

Studienauftrag „Ersatzneubau Goldernstrasse 28/32, Aarau“

Bericht des Beurteilungsgremiums

17. Juni 2024



Auftraggeberin

UBS (CH) Property Fund Direct Residential, vertreten durch:
UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenplatz 6
4002 Basel

Thomas Schulz

Verfahrensbegleitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73
8055 Zürich

Dominic Schuppli, Corinne Hugentobler

Inhalt

Ausgangslage	5
Perimeter und Aufgabenstellung	7
Bisherige Erkenntnisse	8
Aufgabenstellung	9
Bestimmungen zum Verfahren	11
Ablauf Studienauftrag	14
Beurteilung- erster Jurytag	15
Beurteilung- zweiter Jurytag	17
Empfehlung zur Weiterbearbeitung und Würdigung	18
Genehmigung	19
Anhang Projektbeschriebe	20

Ausgangslage

Ausgangslage

Die UBS Fund Management (Switzerland) AG (kurz: UBS) ist Eigentümerin der Grundstücke GB.-Nrn. 3896, 3897 und 3898 in Aarau. Die zusammen rund 5'900 m² umfassenden Parzellen sind heute mit zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern (Goldernstrasse 28 und 32) und einem Garagentrakt überbaut. Im Erdgeschoss des Gebäudes Goldernstrasse 28 befindet sich mit dem Quartierladen «Toni's Treffpunkt» zudem eine für das Quartier wichtige Nahversorgungseinrichtung.

Die Liegenschaften gehören zur Überbauung «Goldern», welche sich im gleichnamigen Quartier im Süden der Stadt Aarau befindet (vgl. Abbildung 1). Die Überbauung wird im Osten und Süden durch den Gönhardwald gefasst. Im Norden und Westen schliesst sie an das Wohnquartier Goldern an, welches überwiegend durch

Einfamilienhäuser sowie einzelne Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Aufgrund ihrer Lage am nördlichen Rand der Überbauung Goldern und den öffentlichen Erdgeschossnutzung mit Quartiersversorgungseinrichtungen nehmen die beiden Liegenschaften im Eigentum der UBS eine Scharnierfunktion zwischen der Siedlung Goldern und den umliegenden Quartieren wahr.

Akuter Sanierungsbedarf

Die beiden Mehrfamilienhäuser im Eigentum der UBS weisen akuten Sanierungsbedarf auf. Aufgrund bauphysikalischer und technischer Mängel und aufgrund des hohen Verdichtungspotenzials lassen sich die Bauten allerdings nicht nachhaltig sanieren und angemessen nachverdichten. Darüber hinaus sind die Wohnungen sehr hellhörig und entsprechen den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr.



Abb. 1 - Situation Goldern (Überbauung Goldern = weiss ausgezogene Linie; Parzellen im Eigentum UBS = rote Fläche); Quelle: AGIS, 2021

Projektidee

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die UBS die bestehenden Mehrfamilienhäuser mit Neubauten zu ersetzen. Der Schwerpunkt der Nutzung soll auch in Zukunft auf dem Wohnen liegen. In untergeordnetem Mass sind zudem nichtstörende Betriebsnutzungen vorzusehen. Diese sollen das Wohnen optimal ergänzen und zu einer Belebung des Quartiers beitragen. Die bestehenden Nahversorgungseinrichtungen (Quartierladen, Coiffeur, Gesundheitspraxis) sollen im etwa gleichen Umfang wieder erstellt werden. Darüber hinaus sind Nutzungen denkbar, welche über die Überbauung Goldern hinaus, einen Mehrwert für das ganze Quartier Goldern schaffen (bspw. Familienzentrum). Die Entwicklung soll als Chance genutzt werden, um den nördlichen Auftakt zur Siedlung deutlich zu verbessern und die Scharnierfunktion der Grundstücke sowohl städtebaulich als auch sozialräumlich und funktional zu stärken und hervorzuheben.

Testplanung

Um die Rahmenbedingungen und Anforderungen an eine Entwicklung im Kontext der bestehenden Überbauung auszuloten, führte die Grundeigentümerin im Jahr 2022 in Zusammenarbeit mit der Stadt Aarau eine Testplanung mit 3 Planungsteams durch. Im Vorfeld der Testplanung wurde durch das Büro Kontextplan AG, Zürich eine Sozialraumanalyse erarbeitet, welche den Teilnehmenden als eine wesentliche Grundlage für ihre Überlegungen und Entwürfe diente. An zwei Mitwirkungsveranstaltungen wurden die Zwischen- und Schlussergebnisse der Testplanung der interessierten Quartierbevölkerung präsentiert und zur Diskussion vorgelegt.

Die Testplanung konnte im Herbst 2022 abgeschlossen werden. In der Diskussion mit dem Begleitgremium und der Bevölkerung zeigte sich unter anderem, dass ein Neubau mit einer Ausnützung um 1.0 dem Ort angemessen ist. Darüber hinaus zeigte sich, dass auch Lösungen denkbar sind, welche in ihrer Logik vom Bestand abweichen, sofern sich diese gut in die bestehende Überbauung einfügen und zu einem gesamthaft besseren Ergebnis führen. Mit einem qualitätsvollen Ersatzneubau kann bei gleicher Parzellenfläche deutlich mehr Wohnraum realisiert werden.

Studienauftrag

Um die bestmögliche Lösung für die geplanten Ersatzneubauten zu erlangen, führte die UBS in Zusammenarbeit mit der Stadt Aarau daraufhin einen Studienauftrag mit acht eingeladenen Planungsteams durch. Gesucht wurden Projekte, welche sich städtebaulich, architektonisch und freiräumlich hervorragend in die bestehende Überbauung einfügen und sie im Sinne einer langfristig kohärenten Entwicklung fortführen.

Das Siegreiche Projekt aus dem Verfahren bildet die Grundlage (Richtprojekt) für die Erarbeitung des notwendigen Gestaltungsplans und die Realisierung des Bauvorhabens.

Perimeter und Aufgabenstellung

Projektperimeter

Der Projektperimeter, in welchem die Überbauung realisiert werden soll, umfasst die Parzellen GB.-Nrn. 3896, 3897 und 3898 im Eigentum der Auftraggeberin mit einer Fläche von insgesamt 5'888 m² (Abbildung 2, rot ausgezogene Linie). Die bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb des Projektperimeters werden vollumfänglich zurückgebaut.

Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter (Abbildung 2, schwarz gepunktete Linie, schematische Abgrenzung) umfasste im Besonderen die Grundstücke der Überbauung Goldern (ehem. Richtplan Goldern), welche heute innerhalb der Zone «Wohnen differenziert» liegen (, grau ausgezogene Linie). Neubauten innerhalb des Projektperimeters mussten mit den Bauten der Überbauung Goldern ein gesamthaft überzeugendes Ensemble bilden. Darüber hinaus war jeweils das Gebiet, welches für die Bearbeitung einer Fragestellung relevant ist, in die Entwurfsarbeit miteinzubeziehen. Aufgrund der räumlichen und funktionalen Bezüge wurde dabei im Speziellen auf den raumprägenden Waldrand und die unmittelbar angrenzende, kleinteilige Nachbarschaft hingewiesen. Ein Neubau innerhalb des Projektperimeters muss allseits verträgliche Übergänge und Bezüge schaffen.

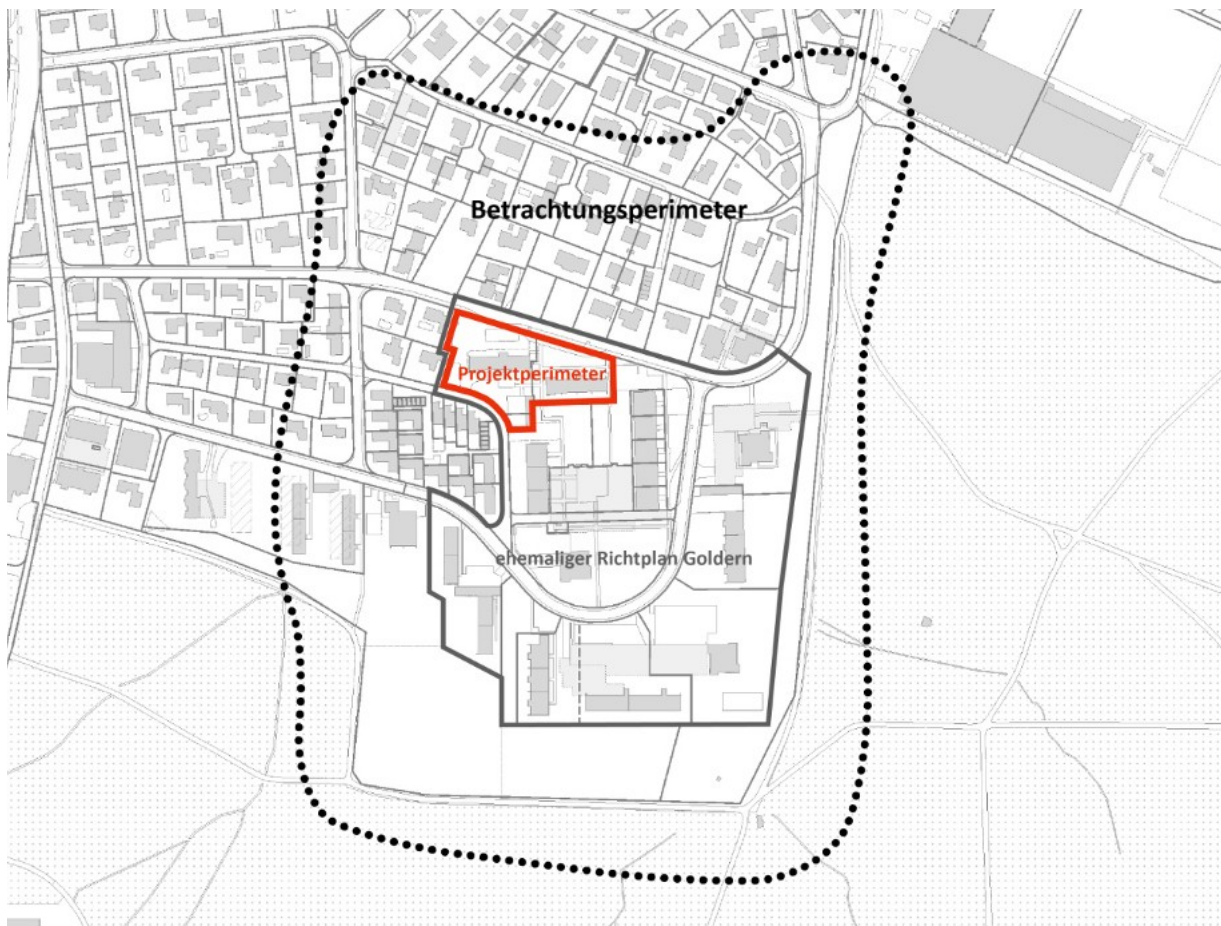


Abb. 2 - Projekt- und Betrachtungsperimeter, Quelle AV-Daten: AGIS, 2021

Bisherige Erkenntnisse

Testplanung

Dem Studienauftrag ist eine Testplanung mit drei Planungsteams vorausgegangen. In der Testplanung wurden der Anordnungsspielraum und das verträgliche Nutzungsmass eines verdichteten Ersatzneubaus im Kontext der Überbauung Goldern im Dialog mit dem Begleitgremium untersucht und die im Hinblick auf die weiteren Planungsschritte wesentlichen Anforderungen an einen Ersatzneubau geklärt.

Sozialraumanalyse

Als Grundlage für die Testplanung wurde eine Sozialraumanalyse erarbeitet und die Bedürfnisse der Quartierbevölkerung mit einer Umfrage abgeholt. Die Analyse fasst die Anliegen der betroffenen Menschen zusammen und zeigt auf, wie das Leben im Quartier mit dem gebauten Raum zusammenspielt, welche harten und weichen Faktoren den Lebensraum definieren, und welche sozialräumlichen Qualitäten bestehen.

Mitwirkung

Die Resultate der Testplanung wurden an zwei Mitwirkungsveranstaltungen mit der interessierten Quartierbevölkerung diskutiert. Die Ergebnisse der Diskussionen flossen jeweils in die weitere Bearbeitung der Planungsteams ein.

Erkenntnisse

In der Diskussion mit dem Begleitgremium und der Bevölkerung zeigte sich, dass ein massvoll verdichteter Ersatzneubau an der Goldernstrasse 28/32 mit einer Ausnützung um 1.0 (ca. 5'900 m² aGF) dem Ort angemessen ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücke eine wichtige Scharnierfunktion zwischen der Siedlung Goldern und dem nördlich angrenzenden Quartier einnehmen, sowohl funktional als auch aus städtebaulicher und freiräumlicher Sicht. Ein Neubau muss eine Vermittlung im Massstab, zwischen den hohen Gebäuden im Süden und der Siedlung im Norden, leisten. Es zeigte sich, dass ein Gebäude bis zu einer Höhe um 30 m in die bestehende Überbauung integriert werden kann und nach wie vor vermittelnd wirkt. Darüber hinaus kann die Entwicklung als Chance genutzt werden, um den nördlichen Auftakt zur Siedlung an der Goldernstrasse zu stärken und im Zusammenspiel mit den öffentlichen Nutzungen einen attraktiven Orientierungs-, Ankunfts- und Begegnungsort für das ganze Quartier zu schaffen. Weiter kann eine Entwicklung einen Beitrag zur Aktivierung des bestehenden Parkraums in der Mitte der Siedlung zur Goldernstrasse leisten und damit einen Impuls zur Aufwertung des gesamten Ensembles liefern.

Aufgabenstellung

Kern der Aufgabe

Die Aufgabe im Studienauftrag lag in der Erarbeitung eines städtebaulich, architektonisch und freiräumlich hochstehenden Projektvorschlags für die geplanten Ersatzneubauten, der für sich und im Kontext zur Gesamtsituation Goldern überzeugt. Die gesuchten Projekte sollten sich städtebaulich und freiräumlich sowohl in die bestehende Überbauung Goldern als auch die umliegende Quartierstruktur einfügen. Dabei wurden Lösungen gesucht, welche sowohl in städtebaulicher als auch sozialräumlicher Hinsicht eine vermittelnde Rolle zwischen der Überbauung Goldern und dem nördlich angrenzenden kleinteiligen Quartier wahrnehmen. Entstehen sollte ein zeitgemässer Mietwohnungsbau auf einem hohen Qualitätsniveau zu angemessenen Preisen. Dieser sollte sich bezüglich seiner Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und Effizienz auszeichnen sowie den Anforderungen der Auftraggeberin auf Ebene Nachhaltigkeit (DGNB Standard Gold) gerecht werden.

Städtebau

Am nördlichen Auftakt zur Siedlung Goldern soll eine zeitgemässe, nachhaltige Überbauung mit angemessener Dichte entstehen. Dabei war zu berücksichtigen, dass die Entwicklung und Verdichtung eines einzelnen Bestandteils der Überbauung Goldern nicht losgelöst vom baulichen Kontext betrachtet werden kann und auf übergeordneten städtebaulichen Überlegungen unter Einbezug der gesamten Überbauung basieren musste. Die gesuchten Lösungen mussten sich hervorragend in die bestehende Überbauung einfügen und diese im Sinne einer langfristig kohärenten Entwicklung weiterentwickeln und fortführen.

Gleichzeitig war zu berücksichtigen, dass die zu beplanenden Grundstücke aufgrund ihrer Lage sowohl in städtebaulicher als auch sozialräumlicher Hinsicht eine vermittelnde Rolle zwischen der Überbauung Goldern und dem nördlich angrenzenden kleinteiligen Quartier wahrnehmen. Die Entwicklung sollte als Chance genutzt werden, um den nördlichen Auftakt zur Siedlung deutlich zu verbessern und die Scharnierfunktion der Grundstücke sowohl städtebaulich als auch sozialräumlich und funktional zu stärken und hervorzuheben.

Zwischen dem Strassenraum der Goldernstrasse und der Siedlung Goldern war eine angemessene Durchlässigkeit sicherzustellen.

Freiraum

Unter Beachtung der Aspekte von Klimaschutz und -anpassung, Aufenthaltsqualität/Nutzergerechtigkeit und Biodiversität war ein differenziertes Freiraumkonzept zu erarbeiten. Angestrebt wurden Freiräume mit einer hohen gestalterischen und ökologischen Qualität.

Die entstehenden Freiräume sollten gut nutzbar sein und den Nutzenden einen Mehrwert und Ort der Begegnung bieten. Die Öffentlichkeitsgrade innerhalb des Projektperimeters und die Übergänge von öffentlichen zu halb-öffentlichen und privaten Freiräumen waren sorgfältig zu differenzieren.

Der heutige öffentliche Charakter der Freiräume entlang der Goldernstrasse sollte bewahrt und im Zusammenspiel mit den vorgesehenen Erdgeschossnutzungen und im Hinblick auf die angestrebte Stärkung der Scharnierfunktion weiterentwickelt werden. Ein Freiraum/Platz an der Goldernstrasse wurde dabei als Chance gesehen, um einen attraktiven Ankunfts- und Orientierungs- und Begegnungsort für das gesamte Quartier zu schaffen.

Im Sinne eines Scharniers war neben dem neuen Ankunfts- und Begegnungsort an der Goldernstrasse auch eine Öffnung und Aktivierung des Parkraumes in der Mitte der Siedlung Goldern anzustreben. Es war aufzuzeigen, wie mit der Nutzungs- und Freiraumanordnung innerhalb des Projektperimeters die Südseite aktiviert, in Wert gesetzt und ein positiver Impuls zur Aufwertung des gesamten Ensembles geleistet werden kann.

Durch eine hochwertige, standortgerechte und biodiverse Bepflanzung sowie minimale versiegelte Fläche sollte ein klimagerechter, einladender und offen gestalteter Freiraum entworfen werden. Es waren Ansätze erwünscht, die eine übermässige Erhitzung vermeiden (Beschattung, Regenwassermanagement, optimierte mineralische Oberflächen etc.).

Architektur

Entstehen soll eine architektonisch hochstehende Überbauung. Die gesuchten Projekte sollten gestalterisch überzeugen und sich architektonisch in die bestehende Überbauung einfügen. Dabei wurde nicht eine Weiterführung des Bestandes, sondern vielmehr eine zeitgemässe Neuinterpretation desselben gesucht.

Die gesuchten Projekte sollten sich bezüglich ihrer Funktionalität und Effizienz auszeichnen und das vorgegebene Raumprogramm unter Einhaltung der gesetzten Rahmenbedingungen überzeugend umsetzen.

Erschliessung / Mobilität

Es war eine gute Vernetzung und Durchlässigkeit sicherzustellen und der Perimeter optimal in das bestehende Fuss- und Velowegnetz einzubinden. Das Wegnetz im Innern des Areals war übersichtlich und hindernisfrei zu gestalten. Es sollte sowohl der Erschliessung und Durchwegung als auch als Begegnungsraum dienen. Wo immer möglich waren natürliche, sickerefähige Beläge zu verwenden.

Das Innere des Areals war möglichst frei von motorisiertem Verkehr zu halten. Ausgenommen waren die erforderlichen Zufahrten für Not- und Rettungsfahrzeuge, Transporte (Umzüge etc.) und Besucher-/Kundenparkplätze.

Die Autoabstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte waren in einer unterirdischen Einstellhalle zusammenzufassen. Um die verkehrliche Belastung auf ein Minimum zu reduzieren, sollte der motorisierte Verkehr möglichst direkt am Arealrand abgefangen und in die Einstellhalle geführt werden. Die oberirdischen Besucher- und Kundenparkplätze waren auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Anlieferung

Für Warenanlieferungen und den Warenumschlag der Zusatznutzungen (Toni's Treffpunkt, Gewerbe-, Dienstleistungsnutzungen etc.) waren geeignete Anlieferungsmöglichkeiten bereitzustellen und in den Freiraum zu integrieren.

Energie und Nachhaltigkeit

Der Auftraggeberin ist ein schonender Umgang mit Ressourcen ein grosses Anliegen. Aus diesem Grund wurde dem verantwortungsvollen Umgang mit den Ressourcen über den ganzen Lebenszyklus der Gebäude grosses Gewicht beigemessen. Die Neubauten sollen nach DGNB Standard Gold entwickelt und zertifiziert werden (nach Schweizer DGNB-Zertifizierungssystem der SGNI).

Angestrebt wurden eine einfache Austauschbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Bauteile (Systemtrennung im Bauwerk). Ebenso waren die Themen graue Energie (insb. Materialisierung, ressourcenschonende Bauweise) und Innenraumklima in die Überlegungen miteinzu beziehen. Ein Holzbau war denkbar. Weiter war das Flächenpotenzial für Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen aufzuzeigen.

Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit hat für die Auftraggeberin im gesamten Entwicklungsprozess ein grosses Gewicht. Von den Teilnehmenden wurden Lösungen erwartet, welche bezüglich Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten attraktiv sind. Entsprechend wurden Gebäudevolumen mit qualitativ hochstehenden und effizienten Grundrissstrukturen, effizienten Erschliessungssystemen und Flächennutzungen erwartet.

Bestimmungen zum Verfahren

Auftraggeberin und Organisation

Auftraggeberin des Verfahrens war die UBS (CH) Property Fund Direct Residential, vertreten durch die UBS Fund Management (Switzerland) AG (Projektleitung: Thomas Schulz).

Die Begleitung und Koordination des Verfahrens erfolgten durch die PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich.

Art des Verfahrens

Es handelte sich um einen einstufigen Studienauftrag in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 mit acht eingeladenen Planungsteams. Es fanden eine Startveranstaltung, zwei schriftliche Fragenbeantwortungen und eine Zwischenbesprechung statt.

Das Beurteilungsgremium behielt sich vor, das Verfahren um eine optionale, separat entschädigte Bereinigungsstufe zu verlängern.

