

17. Dezember 2021

Studienauftrag
Binzmühle-/ Friesstrasse, Zürich

Bericht des Beurteilungsgremiums



Strassenperspektive von Esch Sintzel Architekten

Veranstalterin
Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG
Neuwiesenstrasse 15
8400 Winterthur



Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort	3
1.1	Präambel	3
1.2	Zusammenfassung	3
2	Aufgabenstellung	5
2.1	Absicht der Veranstalterin	6
3	Bestimmungen zur Durchführung	7
3.1	Veranstalterin	7
3.2	Auftragsart und Verfahren	7
3.3	Leistungsvergütung und Urheberrecht	7
3.4	Teilnahmeberechtigung und Teambildung	7
3.5	Beurteilungsgremium	8
3.6	Entschädigungen	8
3.7	Absichtserklärung für Planungsauftrag	8
3.8	Meilensteine	9
4	Beurteilungskriterien	9
5	Würdigung der Beiträge	10
5.1	Baumann Roserens Architekten AG, ETH BSA SIA, Zürich	10
5.2	Clou Architekten AG, Zürich	14
5.3	Esch Sintzel GmbH, Architekten ETH BSA SIA, Zürich	18
5.4	Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA, Zürich	22
5.5	op-arch AG, Zürich	26
6	Empfehlung	30
6.1	Erkenntnis und Schlussfolgerung	30
6.2	Weiterbearbeitung	30
7	Genehmigung	32



1 Vorwort

1.1 Präambel

Der vorliegende «Bericht des Beurteilungsgremium» schliesst das Studienauftragsverfahren in Zürich formell ab. Er beschreibt in aller Knappheit die Ausgangslage, die zur Wahl des Konkurrenzverfahrens geführt hat. Er zählt kurz die vielfältigen kontextuellen Rahmenbedingungen auf und fasst die wichtigsten Leitgedanken und Ziele zusammen. Er beschreibt grob die Aufgabenstellung, den Prozess des Auswahlverfahrens und bezeichnet dabei die wichtigsten Akteure. Er benennt die Beurteilungs- und Erfolgskriterien und würdigt auf dieser Basis die einzelnen Beiträge.

Schliesslich dient er der Nachvollziehbarkeit aller Einzelschritte und sichert damit die Qualitäten bezüglich Inhalt, Methode, Prozess und Ergebnis.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

1.2 Zusammenfassung

Die Belplan Immobilien AG besitzt das zu beplanende Areal im Zürich. Nach einer Reihe von Überlegungen zu Bebaubarkeit, Entwicklungsstrategie oder Zielgruppen entschied sich die Eigentümerin für einen Neubau mittels vorgeschalteter Präqualifikation und nachfolgendem Studienauftragsverfahren.

Auf Basis der benannten Entwicklungsstrategie und in engem Dialog mit der Stadt Zürich sowie weiteren Beteiligten fiel Ende 2020 der Entscheid zum Konkurrenzverfahren.

Nach der Ausgabe der Aufgabenstellung und Materialien im Mai 2021 wurde am 21. Juli 2021 eine Zwischenpräsentation durchgeführt. Im Anschluss daran erteilte das Gremium an die Teams eine schriftliche Rückkoppelung.

Es fand keine Schlusspräsentation statt; die Beurteilung erfolgte am 11. November 2021 in den Räumen der Terresta in Winterthur. Als Sieger wurde am selben Tag einstimmig das Team um Esch Sintzel GmbH, Architekten ETH BSA SIA, Zürich ausgewählt.

Auf der Basis des robusten, intelligenten und wegweisenden Studienbeitrages können nun die nötigen nächsten Planungsschritte angepackt werden. Der siegreiche Beitrag überzeugt unter anderem durch geschickt interpretierte städtebauliche Ansätze zu Figur, Höhenstaffelung (inkl. Umgang mit bestehendem Terrain), Orientierung, Adressierung oder Bespielung.

Die elegante architektonische Ausdruckskraft des Beitrags, seine innovative Anmutung, der richtige Grad an Plastizität der Körper, die nachgewiesenen Atmosphären und Identitäten, landschaftsarchitektonische- und erschliessungstechnische Ausgestaltungen, adäquate Materialitäten, sorgfältige Tektonik, aber auch die schon reifen Produkte-, Nutzungs- und Funktionsvorstellungen, waren die Zutaten für den eindeutigen Sieg.



Die bei allen fünf teilnehmenden Teams inklusive deren beteiligten Fachplaner und Spezialistinnen beispielhaft hohe Kompetenz sowie die spürbare Leidenschaft und Freude, an diesem nicht alltäglichen sowie anspruchsvollen Konkurrenzverfahren teilnehmen zu können, waren beeindruckend. Ein grosser Dank richtet sich deshalb an alle beteiligten Projektverfasserinnen. Deren überzeugende Arbeitsergebnisse bildeten in der Summe erst den grossen Wert des vorliegenden Studienauftragsverfahrens und offerierten gleichzeitig eine sowohl ausserordentlich breite, als auch bunt-mutige Auslegeordnung von Arbeitsergebnissen, die es dem Beurteilungsgremium erst möglich machten, einen vielfältigen, tiefen sowie breiten Diskurs zu führen, Erkenntnisse zu gewinnen und schliesslich eine qualitative Triage vorzunehmen.

Der Dank gilt aber auch dem gesamten Beurteilungsgremium und allen Experten, die ihre grosse Erfahrung und ihr ganzes Wissen eingebracht haben, um in äusserst kollegialer, inspirierender und lustvoller Atmosphäre eine engagierte, wertvolle und zielführende Arbeit leisten zu können.

Es war von Anfang an eines der hohen Ziele des Verfahrens, eine Konfiguration zu finden, die in ihrer Ausgewogenheit, Raffinesse und Kombinatorik einen qualitativ hochwertigen Beitrag zu leisten vermag. Dieses Versprechen scheint nun, vor allem aufgrund des innovativen und kreativen Beitrags, wirklich einlösbar.

Die fünf Planerteams haben im Rahmen des Studienauftrages alle Möglichkeiten ausgelotet, wie mit dem heutigen Areal zukünftig umgegangen werden kann. Mit Abschluss der Studienauftragsphase konnte ein weiterer wichtiger Meilenstein in Richtung einer konsolidierten Entwicklungsstrategie gesetzt werden. Es geht nun im Weiteren darum, den siegreichen Beitrag einem Feinschliff zu unterziehen und zwischen Besteller und Autoren gegenseitig abzustimmen, um mit diesem Projektstand wiederum in die anstehende Projektierung und Bewilligungsphase einzusteigen.

