

Gestaltungsplan Sagi-Areal Greifensee
Stellungnahme zu Bebauungsdichte und Grundordnung

Anpassungen am Richtprojekt auf Basis 3. kantonaler Vorprüfung - Gestaltung südlicher Bereich des Gestaltungsplanperimeters

Auf Basis der Rückmeldungen im 3. kantonalen Vorprüfungsbericht vom 8.12.2023 sowie in Gesprächen mit der Bauträgerschaft und den Nachbar*innen, wurde das Richtprojekt im Frühjahr 2024 im südlichen Bereich zur Tumigerstrasse überarbeitet. Dabei wurden im südöstlichen Bereich das Gebäude B bzw. im südwestlichen das Gebäude O in der Höhe den benachbarten Bauten angeglichen und um jeweils 1 Vollgeschoss reduziert. Nachfolgend die Gedanken, die zu diesen Massnahmen geführt haben:

Der Übergang in den Naturraum hinunter zum Greifensee, wird heute durch eine Reihe von eingeschossigen Wohnhäusern mit Steildächern geprägt. Zwischen den einzelnen Häusern sind die Aussenräume meist offen gestaltet, was ein Durchblick bis auf die Hügellandschaft westlich des Greifensees freigibt. Eine Absicht nach Weite und Durchlässigkeit, liegt auch dem Richtprojekt zugrunde. Die bestehende Landschaft, der abfallende Hügel hinunter zum Werrikerbach, soll wo immer möglich respektiert, erhalten und erlebbar sein.

Die Aussenräume sind offen und grosszügig gestaltet, so dass Weit- und Durchblicke durch das Areal möglich sind. Ein feinmaschiges Wegnetz erlaubt es Passanten von Platz zu Platz z.B. hinunter zum Werrikerbach zu schlendern. Dabei werden sie von parkähnlichen Raumelementen sowie einer regionalen Flora begleitet, die zum Verweilen, Beobachten, Lauschen, Riechen etc. einladen. Das geplante Wegnetz, erlaubt es von verschiedenen öffentlichen Wegpunkten aus, das Sagi-Areal zu beschreiten.

Die neuen Gebäude orientieren sich an der Falllinie der heutigen Topografie. Dabei leiten die gestaffelten Gebäudehöhen wegweisend von den Rändern zur Mitte des Areals, zum Turmbau. Im Übergang zu den Kleinbauten südlich der Tumigerstrasse wurden die Gebäudehöhen erneut überprüft und in den Ecken (Gebäude O und B) den benachbarten Bauhöhen angeglichen und um 1 Geschoss reduziert. Durch den Verzicht auf die Pflichtbaulinie entlang der Tumigerstrasse, wurde weiteren Spielraum für eine präzise Setzung der Neubauten geschaffen.

Zusammengefasst sind es folgende Massnahmen, die einen harmonischen Übergang zwischen dem Gestaltungsplanperimeter und der 1-geschossigen Bauzone südlich der Tumigerstrasse sicherstellen:

- Grossräumliche Vernetzung der Landschaft durch offene und durchlässige Bebauungsstruktur
- Die Hanglage und die Hofstatt als topographisches Gedächtnis erhalten
- Vielfalt der Architektur, jedes Haus hat seine Eigenheiten
- Verzicht auf Pflichtbaulinie
- Keine Auskragungen über die Baufelder am Rand des Gestaltungsplans hinaus
- Angleichen bzw. reduzieren der Gebäude B und O um 1 Vollgeschoss
- Festlegung der max. Geschoszahl
- Kein Nutzungstransfer in die Gebäude entlang der Tumigerstrasse



Abb. Nord-Süd-Schnitt durch das Areal - ganz rechts das um 1 Geschoss reduzierte Gebäude B an der Tumigerstrasse

1. Modelle

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Richtprojekts wurden zwei Situationsmodelle (1:500 / 1:1'000) erstellt. Bei Bedarf stehen die Modelle zur Verfügung.

