



Quartierentwicklung Ankenhof, Oberengstringen

Studienauftrag auf Einladung

Bericht des Beurteilungsgremiums



PLANAR

Impressum

Auftraggeberin

Walter & Pascale Leuzinger
Ankenhofstrasse 12
8102 Oberengstringen

Verfahrensbegleitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73
8055 Zürich

Manuel Peer und Simon Nussbaumer

Inhalt

1 Ausgangslage und Zielsetzung	4
2 Perimeter und Aufgabenstellung	5
2.1 Perimeter des Studienauftrags	5
2.2 Aufgabenstellung	6
3 Bestimmungen zum Verfahren	7
3.1 Auftraggeberin und Organisation	7
3.2 Art des Verfahrens	7
3.3 Beurteilungsgremium und Experten	7
3.4 Teilnahmeberechtigung	7
4 Durchführung Studienauftrag	8
4.1 Versand der Unterlagen	8
4.2 Fragenbeantwortung	8
4.3 Baurechtliche Beratung	8
4.4 Abgabe der Studiendossiers	8
5 Vorprüfung und Beurteilung	9
5.1 Vorprüfung	9
5.2 Beurteilung	9
6 Empfehlung und Würdigung	11
7 Genehmigung	12
8 Projektbeschriebe	13

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Ausgangslage

Walter und Pascale Leuzinger produzieren auf dem Ankenhof in der dritten Generation Gemüse. Angesichts ihrer anstehenden Pensionierung haben sie sich entschieden, das Areal in unmittelbarer Nähe des Hofs etappenweise zu einem hochwertigen und vielfältigen Wohnquartier zu entwickeln. Die Hofbauten mit den geschützten Bauten aus dem 17. Jahrhundert sollen dabei weitestgehend erhalten bleiben. Um für den noch zu erarbeitenden Gestaltungsplan und die Umsetzung einer ersten Bauetappe ein Richtprojekt zu finden, führten sie einen Studienauftrag mit fünf eingeladenen Planungsteams durch.

Heutige Situation

Der Ankenhof und seine umliegenden Flächen (total 33'704 m²) liegen nahe des Zentrums von Oberengstringen. Das Areal befindet sich zwischen der Ankenhofstrasse im Westen und dem waldgesäumten Dorfbach im Osten. Durch die zentrale Lage und der gleichzeitigen Nähe zur Natur befindet sich das Gebiet an idealer Stelle für eine Entwicklung. In der Mitte des Areals liegt der Ankenhof, bestehend aus zwei geschützten Bauten aus dem 17. Jahrhundert sowie diversen weiteren Betriebsbauten und Gewächshäusern.

Die anspruchsvolle städtebauliche Situation und der Umgang mit den historischen Bestandesbauten erforderten eine umsichtige Planung und eine sorgfältige Lösung für die Neubebauung. Es war nicht das Ziel, die baulich maximal mögliche Ausnützung zu realisieren. Vielmehr verlangte das Areal nach einem Projekt, welches einerseits die ausserordentliche Lage in Wert setzt und damit einen substanziellen Beitrag zur Innenentwicklung leistet und andererseits den Charakter des Areals in geeigneter Form weiterführt.

Ziele

Die Auftraggeberin verfolgte in Absprache mit der Gemeinde Oberengstringen bei der Entwicklung des Areals die nachfolgenden Ziele:

Nutzung	Bebauung	Landschaft + Freiraum	Klima, Mobilität, Energie
• Wohnnutzung • Fokus auf Familien und ältere Menschen • Vielfältiges Wohnangebot mit div. Segmenten und Wohnungstypen • Fokus Mietwohnungen, Eigentum in geringem Mass • Separatzimmer und nutzungsflexible Räume • Leuzingers wohnen weiter auf dem Areal und führen den Betrieb vor Realisierung der weiteren Etappen in kleinem Massstab weiter	• Anschluss an Zentrum • Aussicht in Wert setzen, guter Umgang Topographie • Sorgfältiger Umgang mit Bestand • Sichtbezug zum Bestand nach Möglichkeit freigehalten • Thematisierung Lage am Siedlungsrand • Das Areal wird als Einheit erscheinen. Die Grenzen zu den einzelnen Bauetappen dürfen jedoch sichtbar sein. • Aufteilung in vier Einheiten soll einfach möglich sein	• Qualität vorhandener Freiräume weiterentwickeln • klar gegliederte und zusammenhängende Aussenräume • Waldabstand als Chance verstehen • Erbe aus Landwirtschaft/Gärtnerei in geeigneter Form bewahren • Nicht entwickelte Felder werden weiter bewirtschaftet	• Zweckmässig, effiziente Erschliessung aller Verkehrsarten • 1 Parkfeld pro Wohnung als Entwurfsgrundlage, nicht zwingend alle unterirdisch • Erhalt Kaltluftströme • Zentrale Energieversorgung • nachhaltigen, lokale und energieeffiziente Werkstoffe • SIA-Effizienzpfads Energie als Entwurfshilfe

2.2 Aufgabenstellung

Der Studienauftrag umfasste zwei Teilaufgaben, welche integral zu bearbeiten waren:

- Erarbeitung eines **städtebaulichen Gesamtkonzepts** für das Gesamtareal
- Erarbeitung eines **architektonisch hochstehenden Projekts** für die Realisierung einer ersten Bauetappe im nördlichen Bereich des Areals

Bei der Bearbeitung der aufeinander aufbauenden Teilaufgaben war die nachfolgende übergeordnete Aufgabenstellung zu beachten:

Anliegen von Walter und Pascale Leuzinger

Die Familie Leuzinger bewirtschaftet den Ankenhof bereits in der dritten Generation. Walter und Pascale Leuzinger fühlen sich dem Ankenhof und seiner bis ins 16. Jahrhundert zurückreichenden Geschichte sehr verbunden. Es ist ihnen deshalb sehr wichtig, dass auf dem Areal ein hochwertiges Projekt entsteht, welches nicht primär auf gewinnmaximierenden Überlegungen basiert, sondern ihnen selbst, ihren Kindern und der Gemeinde Oberengstringen langfristig Freude bereiten wird.

Walter und Pascale Leuzinger wollen weiterhin auf dem Areal des Ankenhofs wohnen. Aufgrund der anstehenden Pensionierung ist es ihnen aber nicht möglich, den Gemüseanbau in seiner heutigen Form weiterzuführen. Da das Areal seit längerer Zeit Teil der Bauzone und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert ist, muss bereits heute eine gesamtheitliche Planung der zukünftigen Entwicklung des Areals erfolgen.

Städtebau

Die Projekte sollten gleichzeitig zwei Aufgaben erfüllen: Einerseits sollte städtebaulich umsichtig mit den teilweise zu erhaltenden Bestandesbauten in der Mitte des Areals umgegangen werden. Andererseits mussten die neuen Gebäude und die dazugehörigen Freiräume den Anschluss an die umgebenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen schaffen.

Der Städtebau (inkl. Freiraum) war auf einen sorgfältigen Umgang mit den Bestandesbauten auszurichten. Die kommunal geschützten Bestandesbauten sollten ein zentrales Element im Gesamtareal bleiben. Das Hofensemble sollte weiterhin als solches erkenn- und erlebbar sein, damit der unmittelbare Umgebungsschutz der Gebäude sichergestellt ist.

Eine gute Einordnung der neuen Bauten in die landschaftliche Umgebung war ein zentraler Bestandteil der Aufgabenstellung. Das Areal grenzt im Osten an eine Waldzunge, welche entlang des Dorfbachs verläuft. Nebst der Einhaltung der Waldabstandslinie sollte bei der Dimensionierung und Höhenentwicklung der Bauten auf die Nähe zum Wald reagiert werden.

Den Anschluss an das Zentrum galt es sorgfältig zu gestalten und eine angemessene bauliche Dichte zu wählen. Durch die Zentrumsnähe war im südlichen Teil des Projektperimeters eine höhere bauliche Dichte denkbar.

Im nördlichsten Teil war die Topografie für die Bebauung herausfordernd. Das Aushubvolumen sollte durch eine präzise Setzung der Gebäude möglichst minimiert werden. Zugleich ermöglicht die Topografie einen schönen Ausblick vom Areal ins Limmattal. Davon sollten die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner profitieren, was es sowohl in der Setzung der Gebäude als in der Grundrissgestaltung zu beachten galt.

Architektur

Die Auftraggeber wünschten sich ein Projekt mit einem hohen Anteil an nachhaltigen, lokalen Werkstoffen. Gefordert war eine Architektur, welche sich gut in den bestehenden Kontext einpasst. Es waren Baukörper mit langlebiger Tragstruktur und effizient geführten gebäudetechnischen Systemen vorzuziehen. Zudem wurde grosser Wert auf hochwertige Grundrisse und unterhaltsfreundliche Fassaden sowie eine nachhaltige Materialisierung gelegt. Zweckmässige, bewährte und langlebige Lösungen wurden bevorzugt und wirken sich über den ganzen Lebenszyklus positiv auf die Gesamtwirtschaftlichkeit des Projektes aus. Die gewählten Materialien sollten einfach zu erneuern und möglichst einfach in ihre Einzelbestandteile zurückgebaut werden können (zirkuläres Bauen).

Nutzungsmass

Über das gesamte Areal gerechnet, betrug die baurechtlich maximal zulässige Baumassenziffer – im Rahmen eines Gestaltungsplans gemäss § 258 PBG – ca. 2.1. Es war die Aufgabe der teilnehmenden Teams, eine dem Ort angemessene bauliche Dichte zu ermitteln. Das Projekt sollte einen Beitrag zur Innenentwicklung leisten, sich aber dennoch sehr gut in die Ortsbauliche Situation einfügen.

Bestandesbauten

Momentan prägt das bestehende Wohnhaus aus dem 17. Jahrhundert dank seiner Lage an der Hügelkante die Umgebung. Es thront über dem Zentrum von Oberengstringen und ist von diesem aus direkt sichtbar. Den Sichtbezug vom und zum Ankenhof galt es durch eine präzise städtebauliche Setzung zu bewahren. Wichtige Sichtachsen zu den Bestandesbauten – insbesondere vom Zentrum Oberengstringen galt es zu erhalten. Im Umfeld des bestehenden Hofensembles galten erhöhte Anforderungen an die Eingliederung des Projekts. Das bestehende Wohnhaus und das Lusthaus waren in ihrer historischen Struktur und Substanz zu erhalten. Die Scheune (Magazin genannt) war in ihrer Position und Kubatur zu erhalten, d. h. ein Ersatzneubau an gleicher Stelle war nicht ausgeschlossen. Die Nahumgebung musste so erhalten werden, dass das Hofensemble uneingeschränkt zur Geltung kommt und als historischer Gutshof ablesbar blieb.

Walter und Pascale Leuzinger wollen nach Möglichkeit in kleinerem Massstab die (noch) nicht entwickelten Felder des Ankenhofs bewirtschaften. Der bestehende Hofladen in der Scheune bleiben deshalb erhalten. Das bestehende Wohnhaus und das Lusthaus sollen nach Realisation der 1. Bauetappe saniert werden. Die Planung der Sanierung war nicht Teil der Aufgabenstellung des vorliegenden Studienauftrags. Deshalb konnten weder die bestehende Scheune noch das Lusthaus im Rahmen der 1. Etappe beispielsweise als Gemeinschaftsraum umgenutzt werden.

Nutzung

Im Umfeld des Areals sind bereits viele wohnergänzende Nutzungen (Einkauf, Freizeit etc.) vorhanden. Der Fokus der Entwicklung des Areals lag deshalb beim Wohnen. Die Auftraggeber möchten auf dem Areal ein vielfältiges Wohnraumangebot schaffen. Denkbar war 1.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen mit einem Ausbaustandard, der auf die vielfältigen Zielgruppen zugeschnitten ist. Die genauen Anteile der jeweiligen Wohnungsgrössen konnten zum Zeitpunkt der Durchführung des Studienauftrags, insbesondere für die später umzusetzenden Bauetappen, noch nicht abschliessend definiert werden. Die Bauvolumen waren so zu dimensionieren, dass sie sich mit unterschiedlichen Grundrissen bespielen liessen.

Die Auftraggeber möchten über das Gesamtareal unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Es sollten primär Miet-

wohnungen entstehen. Der Fokus lag auf Familien und älteren Menschen, da sie von der Nähe zum Zentrum, zu den Schulen und zur Natur besonders stark profitieren.

Gesucht wurde ein Projekt für Mietwohnungen mit zeitgemäsem Komfort im mittleren bis leicht erhöhten Preissegment. Bei den einzelnen Grundrissen sollte eine ausgewogene Differenzierung von unterschiedlichen Wohnungstypen (Anzahl Zimmer) ermöglichen, wobei die jeweiligen Anteile der Wohnungstypen nicht vorgegeben wurden und projektspezifisch festzulegen waren.

Im nördlichen Teil des Perimeters der ersten Bauetappe waren zudem ca. sechs zusammengebaute, eigenständige Wohneinheiten im Eigentumsstandard einzuplanen, welche sich einfach abparzellieren lassen. Sie waren nicht funktionaler Bestandteil des restlichen Areals (d.h. eigene Zufahrt, eigene Aussenräume etc.) Sie verfügen über eine gemeinsame Parkierungsanlage. Bei den eigenständigen Wohneinheiten handelt es sich nicht um «klassische» Einfamilienhäuser mit allseitig umfassenden Gärten. Denkbar sind beispielsweise Reihenhäuser, Maisonette-Typen oder Punkthäuser mit versetzten Wohnungen. Die eigenständigen Wohneinheiten sollen die Qualitäten von Einfamilienhausbauten - wie beispielsweise viel Privatsphäre, private Aussenfläche, grosszügigen Wohnraum, separate Hauszugänge - in Mehrfamilienbauten unterbringen.

Walter und Pascale Leuzinger möchten zukünftig selbst in einem Ersatzneubau im Bereich des heutigen «Magazins» wohnen. Für sie war hier ein Gebäude zu planen, dessen Erdgeschoss als «Werkgeschoss» Platz für eine Werkstatt und weitere Räume bietet. In den darüberliegenden Geschossen war eine altersgerechte 5.5-Zimmer Wohnung für die Auftraggeber einzuplanen. Daneben konnten, sofern dies basierend auf dem Volumen aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept sinnvoll war, weitere Wohnungen eingeplant werden.

