

Amt für Raumentwicklung

Studienauftrag im selektiven Verfahren Quartierzentrum Sonnhalde, Adlikon

Bericht des Beurteilungsgremiums



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20
www.planar.ch, info@planar.ch

Christoph Haller, dipl. Architekt SIA REG A, Raumplaner
Fanny Pietzner, Dipl. Ing. FH Landespflege
Manuel Müller, BSc FHO in Landschaftsarchitektur

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Zielsetzung	3
1.3	Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen	3
1.4	Ergebnis	4
1.5	Verfahren	5
1.6	Beurteilungsgremium	5
1.7	Teilnahmeberechtigung	6
1.8	Beurteilungskriterien Präqualifikation	6
1.9	Beurteilungskriterien Studienauftrag	6
2	Präqualifikation	7
3	Studienauftrag	8
4	Würdigung und Empfehlungen	9
4.1	Begründung und Entscheid	9
4.2	Empfehlungen zur Weiterbearbeitung	9
4.3	Weiteres Vorgehen	9
5	Genehmigung	10
	Projektbeschriebe	11

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Quartierentwicklung

Die "Sonnhalde" in Adlikon wurde in den 1960er- und 70er-Jahren erbaut und einst vom Schweizerischen Werkverbund als familienfreundliche Wohnsiedlung ausgezeichnet. Eine gute Infrastruktur sorgte für ein reges Quartierleben. Anfangs der 1990er-Jahre wurde die Siedlung saniert und verkauft. Heute sind über 20 verschiedene Liegenschaftsverwaltungen zuständig. Am 1. März 2013 lebten rund 2'400 Bewohner aus 58 Nationen im Alter zwischen 1 Monat und 94 Jahren.

Projets urbains – Gesellschaftliche Integration in Wohngebieten

Um das Quartierleben anzuregen und identitätsstiftende Aktivitäten zu fördern bewarb sich Regensdorf mit dem Quartier Sonnhalde für das Programm "Gesellschaftliche Integration in Wohngebieten", das Quartierentwicklungsprojekte unterstützt. Zur fachlichen Unterstützung in einer partizipativen Phase, d.h. Eruiierung von Quartier-Aufwertungsmassnahmen, wurde die Hochschule Luzern, Soziale Arbeit beigezogen. Als Meilenstein in diesem Prozess konnte bereits 2012 das neue Begegnungszentrum eröffnet werden. Als weitere Handlungsfelder wurden die Siedlungsentwicklung unter Einbezug von Freiräumen, Infrastruktur und Verkehr, sowie die sozialräumliche Arbeit/Partizipation festgelegt. Der Jahresbericht 2014 weist 3 Teilzeitbeschäftigte und zahlreiche Arbeitsgruppen aus, welche regelmässige und sporadische Angebote für alle Generationen organisiert haben, die auf grosse Nachfrage stossen.

Projektentwicklung
Quartierzentrum

Im bestehenden Quartierzentrum, das mehrheitlich gewerblich genutzt wird, sind die quartierspezifischen Dienstleistungsangebote heute zu einem grossen Teil nicht mehr vorhanden. Die bisherigen Eigentümer wollten sich neu orientieren und liessen zu diesem Zweck eine Machbarkeitsstudie für den Ersatz des bestehenden Zentrums erarbeiten, die einen hohen Wohnanteil vorschlägt. Anfang 2015 hat die Gemeinde das Areal des Quartierzentrums (kat.-Nr. 6030) erworben in der Absicht, dieses umfassend zu erneuern, aufzuwerten und vermehrt zu beleben.

Quartiererhaltung

Im aktuellen Entwurf des Regionalen Richtplans Furttal ist die Siedlung Sonnhalde als "Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur" bezeichnet.

Inventarisierung

Parallel prüfte die kantonale Denkmalpflege, Amt für Raumentwicklung (ARE), eine Inventarisierung der sogenannten Göhner-Siedlung als überregionales Schutzobjekt und wichtiger Zeitzeuge der damaligen Architektur (vgl. Anhang 2). Das Ergebnis umfasst als Schutzziel den Erhalt der Siedlungsstruktur mit den wichtigsten Charakteristiken und dem einheitlichen architektonischen Erscheinungsbild. Neben den wertvollen Bauten der Planungs- und Bauphase zwischen 1970 und 1980 ist ausserdem die differenzierte Landschafts- und Umgebungsgestaltung ein essentieller Bestandteil der Siedlung und somit schutzwürdig. Die Entwicklung des Zentrums ist unter Rücksichtnahme dieser Rahmenbedingungen zu konzipieren.

Bedeutung der "Sonnhalde"

Ernst Göhner war ein Bauherr mit sozialen Visionen und einem gesunden Instinkt für Geschäfte. Er entwickelte in den 50er Jahren ein Bausystem das mit standardisierten Gebäudehöhen, Gebäudelängen und Gebäudebreiten eine schnelle Erstellung von Mehrfamilienhäusern versprach ("Igeco" System). Die Wohnungsgrundrisse des Systems sind für damalige Verhältnisse grosszügig und jede Wohnung hat einen Balkon. Aufgrund der Kritik an seiner ersten Siedlung in Fertigteilbauweise "Sunnebühl" in Volketswil, wurden bei der Planung der "Sonnhalde" in Adlikon besondere Massnahmen ergriffen, um die Qualität der Siedlung zu sichern.

halde" ortsbauliche, freiräumliche, architektonische, soziale und erschliessungstechnische Aspekte stark eingebunden (Architekt: Steiger Partner AG, Zürich)¹.

Quartierzentrum

Alle Räume des Zentrums "Sonnhalde" gruppieren sich um den Innenhof. Zwei Ebenen werden mit Treppen und Rampen verbunden. Die überdeckten Platzflächen im Obergeschoss werden für Markstände genutzt. Die Fussgänger werden strikt getrennt vom motorisierten Individualverkehr erhöht über Brücken geführt. Über das Versorgungsangebot mit Metzgerei, Quartier-Zentrums-Laden, Bazar, Bank, Poststelle, vollautomatischer Tankstelle, Restaurant mit Kegelbahn und Terrasse, Volg, Coiffeur und Reinigung, berichteten bei Eröffnung stolz die Medien.



Abb. 1: Zufahrt Buchserstrasse Quartierzentrum "Sonnhalde" (Quelle: PLANAR, 2014)

Freiraumgestaltung

Das Gelände hat eine leichte Hanglage in Richtung Süden. Die Gestaltung der Freiräume versucht mit diagonal zu den Gebäudezeilen verlaufenden Baumreihen sowie bewegter Wegeführung und Geländemodellierung einen Kontrapunkt zur strengen Geometrie der Gebäudezeilen zu setzen. Die artenreiche Bepflanzung mit einheimischer Flora verbindet sich mit dem Grün der Umgebung und der Dachgärten. Die Nutzerangebote sind sehr vielfältig.

Geschichte des Teiches

An der Stelle des heutigen Teiches ist vor langer Zeit ein Grundwasserstrom an die Oberfläche getreten. Landwirtschaftlich war dieses Stelle nicht nutzbar, da die Landmaschinen stets einsanken. Daher wurde entschieden in der Nähe des Quartierzentrums einen künstlichen Teich anzulegen, der neben der Ästhetik auch ökologische Funktionen für die Siedlung übernimmt (Regenrückhalt).

Erschliessung

Die Zufahrt erfolgt über zwei Kantonsstrassen, die in Tiefgaragen münden. Die Zufahrt von der Buchserstrasse erschliesst das Quartierzentrum mit einigen Parkplätzen. Das verzweigte Fusswegnetz ist in das Gelände eingebettet, so dass alle Wege rollstuhlgängig sind.

¹ Bezug 1. Etappe 1971, Eröffnung Zentrum 1973, Bezug 2. Etappe 1975

1.2 Zielsetzung

Kontroverse Ansprüche

Für die Arealentwicklung Quartierzentrum Sonnhalde wurden seitens Gemeinde und kantonaler Denkmalpflege verschiedene Zielsetzungen formuliert. Mit einem Studienauftrag sollte eine geeignete Umsetzungsstrategie gefunden werden, die folgende Ziele verfolgt:

- Städtebau und Freiraum:
Variante 1: Erhaltung und Aufwertung der Bauten und Freiräume durch Sanierung, Umbau und Erweiterung; (Teil-)Rückbauten sind zu begründen;
Variante 2: geeignetes städtebauliches Neubaukonzept für das Quartierzentrum, das den Grundcharakter der Göhner-Siedlung aufnimmt und die freiräumlichen Qualitäten bewahrt und weiterentwickelt.
- Architektur: qualitätsvoller architektonischer Ausdruck, Adressbildung
- öffentlicher Raum: attraktive und ausreichende Ausstattung, welche soziale Kontrolle und Interaktion unterstützt.
- zukunftstaugliche soziale und gewerbliche Nutzung zur Belebung des Zentrums: quartierspezifische Einrichtungen wie Restaurant in Kombination mit Begegnungszentrum und Jugendraum, medizinische Grundversorgung, Laden mit erweitertem Grundversorgungsangebot z.B. in Verbindung mit Tankstelle, Poststelle, Geldautomat usw. (alltagstauglich mit entspr. Öffnungszeiten)
- Wohnen: generationenübergreifendes Wohnen, mit einem Anteil an hindernisfreien Einheiten für Betagte
- Funktionalität: sinnvolle und zweckmässige Anordnung von öffentlichen und privaten Nutzungen
- Wirtschaftlichkeit in Erstellung und Betrieb, Flexibilität in Gebäudestruktur und Nutzung
- Mehrnutzung: zusätzliche Angebote und Nutzungen tragen bei zur Attraktivität und Belebung des Zentrums, sie unterstützen die finanzielle Tragbarkeit.