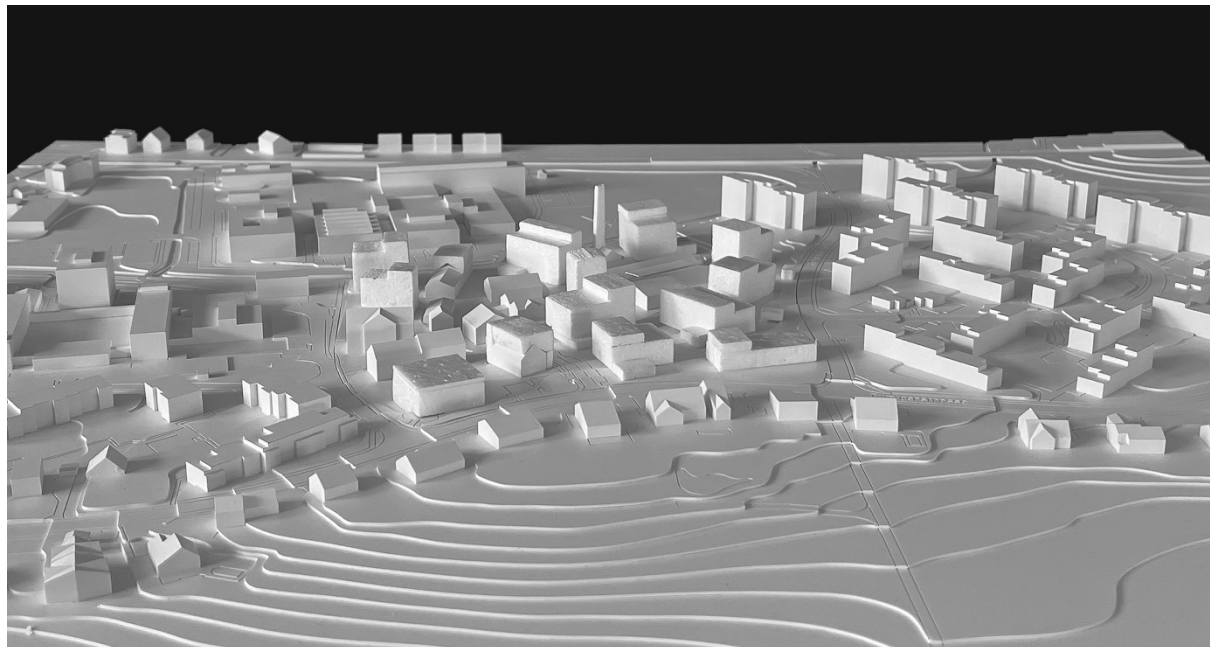


Abb. Situationsmodell 1:1'000, Blick von Süden her, Stand Richtprojekt März 2024

2. Beweisführung über die Angemessenheit der künftigen Bebauungsdichte

Eingangs soll hier auf die Optimierungsphase (Workshopverfahren 2021) zwischen der Phase Studienauftrag und dem Gestaltungsplanverfahren hingewiesen sein. Das im Jahr 2018 verfasste Projekt, im Studienauftragsverfahren (siehe Modellfoto 01), wies eine bauliche Dichte bzw. Ausnutzungsziffer von 1.40 auf. Nach dem Workshopverfahren im Jahr 2021, in Kooperation mit dem Hochbauvorstand T. Honegger, dem Ortsplaner M. Anrig sowie dem externen Fachbeirat T. Zanoni, wurde die als kritisch beurteilte Ausnutzung auf Stand heute, um 18 Prozent, auf 1.15 reduziert. Erkannte städtebauliche Qualitäten konnten in diesem Prozess geschärft und die Bauten in den Übergängen / Randbereichen situativ verfeinert werden. Die Reduktion erfolgte insbesondere in den Randbereichen, zum einen durch das Weglassen von zwei Neubauten in der Zone W3 sowie durch die Reduktion der Geschossigkeiten. Der Dichtefaktor von 1.15 (Ausnutzungsziffer) entspricht dem Mittelwert des gesamten Areals. Dem Modell ist sehr gut abzulesen, dass insbesondere in den Randbereichen der W3 zur Tumigerstrasse und der südlichen Bauzone W1 dieser Wert unterschritten wird und dadurch für einen angemessenen Übergang sorgt (siehe Modellfoto 02, Stand Richtprojekt 2024). Die erfolgte Reduktion in den Rändern wird zur Mitte der WG4 hin kompensiert und führt zu einer Konzentration der Dichte über dem Mittelwert. Die geplante, offene Siedlungsstruktur aus einfachen, kompakten Baukörpern sorgt im Zusammenspiel mit den niedrigeren Bestandesbauten für eine optimale Licht- und Luftdurchlässigkeit des Areals.

Der bisherige Prozess aus Studienauftrag im 2018, gefolgt vom Workshopverfahren im 2021 in Zusammenarbeit mit Vertretern der Gemeinde sowie einem externen Beirat und die Einwände aus dem 3. kantonalen Vorprüfungsbericht vom 8.12.2023 mündet im heute vorliegenden Richtprojekt, dies hinsichtlich der Dichte und Intergration ins Quartiergefüge, stetig hinterfragt und optimiert wurde. Die Gemeindevertreter, der externe Beirat der Gemeinde, die Raumplaner sowie die Architekten, sind sich darüber einig, dass die aktuelle Ziel-Dichte von Baumassenziffer 4.43m³/m² bzw. Ausnutzungsziffer 1.15 in einem optimalen und angemessenen Bereich liegt.



