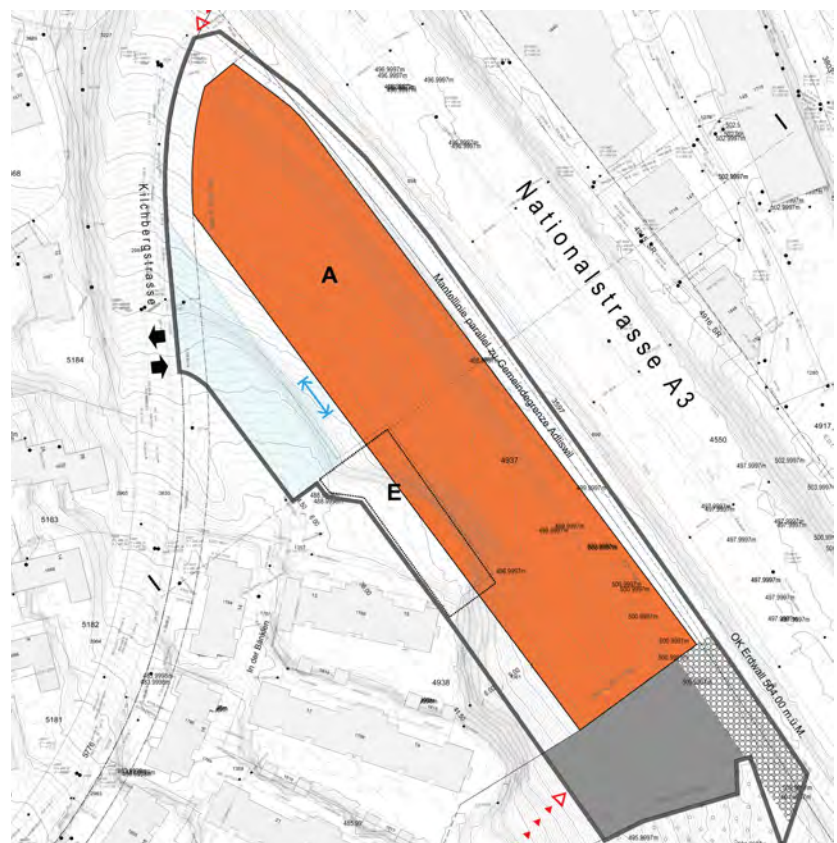
Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst das Gebiet des privaten Gestaltungsplanes Bänklen Nord-Ost und ist in nachfolgender Abbildung dargestellt. Zur Sicherstellung der Überbauung der Baubereiche A und E wurden Anpassungen resp. Neugestaltungen der Dienstbarkeiten vorgenommen.

Situation privater Gestaltungsplan Bänklen Nord-Ost

Inhalt Gestaltungsplan Bänklen Nord-Ost

	Begrenzung Gestaltungsplangebiet
	Baubereich mit Mantellinien (Begrenzung Baubereich)
	Bezeichnung Baubereiche
	"Bereich für offene Einstellhalle"
	Waldestandlinie
	Bereich für Pflanzgärten sowie Spiel- und Ruheflächen
	Bereich für Lärmschutzmassnahmen (Erdwall)
	Bereich für offene oberirdische Parkplätze
	Ein- und Ausfahrt ins Strassennetz
	Bereich für Garagenzufahrt
	Regionaler Reitweg (Anschlusspunkte)



Ziele des Wettbewerbs

- Aufzeigen einer städtebaulich einwandfreien Überbauungslösung unter besonderer Beachtung der Bebauungsstruktur der südwestlich angrenzenden Wohnüberbauung
- Erstellen von kostengünstigem Wohnraum für Junge und Familien
- Qualitativ hochstehende Wohnungsgrundrisse bezüglich Wohnhygiene, Energie und ortsbaulicher Eingliederung
- Überbauung in zeitgemässer Architektur

Verfahren und Teilnehmende

Es wird ein anonymes selektives Bauträgerverfahren durchgeführt. Für die Teilnahme am Verfahren wurden im Präqualifikationsverfahren sechs Teams ausgewählt:

- 1 Bauträger: Baugenossenschaft Frohes Wohnen, Zürich
Architekt: SLIK Architekten GmbH, Zürich
Kostenplaner: b+p baurealisation ag, Zürich
- 2 Bauträger: Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Zürich
Architekt: Kaufmann & Partner AG, Kempraten-Jona
Kostenplaner: Allco AG Generalunternehmung, Zürich
- 3 Bauträger: Baugenossenschaft Im Gut, Zürich
Architekt: Wild Bär Heule Architekten AG, Zürich
Kostenplaner: Implenja Schweiz AG, Dietlikon
Landschaftsarchitekt: mavo gmbh, Landschaften, Zürich
Bauphysik: Wichser + Partner AG, Dübendorf
- 4 Bauträger: Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich
Architekt: Dachtler Partner AG, Zürich
Kostenplaner: Caretta + Weidmann Baumanagement AG, Zürich
- 5 Bauträger: Baugenossenschaft Turicum, Dietlikon
Architekt: atelier ww Architekten SIA AG, Zürich
Kostenplaner: S&S Schellenberg & Schnoz AG, Zürich
Bauingenieur: Henauer Gugler AG, Zürich
HLKKS/E-Ingenieur: Amstein + Walthert AG, Zürich
- 6 Bauträger: BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich
Architekt: Bob Gysin + Partner AG, Zürich
Kostenplaner: Meier + Steinauer Partner AG, Zürich
Nachhaltigkeit /
Energie / Bauphysik: EK Energiekonzepte AG

Preisgericht und Vorprüfung

Stimmberechtigte Sachpreisrichter

Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen:

- Remo Moser, Vorsteher Soziales/Vormundschaft (Vorsitz und Stichentscheid)
- Judith Bellaiche, Vorsteherin Hochbau / Liegenschaften

Stimmberechtigte Fachpreisrichter

- Marianne Dutli Derron, Architektin, wohnbaugenossenschaften zürich
- Beat Jordi, Architekt ETH/SIA/BSA
- Rosmarie Müller-Hotz, Dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplanerin ETH/NDS/ORL REG A
- Monika Schenk, Landschaftsarchitektin MLA BSLA, Dipl. Natw. ETHZ

Ersatzpreisrichter

- Reto Wild, Raumplaner

Beratende Mitglieder

- Bruno Meyer, Architekt FH SIA / EMBA, Bauherrenberater KUB, RCMD AG (Wirtschaftlichkeit)
- Thomas Gastberger, FALS Baudirektion Kanton Zürich (Lärmschutz)
- Andreas Suter, Ingenieurbüro, Thalwil (Lärmschutz)
- Andreas Edelmann, Edelmann Energie, Zürich (Energie und Nachhaltigkeit)
- René Strehler, Leiter Hochbau/Liegenschaften Kilchberg (Baurecht / Liegenschaften)

2. Aufgabenstellung

2.1 Baurechtliche Vorgaben

Baurechtsvertrag	Der im Rahmen der Präqualifikation abgegebene Entwurf des Baurechtsvertrags bleibt unverändert verbindlich. Allfällige Vorbehalte im Rahmen der Eingabe des Projektvorschlages zum Baurechtsvertrag führen zum Ausschluss vom Verfahren.
Bauvorschriften	Massgebend sind der Gestaltungsplan Bänklen Nord-Ost sowie die subsidiär geltenden Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (Wohnzone W2B) und die übergeordnete Gesetzgebung.
Gestaltungsplan Bänklen Nord-Ost	Die Projektvorschläge haben die Vorschriften des privaten Gestaltungsplans Bänklen Nord-Ost einzuhalten.
Zulässige Baumasse	Die zulässige Baumasse beträgt 24'000 m ³ . Diese Nutzungsmöglichkeit ist auszuschöpfen, sofern dies aufgrund der Wirtschaftlichkeit und der Qualität sinnvoll ist.
Gewachsenes Terrain	Als gewachsenes Terrain gilt der Verlauf des heutigen Bodens. Im Bereich des im Zuge der Überbauung des Gebiets Bänklen Süd-West aufgeschütteten Erdwalls ist der ursprüngliche Verlauf des Bodens massgebend.

2.2 Erschliessung und Parkierung

Verkehrsmässige Erschliessung	Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt ab der Kilchbergstrasse. Der Fussgängerzugang und die Zufahrt mit Fahrrädern können auch über den Weg entlang der Autobahn erfolgen.
Notzufahrt	Es ist eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Notzufahrt aufzuzeigen.
Parkierung	Die minimale Anzahl Parkplätze gemäss BZO ist einzuhalten: • 1 Parkplatz bis Wohnungen mit 4.5 Zimmern • 2 Parkplätze ab Wohnungen mit 5 Zimmern • zusätzlich 15% der Parkplatzzahl für Besucher • Veloabstellplätze: Pro Zimmer ein Abstellplatz
Fuss- und Reitweg	Die Fuss- und Reitwege sind auf die Festlegungen gemäss Gestaltungsplan und Eintrag im kantonalen Richtplan abzustimmen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Containerabstellplätze

Für die Entsorgung sind die erforderlichen Containerabstellplätze auszuweisen.

2.4 Lärmschutz

Erdwall

In dem im Gestaltungsplan bezeichneten Bereich ist der Lärmschutz in Form eines Erdwalls (Höhe 504.00 m ü. M.) vorzusehen.

Lüftungsfenster

An den parallel zur Autobahn A3 verlaufenden Fassaden (Nordost) und den seitlich davon verlaufenden Fassaden (Nordwest und Südost) dürfen keine Lüftungsfenster lärmempfindlicher Räume angeordnet werden.

Nachweis Lärmschutz

Die weiteren notwendigen Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II sind darzulegen.

2.5 Wohnungsspiegel / Raumprogramm

Wohnungsspiegel

Die Überbauung soll folgenden Wohnungsspiegel aufweisen:

- 3.5-Zimmer-Wohnungen 80 - 85 m² ca. 40%
- 4.5-Zimmer-Wohnungen 100 - 105 m² ca. 50%
- 5.5-Zimmer-Wohnungen 110 - 120 m² ca. 10%

Es ist zulässig, eine kleine Anzahl 2.5-Zimmer-Wohnungen vorzusehen (Grösse 60 – 65 m²).

Anforderungen an Räume

Die Mindestgrösse von Individualräumen beträgt 12 m².

Wohnungen bis 3.5 Zimmer dürfen eine Nasszelle und ein separates WC, Wohnungen ab 4.5 Zimmern dürfen zwei Nasszellen aufweisen.

Schutzräume

Wohnhäuser sind schutzraumpflichtig (Anzahl Zimmer x 2/3 = Anzahl Schutzplätze). Gemäss Ausgleichsgebietsplanung können im Projektgebiet Ersatzabgaben geleistet werden.

2.6 Aussenraum

Private Aussenräume

Die Wohnungen sind mit attraktiven und gut nutz- und möblierbaren privaten Aussenräumen mit einer Fläche von 8 m² bis 15 m² auszustatten (Balkon, Terrasse, Gartensitzplatz) und es ist ein behindertengerechter Zugang sicherzustellen.

2.7 Nachhaltigkeit / Wirtschaftlichkeit

Wirtschaftlichkeitsnachweis

Die zur Teilnahme am Verfahren ausgewählten Teams haben mit einer nachvollziehbaren Kostenrechnung den geforderten Wirtschaftlichkeitsnachweis zu erbringen, welcher von der Veranstalterin durch einen neutralen Kostenplaner überprüft wird.

Minergie®-Standard

Die Hauptgebäude haben mindestens die Energiewerte gemäss "Minergie®-Standard" zu erfüllen. Eine Zertifizierung ist nicht Voraussetzung.

3. Beurteilung

3.1 Fragenbeantwortung

Fragerunde

Es gingen 60 Fragen zum Bauträgerwettbewerb ein. Mit Verspätung sind sechs zusätzliche Fragen eines Bauträgers eingegangen. Nach Rücksprache mit der Gemeinde wurden diese ebenfalls berücksichtigt. Die an die Teams versandten Antworten waren für die weitere Bearbeitung bindend.

Eingegangene Arbeiten

Die sechs Arbeiten tragen folgende Kennworte (alphabetische Ordnung der Projekte):

- Findlinge
- FOCUS
- GOLDFINGER
- Guffa
- TRIPP TRAPP
- ZIMBAR

Zweistufige Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgte zweistufig durch die Suter • von Känel • Wild • AG und die Experten des Preisgerichts. Vor dem ersten Jurytag wurden die zentralen Aspekte (Vollständigkeit, Baurecht, Raumprogramm, Umgebung, Erschliessung, Lärmschutz, Energie, Brandschutz und Wirtschaftlichkeit) geprüft.

Die Projekte der engeren Wahl wurden zwischen dem ersten und zweiten Jurytag einer vertieften Vorprüfung unterzogen.

3.2 Ablauf der Beurteilung – 1. Jurytag

Preisgericht

Das Preisgericht trat am 16. Januar 2014 im reformierten Kirchgemeindehaus Kilchberg vollzählig zum ersten Beurteilungstag zusammen.

Beurteilungskriterien

Die Projekte wurden entsprechend Vorgabe des Aufgabenbeschriebs nach folgenden Kriterien beurteilt, wobei die Reihenfolge keiner Gewichtung entsprach:

- Ortsbild / Architektur / Siedlungsqualität / Aussenraum
- Gebrauchswert der Wohnungen / weitere Nutzungen / Umfeld
- Wirtschaftlichkeit
- Lärm, Energie und Nachhaltigkeit

Präsentation Vorprüfungsergebnisse

Dem Preisgericht wurden die Ergebnisse aus der Vorprüfung ausführlich und wertneutral mit Hinweisen zu den Verstössen vorgestellt.

Obwohl einige Projekte nicht sämtliche Punkte vollständig erfüllten (u.a. Verstösse bezüglich Abgrabungen/Aufschüttungen, Kompensation bestehende Parkplätze, Anzahl Auto- und Veloabstellplätze, Mängel bezüglich Lärm und Brandschutz), beschloss das Preisgericht alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen. Einzelne Projekte wiesen zudem Lücken in der Darstellung und Nachvollziehbarkeit auf.