1.3 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

Perimeter

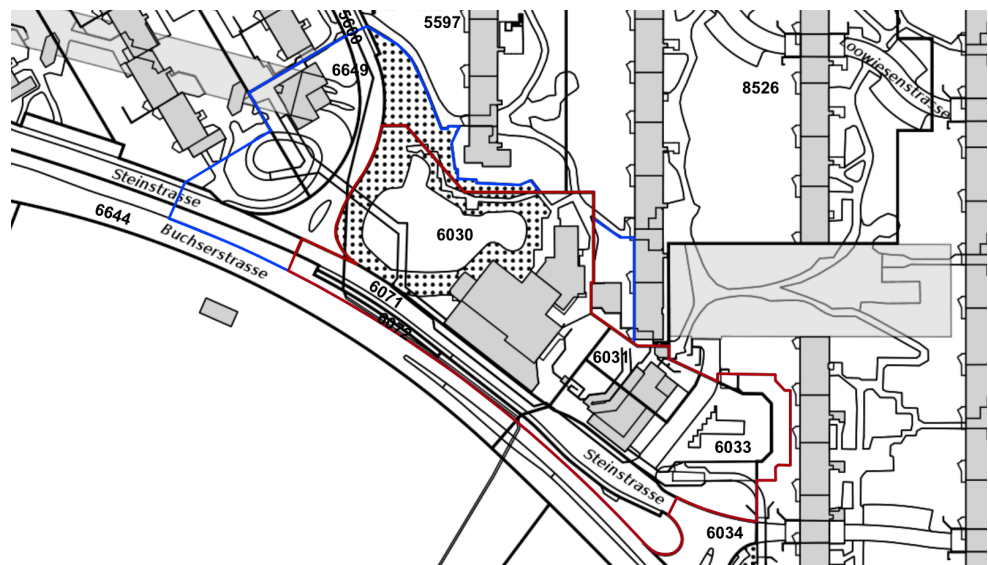


Abb. 2: rot = Bearbeitungsperimeter; blau = Betrachtungsperimeter

Das heutige Quartierzentrum umfasst die Grundstücke Kat. Nr. 6030 (5'921m²), 6031 (743m²) und 6033 (2'650m²). Auf einer Gesamtfläche von 9'314 m² sind zwei Hauptbauten, ein Weiher und ein oberirdischer Parkplatz angeordnet. Hinsichtlich dem Grundstück Kat. Nr. 6031 bestehen noch Unsicherheiten, weshalb eine etappierte Ausführung als Option möglich sein sollte.

Planungs- und Baurecht

Der Bearbeitungsperimeter liegt vollständig in der Wohnzone 1.8. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Südlich des Bearbeitungsperimeters besteht eine Landwirtschaftszone. Die Zonenbestimmungen finden keine Anwendung, insbesondere gehen die qualitativen den quantitativen Aspekten vor.

Auf dem Areal bestehen verschiedene Dienstbarkeiten. Das Ziel besteht darin, die Dienstbarkeiten zu löschen und allfällige Rechte und Pflichten in einem öffentlichen Gestaltungsplan zu regeln.

Schutzobjekte

Die in zwei Bauabschnitten in den Jahren 1970 und 1980 erstellte Siedlung umfasst insgesamt 13 Zeilenbauten von bis zu 260 m Länge mit 830 Wohneinheiten. Zur Anlage gehört ausserdem das zweigeschossig angelegte Siedlungszentrum. Vom Zentrum führt eine Brücke über einen künstlich angelegten Weiher, der als Anlaufpunkt für die Bewohner und als Blickfang dient.

Städtebau und Freiraum

Mit dem Verfahren soll der städtebaulich vielversprechendste Lösungsweg ermittelt werden, um das Areal im Sinne der gesamten Quartieraufwertung weiterzuentwickeln. Aus diesem Grund werden planungs- und baurechtliche Einschränkungen möglichst weitgehend reduziert.

Das Quartierzentrum soll mit seinen Freiräumen, seiner Identität und Adressbildung als Auftakt zur Wohnsiedlung in seiner Präsenz gestärkt und belebt werden. Der Weiher bleibt als attraktives und identitätsstiftendes Element erhalten.

Nutzungsvorstellung /
Raumprogramm

Unmittelbar nach dem Erwerb des Areals hat der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Abteilungsleitenden die Nutzungsvorstellungen und weitere Anforderungen definiert. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass diese im Laufe der Projektentwicklung noch Änderungen erfahren können.

Erschliessung und Parkierung

Die bisherigen Wegbeziehungen für Fussgänger und Velofahrende sind zu erhalten bzw. mit den bestehenden Anknüpfungspunkten sicherzustellen.

Gemessen an der Erschliessungsgüte sind gemäss geltenden Richtlinien ausreichend Parkplätze und Zweiradabstellplätze für Besucher, Kunden und Bewohner vorzusehen.

Gebäudezustand

Bei der Variante 1, Erhaltung und Aufwertung der Bauten und Freiräume durch Sanierung, Umbau, Erweiterung und Rückbauten, wird keine absolute, zulässige Eingriffstiefe vorgegeben. Vielmehr ist die "richtige" Eingriffstiefe in der Auseinandersetzung mit dem bau- und kulturhistorischen Erbe auszuloten.

Den beiden kleineren Wohnhäusern im Westen wird, zusammen mit ihren Freiräumen, ausschliesslich ein gewisser Situationswert als Ankunftsort attestiert. Dieser kann jedoch auch neu interpretiert werden.

1.4 Ergebnis

Projektentwicklung,
planungsrechtliche Grundlage

Das Wettbewerbsergebnis soll die Grundlage bieten für die weitere Arealentwicklung. Die planungsrechtliche Umsetzung wird voraussichtlich durch einen Gestaltungsplan zur Regelung von Nutzungsmass, Städtebau, Freiraum und

Erschliessung und einer Teil-Zonenplanänderung mit Festsetzung einer Quartier-erhaltungszone über die gesamte Siedlung sowie einer Gestaltungsplanpflicht über das Quartierzentrum erfolgen. In jedem Fall ist die Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich.

Rolle der Gemeinde

Die Gemeinde beabsichtigt, die weitere Projektierung solange direkt in ihrem Auftrag weiterzuführen, bis das Areal mit Projektverpflichtung verkauft, bzw. eine Realisierung oder ggf. der Verkauf des realisierten Projektes sichergestellt ist.

1.5 Verfahren

Studienauftrag auf Einladung im selektiven Verfahren

Das Ziel des Konkurrenzverfahrens bestand darin, einen qualitativ hochstehenden Projektvorschlag zu ermitteln und die Partner für dessen Umsetzung zu bestimmen. Das Verfahren wurde nach den Grundsätzen des öffentlichen Submissionsrechtes als selektiver und nicht anonymer Studienauftrag gemäss SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge, Ausgabe 2009 durchgeführt.

Analogie zu Testplanung

In Anbetracht der komplexen und anspruchsvollen Aufgabenstellung wurde in Anlehnung an § 10 li. c der Submissionsverordnung anstelle eines offenen Verfahrens das Einladungsverfahren gewählt. Da die quantitativen Anforderungen und die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen nicht abschliessend festgelegt waren, hatte das Verfahren auch den Charakter einer Testplanung. Daher war eine direkte Kommunikation zwischen Auftraggebern und Bearbeitenden zwingend erforderlich.

Präqualifikation

Zur Phase 1 Präqualifikation wurden 22 zur Bearbeitung geeignete Firmen eingeladen. Zur Phase 2 Studienauftrag wurden 4 Bewerber ausgewählt.

1.6 Beurteilungsgremium

Für die Genehmigung des Programms, die Auswahl und Begleitung der Teams sowie zur Bewertung der eingereichten Projekte setzten die Auftraggeber das folgende Beurteilungsgremium ein:

Fachexperten mit Stimmrecht

- Angelus Eisinger, Direktor RZU (Vorsitz)
- Peter Baumgartner, kantonale Denkmalpflege
- Elisabeth Boesch, Boesch Architekten
- Rita Illien, Müller Illien Landschaftsarchitekten
- Andreas Sonderegger, Pool Architekten

Sachexperten mit Stimmrecht

- Max Walter, Gemeindepräsident Regensdorf
- Marc Hunziker, Finanzvorstand, Regensdorf
- Karl Wegmüller, Bauvorstand, Regensdorf
- Jules Müller, Grundeigentümer

Experten mit beratender Stimme

- Christian Werlen, Gebietsbetreuer ARE
- Christine Barz, Gebietsbetreuerin kantonale Denkmalpflege (ggf. Ersatz)
- Hans Keller, Vorstand Gesellschaft und Gesundheit, Regensdorf (bis 31.03.16)
- Bruno Weder, Stv. Vorstand Gesellschaft und Gesundheit (ab 31.03.16)
- Stefan Pfyl, Gemeindeschreiber

- Matthias Grieder, Leiter Bau
- Martina Ernst, Leiterin Gesellschaft und Gesundheit
- Jürg Pengler, Architekt des Grundeigentümers
- Stefan Fleischhauer, Baukostenplaner PBK

Organisation und Moderation Verfahren

- Christoph Haller, PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich
(inkl. Ersatz Vorsitz und stimmberechtigter Fachexperte)
- Fanny Pietzner und Manuel Müller, PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich

1.7 Teilnahmeberechtigung

Gesucht wurden Planerteams aus den Bereichen Städtebau/Architektur (Federführung) und Freiraumgestaltung/Landschaftsarchitektur, welche in vergleichbarem Kontext bezüglich Siedlungszentrum und Quartiererhaltung überzeugende Lösungen erarbeitet haben.

