

Jurybericht Investorenwettbewerb Stadthausareal



Dezember 2011

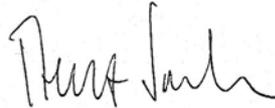
Inhaltsverzeichnis

1.	Die Jury	2
2.	Präambel Stadthausareal Adliswil	3
3.	Die Vorprüfung	3
4.	Die Verstöße der Teilnehmer	3
5.	Das Gutachten Zürichstrasse 1+3	4
6.	Erster Rundgang	4
7.	Zweiter Rundgang	5
8.	Zwei Projekte in der engeren Wahl	5
9.	Der Einbezug des Preisangebotes	5
10.	Das Gewinner Projekt	6
11.	Engere Wahl.....	8
12.	Ausgeschieden im 2. Rundgang	10
13.	Ausgeschieden im 1. Rundgang	13

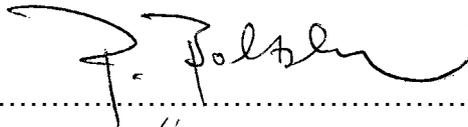
1. Die Jury

Fachjury:

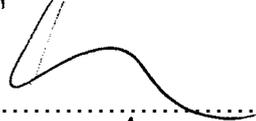
Sacha Menz
ETH Zürich IFT, SAM Architekten



Roger Boltshauser
Boltshauser Architekten, Zürich



Daniel Niggli
EM2N Architekten, Zürich



Vertreter der Veranstalterin:

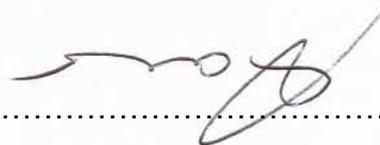
Walter Müller (Vorsitz)
Stadtrat Adliswil



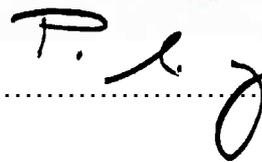
Harald Huber
Stadtpräsident Adliswil



Astrid Romer
Stadträtin Adliswil



Patrick Stutz (Ersatz)
Stadtrat Adliswil



Experten ohne Stimmrecht:

Alois Ebnöther
Bau + Planung, Adliswil

Marcel Punschke
Liegenschaften, Adliswil

Bruno Hösli
Planar AG, Zürich

2. Präambel Stadthausareal Adliswil

Der Ausschreibungstext zum Investorenwettbewerb Stadthausareal Adliswil beschreibt in seinem Kriterienkatalog zur Vergabe explizit neben dem Preisangebot die Suche nach baulichen, konzeptuellen und qualitativen Aussagen sowie die Umsetzung der von der Stadt angestrebten Nutzungsprofile. Im Vordergrund stand die Sicherung einer nachhaltigen Wertschöpfung für die Stadt Adliswil.

Mit diesen Leitgedanken wurde der Jurytag eröffnet. Die zwölf abgegebenen Konzeptvorschläge dokumentieren eine hohe Bearbeitungsqualität und inhaltlich eine breite Diversität. Die Überprüfung der Arbeiten am Modell festigte schnell die Richtigkeit der vorgegebenen Dichte. Das vorgegebene Mass von 1.8 erlaubt eine feingliedrige, dem Massstab von Adliswil angemessene Setzung von Gebäudekörpern, welche genügend Raum im städtischen Kontext frei lässt. Gerade die Nutzung der öffentlichen Räume auf Stadtebene, also dem Erdgeschoss, ist im Rahmen dieser Aufgabenstellung von höchster Bedeutung.

Neben Feingliedrigkeit und Öffentlichkeit galt es die Gebäudehöhen innerhalb des städtischen Kontexts zu überprüfen. Hier zeigte sich, dass die ursprünglich angedachten maximalen 45 Meter nicht zwingend auszuschöpfen sind. Die kleinmassstäbliche, tiefere Setzung der Gebäudekörper liest sich innerhalb der Stadt Adliswil subtiler und gegenüber dem Bestand als angemessener.

Mit dem einstimmigen Entscheid für das Siegerprojekt konnten die wesentlichen städtebaulichen, aussenräumlichen und ökonomischen Kriterien geeint werden und signalisieren für Adliswil an diesem Ort ein nachhaltiges, verdichtetes Stadtwachstum.

