

Stadt Solothurn
Kanton Solothurn

Studienauftrag Arealentwicklung Gleis 11

BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

naef & partner
Immobilien AG

Bleicherweg 10, 8002 Zürich
+41 44 208 55 55, www.naefpartner.com

341250 – 18.12.2025

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Vision der Eigentümerfamilie	4
1.3	Verfahren	5
2	AUFGABENSTELLUNG	7
2.1	Perimeter	7
2.2	Bebauung und Freiraum	7
2.3	Parkplatzangebot	10
2.4	Inventare und Kulturobjekte	11
2.5	Nachhaltigkeit	12
2.6	Wirtschaftlichkeit	12
3	VORPRÜFUNG	13
4	JURIERUNG	16
4.1	Beurteilung	16
4.2	Empfehlung des Beurteilungsgremiums	17
4.3	Schlussfolgerungen	18
5	PROJEKTBESCHRIEBE	19
	EM2N Architekten AG	
	mit Haag Landschaftsarchitektur GmbH Siegerprojekt	20
	Adrian Streich Architekten AG	
	mit Schmid Landschaftsarchitekten GmbH	25
	BDE Architekten mit Krebs und Herde	30
	SERA Studio Esch Rickenbacher Architektur AG	
	mit Ort AG für Landschaftsarchitektur	36
	Kollektiv Marudo mit MOFA Studio	41
	MAK architecture mit KOLB Landschaftsarchitektur	46
6	GENEHMIGUNG	51

Auftraggeberin

AZ Medienhaus AG
Bahnhofstrasse 41, 5000 Aarau

Bauherrenvertretung

Naef & Partner Immobilien AG
Bleicherweg 10, 8002 Zürich
David Naef, Martina Wäckerlin

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
Tabea Marfurt, Alicja Grünenfelder

Titelbild

Visualisierung Stadtplatz bei der alten Druckerei, Siegerprojekt
EM2N Architekten und Haag Landschaftsarchitektur

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Arealbeschreibung

Die AZ Medienhaus AG ist Eigentümerin der Grundstücke GB Nrn. 1036, 1984, 3754, 3841, 6544 und 6738 an der Zuchwilerstrasse in Solothurn, die sich unweit vom Bahnhof und angrenzend an die Bahngleise befinden. Das Gebiet umfasst eine Fläche von 7'336 m² und ist teilweise bebaut. Mit der laufenden Ortsplanungsrevision soll das Areal in die Mischzone Bahnhof überführt werden, womit künftig mit einem Gestaltungsplanverfahren bis zu 8-geschossige Bauten erstellt werden können.

Lage

Abbildung 1: Lage der Grundstücke GB Nrn. 1036, 1984, 3754, 3841, 6544 und 6738 beim Bahnhof Solothurn



Nutzungsdefinition

Die künftige Nutzung des Areals mit dem Projekttitel Gleis 11 soll einen marktgerechten Mix aus 1.5- bis 5.5-Zimmerwohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen umfassen. Zudem ist ein Quartiersversorger angedacht.

Auftrag

Mittels eines Studienauftrags sollte die beste Lösung für die bauliche Entwicklung des Areals gefunden werden. Dabei war die maximale, städtebaulich verträgliche Dichte auszuloten. Gefordert wurde ein städtebaulich und freiräumlich hervorragender neuer Quartierbaustein, der zugleich durch überzeugende Lösungen in den Bereichen Nachhaltigkeit (ökologisch, ökonomisch, sozial), Arealerschliessung und Lärm besticht und die wirtschaftlichen Anforderungen der Eigentümerin erfüllt.

Ein (teilweiser) Erhalt der Büro- und Gewerbebauten, die mehrheitlich aus den 80er-Jahren stammen, war denkbar, sofern damit Vorteile und Mehrwerte generiert werden können.

1.2 Vision der Eigentümerfamilie

Vision Arealentwicklung

Die Stadt Solothurn definiert in ihrem räumlichen Leitbild das Areal als eines der wichtigsten Entwicklungsgebiete. Die Arealentwicklung nimmt sich den damit einhergehenden Herausforderungen und Erwartungen an. Der offene Dialog mit den Behörden und der Bevölkerung ist essenziell. Für das Projekt Gleis 11 wurde von der Eigentümerfamilie in Zusammenarbeit mit der Bauherrenvertretung und der Verfahrensbegleitung eine Vision erarbeitet.

Quartierbaustein

Das Projekt strebt danach, einen lebendigen Quartierbaustein zu erstellen, der Wohnen, Arbeiten und Gemeinschaft harmonisch verbindet. Es ist ein Ort, an dem Offenheit, Funktionalität, Qualität und Wertschöpfung Hand in Hand gehen, sowohl für Bewohnende als auch für Gewerbetreibende. Es soll gelingen, einen neuen Lebensraum im Herzen der Stadt Solothurn zu schaffen, der ökonomische, soziale und ökologische Werte vereint.

Offenheit

Das Areal soll durch seine ansprechende Gestaltung und eine zeitgemässe Architektur bestechen, die gleichzeitig der jüngeren städtebaulichen Vergangenheit des Ortes Rechnung trägt. Flächen für den Aufenthalt laden zum Verweilen ein und fördern die Gemeinschaft und den Austausch.

Funktionalität

Die verschiedenen Mietflächen sollen den Bewohnenden viele Möglichkeiten zur Umsetzung ihrer individuellen Wohnbedürfnisse und dem Gewerbe eine gute Sichtbarkeit sowie hohe Flexibilität bieten.

Qualität

Es wird eine hohe Qualität in allen Bereichen angestrebt: von der Architektur über die verwendeten Materialien bis hin zur technischen Ausstattung.

Nachhaltigkeit

- **Ökologisch:** Reduktion des ökologischen Fussabdrucks im gesamten Projekt durch Ressourcenschonung, Energieeffizienz, Förderung der Biodiversität und möglichem Bauen im Bestand.
- **Ökonomisch:** Schaffung von langfristigem Wert durch hochwertige Bauweise, Technologien des Smart-City-Konzepts sowie effiziente und nachfrageorientierte Wohn- und Arbeitsumgebungen.
- **Sozial:** Stärkung des Gemeinschaftsgefühls durch die Schaffung von Wohnraum für Menschen mit verschiedenen Lebensentwürfen. Es entstehen sowohl Wohnungen für Einzelpersonen und Paare als auch für Familien, welche die zentrale Lage direkt am Bahnhof Solothurn schätzen.

1.3 Verfahren

SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (2009)

Entschädigung Teilnehmende

Der Studienauftrag mit Zwischenbesprechung wurde in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143/Ausgabe 2009 durchgeführt. Das Verfahren unterstand nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht.

Jedes teilnehmende Team, bestehend aus Architekturbüro und Landschaftsarchitekturbüro, erhielt bei termingerechter und vollständiger Einreichung eines Projektbeitrags eine pauschale Entschädigung von CHF 45'000.00 exkl. MwSt.

Auftraggeberschaft und Bauherrschaft

AZ Medienhaus AG
Bahnhofstrasse 41
5000 Aarau

Bauherrenvertretung

Naef & Partner Immobilien AG
Bleicherweg 10
8002 Zürich

Verfahrensbegleitung

Die fachliche Begleitung der Durchführung des Verfahrens sowie die Vorprüfung erfolgten durch SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG, Zürich.

Ablauf

Der Start des Studienauftrags erfolgte am 9. April 2025 mit einer Arealbegehung.

Am 1. Juli 2025 fand eine Zwischenbesprechung statt.

Die definitive Schlussabgabe war am 15. Oktober 2025 (bzw. 12. November 2025 für die Modelle).

Die Schlussbeurteilung der sechs Projekte erfolgte am 17. November 2025.

Sachgremium

Ersatzsachgremium

- Peter Wanner, AZ Medienhaus AG, Vertreter Eigentümerfamilie
- Florian Wanner, AZ Medienhaus AG, Vertreter Eigentümerfamilie
- Anna Wanner, AZ Medienhaus AG, Vertreterin Eigentümerfamilie
- Dominic Preisig, AZ Medienhaus AG, Geschäftsführer
- David Naef, Naef & Partner Immobilien AG
- Martina Wäckerlin, Naef & Partner Immobilien AG

Fachgremium

Ersatzfachgremium

- Markus Schaefer, MArch Harvard, MSc UZH | SIA (Vorsitz)
- Yvonne Rudolf, Dipl. Architektin ETH BSA
- David Leuthold, Dipl. Architekt HTL BSA SIA
- Mauritius Carlen, MAArchitektur ZFH SIA BSA
- Massimo Fontana, Dipl. Landschaftsarchitekt HTL BSLA
- Didier Balissat, MSc Architektur ETH SIA
- Kristina Noger, Dipl.-Ing. Landschafts- und Freiraumplanung BSLA

Expert:innen ohne Stimmrecht

- Brandschutz: INTEGRAL SECURITY & SAFETY GmbH, Marcel Hodel
- Energie und Nachhaltigkeit: Lemon Consult AG, Thiébaud Parent
- Lärm: Lemon Consult AG, Martin Glükler
- NIS: enotrac ag, Jürg Tschumi
- Sozialraum: Urban Psychology GmbH, Alice Hollenstein
- Störfall: EBP Schweiz AG, Astrid Jäger, Lukas Vonbach
- Planungsrecht: Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Tabea Marfurt
- Verkehr: RK&P Verkehrsingenieure AG, Stefan Gantenbein
- Vermarktung und Raumprogramm: Markstein AG, Ivo Läubli, Dario Pigato
- Wirtschaftlichkeit: Michel Bauökonomie GmbH, Raphael Roth
- Vertretung Kanton Solothurn, Amt für Raumplanung: Hannes Zeltner, Heimatschutz / Nutzungsplanung
- Vertretung Stadt Solothurn: Claudio Weber, Stadtplanung

Teilnehmende Teams

Die Auswahl der Teilnehmenden ist auf Einladung mit einer Präqualifikation erfolgt.

Team 1

- Adrian Streich Architekten AG
Schmid Landschaftsarchitekten GmbH

Team 2

- BDE Architekten AG
Krebs und Herde GmbH

Team 3

- EM2N Architekten AG
Haag Landschaftsarchitektur GmbH

Team 4

- SERA – Studio Esch Rickenbacher Architektur AG
Ort AG für Landschaftsarchitektur

Team 5

- Kollektiv Marudo
MOFA Studio

Team 6

- MAK Architektur
KOLB Landschaftsarchitektur

2 AUFGABENSTELLUNG

2.1 Perimeter

Projektperimeter

Der Projektperimeter umfasst die Parzellen GB Nrn. 1036, 6544, 6738, 1984, 3754 und 3841 (rot markiert) der AZ Medienhaus AG.

Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter umfasst zusätzlich die Erschliessungsparzelle GB Nr. 90390 der Stadt Solothurn, die Parzelle GB Nr. 7023 der AZ Medienhaus AG sowie den Bereich um den Treppenabgang zur Unterführung auf der Parzelle der SBB (blau markiert).

Interessenslinie SBB

Der Bereich nördlich der Interessenslinie der SBB (grün markiert) darf grundsätzlich weder ober- noch unterirdisch bebaut werden. Rückbaufähige Anlagen sind möglich, aber rückbaupflichtig bei Beanspruchung der Interessenslinie.

Legende

Projektperimeter
Betrachtungsperimeter
Interessenslinie SBB

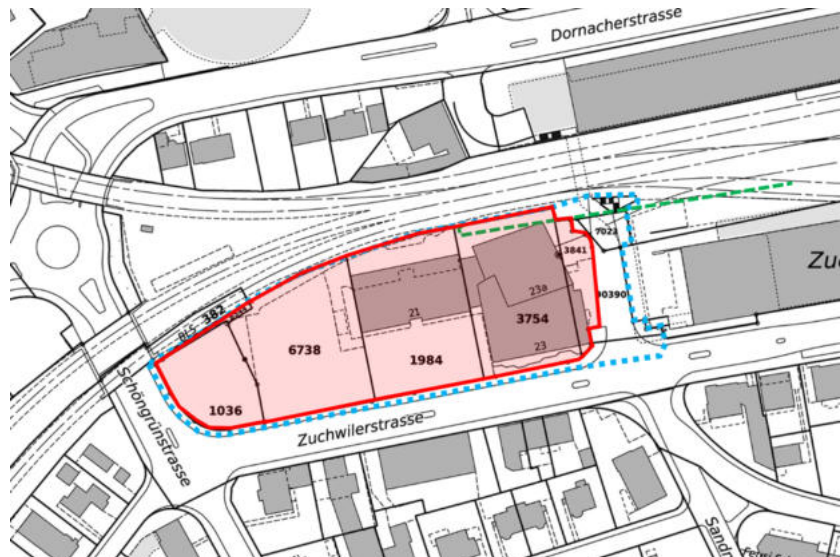


Abbildung 2: Perimeter, Quelle:
Abbildung geo.so.ch/map, Bearbeitung
Planteam S AG

2.2 Bebauung und Freiraum

Zonierung

Derzeit befindet sich die Ortsplanungsrevision in Solothurn in Bearbeitung und ist noch nicht rechtskräftig. Heute befindet sich das Areal in einer Gewerbe- und Industriezone, in der eine Gebäudehöhe bis 14 m erlaubt ist. Nach der Umzonung liegt das Areal in der Mischzone Bahnhof (MB). Der Zeitpunkt der Festsetzung des revidierten Bau- und Zonenreglements ist infolge Einspracheverfahren noch nicht absehbar.

