



# NEUBAU NORDSTRASSE 174 ZÜRICH-WIPKINGEN

BERICHT DES PREISGERICHTS



<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>Ausgangslage</b>	<b>6</b>
<b>Porträt Bauherrschaft</b>	<b>6</b>
<b>Aufgabe Projektwettbewerb</b>	<b>6</b>
<b>Perimeter</b>	<b>6</b>
<b>Auftraggeberin und Art des Verfahrens</b>	<b>6</b>
<b>Ziele Projektwettbewerb</b>	<b>7</b>
<b>Beurteilungskriterien</b>	<b>7</b>
<b>Teilnehmerinnen und Teilnehmer</b>	<b>8</b>
<b>Preisgericht</b>	<b>8</b>
<b>Vorprüfung</b>	<b>8</b>
<b>Beurteilung</b>	<b>8</b>
<b>Rangierung</b>	<b>9</b>
<b>Schlussfolgerungen</b>	<b>10</b>
<b>Empfehlungen</b>	<b>11</b>
<b>Genehmigung</b>	<b>13</b>
<b>Projektverfassende</b>	<b>14</b>
<b>Projekte</b>	<b>15</b>

## **Impressum**

Herausgeberin:

Baugenossenschaft Süd-Ost Zürich

Inhalt/ Redaktion:

Martin Schmid, planzeit

Fotos:

planzeit GmbH

Modellfotos:

planzeit

Zürich, 29. Juni 2020

Die Baugenossenschaft Süd-Ost hat die Liegenschaft Nordstrasse 174 in Zürich-Wipkingen im Jahr 2004 erworben. Das bestehende Wohnhaus ist in einem schlechten baulichen Zustand. In einer Potentialstudie wurden unterschiedliche Varianten für eine neue Überbauung untersucht. Die BG Süd-Ost ist zum Schluss gekommen, dass sie die Chance nutzen möchte, mit einem qualitätsvollen Ersatzneubau das Ausnutzungspotential bestmöglich zu konsumieren.

Für die Wahl eines Planungsteams wurde ein anonymer Projektwettbewerb auf Einladung mit 5 Teilnehmenden durchgeführt.

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

# Ausgangslage

## **Porträt Bauherrschaft**

Die Baugenossenschaft Süd-Ost ist eine gemeinnützige, unabhängige, politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft. Sie wurde 1943 gegründet. Heute zählt sie insgesamt rund 700 Wohnungen zu ihrem Bestand, hauptsächlich im Norden der Stadt Zürich. Je eine Siedlung befindet sich zudem in Affoltern am Albis und in Hedingen.

## **Aufgabe Projektwettbewerb**

Die Baugenossenschaft Süd-Ost möchte an der Nordstrasse ein Mehrfamilienhaus mit ca. 8 bis 10 zeitgemässen Wohnungen und Alterswohnungen realisieren. Der Schwerpunkt soll auf kleineren Wohnungen liegen. Die Aufgabe zielt auf Projektvorschläge für einen geeigneten Neubau, der sowohl aussen- als auch innenräumlich hohe Qualitäten erzielt und durch die Gestaltung die Gemeinschaft fördert.

## **Perimeter**

Das Grundstück Kat. Nr. WP236 mit der Grundfläche von 565 m<sup>2</sup> liegt in Zürich-Wipkingen an der Nordstrasse 174 in der Zone W 5.

## **Auftraggeberin und Art des Verfahrens**

Die Baugenossenschaft Süd-Ost veranstaltete einen anonymen Projektwettbewerb auf Einladung für Architektinnen und Architekten, um Projektvorschläge für einen Ersatzneubau an der Nordstrasse zu erhalten.

Es wurden 5 Architekturbüros für die Teilnahme am Projektwettbewerb eingeladen.

Ziel des Verfahrens war die Ermittlung des bestmöglichen Projekts und die Wahl eines Architekturteams zu dessen Realisierung.



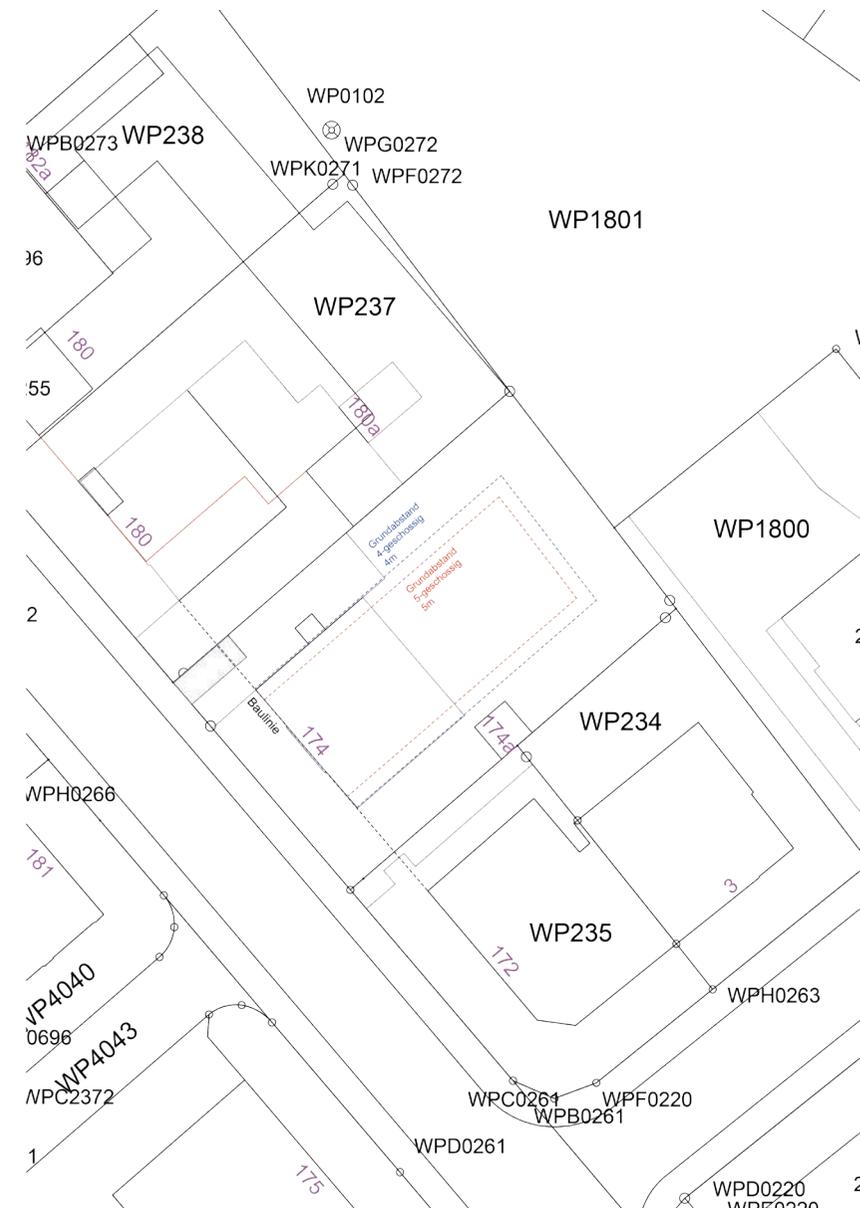
## Ziele Projektwettbewerb

- Ein ortsbaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvoller und zeitgemässer Neubau
- Funktionale und attraktive Grundrisse, die den Wohnbedürfnissen von kleineren Haushalten, Einzelpersonen und älteren Menschen gerecht werden und einen hohen Gebrauchswert besitzen.
- Ein wirtschaftlich vorbildliches Projekt, das massvolle Erstellungskosten, einen kostengünstigen Unterhalt sowie Mietpreise im Mittelfeld gewährleistet.
- Ein ökologisch nachhaltiges Projekt, das den Minergie-ECO-Standard anstrebt.

## Beurteilungskriterien

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

- Städtebauliche Qualität, Architektur und Aussenraumgestaltung
- Funktionalität: Gebrauchswert der Wohnungen, innovative Umsetzung Wohnungsspiegel und Gemeinschaftsförderung (Qualität des Eingangsbereichs und der Erschliessungszonen, gemeinsam nutzbare Aussenräume)
- Gute Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Wohnungsbau und eine gute Nachhaltigkeit



# Teilnehmende, Preisgericht, Vorprüfung

## **Teilnehmerinnen und Teilnehmer**

Folgende Teilnehmerinnen und Teilnehmer wurden durch das Preisgericht für den Projektwettbewerb eingeladen:

- BUR Architekten AG, Zürich
- Atelier Scheidegger Keller, Zürich
- Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG, Zürich
- Roider Giovanoli Architekten GmbH, Zürich
- Atelier M Architekten GmbH, Zürich

## **Preisgericht**

Sachjury:

- Urs Hauser, Präsident BG Süd-Ost
- Fabio Brunetto, Geschäftsführer BG Süd-Ost
- Mira Porstmann, Vorstand BG Süd-Ost (Ersatz)

Fachjury:

- Bettina Neumann, Neff Neumann Architekten AG
- Simon Sutter, Zimmermann Sutter Architekten AG
- Andrea Barben, Architekt, Präsident Baukommission BG Süd-Ost
- Andreas Gysi, Architekt, Vorstand BG Süd-Ost (Ersatz)

Experten:

- Kostenüberprüfung planzeit GmbH

Vorprüfung und Sekretariat:

- Martin Schmid, planzeit GmbH

## **Vorprüfung**

Die 5 eingereichten Projekte wurden gemäss den Anforderungen des Programms beurteilt, folgende Punkte wurden bei der Vorprüfung berücksichtigt:

- Termingerechtigkeit der eingereichten Projektunterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Projektunterlagen
- Einhaltung Perimeter
- Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben
- Erfüllung Raumprogramm und Funktionalität
- Grobkostenvergleich
- Nachhaltigkeit

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

## Beurteilung

Das Preisgericht tagte am 09. Juni 2020. Nach einer freien Besichtigung der Projekte nahm das Preisgericht vom Ergebnis der Vorprüfung Kenntnis und liess sämtliche Projekte zur Beurteilung zu.

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

Nach eingehender Diskussion, bei der sich der Fokus des Preisgerichts in der Endphase auf die Projekte «UMBERTO» und «NORD» richtete, rangierte das Preisgericht die Projekte und empfahl das Projekt Nr. 1 «Umberto» einstimmig zur Weiterbearbeitung und Ausführung unter Berücksichtigung der Projektkritik.

## Rangierung

Es werden keine Preisgelder ausgerichtet. Jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt erhält eine feste Entschädigung von CHF 10'000.--(exkl. MwSt).

<b>1. Rang, feste Entschädigung CHF 10'000.--</b>	<b>«UMBERTO»</b>
<b>Feste Entschädigung CHF 10'000.—</b>	<b>«NORD»</b>
<b>Feste Entschädigung CHF 10'000.—</b>	<b>«Lemon Tree»</b>
<b>Feste Entschädigung CHF 10'000.—</b>	<b>«KRYPTO»</b>
<b>Feste Entschädigung CHF 10'000.—</b>	<b>«Nordstrasse 174»</b>

# Schlussfolgerungen

## **Schlussfolgerungen**

Das für eine Baugenossenschaft eher unüblich kleine Grundstück war setzte den Teams eine anspruchsvolle Aufgabe. In diesem engen Rahmen wünschte sich die Bauherrschaft eine differenziert zusammengesetzte Hausgemeinschaft mit ungefähr 8-10 eher kleinen Wohnungen, bei der auch der genossenschaftliche Gemeinschaftsgedanke nicht zu kurz kommen sollte.

In Kombination mit den baurechtlichen Herausforderungen war dies für die Teams eine Knacknuss, die es zu bewältigen gab.