Abb. Modellfoto 01 - Stand Studienauftrag 2018, Ausnützungsziffer 1.40

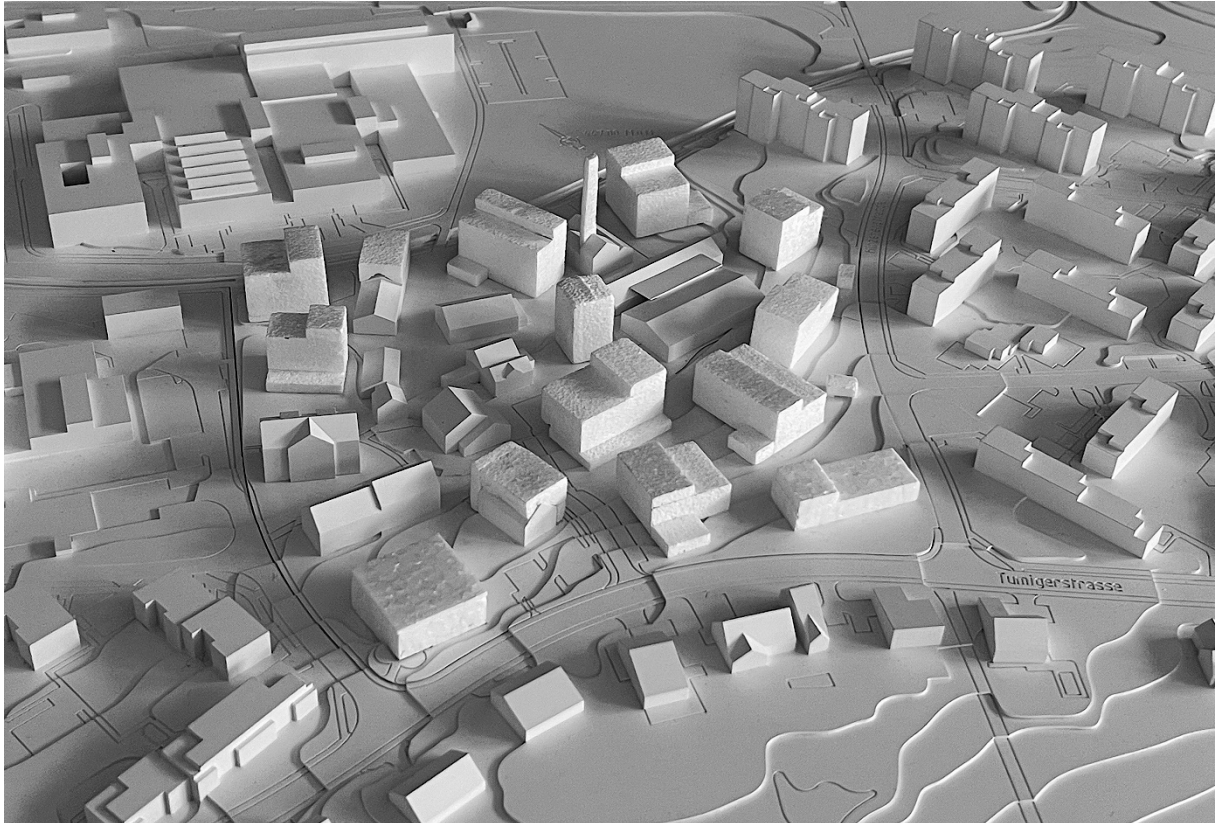


Abb. Modellfoto 02 - Stand Richtprojekt 2024, Ausnützungsziffer 1.15 bzw. Baumassenziffer 4.43m³/m²

3.1 Heutige Grundordnung

Das Sagi-Areal teilt sich heute in zwei Bauzonen, im nördlichen Bereich in die WG4 (4-geschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung) bzw. im Süden zur Tumigerstrasse hin in die W3 (3-geschossige Wohnzone).