Ergänzende Nicht-Wohnnutzungen waren nur in untergeordnetem Mass vorzusehen. Weitere Nicht-Wohnnutzungen waren denkbar, sofern sie in direktem Bezug zu den Wohnnutzungen stehen und das Wohnangebot ergänzen und beleben. Dazu gehörten beispielsweise KITAs. Es stand den teilnehmenden Teams offen, Vorschläge für solche «wohnergänzenden» Nutzungen in untergeordnetem Mass zu unterbreiten. Die Nutzungen sollten nicht in Konkurrenz zum Angebot im Zentrum von Oberengstringen stehen (kein Verkauf).

Aussen- und Grünräume

Verlangt wurde eine besonders gute Einordnung in die landschaftliche Umgebung unter Beachtung der Übergänge zur Nichtbauzone, zum Wald und zum Gewässerraum. Der Entwurf der Teams sollte sich auf einer Analyse der landschaftlichen Umgebung abstützen, um so die Qualitäten der vorhandenen Freiräume zu erkennen und weiterzuentwickeln.

Das Erbe aus dem heutigen Gemüseanbau sollte in geeigneter Form erhalten bleiben. Hier stand es den teilnehmenden Teams offen, entsprechende Vorschläge zu unterbreiten. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes der bestehenden Gewächshäuser war der langfristige Erhalt bzw. eine Umnutzung nicht möglich. Die südlichen beiden Gewächshäuser sind sogenannte Foliengewächshäuser. Die Fläche auf denen sie sich befinden, war von Wohnbauten freizuhalten, so dass hier allenfalls neue Gewächshäuser errichtet werden könnten.

Die Nähe zum Wald am östlichen Parzellenrand war als Qualität zu verstehen. Da der Raum aufgrund des Waldabstands nicht bebaut werden darf, kann ein naturnaher Freiraum entstehen. Ziel war es, einen fließenden Übergang zwischen Wald und Siedlung zu schaffen. Der Kaltluftstrom vom Wald zum Zentrum von Oberengstringen galt es zu erhalten. Ein Teil der Bäume auf dem Areal sollte erhalten bleiben.

Die Freiräume waren zusammenhängend zu gestalten. Wichtig war eine gute Durchwegung für den Fussverkehr, welche an das übergeordnete Fuss- und Veloverkehrsnetz anknüpft. In Begegnungsräumen sollen sich die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner treffen können. Die Begegnungsräume sollten eine klare Hierarchisierung aufweisen. Sie waren auf verschiedene Alters- und Nutzergruppen auszurichten. Die Aussen- und Grünräume sollen in einer Wechselbeziehung mit den Hochbauten stehen und den Charakter des Areals und die Wohnqualität bestimmen. Es sollte eine klare Gliederung in private und gemeinschaftliche Freiräume sowie der Natur vorbehaltene Räume entstehen. Die Trennung zwischen den Bereichen musste ersichtlich sein, sollte aber in naturnaher Form gestaltet werden.

Erschliessung / Parkierung

Das Areal liegt in unmittelbarer Nähe zu Angeboten des öffentlichen Verkehrs. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und der Nahversorgung befinden sich im Zentrum Oberengstringen und sind zu Fuss erreichbar. Eine quartier- und umweltverträgliche Mobilität war sicherzustellen: mit gezielten Massnahmen im Mobilitätsmanagement sowie mit der Förderung des Fussverkehrs, Veloverkehrs und des öffentlichen Verkehrs. Wichtig war hierfür eine gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz. Es mussten nicht zwingend sämtliche erforderlichen Parkfelder unterirdisch angeordnet werden. Allfällige alternative Lösungsvorschläge durften aber nicht zu Nachteilen bei der Freiraum- und Wohnqualität führen.

Etappierung und Teilbarkeit

Die Entwicklung des Ankenhofs soll in mehreren Teilschritten erfolgen. Eine Abparzellierung und eine Entwicklung in mehreren Etappen soll möglich sein. Im Entwurf war ein Vorschlag für eine Etappierung aufzuzeigen.

Walter und Pascale Leuzinger haben vier Kinder. Deshalb sollten die Gebäude (Mietwohnungen) einfach in vier möglichst gleichwertige Teile aufgeteilt werden können. Allfällige Sanierungen, Handänderungen oder Abparzellierungen sollen einfach, mit möglichst geringem Koordinationsbedarf, unter den allfälligen zukünftigen vier Parteien umsetzbar sein.

Energie / Nachhaltigkeit

Die Auftraggeber wollen ein energetisch nachhaltiges Projekt realisieren. Vorgesehen war eine gesamtenergetische Betrachtung. Neben der Betriebsenergie wurden die graue Energie und die standortabhängige Mobilität einbezogen. Als Orientierungsrahmen galten die Zielwerte des SIA-Effizienzpfads Energie (SIA 2040), eine Zertifizierung ist zum jetzigen Zeitpunkt aber nicht vorgesehen.

3 Bestimmungen zum Verfahren

3.1 Auftraggeberin und Organisation

Auftraggeber des Verfahrens waren Walter und Pascale Leuzinger, beraten durch Roland Fraefel, dipl. Architekt FH/SIA.

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

3.2 Art des Verfahrens

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

3.3 Beurteilungsgremium und Experten

Beurteilungsgremium (stimmberechtigt)

- Roger Weber, Dipl. Arch. FH BSA SIA, Zürich (Vorsitz)
- Martin Albers, Dipl. Architekt ETH, SWB / BDA, Zürich
- Barbara Wiskemann, Dipl. Architektin ETH BSA SIA, Zürich
- Stephan Kuhn, Landschaftsarchitekt HTL BSLA, Zürich
- Walter Leuzinger, Bauherr
- Pascale Leuzinger, Bauherrin
- Roland Fraefel, dipl. Architekt FH/SIA, Bauherrenvertretung

Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)

- René Beck, Gemeinderat Oberengstringen¹
- Mechthild Schindler-Hofer, Bau- und Planungskommission Oberengstringen
- Pascal Stalder, 2ap / Abplanalp Affolter Partner, Bern (Kostenplanung)
- Manuel Peer, PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (Moderation, Ersatz Fachgremium)
- Simon Nussbaumer, PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (Verfahren)
- Monika Mennel, PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (Erarbeitung GP)

3.4 Teilnahmeberechtigung

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

- aqps architecture ltd., Zürich
- architekttick ag, Zürich
- Dietrich | Untertrifaller | Stäheli Architekten AG, St.Gallen
- Penzel Valier AG, Zürich
- RAOUL DUBOIS, Zürich (Nachwuchs)

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

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

¹ René Beck wurde an der Schlussbesprechung durch Manfred Durrer, Mitglied der Baukommission Oberengstringen vertreten.

4 Durchführung Studienauftrag

4.1 Versand der Unterlagen

Das Programm zum Studienauftrag und die Unterlagen wurden den Teilnehmenden am Freitag, 16. Dezember 2022 zur Verfügung gestellt. Die Modellgrundlage konnte am Mittwoch, 18. Januar 2023 im Rahmen der Startveranstaltung abgeholt werden.

4.2 Fragenbeantwortung

Fragen zum Programm (städtebauliches Gesamtkonzept) und den abgegebenen Unterlagen konnten bis am Freitag, 10. Februar 2023 bei der Verfahrensbegleitung eingereicht werden. Sämtliche Fragen und Antworten wurden anonymisiert und gleichlautend allen Teilnehmenden am Mittwoch, 1. März 2023 als verbindliche Ergänzung zum Programm zugestellt.

Die Teams erhielten zudem Gelegenheit im Rahmen einer weiteren Fragebeantwortung zum Richtprojekt bis zum Freitag, 28. April 2023 schriftliche Fragen zu stellen. Alle Fragen und Antworten wurden anonymisiert und gleichlautend allen Teilnehmenden am Freitag, 12. Mai 2023 als verbindliche Ergänzung zum Programm zugestellt.

4.3 Zwischenbesprechung

Am Mittwoch, 5. April 2023 fand eine erste Zwischenbesprechung mit den teilnehmenden Planungsteams statt. Die Zwischenbesprechungen wurden mit den Teams einzeln durchgeführt. Der Fokus lag auf der Analyse des Ortes, der übergeordneten Idee zur Entwicklung des Areals und dem daraus abgeleiteten städtebaulichen Konzept zur Gestaltung des Gesamtareals. Bis zur ersten Zwischenbesprechung wurde von den Planungsteams ein Entwurf erwartet, welcher die wesentlichen Grundsätze bezüglich städtebaulicher Setzung/Typologie, Freiraumgestaltung sowie Umgang mit den Bestandesbauten umfasste. Die Aussagen waren skizzenhaft zu halten.

Am Mittwoch, 28. Juni 2023 fand eine zweite obligatorische Zwischenbesprechung zum Richtprojekt der ersten Baustappe statt. Der Ablauf war analog zur ersten Zwischenbesprechung. An der zweiten Zwischenbesprechung wurden Erläuterungen zu Anpassungen des städtebaulichen Gesamtkonzept sowie eine Ideenstudie für die Bebauung der 1. Baustappe (Grundriss- und Erschliessungskonzept) erwartet.

Die Präsentationen der Teilnehmenden sowie die anschließende Diskussion im Beurteilungsgremium ermöglichten es jeweils, die Konzepte und Entwürfe der Teams hinsichtlich ihrer Qualitäten, Defizite und Potenziale einzuschätzen und fundierte Richtungsentscheide zu fällen.

Im Anschluss an die Zwischenbesprechungen erhielten alle Teilnehmenden eine schriftliche Rückmeldung des Beurteilungsgremiums mit allgemeinen Erkenntnissen und Empfehlungen sowie projektspezifischen Empfehlungen zur Weiterbearbeitung.

4.4 Abgabe der Studiendossiers

Die vollständigen Studiendossiers und Modelle mussten bis am Freitag, 1. September 2023 (Studiendossiers) bei der Verfahrensbegleitung eingereicht werden.

5 Vorprüfung und Beurteilung

5.1 Vorprüfung

Die eingereichten Projekte wurden vor der Beurteilung einer wertungsfreien Vorprüfung unterzogen. Diese umfasste die Einhaltung der formellen (Fristen, Vollständigkeit, Lesbarkeit und Sprache) und materiellen Bestimmungen (Erfüllung der Aufgabenstellung und Einhaltung der inhaltlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen). Im Rahmen der Vorprüfung wurden die eingereichten Projekte zudem hinsichtlich der Einhaltung der Lärmvorschriften und ihrer Wirtschaftlichkeit (vergleichende Kostenschätzung) überprüft. Die Vorprüfung erfolgte durch:

- 2ap Abplanalp Affolter Partner, Bern (Bauökonomie)
- PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (formelle Vorprüfung, Baurecht, allgemeine Anforderungen)

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

Leichte Verstösse gegen die materiellen Programmbestimmungen wurden bei allen Projekten festgestellt. Wesentliche Verstösse gegen die baurechtlichen Rahmenbedingungen wurden nur beim Projekt des Teams Dietrich I Untertrifaller I Stähli Architekten nicht festgestellt. Beim Team Penzel-Valier fehlten diverse Nebenräume. Die Projekte des Teams RAOUL DUBOIS und des Teams architeklick ag erfüllten die Zielvorgaben des SIA-Effizienzpfad Energie nicht. Das Team agps architecture ltd. wies zu wenig Parkplätze aus.

5.2 Beurteilung

Die Beurteilung der Projektstudien fand am Montag, 18. September 2023 und Mittwoch, 20. September 2023 statt. Am Montag erhielt jedes der Teams nochmals Gelegenheit ihr Projekt zu präsentieren. Das Beurteilungsgremium war an beiden Tagen vollzählig, womit die Beschlussfähigkeit am Beurteilungstag gegeben war.

Die Beurteilung erfolgte nach den im Programm zum Studienauftrag beschriebenen Beurteilungskriterien. Aufgrund der zweigeteilten Aufgabenstellung wurden die Beurteilungskriterien unterschieden nach städtebaulichem Gesamtkonzept und nach Richtprojekt der ersten Bauetappe, wobei die Kriterien zu je 50 % in die Gesamtbewertung einfließen.

Städtebauliches Gesamtkonzept:

- Qualität des Bebauungs- und Nutzungskonzepts
- Qualität des Freiraum- und Erschliessungskonzepts
- Umgang mit und Bezug zu den Bestandesbauten
- Umgang mit der Lage am Siedlungsrand
- Anschluss und Übergang zu den umliegenden Arealen, insbesondere zum Zentrum
- Nachvollziehbarkeit des Etappierungskonzepts
- Wirtschaftlichkeit (Bruttogeschossfläche und geschätzte Erstellungskosten)

Erste Bauetappe:

- Architektonische Qualität der ersten Bauetappe
- Qualität der Freiräume
- Sorgfältiger Umgang mit den zu erhaltenden Bestandesbauten
- Umsetzung des Nutzerprofils und Einhaltung der Vorgaben zu Wohnungsmix und Wohnflächen
- Mieternutzen
- Wirtschaftlichkeit und Gebäudeeffizienz (flächeneffiziente Grundrisse, Konstruktion, Baukosten pro m² HNF, Verhältnis von HNF zu Geschossflächen und Volumen)
- Umgang mit Ressourcen und Verwendung lokaler Werkstoffe
- Gesamtenergetische Betrachtung in Anlehnung an SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040)

Feststellung der Vorprüfung

Nach den Schlusspräsentationen der Teams wurden die Feststellungen der Vorprüfung durch die beteiligten Expertinnen und Experten erläutert und im Plenum diskutiert. Mängel, welche die Vergleichbarkeit der Projektstudien beeinträchtigt, oder Verstösse, die einem der Teilnehmenden wesentliche Vorteile verschafft hätten, wurden nicht festgestellt. Das Beurteilungsgremium beschloss daher alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Individueller Rundgang

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

Beurteilung 1. Jurytag

Im Anschluss an die individuelle Besichtigung wurden sämtliche Projektstudien im Plenum eingehend diskutiert und anhand der im Programm beschriebenen Kriterien beurteilt.