Anspruchsvolle Fragestellungen

Neben den zu erwartenden anspruchsvollen Fragestellungen bezüglich Lärmschutz und Wirtschaftlichkeit, hat sich eine Reihe weiterer Aspekte als ausgesprochen anspruchsvoll herausgestellt:

- Städtebaulich-struktureller Umgang mit der sehr grossen Länge resp. Tiefe des Grundstückes
- Umgang mit der Gebäudetiefe in Querrichtung bezüglich Orientierung resp. Fernsicht der Wohnungen
- Längserschliessung resp. Lösung der Gebäudezugänge und Adressbildung der Hauszugänge
- Bezug der Gebäude zur Längserschliessung sowohl bei Lösungen mit einer mittellagigen als auch bei einer talseitigen Anordnung dieser Erschliessung
- Umgang mit der Hangsituation und Lösung einseitig freiliegender Sockelpartien der Gebäude
- Städtebaulicher Anschluss an den bergseitigen Rand des Grundstückes
- Baurechtlich und nachbarrechtlich korrekter räumlicher und landschaftsgestalterischer Anschluss zur benachbarten genossenschaftlichen Überbauung auf der Talseite
- Lärmschutz auf den Schmalseiten des Grundstückes und zur ansteigenden Strasse hin
- Abgrabung zur Freilegung von anrechenbaren Wohnräumen

Einzelne Projektvorschläge wiesen im Umgang mit diesen Fragestellungen eindeutige Nachteile oder Mängel auf. Teilweise führten diese Aspekte schwergewichtig zu einem frühen Ausscheiden der Projekte. Im Wesentlichen handelte es sich um folgende Aspekte:

- Kein befriedigender Vorschlag für eine ausschliessliche Zugangsseite auf der Bergseite bezüglich Adressbildung
- Übertiefe, auf der Bergseite nicht oder mangelhaft belichtete Wohnungen in Sockelpartien
- Unbefriedigende Nachbarschaft und Beziehung von Erschliessungsbereichen zu den benachbarten Wohnungen

Studium der Projekte

Das eingehende Studium der Projekte erfolgte in Zweiergruppen der Mitglieder des Preisgerichtes. Die beratenden Mitglieder/Experten standen allen zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung. Jede Gruppe vertiefte sich während 60 Minuten in die ihr zugewiesenen Projekte.

1. Rundgang

Im ersten Rundgang wurden die Einschätzungen durch die drei Gruppen vorgestellt und im Plenum diskutiert. Anschliessend erfolgte eine erste Wertung der Projekte bezüglich Städtebau und Architektur sowie Siedlungsqualität und Aussenraum, Gebrauchswert der Wohnungen, Wirtschaftlichkeit, Lärm, Energie und Nachhaltigkeit.

2. Rundgang

Im zweiten Rundgang präsentierten die Gruppen die Projekte erneut und erläuterten ihre Wertung.

Dabei wurden diejenigen Projekte einstimmig ausgeschieden, welche die einzelnen beurteilten Aspekte weniger erfolgreich zu einer überzeugenden Gesamtidée zusammenführen konnten. Dies betraf folgende Projekte:

- FOCUS
- ZIMBAR

3. Rundgang

Im dritten Rundgang schloss das Preisgericht einstimmig jene Projekte aus, die zwar gute Lösungsansätze aufzeigen, jedoch in der vertieften Betrachtung nicht vollends zu überzeugen vermochten:

- Guffa
- TRIPP TRAPP

Projekte der engeren Wahl

Damit verblieben folgende zwei Projekte in der engeren Wahl:

- Findlinge
- GOLDFINGER

Beide Projekte weisen – auf unterschiedlichen Betrachtungsebenen – grosse Qualitäten auf. Am zweiten Jurytag sollen sie auf der Grundlage detaillierter, kritischer Projektbeschriebe und überprüfter technischer und quantitativer Grundlagen nochmals sorgfältig diskutiert werden.

3.3 Ablauf der Beurteilung – 2. Jurytag

Preisgericht

Das Preisgericht trat am 30. Januar 2014 im reformierten Kirchgemeindehaus Kilchberg vollzählig zum zweiten Beurteilungstag zusammen.

Präsentation der vertieften Vorprüfungsergebnisse

Nach dem Rückblick auf die erste Beurteilungssitzung wurden die Erkenntnisse aus der vertieften Vorprüfung vorgestellt.

Beurteilung

Die Zeit zwischen dem ersten und dem zweiten Jurytag wurde von den Fachpreisrichter/-innen genutzt, um die Projektbeschriebe zu formulieren.

Anhand der Projektbeschriebe fand nochmals eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Projekten statt. Das Preisgericht beschloss das Projekt TRIPP TRAPP wieder in die engere Wahl aufzunehmen.

Nach intensiver Diskussion beschloss das Preisgericht einstimmig die nachfolgend beschriebene Rangierung.

3.4 Kontrollrundgang

Bestätigung Beurteilung

Im abschliessenden Kontrollrundgang wurde die Bewertung bestätigt, wie sie in diesem Bericht beschrieben ist.

3.5 Rangierung

Rangierung und Entschädigung

Es steht eine Entschädigung von Fr. 50'100.- (inkl. MwSt.) zur Verfügung. Diese wird den Projektverfassenden zu gleichen Teilen verteilt (Fr. 8'350.00 pro Team).

1. Rang

Kennwort: Findlinge

3. Rang

Kennwort: GOLDFINGER

3. Rang

Kennwort: TRIPP TRAPP

4. Rang

Kennwort: ZIMBAR

nicht rangiert

Kennwort: FOCUS

nicht rangiert

Kennwort: Guffa

Verzicht auf 2. Rang

Das Preisgericht hat keinen zweiten Rang vergeben, da die beiden drittrangierten Projekte in wesentlichen Punkten überarbeitet werden müssten.

3.6 Ermitteln der Verfasser

Öffnen der Verfasser-couverts sowie der Couverts mit den weiteren Unterlagen

Nach der qualitativen Beurteilung und Festlegung der Rangierung wurden die Verfasser-couverts sowie die Couverts mit den ebenfalls verschlossen und anonym einzureichenden weiteren Unterlagen geöffnet. Diese mussten folgende Inhalte umfassen:

- Finanzierungsnachweis einer Bank des Bauträgers für den eingereichten Lösungsvorschlag
- Baurechtsvertrag (unterzeichnet durch Bauträger)
- Vermietungsrichtlinien (unterzeichnet durch Bauträger)

Prüfung Erfüllung

Es wurde überprüft, ob die weiteren Unterlagen vollständig und unterzeichnet eingereicht und ohne Vorbehalte akzeptiert wurden. Die Einhaltung des Baurechtszinses ist Voraussetzung für die Erteilung des Zuschlags. Diese Vorgaben wurden von allen Teams erfüllt.

3.7 Gesamtwürdigung

Herausfordernde Aufgabe

Das Spektrum der eingereichten Vorschläge hat sich als erfreulich breit und für die Lösung der Aufgabenstellung als sehr wertvoll herausgestellt. Die eingereichten Projekte zeigen, dass sich trotz der schwierigen Rahmenbedingungen auf dem Grundstück eine attraktive und hochwertige Überbauung für kostengünstigen Wohnungsbau realisieren lässt.

Lösungsansätze

Die eingereichten Vorschläge lassen sich vereinfacht folgenden grundsätzlichen Typen zuordnen:

- Kammartige Lösungsansätze
- Lösungen mit zwei parallel entwickelten Gebäudestrukturen und einer mittellagigen Erschliessungsachse
- Lösungsansatz mit einer übertiefen Gebäudestruktur und einer innenliegenden Längserschliessung (Rue intérieure)

Schlussfolgerungen

Nach dem Studium und der intensiven Diskussion der Beiträge im Preisgericht konnten folgende generellen Schlussfolgerungen gezogen werden:

- Die zukünftige Überbauung bewirkt eine wesentliche ortsbauliche Aufwertung des Umfeldes und stellt eine wertvolle Ergänzung und Verknüpfung des seit Jahrzehnten durch die Nationalstrasse geteilten Ortskerns von Kilchberg dar.
- Die Überbauung leistet einen Beitrag zur "Ortsreparatur" von Kilchberg und bietet die Grundlage für lebendiges, vielfältiges und attraktives Ambiente.
- Durch die neue Überbauung erfährt auch die bestehende genossenschaftliche Siedlung eine ortsbauliche Aufwertung und stärkere Integration in den Ort.
- Das Grundstück und der Gestaltungsplan bieten trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen eine gute Voraussetzung für die Realisierung kostengünstiger Wohnungen.
- Der südwestliche Übergangsbereich zur bestehenden Genossenschaftssiedlung ist durch die komplexen baurechtlichen und privatrechtlichen Verhältnisse und die Regelungen im Gestaltungsplan noch nicht abschliessend gelöst.
- Der Lärmschutz lässt sich mit einer geeigneten Disposition auf den Querseiten weitgehend erfolgreich bewältigen.
- Eine Lösung mit Gebäudezugängen ausschliesslich von der Bergseite her wurde von keinem Projekt erfolgreich nachgewiesen und kann grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Dank

Die Vertreter der Gemeinde Kilchberg und die Mitglieder der Jury bedanken sich für die beeindruckende Qualität der Auseinandersetzung mit den gestellten Fragen und für die wertvollen konzeptionellen und gestalterischen Beiträge, welche es ihnen ermöglichten, eine gute Wahl zu treffen.

3.8 Empfehlungen des Preisgerichts

Weiterbearbeitung

Das Preisgericht empfiehlt der Veranstalterin einstimmig, die Verfasser des erstrangierten Projekts "Findlinge" mit der Weiterbearbeitung ihrer Projektidee zu beauftragen.

Vorbemerkung zur Empfehlung des Preisgerichts

Obwohl die Gemeinde Kilchberg als Veranstalterin keine direkte Verantwortung für die zukünftigen Entscheidungen des Investors/Bauträgers trifft, hat sich die Jury darauf geeinigt, neben Aspekten, die die ortsbauliche Integration und die Qualität der Wohnungen betreffen, auch Empfehlungen auf der technischen und wirtschaftlichen Ebene in die Erwägungen einzubeziehen.

Empfehlungen

Bei der Weiterbearbeitung ist die Kritik im Projektbeschrieb und das Protokoll der Jurierung zu den Empfehlungen zu berücksichtigen. Wichtigste Punkte sind:

Baurecht

- Es sind Lösungen für den Umgang mit den Überschreitungen der Abgrabungs- und Aufschüttungsvorschriften aufzuzeigen und mit den Baubehörden zu bereinigen. Gegebenenfalls muss auf das Sockelgeschoss in den betroffenen Gebäudeabschnitten im südöstlichen Arealteil verzichtet werden. Nach Ansicht des Preisgerichts ist die vorliegende Lösung im Übrigen aus ortsbaulicher Sicht problemlos und gelungen.
- Die Notzufahrt, der Zugang für die Feuerwehr und die Fluchtwege sind sicherzustellen.

Lärm

- Die zur Verstärkung der Lärmschutzwirkung überhöhte Fassadenbrüstung gegen die Autobahn mit den dahinter befindlichen Solarpaneelen überschreitet die zulässige Höhe um 1 Meter. Es sind Massnahmen zu prüfen, wie die zulässige Höhe eingehalten werden kann, ohne dass die Lärmgrenzwerte überschritten werden.
- Die Lärmgrenzwerte sind einzuhalten. Insbesondere bei den Punktbauten ist mit geeigneten Massnahmen auf die seitlichen Schalleinstrahlungen der Autobahn und auf den Lärm der Kilchbergstrasse zu reagieren.

Städtebau / Architektur / Freiraum

- Es ist eine Belebung/Differenzierung des Längsraums (Boulevard) anzustreben, z.B. durch eine örtliche Nutzungsdifferenzierung im Erdgeschossbereich, z.B. beim Zugangsbereich zur Siedlung (u.a. Ateliers, Büros, Sozialräume, Hort etc.) oder durch eine Akzentuierung / Differenzierung der Aussenraumgestaltung.

Wohnungen

- Die Wohnqualität der zum Boulevard ausgerichteten erdgeschossigen Wohnräume ist zu prüfen (u.a. Schutz vor Einblicken).

Parkierung

- Es ist der gemäss Bau- und Zonenordnung erforderliche Minimalbedarf an Auto- und Veloabstellplätzen sicherzustellen. Für die Aufhebung der Parkplätze der bestehenden Siedlung und deren Ersatz ist mit den betroffenen Parteien eine einvernehmliche Lösung zu finden.

4. Projektbeschriebe

1. Rang

Bauträger

Mitarbeit

Architektur

Mitarbeit

Landschaftsarchitektur

Kostenplanung

Bauingenieurwesen

HLKKS/E-Ingenieur

Energie / Nachhaltigkeit
und Bauphysik

Sicht von Nordwesten

4.1 Findlinge

Baugenossenschaft Turicum, Dietikon

Urs Frei

atelier ww Architekten SIA AG, Zürich

Walter Wäschle, Urs Wüst, Michael Frey, Christoph Schmid, Barbara Robrandt,
Yuliya Schlegel, Emanuel Ammann, Thi Pham

Cadrago Landschaftsarchitekten, Zürich

S&S Schellenberg & Schnoz AG, Zürich

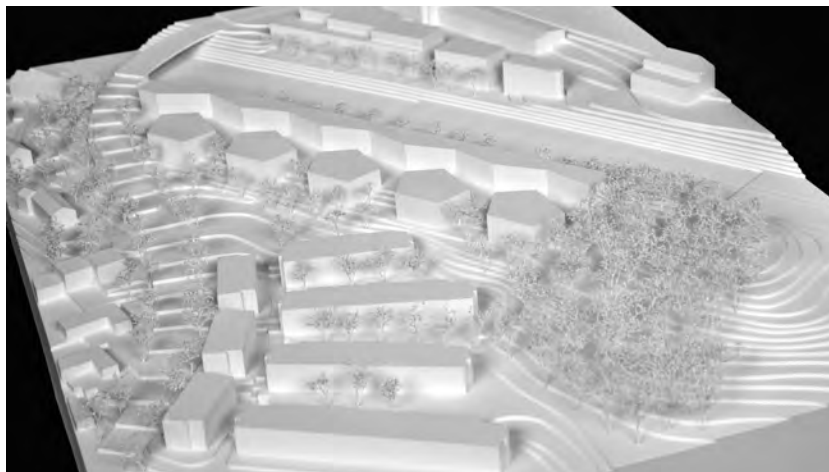
Henauer Gugler AG, Zürich

Amstein + Walthert AG, Zürich

Wichser Akustik + Bauphysik AG, Zürich



Sicht von Süden



Städtebaulicher Ansatz, Einbindung in die Nachbar- schaft, Architektur und Materialisierung

Die Projektverfasser wählen ein städtebauliches Konzept, welches sich einerseits den harten Bedingungen der Nationalstrasse stellt, andererseits aber auch der Körnung und Massstäblichkeit des Ortes gerecht wird. Das Projekt Findlinge basiert auf einer sehr einfachen, überzeugenden Grunddisposition zweier längsorientierter Gebäudestrukturen mit einer dazwischen liegenden Erschliessungsterrasse. Die Neubauten stehen in einem sehr direkten, einfachen Bezug zu dieser Terrasse und entwickeln sich weitgehend autonom von der insgesamt komplexen Hanglage.