Auch vor dem Hintergrund, dass Europa 2018 das Kulturerbejahr feierte, ist das vorliegende Ergebnis zu würdigen. Die Ende Januar 2018, kurz vor dem World Economic Forum (WEF), von rund 30 europäischen Kulturministern unterzeichnete „Davos Declaration“ benennt folgende aktuellen Herausforderungen:

- Die vierte industrielle Revolution
- Den Klimawandel
- Das Wachsen gesichtsloser Agglomerationen
- Der unverantwortliche Landverbrauch
- Die Trivialisierung des Bauens
- Den Mangel an Gestaltwerten im alltäglichen Bauen

Als Ziel formulierte die Deklaration damals unter anderem lebendige Nachbarschaften, die Verbindung des Kulturerbes mit zeitgenössischem Bauen, eine nachhaltige Mobilität, mehr Grünräume sowie die Partizipation der Zivilgesellschaft.

Diese Problemfelder und Liste von Kriterien scheinen wie für die Aufgabenstellung erarbeitet worden zu sein. Insbesondere zeigte sich gemessen an den Ergebnissen des Studienauftragsverfahrens, wie sinnvoll, vernünftig und erreichbar sich die gewählte Grundanlage

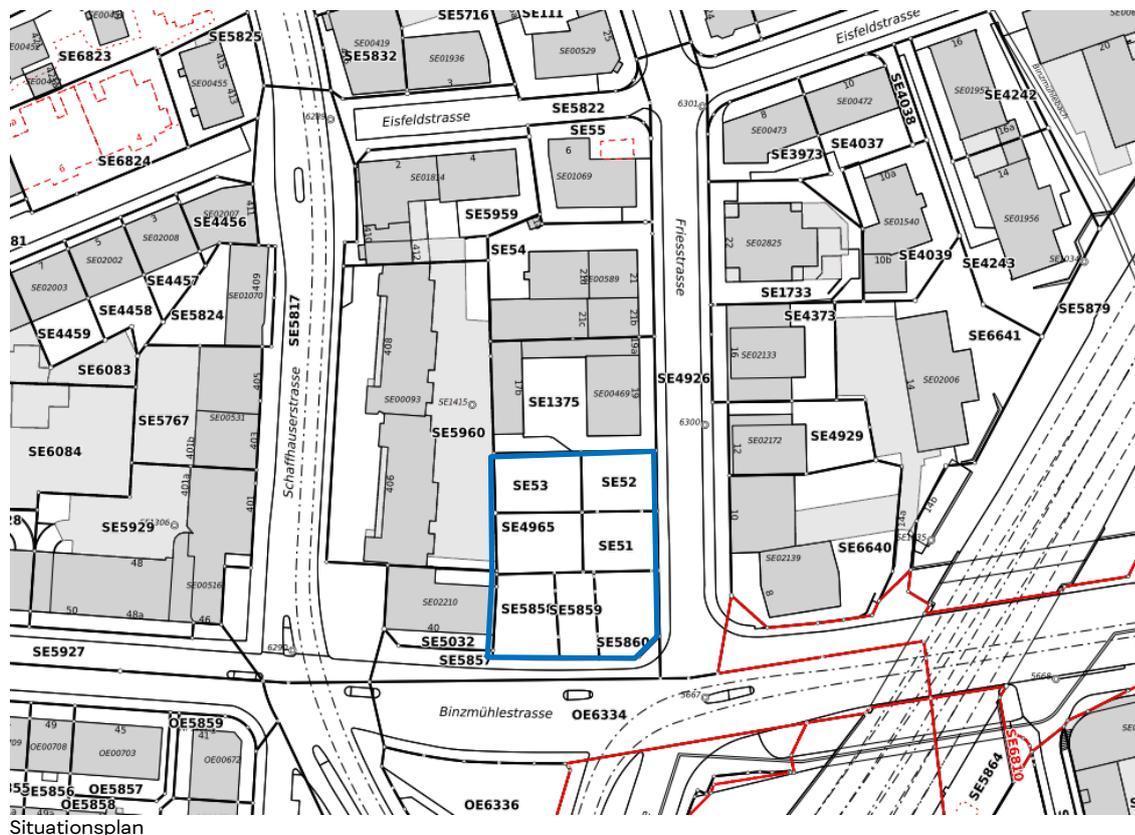


präsentierte. Als Mitglied des Beurteilungsgremiums ist auch dieser Aspekt ein weiterer Faktor dafür, das Verfahren mit grosser Dankbarkeit, Zufriedenheit und Glücksgefühlen abschliessen zu dürfen.

2 Aufgabenstellung

Die Brache an der Ecke Binzmühlestrasse und Friesstrasse in Zürich Seebach, nahe dem Bahnhof Zürich-Oerlikon, umfasst sieben zusammenliegenden Parzellen (SE51 / SE52 / SE53 / SE4965 / SE5858 / SE5859 / SE5860) mit einer Gesamtfläche von 1'706 m². Die von der Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG (Terresta) verwalteten Parzellen befinden sich im Eigentum der Belplan Immobilien AG und sind Teil des Immobilienportfolios der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte (SKKG). Die Belplan Immobilien AG untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

Seit Anfang Jahr 2016 ist die gesamte Fläche für eine Zwischennutzung in Rahmen einer «private public partnership» an die Grün Stadt Zürich verliehen. Gemäss des noch bis Ende Jahr 2022 laufenden Vertrags betreibt GSZ auf den Parzellen einen Kinderspielplatz.



Situationsplan

— Planungsperimeter

2.1 Absicht der Veranstalterin

Die Belplan Immobilien AG, vertreten durch Terresta, beabsichtigt auf ihren Parzellen Wohngebäude mit Nebennutzung zu realisieren. Um die optimale Entwicklung für lagekonforme Nutzungen zu erzielen, lädt sie zu einem privaten Studienauftrag ein. Nach der Realisierung sollen die Wohnungen und Gewerberäume vermietet werden und im Eigentum der Belplan Immobilien AG bleiben.

Zweck des Studienauftrags ist die Evaluation eines Lösungsvorschlags zur Erstellung einer Überbauung auf den Grundstücken sowie die Auswahl eines geeigneten Planungsteams.

In der anschließenden Weiterbearbeitung wird vom ausgewählten Planungsteam eine hohe Dialogbereitschaft erwartet, damit die spezifischen Anforderungen seitens der Bauherrschaft optimal in die Projektierung einfließen können.

Die Terresta sucht zur Umsetzung einen Überbauungsvorschlag, der die zulässige Ausnützung und Wohnnutzung maximal ausschöpft. Die Realisation ist voraussichtlich zwischen 2023 – 2024 geplant.



Zwischennutzung Parzellen Ecke Binzmühle-/ Friesstrasse



3 Bestimmungen zur Durchführung

3.1 Veranstalterin

Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG
Neuwiesenstrasse 15
8400 Winterthur
www.terresta.ch

Kontaktperson

Beata Welge-Lüssen
Projektentwicklerin
T 052 209 01 74
beata.welge-luessen@terresta.ch

3.2 Auftragsart und Verfahren

Das Verfahren wird als einstufiger Studienauftrag auf Einladung (mit Präqualifikation) durchgeführt. Das Beurteilungsgremium kann im Rahmen einer Zwischenbesprechung steuernd Einfluss nehmen. Es behält sich vor, die Projektvorgaben aufgrund der Erkenntnisse der Zwischenbesprechung anzupassen. Das Verfahren wird nicht anonym durchgeführt. Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

3.3 Leistungsvergütung und Urheberrecht

Die Teilnehmer erklären mit der Abgabe des Projekts, über sämtliche Immaterialgüterrechte (insbesondere Urheberrechte) an ihrem Projekt zu verfügen. Sie sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheber- und Urhebernutzungsrechte verletzt wurden.

Mit Abschluss des Studienauftrags und Auszahlung der Pauschalentschädigung werden das Nutzungsrecht sowie das Bearbeitungsrecht für die eingereichten Pläne, Erläuterungsberichte, Berechnungen und Modelle sowie die entsprechenden digitalen Datenträger an die Veranstalterin übertragen, soweit es für die Realisierung des Vorhabens am konkreten Standort nötig ist. Mit eingeschlossen ist das Recht der Veranstalterin, Änderungen und Weiterentwicklungen vorzunehmen.

Es besteht die Absicht, diese Änderungen und Weiterentwicklungen zusammen mit dem ausgewählten Team zu verfolgen. Das Urheberrecht bleibt beim Verfasser. Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des Schweizerischen Urheberrechtsgesetzes (URG).

Es soll sichergestellt werden, dass in einer Weiterbearbeitung des herausragenden Projekts die Interessen der Veranstalterin und der Nutzerin umgesetzt werden können.

3.4 Teilnahmeberechtigung und Teambildung

Teilnahmeberechtigt sind folgende eingeladene Architekturbüros, die sich in der Präqualifikation beworben haben. Dies sind namentlich, in alphabetischer Reihenfolge:



- Baumann Roserens Architekten AG, ETH BSA SIA, Zürich
- Clou Architekten AG, Zürich
- Esch Sintzel GmbH, Architekten ETH BSA SIA, Zürich
- Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA, Zürich
- op-arch AG, Zürich

3.5 Beurteilungsgremium

Folgende Mitglieder des Beurteilungsgremiums haben ein Stimmrecht als Sachexperte:

- Michael Hauser, VRP Belplan
- Gamal Rasmy, Ressortleiter SPM Terresta

Folgende Mitglieder des Beurteilungsgremiums haben ein Stimmrecht als Fachexperte:

- Dani Ménard, mépp, Zürich (Vorsitz)
- Annette Helle, Helle Architektur, Zürich
- Armon Semadeni, Armon Semadeni Architekten, Zürich

Experten ohne Stimmrecht:

- Stefan Angele, Bewirtschaftung Terresta
- Beata Welge-Lüssen, Projektentwicklung Terresta

Beratende Fachpersonen in der Vorprüfungsphase (ohne Stimmrecht):

- Jonas Meyer, Baumanagement Terresta
- Lärmexperten, Julia Armbruster, Kopitsis Bauphysik AG

Die Teilnehmer sind berechtigt, (für den Freiraum, Energiebereich, die Statik und HLKSE-Planung etc.) Spezialisten zuzuziehen. Die Spezialisten dürfen im Studienauftrag ausschliesslich mit einem Teilnehmer zusammenarbeiten. Die Mehrfachteilnahme eines Spezialisten führt zum Ausschluss des ganzen Projektteams. Die Teambildung ist der Veranstalterin schriftlich spätestens am 26.05.2021 mitzuteilen.

Fachplaner, die einen wesentlichen Beitrag zum Entwurf geleistet haben, sowie im Rahmen der Fachplanersubmission ein wirtschaftliches Angebot und Referenzen nachweisen können, werden vorzugsweise berücksichtigt.

3.6 Entschädigungen

Jeder vollständig und rechtzeitig abgelieferte Entwurf im Studienauftrag, der das Programm erfüllt und zur Beurteilung zugelassen wurde, erhält eine Entschädigung von pauschal CHF CHF 20'000.- (inkl. Nebenkosten und MwSt.).

3.7 Absichtserklärung für Planungsauftrag

Planungsauftrag / Umfang

Die Studienauftragsveranstalterin beabsichtigt, das ausgewählte Architekturbüro mit der Weiterbearbeitung des Projekts zu beauftragen. Zu diesem Zweck wird sie mit dem



ausgewählten Team Verträge in Anlehnung an SIA 1001:1 (2014) abschliessen.
Der Leistungsumfang wird im Rahmen der Auftragserteilung abgegrenzt.

Die Auftraggeberin beabsichtigt den Gewinner mit den Planerleistungen bis zum Abschluss des Bauprojektes inkl. Baueingabe zu beauftragen. Die Beauftragung für die Planerleistungen der Realisierungsphase wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden und hängt davon ab, ob die Realisation mit einem Generalunternehmer durchgeführt wird. Es ist vorgesehen, den Gewinner auch im Fall einer GU-Vergabe zu den gleichbleibenden Konditionen mit der Ausführungsplanung sowie mit der gestalterischen Leitung zu beauftragen.

3.8 Meilensteine

Freigabe Programm durch Beurteilungsgremium	24.03.2021
Versand Programm an die ausgewählten Architekturbüros	25.03.2021
Bestätigung Teilnahme durch die ausgewählten Architekturbüros	30.03.2021
Start Studienauftrag (Versand Grundlagen)	26.05.2021
Bezug Gipsmodell bei 'inauen modellbau'	31.05. - 02.06.2021
Parzellenbesichtigung	02.06.2021
Fragestellung	04.06.2021
Fragebeantwortung	14.06.2021
Zwischenbesprechung	21.07.2021
Abgabe Projekt	08.10.2021
Abgabe Modell	22.10.2021
Entscheid Beurteilungsgremium	11.11.2021

Es wird beabsichtigt, die Studienauftragsbeiträge für die Planerteams auszustellen.

4 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Projektstudien wurden in einer formellen und inhaltlichen Vorprüfung auf die Einhaltung der Termine und auf ihre Vollständigkeit sowie die Einhaltung der Programmvorgaben, ihre Wirtschaftlichkeit, die Erfüllung der bau-, planungs- und umweltrechtlichen Vorgaben hin geprüft.

Anschliessend beurteilte das Beurteilungsgremium die Projektstudien im Hinblick auf die Erfüllung der Zielsetzungen bzw. bezüglich der Beurteilungskriterien. Diese wurden in einer längeren Liste im Programm aufgeführt, wobei die Reihenfolge keine Wertung oder Gewichtung ausdrückt. Die Beurteilungskriterien wurden vom Beurteilungsgremium in einer Gesamtwertung angewendet.

5 Würdigung der Beiträge

5.1 Baumann Roserens Architekten AG, ETH BSA SIA, Zürich

Städtebau

Auf der Basis der wichtigen Erkenntnis, dass die zu beplanende Parzelle am Schnittpunkt der Kreuzung zwischen Fries- und Binzmühlestrasse liegt, schlagen die Studienverfasser an dieser prominenten Lage einen winkelförmigen, geschlossenen Baukörper vor. Dieser tritt auf beide Strassenseiten in ähnlicher Weise auf und zeichnet sich aus durch ein geschlossenes Erdgeschoss, feingliedrig rhythmisierte Erker sowie ein klassische strukturiertes Attikageschoss.

In dieser Logik erfolgen alle Adressen vom Strassenraum her, ein offener Durchgang erschliesst das kleinere Hofhaus, welches sich auszeichnet durch seine andersartige Struktur, andere Wohnprodukte sowie seine Holzkonstruktion. Über drei leicht eingestülpte Eingangszonen gelangt man in kleine Vorhallen zu insgesamt vier Vertikalerschliessungskern, respektive via ein paar Tritten in die Tiefgarage.

Vor dem Hintergrund einer stimmig-schönen Referenz aus Kopenhagen (Kay Fisker), wird die Tektonik und Materialisierung des Haupthauses hergeleitet; die eingesetzten erdfarbenen Klinker erinnern dabei an die Tradition der Industriebauten von Oerlikon, welche den Ort seit jeher prägen.



Modellfoto



Situation

Architektur

Diszipliniert gemachte Wohnungstypen kennzeichnen die Regelgeschosse. Auf die laute Seite zur Stadt hin sind die Tagesnutzungen Kochen, Essen und Wohnen angeordnet; dreiseitig verglaste Erker unterstützen diese Absicht der Kommunikation in beiden Richtungen geschickt und schlüssig. Im Rückgrat der Figur sitzen alle Bäder, Reduits oder Entrées, zum Hof hin sind Schlafzimmer, Küchen und Loggien orientiert.

Als kleine Penthousewohnung wird die oberste Einraumwohnung an der Ecke durch ein überhohes Wohnzimmer akzentuiert, von dem man eine ausgezeichnete Aussicht auf die umliegenden Hochhäuser genießen kann. Im Attikageschoss, das eine zweiseitige durchlaufende Terrasse aufweist, liegen wiederum vier Wohnungen, die sich durch spezielle Grundrisszuschnitte auszeichnen.

Die vier reihenhausähnlichen Maisonettewohnungen im Hofhaus sind von Osten her adressiert; einfache tradierte Raumstrukturen geben Vertrauen in die Idee. Private Aussenräume im Erdgeschoss werden ergänzt durch private Dachterrassen.

Sorgfältige, differenziert ausgearbeitete und stimmige Konzepte zu Tektonik, Konstruktion, Materialisierung, Textur und Farbe ergeben einen guten Eindruck über die gestalterischen Absichten. Die beiden Haustypen erzeugen dabei einen schönen Zweiklang untereinander, verbinden sich aber auch gut nachvollziehbar mit dem Kontext. Auf dieser Ebene vermittelt der Beitrag viel Vertrauen ins architektonische Können der Autorenschaft.



Eine baurechtliche Fehlinterpretation betreffen der erlaubten Abgrabungen im Strassengeschoß Richtung Friesstrasse, die wie vorgeschlagen nicht zulässig ist in der Quartiererhaltungszone, verhindert dem Beitrag leider eine bessere Würdigung.



Grundrisstypen

Freiraum

Einfache Vorgartenzonen zur Friesstrasse zonieren die Hauseingänge, Veloabstellplätze und eine Baumreihe komplettieren die Binzmühlestrasse. Sehr niederschwellig dargestellt ist der Hofraum ausgebildet: chaussierte Flächen, ein grosser Baum und ein paar Sträucher lassen noch einige Fragen offen.

Wirtschaftlichkeit

Der Projektvorschlag verfügt im Quervergleich aller Beiträge über eine leicht überdurchschnittliche Ausnützung und Dichte. Damit können insgesamt 39 Wohneinheiten angeboten werden; recht viele davon sind identisch. Aus wirtschaftlicher Sicht erfüllt der Beitrag die Vorgaben damit nicht ganz.



Perspektive

Nachhaltigkeit

Konzepte zur ökologischen Nachhaltigkeit sind höchstens anskizziert oder fehlen ganz. Ausnahme dazu bildet die Idee einer PV-Anlage. Zu den Themen Biodiversität oder Stadt- und Mikroklima ist es ähnlich. Positiv beurteilt werden der Öffnungsgrad der Fassaden, das Verhältnis zwischen Plastizität und Formfaktoren und die sozialen Aspekte.

5.2 Clou Architekten AG, Zürich

Städtebau

Die Analyse der benachbarten Baukörper und der Wunsch nach einer prägnanten Eckausbildung bilden die städtebauliche Ausgangslage des Beitrags. Dafür schlägt die Autorenschaft ein durchgehendes Flugdach und gleich zwei Zäsuren im Blockrand vor. Auf der Eingangsebene schafft einen viertelkreisförmigen Einschnitt Platz für einen Baum, weiter oben wird das Volumen mit einer negativen Ecke ausgebildet. Die Idee von einer gemeinschaftlich genutzten Terrasse im ersten Obergeschoss ist grundsätzlich interessant. Ob sie bei dem präsentierten Wohnungsangebot wirklich benutzt wird, ist jedoch zweifelhaft. Die erdgeschossige Nutzung mit Gastronomie und erhöhtem Aussensitzplatz wird dagegen geschätzt. Das Gleiche gilt für die durchgängigen Treppenhäuser mit ihrer klaren Adressierung und der Anbindung von Randgebäude mit Hofraum und Hinterhaus. Kritisiert wird nur, dass sie meist ohne natürliche Belichtung auskommen müssen.



Modellfoto

Architektur

Mit Ausnahme der Ecke sind alle Wohnungen im Randgebäude zweispännig erschlossen. Ein durchgesteckter Grundrisstyp mit rückseitigen Individualzimmern und strassenseitigen Aufenthaltsräumen mit Lüftungsmöglichkeit zum Hof wird für unterschiedliche Situationen gekonnt weiterentwickelt. So ermöglichen die Split-Level-Lösungen der kleinen Hochparterre-Wohnungen Privatheit zum Strassenraum und die Ausbildung der obersten Geschosse als Maisonette-Wohnungen die gewünschten grösseren Einheiten. Leider sind die Aufenthaltsräume für die Nutzung als Eingangs-, Wohn- oder Essbereiche eher knapp



dimensioniert und die Attika-Räume erstaunlicherweise ohne Zugang zur zweiseitigen Dachterrasse. In den Regelgeschossen funktioniert das Layout der Wohnungen wesentlich besser. Besonders attraktiv sind die grosszügigen, nach Süden oder Osten orientierten, balkonartigen Loggien und die Arbeitsnischen zum Hofraum. Im Hinterhaus sind die ineinander geschachtelten Wohnungen raffiniert, aber auch etwas umständlich organisiert. Ihre Eingänge von aussen direkt in das Wohnzimmer oder im Innern durch den dunklen Liftvorraum sind unpraktisch und ausserdem unattraktiv.

Die Gliederung der Strassenfassaden mit angemessenen Öffnungen und ausgeprägtem Sockelbereich gehört zu den Stärken des Projekts. Das hochwertige Klinker-Mauerwerk lässt ein ebenso edles wie robustes Gebäude entstehen. Für dessen muralen Ausdruck sind die oberen Abschlüsse in Blech hingegen überraschend.



Situation

Freiraum

Das Freiraumkonzept für die Vegetation und die Oberflächen ist mit ähnlicher Sorgfalt entwickelt. Zusammen mit der Begrünung der Dachflächen leistet es zudem einen Beitrag für Biodiversität und gegen Überhitzung. Darüber hinaus werden keine Aussagen zu aktuellen Themen der Nachhaltigkeit gemacht.



Grundrisse

Wirtschaftlichkeit

Der Projektvorschlag verfügt im Quervergleich aller Beiträge über eine tiefe Ausnützung und Dichte. Damit können insgesamt 35 Wohneinheiten angeboten werden. Aus wirtschaftlicher Sicht erfüllt der Beitrag die Vorgaben damit nicht ganz.



Perspektive



Nachhaltigkeit

Zu Energie, CO₂ oder Lüftung findet man keine Aussagen, dafür wird eine PV-Anlage angedacht. Eine Winterlinde an der Ecke Binzmühle-/Friesstrasse kann als Beitrag an die Hitzeminderung im Sommer verstanden werden.

5.3 Esch Sintzel GmbH, Architekten ETH BSA SIA, Zürich

Städtebau

Das Planungsteam generiert seine städtebauliche Strategie dank einer eingehenden Auseinandersetzung mit der dynamischen Entwicklung Oerlikons. Neben der bekannten Lärmproblematik werden auch die Qualitäten eines durchmischten Stadtquartiers im Entwurf thematisch umgesetzt. Als Antwort wendet sich das Wohnhaus explizit dem Strassenraum zu, mit ausgeprägten Erkern und Bandfenstern. Das räumliche System mit radial um die Ecke laufenden Erschliessungskernen ist genauso einfach wie schlüssig. Die direkten Zugänge zwischen Strassen-, Hof-raum und Tiefgarage ergeben zudem eine eindeutige Adressierung. Der Charakter des offenen Hofzugangs ist hingegen unklar. Die an der zentralen Ecke situierte Gastronomienutzung und der zweiseitige Aussenbereich werden dafür begrüsst. Wie bei den angrenzenden Ateliers schafft die erhöhte Vorzone eine natürliche und willkommene Abgrenzung zum öffentlichen Raum.



Modellfoto

Architektur

Die zweiseitige Erschliessung der randseitigen Wohnungen erlaubt nicht nur eine Reaktion auf die Lärmsituation, sie lässt auch vielfältige Möglichkeiten in der Grundrissdisposition zu. Je nach Situation kann die Anzahl Individualräume differenziert und unterschiedlich grosse Wohneinheiten angeboten werden. Der Zugang in der Mitte der Wohnung und die offene Raumbeziehung über die Diagonale vom Strassen- zum Hofraum, zeigen sich als übergeordnete Entwurfsthemen für die Entwicklung der Grundrisse. Ein wichtiges identitätsstiftendes Element ist auch die Cockpit-Küche mit ihrer attraktiven Kombination von Aussicht, Licht und Sonne. Mit dieser ausgeklügelten Typologie entstehen sowohl



zweckmässige als auch aussergewöhnlich grosszügige Wohnungen. Die Variante der erdgeschossigen Ateliers, welche mit Split-Level organisiert sind, funktioniert ebenfalls gut. Von hoher Qualität sind auch die Maisonette-Wohnungen der beiden Dachgeschosse; für die Bewilligungsfähigkeit ihrer überhohen Dachgauben besteht allerdings Unsicherheit. Trotz ansprechendem Querschnitt erscheinen die Grundrisse im Hofhaus etwas zu gewöhnlich. Hier wären Wohnungen mit unkonventionellem Layout und entsprechender Erschliessung durchaus denkbar.

Das einheitliche System der Raumstruktur wird mit einer Massivbauweise aus Schotten und einer nichttragenden Fassade logisch umgesetzt. Die lärmoptimierten Fassadenelemente aus Holz versprechen eine gute Bilanz bezüglich Nachhaltigkeit und die Natursteinplatten aus Travertin einen stimmigen Ausdruck für ein städtisches Wohnhaus. Überhaupt sind die Konzepte für das Tragwerk, die Haustechnik und die Energie im Vergleich der Mitbewerber am weitesten entwickelt.



Situation



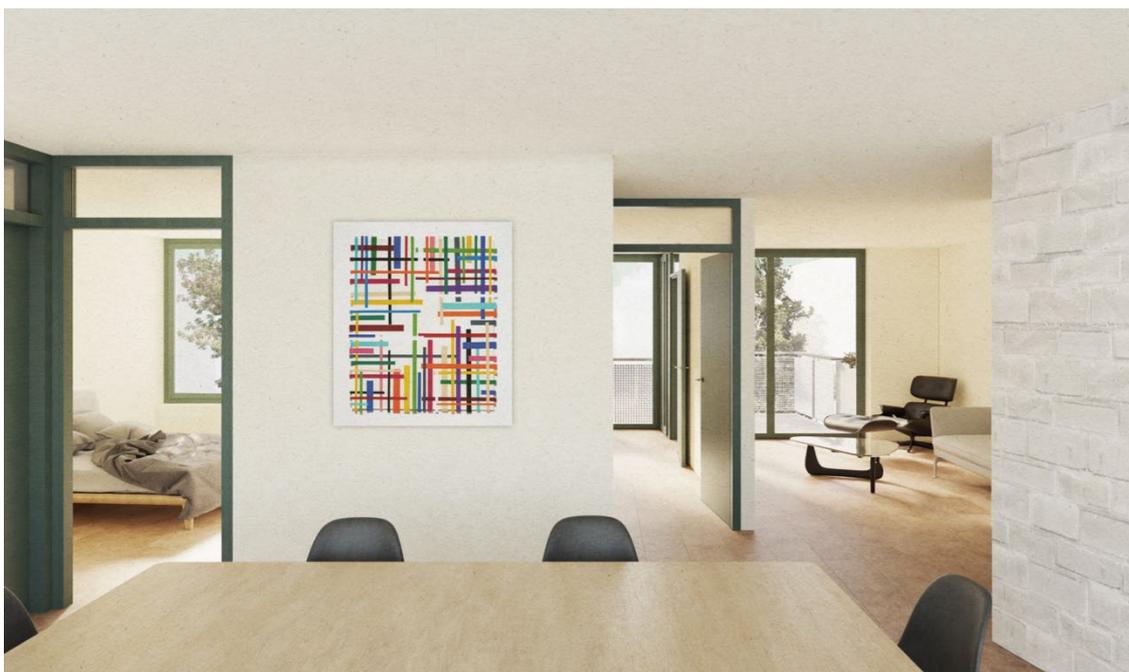
Grundrisse

Freiraum

Die vorgeschlagene Umgebungsgestaltung und die dazugehörige Vegetation erreichen leider nicht die gleiche Qualität.

Wirtschaftlichkeit

Der Projektvorschlag verfügt im Quervergleich aller Beiträge über sehr hohe Ausnützung und Dichte. Mit insgesamt 40 Wohneinheiten wird ebenfalls der Spitzenplatz besetzt. Der Projektvorschlag kann darum die anvisierten Ziele der Bauherrschaft gut erfüllen.



Innenraumperspektive



Nachhaltigkeit

Die im Projektvorschlag angelegten Konzepte zur ökologischen Nachhaltigkeit, insbesondere in den Themen Tragwerk, Haustechnik, Fernwärme, Low-Tech, Photovoltaik oder Regenwassernutzung überzeugen.

5.4 Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA, Zürich

Städtebau

Der Projektvorschlag vervollständigt das heterogene Blockrandgeviert beim Bahnhof Oerlikon als winkelförmiges, viergeschossiges Gebäude mit Attika. Gegenüber der Binzmühle- und der Friesstrasse, streng der Verkehrsbaulinie folgend, bildet die äussere, harte Schale eine klare Abgrenzung zwischen Stadtraum und Raum für die zwei neuen Wohngebäude. Lediglich ein ebenerdiger Durchgang in den Hofraum und die vor- und rückspringenden Dachgeschosse im Zusammenspiel mit den grossmassstäblichen Fensterfronten rhythmisieren das Gebäude und lassen dessen Erscheinung im Stadtraum von einer gewissen Strenge begleiten. Gegenüber dem Hofraum, welcher auch zur Erschliessung der Wohnungen dient, wird die Hausfigur ungleich aufgelöst und weich gegliedert. Die Entscheidung der Verfassenden, das Gebäude gänzlich ohne Gewerberäume auszustatten und nicht mit dem Stadtraum zu verknüpfen sowie sämtliche Adressierungen des Hauses über einen gemeinsamen Innenhof zu gliedern, kann an dieser städtebaulich prominenten Lage mit zwei qualitativ wertigen Strassenräumen nur bedingt nachvollzogen werden. Die Lesart der städtebaulichen Setzung wirkt hermetisch und introvertiert.



Modellfoto

Eine maximale Abwicklung von abgewinkelten Wohnfassaden und privaten Aussenräumen profitiert von der privilegierten, ruhigen Lage zum begrünten Innenraum. Die städtebauliche Setzung wird durch ein Hofgebäude im Innern komplementiert; aus drei ähnlichen, aber nicht gleichen Einheiten entsteht eine nach Süden im Grundriss abgestufte, zweigeschossige Gebäudefigur, deren auf die Einheiten abgestimmten Dachfiguren die Eigenständigkeit des Hofgebäudes nochmals betonen. Über ein zusammenhängendes Untergeschoss werden Hauptgebäude und Hofhäuser miteinander verbunden; die Tiefgarage mit 19 Stellplätzen und die Wohnnebennutzungen für die rund 37 Wohneinheiten können effizient in einem Untergeschoss abgehandelt werden.



Situation

Architektur

In den Regelgeschossen etabliert der Projektvorschlag zwei zum Strassenraum orientierte Erschliessungskerne, die als 5- und 3-spännige Anlagen und als geschlossene Laubenstrukturen ausgebildet werden. Die acht kleinen und mittleren Wohneinheiten folgen alle dem städtebaulichen Grundkonzept; ihre Qualität ziehen sie einerseits aus der räumlich dualen Beziehung von Strassenraum und Hofraum und andererseits aus ihrer daraus folgenden, polygonalen Ausformulierung. Die Vielfältigkeit der so entstehenden Wohnungen wird sehr geschätzt und ist in ihrer Absicht über die gesamte Grundrissstruktur sehr wohl ablesbar. Leider fällt die mehrfache Orientierung und die Ausrichtung der einzelnen Wohnungen qualitativ sehr unterschiedlich aus, so dass bei einer näheren Betrachtung die allgemeine Glaubwürdigkeit der konkreten Beziehungen zwischen gemeinsamer Laube und privater Wohnung in Frage gestellt werden muss.



Perspektive

Nachhaltigkeit

Die im Projektvorschlag angelegten Konzepte zur ökologischen Nachhaltigkeit überzeugen das Beurteilungsgremium; durch die Sicherung eines langfristigen Baumvolumens kann die Parzelle ihren Mehrwert für das Stadt- und Mikroklima erbringen. Der vergleichsweise schmale Fussabdruck des Gebäudes zeugt von einem sorgfältigen Umgang mit dem Stadtboden. Eher kritisch beurteilt werden die hohe Fläche und die annähernd vollverglaste Fassade nach Norden und nach Westen in den Regelgeschossen.



5.5 op-arch AG, Zürich

Städtebau

Der Projektvorschlag interpretiert den Neubau an der Ecke Binzmühle- und Friesstrasse in Zürich Oerlikon als ruhender Pol in einem heterogenen Blockrandgeviert. Das Stadthaus tritt gegenüber dem Stadtraum als vier- und fünfgeschossiges Volumen mit durchgehender Dachkante und mit einem zeitgenössisch interpretierten Attikageschoss selbstbewusst auf und schliesst im Grundriss als zwischengliedriges Gebäude den Blockrand ab. Der dadurch entstehende, ruhige Innenhof ist primär den Wohnungen als Aussenraum gewidmet, lediglich die drei Wohneinheiten im Hofgebäude werden über eine Öffnung zur Binzmühlestrasse stichartig darüber erschlossen. Die restlichen 33 Wohnungen werden über ein gemeinsames Eingangsgeschoss auf der Höhe der Friesstrasse erschlossen. Dieses von den Verfassenden als Untergeschoss interpretierte Geschoss beinhaltet ausserdem zentrale Wohnnebennutzungen wie einen grossen Veloraum oder eine gemeinsame Waschküche. Der kleine Café- oder Co-Working Raum an der städtebaulich prominenten Ecke komplementiert das programmatische Angebot schlüssig und kann für die urbanen Bewohnerinnen und Bewohner eine adäquate und belebte Adresse im Quartier am Bahnhof bilden. Leider ist die für das Eingangsgeschoss notwendige Abgrabung entlang der Friesstrasse aus baurechtlichen Gründen in der Quartiererhaltungszone nicht zulässig, so dass die Bewilligungsfähigkeit des Projektvorschlages als nicht gegeben beurteilt wird.



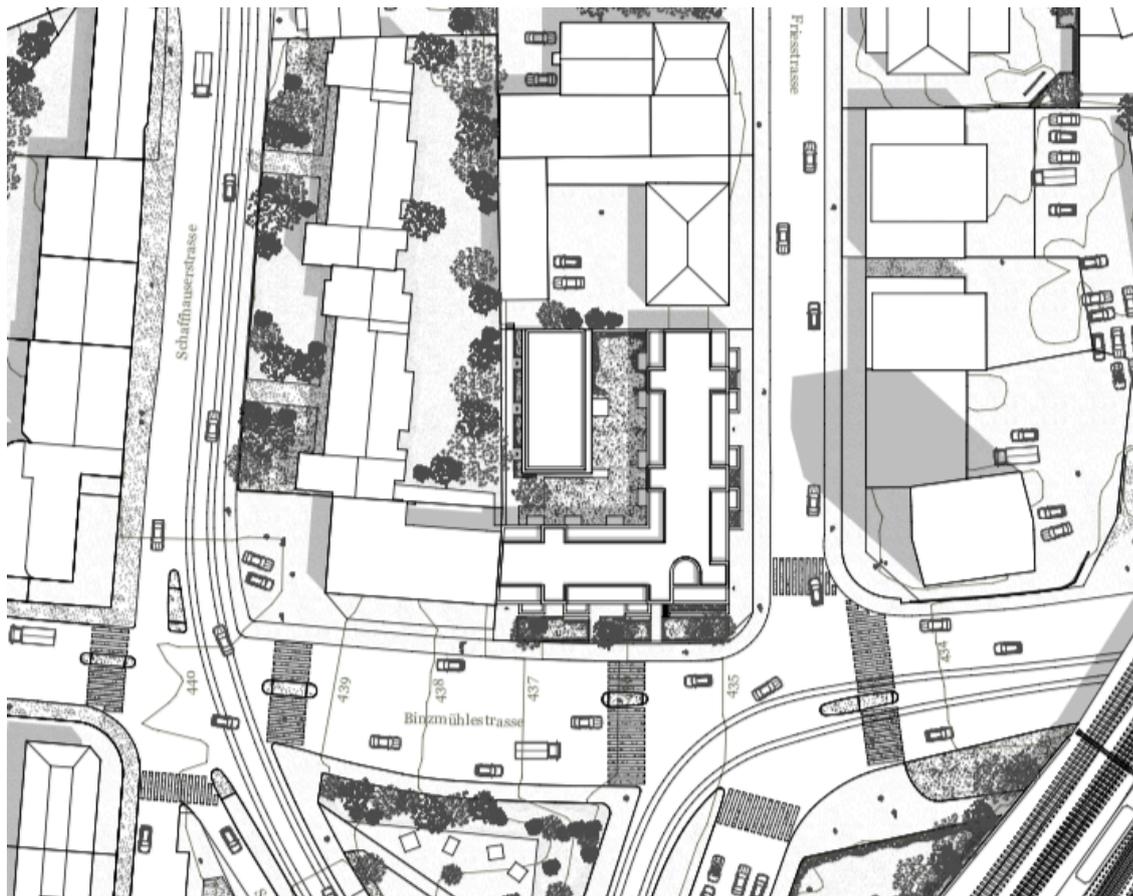
Modellfoto



Architektur

Über vier zweispännige Wohnkerne werden in den Regelgeschossen eine Vielzahl von Wohnungstypen erschlossen. Die Kleinwohnungen verfügen über einen Wohn- und Arbeitsbereich mit Erker jeweils nach Osten oder Süden zu den Strassenräumen ausgerichtet und über eine schmale Küche mit Esstisch und anschliessendem privaten Aussenraum zum ruhigen Innenhof auf der West- respektive auf der Nordseite. Die geschickte Anordnung der Nasszellen generiert in den kleinen Wohnungen einen grosszügigen Rundlauf. In der Gebäudeecke wird mit einer hybriden Typologie auf die Lärmsituation im Stadtraum reagiert; über dem zweigeschossigen Gewerberaum entstehen im 2. und 3. Obergeschoss zwei kleinere Büroflächen und im 4. Obergeschoss reagieren die Verfassenden über eine Patiowohnung mit einer kleinen typologischen Erfindung auf die ausserordentliche Situation.

Insgesamt wird das Wohnungsangebot als sehr durchdacht beurteilt und auch das Zusatzangebot an Satellitenzimmern im Umgang mit der Typologie des Hofhauses ist in dieser Konstellation als hoher Mehrwert des Projektvorschlages zu erwähnen.



Situation

Über die starke Zeichnung der Erker zum Stadtraum und die feingliederigere Interpretation derselben Elemente mit raumhohen Fenstern und Balkonplatten- sowie Storenverkleidungen aus Betonelementen, finden die Autorinnen zwei unterschiedliche Gesichter desselben Hauses zur Stadt und zum Hof. Die mit grünen Klinkersteinen fast textil wirkenden Fassadenflächen harmonisieren mit den Holzfenstern und Holzrollläden. Die akzentuierte Attikaausbildung aus einer Metallverkleidung und die leichte Materialkombination für das Hofgebäude aus Holz und Metall ergänzen das stimmige architektonische Konzept kontrastreich und zeitgenössisch frisch.



Grundrisse

Freiraum

Die städtebaulich exponierte Eckposition des Gebäudes ist geprägt von der verkehrsbelasteten, in diesem Abschnitt stark ansteigenden Binzstrasse und der Friesstrasse mit Quartiercharakter und beidseitig breiteren, von Trottoiren begleiteten Vorbereichen. Die Vorgärten nehmen dieses Thema auf. Als durchlässige, ebenerdig an die Hausfassade fährende Zonen ausgebildet, begleiten sie den Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum. Je nach Lage und Erdgeschossbezug unterschiedlich bepflanzt und ausgestattet sind sie Durchgangs-, Funktions- oder Aufenthaltsraum im Freien. Dieses Konzept wird geschickt ergänzt durch den Hofgarten sowie Dachgärten.

Wirtschaftlichkeit

Der Projektvorschlag verfügt im Quervergleich aller Beiträge über die höchste Ausnutzung. Mit rund 36 Wohnungen von 1.5 bis 4.5 Zimmer-Einheiten werden die Anforderungen der Bauherrschaft sehr gut erfüllt. Der vorgeschlagene Wohnungsspiegel und die geschickte Anordnung von gemeinschaftlichen Wohnnebennutzungen passen zu den vorgeschlagenen, urbanen Wohnwelten und ihrer Architektur und versprechen ein ausgewogenes Angebot und eine wirtschaftlich und sozialräumlich ideale Konstellation. Lediglich der hohe Anteil an Büro- und Gewerbeflächen wird aus wirtschaftlicher Sicht eher kritisch beurteilt, kann aber das insgesamt stimmige Angebot und das interessante Resultat nicht beeinträchtigen.



Nachhaltigkeit

Die im Projektvorschlag angelegten Konzepte zur ökologischen Nachhaltigkeit überzeugen das Beurteilungsgremium in den Bereichen der hybriden Konstruktion, der konsequenten Systemtrennung und den haustechnischen Konzepten mit wenig Technikeinsatz und einer erneuerbaren Wärmegewinnung. Durch das eher grosse Untergeschoss gelingt es leider nicht, auf der Parzelle auch eine langfristige Baumsicherung anzubieten, so dass in Bezug auf das Stadt- und Mikroklima Verbesserungspotential besteht. Diesem Umstand wird durch eine sehr präzise und auf den jeweiligen Strassenraum reagierende Aussenraumgestaltung aber wiederum entgegengewirkt.