Vier von fünf Teams setzten auf die Variante eines vier- statt fünfgeschossigen Hauses, um eine grössere Gebäudegrundfläche zu erhalten. Nur das Projekt «Lemon Tree» wagte sich an eine fünfgeschossige Lösung. Bei dieser zeigte sich, dass für die Regelgeschosse mit jeweils zwei 2½-Zimmerwohnungen eine spannende Anordnung möglich war, die grösseren Wohnungen aber nur als komplexe Duplexlösungen oder als durchgehende EG-Wohnung geplant werden konnten. Bei den 4-geschossigen Lösungen war die Flexibilität im Wohnungsmix auf dem Normalgeschoss weitaus grösser. Auf der grösseren Grundfläche konnten im Regelgeschoss Klein- und Familienwohnungen kombiniert werden.

Eine weitere Herausforderung ergab sich durch die Orientierung der Schmalseite zur Strasse hin. Das Siegerprojekt schaffte es, die Wohnräume von zwei Wohnungen zur Strasse hin zu orientieren und die Schlafräume zur grünen und ruhigeren Rückseite hin anzuordnen. Bei den anderen 4-geschossigen Projekten wurde das Haus immer in eine «Strassenwohnung» und eine «Hofwohnung» aufgeteilt.

Auch der Gemeinschaft Raum zu geben erwies sich als anspruchsvoll. Die Aufteilung von privatem und gemeinschaftlichem Aussenraum, eine einigermaßen grosszügige Erschliessung und gemeinschaftliche Angebote wurden unterschiedlich erprobt. Das Siegerprojekt mit geschickter Zonierung im Aussenraum und gut zugänglicher Dachterrasse für alle im Attikageschoss überzeugte in dieser Disziplin.

Die Bauherrschaft und das Preisgericht danken allen Teilnehmenden für die sorgfältige und fundierte Auseinandersetzung mit der kleinen, aber sehr anspruchsvollen Aufgabe. Das Konkurrenzverfahren hat gezeigt, dass auch für diese kleine Bauaufgabe der Wettbewerb das geeignete Instrument war, um auf kleinstem Raum unterschiedliche Lösungsansätze auszutesten und für die Baugenossenschaft Süd-Ost eine gute Entscheidungsgrundlage bereitzustellen.

## **Empfehlungen**

Sämtliche Teams haben die gestellte Aufgabe erfüllt und die fixe Entschädigung verdient.

Das Preisgericht kam darüber hinaus einstimmig zum Schluss, das Projekt «UMBERTO» zur Weiterbearbeitung zu empfehlen. Das Projekt hat eine gute Präsenz im Stadtraum, weist einen guten Wohnungsmix auf und bietet dem gemeinschaftlichen Wohnen auf kleinem Raum gute Angebot und Treffpunkte.

Folgende Hinweise sind bei der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen:

- Die 4 ½-Zimmerwohnung im Regelgeschoss ist im Eingangsbereich zu überarbeiten. Die Ankunftssituation mit der Küche, Garderobe und dem mittig gelegenen Zimmer ist räumlich unbefriedigend.
- Bei der 2 ½-Zimmerwohnung im Regelgeschoss ist die Schlafzimmergrösse in Bezug auf die Behindertengerechtigkeit zu prüfen.
- Die Anordnung der Parkierung ist mit den zuständigen Amtsstellen zu prüfen.
- Die Dachflächen der Erker im Attika müssen abgesetzt und nicht betretbar ausgebildet werden.

# Impressionen Sitzungen Preisgericht

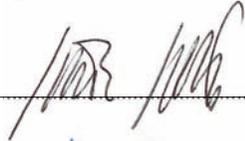


Zürich, 09. Juni 2020 – Das Preisgericht

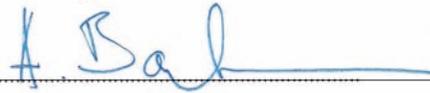
Bettina Neumann



Simon Sutter



Andrea Barben (Vorsitz)



Andreas Gysi (Ersatz)



Urs Hauser



Fabio Brunetto



Mira Porstmann (Ersatz)



# Projektverfassende

## Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Projekt 01	UMBERTO
Architektur	<b>Roider Giovanoli Architekten GmbH, Zürich</b>
Verantwortlich	<b>Reto Giovanoli</b>
Mitarbeit	<b>Jonathan Roider, Simone Durrer</b>
Projekt 02	NORD
Architektur	<b>BUR Architekten AG, Zürich</b>
Verantwortlich	<b>Urs Birchmeier</b>
Mitarbeit	<b>Anne Uhlmann, Urs Birchmeier, Carlos Rabinovich, Yvonne Meier, Teo Fagalde, Mahi Jain</b>
Projekt 03	Lemon Tree
Architektur	<b>Scheidegger Keller Architekten, Zürich</b>
Verantwortlich	<b>Christian Scheidegger</b>
Mitarbeit	<b>Jürg Keller, Joel Brandner</b>
Visualisierungen	<b>Karin Gauch + Fabian Schwartz</b>
Landschaftsarchitektur	<b>Ganz Landschaftsarchitekten, Zürich</b>
Tragwerk	<b>Prof. Dr. Mario Monotti, Locarno</b>
Baumanagement	<b>Güntensberger Baumanagement</b>
Haustechnik/Bauphysik	<b>Raumanzug GmbH, Zürich</b>

Projekt 04	KRYPTO
Architektur	<b>Atelier M Architekten GmbH, Zürich</b>
Verantwortlich	<b>Daniel Minder</b>
Mitarbeit	<b>Hanspeter Böhlen, Aikaterini Chelioudaki Flurin Steiner</b>
Ingenieurleistungen	<b>Walt Galmarini AG, Zürich</b>
Nachhaltigkeit/Bauphysik	<b>EK Energiekonzepte AG</b>
Baurecht	<b>Baupotential GmbH</b>
Visualisierungen	<b>Indievisual GmbH</b>
Modellbau	<b>Zaborowsky GmbH</b>
Projekt 05	Nordstrasse 174
Architektur	<b>Edeelar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG</b>
Verantwortlich	<b>Ron Edelaar</b>
Mitarbeit	<b>Ron Edeelar, Elli Mosayebi, Christian Inderbitzin, Mathilde Sudan, Jannik Achenbach, Sébastien Ressnig</b>
Landschaftsarchitektur	<b>Edeelar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG</b>



Projekt 01	UMBERTO
	Empfehlung zur Weiterbearbeitung
Architektur	Roider Giovanoli Architekten, Zürich

Der Neubau reiht sich trotz der geringen Parzellenbreite selbstbewusst und auf selbstverständliche Art in den Strassenzug ein. Die baurechtlich mögliche Masse wird sowohl in der vertikalen wie auch der horizontalen auf die Strasse konzentriert. Zu Gunsten einer grösseren Geschossfläche in den Normalgeschossen wird auf ein Vollgeschoss verzichtet. Das Attikageschoss wird so ausformuliert, dass sich das Gebäude zur Nordstrasse hin mit fünf Geschossen präsentiert. Zum begrünten Hofraum hin reduziert sich das Volumen um ein Stockwerk und verjüngt sich im Grundriss.

Neben der städtebaulichen Geste spielen beide Massnahmen ein grosses Potenzial für die gemeinschaftlichen Aussenflächen frei. Der Gebäudezugang entlang der Nordwestgrenze wird in der Verlängerung durch die Rückstaffelung zum qualitätsvollen Begegnungsort für die Bewohnenden. Die klare Abgrenzung zu den privatisierten Gartenbereichen der beiden Erdgeschosswohnungen stellt eine konfliktarme Nutzung der Aussenräume sicher. Die Ausformulierung des Attikageschosses ermöglicht eine attraktive gemeinschaftliche Dachterrasse mit zum ruhigen Gartenhof hin orientiert.

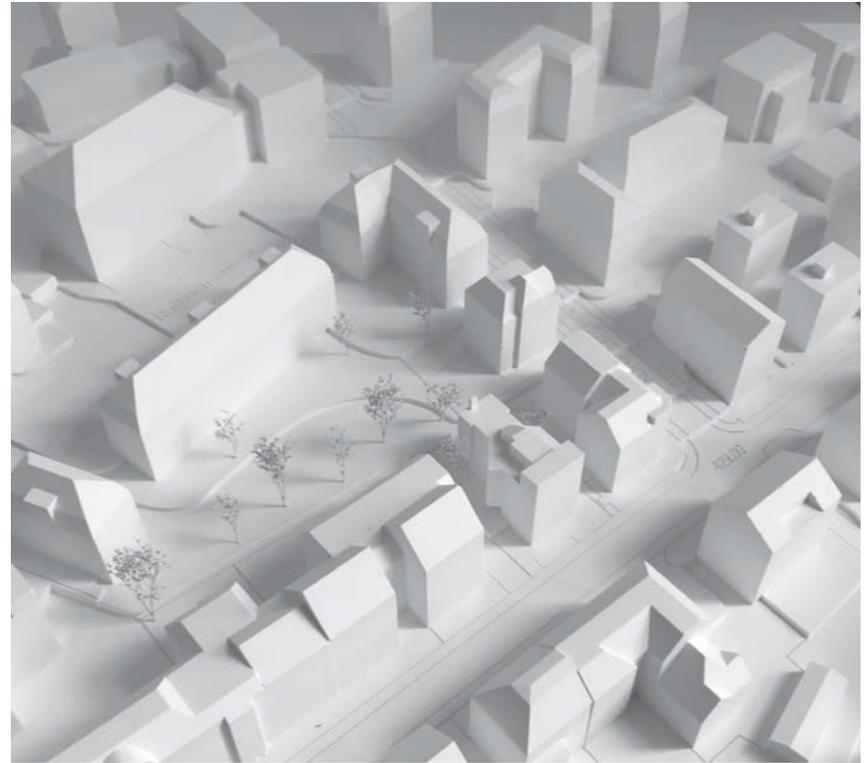
Ein minimal geschnittenes Treppenhaus im Zentrum erschliesst pro Normalgeschoss je eine 2.5 und eine 4.5-Zimmer-Wohnung. Die Wohnungsgrundrisse korrespondieren mit der städtebaulichen Idee, folgerichtig entwickeln sie sich von der Strassenfassade mit den Wohnräumen zum ruhigeren Hof mit den Schlafzimmern. Bei der grossen Wohnung wird der Wohn-, Essküchen- und Erschliessungsbereich als Raumfigur mit unterschiedlichen Bereichen und Ausichten ausformuliert. Besonders beim Wohnungszugang und der Küche vermag das räumlich noch nicht zu überzeugen.

Das Gebäude wird als Konstruktion in Massivbauweise mit mineralischer Aussenabdämmung und Dickschichtputz vorgeschlagen. Die Fassade zur Nordstrasse wird durch die grosszügigen und um die Ecken gezogenen Fensterbänder der Wohnräume und die aus der Fassadenflucht hervortretenden Balkone gegliedert. Zum privateren Hof prägen raumhohe, teilweise erkerartig ausgebildete Fenster das Fassadenbild. Der vorgeschlagene Ausdruck unterstreicht die städtebauliche Idee, das Gebäude fügt sich mit den differenziert ausgebildeten Fassaden selbstbewusst in den Kontext ein, ohne fremd zu wirken.

Die bewährte einfache Konstruktion in Kombination mit einem einfachen Haustechnikkonzept lässt eine den Umständen entsprechend gute Wirtschaftlichkeit erwarten.