Der Beizug weiterer Spezialisten (z.B. Statik, Gebäudetechnik, Gastronomie) war möglich; sie waren vollständig zu benennen und wurden nicht separat entschädigt.

Doppel- und Mehrfachbewerbungen von einzelnen Teammitgliedern waren mit Ausnahme des Bereichs Architektur und Landschaftsarchitektur möglich. Fachplaner, die aufgrund der Präqualifikation in mehreren Teams mitarbeiten, trugen bei allfälligen Interessenkonflikten die alleinige Verantwortung.

1.8 Beurteilungskriterien Präqualifikation

Eignungskriterien

Bewerbungen, welche die nachfolgenden Kriterien erfüllen, wurden zur Beurteilung zugelassen:

- Vollständigkeit der Unterlagen
- termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Nachweis zu Erfüllung finanzieller, sozialer Verpflichtungen (Selbstdeklaration)
- Nachweis über erfolgreiche Planung und Realisierung vergleichbarer Objekte

Zuschlagskriterien

Aus den zugelassenen Bewerbungen wurden anhand der nachfolgenden Kriterien in gewichteter Reihenfolge die Teams für die Teilnahme ausgewählt:

- Aufgabenrelevante Kompetenz der beteiligten Firmen: aktuelle firmenbezogene Referenzen; Umfang, Komplexität, Innovation und Qualität
- Aufgabenverständnis: Bearbeitungsschwerpunkte
- Teambildung und -effizienz: Zusammensetzung, personelle und technische Ressourcen, Qualitätsmanagement
- Aufgabenrelevante Kompetenz der vorgesehenen Schlüsselpersonen: Erfahrung in der Projektierung + Realisierung von vergleichbaren Objekten

1.9 Beurteilungskriterien Studienauftrag

Die Beurteilung der Projekte erfolgte nach den unten aufgeführten Kriterien:

Städtebau, Architektur

- städtebauliche Qualität, Umgang mit dem kulturellen Erbe, Einordnung
- Baumassenverteilung, Massstäblichkeit, Dichte
- Identität, Adressbildung
- Qualität Freiräume und Wegverbindungen

Funktionalität	– Ausnützung Grundstück, Option für weiteren Ausbau – funktionale Anordnung und Erschliessung von Einzelbereichen – Erfüllung der spezifischen Anforderungen von Bewohnern und Arbeitenden
Wirtschaftlichkeit	– Anpassungsfähigkeit Bebauungs-, Gebäudestruktur an veränderte Bedürfnisse – Erfüllung Nutzungsvorstellung – Kubatur und Nutzflächen – Kostenschätzung: erfolgt für alle Projekte durch Baukostenplaner nach einheitlichen Grundsätzen

2 Präqualifikation

Einladung	Die schriftliche Einladung zur Bewerbung wurde am Donnerstag, 03.09.15 versandt. Für die Präqualifikation wurden von den Bewerbern Angaben zur Firma sowie personen- und objektbezogene Referenzen verlangt.
Eingaben der Bewerbungen	Insgesamt wurden 22 Büros zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen, wovon 14 Büros aufgrund knapper Ressourcen oder fehlenden Referenzen abgesagt haben. Die 8 eingegangenen Bewerbungen wurden auf die Erfüllung von Eignungs- und Zuschlagskriterien überprüft und die Ergebnisse anhand einer tabellarischen Übersicht dargestellt.
Einreichung der Bewerbung	Am 01.10.2015 erfolgte die Beurteilung der Bewerbungen in zwei Rundgängen. Die Bewerbungen wurden durch das gesamte Gremium gesichtet und bewertet. Infolge Nicht-Erfüllung der Eignungskriterien (Vollständigkeit der Unterlagen) wurde eine Bewerbung ausgeschlossen. Weitere drei Bewerbungen wurden aufgrund nicht ausreichender Erfüllung der Zuschlagskriterien nicht berücksichtigt. Das Fachgremium wählte einstimmig die folgenden Teilnehmer: - Buol und Zünd, Basel mit von Pechmann Landschaftsarchitekten, Zürich - Harry Gugger Studio, Basel mit Westpol Landschaftsarchitektur, Basel - Knapkiewicz & Fickert AG, Zürich mit Schmid Landschaftsarchitekten - Ramser Schmid Architekten, Zürich mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich

3 Studienauftrag

Arealbegehung	Am 04.11.2015 fand die Startveranstaltung statt. Neben der Information, der Abgabe der Unterlagen und der Arealbegehung gab es Gelegenheit Fragen zu stellen.
Fragenbeantwortung	Innert der gesetzten Frist gingen 11 Fragen ein, deren Beantwortung vom Beurteilungsgremium genehmigt und am 12.11.2015 schriftlich per E-Mail an alle Teilnehmer versandt wurde.
Zwischenbesprechung	Die Zwischenbesprechung fand am 15.01.2016 statt. Am Vormittag präsentierten die Teams dem Beurteilungsgremium die Resultate ihrer Analyse und legten die Grundzüge des Überbauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzepts dar. Am Nachmittag diskutierte das Beurteilungsgremium die Projekte vertieft. Im Anschluss an die Zwischenbesprechung wurden allen Teilnehmern generelle Anregungen sowie individuelle, wertungsfreie Hinweise zur Weiterbearbeitung abgegeben.
Vorprüfung	Vorbereitend auf die Beurteilung wurden die am 15.04.2016 eingereichten Arbeiten auf Erfüllung des Programms vorgeprüft und das Ergebnis in einem Bericht zuhänden des Beurteilungsgremiums festgehalten. Alle Projekte halten sich weitgehend an die Vorgaben. Im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit wurden durch die PBK AG die Projektkennzahlen zusammengestellt und eine vergleichende Grobkostenschätzung für die Projekte der engeren Wahl erstellt.
Beurteilung	Am 10.05.2016 fand die Beurteilung statt. Am Vormittag wurden die Ergebnisse der Vorprüfung und der Kostenanalyse vorgestellt. Danach wurden die Projekte durch die vier Teams präsentiert und aufgrund von Fragen ergänzend erläutert. Am Nachmittag fassten die Fachexperten und die Vertreter/innen des Quartierzentrums einleitend die Besonderheiten der vier Projekte zusammen, die anschliessend anhand der Beurteilungskriterien vertieft diskutiert wurden. Das Beurteilungsgremium stellte fest, dass alle Teams ihre Arbeiten mit hochstehender Qualität und mit Ideenreichtum geleistet hatten. Das quantitative Spektrum reicht von 21 bis 39 Wohnungen, was auch zu grossen Unterschieden bei den Erstellungskosten führt. Ebenso zeichnen sich die Projekte in ihrer Kosteneffizienz durch mehr oder weniger kompakte Volumetrien und unterschiedliche Anteile der ertragsgenerierenden Flächen aus. In einer intensiven Diskussion und Auseinandersetzung mit den sehr unterschiedlichen Lösungsansätzen wählte das Gremium zwei Projekte für eine vertiefte Gegenüberstellung aus. Dabei wurde deutlich, dass das Projekt des Teams Knapkiewicz & Fickert AG mit Schmid Landschaftsarchitekten den städtebaulich und funktional überzeugendsten Ansatz mit hohem Entwicklungspotenzial beinhaltet. Es wird zur Weiterbearbeitung empfohlen.
Entschädigung	Ohne weitere Rangierung wird jedes Projekt mit CHF 25'000 inkl. MWST honoriert.

4 Würdigung und Empfehlungen

4.1 Begründung und Entscheid

Im Projekt von Knapkiewicz & Fickert AG mit Schmid Landschaftsarchitekten sind die Anforderungen eines qualitativvollen architektonischen Ausdrucks in hohem Masse erfüllt. Die Architektur des Quartierzentrums ist ansprechend, erweist der Architektursprache der 1960er Jahre vielfältig seine Reverenz, ist massstäblich und entspricht der geforderten Funktionalität in Bezug auf die sinnvolle Anordnung von öffentlichen und privaten Nutzungen. Die aufgezeigte Struktur und Bespielung der Räumlichkeiten ergibt eine zukunftstaugliche soziale und gewerbliche Nutzung, die eine Belebung des Zentrums und des direkten Umfeldes unterstützt.