Bauvorschriften Mischzone Bahnhof (MB) § 6 BZR

Für den Studienauftrag wurde das noch nicht festgesetzte Zonenreglement als Grundlage herangezogen. In der Mischzone Bahnhof sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die Bauweise ist geschlossen auszuführen, wobei bei einer Blockrandbebauung eine maximale Gebäudetiefe von 15 Metern eingehalten werden muss. In den Mischzonen mit geschlossener Bauweise dürfen Innenhöfe nicht überbaut werden. Ausnahmen sind im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich.

- Geschossflächenziffer oberirdisch: quartierverträglich
- Geschossflächenziffer unterirdisch: frei
- Zulässige Anzahl Vollgeschosse: Min. 5, Max. 7
- Flachdächer Gesamthöhe (GH): 22.5 m
- Firstdächer Fassadenhöhe (FH) / Gesamthöhe (GH): - / 22.5 m
- Grünflächenziffer (GZ): frei
- Bauweise Gebäudelänge (GL): Geschlossen: frei
- Abschnitt in der KBV: 3, Abschnitt im BZR: 17–19
- Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): III

Spezielle Bestimmungen § 17 BZR

In den Mischzonen Bahnhof gelten zusätzlich folgende speziellen Bestimmungen:

- Für Neubauten ist ein Qualitätsverfahren durchzuführen und die sich daraus ergebenden, von § 6 abweichenden Nutzungsmasse, werden im Rahmen eines Gestaltungsplans konkretisiert.
- Im Rahmen eines Gestaltungsplans dürfen punktuell maximal 8 Vollgeschosse und eine Gesamthöhe von 25.5 m realisiert werden.

Grenzabstände

- Grenzabstand regulär Nord SBB und BLS 5 m für oberirdische Bauten
- Näherbaurecht zur Parzelle GB Nr. 382 auf 3.5 m
- Grenzabstand regulär Nord SBB und BLS 5 m für unterirdische Bauten
- Unterirdisches Grenzbaurecht zur Parzelle GB Nr. 382

Strassenabstände § 46 KBV

Derzeit geltende Strassenabstände gemäss kantonaler Bauverordnung (KBV):

- Kantonsstrasse: 6 m für oberirdische Bauten
- Kantonsstrasse: 6 m für unterirdische Bauten
- Kommunale Strasse: 5 m für oberirdische Bauten
- Kommunale Strasse: 5 m für unterirdische Bauten

Mischzone Bahnhof: Diese Strassenabstände sind nicht zwingend einzuhalten. Vom Strassenabstand gemäss § 46 KBV abweichende Baulinien werden im Gestaltungsplan festgelegt.

Ob und in welchem Umfang Abweichungen bewilligt werden, ist zum heutigen Zeitpunkt nicht klar und kann erst im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens projektbezogen geklärt werden. Die Planungsteams waren angehalten, sich im Rahmen des Studienauftrags grundsätzlich an die Grenzabstände von 5 bzw. 6 Metern zu halten. Wo es aus städtebaulicher Sicht überzeugend begründet werden konnte, war eine punktuelle Reduktion der Abstände auf bis zu 2 Meter möglich.

Abstandsbild Projektperimeter

- Strassenabstand 5m und 6m
- Grenzabstand 2m
- Näherbaurecht BLS 3.5m und SBB 5m
- Grenzabstand SBB 8.5m
- unterirdisches Grenzbaurecht
- Interessenslinie SBB
- NIS-Ausdehnungslinie
- Bebaubare Fläche
- NIS Schnittfläche

Quelle:
Amtliche Vermessungsdaten:
Amt für Geoinformation, Kanton Solothurn
Stand 21.4.2025

NIS-Ausdehnungslinie

Durchgrünung, Nutzung, Stadtklima, Siedlungsökologie

Öffentlichkeitsgrad



Abstandsbild Pro

- Strasse
- Grenze
- Näherbaurecht und SBB
- Grenzabstand
- unterirdisches Grenzbaurecht
- Interessenslinie SBB
- NIS-Ausdehnungslinie
- Bebaubare Fläche
- NIS Schnittfläche

Quelle:
Amtliche Vermessungsdaten:
Amt für Geoinformation, Kanton Solothurn
Stand 21.4.2025

Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) sind in genügendem Abstand von den Fahrleitungen und Umgehungsleitungen anzusiedeln. Die Einwirkungen auf die Projekte wurden von einem Experten geprüft.

Das Areal Gleis 11 liegt in einem Quartier mit einer geringen Versorgung an hochwertigen Grünflächen und Aufenthaltsbereichen. Ziel ist es, das Areal grossflächig zu begrünen, die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität zu stärken, das Mikroklima durch Kühlung, Beschattung, natürliche Retention und geeignete Materialisierung zu verbessern und die Siedlungsnatur zu fördern.

Die Freiräume des Areals sollen eindeutig nach ihrem Öffentlichkeitsgrad differenziert sein. Öffentliche Bereiche sind so zu gestalten, dass sie durch ihre Anbindung ans Quartier und die Platzierung von Gewerbe- und Verkaufsflächen im Erdgeschoss eine hohe Personenfrequenz ermöglichen und als zentrale Treffpunkte dienen. Halböffentliche Bereiche hingegen sollen primär den Bewohnenden vorbehalten sein und durch ihre Gestaltung die Bildung einer Nachbarschaftsgemeinschaft fördern. Private Flächen, die einer Wohnung zugewiesen sind, sind denkbar.

Durchwegung

Auf eine angemessene quartierverträgliche und arealinterne Durchwegung und Durchlässigkeit ist zu achten. Die Durchwegung des Areals ist so zu gestalten, dass die bestehende Unterführung unter den SBB-Gleisen optimal integriert und das Areal als zentraler Anlaufpunkt im Quartier etabliert wird. Es ist darauf zu achten, dass die Wegführung logisch und intuitiv ist und Lage und Adressierung der Gastro- und Gewerbeflächen optimiert werden.

Spielplätze und Aufenthaltsräume

Für Spielflächen ist eine Fläche von mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche der Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern, mindestens jedoch 100 m², vorzusehen. Diese Flächen sind flexibel nutzbar und umfassen kindgerechte Spielplätze sowie Gemeinschaftsbereiche. Hochwertiges Mobiliar und grosszügige Sitzgelegenheiten ergänzen diese Angebote und gewährleisten eine hohe Aufenthaltsqualität. Auf angemessene Zugänglichkeit, Barrierefreiheit und Sicherheit ist zu achten. Die Spiel- und Aufenthaltsflächen sollen sowohl den Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen als auch denen von Erwachsenen gerecht werden.

Topografie

Es soll möglichst mit dem bestehenden Terrain gearbeitet werden, wobei Terrainveränderungen auf das notwendige Minimum zu beschränken sind. Insbesondere die Tiefgarageneinfahrten erfordern eine durchdachte und sorgsame Planung.

Beleuchtung und Lichtemissionen

Das Beleuchtungskonzept muss den Anforderungen an öffentliche Räume gerecht werden (z. B. in Bezug auf Sicherheit, Stadtbild etc.). Die Lichtemissionen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren und die Umweltbelastung durch künstliche Beleuchtung zu verringern, gemäss dem SNBS-Kriterium 132.

2.3 Parkplatzangebot

Bemessung Anzahl Abstellplätze

Die Bemessung der erforderlichen Anzahl an Parkplätzen hat nach VSS 40 281 zu erfolgen. Diese entspricht ebenso den Richtwerten für Abstellplätze für Motorfahrzeuge (§ 42, Anhang III) des Parkplatzreglements der Stadt Solothurn. Anhand der darin ausgewiesenen Ansätze je Nutzungsart ist der Grundbedarf an Parkfeldern zu ermitteln. Die effektive Anzahl an Parkfeldern ist unter Berücksichtigung der Reduktionsfaktoren zu berechnen.

Parkierung Wohnnutzung

- **Parkplätze Bewohnende:** Der Grundbedarf fürs Wohnen beträgt 1 Parkfeld pro 100 m² Geschossfläche.
- **Parkplätze Besucher:** Für Besucher ist von 0.1 Parkfelder pro 100 m² Geschossfläche auszugehen.

Reduktionsfaktoren

In der Mischzone Bahnhof kann die Anzahl der vorgeschriebenen Parkplätze gemäss Reduktionsfaktoren verringert werden. Kriterien dafür sind die Nähe zum öffentlichen Verkehr, die Förderung alternativer Mobilität (z. B. Veloparkplätze, Carsharing), die Mehrfachnutzung von Parkplätzen und nachhaltige Mobilitätskonzepte. Der Standort des Projektperimeters lässt aufgrund der aktuell vorliegenden Bestimmungen eine Parkplatzreduktion auf 40–60 % des Grundbedarfs zu.

2.4 Inventare und Kulturobjekte

ISOS

Auf der Karte ist das Areal als Teil des XII-Hauptbahnhofsareals ausgewiesen, welcher Gleise, Perrons und bahnbezogene Grossbauten umfasst. Das Areal Gleis 11 wird im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit dem Erhaltungsziel b geführt. Dieses Ziel betont die Bedeutung, die wesentlichen Eigenschaften des Areals zu bewahren, welche für die angrenzenden Ortsteile von Bedeutung sind. Das Areal liegt an der Schnittstelle unterschiedlicher Massstäbe, der Bahnbebauung entlang der Gleise sowie heterogenen kleineren Strukturen und Bauten. Im Kontext der ISOS-Vorgaben ist der übergeordneten Einbettung und der Nachbarschaft zu sensiblen Bereichen eine erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken.

Legende

Perimeter

Kulturobjekte

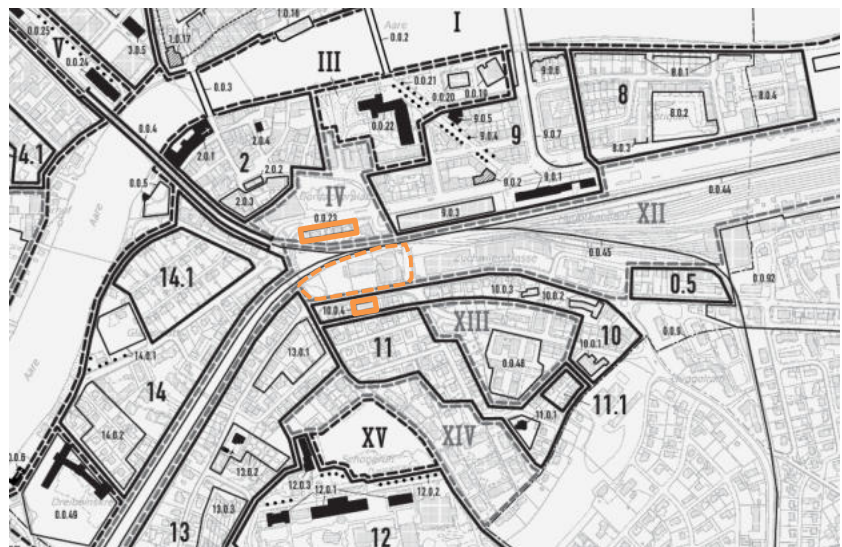


Abbildung 3: Kartenausschnitt aus ISOS Ortsbilder

Bauinventar Kulturobjekte

In der Nähe des Areals gibt es zwei Gebäude, die zum Bauinventar der Kulturobjekte der Stadt Solothurn gehören:

- Mehrfamilienhaus in Sichtbeton mit verglasten Laubengängen, 3.V. 20. Jh. auf gegenüberliegender Parzelle (10.0.4, südlich) – Erhaltungsziel B.
- Reihe schlichter klassizistischer Arbeiterhäuser, in schlechtem baulichem Zustand, E.19. Jh. (0.0.23 auf gegenüberliegender Parzelle nördlich) – Erhaltungsziel B.