Ein schmaler dreigeschossiger Riegel gewährleistet einen guten Lärmschutz für die Zugangs- und Begegnungsebene, welche sich zwischen diesem und den talseitig angeordneten Punktbauten aufspannt. Die Durchlässigkeit zur bestehenden Überbauung wird geschaffen und eine Weitsicht über das Sihltal gewährleistet. Die ein Geschoss niedrigeren Punktbauten liegen wie Findlinge im Gelände und bilden eine sanfte Grenze zwischen gestaltetem Raum und gewachsenem Terrain. Durch die zurückversetzte Anordnung der Tiefgarage erscheint das talseitige Terrain als frei gestalteter Grünbereich ohne unterirdische Gebäude. Nachvollziehbar ist der Vorschlag das Terrain wieder in eine selbstverständlich natürliche Form zurückzuführen und die vormals ausgeführte Abgrabung auszugleichen, obwohl dies nicht den baurechtlichen Vorgaben entspricht.

Im südöstlichen Arealteil werden baurechtlich nicht zulässige, übermässige Abgrabungen zur Freilegung von Wohnräumen vorgenommen. Sie sind in dieser Form voraussichtlich nicht bewilligungsfähig und müssen überprüft werden (s. Empfehlungen).



Visualisierung "Boulevard"

Die Gebäude reagieren mit ihrer Form und Gestaltung differenziert auf die Umgebung und sich gegenseitig. Durch die Bewegung der Fassade des Riegels und der Asymmetrie der polygonalen Findlinge entsteht kein direktes Gegenüber der Gebäude und es werden interessante Durchblicke geschaffen.

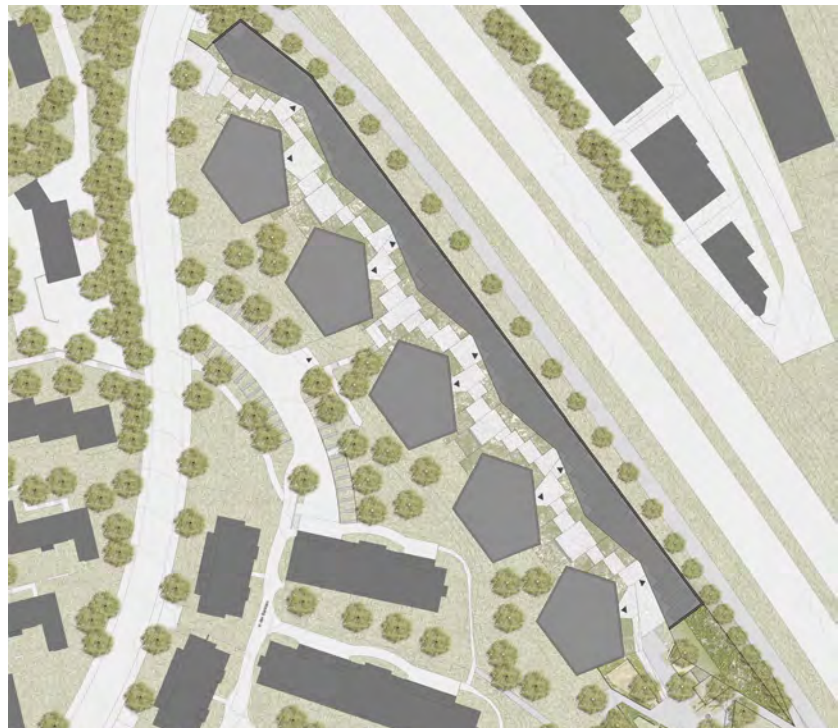
Die städtebauliche Setzung schafft einen grosszügigen zusammenhängenden Siedlungsraum mit viel Aufenthaltsqualität und schöner Aussicht.

Kontrovers wird die Repetition der aufgereihten Findlinge, der gleichförmigen Aufweitung des Erschliessungs- und Aufenthaltsraums sowie der Nutzung als monoton versus effizient und klar diskutiert.

Zur Autobahn zeigt sich der Riegel mit einer beständigen Eternitfassade mit kleinen Öffnungen eher geschlossen, während er sich zum Zwischenraum mit einer wohnlichen Holzfassade und grosszügigen französischen Fenstern öffnet. Die Fassade der Punktbauten greift die Eternitfassade wieder auf und bildet einen Kontrast zur hölzernen Südfassade des Riegels. Die Verfasser schlagen eine Mischbauweise mit Holz und Beton vor.



Schwarzplan



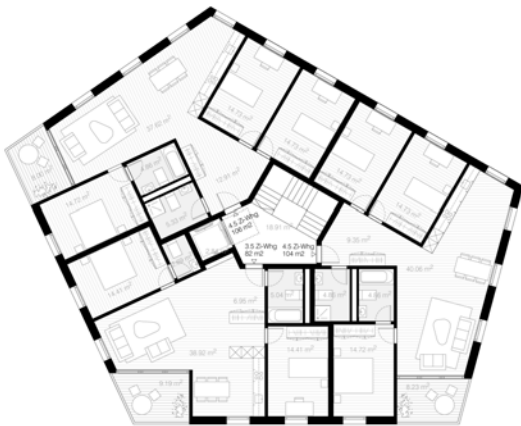
Situation mit Dachaufsicht

Qualität und Funktionalität der Wohnungen

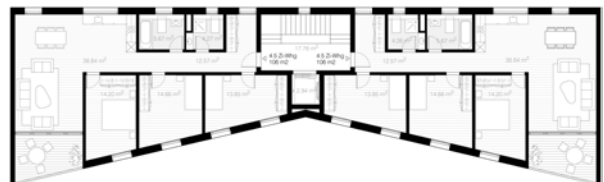
Trotz Lärmbelastung kann dank dem schmalen Riegelbau attraktiver Wohnraum angeboten werden. Treppenhäuser, Entréebereiche und Nasszellen wirken als Lärmpuffer gegen die Autobahn, können aber trotzdem natürlich belichtet werden. Alle Zimmer werden auf die lärmabgewandte, südwestliche Seite orientiert. Küche und Wohnbereich sind beidseitig ausgerichtet, werden aber nur südwestlich gelüftet. Gekonnt werden die Wohnräume mit vorgelagerter Loggia so angeordnet, dass sie von einer uneingeschränkten Fernsicht zwischen den Punktbauten hindurch profitieren.

Die Punktbauten sind als Dreispänner organisiert. Es entstehen spannungsvolle Eingangs- und Wohnbereiche, welche trotzdem gut zониert und möblierbar sind. Die Zimmer und Nasszellen bilden gut proportionierte, orthogonale Einheiten. Die Wohnungen sind zwei- bzw. dreiseitig orientiert, wobei eine Wohnung je Geschoss nur nordost-nordwestorientiert ist. Durch ein leichtes Abdrehen der Findlinge könnten auch diese Wohnungen besser von der attraktiven Aussichtslage profitieren.

Als natürliche Schutzzone sind Pflanzbeete vor den Wohnräumen und Zimmern entlang der Erschliessungsachse vorgesehen. Welche Bepflanzung zum Einsatz kommen soll und wie tief der Abstand sein soll oder ob allenfalls Hochparterres einzuführen sind um vor Einblicken zu schützen, müsste geprüft werden.



Grundrissbeispiele Wohnungen



Erschliessung

Entlang dem grosszügigen Siedlungsraum von der Kilchbergstrasse bis zum Spielbereich und Wäldchen am südlichen Ende des Grundstückes sind Hauszugänge angeordnet und bilden eine klare Adresse. Vermisst wird eine Akzentuierung des Siedlungseingangs an der Kilchbergstrasse. Einerseits wird der geplante Gemeinschaftsraum als Abschluss und in direkter Beziehung zum Spielbereich verstanden, jedoch wäre diese oder eine ebenfalls gemeinschaftliche oder publikumsattraktivere Nutzung am Eingang zur Siedlung sowie eine Differenzierung der Nutzung erdgeschossig entlang des Boulevards wünschenswert.

Mit der Ausgestaltung des Weges durch unterschiedlich grosse und versetzte Betonplatten lassen sich engere Durchgänge

oder weitere Begegnungsorte formulieren. Hauseingänge liegen sich gegenüber und bilden so eine natürliche Verdichtung der Aktivität.

Die Erschliessung der Treppenhäuser erfolgt jeweils über einen angemessenen gedeckten Eingangsbereich mit Briefkastenanlage. Ein Raum für Kinderwagen oder Kleinkinderspielgeräte wird beim Eingang nicht vorgesehen.

Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt auf dem Niveau der heute bereits bestehenden Parkplätze und liegt somit deutlich tiefer als das unterste Wohngeschoss. Somit kann die Lärmbelastung verringert werden.

Der Projektvorschlag hebt zugunsten einer besseren Umgebungsgestaltung gegenüber der Genossenschaftssiedlung mehr bestehende Parkplätze auf als zulässig. Zulasten eines qualitätvollen nachbarschaftlichen Aussenraums könnte eine offene Einstellhalle gemäss Gestaltungsplan geplant werden ohne das Projekt zu gefährden.

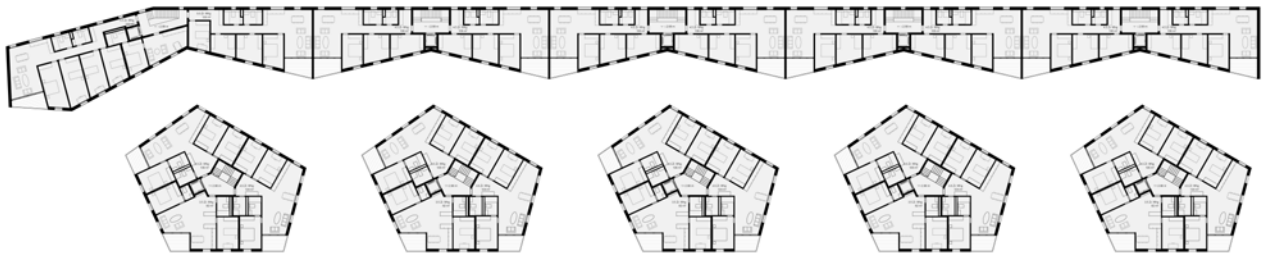
Freiraum

Durch die spannende Setzung der polygonalen Bauten entsteht im Innern ein attraktiver Boulevard, von dem aus die Wohnungen erschlossen werden. Hier trifft man sich beim Nachhause kommen, hier können Kleinkinder unbeschwert spielen, über diese Achse gelangen grössere Kinder gefahrlos zum liebevoll gestalteten Spiel- und Pflanzbereich im Osten. Einzig der Reitweg mitten durch das Spielplatzgelände dürfte problematisch sein, er sollte randlich daran vorbeigeführt werden. Die Dachlandschaft der Findlinge bleibt wohltuend leer von Aufbauten und bildet mit einer adäquaten Dachbegrünung einen ruhigen Vordergrund.

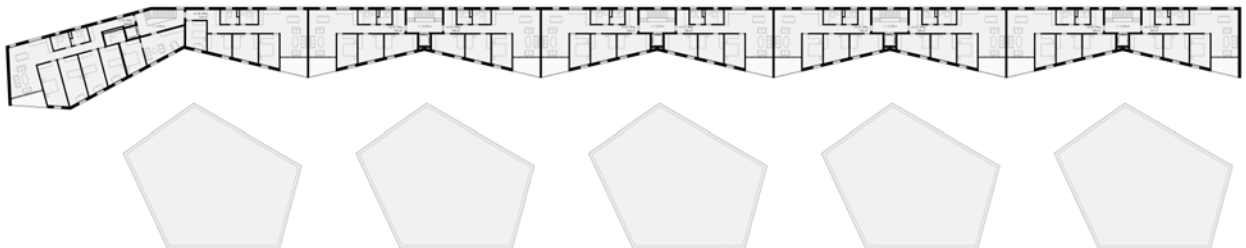
Der schlichte Gestaltungsvorschlag mit grossen Betonplatten, die je nach Grösse Aufenthalts- und Durchgangsorte markieren und ein schöner Raumfluss mit engeren Stellen und Aufweitungen mit Sichtbeziehungen in die Landschaft, lassen einen stimmigen zentralen Freiraum entstehen. Die Visualisierung zeigt eine ansprechende Bepflanzung mit Ziergräsern und Blütensträuchern vor den Wohnräumen und Zimmern entlang der Erschliessungsachse, hierbei ist auf eine gute Schutzwirkung auch im Winter zu achten. Die Veloabstellplätze bei den Findlingen verstellen teilweise die Eingänge und sind zu überprüfen. Im östlichen Teil sollte die Einpassung in das Gelände optimiert werden, um die hohen Abtragungen zu vermeiden. Auch die Eingangssituation bei der Kilchbergstrasse ist topografisch noch nicht präzise gelöst. Ein dem natürlichen Terrain nachmodulierter Hang mit lichtem Baumbestand leitet zur bestehenden Genossenschaftssiedlung über. Durch die polygonalen Findlinge entstehen auch hier engere und weitere Raumsituationen, die insgesamt grosszügig und selbstverständlich wirken.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss

Umgang mit der Lärmsituation

Das Projekt Findlinge reagiert gegenüber den Lärmimmissionen der Autobahn mit einem dreigeschossigen durchgängigen Gebäuderiegel, dessen autobahnseitige Fassade noch um rund einen Meter erhöht wird. Diese Lärmschutzwand auf dem Dach wird die rückseitigen Belastungen vermutlich zusätzlich reduzieren. Die genaue Pegelminderung ist aufgrund der akustisch schwierigen Verhältnisse jedoch schwer zu berechnen. In Kombination mit der vorgesehenen Photovoltaikanlage ist die Erhöhung des Riegels jedoch durchaus sinnvoll. Die Wohnungen im Riegel sind konsequent lärmabgewandt lüftbar. Dies gilt auch für die seitlichen Fassaden, was den Vorgaben des Wettbewerbs entspricht.