Den Verfassenden ist es trotz der sehr einschränkenden Rahmenbedingungen des Baurechts gelungen, ein vielfältiges und auf die Bedürfnisse der Genossenschaft ausgerichteter Gebäude zu entwickeln. Die sorgfältige Ausformulierung des Volumens mit den differenziert gestalteten Fassaden sowie die Verortung und Qualitäten der Gemeinschaftsbereiche sind besonders positiv zu bewerten.

Noch nicht dieselben Qualitäten weisen die Wohnungsgrundrisse auf. Der Anspruch der Entwicklung einer «vielfältigen Wohnlandschaft» innerhalb der langgezogenen Grundrisse konnte noch nicht genügend eingelöst werden. Der Hauptfokus einer Überarbeitung sollte auf die Weiterentwicklung der Wohnungen gelegt werden.

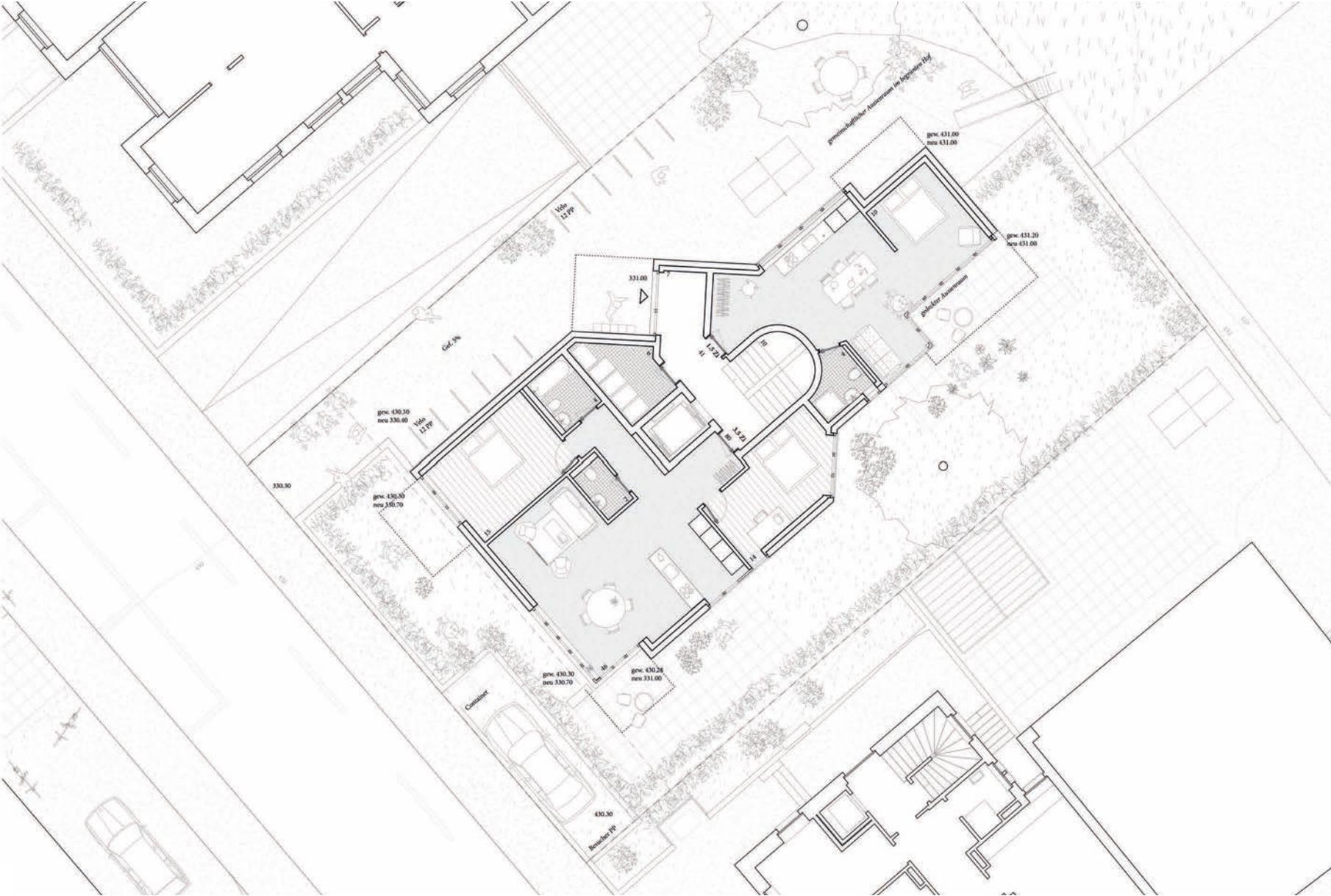




Situation 1:1500



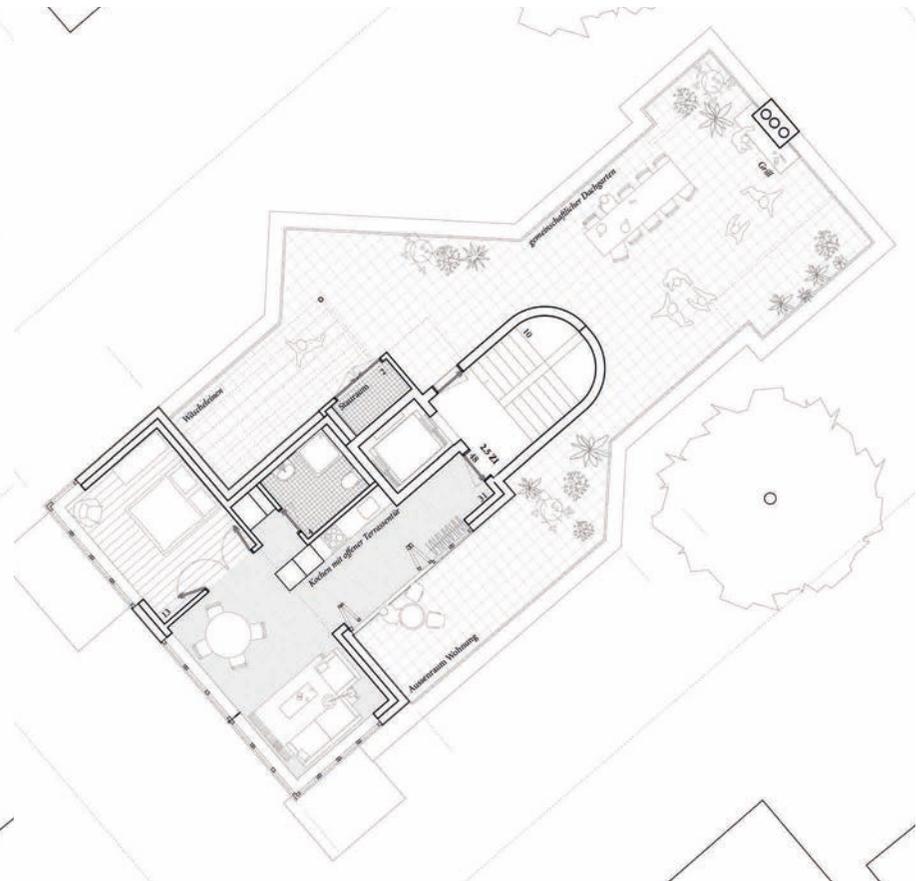
Ansichten/ Schnitte 1:800



Erdgeschoss 1:200



Regelgeschoss 1:200



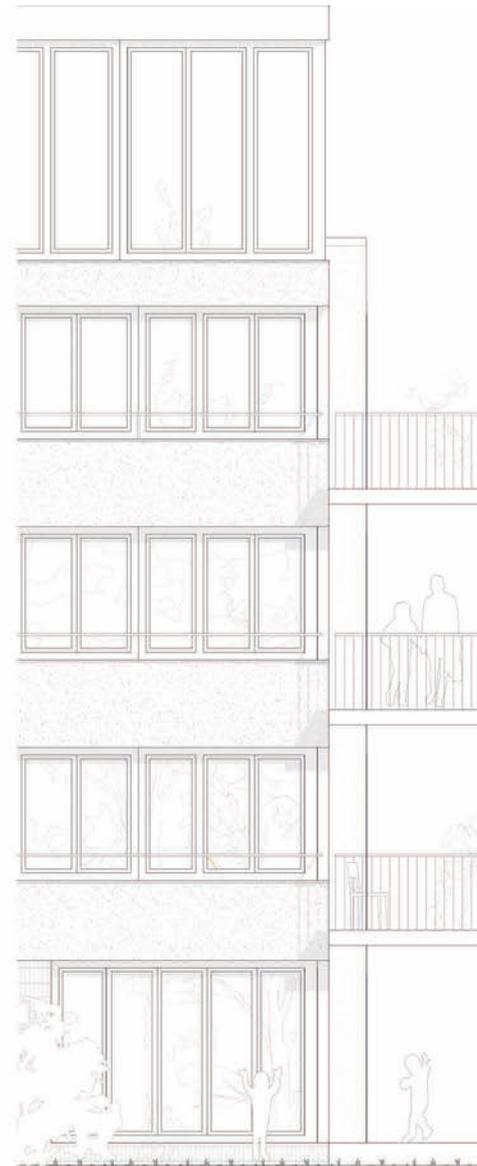
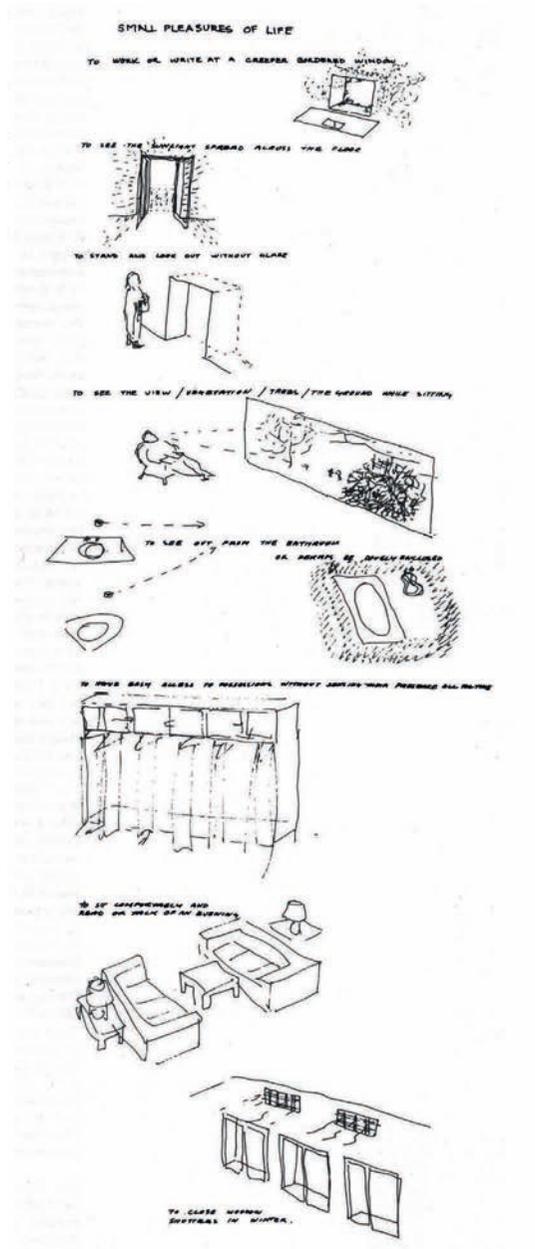
Attika 1:200



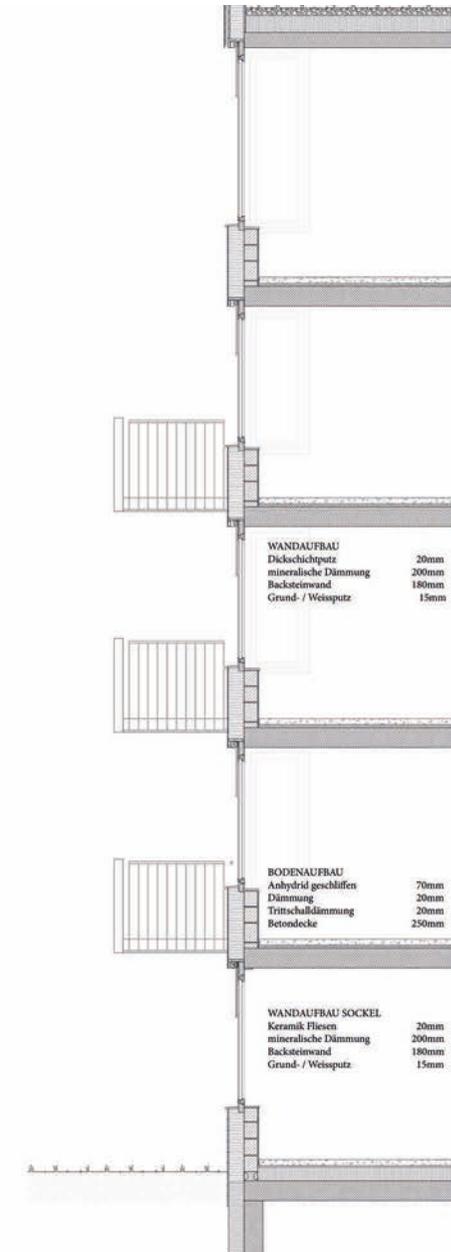
Ansicht Südwest 1:800



Ansicht Nordost 1:800



Konstruktionsschnitt/Ansicht 1:100



Projekt 02	NORD
Architektur	BUR Architekten, Zürich

Die Projektverfasser leiten die Volumetrie und Gestaltung des Projektvorschlages aus der Bebauungsstruktur des Quartiers ab: Einfach gestaltete, meist verputzte Solitärbauten, zum Teil mit Erkern, oder zu kurzen Zeilen zusammengefasste, strassenbegleitende Baukörper, oft mit Balkonen, prägen den Ort. Das Projekt Nord sieht ein auf vier Vollgeschosse beschränktes Gebäude mit Attikageschoss vor. Die Fassade wird strassenseitig über ausladende Balkone gegliedert. Dieses Thema wird in der rückwärtigen, gegen den begrünten Innenhof ausgerichteten Fassade aufgenommen, und in einer gelungenen, differenzierten Abwandlung weitergeführt. Die der kühnen Interpretation der Erkerregelung geschuldete, beidseitige Ausdünnung des Volumens im Erdgeschoss, kontrastiert mit der Selbstverständlichkeit, mit welcher sich das Gebäude auf den Strassenraum ausrichtet. Die Volumetrie des Gebäudes vermag zum rückwärtigen Raum nicht in gleichem Mass zu überzeugen.

Die Erschliessung des Neubaus erfolgt entlang der Südostfassade, was dazu führt, dass die Erdgeschosswohnungen zu einem grossen Teil gegen Nordwesten und damit auf die Tiefgarageneinfahrt des Nachbargebäudes ausgerichtet sind. Die Gestaltung des Vorgartens ist stimmungsvoll gelöst, wogegen die Parkierungsanlage im hinteren Bereich des Grundstückes viel Gartenfläche besetzt.

Die Vollgeschosse sind jeweils als Zweispänner angelegt. Die Wohnungen sind eher konventionell organisiert, verfügen aber über eine spannungsvolle Raumsequenz von Küche, Essen, Wohnen und Aussenraum. Dieses Raumgefüge ist jeweils entweder auf den Strassenraum, gegen Südwesten, oder aber gegen den baumbestandenen, parkartigen Binnenraum, im Nordosten, orientiert. Aufgrund der dreiseitigen Befensterung, kann deren unterschiedliche Ausrichtung als gleichwertig beurteilt werden, was als grosse Qualität des Projektvorschlages

beurteilt wird. Die beengten Entrées und Korridore vermögen hingegen nicht zu überzeugen. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über eigene Gartensitzplätze und werden vom Grünraum umspült, was aber auch zu Lasten möglicher Gemeinschaftsflächen geht. Dass die Dachwohnung die ganze Dachfläche einnimmt, wird ebenfalls kritisiert.

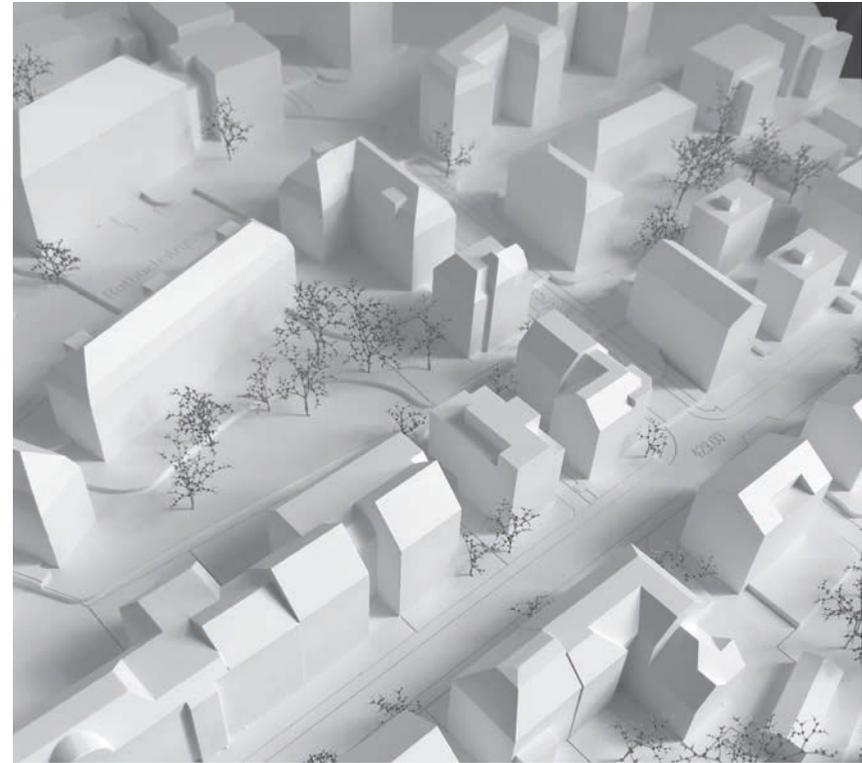
Insgesamt wird der genossenschaftliche Gedanke vermisst, da weder im Erdgeschoss, noch im Treppenhaus oder auf dem Attikageschoss genügend Flächen für Begegnungen und gemeinsame Aktivitäten angeboten werden. Lediglich auf der obersten Dachfläche besteht die Möglichkeit sich zu treffen, was aber für ältere, oder gehbehinderte Personen nicht möglich sein dürfte.

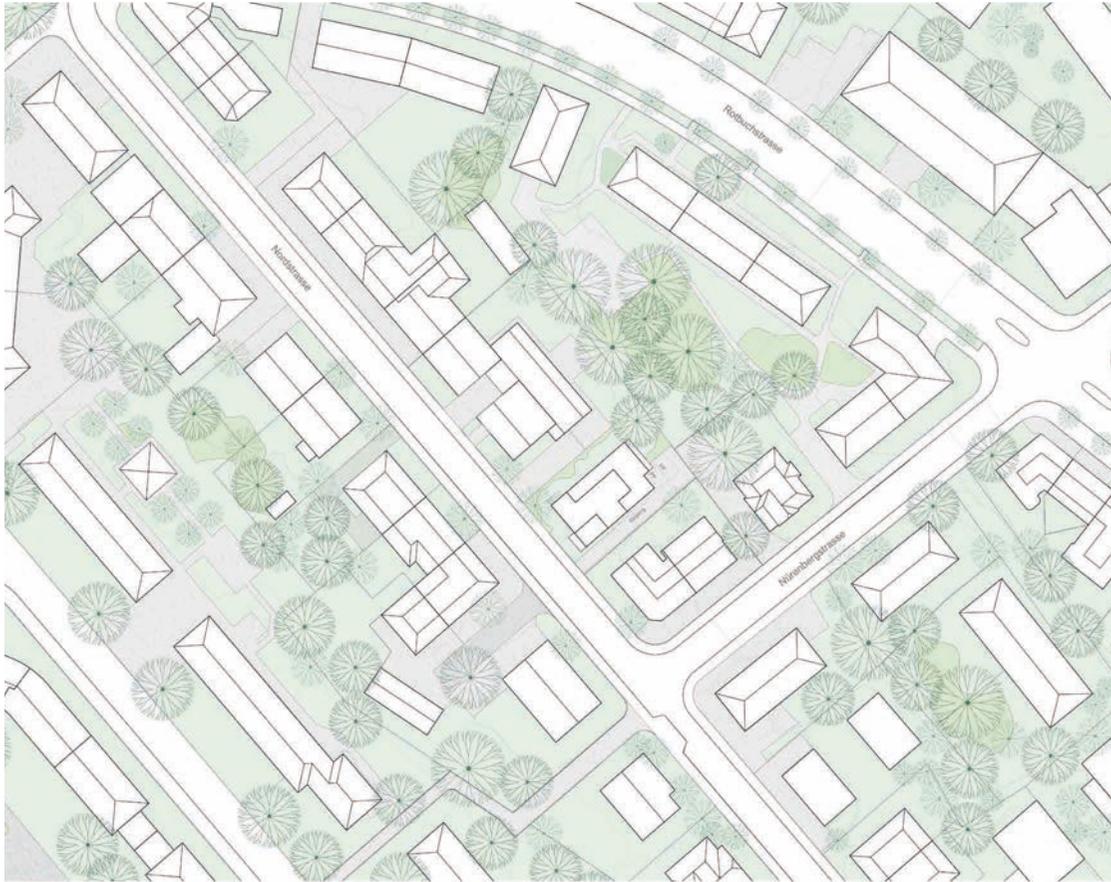
Der gestalterische Ausdruck wird vom Zusammenspiel der Balkonelemente und der verglasten Veranden mit der zurückhaltenden Putzfassade geprägt. Profilierte Alubleche kontrastieren mit der mineralischen Oberfläche und verleihen dem Gebäude seinen unverwechselbaren Charakter. Die Fassaden sind gekonnt komponiert, und vermitteln eine stimmungsvolle Atmosphäre.

Die Verfasser schlagen ein einfaches und stimmiges Gebäudetechnikkonzept vor. Das kompakte Volumen lässt eine gute Wirtschaftlichkeit erwarten.

Das Projekt Nord überzeugt aufgrund der spannungsvollen, differenzierten Ausformulierung der zwei unterschiedlichen Gebäudeseiten, welche gleichwertige Wohnungen mit schönen Raumabfolgen im Wohnbereich aufweisen.

Im rückwärtigen Gebäudesockel ist das Volumen hingegen zu wenig austariert. Das Fehlen gemeinschaftlicher Begegnungsräume wird ebenfalls bemängelt.





Situation 1:1500

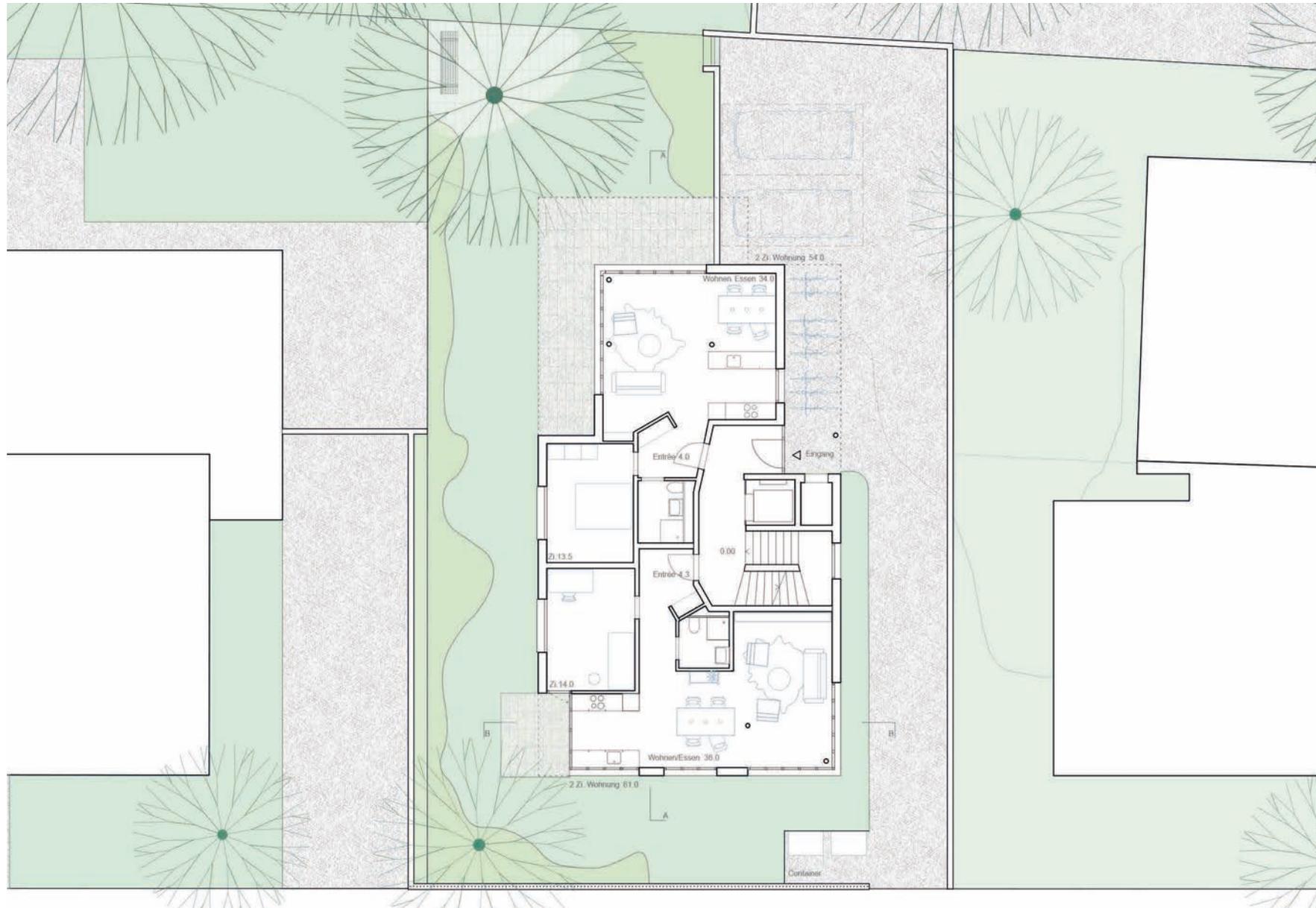


Ansicht Nordwest 1:800

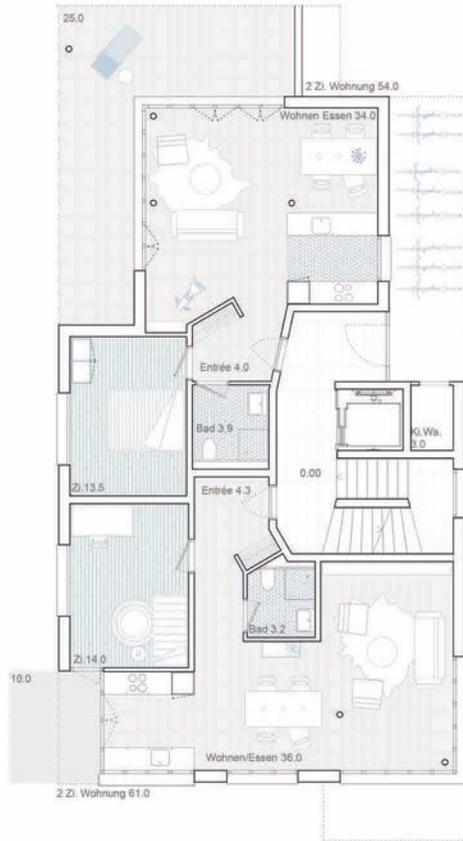


Ansicht Südwest 1:800

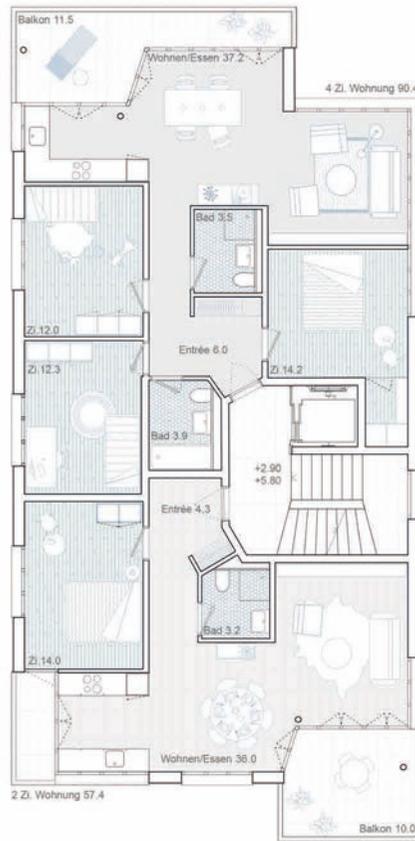




Erdgeschoss 1:200



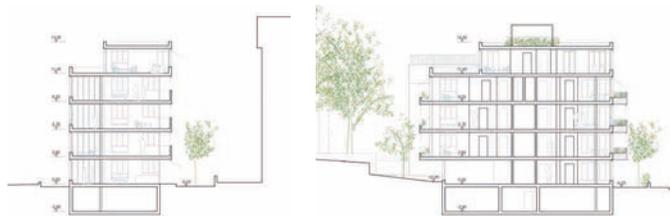
Erdgeschoss 1:200



1. + 2. Obergeschoss 1:200



Attika 1:200



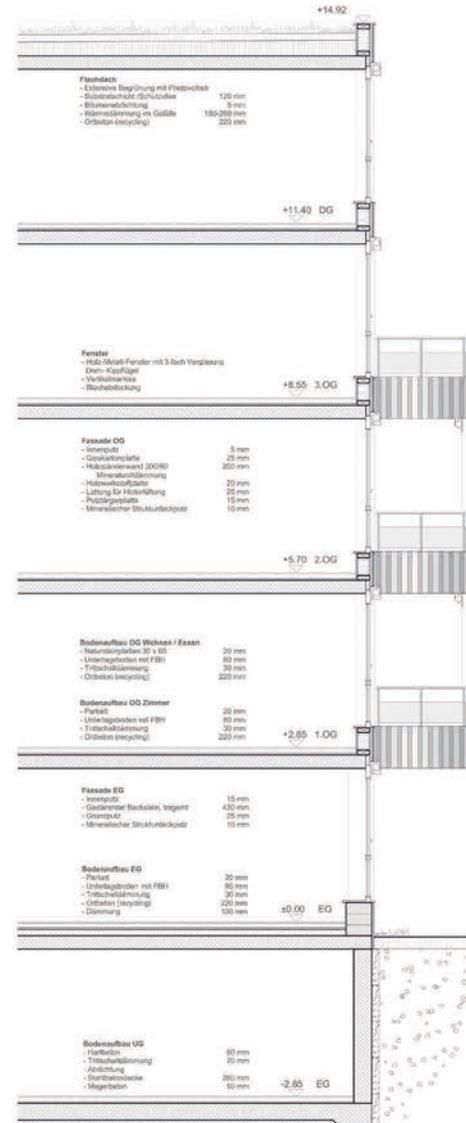
Schnitte 1:800



Ansicht Südost 1:800



Ansicht Nordost 1:800



Konstruktionsschnitt/Ansicht 1:125

---

<b>Projekt 03</b>	<b>Lemon Tree</b>
<b>Architektur</b>	<b>Scheidegger Keller Architekten, Zürich</b>

---

Die Verfasser des Projektes schlagen einen fünfgeschossigen, kubisch differenzierten Baukörper vor, welcher sich als Solitärvolumen in der offenen Hofrandbebauung abhebt. Der durch die 5 geschossige Bauweise erforderliche Grenzabstand stellt das Volumen allseitig frei. Dadurch entsteht eine grosszügigere Umgebungsfläche, welche als allgemeine Vorgartensituation ohne klare Abgrenzung des Privatbereichs der Parterrewohnung rund ums Haus läuft.

Das Wohnhaus mit einem Unter- und einem Attikageschoss ist weitgehend zweispännig organisiert und wird durch Treppenhaus und Nasszellen in Längsrichtung zweigeteilt. Im optimal organisierten Regelgrundriss sind auf 3 Obergeschossen je zwei 2.5 Zi Wohnungen geschickt verschränkt angelegt, so dass beide Wohnungen 4-seitig orientiert sind. Im Erdgeschoss ist eine 4.5 Zimmerwohnung und im 4. OG und im Attika sind eine 3.5 und eine 4.5 Zimmerwohnung jeweils auf zwei Geschossen angeordnet.

Die Längsteilung der schmalen und knappen Grundrissfläche führt zu einer Organisation mit abwechslungsreichen Raumsequenzen, welche mit wechselnden Band- und Eckfenstersituationen einen direkten, unmittelbaren Aussenraumbezug ermöglichen. Die lichtdurchfluteten, hellen Wohnungen mit grosszügiger Raumhöhe haben einen einfachen und reduzierten Innenausbau. Die gartenseitigen Balkone sind sehr knapp. Hinter dem selbstbewussten und dominanten Auftritt an der Strasse verbergen sich leider ausschliesslich Schlafzimmer. Dies führt zu einer eher unbelebten Strassenfassade.

Das in Massivbauweise erstellte und mit Metallfassade verkleidete Volumen hebt sich neben der Volumetrie auch bezüglich Materialisierung von den umgebenden Bauten ab.

Das enge Korsett, welches sich aus der fünfgeschossigen Bauweise ergibt führt zu einer knappen Gebäudegrundfläche, welche die Verfasser mit der Längsteilung für die Kleinwohnungen geschickt zu äusserst attraktiven Grundrissen gestalten. Bei den grösseren Wohnungen führt jedoch die knappe Geschossfläche in den obersten zwei Geschossen zu Duplexlösungen, welche in der vorliegenden Form nicht zu überzeugen vermögen und eine gemeinschaftliche Nutzung der Dachfläche verhindern. Die Erdgeschosswohnung ist auf der Zugangsseite stark exponiert und beansprucht einen grossen Teil der Gartenfläche. Hinsichtlich Gemeinschaftsförderung bleibt das Projekt leider sehr zurückhaltend.

Trotz einfachem Haustechnikkonzept und Ausbau mit teilweise sichtbaren Installationen liegen die erwarteten Baukosten aufgrund des ungünstigen Verhältnisses von Geschossfläche zu Abwicklung im Vergleich zu den viergeschossigen Lösungen hoch.

Der Vorschlag hebt sich auf mehreren Ebenen von den anderen Beiträgen ab und lotet die Möglichkeiten einer fünfgeschossigen Bauweise ohne baurechtliche Verstösse geschickt aus. Insgesamt handelt es sich um einen äusserst spannendes, konsequent durchgestaltetes Projekt, welches vom Gebäudeausdruck mit der eleganten Metallfassade und der Ausgestaltung der Wohnungen eher im privaten Eigentumssektor angesiedelt wird und den Anspruch des genossenschaftlichen Wohnens leider zu wenig einlöst.



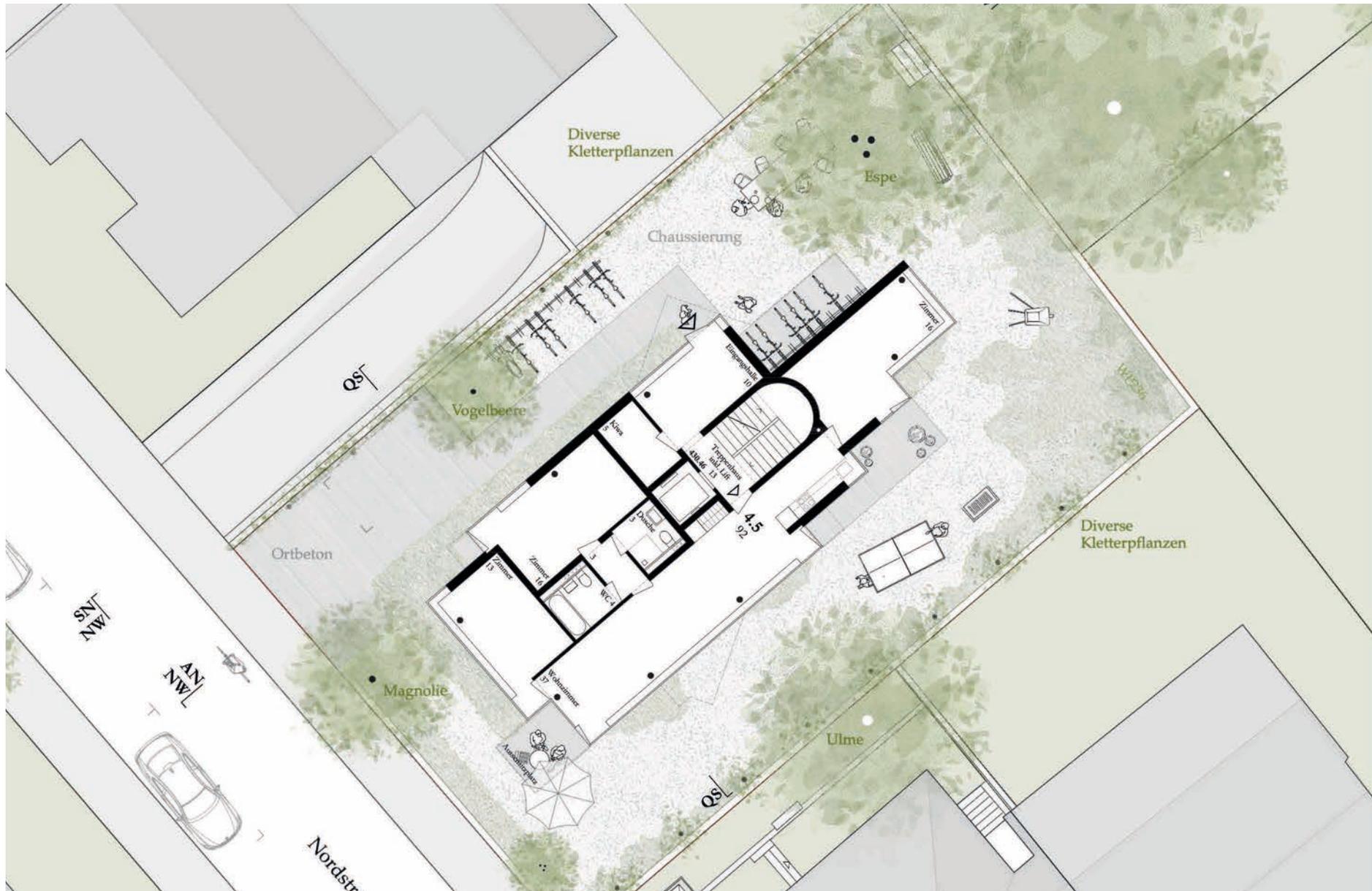


Situation 1:1500

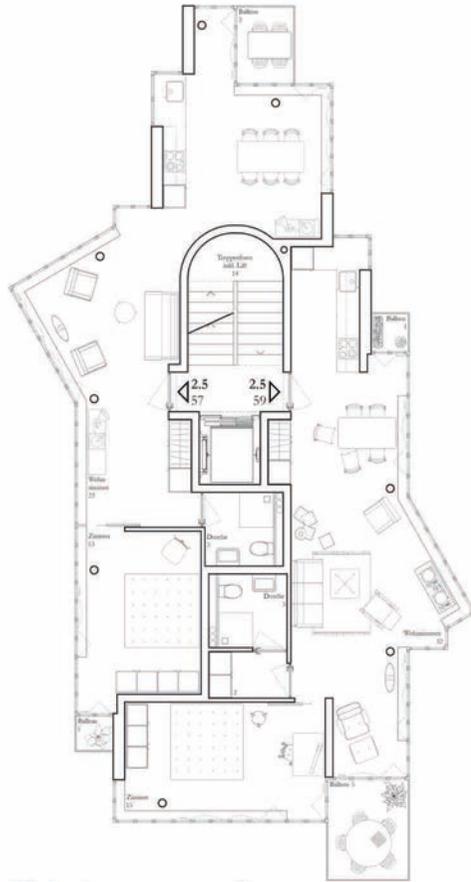


Ansichten/ Schnitte 1:800





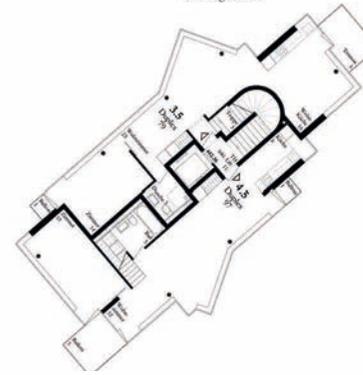
Erdgeschoss 1:200



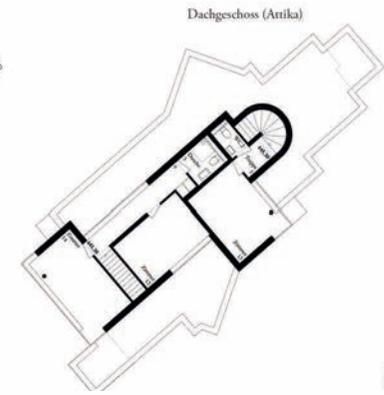
Regelgeschoss 1:200



1./2./3.Obergeschoss



4.Obergeschoss



Dachgeschoss (Attika)



Untergeschoss



Erdgeschoss



1./2./3.Obergeschoss

Grundrisse 1:400



Ansicht Südwest 1:800



Projekt 04	KRYPTO
Architektur	Atelier M Architekten, Zürich

Die Verfasser des Projektes «KRYPTO» schlagen einen einfachen, solitären Baukörper vor, der sich selbstverständlich in den städtebaulichen Kontext eingliedert und versucht, sich vom engen baurechtlichen Korsett zu befreien. Durch eine geschickte Auslegung des Baurechtes gelingt es den Verfassenden, ein rechteckiges, vierstöckiges Bauvolumen mit eingezogenem Erdgeschoss zu schaffen, das im kleinen die Grundstücksgeometrie abbildet.

Das Haus wird über eine grosszügige, attraktive Eingangshalle direkt von der Strasse her betreten. Der Eingangsbereich lässt sich zur Strasse hin öffnen und ist in Verbindung mit dem vorgelagerten Aussenraum für gemeinschaftliche Nutzungen gedacht, was allerdings nur dann funktioniert, wenn der hier gelegene zweite Parkplatz nicht besetzt ist. Für die Fahrräder wird eine Abstellanlage im Keller angeboten, die von aussen über eine zusätzliche Treppe mit Schiebrampe erschlossen wird und etwas überdimensioniert wirkt.

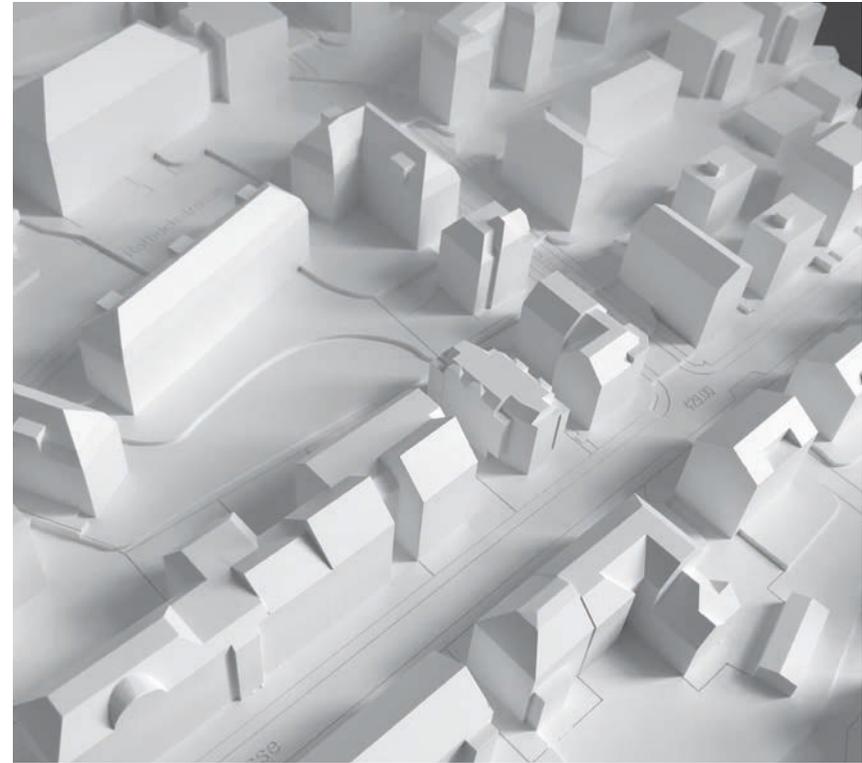
Ein fassadenbündiges Treppenhaus mit natürlichem Tageslicht und grossem Treppenauge erschliesst pro Geschoss zwei Wohnungen. Die Wohnungen sind um ein Raumkontinuum organisiert, das durch Engnisse und Ausweitungen einen gut nutzbaren Eingangsbereich, einen Essplatz mit Verbindung zur Küche und einen dreiseitig orientierten Wohnbereich schafft. Die schrägwinklige Organisation der Wohnungen ist überraschend und steht im Kontrast zu der einfachen, orthogonalen äusseren Erscheinung. Teilweise entstehen spannungsvolle Innenräume, wie zum Beispiel im Treppenhaus, in den Wohnungen schafft diese aber nicht nur Vorteile. Bei den Individualzimmern entstehen teilweise spitze Winkel, was die Räume kleiner wirken lässt und die Möblierung erschwert. Der Essplatz befindet sich in einem Durchgangsbereich, was besonders bei den grösseren Wohnungen als ungeeignet beurteilt wird. Die Wohnungen sind in den oberen Geschossen mit Ausnahme eines Schaltzimmers spiegelbildlich organisiert, was das Beurteilungsgremium irritiert, sind doch die Aussicht, die Lärm-

situation und die Orientierung sehr unterschiedlich. Die Hofseite ist ruhig und introvertiert mit Hauptausrichtung nach Nordosten, die Strassenseite ist belebt, mit viel Strassen- und Fussverkehr und nach Südwesten orientiert. Im Attikageschoss sind zwei Kleinwohnungen mit privaten Aussenräumen vorgesehen, was für die Baugenossenschaft Süd-Ost als unangemessen erscheint. Mindestens ein Teil des Attikageschosses sollte in dieser Situation mit wenigen gemeinschaftlichen Flächen im Erdgeschoss der Allgemeinheit dienen.

Das Untergeschoss wird in Ortbeton ausgeführt, ab dem Erdgeschoss schlagen die Verfassenden eine massive, vorfabrizierte Holzbauweise vor. Die Materialwahl Holz erstaunt in diesem Kontext, wird aber über alle Massstabebenen stringent durchgearbeitet und zeigt sich im Äusseren durch eine wohlproportionierte strukturierte Holzfassade. Die geringfügigen Vorsprünge der Loggien und Erker in der Fassade werden über horizontal verlaufende Bänder zusammengefasst. Die Ausfachungen sind mit einer vertikalen fugenlosen Holzschalung belegt, das Attikageschoss ist mit einer Doppelfalzverkleidung in Kupfer eingekleidet.

Das Projekt weist 10 Wohnungen und die grösste Nutzfläche (HNF) aller Projekte auf. Es besticht durch seine Kompaktheit und ein einfaches Gebäudetechnik-konzept mit CO<sub>2</sub>-neutraler Wärmeerzeugung. Die geschätzten Erstellungskosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche liegen im oberen Mittelfeld, wie auch die voraussichtliche Kostenmiete.

Zusammenfassend handelt es sich um ein stimmiges Projekt, das durch die unaufgeregte städtebauliche Setzung, einer grosszügigen Eingangssituation und in weiten Teilen gut organisierten Wohnungen überzeugt. Kritisch äussert sich das Beurteilungsgremium zu der fehlenden Ausdifferenzierung der Wohnungen nach Lage und Orientierung, zum ungenügenden Angebot für gemeinschaftliche Nutzungen und zur teilweise zufällig wirkenden Raumeinteilung der Wohnungen.





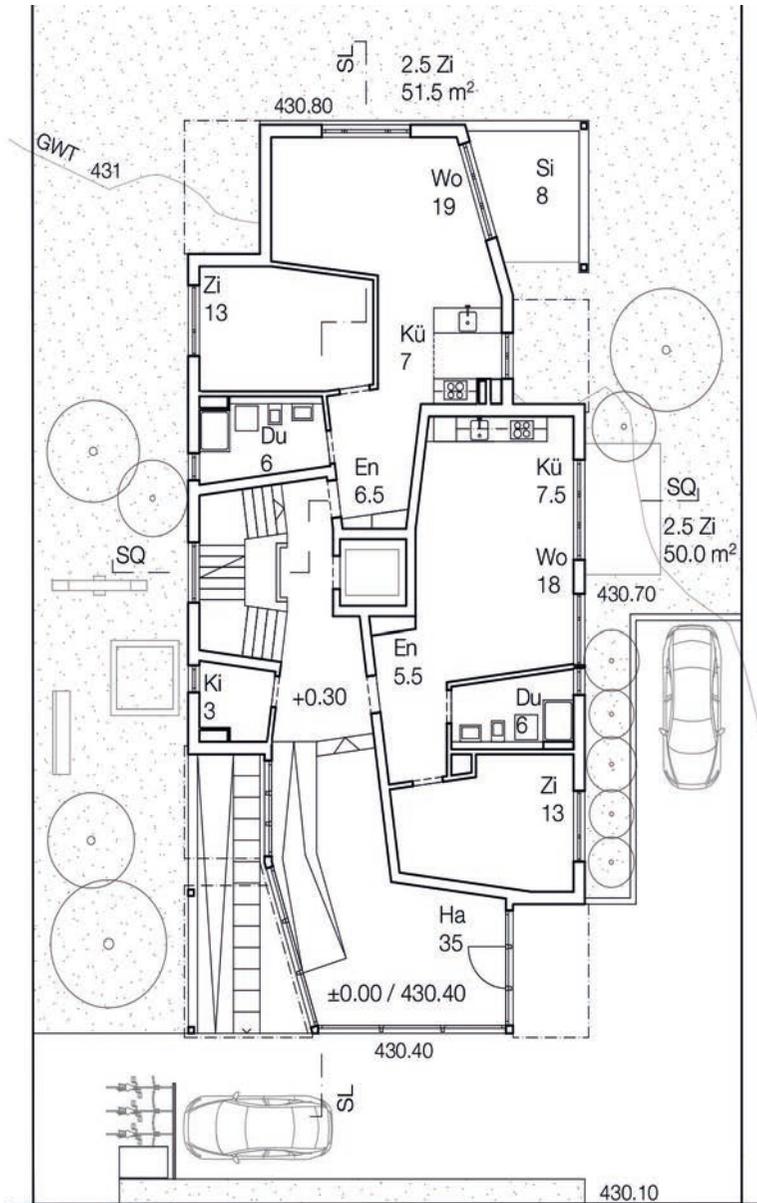
Situation 1:1500



Ansicht Südwest 1:800

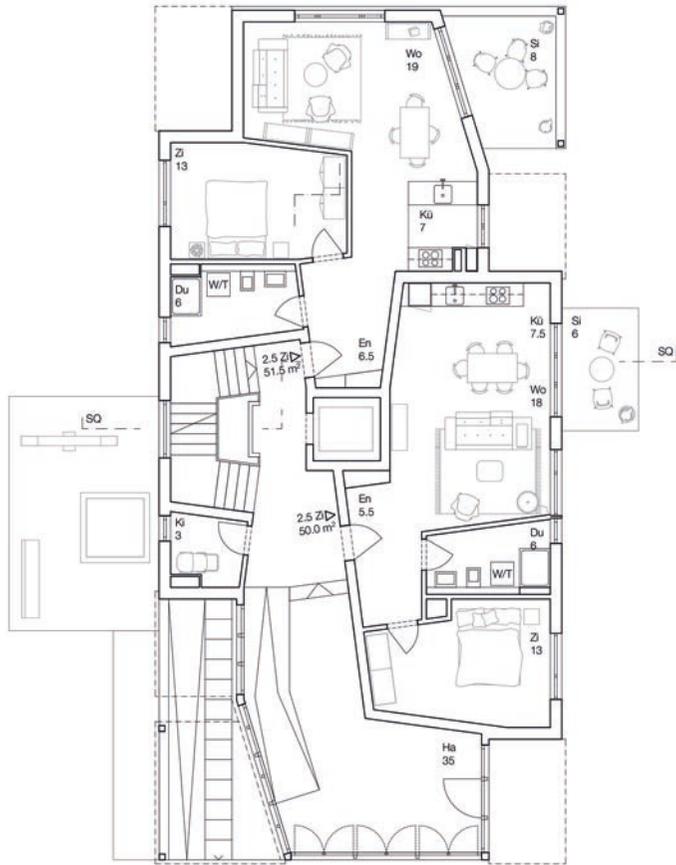


Ansicht Südost 1:800

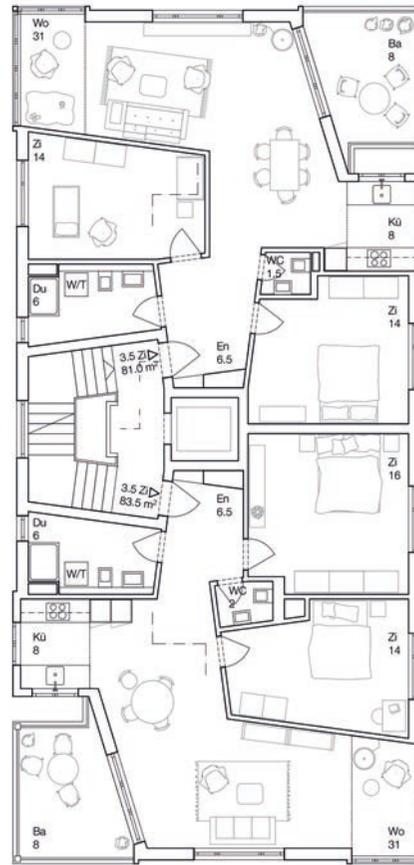


Erdgeschoss 1:200

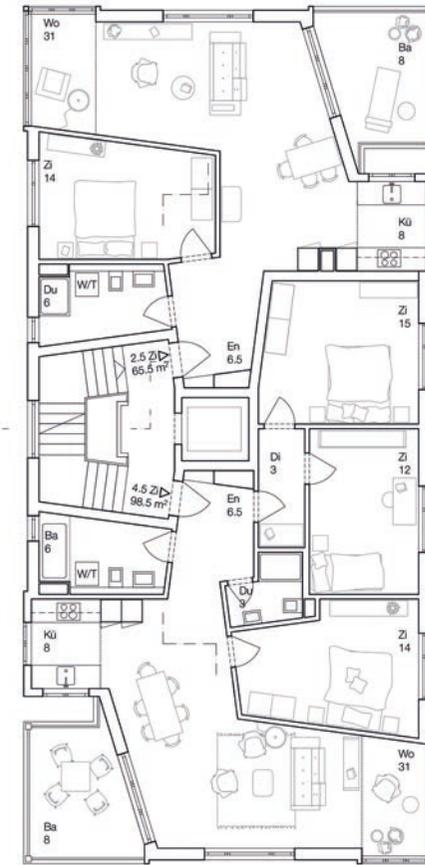




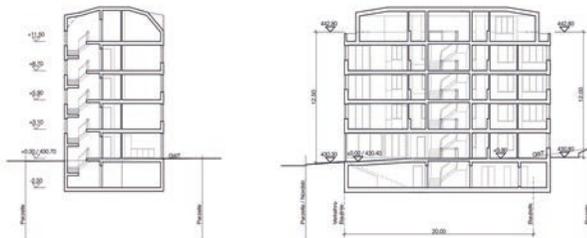
Erdgeschoss 1:200



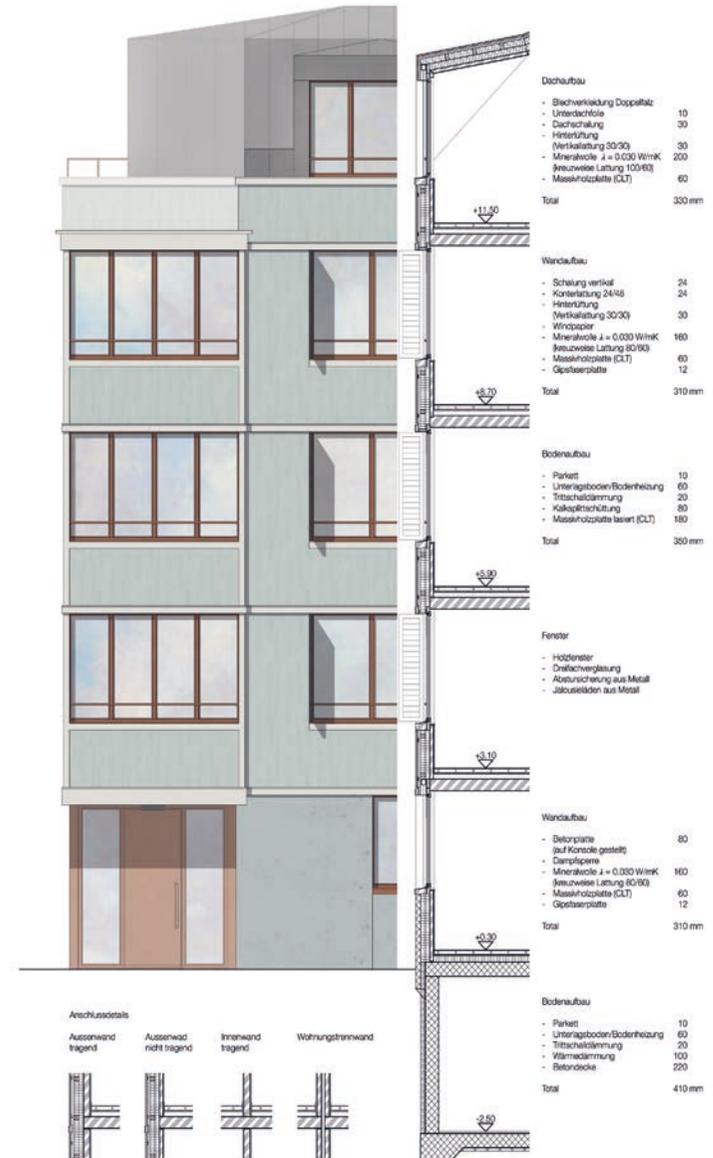
1. Obergeschoss 1:200



2./3. Obergeschoss 1:200



Schnitte 1:800



Konstruktionsschnitt/Ansicht 1:100

<b>Projekt 05</b>	<b>Nordstrasse 174</b>
<b>Architektur</b>	<b>Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten, Zürich</b>

Das Projekt Nordstrasse zeichnet sich durch seine selbstverständliche Einordnung im Stadtgefüge aus. Selbstbewusst und gleichzeitig eigenständig tritt das Haus an der Strasse auf und macht dabei einen soliden, bekannten Eindruck. Die Erschliessung des Gebäudes erfolgt sinnfällig an der Nordseite des Gebäudes über einen stichartigen Fussweg, welcher in einem Gemeinschaftsbereich im hinteren Teil des Grundstückes endet. Hier befinden sich auch die Veloabstellplätze. Im Aussenraum werden gut nutzbare Räume definiert. Einerseits die Vorzone zur Nordstrasse, die als Vorgarten durch eine niedrige Mauer lesbar ist – andererseits die privaten Aussenbereiche und der Gemeinschaftsbereich. Die vorgeschlagene Bepflanzung mit Stauden und hochstammigen Bäumen betten das Haus in das durchgrünte Quartier ein.

Die Erschliessung liegt aussenliegend in einer baurechtlich als Erker definierten Ausbuchtung. Die ungenügende Höhe des Erkers ab Boden, insbesondere aber die Durchdringung des Erkers über die Traufebene bis ins Dachgeschoss sind allerdings baurechtlich nicht bewilligungsfähig.

Das Wohnhaus ist als Zweispänner über vier Vollgeschosse mit Attikageschoss organisiert. Die Wohnungen profitieren alle von einer dreiseitigen Ausrichtung – die Wohnungen zur Strasse erhalten einen Westbalkon, die Wohnungen zum Hof einen Ostbalkon. Ein sogenanntes Schaltzimmer, welches beiden Wohnungen zugeschlagen werden kann, erhöht die Flexibilität. Charakteristisch für die gut geschnittenen Wohnungen sind zentrale Entrees, die als Verteilräume aller Zimmer der Wohnungen erschliessen. Auch ohne direktes Tageslicht bieten diese Verteilräume einen hohen Gebrauchswert. Zusätzlich wird entlang der raumbestimmenden Scheibe grosszügiger Stauraum in Form von Wandschränken angeboten. Die Zimmer weisen eine gute Möblierbarkeit auf. Die Bereiche Kochen, Essen und Wohnen sind in einem grosszügigen Raum zusammengefasst.

Es wird ein Einsteinmauerwerk vorgeschlagen und ein einfaches Betontragwerk, dessen Mauerwerk ortsüblich mineralisch verputzt wird. Die raumhohen Fenster erlauben sowohl eine gute Belichtung als auch ein Wohnen 'im Grünen'. Die Fassade ist gekennzeichnet durch verputzte Flächen, die grossen Fensterflächen und die ausragenden Balkone. Die Farbgestaltung wirkt ansprechend und sinnfällig – das Gebäude macht einen wohnlichen Eindruck.

Das kompakte Volumen und die einfache Materialisierung lassen eine gute Wirtschaftlichkeit erwarten. Das vorgeschlagene Gebäudetechnikkonzept ist sinnvoll und stimmig, die Lage der Schächte und des Technikraums wären aber noch verbessern.

Die Stärken des Projektes liegen in der selbstverständlichen Einordnung in das Strassenbild, in seinen sehr gut geschnittenen Wohnungsgrundrissen und in dem Angebot an gemeinschaftlichen Flächen sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss. Das Projekt weist eine günstige Flächeneffizienz auf – die Wohnungen sind relativ gross, was wohl nicht zuletzt auch durch die Anordnung des Treppenhauses als Erker an der Nordfassade erreicht wird. Der dadurch gewonnen Platz kommt den Wohnungen zugute. Leider kann der Baurechtsverstoss des Treppenhauses aus Sicht der Jury nicht ohne einen weitreichenden Eingriff im Grundriss wett gemacht werden.





Situation 1:1500



Ansicht Südwest 1:800



Ansicht Nordost 1:800

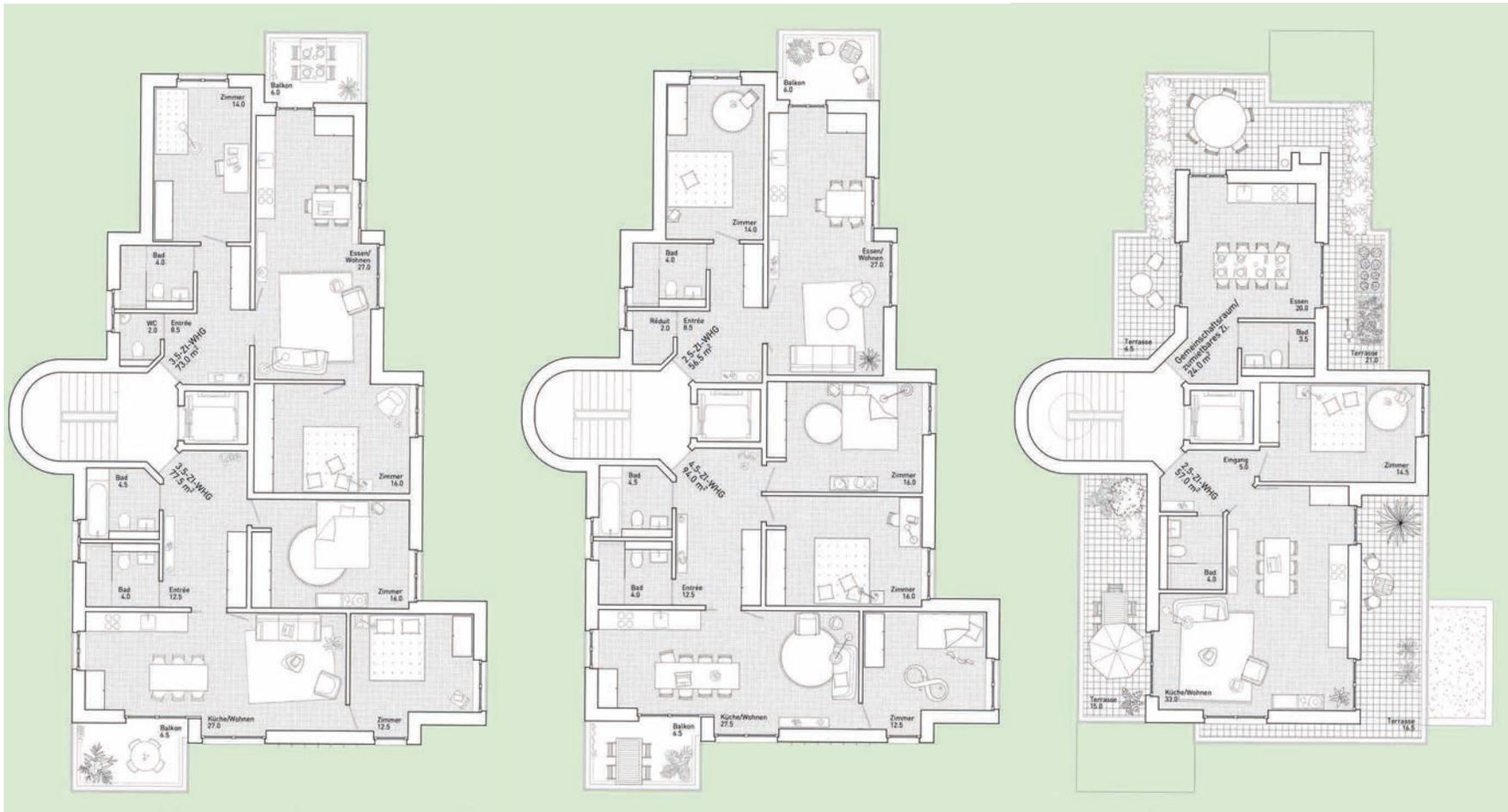


Ansicht Südost 1:800



Querschnitt 1:800

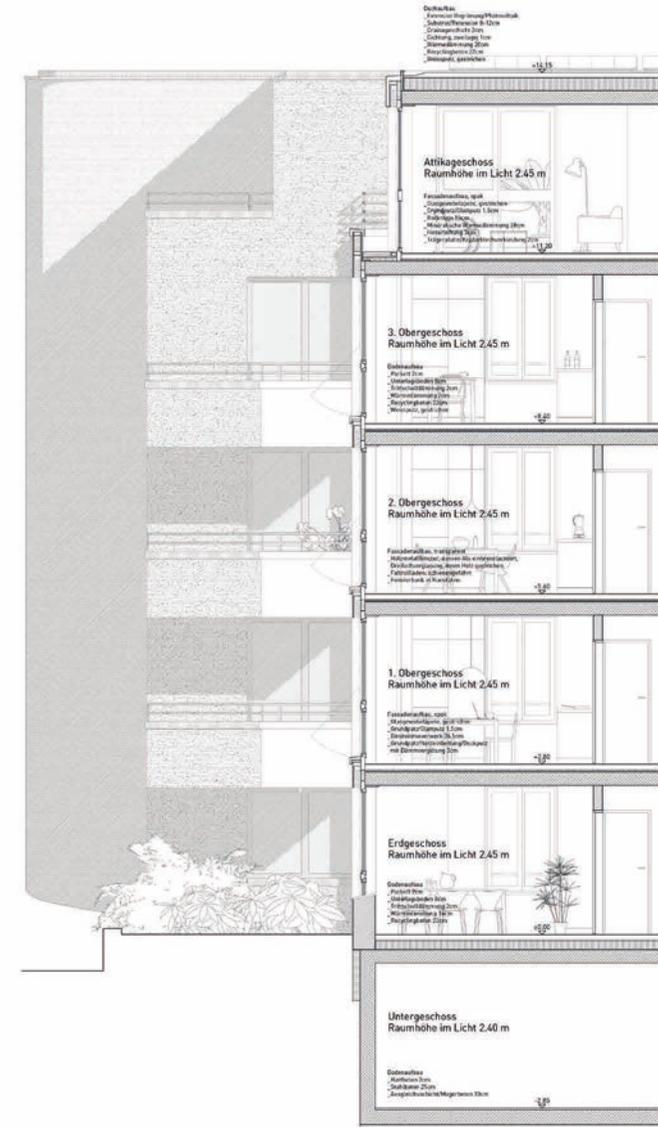




1. Obergeschoss 1:200

2./3. Obergeschoss 1:200

Attikageschoss 1:200



Konstruktionsschnitt/Ansicht 1:125

plan

zeit

planzeit GmbH

**Bauherrenberatung  
Projektentwicklung  
Baukommunikation**

Rosengartenstrasse 1  
CH-8037 Zürich  
Telefon 044 201 37 70

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