Alle Projekte wurden der Aufgabenstellung in vielen der wesentlichen Punkten gerecht, wiesen jedoch unterschiedliche Potenziale, Qualitäten sowie Defizite auf, welche einander gegenübergestellt und sorgfältig abgewogen wurden. Dabei wurden insbesondere die erreichten städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten, der architektonische Ausdruck, die Nachhaltigkeit (SIA-Effizienzpfad Energie) und der Umgang mit dem Bestand (Erhalt Sichtachsen) diskutiert. Darüber hinaus wurde auch die Wirtschaftlichkeit der Projekte und die mögliche Aufteilung auf mehrere Erben und der Umgang mit den Wünschen der Auftraggeber intensiv diskutiert. Am Ende des ersten Beurteilungstages wurden jedoch noch keine Projekte rangiert.

Beurteilung 2. Jurytag

Zum Einstieg in den zweiten Beurteilungstag am 20. September 2023 erhielt das Beurteilungsgremium nochmals die Gelegenheit, die Projektstudien im Rahmen eines individuellen Rundgangs vertieft zu begutachten. Anschliessend fasste PLANAR die Erkenntnisse aus dem ersten Beurteilungstag nochmals zusammen.

Anschliessend wurden bei allen Projekten nochmals einzeln die Vor- und Nachteile der Entwürfe diskutiert, wobei der Fokus auf der Lesbarkeit des Gesamtareals, der Erfüllung der Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung (architektonischer Ausdruck, Erfüllung Raumprogramm), den Grundrissen und der Wirtschaftlichkeit sowie Nachhaltigkeit der Projekte lag.

Das Beurteilungsgremium kam zum Schluss, dass der Erhalt der Lesbarkeit als Gesamtareal die beiden Projekte des Teams Penzel Valier AG (Federführung) und des Teams agps architecture ltd. hervorhob.

Aus einer abschliessenden Gegenüberstellung der beiden Projekte und einer gesamtheitlichen Beurteilung anhand der Beurteilungskriterien heraus, empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig die Projektstudie rund um das Team **agps architecture ltd. und ryffel + ryffel ag Landschaftsarchitekten BSLA/SIA** zur Weiterbearbeitung und Realisierung gemäss den Programmbestimmungen.

Der Projektvorschlag überzeugt durch seine klare Setzung und adäquate Antwort auf die städtebauliche Situation und die daraus erwachsende hohe Freiraumqualität, wobei die 1. Etappe das Beurteilungsgremium wesentlich mehr überzeugte als die restlichen Etappen im südlichen Arealteil. Der Entwurf erhält die Lesbarkeit des Ankenhof-Areals als Gesamtensemble und bindet auch die eigenständigen Wohneinheiten in dieses ein. Der Ankenhof behält dadurch seine historische Sonderstellung in der Gemeinde Oberengstringen. Zugleich lassen sowohl das städtebauliche Konzept als auch die Grundrisse dank ihrer Modularität eine flexible, etappierte Entwicklung über einen längeren Zeitraum zu.

Darüber hinaus versprechen die durchgesteckten Wohnungsgrundrisse eine hohe Wohnqualität mit je einer Wohnseite zum gemeinschaftlichen Innenraum und einer privateren Wohnseite zum Waldrand oder zur Ankenhofstrasse. Lobenswert sind zudem der Umgang mit der Topografie (Reduktion des Aushubvolumens), die Materialisierung und die einfache Konstruktion, welche ein nachhaltiges Projekt ermöglichen. Der architektonische Ausdruck und die Fassadengestaltung (Bspw. Fensteranordnung) mag indes noch nicht vollumfänglich überzeugen. Davon ausgenommen ist der Ersatzneubau des Magazins, welcher sich dank seiner Fassadengestaltung sehr gut in das Ensemble einfügt.

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

6 Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt den Auftraggebern einstimmig das Team agps architecture ltd., Zürich und ryffel + ryffel ag Landschaftsarchitekten BSLA/SIA mit der Weiterbearbeitung ihres Projekts gemäss den Programmbestimmungen zu beauftragen.

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

Nördlicher Arealteil (1. Etappe)

- Während die städtebauliche Anordnung der Gebäude und die Grundrisse im nördlichen Arealteil sehr überzeugen, besteht beim architektonischen Ausdruck generell und bei der Fassadengestaltung im besonderen noch Optimierungspotenzial. Insbesondere die Südfassade könnte noch stärker in Wert gesetzt werden.
- Die Einbettung der Tiefgarage wird geschickt genutzt, um das Gelände zu modellieren und zugleich das Aushubvolumen zu minimieren. Allerdings könnte das Untergeschoss und speziell die Tiefgarage noch effizienter gestaltet werden. Dadurch kann auch der Anteil an versiegelter Fläche reduziert und mehr Wurzelraum für eine ansprechende, klimaangepasste Bepflanzung geschaffen werden.
- Der Anschluss der eigenständigen Wohneinheiten am nördlichen Arealrand zum gemeinschaftlichen Innenraum muss noch weiter ausgearbeitet werden.

Ankenhof, hist. Ensemble

- Die Verfassenden ergänzen das Hofensemble im Osten mit einem «Kosthaus». Kurz- bis mittelfristig sollte dieser Bereich gemäss den Wünschen der Auftraggeber jedoch von Wohnbauten freigehalten werden. Mittel- bis langfristig ist es für das Beurteilungsgremium jedoch denkbar, das Hofensemble mit einem weiteren Volumen zu ergänzen, sofern sich dieses bezüglich Funktion bzw. Nutzung, architektonischem Ausdruck und Freiraumgestaltung sehr gut in das bestehende Hofensemble einbinden lässt. Das im Projekt vorgeschlagene Gebäude vermag dies bisher nicht zu leisten. Das vorgeschlagene Gebäude an dieser Stelle ist daher als Platzhalter zu verstehen.
- Das Beurteilungsgremium kann sich gut vorstellen, dass die Freifläche bis zur Errichtung eines Neubaus durch ein oder mehrere Gewächshäuser zwischengenutzt wird.

- Der Vorschlag für den Ersatzneubau des heutigen «Magazins» wird vom Beurteilungsgremium als sehr gelungen erachtet.

Südlicher Teil:

- Die vorgeschlagene Ausrichtung der Gebäude im südlichen Arealbereich senkrecht zu den Höhenlinien überzeugt und sollte beibehalten werden. Der Projektvorschlag ist im südlichen Arealteil – wie im Programm vorgesehen – ein noch wenig spezifischer Bebauungsvorschlag, das noch weiter zu einem städtebaulichen Konzept ausgearbeitet werden sollte.
- Die Freiraumgestaltung ist noch schemenhaft und sollte weiter detailliert und präzisiert werden. Insbesondere die behindertengerechte Durchwegung und der Anschluss an das Zentrum Oberengstringen im Süden sind noch weiter zu bearbeiten.
- Die Anordnung eines Gebäudes am westlichen Arealrand entlang der Ankenhofstrasse sollte im Zusammenspiel mit den zu erhaltenden Sichtzonen vom und zum Hofensemble nochmals kritisch hinterfragt werden. Eine leichte Reduktion der Baummasse erscheint im südlichen, gut einsehbaren Arealbereich angebracht (Zielwert Baummassenziffer ca. 1.8). Während die Anordnung grösserer Volumen am Waldrand erträglich erscheint, ist eine markante Reduktion des Gebäudevolumens oder gar ein Verzicht darauf entlang der Ankenhofstrasse naheliegend.
- Der architektonische Ausdruck und die Dachform im südlichen Arealteil wurde von den Projektverfassenden als Platzhalter bezeichnet und werden auch vom Beurteilungsgremium als ebensolche empfunden. Das südlichste Volumen sollten in einer engen Wechselbeziehung mit dem Zentrum Oberengstringen stehen. Hier gilt es bei einer zukünftigen weiteren Bauetappe ein geeigneter, qualitativ hochwertiger Anschluss an den öffentlichen Raum zu finden.

Bevor mit der Erarbeitung des (Teil-)Gestaltungsplans begonnen wird, empfiehlt das Beurteilungsgremium eine Weiterentwicklung gemäss den oben aufgeführten und im Projektbeschrieb enthaltenen Kritikpunkten weiterzuentwickeln. Das Beurteilungsgremium steht gerne bereit, die Überarbeitung in geeigneter Form kritisch zu begleiten und die vorliegende Würdigung entsprechend zu ergänzen.

6 Würdigung

Das Beurteilungsgremium und die Auftraggeberin sind sich bewusst, dass die Aufgabe des Studienauftrags unter den gegebenen Rahmenbedingungen und den hohen Anforderungen hinsichtlich ortsbaulicher Einbettung, Umgang mit dem Bestand, Wünschen der Auftraggeberin, Nachhaltigkeit und der Vielfalt des Raumprogramms sehr anspruchsvoll war.

Das Beurteilungsgremium ist überzeugt, dass mit dem Projekt von agps architecture ltd., Zürich und ryffel + ryffel ag Landschaftsarchitekten BSLA/SIA ein hervorragendes Projekt gefunden werden konnte, welches den hohen Anforderungen der Veranstalterin und der gestellten Aufgabe gerecht wird und das Potenzial für eine hochwertige Entwicklung des Ankenhofs als einzigartiges Element im Limmattal bietet.

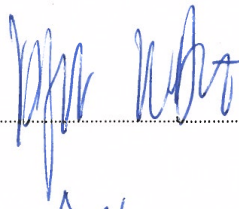
Das Beurteilungsgremium war sehr beeindruckt von der Vielfalt der eingereichten Beiträge, welche von einem grossen Engagement und der intensiven Auseinandersetzung mit dem Ort zeugen. Das aufgezeigte Spektrum an Lösungsvorschlägen und das damit verbundene Ausloten der Möglichkeiten und Grenzen auf dem Areal ermöglichte wertvolle Diskussionen im Preisgericht und trug wesentlich zum erfreulichen Ergebnis des Verfahrens bei. Allen Teilnehmenden gebührt daher ein grosser Dank für ihre wertvolle Arbeit.

Das Beurteilungsgremium und die Veranstalterin sind überzeugt, dass sich die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens in Form eines Studienauftrags auf Einladung gelohnt hat und die intensive, themenübergreifende Auseinandersetzung mit dem Areal in interdisziplinären Planungsteams sowie der Austausch an den Zwischenbesprechungen zum Erhalt der bestmöglichen Lösung für die geplante Entwicklung des Ankenhofs führte.

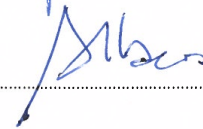
7 Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde am 2. November 2023 durch das Beurteilungsgremium genehmigt.

Roger Weber (Vorsitz)



Martin Albers



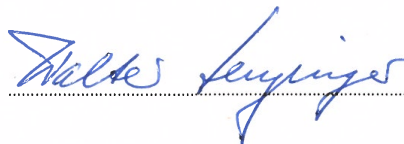
Barbara Wiskemann



Stephan Kuhn



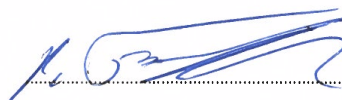
Walter Leuzinger



Pascale Leuzinger



Roland Fraefel



Manuel Peer (Ersatz)



8 Projektbeschriebe





Team agps architecture ltd.

1. Rang, Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Architektur

agps architecture ltd.
Zypressenstrasse 71
8004 Zürich

Manuel Scholl, Martin Mraz, Matej Draslar, Lina von Waldkirch, Gabriela Ponechalova, Stepan Benes, Michael Martin, Imogen Smith, Ramon Beer

Landschaftsarchitektur

ryffel + ryffel ag Landschaftsarchitekten BSLA/SIA
Brunnenstrasse 14
8610 Uster

Sandra Ryffel-Künzler, Thomas Ryffel, Fabian Rüeger, Severin Menghini



Übergeordnete Idee, Städtebau, Umgang mit dem Bestand

Das städtebauliche Konzept ist geprägt von einer geschickten Anordnung der Gebäude, die den bestehenden Ankenhof als ein zusammenhängendes Areal erlebbar hält. Im nördlichen Teil des Areals formen die Neubauten einen hofartigen Raum, der die bestehenden Gebäude des Ankenhof Ensembles harmonisch integriert. Im südlichen Teil fließen die Räume talwärts und schaffen eine offene Verbindung zum Tal.

Die geschickte Integration der eigenständigen Wohneinheiten in das Gesamtensemble ermöglicht sowohl die gewünschte Aussicht als auch eine individuelle Erschließung. Das Kosthaus nimmt eine markante Stellung ein. Das vorgeschlagene Gebäude überzeugt in seinem Ausdruck noch nicht. Mittel- bis langfristig ist es jedoch denkbar, das bestehende Hofensembles mit einem Volumen an dieser Stelle zu ergänzen, sofern es sich architektonisch, freiräumlich und bezüglich Nutzung gut integrieren lässt.

Im südlichen Arealteil wirken die Gebäude weniger differenziert, was zu einer gewissen Schwerfälligkeit führt. Das westliche Gebäude an der Ankenhofstrasse blockiert teilweise die Sicht zum Hof und erscheint zu hoch. Die Anordnung eines Gebäudes an diesem Ort bedarf einer kritischen Überprüfung. Die Anbindung des südlichen Arealteils an das Zentrum ist noch nicht ausreichend gelöst. Es fehlt ein geeigneter Eingang, der den Zugang zum Areal markiert.

Aussenraum

Das Grobkonzept des Entwurfs etabliert einen dicht gestalteten hofartigen Innenraum und einen eher landschaftlich anmutenden offenen „Aussenraum“. Dieser entspannte Charakter wird der speziellen Lage zwischen bebauter und unbebauter Hangsituation gerecht. Durch die Stellung der Gebäude ergibt sich ein Wechselspiel von Sichtbezügen, zur Landschaft und dem Zentrum von Oberengstringen, und räumlich gefassten Situationen. Diese wirken nicht aufgesetzt oder inszeniert.