Sowohl der geschwungene Längsbau mit seiner prägenden äusseren Erscheinung als auch der Hochbau integrieren sich in hohem Masse in das sensible Umfeld der gesamten Siedlung. Sie bilden eine robuste Struktur, welche mit einer grossen Flexibilität neue Nutzungen zur Aufwertung des Zentrums und Ergänzung des ganzen Quartiers aufnehmen kann. Das Freiraumkonzept wird massgeblich durch vier spezifische Elemente gegliedert und geprägt mit Siedlungseingang, Dorfplatz, See und Spielbereich für die Kinder. Die städtebaulichen und freiräumlichen Rahmenbedingungen sind damit sehr gut erfüllt.

4.2 Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

Die Auftraggeber beabsichtigen, unter Vorbehalt der erforderlichen Kreditgenehmigungen, die Verfasser des vom Beurteilungsgremium empfohlenen Siegerprojektes mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen bzw. diese Verpflichtung weiter zu überbinden.

Das Projekt ist parallel zu den erwähnten Planungsverfahren in Bezug auf die kostentreibenden Elemente zu überprüfen und optimieren. Die Konzeption des hohen Wohngebäudes mit Pflegewohngruppen und entsprechenden Aufenthaltsräumen und Infrastrukturen entspricht noch nicht dem Zielbild der Gemeinde. Wohnungsmix und -grösse sind zusammen mit dem avisierten Mietersegment zu überprüfen und in Übereinstimmung zu bringen. Die westliche Passarelle soll erhalten bleiben. Sie soll jedoch nicht in einen öffentlichen Laubengang, sondern in den Freiraum münden.

4.3 Weiteres Vorgehen

Wie erwähnt sind für die Realisierung des Projektes die entsprechenden planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die vorgesehene Festlegung einer Quartiererhaltungszone und einer Gestaltungsplanpflicht im Zentrum bedarf der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.

Der Gestaltungsplan kann bei entsprechenden Vorgaben in der Bau- und Zonenordnung durch den Gemeinderat festgesetzt werden. Damit der Gestaltungsplan das aktuelle Projekt ermöglicht, ist dieses als Richtprojekt in qualitativer und quantitativer Hinsicht noch zu präzisieren. Dabei ist sorgfältig zu prüfen, zu welchem Zeitpunkt ein Investor und Betreiber des Quartierzentrums gefunden und in die Projektentwicklung einbezogen wird.

5 Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde von den Auftraggebern auf Antrag des Beurteilungsgremiums genehmigt.

Im Namen des Beurteilungsgremiums

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. Eisinger', with a stylized, flowing script.

Angelus Eisinger, Vorsitz

25. Juli 2016

Projektbeschriebe

Knapkiewicz & Fickert AG, Zürich mit Schmid Landschaftsarchitekten	12
Buol und Zünd, Basel mit von Pechmann Landschaftsarchitekten, Zürich	17
Harry Gugger Studio, Basel mit Westpol Landschaftsarchitektur, Basel	22
Ramser Schmid Architekten, Zürich mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich	27

Knapkiewicz & Fickert AG

Siegerprojekt

Architektur

Knapkiewicz & Fickert AG
Zweiterstrasse 35
8004 Zürich

Landschaftsarchitektur

Schmid Landschaftsarchitekten
Uetlibergstrasse 137
8045 Zürich

Die Projektverfasser orten die Qualität des inventarisierten Bestands weniger in den Bauten als vielmehr in der Gesamtanlage, insbesondere dem Aussenraum. Als gemäss Aufgabenbeschrieb an der Zwischenbesprechung eine Neubau- und eine Erhaltungsvariante präsentiert werden mussten, überraschte das Team damals mit der gleichen konzeptionellen Idee für beide Varianten, die sich in der architektonischen Ausformulierung und der Haltung zum Bestand nicht grundsätzlich, sondern nur graduell unterschieden – anders ausgedrückt: beide Lösungsansätze waren eigentlich Erhaltungsvarianten, und die „tabula rasa“ war auch bei der geforderten Neubauvariante keine Option.

Diese starke konzeptionelle Idee konnte in der zweiten Studienphase weiterentwickelt und geschärft werden. Eine raumhaltige Struktur, im Grundriss ein flaches Kreisbogensegment, begleitet die weite Kurve der Buchserstrasse und bildet den Abschluss der Siedlung zum offenen Landschaftsraum. Hinter der Struktur, etwas aus der Mitte des Bogens gerückt, ragt als Hochpunkt ein kräftiger achtgeschossiger Bau auf. Waren in der Zwischenbesprechung etwa der Flughafen Tempelhof mit seinem Kontrollturm oder die „Fressbalken“ über der Autobahn als Referenz genannt, stehen nun andere Bezugspunkte im Vordergrund: Strukturen, Infrastrukturen wie der Pont du Gard, das Amphitheater in Arles, die Superstructures von Archigram, oder New Town Centers wie Cumbernauld.

Folgerichtig sehen die Verfasser in ihrem Projekt denn auch weniger ein Gebäude, sondern eine robuste Struktur, eine Kunstbaute, die sich nach Notwendigkeit und Gelegenheit mit Leben füllt. Vorfabrizierte Wandscheiben aus Beton mit Bogenöffnung, im Bogenscheitelpunkt gekreuzt, addieren sich zu einer durchlässigen Struktur, in die im westlichen Teil des Erdgeschosses Gemeinschaftsnutzungen und im Osten die Tankstelle samt Restaurant eingeschrieben sind. Der Mittelteil bleibt als luftige, hohe Halle leer und vermittelt zur Siedlung dahinter. Im Obergeschoss mit etwas niedrigeren Bögen sind die Wohnungen von einem hangseitigen Laubengang erschlossen. Auch das hohe Haus übernimmt die gleiche konstruktive Sprache der Bögen, wobei die Bögen hier flacher und aufeinandergestapelt sind. Die Bausubstanz des heutigen Restaurants bleibt samt Küche bestehen und erfährt eine Umnutzung zu Jugendclub und Mehrzweckraum. Bemerkenswert ist die Qualität des Wohnungsangebots: 20 Wohnungen mit Loggia und Sicht auf den offenen Landschaftsraum im Süden sind jeweils über einen kleinen privaten Eingangshof vom nördlich gelegenen Laubengang erschlossen. Die Idee des durchgängigen öffentlichen Laubengangs im Obergeschoss und dessen Anbindung an die Passerelle beim Teich wie auch der mittige gedeckte Platz wurden im Beurteilungsgremium kontrovers diskutiert. Im hohen Haus zeigen Grundrissvarianten auf, wie flexibel die Geschosse bespielt werden können. Bei sämtlichen Wohnungen wird der Lärmsituation geschickt Rechnung getragen. Die attraktiven, grossflächigen Verglasungen und die Loggien schlagen sich allerdings in den im Quervergleich hohen Erstellungskosten nieder.

Komplementär und in enger Verbindung zur baulichen Setzung steht die klare aussenräumliche Konzeption. Im Vorschlag werden vier spezifische „Orte“ geschaffen: a) der Ankunftsort unter der offenen Bogenstruktur, b) der baumbestandene Dorfplatz als zentraler Platz, c) der See, dem man mit Nadelhölzern einen dunkleren Charakter geben möchte, d) der Spielbereich für die Kinder um den Kinderhort. Auch wenn in der Detailgestaltung auf dieser Stufe naturgemäss

noch Fragen offen bleiben (ist der Ankunftsort vielleicht zu ausgedehnt, braucht es auf dem zentralen Platz so viele Bäume, soll beim Teich so dicht gepflanzt werden, gäbe es noch Platz für ein Sportfeld für die Jugendlichen?), so lassen sich die konzeptionellen Grundideen dieser sehr spezifischen „Orte“ doch gut weiterentwickeln und versprechen einen Mehrwert für die ganze Siedlung.

Parkierung, Verkehrsführung und Anlieferung sind zweckmässig konzipiert. Mit der Anordnung von Tankstelle und Shop ganz im Osten des Geländes wird die Strasse parallel zur Buchserstrasse stark beruhigt und bleibt dem Bus und den Besuchern vorbehalten.

Dem verspielten und gleichwohl respektvollen Umgang mit dem Bestand verdankt das Projekt seine Verankerung am Ort und in der Geschichte. Das lässt sich nicht allein an der Neuinterpretation der Aussenräume ablesen. Auch die Fertigungsmethode der Betonstruktur, einer Neuinterpretation der schweren Vorfabrikation, knüpft an die Logik des Bestandes an. Und auch wenn die Formensprache der Betonstruktur anderen Vorbildern der Zeit geschuldet ist, erinnert der langgestreckte Bau an der Buchserstrasse von ferne doch plötzlich wieder an die durchgehende Pergola des bestehenden Quartierzentrums. So gesehen erhält die Siedlung mit dem neuen Zentrum nicht nur die erhoffte bauliche Aufwertung, sondern ein bereits irgendwie vertrautes Gesicht.