Der schmale Lärmriegel schafft auf der Südseite einen – relativ zur stark lärmbelasteten Lage des Grundstücks – ruhigen Raum für die fünf Punktbauten. Die Pegel der mittleren drei Gebäude liegen klar unter den Grenzwerten. Das südwestliche Haus weist hingegen in den Obergeschossen auf den vom Riegelbau weniger geschützten Fassaden Werte am Grenzwert auf. Sollten genaue Berechnungen hier Überschreitungen ausweisen, so ist mit einer Verlängerung des Riegels oder einer Verschiebung des Gebäudes der seitlichen Schalleinstrahlung der Autobahn auszuweichen.

Der Problembereich dieses Projekts liegt im Nordwesten. Hier wurde zu wenig auf die Schalleinwirkungen der Kilchbergstrasse reagiert. Die hohen Belastungen dieser steilen Gemeindestrasse führen zu Grenzwertüberschreitungen von bis zu drei Dezibel am Nordende des Riegels und beim ersten Findling. Beim Riegelbau bietet sich eine Abkröpfung nach Süden anstatt nach Norden als Lösung an, womit der Schalleinfallswinkel der Kilchbergstrasse reduziert würde. Beim Findling ist mit einer anderen Grundrissanordnung zu reagieren, bei der die Lüftungsfenster aber auch die Loggien besser geschützt sind. Ebenfalls könnte der Pegel an den relevanten Lüftungsfenstern mit einer Abdrehung des Gebäudes reduziert werden. Damit würde als Nebeneffekt auch die repetitive Anordnung der fünf Findlinge etwas entschärft. Eine weitere Option wäre mit weniger lärmempfindlichen Nutzungen (z.B. Büro, Praxen, Läden, Gemeinschaftsräume) auf die Lärmsituation zu reagieren. Hier gelten höhere Grenzwerte oder eine kontrollierte Lüftung ist als Massnahme zulässig.

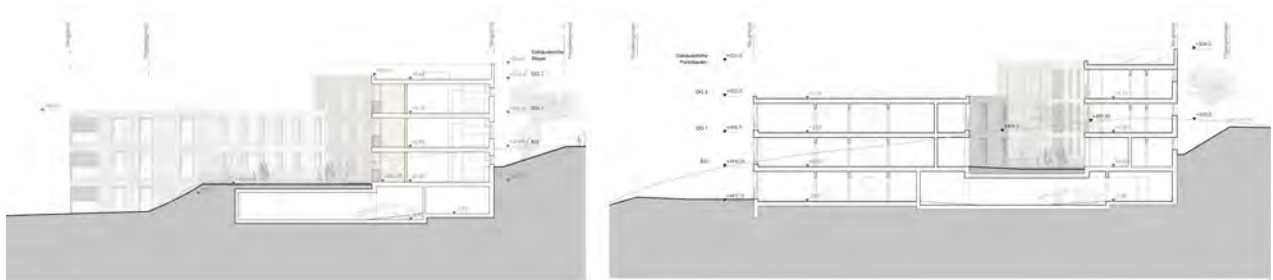
Energie / Nachhaltigkeit

Das Projekt ist relativ kompakt organisiert, wobei der Langbau mit geringer Gebäudetiefe weniger, die Punktbauten dafür sehr kompakt sind. Die Trennung zwischen beheizten und unbeheizten Räumen ist klar gelöst. Das Projekt bietet einen sinnvollen Fensteranteil mit klarer Orientierung primär nach Südosten, resp. geschlossenen Fassaden gegen die Autobahn.

Das vorgeschlagene Konzept für die Wärmeversorgung mit Erdsonden-Wärmepumpe und Solarnutzungen überzeugt, genauso wie der Nachweis betreffend SIA Effizienzpfad Energie.

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt zeigt tiefe Flächenkosten (CHF/m² HNF), welche aus der bescheidenen und repetitiven Verwendung von erprobten und einfachen Bauteilen und Elementen resultieren. Der Ertragsüberschuss (CHF/A) und die Wirtschaftlichkeit, wie auch die Betriebs- und Unterhaltskosten decken sich weitgehend mit dem vorgegebenen Richtprojekt und sind im Quervergleich herausragend. Lediglich die Verwendung der Holzfassade unterbricht die ansonsten konsequente und optimierte Haltung.



Querschnitte



Ansicht Fassade Punktbauten

Gesamtwürdigung

Das Projekt setzt sich mit einem stimmigen Konzept mit dem Ort auseinander und schreibt diesen in spannungsvoller aber unaufgeregter Weise fort. Die Siedlungsqualität zeichnet sich durch eine gute Adressbildung und attraktive Begegnungs- und Aufenthaltsorte aus. Das Konzept könnte auf der Ebene der Siedlungsqualität zusätzlich gewinnen, wenn die Individualität und Differenzierung die Repetition bereichern könnte. Die Wohnungen bieten gut proportionierte Räume und spannende Raum- und Aussenraumbeziehungen.

3. Rang

Bauträger
Mitarbeit

Architektur
Mitarbeit

Landschaftsarchitektur
Mitarbeit

Kostenplanung
Mitarbeit

Bauphysik
Mitarbeit

Bauingenieurwesen
Mitarbeit

Sicht von Nordwesten

4.2 GOLDFINGER

Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Zürich
Charles Stettler, Snezana Blickenstorfer, Markus Bleiker

Kaufmann & Partner AG, Kempraten - Jona
Niklaus Schönenberger, Nadine Dobler, Urs Geiger

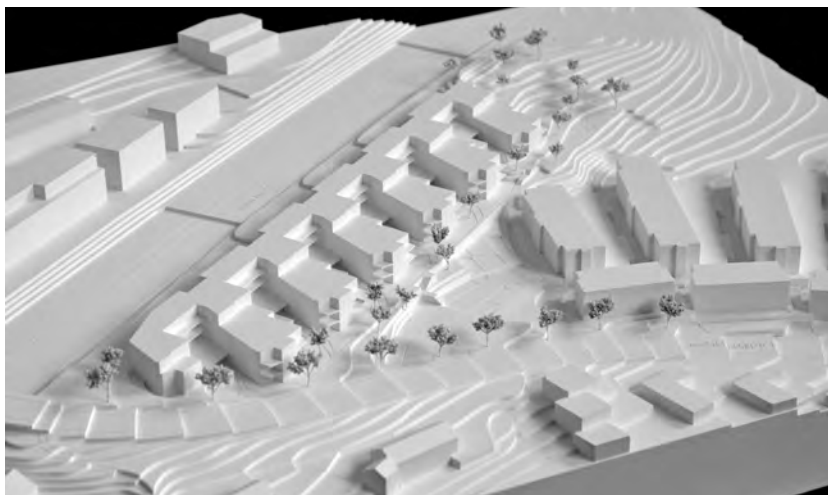
Schelhorn, Frankfurt am Main (D)
Corinne Iffert, Dirk Schelhorn

Allco AG, Lachen
Céline Saladin, Stefan Galliker, Alexis Joannou

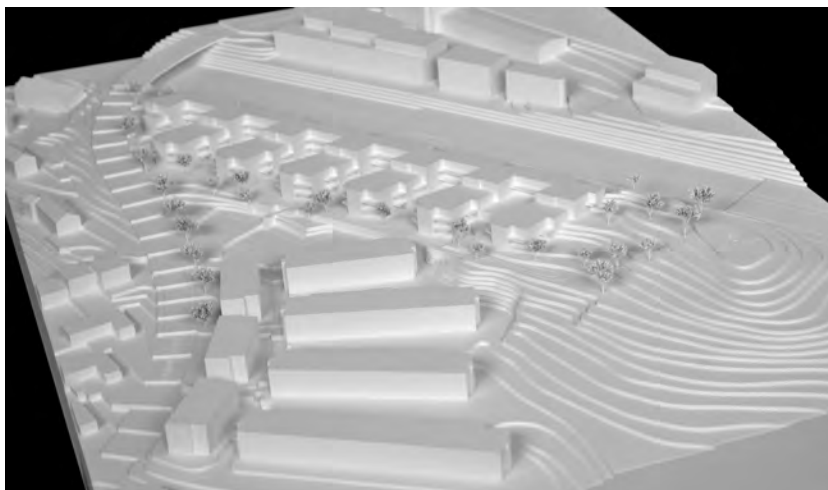
Kuster + Partner AG, Lachen
Marco Kuster

Zehnder & Kälin ag, Winterthur
Thomas Kälin, Marcel Brügger

wlw Bauingenieure AG, Zürich
Martin Kündig



Sicht von Süden



Städtebaulicher Ansatz, Einbindung in die Nachbar- schaft, Architektur und Materialisierung

Das Projekt Goldfinger ist ein sorgfältig entwickelter, feingliederter und stimmungsvoller Vorschlag für eine Wohnüberbauung an einem ursprünglich privilegiert orientierten, heute durch die Verkehrsinfrastruktur schwer belasteten, eher unwirtlichen Ort. Es gelingt den Verfassern, mit einer räumlich differenzierten, charmant materialisierten baulichen Struktur ein freundliches Wohnambiente zu formulieren. Die Wohnungen sind aus der jeweiligen Lage innerhalb der kammartigen und terrassenartig gestaffelten Bebauungsstruktur heraus entwickelt und räumlich sehr vielfältig angelegt. Die Grundstruktur besteht aus einem durchlaufenden, den primären Lärmschutz sichernden Längsbaukörper mit zweiseitig orientierten Wohnungen. Im Dachgeschoss finden sich attikaartige Wohnungen. Fingerartige, gegliederte, in Nordsüdposition abgedrehte Baukörper enthalten einseitig, über Eck und durchgehend orientierte Wohnungen.

In attraktiv illustrierter Art und Weise werden alle Wohnungen um die räumlich schön inszenierten dreiseitig umfassten Hofbereiche gruppiert. Daraus ergeben sich Fragen der gegenseitigen Einsicht und Beeinträchtigung. Es wurde kontrovers diskutiert, ob die sehr dicht und teilweise über Eck angeordneten Wohnungen mit ihren nahe beieinanderliegenden privaten Aussenräumen zulässig sind. Einerseits ergeben sich durch die – vermutlich beabsichtigte – Nähe nachbarschaftliche Qualitäten, andererseits setzt diese Nähe eine Bereitschaft unter den Nachbarn zu einer erhöhten sozialen Kontrolle und kommunikativem Zusammenwohnen voraus. Ob diese Perspektive mit dem Zielpublikum übereinstimmt, wurde aufgrund der vorstädtischen Lage mit Fragezeichen versehen. Andererseits würde sich sicher ein Publikum von jüngeren Familien mit Kindern finden, das diese Qualitäten ausserordentlich schätzt. Nicht nachgewiesen ist die denkbare oder notwendige Abschirmung der privaten Aussenräume auf der "Terrassenebene" im ersten Obergeschoss. Teilweise fehlen bei den Wohnungen überdeckte private Aussenräume.

Der Zugang erfolgt von der Talseite her über eine interessant inszenierte, insgesamt eher etwas umständliche Raumsequenz. Die bergseitige Peripherie der Überbauung Richtung Autobahn ist als kubisch gegliederter, geschlossen wirkender Rücken ausformuliert. Obwohl die Treppenhäuser von der Nordseite her erreichbar gemacht werden könnten, wird auf eine sekundäre Anknüpfung an den dortigen Flurweg verzichtet. Der Verzicht auf eine Anbindung am lärmbelasteten Rand ist konsequent und wohltuend. Die Gebäudeeinschnitte erlauben seitliche Ausblicke aus den jeweiligen Koch-/Essbereichen auf die Nationalstrasse.

Die Fassadenmaterialisierung ist ein prägendes Element und wirkt sehr stimmungsvoll. Die Kombination von hinterlüfteten Fassadenteilen als Leichtkonstruktion und nahtlos eingesetzten, massiv gemauerten, durchbrochenen Elementen ist vermutlich technisch äusserst anspruchsvoll und aufwendig. Sollte es sich nicht um ein bewährtes, technisch ausgereiftes System handeln, müsste das Konzept unter Aufrechterhaltung der wesentlichen gestalterischen Qualitäten vermutlich überprüft werden.



Situation mit Dachaufsicht



Visualisierung „Boulevard“

Qualität und Funktionalität der Wohnungen

Die Wohnungen basieren auf einem Konzept räumlich fließend organisierter Raumkonfigurationen. Sie werden auf der Grundlage einer unterschiedlich ausgelegten Raumfolge aus Eingang / Koch-/Essbereich und Wohnbereich aufgebaut. Dadurch ergeben sich vielfältige, aus der jeweiligen Lage im Gebäude heraus entwickelte Wohnungen mit unterschiedlicher und klarer räumlicher Identität. Bei detaillierter Betrachtung weisen die meisten Wohnungen allerdings einige Mängel auf. Räumlich nicht verständlich sind z.B. die nach Westen orientierten 4.5-Zimmerwohnungen, in denen einem in der Tiefe liegenden Wohnbereich drei nur durch einen Korridor erschlossene Individualräume gegen Westen vorgelagert werden. Die nach Westen und Norden orientierten 3.5-Zimmerwohnungen im EG bis ins zweite OG weisen neben einem Nordzimmer einen vom privaten Aussenraum weit entfernten, nur nach Norden orientierten Koch-/Essbereich auf. Die in der Eckpartie der Innenhöfe durchgängig organisierten 3.5-Zimmerwohnungen, die von der Besonnung her benachteiligt sind, weisen unverständlicherweise auf der Bergseite keine Öffnungen in die Gebäudeeinschnitte auf. Diese Mängel müssten überarbeitet werden. Für einzelne Wohnungen auf der Südostseite und der Nordseite müsste die Lösung aus Lärm-schutzgründen überprüft werden.