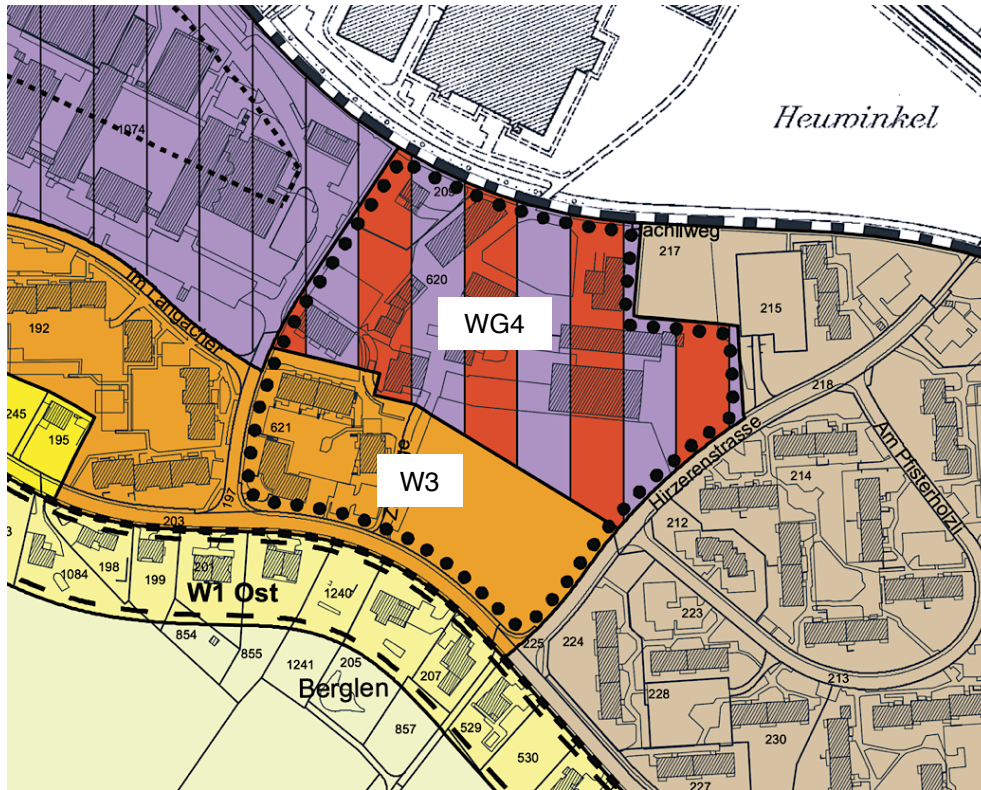


Abb. Zonenplan Gemeinde Greifensee, 2022

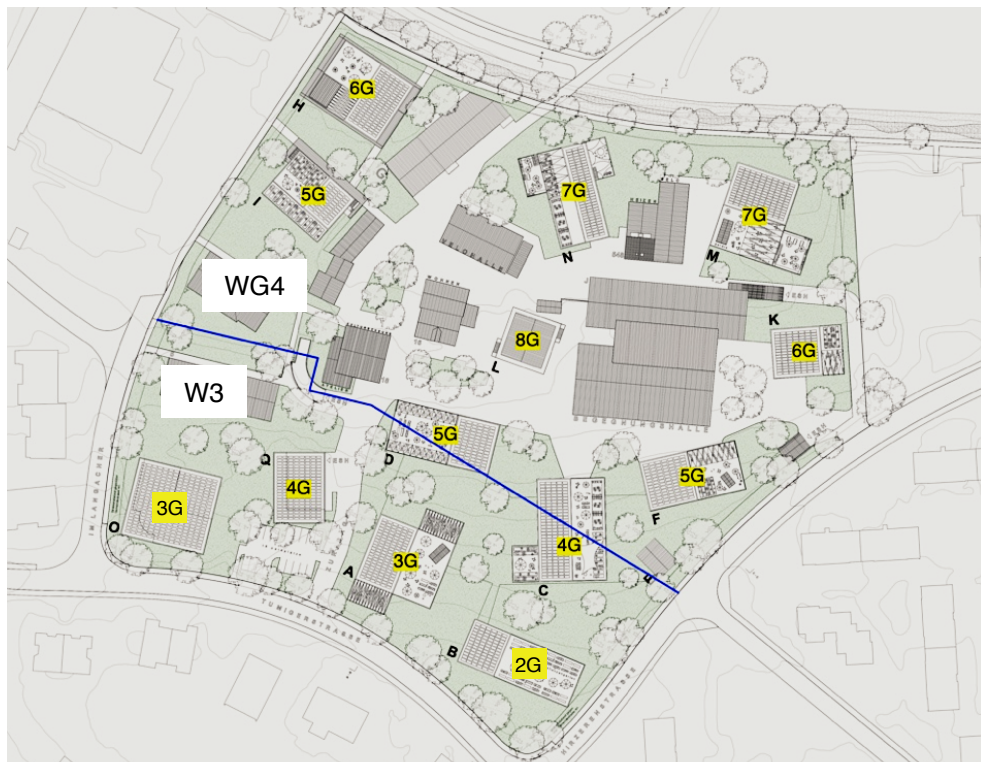


Abb. Geschossigkeiten der Neubauten, Blaue Linie = heutige Bauzonengrenze

3.2.1 Analyse Abweichungen der Grundordnung in Teilbereichen des GP in der W3

Der Gestaltungsplan beabsichtigt in der heutigen Zone W3 die Erstellung von vier Neubauten (Geb. A/B/O/Q). Dabei überschreitet einzig die Baute Q im westlichen Bereich die heutige max. Geschosshöhe um ein Geschoss. Der Neubau Q kommt auf dem Fussabdruck des heutigen Baus zu liegen. Die marginale Verdichtung in diesem Bereich, die sich insbesondere in der Höhe ausdrückt, ist im Zusammenhang mit den nach wie vor grosszügigen Aussenräumen angemessen. Im Modell sehr gut erkennbar, ist die harmonische Höhenentwicklung, die