3. Die Vorprüfung

Bei der Vorprüfung bestand die Aufgabe darin, auf die Verstösse der Wettbewerbsteilnehmer hinzuweisen. In der Vorprüfung wurden einige wichtige Verstösse festgestellt. Es wurde zu Beginn der Jurierung darauf hingewiesen. Diese Verstösse waren schriftlich vor der Jurierung an die Jurymitglieder abgegeben worden.

Zwölf Arbeiten kamen rechtzeitig und auf den ersten Blick vollständig zu uns. Einem Teilnehmer wurde eine Frist zur Nachreichung der Selbstdeklaration und des Betreuungsauszugs eingeräumt. Dieser Aufforderung ist er soweit gefolgt, dass der Betreuungsauszug bei der Jurierung vorlag. Die Jury hat beschlossen, alle Projekte in die Bewertung einzuschliessen und kein Projekt vorzeitig wegen Verstössen zu disqualifizieren.

4. Die Verstösse der Teilnehmer

1. Nicht vollständige Unterlagen:
Ein Teilnehmer reicht nicht alle Fragen zur Selbstdeklaration ausgefüllt ein. Dieser Punkt hätte beinahe zum Ausschluss des betreffenden Teilnehmers geführt.

2. Betreibungen der Investoren:

Diese wurden zu Beginn im Allgemeinen und bei der Eröffnung der Preisangebote am Nachmittag um 15 Uhr besprochen. Es wurde beschlossen, diese zwar zur Kenntnis zu nehmen, aber die Beurteilung des Wettbewerbsbeitrages nicht darauf abzustimmen und erst in einer Verhandlung mit dem Käufer eine Betreuung zu thematisieren.

3. Verstösse gegen die Vorgaben der Investorenausschreibung oder allgemeinen baulichen Richtlinien:

- Hochhaus höher als Vorgabe
- Ausnutzungsziffer überschritten
- Flächen nicht nach SIA 416 gemessen
- Baulinie übertreten
- Freifläche zu klein
- Gewässerabstand nicht eingehalten
- Zugänglichkeit und Zufahrt von Sihlquai nicht gewährleistet
- Parkierung funktioniert nicht

Die Jury hat befunden, dass die Beurteilung der Projekte den Umgang mit den Vorgaben ausdrückt und die Verstösse der Ausnutzung und Freifläche keine zwingenden Kriterien sind, sondern gewünschte Vorgaben der Stadt ausdrücken. Ausserdem hat der Investor vor Baubeginn einen privaten Gestaltungsplan einzureichen. Dort sind die baurechtlichen Übertretungen zu begründen. Das Parking muss im eigenen Interesse funktionieren. Natürlich werden bauliche und logistische Verstösse in die Beurteilung der Projekte einfließen. Somit wurden alle Projekte zur Beurteilung zugelassen.

5. Das Gutachten Zürichstrasse 1+3

Es wurde entschieden, die Schutzwürdigkeit der Zürichstrasse 1+3 vor der Jurierung genauer untersuchen zu lassen. Es wurde ein Gutachten bei Vestigia in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde vor der Jurierung am 10.11.2011 an alle Jurymitglieder verschickt. Frau Kröger von Vestigia GmbH, die das Gutachten verfasst hatte, wurde zum Jurytag für eine Stunde eingeladen. Sie konnte zu ihrem Gutachten vor der eigentlichen Jurierung befragt werden. Das Gutachten hat ergeben, dass die Objekte Zürichstrasse 1+3 nicht schutzwürdig im Sinne des PBG § 203 sind (Siehe Würdigung im Gutachten Seite 10 bzw. 11). Anschliessend erfolgten die drei Beurteilungsrundgänge durch die Jury.

6. Erster Rundgang

Folgende Projekte wurden nach dem ersten Rundgang nicht mehr in die engere Wahl genommen: Teams Seite 13

7. Zweiter Rundgang

Der zweite Rundgang hat zwei weitere Projekte nicht zur engeren Wahl empfohlen, die Projekte von den Teams auf Seite 10.

8. Zwei Projekte in der engeren Wahl

Die beiden Projekte von Leutschenbach AG und Mobimo AG kamen in die engere Wahl. Städtebaulich vermag das Projekt von Leutschenbach AG besser zu überzeugen, als dasjenige von Mobimo. (Siehe Seite 6)

9. Der Einbezug des Preisangebotes

Nach dem zweiten Rundgang wird das Preisangebot der Investoren eröffnet und mit in die Beurteilung einbezogen. Es ergaben sich aber keine Verschiebungen bei den favorisierten Projekten. Somit steht als Gewinner das Projekt von Leutschenbach AG der Architekten von Ballmoos Krucker fest.