Visualisierung Wohnung



Erschliessung

Die dezidierte Ausrichtung der Fussgängererschliessung und der Gebäudezugänge auf die talseitige Orientierungsseite der Wohnungen gibt der Überbauung eine eindeutige Adresse und verklammert die neue Bebauung mit den benachbarten Bauten der Baugenossenschaften. Die Längerschliessung auf der Tal-seite ist einerseits identitätsstiftend, indem sie alle Wohnungen an einer Erschliessungsachse anbindet. Andererseits stellen sich auch Fragen der Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnungen im Erdgeschoss. Dieser Aspekt wird unterschiedlich und teilweise kritisch beurteilt. Dies gilt insbesondere für die unmittelbar angrenzenden Individualräume links und rechts des Gebäudezugangs. Nicht nachvollziehbar ist der fehlende direkte Anschluss der Längerschliessung an die Kilchbergstrasse.

Der bau- und nachbarrechtlich komplexe Übergangsbereich mit einer komplizierten Freitreppe und der Sockelpartie nahe der bestehenden talseitigen Überbauung ist nicht wirklich überzeugend. Die unterirdische Parkierung ist im Vergleich grosszügig bemessen und umfasst neben Ersatzparkplätzen für die aufgehobenen Parkplätze der bestehenden Siedlung auch die Besucherparkplätze der Neubauten. Der im Gestaltungsplan vorgesehene Baubereich für die Tiefgarage wird in Anspruch genommen. Trotzdem ist der Anschluss zur bestehenden genossenschaftlichen Bebauung im Detail zu überprüfen. Die Anlieferung für Umzugsfahrzeuge müsste genauer studiert werden.

Freiraum

Während die Einbettung in die Topografie durch die Staffelung und Gliederung auf den ersten Blick recht gut gelingt, resultiert das Konzept in einem sehr grossen Fussabdruck und lässt kaum unbebauten bzw. nicht unterkellerten Boden zurück. Zur Kilchbergstrasse entstehen teilweise sehr steile Böschungen. Die dort angeordnete tiefer liegende Aufenthaltszone und die anschliessenden Balkone/Terrassen sind beispielsweise nicht nachvollziehbar. Eine direkte fussläufige Anbindung an die Strasse zum Dorfzentrum Kilchberg fehlt, um zu den Eingängen zu kommen muss der Umweg über die Parkplätze „In der Bänklen“ in Kauf genommen werden. Die Zugangswege sind mit meist rund 1 bis 1.40 m zu schmal und kompliziert angelegt. Der angedeutete Spielbereich im Osten ist nicht ausgearbeitet und vermag insbesondere bei den Wegsteigungen nicht zu überzeugen.

Durch die ausladende Kammstruktur wird der Freiraum recht kleinteilig strukturiert und lässt an der in der Visualisierung suggerierten Offenheit und Grosszügigkeit zweifeln. Die südexponierten Höfe sind eher eng, Sichtbeziehungen bestehen zwischen verschiedenen Wohnungen und über Eck. Da die Höfe zudem direkt auf der Tiefgarage liegen, dürften abschirmende Baumpflanzungen – wie in der Visualisierung angedeutet – aufwendig und nicht unbedingt realistisch sein. Ein eigentlicher Siedlungsmittelpunkt fehlt. Der Abstand zur bestehenden Genossenschaftssiedlung ist zu gering, der Abschluss mit einer über 3 m hohen Stützmauer dürfte zusätzlich beengend wirken.

Insgesamt entsteht der Eindruck, dass das architektonische Konzept ohne Berücksichtigung der daraus entstehenden ausseräumlichen Konsequenz entstanden ist.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss Attikageschoss

Umgang mit der Lärmsituation

Das Projekt GOLDFINGER reagiert gegenüber den Lärmimmissionen der Autobahn mit einem dreigeschossigen Gebäuderiegel, welcher lärmabgewandt sechs "Finger" enthält, die jeweils ein Geschoss tiefer sind als der Riegel selber. Lärmzugewandt sind keine Lüftungsfenster angeordnet, aber am Südostende des Riegels bestehen seitlich Fenster – teilweise über Balkone belüftet und damit nur leicht abgewandt – bei denen die Grenzwerte wohl überschritten sind.

Bei der Beurteilung wurde die zusätzliche Belastung durch die Kilchbergstrasse ausser Acht gelassen, was im nordwestlichen Bereich auch autobahnabgewandt zu Problemen führt. Kritisch sind zudem die in westlicher Richtung auf den Fingern verlaufenden, ca. 7.5 m langen Fortsätze des Riegels, da dieses Geschoss lärmexponierter ist als der Finger selber und hier an den Seitenfassaden überschrittene Grenzwerte vorliegen.

Energie / Nachhaltigkeit

Das Projekt ist relativ komplex und wenig kompakt aufgebaut, insbesondere im Schnitt wo beheizte Räume nicht übereinander liegen. Auch der Wärmedämm-Perimeter, resp. die Trennung in beheizte und nicht beheizte Bereiche im Erdgeschoss ist nicht klar zu bestimmen. Das Projekt bietet einen sinnvollen Fensteranteil mit klarer Orientierung primär zu Garten und Tal, resp. geschlossenen Fassaden gegen die Autobahn. Die Tiefgarage liegt nirgends bündig unter den Baukörpern und geniert dadurch grösseren baulichen und Materialaufwand.

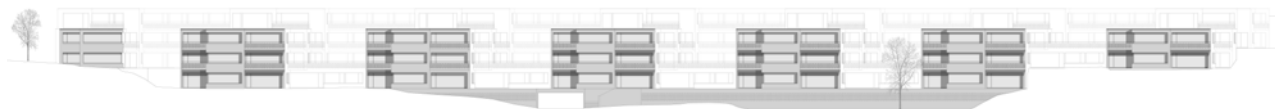
Es werden keine Aussagen zu Wärmeversorgung, Lüftung, Solarnutzung, Systemtrennung und Nachhaltigkeit gemacht.

Wirtschaftlichkeit

Die im Quervergleich und gegenüber dem Richtprojekt stark höheren Flächenkosten (CHF/m² HNF) widerspiegeln die Auswahl der aufwendigen Kubatur und Abwicklung, aber auch der tendenziell teuren Fassade. Die Wirtschaftlichkeit wie auch die Betriebs- und Unterhaltskosten liegen in der Folge weit über dem Richtprojekt und den anderen Projekten. Der sehr tiefe Ertragsüberschuss (CHF/A) lässt eine Projektrealisierung ohne Kosteneinsparungen und Leistungsreduktionen oder/und die langfristige Einhaltung der tiefen Mietzinse unwirklich erscheinen.



Querschnitte



Ansicht Westfassade

Gesamtwürdigung

Beim Projekt Goldfinger handelt es sich um ein virtuos vorgetragenes, schönes Konzept, das in mehreren Teilen in Grenzbereichen agiert. Der sehr differenzierte Gesamteindruck wirft die Frage auf, ob durch eine sorgfältige Straffung einzelner Aspekte die Angemessenheit für die Aufgabenstellung und das wirtschaftliche Risiko optimiert werden könnten. Die Lösung der meisten Wohnungen müsste wesentlich verbessert und überarbeitet werden.

3. Rang

Bauträger

Architektur
Mitarbeit

Landschaftsarchitektur

Kostenplanung

Energie

Lärm

Sicht von Nordwesten

4.3 TRIPP TRAPP

BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich,
Real Estate Management, Zürich

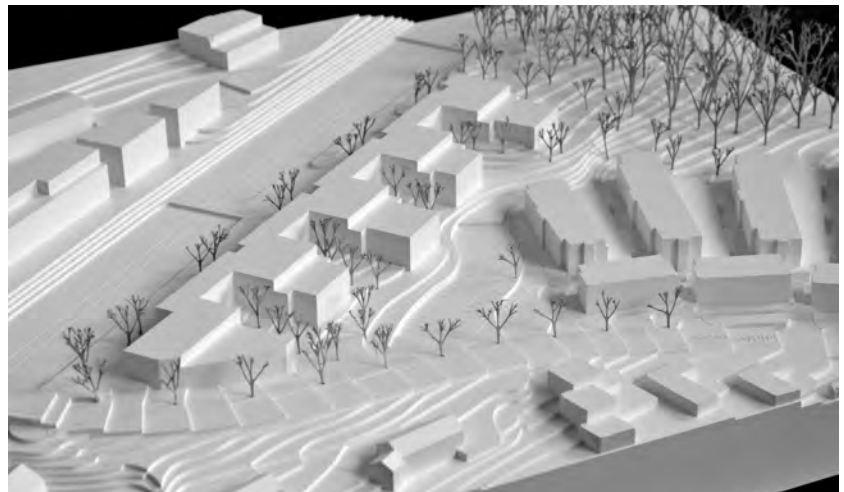
Bob Gysin + Partner BGP, Zürich
Bob Gysin, Marco Giuliani, Franz Aeschbach, Norman Prinz, Philippe Steiner

4d AG Landschaftsarchitekten BSLA, Bern

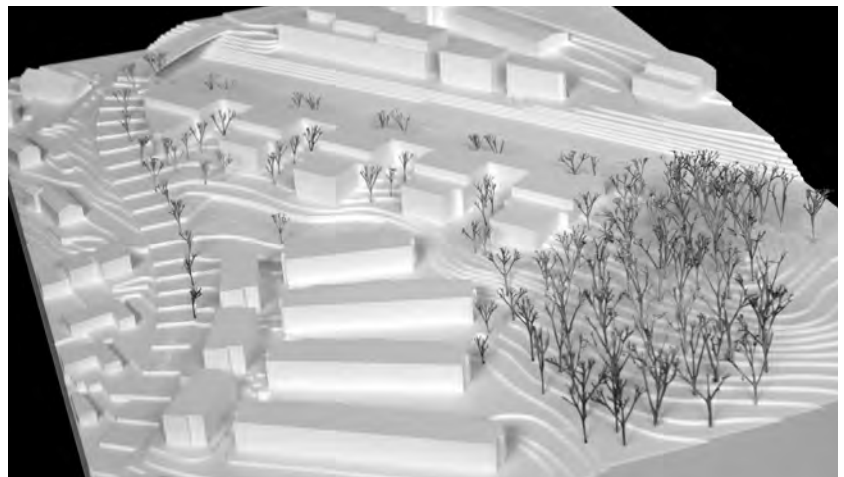
Meier + Steinauer Partner AG, Zürich

EK Energiekonzepte AG, Zürich

4b Akustik GmbH, Pfäffikon/Jona



Sicht von Süden



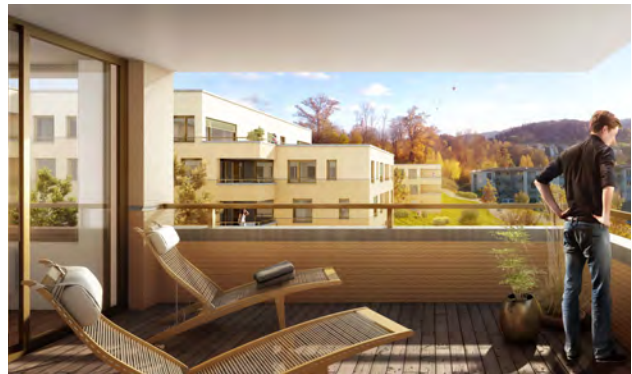
Städtebaulicher Ansatz,
Einbindung in die Nachbar-
schaft, Architektur und
Materialisierung

Mit einer lockeren kammartigen Überbauung versuchen die Projektverfassenden auf die drei Parameter Topografie, Lärm und Aussicht zu reagieren. Der Gebäudekomplex besteht aus einem lärmschützenden Rückgrat auf der oberen Hangkante und fünf kammartigen Anbauten. An der Kilchbergstrasse wird ein markanter Kopfbau platziert, der den Auftakt zu einer differenzierten Kammtypologie bildet. Sie besteht aus Gebäudeeinheiten unterschiedlicher Längen, mit denen geschickt auf die Situation und Nähe der Nachbarbauten im Süden reagiert wird. Die volumetrische Ausbildung dieser Gebäudeteile berücksichtigt mit ihrer Staffelung im Schnitt die Topografie des abfallenden Terrains. Und im Grundriss wird mit der Ausrichtung der Kammbauten eine optimale Belichtung und Aussicht aller Wohneinheiten sichergestellt. Zwischen den Kammbauten werden vier grosszügige Frei- und Grünräume aufgespannt, die mit einer unterschiedlichen Vegetation eigene Hofidentitäten zulassen. Leider bleiben deren Zuordnung, Zugänglichkeit und damit Benutzbarkeit – gemeinschaftlich oder individuell – offen.

Das gut gegliederte und optimierte Gebäudevolumen soll in Massivbauweise mit verputzter Aussendämmung erstellt werden. Die Fassaden- und Detailgestaltung wird sehr einfach gehalten, um dem Anspruch an einen kostengünstigen Wohnungsbau gerecht zu werden. So wird ausschliesslich eine farbliche Akzentuierung der einzelnen Geschosse vorgeschlagen.



Situation mit Dachaufsicht



Visualisierung Aussenraum

Qualität und Funktionalität der Wohnungen

Das drei- bis viergeschossige, kompakte Gebäudevolumen beinhaltet 73 Wohneinheiten, einen Gemeinschaftsbereich und die erforderlichen Nebenräume. Sie werden über fünf grosszügige und gut belichtete Treppenhäuser vertikal erschlossen. Dank ihrer optimalen Anordnung im Schnittpunkt von Rückgrat und Kamm erschliessen sie pro Geschoss je vier bis sechs Wohneinheiten. Die Geschosswohnungstypen unterscheiden sich in Lage, Grösse und innerer Organisation. Im durchgängigen lärmschützenden Gebäudeteil werden mehrheitlich 4.5-Zimmerwohnungen angeboten. Sie erhalten einen grosszügigen, zweiseitig belichteten Wohn-Essbereich mit attraktiver Loggia sowie einen separaten Schlafbereich. In den fünf Kammbauten werden Wohneinheiten von 2.5- bis 5.5 Zimmern mit unterschiedlich guter Orientierung vorgeschlagen. Ihnen gemeinsam ist eine nicht abschliessend definierte Zuteilung von Wohn-, Ess- und Schlafräumen. In einigen Wohnungen sind die Betriebsabläufe schlecht organisiert. So liegt der Sanitärbereich teilweise direkt am Wohnungseingang und/oder am Wohnraum, während einige Schlafräume ausschliesslich über zentrale Wohnzonen erschlossen werden. Die Projektverfassenden weisen jedoch darauf hin, dass dank statisch und haustechnisch optimiertem System eine grosse Flexibilität in der Wohnungseinteilung ermöglicht wird. Durch die vertikale Staffelung des Gebäudekomplexes werden zehn Attika-Kleinwohnungen angeboten. Sie können zu fünf grösseren Wohnungen zusammengeschlossen werden. Leider sind die dazugehörigen Terrassenbereiche nicht gedeckt, was ihre Benutzbarkeit einschränkt.

Die fünf Kammbauten enthalten je ein Sockelgeschoss. Die Sockelnutzungen – Nebenräume und Wohneinheiten – sind unattraktiv und verhindern einen direkten südwestlichen Zugang zu den Treppenanlagen. In Lage und Grösse attraktiv ist der Gemeinschaftsbereich, jedoch nicht für alle Bewohnerinnen und Bewohner gleich gut zugänglich.



Grundrissbeispiele Wohnungen

Erschliessung

Die Fussgänger erreichen die Wohnanlage über einen neu gestalteten Weg im Nordosten – entlang des geschlossenen Rückgrats der Anlage und der lärmbeeinträchtigenden Autobahn! Der Zugangsbereich wird einerseits mit attraktiven Vegetationselementen und einem Retentionsbereich begleitet. Andererseits markieren die Rücksprünge in der geschlossenen Gebäudefront die fünf Hauseingänge, was aus Sicht der Entwerfenden zur Adress- und Hausgemeinschaftsbildung beitragen soll. Die Wahl dieser Haupteerschliessung ausschliesslich von Seite der Autobahn her ist nicht nachvollziehbar und überzeugt die Jury nicht, weil sie – rückseitig gelegen – schlecht kontrollier- und einsehbar, lärmbeeinträchtigt und damit sicherheitsgefährdet sein könnte. Entlang den südwestlichen Kammköpfen und der Nachbarsiedlung wird ein heckenbegleiteter öffentlicher Weg in die Hangsituation eingewoben, der leider ausschliesslich einen Gemeinschaftsraum mit Aussenbereich im Sockel erschliesst. Ein direkter Zugang aus den Treppenhäusern zu den Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen fehlt – dadurch müssen etwa Kleinkinder um die ganze Siedlung wandern, um zu den Spielbereichen zu gelangen. Zudem wird es für die Bewohnenden schwierig, sich den südseitigen grundsätzlich öffentlichen Freiraum anzueignen.

Die MIV-Erschliessung wird über den südwestlich gelegenen, mit der Nachbarsiedlung gemeinsam genutzten offenen Parkierungsbereich geführt. Die knapp dimensionierte Tiefgarage für die Parkplätze der Bewohnenden (inkl. Kompensation Parkplätze Nachbarschaft) liegt in einem separaten Untergeschoss, das die Wohneinheiten über die fünf Treppenhäuser direkt erschliesst.

Freiraum

Topografisch passt sich der Kamm recht gut in die Landschaft ein, so dass nur wenig Abgrabungen in Kauf genommen werden müssen. Die Abtrepfung bewirkt ruhigere, gegen Süden offene Hofsituationen. Die vorgeschlagene Bepflanzung wirkt an diesem Ort allerdings zu exotisch, man muss sich mindestens im Umfeld in unmittelbarer Nähe des Waldfragmentes einheimische Baumarten wünschen. Zudem widerspricht sie der propagierten ökologischen Nachhaltigkeit mit (Zitat) "Naturbelassenen Freiflächen mit einheimischen Gewächsen".



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Sockelgeschoss

Umgang mit der Lärmsituation

Das Projekt TRIPP TRAPP reagiert gegenüber den Lärmimmissionen der Autobahn mit einem dreigeschossigen Gebäuderiegel, welcher lärmabgewandt fünf Finger enthält, die jeweils ein Geschoss tiefer sind als der Riegel selber. Lärmzugewandt sind keine Lüftungsfenster angeordnet, aber an den Enden des Riegels sind seitlich Fenster angeordnet – teilweise über Balkone und/oder Loggien belüftet und damit nur leicht abgewandt – bei denen die Grenzwerte wohl überschritten sind.

Bei der Beurteilung wurde die zusätzliche Belastung durch die Kilchbergstrasse ausser Acht gelassen, was im nordwestlichen Bereich des Bauvorhabens auch autobahnabgewandt zu zusätzlichen Problemen führt. Kritisch sind zudem die in westlicher Richtung auf den Fingern verlaufenden, ca. 11 m langen Fortsätze des Riegels, da dieses Geschoss lärmexponierter ist als der Finger selber und hier an den Seitenfassaden überschrittene Grenzwerte vorliegen.

Energie / Nachhaltigkeit

Das Projekt ist kompakt aufgebaut, sowohl im Grundriss als auch im Schnitt. Der Fensteranteil ist sinnvoll gewählt, Orientierung und Öffnungen sind jedoch allseits etwa gleich gross. Der Dämmperimeter ist klar gelöst mit der Trennung entlang den Kellerdecken.

Die Vorschläge einer Wärmepumpe mit Photovoltaik-Anlage als auch die Lüftungsanlage mit Erdregister sind plausibel.

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt weist ausserordentlich tiefe Flächenkosten (CHF/m² HNF) aus, welche im Quervergleich herausstechen. Der sich ergebende, gegenüber dem Richtprojekt doppelt so hohe Ertragsüberschuss (CHF/A) generiert in der Folge eine im Kontext der Mitbewerber unvergleichbar hohe Wirtschaftlichkeit.



Querschnitte A und B



Ansicht Süd-West

Gesamtwürdigung

Der Projektvorschlag überzeugt durch eine geschickte Anordnung einer massvollen Gebäudeeinheit mit hoher Flächeneffizienz, optimaler Wirtschaftlichkeit und einem haushälterischen Umgang mit dem Boden. Nicht zu überzeugen vermag die Haupteinschliessung der gesamten Wohnanlage über den lärmbeeinträchtigten und schlecht einsehbaren "Hinterhofbereich" sowie die schlechte Zugänglichkeit der attraktiven südwestlichen Aussenräume mit Gemeinschaftsbereich.

4. Rang

Bauträger

Architektur

Landschaftsarchitektur

Kostenplaner

Visualisierung

Sicht von Nordwesten

4.4 ZIMBAR

Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich

Dachtler Partner Architekten, Zürich

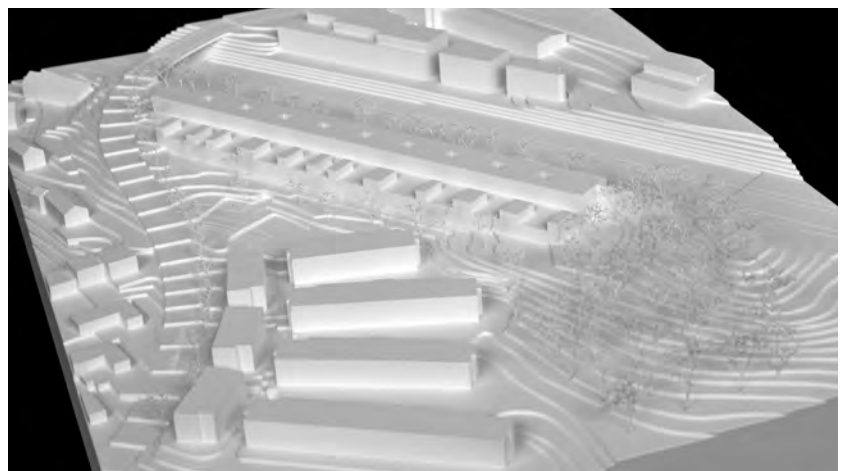
Manoa Landschaftsarchitekten, Meilen

Caretta+Weidmann Baumanagement AG, Zürich

Atelier Brunecky, Zürich



Sicht von Süden



Städtebaulicher Ansatz, Einbindung in die Nachbarschaft, Architektur und Materialisierung

Die Projektverfassenden platzieren einen markanten "Stadtblock" an die exponierte Hangkante von Bänklen Nord-Ost. Der Gesamtbaukörper wird in einen tiefen drei- bis viergeschossigen Hauptbau sowie einen zwei- bis dreigeschossigen Sockelbau gegliedert. Herzstück der Anlage ist die "Rue intérieure", die Haupterschliessungs-, Begegnungs- und Aufenthaltsfunktion übernimmt. Mit diesem zentralen inneren Erschliessungsraum entsteht eine introvertierte Wohnanlage, die wenig mit der Nachbarschaft kooperiert. Der massive Gebäudekomplex erhält mit diesem städtebaulichen Ansatz einen grossen Fussabdruck mit relativ wenig gemeinschaftlich nutzbaren Aussenräumen. Während der Baukörper subtil ins bestehende Terrain eingepasst wird, resultieren aus den Eigenheiten des Konzeptes eine relativ komplizierte Verschachtelung, kaum begrünbare, enge Lichthöfe und teilweise nicht nutzbare Dachflächen.

Vorgeschlagen wird eine aufwendige tragende Holzelement-/Beton-, Misch- und Verbundbauweise. Der Stadtblock soll mit einer geschossweisen gestrichenen Holzfassade belebt und der Sockelbereich südwestseitig verputzt werden. Abgesehen von der Länge und Geschlossenheit des Bauvolumens wirkt die Gesamterscheinung ansprechend und zurückhaltend.



Situation mit Dachaufsicht



Visualisierung

Qualität und Funktionalität der Wohnungen

Die Projektverfassenden verzichten beim durchgehenden Baukörper sowohl auf der nordöstlichen "Lärmseite" als auch auf der Hauptorientierungsseite im Südwesten auf eine Gliederung. Einziges volumetrisches Spiel sind die zwölf kleinen, auf dem Sockel locker angeordneten eingeschossige Aufbauten.

Der Gesamtbaukörper beinhaltet neben den üblichen Nebenräumen 68 Wohneinheiten. Im Hauptbaukörper werden im ersten und zweiten Obergeschoss 40 Geschosswohnungen mit 3.5 resp. 4.5 Zimmern angeordnet. Je zwei Wohneinheiten werden über ein belichtetes Treppenhaus mit Notausgang in den rückwärtigen Aussenraum und Hauptzugang über die innere Erschliessungsachse erschlossen. Es handelt sich um kompakte nordost-südwestorientierte Einheiten mit durchgehenden, zentralen Wohn-Essbereichen. Damit werden interne Raumerschliessungen minimiert. Sämtliche Sanitärräume liegen konzentriert und optimiert im zentralen Gebäudeinnenbereich. Die Schlafräume sind einerseits auf der Hauptorientierungs- und Aussichtsseite angeordnet. Andererseits belichtet über die lärmbelastete Nordostseite und belüftet über neun Atrien. Diese Massnahme überzeugt nicht, werden doch erhebliche Schall- und Brandschutzkonflikte befürchtet. Der private Aussenraum liegt im ersten Obergeschoss auf dem Sockeldach. Im zweiten Obergeschoss ist eine durchgängige Loggia vorgesehen.

28 Wohneinheiten liegen im Sockelbereich. Diese 2.5- bis 5.5-Zimmer-Maisonetteeinheiten sind einseitig ausschliesslich nach Südwesten orientiert. Die Erschliessung erfolgt über die "Rue intérieure". Im Erdgeschoss befindet sich der gesamte Wohn-/Essbereich mit dem ersten Schlafraum, was die unterschiedlich grossen Wohneinheiten behindertengerecht macht. Die grösseren Maisonetten erhalten ein Untergeschoss mit zwei Schlafräumen und Sanitärraum, die 5.5-Zimmer-Wohneinheiten ein zusätzliches Zimmer in einem der oben beschriebenen zwölf Aufbauten. Etwas problematisch sein könnte, dass die Schlafräume der Maisonette-Wohnungen im UG nur mit einer leichten topografischen Differenz an den öffentlichen Durchgangsbereich grenzen.

Die privaten Aussenräume sind als stark eingeschnittene Loggien im Wohngeschoss vorgesehen und zusätzlich von oben belichtet. Es wird bezweifelt, ob mit dieser Massnahme die nötige Belichtung der tiefen und einseitig orientierten Wohnräume sichergestellt werden kann!



3 1/2 Zi Whg 85 m² NF 1:100

Grundrissbeispiele Wohnungen



2 1/2 Zi Whg 72 m² NF 1:100



4 1/2 Zi Whg 110 m² NF 1:100



Erschliessung

Die Fussgänger erreichen die Wohnanlage über den an der Kilchbergstrasse gelegenen Siedlungsplatz mit angegliedertem Gemeinschaftsraum. Er bildet den Auftakt zur ausschliesslich innenliegenden Erschliessung aller Wohneinheiten. Dieser über 160 Meter lange, geschlossene Erschliessungsraum wird über zwei nordöstlich gelegene Nebenzugänge sowie neun Atrien belichtet und belüftet. Da sämtliche Fluchtwege separat nach aussen geführt werden, kann dieser geschützte grosszügige Gemeinschaftsraum vielfältig genutzt werden. Es werden offene Spielzonen, multifunktional nutzbare Atelierräume, Waschsaisons und Veloabstellmöglichkeiten angeboten. Der südöstlich gelegene Austritt mündet in einen Gemeinschaftsgarten mit verschiedenen, attraktiven Spielzonen.

Die MIV-Erschliessung wird über den südwestlich gelegenen, mit der Nachbarsiedlung gemeinsam genutzten offenen Parkierungsbereich geführt. Die Tiefgarage für die Parkplätze der Bewohnenden (inkl. Kompensation Parkplätze Nachbarschaft) ist optimal organisiert.

Freiraum

Das Projekt lebt von der "Rue intérieure" als gemeinsame Erschliessung. Ihren Auftakt findet sie zunächst in einer gut gelungenen kleinen Platzsituation an der Kilchbergstrasse und führt im Osten auf eine gemeinsame Spiel- und Pflanzfläche, südlich des Baukörpers verbindet ein öffentlicher Weg Platz und Spielfläche. Dazwischen besteht keine Verbindung zur "Rue intérieure", so dass die Aneignung dieses Freiraums für die Bewohner nicht selbstverständlich ist.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss

Umgang mit der Lärmsituation

Das Projekt ZIMBAR reagiert gegenüber den Lärmimmissionen der Autobahn mit einem dreigeschossigen Gebäuderiegel, hinter welchem ein weiterer Riegel platziert ist, welcher ebenfalls dreigeschossig ist, aber aufgrund des Terrainverlaufes ca. 3 m tiefer liegt. Der vorgelagerte Riegel weist eine Tiefe von ca. 15 m auf, was für ein Durchwohnen zu viel ist. Die Wohnungen werden deshalb teilweise über Atrien belüftet, die aber flächenmässig für eine Belüftung von zwei Geschossen zu klein sind. Zudem wird bezweifelt, ob im obersten Geschoss eine genügende Lärmreduktion erreicht wird.