sich vom Pfisterhölzli her, entlang der Tumigerstrasse, langsam in Richtung Westen hin zu Gebäude Q aufbaut und ihren Abschluss in Baustein O findet, der als Dreh- und Angelpunkt zwischen drei Quartierzonen vermittelt (siehe Modellfoto 03).

Die weiteren Neubauten in der Zone W3 - Geb. A und B - kommen im Bereich des heute unbebauten Obsthains zu liegen. Sie beide ordnen sich der heute geltenden Geschosshöhe von max. 3 Geschossen unter. Im Übergang zur Zone WG4 finden sich die Neubauten C (4 Geschosse) und D (5 Geschosse). Der abfallende Geländeverlauf korrigiert hier die zusätzlichen ein bzw. zwei Geschosse, was zu einem ausgeglichenen Gebäudeensemble führt.

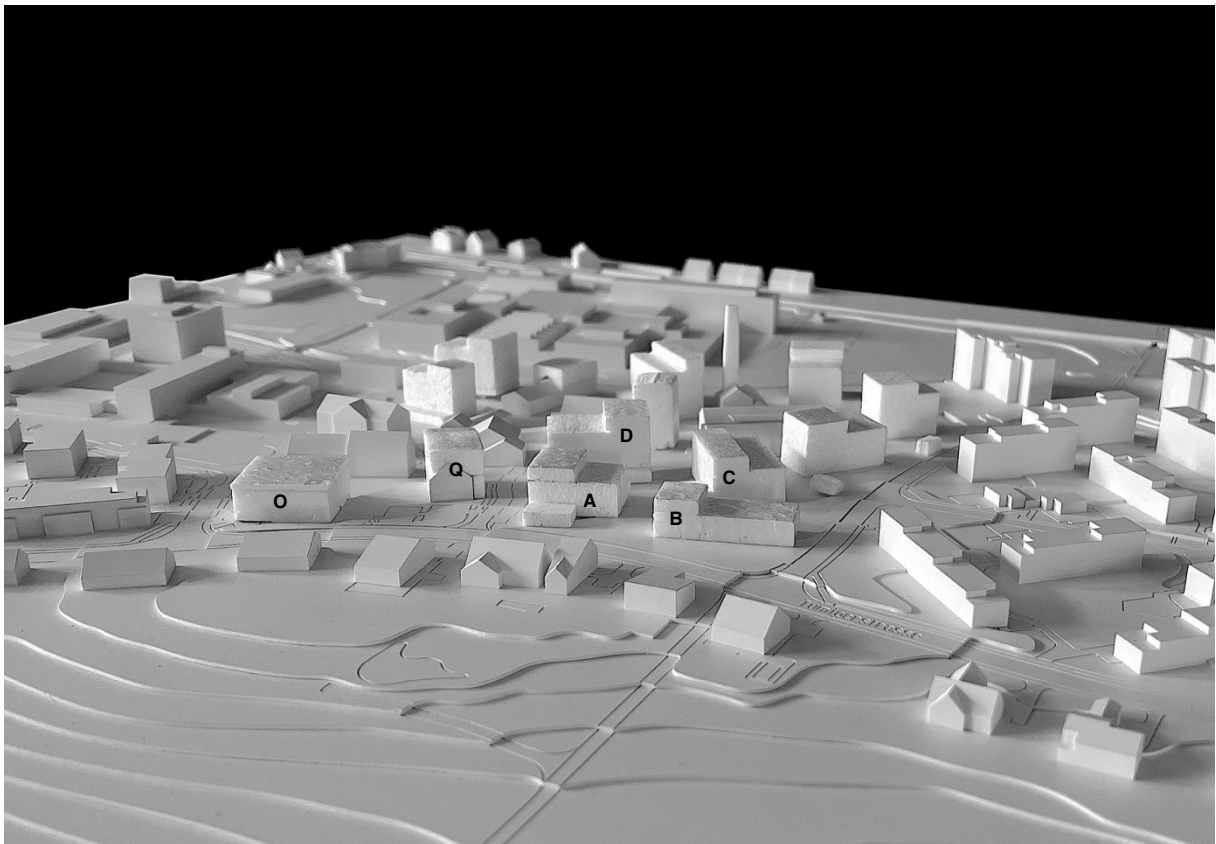


Abb. Modellfoto 03 - Höhenentwicklung der Gebäude O und Q in der heutigen Zone W3