Die differenziert gestaltete 1.Etappe überzeugt hinsichtlich Massstäblichkeit und Nutzungsangebot. Der Bezug der eigenständigen Wohneinheiten zum Hofraum wurde kontrovers diskutiert und bedarf einer eindeutigen Haltung und Klärung. Die teilweise Unterkellerung des Hofes mit der Tiefgarage schränkt die Gestaltungsmöglichkeiten mit Vegetation ein. Eine Reduktion der Unterkellerung ist anzustreben.

Das historische Ensemble des Ankenhofs bleibt in seiner nutzungsorientierten Gestaltung erhalten. Der Neubau Richtung Osten könnte sich sowohl von der Art, der Nutzung wie auch von den Freiräumen den Bestandesbauten annähern.

Die Aussenraumgestaltung der 2.Etappe ist noch schematisch und bedarf einer detaillierteren Ausformulierung. Die Erschliessung der Bauten, der Auftakt im Süden und die erdnahe Freiraumnutzung sind aufzuzeigen. Ferner ist das Thema der landschaftlichen Prägung noch zu wenig umgesetzt.

Architektur

«Ein Netz von Möglichkeiten» nennen die Projektverfassenden das fein abgestimmte Konzept des gemeinschaftlichen Lebens auf dem neuen Ankenhof. Die differenziert gegliederte Struktur des Wohnens ermöglichen sowohl eine Teilhabe am Gemeinschaftsleben wie auch ein zurückgezogenes Leben im Privaten.

Mit dem «Kombihaus» wird eine Gebäudestruktur aufgezeigt, die geschickt unterschiedlichste Wohnungstypologien in einem Haus vereint. Sämtliche Wohnungen sind zweiseitig ausgerichtet, was ihnen eine hohe Resilienz bezüglich der Einflüsse der Klimaerwärmung ermöglicht.

Leider fehlt eine vergleichbare Sensibilität bei der Gestaltung des architektonischen Ausdrucks der Gebäude im Vergleich zu den Themen der städtebaulichen Planung. Der Ausdruck der Gebäude ist zu unspezifisch und könnte sich noch stärker aus dem differenzierten, städtebaulichen Kontext, wie auch aus den inneren Stärken des Projekts ableiten.

Wirtschaftlichkeit

Obwohl der Vorschlag die zweithöchsten Baukosten aufweist, sind die Kosten pro Hauptnutzfläche am niedrigsten, was das Projekt wirtschaftlich macht. In der ersten Etappe können 93 Wohnungen realisiert werden.

Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeitsaspekte des Projekts sind gut. Es erfüllt die Anforderungen des SIA Effizienzpfad Energie und zeigt darüber hinaus eine vorbildliche Nutzung erneuerbarer Ressourcen. Die Reduzierung des Aushubvolumens und die geschickte Einbettung der Einstellhalle in das Gelände sind lobenswert. Die Nutzung sämtlicher Dachflächen zur Energiegewinnung und der Einsatz von emissionsarmen Materialien wie Holz tragen zur Reduktion der Treibhausgase bei.

Mit dem Titel „Die Teile und das Ganze“ lässt sich der Projektvorschlag treffend zusammenfassen. Es handelt sich um ein Projekt, das durch sensible und differenzierte Eingriffe ein zusammenhängendes, wirtschaftliches und nachhaltiges Gesamtkonzept schafft, dem jedoch in architektonischer Hinsicht einige Verbesserungsmöglichkeiten bieten.



Situationsplan



Ansicht von der Ankenhofstrasse



Axonometrie



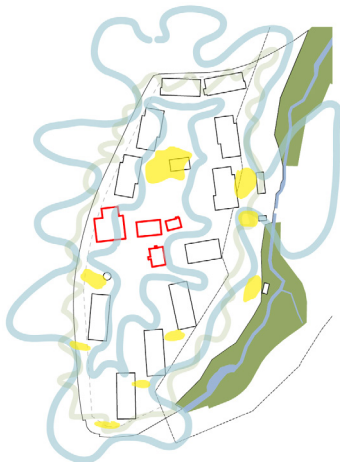
Ansicht von der Weidlistrasse



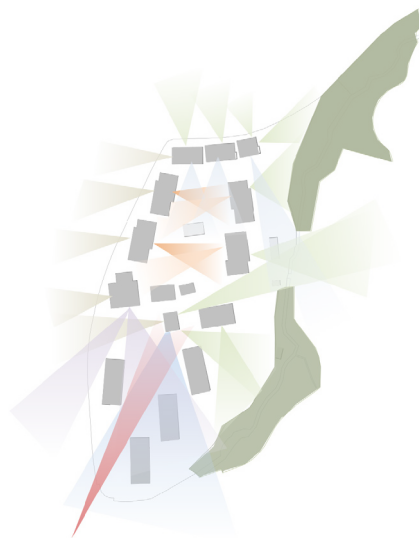
Visualisierung Sichtachse Zentrum Ankenhof



Ansicht von der Kreuzung Rüthof- / Ankenhofstrasse



Schema Gruppierung



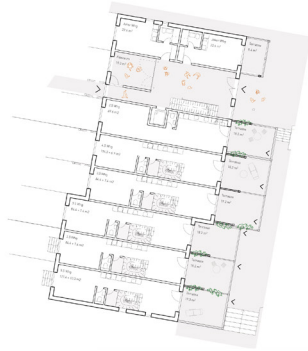
Schema Sichtbezüge



Grundriss Erdgeschoss



Ansicht von der Ankenhofstrasse



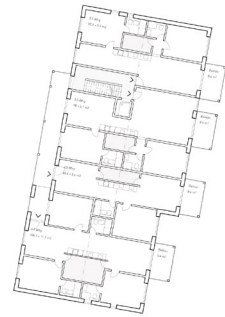
Kombihaus Erdgeschoss



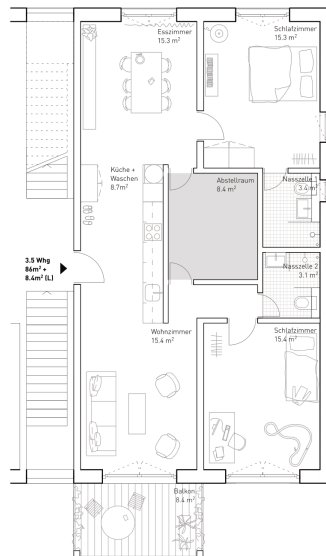
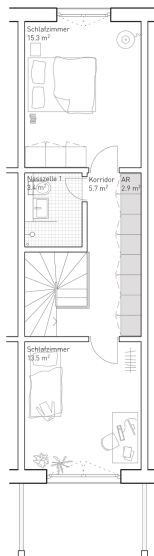
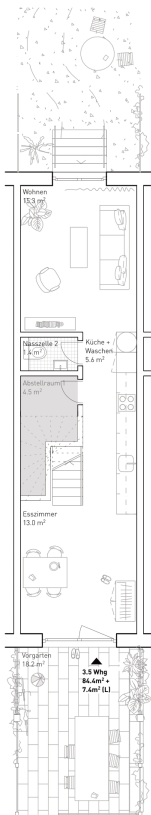
Kombihaus 1.OG



Kombihaus 2.OG



Kombihaus Dachgeschoss



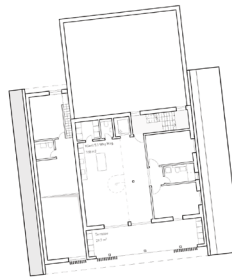
Ausschnitte Kombihaus 3.5 Duplex Whg., 3.5 Whg



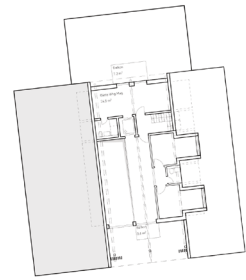
Modellfoto Kombihaus



Magazin Erdgeschoss



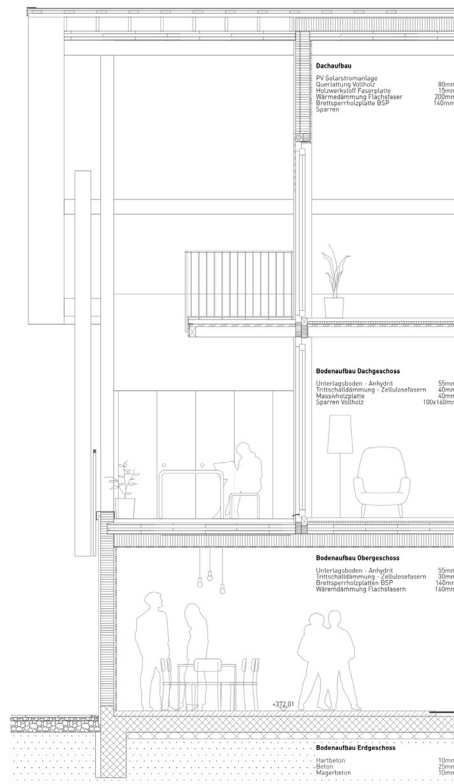
Magazin 1. OG



Magazin Dachgeschoss



Fassadenschnitt und -ansicht Magazin



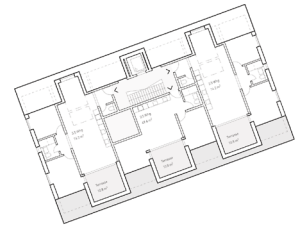
Modellfoto Magazin



Kosthaus Erdgeschoss



Kosthaus 1.OG



Kosthaus 2.OG



Kosthaus Ansichten



Eigenständige Wohneinheiten Erdgeschoss



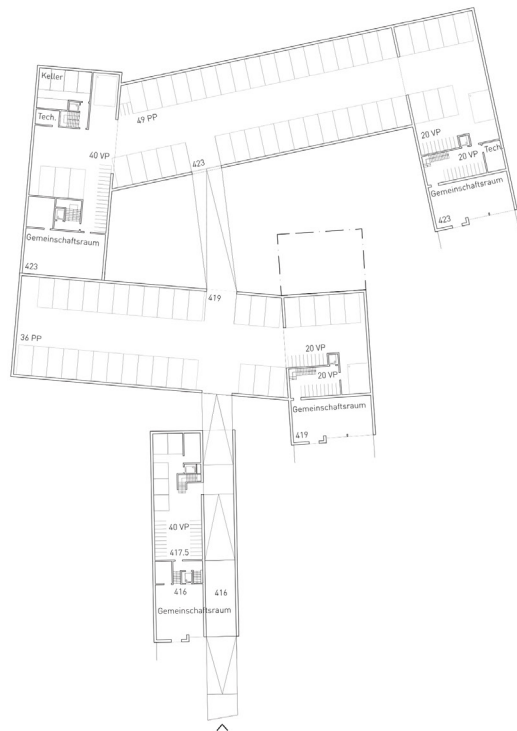
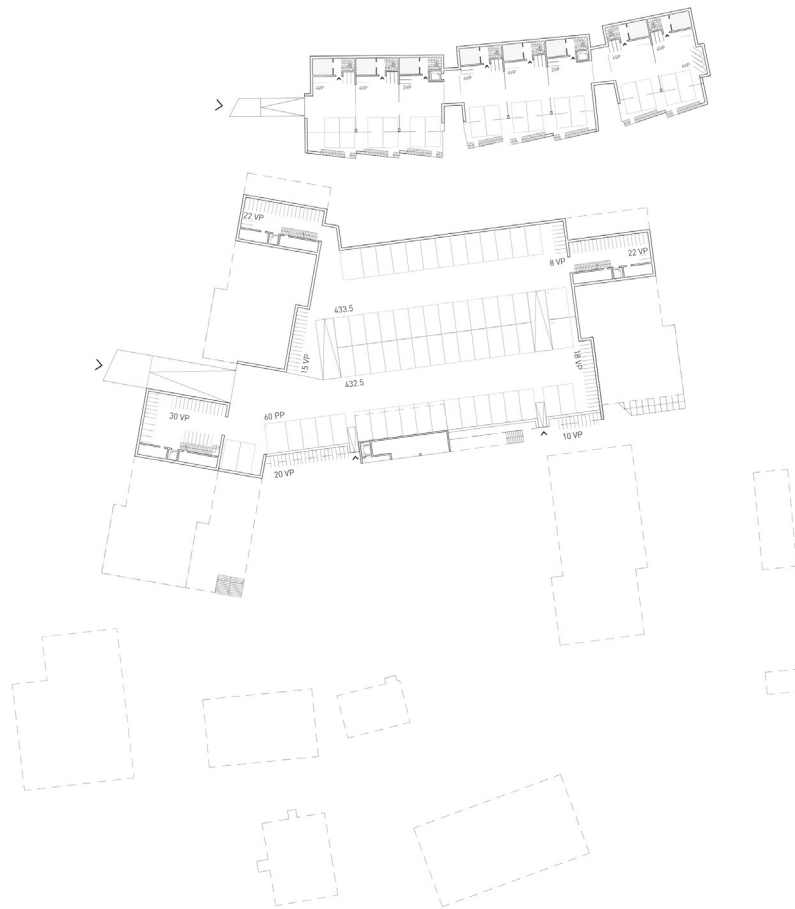
Eigenständige Wohneinheiten 1.OG