2.5 Nachhaltigkeit

Zertifizierung nach SNBS Gold

Die Neubauten sollen nach SNBS-Hochbau (Version 2023.1) zertifiziert werden, um einen substanziellen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten. Eine Gold-Zertifizierung ist anzustreben, sofern sie sinnvoll umsetzbar ist. Eine Arealzertifizierung ist nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Freiraumgestaltung sind Verbesserungspotenziale hinsichtlich der mikroklimatischen Bedingungen aufzuzeigen.

Die Treibhausgasemissionen in Erstellung, Betrieb und Mobilität sowie der Primärenergiebedarf für Erstellung und Betrieb sollen möglichst geringgehalten werden. Die Neubauten sind so zu planen, dass sie umweltfreundlich erstellt, betrieben und rückgebaut werden können.

Die Nachhaltigkeitsziele sollen primär durch bauliche Massnahmen erreicht werden, wie z. B. Flächeneffizienz, kompakte Bauweise und eine einfache Statik mit direkter Lastabtragung. Zur Optimierung des Wärmeschutzes ist ein angemessener Fensteranteil vorzusehen. Gebäudetechnische Anlagen sollen lediglich ergänzend eingesetzt werden.

Eine klare Systemtrennung ist zu gewährleisten, um eine einfache und unabhängige Erneuerung von Bauteilen mit unterschiedlicher Lebensdauer (Primär-, Sekundär-, Tertiärsystem) zu ermöglichen. Einlagen in der Tragstruktur sind zu vermeiden.

Materialien und Ressourceneffizienz im Aussenraum

Die Leitsätze für eine ressourceneffiziente Planung und Ausführung (z. B. bewusste Materialisierung, Einsatz von Recyclingmaterialien, Anwendung von lokalen Materialien, Reduktion von Bauabfällen usw.) sind auch im Aussenraum umzusetzen. Ein Nachhaltigkeitsspezialist begleitete das Verfahren.

2.6 Wirtschaftlichkeit

Tiefe Erstellungskosten und hohe Qualität

Das Projekt muss wirtschaftlich nachhaltig sein und eine marktgerechte Rendite erzielen. Um dennoch attraktive Mietpreise für eine breite Zielgruppe zu ermöglichen, wird ein Projekt mit möglichst tiefen Erstellungskosten gesucht, ohne dabei Kompromisse bei der Qualität einzugehen. Entscheidend hierfür sind unter anderem eine hohe Flächeneffizienz, kompakte Gebäudeformen und langlebige Baustoffe, die niedrige Unterhaltskosten gewährleisten.

Die eingereichten Projekte wurden mittels der Mengendecklaration und der Auswertung der Kennzahlen auf ihre Wirtschaftlichkeit überprüft. Zudem wurden die Erstellungskosten und das Mietpotenzial durch einen Experten im Rahmen der Vorprüfung geschätzt.

3 VORPRÜFUNG

Formelle Vorprüfung Schlussabgabe

Für die Schlussbeurteilung wurde in der formellen Vorprüfung das rechtzeitige und vollständige Eintreffen der geforderten Unterlagen geprüft.

Materielle Vorprüfung Schlussabgabe

Vor der Schlussbeurteilung wurden die Projekte durch die Verfahrensbegleitung technisch und wertungsfrei vorgeprüft. Die Vorprüfung für einzelne Fachthemen erfolgte durch entsprechende Expert:innen. Es wurden folgende Themen vertieft vorgeprüft:

- Baurecht
- Freiraum
- Sozialräumliche Aspekte
- Raumprogramm
- Verkehr
- Energie und Nachhaltigkeit
- Lärm
- Störfall
- Brandschutz
- NIS
- Wirtschaftlichkeit

Fazit Vorprüfung

Baurecht / Gestaltungsplanspielraum

Die Vorprüfung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Die Abstandslinien und Höhen wurden geprüft, soweit ersichtlich anhand der angegebenen Höhenkoten. Die Überschreitungen der Strassenabstände wurden insgesamt gegenüber der Zwischenbesprechung verbessert, sind aber nach wie vor ein zu regelndes Thema im Gestaltungsplan. Auch die vorgegebene oberirdische aGF wurde von allen Teams erreicht, ausser Kollektiv Marudo, die minimal darunterliegen. Weiter gab es einige Überschreitungen bei der maximalen Höhe von 25.5 m, welche wohl auf die Messweise ab der modellierten Erdgeschosskote anstatt des massgebenden Terrains zurückzuführen sind.

Auch die Werkleitungen wurden von einigen Projekten tangiert. Teilweise gab es starke Abweichungen vom massgebenden Terrain. Der Niveauunterschied hin zur Strasse wurde beispielsweise mit Stützmauern überwunden.

Raumprogramm

Es wurden der Wohnungsmix und Anzahl Wohnungen sowie die Verteilung auf die einzelnen Typen geprüft. Zudem wurde eine Einschätzung zu Möblierbarkeit und Flexibilität im Bereich des Gewerbes vorgenommen.

Verkauf	Fast alle Teams haben die Verkaufsflächen gegenüber der Zwischenbesprechung verbessert. Die vorgeschlagenen Projekte sind mit kleineren bis grösseren Anpassungen grundsätzlich machbar. Das Team MAK entschied sich für eine Quartiersversorgerlösung, die für den Grossverteiler nicht attraktiv ist und grössere Anpassungen erfordern würde.
Wirtschaftlichkeit	Markstein und Michel Bauökonomie nahmen eine Gegenüberstellung der Baukosten im Quervergleich vor. Die Mengenangaben stammen von den Teams und wurden systematisch überprüft. Korrekturen wurden vorgenommen, um die Kennwerte der Teams vergleichen zu können. Die Erstellungskosten weisen eine Einschätzung mit einer möglichen Genauigkeit von +/- 25 % auf. Für die Schlussbesprechung erfolgte eine getrennte Betrachtung von Obergeschoss- und Untergeschoss-Kennzahlen zur realistischen Beurteilung der Wirtschaftlichkeit. Alle Projekte bewegen sich in einem ähnlichen Erstellungskostenrahmen, weisen jedoch teilweise eine unterschiedliche Effizienz auf, welche sich auf die Rendite auswirkt. Die Projekte von EM2N und Kollektiv Marudo weisen in Bezug auf das Verhältnis Hauptnutzfläche zu Geschossfläche die tiefste Ausnutzung auf.
Verkehr	Die Anforderungen an die Parkierung für Motorfahrzeuge und Velos sind mehr oder weniger bei allen Teams erfüllt oder mit kleineren Anpassungen machbar. Die Verkehrskonzepte funktionieren gut. Die Parkierung im Untergeschoss ist jedoch teilweise noch nicht befriedigend gelöst und bedürfte grösserer Anpassungen.
Lärm	Die Betriebsnutzungen stellen kein Problem dar, jedoch werden aufgrund der Anlieferung und Tiefgaragenzufahrt die Lärmgrenzwerte teilweise überschritten. Kritisch sind insbesondere bahnseitige Wohnungen, die lärmabgewandt gelüftet werden müssen. Die laufende Revision der Lärmschutzverordnung könnte bis im Frühjahr 2026 eine Erleichterung bezüglich der Lärmanforderungen bringen. Trotzdem soll angestrebt werden, Wohnungen mit hoher Wohnqualität zu sichern. Einzelne Räume erfüllen die Anforderungen noch nicht. Insgesamt haben die Teams die Lärmproblematik gut bewältigt.
Störfall	Die Aussenflächen und empfindlichen Nutzungen wurden im Hinblick auf den Störfall geprüft. Gemäss Experteneinschätzung haben alle Projekte die Nutzungen besser angeordnet im Vergleich zur Zwischenbesprechung und insbesondere EM2N und Adrian Streich haben diesbezüglich gute Lösungen vorgeschlagen.
Brandschutz	Der Brandschutzexperte schätzte alle Projekte als machbar ein. Grundsätzlich müssen alle Gebäude entlang jeder Längsseite mit einem Abstand von ca. 5–7 m für ein Feuerwehrfahrzeug zugänglich sein, was nicht alle Projekte erfüllen. Im Rahmen der Abwägungsprozesse des Beurteilungsgremiums musste der Einfluss auf den Freiraum und die Begrünung abgeschätzt werden.

Nachhaltigkeit / Energie

Lemon Consult stellte die Ergebnisse der Nachhaltigkeitsprüfung vor. Es wurden insbesondere die Anforderungen bezüglich des Erhalts der Bausubstanz sowie qualitative Aspekte wie Mikroklima, sommerlicher Wärmeschutz oder Tageslicht bewertet. Die quantitative Bewertung zeigt auf, wie ökologisch und nachhaltig die Projekte sind. Die Einschätzung der Projekte erfolgte vor allem nach quantitativen Werten (Energiekennzahl und Treibhausgasemissionen), da diese den grössten Einfluss auf die Ökobilanz haben. Qualitative Aspekte sind hingegen wichtig für die Zertifizierbarkeit durch SNBS.

Der Erhalt des Bestands sowie unterirdische Volumen haben einen grossen Einfluss auf die Ökobilanzierung. Die Ertüchtigung des Bestands und die dabei anfallenden Emissionen wurden miteinander berechnet. Bei den Projekten von BDE und Adrian Streich, die als nicht empfehlenswert eingestuft werden, sind grundsätzlich grosse Anpassungen notwendig, um sie SNBS zertifizierbar zu machen. Bei EM2N erscheint eine SNBS-Zertifizierung mit moderaten Anpassungen erreichbar zu sein. Es stellt sich die Frage, ob das zweigeschossige Untergeschoss, welches zu höheren Treibhausgasemissionen in der Erstellung führt, optimiert werden kann. Weiterhin besteht Optimierungspotenzial beim Tageslicht.

4 JURIERUNG

4.1 Beurteilung

Das Beurteilungsgremium trat am 17. November 2025 in Oerlikon vollzählig zur Jurierung der sechs Projekte zusammen.

Es war keine Schlusspräsentation durch die Teilnehmenden vorgesehen. Die Schlussbeurteilung fand unter Ausschluss der Teilnehmenden statt.

Zulassung zur Beurteilung

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden dem Beurteilungsgremium wertneutral vorgestellt. Die Verfahrensbegleitung beantragte dem Beurteilungsgremium, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen. Das Beurteilungsgremium stimmte dieser Empfehlung einstimmig zu.

Beurteilungskriterien

Für den vorliegenden Studienauftrag waren die Beurteilungskriterien im Speziellen:

- Ortsbauliches Gesamtkonzept
- Architektonisches Konzept
- Freiraumkonzept
- Erschliessungskonzept
- Nutzungskonzept
- Betriebstauglichkeit (Unterhaltsaufwand, Nutzerfreundlichkeit)
- Sozialräumliches Konzept
- Energie und Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlichkeit

Die Reihenfolge enthält keine Gewichtung. Die jeweiligen Kriterien wurden vom Beurteilungsgremium in einer Gesamtwertung angewandt. Generell orientierte sich die Beurteilung auch an den Kriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz, welche die Bereiche Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichermaßen umfassen.

Vorstellungsrunde & Vorprüfungsresultate

In einer ersten Runde wurden die Projekte in Gruppen gesichtet und durch die zuständigen Fachmitglieder dem Plenum erläutert. Die Hinweise aus der Vorprüfung wurden durch die Verfahrensbegleitung sowie die anwesenden Expert:innen erläutert. Der Rundgang diente dem gemeinsamen Projektverständnis.

Beurteilung und Auswahl Siegerprojekt

Anschliessend folgte eine eingehende Diskussion der Projekte bezüglich ihrer Stärken und Schwächen. Die Projekte wurden in zwei Wertungsrundgängen beurteilt. In den zweiten Wertungsrundgang wurden drei von sechs Teams mitgenommen und ausgiebig diskutiert.

Der Projektvorschlag des Teams «EM2N und Haag» wurde einstimmig zum Sieger gekürt.

Kontrollrundgang

Nach der Festlegung des Siegerprojekts wurden die Ausscheidung aller Projekte sowie das erkorene Siegerprojekt in einem Kontrollrundgang bestätigt.

Projektbeschriebe

Die von den Fachmitgliedern verfassten Projektbeschriebe im Kapitel 5 umschreiben die Qualitäten und Mängel aller Projektvorschläge, so dass die Beurteilung nachvollziehbar wird.

4.2 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Bauherrschaft einstimmig den Beitrag des Teams EM2N und Haag zur Weiterbearbeitung.