3.3 Analyse Abweichungen der Grundordnung in Teilbereichen des GP in der WG4

In der nördlich, tiefer gelegenen Zone WG4 (4-geschossige Wohnzone mit Gewerbebeileichterung), kommen total sieben Neubauten zu stehen (Geb. F/H/I/K/L/M/N). Die Geschossigkeit der Bauten bewegt sich dabei zwischen fünf und acht Geschossen.

Die städtebauliche Gewichtung des geschichtsträchtigen Kerns des Sagi-Areals, rings um den ehemaligen Sägereibetrieb, bildet auch in Zukunft den identitätsstiftenden Mittelpunkt des Quartiers.

Bescheidene, kompakte Baukörper besetzen die heutigen Freiräume zwischen den historischen, wertvollen Betriebs- und Wohnbauten der Sägerei Unholz. Niedrige Bestandsbauten (1 bis 2-geschossig) sowie der zum Werrikerbach hin abfallende Geländeverlauf, sorgen für von Licht und Luft durchflutete Aussenräume. Die bestehenden, horizontalen Baustrukturen, werden durch mehrheitlich vertikal orientierte Neubauten ergänzt. Die, um den ehemaligen Sägereibetrieb angeordnete, ringförmige Gliederung, sorgt dabei für eine hohe Durchlässigkeit (Durchsicht - Licht - Luft) bei gleichzeitiger Erhöhung der baulichen Dichte. Der Erhalt der kleineren, ein- und zweigeschossigen, Bestandesbauten verlangt nach einer offenen Bauweise sowie einer baulichen Verdichtung weg vom Boden. Die aus dem Bestand und den Neubauten geformten Freiräume (V-Spreizung), öffnen sich dabei auf natürliche Weise zu den Rändern und den benachbarten Siedlungen.

Das Resultat ist im wahrsten Sinne eine typisch landstädtische Entwicklung, die das Vorhandene respektiert, das Neue behutsam integriert und dabei verschiedene Ensembles in unterschiedlichen Geschwindigkeiten zulässt.