Abb. 3: Visualisierung, Süd-Ost-Ansicht

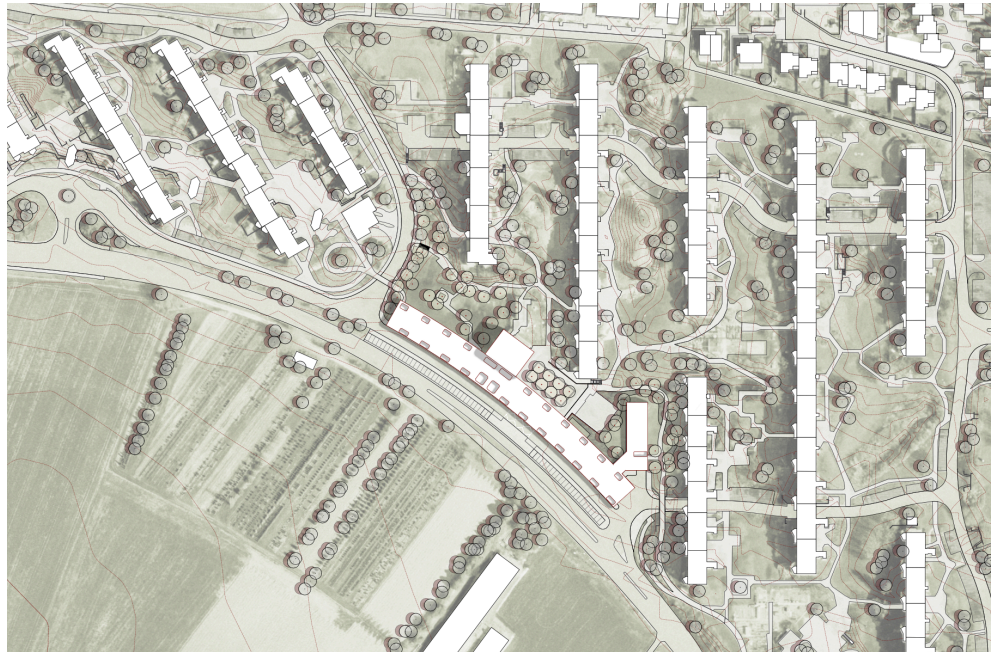


Abb. 4: Situation, genordet



Abb. 5: Modellfoto, Süd-West-Ansicht

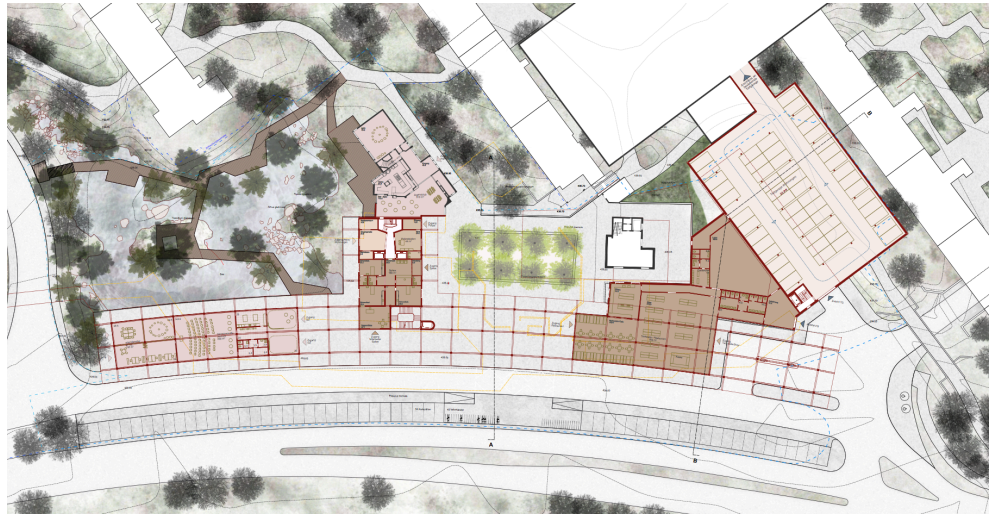


Abb. 6: Erdgeschoss

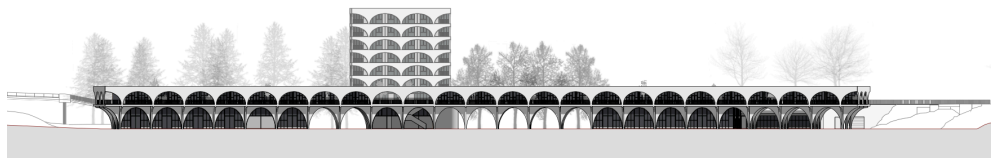


Abb. 7: Ansicht von Süd-Westen



Abb. 8: 1. Obergeschoss

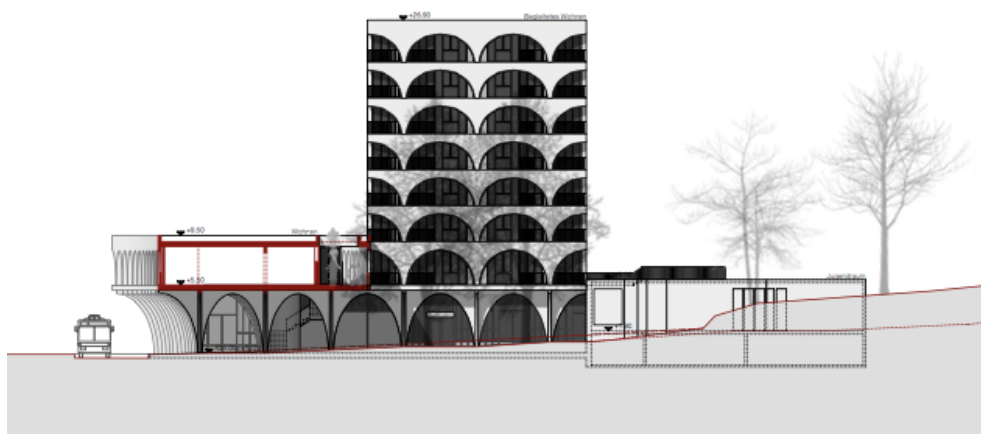


Abb. 9: Schnitt Süd-Nord

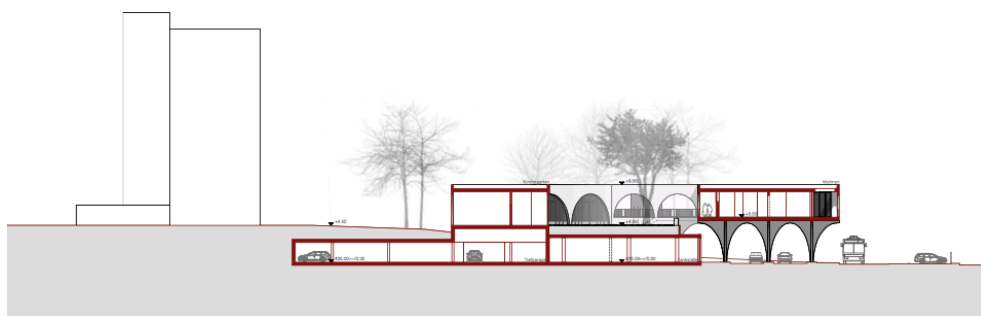


Abb. 10: Schnitt Nord-Süd

Architektur
 Buol & Zünd
 Greifengasse 1
 4058 Basel

Landschaftsarchitektur
 von Pechmann Landschafts-
 architekten
 Zweierstrasse 106
 8003 Zürich

Buol & Zünd

Die wesentlichste Erkenntnis aus der Analyse der Gesamtanlage für die Projektverfasser war nach eigener Aussage, dass eine erfolgreiche Strategie für die Neubebauung wohl nur darin bestehen könne, die Probleme klein zu halten respektive sich in ihrer Arbeit auf das Wesentliche zu beschränken. Gleichzeitig verorteten sie mögliche Ansätze zur Problemlösung eher in Massnahmen im Aussenraum als im Realisieren von Baukörpern. Aus diesem Grund wird der Aussenraum, insbesondere der bereits bestehende Teich, zulasten des aktuellen Zentrumsgebäudes nach Osten hin erweitert. Eingespannt zwischen den parallel zur Erschliessungsstrasse und damit quasi über Eck gestellten Hochhauskörper sowie dem erweiterten Teich kommt der neue Quartierplatz zu liegen. Am südöstlichen Eingangsbereich befindet sich einerseits relativ unmittelbar die Einfahrt in die Tiefgarage und gleichzeitig die gemäss Raumprogramm geforderte Tankstelle.

Das 8-stöckige Wohnhaus mit Gesundheitszentrum und Restaurant wird mit einem vergleichsweise grossflächigen Fussabdruck als prägnanter Solitär ausgebildet. Die vorgeschlagenen Grundrisse können funktional überzeugen, auch wenn sie in den Wohngeschossen eine hohe Abwicklung generieren.

Gemeinsam mit dem nordöstlich des Hochhauses situierten, zu erhaltenden Baukörper bleibt auch der sogenannte English Kids Club bestehen. Ergänzt wird das neue Zentrum durch einen Quartierpavillon, welcher abgekoppelt von den kommerziellen Flächen direkt am Wasser angeordnet wird. Das eingeschossige, dreigliedrige Volumen wird teilweise auf vorgelagerte, schwebende Holzplattformen aufgelegt.