Bei der Weiterbearbeitung des Projekts sind die Hinweise im Projektbeschrieb, die festgestellten Themen aus der Vorprüfung sowie die nachfolgenden Empfehlungen zu berücksichtigen:

- Die Nordfassade zum Gleisraum soll stärker gegliedert werden, um die wahrgenommene Länge des Gebäudes zu reduzieren, interessante Sinneseindrücke zu bieten und ein adäquates Gegenüber für den öffentlichen Raum und die Nutzungen auf der anderen Seite der Gleise zu bilden.
- Beim U-Gebäude ist die Höhenentwicklung in Bezug auf die baurechtlichen Vorgaben und städtebauliche Einbettung in den Kontext zu überprüfen.
- In den beiden tiefen Seitenvolumen des U-Gebäudes sind die Wohnqualitäten weiter zu schärfen. Optimierungspotenzial besteht ausserdem bei der Erschliessung im Ostflügel sowie bei der alten Druckerei.
- Die durchgehenden hofseitigen Loggien sind bezüglich ihres Ausdrucks und Tiefe zu prüfen.
- Der Übergang vom Hof zur Zuchwilerstrasse ist bezüglich der räumlichen und topografischen Ausgestaltung zu hinterfragen. Gesucht wird ein gewisser Schutz ohne den Eindruck einer zu starken Abgrenzung
- Die Organisation des Untergeschosses ist zu optimieren, insbesondere die Verteilung der Parkierung sowie weiterer Nutzungen auf unterschiedlichen Geschossen.
- Das vielfältige Angebot an Wohnungen soll sich stärker in der Fassadengestaltung und dem architektonischen Ausdruck abzeichnen. Der Typus des Wohnhauses ist zu schärfen, damit eine Positionierung im Spannungsfeld zwischen elitärem Stadtwohnen und modernem genossenschaftlichen Wohnen gelingt.
- Die Effizienz ist auf ein wirtschaftliches Level gemäss den Anforderungen des Programms zum Studienauftrag zu bringen.

4.3 Schlussfolgerungen

Reflektion Verfahren

Die Aufgabe hat sich vor dem Hintergrund der Ausgangslage im Bestand und der komplexen Rahmenbedingungen erwartungsgemäss als anspruchsvoll, jedoch machbar bestätigt. Die Teilnehmenden und das Beurteilungsgremium haben sich intensiv mit den Rahmenbedingungen des Areals auseinandergesetzt.

Das Verfahren des Studienauftrags mit Zwischenbesprechung hat sich als zielführend und mit sechs sehr gut qualifizierten Teams der Aufgabe angemessen erwiesen.

Dank

Die Projektbeiträge wurden mit grosser Sorgfalt sowie mit mutigen und innovativen Ansätzen ausgearbeitet. Die Projektbeiträge mit teilweisem Erhalt der Bestandsstruktur konnten nicht nur aufgrund der Nachhaltigkeit, sondern insbesondere aufgrund ihrer guten städtebaulichen und identitätsvollen Einpflegung in die Umgebung mehr überzeugen als die Lösungen mit komplettem Neubau.

Das Gremium ist erfreut über die Vielfalt der eingereichten Lösungsvorschläge und bedankt sich bei allen Teilnehmenden für die wertvolle Arbeit, die einen fundierten Entscheid und eine breite Diskussion ermöglichte.

5 PROJEKTBESCHRIEBE

Die Projektbeschriebe mit den Einschätzungen des Beurteilungsgremiums beginnen mit dem Siegerprojekt von EM2N Architekten AG mit Haag Landschaftsarchitektur GmbH. Die weiteren Projekte werden in alphabetischer Reihenfolge beschrieben.

EM2N Architekten AG mit Haag Landschaftsarchitektur GmbH | Siegerprojekt

Architektur

Mitarbeitende

EM2N Architekten AG

Niggli Daniel, Müller Mathias, Kampmann Mathias, Kirn Maximilian, Savastano Maria, Kungli Sofie, Kuhlmann Jana, Kimmeyer Judith

Landschaftsarchitektur

Mitarbeitende

Haag Landschaftsarchitektur GmbH

Haag Fabian, Stähli Tseega

Tragwerk

Mitarbeitende

Deuring + Oehninger AG

Leu Bastian

Haustechnik

Mitarbeitende

Junit AG

Müller Matthias

Energie / Bauphysik / Nachhaltigkeit

Mitarbeitende

GAE Gartenmann Engineering

Berner Stefan, Valet Sebastian



Modellansicht aus Südwest

Städtebau und Architektur

Die städtebauliche Haltung des Projektvorschlags überzeugt durch eine klare Idee der aussenräumlichen Setzungen «Platz und Garten». Beide Elemente sprechen für sich als eigenständige nutzungsspezifische Räume: der Garten fungiert als gemeinschaftlich geprägter Wohnbezugsraum während der Platz als Ort der Begegnung und Interaktion im städtischen Gefüge verankert ist. Die bestehende

Druckerei wird als identitätsstiftender Zeitzeuge erhalten und bewusst in Szene gesetzt. In ihrer leicht ausgedrehten Stellung weist sie auf die historische Ausfallstrasse am ehemaligen Bahnübergang hin und dokumentiert damit die industrielle Prägung des Areals und macht die Transformation des ehemals gewerblich geprägten Quartiers zu einem heute überwiegend wohnorientierten Stadtraum sichtbar.

Mit dem Rückbau der vorgelagerten Gewerbeflächen entsteht ein Quartierplatz als Drehscheibe zur Vorstadt. Der Platz fügt sich durch seine gute Proportion und seine Lage im Stadtkörper nahtlos in die bestehende Freiraumstruktur ein und bietet damit einen Mehrwert über das Areal hinaus. Der Garten, als räumliche Übersetzung des gemeinschaftlichen Aufenthalts der Wohnanlage, ist dreiseitig gefasst und öffnet sich nach Süden zum angrenzenden Quartier. Die Setzung wirkt als Lärmschutz gegenüber der Bahn und schafft auf der Innenseite eine adressbildende Mitte. Öffnungen an den Innenecken der Bebauung verbinden den Hof mit dem Gleisraum. Das Konglomerat aus offenem Blockrand und Punktbau überzeugt in der primären Disposition, der klaren Zuweisung der Freiräume sowie der geschickten Reaktion mittels unterschiedlicher Proportionen auf die städtebaulich verschiedenen Kontexte rund um das Areal. Im Norden vermittelt die längere Fassade zum Gleisraum und den gegenüberliegenden Bauten. Im Süden vermitteln die schlanken Stirnseiten der Gebäudeschenkel zur kleinteiligeren und offenen Bebauungsstruktur des Wohnquartiers.

Im Ausdruck unterscheiden sich die beiden Projektteile deutlich, wobei sämtliche ergänzenden Elemente auf dem Areal primär aus Holz oder in Holz-Beton-Stahl-Hybridbau gefertigt werden. Die Diversifizierung der Materialien verspricht einen optimalen Einsatz ihrer Eigenschaften sowie ein angemessenes Mass an vorgefertigten Bauteilen. Die klare Rhythmisierung der Fassade beim Wohngebäude verhilft der etwas komplexen Geometrie zu Klarheit, Filigranität und Ruhe und – trotz des grossen Volumens – zu einer gewissen Leichtigkeit. Die Druckerei erscheint gefasst und massiv, bleibt dank der fein differenzierten, mineralischen Materialität jedoch lebendig.

Freiraum

Der öffentliche Platz bei der alten Druckerei ist leicht erhöht, nicht unterkellert und mit einer chaussierten Oberfläche sowie einem Wasserbrunnen gestaltet. Die grosszügige Baumpflanzung mit Linden bietet gute Wachstumsbedingungen und trägt zur Verbesserung des Stadtklimas und der Schwammstadt bei. Gleisseitig entsteht ein extensiver Freiraum mit Ruderalflora und Retentionsfläche sowie einer durchgehenden Wegverbindung von der Schöngrünstrasse zur Unterführung an der Post. Der Garten des Wohngebäudes ist üppig mit Eichen, Hainbuchen und Ahorn bepflanzt; die Bäume können dank der nicht unterkellerten Freifläche im gewachsenen Boden wurzeln. Die Abgrenzung des Gartens zur Strasse ist als durchlässiges, überdachtes Raumelement mit Aufenthaltsqualität gedacht.

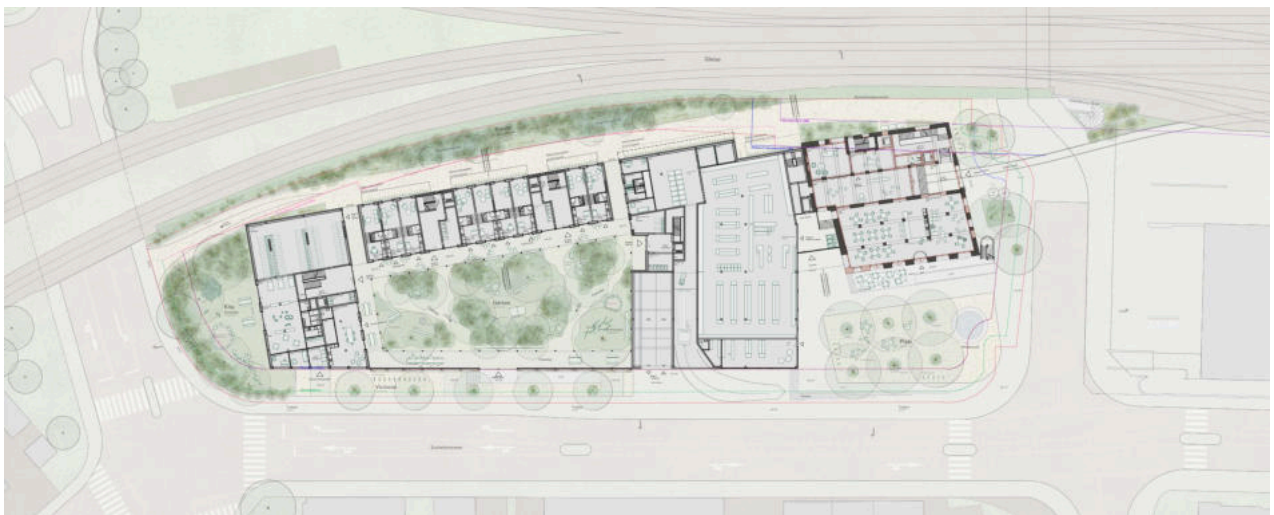
Nutzung und Erschliessung

Das Erdgeschoss unterscheidet sich sowohl volumetrisch als auch in der Nutzung von den darüberliegenden Regelgeschossen. Die Nutzungen sind situativ richtig verortet und erfüllen die Anforderungen der angrenzenden Aussenräume. Einzig die Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Parkierung stellt zum Garten hin einen wenig attraktiven Bezug dar. Bis auf wenige Ausnahmen sind die Wohnungen alle mehrseitig orientiert, was eine gute Grundlage im Umgang mit natürlichem Licht und erhöhten Lärmanforderungen bildet. Die Typologien sind vielseitig und versprechen eine gute Durchmischung innerhalb der Wohnanlage. Architektonisch können gerade in den beiden tiefen Seitenvolumen die Wohnqualitäten in ihrer Qualität noch geschärft werden. Gleiches gilt für die Erschliessung im Ostflügel sowie bei der alten Druckerei.

Schlusswürdigung

Das Projekt überzeugt durch eine sehr klare, einfach lesbare städtebauliche Grundfigur und präzise zugewiesene Aussenräume. Diese bieten nicht nur den Bewohnenden, sondern auch dem Quartier, der Stadt und dem Klima einen Mehrwert. Das Projekt zeichnet sich durch eine konsequente Umsetzung von Schwammstadtzielen und eine Minimierung der Versiegelung aus. Grosse Freiräume sind nicht unterbaut und schaffen dadurch «nichtunterkellertes Grünvolumen».

