

Studienauftrag auf Einladung

Baubereiche A1–A3 «Gubristareal», Weiningen

Bericht des Beurteilungsgremiums

März 2024



PLANAR

Impressum

Auftraggeberin

Seewarte AG
Dufourstrasse 31
8008 Zürich

Christian Eberle

Verfahrensbegleitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73
8055 Zürich

Oliver Tschudin
Simon Nussbaumer

Inhalt

1 Ausgangslage und Ziele	4
2 Perimeter und Aufgabenstellung	5
3 Bestimmungen zum Verfahren	10
4 Ablauf des Verfahrens	11
5 Vorprüfung und Beurteilung	12
6 Empfehlung zur Weiterbearbeitung	14
7 Würdigung	12
8 Genehmigung	13
9 Projektbeschriebe	14
Team Stücheli Architekten AG	18
Team Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG	28
Team Fischer Architekten AG	38
Team SPPA Architekten AG	46

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Ausgangslage

Die Seewarte AG ist eine langfristig orientierte Immobilieninvestmentgesellschaft. Sie ist eine Tochtergesellschaft der Ernst Göhner Stiftung. Die Ernst Göhner Stiftung ist eine der grössten philanthropisch tätigen Stiftungen der Schweiz.

Die Seewarte AG ist Eigentümerin der Parzellen Kat.-Nr. 3449, 3452 und 3449 in Weiningen. Die Parzellen sind unbebaut und werden heute landwirtschaftlich genutzt. Die Seewarte AG möchte auf den Parzellen primär Wohnungen entwickeln, welche mit einem untergeordneten Angebot an (nicht störenden) Gewerbeflächen ergänzt werden.

Das Areal ist Teil des rechtsgültigen öffentlichen Gestaltungsplans «Gubristareal». Es liegt an der Kreuzung der Zürcher- und der Umfahrungsstrasse in unmittelbarer Nähe zum Portal des Gubristunnels. Im Zuge des Baus der dritten Röhre des Gubristunnels wird das Tunnelportal um rund 100 m verlängert, um so eine Reparatur des Ortsbilds zu ermöglichen.

Ziele

Die Seewarte AG ist überzeugt, dass dank der Durchführung eines Studienauftrags ein überzeugendes, langlebiges und dem Ort angepasstes Projekt entstehen kann. Sie hat hohe Qualitätsansprüche, insbesondere hinsichtlich Umgebungsgestaltung, Ausstattungsstandard sowie ökologischer und ökonomischer Nachhaltigkeit.

Ziel des Verfahrens ist die Ermittlung eines Projekts für Wohnbauten mit untergeordnetem Gewerbeanteil, welches gestalterisch überzeugt und hinsichtlich ökologischer/energetischer und ökonomischer Nachhaltigkeit vorbildlich ist. Zudem soll das Projekt einen zweckmässigen Umgang mit der Lärmbelastung aufzeigen. Da das Projekt den Auftakt zur Gemeinde Weiningen markiert, muss es auch hinsichtlich des Städtebaus und der Freiraumgestaltung sehr überzeugen.

Übergeordneter Zeitplan

Die Realisierung des Projekts ist abhängig von der Fertigstellung der Überdeckung des Gubristportals. Aktuell plant das ASTRA den Abschluss der Bauarbeiten für Sommer 2027. Die Seewarte AG möchte ebenfalls bis 2027 ihr eigenes Projekt fertigstellen.

2.2 Aufgabenstellung

Städtebau

Das Projekt bildet den neuen Ortseingang von Weiningen. Aktuell ist der Ortseingang kaum erkennbar und die Siedlung ist teilweise hinter einem Lärmschutzwall verborgen. Gesucht war ein Projekt, welches mit einer ortsangepassten Akzentuierung den Dorfeingang zu Weiningen erkennbar und erlebbar werden lässt. Das Areal bildet die Schnittstelle zwischen dem Siedlungsraum nahe dem Ortskern und dem von Verkehrsinfrastruktur geprägten Raum an der Umfahrungsstrasse. Das Projekt muss zwischen den Räumen vermitteln. Entstehen sollte ein repräsentativer Ortseingang, der als Wegweiser zum Ortskern fungiert, selbst aber keine zu grosse Geste oder gar ein Landmark ist.

Nebst der Setzung der Bauten zum Strassenraum hin, war für den Städtebau auch auf die Einordnung in den sonstigen baulichen Kontext zu achten. Dank präziser Setzung, Volumetrie, Höhenentwicklung und Dachformgestaltung sollte sich das Projekt optimal in das Umfeld einfügen und die Frei- und Ausseräume fassen.

Nutzung

Ein möglichst hoher Teil der Geschossfläche sollte durch Mietwohnungen belegt werden. Die Mietwohnungen bewegen sich im mittleren Preissegment und sollen ein breites Spektrum an Menschen in unterschiedlichen Lebensstilen und Lebensphasen ansprechen. Die Wohnungsgrössen reichen von ca. 40 – 110 m² HNF.

Gewerbenutzungen waren dort vorzusehen, wo eine entsprechende Nutzung städtebaulich sinnvoll und mit der Wohnnutzung vereinbar ist. Es sollte aufgezeigt werden, wie im Baubereich A1 die Erdgeschossflächen flexibel genutzt werden können. Anhand von verschiedenen Grundrissvarianten sollte aufgezeigt werden, wie mindestens zwei Nutzungen im Erdgeschoss von A1 untergebracht werden können. Mässig und stark störende Betriebe waren nicht erwünscht. Denkbar war ein breites Spektrum an Gewerbenutzungen (Büro, Atelier, Arztpraxis, Kita, Kleingewerbe usw.). Die Gewerbenutzungen konnten – mussten aber nicht zwingend – zur Belebung des Vorplatzes beitragen. Gewerbenutzungen, welche das bestehende Angebot im Dorfkern von Weiningen konkurrenzieren, waren nicht erwünscht.

Architektur

Zentrales Ziel des Verfahrens war es, ein Projekt zu finden, welches architektonisch sehr überzeugt und zugleich lärmtechnisch bewilligungsfähig ist. Es sollten keine abweisenden «Lärmfassaden» mit wenig Bezug zum Strassenraum entstehen. Die Gebäude überzeugen durch ihr angenehmes Wohn- und Arbeitsklima, einen hohen Gebrauchswert und zeitgemässen Ausbaustandard. Eine möglichst schlichte, zeitlose und natürliche Erscheinung wurde bevorzugt.

Die Grundrisse der Wohnungen sollten robust und gut möblierbar sein. Die Wohnungen sollten unterschiedliche Grössen und Konzeptionen aufweisen, welche individuellen Spielraum für unterschiedliche Wohnbedürfnisse bieten.

Die Gewerberäume sollten eine klare Adressierung aufweisen und sich einfach mit verschiedenen Gewerbenutzungen bespielen lassen. Ihre Raumstruktur sollte daher möglichst flexibel in mehrere Einheiten von ca. 120 m² unterteilbar sein.

Lärm

Das Projekt war so zu planen, dass möglichst keine Ausnahmebewilligung gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) erforderlich ist. Um die entsprechenden Grenzwerte einzuhalten, sollte das Projekt mit der Setzung der Bauten, der Grundrissgestaltung und wo nötig mit der Anordnung von weniger lärmempfindlichen Nutzungen (Gewerbe) und Nebenräumen reagieren. Die Lärmbelastung für die benachbarten Liegenschaften sollte nicht erhöht werden.

Materialien

Die Seewarte AG bewertete Holzbauten äusserst positiv, stand aber auch anderen Materialien mit einer nachhaltigen Lebenszyklusbilanz offen gegenüber. PV-Elemente waren auf den Dachflächen vorzusehen. Langlebige, emissionsarme, regionale und zugleich hochwertige Materialien wurden preferiert. Als Beitrag zur Kreislaufwirtschaft wurde zudem begrüsst, wenn die verwendeten Bauteile einfach trenn- und rückbaubar sind. Sämtliche Räume waren so zu konzipieren, dass der Aufwand für Unterhalt und Sanierung möglichst gering ausfällt. Die Architektur soll zudem für einen guten Wärmeschutz im Sommer sorgen.

Freiraum

Das Projekt sollte mit einer naturnahen, vielfältigen und nutzungsflexiblen Freiraumgestaltung überzeugen. Die Freiräume hatten sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität und Begegnungsförderung auszuzeichnen. Die Gliederung zwischen privaten, gemeinschaftlich genutzten und öffentlich zugänglichen Freiräumen hatte auf subtile, naturnahe Art zu erfolgen.

Durch die Gestaltung des Vorplatzes und die vorgeschriebene Baumreihe entlang der Zürcherstrasse sollte ein attraktiver Strassenraum und ein klar ersichtlicher Ortseingang geschaffen werden. Der Vorplatz/Vorbereich im nordöstlichen Teil des Projektperimeters war in erster Linie visuell von Bedeutung, es bestand kein zwingender Anspruch auf die Aktivierung des Vorbereiches durch entsprechende Nutzungen im Erdgeschoss (bspw. Café). Es bestand Ermessensspielraum bei der Anordnung, Dimension und genauen Lage des Vorplatzes/Vorbereichs. Um die geforderte ansprechende Gestaltung zu erreichen, musste der bestehende Lärmschutzwall im Bereich des Vorplatzes/Vorbereich rückgebaut werden. Der Vorplatz/Vorbereich sollte zudem mit Elementen bespielt werden, welche einen Bezug zu Weinigen erkennbar machen.

Die von der Strasse abgewandten, ruhigen Freiräume sollten gut nutzbar sein und den Bewohnerinnen und Bewohnern einen deutlichen Mehrwert und einen Ort der Begegnung bieten. Die Freiräume sollten in einer engen Wechselbeziehung mit den Hochbauten stehen und den Charakter der Überbauung sowie die Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität massgeblich bestimmen. Sie waren im gestalterischen und funktionalen Zusammenhang mit den Neubauten zu entwickeln.

Die Seewarte AG möchte das Projekt nach den Vorgaben der Stiftung Natur + Wirtschaft zertifizieren lassen (vgl. Beilage 4.1). Demnach waren mindestens 30 % der Freiräume naturnah und strukturreich zu gestalten und der Anteil an versiegelter Fläche so gering wie möglich zu halten. Die Hauptfussverbindungen waren befestigt (nicht chaussiert) auszuführen.

Das Projekt sollte eine klimaangepasste Umgebung aufweisen, welche zur Hitzeminderung im Sommer beiträgt. Die Vegetation sollte aus standortgerechten, möglichst einheimischen Pflanzen bestehen, welche ohne künstliche Bewässerung auskommen.

Energie und Nachhaltigkeit

Die Seewarte AG hat sich dem Netto-Null-Ziel bis 2040 verschrieben. Sie möchte daher ein energetisch nachhaltiges Projekt realisieren. Vorgesehen war eine gesamtenergetische Betrachtung. Neben der Betriebsenergie sollte die graue Energie und die standortabhängige Mobilität einbezogen werden. Als Vorgabe galten die Zielwerte des SIA-Effizienzpfads Energie (SIA 2040). Das Verfahren wurde deshalb durch eine Fachperson Nachhaltigkeit begleitet.

Zudem wurde ein ganzheitlich qualitativ hochwertiges Projekt gefordert, welches sich über den gesamten Lebenszyklus durch tiefe Lebenszykluskosten, eine effiziente Ressourcennutzung im Sinne der Kreislaufwirtschaft sowie eine hohe Nutzungsqualität definiert. Zur Sicherstellung dieser Vorgaben wird eine Zertifizierung gemäss des Standards SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) 2.1 Hochbau angestrebt.

Erschliessung / Parkierung

Wichtig war ein übersichtliches, hindernisfreies arealinternes Wegnetz, welches direkt an das übergeordnete Fuss- und Velowegnetz angebunden ist. Die MIV-Erschliessung für die Wohnnutzungen (Bewohnende und Besuchende) und das Personal hatte über die Grossächerstrasse zu erfolgen. Für die Kundinnen und Kunden konnte bei Bedarf ein Anschluss direkt ab der Zürcherstrasse vorgesehen werden. Kundenparkfelder, welche entlang der Zürcherstrasse angeordnet werden, waren in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Sie durften angrenzende Wohnnutzungen nicht unnötig beeinträchtigen.

Wirtschaftlichkeit

Eine möglichst vollständige Ausnützung der maximal zulässigen Geschossfläche und eine Maximierung der vermietbaren Hauptnutzfläche sollte für ein gutes Verhältnis zwischen Erstellungskosten und Erträgen sorgen. Um die Wirtschaftlichkeit in Erstellung und Betrieb sicherzustellen, sollten kompakte Baukörper mit effizienten Erschliessungen, einheitlicher und langlebiger Tragstruktur, kleinen Deckenspannweiten und klaren gebäudetechnischen Systemen entstehen. Einfache Detaillösungen wirken sich positiv auf die Gesamtwirtschaftlichkeit des Projekts über den ganzen Lebenszyklus aus.

2.3 Exkurs Lärmschutz

Lärmrechtliche Eingliederung

Bis 2016 wurde in vielen Kantonen, die sogenannte «Lüftungsfensterpraxis» praktiziert: Die Einhaltung der Grenzwerte wurde dabei nur beim sogenannten Lüftungsfenster beurteilt. Diese Praxis wurde im März 2016 vom Bundesgericht als bundesrechtswidrig beurteilt, wobei die in Art. 31 Abs. 2 LSV definierte Ausnahmegewilligung weiterhin möglich sein soll.

Die Praxis wurde im Anschluss daran dahingehend angepasst, als dass neu für jedes Fenster eines lärmempfindlichen Raumes effektiv eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV erteilt werden musste. An den Projekten selber hat sich aber wenig geändert: Die Lärmoptimierung stand in der Regel nicht an erster Stelle.

Im April 2019 hat das Bundesgericht dann in einem weiteren wegweisenden Fall entschieden, dass eine Ausnahmegewilligung nur erteilt werden darf, wenn die IGW nicht wesentlich überschritten sind, wenn die Einhaltung derselben nicht in städtebaulich befriedigender Weise möglich ist und wenn ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden kann. Alle möglichen Massnahmen müssen dafür geprüft und entsprechend dokumentiert werden.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hat diese Praxis erstmals im Dezember 2019 übernommen (VB.2018.27), das Baurekursgericht folgte 2020 (BRGE 66/2020 und 67/2020). Die jüngsten Entscheide verschiedener Gerichte haben diese Praxis teilweise in Einzelfragen differenziert oder auch in Frage gestellt, im Wesentlichen aber bestätigt. Da die restriktive Praxis mancherorts die Bebaubarkeit von Grundstücken erschwert und Baubewilligungen von sorgfältig geplanten Überbauungen vor unteren Instanzen an den höheren Hürden scheiterten, obwohl z.B. bei Ersatzneubauten eine signifikante Verbesserung erzielt werden könnte, ist der Umgang mit Wohnbauprojekten in lärmbelasteten Gebieten weiterhin Gegenstand von diversen laufenden Rechtsmittelverfahren.