In städtebaulicher Hinsicht erscheint die Verteilung der einzelnen Bauten als zufällig und vermag das Beurteilungsgremium nicht zu überzeugen. Zudem entsteht mit Blick auf die gesamte Siedlung der Eindruck eines dispersen Raum- und Landschaftsgefüges.

Die Zufahrt zur Siedlung erfolgt von der Buchserstrasse nahezu direkt in die neu konzipierte Tiefgarage, welche sehr geschickt zur bereits Bestehenden vorgelagert angeordnet wird. An dieser Stelle ist sowohl Zu- wie auch Wegfahrt der Tankstellennutzer vorgesehen. Mit diesen Massnahmen möchten die Verfasser erreichen, dass mit Ausnahme des Busverkehrs die Steinstrasse vom Durchgangsverkehr entlastet wird. Gleichzeitig droht die Lage der Bushaltestelle vor die Teicherweiterung die Qualitäten des Aufenthalts am Wasser zu beeinträchtigen.

Hingegen verspricht der als Quartiertreffpunkt projektierte Pavillon am Wasser, zusammen mit den dazugehörigen, übereinandergestapelten Holzplateaus, eine spannungsvolle Raumbildung mit hoher Aufenthaltsqualität. Leider kann dieses Versprechen mit dem direkt an der Strasse liegenden, neuen Quartierplatz bezüglich Aussenraumqualität nicht ansatzweise eingehalten werden. Daran vermag auch die geplante Aufschüttung des strassentrennenden Grünraums mit einem Lärmschutzhügel nichts zu ändern.

Das Quartierzentrum konzipieren die Verfasser nicht als klassischen Platz, sondern als „eine belebte Grünanlage (...), bei welcher nutzbare Freiräume und Bauten um einen zentralen Teich herum angeordnet sind“. Diese Entscheidung dürfte sich aber aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens insbesondere an der unteren Hangkante als unattraktiv erweisen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die gewählte Strategie in Bezug auf die Auseinandersetzung mit dem Denkmalbestand weder in der Anordnung der Baukörper noch im Umgang mit der Landschaft die im Studienauftrag angestrebte Bereicherung der wertvollen Siedlung schafft.

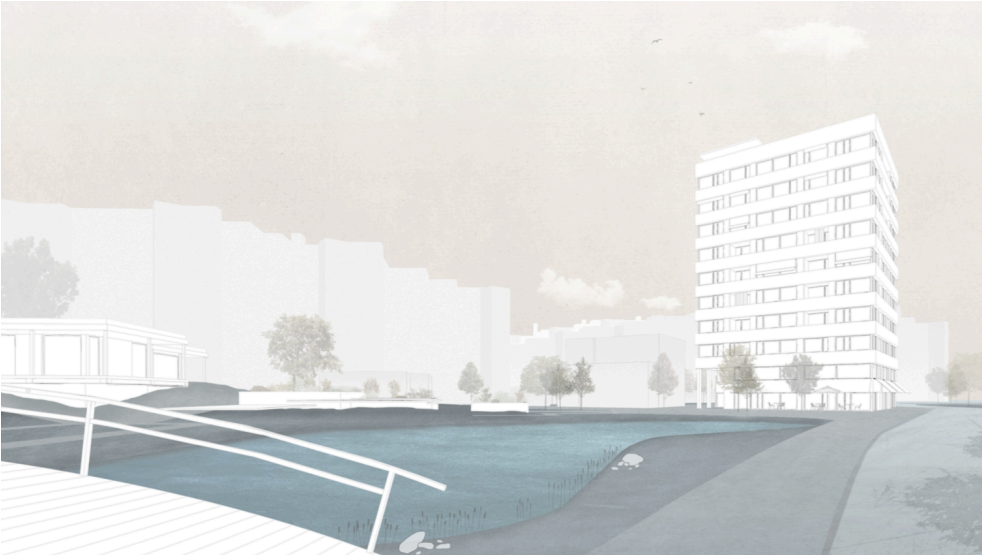


Abb. 11: Visualisierung, West-Ansicht



Abb. 12: Situation, genordet



Abb. 13: Modellfoto, Süd-West-Ansicht

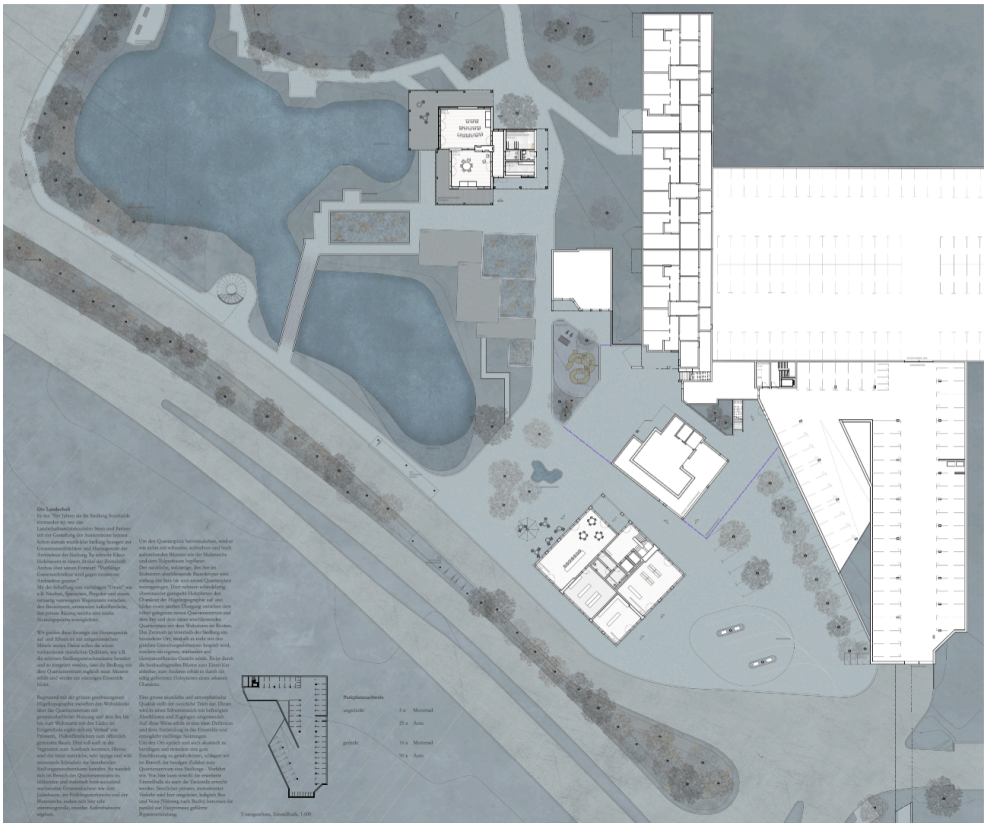


Abb. 14: Erdgeschoss

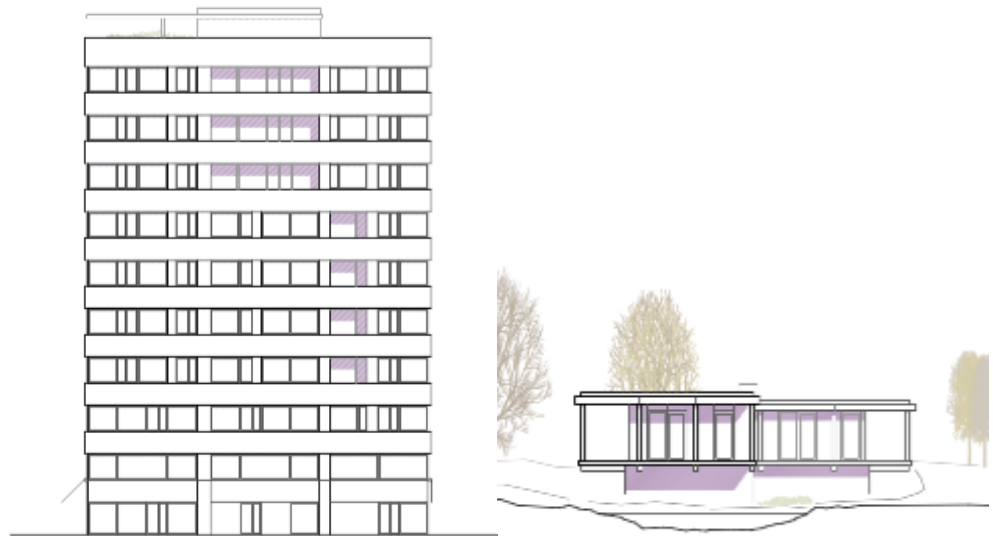


Abb. 15: Ansicht Wohnhaus (Süd-West) und Quartierzentrum (West)