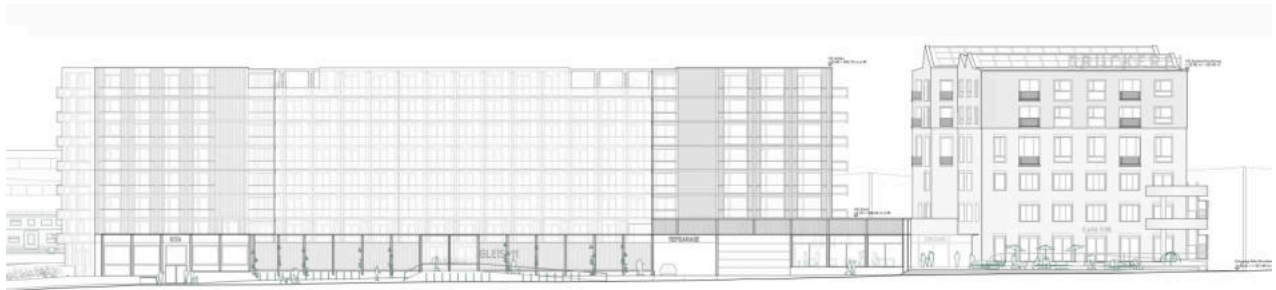
Die volumetrische Ausformulierung der Gebäudekörper reagiert geschickt auf die unterschiedlichen städtischen Kontexte und fungiert als verbindender Stadtbaustein. Die Qualität dieser Komposition im Umgang mit der Situation und den bestehenden Bauten erfüllt die komplexe Aufgabenstellung auf selbstverständliche Weise und führt die Jury zu einer einstimmigen Entscheidung, den Beitrag zur Weiterbearbeitung zu empfehlen.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Wohngeschoss



Fassade Süd



Längsschnitt

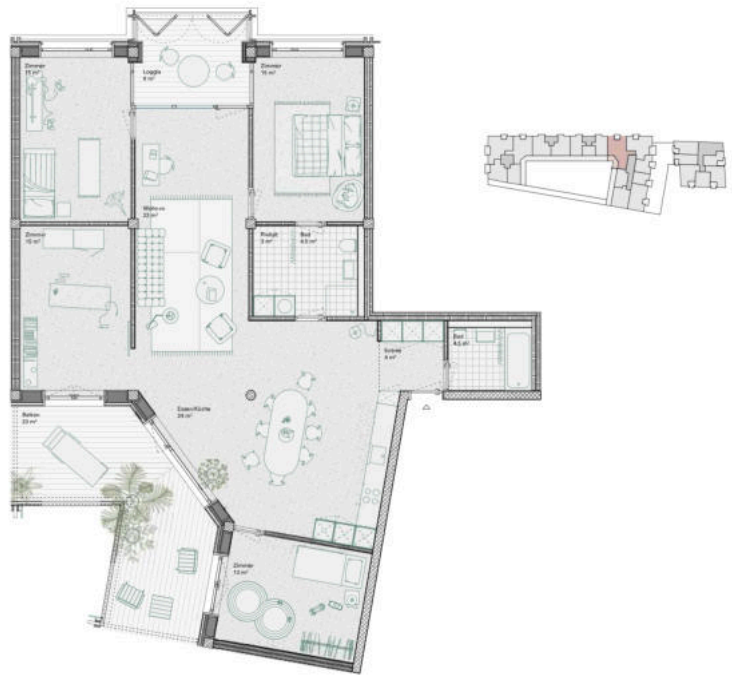


Fassade Ost



Querschnitt Alte Druckerei

Wohnung 5.5 Zimmer



Visualisierung Zuchwilerstrasse

Adrian Streich Architekten AG mit Schmid Landschaftsarchitekten GmbH

Architektur

Mitarbeitende

Adrian Streich Architekten AG

Lindenmann Tobias, Streich Adrian, Risoli Daniela, Sievi Beda, Stäheli Annemarie,
Wegerer Lena, Yao Vivienne

Landschaftsarchitektur

Mitarbeitende

Schmid Landschaftsarchitekten GmbH

Schmid André, Bigler Cyrill



Modellansicht aus Südwest

Städtebau und Architektur

Nachdem im ersten Entwurf bereits die alte und die neue Druckerei aufgegeben wurden, wird nun auch auf das ehemalige Verlagshaus verzichtet. Dies ermöglicht einen grossen Anordnungsspielraum der Gebäude und einfache, gut funktionierende Typologien. Die gewählte städtebauliche Disposition könnte direkter nicht sein. Fünf Volumina stehen lose gereiht an der Zuchwilerstrasse, wovon zwei durch einen Sockel verbunden sind, um dem Grossverteiler eine zusammenhängende Erdgeschossfläche zu bieten. Zwischen Strasse und Gleisfeld verbinden vier Gassen, die «Ruelle» einen baumbestandenen öffentlichen Bereich vor den Gebäuden, mit einem Gartenbereich, dem «Gleisufer» dahinter.

Die Erdgeschosskoten der Gebäude fallen von Ost nach West schrittweise ab, während die Gebäudehöhen zwischen sechs und acht Geschossen variieren. Nur punktuell wird die maximale Höhe von 25.5 m ausgeschöpft. Es entsteht eine differenzierte Silhouette, die das Konzept der Reihung von Einzelbauten weiter unterstützt.

Freiraum

Die Promenade, ein langgezogener Baumplatz, wird nicht nur als Adresse für die fünf Häuser, sondern auch als städtischer und somit öffentlich zugänglicher Ort verstanden. Die vielen Bäume bilden einen stimmungsvollen, hallenartigen Raum, der viel Platz für Aufenthalt, Begegnung und Spiel bietet. Die hitze- und trockenheitsresistenten Bäume spenden dabei nicht nur kühlenden Schatten, sondern leisten auch einen wesentlichen Beitrag an die Biodiversität. Bei der Überprüfung der Feuerwehruzufahrten wurde allerdings festgestellt, dass zahlreiche Bäume nicht realisierbar sind, was die räumliche wie auch atmosphärische Qualität deutlich negativ beeinflusst. Als ökologischer Vernetzungskorridor, mit artenreicher Ruderalvegetation und einigen informellen Aufenthaltsbereichen, steht beim Gleisufer das Naturerlebnis im Vordergrund. Die als «Ruelles» bezeichneten Gassenräume werden als Orte der Nachbarschaft verstanden. In Anbetracht dessen, dass die Hauseingänge zur Promenade ausgerichtet sind, wird das soziale Potenzial der Gassen jedoch nicht vollends ausgeschöpft.

Nutzung und Erschliessung

Die Räume der CH Media sind auf zwei Gebäude und einmal auf zwei Stockwerke verteilt. Auch Gemeinschaftsräume sind in allen Gebäuden angeordnet und werden ergänzt durch grosszügige Eingangsbereiche und gemeinschaftliche Dachterrassen auf den zwei sechsgeschossigen Gebäuden. Dadurch entstehen zwar viele Möglichkeiten, gleichzeitig fehlt es aber an kritischer Masse, um eine angemessene Belegung und Interaktionsdichte zu ermöglichen. Die einfache Reihung der Gebäude bietet keinen räumlichen Anknüpfungspunkt für miteinander interagierende Nutzungen, sondern forciert ein methodisches «Abfüllen» der Erdgeschoss- und Sockelgrundrisse.

Das Projekt funktioniert am besten in der Organisation der Einzelgebäude. Hier zählt sich der Anordnungsspielraum und die typologische Einfachheit der Gebäude aus. Die grosszügigen Treppenhäuser, alle mit einem vertikalen Luftraum, von Atrium bis Treppenauge, sind unterschiedlich ausgestaltet und dienen als informelle Treffpunkte, die wiederum mit dem Aussenraum in Bezug stehen. Auch die Wohnungstypen sind vielfältig und verfügen jeweils über ein spezielles Element – verglaste Erker, Einschnitte mit diagonalem Ausblick – sowie grosszügige Wohn- oder Essküchen. Klare Raster und Schaltzimmer ermöglichen unterschiedliche Wohnungsspiegel. Die Wohnungen sind vielleicht etwas generisch, aber attraktiv dimensioniert und gut möblierbar.

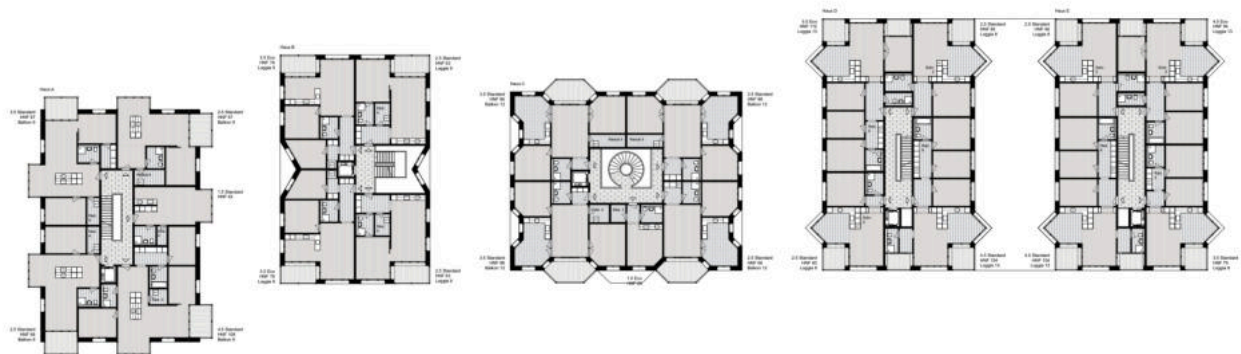
Die Gebäude sind als Holzelementbauten geplant mit hinterlüfteter Fassade aus Klinker und Sockel aus Sichtbeton. Betonstürze und Betonfensterbänke runden das Materialisierungskonzept ab, so dass sich die Gebäudetypen ähnlich, aber auch unterschiedlich gestalten lassen.

Schlusswürdigung

Insgesamt ermöglicht das Konzept auf allen Ebenen viel Wohnqualität und gestalterische Differenzierung, gleichzeitig erhält es dadurch aber auch die Beliebigkeit eines Typenkatalogs. Der städtebaulichen Setzung fehlt räumliche und typologische Klarheit im öffentlichen Freiraum, der sich zwischen Platz, Parkband oder Strassen-/Promenadenraum nicht entscheiden kann. Die Ruelles wiederum funktionieren weder als den Gebäuden zugeordnete Nischen noch als dem Areal dienende kollektive Räume. Trotz der detaillierten und sorgfältigen Ausarbeitung kann der Vorschlag frei- und sozialräumlich nicht vollends überzeugen.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Wohngeschosse



Fassade Süd



Längsschnitt



Fassade Ost



Querschnitt Haus C

Haus D
Wohnung 5.5 Zimmer





Visualisierung Zuchwilerstrasse

BDE Architekten mit Krebs und Herde

Architektur

Mitarbeitende

BDE Architekten SIA BSA

Dorsch Amadeus, Erb Oliver, Supuk Jusuf, Pimentel João, Ehrismann Vanya, Lüchau Lara, Naegeli Ladina

Landschaftsarchitektur

Mitarbeitende

Krebs und Herde BSLA

Krebs Matthias, Pichler Sigrid, Knoll Nikola

Tragwerk

Mitarbeitende

dsp Ingenieure + Partner AG, Uster

Schindler Johannes

Haustechnik

Mitarbeitende

Beag Engineering AG, Winterthur

Gisler Marcel

Visualisierungen

Mitarbeitende

Atelier Brunecky, Zürich

Brunecky Radek, Dobiasova Neli, Hyl Michal, Gaparik Jan

Einsatzmodell

Mitarbeitende

Keller Modellbau, Winterthur

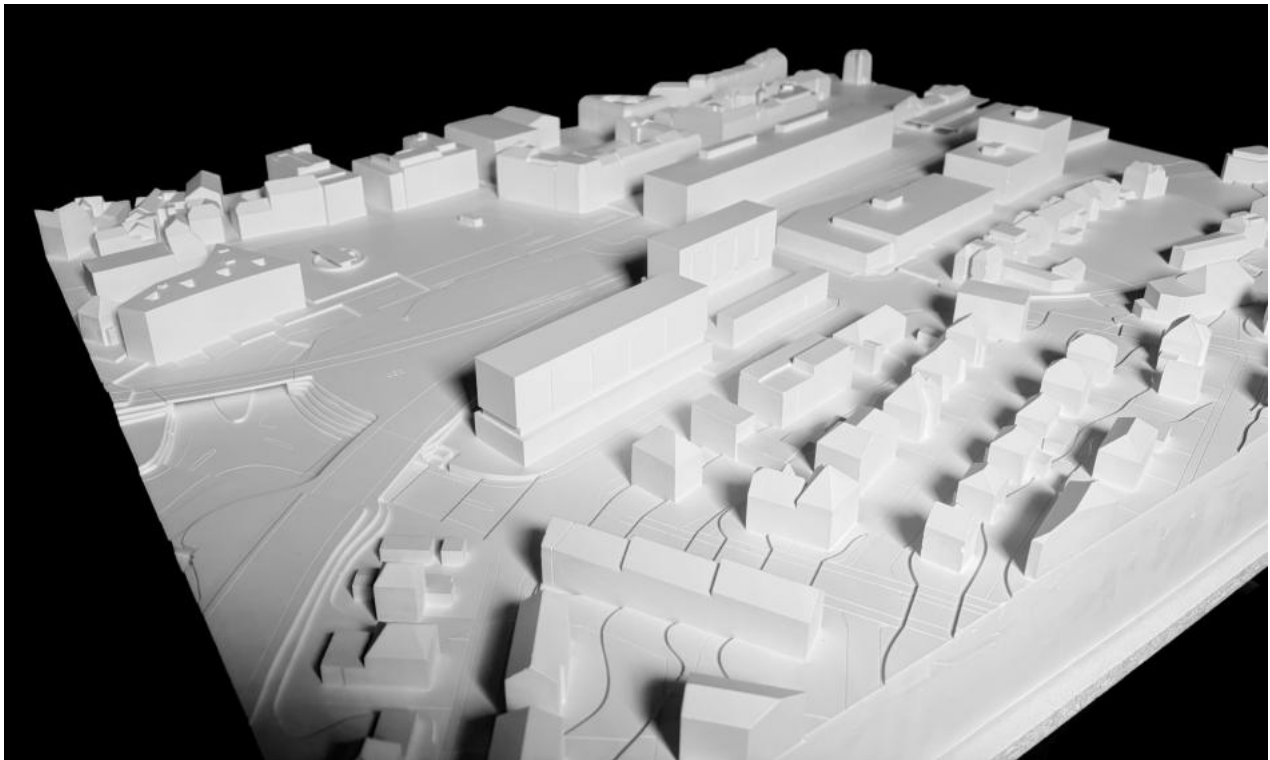
Keller Othmar

Druck

Mitarbeitende

PlotJet AG, Winterthur

Torrez Juan José



Modellansicht aus Südwest

Städtebau und Architektur

Das städtebauliche Konzept basiert auf einer Analyse der Schichtung der Quartiere entlang der Aare und des Gleisfeldes. Die historisch gewachsene Struktur mit länglichen, grossvolumigen Bauten soll weitergeführt und transformiert werden. Zwei unterschiedlich lange Zeilenbauten in alternierender Anordnung etablieren eine Raumstruktur, welche die Tiefe des Areals überspannt und zur Postarealseite den Grossverteiler in einen flächigen Sockelbau integriert. Sowohl zur Zuchwilerstrasse als auch zum Gleisraum entsteht so ein geschichteter Eindruck.