Eigenständige Wohneinheiten Ansicht Süd

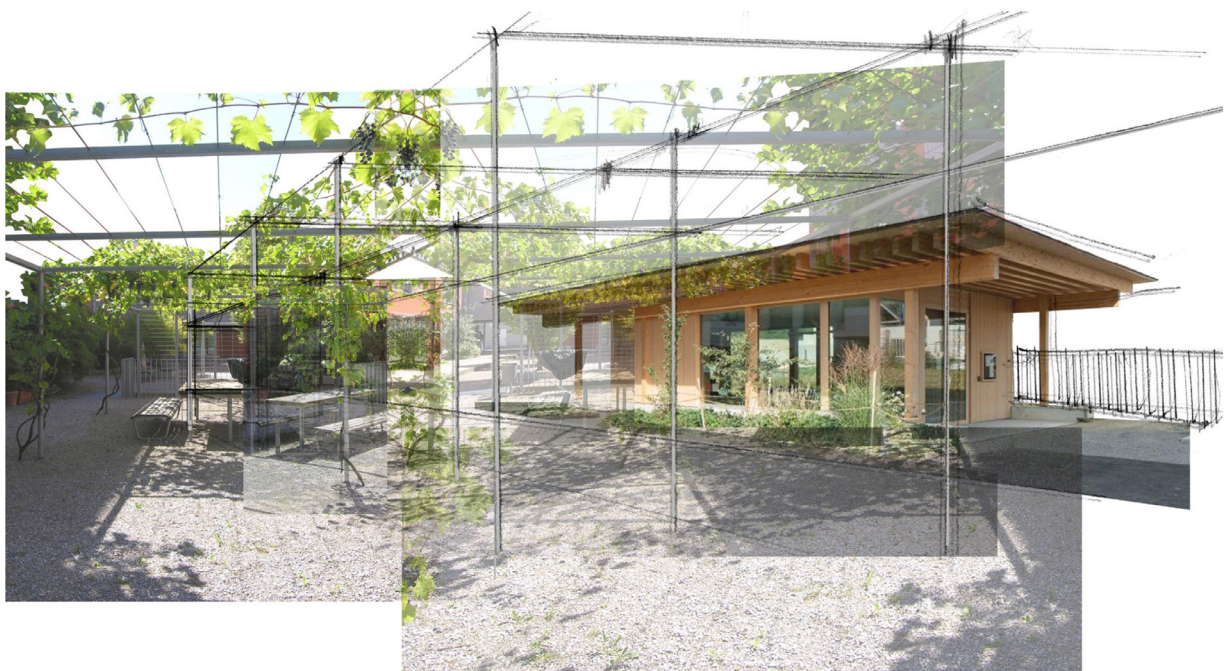


Eigenständige Wohneinheiten Ansicht Nord





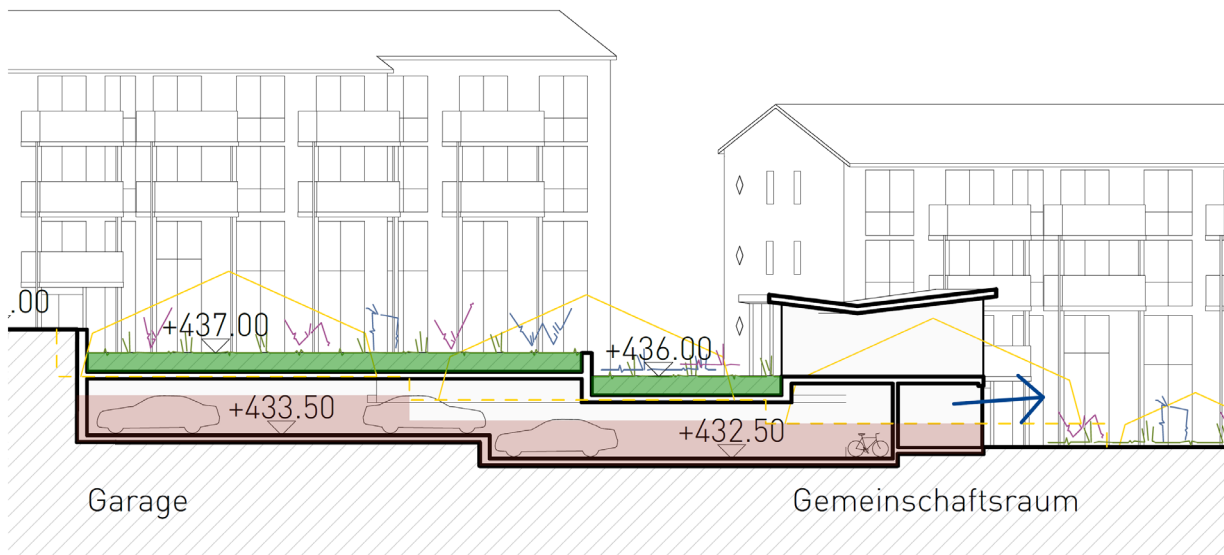
Visualisierung Sicht Ankenhof Richtung Pavillon



Visualisierung Pavillon



Visualisierung Gemeinschaftsgarten



Schema Terrain, Aushub und Sockel

Team Penzel Valier AG

2. Rang

Architektur

Penzel Valier AG
Grubenstrasse 40
8045 Zürich

Niklas Amft, Lara Aschwanden, Diego Bettinaglio, Leonore Daum, Noah Hirschi, Juliet Ishak, Julian Nieciecki, Magdalena Osiniak, Lukasz Pawlicki, Christian Penzel, Oskar Worbis, Kai Zumkemi, Roland Hasler, Martin Valier

Landschaftsarchitektur

Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt
Amthausgasse 5
3011 Bern

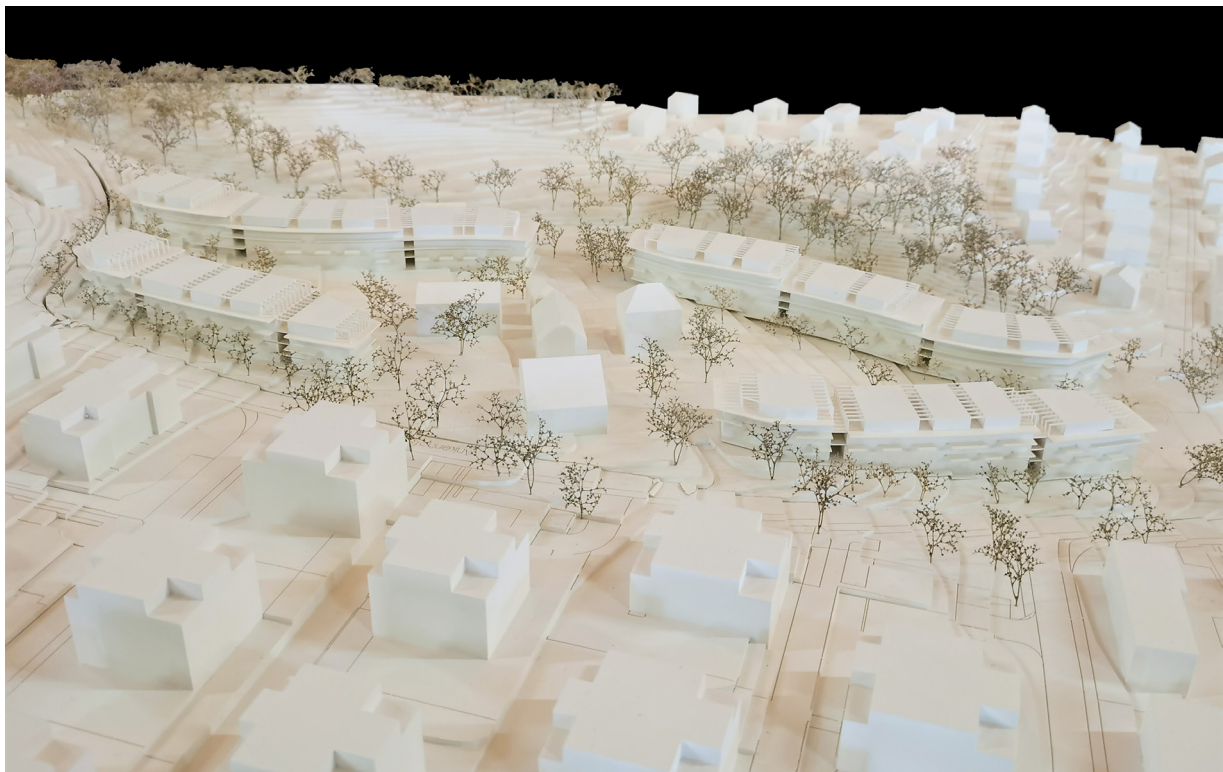
Daniel Auderset, Maurus Schifferli, Tisya Syandriani, Zeno Zanderigo

Weitere beigezogene Fachplaner

DXMA AG
Rämistrasse 33, 8001 Zürich
Jakob Fink, Niels Lehmann

pom+Consulting AG
Limmatstrasse 214, 8005 Zürich
Dr. Ronny Meglin

Rapp Infra AG
Max-Högger-Strasse 6, 8048 Zürich/Hochstrasse 100, 4018 Basel
Karsten Sierck, Thomas Andre, Stefan Schneider



Übergeordnete Idee, Städtebau, Umgang mit dem Bestand

Das Projekt weist mit vier langen Baukörpern, welche am Rand des bebaubaren Bereichs angeordnet sind, ein sehr klares Konzept auf, das die Schönheit und Einzigartigkeit der Parzelle zusammenhängend erfahrbar macht. Die geschwungenen und in der Höhe gestaffelten Volumen sind sehr gut in die Topografie eingepasst und bleiben drei-viergeschossig mit Attika. Das Projekt baut eine Grossform im umgebenden, kleinteiligen Siedlungskontext, die sich entgegen der vorherrschenden Gebäudeausrichtung im Umfeld entlang der Falllinie des Hangs positioniert. Die historische Sonderstellung des Ankenhofs wird dadurch betont und das Areal bleibt zusammenhängend. Durch die Quersichten auf der Höhe des Plateaus bei den Bestandesbauten wird auch die Beziehung zum Bach und Wald für das restliche Quartier noch erlebbar. Die Durchblicke bei den Erschliessungsdurchgängen sind dagegen immer noch recht schmal.

Die Bestandesbauten bleiben das Herzstück des Areals, durch ihre Lage in der Mitte der gebauten Struktur geht jedoch die heute vorhandene Intimität und Privatsphäre für die Bewohnenden der Bestandesgebäude verloren. Das historische Ensemble wurde auf der Nordseite um einen Bau erweitert, der an Stelle der bisherigen Remise steht und der den Ankenhof auf eine interessante Art mit den Neubauten verzahnt. Das südwestliche Volumen rückt sehr nahe an das Bestandesensemble heran und die Blickachse vom Zentrum Oberengstringen zum Ankenhofensemble ist recht schmal. Fraglich ist, ob der oben und unten verengte Innenraum manchmal auch etwas eng und zwingend wahrgenommen wird.

Aussenraum

Die detailliert ausgearbeiteten Freiräume unterstützen das grossmassstäbliche Konzept. Erschliessung und gemeinschaftlich genutzte Gärten konzentrieren sich in der Mitte und beleben das Ankenhof-Areal. Die privat genutzten Freiräume im Erdgeschoss orientieren sich nach aussen hin, zur Ankenhofstrasse und dem Wald. Das vielfältige Angebot an Aussenräumen, zwei Drittel der Wohnungen haben eine Terrasse oder einen direkten Zugang zum Aussenraum, überzeugt. Die Gestaltung des Bachraums ist innerhalb des Gewässerraums in der vorgeschlagenen Form nicht umsetzbar.

Das sehr rigid umgesetzte städtebauliche Konzept lässt kaum Spielraum für Differenzierungen in den Aussenräumen. Das Ensemble des Ankenhofs, der südliche und nördliche Auftakt, aber auch die Möglichkeit der Erbaufteilung verbinden sich nicht mit dem Entwurf. Die dominante Grossform überlagert die Zeitspuren und die Geschichte des Ortes.

Wünsche der Auftraggeber/Erfüllung Nutzungsprofil

Es fehlen diverse Räume, welche gemäss Raumprogramm gewünscht waren. Nebst nutzungsflexiblen Räumen je Gebäude ist nur ein kleiner Aussenpavillon anstelle eines Gemeinschaftsraums vorgesehen. Die Verfassenden schlagen vor, gemeinschaftliche Räume in den Bestandesbauten anzuordnen, obwohl dies gemäss Programmbestimmungen nicht gewünscht ist. Die zentrale Anordnung der eigenständigen Wohneinheiten entspricht nicht den Vorstellungen der Auftraggeber. Die eigenständigen Wohneinheiten verfügen über keinen Ausblick und weisen zu wenig Privatsphäre auf.

Architektur

Die Gebäude bauen auf einem durchgehenden radialen Grundraster auf, der sich sehr flexibel mit unterschiedliche Grundrissen und Typologien bespielen lässt. Sie sind jeweils in drei Teilstücke aufgeteilt, die durch die offene vertikale Erschliessung unterteilt ist, welche zudem die Wegstiche von der Strasse her in die Siedlung führt und zur Durchlässigkeit der langen Bauten beiträgt. Sämtliche Wohnungen sind durchgesteckt bzw. zweiseitig ausgerichtet und profitieren somit sowohl von Morgen- wie auch Abendsonne. Das eher knappe Achsmass führt dazu, dass sich in den durchgesteckten Wohn-Essräumen die Küche oft in der Tiefe des Grundrisses befindet, und die Räume teilweise knappe Breiten aufweisen. Die Erschliessung ist sehr geschickt angeordnet: Die langen Baukörper sind je mit zwei offenen Treppenhäusern unterbrochen. Diese sind direkt mit der Strasse mittels Querstichen verbunden. Im Erdgeschoss befinden sich Reihenhaustypen mit direktem Zugang, in den Obergeschossen befinden sich Geschoss- und Maisonettewohnungen, die über Laubengänge erschlossen sind. Diese werden durch die Höhenstaffelung und die Duplextypen in jedem zweiten Geschoss vorgesehen. Die Attikawohnungen werden aus dem Geschoss darunter erschlossen. Die geschwungenen Holzbauten mit der Lauben- und Balkonschicht sind massstäblich und materiell gut vorstellbar und wirken trotz der Grösse wohnlich.

Wirtschaftlichkeit

Die Herleitung, weshalb die vorgeschlagenen kleineren Wohnungsgrundrisse standortgerecht und wirtschaftlich sind, ist überzeugend. Die 1. Neubauetappe umfasst 90 Wohnungen. Das Projekt weist die höchsten Erstellungskosten auf, pro m² Hauptnutzfläche berechnet sind die Kosten jedoch am zweittiefsten. Es handelt sich somit um ein wirtschaftliches Projekt.

Nachhaltigkeit

Das Projekt hält die Anforderungen des SIA Effizienzpfad Energie ein. Dank einer Holzkonstruktion und einer sehr rational angeordneten Tiefgarage, die unter den Häusern ebenfalls im Gefälle liegt mit entsprechend kleinem Aushubvolumen ist das Projekt bereits in der Erstellung nachhaltig.