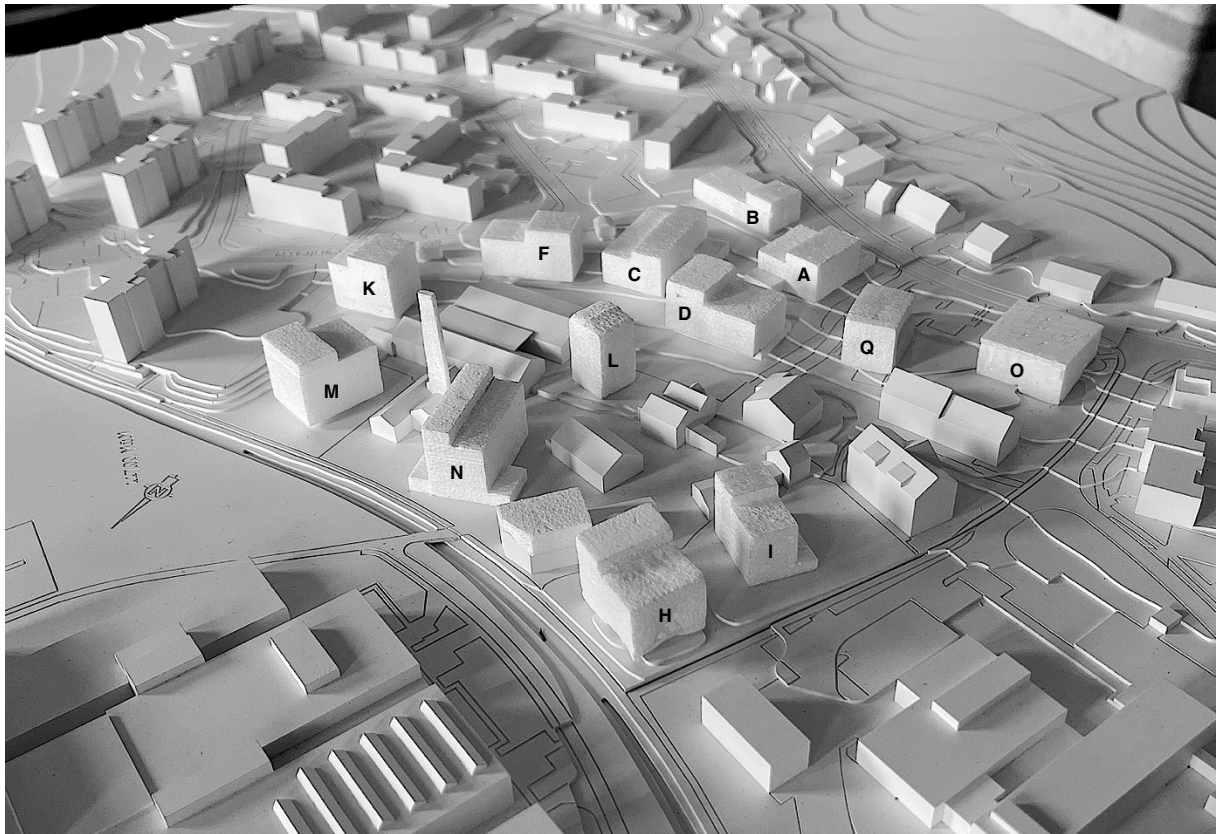


Abb. Modellfoto 04, Perspektive von Nordwesten her, im Hintergrund das Pfisterhölzli



Abb. Höhenentwicklung Werrikerbach (links) hoch zur Tumigerstrasse, Höhenunterschied: ca.10m

3.3.1 Östlicher Rand - Gebäude F/K/M

Der Übergang im Osten, hin zum Pfisterhölzli, erfolgt entlang dem Geländeverlauf, abgestuft mit einem 5-, 6- und 7-geschossigen Baukörper (siehe Modellfoto 05). Die Bauten F und K nehmen Bezug auf die benachbarten Wohnbauten des Pfisterhölzlis südlich der Hirzerenstrasse. Das Gebäude M bleibt in seiner Höhe knapp unter seinem östlichen Nachbarn des Pfisterhölzlis, was mit dem Geländeversprung zwischen den beiden Parzellen zusammenhängt. Die gewählten Gebäudehöhen sorgen für einen gleichwertigen Abschluss und unterstreichen gleichzeitig die Eigenständigkeit der beiden Quartiere.



Abb. Modellfoto 05 - Randbereich Ost, Übergang zum Pfisterhölzli

3.3.2 Die Mitte - Gebäude L

Der 8-geschossige Turmbau zum Quartierplatz und der offenen Begegnungshalle bildet den Höhe-, Dreh- und Angelpunkt im künftigen Sagi-Areal. Den Atelier-Bewohnern im Turm bieten sich Horizonte in Richtung Osten über die ehemalige Holzlagerhalle (neu Begegnungshalle) bzw. in Richtung Westen über die bestehenden 1 bis 2-geschossigen Betriebs- und Wohnhäuser der Sägerei Unholz. Die schlanke Bauweise des Turms unterstützt die Absicht einer hohen Durchlässigkeit (Durchsicht - Licht - Luft) im Quartier.

3.3.3 Westlicher Rand - Gebäude H/I (West)

Am westlichen Übergang treffen ein 5- bzw. 6-geschossiger Neubau auf das Gewerbeviertel der Mettler Toledo. Die benachbarten Gewerbebauten sind mit der Zeit zu einem riesigen Konglomerat unterschiedlicher Zweckbauten angewachsen (siehe Modellfotos 06+07). Die Neubauten komplettieren die Aufreihung der Bestandesbauten entlang der Quartierstrasse 'Im Langacher'. Während sich das Gebäude I in seinem Massstab an den bestehenden Wohnhäusern entlang der Quartierstrasse orientiert, setzt man mit dem Gebäude H einen gewichtigen Abschluss im Übergang zum Gewerbeviertel. Durch die Steigerung des Gebäudes H, wird der städtebauliche Rhythmus entlang des Werrikerbachs aus Hoch (M) - Tief - Hoch (N) - Tief - Hoch (H) sinngemäss fortgesetzt (siehe Modellfoto 07).