Ausnahmegewilligung

Das Instrument der Ausnahmegewilligung dient der Entschärfung des Zielkonflikts zwischen dem Lärmschutz und der raumplanerisch gebotenen Siedlungsverdichtung. So kann einem im öffentlichen Interesse liegenden, insbesondere aus Sicht der Siedlungsverdichtung wünschenswerten Bauvorhaben eine Ausnahmegewilligung erteilt werden.

Aber eine Ausnahmegewilligung darf nach jüngster Praxis eben nur als «ultima ratio» erteilt werden. Es muss eine auf den Einzelfall abgestimmte, umfassende Interessenabwägung vorgenommen werden und am Projekt ein überwiegendes Interesse bestehen. Das Bauvorhaben muss dazu zwingend lärmoptimiert sein, das heisst alle zur Reduktion der Lärmbelastung möglichen Massnahmen sind – unter Berücksichtigung der konkreten Situation – auf ihre Zweck- und Verhältnismässigkeit zu überprüfen und wenn möglich umzusetzen. Wenn trotzdem Grenzwertüberschreitungen verbleiben, dann muss eine akzeptable Wohnqualität erreicht werden. All dies gilt auch dann, wenn sich die Lärmsituation für eine Vielzahl von Lärmbetroffenen verbessert, da der Zweck der Lärmschutzgesetzgebung darin liegt, Menschen vor schädlichem Lärm zu schützen (Art. 1 LSV).

Revision USG

In der laufenden Revision des Umweltschutzgesetzes (USG) sollen raumplanerische Zielsetzungen mit dem Schutz der Bevölkerung vor Lärm besser abgestimmt werden. Die lärmrechtlichen Kriterien für Baubewilligungen sollen klarer formuliert und damit die Rechts- und Planungssicherheit erhöht werden. Die Vorlage wird aktuell im Parlament beraten und der Ausgang dieser Beratung ist noch offen. Ebenso ist unabsehbar, bis wann die Revision des USG effektiv rechtskräftig sein wird. Es zeichnet sich aber ab, dass auf jeden Fall die einleitend erwähnte «Lüftungsfensterpraxis» wieder massgebend werden könnte, dass also Projekte, bei denen jeder lärmempfindliche Raum mindestens ein Fenster unter dem Grenzwert aufweist, ohne Ausnahme bewilligt werden sollen. Diese Änderung wird denn auch von den Planerverbänden und den kantonalen Lärmschutz-Fachstellen unterstützt.

Lärmtechnische Ausgangslage

Im Baubereich A1 betragen die IGW-Überschreitungen maximal ca. 7 dB. Es sind alle strassenzugewandten Fassaden betroffen.

In den Baubereichen A2 und A3 entlang der Zürcherstrasse betragen die maximalen IGW-Überschreitungen ca. 2-3 dB. Sie beschränken sich (fast) ausschliesslich auf die strassenseitigen Fassaden.

Das Beurteilungsgremium hat die Problematik ernst genommen und bereits im Programm zum Studienauftrag den Teams die folgenden Grundsätze angegeben:

- Es ist eine bestmögliche Lärmoptimierung vorzunehmen.
- Baubereich A1: Die Lärmbelastung ist gross und zudem zweiseitig. Es waren Räume vom Typus grün und gelb erlaubt, aber keine Räume vom Typus rot. Zudem musste jede Wohnung mindestens einen Raum vom Typus grün und einen lärmabgewandten Aussenraum aufweisen.
- Baubereiche A2 und A3: Die Lärmbelastung ist deutlich geringer und liegt zudem im Norden. Eine Ausnahmebewilligung musste hier zwingend vermieden werden. Es sind nur Räume vom Typus grün erlaubt.
- Möglichst viele Fenster von Betriebsnutzungen, Neben- und Erschliessungsräumen sowie von separaten Küchen (Arbeitsküchen <10 m²) waren lärmorientiert anzuordnen.
- Lärmempfindliche Wohnräume sollten nicht ausschliesslich Fenster an der lärmzugewandten Fassade aufweisen. Dies galt auch für Räume, bei denen nur dank der Hinderniswirkung einer Balkon- oder Loggiabrüstung der Grenzwert eingehalten waren.
- Nach aktueller Praxis werden im Kanton Zürich transparente Fassadenbauteile in jeder Form sowie Festverglasungen als normale Fenster beurteilt. Eine allfällige Ausnahmebewilligung konnte damit also nicht umgangen werden.
- Mit gestalterischen Massnahmen wie Balkonen/Loggien, Erkern, Atrien, Laubengängen usw. können Reduktionen von bis zu 6 dB gegenüber dem Fassadenpegel erzielt werden. Hierfür gelten allerdings spezielle Voraussetzungen hinsichtlich Geometrie und Ausgestaltung, die zwingend einzuhalten waren.
- Zusätzliche bauliche Lärmschutzmassnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle sind häufig aus Gründen des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit nicht erwünscht und/oder nicht möglich. Solche Massnahmen sollten nur dann miteinbezogen werden, wenn sie einen Zusatznutzen für das Areal aufwiesen (z.B. vorgelagerte Nebengebäude).
- Der Anordnung von Tiefgaragen und insbesondere deren Ein-/Ausfahrten waren besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Rampen waren weitestmöglich zu überdecken und nicht in der Nähe von Fenstern von lärmempfindlichen Räumen anzuordnen.

Zudem hat das Beurteilungsgremium den Teams angeboten, sich beim Fachexperten Lärmschutz beraten zu lassen.

3 Bestimmungen zum Verfahren

3.1 Auftraggeberin und Organisation

Auftraggeberin des Verfahrens war die Seewarte AG, vertreten durch Christian Eberle.

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

3.2 Art des Verfahrens

Es handelte sich um einen einstufigen Studienauftrag in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 (Ausgabe 2009) mit vier eingeladenen Planungsteams. Es fanden eine schriftliche Fragenbeantwortungen, eine Zwischenbesprechung sowie eine Schlussbeurteilung statt.

3.3 Beurteilungsgremium und Experten

Beurteilungsgremium (stimmberechtigt)

- Roger Weber, Dipl. Arch. FH BSA SIA, Zürich
- Daniela Zimmer, Dipl. Architektin ETH SIA, Zürich
- Barbara Wiskemann, Dipl. Architektin ETH BSA SIA, Zürich
- Christoph Schubert, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt HTL BSLA, Zürich
- Kurt Ritz, Verwaltungsrat Seewarte AG (Vorsitz)
- Thomas Regli, Geschäftsführer Seewarte AG
- Markus Dammann, Leiter Bauprojektmanagement Seewarte AG
- Christian Eberle, Bauprojektmanagement Seewarte AG

Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)

- Andreas Suter, Ingenieurbüro Andreas Suter (Experte Lärm)
- Sandro Sigg, Energie Zukunft Schweiz AG (Experte Nachhaltigkeit)
- Sara Ochsner, Bauvorsteherin Weiningen ZH
- Beat Sigrist, Abteilungsleiter Bau & Umwelt Weiningen ZH
- Oliver Tschudin, PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (Moderation)
- Simon Nussbaumer, PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (Verfahren)

3.4 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt waren die folgenden vier eingeladenen Architekturbüros mit Planerteam (in alphabetischer Reihenfolge):

- Fischer Architekten AG, Zürich
- Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG, Zürich
- SPPA Architekten AG, Zürich
- Stücheli Architekten AG, Zürich

Ein fünftes, eingeladenes Architekturbüro hat sich aufgrund fehlender Kapazitäten zurückgezogen.

Der Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros zur Bearbeitung der Aufgabenstellung war obligatorisch. Eine Mehrfachbeteiligung des Landschaftsarchitekten war ausgeschlossen.

Es stand den Teilnehmenden frei, weitere Fachplanende und Spezialisten:innen zur Bearbeitung von spezifischen Fragenstellungen beizuziehen.

4 Durchführung Studienauftrag

4.1 Versand der Unterlagen

Das Programm zum Studienauftrag und die Unterlagen wurden den Teilnehmenden am Montag, 5. Juni 2023 zur Verfügung gestellt. Die Modellgrundlage konnte am Montag, 5. Juni 2023 bei der Knecht + Partner Modellbau AG, Wettingen abgeholt werden. Es fand keine Startveranstaltung statt. Das Areal konnte während dem Verfahren jederzeit frei besichtigt werden.

4.2 Fragenbeantwortung

Fragen zum Programm und den abgegebenen Unterlagen konnten bis am Dienstag, 20. Juni 2023 bei der Verfahrensbegleitung eingereicht werden. Sämtliche Fragen und Antworten wurden anonymisiert und gleichlautend allen Teilnehmenden am Freitag, 30. Juni 2023 als verbindliche Ergänzung zum Programm zugestellt.

4.3 Zwischenbesprechung

Am Mittwoch, 27. September 2023 fand eine Zwischenbesprechung mit den teilnehmenden Planungsteams statt. Der Projektentwurf musste bis am Montag, 18. September dem Lärmexperten Andreas Suter zugestellt werden, um eine erste Einschätzung bezüglich dem Umgang mit der Lärmbelastung abgeben zu können. Die Zwischenbesprechungen wurden mit den Teams einzeln durchgeführt. Der Fokus lag auf der Analyse des Ortes und dem Aufgabenverständnis. Davon ausgehend wurde ein erstes städtebauliches Konzept (Stellung und Volumetrie der Bauten) sowie Auskunft zum angestrebten Charakter der Bebauung erwartet. Gewünscht waren auch ein Grobkonzept zu Erschliessung und Parkierung, Aussagen zur Gestaltung des Vorplatz und des Freiraums, sowie erste Ansätze und Plausibilisierungen zum Umgang mit der Lärmbelastung und der Einhaltung der Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie. Die Aussagen waren skizzenhaft zu halten.

Die Präsentationen der Teilnehmenden sowie die anschließende Diskussion im Beurteilungsgremium ermöglichten es jeweils, die Konzepte und Entwürfe der Teams hinsichtlich ihrer Qualitäten, Defizite und Risiken einzuschätzen und fundierte Empfehlungen zur Weiterbearbeitung zu formulieren.

Im Rahmen der Zwischenbesprechung wurde, nach Rücksprache mit den kommunalen und kantonalen Behörden, beschlossen, dass anstelle von maximal drei bis zu vier Hauptgebäude im Projektperimeter geplant werden können waren. Vier Hauptgebäude sind gemäss dem rechtsgültigen Gestaltungsplan «Gubristraeal» nicht zulässig, was eine Anpassung desselbigen notwendig macht. Um potenziell städtebaulich überzeugendere Lösungen zu ermöglichen, erachtete das Beurteilungsgremium den Aufwand für eine Anpassung des Gestaltungsplans jedoch als gerechtfertigt.

Im Anschluss an die Zwischenbesprechung erhielten alle Teilnehmenden eine schriftliche Rückmeldung des Beurteilungsgremiums mit allgemeinen Erkenntnissen und Empfehlungen sowie projektspezifischen Empfehlungen zur Weiterbearbeitung. Aufgrund der Anpassung der Rahmenbedingungen (Anzahl Hauptgebäude) erhielten die Teilnehmenden 20 Tage mehr Zeit um ihr Studiendossier abzugeben.

4.4 Abgabe der Studiendossiers

Die vollständigen Studiendossiers mussten bis am Mittwoch, 20. Dezember 2023 (Studiendossiers) bei der Verfahrensbegleitung eingereicht werden. Die Modelle mussten bis am Donnerstag, 18. Januar 2024 bei der Verfahrensbegleitung eintreffen.

5 Vorprüfung und Beurteilung

5.1 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 der Einhaltung der Lärmvorschriften, dem Nachhaltigkeitspotential (SNBS und SIA-Effizienzpfad Energie) und ihrer Wirtschaftlichkeit überprüft. Die Vorprüfung erfolgte durch:

- Ingenieurbüro Andreas Suter, Thalwil (Lärm)
- Energie Zukunft Schweiz AG, Zürich (Nachhaltigkeit/Energie)
- PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (formelle Vorprüfung, Baurecht, allg. Anforderungen)

Alle Projektdossiers und Modelle wurden fristgerecht eingereicht und waren in den wesentlichen Bestandteilen vollständig.

Leichte Verstösse gegen die materiellen Programmbestimmungen wurden bei allen Projekten festgestellt. Ein wesentliche Verstoß gegen den Perimeter der Baubereiche wurde beim Projekt des Teams SPPA Architekten AG festgestellt. Beim Team Stücheli Architekten AG wurde die geforderte anrechenbare Geschossfläche klar unterschritten. Das Projekt des Teams Fischer Architekten AG wies zu wenige Veloabstellplätze und zu kleine Aussenräume (Balkone/Loggien) auf. Das Team Pfister Schiess Tropeano & Partner AG plante zu wenige Parkplätze ein und transferierte zu viel anrechenbare Geschossfläche zwischen den Baubereichen.

5.2 Beurteilung

Die Beurteilung der Projektstudien fand am Montag, 22. Januar 2024 statt. Auf die Durchführung einer Schlusspräsentation wurde verzichtet. Das Beurteilungsgremium war vollzählig, womit die Beschlussfähigkeit am Beurteilungstag gegeben war.

Die Beurteilung erfolgte nach den im Programm zum Studienauftrag beschriebenen Beurteilungskriterien. Die Beurteilungskriterien waren aus den Absichten und Zielen der Auftraggeberin sowie der im Programm beschriebenen Aufgabenstellung abgeleitet. Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien eine Gesamtwertung im Rahmen seines Ermessens vor.

Städtebau:

- Beitrag zur ortsbaulichen Stärkung des Ortes
- Einordnung in den baulichen Kontext
- Adressierung und Bezug zum Aussenraum

Architektur:

- Entwurfsidee und Erscheinungsbild
- Qualität der architektonischen Lösung (Grundrisse, Fassaden, Materialisierung)
- Umgang mit der Lärmbelastung

Freiraum:

- Qualität der Frei- und Grünräume (Begegnungsorte, Aufteilung privat, öffentlich, gemeinschaftlich, klimaanangepasste Aussenraumgestaltung)
- Gestaltung des Vorbereiches zur Kreuzung Zürcher- und Umfahrungsstrasse
- ökologisch wertvolle, naturnahe und strukturreiche Umgebungsgestaltung

Nutzung:

- Umsetzung des Nutzungsprofils / Raumprogramms
- Anteil Gewerbeflächen / Wohnflächen
- Mieternutzungen und Gebrauchstauglichkeit der Wohnungen (Möblierbarkeit, Vielfalt der Wohnungsgrundrisse, Wohnlichkeit)
- Mieternutzungen und Gebrauchstauglichkeit der Gewerbeflächen (Flexibilität bei der Einteilung, Adressbildung, Zweckmässigkeit der Erschliessung)

Wirtschaftlichkeit:

- Flächeneffizienz (insb. Verhältnis von Nutzflächen zu Geschossflächen und Volumen)
- Qualität der Wohnungsgrundrisse für die Vermietung

Nachhaltigkeit / Umgang mit Ressourcen:

- Nachhaltigkeitsaspekte gemäss SNBS Standard 2.1 Hochbau
- Gesamtenergiebilanz und Gebäudehüllzahl gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (SIA-Merkblatt 2040)
- Verwendung emissionsarmer Baumaterialien inkl. Wiederverwendbarkeit

Lärmschutz:

- Lärmoptimierte Setzung der Bauten und Anordnung von Nutzungen und Wohnungsgrundrissen

Planungssicherheit:

- Einhaltung baurechtlicher Bestimmungen (GP), Bewilligungsfähigkeit des Projekts

Feststellung der Vorprüfung

Am Beurteilungstag wurden die Feststellungen der Vorprüfung durch die beteiligten Experten erläutert und im Plenum diskutiert. Mängel, welche die Vergleichbarkeit der Projektstudien beeinträchtigten, oder Verstösse, die einem der Teilnehmenden wesentliche Vorteile verschafft hätten, wurden nicht festgestellt.