Das sehr klare und durchdachte Konzept ist robust und wirtschaftlich. Trotz der hohen Dichte ist sehr viel zusammenhängender Freiraum vorhanden. Es weist in der Einfachheit der Geste eine beeindruckende Vielfalt auf. So sind so verschiedene Wohnungstypen möglich und kombinierbar, dass in einem weiteren Schritt das BewohnerInnenprofil angepasst werden könnte, falls gewünscht.

Ob die grossmasstäbliche ortsbauliche Geste angebracht ist, wurde vom Beurteilungsgremium intensiv diskutiert. Die Auftraggeber zeigen sich beeindruckt vom rationalen, gut durchdachten Konzept, erachten das Projekt aber als für Oberengstringen zu monumental.



Visualisierung Gesamtareal



Situationsplan



Ansicht Ankenhofstrasse





Grundriss Ebene 1



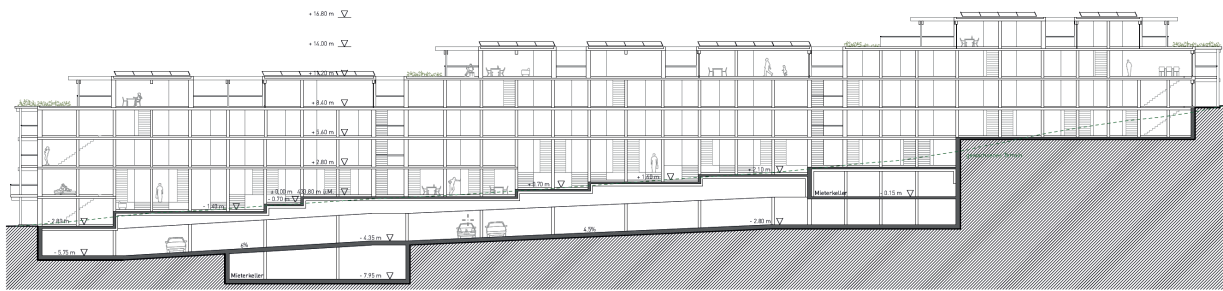
Grundriss Ebene 2



Grundriss Ebene 3



Grundriss Ebene 4



Waldhaus Längsschnitt, 1.Etappe



Waldhaus Fassadenansicht, 1.Etappe



Querschnitt, 1.Etappe



Querschnitt, 1.Etappe

Team architektick ag

3. Rang

Architektur

architektick Tina Arndt & Daniel Fleischmann
Albisriederstrasse 184a
8047 Zürich

Tina Arndt, Daniel Fleischmann, Sarah Rohner

Landschaftsarchitektur

raderschallpartner ag
Bruechstrasse 12
8706 Meilen

Elise Matter, Regula Luder

Weitere beigezogene Fachplaner

Basler & Hofmann AG
Forchstrasse 395, 8032 Zürich
Christoph von Stauffenberg

Büro für Nachhaltigkeit am Bau AG
Grubenstrasse 12, 8045 Zürich
Stefan Schrader



Übergeordnete Idee, Städtebau, Umgang mit dem Bestand

Das Team teilt das Areal in vier Teile auf. Von Norden nach Süden folgen: Eigenständige Wohneinheiten, Ankenhofweiler (Mietwohnungen), Bestandesgebäude, Wohnzeilen: Die eigenständigen Wohneinheiten bilden eine geteilte Zeile am oberen Rand des Grundstückes. Der «Weiler» im Norden wird durch vier geknickte Volumen um einen gemeinsamen Innenhof gebildet. Sämtliche Gebäude werden darüber erschlossen. Der Innenhof liegt eher steil im Hang, und die Jury bezweifelt, ob er räumlich als Hof wahrgenommen wird. Dagegen sind die vier Volumen in Südteil des Areals nicht um einen Raum, sondern um eine kompliziert organisierte Erschliessungsachse verteilt, die bis auf die neue Kanzel vergleichsweise wenig Aufenthaltsorte und -qualitäten hat und die primär die Sicht- und Verbindungsachse zum Ankenhof inszeniert und das Areal rollstuhlgängig erschliesst. Der Auftakt oder Eintritt ins Areal wird nicht mit speziellen Massnahmen thematisiert, aber das unterste Gebäude steht auf der gleichen Ebene wie die Rütihofstrasse und schliesst so die Bebauung an die dörfliche Bebauung an. Die Wegführung ist im Süden hauptsächlich in der Nord-Südachse und im Norden hauptsächlich als Stichstrasse von der Ankenhofstrasse geplant, sodass der Eindruck entsteht, die zweite Etappe sei stärker mit dem alten Ankenhof verbunden als die erste Etappe mit dem Weiler. Die Gebäude im südlichen Arealteil sind höher als in der ersten Etappe im Norden, was der Aussicht der eigenständigen Einheiten geschuldet ist, aber dafür das Hauptgebäude des Ankenhofs von Süden her bedrängt. Die Masstäblichkeit kann sich trotz etwas grösserer Volumen ins Quartier einpassen, dies geht zu Ungunsten der Les- und Sichtbarkeit der Parzelle Ankenhof, sie wird ein «normaler» Teil von Oberengstringen.

Aussenraum

Das städtebauliche Konzept und damit auch die Freiräume orientieren sich am Thema des Ensembles bzw. des Weilers. Der historische Ankenhof als Herz des Areals ist die gemeinschaftliche Mitte mit solidarischer Landwirtschaft. Verdichtung entlang der Ankenhofstrasse und Öffnung zur Landschaft (Wald) ist schlüssig. Eine detailliert ausgearbeitete Artenwahl unterstützt die Idee. Das schöne Konzept der Hausbäume könnte differenzierter ausgearbeitet und an die Dimensionen der Neubauten angepasst werden.

Das Freiraumkonzept vermag die vier Gebäudegruppen nicht zusammenzubinden. Den einzelnen Freiräumen fehlt die Klarheit. Die räumlichen Dimensionen inner- und ausserhalb der Gebäudegruppen sind zu ähnlich. Der Hofraum des nörd-

lichen Ensembles wirkt zu konstruiert, die kaskadenartige Wegerschliessung im südlichen Teil sehr aufwendig und zu dominant. Der, in diesem Entwurf, wichtige Auftakt im Süden bleibt unklar.

Architektur

Die Verfassenden haben sehr detaillierte Grundrisse erarbeitet. Gerade die Geometrien und Zugänge im Weiler, ebenso die Erschliessung der 2. Etappe, sind sehr weit ausgearbeitet. Beim Weiler sind die Negativecken auf den Aussenseiten nicht gelöst, auch sind die Aussichten einiger Wohnungen der hinteren Reihe ziemlich verstellt. In der zweiten Etappe, der abgesehen vom aufwendigen Weg architektonisch ein einfacheres Konzept zugrunde liegt, funktionieren die Ausrichtungen und Sichten dank einer leichten Auffächerung zum Wald hin besser, auch ist der Bezug zum Ankenhof logisch.

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt weist durchschnittliche Erstellungskosten auf – sowohl in absoluten Zahlen als auch pro m2 Hauptnutzfläche. Mit 62 Wohnungen umfasst das Projekt in der 1. Etappe am zweitwenigsten Wohnungen.

Nachhaltigkeit

Das Projekt erfüllt die Anforderungen des SIA Effizienzpfad Energie klar nicht. Insbesondere bei den Treibhausgasemissionen werden die Zielwerte klar verfehlt. Ein wesentliches Ziel des Verfahrens ist somit nicht erfüllt. Gerade die komplizierte Geometrie der Tiefgaragen zeigt dies klar.

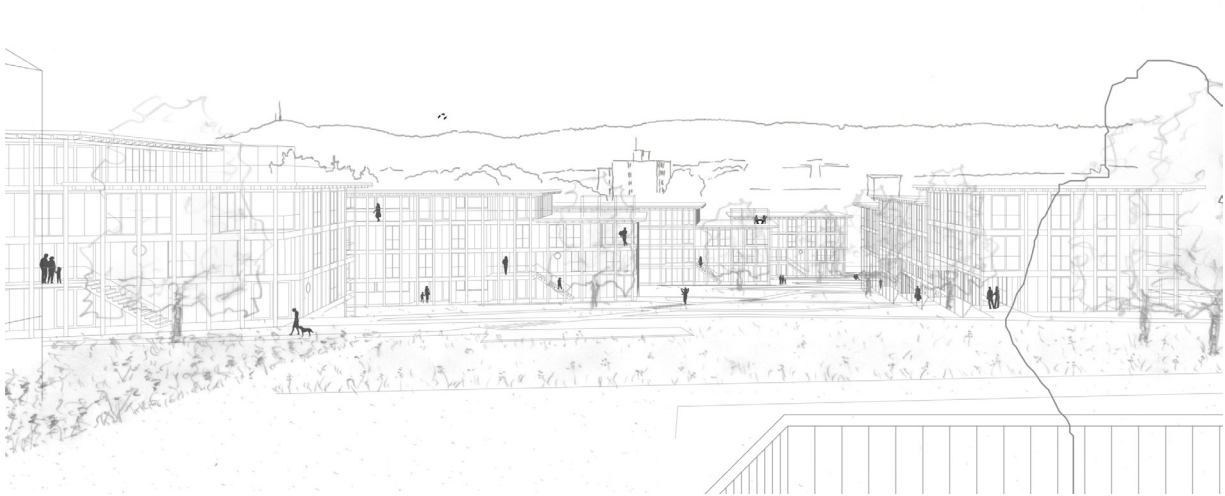
Die von Anfang an verfolgte Grundidee, auf dem Areal verschiedene Orte und Identitäten zu schaffen, scheint am Ende zu fragmentarisch. Der Planungsperimeter ist nicht mehr als Gesamtareal lesbar. Die einzelnen Bereiche wirken räumlich bewusst voneinander abgekoppelt, ja sie sind eigentlich von Pufferzonen voneinander getrennt, die räumlich und nutzungsmässig unbestimmt sind und so das Areal in viele Teile unterteilen. Zudem bleibt bei den inhaltlichen Unterschieden der Teilbereiche unklar, ob die Bereiche auf diese Weise ähnlich hohe Qualitäten erreichen. Die sorgfältig ausgearbeiteten Grundrisse und Schnitte zeigen eine vertiefte Bearbeitung, die aber auf der Ebene eines Gestaltungsplans nicht genügend Stärke als Konzept entwickeln können, da sie genau so und nicht anders zu funktionieren scheinen.