Abb. 16: 1., 2.-5. und 6.-8. Obergeschoss



Abb. 17: Querschnitt von Nord-Westen



Abb. 18: Längsschnitt von Süd-Westen

Harry Gugger Studio

Architektur

Harry Gugger Studio
Luftgässlein 4
4051 Basel

Landschaftsarchitektur

Westpol Landschaftsarchitektur
Feldbergstrasse 42
4057 Basel

Der Entwurf bezieht seine stringente Eigenständigkeit aus einer sorgfältig durchdachten und sehr sensiblen Analyse des Bestandes. Schlüssig grenzt er funktional und formal veraltete Elemente von den für neue Nutzungen tauglichen Teilen des Baubestandes ab. So kommt er von der denkmalpflegerischen Sichtweise zu einem so überraschenden wie überzeugenden "archäologischen" Vorgehen: Statt das Denkmal als Monument vollständig zu erhalten, werden Teile der Altbauten als Fragmente erhalten und mittels einer neuen Gebäudehülle zu einem Gesamtvolumen zusammengebunden. Der Abriss der nicht mehr nutzbaren Teile des Bestandes schafft Platz für neue bauliche Elemente, die aktuelle Nutzungen aufnehmen, und ermöglicht eine gute aussenräumliche Anbindung des Quartierzentrums an die Siedlung. Die Aussenräume werden klug in die Planung einbezogen und vernetzt. Im Westen wird der bestehende Teich erweitert und zu einer zentralen Qualität für die Anwohner und das Restaurant. Im Osten wird vorgeschlagen, die Parkplätze in eine Tiefgarage zu verlegen und an ihrer Stelle eine offene Freifläche für Sport und Bewegung zu schaffen. Zwischen dem Weiher im Westen und der Sportfläche im Osten vermittelt ein Aussenraumkorridor. So öffnet sich hinter dem neuen Bauvolumen ein durchgängiger, verbindender Aussenraum zur Siedlung, der mit Neupflanzungen an den Vegetationsbestand anknüpft. Durch die Anhebung des Erdgeschossniveaus auf die Höhe der ehemaligen Anlieferung gelingt es, alle Zugänge ebenerdig zu erschliessen, was eine klare Adressbildung gestattet, nördlich des neuen Zentrums aber eine Anpassung der Geländemodellierung erfordert. Positiv hervorzuheben ist die Vereinfachung des Wegesystems im Aussenraum, die dank der neuen Disposition möglich wird. Die verschiedenen Eingänge zum neuen Gebäudekomplex sind zur Siedlung orientiert und mit einem baulichen Versatz prägnant gestaltet. An der Buchserstrasse bildet anstelle der bestehenden Pflanzung eine Baumreihe die angemessen feine Zäsur zum angrenzenden Wiesland. Trotz seiner offenkundigen Stärken und seiner feingliedrigen Bauweise tritt das neue Quartierzentrum im weiteren Kontext als grossmassstäbliches Volumen in Erscheinung, das die Gesamterscheinung der Siedlung stark dominiert.

Eine Pfosten-Riegelkonstruktion aus rot gefärbtem Holz mit diagonalen Aussteifungselementen wird zur alles umfassenden, architektonischen Hülle des Quartierzentrums. Die robuste, doch Leichtigkeit ausstrahlende Konstruktion vermittelt bei allem gebotenen Respekt für den Bestand eine nordisch anmutende Atmosphäre. Das neue Herz der Anlage wird auch architektonisch zum wohlthuend eigenständigen Signet der Siedlung. Raffiniert vermeiden die Projektverfasser aufwändige Konstruktionen, indem sie die Fundamentlasten des Neubaus gering halten und die Statik des Bestandes möglichst unangetastet lassen. Die Nachhaltigkeit der Fassadenkonstruktion im Hinblick auf den Unterhalt müsste jedoch noch geprüft werden. Die Verschränkung von Alt und Neu nutzt und verbessert einerseits die Qualitäten des Bestandes. So profitieren die westlichen Wohnungen und das Restaurant von der attraktiven Lage am Teich. Ein Lichthof stellt die Belichtung der Wohnräume sicher und bietet zugleich einen geschützten Aussenraum. Die Wohnräume sind grossenteils zur Siedlung ausgerichtet, die Tankstelle, die vom auskragenden Obergeschoss des Neubaus überdacht wird, orientiert sich zur Strasse hin. Andererseits hat die Beibehaltung des bestehenden baulichen Grundrasters eine teilweise sehr komplizierte Erschliessung der Wohnungen zur

Folge. Hier kann der Entwurf noch nicht überzeugen. Auch die Schnittstellen zwischen alter und neuer Bausubstanz wären noch auszuarbeiten.

Der Erweiterungsbau wird gleichsam als raumhaltige Isolation eingesetzt und ist so Teil der energetischen Sanierung der Bestandsgebäude. Die komplett erneuerte Haustechnik, die Energieflüsse, die Energie- und Warmwassererzeugung über Hybridkollektoren auf dem Dach und die Materialwahl sind auf den Minergie-P-Eco-Standard ausgelegt und werden damit den Anforderungen gerecht.

Der Vorschlag findet für eine komplexe Aufgabe eine städtebaulich wie architektonisch raffinierte Lösung, die es gestattet, den alten, wertvollen Kern des Quartierzentrums respektvoll zu einem neuen, funktionierenden Zentrum, Entrée und Gesicht der Siedlung umzuformen. Der beschränkte Handlungsspielraum, der sich aus dem faktisch möglichen Erhalt des Bestandes ergibt, wird deutlich sichtbar, gleichzeitig knüpft das Quartierzentrum elegant an dessen alte und schützenswerte Identität an. Aufgrund dieser behutsamen Grundhaltung des Konzepts ist der Umgang mit den Fussgängerbrücken nicht nachvollziehbar. Der Rückbau dieser wichtigen Zeitzeugen erscheint aus denkmalpflegerischer Sicht als fragwürdig und vergibt auf der Ebene der Wegeführung die Chance einer charakterstarken Verzahnung des neuen Zentrums mit der Siedlung und ihrer Umgebung. Gesamthaft ist aber der sensible, sorgfältige und zugleich höchst innovative Umgang mit dem Bestand sehr zu loben.



Abb. 19: Visualisierung, West-Ansicht



Abb. 20: Situation, genordet



Abb. 21: Modellfoto, Süd-West-Ansicht



Abb. 22: Erdgeschoss



Abb. 23: Ansicht von Süd-Westen

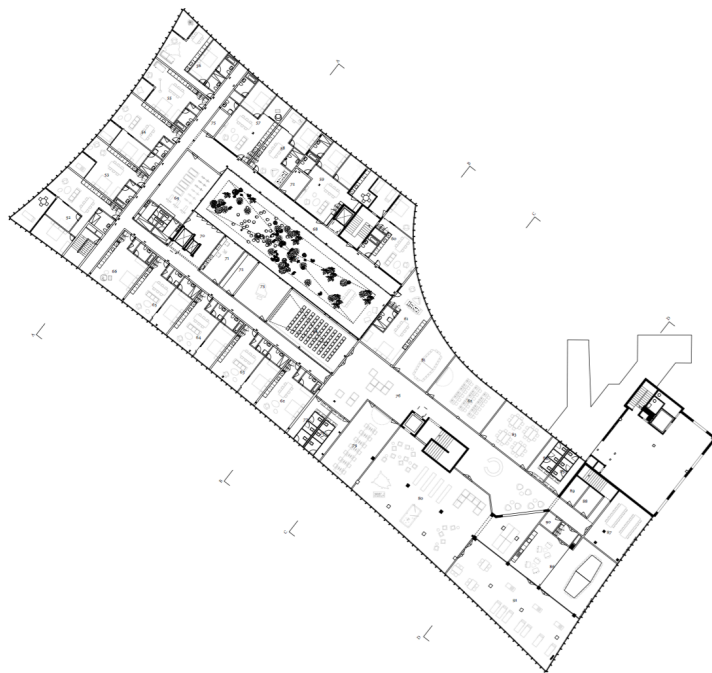


Abb. 24: Obergeschoss

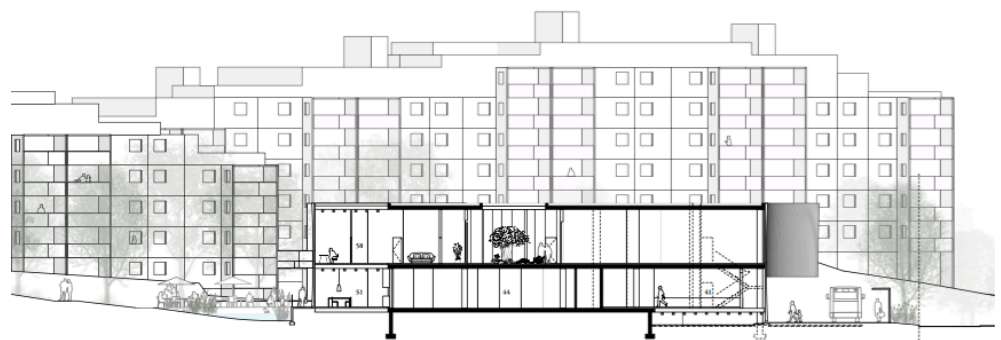


Abb. 25: Schnitt 1 von Nord-Westen

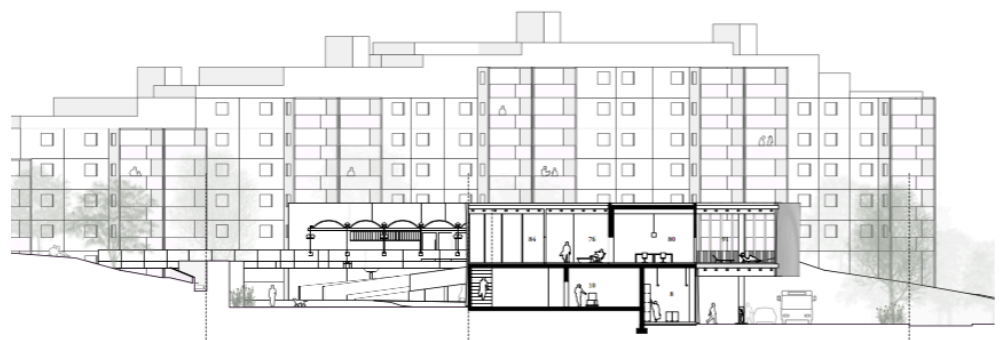


Abb. 26: Schnitt 2 von Nord-Westen

Ramser Schmid Architekten

Architektur

Ramser Schmid Architekten
Hardstrasse 81
8004 Zürich

Landschaftsarchitektur

Lorenz Eugster Landschafts-
architektur und Städtebau GmbH
Hardstrasse 81
8004 Zürich