Beurteilungsgremium und Experten

Fachmitglieder Beurteilungsgremium (stimmberechtigt):

- Silva Ruoss
Guagliardi Ruoss dipl. Arch. eth swb, Zürich
- Pascal Vincent
Aebi & Vincent Architekten AG, Bern
- Lukas Schweingruber
Studio Vulkan GmbH, Zürich
- Naomi Hajnos
Vertretung Stadtbildkommission Aarau
- Jan Hlavica
Stadtbaumeister Stadt Aarau

Sachmitglieder Beurteilungsgremium (stimmberechtigt):

- Jean-Michel Roten
Head Construction & Development, UBS Fund Management (Switzerland) AG
- Christian Sturm
Portfolio Manager, UBS Fund Management (Switzerland) AG
- Michel Blanc
Asset Manager, UBS Fund Management (Switzerland) AG
- Thomas Schulz
Projektleiter, UBS Fund Management (Switzerland) AG

Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt):

- Anna Borer
Co-Leiterin Stadtentwicklung, Stadt Aarau
- Pascal Stalder
Zap / Abplanalp Affolter Partner, Bern (Bauökonomie)
- Mark Frey
Lemon Consult AG, Zürich (Energie/Nachhaltigkeit)
- Cécile Egli
Kontextplan AG, Zürich (Sozialraum)
- Dominic Schuppli
PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (Verfahren)
- Corinne Hugentobler
PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (Verfahren)

Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt waren die 8 eingeladenen Generalplaner mit Planerteam (in alphabetischer Reihenfolge):

- architekttick ag, Zürich
- BGM Architekten GmbH, Basel
- BHSF Architekten GmbH, Zürich
- Galli Rudolf Architekten AG, Zürich
- Hosoya Schaefer Architects, Zürich
- PARC ARCHITEKTEN GmbH, Aarau
- Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, Aarau
- XM Architekten GmbH, Basel

Die Planerteams mussten folgende Fachrichtungen umfassen:

- Generalplaner (inkl. Gesamtleitung / Bauprojektmanagement)
- Architektur
- Landschaftsarchitektur
- Bauingenieurwesen
- HLKSE

Die Leistungen des Generalplaners und des Architekten konnten, mussten aber nicht, vom gleichen Büro erbracht werden. Eine Mehrfachbeteiligung des Generalplaners / Architekten sowie des Landschaftsarchitekten war ausgeschlossen.

Die an vorangegangenen Arbeiten beteiligten Planungsbüros, waren zur Teilnahme am Verfahren zugelassen. Namentlich waren dies:

- BGM Architekten GmbH, Basel (Machbarkeitsstudie)
- BHSF Architekten GmbH, Zürich (Testplanung)
- Frei Architekten AG, Aarau (Testplanung)
- Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, Aarau (Testplanung)

Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Projektstudien erfolgte anhand der nachfolgend beschriebenen Beurteilungskriterien. Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien eine Gesamtwertung im Rahmen seines Ermessens vor. Die Reihenfolge enthält keine Wertung.

Städtebau:

- Entwurfsidee/Konzept und Umgang mit dem Ort und den Vorgaben
- Städtebauliche Qualität des Projektvorschlages (Dichte, Baumassenverteilung, Massstäblichkeit)
- Städtebauliche und freiräumliche Eingliederung und Bezug zur bestehenden Überbauung und Quartier

Freiraum:

- Qualität der Freiräume (Aufenthalts- und Nutzerqualität, Bezug zur Bebauung und Nutzungen)
- Freiräumliche Eingliederung in bestehende Überbauung und Quartier
- Sozialräumliche Zonierung und Übergänge / Schwellen zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiräumen
- Räumliche und atmosphärische Qualitäten
- Durchlässigkeit und Durchgängigkeit
- Umgang mit Aspekten der Klimaoptimierung (Hitzeminderung, Durchlässigkeit, Beschattung, etc.)
- Integration der Erschliessungsinfrastrukturen inkl. Anlieferung in den Freiraum
- Biodiversität

Architektur:

- Architektonische Umsetzung der Entwurfsidee/Konzept
- Qualität der architektonischen Lösung (formale Qualität, Gestaltung / Erscheinungsbild, Grundrisstypologien, Schnitte, Fassaden, Materialisierung)
- Umsetzung des Nutzungsprofils / Raumprogramms
- Qualität und Gebrauchstauglichkeit der Wohnungen
- Adressbildung und Auffindbarkeit, Zweckmässigkeit der Erschliessung
- Sozialräumliche Qualität (Qualität/Funktionalität der gemeinschaftlichen Flächen, Aufenthaltsqualität, Nachbarschaften, Lebensräume und Aneignungsmöglichkeiten)

Wirtschaftlichkeit:

- Gebäudeeffizienz (Kubatur, Nutzflächen, Konstruktion/Statik und Grundrisstypologien)
- Einhaltung der Vorgaben zu Wohnungsmix
- Baukosten/Flächeneffizienz (insb. Verhältnis von HNF zu GV und HNF zu GF)
- Betriebs- und Unterhaltskosten

Nachhaltigkeit / Umgang mit Ressourcen:

- Umsetzungspotenzial Anforderungen DGNB Standard Gold
- Effizienz in Bezug auf den Energie- und Ressourcenverbrauch (bspw. Tageslichtverhältnisse, Verhältnis unterirdische zu oberirdischen Bauten, Kompaktheit, graue Energie)

Ablauf Studienauftrag

Versand der Unterlagen

Das Programm zum Studienauftrag und die Unterlagen wurden den Teilnehmenden am Freitag, 28. April 2023 zur Verfügung gestellt. Die Modellgrundlage wurde den Teilnehmenden an der Startveranstaltung vom Mittwoch, 3. Mai 2023 abgegeben.

Startveranstaltung und Begehung

Am Mittwoch, 3. Mai 2023 fand eine gemeinsame Begehung des Projektperimeters mit Vertretern des Beurteilungs- und Expertengremiums statt. Die Veranstaltung diente der Erläuterung des Programms, der Aufgabenstellung, der Rahmenbedingungen und Anforderungen sowie der Erwartungen der Auftraggeberin.

Fragenbeantwortung

Fragen zum Programm und den abgegebenen Unterlagen konnten bis am Mittwoch, 10. Mai 2023 (1. Frageunde) bzw. Montag, 05. Juni 2023 (2. Frageunde) bei der Verfahrensbegleitung eingereicht werden. Sämtliche Fragen und Antworten wurden anonymisiert und gleichlautend allen Teilnehmenden am Montag, 22. Mai 2023 bzw. am Dienstag, 13. Juni 2023 als verbindliche Ergänzung zum Programm zugestellt.

Zwischenbesprechung

Am Freitag, 23. Juni 2023 fand eine Zwischenbesprechung statt. Die Besprechungen wurden mit den Teams einzeln durchgeführt. Bis zur Zwischenbesprechung wurde von den Teilnehmenden ein städtebaulicher Entwurf erwartet. Der Entwurf sollte die wesentlichen Grundsätze bezüglich städtebaulicher Setzung / Bebauungsstruktur, Freiraum und Erschliessung beinhalten.

Die Präsentationen der Teilnehmenden sowie die anschliessende Diskussion im Beurteilungsgremium ermöglichten es, die Entwürfe der Teams hinsichtlich ihrer Qualitäten, Potenziale, Defizite und Risiken einschätzen und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung formulieren zu können.

Im Anschluss an die Zwischenbesprechung erhielten alle Teilnehmenden eine schriftliche Rückmeldung des Beurteilungsgremiums mit allgemeinen Erkenntnissen und Empfehlungen sowie projektspezifische Empfehlungen zur Weiterbearbeitung.

Abgabe der Studiendossiers

Die vollständigen Studiendossiers und Modelle mussten bis am Freitag, 29. September 2023 (Studiendossiers) bzw. Freitag, 13. Oktober 2023 (Modelle) bei der Verfahrensbegleitung eingereicht werden.

Vorprüfung

Die eingereichten Projekte wurden vor der Beurteilung einer wertungsfreien Vorprüfung unterzogen. Diese umfasste die Einhaltung der formellen (Fristen, Vollständigkeit, Lesbarkeit und Sprache) und materiellen Bestimmungen (Erfüllung der Aufgabenstellung und Einhaltung der inhaltlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen). Im Rahmen der Vorprüfung wurden die eingereichten Projekte zudem hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit (vergleichende Kosten-schätzung / Verkehrswertschätzung) und Nachhaltigkeit (Zielerreichung DGNB Standard Gold) überprüft. Die Vorprüfung erfolgte durch:

- Kontextplan AG, Zürich (Sozialraum)
- Lemon Consult AG, Zürich (Energie/Nachhaltigkeit)
- Zap / Abplanalp Affolter Partner, Bern (Wirtschaftlichkeit)
- KPMG, Zürich (Ertragswerte)
- PLANAR AG für Raumentwicklung (formelle Vorprüfung, Baurecht, allgemeine Anforderungen)

Die Feststellungen der Vorprüfung wurden in einem Kurzbericht zuhanden des Beurteilungsgremiums festgehalten.

Beurteilung - erster Jurytag

Der erste Jurytag fand am Donnerstag, 26. Oktober 2023 in Aarau statt. Die Beurteilung erfolgte anhand der im Programm beschriebenen Beurteilungskriterien.

Feststellungen der Vorprüfung

Zum Einstieg in den Beurteilungstag wurden die Feststellungen der Vorprüfung durch die beteiligten Expertinnen und Experten erläutert und im Plenum diskutiert.

Alle Studiendossiers und Modelle wurden fristgerecht eingereicht und waren in den wesentlichen Bestandteilen vollständig. Leichte Verstösse gegen die materiellen Programmbestimmungen wurden bei allen Projekten festgestellt. Wesentliche Verstösse gegen die Programmbestimmungen wurden bei keinem der Projekte festgestellt.

Die Vorprüfungsergebnisse wurden im Plenum diskutiert und vom Beurteilungsgremium zur Kenntnis genommen.

Rundgang in Gruppen und Informationsrundgang

Nach der Vorstellung der Vorprüfungsergebnisse wurden die Projekte in Kleingruppen vertieft begutachtet und diskutiert. Anschliessend fand ein gemeinsamer Informationsrundgang statt. Die Projekte wurden dem Plenum durch die jeweiligen Fach- und Sachexperten erläutert und Verständnisfragen geklärt.

Zulassungsbeschluss

In Kenntnis der Vorprüfungsergebnisse und der Projekte beschloss das Beurteilungsgremium alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen. Keines der Teams erwirkte durch die festgestellten Verstösse einen Vorteil oder die festgestellten Verstösse wurden als korrigierbar beurteilt. Der Vorprüfungsbericht wurde genehmigt.

Erster Beurteilungsrundgang

Im ersten Beurteilungsrundgang wurden alle Projekte im Plenum eingehend diskutiert und beurteilt. Dabei wurden insbesondere die erreichten städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten sowie die Konzeption der Erdgeschosse intensiv diskutiert. Alle Projekte wurden der Aufgabenstellung in den wesentlichen Punkten gerecht und weisen unterschiedliche Potenziale, Qualitäten sowie Defizite auf, welche einander gegenübergestellt und sorgfältig abgewogen wurden.

Nach Begutachtung sämtlicher Projekte beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig, die folgenden drei Projekte von der weiteren Beurteilung auszuschliessen:

- BHSF Architekten GmbH, Zürich
- PARC ARCHITEKTEN GmbH, Aarau
- XM Architekten GmbH, Basel

Trotz interessanter Ansätze und teilweise guter Lösungsvorschläge, vermochten die drei Projektvorschläge insbesondere aufgrund von Mängeln bezüglich der gewählten städtebaulichen Setzung, der aufgezeigten Typologien und teilweise aus sozialräumlicher Sicht (Scharnierfunktion) nicht zu überzeugen.

Zweiter Beurteilungsrundgang

Im zweiten Beurteilungsrundgang wurden die verbleibenden Projekte einer vertieften Beurteilung unterzogen und gegeneinander abgewogen. Neben den städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten wurden auch die Qualität der architektonischen Lösung und die Grundrisse intensiv diskutiert.

Im zweiten Durchgang beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig das folgende Projekt auszuschliessen:

- architekttick ag, Zürich

Das Projekt zeugt von einer intensiven Auseinandersetzung mit den vorhandenen Vorgaben und zeigt in verschiedenen Aspekten gute Lösungsansätze auf. Insgesamt wird das Projekt der Aufgabenstellung in den wesentlichen Punkten gerecht, genügt den gestellten Anforderungen, insbesondere zur Scharnierfunktion einer gesamtheitlichen Betrachtung jedoch nicht vollständig.

Dritter Beurteilungsrundgang

Im dritten Beurteilungsrundgang wurden die verbleibenden vier Projekte einer vertieften Beurteilung unterzogen und die erreichten Qualitäten und Potenziale nochmals sorgfältig gegeneinander abgewogen. Neben der Qualität der architektonischen Lösung und der Grundrisse wurden auch die Aspekte der Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit diskutiert.

Aus einer gesamtheitlichen Gegenüberstellung beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig die folgenden zwei Projekte auszuschliessen:

- BGM Architekten GmbH, Basel
- Hosoya Schefer Architects, Zürich

Trotz interessanter Ansätze und teilweise guter Lösungsvorschläge, vermochten die beiden Projektvorschläge insbesondere aufgrund stadträumlicher und freiräumlicher Mängel im Quervergleich nicht vollständig zu überzeugen.

Engere Wahl

Aufgrund der Ausscheidungen in den vorangehenden Beurteilungsrundgängen verblieben somit folgende zwei Projekte in der engeren Wahl:

- Galli Rudolf Architekten AG, Zürich
- Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, Aarau

Kontrollrundgang 1. Jurytag

Nach der Durchführung von drei Beurteilungsrundgängen führte das Beurteilungsgremium einen Kontrollrundgang durch. Es bestätigte sämtliche bisher gefällten Entscheide.

Entscheid zur Durchführung einer Bereinigungsstufe

Nach intensiver Diskussion und sorgfältiger Abwägung der Möglichkeiten, einigte sich das Beurteilungsgremium aufgrund noch offener Fragestellungen einstimmig darauf, das Verfahren um eine Bereinigungsstufe mit den beiden Projekten in der engeren Wahl zu verlängern.

Das Honorar für die Bereinigung wurde auf CHF 25'000 exkl. MwSt. pro Projekt festgesetzt. Es wird zusätzlich zur festgelegten Entschädigung des Studienauftrags ausbezahlt.

Den beiden Teams der engeren Wahl wurden am Montag, 27. November 2023 je eine kurze Würdigung sowie projektspezifische Rückmeldungen bzgl. der zu klärenden/überarbeitenden Punkte in schriftlicher Form abgegeben.

Die überarbeiteten Projekte mussten anschliessend bis am Donnerstag, 28. März 2024 bei der Verfahrensbegeleitung eingereicht werden.

Beurteilung - zweiter Jurytag

Der zweite Jurytag fand am Mittwoch, 17. April 2024 in Aarau statt.

Feststellungen der Vorprüfung der Bereinigungsstufe

Die überarbeiteten Projekte der Bereinigungsstufe wurden vor dem zweiten Beurteilungstag durch die beteiligten Expertinnen und Experten wiederum einer wertungsfreien Vorprüfung unterzogen. Die Ergebnisse wurden in Form von Kurzberichten festgehalten und dem Beurteilungsgremium zum Einstieg in den zweiten Beurteilungsgremium durch die beteiligten Expertinnen und Experten erläutert.

Beide Projektdossiers wurden fristgerecht eingereicht und waren vollständig. Leichte Verstösse gegen die materiellen Programmbestimmungen wurden bei beiden Projekten festgestellt. Wesentliche Verstösse gegen die Programmbestimmungen wurden bei keinem der beiden Projekte festgestellt.

Die Vorprüfungsergebnisse wurden im Plenum diskutiert und vom Beurteilungsgremium zur Kenntnis genommen.

Individueller Rundgang und Informationsrundgang

Nach der Vorstellung der Vorprüfungsergebnisse hatten die Mitglieder des Beurteilungsgremiums nochmals Zeit, die eingereichten Projekte individuell zu begutachten. Anschliessend fand ein gemeinsamer Informationsrundgang statt. Die Projekte aus der Bereinigungsstufe wurden dem Plenum durch die jeweiligen Fach- und Sachexperten nochmals erläutert und anschliessend gemeinsam diskutiert und Verständnisfragen geklärt. Besonderes Augenmerk wurde dabei auch auf die Veränderungen gegenüber der ersten Abgabe gelegt.

Es zeigte sich, dass beide Teams sich nochmals intensiv mit der Aufgabe auseinander gesetzt haben und die vom Beurteilungsgremium formulierten Aufträge zur Überarbeitung ernst genommen haben.

Das Beurteilungsgremium beschloss beide Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Kontrollrundgang

In Kenntnis der überarbeiteten Projekte wurden nochmals alle acht Projekte in einem Kontrollrundgang gesichtet und die bisherigen Entscheide reflektiert. Sämtliche Entscheide des ersten Beurteilungstages wurden bestätigt. Es gab keine Rückkommensanträge.

Abschliessende Beurteilung

Im Anschluss an den Kontrollrundgang folgte die abschliessende Beurteilung der beiden Projekte aus der Bereinigungsstufe. In Abwägung sämtlicher Beurteilungskriterien empfahl das Beurteilungsgremium der Auftraggeberin einstimmig das Projekt des Teams rund um das Büro **Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, Aarau** zur Weiterbearbeitung gemäss den Programmbestimmungen.

Der Projektvorschlag überzeugt durch die gewählte städtebauliche Setzung und die angemessene volumetrische Ausbildung der Gebäudekörper. Die Neubauten gliedern sich selbstverständlich in die bestehende Siedlung Goldern ein. Darüber hinaus vermögen die hohe Qualität der Aussenräume als Quartierplatz und Aufenthaltsorte sowie die hohe Qualität der Wohnungsgrundrisse zu überzeugen.

Entschädigung

Das Beurteilungsgremium hielt fest, dass allen Teams die vereinbarte Entschädigung von CHF 35'000 (exkl. MwSt.) resp. zusätzlich CHF 25'000 (exkl. MwSt.) für die beiden Projekte der Bereinigungsstufe aufgrund der vollständigen Abgabe und Erfüllung der Aufgabenstellung vollumfänglich auszurichten ist.

Empfehlung zur Weiterbearbeitung und Würdigung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig die Projektstudie des Planungsteams rund um das Büro Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG zur Weiterbearbeitung und die Beauftragung der Verfassenden gemäss den Programmbestimmungen.

Neben den im Projektbeschrieb genannten Kritikpunkten sind im Rahmen der Weiterbearbeitung im Besonderen die nachfolgend aufgeführten, übergeordneten Punkte zu prüfen und vertieft zu bearbeiten:

- Die Öffnung des Quartierplatzes nach Süden ist richtig und stellt die wichtige Verbindung ab der Goldernstrasse zur Bushaltestelle an der General Guisan-Strasse sicher. Allerdings geht der Platz im Süden scheinbar nahtlos in den Strassenraum des Käfergrunds über. Die Anbindung an den Käfergrund ist daher zu präzisieren und differenzieren.
- Die Eingangssituationen aller drei Baukörper sind mit leichten Vordächern gedeckt. Die Idee der Vordächer ist weiterzuverfolgen. Es ist zu präzisieren und aufzuzeigen, was die Vordächer für die Überbauung leisten können und welche Funktionen sie übernehmen.
- Die beabsichtigte zeitgemässe Neuinterpretation der architektonischen Gestaltung des Bestands wird verstanden und ist gelungen. Die Vielschichtigkeit der Fassade sowie die Farbgebung in Naturfarben werden geschätzt und sind weiterzuverfolgen. Demgegenüber erscheint das aufgezeigte Karomuster eher fremd und zu dekorativ. Im Zuge der Weiterbearbeitung ist der architektonische Ausdruck zu verfeinern.
- Die Anordnung der Grundrisse und Zimmer erlaubt eine flexible Anpassung des Wohnungsspiegels im Rahmen der Projektierung. Aktuell weist das Projekt einen gegenüber den formulierten Anforderungen erhöhten Anteil an Kleinwohnungen (1.5- und 2.5-Zimmer-Wohnungen) auf. Der ideale Wohnungsmix für den Standort ist im weiteren Vorgehen in Abstimmung mit der Auftraggeberin zu präzisieren und gegebenenfalls zu justieren.

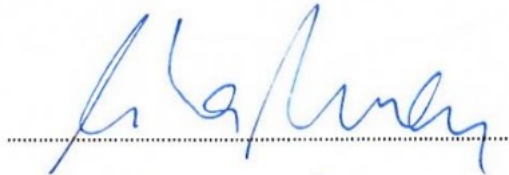
Das Beurteilungsgremium und die Auftraggeberin sind sich bewusst, dass die gestellte Aufgabe vielschichtig und anspruchsvoll war. Neben der optimalen städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Eingliederung in die bestehende Überbauung musste ein adäquater Umgang mit den unterschiedlichen Massstäben der angrenzenden baulichen Strukturen gefunden werden. Das Beurteilungsgremium ist überzeugt, dass mit dem Projekt des Teams rund das Büro Schneider & Schneider Architekten AG ein hervorragendes Projekt gefunden werden konnte, welches sich optimal in die bestehende Überbauung Goldern als auch in die umliegende Quartierstruktur einfügt und damit sowohl in städtebaulicher als auch sozialräumlicher Hinsicht eine vermittelnde Rolle wahrnimmt.

Allen Teilnehmenden gebührt ein grosser Dank für ihre wertvolle Arbeit. Das Beurteilungsgremium war erfreut über die hohe Qualität der eingereichten Beiträge, welche von einer intensiven Auseinandersetzung mit dem Ort und der Aufgabenstellung zeugen. Das aufgezeigte Spektrum an Lösungsvorschläge und Ausloten der Möglichkeiten und Grenzen auf dem Areal ermöglichte eine fundierte Diskussion im Beurteilungsgremium, welche wesentlich zum erfreulichen Ergebnis des Verfahrens beigetragen hat. Das Beurteilungsgremium und die Auftraggeberin sind daher überzeugt, dass sich die Durchführung des Studienauftrages mit der Bereinigungsstufe gelohnt und zum Erhalt einer optimalen Lösung für den geplanten Ersatzneubau geführt hat.

Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde am 7. Juni 2024 durch das Beurteilungsgremium genehmigt.

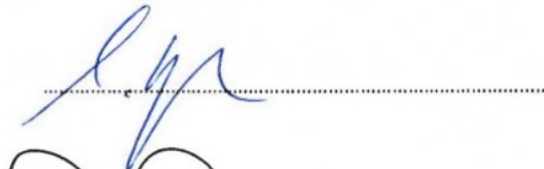
Silva Ruoss



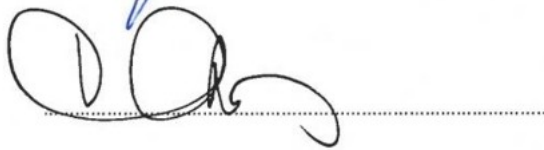
Pascal Vincent



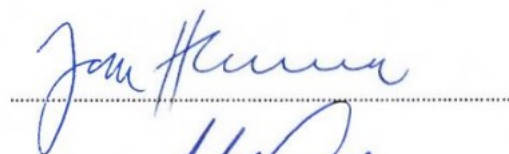
Lukas Schweingruber



Naomi Hajnos



Jan Hlavica



Jean-Michel Roten



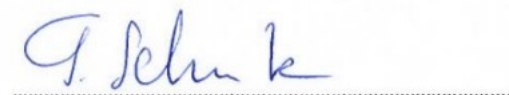
Christian Sturm



Michel Blanc



Thomas Schulz



Anhang

Projektbeschriebe

Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG

Bereinigungsstufe Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Generalplaner / Architektur

Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG
Bahnhofstrasse 102, 5000 Aarau

Beat Schneider / Thomas Schneider / Michael Jung /
Raphael Steiner / Alessandro Falaschi / Yagmur Kültür /
Robin Schärer

Landschaftsarchitektur

BÖE studio
Luisenstrasse 29, 8005 Zürich

Johannes Heine / Karen Morris

Bauingenieurwesen

dsp Ingenieure + Planer AG
Zürichstrasse 4, 8610 Uster

Bruno Patt

HLKSE

Böni Gebäudetechnik AG
Aarauerstrasse 20, 5036 Oberentfelden

Pascal Böni



Die Architekten behalten die bereits in der vorhergehenden Phase sorgfältig ausgearbeitete städtebauliche Setzung bei und entwickeln diese basierend auf den durch die Jury geäusserten Kritikpunkten weiter.

Mit der präzisen Setzung der drei Gebäudekörper gelingt es den Verfassenden nach wie vor, auf gelassene und behutsame Weise zwischen den unterschiedlichen Bebauungstypologien und Massstäben der Überbauung Goldern und des Einfamilienhausquartiers zu vermitteln. Dabei formulieren die drei neuen Bauten einen zur Goldernstrasse und zum Käfergrund offenen Platz, welcher dem Quartier als Treffpunkt dient und an das bestehende Wegnetz anknüpft.

Der zentrale Freiraum wird hierarchisch klar in einen zentralen baumbestandenen Quartierplatz und gebäudenahe Zonen gegliedert. Die formale Abwendung des chaussierten Platzes weg von der ansonsten vorherrschenden Orthogonalität hin zu einem weichen Rund betont dessen Eigenständigkeit als zentraler Platz mit hoher Öffentlichkeit und leitet räumlich über in den südlichen Arealteil. Diese Geste wird auf der Belagsebene mittels eines fließenden Asphaltbelages unterstützt. Die Anlieferung organisiert sich in selbstverständlicher Weise von der Goldernstrasse aus. Die Toni-Terrasse liest sich als klar zugeordnete Vorzone vor dem Laden.

Die Erdgeschosse rund um den Quartierplatz sind mit den gewünschten publikumsbezogenen und öffentlichen Nutzungen belebt, und auch die neuen Hauszüge sind dem Quartierplatz zugewandt.

Die Zugänglichkeit und Adressierung sind auf beide Seiten sichergestellt (Scharnierfunktion). Die Durchwegung und plausible Verortung der Nutzungen ermöglichen eine Grundfrequenz und Etablierung eines belebten zentralen Ortes im Quartier. Das Wohnangebot ist vielfältig, mit deutlichem Fokus auf Kleinhaushalte.

Die Gebäude weisen eine klare Struktur mit der geforderten Flexibilität auf, jedes Gebäude bietet unterschiedliche Wohnungstypen. Der Ost-West-Typ mit zentralem grosszügigem Treppenhaus weist 6 gut organisierte Wohnungen pro Geschoss auf, mit grossen und gut besonnten Balkonen. Auch die Übereck-Wohnungen im 10-geschossigen höheren Haus zeigen die gewünschten räumlichen Qualitäten bei hoher Flächeneffizienz. Beim schlanken Nord-Süd-Typ ist es gelungen, die nach Norden zum vorgelagerten Naturspielplatz orientierten Zimmer aufzuwerten. Insgesamt werden unterschiedliche, attraktive und gut geschnittene Wohnungstypen angeboten. Die Anordnung der Grundrisse und Zimmer erlauben eine flexible Anpassung des Woh-

nungsspiegels. Aktuell weist das Projekt einen erhöhten Anteil an Kleinwohnungen auf. Die Gebäude selbst zeigen eine sorgfältige volumetrische Gliederung, ein feines Fassadenrelief sowie eine zurückhaltende Farbigkeit. Die durch die Gliederung der Volumen und die Fügung der verschiedenen Fassadenelemente gebildeten Vor- und Rücksprünge erzeugen eine gute Massstäblichkeit und ein interessantes Licht- und Schattenspiel. Die Materialfarben werden weitgehend natürlich belassen und wirken dem Ort angemessen. Die neue und eigene Architektursprache wird insgesamt positiv beurteilt. Der architektonische Ausdruck mit dem aufgezeigten Karomuster vermag allerdings noch nicht vollständig zu überzeugen. Die Bedachungselemente vor den Hauseingängen und Gewerbenutzungen werden als funktional wichtig und räumlich prägend interpretiert. Was diese Vordächer für die Überbauung genau leisten können und welche Funktionen diese übernehmen konnte allerdings nicht vollständig beantwortet werden.

Nebst seinen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten stellt das Projekt auch dank seiner hohen Wohnungsanzahl und seinen sehr guten Flächen- und Volumenkennwerte eine gute ökonomische Basis für die Umsetzung dar. Das Projekt weist im Gesamtvergleich das beste Verhältnis zwischen HNF/GF auf. Hinsichtlich Nachhaltigkeit und Ökobilanzierung liegt das Projekt ebenfalls über dem Durchschnitt; in der Summe werden die Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllt. Während die Kompaktheit, der angemessene Fensterflächenanteil, der Beitrag zum guten Mikroklima sowie das Kellervolumen zu überzeugen vermögen bestehen Potentiale beim geringen PV-Ertrag (Eigenverschattung) sowie bei der Kompaktheit des Untergeschosses.

Durch die Überarbeitung wurden bei der Umwandlung des Attikageschosses in ein Vollgeschoss entscheidende Fortschritte hinsichtlich sowohl hinsichtlich Wirtschaftlichkeit als auch hinsichtlich Kompaktheit sowie realisierbarer PV-Modulfläche erzielt. Auch die Tageslichtnutzung sowie die Möblierbarkeit der Zimmer wurde verbessert.



Situation



Erdgeschoss



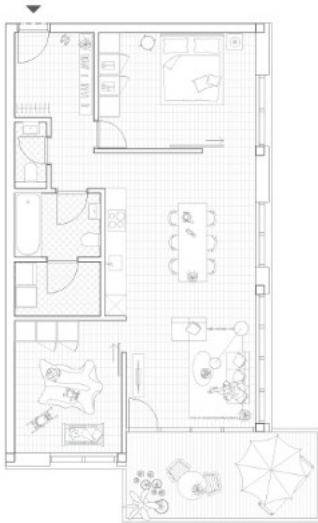
Regelgeschoss



Attikageschoss



Untergeschoss



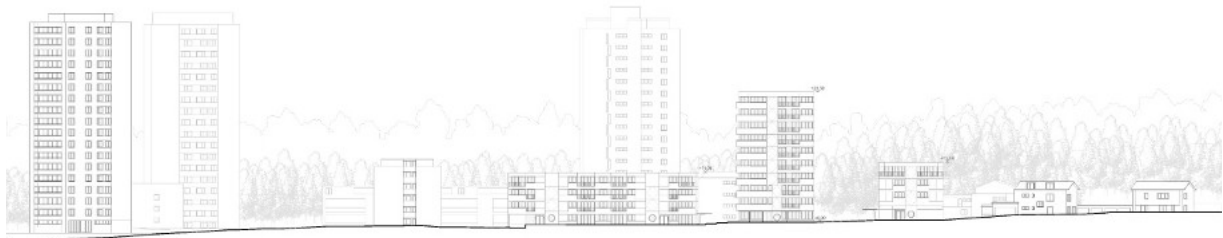
3.5 Zimmer-Wohnung Haus A



3.5 Zimmer-Wohnung Haus B



4.5 Zimmer-Wohnung Haus C



Territorialschnitt Ost-West



Territorialschnitt Nord-Süd



Ansicht Süd

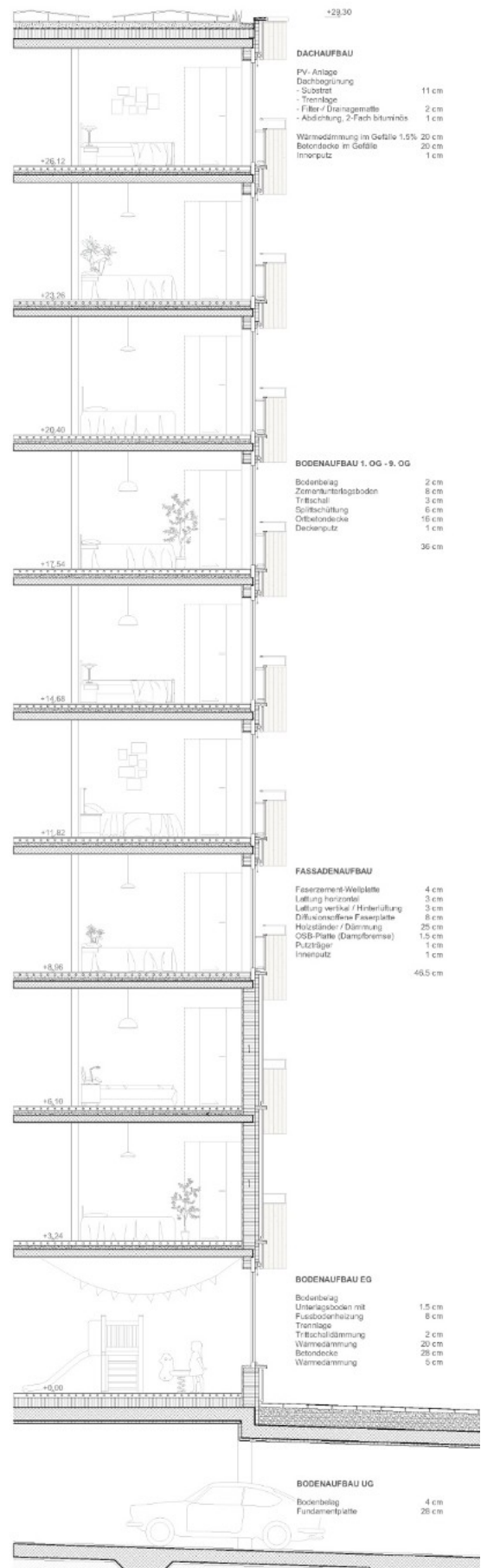


Ansicht Nord



Ansicht Ost Toni's Treffpunkt

Längsschnitt



Fassadenschnitt und Ansicht Haus B



Goldernstrasse



Garten

Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA

Bereinigungsstufe

Generalplaner / Architektur

Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA
Zweierstrasse 100, 8003 Zürich

Andreas Galli, Claudio Schiess, Elsa Florit Puig, Vittoria
Di Giunta, Aline Messmer, Florian Melzer

Landschaftsarchitektur

Cadrage Landschaftsarchitektur GmbH
Universitätsstrasse 59, 8006 Zürich

Emmanuel Tsolakis

Bauingenieurwesen

Dr. Lüchinger+Meyer Bauingenieure AG
Limmatstrasse 275, 8005 Zürich

Andreas Gianoli

HLK/S/E

WALDHAUSER + MERMANN AG | Ingenieurbüro USIC | SIA,
Münchenstein
Roman Hermann

BÖSCH sanitäringenieur AG, Dietikon
Lukas Häusermann

HEFTI. HESS. MARTIGNONI. Zürich AG, Zürich
Roland Boutellier



Die Architekten behalten die bereits in der vorhergehenden Phase sorgfältig ausgearbeitete städtebauliche Setzung und Volumetrie bei und entwickeln diese basierend auf den durch die Jury geäusserten Kritikpunkten weiter.

Die zuvor grossräumige Erschliessungssituation wird stark reduziert und geklärt. Indem die Einstellhalleneinfahrt wie auch teilweise die Anlieferung Toni ins Gebäudeinnere verlegt werden, entsteht auf der Westseite des Areals ein Freiraum, welcher als attraktiver Pocketpark in sich stimmig ist. Problematisch erscheint hier eher, dass er in seiner Lage isoliert erscheint. Die Anbindung an den Quartiersplatz über den Durchgang zum Familienzentrum vermag dies nur ungenügend zu kompensieren.

Im Gegensatz zur Anlieferung, welche am östlichen Parzellenrand kaum in Erscheinung tritt, wirft die zentrale und damit sehr präsente Lage der Einstellhalleneinfahrt Fragen auf.

Die hohe Qualität des Quartierplatzes und dessen Belebung mit diversen öffentlichen und gemeinschaftlichen Nutzungen wird beibehalten, jedoch bleibt der Makel, dass der Platz im Zentrum ohne Bäume auskommen muss.

Die räumliche Anbindung der Anlage gegen Süden gelingt nur bedingt. Insbesondere findet die weiterführende Nord-Süd-Achse in den vorgeschlagenen Aussenräumen keinen Auftakt, sondern wird im Gegenteil durch den Neubau verunklärt. Zumal dieser Baukörper wegen seiner neuen Grundrisstypologie noch breiter ausfällt.

Sozialräumlich betrachtet funktioniert der Raum als Scharnier durch die verbesserte Zugänglichkeit und Adressierung. Die Durchwegung sowie die Verortung/das Zusammenspiel der Nutzungen im EG und Aussenraum erschweren jedoch die Etablierung eines belebten zentralen Ortes im Quartier.

Die Qualität der Wohnungen des quadratischen Baukörpers konnte auch mit dem neu gestalteten Erschliessungskern beibehalten werden und mit dem neu eingefügten Lichthof im Treppenhaus sogar verbessert werden. Jedoch erscheint der Jury die nun zentrale Erschliessungsachse im länglichen Bau und die sich daraus ergebenden, einseitig orientierten Wohnungsgrundrisse wenig attraktiv und trotz der wirtschaftlichen Erschliessung kaum zu rechtfertigen. Die dazu notwendige, aussenliegende Wendeltreppe ist ein Fremdkörper.

Die Verfasser verzichten auf eine Differenzierung bei der äusseren Erscheinung und der Konstruktion der beiden Bauten. Die gewählte Bauweise in Holz erscheint dabei angemessen und nachhaltig.

Dank der Beschränkung auf zwei Baukörper, der sehr hohen Kompaktheit und der auf ein absolutes Minimum reduzierten Erschliessung weist dieses Projekt eine bemerkenswert hohe Wirtschaftlichkeit und gute Ökobilanz auf. Hinsichtlich Ökobilanzierung liegt das Projekt nach wie vor auf dem 1. Platz; in der Summe werden die Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllt. Während die Kompaktheit, das Kellervolumen sowie die realisierbare PV-Modulfläche zu überzeugen vermögen, bestehen Potentiale beim zu hohen Fensterflächenanteil sowie der Möblierbarkeit.

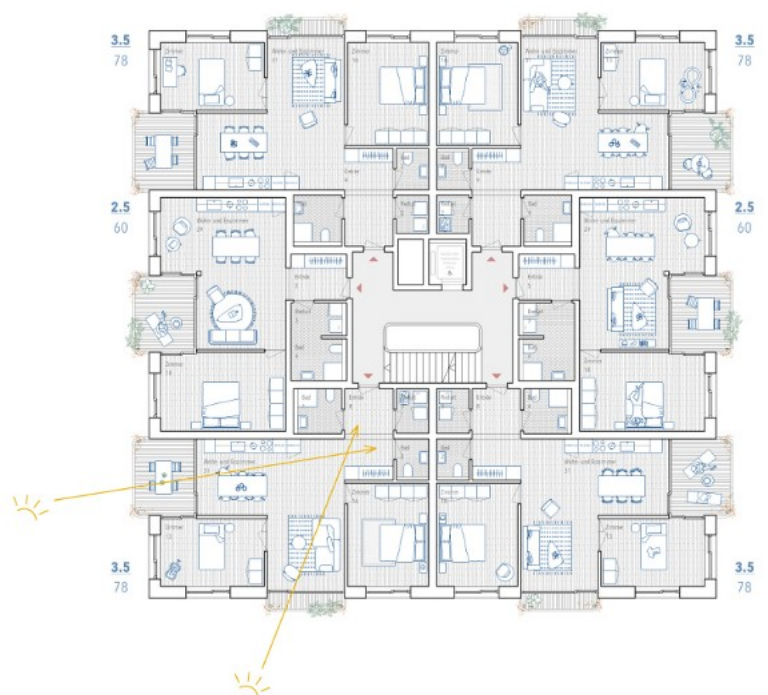
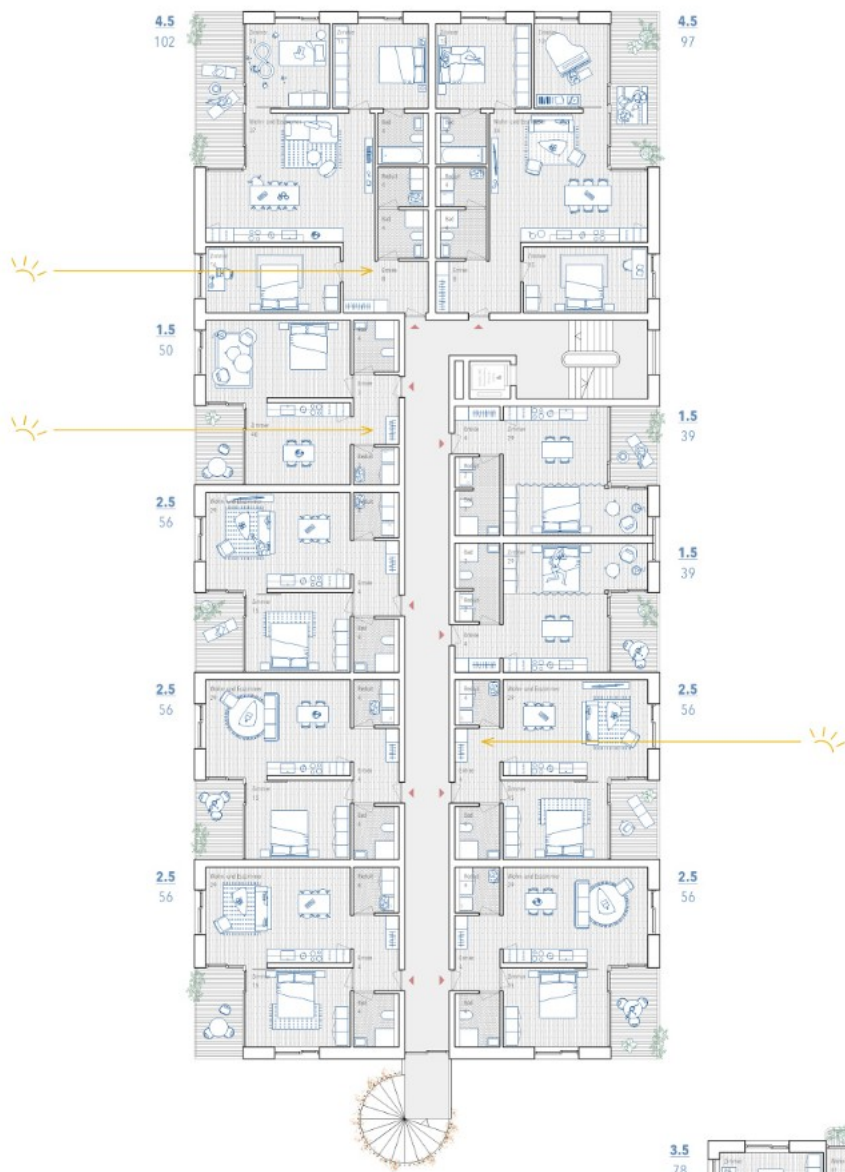
Den Architekten ist ein über weite Strecken stimmiges Projekt gelungen. Die sorgfältige Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der neue Pocketpark gefällt. Die stadträumliche An- und Einbindung in den Ort ist gut, vermag jedoch nicht gänzlich zu überzeugen. Insbesondere vermögen die einzelnen Freiräume wenig Bezug zueinander und zum anschliessenden Umfeld aufzubauen.