10. Das Gewinner Projekt



Leutschenbach AG, Stump
Von Ballenmoos Krucker Architekten
Schmid Landschaftsarchitekten

Würdigung der Jury

Die übergeordnete morphologische Struktur von Adliswil wird wesentlich durch die Bedingungen der Geländetopographie, die Sihl und die zwei dominanten Verkehrsinfrastrukturen (Bahn und Sihlstrasse) geprägt. Die gebaute Stadt entlang bzw. innerhalb dieser grossmassstäblichen Raumkammern (die Verfasser verwenden den Begriff „Strang“), besteht praktisch ausschliesslich aus solitärhaften Einzelhäusern. Von entsprechend hoher städtebaulicher Bedeutung sind die bestehenden Querverbindungen (Brücken), die die längssegmentierten Raumkammern untereinander verbinden.

Das vorliegende Projekt greift diese prägenden ortsbaulichen Aspekte auf und entwickelt daraus ein schlüssiges und passgenaues Stück Stadt für das Zentrum von Adliswil. Eine fein aufeinander abgestimmte Komposition aus vier wesensverwandten aber doch unterschiedlichen Häusern gliedert sich selbstverständlich in die bestehende Siedlungsstruktur ein und erzeugt einen Ort, der gleichzeitig offen und durchlässig ist, jedoch auch als dicht und urban bezeichnet werden kann.

Die in Grösse und Höhe differenziert ausgebildeten Volumen und Aussenräume geben jeweils eine adäquate räumliche Antwort auf die unterschiedlichen Seiten des Grundstücks. Das nördlich angrenzende Wohngebiet zwischen Sihl und Zürichstrasse wird durch das Ärztehaus auf selbstverständliche Art und Weise eingebunden.



Entlang der Zürichstrasse entsteht ein städtischer Strassenraum mit interessanten diagonalen Blickbeziehungen Richtung Sihl und Stadtzentrum. Der Sihlraum wiederum wird über die gut proportionierten Aussenräume kontrolliert in die Tiefe der Parzelle hineingeführt. Mit dem zusammenhängenden, fließend ausgebildeten Aussenraum lassen sich die bestehenden Höhenunterschiede des Terrains einfach und elegant lösen. Der Brückenkopf schliesslich erfährt mit dem moderat ausgebildeten Hochpunkt eine adäquate städtebauliche Akzentuierung und erweitert damit das Zentrum Adliswil über die Sihl hinweg. Mit der Höhe von knapp 35 m und der plastischen Durchbildung des Baukörpers - mit der sich die nicht unerhebliche Baumasse gekonnt kontextualisiert - wird aus Sicht des Beurteilungsgremiums eine gültige Antwort zur Frage nach Hochhäusern im Zentrum von Adliswil präsentiert.

Das Zusammenspiel der vier Protagonisten überzeugt auf architektonischer wie programmatischer Ebene. Durch die hohe Ausnützung (ca. 180%), werden die plastisch kristallin ausgebildeten Einzelhäuser zu einem städtischen Ensemble verdichtet, das sich wohltuend von gängigen Zentrumsüberbauungen unterscheidet. Die vorgeschlagene Nutzungsverteilung mit den öffentlich zugänglichen Erdgeschossnutzungen und den vielseitigen Adressen unterstützt die räumliche Durchlässigkeit der Anlage. In Kombination mit den gut geschnittenen Wohnungen und dem attraktiven Aussenraum erhält Adliswil damit eine Zentrumserweiterung, die auf lange Sicht hinaus ein qualitativ hochwertiges und damit nachhaltiges Stück Stadt für alle Stadtbewohner verspricht.

11. Engere Wahl



Mobimo
Stücheli Architekten
Nipkow Landschaftsarchitekten

Würdigung der Jury

Den Verfassern ist es gelungen, mit einer präzisen Setzung von vier Baukörpern ein dem Ort entsprechendes Gesamtensemble zu entwickeln. Einerseits wird im nördlichen Teil des Areals durch zwei längliche Baukörper, welche sich durch eine feine Staffelung zur Sihl hin auszeichnen, ein gelungener Übergang zu den bestehenden Gebäudestrukturen geschaffen. Andererseits wird zur Brückensituation das Grundstück über zwei kompakte Baukörper verdichtet. Interessant ist dabei, dass das Gebäude mit der grössten Höhe nicht am Brückenkopf, sondern zurückversetzt an der Zürichstrasse zu liegen kommt. Der Hochpunkt an dieser Stelle ist dem Kontext entsprechend gut ausgelotet worden und definiert als selbstverständlicher Solitärbau den Auftakt ins Stadthausareal. Der etwas kleiner ausgefallene Bau am Brückenkopf entwickelt sich logisch aus dem gewählten städtebaulichen Ansatz. Es stellt sich jedoch die Frage, ob an dieser Stelle nicht ein kräftigeres Volumen entwickelt werden müsste.