Obwohl der Ansatz seit der Zwischenkritik hinsichtlich seiner Höhenentwicklung austariert wurde, entsteht ein abschottender Eindruck, vor allem zum südlich gelegenen Wohnquartier Schöngrün. Der Massstabsbruch zeigt sich insbesondere bei der «Stadtkante» zur Zuchwilerstrasse als unverträglich. Auch bietet die vorgeschlagene Disposition – sowohl als Auftakt zum Bahnhofquartier wie auch als Pendant zur möglichen zukünftigen Entwicklung des Postareals – nur wenige Anknüpfungspunkte. Die mögliche Integration von Bestandsbauten als identitätsstiftende Anker wird zugunsten einer rigorosen Neuordnung bewusst ausgeblendet. Dies wird sowohl aus städtebaulicher wie auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit als verpasste Chance gewertet.

Freiraum

Die «Ahornallee», respektive die Baumreihe entlang der Zuchwilerstrasse strukturiert den Strassenraum und schafft eine wohlproportionierte Vorzone, die Parkierung, Vorfahrt und Aufenthalt gut kombiniert und so zur eigentlichen Adresse für die Bewohnenden und die Gewerbenutzung wird. Diese Adressierung hat eine hohe Selbstverständlichkeit. Die seitlichen Zugänge zu den Geschossen der hohen Zeile sind hingegen nicht gleichermassen verortet. Auf der Rückseite der Bauten spannt sich entlang der Gleise der «Wilde Bahngarten» auf. Der durch Ruderalvegetation geprägte Raum wird durch einige wenige Kleinbäume, Totholz- und Steinhaufen sowie durch Sickerfluren, in denen das Dachwasser aufgenommen wird, zur struktureichen und ökologisch wertvollen Anlage. Darin eingebettet sind auch die Aussensitzplätze der Maisonettewohnungen, die so zu einem exklusiven Erlebnis dieses Raumes kommen.

Das 8-geschossige Gebäude wirft allerdings nicht nur einen heftigen Schatten auf den Raum, sondern beeinträchtigt vermutlich auch das Wohlbefinden. Das «Gartenplateau», die Terrasse auf dem 1. Obergeschoss, ist zwar vielfältig strukturiert, doch die Vielzahl an Nutzungen (KITA, CH-Media, Studios und Wohnnutzung) führt vermutlich zu regelmässigen Nutzungskonflikten. Andererseits würde man sich wünschen, dass ein so wichtiger Ort auf der Stadtebene angeordnet ist, wo die Erreichbarkeit und die Begegnung niederschwelliger ermöglicht werden. Insgesamt überzeugt das Freiraumkonzept aber durch einen hohen Detaillierungsgrad, stimmungsvolle Gartenthemen und Pflanzkonzepte.

Nutzung und Erschliessung

Die horizontale Gliederung in Nutzungseinheiten erzeugt eine kompositorisch spannungsvolle Erscheinung. Die ablesbaren, horizontal geschichteten Nutzungseinheiten mit Vor- und Rücksprüngen ermöglichen ein feines Austarieren der städtebaulichen Bezüge. Die Reuse-Thematik wird durch die Wiederverwendung von Fassadenplatten aus dem Bestand aufgegriffen. Die mit klarer Handschrift umgesetzte architektonische Erscheinung wirkt stimmig zum Konzept.

Die Anlage weist aufgrund ihres stringenten Aufbaus eine gut organisierte Tiefgarage und einen optimal angelegten Grossverteiler mit beidseitig angeordneten Mantelbereichen auf. Diese Mantelbereiche sowie das attraktive doppelgeschossige Atelier bilden die Büronutzungen der CH-Media, deren Charakter jedoch als wenig flexibel und nur bedingt angemessen empfunden wird. Die Anordnung von kleineren Gewerbeeinheiten und Atelierwohnungen im doppelgeschossigen Sockel zur Zuchwilerstrasse ist schlüssig, die überwiegende Nordorientierung der Atelierwohnungen hingegen ist nachteilig. Die Vielfalt der Wohnungstypologien in den Obergeschossen wird durch Konzept, Masse und Orientierung eingeschränkt. Den Wohntypologien in der schlanken Ostzeile – vier Eckwohnungen und zwei durchgesteckte Einheiten – werden gute Qualitäten attestiert. Die durchgesteckten Wohnungen im Baukörper West leiden hingegen unter der übergrossen Gebäudetiefe, die zu beengten Raumverhältnissen führt.

Schlusswürdigung

Insgesamt präsentiert sich der Projektvorschlag als stringent durchgearbeitet und überzeugend in der Integration des Grossverteilers, weist jedoch Unstimmigkeiten in der Gesamtwirkung sowie im Charakter und in der Qualität der Nutzungen auf. Der Massstabssprung zum Wohnquartier Schöngrün erzeugt eine abschottende Wirkung; ein stimmiger innerer Zusammenhang mit einem neuen Quartierbrennpunkt wird vermisst. Die Intention, die gewerblichen Gene des Areals weiterzuführen und in eine neue Identität zu transformieren, wird unterstützt. Dass jedoch keine Bestandsbauten integriert wurden, wird als eine verpasste Chance gewertet.

Architectural elevation drawing of the three-story building facade. The drawing shows the facade elevation with height markers on the left and right sides. The ground line is indicated at the bottom. The scale bar at the bottom shows a distance of 0 to 10 meters.

Height markers on the left side (from top to bottom):

- 0.00 (+0.00)
- 1.00 (+1.00)
- 2.00 (+2.00)
- 3.00 (+3.00)
- 4.00 (+4.00)
- 5.00 (+5.00)
- 6.00 (+6.00)
- 7.00 (+7.00)
- 8.00 (+8.00)
- 9.00 (+9.00)
- 10.00 (+10.00)
- 11.00 (+11.00)
- 12.00 (+12.00)
- 13.00 (+13.00)
- 14.00 (+14.00)
- 15.00 (+15.00)
- 16.00 (+16.00)
- 17.00 (+17.00)
- 18.00 (+18.00)
- 19.00 (+19.00)
- 20.00 (+20.00)
- 21.00 (+21.00)
- 22.00 (+22.00)
- 23.00 (+23.00)
- 24.00 (+24.00)
- 25.00 (+25.00)
- 26.00 (+26.00)
- 27.00 (+27.00)
- 28.00 (+28.00)
- 29.00 (+29.00)
- 30.00 (+30.00)
- 31.00 (+31.00)
- 32.00 (+32.00)
- 33.00 (+33.00)
- 34.00 (+34.00)
- 35.00 (+35.00)
- 36.00 (+36.00)
- 37.00 (+37.00)
- 38.00 (+38.00)
- 39.00 (+39.00)
- 40.00 (+40.00)
- 41.00 (+41.00)
- 42.00 (+42.00)
- 43.00 (+43.00)
- 44.00 (+44.00)
- 45.00 (+45.00)
- 46.00 (+46.00)
- 47.00 (+47.00)
- 48.00 (+48.00)
- 49.00 (+49.00)
- 50.00 (+50.00)
- 51.00 (+51.00)
- 52.00 (+52.00)
- 53.00 (+53.00)
- 54.00 (+54.00)
- 55.00 (+55.00)
- 56.00 (+56.00)
- 57.00 (+57.00)
- 58.00 (+58.00)
- 59.00 (+59.00)
- 60.00 (+60.00)
- 61.00 (+61.00)
- 62.00 (+62.00)
- 63.00 (+63.00)
- 64.00 (+64.00)
- 65.00 (+65.00)
- 66.00 (+66.00)
- 67.00 (+67.00)
- 68.00 (+68.00)
- 69.00 (+69.00)
- 70.00 (+70.00)
- 71.00 (+71.00)
- 72.00 (+72.00)
- 73.00 (+73.00)
- 74.00 (+74.00)
- 75.00 (+75.00)
- 76.00 (+76.00)
- 77.00 (+77.00)
- 78.00 (+78.00)
- 79.00 (+79.00)
- 80.00 (+80.00)
- 81.00 (+81.00)
- 82.00 (+82.00)
- 83.00 (+83.00)
- 84.00 (+84.00)
- 85.00 (+85.00)
- 86.00 (+86.00)
- 87.00 (+87.00)
- 88.00 (+88.00)
- 89.00 (+89.00)
- 90.00 (+90.00)
- 91.00 (+91.00)
- 92.00 (+92.00)
- 93.00 (+93.00)
- 94.00 (+94.00)
- 95.00 (+95.00)
- 96.00 (+96.00)
- 97.00 (+97.00)
- 98.00 (+98.00)
- 99.00 (+99.00)
- 100.00 (+100.00)
- 101.00 (+101.00)
- 102.00 (+102.00)
- 103.00 (+103.00)
- 104.00 (+104.00)
- 105.00 (+105.00)
- 106.00 (+106.00)
- 107.00 (+107.00)
- 108.00 (+108.00)
- 109.00 (+109.00)
- 110.00 (+110.00)
- 111.00 (+111.00)
- 112.00 (+112.00)
- 113.00 (+113.00)
- 114.00 (+114.00)
- 115.00 (+115.00)
- 116.00 (+116.00)
- 117.00 (+117.00)
- 118.00 (+118.00)
- 119.00 (+119.00)
- 120.00 (+120.00)
- 121.00 (+121.00)
- 122.00 (+122.00)
- 123.00 (+123.00)
- 124.00 (+124.00)
- 125.00 (+125.00)
- 126.00 (+126.00)
- 127.00 (+127.00)
- 128.00 (+128.00)
- 129.00 (+129.00)
- 130.00 (+130.00)
- 131.00 (+131.00)
- 132.00 (+132.00)
- 133.00 (+133.00)
- 134.00 (+134.00)
- 135.00 (+135.00)
- 136.00 (+136.00)
- 137.00 (+137.00)
- 138.00 (+138.00)
- 139.00 (+139.00)
- 140.00 (+140.00)
- 141.00 (+141.00)
- 142.00 (+142.00)
- 143.00 (+143.00)
- 144.00 (+144.00)
- 145.00 (+145.00)
- 146.00 (+146.00)
- 147.00 (+147.00)
- 148.00 (+148.00)
- 149.00 (+149.00)
- 150.00 (+150.00)
- 151.00 (+151.00)
- 152.00 (+152.00)
- 153.00 (+153.00)
- 154.00 (+154.00)
- 155.00 (+155.00)
- 156.00 (+156.00)
- 157.00 (+157.00)
- 158.00 (+158.00)
- 159.00 (+159.00)
- 160.00 (+160.00)
- 161.00 (+161.00)
- 162.00 (+162.00)
- 163.00 (+163.00)
- 164.00 (+164.00)
- 165.00 (+165.00)
- 166.00 (+166.00)
- 167.00 (+167.00)
- 168.00 (+168.00)
- 169.00 (+169.00)
- 170.00 (+170.00)
- 171.00 (+171.00)
- 172.00 (+172.00)
- 173.00 (+173.00)
- 174.00 (+174.00)
- 175.00 (+175.00)
- 176.00 (+176.00)
- 177.00 (+177.00)
- 178.00 (+178.00)
- 179.00 (+179.00)
- 180.00 (+180.00)
- 181.00 (+181.00)
- 182.00 (+182.00)
- 183.00 (+183.00)
- 184.00 (+184.00)
- 185.00 (+185.00)
- 186.00 (+186.00)
- 187.00 (+187.00)
- 188.00 (+188.00)
- 189.00 (+189.00)
- 190.00 (+190.00)
- 191.00 (+191.00)
- 192.00 (+192.00)
- 193.00 (+193.00)
- 194.00 (+194.00)
- 195.00 (+195.00)
- 196.00 (+196.00)
- 197.00 (+197.00)
- 198.00 (+198.00)
- 199.00 (+199.00)
- 200.00 (+200.00)
- 201.00 (+201.00)
- 202.00 (+202.00)
- 203.00 (+203.00)
- 204.00 (+204.00)
- 205.00 (+205.00)
- 206.00 (+206.00)
- 207.00 (+207.00)
- 208.00 (+208.00)
- 209.00 (+209.00)
- 210.00 (+210.00)
- 211.00 (+211.00)
- 212.00 (+212.00)
- 213.00 (+213.00)
- 214.00 (+214.00)
- 215.00 (+215.00)
- 216.00 (+216.00)
- 217.00 (+217.00)
- 218.00 (+218.00)
- 219.00 (+219.00)
- 220.00 (+2

33

Architectural section drawing of a building, showing a height schedule on the right side. The drawing includes a cross-section of the building structure, with various levels and rooms labeled. The height schedule lists levels from +25.60 to -0.32. The building is situated next to a railway track (Gleis) and a parking area (Gleispark). The drawing includes labels for 'UG höherer Untergarage', 'Tiefgarage', 'Stk. West', and 'Keller'.

Level	Height
OH Dachstuhl	+25.60
	7.00
	+22.38
	6.00
	+19.52
	5.00
	+16.68
	4.00
	+13.84
	3.00
	+11.00
	2.00
	+8.16
	1.00
	+5.32
	0.00
	+2.48
	-0.32

Labels in the drawing:

- OH Dachstuhl
- 7.00
- +22.38
- 6.00
- +19.52
- 5.00
- +16.68
- 4.00
- +13.84
- 3.00
- +11.00
- 2.00
- +8.16
- 1.00
- +5.32
- 0.00
- +2.48
- 0.32
- UG höherer Untergarage
- Tiefgarage
- Stk. West
- Keller
- Gleis
- Gleispark

Architectural floor plan of a 120m² apartment. The layout includes the following rooms and areas:

- Zimmer 13.5m²** (Bedroom) - Top left
- Balkon 7.5m²** (Balcony) - Top center
- Zimmer 16.0m²** (Bedroom) - Top right
- Bad 4.0m²** (Bathroom) - Middle left
- Essen 16.0m²** (Dining) - Center
- Kochen 3.6m²** (Kitchen) - Center
- Eintritt 9.8m²** (Entrance) - Center
- Wohnen 16.0m²** (Living) - Center
- Balkon 7.4m²** (Balcony) - Bottom center
- Zimmer 13.5m²** (Bedroom) - Bottom left
- Balkon 7.4m²** (Balcony) - Bottom center
- Zimmer 16.0m²** (Bedroom) - Bottom right
- 5.5 Zi-WC 120m²** (5.5 Bedrooms - 120m²) - Far right



Visualisierung Zuchwilerstrasse

SERA Studio Esch Rickenbacher Architektur AG mit Ort AG für Landschaftsarchitektur

Architektur

Mitarbeitende

SERA Studio Esch Rickenbacher Architektur AG

Rickenbacher Marco, Esch Philipp, von Dombrowski Elias, Weber Micha, Friedemann Luis, Ertle Max, Nelson Michael

Landschaftsarchitektur

Mitarbeitende

Ort AG für Landschaftsarchitektur

Seibold Florian, Schilling Christof

Bauingenieurwesen

Mitarbeitende

dsp Ingenieure + Planer AG

Patt Bruno

Visualisierungen

Mitarbeitende

Filippo Bolognese Images

Bolognese Filippo



Modellansicht aus Südwest

Städtebau und Architektur

Wie Eisenbahnwaggons im Gleisfeld ordnen sich drei neue gleichartige Volumina zu den Bestandsbauten und schaffen trotz der hohen baulichen Dichte einen vielfältigen, lebendigen Quartierbaustein mit attraktiven Durch- und Ansichten. Eine Abfolge von unterschiedlich gestalteten Freiräumen und hohen Qualitäten strukturiert das Areal am Gleis.

Die gewählte Voluminasetzung hat sowohl in der Positionierung als auch in der Höhenentwicklung etwas leicht Unverständliches und changiert zwischen gekonnter Setzung und charmanter Zufälligkeit. Die drei Bestandsbauten werden aus der alten Struktur weiterentwickelt und in eine neue nutzungsspezifische Form gebracht. Die Massnahmen sind teilweise erheblich, führen jedoch zu neuen hohen

Qualitäten sowohl für die Dienstleistungsnutzungen als auch für die neuen Wohnungen, die vielfältig und attraktiv sind. Die Relikte der Tragstruktur im Vestibül wirken dementsprechend eher plakativ.

Für den konstruktiven Aufbau sowohl bei den Bestandsbauten als auch bei den Neubauten wurde eine innovative Stahl-Beton-Holz-Hybrid Bauweise gewählt. Sie folgt weitgehend den nachhaltigen Kriterien der Systemtrennung, Leichtbauweise und Wiederverwendbarkeit. Die hinterlüftete Faserzementfassade ist sinnvoll gewählt.

Freiraum

Die Freiräume Vestibül, Innenhof und Eichenhof werden von unterschiedlichen Volumina räumlich gefasst und verschieden ausformuliert und materialisiert. Dies erzeugt eine gehaltvolle Vielfalt. Die gleitende Fläche wird als «Bahnnatur» ausgestaltet. Die Ruderalfläche ist zugleich ökologisch hochwertiger Lebensraum und extensiver Freiraum für die Bewohnenden. Eine Aussichtskanzel mit Mauer präzisiert den Höhenunterschied stadträumlich zur Schöngrünstrasse. Die Projektverfassenden fordern eine Stärkung der Unterführung, die den Brückenschlag zur gegenüberliegenden Stadtseite erleichtert. Die bestehende Linde wird prominent freigespielt und markiert die Wichtigkeit dieses Zugangs. Leider verhindert die Positionierung des Quartierverteilers im Bestandsbau der neuen Druckerei an der Schnittstelle von Zuchwilerstrasse und Unterführungsachse eine offene und starke Öffentlichkeit an diesem bedeutenden Ort, der als Bindeglied zum bestehenden Stadtquartier fungieren könnte.

Nutzung und Erschliessung

Die Nutzung im Erdgeschoss umfasst öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen. Eine vielfältige, attraktive Belebung der dichten Bauungsstruktur mit ihren kleinen Gassen und Raumfolgen ist bei idealen Bedingungen vorstellbar, die öffentliche Bespielung sämtlicher Erdgeschossflächen bleibt aber eine Herausforderung. Die drei neuen Baukörper sind in der volumetrischen Prägung gleich und reagieren im Erdgeschoss mit der Anordnung von einladenden Hauszugängen und ausgewählt zugewiesenen Nutzungen auf den inneren und äusseren Kontext der Anlage. Die spezifische Volumetrie der Bauten entwickelt sich plausibel aus den inneren Gegebenheiten der Wohnungen. Es werden spannungsvolle Ausblicke und Sichtachsen aufgebaut. Dies erzeugt Wohnungen, die über hohe Raum- und Aufenthaltsgüten verfügen. Dass nicht alle Einheiten die gleichen Ausserraumbeziehungen haben, ist einerseits spannungsvoll, führt aber auch zu objektiven Qualitätsunterschieden bezüglich Aussicht und natürlicher Belichtung.

Schlusswürdigung

Das städtebauliche Konzept «Gleisharfe» bietet interessante Blickbeziehungen und Raumfolgen. Durch die Setzung der neuen Volumina mit dem Erhalt der Bestandsbauten entstehen variantenreiche Aussenräume mit hohen Qualitäten und unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden. Die hohen Wohnungsqualitäten stärken das Projekt als Ganzes. In der Volumensetzung und Höhenentwicklung bleibt die städtebauliche Ordnung stellenweise uneindeutig.

Das Projekt formuliert Massnahmen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung. Die Bebauungsstruktur fördert Durchlüftung und die Wegebeläge mit Fugen ermöglichen Versickerung und Verdunstung. Der zentrale Freiraum-Bereich wird durch die Tiefgarage jedoch unterkellert und ist nicht ideal. Im architektonischen Ausdruck gemäss den Visualisierungen wirkt die ganze Harfe etwas düster und abweisend.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Wohngeschosse



Fassade Süd

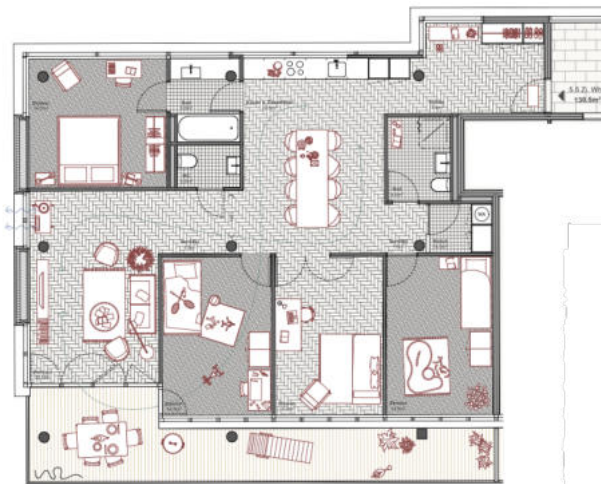


Querschnitt Innenhof



Querschnitt Vestibül

Verlagshaus
Wohnung 5.5 Zimmer





Visualisierung

Kollektiv Marudo mit MOFA Studio

Architektur

Mitarbeitende

Kollektiv Marudo

Zulauf Rafael, Jacobs Daisy, Athanas Alexander, Zulauf Dieter

Landschaftsarchitektur

Mitarbeitende

MOFA Studio

Mosch Michael, Fahmi Fujan, Weissen Stefan, Fotsch Janic

Tragwerksplanung

Mitarbeitende

Lüchinger Meyer

Gianoli Andreas

Visualisierungen

Mitarbeitende

OVI Images

Payne Chris



Modellansicht aus Südwest

Städtebau und Architektur

Das Projekt «Cuvée» schlägt eine klare Setzung mit vier unterschiedlichen Gebäudetypen vor. Ein Querhaus im Osten der Parzelle zur blauen Post mit dem Grossverteiler im Erdgeschoss. Eine Umnutzung und Aufstockung des bestehenden Verlagshauses. Vis-à-vis befindet sich ein Langhaus entlang der Zuchwilerstrasse, und den westlichen Abschluss bildet das Kopfhaus. Der Aussenraum setzt sich zusammen aus einem stark durchgrüneten, von Wohnnutzungen geprägten Bereich im Westen mit dem Gleispark und einem städtischeren Teil mit dem Druckereiplatz und angrenzenden öffentlichen Nutzungen. Die Nutzungen und Öffentlichkeitsgrade folgen konsequent dieser Gliederung. Im Westen wird bis in die Erdgeschosse des Kopfhauses gewohnt. Zwischen den Baukörpern des Langhauses und dem Verlagshaus im Zentrum des Areals sind gemeinschaftliche oder halb-öffentliche Nutzungen vorgesehen. Im Osten öffnet sich der Raum

zur Zuchwilerstrasse und zu den südlich angrenzenden Wohnquartieren und bildet einen Quartierplatz. Es wird eine klare Adressierung vorgeschlagen: Die öffentlichen Angebote im Langhaus werden von der Zuchwilerstrasse aus erschlossen, während die Wohn- und gemeinschaftlichen Nutzungen im ehemaligen Verlagshaus ihre Zugänge in der «zweiten» Reihe erhalten.

Freiraum

Mit dem Gleispark entsteht ein grosszügiger Freiraum im neuen Quartier. Er dient als Begegnungsort für die zukünftigen Bewohnenden und bietet Kindern sichere Spielmöglichkeiten. Die Pflanzenwahl im Areal reagiert auf die unterschiedlichen Bedingungen und setzt auf eine Vielfalt an heimischen und nicht heimischen Arten. Die Westseite überzeugt mit einer grossen, nicht unterkellerten Vegetationsfläche. Der Druckereiplatz und die Anordnung der öffentlichen Nutzungen um den Platz sind gut vorstellbar und werden einerseits als klare Geste und Angebot begrüsst. Allerdings erscheint die Lage des Platzes in der zweiten Reihe zwischen Quer- und Langhaus für seine übergeordnete Wirkung versteckt. Als verpasste Chance für die Belebung wird ebenfalls beurteilt, dass der Grossverteiler im Querhaus keinen direkten Zugang zum Platz erhält.

Nutzung und Erschliessung

Die Zufahrt zur Tiefgarage, die Anlieferung und die Parkierung des Grossverteilers im Osten führen dazu, dass diese Seite als «Rückseite» wahrgenommen wird und begünstigt die Stärkung der Verbindungen zur bestehenden Bahnunterführung nur begrenzt.

Die bestehenden Kellergeschosse der drei Bestandsgebäude bleiben erhalten und werden für die Tiefgarage genutzt, was graue Energie spart und einen nachhaltigen Ansatz unterstützt. Gleichzeitig ist damit jedoch ein Grossteil des Areals unterkellert und steht weder für eine natürliche Versickerung noch für Grossbaumpflanzungen zur Verfügung. Dies schwächt den Beitrag des Areals zu einer langfristig wirksamen Durchgrünung und klimaangepassten Siedlungsentwicklung. Ausserdem macht das Konzept keine Aussagen zu Feuerwehrezufahrten und Stellplätzen. Dadurch kann nicht abschliessend beantwortet werden, ob die vorgeschlagenen Freiraumqualitäten auch unter Berücksichtigung der Feuerwehrezufahrten erhalten bleiben können.

Die Grundrisse der Wohnungen reagieren in ihren Ausrichtungen auf die unterschiedlichen Gebäudetypen. Der Umgang mit der bestehenden Struktur sowie die Loggias als Lärmschutzmassnahme beim Verlagshaus beeinträchtigen jedoch die Qualität der Grundrisse. Zudem führt die Positionierung der vertikalen Erschliessungen im Querhaus, als Konsequenz des Grossverteilers im Erdgeschoss, zu unnötigen inneren Erschliessungsflächen in den Wohngeschossen. Im Langhaus wird eine Laubengangerschliessung vorgeschlagen, die jeweils nur

über ein Treppenhaus entfluchtet wird. Dadurch dient sie ausschliesslich der Erschliessung und kann das Potential zur Belebung des zentralen Aussenraums nicht ausschöpfen.

Schlusswürdigung

Insgesamt zeigt das Projekt viel Potenzial und überzeugt mit einer klaren Setzung sowie einer durchdachten Verteilung von privaten und öffentlichen Nutzungen. Dennoch bleibt es am Ende generisch und kann weder stadträumlich noch mit den Wohnungsgrundrissen überzeugen.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Wohngeschoss Langes Haus



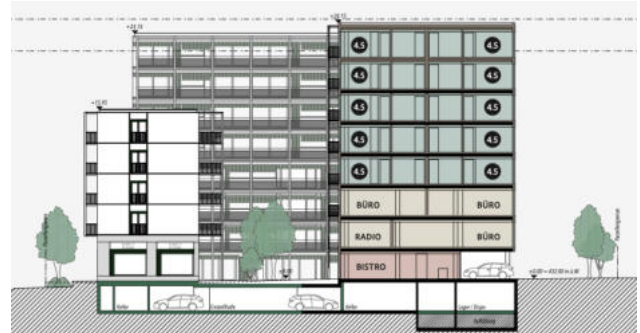
Fassade Süd



Längsschnitt

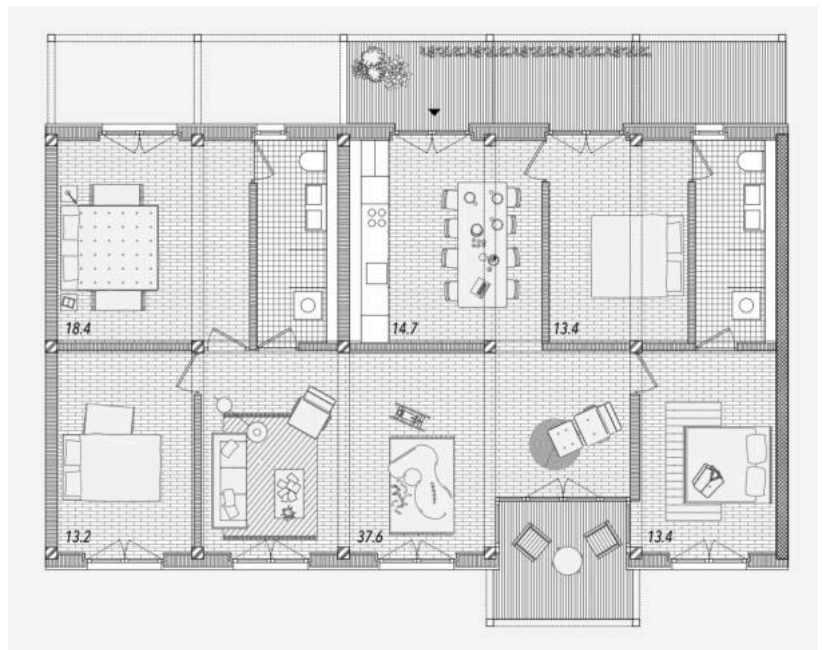


Querschnitt Verlags- und Langes Haus



Querschnitt Langes Haus

Wohnung 5.5 Zimmer





Visualisierung Zuchwilerstrasse

MAK architecture mit KOLB Landschaftsarchitektur

Architektur

Mitarbeitende

MAK architecture

Akermann Marcia, Fröhlich Michèle, Hrdličková Klara, Beaudoin Valentin

Landschaftsarchitektur

Mitarbeitende

KOLB Landschaftsarchitektur

Kolb Thomas, Sibley Scott

Bauingenieur

Mitarbeitende

INGENI AG

Snozzi Francesco

HLKSE-Planer

Mitarbeitende

Hochstrasser Glaus & Partner Consulting AG

Pietschmann Steffen

Brandschutzplaner

Mitarbeitende

QS Suisse Brandschutz AG, Zürich

von Stauffenberg Christoph



Modellansicht aus Südwest

Städtebau und Architektur

«Typorama», so der Titel des Entwurfs, bringt auf kleinem Raum mit grosser Sorgfalt und viel Atmosphäre Typologien und Ideen zusammen. Die alte Druckerei wird erhalten als identitätsstiftender Auftakt ins Areal und als Wegmarke an der Nord-Südverbindung unter den Gleisen. Am Standort der neuen Druckerei befindet sich der öffentliche Druckereiplatz, der die Kreuzung Sandmatt- und Zuchwilerstrasse adressiert und der Bahnhofsüdseite eine Mitte gibt. Vom Platz weg in Ost-West-Richtung führt die Wohngasse am umgenutzten und mit dem Gleishaus verlängerten Verlagshaus vorbei zum Hohen Haus. Davor stehen in erster Reihe das Lange Haus und das Platzhaus.

Freiraum

Aus diesem städtebaulichen Konglomerat resultiert ein spannungsvolles und zusammenhängendes Freiraumsystem mit Plätzen, Gassen und Grünflächen. Der baumbestandene Platz vor der alten Druckerei macht den Auftakt und bildet eine klare und kraftvolle Adresse für das Areal. Mit Treppen und einer Sitzmauer wird der Höhenunterschied zwischen dem Erdgeschoss-Niveau der Druckerei und der Strasse gekonnt aufgenommen. Die angrenzende Wohngasse führt ins Innere des Areals, wo die Wohn- und Gewerbenutzung in einer engen, aber stimmungsvollen Symbiose gelebt wird. Pflanzflächen strukturieren und zonieren die Gasse so, dass Funktionen wie Bewegung, Begegnung, Aufenthalt und Privatsphäre gut funktionieren. Gegen Westen öffnet sich die Gasse und führt in den sogenannten «Grüngürtel», der vorwiegend der Versickerung des Meteorwassers sowie der Ökologie dienen soll. Der Aussenbereich der KITA wird mit Sträuchern und Bäumen zur Strasse hin sinnvoll abgegrenzt. Die konzeptionellen Gedanken zu den vorgeschlagenen Baumarten im Areal können im Kontext der räumlichen und baulichen Situation nicht nachvollzogen werden. Abgesehen von einigen «Schönheitsfehlern», wie etwa dem hohen Versiegelungsgrad, dem vollständig unterkellerten Druckereiplatz oder der Lage der Tiefgaragenrampe, vermag das Freiraumkonzept hinsichtlich der räumlichen, atmosphärischen und stadtsoziologischen Qualität durchaus zu überzeugen.

Die Nachteile dieser Disposition werden erst bei genauerer Betrachtung der räumlichen und typologischen Lösungen sichtbar, verursacht generell dadurch, dass auf dem sehr schmalen Areal mit zwei dicht gestellten und im Falle des Verlagshauses noch zusätzlich verlängerten Zeilen in Ost-West-Richtung enge Räume und typologische Zwänge erzeugt werden.

Nutzung und Erschliessung

Die Umnutzung und Erweiterung des Verlagshauses arbeitet mit Maisonette-Wohnungen auf dem Erd- und den Dachgeschossen. Dazwischen erschliessen zwei Kerne Laubengänge auf vier Geschossen mit je zehn Wohnungen. Aus Brandschutzgründen ist eine Nutzung und Möblierung der Laubengänge generell nicht möglich. Aufgrund der grossen Gebäudetiefe des Bestands sind die Wohnungen eng und lang und werden von der Lärmschutzloggia im Norden wenig aufgewertet. Zudem gibt es auf diesen Geschossen keine alternativen Wohnungstypen. Die Erdgeschosse der Maisonette-Wohnungen auf leichtem Hochparterre haben zwei überdeckte Aussenräume, erhalten nie Licht und zur Wohngasse wenig Privatsphäre. Die Kleingewerbeeinheiten im Langen Haus und im Platzhaus wiederum sind kaum zu vermieten, das Erdgeschoss ist schwierig frequentierbar. Auch diese Wohnungen sind schmal, aber gut organisiert, profitieren von Strasse und Wohngasse mit Aussenflächen und Erker in das Arealinnere. Das Hohe Haus ist ein adäquater Endpunkt der Wohngasse, mit Quartiertreff und Kita gut programmiert und als Vierspän-

ner mit eckständigen Loggias einfach und attraktiv gelöst. Die Tiefgarage ist funktional und flächenmässig gut ausgestattet, einzig die Einfahrt zwischen Bestand und Werkleitungen macht etwas Sorge.

Die «Alte Druckerei» dient nicht nur als Zeitzeuge, sondern auch als Impulsgeber für die Belebung des gesamten Areals und kann als Bestandsbau bereits während der Entwicklungs- und Bauzeit der Neubauten Kraft entfalten. Sie wird mit einem aussenliegenden Treppenturm versehen und bietet Raum für einen Quartiersversorger, der als Markthalle gedacht ist. Darüber liegen die Räume der CH Media mit einer attraktiven Dachterrasse. Hier wird die Funktionalität und Vermietbarkeit der Retailfläche angezweifelt. Auch wenn die Idee attraktiv ist, so muss sie doch ohne die Marktkraft und Erfahrung eines etablierten Grossverteilers an einem in der Stadt wenig zentralen Standort zum Funktionieren kommen.

Schlusswürdigung

Der sehr atmosphärische und präzise ausgearbeitete Entwurf ist ein hervorragendes Beispiel, wie nachhaltig mit Ressourcen und lokalen Qualitäten umgegangen werden kann. Der Versuch, einen Grossteil der Bausubstanz, namentlich die «Alte Druckerei», das «Verlagshaus» sowie die grossen Untergeschosse zu erhalten und in eine neue Nachbarschaft einzuweben wird ausdrücklich gewürdigt. Gleichzeitig werden auch die Grenzen und Zwänge dieser Strategie sichtbar, die an mehreren Orten nicht optimale Lösungen verstetigen würden.



Grundriss Erdgeschoss



Neues Glashaus und Umbau Verlagshaus
Grundriss Wohngeschoss



Fassade Süd



Längsschnitt



Querschnitt

Querschnitt

Platz Haus
Wohnung 5.5 Zimmer



Visualisierung

6 GENEHMIGUNG

Das Beurteilungsgremium hat den vorliegenden Bericht am
17. November 2025 genehmigt.

Sachgremium

Peter Wanner



Florian Wanner



Anna Wanner



Dominic Preisig

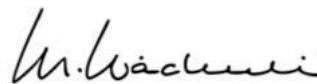


Ersatzsachgremium

David Naef



Martina Wäckerlin

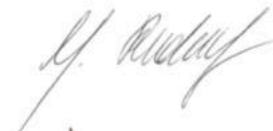


Fachgremium

Markus Schaefer



Yvonne Rudolf



David Leuthold



Mauritius Carlen



Massimo Fontana



Ersatzfachgremium

Didier Balissat



Kristina Noger