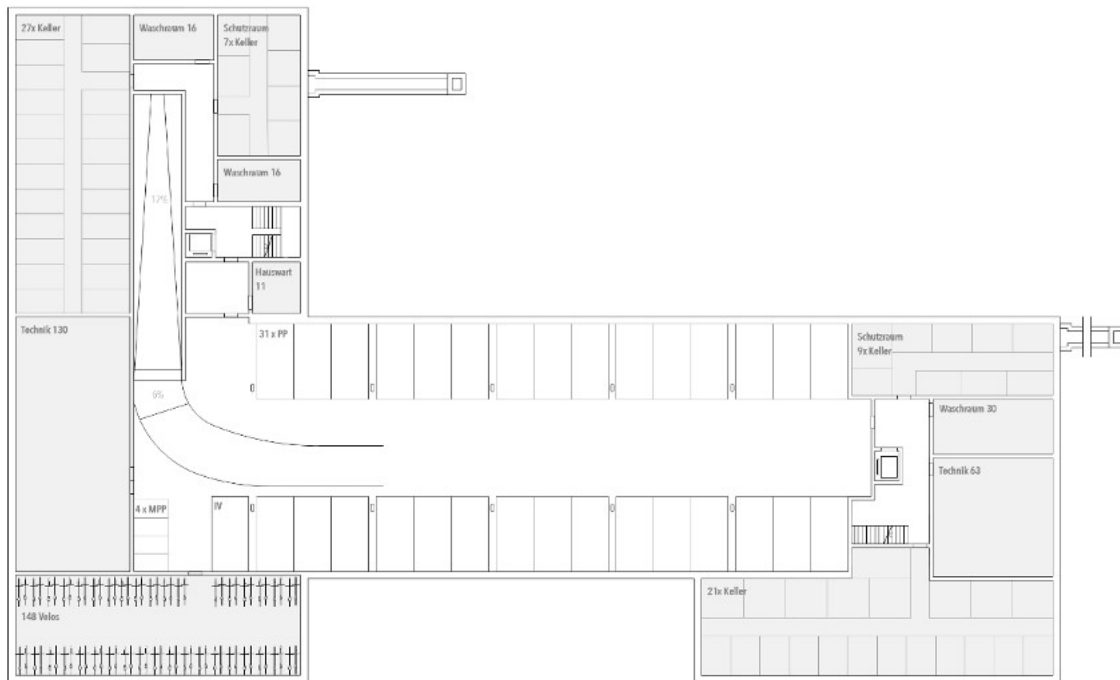


Situation



Erdgeschoss





Untergeschoss



Ansicht Ost Langhaus



Ansicht West Langhaus



Ansicht Süd



Ansicht Ost Punkthaus



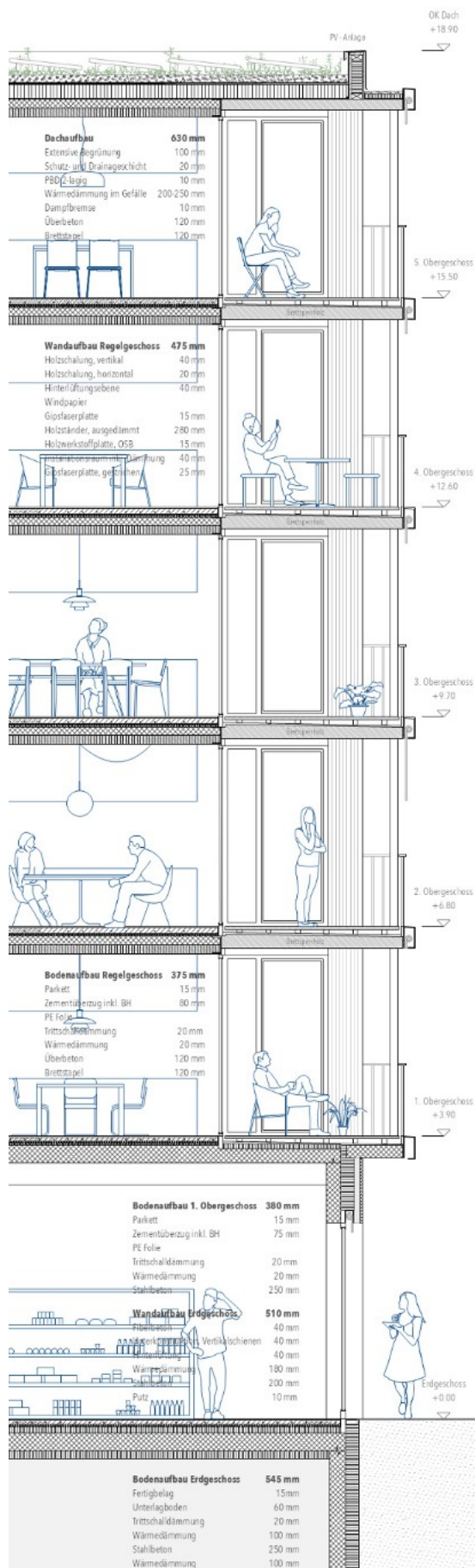
Schnitt Punkthaus



Schnitt Quer



Schnitt Langhaus



Fassadenschnitt Punkthaus



Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG

Schlussabgabe Studienauftrag Engere Wahl

Generalplaner / Architektur

Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG
Bahnhofstrasse 102, 5000 Aarau

Beat Schneider / Thomas Schneider / Michael Jung /
Alessandro Falaschi / Xiao Lu / Joel Bär

Bauingenieurwesen

dsp Ingenieure + Planer AG
Zürichstrasse 4, 8610 Uster

Bruno Patt

Landschaftsarchitektur

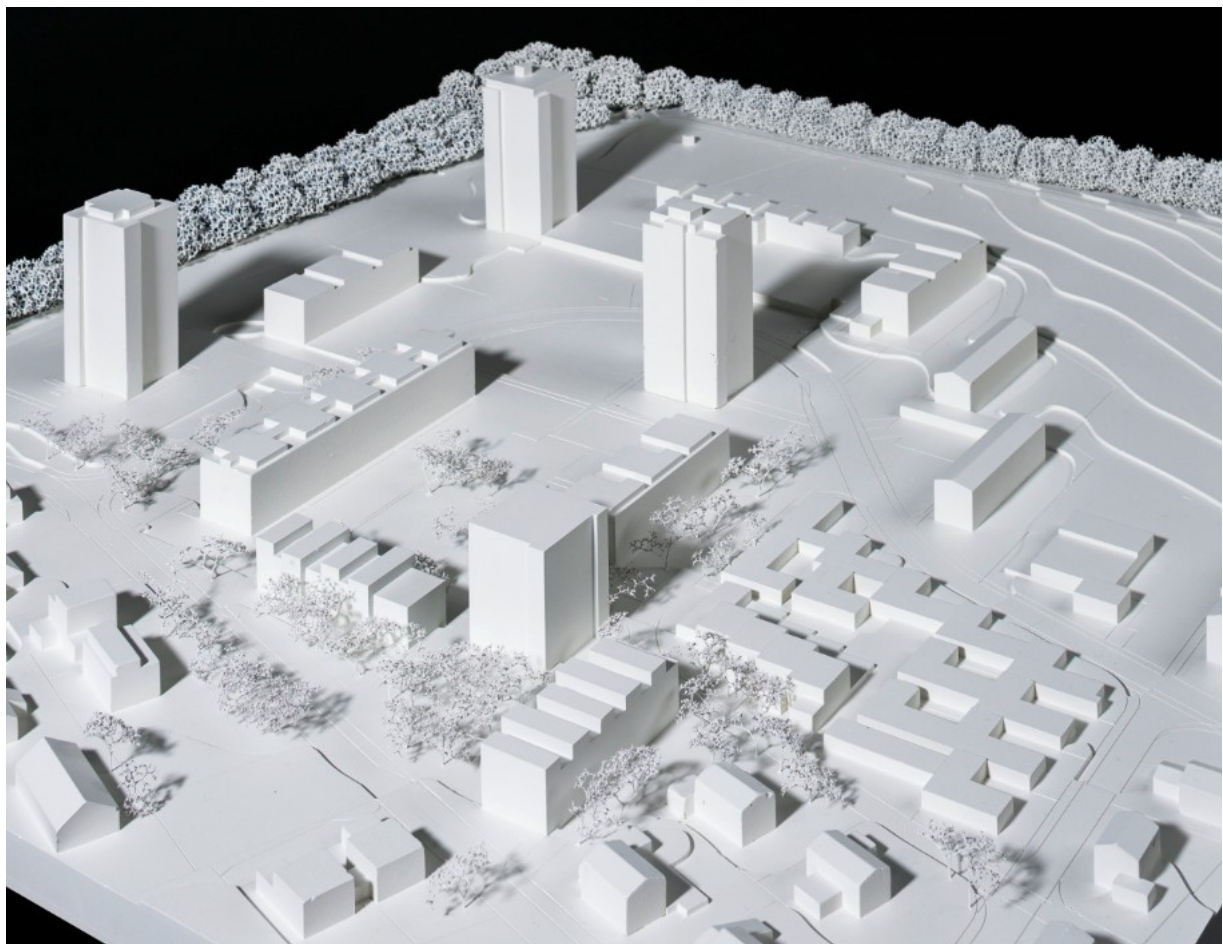
BÖE studio
Luisenstrasse 29, 8005 Zürich

Johannes Heine / Karen Morris

HLKS/E

Böni Gebäudetechnik AG
Aarauerstrasse 20, 5036 Oberentfelden
Pascal Böni

ELCON Elektro Engineering GmbH
Tramstrasse 47, 5034 Suhr
Urs Rechsteiner / Tobias Lüscher



Das Projekt des Teams um Schneider & Schneider Architekten AG nimmt mit einem höheren Punkthaus und zwei seitlich angeordneten Riegeln die Volumen der bestehenden Überbauung Goldern auf und interpretiert diese auf geschickte Weise neu. Durch diese geschickte Übersetzung der Formensprache ordnen sich die Neubauten hervorragend in den Arealkontext ein, wobei aus sozialräumlicher Sicht eine deutliche Aufwertung der heutigen Situation stattfindet. Ob die starke Orientierung am Bestand auch in der Architektursprache richtig ist, wird kontrovers diskutiert.

Durch die grosszügigen Durchblicke sowie die Zugänglichkeit sowohl von der Goldernstrasse als auch Käfergrund gelingt die Scharnierfunktion. Die vielfältigen Freiräume weisen das Potenzial für vielfältige Nutzungsangebote auf. Die Setzung der Gebäude schafft im Norden einen zusammenhängenden Freiraum, der mit einem kräftigen Baumdach einen starken Auftritt des Quartiers an der Goldernstrasse schafft. Im Detail versuchen die Verfassenden allen Bedürfnissen von Natur- und Spielplatz über Parkierung bis zur Terrasse für den Toni über eine starke Gliederung des Raumes gerecht zu werden. Dadurch verliert die grosszügige räumliche Geste etwas an konzeptioneller Kraft. Insbesondere kommt die an sich räumlich vorhandene Scharnierfunktion der Quartierplätze als Vermittler zwischen Nord und Süd nicht zu tragen, die Ausrichtung des Platzes erscheint zu einseitig zur Goldernstrasse.

Das Projekt baut stark auf sozialräumliche Themen auf. Es schafft es, als Scharnier zwischen Goldernstrasse und Käfergrund/Überbauung Goldern zu vermitteln. Die Nutzungsangebote für Jung bis Alt sind vielfältig und schlüssig verortet.

Die drei unterschiedlichen Gebäudekörper bieten die Möglichkeit zur Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots. Unverständlich erscheint vor diesem Hintergrund die 1:1 Übernahme der Wohnungstypologien in den beiden Riegelbauten, trotz unterschiedlicher Ausrichtung.

Hinsichtlich Ökobilanzierung liegt das Projekt im grossen Mittelfeld und es besteht noch Optimierungspotenzial. Im Besonderen besteht Potenzial bei der Kompaktheit der Gebäude (insb. Attikageschosse). Die Nachhaltigkeitsanforderungen können in der Summe nur bedingt erfüllt werden. Die mangelnde Kompaktheit sowie der hohe Anteil an Erschliessungsflächen schlagen sich auch negativ in der Gesamtwirtschaftlichkeit des Projektes nieder.



Situation



Erdgeschoss

Haus A



Haus B



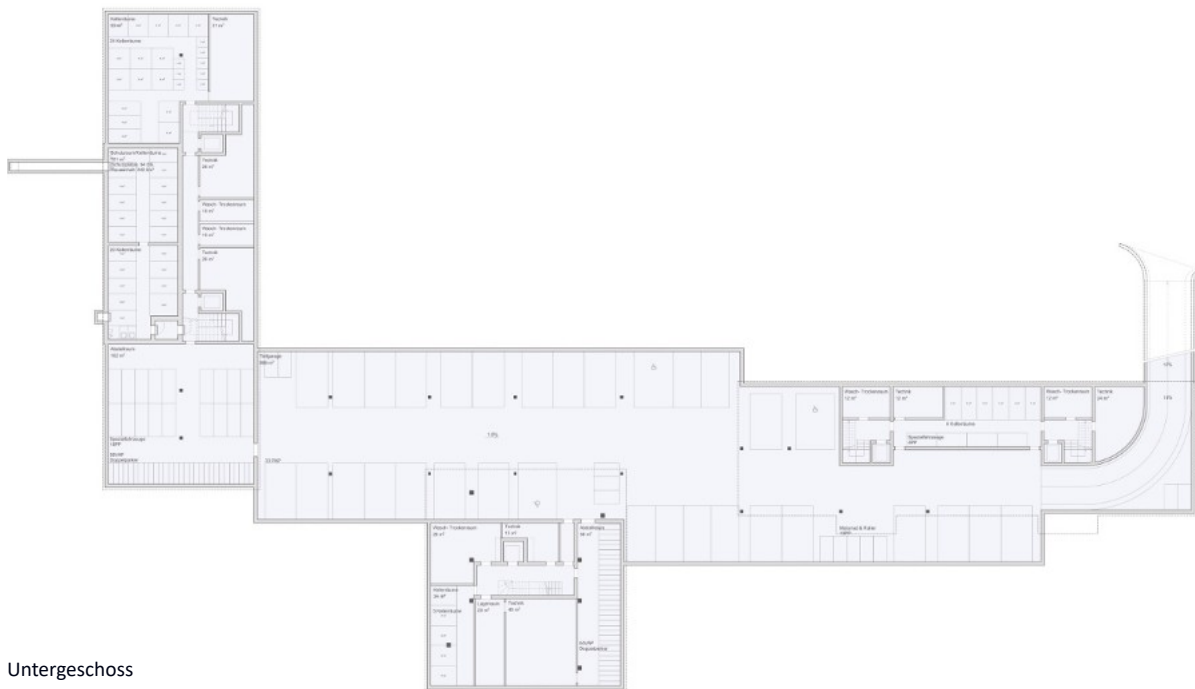
Haus C



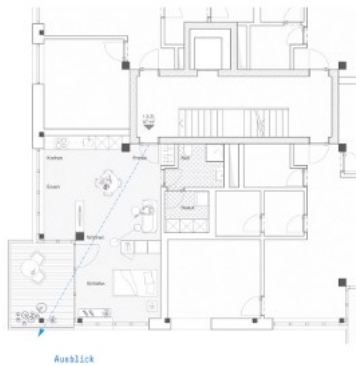
1. Obergeschoss



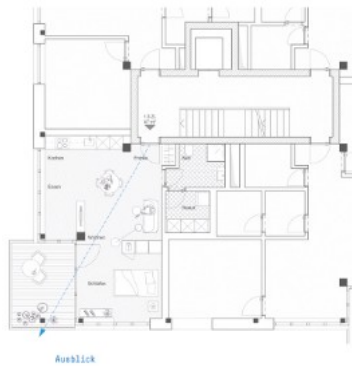
3. Obergeschoss, Regelgeschoss Turm



Untergeschoss



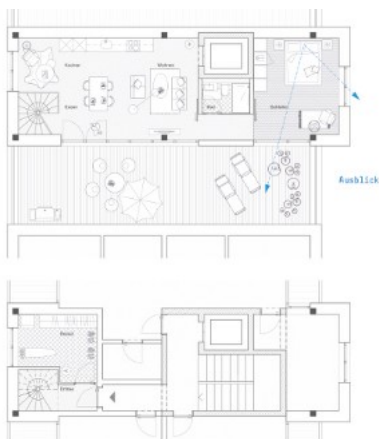
1.5 Zimmer-Wohnung Haus B



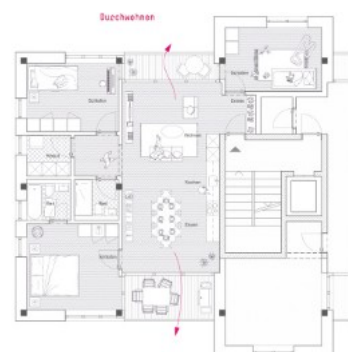
1.5 Zimmer-Wohnung Haus B



3.5 Zimmer-Wohnung Haus A



2.5 Zimmer-Wohnung Haus A



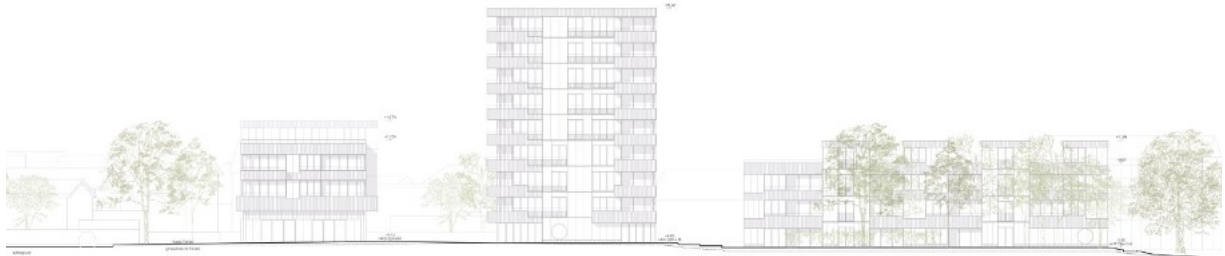
4.5 Zimmer-Wohnung Haus C



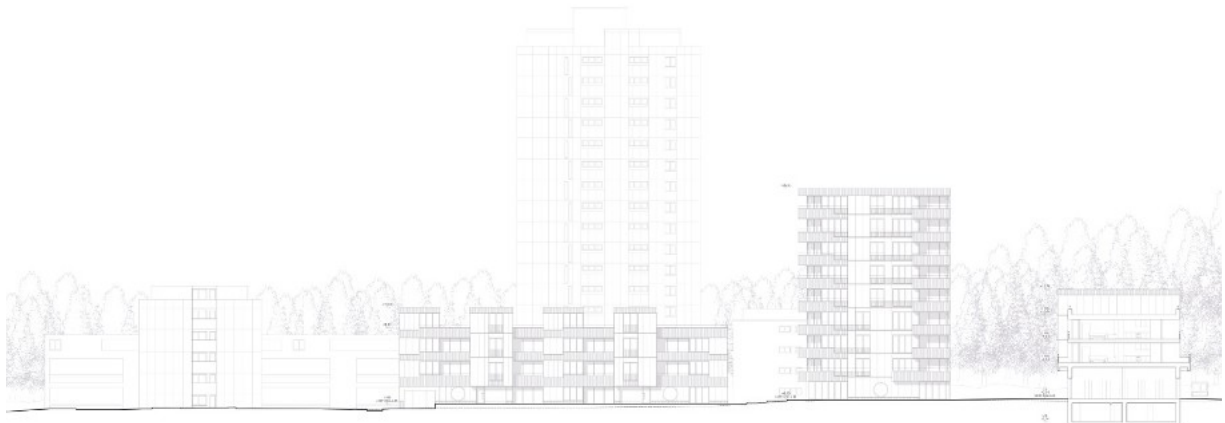
Territorialschnitt Ost-West



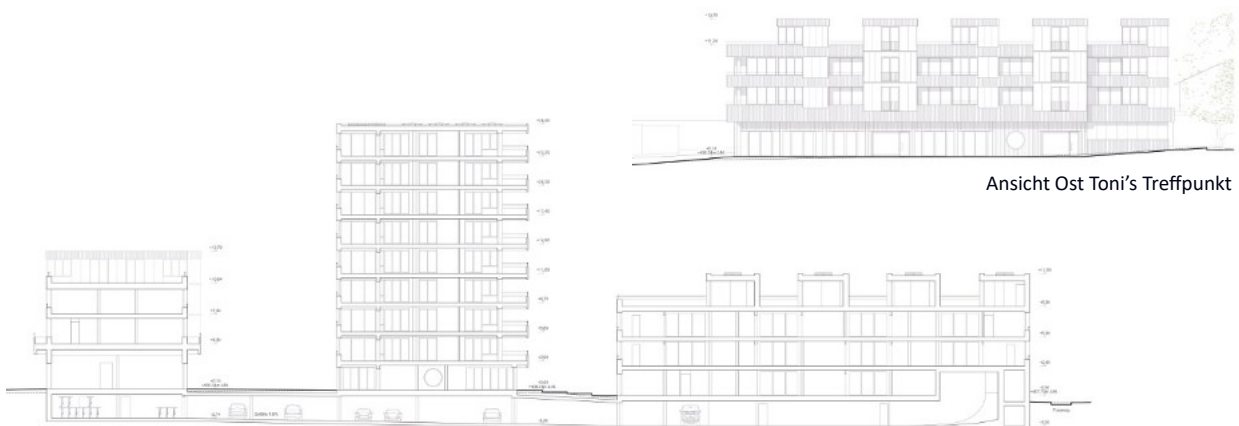
Territorialschnitt Nord-Süd



Ansicht Süd



Ansicht Nord



Längsschnitt

Ansicht Ost Toni's Treffpunkt



Goldernstrasse



Käfergrund

Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA

Schlussabgabe Studienauftrag Engere Wahl

Generalplaner / Architektur

Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA
Zweierstrasse 100, 8003 Zürich

Andreas Galli, Claudio Schiess, Aline Messmer, Florian
Melzer

Landschaftsarchitektur

Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH
Universitätsstrasse 59, 8006 Zürich

Emmanuel Tsolakis

Bauingenieurwesen

Dr. Lüchinger+Meyer Bauingenieure AG
Limmatstrasse 275, 8005 Zürich

Andreas Gianoli

HLK/S/E

WALDHAUSER + MERMANN AG | Ingenieurbüro USIC | SIA,
Münchenstein

Roman Hermann

BÖSCH sanitäringenieur AG, Dietikon

Lukas Häusermann

HEFTI. HESS. MARTIGNONI. Zürich AG, Zürich
Roland Boutellier

Weitere beigezogene Fachplaner

Drees & Sommer Schweiz AG, Zürich

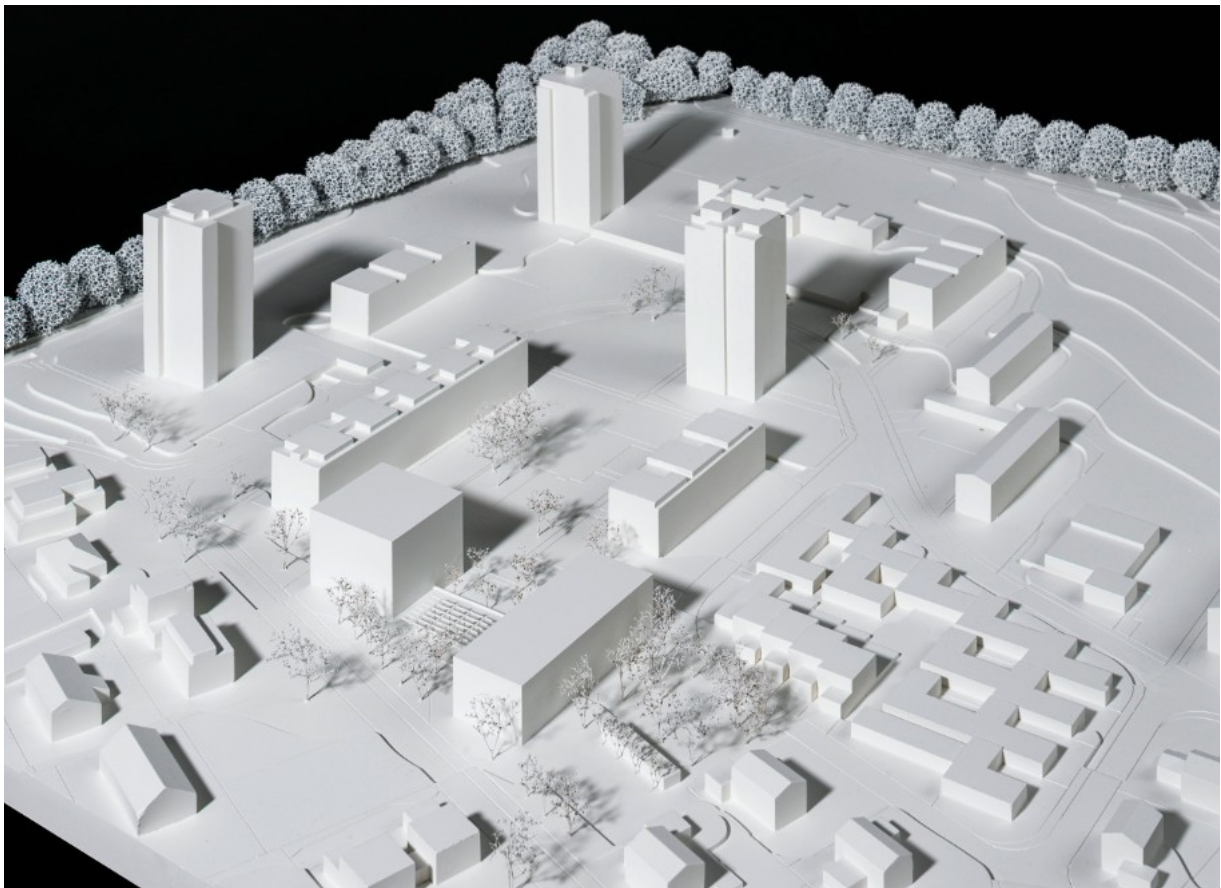
Mona Linnenlücke

Conti Swiss AG, Zürich

Michael Kläsi

BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich

Michael Hermann



Das Projekt des Teams um Galli Rudolf Architekten AG überzeugt durch seine sorgfältige Ausarbeitung und die städtebauliche Setzung. Die sorgfältig austarierten Volumen in Form eines Punktbau und eines Riegels schaffen klare Bezüge zur Überbauung Goldern und klar unterschiedlich programmierte Freiräume.

Die Reduktion auf zwei Gebäudekörper schafft darüber hinaus ein grosses freiräumliches Potenzial. Der zwischen den Bauten aufgespannte Quartiersplatz erlaubt vielfältige Nutzungen und sorgt für die gesuchte Durchlässigkeit. Zusammen mit den am Platz angeordneten publikumsorientierten Nutzungen vermag die neue Überbauung die gesuchte Scharnierfunktion wahrzunehmen, wobei die Interaktion zwischen den Erdgeschossnutzungen und dem Platzraum noch weiter gestärkt werden könnte. Leider verunmöglicht hier die Tiefgarage einen stärkeren räumlichen Akzent mit grossen Bäumen, was die vorgeschlagene Pergola samt Wasserfläche nicht zu kompensieren vermag. Im Übergang zum südlichen Goldern liegt auf einem tieferen Niveau der Kinderspielplatz, hier wäre eine starke rollstuhlgängige Verbindung der beiden Bereiche wünschenswert. Im Westen liegen Parkierung mit Tiefgarageinfahrt und Pocketpark etwas unvermittelt nebeneinander. Insbesondere die Zuordnung des Pocket Parks in einen grösseren Kontext bleibt unverständlich.

Die einzelnen Teile des Freiraums sind in sich gut nachvollziehbar, jedoch vermögen sie durch ihre additive Setzung wenig Bezug untereinander aufzubauen.

Eine inhaltlich vertiefte Auseinandersetzung mit der Sozialraumanalyse ist nur punktuell erkennbar. Aufgrund der Vielzahl an eigenständig funktionierenden Begegnungsorten besteht die Gefahr, dass keiner belebt wird.

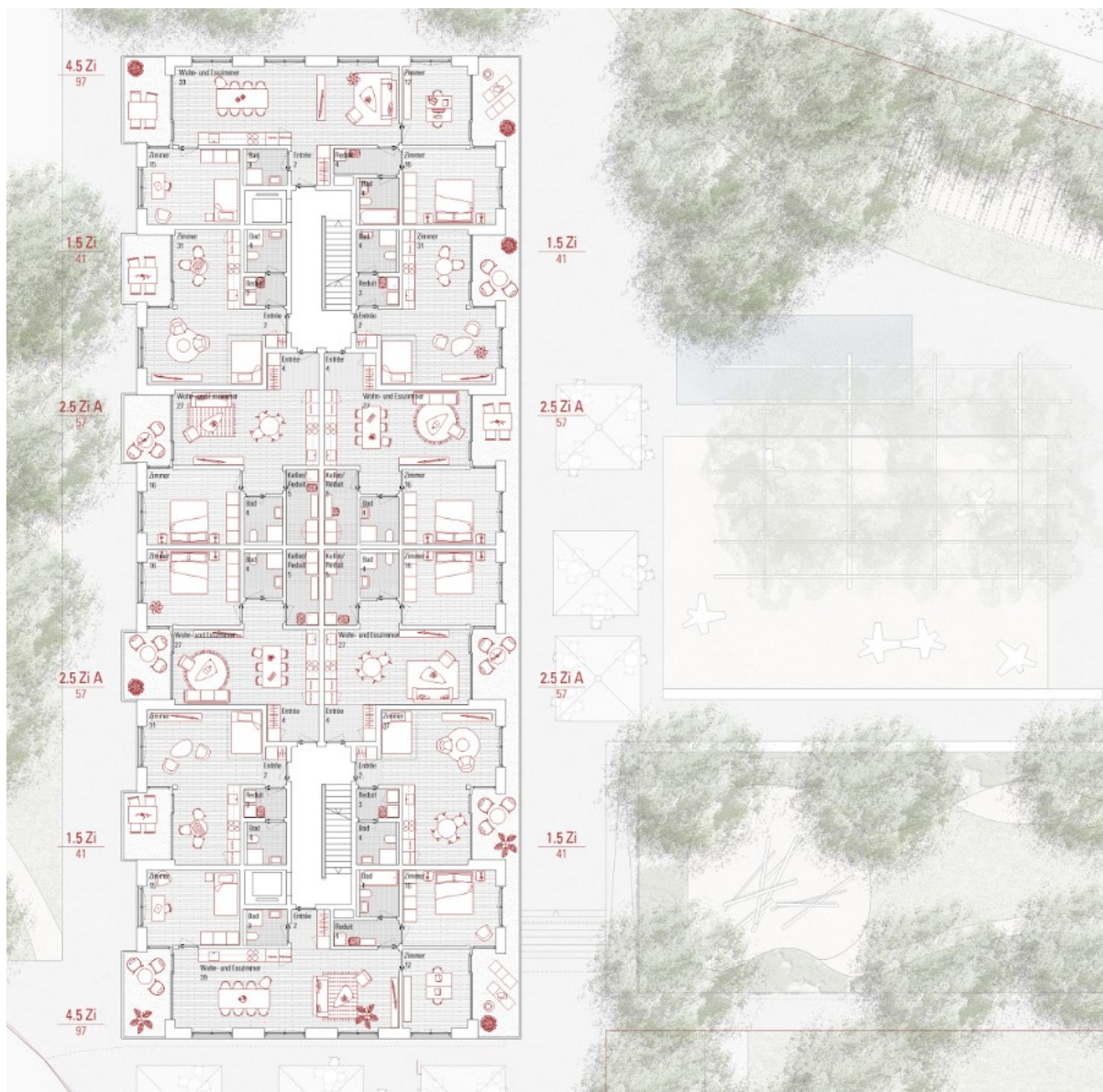
Das Projekt weist eine äusserst effiziente Grundrissstruktur auf und kommt mit nur drei Treppenhäusern aus. Im Besonderen im 6-spännigen Punktbau führt dies teilweise zu unbefriedigenden Grundrissen und ungünstigen Tageslichtverhältnissen, welche noch einer Überarbeitung bedürfen. Das Projekt weist im Quervergleich die höchste Kompaktheit auf. Zusammen mit dem geringen Aushubvolumen liegt der Entwurf hinsichtlich Ökobilanzierung mit Abstand auf dem ersten Platz. Die kompakten Volumen und effizienten Grundrissstrukturen wirken sich letztlich auch positiv auf die Gesamtwirtschaftlichkeit des Projektes aus.

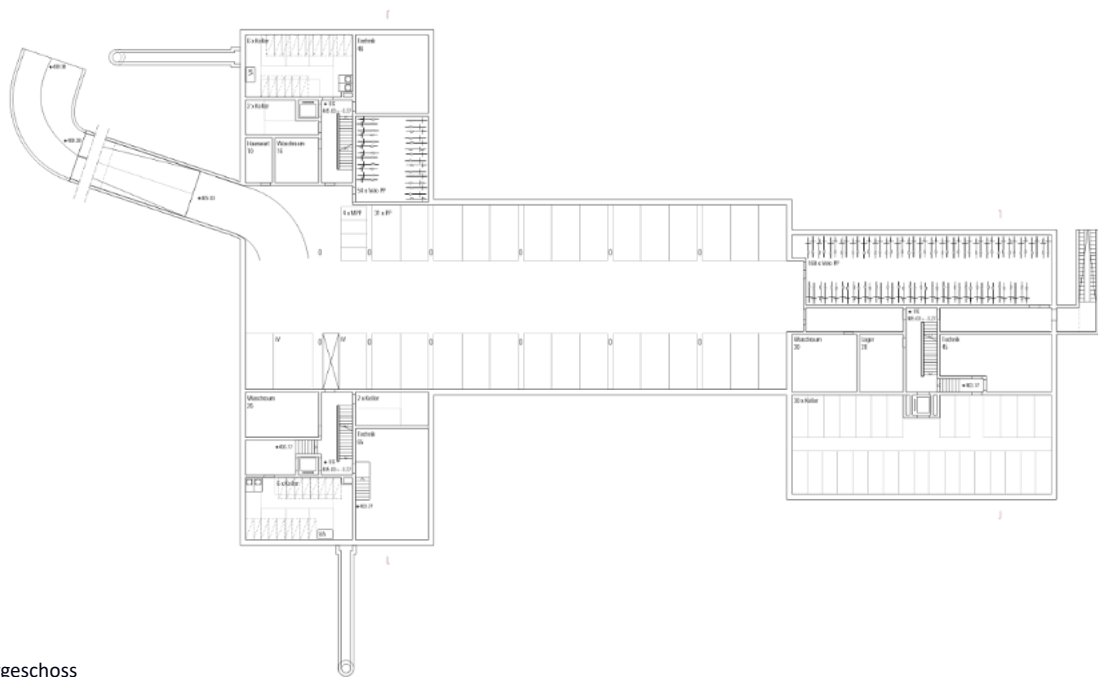


Situation



Erdgeschoss





Untergeschoss



Ansicht Ost Längsbau



Ansicht West Punktbau



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Schnitt Längsbau



Schnitt Punktbau



BGM Architekten GmbH

3. Rundgang

Generalplaner / Architektur

BGM Architekten GmbH
Riehenring 17, 4058 Basel

Véronique Bertrand, Julia Zaiser, Stephan Möhring,
Ivan Racpan, Marius Schumann

Landschaftsarchitektur

Zwischenraum Landschaftsarchitektur GmbH
Zürcherstrasse 86a, 8852 Altendorf

David Näf, Lukas Kucera

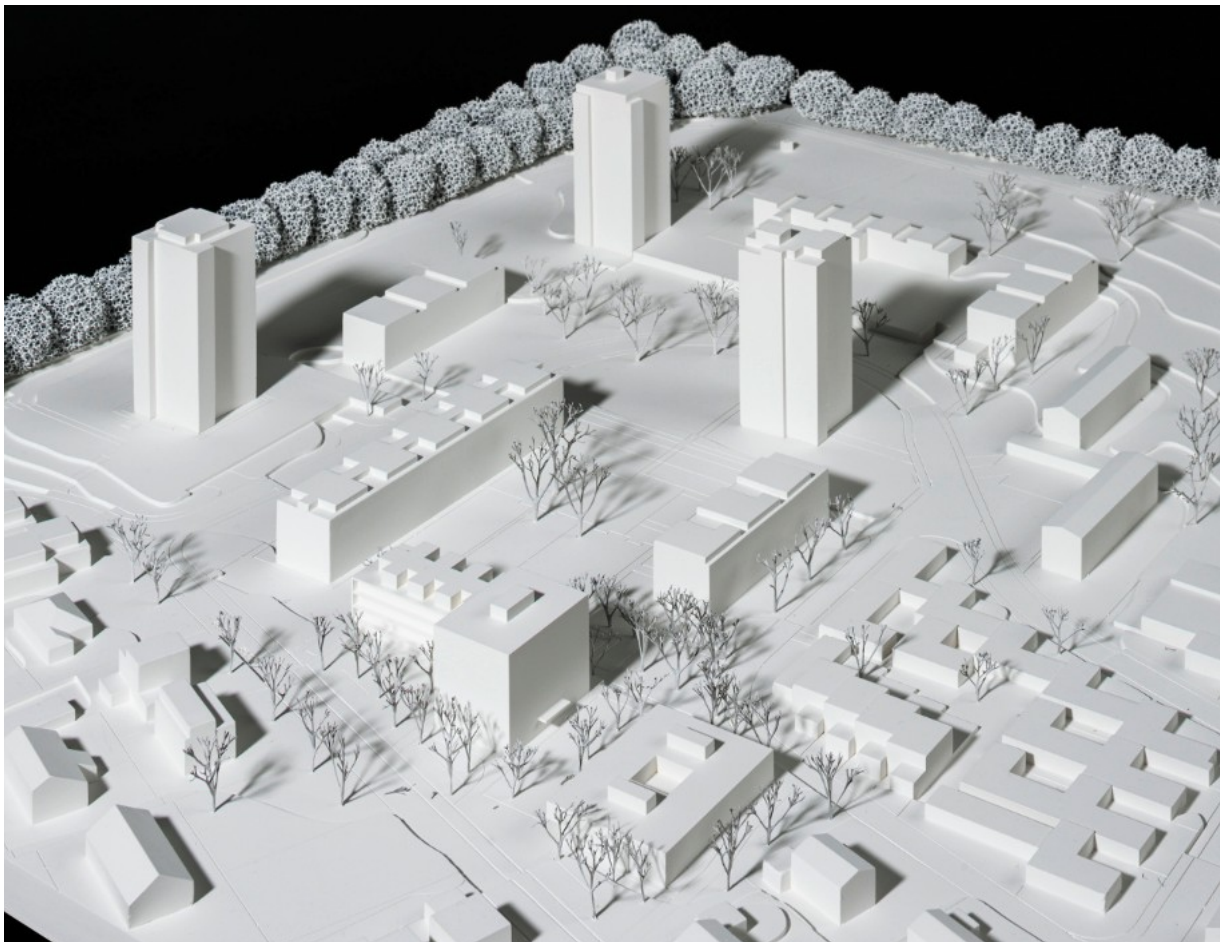
Bauingenieurwesen

Holzbau
PIRMIN JUNG Schweiz AG
Centralstrasse 34, 6210 Sursee
Elmar Kunz

Betonbau
WMM Ingenieure AG
Florenz-Strasse 1d, 4142 Münchenstein
Gilbert Santini

HLKSE

BÖNI GEBÄUDETECHNIK AG
Aarauerstrasse 20, 5036 Oberentfelden
Pascal Böni



Das vorliegende Projekt verfolgt das Ziel, eine Siedlung durch eine städtebauliche Leitidee eines Quartierplatzes angemessen zu verdichten und gleichzeitig bestehende Defizite zu beheben. Die grosszügige Platzanlage wird durch drei unterschiedliche Gebäudetypen umrahmt: einem zweigeschossigen Pavillonbau im Westen, einer Punktbaute im Norden und einem Riegelbau entlang der Goldernanlage. Zusammen schaffen die Gebäude eine «Schlüsselstelle» die sowohl zur Goldernstrasse orientiert als auch mit einem überraschenden Bezug zum nahen Wald gestaltet ist.

Leider hinkt der interessante Ansatz bei der Parkierung sowie beim Anschluss an die Strasse. Auch versucht der zweigeschossige Pavillonbau sich in seiner Massstäblichkeit an die angrenzende Einfamilienhausbebauung anzupassen, der Massstabsprung wird jedoch als zu gross empfunden.

Ein bunter Mix von Grundrisstypologien wird entsprechend den Bewohnergruppen vorgeschlagen. Die Wohnungen im Riegelbau sind über einen Laubengang erschlossen und als durchgehende Wohntypen konzipiert. Die Punktbaute ist als klassischer Vierspänner mit Eckwohnungen und Wohnküchen gestaltet, während der Pavillonbau im ersten Obergeschoss noch nicht vollständig ausgereifte Grundrisse mit direktem Bezug zu einem halbprivaten Innenhof aufweist. Die Grundrisse überzeugen jedoch nicht vollständig: Der Laubengang bietet Einblicke direkt in die Wohnzimmer und die Typologie im Pavillonbau wirkt etwas vage.

Die Erdgeschossnutzungen sind mit öffentlichen Angeboten belebt und werden sinnvoll entsprechend dem Sonnenlauf und den unterschiedlichen Quartiersnutzungen angeordnet. Die Aussenräume der Überbauung, als "Stadtgarten" konzipiert, prägen auch den architektonischen Ausdruck der Fassaden. Anbauten wie Pergolen, Balkone und begrünte Treppenhäuser, ergänzt durch farbliche Akzente der textilen Beschattung, bringen neues Leben in die eher strengen Bestandsbauten und prägen das Erscheinungsbild der Baukörper.

Das Projekt baut stark auf sozialräumlichen Themen auf. Bei der Freiraumgestaltung werden die Bedürfnisse älterer Menschen als Nutzer-/Zielgruppe berücksichtigt. Das Projekt setzt sich zudem mit dem Thema der Identität auseinander.

Insgesamt entsteht eine neue Zentrumskomposition, die die vorhandenen Gebäudemorphologien der Überbauung Goldern aufgreift. Im Gegensatz zu den Vorgängerbauten ist die neue Setzung durch eine hohe Durchlässigkeit zur Goldernstrasse gekennzeichnet und stärkt durch eine bessere Verwebung von der Überbauung Goldern und Einfamilienhausquartier das gesamte Quartier. Die Autoren haben die Komplexität des bestehenden Quartiers erkannt, jedoch überzeugt der komplexe Ansatz nicht in allen Teilbereichen vollständig.

Im Bezug auf die Umgebung setzt das Projekt auf den einfachen Grundgedanken einer Nord-Süd ausgerichteten Mitte, die das ganze Quartier an die Golderstrasse anschliesst. Im Verlauf von nördlichem Auftakt mittels Treppenanlage, chaussiertem Quartierplatz und Mehrgenerationenpark entsteht ein lebendiger Ort mit grossem Mehrwert für das Quartier. Etwas weniger zu überzeugen vermögen die lateralen Räume, die mit den unterschiedlichen Nutzungen, insbesondere der Parkierung, etwas beengt erscheinen.

Hinsichtlich Ökobilanzierung liegt das Projekt unter dem Durchschnitt; in der Summe werden die Nachhaltigkeitsanforderungen nur bedingt erfüllt. Während die konstruktive Verschattung sowie das angemessenen Kellervolumen zu überzeugen vermögen bestehen Potentiale beim Fensterflächenanteil, der PV-Modulfläche sowie bei der Kompaktheit der Attikageschosse.