Lärmzugewandt sind keine Lüftungsfenster angeordnet, aber am Südostende des Riegels sind seitlich Fenster angeordnet – teilweise über Balkone und/oder Loggien belüftet und damit nur leicht abgewandt – bei denen die Grenzwerte wohl überschritten sind.

Bei der Beurteilung wurde die zusätzliche Belastung durch die Kilchbergstrasse ausser Acht gelassen, was im nordwestlichen Bereich des Bauvorhabens auch autobahnabgewandt zu Problemen führt.

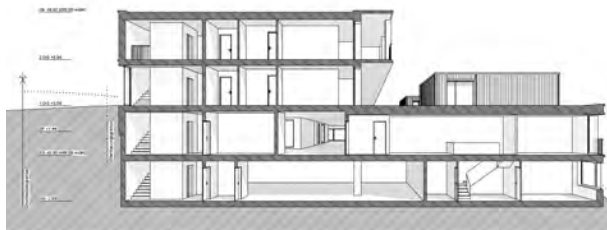
Energie / Nachhaltigkeit

Das Projekt ist mässig kompakt, die vielen Einschnitte, Überbauten und Lichthöfe generieren eine grosse Abwicklung und erhöhen die Gebäudehüllzahl. Der Fensteranteil ist sinnvoll gewählt, Orientierung und Öffnungen sind jedoch allseits etwa gleich gross. Der Dämmperimeter, resp. die Trennung in beheizte und nicht beheizte Bereiche ist im Erdgeschoss nicht klar.

Der Vorschlag mit Holzbaukonstruktionen ist interessant und hat Vorteile betreffend Erstellungsenergie. Zur Wärmeversorgung, Lüftung und Solarnutzung werden keine Aussagen gemacht.

Wirtschaftlichkeit

Die im Quervergleich leicht höheren Flächenkosten (CHF/m² HNF) resultieren grossmehrheitlich aus dem gewählten Raumkonzept und der Misch- und Verbundkonstruktion. Sie belasten die Wirtschaftlichkeit im Quervergleich leicht. Der errechnete Ertragsüberschuss (CHF/A) dürfte für dieses Projekt ausreichend sein.



Querschnitte



Ansicht Südwest Fassade

Gesamtwürdigung

Es handelt sich um einen interessanten, jedoch sehr städtischen und introvertierten Projektvorschlag. Trotz sorgfältiger Herleitung, attraktiver Gestaltung und mittlerer Wirtschaftlichkeit vermag er die Jury deshalb aus ortsbaulicher und wohnatmosphärischer Sicht nicht vollständig zu überzeugen.

4.5 FOCUS

Bauträger
Mitarbeit

Architektur
Mitarbeit

Landschaftsarchitektur
Mitarbeit

Kostenplanung
Mitarbeit

Bauingenieurwesen
Mitarbeit

Lärm / Energie
Mitarbeit

Sicht von Nordwesten

Baugenossenschaft Frohes + neuzeitliches Wohnen, Zürich
Rolf Schoch

SLIK Architekten GmbH, Zürich
Steffen Lemmerz, Ramias Steinemann, Lukas Kueng, Joao Letra, Chan Park

Neuland ArchitekturLandschaft GmbH, Zürich
Maria Viñé

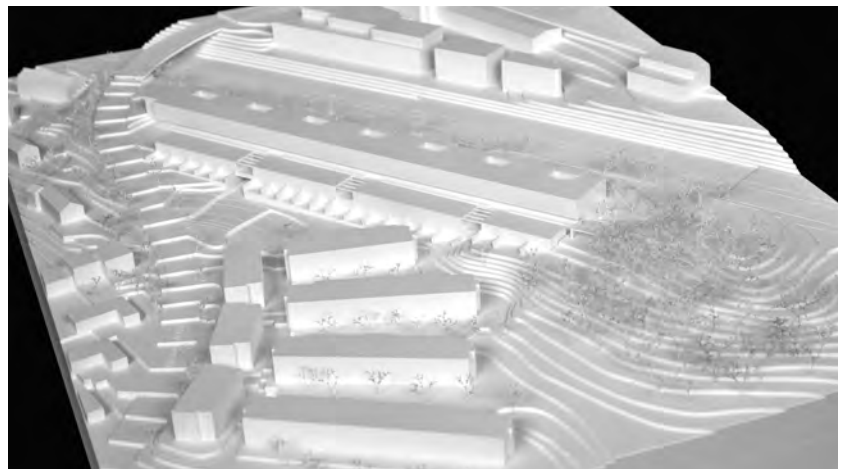
b+p baurealisation ag, Zürich
Nicole Hutter

dsp Ingenieure & Planer AG, Greifensee
Bruno Patt

Lemon Consult GmbH, Zürich
Martin Glükler



Sicht von Süden



Städtebaulicher Ansatz, Einbindung in die Nachbar- schaft, Architektur und Materialisierung

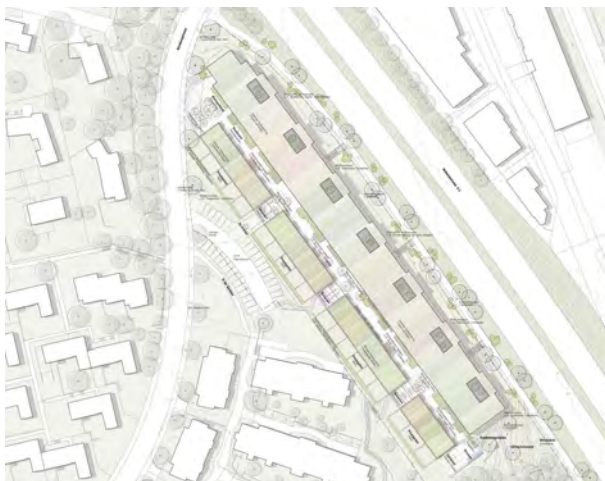
Zu Recht erkennen die Verfasser die Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur, die Lärmsituation und die Erschliessung als grosse Herausforderung. Der Versuch, mit einem zusammenhängenden Bauwerk bestehend aus zwei Riegeln und einer mittigen Erschliessungsachse darauf zu reagieren, gelingt nicht vollständig. Der lange und kompakte Riegel entlang der Autobahn kann wohl der Lärmsituation genügen, sprengt aber die Massstäblichkeit des Ortsbildes. Auch mit den vorgelagerten, feineren und dreimal unterbrochenen Baukörpern kann der Ausdruck nicht korrigiert werden.

Folgerichtig wird die Wohnanlage nicht auf der unattraktiven, lärmigen Nordseite erschlossen sondern ab der Kilchbergstrasse über einen langen, seitlich gefassten "Boulevard", welcher sowohl Erschliessung als auch Aufenthaltsort für die Bewohnenden darstellt. Der Boulevard wird zwischen den Baulücken zu Aufenthalts- und Aussichtsterrassen erweitert, welche sehr willkommen sind in der ansonsten introvertierten Anlage.

Der gestaffelte Querschnitt erlaubt allen Wohnungen eine gute Besonnung und Aussicht. Dank der Einführung des Hochparterres kann die Privatheit der Wohnnutzung entlang dem Boulevard gewährleistet werden. Ob jedoch nicht trotzdem ein Nutzungskonflikt zwischen dem geplanten sozialen Leben mit Spielen und Begegnen und der unmittelbar auf den Boulevard orientierten Wohnnutzung entsteht, wird kritisch beurteilt.

Ein Gemeinschaftsraum und ein gemeinschaftlicher Aussenraum schaffen an der Kilchbergstrasse den Auftakt zum Boulevard und bilden die Adresse zur Siedlung. Ob dieser Ort an der doch recht stark befahrenen Strasse als Aufenthalts- und Spielort für Kleinkinder geeignet ist, wird hinterfragt.

Die vier Längsfassaden der Anlage werden entsprechend der Ausrichtung und Funktion sehr unterschiedlich gestaltet. Gemein ist dem Schottenbau mit Aussenwärmedämmung der helle Glattputz.



Situation mit Dachaufsicht



Visualisierung „Boulevard“

Qualität und Funktionalität der Wohnungen

Das Projekt sieht drei verschiedene Wohntypen vor. Im Hochparterre des nördlichen Riegels befinden sich 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen. Diese sind nur einseitig orientiert und die Belichtung der tiefen Wohnräume scheint ungenügend.

In den Obergeschossen gruppieren sich jeweils zwei Wohnungen je Geschoss um einen gemeinsamen Innenhof, welcher zur Belüftung der lärmexponierten Räume erforderlich ist. Zur technischen Brandausrüstung und der gestalterischen Bewältigung der gegenseitigen Einblicke zwischen den Wohneinheiten und der Erschliessung wird wenig Auskunft gegeben. Ein flexibles Raumtrennsystem ermöglicht bei Bedarf in der 3.5-Zimmerwohnung einen zusätzlichen Raum. Dieser orientiert sich jedoch nur auf den Lichthof. Diese Wohntypologie kann trotz Wohnfläche von 105 m², vor allem als 4.5-Zimmerwohnung, nicht überzeugen. Der Wohnraum der nur talseitig orientierten 3.5-Zimmerwohnung wird vor allem als Eingang- und Zirkulationsraum wahrgenommen.

Die zwei- bzw. dreigeschossige Reihenhaustypologie, in welcher sich in den Eingangsgeschossen Schlafräume und in der Gartenebene die Wohn- und Essräume befinden, scheint in der Gesamtdisposition nicht konsequent, da der öffentliche oder halböffentliche Erschliessungs- und Begegnungsraum mehr nach einem Austausch mit den Bewohnenden verlangt und nicht nach privaten Schlafräumen.



Grundriss Etagenwohnungen



Grundriss Hochparterre

Erschliessung

Die Treppenhäuser des 19 Meter tiefen Gebäuderiegels werden durch grosszügige Innenhöfe belichtet. Jeweils zwei Treppenhäuser werden auf dem Boulevardgeschoss zu einem Eingang zusammengefasst, wobei der nötige Verbindungsgang dunkel wird und wenig attraktiv an Velo- Wasch- und Kellerräumen vorbeiführt.

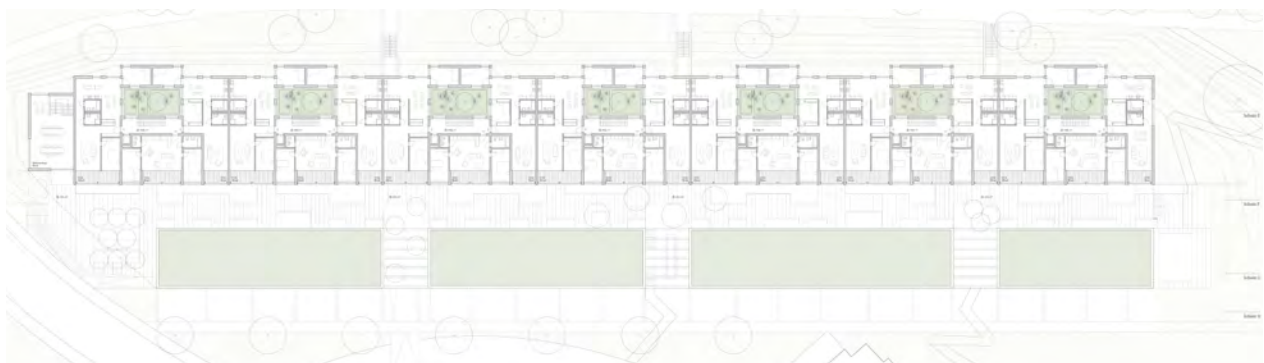
Über knappe ungenügend gedeckte Vorzonen werden die zwei- bzw. dreigeschossigen Wohneinheiten im Süden direkt von der Erschliessungsstrasse her erschlossen.

Freiraum

Das Bebauungskonzept arbeitet mit einer geradlinigen, inneren Erschliessungsgasse, die durch Pflanzkörper leicht strukturiert wird, insgesamt aber in einer gewissen Strenge gehalten ist. Diese ist für den relativ engen Raum zwar nachvollziehbar, wirkt aber über die ganze Länge zu gleichförmig. Angegliedert sind zwischen den südlichen Gebäudekörpern platzartige Aufenthaltsbereiche unterschiedlicher Ausprägung, welche den Blick in die Landschaft freigeben und Verbindungen zum Wegnetz ausserhalb der Neubauten gewährleisten. Die Platzsituation beim Haupteingang mit ausladender Treppe wirkt für die Nutzung und den Ort hingegen zu wichtig. Die Schattenbepflanzung in den Patios wirkt stimmig, dürfte aber eher aufwendig zu realisieren sein. Mit dem von der Pflanzenwahl her nicht überall nachvollziehbaren Pflanzkonzept entstehen differenzierte Bilder unterschiedlicher Freiraumqualitäten. Der Baukörper selbst mag sich aber nicht recht in die Landschaft einbetten und wirkt daher recht sperrig.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss

Umgang mit der Lärmsituation

Das Projekt FOCUS reagiert gegenüber den Lärmimmissionen der Autobahn mit einem dreigeschossigen Gebäuderiegel, hinter welchem ein weiterer, in vier Einzelgebäude aufgebrochener zweigeschossiger Riegel platziert ist. Aufgrund des Terrainverlaufs liegt dieser ca. 6 m tiefer. Der vorgelagerte Riegel weist eine Tiefe von ca. 20 m auf, was für ein Durchwohnen zu viel ist. Die Wohnungen werden deshalb teilweise über Atrien belüftet, wobei bezweifelt wird, ob im obersten Geschoss eine genügende Lärmreduktion erreicht wird.

Die Wohnungen im Riegel sind sonst konsequent lärmabgewandt lüftbar, was den Vorgaben des Wettbewerbs entspricht. Allerdings wurde die zusätzliche Belastung durch die Kilchbergstrasse ausser Acht gelassen, was am Nordwestende des Riegels auch autobahnabgewandt zu überschrittenen Grenzwerten führt. Dasselbe Problem ergibt sich beim nordwestlichsten Gebäude der zweiten Reihe.

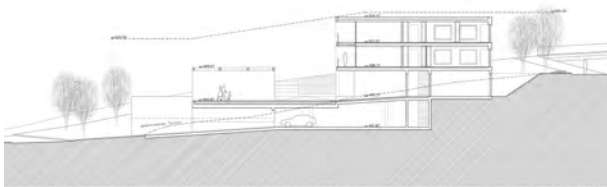
Energie / Nachhaltigkeit

Das Projekt ist mässig kompakt, insbesondere die vielen Rücksprünge und die Lichthöfe generieren viel Gebäudeoberfläche. Der Fensteranteil ist gross, sowohl gegen die Autobahn als auch gegen die Lichthöfe, wo wegen Ausrichtung und Beschattung kaum solare Gewinne anfallen.

Die vorgeschlagene Wärmeversorgung basiert auf einem interessanten, aber komplexen System von verschiedenen Wärmepumpen und Abwärmenutzungen.

Wirtschaftlichkeit

Die gegenüber dem Richtprojekt und den weiteren Projekten leicht höheren Flächenkosten (CHF/m² HNF) belasten die Wirtschaftlichkeit im Quervergleich unwesentlich. Der Ertragsüberschuss (CHF/A) dürfte auch längerfristig ausreichend sein. Die gewählten Gebäudetechnikanlagen sind im Vergleich komplexer.



Querschnitte



Ansicht Fassade

Gesamtwürdigung

Das Projekt Focus kann mit seinem städtebaulichen Konzept des grossmassstäblichen Riegelbaus als Vermittler zwischen Nationalstrasse und dem Kilchberger Ortsbild nicht überzeugen.

4.6 Guffa

Bauträger
Mitarbeit

Baugenossenschaft im Gut, Zürich
Peter Aeschbacher, Stefan Fricker

Architektur
Mitarbeit

wild bär heule Architekten AG, Zürich
Vedran Brasnic, Peter Heckerroth, Sarah Hintermann

Landschaftsarchitektur
Mitarbeit

mavo gmbh, Zürich
Claudia Belchior, Martina Voser

Totalunternehmer
Mitarbeit

Implenia Schweiz AG
Martin Muggler, Wilfried Neubauer

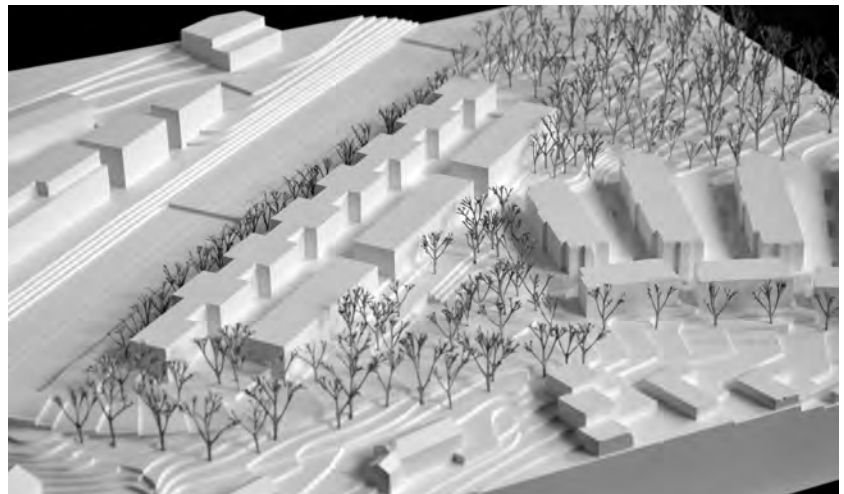
Akustik / Bauphysik
Mitarbeit

Michael Wichser & Partner AG, Dübendorf
Pascal Kamm, Michael Wichser

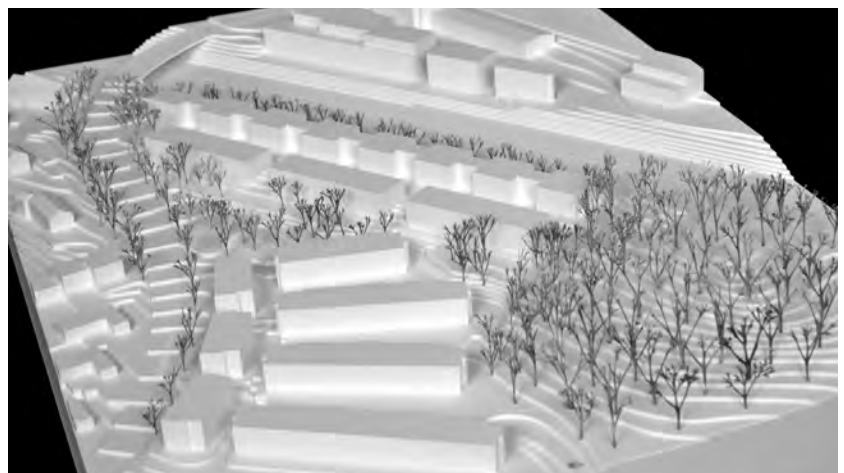
Visualisierung
Mitarbeit

bildbau, Zürich
Malte Kloes, Christoph Reichen

Sicht von Nordwesten



Sicht von Süden



Städtebaulicher Ansatz, Einbindung in die Nachbar- schaft, Architektur und Materialisierung

Das Projekt Guffa basiert auf einer sehr einfachen, im Grundsatz selbstverständlichen Grunddisposition zweier längsorientierter Gebäudestrukturen mit einer dazwischen liegenden Erschliessungsachse. Die Neubauten und die entsprechenden Wohnungen stehen in einem unterschiedlich direkten Bezug zu dieser gassenartigen Erschliessung. Die auf zwei Ebenen angeordnete Tiefgarage führt auf der Talseite zu einer terrassierten Staffelung des Terrains.

Der Lösungsvorschlag wirkt auf der Bergseite selbstverständlich und massstäblich. Auf der Talseite wirkt die örtlich durch schmale Öffnungen unterbrochene Reihe von Zeilenbauten ziemlich geschlossen und führt zu einer gegenüber der bestehenden Bebauung hochliegenden und massiven Gebäudekante. Die Lage dieser Kante ist weniger gegenüber den bestehenden Wohnungen, die weitgehend talseitig orientiert sind fraglich sondern es stellt sich vielmehr die Frage des ortsbaulichen Massstabs und der Wahrnehmung aus der Ferne. Durch die durchlaufende, geschlossene Erscheinung der talseitigen Zeile wirkt die Längserschliessung überlang und unattraktiv. Im Weiteren decken die talseitigen Bauten die Fernsicht auf zwei der drei Geschosse der bergseitigen Zeile vollständig ab.

Die Fassadenmaterialisierung mit rahmenartig angeordneten Betonelementen und mit einer Holzverkleidung versehenen Füllelementen ist ein stimmungsvoller Vorschlag, der sowohl Anspielungen auf gewerbliche Baustrukturen als auch Wohnlichkeit zum Ausdruck bringt.



Situation mit Dachaufsicht



Visualisierung „Boulevard“

Qualität und Funktionalität der Wohnungen

Die Wohnungen sind grundsätzlich einfach und gut organisiert. Alle Wohnungen sind Geschosswohnungen und basieren im Grundsatz auf dem Konzept durchgehender Wohnräume, die teilweise auch Erschliessungsfunktion übernehmen. Dieses Grundprinzip wirkt bei den nur mehr einseitig freiliegenden Wohnungen in den Sockelbereichen fraglich. Beim bergseitigen Gebäude wird mit zweigeschossigen Essbereichen der Versuch

gemacht, für dieses Problem eine spezielle Lösung anzubieten. Leider wirkt der zweigeschossige Kochessbereich trotz der guten Belichtung durch ein hochliegendes Fenster räumlich völlig isoliert. Auf der Talseite wird kein allenfalls ähnlich gelagerter Versuch gemacht aus dem Problem eine Qualität zu erzeugen.



Grundriss 3.5-Zimmerwohnung



Grundriss 4.5-Zimmerwohnung



Grundriss 5.5-Zimmerwohnung

Erschliessung

Der gassenartige Raum erschliesst die auf beiden Seiten zweispännig organisierten Treppenerschliessungen der Wohnungen. Auf dem Erschliessungsgeschoss sind alle Wohn- und Schlafräume der bergseitigen Wohnungen und ein Teil der Wohn- und Schlafräume der talseitigen Wohnungen auf diese Erschliessungsgasse orientiert. Durch versetzt angeordnete, formal behandelte Heckenelemente wird eine Abschirmung der privaten Räume vorgenommen. Der Erschliessungsraum bleibt merkwürdig leblos. Es wurde intensiv diskutiert, mit welchen Mitteln eine Differenzierung und Aufwertung des Raumes erreicht werden könnte. Es wurde beispielsweise diskutiert, ob durch eine andere Rhythmisierung, eine Staffelung oder durch Aussparung eines grösseren Platzbereiches eine attraktivere Wirkung des Raumes hätte erreicht werden könnten. Weiter wurde diskutiert, ob beispielsweise durch eine direktere Orientierung der Küchen der talseitigen Wohnungen auf den Erschliessungsraum eine andere Qualität im alltäglichen Gebrauch erreicht werden könnte.

Freiraum

Alternierend angeordnete Heckenkörper strukturieren die grosszügige innere Erschliessung. Der formale Umgang mit Hecken wirkt zwar eher streng, man könnte sich auch eine lockere Bepflanzung gut vorstellen. Mit den Aufweitungen zwischen Haus 2 und 3 bzw. 3 und 4 entsteht ein grosszügiger, mal engerer, mal weiterer Binnenraum mit vielfältigen Nutzungen und einem gut gelungenen Quartierplatz als Auftakt an der Kilchbergstrasse. Die Tiefgarage beschränkt sich mehr oder weniger auf die Gebäudevolumen, so dass nach Süden ein grüner Hang mit einem lichten Baumbestand einen weichen Übergang zur bestehenden Siedlung bildet. Im Osten geht der Binnenraum unaufgeregt und selbstverständlich in den Waldrand über.



Grundriss Niveau 2



Grundriss Niveau 3



Grundriss Niveau 4

Umgang mit der Lärmsituation

Das Projekt Guffa reagiert gegenüber den Lärmimmissionen der Autobahn mit einem dreigeschossigen Gebäuderiegel, hinter welchem ein weiterer, in drei Einzelgebäude aufgebrochener Riegel platziert ist, welcher ebenfalls dreigeschossig ist, aber aufgrund des Terrainverlaufes ca. 3 m tiefer liegt. Lärmzugewandt und seitlich sind keine Lüftungsfenster angeordnet, was den Vorgaben des Wettbewerbs entspricht.

Das eingereichte Lärmgutachten berücksichtigt als einziges die zusätzliche Belastung durch die Kilchbergstrasse, allerdings werden teilweise Balkon- und/oder Loggiawirkungen berücksichtigt, die effektiv wohl nicht vorliegen, weil die geometrischen Voraussetzungen hierfür nicht gegeben sind (fehlende Hinderwirkung, Loggien zu klein).

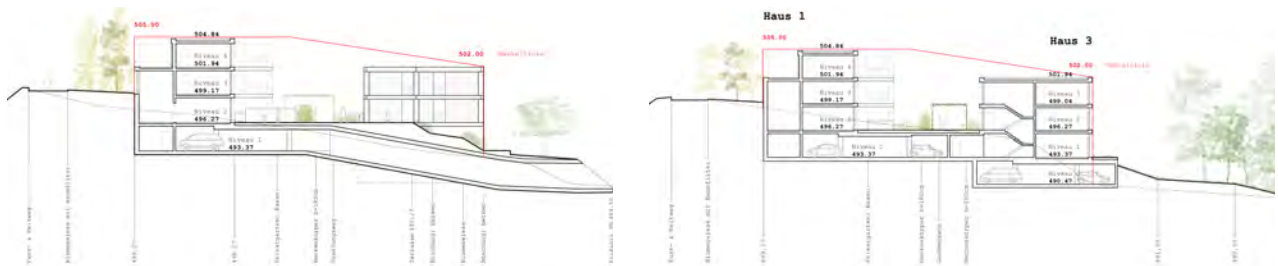
Energie / Nachhaltigkeit

Das Projekt ist relativ kompakt, bis auf die vielen Rücksprünge der eingezogenen Loggien. Der Fensteranteil ist relativ hoch, insbesondere auch gegen Nordosten. Der Vorschlag einer Gasheizung mit Solarkollektoren verlangt eine sehr gut gedämmte Gebäudehülle, was sich in den Detailplänen zu wenig abzeichnet (Dämmstärken und Schwächungen im Bereich der Stützen).

Eine Lüftungsanlage ist nicht vorgeschlagen, was den Verzicht auf das Minergie-Label aber auch Einbussen beim praktischen Schallschutz bedeutet.

Wirtschaftlichkeit

Die gegenüber dem Richtprojekt beinahe gleichen Flächenkosten (CHF/m² HNF) zeigen eine deckungsgleiche Wirtschaftlichkeit und einen ebensolchen Ertragsüberschuss, was im Quervergleich positiv auffällt. Lediglich die Verwendung von Gas und von unterhaltsaufwendigen Holzelementen an der Fassade wirkt etwas unverständlich.



Querschnitte



Ansicht Süd-West

Gesamtwürdigung

Das auf den ersten Blick einfache und selbstverständliche Konzept lässt bei näherer Betrachtung den Einsatz differenzierender Massnahmen vermissen. Dadurch wirkt das Projekt eigenartig unnahbar. Die Chance, mit der neuen Wohnüberbauung für das Quartier und die zukünftige Bewohnerschaft eine lebendige, vielfältige und attraktive Ergänzung zu schaffen, wird nicht wahrgenommen.

5. Genehmigung

Kilchberg, 30. Januar 2014

Der vorliegende Bericht wurde vom Preisgericht genehmigt.

Remo Moser (Vorsitz)



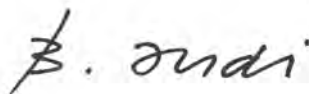
Judith Bellaiche



Marianne Dutli Derron



Beat Jordi



Rosmarie Müller-Hotz



Monika Schenk