Optional präsentieren die Verfasser die Möglichkeit, die bestehenden Gebäude am Brückenkopf (Zürichstrasse 1 und 3) stehen zu lassen. Die Konstellation mit dem Bestand vermag hingegen nicht gleich zu überzeugen, vor allem im Bereich des Hochpunktes müsste differenzierter reagiert werden können.



Die Aussenräume wurden klar definiert und differenziert ausgestaltet. Allerdings wünscht man sich eine etwas bessere Zugänglichkeit zum Sihlraum hin. Vor allem die Erschliessung der bestehenden Häuser an der Sihl ist umständlich und unübersichtlich angelegt worden.

Architektonisch ist der Projektvorschlag gut ausformuliert, es fehlt jedoch etwas der Ortsbezug. Eine eindeutigere Reaktion auf den Kontext wäre wünschenswert.

Die Nutzungsverteilung sowie die vorgeschlagene Dichte vermögen zu überzeugen. Vor allem die Ausgestaltung der Erdgeschosse im Umgang mit der Topographie im Bereich der Zürichstrasse ist gelungen.

Insgesamt ist es den Verfassern gelungen, einen ansprechenden und wertvollen Vorschlag zu entwickeln. Der Projektvorschlag hat einiges zur Lösungsfindung im Wettbewerbsverfahren beigetragen.

12. Ausgeschieden im 2. Rundgang

Implenia Development AG
Züst Gübeli Gambetti Architekten
Hager Partner AG Landschaftsarchitekten

Allreal GU AG
Jäger Zäh Architekten
Graber Allemann Landschaftsarchitektur

Ausgeschieden im zweiten Rundgang

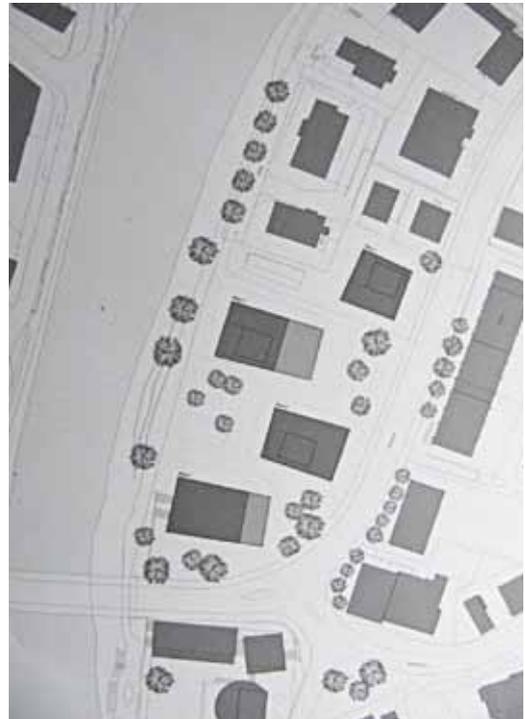


Implenia Development AG
Züst Gübeli Gambetti Architekten
Hager Partner AG Landschaftsarchitekten

Verstöße oder Bemerkungen im Rahmen der Vorprüfung

- Gewässerabstand nicht eingehalten
- Flusskorrektur

Ausgeschieden im zweiten Rundgang



Allreal GU AG
Jäger Zäh Architekten
Graber Allemann Landschaftsarchitektur

Verstöße oder Bemerkungen im Rahmen der Vorprüfung

- Keine besonderen Bemerkungen zu Verstößen
- Zürichstrasse 1+3 kann sowohl abgerissen oder stehen gelassen werden

13. Ausgeschieden im 1. Rundgang

Halter AG
e2a Ecker Ecker Architekten
Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten

AXA Leben
Steiner Architekten
Vetschpartner Landschaftsarchitekten AG

Früh Immobilien
Thalmann Steger Architekten
Architektur Fabrik
Naef Landschaftsarchitekten

Helvetia Versicherungen
Baumschlager Eberle Architekten
Vogt Landschaftsarchitekten AG