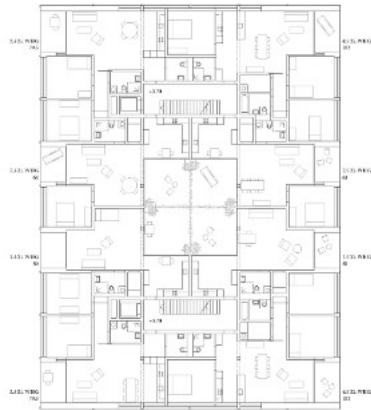
Hinsichtlich Wirtschaftlichkeit gehört das Projekt im Gesamtvergleich zu den besseren.



Situation



Erdgeschoss



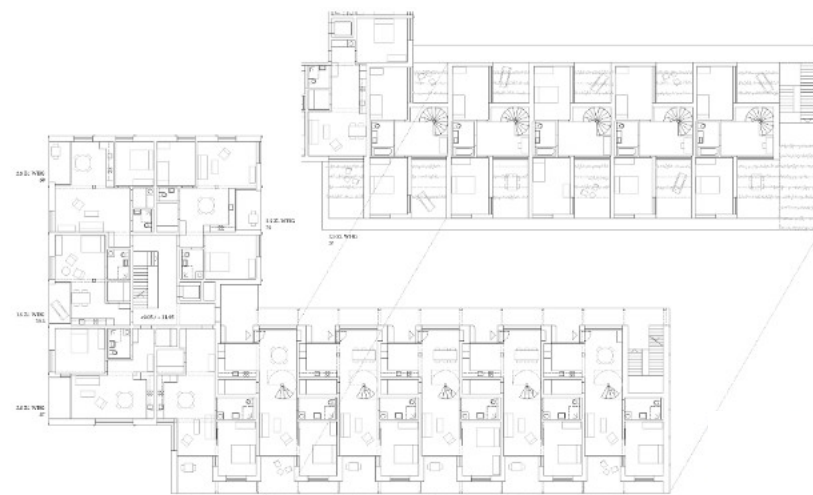
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3-4. Obergeschoss



5. Obergeschoss



6. Obergeschoss



Fassade Ost



Fassade Nord



Längsschnitt



Querschnitt

Fassade Ost



Fassade Süd



Fassade West



Fassade West Pavillon



Kaffeecke am Platz und auf Südseite



Familienzentrum als öffentliche Nutzung am Platz

ARGE Hosoya Schaefer Architects AG & Arcanus AG

3. Rundgang

Generalplaner/Architektur

ARGE Hosoya Schaefer Architects AG & Arcanus AG
c/o Fluelastrasse 10, 8048 Zürich

Markus Schaefer, Valentin Ott, Felix Yaparsidi, Michael Gabas, Sven Leidenroth, Jana Watersova

HLKSE

Amstein + Walthert AG Zürich
Andreasstrasse 5, 8050 Zürich

Patrik Stierli

Landschaftsarchitektur

Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten
Vogesenplatz 1, 4056 Basel

Miguel Chaves

Weitere beigezogene Fachplaner

YAGA Yaparsidi Gabas Architektur GmbH, Zürich
Felix Yaparsidi, Michael Gabas, Jana Watersova

ARCANUS AG, Pfäffikon SZ
Sven Leidenroth

Bauingenieurwesen

Ryffel Engineering- Stark in Holz, Stahl und Beton
Spittelstrasse 23, 8712 Stäfa

Lukas Ryffel



Zwei sehr unterschiedliche Gebäudetypen wollen ein städtebauliches Passstück ausbilden und damit die gesuchte Scharnierfunktion wahrnehmen. Ein fünfgeschossiges «Gemeinschaftshaus» schliesst als kräftiger Riegel das Goldernquartier ab und belässt einen dreieckigen Platz entlang der Goldernstrasse. Ein dreigeschossiges «Terrassenhaus» definiert die Westseite des neuen Quartierplatzes und vermittelt zwischen den verschiedenen Massstäben und Körnungen.

Das Gemeinschaftshaus wird von drei mehrspännigen Treppenhäusern erschlossen. Das Erdgeschoss nimmt das Familienzentrum und weitere Gewerberäume auf, eine einzelne Wohnung wirkt hier etwas verloren. Dass die Garagenrampe im Gebäude integriert ist, wird begrüsst. Ab dem 1. Obergeschoss finden sich mehrheitlich Kleinwohnungen, deren schmale und übertiefe Grundrisse etwas beengend wirken und eine schlechte Tageslichtqualität aufweisen. Bei den 1.5-Zimmer-Wohnungen fehlen gut nutzbare Balkone.

Für das sogenannte Terrassenhaus wird ein hybrider und spezieller Gebäudetypus entwickelt, dessen Stirnseite zur Goldernstrasse mehrheitlich geschlossen ist. Toni's Treff belegt das platz- und strassenseitige Erdgeschoss mit Laden, Café und Anlieferung. Überlagert werden diese Räume mit 12 Reihenhauseinheiten, die mittels Rue intérieure erschlossen sind und Gärten oder Terrassen verfügen. Der Erschliessungsaufwand ist hier sehr hoch.

Eine inhaltlich vertiefte Auseinandersetzung mit der Sozialraumanalyse ist nur punktuell erkennbar. Die Vermittlung zwischen Goldernstrasse und Käfergrund/Überbauung Goldern gelingt, bei der Verortung und beim Zusammenspiel der Nutzungen besteht Verbesserungspotenzial.

Beide Gebäude sind in konstruktiver Holzbauweise konzipiert, was einen hohen Vorfertigungsgrad und eine kurze Bauzeit ermöglicht. Die Zeichnungen zeigen zwei schön proportionierte und gestalterisch bereits weit entwickelte Bauten. Die Holzbauten weisen formal jedoch wenig Bezüge zu den Bestandesbauten auf. Die aufwendige Aussenschicht des Riegelbaus erweist sich in vielen Teilen als zu schmal. Zudem werden gedeckte Vor- und Aussenbereiche bei den gewerblichen und gemeinschaftlichen Einrichtungen wie auch bei den Hauszugängen vermisst.

Der Mehrwert der klaren Setzung mit zwei Baukörpern liegt in einem grossen zusammenhängenden Freiraum, der sich zur Goldernstrasse öffnet und die Verbindung zum südlichen Bereich des Goldernquartiers schafft. Der chaussierte Kiesplatz ist als Scharnier zwischen den bestehenden Bauten und den Neubauten gut verständlich, jedoch vermag er durch die schematische Darstellung nicht die nötige Atmosphäre zu erzeugen. Die nordseitigen Spielbereiche zur Goldernstrasse erscheinen, eingespannt zwischen Auto- und Veloparkierung, recht isoliert.

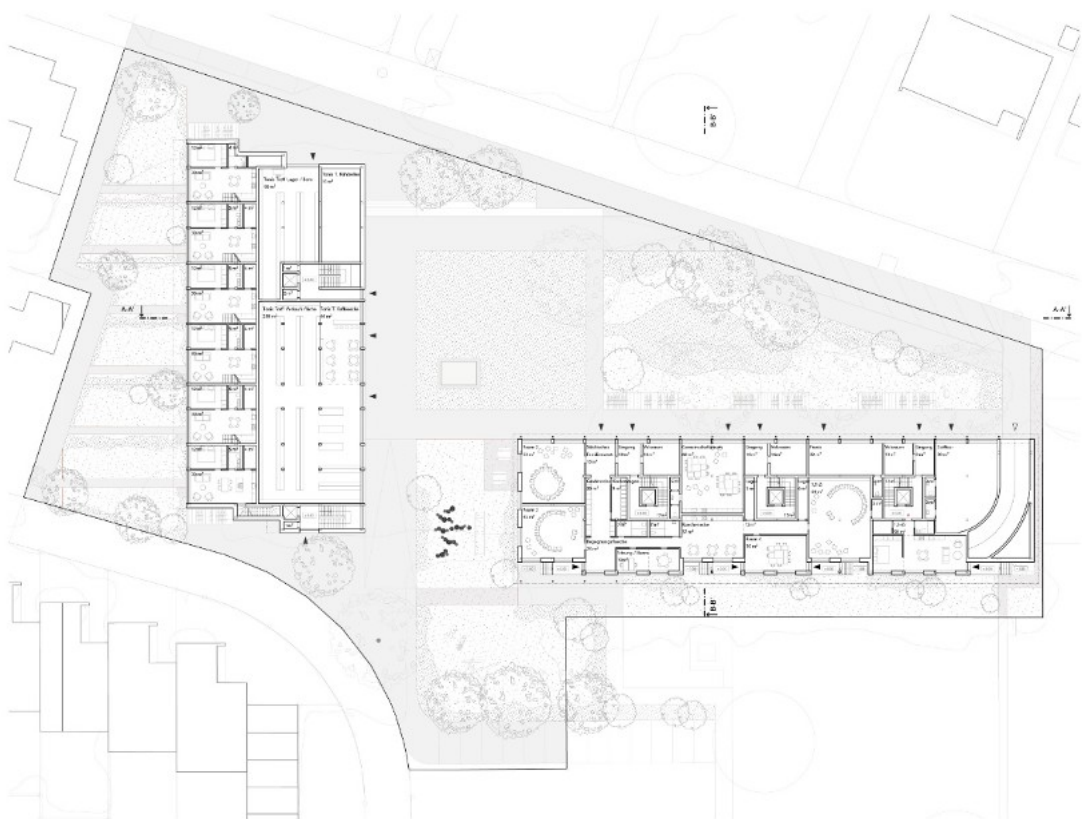
Hinsichtlich Ökobilanzierung liegt das Projekt über dem Durchschnitt; in der Summe werden die Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllt. Während der Tageslichteinfall, die Flexibilität, die grösstmögliche realisierbare PV-Modulfläche, sowie die konstruktive Verschattung zu überzeugen vermögen bestehen Potentiale beim Fensterflächenanteil sowie der Helligkeit der Fassade zur Verbesserung des Mikroklimas.

Hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und insbesondere bei der Flächeneffizienz schneidet das Projekt im Gesamtvergleich schlecht ab.

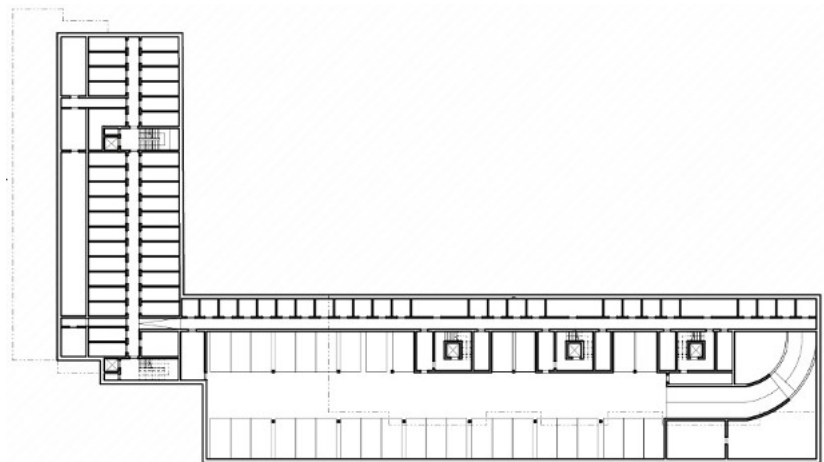
Insgesamt handelt es sich um einen eigenwilligen Ansatz, der indessen etwas forciert und in Ausdruck und Materialität zu wenig verortet wirkt. Der hohe Riegel führt zu einer gewissen Abschottung, und in den Wohnungen entfalten sich zu wenig funktionelle und räumliche Qualitäten.



Situation



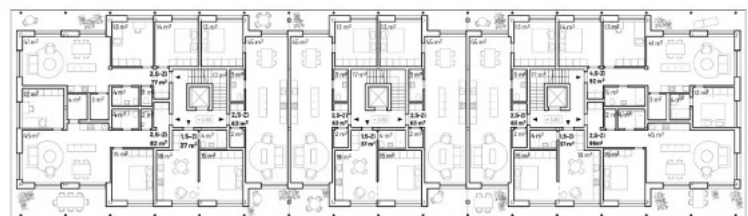
Erdgeschoss



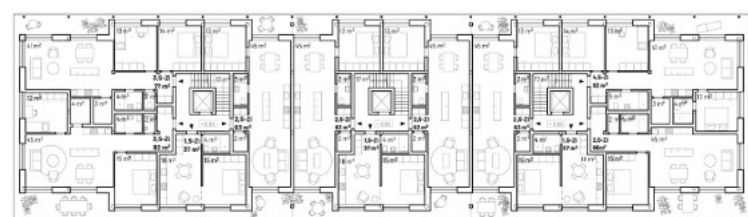
Untergeschoss



1. Obergeschoss



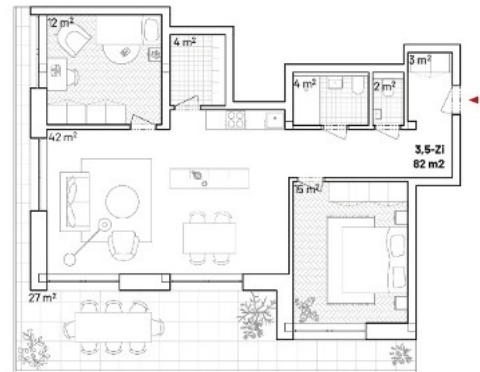
2. Obergeschoss



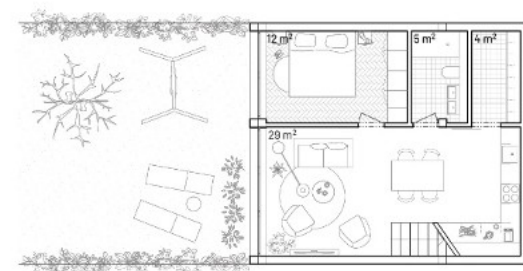
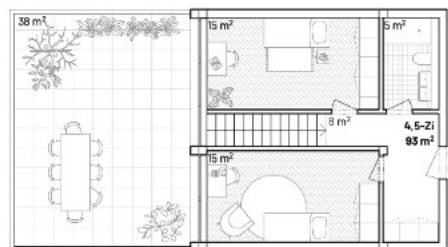
2.-4. Obergeschoss



2.5-Zimmer Wohnung



3.5-Zimmer Wohnung



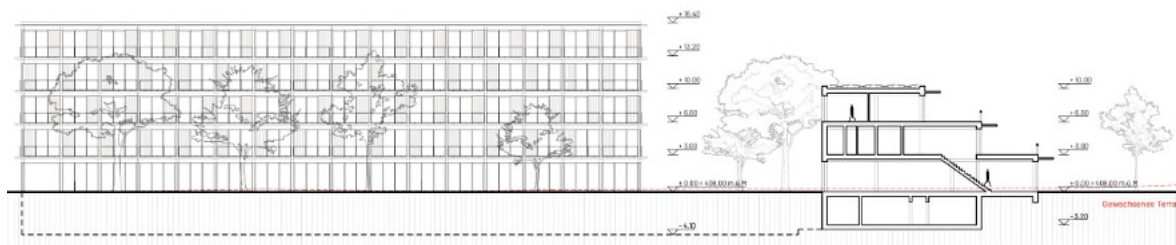
4.5-Zimmer Maisonette



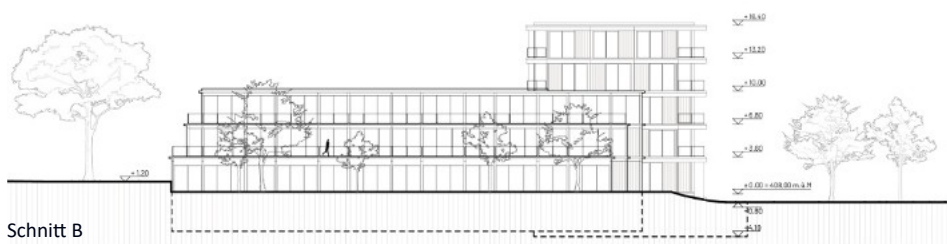
Maisonette



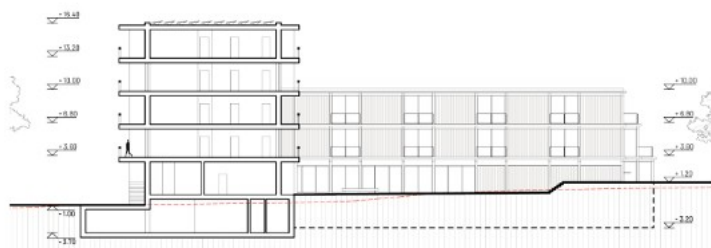
Gartenblick



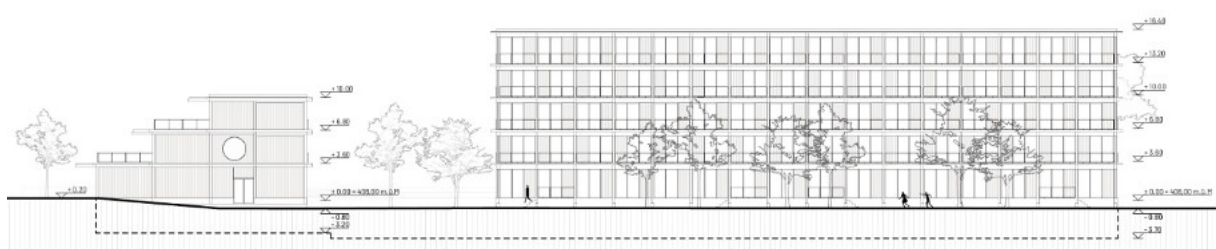
Schnitt A



Schnitt B



Ansicht West



Ansicht Süd



architektick Tina Arndt & Daniel Fleischmann

2. Rundgang

Generalplaner / Architektur

Architektick Tina Arndt & Daniel Fleischmann
Albisriederstrasse 184a, 8047 Zürich

Nina Peter

R+B engineering ag

Pfingstweidstrasse 102, 8005 Zürich

Stefan Wild

Landschaftsarchitektur

SIMA | BREER Landschaftsarchitektur
Lagerplatz 21, 8400 Winterthur

Rolf Breer

Weitere beigezogene Fachplaner

iris tripet dipl. arch. eth sia swb, Laax
Grischa Fischer

MMT AG Bauleiter und Architekten, Zürich
Marco Treichler

BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich
Dietmar Baldauf

Bauingenieurwesen

APT Ingenieure GmbH
Hofwiesenstrasse 3 / Postfach, 8042 Zürich

Tom Richter

gkp fassadentechnik ag, Aadorf
Remo Kuns

Intep Integrale Planung GmbH, Zürich
Heike Zeifang

HLKS/E

Gerber + Partner Haustechnik GmbH
Pfarrain 4a, 8604 Volketswil

Patrick Gerber

Basler + Hofmann AG, Zürich
Christoph von Stauffenberg



Die geplanten Neubauten zeichnen sich durch eine klare architektonische Grunddisposition aus. Drei orthogonal zueinander versetzte Häuser fügen sich harmonisch in die bestehende Siedlung Goldern ein. Trotz der unterschiedlichen Gebäudehöhen gelingt es, ein interessantes räumliches Gefüge mit spannenden Blickbezügen zu schaffen, das sich fein und selbstverständlich in die Umgebung einbettet.

Die Gebäude folgen dem Fussabdruck der Referenzbauten, unterscheiden sich jedoch durch eine geringere Höhenentwicklung und werden von einem markanten, auskragenden Vordach gekrönt. Durch zweigeschossige und dreigeschossige Anbauten verzahnen sich die Volumen mit der unmittelbaren Nachbarschaft und dem Quartier. Diese Erweiterungen tragen dank ihrer Massstäblichkeit zu einer wichtigen Scharnierfunktion innerhalb des Perimeters und dem Quartier bei.

Im Erdgeschoss entstehen Vorzonen, die einen öffentlichen Raum entlang der Goldernstrasse bilden und Eingänge zu einem Quartierladen, einem Coiffeur und einer Gesundheitspraxis bieten.

Das Projekt baut stark auf sozialräumliche Themen auf. Das Projekt kommuniziert gut in beide Richtungen (Goldernstrasse und Käfergrund/Überbauung Goldern) und schafft es dadurch, ein Scharnier mit Aufenthaltsqualität zu bilden.

Der Freiraum der Punkthäuser gliedert sich klar in eine ‚urbane Prägung‘ zur Goldernstrasse und in eine ‚gärtnerische Prägung‘ gegen Süden. Analog der städtebaulichen Struktur, die sich bewusst nicht am Bestand orientiert, entstehen eigenständige, in sich gut gestaltete Räume um die Häuser. Insbesondere die Vorgartentypologie gegen Süden zu den grossen offenen Freiräumen des Bestandes zeigt sich jedoch die Problematik dieses Ansatzes, der wenig zu einem integrativen Weiterentwickeln des Bestandes beiträgt.

Die Wohnungszugänge sind diskret zurückversetzt, über gedeckte Eingänge zugänglich und überwiegend als Kleinwohnungen mit bis zu 3.5 Zimmern konzipiert. In den Obergeschossen der Anbauten werden sie durch zusätzliche Zimmerschichten erweitert. Die Grundrisse der Wohnungen bieten noch Potenzial zur Verbesserung.

Die Fassadengestaltung wirkt insgesamt etwas monoton, zeigt aber eine schöne Gliederung mit glatten und linearen Elementen aus Beton. Dennoch fehlt es an Differenzierung und der Ausdruck wirkt im Vergleich zum restlichen Quartier relativ hart.

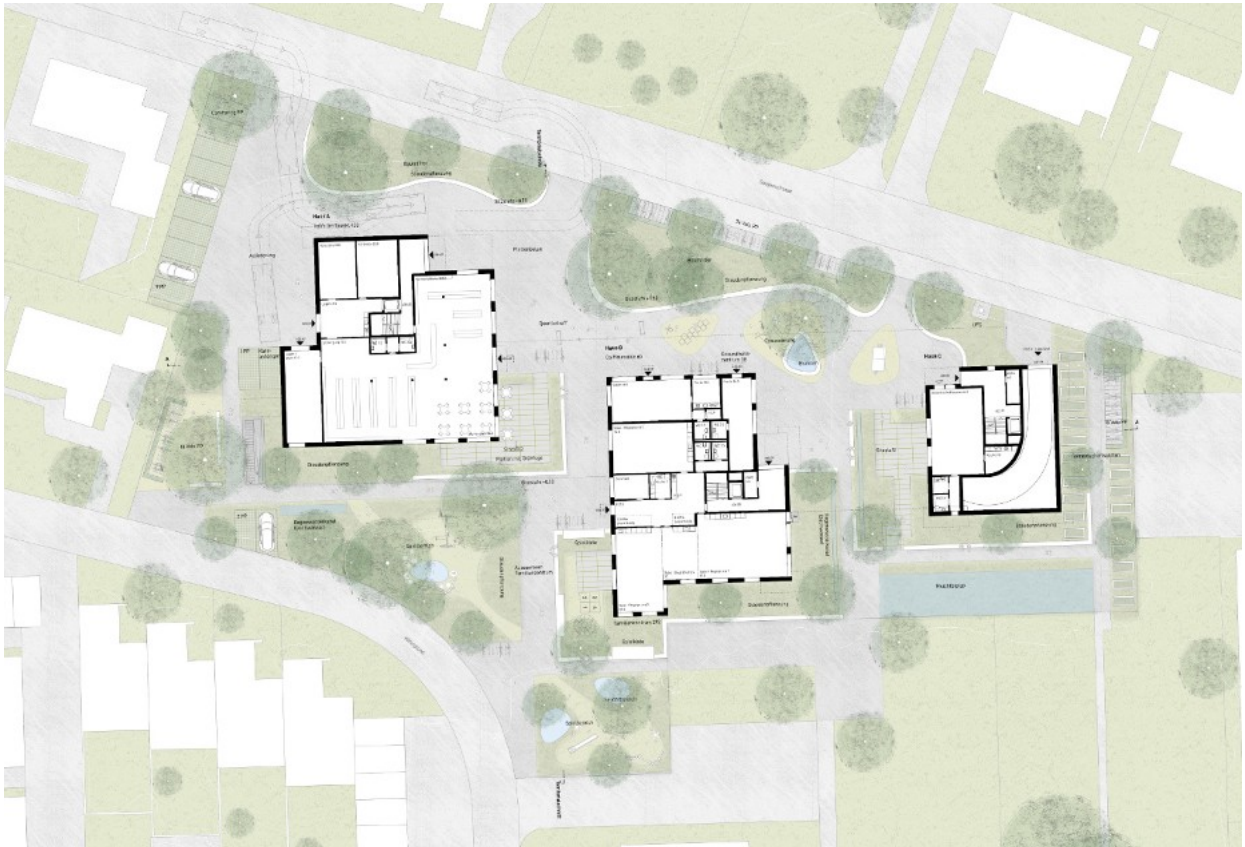
Hinsichtlich Ökobilanzierung liegt das Projekt im Mittelfeld; in der Summe werden die Nachhaltigkeitsanforderungen nur bedingt erfüllt. Während der Fensterflächenanteil, der Tageslichteinfall und die PV-Modulfäche zu überzeugen vermögen bestehen Potentiale bei der Kompaktheit, bei der konstruktiven Verschattung sowie beim Schachtkonzept.

Hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Flächeneffizienz schneidet das Projekt im Gesamtvergleich gut ab.

Insgesamt zeigt das Projekt zwar Qualitäten, jedoch leidet die Siedlung unter der Insellage und dem unvollständigen nördlichen Abschluss. Die Inselhaftigkeit des Projekts verhindert einen gelungenen Dialog mit der bestehenden Siedlung, was den Gesamteindruck abschliessend leider etwas trübt.



Situation



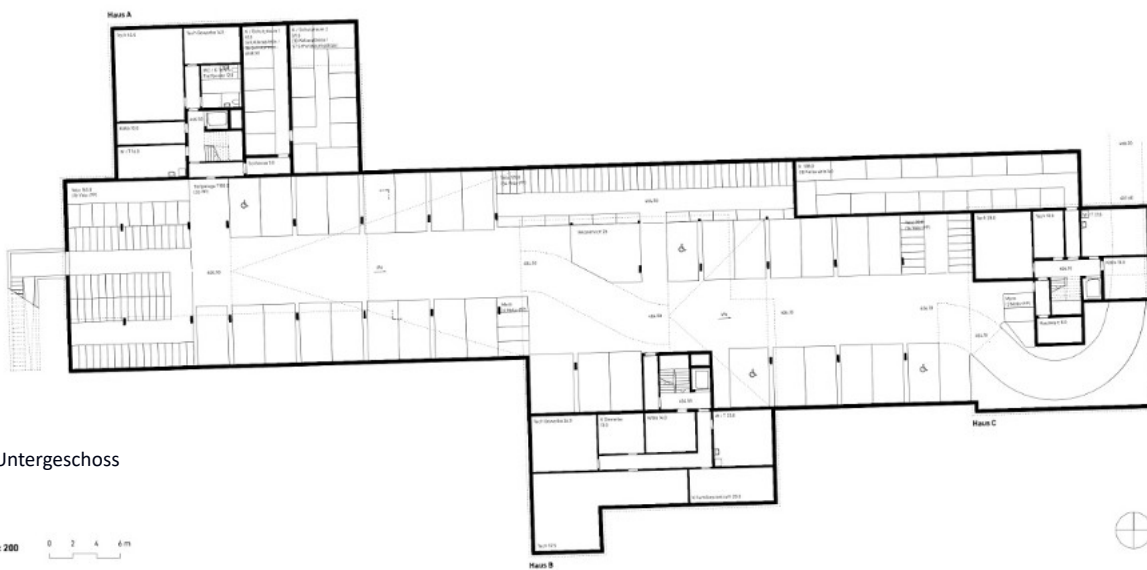
Erdgeschoss



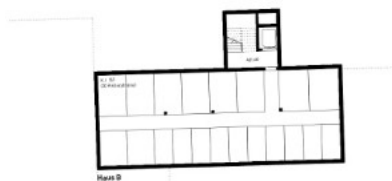
1. Obergeschoss



Regelgeschoss



1. Untergeschoss



2. Untergeschoss



3.5-Zimmer Wohnung Haus C



4.5-Zimmer Wohnung Haus B



2.5-Zimmer Wohnung Haus B



Territorialschnitt



Nordfassade



Südfassade



Schnitt A



Sichtbezüge

BHSF Architektur und Städtebau GmbH

1. Rundgang

Generalplaner / Architektur

BHSF Architektur und Städtebau GmbH
Geerenweg 2, 8048 Zürich

Tim Seidel, Hannes Rutenfranz, Inês Órfao, Theodor Justus

HLKSE

Wirkungsgrad Ingenieure AG
Habsburgerstrasse 1a, 6003 Luzern

Nicolas Bless

Landschaftsarchitektur

Pilloni Landschaft und Städtebau GmbH
Bodenacker 5, 8045 Zürich

Vera Pilloni

Weitere beigezogene Fachplaner

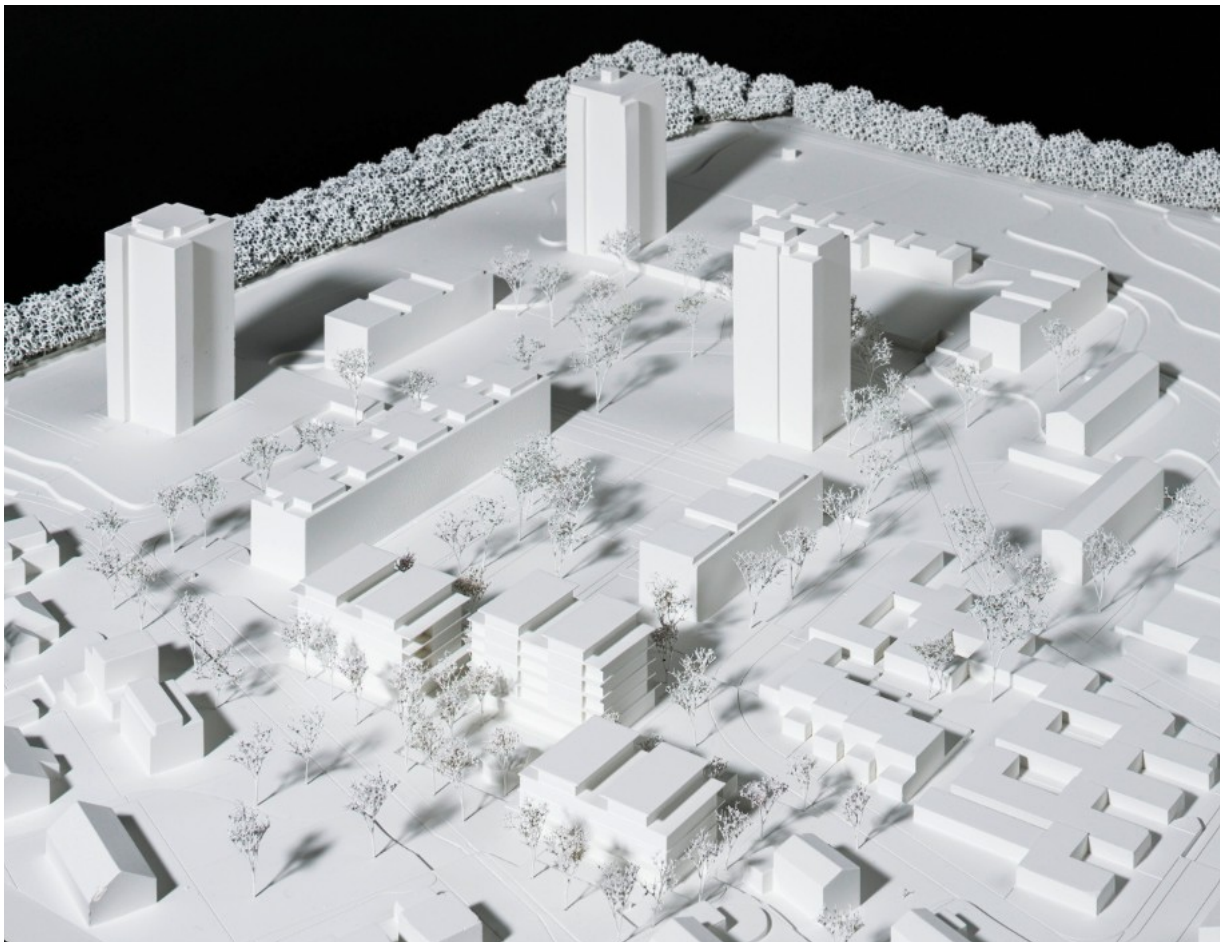
Mettler + Partner West AG, Zürich
Rasim Abdagié

EK Energiekonzepte AG, Zürich
Anna Scholz

Bauingenieurwesen

Bänziger Partner AG
Grubenstrasse 35, 8045 Zürich

Stefan Köppel



Die Architekten schlagen eine Überbauung mit drei gleichartigen, jedoch in ihrer Höhe differenzierten Baukörpern vor. Mit ihrer Nord-Süd-Orientierung unterscheiden sich diese Neubauten von der bestehenden Siedlung Goldern und öffnen sich weniger auf den parkartigen Aussenraum, sondern hauptsächlich Richtung Goldernstrasse. Die gewählte Struktur mit ihren eher schmalen Durchgängen funktioniert in erster Linie als ein Abschluss und weniger als verbindende Räume. Die Anbindung des im Süden platzierten Spielplatzes wirkt dementsprechend Fragen auf.

Das sorgfältig ausgearbeitete Freiraumkonzept schafft entlang der Golderstrasse über grosse Betonplatten einen urbanen Auftakt, in dessen Mitte ein chaussierter Quartierplatz verortet wird. Die Gestaltung und Belebung des Quartierplatzes wirkt plausibel, wobei sich die Frage stellt, ob der vorgeschlagene Pavillon nicht etwas zu dominant ausgefallen ist.

Im Gegenüber zu dieser kräftigen Geste moderieren differenzierte Grünräume den Anschluss an die parkartige bestehende Umgebung. Die Stärke des Entwurfes der unterschiedlichen sich ergänzenden Freiräume kann sich jedoch angesichts der räumlich beengten Verbindungen von Norden und Süden nur wenig entfalten.

Eine inhaltlich vertiefte Auseinandersetzung mit der Sozialraumanalyse ist nicht erkennbar. Die Vermittlung zwischen Goldernstrasse und Käfergrund/Überbauung Goldern gelingt aufgrund der Verortung der Nutzungen und Durchwegung nicht.

Die meisten Wohnungsgrundrisse weisen eine Nord-Süd-Ausrichtung auf, was in einem gewissen Widerspruch zur gewählten Typologie steht, welche aufgrund der grossen Gebäudetiefe und der damit einhergehenden Anordnung der Räume mehr für eine Ost-West-Orientierung prädestiniert zu sein scheint. Die sich aus der Orientierung ergebenden Unterscheidung von Vorder- und Rückseite widerspricht dem Charakter des vorhandenen Quartiers.

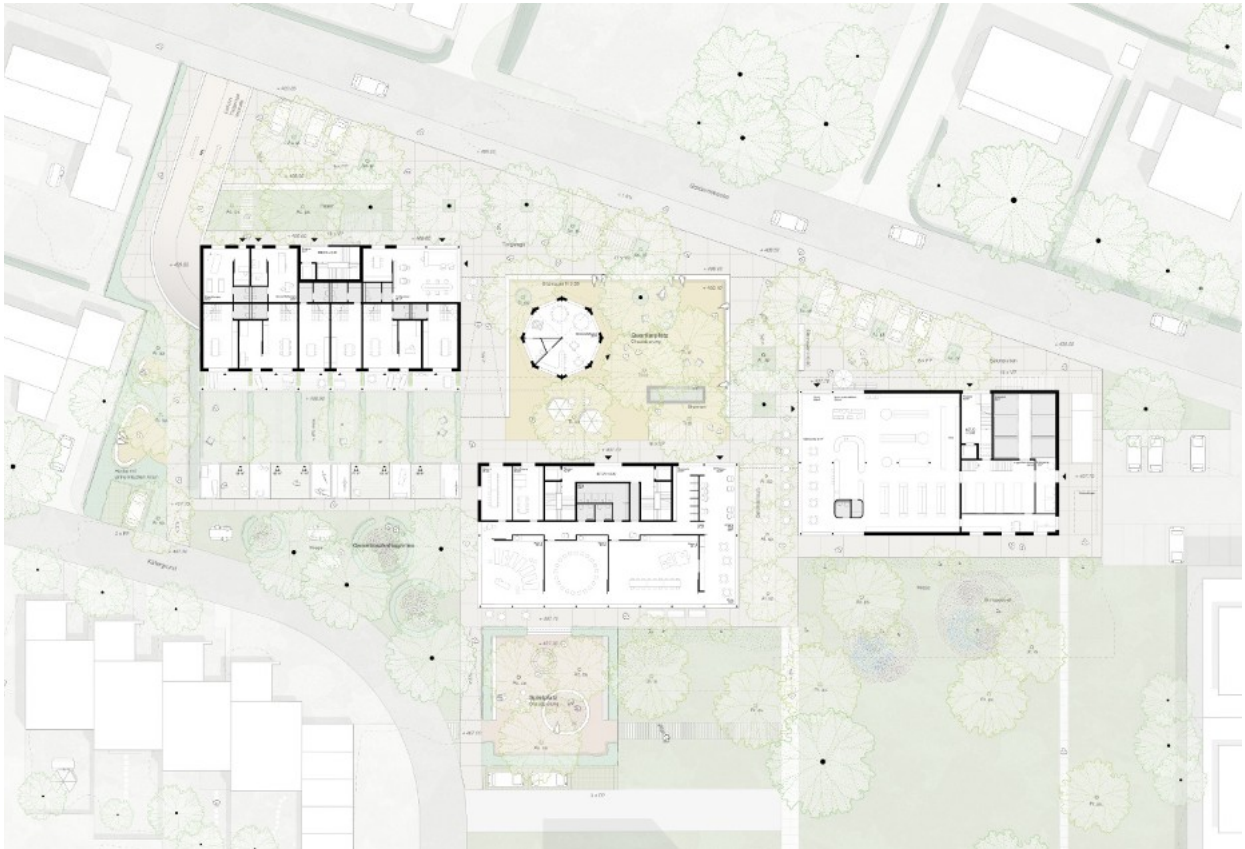
Hinsichtlich Ökobilanzierung liegt das Projekt unter dem Durchschnitt; in der Summe werden die Nachhaltigkeitsanforderungen nicht erfüllt. Während der Fensterflächenanteil und die Kellervolumen zu überzeugen vermögen bestehen Potentiale bei der PV-Modulfläche, den Retentionsflächen, der Kompaktheit sowie bei der Möblierbarkeit.

Hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Flächeneffizienz liegt das Projekt im Gesamtvergleich im Mittelfeld.

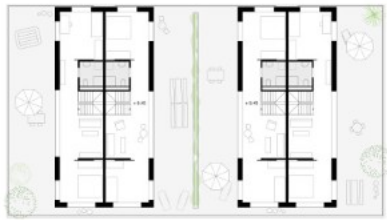
Das Projekt weist zwar in Teilen durchaus spannende Ansätze auf, vermag jedoch als Ganzes nicht zu überzeugen. Beispielhaft seien hier die an sich guten Wohnungsgrundrisse genannt, welche jedoch aufgrund ihrer Orientierung wenig attraktiv werden. Der Entwurf lässt die gewünschte Scharnierfunktion zwischen Goldernstrasse und Siedlung gänzlich vermissen.



Situation



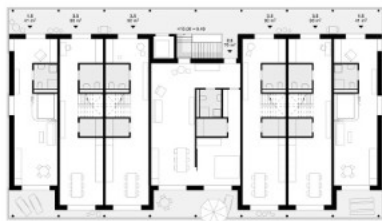
Erdgeschoss



1:200



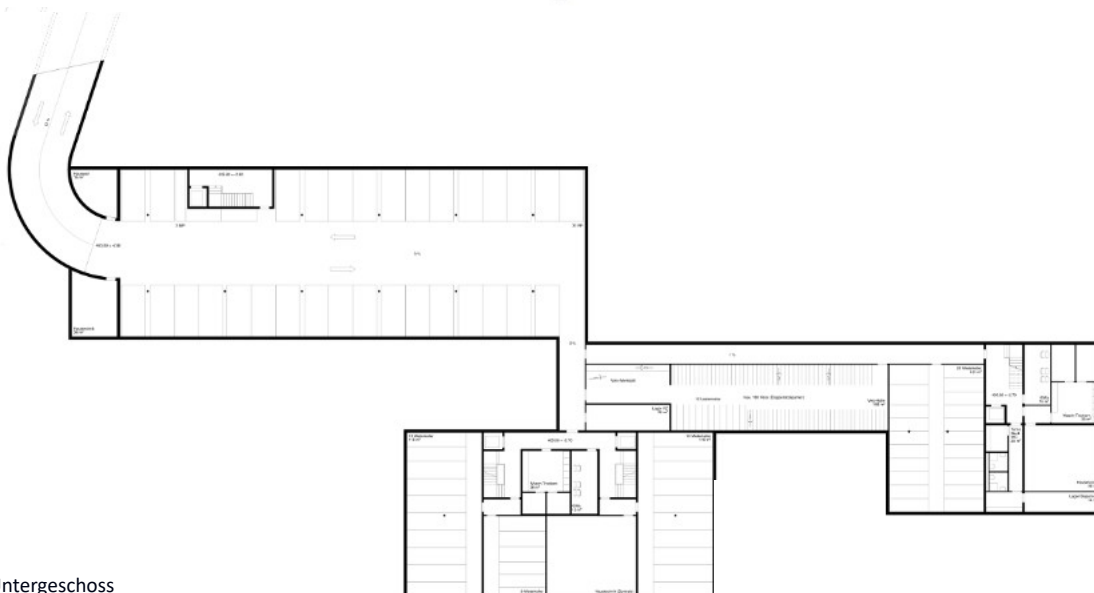
Dachgeschoss



1:200



2. Obergeschoss



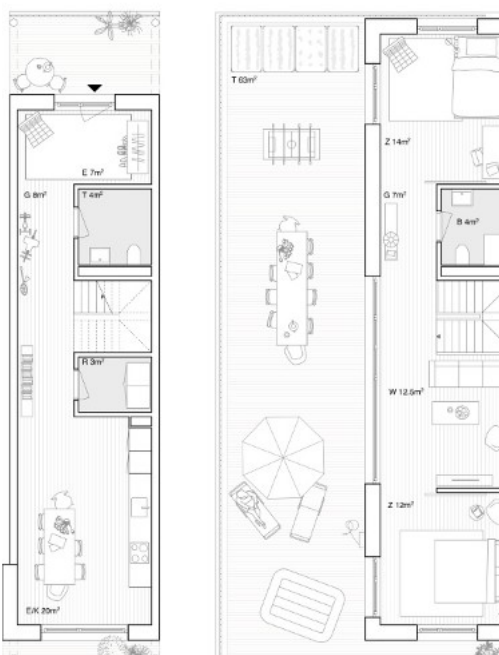
Untergeschoss



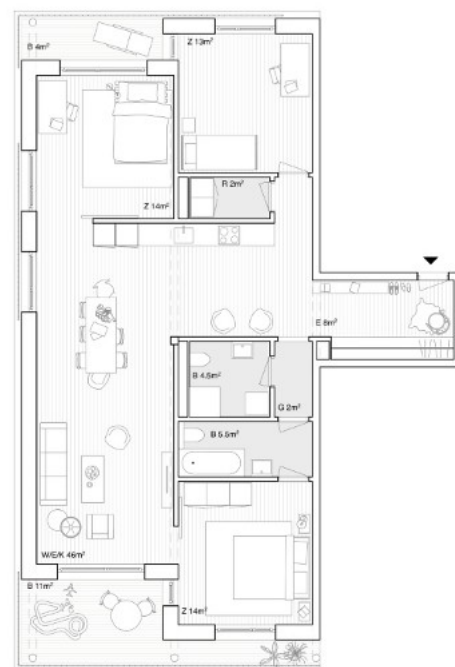
Wohnungstyp 3.5



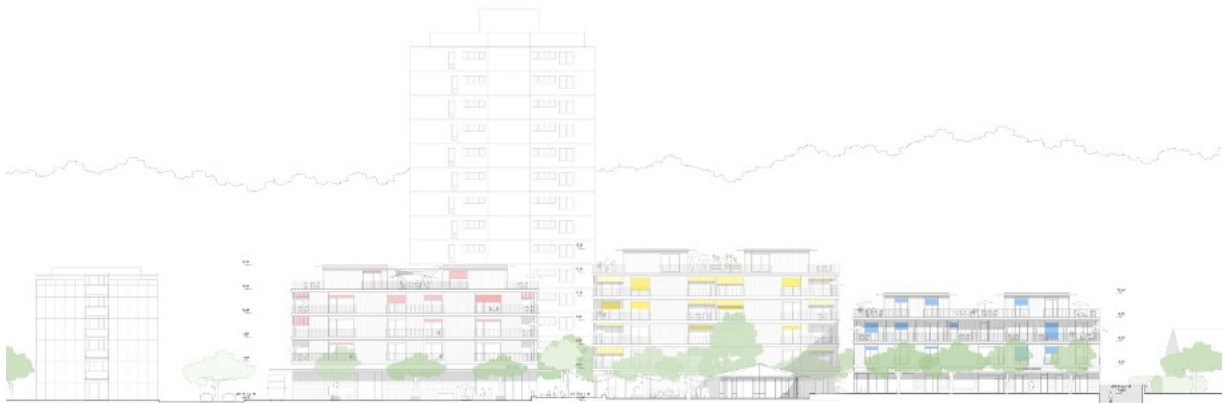
Wohnungstyp 1.5



Wohnungstyp 3.5



Wohnungstyp 4.5



Ansicht Goldernstrasse



Ansicht Süd



Schnitt Nord-Süd 1



Schnitt Nord-Süd 2



Schnitt Nord-Süd 3



Goldernplatz



Blick vom Käfergrund

PARC ARCHITEKTEN GmbH

1. Rundgang

Generalplaner / Architektur

PARC ARCHITEKTEN GmbH
Laureznenvorstadt 89, 5000 Aarau

Domenico Parini, Anika Bühler, Brian Oliveiro

Bauingenieurwesen

Büeler Fischli Bauingenieure GmbH
Zweierstrasse 25, 8004 Zürich

Patric Fischli-Boson

Landschaftsarchitektur

GERSBACH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Grubenstrasse 37, 8045 Zürich

Michael Gersbach

HLKSE

HEFTI. HESS. MARTIGNONI. Aarau AG
Neumattstrasse 13, 5001 Aarau

Olivier Jossen



Der Entwurf verfolgt eine städtebauliche Anlehnung an den Bestand. Ein interessanter Ansatz, welcher das Potential eröffnet, aus bestehenden Strukturen neue Erkenntnisse zu ziehen.

Die bauliche Setzung schafft im Zentrum der Siedlung einen gemeinsamen Freiraum, welcher als quartierinterner Vernetzungskorridor zwischen der Siedlung Goldern und den umliegenden Wohnhäusern vermitteln soll. Als autofreies Scharnier fokussiert das Projekt einen urbanen Quartierplatz an der Stirnseite der beiden Gebäude. So können soziale Kontakte gefördert und die Nachbarschaft gepflegt werden. In einer isolierten Betrachtung ist diese Geste verständlich, jedoch vermag sie wenig Mehrwert für das Quartier zu schaffen. Dies kommt insbesondere an der stadträumlich wichtigen Schnittstelle zur Goldernstrasse zum Ausdruck: durch die Parkierung von Fahrrädern und Autos entlang der Fassaden werden die baumbestandenen Grünräume entlang der Strasse zu Resträumen.

Durch die Weiterführung der orthogonalen Setzung der Riegelbauten entsteht städtebaulich eine starke Orientierung zur Strasse hin, die Konsequenz daraus sind ein dominant in Erscheinung tretendes Familienzentrum sowie der Toni's Treffpunkt an zweiter Lage. Dazwischen liegen die Hauszugänge, jeweils mit zwei Treppenhäusern und drei Wohnungen pro Geschoss erschlossen. Die Wohnungen sind von einer offenen Wohnraumfigur geprägt, und erstrecken sich über eine Diagonale in die Tiefe. Sowohl für eine flexible Möblierung als auch für das «Wohnen im Alter» sind diese Wohnungen noch nicht ideal.

Das Gebäude besitzt ein einheitliches, ruhiges Fassadenbild und ordnet sich der inneren Raumfigur unter, die diagonalen Grundrissdispositionen sind nur noch in einer freien Balkonform lesbar. Aus einem Sockel aus Beton, das situativ auf die Topografie eingeht, zeichnen sich die öffentlichen Nutzungen des Erdgeschosses ab. Durch die starke Orientierung zur Strasse, sowie zum Goldernareal Richtung Süden wäre hier sicherlich ein Potential gelegen, die Fassaden stärker lesbar zu gestalten, um den unterschiedlichen Bezügen und Ausrichtungen Rechnung zu tragen.

Eine inhaltlich vertiefte Auseinandersetzung mit der Sozialraumanalyse ist nicht erkennbar. Das Projekt fungiert nicht als Scharnier. Die Anordnung der EG-Nutzungen wirkt beliebig, das Potenzial des Zusammenspiels der Aussen- und Innenräume wird nicht ausgeschöpft.

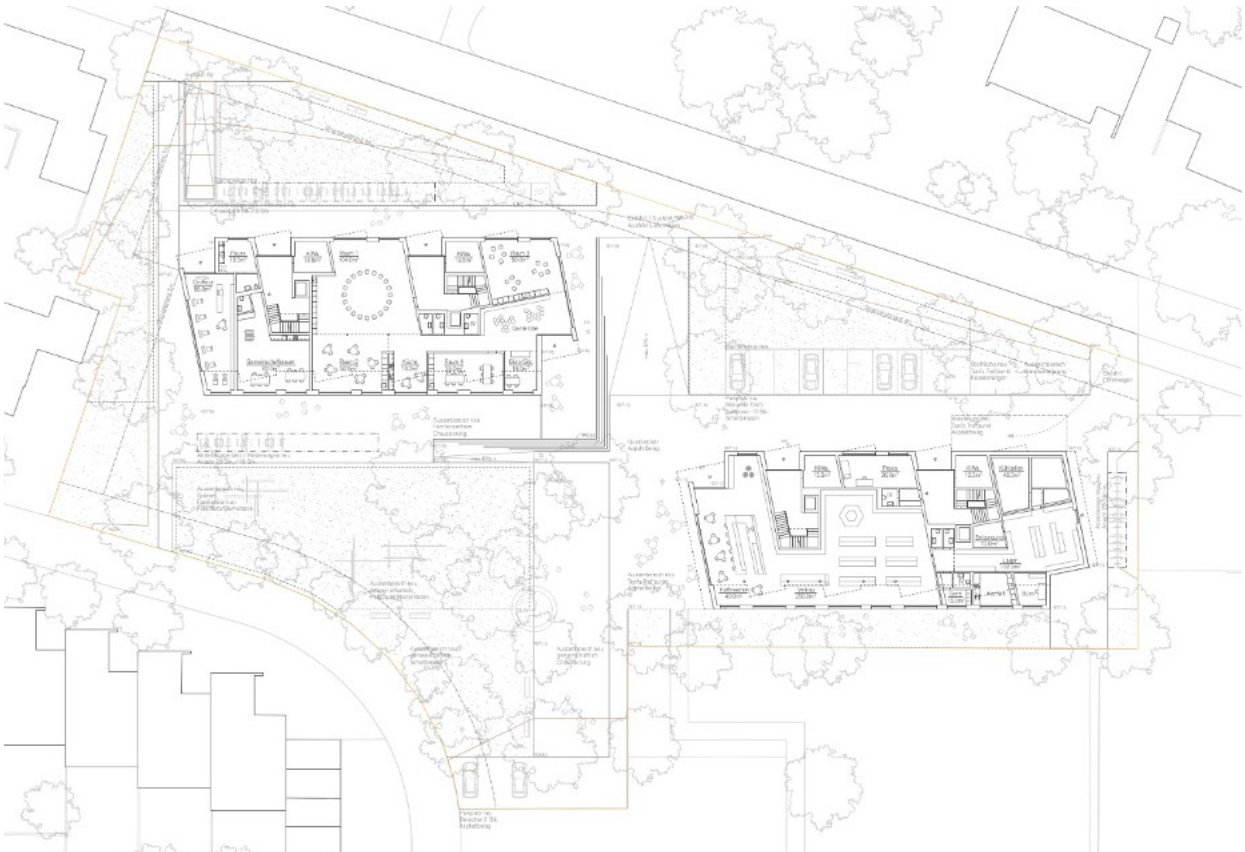
Hinsichtlich Ökobilanzierung liegt das Projekt unter dem Durchschnitt; In der Summe werden die Nachhaltigkeitsanforderungen nur bedingt erfüllt. Während der Fensterflächenanteil sowie der Tageslichteinfall zu überzeugen vermögen bestehen Potentiale beim Keller-volumen, der realisierbaren PV-Modulfläche sowie der Möblierbarkeit.

Hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Flächeneffizienz liegt das Projekt im Gesamtvergleich im Mittelfeld.

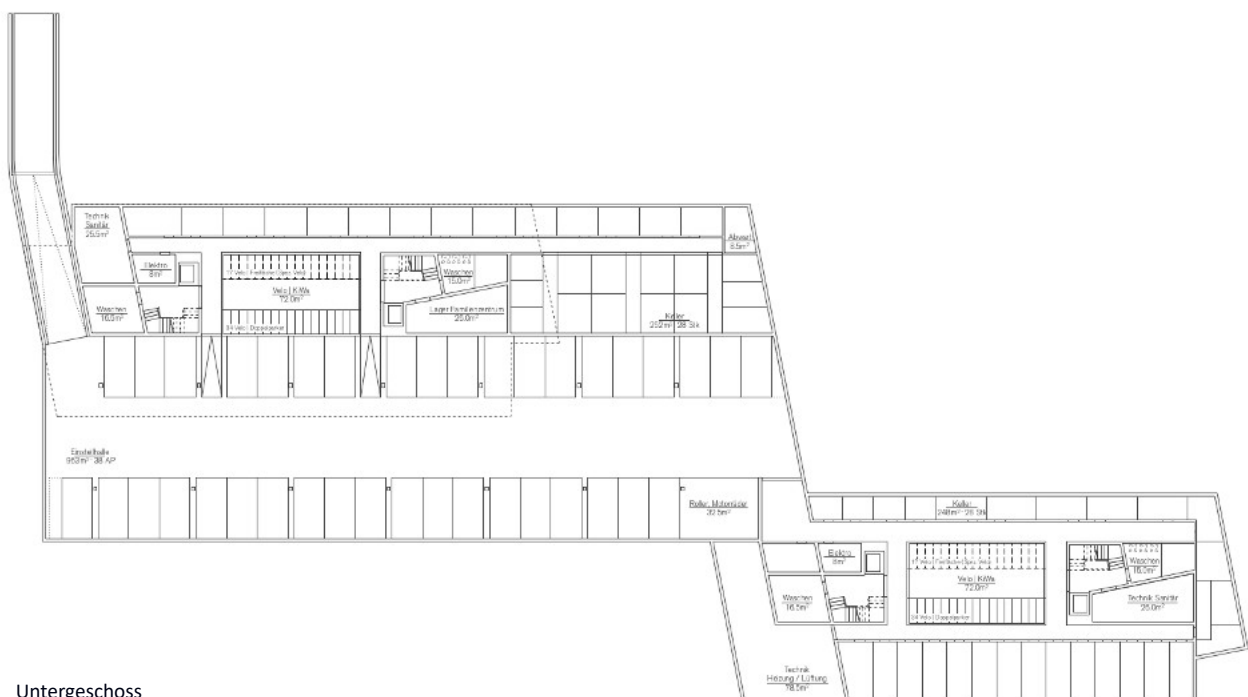
Das Projekt bietet interessante Ansätze, insbesondere in Bezug auf die Schaffung von Gemeinschaftsräumen und die Integration autofreier Zonen. Allerdings bleiben viele Herausforderungen und offene Fragen bestehen, insbesondere in Bezug auf die Differenzierung der Gebäude, die Gestaltung und Verteilung öffentlicher Nutzungen sowie die Eignung der Wohnungen für verschiedene Lebenssituationen.

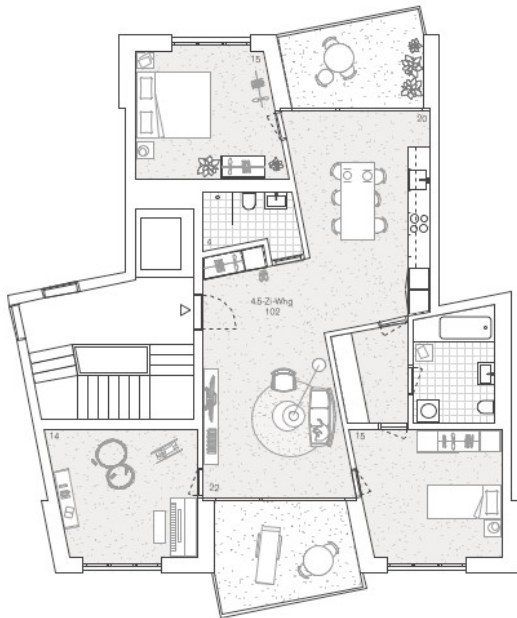


Situation



Erdgeschoss





Wohnungstyp 4.5 Zimmer



Wohnungstyp 3.5 Zimmer



Wohnungstyp 2.5 Zimmer



Wohnungstyp 1.5 Zimmer



Ansicht Nord



Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Ost



XM Architekten GmbH

1. Rundgang

Generalplaner

Dietziker Partner Baumanagement AG, Basel
Grosspeteranlage, 4052 Basel

Helene Baumeler Zeller, Urs Schönenberger, Christian
Brendelberger

Architektur

XM Architekten GmbH
Holbeinstrasse 16, 4051 Basel

Piotr Brzoza, Daniel Kiss, Marianne Girke, Marcelia Ja-
nas, Daichi Yanagisawa

Landschaftsarchitektur

pg landschaften GmbH
Gerbegässlein 1, 4450 Sissach

Pascal Gysin, Anita Willers, Silas Ebner

Bauingenieurwesen

Schnetzer Puskas Ingenieure AG
Wasserwerksgasse 29, 3011 Bern

Jan Stebler

HLK/S/E

eicher+pauli AG
Hammerallee 4, 4600 Olten
Simona Siegenthaler

Bad- Konzept
Rittergasse 4, 4051 Basel
Boris Zimmermann

HKG Engineering AG
Hohenrainstrasse 12A, 4133 Pratteln
Marco Hans, Daniel Stöcklin



Zwei Gebäude mit formal stark ausgeprägten Sockelgeschossen und vorgelagerten Kolonnaden prägen das Projekt. Adressierung und Zugänglichkeit auf der Platzseite sind damit gut gelöst. Über dem Sockel entwickeln sich auf drei bzw. fünf Geschossen die Wohnungen, wobei die Volumen eine Vielzahl von Einkerbungen und entsprechend aufwendige Fassadenabwicklungen aufweisen. Mittels einer Split-Level-Lösung wird versucht, die Niveaudifferenzen im Sockel bzw. auf dem Grundstück produktiv zu nutzen und auch die platzabgewandten Gebäudeseiten aktiv und attraktiv zu gestalten. Die Disposition wirkt insgesamt jedoch kompliziert und überladen.

Die grosse Gebäudetiefe und das Split-Level-Prinzip führen beim östlichen Gebäude zu einer umständlichen Erschliessung der Sockelnutzungen. Beim Westbau zerschneidet die Einfahrtsrampe die äusseren und inneren Betriebsflächen von Toni's Treffpunkt ungünstig. Die Anordnung und Ausdehnung der Untergeschosse sind konzeptuell unlogisch und bezüglich Nachhaltigkeit und Ökonomie nachteilig.

Aufgespannt durch die beiden grossen Bauten entwickelt sich ein räumlich zusammenhängender Freiraum, dessen Funktionen und Atmosphären sich mittels fließender Übergänge verändern. Zentrum der Anlage bildet der offene Quartierplatz; hier ist allerdings spürbar, dass er seinen Standortnachteil auf der Tiefgarage nicht zu verbergen mag. Der südlich daran anliegende Spielplatz ist aus Sicht einer Quartiersaufwertung gut positioniert. Durch die Mauer vermag er jedoch wenig Bezug zum Quartierplatz herzustellen, hier hätte ein gestufter Übergang mehr Austausch provoziert.

Das Projekt knüpft an sozialräumliche Themen an und vermittelt zwischen Goldernstrasse und Käfergrund/Überbauung Goldern als Scharnier. Die Verortung der Nutzungen ist schlüssig.

Die Wohnungen sind zwei- oder dreispännig organisiert, wobei diejenigen im Sockelgeschoss von überhohen Räumen profitieren. Durch die unterschiedlichen Layouts von Sockel-, Regel- und Attikageschoss kann ein durchaus abwechslungsreiches Wohnungsangebot etabliert werden. Die Wohnungen selbst wirken allerdings noch nicht ausgereift, die Mittelzonen mit Bädern und Korridoren sind grösstenteils eng und unattraktiv. Der Tageslichteinfall in den meisten Wohn-/Essbereichen wird als ungenügend eingestuft. Eine Differenzierung zwischen dem Nord-Süd- und dem Ost-West-ausgerichteten Gebäude findet nicht statt.

Das Projekt weist die geringste Wohnungsanzahl aller eingereichten Projekte auf und schneidet hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und insbesondere bei der Flächeneffizienz im Gesamtvergleich schlecht ab. Hinsichtlich Ökobilanzierung liegt das Projekt unter dem Durchschnitt; in der Summe werden die Nachhaltigkeitsanforderungen nicht erfüllt. Während das geringste Kellervolumen zu überzeugen vermag bestehen Potentiale beim Fensterflächenanteil, der realisierbaren PV-Modulfläche, der Fassadenabwicklung sowie dem ungenügenden Tageslichteinfall.

Insgesamt zeigt das Projekt eine Vielzahl an Ideen, konzeptuell und architektonisch fehlt ein roter Faden.



Situation



Erdgeschoss



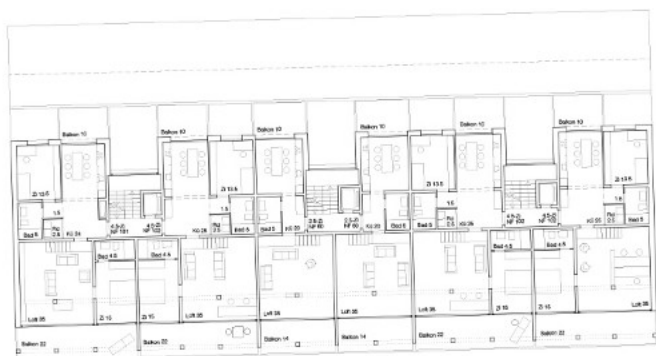
Dachgeschoss

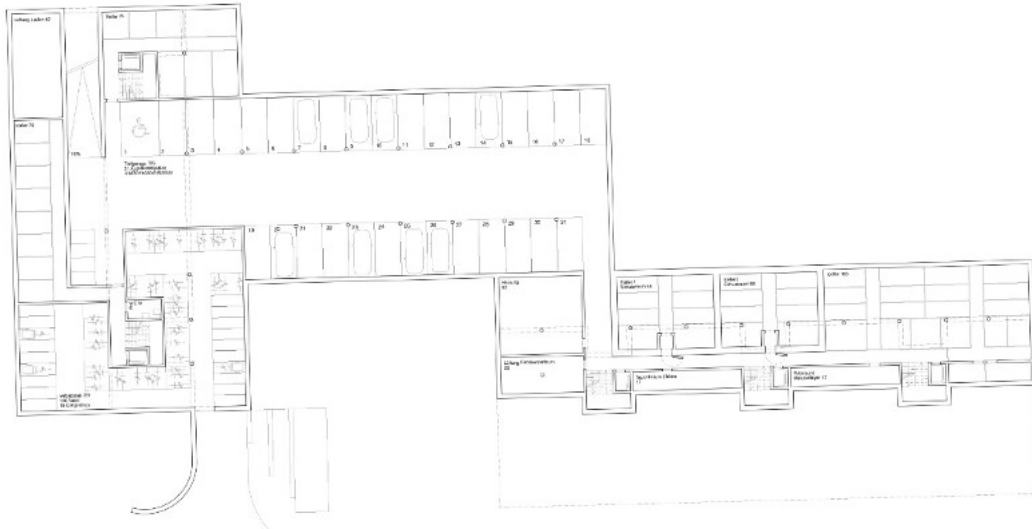


Regelgeschoss



1. Obergeschoss





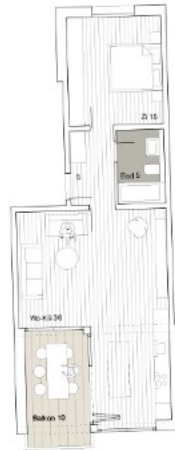
Untergeschoss



4.5-Zi Wohnung Regelgeschoss



3.5-Zi Wohnung Regelgeschoss



2.5-Zi Wohnung Regelgeschoss



1.5-Zi Wohnung Regelgeschoss



Konstruktive Schnittperspektive



Schnitt A und Nordansicht



Südansicht



Schnitt B und Ostansicht



Ansicht Goldernplatz



Ansicht Obstgarten