Abb. Modellfoto 06 - Randbereich Nord und West, Übergang zu Mettler-Toledo bzw. Langacher-Quartier

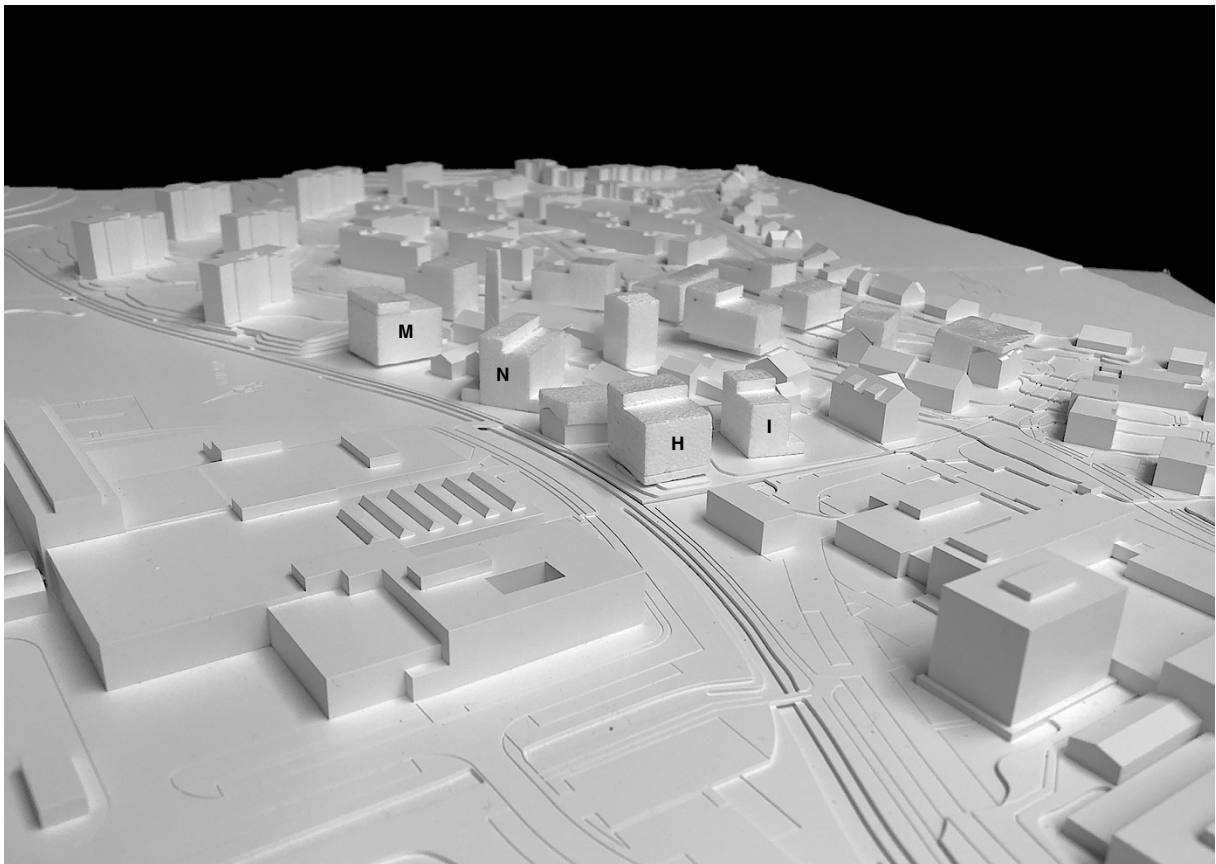


Abb. Modellfoto 07 - Randbereich Nord und West, Übergang zu Mettler-Toledo bzw. Langacher-Quartier

Anhang:

- 1.1 bis 1.3 - Kap. aus dem Projektdossier Richtprojekt 2021
- 2.1 bis 2.2 - Kap. aus dem Bericht zu Studienauftrag 2018

1.1 Zur Säge

Die Geschichte der Säge ist eng verbunden mit der Geschichte der Gewässer von Greifensee. 1873 gingen die ersten Wasserrechte vom "Wildbach" an Kaspar Wettstein, dem damaligen Besitzer der Säge. Mit einem Kanal, teils unterirdisch mittels Düker unter der Bahn durchgeführt, wurde das dem Werrikerbach abgerungene wertvolle Wasser mittels einer Wassermühle für den Antrieb der Gattersäge verwendet. Mit einer Handänderung wurde 1930 das Wasserrecht der Sägerei von Oskar Wettstein an Jakob Unholz überführt. Im gleichen Jahr wurde die Säge auf elektrischen Betrieb umgestellt.

Um die Mühle herum hat sich aus der Funktion der Säge heraus eine stimmige Häusergruppe entwickelt, welche bei genauer Betrachtung durch einige bemerkenswerte Bauten besticht. Das kleine gelbe Wohnhaus mit seinen wunderbaren Details wie zum Beispiel der Holztüre, die wunderbare giebelversetzte Doppelscheune, das Zwillingshaus, eines in Stein, eines in Holz, zwei neue offene Nutzbauten und insbesondere auch die durch ihre sehr schöne Holzkonstruktion räumlich wie atmosphärisch hinreissende offene Lagerhalle. