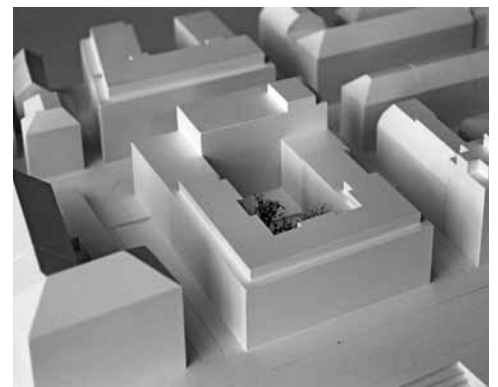


Projektwettbewerb im offenen Verfahren  
**Bericht des Preisgerichts**

**Neubau Siedlung Erikastrasse, Zürich**



## **Einleitung**

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) veranstaltete einen anonymen, einstufigen Projektwettbewerb im offenen Verfahren, um Projektvorschläge für eine neue Alterssiedlung an der Erikastrasse in Zürich-Wiedikon zu erhalten.

Die nachfolgenden Seiten enthalten einen Auszug aus dem Gesamtbericht des Preisgerichts sowie weitere Angaben zu Verfahrensablauf, Beurteilung und den Ergebnissen des Projektwettbewerbs.

## Inhaltsverzeichnis (Auszug)

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	4 – 6
2	Informationen zum Verfahren	8
3	Vorprüfung und Beurteilung	9 – 13
4	Rangfolge und Preisgeldfestsetzung	14
5	Empfehlung und Würdigung	14 – 15
6	Genehmigung	16
7	Das Siegerprojekt	
	<b>lucy</b>	18 – 23

# 1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

## Kurzportrait Stiftung Alterswohnungen SAW

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) wurde 1950 gegründet. Sie ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung der Stadt Zürich mit eigener Rechtspersönlichkeit und eigener Rechnung. Administrativ ist sie dem Gesundheits- und Umweltsdepartement der Stadt Zürich angegliedert. Oberstes Organ ist der Stiftungsrat, bestehend aus der Vorsteherin des städtischen Gesundheits- und Umweltsdepartements als Präsidentin sowie zehn weiteren, vom Stadtrat gewählten Mitgliedern.

Die SAW richtet sich an Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich über sechzig Jahre. Rund 80% der Wohnungen werden durch Subventionen aus der Wohnbauförderung (WBF) von Bund, Kanton und Stadt verbilligt. Für diese Wohnungen gelten die vom Kanton vorgeschriebenen Einkommensbeschränkungen. Bei ihrem Einzug müssen die Mieter und Mieterinnen noch in der Lage sein, ihren Haushalt selbstständig zu führen. Das Durchschnittsalter beim Einzug liegt bei 71 Jahren.

Selbstständig in den eigenen vier Wänden alt werden und wo nötig auf professionelle Unterstützung zurückgreifen können, das ist das Angebot der SAW an ihre Mieterinnen und Mieter. Die SAW bietet mehr als 2000 altersgerechte Wohnungen in über 35 Siedlungen an, verknüpft mit diversen Serviceleistungen.

## Ausgangslage

Die Liegenschaft an der Erikastrasse, Bremgartnerstrasse und Seebahnstrasse in Zürich kann im Baurecht durch die SAW von der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) übernommen werden und umfasst mehrere Parzellen. Die derzeit auf dem Areal bestehenden Wohnbauten der ABZ wurden im Jahr 1925 erstellt. Seither gab es zwar einige Sanierungsmassnahmen, umfassende Modernisierungen und/oder Grundrissanpassungen wurden jedoch keine vorgenommen. So entsprechen die Wohnungen nicht mehr dem heutigen Standard.

Die SAW plant daher, einen Ersatzneubau mit preisgünstigen und altersgerechten Wohnungen zu errichten. Ein vergleichbares Angebot gibt es in Wiedikon bis anhin noch nicht. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Zug, Bus und Tram) ist der Standort für ältere Menschen besonders gut geeignet. Die Wohnungen der SAW sollen durch ein breites Angebot an Dienstleistungen (z.B. Spitex) ergänzt werden. Dadurch ermöglicht die SAW den Mieter und Mieterinnen, selbstbestimmt in ihren Wohnungen zu leben.

## Aufgabe / Ziel

Der Projektwettbewerb hatte aufzuzeigen, wie die Nutzungsanforderungen der SAW innerhalb des vorgegebenen Perimeters baulich optimal umgesetzt werden können. Folgende Ziele standen dabei im Vordergrund:

- Den spezifischen Wohnbedürfnissen von älteren Menschen mithilfe durchdachter Alterswohnungen, welche einen hohen Gebrauchswert besitzen, Rechnung tragen.
- Eine bauliche Lösung, welche durch städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Qualitäten überzeugt.
- Ökonomisch vorbildliches Projekt, wirtschaftlich in Erstellung, Betrieb und Unterhalt. Einhaltung des strikten Rahmens für Flächen und Kosten entsprechend den Kriterien der kantonalen Wohnbauförderung.
- Ökologisch nachhaltiges Projekt, Erfüllung des Minergie-P-Eco Standards.
- Erfüllung der Beurteilungskriterien (siehe S. 7).

Weiterhin sollte mit dem Verfahren ein kompetentes Architekturbüro für die Planung und Ausführung des Vorhabens ermittelt werden.

## Perimeter

Der Wettbewerbsperimeter liegt am nordöstlichen Rand des Zürcher Stadtkreises 3, nahe dem Kreis 4. Er befindet sich in fussläufiger Entfernung zum Bahnhof Wiedikon. Sowohl der Zürcher Hauptbahnhof als auch der Bürkliplatz an der nördlichen Spitze des Zürichsees liegen etwa 2 km entfernt. Im Nordwesten wird das Areal durch die Bremgartnerstrasse, im Südosten durch die Erikastrasse flankiert, beides Quartierstrassen. Verkehrstechnisch stark frequentiert ist die an der Nordostseite des Grundstücks verlaufende Seebahnstrasse.

Das Quartier ist geprägt von meist fünf- bis sechsgeschossigen Gebäuden in überwiegend geschlossener Blockrandbebauung, teilweise mit Hofüberbauung. Die überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäude weisen im Erdgeschoss häufig Gewerbenutzungen auf. Gänzlich gewerblich genutzte Häuser bilden die Ausnahme.

## Nutzungsanforderungen und Raumprogramm

Der Aktionsradius von älteren Menschen verkleinert sich zunehmend. Sie verbringen den Grossteil des Tages in ihrer Wohnung oder auf dem Balkon. Es muss darum sichergestellt werden, dass Wohn- und Schlafräume der Alterswohnungen nicht lärmexponiert sind und einen hohen Wohnwert aufweisen. Grundsätzlich wichtig für die Attraktivität einer Wohnung sind räumlich-architektonische Qualitäten, gute Möblierbarkeit, gute Belichtung und Besonnung, Ruhe, wenn möglich Aussicht und ein gutes Aussenraumangebot.

Für die vers. Nutzungsbereiche wurde den Wettbewerbsteilnehmenden folgendes Raumprogramm vorgegeben:

Nutzungsbereiche	Funktionen	m <sup>2</sup> HNF
Alterswohnungen	ca. 58 Wohnungen, angestrebter Wohnungsschlüssel:	
	2-Zimmer-Wohnungen	ca. 40% 55 - 60 m <sup>2</sup> /Whg
	2.5-Zimmer-Wohnungen	ca. 30% 60 - 65 m <sup>2</sup> /Whg
	3-Zimmer-Wohnungen	ca. 30% 70 - 75 m <sup>2</sup> /Whg
Gemeinschaftsflächen	Begegnungsräume	ca. 1'000 m <sup>2</sup>
	Dienstleistungsräume	
	Nebenräume (inkl. Keller)	
Gewerbe- und Ladenflächen	Gewerbe- und Ladenflächen	ca. 660 m <sup>2</sup>
	Lagerräume	
	Nebenräume	

Bei den Wohnungen galt es, die vorgegebenen Grössen bzgl. Wohnfläche sowie den Wohnungsmix aufgrund der Förderkriterien für Wohnbauten möglichst einzuhalten.

Orthophoto Siedlung Erikastrasse

Verkehr / ÖV

- ① Tramdepot
- ② Bahnhof Wiedikon
- ③ Haltestelle Kalkbreite
- ④ Seebahnstrasse
- ⑤ Weststrasse
- ⑥ Bremgartnerstrasse
- ⑦ Erikastrasse
- ⑧ Zweierstrasse
- ⑨ Jüdische Gemeinde Agudas



Projektperimeter

- Perimeter
- - Parzelle mit Baurecht bestehendes, unterirdisches jüdisches Bad
- ① Jüdische Gemeinde Agudas



## **Beurteilungskriterien**

Die Bewertung der Wettbewerbsprojekte erfolgte anhand der nachstehend aufgeführten Beurteilungskriterien. Die Beurteilung folgte den Prämissen einer nachhaltigen Entwicklung. Diese erfordert eine gesamtheitliche Betrachtung der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekte.

Die Reihenfolge der folgenden Kriterien enthielt keine Wertung.

### **Gesellschaft**

- Gesamtkonzeption innerhalb des städtebaulichen Rahmens
- Architektonische und gestalterische Qualitäten
- Berücksichtigung der Bedürfnisse von älteren Menschen im Speziellen der Zielgruppe der SAW
- Funktionalität / Gebrauchswert der Anlage
- Qualität der Wohnungen
- Aussenräumliche Qualitäten
- Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz des jüdischen Bades
- Räumliche Identität, Wiedererkennbarkeit (für Bewohner, Besucher, Stiftung, Quartier)

### **Wirtschaft**

- Berücksichtigung der Subventionskriterien für günstiges Wohnen (Wohnbauförderung)
- Wert- und Qualitätsbeständigkeit (Nachhaltigkeit und Flexibilität von Konstruktionen, Materialisierung, Einfachheit und Trennbarkeit der Systeme)
- «Total Cost of Ownership»: Wirtschaftlichkeit sowohl in Erstellung als auch in Betrieb und Unterhalt
- Flächeneffizienz (Nutzfläche / Verkehrsfläche)
- Effiziente und einfache statische Struktur, durchgehende vertikale Verbindungen
- Nutzungsflexibilität, Fähigkeit zur Fremdvermietung im Erdgeschoss

### **Umwelt**

- Energieeffizienz (Minergie-P)
- Materialisierung: langlebig, schadstofffrei, umweltschonend (Minergie-Eco)

## 2 Information zum Verfahren

### Veranstalterin und Verfahren

Der Projektwettbewerb wurde durch die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) veranstaltet. Das Verfahren wurde als einstufiger, offener und anonymer Projektwettbewerb durchgeführt. Die Ausschreibung mit Anmeldepflicht erfolgte am 21. März 2014 auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch).

Der Projektwettbewerb unterstand der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB; LS 720.1) sowie der Submissionsverordnung (SVO; LS 720.11) des Kantons Zürich. Subsidiär dazu galt die Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (SIA 142, Ausgabe 2009). Das Programm und die Fragenbeantwortung waren für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich.

### Teilnahmeberechtigung

Die Teilnahmeberechtigung richtete sich nach Art. 9 IVöB sowie § 9 SVO. Zulässig waren Wettbewerbsarbeiten von Architektinnen und Architekten mit Sitz oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Staat, der durch den Staatsvertrag zum öffentlichen Beschaffungswesen (WTO-Agreement on Gouvernement Procurement GPA) verpflichtet ist.

Die Anbieter hatten für die Ausarbeitung des Wettbewerbs Fachleute aus den Sparten Kostenplanung, HLKSE-Planung und Statik beizuziehen und im Anmeldeformular sowie in der Verfassererklärung zu nennen. Mehrfachnennungen waren gestattet. Die SAW beabsichtigt, neben dem siegreichen, federführenden Architekturbüro auch die im Verfasserformular genannten Fachplaner, welche einen wesentlichen Anteil am Verfahrenserfolg haben, zu beauftragen.

Die anonym eingereichten Wettbewerbsbeiträge wurden vom Preisgericht nach einer Vorprüfung aufgrund der definierten Beurteilungskriterien beurteilt.

### Preisgericht

Das Preisgericht setzte sich wie folgt zusammen:

Funktion	Name	Vertreter von
<b>Sachpreisrichter</b>	Vera Rentsch	Direktorin SAW (Vorsitz)
	Eva Sanders	Stiftungsrätin SAW
	Nathanea Elte	Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)
	Sabine Baumgartner	PL Bauten SAW (ausgeschieden)
	Joachim Kult	Vermietung/Unterhalt SAW (Ersatz bzw. Nachrücker)
<b>Fachpreisrichter</b>	Jakob Steib	Architekt, Jakob Steib Architekten AG, Zürich
	Serge Fayet	Architekt, Hemmi Fayet Architekten AG, Zürich
	Pascale Guignard	Architektin, Guignard & Saner Architekten AG, Zürich
	Franziska Schneider	Architektin, Schneider Studer Primas Architekten GmbH, Zürich
	Anita Emele	Architektin, Amt für Städtebau der Stadt Zürich
	Pascal Lutz	Architekt, IMMOPRO AG, Zürich (Ersatz)



### 3 Vorprüfung und Beurteilung

Die geforderten Wettbewerbsunterlagen der nachfolgenden 42 Projekte wurden fristgerecht und anonym bis zum Freitag 29. August 2014 um 16:00 Uhr beim Wettbewerbssekretariat Ernst Basler + Partner AG in Zürich eingereicht. Die Eingabe der Modelle erfolgte ebenfalls fristgerecht und anonym bis zum Freitag 12. September 2014 um 16:00 Uhr.

Projekte (alphabetische Reihenfolge):

**59 Wohnungen**

**About Schmidt**

**aetas**

**ALTER HASE**

**AMELIA**

**Amerika gits nid**

**Avec ce soleil**

**BES**

**Casablanca**

**Der Nachsommer**

**Erich**

**ErikaHof**

**Erika's Garten**

**Fifty 7**

**FOCCA**

**Fried Green Tomatoes**

**GRÜÄZI**

**Heather**

**Hohes Alter**

**ISOPO KAMUI**

**Jacky**

**JANU'S**

**jeunes et vieux**

**katsura**

**KORINTH**

**LaPerla**

**Linea varia**

**lucy**

**MAKI**

**manzoku**

**Mata Hari**

**Miles**

**Oriel**

**PAVLOVA**

**Quelle**

**Rundgang**

**SANTA ERIKA ALLE QUATTRO FONTANE**

**seidengrau**

**Sinatra**

**SKARABÄUS**

**UTO**

**WOHNVIELFALT**

Die Vorprüfung der eingereichten Unterlagen wurde unter Leitung von Ernst Basler + Partner unter Beizug von verschiedenen Experten durchgeführt. Die Ergebnisse der Vorprüfungen wurden jeweils in einem Vorprüfungsbericht festgehalten, welcher dem Preisgericht vorgängig zur Beurteilungssitzung zugestellt wurde.

Die folgenden Themen wurden durch die jeweils aufgeführten Experten geprüft:

<b>Themenbereiche, Prüfpunkte</b>	<b>Person, Firma</b>
Formelle Prüfung	Le-Wan Tran, Ernst Basler + Partner, Zürich
Baurecht	Piet Wolf, Ernst Basler + Partner, Zürich Denise Felder, Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich
Lärmschutz	Piet Wolf, Ernst Basler + Partner, Zürich Martin Felder, Fachstelle Lärmschutz UGZ, Stadt Zürich Oscar Fisler, Fachstelle Lärmschutz UGZ, Stadt Zürich (vertiefte Prüfung) Thomas Leutenegger, Ernst Basler + Partner, Zürich (vertiefte Prüfung)
Raumprogramm	Le-Wan Tran, Ernst Basler + Partner, Zürich
Nutzungsanforderungen, Hindernisfreies Bauen	Le-Wan Tran, Ernst Basler + Partner, Zürich Anita Adam SAW, Zürich (vertiefte Vorprüfung) Robert Maier, SAW, Zürich (vertiefte Vorprüfung)
Erschliessung, Aussenraum	Piet Wolf, Ernst Basler + Partner, Zürich
Brandschutz	Piet Wolf, Ernst Basler + Partner, Zürich Judith Kälin, Schutz & Rettung Stadt Zürich (vertiefte Vorprüfung)
Nachhaltigkeit	Andrea Wittel, Ernst Basler + Partner, Zürich (vertiefte Vorprüfung)
Wirtschaftlichkeit	Oliver Oetiker, b+p blue, Zürich (vertiefte Vorprüfung) Philipp Shaddock, b+p blue, Zürich (vertiefte Vorprüfung)

## **Unregelmässigkeiten und Ausschlüsse**

Die 42 Wettbewerbsbeiträge wurden vollständig und anonym mit den für die Beurteilung relevanten Dokumenten eingereicht. Die maximale Anzahl an Plänen wurde bei keinem der Projekte überschritten. Aus formeller Sicht konnten somit alle Arbeiten zur Beurteilung zugelassen werden.

## **1. Beurteilungssitzung**

Die erste Beurteilungssitzung fand am 25. und 26. September 2014 im Veranstaltungsraum der Geomatik + Vermessung der Stadt Zürich in Zürich statt. Es war geplant, die Beurteilung der Projekte öffentlich durchzuführen. Die erste Beurteilungssitzung erfolgte jedoch aufgrund der Empfehlung des SIA noch unter Ausschluss der Öffentlichkeit. Damit sollte gewährleistet werden, dass keine Informationen zwischen den zeitlich auseinanderliegenden Beurteilungssitzungen an die Öffentlichkeit gelangen.

Frau Sabine Baumgartner war inzwischen nicht mehr für die SAW tätig und schied somit als Sachpreisrichterin aus. An ihrer Stelle nahm Joachim Kult als stimmberechtigtes Mitglied Einsitz ins Preisgericht. Somit war das Preisgericht vollständig und beschlussfähig.

## **Informationsrundgang und erster Wertungsrundgang**

Die ausführliche, individuelle Besichtigung der 42 Projekte erlaubte es dem Preisgericht, sich ein erstes Bild über die unterschiedlichen Entwurfsansätze und deren Qualitäten zu machen.

Danach wurden sämtliche Projekte durch die jeweils zuständigen Sach- und Fachpreisrichter den übrigen Mitgliedern des Preisgerichts vorgestellt. Die Wettbewerbsbegleitung ergänzte die Projektvorstellung mit den Erkenntnissen aus der Vorprüfung. Das Preisgericht beschloss einstimmig, sämtliche Projekte definitiv zur Beurteilung zuzulassen.

Schliesslich fand der erste Wertungsrundgang statt. Die Projekte wurden durch das Preisgericht detailliert analysiert, im Plenum diskutiert und hinsichtlich der im Wettbewerbsprogramm formulierten Beurteilungskriterien bewertet.

Im Lauf der intensiven Diskussion zeigte sich, dass interessante Lösungsansätze mit unterschiedlichem Entwicklungspotential vorlagen. Nach Vergleich der einzelnen Entwürfe entschied sich das Preisgericht, diejenigen Projekte, welche fehlende Qualitäten in der städtebaulichen und architektonischen Gesamtkonzeption sowie nicht befriedigende Lösungsvorschläge hinsichtlich der Wohnungen und der Funktionalität der Anlage für betagte Menschen aufwiesen, im ersten Rundgang auszuschneiden.

Dies betraf die folgenden 17 Projekte:

**aetas**  
**Alter Hase**  
**Casablanca**  
**Erich**  
**Fifty7**  
**Fried Green Tomatoes**  
**Heather**  
**Hohes Alter**  
**ISOPO KAMUI**  
**jeunes et vieux**  
**KORINTH**  
**Linea varia**  
**MAKI**  
**Mata Hari**  
**Miles**  
**Quelle**  
**WOHNVIELFALT**

Für den zweiten Wertungsrundgang verblieben somit 25 Projekte.

### **Zweiter Wertungsrundgang**

Im zweiten Wertungsrundgang wurden die verbliebenen Projekte im Preisgericht nochmals intensiv diskutiert und deren Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen. Im zweiten Rundgang schieden nach eingehender Diskussion die folgenden 18 Projekte aus:

**59 Wohnungen**  
**About Schmidt**  
**Amerika gits nid**  
**Avec ce soleil**  
**BES**  
**ErikaHof**  
**FOCCA**  
**GRÜÄZI**  
**Jacky**  
**katsura**  
**LaPerla**  
**manzoku**  
**Oriel**  
**PAVLOVA**  
**Rundgang**  
**SANTA ERIKA ALLE QUATTRO FONTANE**  
**seidengrau**  
**UTO**

Diese Projekte wiesen zwar interessante Lösungsansätze auf, es waren jedoch gegenüber den anderen Projekten insbesondere Mängel im architektonischen Ausdruck, den Grundrissqualitäten sowie den städtebaulichen und aussenräumlichen Qualitäten vorhanden.

Folgende sieben Projekte verblieben somit nach dem zweiten Wertungsrundgang für die zweite Beurteilungssitzung. Diese Projekte vermochten in der gesamtheitlichen Betrachtung unter Einbezug aller Beurteilungskriterien weitestgehend zu überzeugen:

**AMELIA**  
**Der Nachsommer**  
**Erika's Garten**  
**Janu's**  
**lucy**  
**Sinatra**  
**SKARABÄUS**

Diese sieben Projekte wurden bis zur 2. Beurteilungssitzung einer vertieften Vorprüfung unterzogen.

## **2. Beurteilungssitzung**

Die zweite Beurteilungssitzung fand am 12. November 2014 erneut im Veranstaltungsraum der Geomatik + Vermessung der Stadt Zürich statt. Die Jurierung war diesmal öffentlich zugänglich und wurde auf der Homepage der SAW im Vorfeld angekündigt. Die anwesenden Gäste hatten sich in eine Liste einzutragen und konnten die Jurierung als Zuhörende mitverfolgen. Eine Teilnahme an der Diskussion war ihnen nicht gestattet.

Das Preisgericht war vollständig anwesend und beschlussfähig.

Die Vorprüfungsexperten erläuterten die Resultate aus der vertieften Vorprüfung. Detailliert betrachtet wurden insbesondere nochmals die baurechtlichen Aspekte, Lärmschutz, Nutzungsqualität, Parkierung sowie Brandschutz. Zusätzlich wurden die Kosten und die Wirtschaftlichkeit der Projekte unter Beachtung der Wohnbauförderungskriterien ermittelt. Ebenfalls geprüft wurden verschiedene Nachhaltigkeitsaspekte und die Erreichbarkeit des Minerogie-P-ECO Labels.

Bezüglich der baurechtlichen Aspekte zeigt sich, dass alle sieben Projekte grundsätzlich bewilligungsfähig sind. Dagegen stellte das Thema Lärmschutz nach wie vor eine grosse Herausforderung dar. Die Bewilligungsfähigkeit von sechs der sieben Projekte konnte mit der bisher vorgesehenen Betrachtungstiefe der Vorprüfung noch nicht eindeutig bestätigt werden.

### **Erster Kontrollrundgang**

Bevor in den Prozess der Schlussauswahl eingetreten wurde, entschied das Preisgericht, nochmals einen Kontrollrundgang durchzuführen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass, abgesehen vom Projekt «Skarabäus», für die anderen sechs Projekte der engeren Wahl die Lösung des Lärmschutzproblems noch nicht eindeutig nachgewiesen werden konnte. Beim Kontrollrundgang sollte daher auch dieses Thema nochmals beachtet werden. Es zeigte sich, dass das Projekt «Avec ce soleil» nicht nur das Lärmthema mit einer geschickten Grundrissdisposition löste, sondern auch in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht durchaus überzeugende Aspekte aufwies. Dieses Projekt wurde daher zur weiteren Beurteilung in die engere Wahl aufgenommen.

### **Schlusswahl (1. Teil)**

Für die Schlusswahl verblieben somit acht Projekte. Diese wurden einander gegenüber gestellt und vergleichend unter Einbezug der Beurteilungskriterien diskutiert. Dabei wurde das Lärmschutzthema vorübergehend ausge-

lendet. Alle Projektbeiträge wiesen einen sehr guten städtebaulichen wie auch architektonischen Entwurf auf. In Bezug auf die Grundrissdisposition, den architektonischen Ausdruck wie auch die Wohn- und Aussenraumqualität stachen jedoch die Projekte «Erika's Garten», «lucy» und «Skarabäus» hervor. «lucy» und «Erika's Garten» hielten auch die Vorgaben betreffend Zielkosten der Wohnbauförderung ein, während das Projekt «Skarabäus» dieses Kriterium nicht optimal erfüllte.

Vor dem Hintergrund der noch detaillierter zu prüfenden Lärmthematik in den Projekten «Erika's Garten» und «lucy» wie auch bzgl. der Wirtschaftlichkeit im Projekt «Skarabäus» wollte das Preisgericht noch keine abschliessende Schlussauswahl treffen. Es sollten tiefer gehende Überprüfungen dieser drei Projekte hinsichtlich Lärm und Kosten vorgenommen werden.

### **3. Beurteilungssitzung**

Die dritte Beurteilungssitzung fand am 11. Dezember 2014 wiederum im Veranstaltungsraum der Geomatik + Vermessung der Stadt Zürich statt. Die Jurierung war öffentlich und wurde auf der Homepage der SAW im Vorfeld angekündigt. Die Gäste konnten sich in eine Anwesenheitsliste eintragen und die Jurierung als Zuhörende mitverfolgen. Eine Teilnahme an der Diskussion war nicht gestattet.

Das Preisgericht war vollständig anwesend und beschlussfähig.

Die Experten der Vorprüfung erläuterten die Resultate aus der ergänzenden Vorprüfung der drei Projekte «Erika's Garten», «lucy» und «Skarabäus». Nach Abklärungen mit Lärmschutzexperten und der Fachstelle Lärmschutz der Stadt Zürich zeigte sich, dass die Projekte «Erika's Garten» und «lucy» ohne grundlegende konzeptionelle Änderungen und mit nur geringfügigen Optimierungen der Eckwohnungen bewilligungsfähig sind. Auch das Projekt «Skarabäus» ist lärmschutztechnisch bewilligungsfähig, hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit dieses Projekts konnte nach vertiefter Prüfung zumindest ein leichtes Optimierungspotential ermittelt werden.