Situationsplan



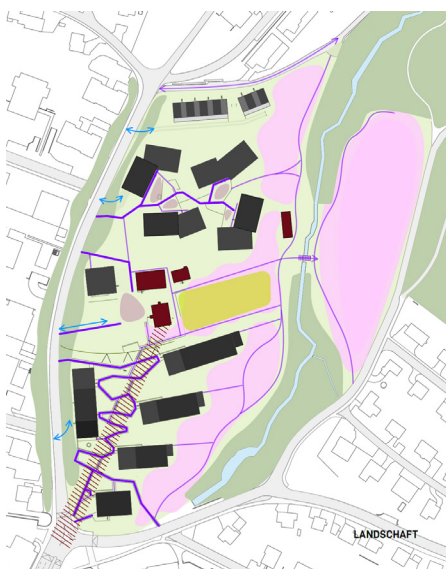
Schnitt Nord - Süd



Sicht aus dem Ersatzneubau Magazin



Sicht von der solidarischen Landwirtschaft



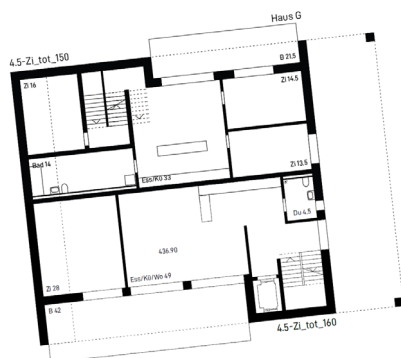
Schema Landschaft



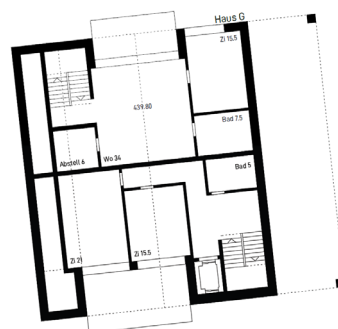
Schema Vegetation



Grundriss Erdgeschoss



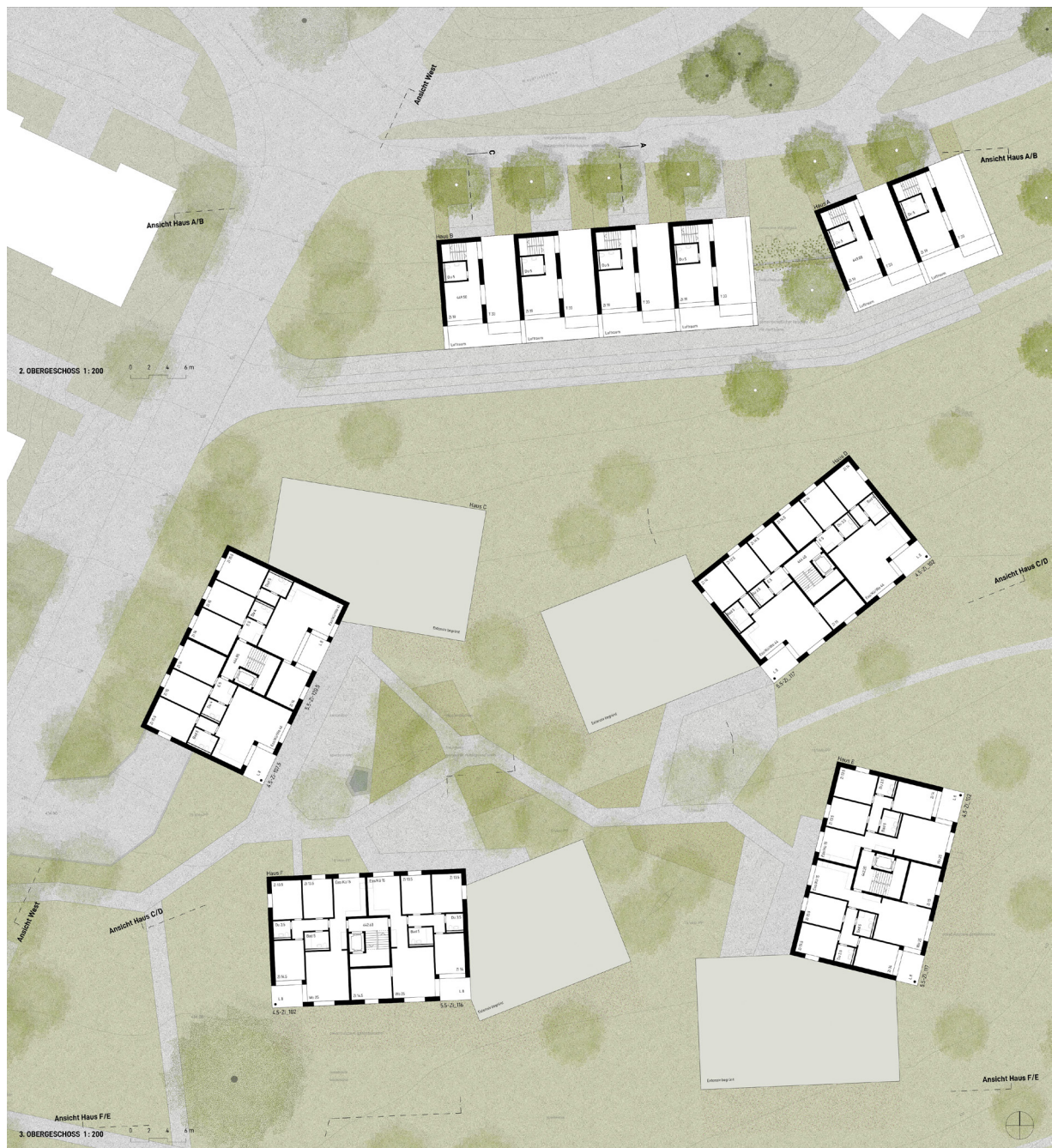
Obergeschoss Ersatzneubau Magazin



Dachgeschoss Ersatzneubau Magazin



Grundriss 1./2. Obergeschoss



Grundriss 3. Obergeschoss



Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Haus F/E



Ansicht Haus C/D



Ansicht Haus A/B

Team Dietrich | Untertrifaller | Stäheli Architekten AG

1. Rundgang

Architektur

Dietrich | Untertrifaller | Stäheli Architekten AG
Höhenweg 33
9000 St. Gallen

Ulrike Bale-Gabriel, Patrick Stremmer, Eva Kukurite, Yannik Schilasky

Landschaftsarchitektur

Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG
Binzstrasse 39
8045 Zürich

Sandro Balliana, Riccarda Schmid, Christoph Schubert

Weitere beigezogene Fachplaner

B3 Kolb AG

Hafenstrasse 62, 8590 Romanshorn

Ivan Brühwiler

Gasser Bauphysik Consult

Im Rossfeld 18, FL-9494 Schaan

MSc. Thomas Roskopf-Nachbaur



Übergeordnete Idee, Städtebau, Umgang mit dem Bestand

Der Entwurf ist aus einem klaren räumlichen Grundansatz entwickelt, der ihm erlaubt, sich einfühlsam in den ländlichen und historischen Kontext einzuschmiegen. Das Projekt ist gut durchgearbeitet und die meisten Entscheide sind gut nachvollziehbar. Das Beurteilungsgremium sieht indes innere Widersprüche im Konzept, die den Entwurf früh ausscheiden lassen. Die positiven Eigenschaften des ortsbaulichen Konzepts lassen sich wie folgt gliedern:

Der Grossteil der Baumasse wird entlang der Ankenhofstrasse angeordnet und schliesst an das bestehende Siedlungsgefüge an. Zum Wald hin nimmt die Bebauungsdichte ab; am Waldrand entsteht ein grosser Freiraum, der vom Raumtypus her an gewachsene Ortsbilder im ländlichen Raum erinnert.

Dazu passt die lockere Stellung der Baukörper, die sich ebenfalls an gewachsene Ortsbilder anlehnt, das starre Bild einer «Siedlung» vermeidet und die Neubebauung stattdessen als kleines Quartier wirken lässt. Trotz der Lockerheit ist die Stellung der Bauten nicht willkürlich: Die Bauten an der Strasse stehen im Grundsatz parallel zu ihr, die Bauten in den Hinterlagen dagegen kammartig quer, so dass zwischen ihnen der Blick über den Freiraum zum Waldrand aus allen Wohnungen möglich bleibt. Zudem gruppieren sich die Bauten um Höfe, die als sozialer Treffpunkt verstanden werden.

Die lockere Gruppierung verschiedener Bauten macht das Konzept auch flexibel für Differenzierungen. So fügen sich die historischen Bauten des Ankenhofs problemlos ins Ensemble, und ein markantes Volumen im Süden schafft am Eingang ins Areal einen Auftakt, der glaubwürdig den Anschluss zum Ortszentrum herstellt.

Mit diesen Vorzügen handelt sich der Entwurf allerdings Schwierigkeiten ein, die das Beurteilungsgremium für inhärent und unlösbar hält:

Die Einbindung der historischen Bauten in ein Feld ähnlicher Baukörper führt dazu, dass zwischen Alt und Neu keine Hierarchie entsteht – so dass die Altbauten ihre Sonderstellung verlieren und in der neuen Gebäudegruppe unterzugehen scheinen.

Die kammartige Stellung der Bauten in den Hinterlagen führt vor allem nördlich des Ankenhofs dazu, dass sie dem Hof ihr Schmalseite zuwenden. Damit liegen weder ihre Eingänge noch ihre Wohnseite am Hof; ihr Bezug zum Hof und damit die Raumdefinition des Hofes und dessen Funktion als soziales Zentrum werden verunklärt.

Die Wohnseite der Hinterlieger kann sich aber auch nicht zum Waldrand richten, sondern blickt in der kammartigen Reihung auf die Rückseite des jeweils südlich davor liegenden Nachbarhauses – und dies bei äusserst knappen Gebäudeabständen. Im Quervergleich wird klar, dass der grosszügige Freiraum am Waldrand zum Zusammenrücken der Bauten auf dem übrigen Areal führt und damit zu Lasten der Wohnqualität vieler Wohnungen geht.

Aussenraum

Das Freiraumkonzept folgt dem Städtebau. Entlang der Ankenhofstrasse verdichten sich sowohl die Bauten wie die Aussenräume. Richtung Osten, hin zum Wald bilden grosszügige, Wiesen- und Rasenflächen den Übergang. Die aus der Weiterentwicklung und der Integration bestehender Situationen formulierten Neubauten fügen sich zu clusterartigen Strukturen, die mehr oder weniger gleichartige Freiräume bilden. Die hofartigen Räume zwischen den Bauten sind durch Niveausprünge und eine komplexe Wegführung kaum als gemeinschaftlicher Freiraum nutzbar.

Die nachvollziehbaren Ziele wie möglichst geringe Versiegelung, viel Grün, helle Beläge, Wassermanagement und Nachhaltigkeit ergeben in der Ausformulierung etwas banale Zwischenräume, die an eine Siedlung erinnern und nicht an ein eigenständiges spezielles Areal wie den Ankenhof.

Wünsche der Auftraggeber/Erfüllung Nutzungsprofil

Das Zusammenrücken der Bauten im östlichen Arealteil und die Konzentration auf den Blick zum Waldrand schränkt die Aussicht ins Tal ein – auch an einzelnen Stellen, wo sie von den Auftraggebern ausdrücklich gewünscht sind. Insbesondere der Ausblick vom Ersatzneubau des Magazins ins Limmatall wird weitgehend verstellt. Auch die Anordnung der im Programm geforderten eigenständigen Wohneinheiten ist zwar aus ortsbaulicher Sicht verständlich; sie blicken jedoch auf den Waldrand und nicht ins Tal und entsprechen dadurch ebenfalls nicht den Wünschen der Auftraggeber.

Eine gerechte Aufteilung unter vier Parteien ist möglich. Davon ausgenommen sind naturgemäss der Ankenhof selbst sowie das Auftaktvolumen im Süden, das eine gerechtfertigte Ausnahme darstellt.

Architektur

Sämtliche Gebäude basieren auf einem typengleichen Holzraster, das flexibel anpassbar ist und mit unterschiedlichen, attraktiven Grundrissen bespielt wird. Dadurch ergeben sich auch Unterschiede in den Fassaden. Das Thema Vielfalt wird durch die freie Anordnung der Baukörper und unterschied-

liche Erschliessungstypen, Fassadenfarben und Dachformen erweitert, so dass die Bebauung den einheitlichen Eindruck einer Siedlung vermeidet und eher als kleines Quartier mit durchaus dörflicher Anmutung wirkt.

Das Beurteilungsgremium ist – wie üblich bei diesem Thema – sich nicht wirklich einig, wie dies zu bewerten sei. Kritische Stimmen sprechen von «Baumusterzentrale»; dagegen wird angeführt, dass ja alle Häuser den gleichen konstruktiven Duktus und eine durchgängige Detailsprache haben, und die Differenzierung durchaus subtil sei. Auf der anderen Seite wird eingewandt, dass die Unterschiede zu gering seien, um glaubhaft zu wirken. Die Gegensätzlichkeit dieser beiden Einwände weist darauf hin, dass der Entwurf die Balance möglicherweise gut getroffen hat; auf jeden Fall wird der Versuch, sich in den Kontext einzufügen, positiv gewürdigt.

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt weist durchschnittliche Erstellungskosten auf – sowohl in absoluten Zahlen als auch pro m² Hauptnutzfläche. Es umfasst in der 1. Etappe 81 Wohnungen.

Nachhaltigkeit

Das Projekt hält die Zielwerte des SIA-Effizienzpfad Energie ein. Es setzt darüber hinaus konsequent auf nachhaltige Baumaterialien; dies wird vom Beurteilungsgremium begrüsst.

Der architektonische sauber ausgearbeitete und zugleich nachhaltige Entwurf kann aufgrund seiner städtebauliche Konzeption den Wünschen der Auftraggeber (Aussicht) nicht gerecht werden. Das städtebauliche Konzept führt auch zu Herausforderungen in der Aussenraumgestaltung.



Visualisierung Gesamtareal





Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Visualisierung Sichtachse Dorfzentrum Ankenhof



Ansicht Nord



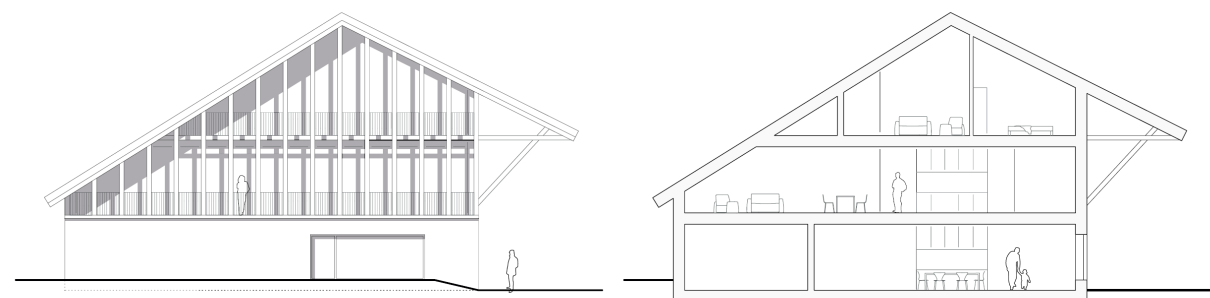
Ansicht West



Schnitt West-Ost



Schnitt Nord - Süd



Magazin Ansicht Süd

Magazin Querschnitt

Team RAOUL DUBOIS

1. Rundgang

Architektur

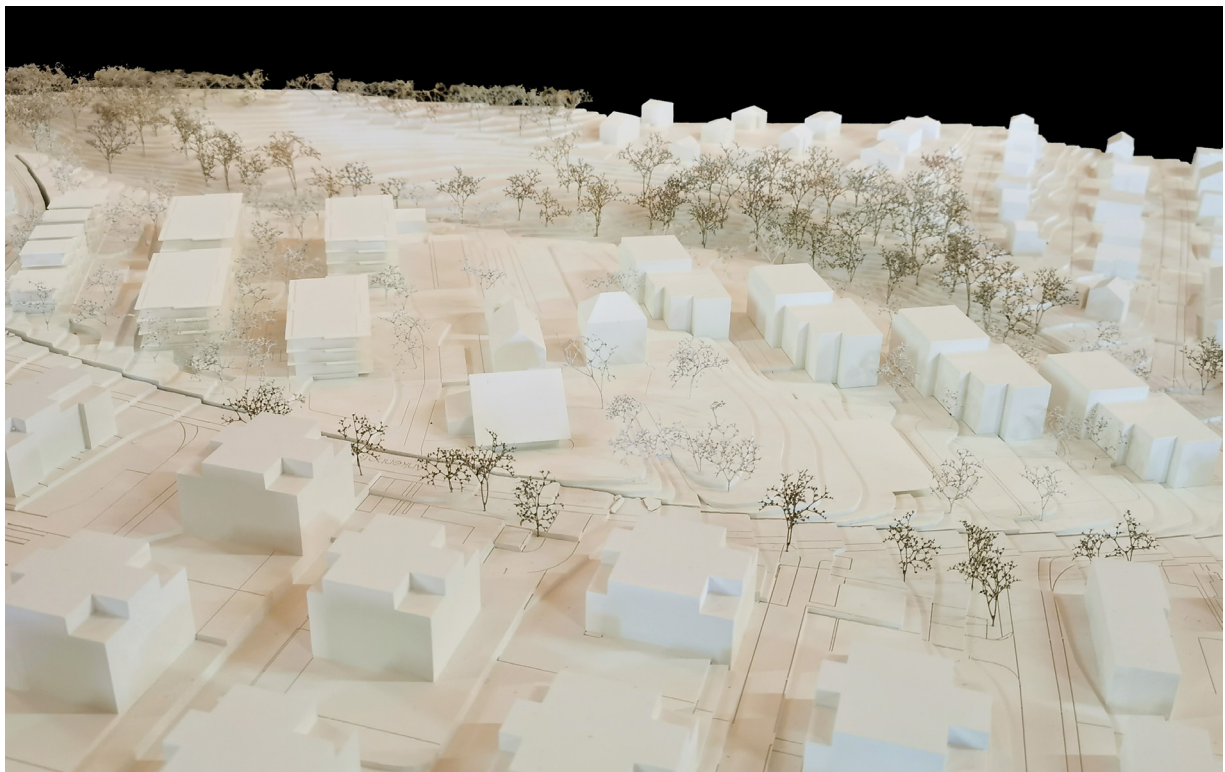
RAOUL DUBOIS Architekt
Rebbergstrasse 87
8049 Zürich

Raoul Dubois, Karolina Burbaite

Landschaftsarchitektur

GERSBACH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Grubenstrasse 37
8045 Zürich

Michael Gersbach, Benjamin Pally



Übergeordnete Idee, Städtebau, Umgang mit dem Bestand

Von den Projektverfassern wird vorgeschlagen, das neue Quartier in vier Teile zu gliedern. Im Norden befinden sich die sechs eigenständigen Wohneinheiten, darunter vier Wohngebäude, aufgereiht entlang einer Spielstrasse. In der Mitte des Areals liegt das historische Ankenhof Ensemble, welches durch den Umbau des alten Magazins erneuert und erweitert wird. Im südlichen Teil stehen, aufgefächert entlang der Waldabstandslinie, vier Wohnbauten mit Parkierungsanlage.