Der an der Zwischenpräsentation vorgestellte Ansatz überzeugte das Beurteilungsgremium, obgleich er die bestehende, als schützenswert deklarierte Baustruktur des Quartierzentrums Sonnhalde vergleichsweise hart anpackt und sie weitgehend entfernt. Diese erlaubte eine städtebauliche Setzung, die auf den ersten Blick überraschend, auf den zweiten stringent wirkte: Ein von weit her sichtbares Turmpaar, zeichenhaft an die Hauptstrasse gesetzt, markiert den Eingang und das neue gemeinschaftliche Zentrum des Quartiers. Die Setzung erscheint präzise: je eines der beiden Turmhäuser ist einer der langen, die Siedlung charakterisierenden Wohnhauszeilen vorgesetzt, diese gleichsam mit einem Ausrufezeichen abschliessend. Die komplexe Geometrie der Grundrisse wirkte dabei sowohl dem Geist der Bestandesbauten als auch der Integration in Topographie und Verkehrsinfrastruktur geschuldet.

Die beiden dem Wohnen dienenden Turmbauten wurden mit einem zweigeschossigen, Gemeinschafts- und Dienstleistungsflächen aufnehmenden Sockelbau zu einem kompakten Bauvolumen verbunden. Der öffentliche Zugang durch das Gemeinschaftszentrum hindurch ins Quartier wurde betont knapp gehalten, wodurch die Verfasser auch auf die Lärmsituation reagierten.

Von allen Projekten weist dieses am meisten Wohnungen auf. In sehr dichter Form sind die Wohneinheiten in den beiden Türmen untergebracht. Die Wohnungslayouts sind gut geschnitten, für die Anpassung der Wohnungsgrössen ist eine grosse Flexibilität ersichtlich, und die einzelnen Wohneinheiten gehen gut auf die ortsspezifischen Qualitäten und Probleme wie Aussicht oder Lärmsituation ein.

Die Umgebungsgestaltung geht akribisch auf den Bestand ein. Sie versteht sich als ein Weiterschreiben der landschaftsarchitektonischen Geschichte mit den Stilmitteln der ursprünglichen Anlage. Dies wirkt nicht überall gleich überzeugend und wurde im Beurteilungsgremium kontrovers diskutiert. Ist die von gepflasterten Hügelchen geprägte Platzgestaltung wirklich so qualitativ, dass sie nicht hinterfragt werden darf? Insgesamt aber findet die auf einer genauen Analyse des Bestandes beruhende Homogenität der Gesamtanlage Anklang und wird entsprechend gewürdigt. Die Verkehrslösung für sämtliche Verkehrsträger wirkt selbstverständlich und gut integriert.

Das im Prinzip sorgfältig weiter entwickelte Projekt der Schlussabgabe wirft aber doch mehr Fragen auf, als es überzeugende Antworten für die weitere Entwicklung des Quartiers zu geben vermag.

Städtebaulich eignet der Anlage etwas Hermetisches, sie evoziert Bilder wehrhafter Torbauten, die man als Referenz eher in städtischen Kontexten vermuten würde. Unvermittelt und unglücklich ist der Bruch in der Formsprache zur angrenzenden, von einem Betondeckel samt Grünanlage überdachten Tankstelle, die als Adresse für die Ankommende wenig attraktiv wirkt.

Die Konstruktion der Türme ist sorgfältig und sensibel angedacht. Sie versucht, die Plattenbauweise der bestehenden Siedlung auf die heute üblichen Techniken mit vorgefertigten Fassadenelementen zu übersetzen. In der Erscheinung der Neubauten kommt die von den Verfassern stipulierte Verwandtschaft hingegen nicht überzeugend zum Tragen. Dass ein kleiner Teil des Bestandes erhalten wird, wird in Etappierungsszenarien zwar dargelegt. Die Erhaltszenarien wirken aber

eher als Pflichtübungen denn als eine aus der entwickelten konzeptionellen Logik hergeleitete Integration des Bestandes.

Insgesamt liefert das Projekt einen hochwertigen und sehr interessanten Diskussionsbeitrag. Die Hoffnung, mit diesem radikalen Ansatz des Umgangs mit dem Bestand eine überzeugende Zukunftsperspektive zu erhalten, erfüllt sich leider nur teilweise.



Abb. 27: Visualisierung, Süd-Ansicht



Abb. 28: Situation, Szenario "unveränderter Erhalt Parzelle 6031", genordet



Abb. 29: Modellfoto, Süd-West-Ansicht

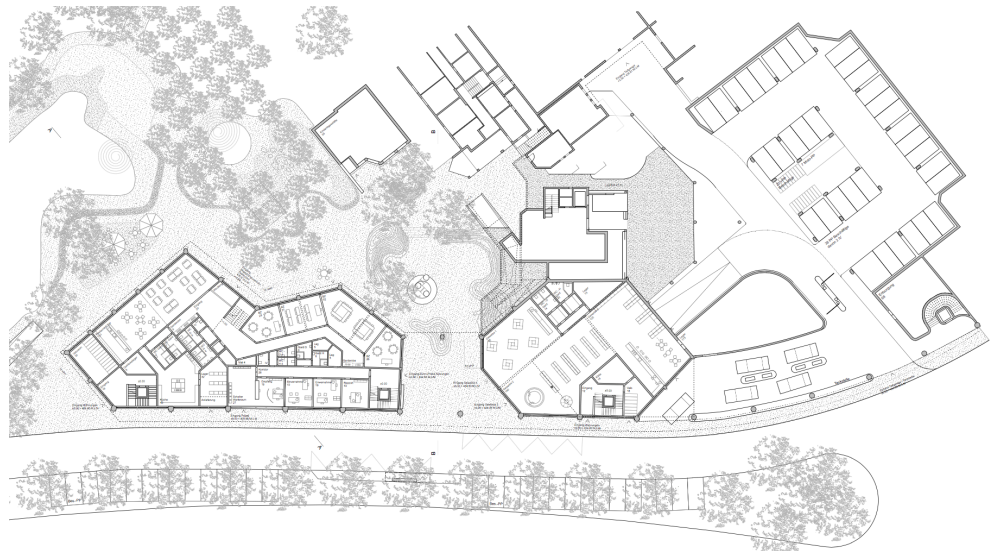


Abb. 30: Erdgeschoss



Abb. 31: Ansicht von Süden

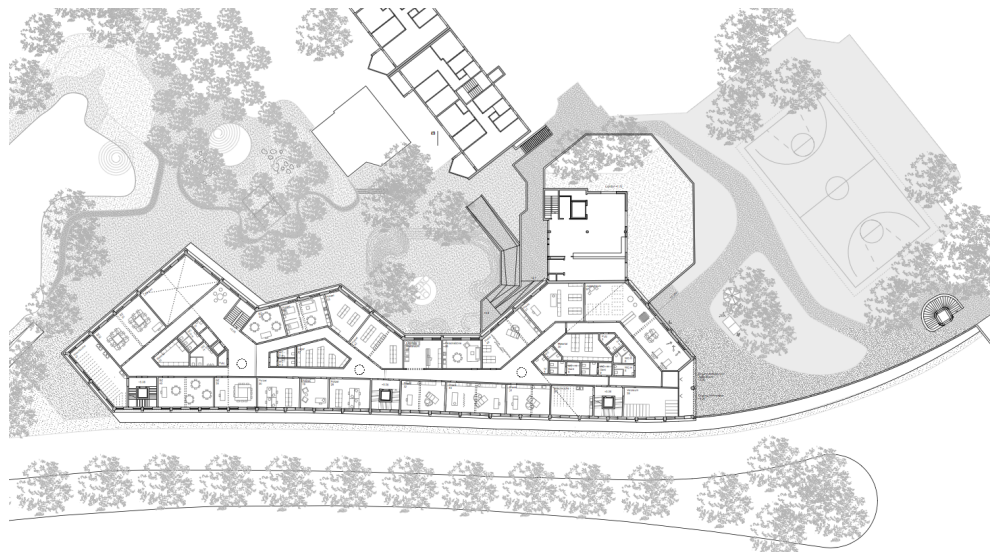


Abb. 32: Obergeschoss



Abb. 33: Schnitt von Westen



Abb. 34: Schnitt von Süd-Osten