#### **Schlusswahl (2. Teil)**

Die Projekte der engsten Auswahl wurden nochmals vergleichend unter Einbezug der Beurteilungskriterien diskutiert. Alle Projektbeiträge wiesen ein sehr hohes Niveau hinsichtlich Städtebau und Architektur auf. Obwohl die einfachen Grundrisse von «Erika's Garten» wie auch die individuellen Wohnungen von «Skarabäus» überzeugten, erfüllte das Projekt «lucy» die im Wettbewerbsprogramm ausgeschriebenen Beurteilungskriterien gesamtheitlich. So überzeugte das Projekt mit seiner präzisen und zurückhaltenden städtebaulichen Ausformulierung des Baukörpers. Ebenso verspricht das raffinierte Grundrisslayout einen hohen Wohnwert für ältere Menschen. Kosten und Wirtschaftlichkeit stehen im Einklang mit den Anforderungen der Wohnbauförderung, und auch die gesetzten Ziele betreffend Nachhaltigkeit können erreicht werden.

#### **Zweiter Kontrollrundgang**

Im Rahmen eines Kontrollrundgangs wurden die Bewertungen aller Projekte noch einmal kontrolliert und konnten so bestätigt werden. Rückkommensanträge wurden keine gestellt.

## 4 Rangfolge und Preisgeldfestsetzung

Für Preise und Ankäufe stand eine Gesamtsumme von CHF 170'000.- (exkl. MwSt.) zur Verfügung. Das Preisgericht besprach die Rangierung und Preisgeldfestsetzung und entschied die folgende Verteilung:

1. Rang / 1. Preis	<b>lucy</b>	CHF 56'000.-
2. Rang / 2. Preis	<b>SKARABÄUS</b>	CHF 40'000.-
3. Rang / 3. Preis	<b>Erika's Garten</b>	CHF 30'000.-
4. Rang / 4. Preis	<b>Sinatra</b>	CHF 14'000.-
5. Rang / 5. Preis	<b>Der Nachsommer</b>	CHF 12'000.-
6. Rang / 6. Preis	<b>AMELIA</b>	CHF 10'000.-
7. Rang / 7. Preis	<b>JANU'S</b>	CHF 8'000.-

## 5 Empfehlung und Würdigung

Das Preisgericht empfahl der Veranstalterin einstimmig, die Verfasserinnen des Projekts «lucy» unter Berücksichtigung der in der Projektbeschreibung festgehaltenen Kritikpunkte mit der Weiterbearbeitung der Bauaufgabe zu beauftragen.

Aufgrund der grossen Anzahl der teilnehmenden Architekturbüros mit 42 Beiträgen konnte der Wettbewerb trotz der komplexen Rahmenbedingungen hinsichtlich des Lärmschutzes, der strikten Wohnbauförderungskriterien und der baurechtlichen Situation eine breite Vielfalt an Lösungsmöglichkeiten aufzeigen. Dies erlaubte dem Preisgericht eine interessante Diskussion der unterschiedlichen Haltungen und Herangehensweisen. So konnte am Schluss einstimmig ein Projekt ausgewählt werden, das den Vorgaben des Wettbewerbsprogramms sehr gut entsprach, die Anforderungen der SAW erfüllte und den Besonderheiten eines Neubaus mit Alterswohnungen am besten gerecht wurde.

Mit dem Projekt «lucy» wurde zugunsten eines Projektbeitrags entschieden, welcher neben seinen hohen architektonischen und funktionalen Qualitäten auch die wirtschaftlichen und ökologischen Kriterien gut erfüllt.

Die eingereichten Projekte und Unterlagen wiesen mehrheitlich eine gute Qualität auf. Die Architekturteams haben sich in jeder Beziehung fundiert mit der Aufgabestellung beschäftigt und betrieben für die Bearbeitung ihrer Wettbewerbsvorschläge einen nicht unerheblichen Aufwand. Die Veranstalterin und das Preisgericht danken den Wettbewerbsteilnehmenden für ihre geleistete Arbeit und gratulieren den Preisträgern zu ihrem Erfolg.

## Projektverfassende

Zum Abschluss der Beurteilungssitzung wurden die Verfassercouverts geöffnet. Im Folgenden sind die Verfassenden der prämierten Projekte aufgelistet, die übrigen Verfassenden werden unter «Weitere Projekte» (ab S. 60) aufgeführt.

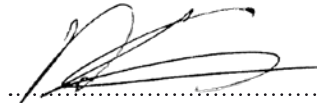
<b>lucy</b>	Architektur: Bau- und Kostenmanagement: HLKSE-Planung: Bauingenieurwesen:	<b>Zita Cotti Architekten AG, Zürich</b> Jaeger Baumanagement AG, Zürich Gruenberg + Partner AG, Zürich Apt Ingenieure GmbH, Zürich
<b>SKARABÄUS</b>	Architektur: Bau- und Kostenmanagement: HLKSE-Planung: Bauingenieurwesen: Landschaftsarchitektur: Bauphysik:	<b>Nord GmbH Architekten BSA / SIA, Basel</b> Güntensperger Baumanagement AG, Zürich Suiselctra Ingenieurunternehmung AG, Basel WAM Planer und Ingenieure AG, Bern Bryum GmbH, Basel BAKUS Bauphysik + Akustik GmbH, Zürich
<b>Erika's Garten</b>	Architektur: Bau- und Kostenmanagement: HLKSE-Planung: Bauingenieurwesen:	<b>Zimmer Schmidt Architekten, Zürich</b> dierealisateurin.ch gmbh, Zürich 3-Plan Haustechnik AG, Winterthur Schnetzler Puskas Ingenieure AG, Zürich
<b>Sinatra</b>	Architektur: Bau- und Kostenmanagement: HLKSE-Planung: Bauingenieurwesen: Bauphysik: Visualisierung:	<b>kit - architects eth sia gmbh, Zürich</b> Perolini Baumanagement AG, Zürich Waldhauser + Hermann AG, Münchenstein Schnetzler Puskas Ingenieure AG, Zürich 3-Plan Haustechnik AG, Winterthur indievisual GmbH, Zürich
<b>Der Nachsommer</b>	Architektur: Bau- und Kostenmanagement: HLKSE-Planung: Bauingenieurwesen: Landschaftsarchitektur: Visualisierung:	<b>Blättler Dafflon Architekten AG, Zürich</b> Steiner Bauleitungen, Zürich 3-Plan Haustechnik AG, Winterthur Freihofer & Partner AG, Zürich Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG, Zürich bildbau gmbh, Zürich
<b>Amelia</b>	Architektur:  Bau- und Kostenmanagement: HLKSE-Planung: Bauingenieurwesen:	<b>ARGE Vetter Schmid Architekten GmbH / Atelier CYAN GmbH, Zürich</b> HSSP GmbH, Zürich Tost Gmür + Partner AG, Schlieren Büro Thomas Boyle + Partner AG, Zürich
<b>JANU'S</b>	Architektur: Bau- und Kostenmanagement: HLKSE-Planung: Bauingenieurwesen:	<b>Mike Guerriero &amp; Partic Hütter, Volketswil</b> rs architektur, Zürich Roland Wüthrich, Winterthur Christoph Gemperle, Winterthur

## 6 Genehmigung

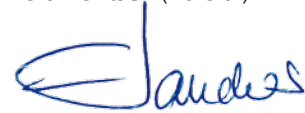
Die Veranstalterin und das Preisgericht haben den vorliegenden Bericht eingesehen und genehmigt.

Zürich, Januar 2015

Sachpreisrichter



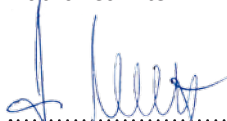
.....  
Vera Rentsch (Vorsitz)



.....  
Eva Sanders




.....  
Nathanea Elte

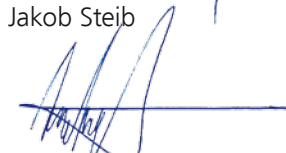


.....  
Joachim Kult


Fachpreisrichter




.....  
Jakob Steib



.....  
Serge Fayet




.....  
Pascale Guignard



.....  
Franziska Schneider



.....  
Anita Emele



.....  
Pascal Lutz (Ersatz)



## **7 Das Siegerprojekt**

# lucy

1. Rang / 1. Preis

Architektur

**Zita Cotti Architekten AG, Zürich**

Fachbereiche

**Bau- und Kostenmanagement**

Jaeger Baumanagement AG, Zürich

**HLKSE-Planung**

Gruenberg + Partner AG, Zürich

**Bauingenieurwesen**

Apt Ingenieure GmbH, Zürich

Das Projekt «lucy» ergänzt den Block mit einem zurückhaltenden und einfach gegliederten, fünfgeschossigen Baukörper. Durch die baurechtlich geforderte Reduktion um ein Geschoss an der Bremgartnerstrasse schafft das Volumen beidseitig einen präzisen Anschluss an die Nachbarsbauten. Auch der Verzicht auf die Drittelsregelung im Attikageschoss unterstützt die angemessene und überzeugende städtebauliche Einfügung.

Das Erdgeschoss ist übersichtlich organisiert: die Adressbildung ist klar und die fünf ähnlich gestalteten Eingänge sind gut auffindbar. Über eingezogene, gedeckte Nischen, in welchen die Briefkastenanlagen untergebracht sind, gelangt man jeweils in eine kleine Eingangshalle, die wiederum über gut belichtete Mehrzweckräume mit dem Hof verbunden sind. Ebenfalls hofseitig angegliedert sind die Waschküchen und die gedeckten Aufenthaltsbereiche. Der Gemeinschaftsraum vermittelt durch seine Positionierung geschickt zwischen Erikastrasse und dem Innenhof.

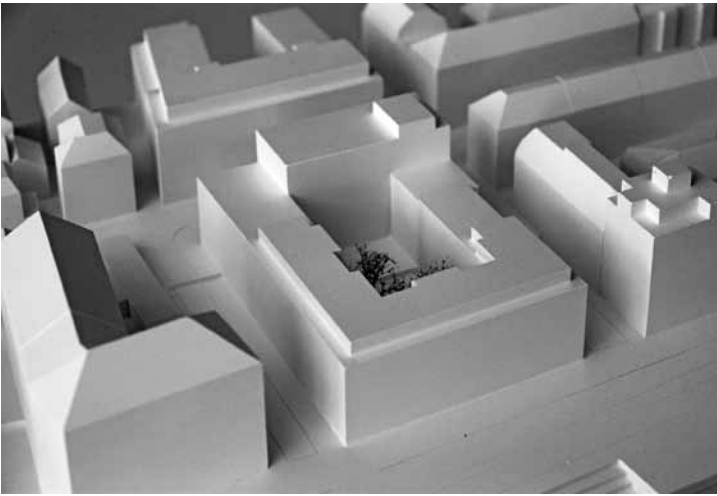
Im zentralen Garten befinden sich zahlreiche Orte und Nischen, die dem Aufenthalt dienen. Die mehrheitliche Ausrichtung der privaten Aussenräume auf den Hof unterstützt zusätzlich die gemeinschaftliche Stimmung.

Die Durchfahrt ist lateral an der Bremgartnerstrasse organisiert, wodurch Konflikte mit den Zugängen vermieden werden. Die Längsparkierung ohne Wendemöglichkeit erfordert zwar ein heikles, rückwärtiges Ausparkieren; die Idee der grössten möglichen unbefahrenen Hoffläche ist hingegen nachvollziehbar. Die geforderten Gewerberäume säumen die Seebahnstrasse und verleihen dem Erdgeschoss des Hauses die gewünschte Öffentlichkeit.

Die beiden einläufigen Treppen in den Gebäudeecken erschliessen jeweils drei, die drei zweiläufigen Treppen zwei Wohnungen. Ausser den Eckwohnungen, welche sich ideal über Eck orientieren, profitieren alle Wohnungen sowohl von der Strassen- als auch von der Hofseite. Die intelligente Anordnung sämtlicher Nasszellen, kompakt um die Erschliessungskerne gruppiert, ist nicht nur aus haustechnischer Sicht optimal, sondern schafft auch auf räumlicher Ebene eine maximale Ausdehnung der Wohnungen. Geschickt werden die Wohnungen durch die Positionierung von Loggia, Küche und Badezimmer in drei Zonen gegliedert, die unterschiedlich genutzt werden können. Die Raumabfolge besteht aus drei gefassten Bereichen, welche wahlweise mit Türen voneinander abgetrennt oder zusammengeschlossen werden können. Eine unterschiedliche Beispielbarkeit der Räume wird dadurch möglich und erlaubt eine individuelle Nutzung der Wohnung. Das raffinierte Grundrisslayout verspricht damit einen sehr hohen Wohnwert für betagte Menschen. Das Angebot von Loggien, welche Schutz gegen Ein-



Situationsplan Dachaufsicht



Modellfoto



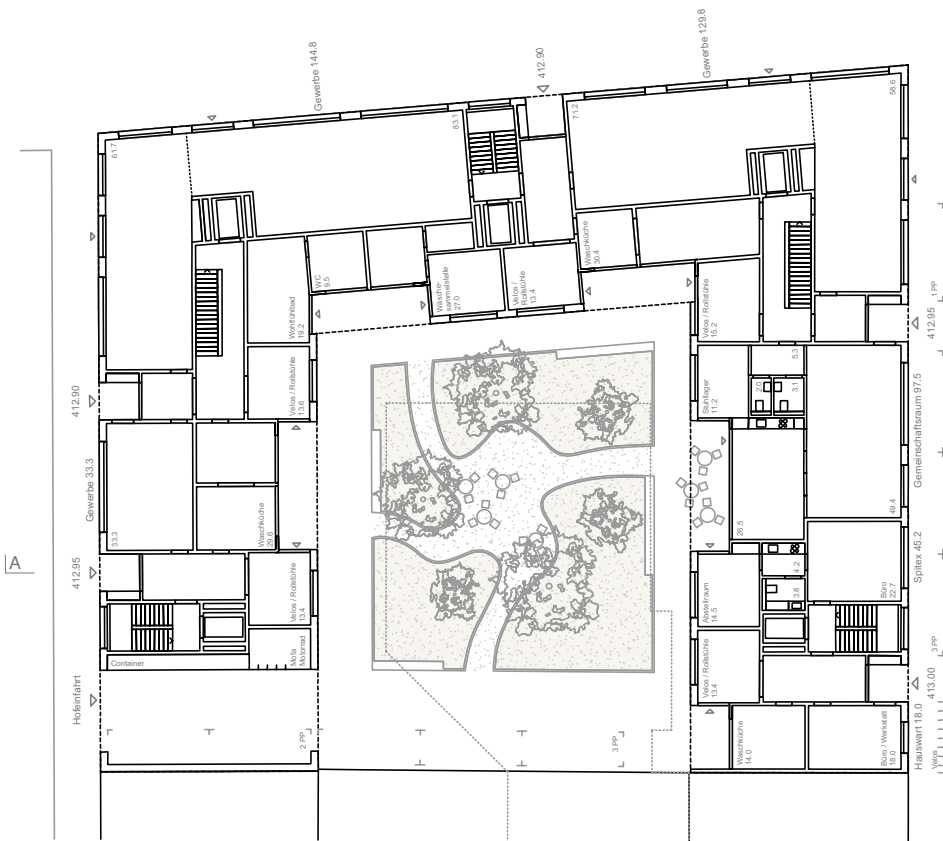
blicke und Witterung bieten, ist gut gewählt und lassen eine ganzjährige Nutzung zu. Die zusätzlichen, vermietbaren Einzelzimmer sind eine nützliche Ergänzung zum Angebot der 56 Wohnungen.

Die streng gegliederten Fassaden mit durchlaufenden Brüstungsbändern und leicht zurückspringenden, muralen Pfosten wirken elegant und zeitlos. Die Ambivalenz zwischen Wohnhaus und Bürobau an dieser Stelle in der Stadt ist sehr spannungsvoll. Der hohe Fensteranteil mit den textilen Storen lässt die Umgebung am Geschehen im Haus teilhaben und wird auch bei Nacht zu einer wohnlichen Ausstrahlung beitragen.

Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit erfüllt das Projekt «lucy» die Vorgaben gemäss den Wohnbauförderkriterien und erweist sich auch bezüglich der Erstellungs- und Unterhaltskosten als vergleichsweise tief. Die bewährte Massivbauweise, die ökonomische und kompakte Anordnung der Nasszellen, das durchgängige Fassadenraster tragen weiter zu einer kostengünstigen Erstellung bei.

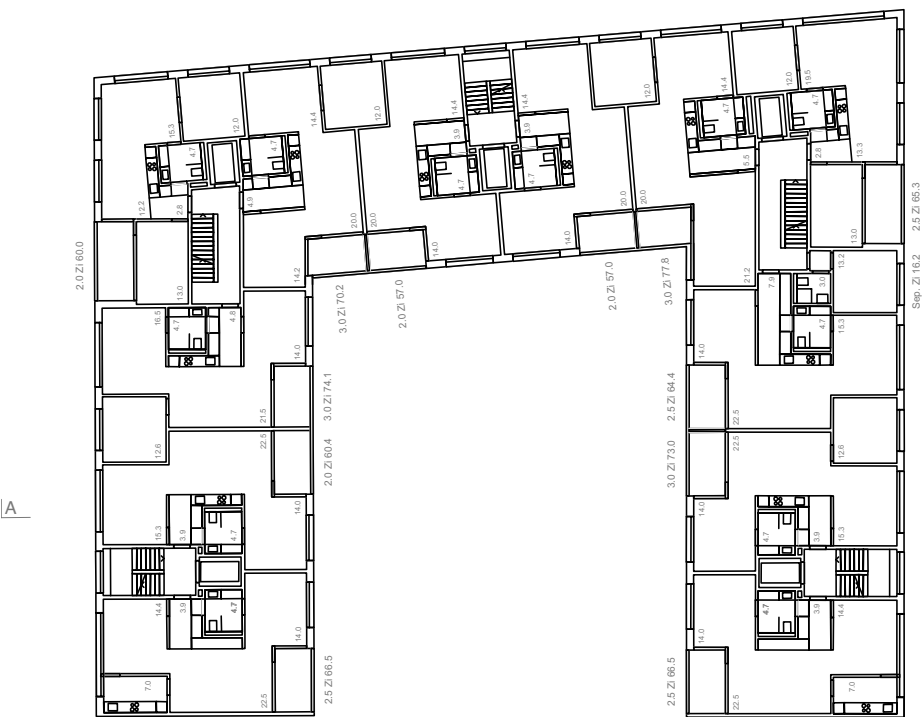
Im Hinblick auf spätere Anpassungen sind die Vertikalerschliessung, die Tragstruktur und die Haustechniksteigzonen und -verteilung in Kernen konzentriert, sodass eine grosse Flexibilität für zukünftige Bedürfnisse besteht. Der Anteil an Grauer Energie ist durch die Massivbauweise recht hoch, insgesamt ist die Erreichbarkeit des geforderten Labels aber gegeben.

Das Projekt erfüllt die im Wettbewerbsprogramm ausgeschriebenen Beurteilungskriterien und die Anforderungen der SAW für Wohnen im Alter hervorragend und besticht mit seiner präzisen und zurückhaltenden städtebaulichen Ausformulierung des Baukörpers. Ebenso versprechen die funktionalen, aber doch stimmigen Grundrisse einen hohen Wohnwert für ältere Menschen. Kosten und Wirtschaftlichkeit stehen im Einklang mit den Anforderungen der Wohnbauförderung, und auch die gesetzten Ziele betreffend Nachhaltigkeit können erreicht werden.