Desweiteren erläuterte Andreas Suter (Experte Lärm) jeweils den Umgang mit der Lärmsituation in den einzelnen Projekten. Alle abgegebenen Projekte hatten die Lärmproblematik erkannt und mit lärmoptimierten Gebäudestellungen und Grundrissen darauf reagiert. Beurteilt wurde die Stellung der Bauten, die Anordnung der Nutzungen und die Lärmoptimierung der Grundrisse. Alle Projekte müssten bis zur Baueingabe noch weiter lärmoptimiert werden müssen. Sie könnten aber alle – unter Berücksichtigung der dannzumal geltenden Bewilligungs- und Beurteilungspraxis – zu einem bewilligungsfähigen Projekt weiterbearbeitet werden.

Das Beurteilungsgremium beschloss daher alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Individueller Besichtigung

Im Anschluss an die Erläuterung und Diskussion der Vorprüfungsergebnisse hatten alle Mitglieder des Beurteilungsgremiums die Gelegenheit, die Projektstudien im Rahmen eines individuellen Rundgangs vertieft zu begutachten und sich einen Überblick über die Ergebnisse des Studienauftrags zu verschaffen.

Beurteilung

Nach der individuellen Besichtigung wurden sämtliche Projektstudien im Plenum eingehend in mehreren Rundgängen diskutiert und anhand der im Programm beschriebenen Kriterien beurteilt.

Alle Projekte wurden der Aufgabenstellung in vielen der we-

sentlichen Punkten gerecht, wiesen jedoch unterschiedliche Potenziale, Qualitäten sowie Defizite auf, welche einander gegenübergestellt und sorgfältig abgewogen wurden. Dabei wurden insbesondere die erreichten städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten und der architektonische Ausdruck sowie die Grundrissgestaltung diskutiert. Zentrale Themen waren die Gestaltung des Vorplatzes und die Haltung zur Zürcherstrasse, die Dimension und Gestaltung der Räume zwischen den Gebäuden, sowie die Qualität der Grundrisse. Darüber hinaus wurde auch die Wirtschaftlichkeit der Projekte (Anzahl Wohnungen, Gewerbeanteil) und die Nachhaltigkeit mit Fokus auf die Konstruktion, graue Energie sowie die sozialräumlichen Qualitäten intensiv diskutiert.

Aus einer abschliessenden Gegenüberstellung der Projekte und einer gesamtheitlichen Beurteilung anhand der Beurteilungskriterien heraus, empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig die Projektstudie rund um das Team **Stücheli Architekten AG** (Lead) zur Weiterbearbeitung und Realisierung gemäss den Programmbestimmungen.

Der Projektvorschlag überzeugt durch seine hohe Freiraumqualität, das ausgeklügelte Erschliessungssystem, die hochwertigen Grundrisse und seinen architektonischen Ausdruck. Das 5-geschossige Gebäude an der Kreuzung Zürcher-/Umfahrungsstrasse bildet einen sympathischen Auftakt ins Dorf Weinigen. Das Beurteilungsgremium erachtet zudem die modulare Holzkonstruktion, die Ressourceneffizienz, die hohe Tageslichtausnutzung sowie die strikte Systemtrennung als vorbildlich. Das Projekt erwies sich in allen Bereichen der Nachhaltigkeit als ganzheitlich durchdacht. Optimierungspotenzial bestehen primär bei der Anzahl Wohnungen (insbesondere im Dachgeschoss), und der Effizienz des Untergeschosses.

Weiter hielt das Beurteilungsgremium fest, dass allen vier Teams die vereinbarte Entschädigung aufgrund der vollständigen Abgabe und Erfüllung der Aufgabenstellung vollumfänglich auszurichten ist.

6 Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt den Auftraggebern einstimmig das Team Stücheli Architekten AG (Lead) mit der Weiterbearbeitung ihres Projekts gemäss den Programmbestimmungen zu beauftragen.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung des Siegerprojekts sind die im Projektbeschrieb des Beurteilungsgremiums erläuterten Kritikpunkte und die nachfolgend aufgeführten, übergeordneten Punkte miteinzubeziehen und zu bearbeiten:

- Das Untergeschoss ist ineffizient und muss neu konzipiert werden. Projektstudien anderer Teams haben gezeigt, dass wesentlich effizientere Anordnungen der Parkfelder möglich sind. Bei der Neukonzeption sollen die Kosten und der Energieverbrauch für die Erstellung optimiert werden. Die Anordnung von Bäumen im darüberliegenden Freiraum ist integral mitzudenken.
- Die Anzahl Wohnungen ist im Vergleich eher gering. Die Verfassenden schlagen vor, das Dachgeschoss der drei 3-geschossigen Bauten primär zur Anordnung der erforderlichen Abstellräume zu nutzen. Dies ist zwar ein interessanter Ansatz, um die Fläche des Untergeschosses zu verkleinern und so Energie und Treibhausgas für deren Erstellung einzusparen. Dennoch soll im Rahmen der weiteren Projektierung geprüft werden, ob zusätzliche Wohnungen im Dachgeschoss untergebracht werden können, sofern eine gestalterisch überzeugende Dachlandschaft möglich ist. Durch eine allfällige Erhöhung der Wohnungszahl wird die Raumnutzerdichte erhöht, was ebenfalls den pro Kopf-Energie- bzw. Treibhausgasverbrauch reduziert. Da die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche klar unterschritten wird, besteht entsprechender Planungsspielraum.
- Die Gestaltung der Fassaden zur Zürcherstrasse hin wirkt aufgrund der lärmrechtlichen Gegebenheiten noch eher geschlossen. Falls sich die lärmrechtlichen Rahmenbedingungen aufgrund der laufenden Revision des Umweltschutzgesetzes entschärfen sollten, kann der allenfalls entstehende Gestaltungsspielraum zu einer Optimierung genutzt werden.
- Der Abstand zwischen den Bauten ist eher knapp gehalten. Da beispielsweise im Westen des Areals Anordnungs-

spielraum besteht, soll geprüft werden, ob die Gebäude noch weiter auseinanderrücken können. So könnte beispielsweise die Besonnung des Freiraumes westlich des fünfstöckigen Gebäudes optimiert werden.

- Im Rahmen der weiteren Planung ist die Freiraumgestaltung auf die Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der FKS abzustimmen. Der durchgrünte Charakter der Freiräume sollte dabei möglichst erhalten bleiben.
- Auf den Projektplänen ist nicht klar ersichtlich, wie mit dem Lärmschutzwall an der Umfahrungsstrasse umgegangen werden soll. Dieser sollte so weit wie lärmtechnisch zulässig, rückgebaut werden. Ein allenfalls verbleibender Teil kann in die Freiraumgestaltung integriert und zur ökologischen Aufwertung genutzt werden.
- Momentan fehlen eigentliche Fusswegverbindungen zwischen den Binnenräumen. Es sind lediglich «begehbare Ruderalflächen» vorgesehen. Das Beurteilungsgremium empfiehlt, bei der weiteren Planung informelle Fusswegverbindungen zwischen den Binnenräumen vorzusehen.
- Einige 3,5-Zimmer Wohnungen verfügen über je zwei voll ausgestattete Nasszellen (WC + Lavabo + Dusche/Badewanne) und nicht wie gewünscht eine vollausgestattete Nasszelle sowie eine Gästetoilette (WC+ Lavabo).

Das Beurteilungsgremium empfiehlt eine Weiterentwicklung gemäss den oben aufgeführten und im Projektbeschrieb enthaltenen Kritikpunkten.

7 Würdigung

Das Beurteilungsgremium und die Auftraggeberin sind sich bewusst, dass die Aufgabe des Studienauftrags unter den engen Rahmenbedingungen des rechtsgültigen Gestaltungsplan «Gubristraeal» und den hohen Anforderungen hinsichtlich ortsbaulicher Einbettung, Nachhaltigkeit und Umgang mit dem Lärm sehr anspruchsvoll war.

Das Beurteilungsgremium ist überzeugt, dass mit dem Projekt des Teams Stücheli Architekten AG ein hervorragendes Projekt gefunden werden konnte, welches den hohen Anforderungen der Seewart AG und der gestellten Aufgabe gerecht wird. Das Siegerprojekt leistet einen substanziellen Beitrag zur Innenentwicklung und schafft zukunftsweisenden Wohnraum, ohne das dörfliche Erscheinungsbild von Weinigen zu stark zu überformen. Mit einer hochwertigen Entwicklung besteht das Potenzial dem Dorfeingang von Weinigen ein neues, sympathisches Gesicht zu geben.

Das Beurteilungsgremium ist überzeugt, dass das Projekt des Teams Stücheli Architekten AG klar die städtebaulichen und architektonischen Vorteile von vier anstelle der gemäss Gestaltungsplan maximal zulässigen drei Hauptgebäuden aufzeigt. Der Aufwand, welcher durch die notwendige Anpassung des rechtsgültigen Gestaltungsplan «Gubristareal» entsteht, scheint daher begründet und gerechtfertigt.

Das Beurteilungsgremium war beeindruckt von der Vielfalt und dem Niveau der eingereichten Beiträge, welche von einem grossen Engagement und der intensiven Auseinandersetzung mit dem Ort zeugen. Dies ermöglichte wertvolle Diskussionen im Beurteilungsgremium und trug wesentlich zum erfreulichen Ergebnis des Verfahrens bei. Allen Teilnehmenden gebührt daher ein grosser Dank für ihre wertvolle Arbeit.

Die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens in Form eines Studienauftrags auf Einladung hat sich für die Seewart AG sowie das Beurteilungsgremium zweifelsohne gelohnt. Die intensive, themenübergreifende Auseinandersetzung mit dem Areal in interdisziplinären Planungsteams sowie der Austausch an der Zwischenbesprechung führte zur bestmöglichen Lösung für die geplante Entwicklung am Eingang von Weinigen.

8 Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde am 11. März 2024 durch das Beurteilungsgremium genehmigt.

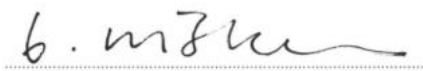
Roger Weber



Daniela Zimmer



Barbara Wiskemann



Christoph Schubert



Kurt Ritz



Thomas Regli



Markus Dammann



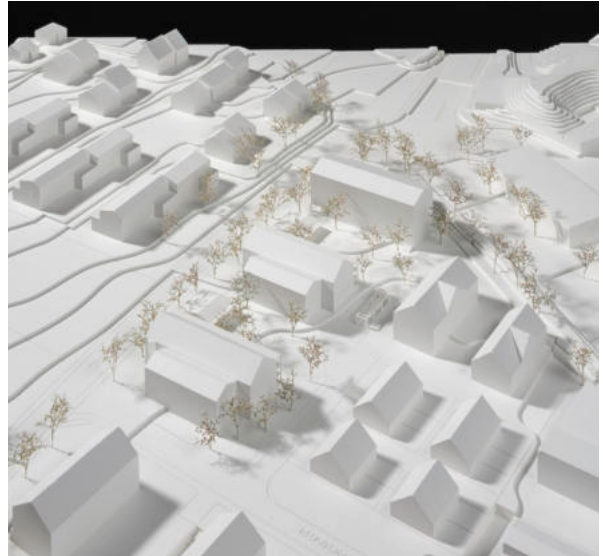
Christian Eberle



9 Projektbeschriebe



Team Stücheli Architekten AG (Weiterbearbeitung)



Team Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG



Team Fischer Architekten AG



Team SPPA Architekten AG

Team Stücheli Architekten AG

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Architektur

Stücheli Architekten AG
Binzstrasse 18
8045 Zürich
Filippo Cioffi, Mathis Tinner

Weitere Fachplanungsbüros

Intep, Integrale Planung GmbH
Pfungstweidstrasse 16
8005 Zürich
Claudine Karlen

ERNE AG Holzbau
Werkstrasse 3
5080 Laufenburg
Fabian Dinkel

Landschaftsarchitektur

SKK Landschaftsarchitekten AG
Lindenplatz 5
5430 Wettingen
Justyna Geiger, Thalia Poziou

Basler & Hofmann AG
Forchstrasse 395
8032 Zürich
Fred Baumeyster, Christoph von Staufenberg

3-Plan AG
Albert-Einstein-Strasse 15
8404 Winterthur
Daniel Bühner



Ansicht aus Osten

Das Projekt besteht aus einer offenen Bebauung mit vier Zeilenbauten in einer dichten, üppig bepflanzten Umgebung. Die einfache Anordnung mit dem ortsbaulichen Akzent der fünfgeschossigen Zeile im Baufeld A bildet den geforderten Auftakt zum Dorf Weinigen in einer selbstverständlichen Art, als stattliches Wohnhaus hinter Bäumen. Die Stimmung mit den hölzernen Lauben bis unter die Steildächer und den Aussentreppen ist an die landwirtschaftliche Bauten angelehnt, die in anderer Form auch das Zentrum von Weinigen prägen. Trotz Einfachheit und Repetition schaffen es die Verfassenden, ein sehr stimmiges Bild zu schaffen, das von den Laubenfassaden, den Zugangstreppe und den dicht bepflanzten Zwischenräumen lebt. Der breite Wohnungsspiegel fördert ein Zusammenleben von unterschiedlichen Personen in unterschiedlichen Wohnformen und Lebensphasen.

Mit dem Einrücken des Baukörpers A1 gelingt es, den Freiraum atmosphärisch bis zur Strassenkreuzung zu entwickeln und eine konsequente Antwort auf den gewünschten «Auf-takt Weinigen» zu finden. Die Wohnungsstrukturen und Erschliessungssituationen beleben die auf den ersten Blick engen Zwischenräume und ergeben in der Konsequenz wohnliche Atmosphären. Die Höfe werden zu Begegnungs-orten für die Bewohnenden. Wege verbinden die Höfe untereinander. Die Bepflanzung muss allerdings noch mit der Feuerwehrezufahrt abgestimmt werden.