Die vorgeschlagene Gliederung führt jedoch dazu, dass das Areal in isolierte Einheiten zerfällt, und nicht mehr als zusammenhängende Einheit erkennbar bleibt. In Ost-West Richtung sind die Blickachsen offen, in der für den historischen Kontext genauso wichtigen Nord-Süd Richtung schliessen sich jedoch die Räume.

Alle Neubauten sind konsequent den Höhenlinien nach ausgerichtet, was zu einer klaren Staffelung der Gesamtanlage führt. So konsequent diese Anordnung ist, so einschneidend ist die Auswirkung auf die Ausrichtung und Orientierung der Wohneinheiten. Die erste Reihe profitiert von einer spektakulären Aussicht, den dahinterliegenden Einheiten bleibt sie vorenthalten.

Unbestritten ist die Qualität des unbebauten Bereichs entlang der Ankenhofstrasse südlich des Hofensembles. Keines der Projekte spielt den Blick vom Zentrum auf den Ankenhof so konsequent frei. Umso unverständlicher ist die Setzung der zum Teil oberirdische angeordneten Einstellgarage.

Nachteilig auf die Gesamtbilanz wirkt sich die sehr niedrige Baummassenziffer von 1.7 aus. Sie liegt deutlich unter der Zielvorgabe im Programm, die zwischen 1.8 und 2.0 liegt.

Aussenraum

Das Freiraumkonzept ordnet sich der strengen, orthogonale Bebauung unter. Die entstehenden Freiräume weisen wenig Zusammenhalt untereinander auf. Die Spielstrasse, an sich als Element gut gestaltet und proportioniert, trägt wenig zur Gesamtsituation bei. Die Idee der Kette von Spielorten entlang des Baches ist gut vorstellbar, wirkt in der Umsetzung allerdings ein wenig monoton.

Hingegen ist die Geste des freien, offenen Bereiches unterhalb des Ankenhofs ein wichtiger Beitrag zur Lesung des Areals. Der Ankenhof wird freigespielt und behält seine Ausstrahlung bei. Die Platzierung des halb ober-, halb unterirdischen Parkhauses in diesen Bereich überzeugt hingegen nicht. Eine durchgehende arealinterne Fusswegverbindung, neben Ankenhofstrasse und Bachweg, wird im Entwurf vermisst. Ausser in der Spielstrasse sind die Übergänge zwischen Haus und Garten zu wenig ausformuliert.

Architektur

Die drei- bis fünfgeschossigen Gebäude folgen alle dem gleichen Gestaltungsprinzip. Vertikale Gliederung durch horizontal durchlaufende Balkonschichten und Deckenstirnen, grosse Südverglasungen zusammengefasst mit einer einheitlichen hölzernen Materialisierung. Die freundliche Anmutung der Gebäude ist zu unspezifisch und kann an diesem spezifischen Ort nicht überzeugen.

Im Umgang mit dem Ersatzneubau des Magazins zeigt sich dieser unspezifische Ausdruck exemplarisch.

Wirtschaftlichkeit

Obwohl das Projekt die niedrigsten Gesamtbaukosten aufweist, sind die Baukosten pro Quadratmeter Hauptnutzfläche klar höher als bei allen anderen Projekten. Zudem weist das Projekt in der ersten Neubauetappe mit 49 Wohnungen die geringste Anzahl von Wohneinheiten aus.

Nachhaltigkeit

Das Projekt erreicht die wichtige Zielsetzung, den Zielwert des SIA-Effizienzpfads Energie hinsichtlich Treibhausgasemissionen einzuhalten, nicht.

Die grösste Stärke des Projekts liegt in der Konsequenz die Blickachse vom Zentrum auf den Ankenhof freizuspielen. Leider ist es den Projektverfassern nicht gelungen diese konsequente Setzung der Baukörper auch auf die anderen Arealteile anzuwenden. So bleibt es bei dieser einen Geste, die schlussendlich nicht ausreicht, um ein stimmiges Ganzes zu schaffen.

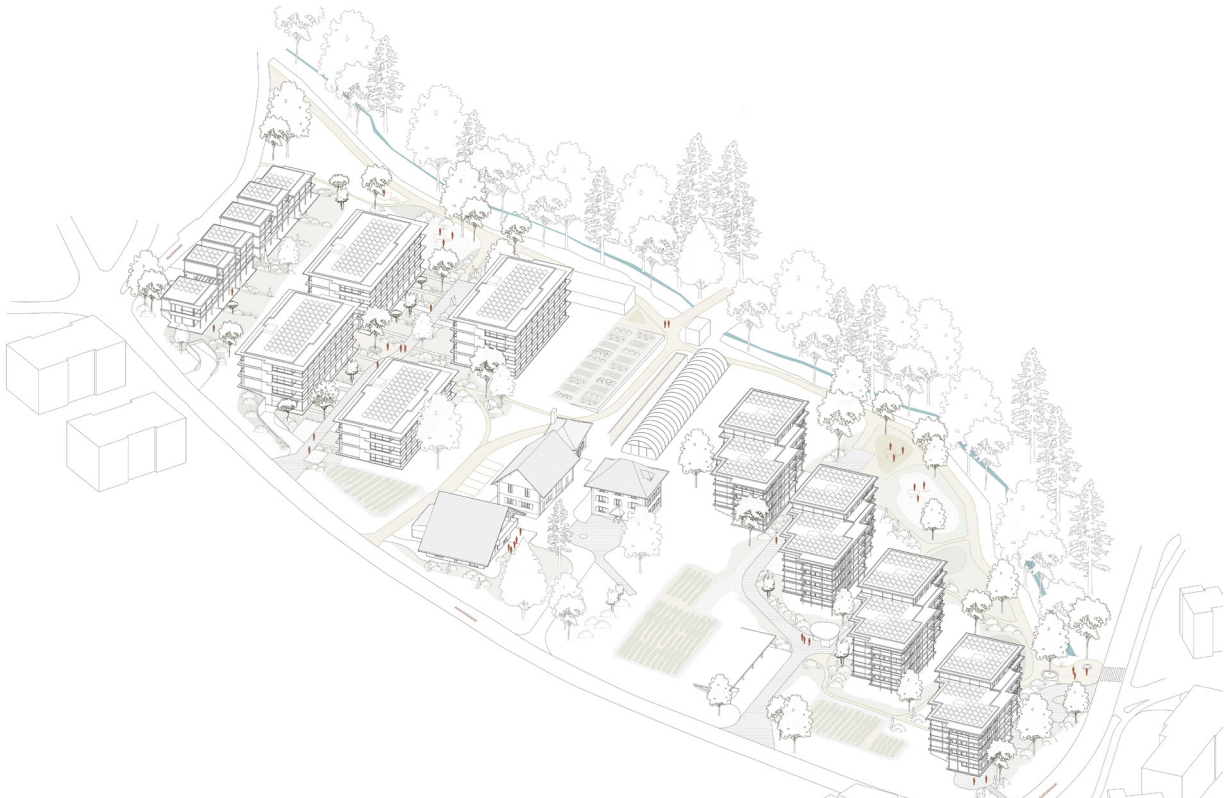


Situationsplan



EINGANG MAGAZIN

Schnitt Gesamtareal



Axonometrie Masterplan



Visualisierung Sicht Zentrum zum Ankenhof



Sichtachse vom Zentrum zum Ankenhof



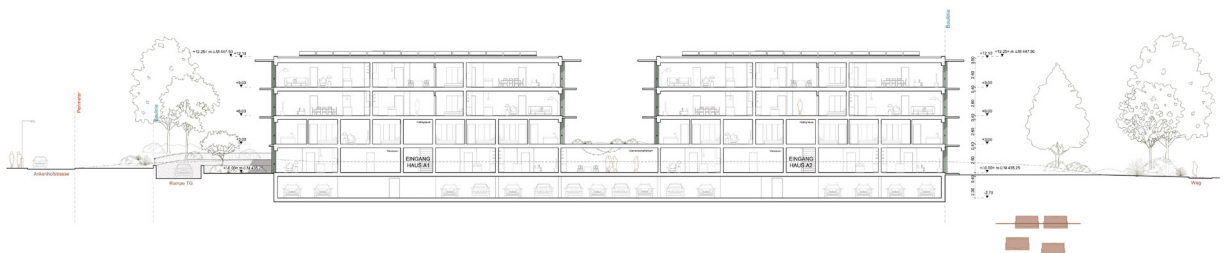
Visualisierung Mietwohnungen



Grundriss Erdgeschoss Mietwohnungen



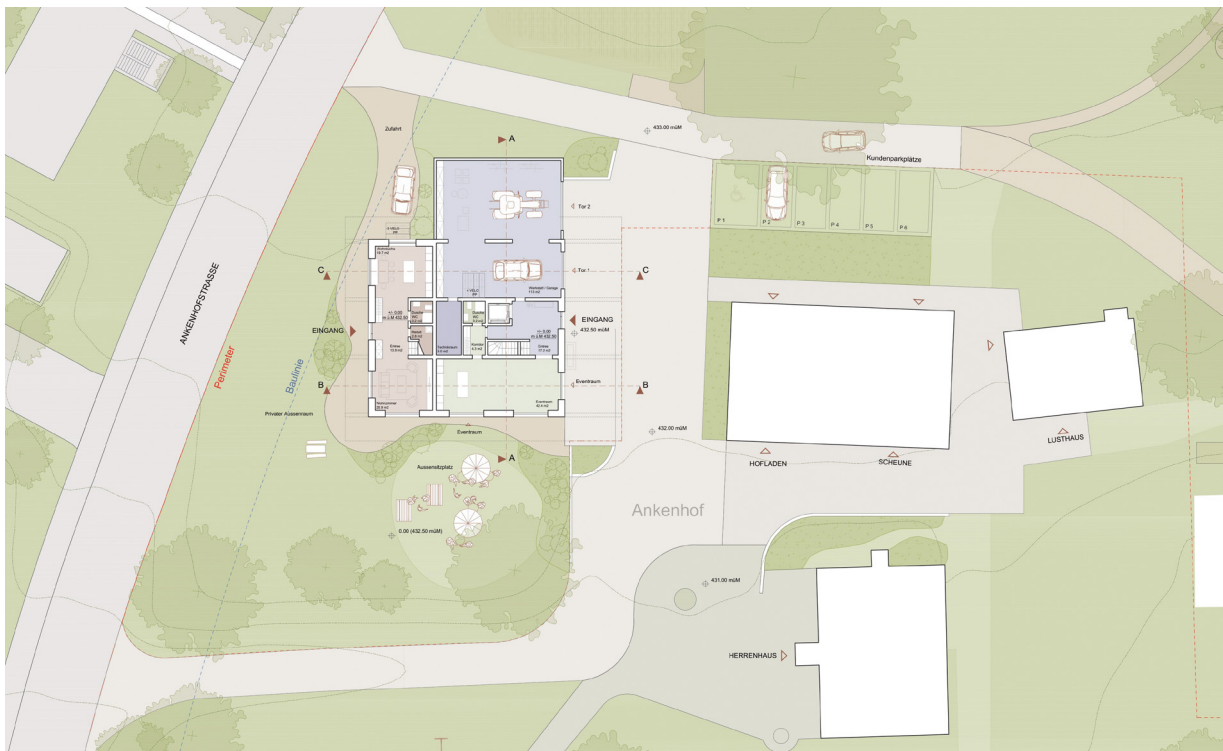
Ansicht Süd Mietwohnungen



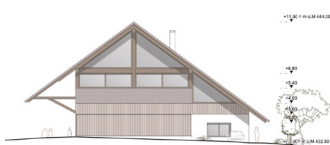
Schnitt Mietwohnungen



Visualisierung Ersatzneubau Magazin



Grundriss Erdgeschoss Ersatzneubau Magazin



Ansicht Süd



Ansicht Nord



Schnitt



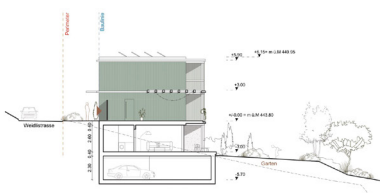
Visualisierung eigenständige Wohneinheiten



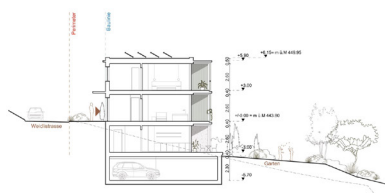
Grundriss eigenständige Wohneinheiten



Ansicht Süd



Schnitt 1



Schnitt 2



Ansicht West



Visualisierung Spielstrasse



Visualisierung Sicht aus dem Gemeinschaftsraum

PLANAR

PLANAR AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

Gutstrasse 73, 8055 Zürich, 044 421 38 38

info@planar.ch, www.planar.ch