Perspektive



6 Empfehlung

6.1 Erkenntnis und Schlussfolgerung

Das Beurteilungsgremium dankt allen Teams für ihre Eingaben. Die tief bearbeiteten und anregenden Projektbeiträge haben die Basis für eine fundierte Diskussion um zeitgenössischen innerstädtischen Wohnungsbau gegeben.

Städtebaulich wurde vor allem die Einbindung vor Ort diskutiert. Zwei Teams haben mit einem knappen anrechenbaren Untergeschoss die präsenze Eckposition in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Oerlikon eher herabgespielt. Zwei Teams ist es gelungen, mittels erhöhtem, überhohem Erdgeschoss an der Ecke eine attraktive Präsenz zu schaffen. Dabei wurde sowohl modern als auch klassisch-gründerzeitlich mit 45 Grad Winkel reagiert. Auf die zu schaffende murale Ausbildung wurde sowohl mit Backstein/Beton als auch mit einer Membran aus Travertin reagiert.

Die Wohnungen weisen bei allen Projekten hohe Qualitäten bei gleichzeitiger Optimierung des ökologischen Fussabdrucks auf. Als erfolgsversprechend haben sich Typologien mit durchgesteckten Wohnungen erwiesen, die sowohl Teilhabe an der Stadt als auch am ruhigen Hof erlauben. Einem Team sind explizite Arbeitszonen in den Wohn-Essbereichen gelungen. Ein weiteres Team konnte den Wohnungen durch räumliche Diagonalen trotz knappem Flächenlayouts eine besondere Grosszügigkeit schenken.

Noch Potential haben bei allen Teams die Hofhäuser. Während die meisten Beiträge mit drei bis vier klassischen Reihenhäusern kaum auf die Hinterhoflage reagierten, sind einem Team sechs Wohneinheiten gelungen.

Der Freiraum wurde je Team unterschiedlich bearbeitet. Ein grosses Potential sind gut erreichbare Orte im Aussenbereich, die zum informellen Zusammenkommen einladen und von allen Wohnungen gut erreichbar sind. Während einzelne Teams Aneignungsflächen anbieten, haben andere Beiträge eher undifferenziert reagiert.

Sämtliche Teams haben mit den Fragen der Wirtschaftlichkeit erfolgreich gerungen. Drei Teams ist eine besonders hohe Dichte ohne qualitative Kompromisse gelungen. Alle fünf Teams haben vollständige und gut durchgearbeitete Projektstudien eingereicht. Die Entschädigung ist allen Teams auszurichten.

6.2 Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt einstimmig das Projekt von Esch Sintzel Architekten zur Weiterbearbeitung u.a. aus folgenden Gründen:

- Der Vorschlag verspricht eine zeitgenössische Interpretation der klassischen Themen einer Quartiererhaltungszone. Die gute Präsenz an der Kreuzung mit öffentlicher Nutzung im Erdgeschoss, die frische, den Nachhaltigkeitskriterien entsprechende Interpretation eines muralen Ausdrucks mit hohem Holzanteil sowie die Dachausbildung mit klassischem Vor- und Schrägdach, bieten schlüssige und adäquate Antworten auf die gestellten Fragen.



- Der Beitrag weist flächeneffiziente, gut nutzbare, räumlich sehr attraktive Wohnungen mit starken Alleinstellungsmerkmalen (u.a. Cockpit-Küchen, grosszügige Grundrisse mit Diagonalbezügen) auf.
- Die Projektstudie setzt auf eine wertige Materialisierung und dürfte in der Erstellung eher höhere Kosten verursachen. Sie hat im Quervergleich eine sehr hohe Dichte mit den meisten Wohneinheiten und die quantitativ und qualitativ zu erwartenden (tendenziell höheren) Erträge dürften gesamthaft zu einer guten Wirtschaftlichkeit führen.

Bei der Weiterbearbeitung sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- Städtebau/Bewilligungsfähigkeit: Das Projekt ist mit den zuständigen Behörden sorgfältig zu prüfen; namentlich die Bewilligungsfähigkeit in Hinblick auf die Quartiererhaltungszone, Lärmschutz, Zufahrt Feuerwehr etc. Dabei ist insbesondere auf die Dachgestaltung (Nutzen versus Einordnung) zu achten.
- Das Layout der Wohnungen ist im Detail zu überprüfen (stark funktional ausgerichtete Cockpit-Küche, Zugang der Nasszellen direkt via Essplatz, genaue Form des Treppenkerne/Wohnungszugang, Möblierbarkeit der Zimmer, Balkone Eckwohnungen).
- Der architektonische Ausdruck der Fassade wird als Absichtserklärung angesehen und ist weiter zu vertiefen/zu schärfen.
- Der noch zurückhaltend bearbeitete Freiraum ist zu vertiefen. Dabei sollen Themen der Zuordnung, Aneignung, Bepflanzung (wenn möglich mindestens ein grosskroniger Baum) etc. zusammen mit einem Landschaftsarchitekturbüro sorgfältig ausgearbeitet werden.
- Die Adressierung an der Binzmühlestrasse ist zu überarbeiten, die Eingangssituation ist zu überprüfen. Der Hofraum soll nicht öffentlich zugänglich sein. Ein flexibleres Layout für die Gewerbefläche wäre wünschenswert.
- Hofhäuser und Programminnovation: Die Hofhäuser mit drei klassischen Reiheneinheiten wirken noch vergleichsweise konventionell. In einer Auslegeordnung könnte überprüft werden, wie alternative, marktfähige Angebote geschaffen werden könnten. Generell ist darauf zu achten, dass tiefe Stückpreise/Mietkosten pro Kopf entstehen.
- Untergeschoss: Es ist eine Optimierung des Untergeschosses zu prüfen (Schnittvereinfachung, Flächenreduktion etc.). Allenfalls können Nebennutzungen wie Veloabstellplätze oder Abstellräume kostengünstig an attraktivere Orte verlegt werden.
- Die guten Ansätze der ökologischen Nachhaltigkeit (u.a. Fassade mit hohem Holzanteil, Photovoltaik) sind in Abstimmung mit der Wirtschaftlichkeit zu vertiefen.
- Die Wirtschaftlichkeit ist Zug um Zug weiter zu entwickeln. Dabei ist die Balance auszuloten zwischen Erstellungskosten, Bewirtschaftungskosten und (dem zentralen Ort geschuldeten) Wertigkeit der Wohnungen. Zu vereinbarende Benchmarks können helfen, gemeinsam kostentreu zu bleiben und gleichzeitig Spielräume zu schaffen.
- Die Hinweise aus der Vorprüfung sind aufzunehmen und in das Vorprojekt zu integrieren.



7 Genehmigung

Der vorliegende «Bericht des Beurteilungsgremiums» wurde vom Beurteilungsgremium am 17. Dezember 2021 auf dem Zirkularweg genehmigt.

Michael Hauser
VRP Belplan

Gamal Rasmy
Ressortleiter SPM Terresta

Dani Ménard
Mépp

Annette Helle
Helle Architektur

Armon Semadeni
Armon Semadeni Architekten