Die Tiefgarage bietet eine Substratüberdeckung von ca. 100 cm an. Hohen Wert wird auf die ökologische Aufwertung, die Biodiversität, ein gutes Regenwassermanagement und eine zukunftsgerichtete Gehölzpflanzung gelegt. Das Projekt verspricht identitätsstiftende Freiräume, die gleichzeitig einen zeitgemässen Vorschlag zu den aktuellen Fragen der Biodiversitätsförderung und Hitzeminderung liefern.

Die modulare hybride Holzkonstruktion mit einer durchgehenden Achsbreite, die allen vier Baukörpern ausnahmslos zugrunde liegt, bietet Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnungsgrössen und -typen. Sie ist dadurch sowohl in der Projektierungsphase als auch in einem späteren Erneuerungszyklus entwicklungs- und anpassungsfähig.

Die Wohnungen sind in allen Gebäuden nach den gleichen Grundsätzen organisiert: Sämtliche Wohnungen werden von aussen erschlossen und sind durchgesteckt konzipiert. Dank der Ost-West-Orientierung lassen sich alle Wohnungen gut querlüften. Unerwünschte Einsicht in die Wohnungen der parallelen Zeilen sind dank der geschickten Anordnung der beidseitigen Lauben eingeschränkt. Trotz der aussenliegenden Erschliessung führen die Lauben nie vor einer anderen Wohnung durch. Die Holzlauben bilden Schwellenräume, die einen Übergang schaffen zwischen dem gemeinschaftlichen Freiraum und dem privaten Wohnraum, so dass die Bebauungsdichte sehr gut verträglich erscheint. Durch das clevere Erschliessungsprinzip, sind die Höfe aktiviert, da jeweils zwei gegenüberliegenden Treppen zu einem zentralen Treffpunkt führen. Zudem bieten die Lauben guten konstruktiven Sonnenschutz gegen sommerliche Überhitzung.

Der Wohn-Ess-Kochraum bildet das Zentrum der Wohnung und ist im Normalfall als Durchschussraum von Fassade zu Fassade gespannt. Es gibt keine Korridore, alle Räume sind aus diesem Zentrum erschlossen, in der Konsequenz daraus schränken die Türen oder der Eingang je nach Wohnungstyp die Möblierbarkeit etwas ein. Die Zimmer sind mit 16-18 m² gross und können so für unterschiedliche Wohnformen genutzt werden. Jeweils beim Eingang und gegenüber dem Wohnraum ist die Laubentiefe zu einem Vorraum beziehungsweise zu einem Balkon vergrössert. Es liegen nie zwei Balkone direkt nebeneinander, wodurch Nutzungs- und Nachbarschaftskonflikte vermieden werden. Die Befensterung ist ebenfalls stringent auf zwei Elemente reduziert: Fenstertüren in allen Räumen ausser dem Wohnraum, der eine strukturelle Verglasung erhält. Die Häuser sind so aus einem Baukasten zusammengestellt, der mit den gleichen Elementen effizient unterschiedliche Wohnungstypen und damit ein robustes Gerüst für das Zusammenleben schafft.

Der Entwurf ist ein über alle Bereiche der Nachhaltigkeit stimmiges und hochwertiges Konzept. Er zeichnet sich speziell durch die hohe Grundrissqualität und Ressourceneffizienz, die hohe Tageslichtausnutzung, die strikte Systemtrennung und die klar strukturierte Unterteilung und hochwertige Ausgestaltung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereiche aus.

Da das Projekt am zweitwenigsten Wohnungen aufweist, besteht wirtschaftlicher Optimierungsbedarf. Im Zuge der weiteren Projektierung soll geprüft werden, ob beispielsweise im Dachgeschoss weitere Wohnungen untergebracht werden können. Da die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche bei weitem nicht ausgeschöpft wird, besteht auch entsprechender Optimierungsspielraum. Zudem ist das Untergeschoss ineffizient organisiert und somit weder ökologisch noch wirtschaftlich nachhaltig. Es muss daher neu konzipiert werden.

Das Projekt verbindet eine hohe Aussenraumqualität mit vortrefflichen Wohnungen in einer nachhaltigen, zukunfts-fähigen Struktur. An einem zurzeit noch eher unwirtlichen Ort, verspricht das Haus im Baufeld A1 einen entspannten Auftakt zum zukünftigen Weinigen mit einer gut proportionierten Laubengangfassade aus Holz. Die Seewarte AG (Bauherrin), wurde einst von Ernst Göhner ins Leben gerufen. Daher könnte man sich diesen Entwurf gar als ein Prinzip Göhner 2.0 denken, das zeitgemässe, nachhaltig gebaute, robuste Wohnungen mit hohem Nutzungswert schafft.