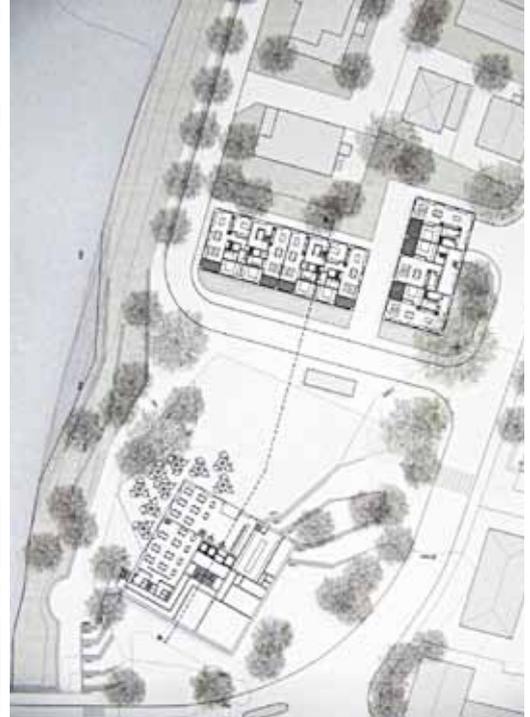
HRS Real Estate
ATP kfp Architekten
asp Landschaftsarchitekten AG

Swiss Life
Steger Concept Architekten
Bandorf Neuenschwander Partner Landschaftsarchitekten

PAT BVG Ärzte und Zahnärzte
LOT-Z Architekten
Planetage Landschaftsarchitekten

Alfred Müller AG
Leutwyler + Partner Architekten
Appert + Zwahlen GmbH Landschaftsarchitekten

Ausgeschieden im ersten Rundgang



Halter AG
e2a Ecker Ecker Architekten
Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten

Verstöße oder Bemerkungen im Rahmen der Vorprüfung

- Gewässerabstand nicht eingehalten

Ausgeschieden im ersten Rundgang



AXA Investment Managers Schweiz AG
Steiner AG
ADP Walter Ramseier AG, Arch. BSA, SIA, SWB
Vetschpartner Landschaftsarchitekten AG

Verstöße oder Bemerkungen im Rahmen der Vorprüfung

- Erschliessung Sihlquai nicht klar ersichtlich oder nicht vorhanden, eventuell über Platz
- Gewässerabstand nicht eingehalten

Ausgeschieden im ersten Rundgang



Früh Immobilien
Thalman Steger Architekten
Architektur Fabrik
Naef Landschaftsarchitekten

Verstöße oder Bemerkungen im Rahmen der Vorprüfung

- Hochhaus höher als Vorgabe
- Flusskorrektur
- Bau im Gewässer

Ausgeschieden im ersten Rundgang



Helvetia
Baumschlager Eberle Architekten
Vogt Landschaftsarchitekten AG

Verstöße oder Bemerkungen im Rahmen der Vorprüfung

- Freifläche zu klein
- Kein Hotel
- Zufahrt zu Sihlquai nur einspurig

Ausgeschieden im ersten Rundgang



HRS Real Estate
ATP kfp Architekten
asp Landschaftsarchitekten AG

Verstöße oder Bemerkungen im Rahmen der Vorprüfung

- Gewässerabstand nicht eingehalten

Ausgeschieden im ersten Rundgang



Swiss Life
Steiger Concept Architekten
Bandorf Neuenschwander Partner
Landschaftsarchitekten

Verstöße oder Bemerkungen im Rahmen der Vorprüfung

- Selbstdекlaration unvollständig
- Gewässerabstand nicht eingehalten
- Zu hohe Ausnutzungsziffer
- Zu kleine Freifläche
- Brückenverbreiterung
- Erschliessung Sihlquai problematisch

Ausgeschieden im ersten Rundgang



PAT BVG Ärzte & Zahnärzte
LOT-Z Architekten
Planetage Landschaftsarchitekten

Verstöße oder Bemerkungen im Rahmen der Vorprüfung

- Zu hohe Ausnutzungsziffer
- Flächen sind nicht nach SIA 416 gerechnet
- Parking funktioniert nicht
- 2. UG problematisch wegen Wasser

Ausgeschieden im ersten Rundgang



Alfred Müller AG
Leutwyler + Partner Architekten

Verstöße oder Bemerkungen im Rahmen der Vorprüfung

- Freifläche ist zu klein
- Zürichstrasse 1+3 werden stehen gelassen