A

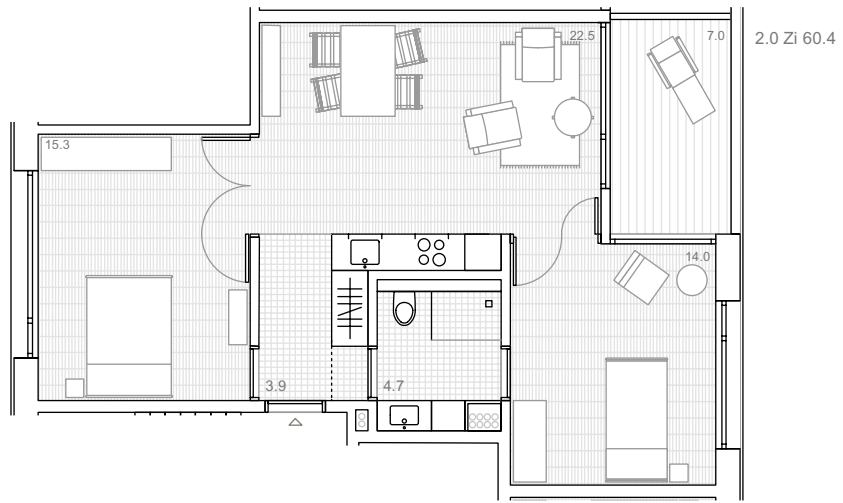
Erdgeschoss mit Umgebung



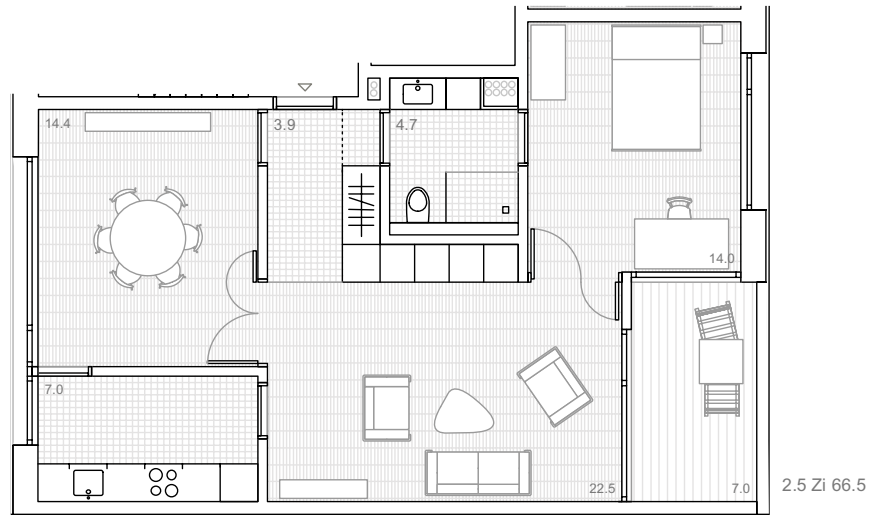
A

Regelgeschoss

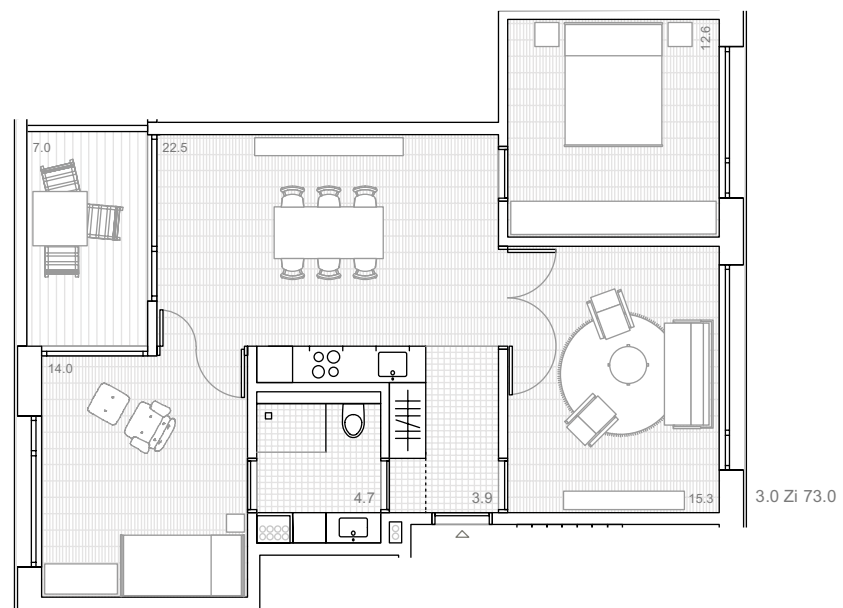
Schemagrundriss  
2-Zimmer-Wohnung

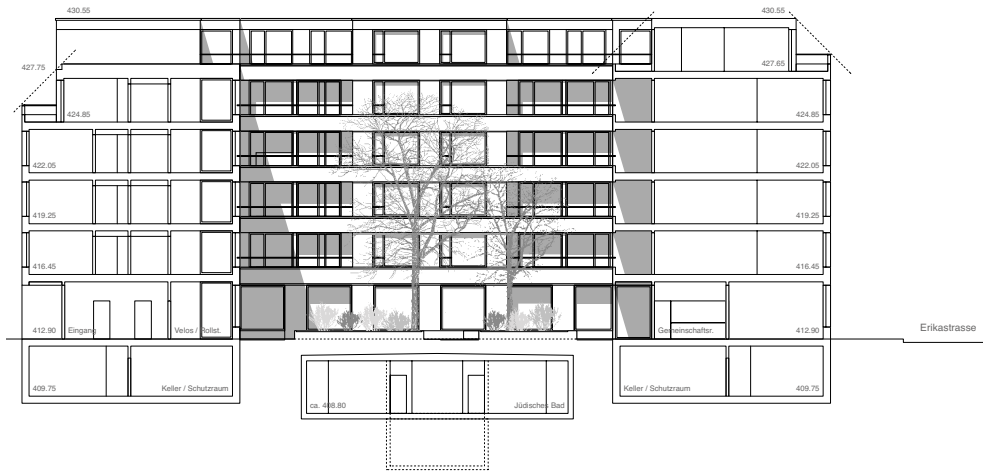


Schemagrundriss  
2.5-Zimmer-Wohnung



Schemagrundriss  
3-Zimmer-Wohnung





Schnitt



Ansicht Seebahnstrasse



Visualisierung Wohnung

**Auszug aus dem Gesamtbericht  
Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW, Februar 2015**

**Texte und Redaktion**                      Preisgericht Projektwettbewerb  
Ernst Basler + Partner, Zürich

**Bilder**  
Modellfotos                                  Ernst Basler + Partner, Zürich  
Pläne und Visualisierungen              Projektverfasser

**Konzept, Gestaltung**                      Ernst Basler + Partner, Zürich

**Der vollständige Bericht kann bei der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW bestellt werden.**