Situationsplan



Ansicht von der Zürcherstrasse



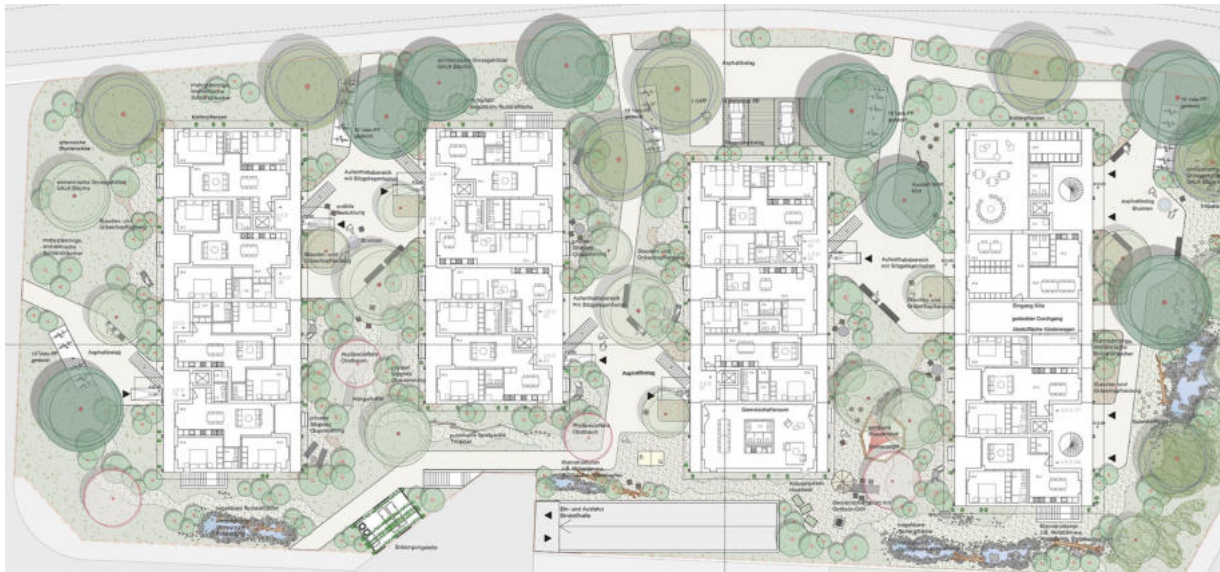
Ansicht von der Grossächerstrasse



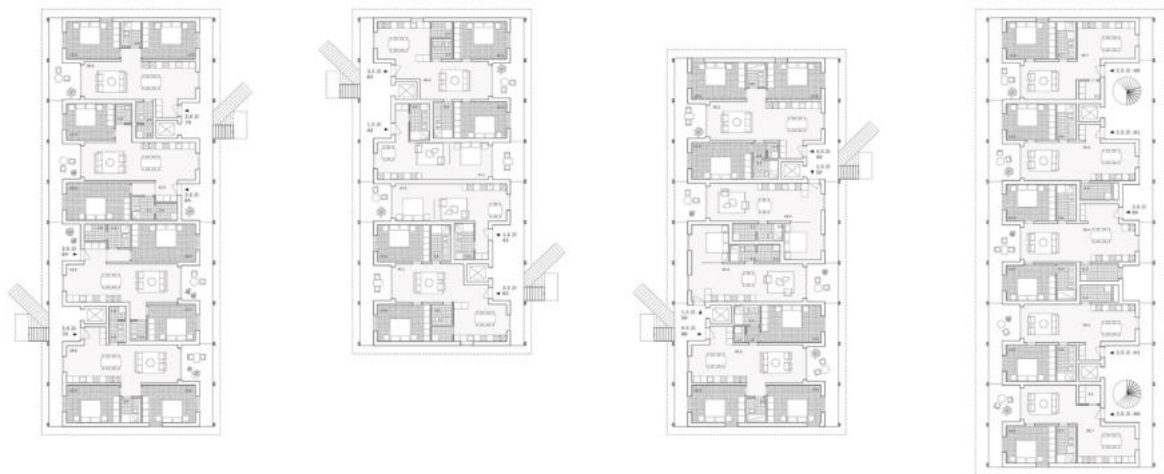
Visualisierung



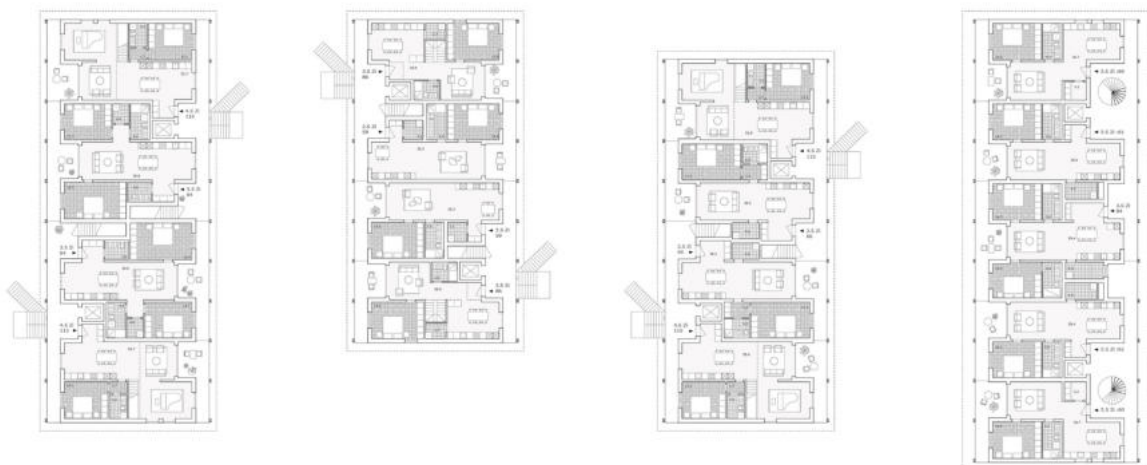
Visualisierung



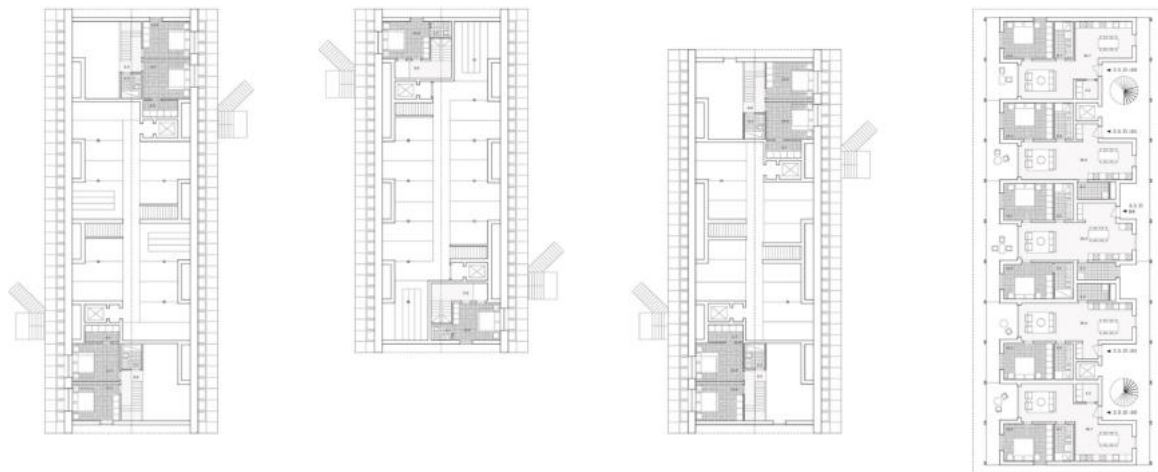
Grundriss Erdgeschoss



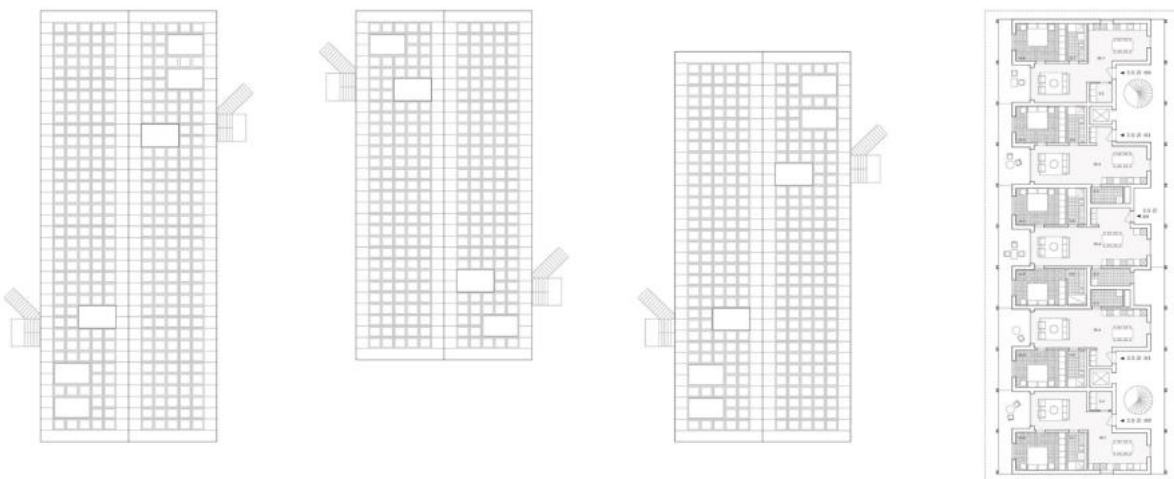
Grundriss 1.OG



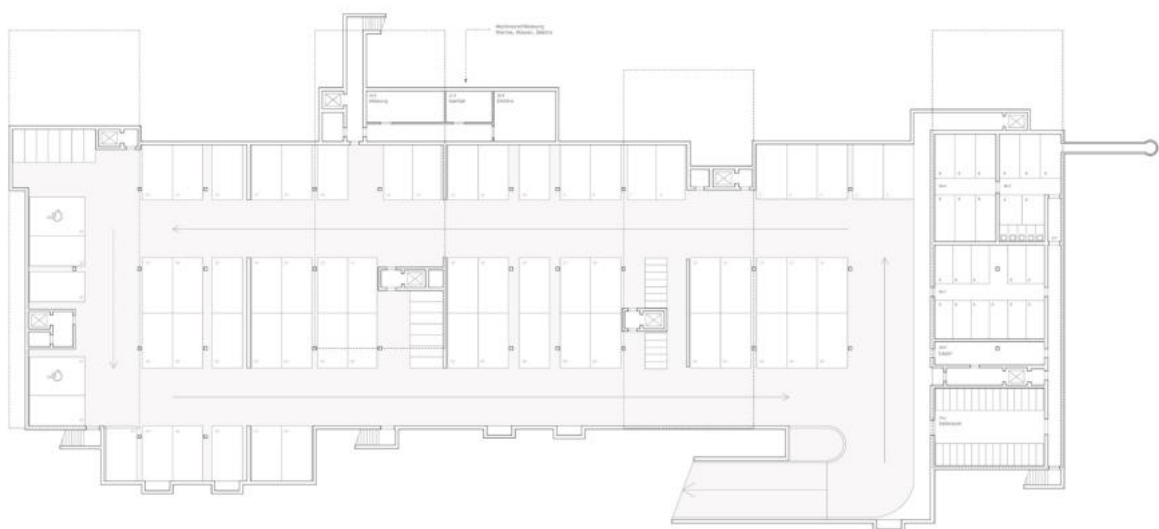
Grundriss 2.OG



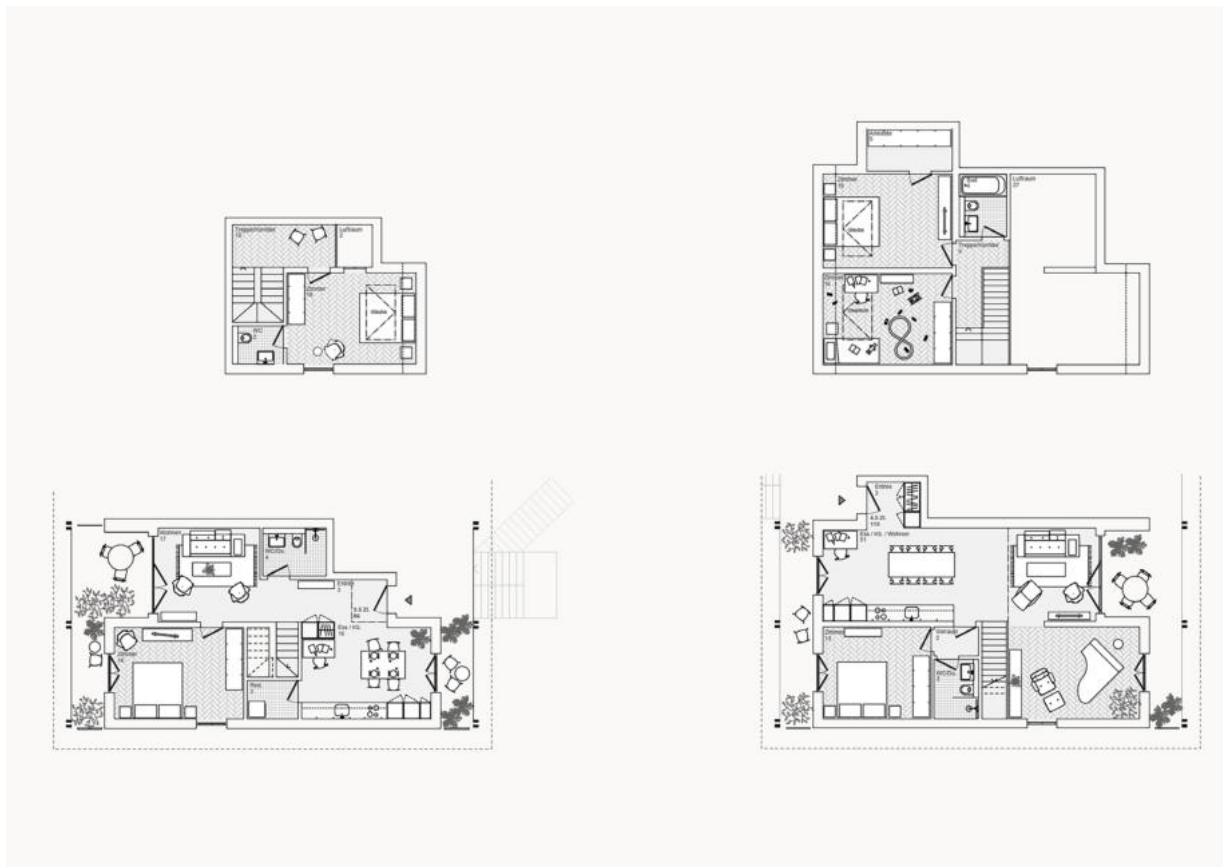
Grundriss 3.OG



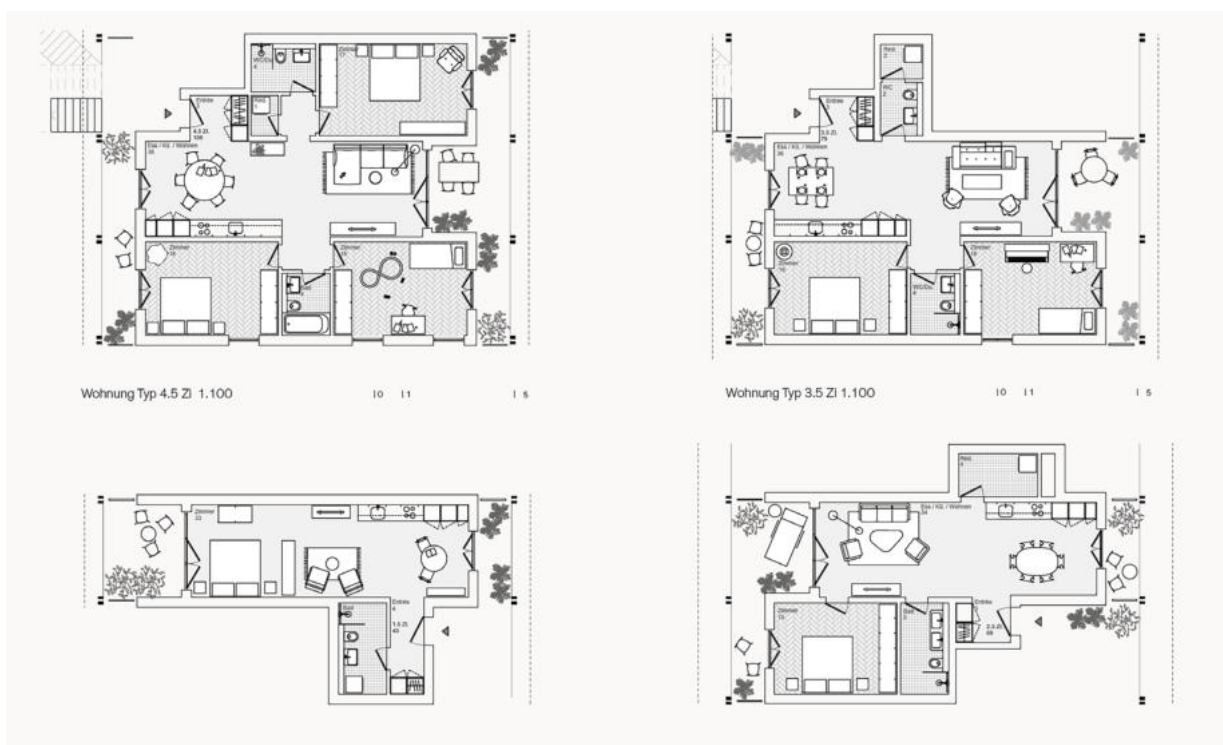
Grundriss 4.OG



Grundriss Untergeschoss



Wohnungstypen 3.5 Zimmer Maisonette und 4.5 Zimmer Maisonette



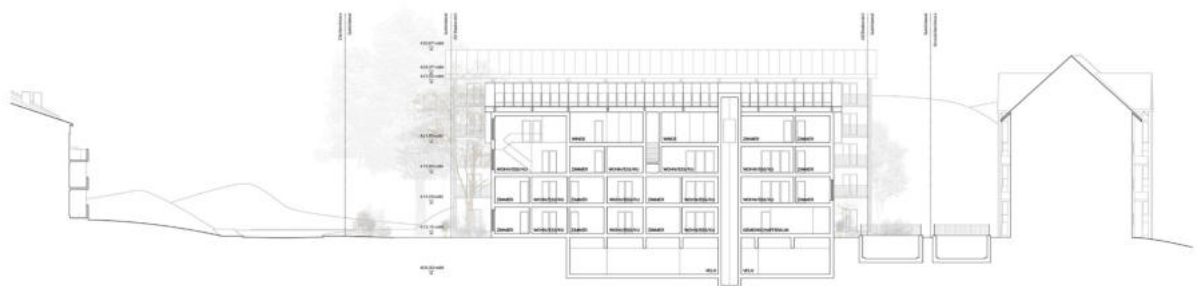
Wohnungstypen 1.5 Zimmer, 2.5 Zimmer, 3.5 Zimmer und 4.5 Zimmer



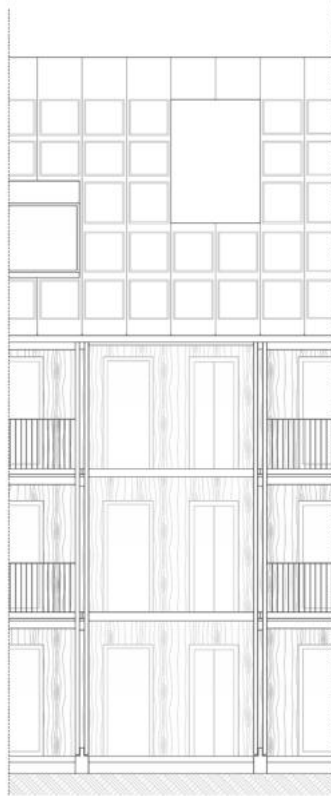
Erdgeschossvarianten Baubereich A1, gemischt, Gewerbe, Wohnen



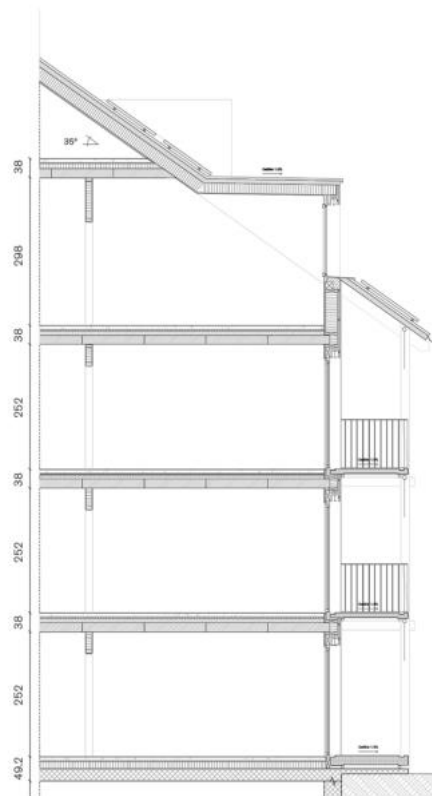
Schnitt längs zur Zürcherstrasse



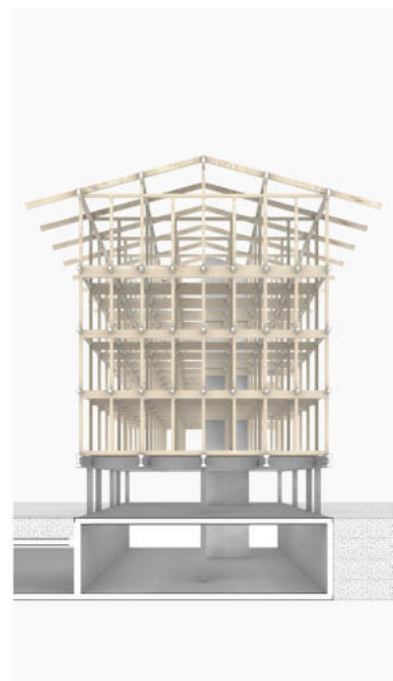
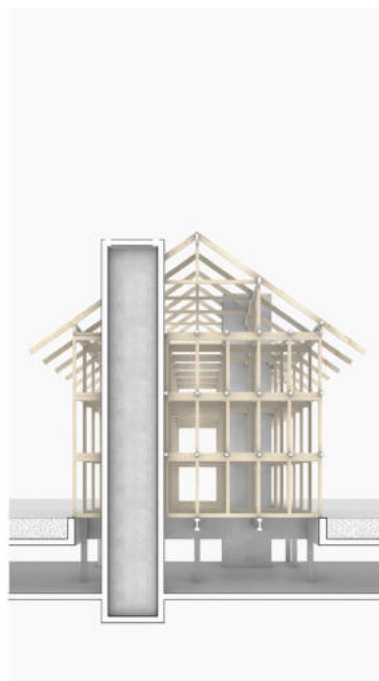
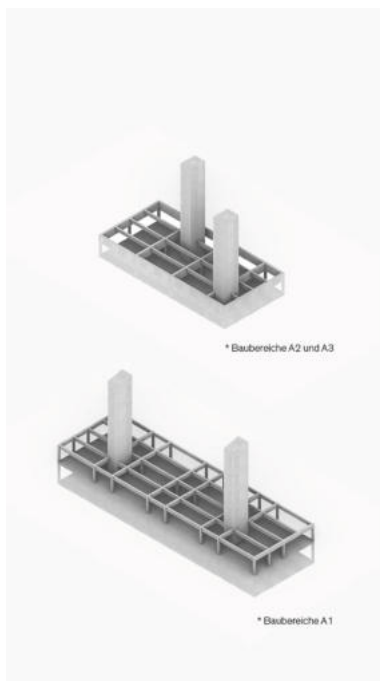
Schnitt quer zur Zürcherstrasse



Fassadenschnitt- und ansicht



mm	Dachaufbau
45x50	Konterlattung
-	Dachfole
100	Holzfaserdämmung hart
240	Mineralwolle
80x240	Brettschichtholz
27	3-s Platte
mm	Deckenaufbau
10	Parkett
70	Zementestrich
-	Pe-Folie
22	Mineralfaserdämmung hart
20	EPS Dämmung
80	Bekiesung
-	Pe-Folie
180	BSH Legend
mm	Wandaufbau
15	Gipsfaserplatte
15	OSB
240	Mineralwolle
60x240	Ständer C24
15	Gipsfaserplatte
-	Winddichtung
40x30	Konterlattung
22	Vertikalschalung FI/Ta
mm	Terrassenaufbau
-	Aussengeländer
-	Betonelement vorfabriziert
-	Stoffmarkise
mm	Deckenaufbau
10	Parkett
70	Zementestrich
-	Pe-Folie
22	Mineralfaserdämmung hart
140	EPS Dämmung
250	Beton



Konstruktionsschemen



Visualisierung



Visualisierung

Team Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG

3. Rundgang

Architektur

Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG
Staubstrasse 15
8038 Zürich

Hauke Möller, Rita Schiess, Elanna Akrita,
Giacomo Petenatti, Leonie Calzana, Jorrit Hoevenagel

Landschaftsarchitektur

Planetage Landschaftsarchitekten
Flurstrasse 93
8047 Zürich

Marceline Hauri, Carl Rosquist, Sophia Peil

Weitere beigezogene Fachplanungsbüros

Henauer Gugler AG
Giesshübelstrasse 62
8021 Zürich

Michael Schlatter, Kevin Schnorf

Amstein & Walther AG
Andreasstrasse 5
8050 Zürich

Bruno Mischler

Bakus Bauphysik & Akustik GmbH
Oetlingerstrasse 171
4057 Basel

Clemens Moser, Valerie Bischofberger



Ansicht aus Osten

Basierend auf einer sehr präzisen Analyse der Dorfstruktur konzentriert sich der Projektvorschlag auf die Beziehung zwischen der Siedlung und dem öffentlichen Raum. Das Areal am Ortseingang von Weiningen bietet die Gelegenheit für eine „Richtungsänderung“ im Umgang mit der Strasse, die die Verfassenden mit der Einführung einer differenziert gestalteten Eingangszone umsetzen. Sie entscheiden sich gegen eine grosse Geste am Ortseingang und betrachten den Ort vielmehr als einen Willkommensgruss, der aus dem Vokabular der vielfältigen Dorfstruktur heraus entsteht. Das Raumprogramm wird auf drei Baukörper aufgeteilt, was einerseits grosse, hofartige Zwischenräume ermöglicht, andererseits jedoch sehr tiefe Grundrisse mit sich bringt. Durch den geschickten Zuschnitt der Volumina kann der grossen Tiefe der Grundrisse entgegengewirkt werden, jedoch ist die Anzahl der einseitig orientierten Grundrisse zu hoch. Der mehrstöckige Gewerbeanbau des Wohnriegels im Baubereich A1 prägt den Ortseingang auf subtile Weise und verweist auf den Wirtschaftsteil eines Bauernhauses. In ihrer Ausdrucksweise folgen die Häuser der Logik eines stringenten Holzbaus und fügen sich selbstverständlich in die Siedlungsstruktur ein.

Die Verfassenden schlagen entlang der Zürcherstrasse einen langgezogenen Eingangsort vor und reichern diesen mit Kleinbauten an. Die Kleinbauten und die Neubauten fügen sich gut in den Strassenraum ein und führen die ortsbauliche Lesart von unterschiedlichen Wohn- und Nutzbauten entlang den Hauptstrassen von Weiningen stimmig weiter. Die Kleinbauten zur Zürcherstrasse fassen zwei grosszügige, geschützte Hofsituationen mit optimaler Ausrichtung und Besonnung. Durch die Konzentration der Tiefgarage unter den Bauvolumen gelingt es, die beiden Höfe vollständig von Unterbauten freizuhalten, was eine optimale und nachhaltige Voraussetzung für eine Bepflanzung mit Grossbäumen darstellt und die lokale Versickerung von Regenwasser ermöglicht. Die Höfe sind angenehm proportioniert und werden mit Freiraumnutzungen stimmig angereichert. Das Wegsystem verbindet die Bauten und Freiraumnutzungen gut miteinander. Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist nachvollziehbar gelöst, ohne die Freiraumqualität stark zu beeinträchtigen.

Der Freiraum wird insgesamt als stimmig und gut ausgearbeitet bewertet und verspricht ein interessantes und vielfältiges Nutzungsangebot.

Die direkte Ausrichtung der Häuser entlang der Zürcherstrasse folgt den städtebaulichen Prinzipien des Projekts und ermöglicht gleichzeitig kurze Wege zum Dorfkern und den öffentlichen Verkehrsmitteln. Den Eingängen vorgelagerte überdachte Bereiche werden eine hohe Nutzungsqualität zugewiesen, da sie nicht nur als überdachte Fahrradabstellplätze dienen, sondern auch bei schlechtem Wetter als Aufenthalts- und Spielflächen genutzt werden können.

Wenig attraktiv erweisen sich dagegen die langen Korridore im Erdgeschoss sowie die dunklen Treppenhäuser. In den Grundrissen zeigt sich die Problematik der zu tiefen Gebäudkörper. Trotz einer geschickten Gliederung der Volumina sind die Grundrisse grösstenteils nur in eine Richtung orientiert und erschweren so die nächtliche Abkühlung durch Querlüftung.

Das Projekt ist ein über alle Bereiche der Nachhaltigkeit (Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt) stimmiges und qualitativ hochwertiges Konzept. Es zeichnet sich speziell durch die hohe Aussenraumqualität mit diversen Begegnungszonen aus.

Bezüglich Anzahl Wohnungen und dem Verhältniss von Hauptnutzfläche zu Geschossfläche ist das Projekt leicht überdurchschnittlich.

Der Projektvorschlag basiert auf einer äusserst präzisen Analyse des Standorts und zeichnet sich durch seine klare Haltung im Umgang mit der Adressierung des Areals aus. Die Wiederaufnahme einer direkten Interaktion mit dem Strassenraum stellt einen Mehrwert sowohl für das Areal als auch für das Dorf dar. Bedauerlicherweise setzt sich dieser direkte Ansatz im Inneren der Gebäude nicht konsequent fort. Die dunklen Erschliessungsräume und die überwiegend einseitig orientierten Wohnungen spiegeln nicht die Qualitäten des städtebaulichen Konzepts wider.



Situationsplan



Ansicht Nordost



Ansicht Südwest



Visualisierung



Visualisierung



Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung



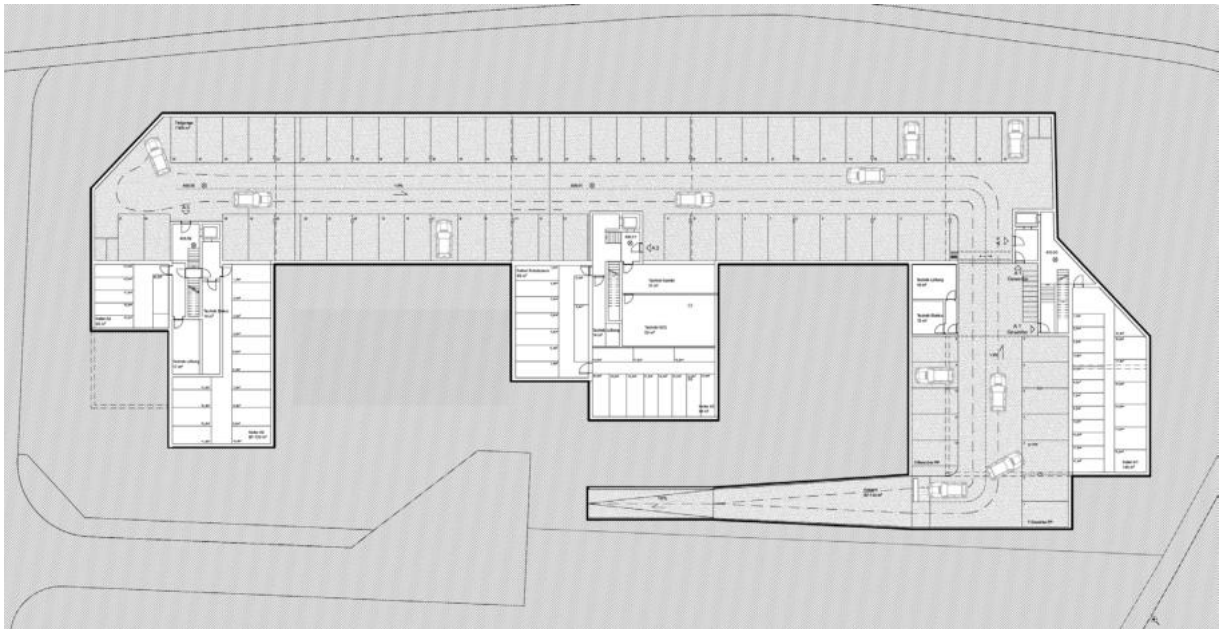
Grundriss 1.OG



Grundriss 2.OG



Grundriss 3.OG



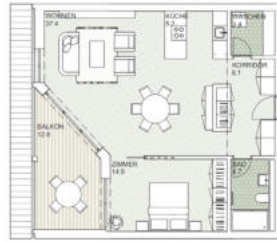
Grundriss UG



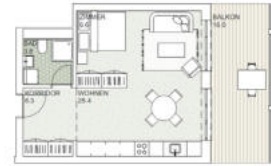
Schnitt längs zur Zürcherstrasse



2.5 Zi WHG / 60.3 m²
Erdgeschoss A1 1:100



2.5 Zi WHG / 73.7 m²
3. Obergeschoss A1 1:100



1.5 Zi WHG / 42.1 m²
1. Obergeschoss A2 1:100

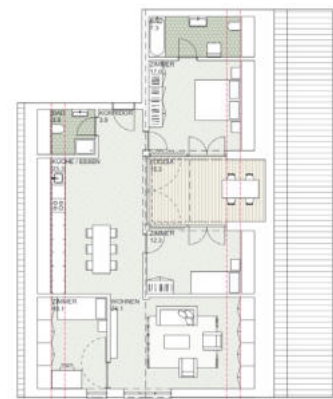
Wohnungstypen



3.5 Zi WHG / 85.4 m²
2. Obergeschoss A2 1:100

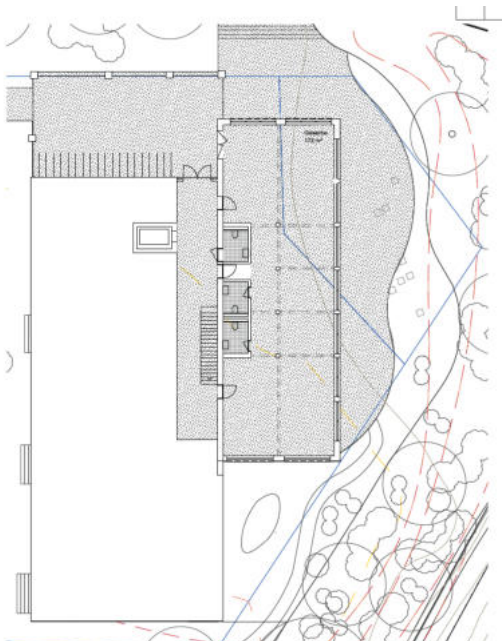


4.5 Zi WHG / 104.8 m²
2. Obergeschoss A3 1:100



4.5 Zi WHG / 103.9 m²
Dachgeschoss A3 1:100

Wohnungstypen



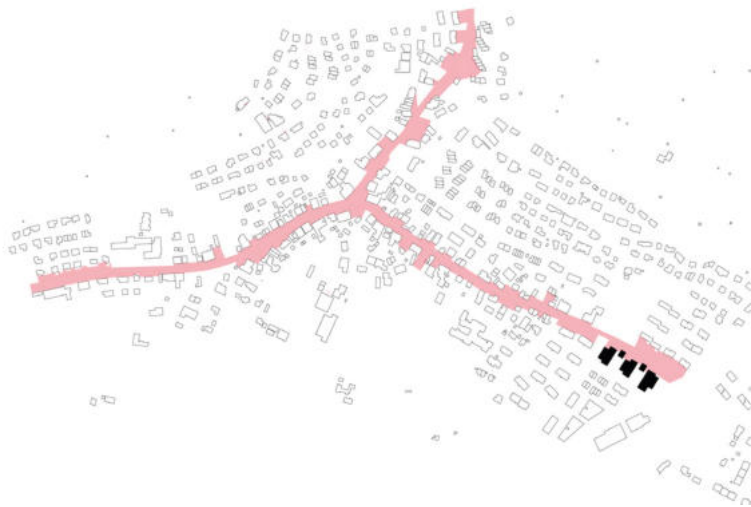
Erdgeschoss Variante A1 mit Gewerbe



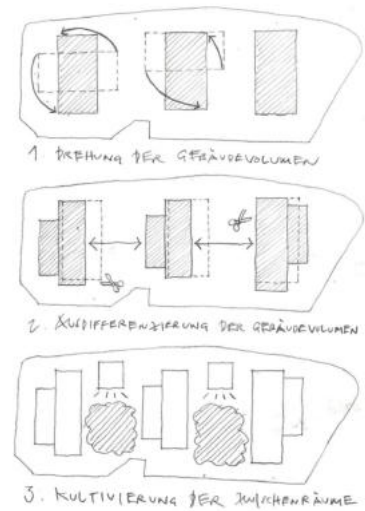
Obergeschoss Variante A1 Anordnung



Visualisierung

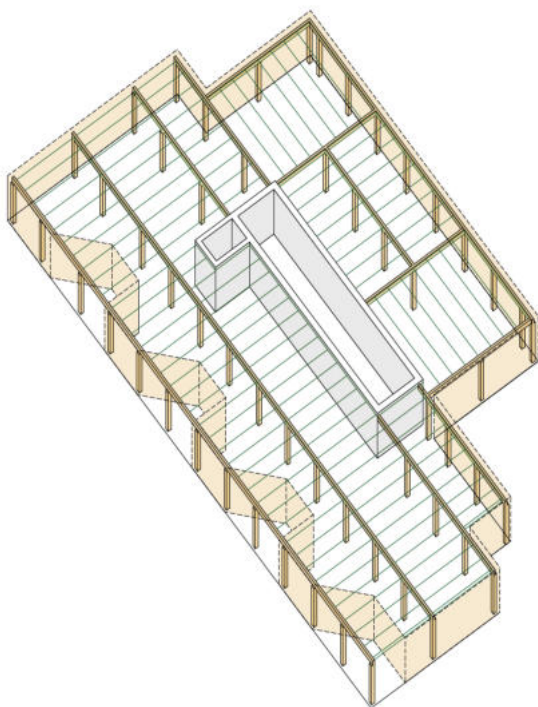


Analyse Strassenprofil und städtebauliche Konzeptskizze

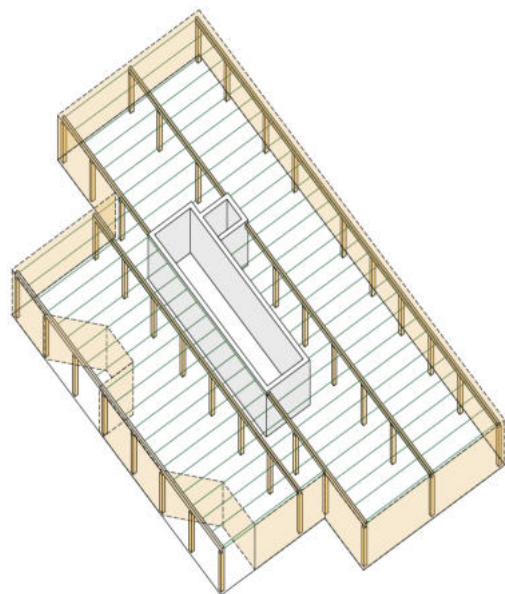




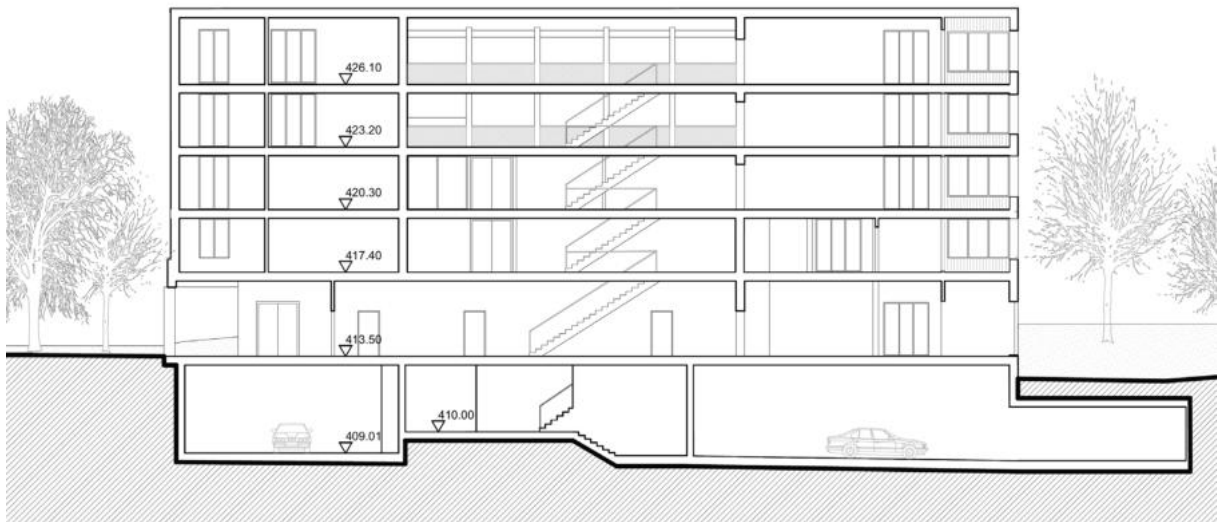
Fassadenschnitt und -ansicht



Statisches System A1



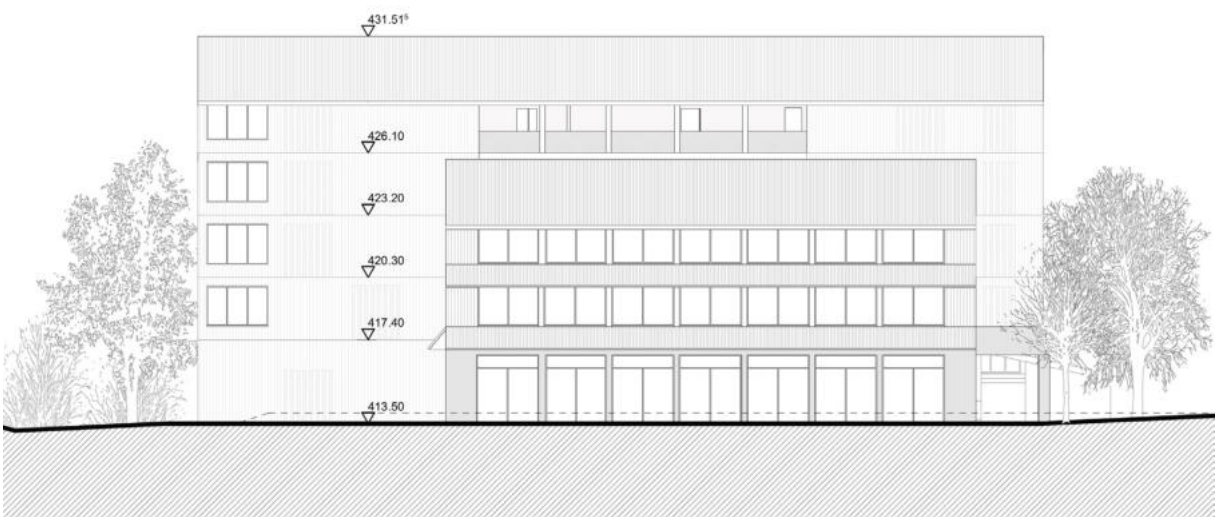
Statisches System A2/A3



Längsschnitt A1



Längsschnitt Hof A1/A2



Südostfassade A1

Team Fischer Architekten AG

2. Rundgang

Architektur

Fischer Architekten AG
Binzstrasse 23
8045 Zürich

Simon Edelmann, Georgios Kapsalidis, Camilla Rossi, Liam
Buffat, Adriel Graber

Weitere beigezogene Fachplanungsbüros

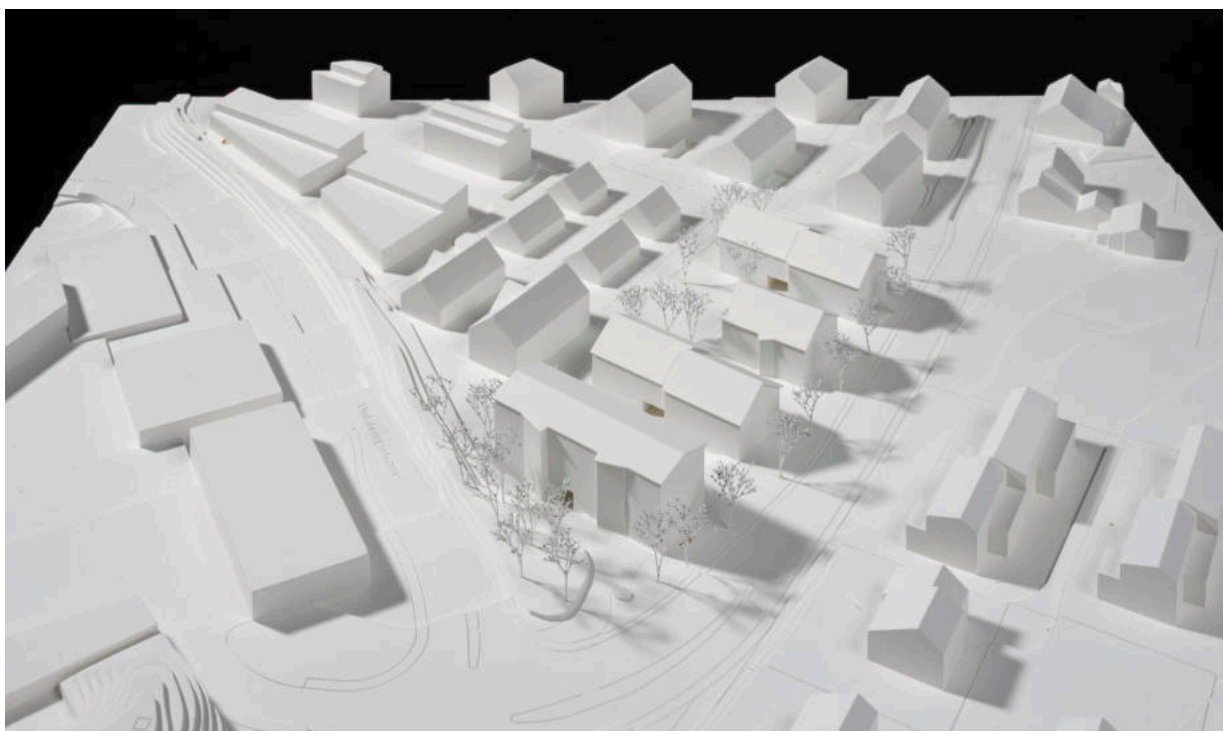
Kuster + Partner AG
Badenerstrasse 144
8004 Zürich

Marco Kuster

Landschaftsarchitektur

BÖE Studio
Luisenstrasse 29
8005 Zürich

Anna Schwarz, Johannes Heine



Die Verfassenden schlagen vier, sich leicht abdrehende Baukörper vor, die mit einer zentralen Wegverbindung verbunden werden. Die Häuser stehen giebelseitig zur Strasse und nähern sich durch volumetrische Versätze der Massstäblichkeit der unmittelbaren Umgebung. Einzig der Kopfbau am Ortseingang weist keinen Versatz auf und akzentuiert durch die zwei zusätzliche Volleschosse und einem flache Schrägdach den erwünschten Ankunftsort. Um einen gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum zu erhalten, bleibt ein Baukörper gegen Süden zurückversetzt. Der resultierende zentrale Siedlungsraum wird begrüsst, dennoch erscheint die eingekürzte Zeile als Lücke in der Bebauungsstruktur und vermag aus ortsbaulicher Sicht nicht vollends zu überzeugen.

Gegen den Dorfausgang entsteht ein kleiner Platz, zur Zürcherstrasse wird ein grüner Gürtel mit Fahrradstellplätzen ausgewiesen. Um die Gebäude finden sich private Gärten. Der hohe Anteil an Privatgärten wurde vom Beurteilungsgremium kontrovers diskutiert. Sie erscheinen zu gross und die dazwischenliegenden Wegverbindungen zu klein.

Die mittlere Erschliessungsachse wird als wichtiges Element des Freiraums gelesen. An dieser befinden sich der Parkplatz, der Spielbereich, der Gemeinschaftsraum oder auch die Hauseingänge. Die Achse endet im kleinen Platz zur Kreuzung Zürcher-/Umfahrungstrasse. Die zentrale Erschliessungsachse wirkt ordnend und zugleich verbindend, was dem Freiraum und der Erschliessung eine gewisse Ruhe verleiht. Gleichwohl sind die beiden Anfangs- und Endpunkte eine der Schwächen des Konzeptes. Der wichtige im Westen des Areals als Auftakt von der Dorfseite her ist als einem Parkplatz nicht befriedigend gestaltet. Der kleine Platz an der Kreuzung Zürcher-/Umfahrungstrasse kann an dieser Lage kaum als angenehmer und identitätsstiftender Ort gelesen werden, zu gross scheinen die Belastungen durch den Strassenraum.

Volumetrisch markante Treppenhäuser zeichnen die Hauseingänge und werden über kurze Abzweiger ab der Rue Interieure erreicht. Geräumige Eingangshallen führen zu zwei- bis dreispännigen Erschliessungen. Innerhalb der einfachen Gebäudestruktur werden unterschiedliche Wohnungstypen angeboten. Sie sind gut geschnitten und offerieren unterschiedliche Wohn- und Küchensituationen. In unmittelbarer Nähe zur Lärmquelle der Zürcherstrasse befinden sich durchgesteckte Wohnungen. Loggien zur Straße hin beleben die Giebelfassaden und bringen Licht in die angrenzenden Bade-

zimmer und Küchen- ein interessanter Ansatz für die Herausforderung der Lärmausrichtung. Nach Süden erschliessen die Treppenhäuser auf effiziente Art und Weise jeweils drei Wohnungen, wobei die Wohnungen am Kopf der Gebäude über Eck organisiert sind und schöne auf eine Loggia ausgerichtete Küchen aufweisen. Das Gebäude am Ortseingang weist als einzige Zeile Balkone anstelle Loggien aus. Die Privatsphäre dieser Aussenräume ist kritisch, zudem resultieren lange und enge Wohnräume in diesem Bereich. Insgesamt sind die privaten Aussenräume der Wohnungen in den Obergeschossen etwas zu knapp bemessen. Die Dachwohnungen werden über grosse Einschnitte und Dachaufbauten belichtet. Diese wurden im Modell nicht dargestellt und erscheinen unruhig. Das Untergeschoss ist sehr effizient organisiert und ermöglicht viel nicht unterbauten Aussenraum. Das Projekt weist zu wenige Veloabstellplätze aus, die meist nicht überdacht vorgesehen wurden. Eine Anordnung näher bei den Hauseingängen wäre wünschenswert.

Im Bereich Nachhaltigkeit ist das Projekt hochwertig und zeichnet sich speziell in der klar strukturierten inneren Erschliessung und hohen Nutzungsdichte aus. Zudem sind die Wohnungen mit klaren Grundrissen und strikter Systemtrennung angeordnet.

Das Projekt verfügt klar über die höchste Anzahl an Wohnungen und ist wirtschaftlich maximal optimiert. Einerseits wird die maximale Ausnützung vollständig ausgenutzt, andererseits sind die durchschnittlichen Wohnflächen im Vergleich am kleinsten und es werden keine Gewerbeflächen vorgesehen. Das Verhältniss von Hauptnutzfläche zu Geschossfläche ist durchschnittlich.

Der sorgfältig bearbeitete Vorschlag überzeugt durch eine Vielfalt an gut funktionierenden Wohnungen. Die Setzung der Baukörper mit dem gemeinschaftlichen Aussenraum im Süden und der zentralen Wegverbindung hat viel Potential, vermag aber durch die entstehende Lücke in der vorliegenden Form auf ortsbaulicher Ebene nicht zu überzeugen. Anfangs- und Endpunkt der wichtigen Haupteerschliessung werfen Fragen bezüglich Adressierung auf. Die Rue Interieure ist schlussendlich nicht konsequent entwickelt.



Situationsplan



Längsschnitt Zürcherstrasse



Visualisierung



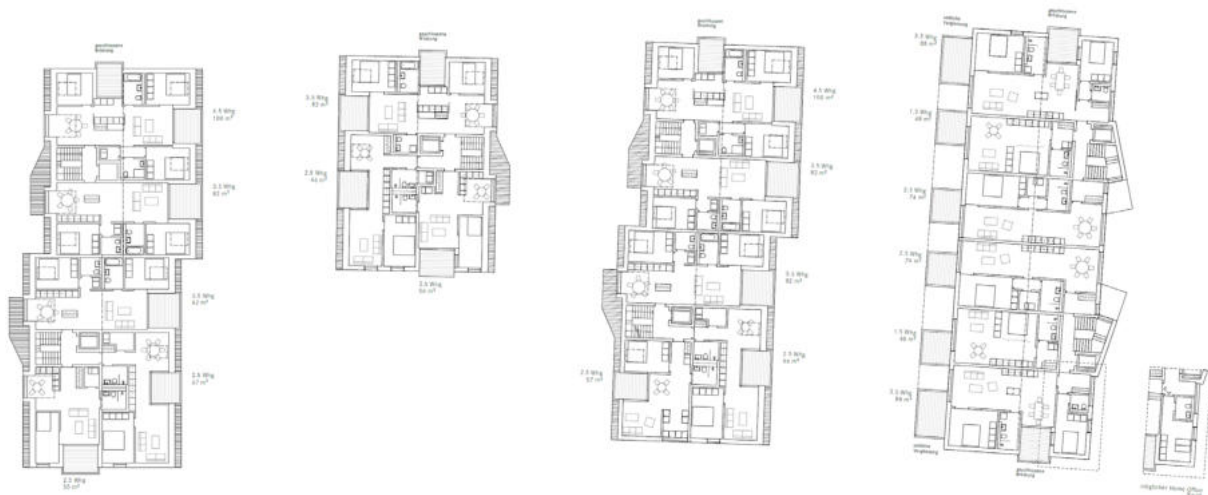
Visualisierung



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss



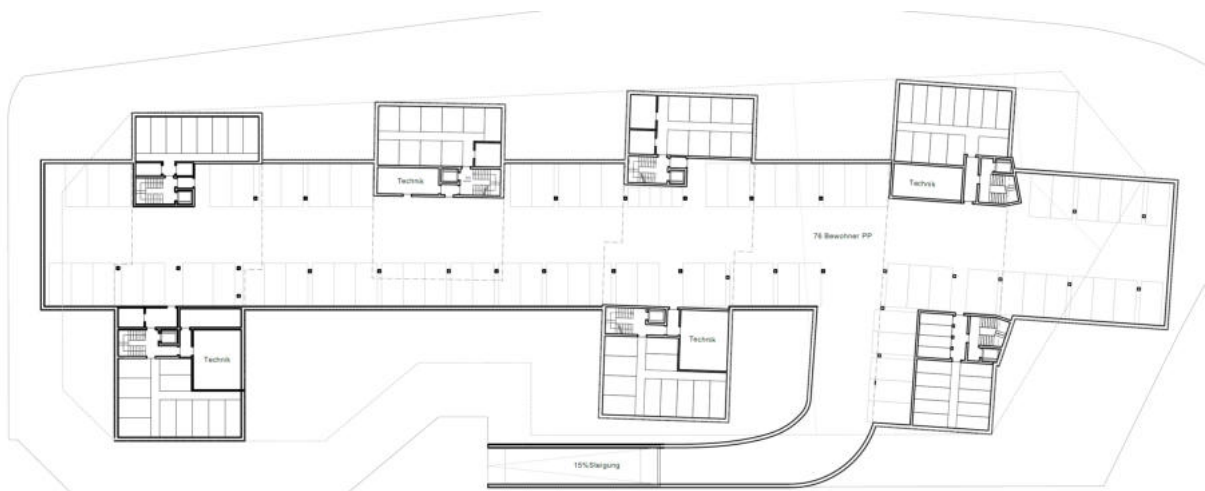
Grundriss Dachgeschoss



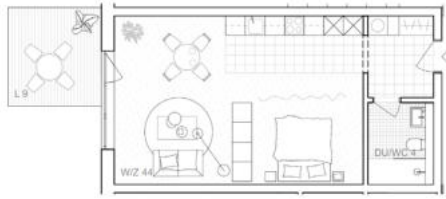
Längsschnitt



Querschnitt



Grundriss Untergeschoss



Whg 1.5
48 m²



Whg 2.5
74 m²



Whg 2.5
66 m²



Whg 2.5
56 m²



Whg 4.5
100 m²



Whg 3.5
82 m²



Wohnungstypen



Visualisierung



Fassadenschnitt und -ansicht

Team SPPA Architekten AG

1. Rundgang

Architektur

SPPA Architekten AG
Sihlramtsstrasse 10
8001 Zürich
Beat Graf, Jan Erismann

Weitere beigezogene Fachplanungsbüros

B3 Kolb AG
Katharina-Sulzer-Platz 4
8400 Winterthur
Matthias Burger, Mario Marty

Landschaftsarchitektur

Rosenmayr Landschaftsarchitektur GmbH BSLA
Albulastrasse 39
8048 Zürich
Matthias Rosenmayr, Josua Wieringa

GAE Gartenmann Engineering AG
Cysatstrasse 23A
6004 Luzern
Attila Gygaxc, Andrea Schwegler



Ansicht aus Osten

Im vorliegenden Projektvorschlag fehlt es an einer klaren städtebaulichen Vision. Der Ansatz beschränkt sich lediglich auf die gleichmässige Anordnung von vier nahezu identischen Gebäudekörpern. Die additive Abfolge der Häuser führt zu identisch gestalteten Zwischenräumen und unbestimmten Adressierungen. Die akzentuierende Geste des verglasten Treppenhauses beim Ortseingang ist unverständlich und widerspiegelt die Unklarheiten bezüglich der städtebaulichen Absichten.

Im Ausdruck bleiben die Gebäude unspezifisch und der hölzerne Charakter wirkt aufgesetzt. Zur Zürcherstrasse erscheinen die geschlossenen Fassaden abweisend.

Der Freiraum wird als einfacher und aufgeräumter Vorschlag verstanden. Im Süden wie im Norden wird viel Infrastruktur angeordnet, ein hoher Anteil an Erschliessungsflächen und privaten Freiräumen lassen nur noch kleinste Bereiche im Süden für eine gemeinschaftlich Nutzung des Aussenraumes zu. Eine nachvollziehbare Hierarchie der Aussenräume wird vermisst und der Freiraum wirkt wenig identitätsstiftend. Der gewünschte ortsbauliche Auftakt bei Haus A1 an der Kreuzung Zürcherstrasse/Umfahrungsstrasse ist unklar.

Die vorgeschlagene Tiefgarage ist sehr flächenintensiv und die angebotene Substratüberdeckung von 40 bis 100 cm nicht geeignet für ein nachhaltiges Begrünungs- und Wassermanagementkonzept.

Die Adressierung der einzelnen Häuser erfolgt über die Zwischenräume zwischen den Gebäuden. Die Zugänge zu den Treppenhäusern sind sehr knapp bemessen und lassen eine einladende Geste vermissen. Trotz der geringen Gebäudetiefe sind die meisten Wohnungen einseitig ausgerichtet, was eine natürliche Belüftung durch Querlüftung in der Nacht unmöglich macht.

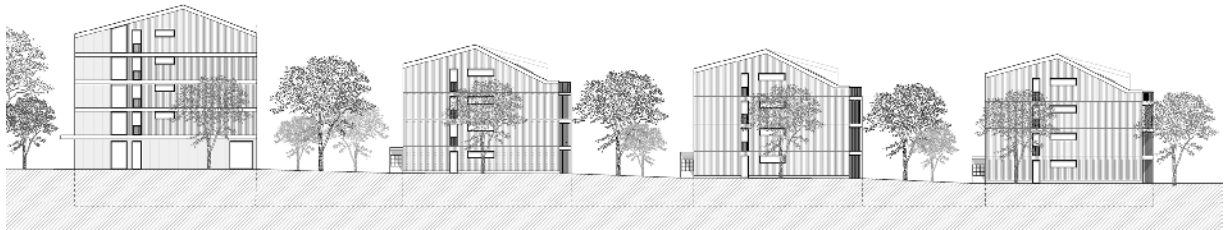
Das Projekt weist die geringste Anzahl an Wohnungen auf, was auf die zu hohe Anzahl an grossen Wohnungen zurückzuführen ist. Bemerkenswert ist jedoch, dass es das beste Verhältnis von Hauptnutzfläche zu Geschossfläche aufweist.

Das Projekt ist in Bezug auf die Nachhaltigkeit ein zwar abgerundetes aber nicht konsquentes Konzept. Stärken sind das klar definierte Erschliessungskonzept und die klar strukturierten Wohnungsgrundrissen.

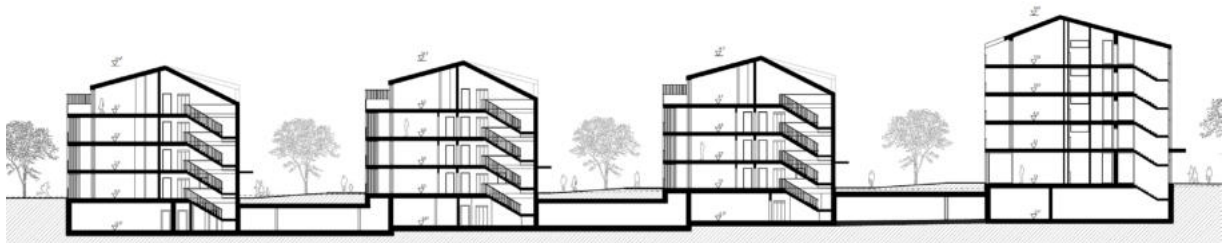
Aufgrund der fehlenden städtebaulichen Vision erscheint das Projekt zu wenig ortsspezifisch. Leider wird es den hohen Anforderungen insbesondere bezüglich Städtebau, architektonischem Ausdruck, Freiraumgestaltung und Nachhaltigkeit nicht gerecht.



Erdgeschoss mit Situation



Ansicht Nord



Schnitt Ost - West



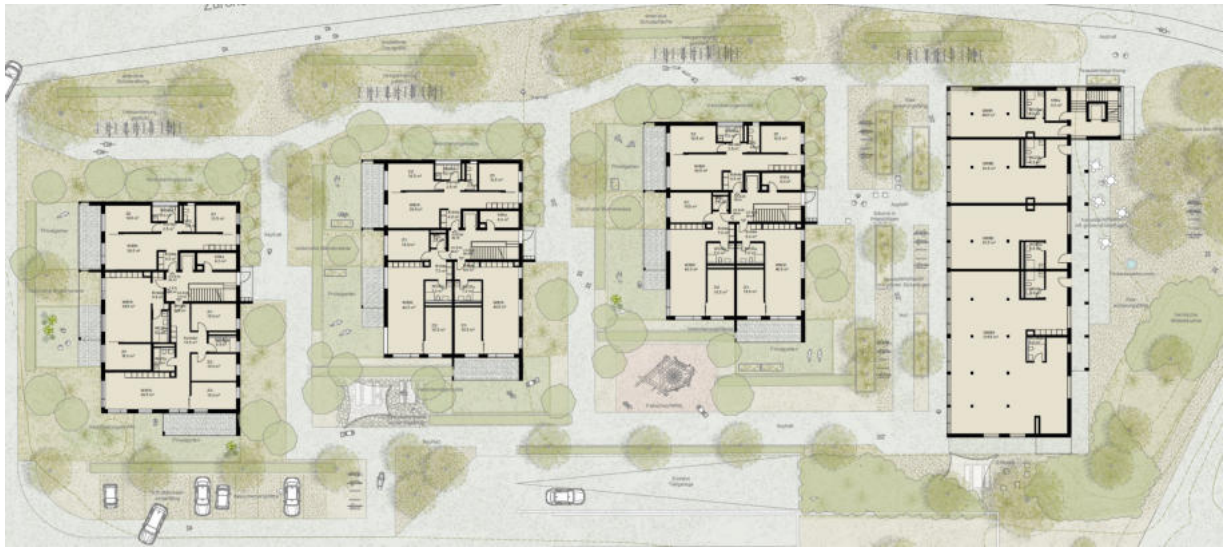
Ansicht Süd



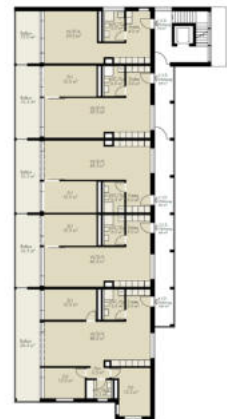
Visualisierung



Visualisierung



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Untergeschoss



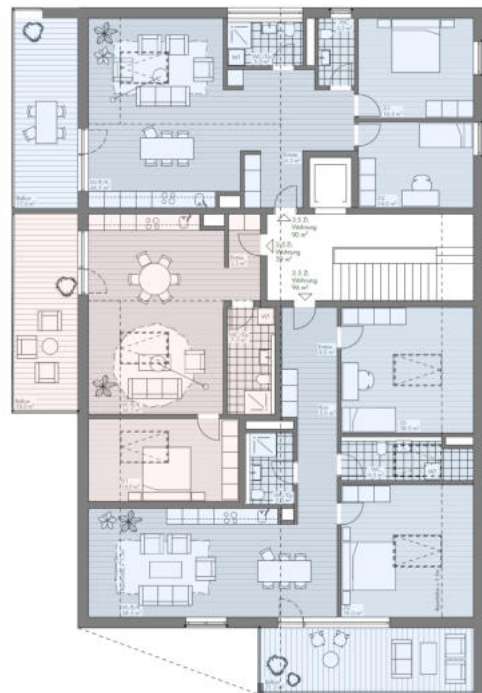
Ansicht Ost B1



Ansicht Ost B2-3



Wohnungstypen B4

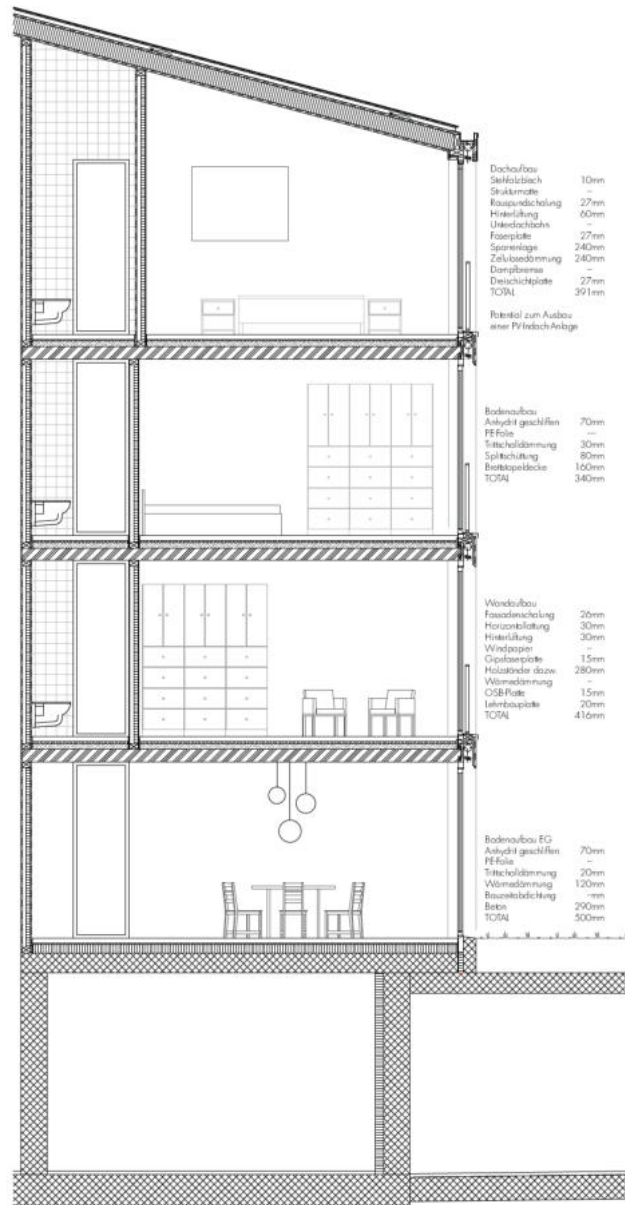


Wohnungstypen B2-3





Wohnungstypen B1



Systemschnitt Fassade



Visualisierung

PLANAR

PLANAR AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

Gutstrasse 73, 8055 Zürich, 044 421 38 38

info@planar.ch, www.planar.ch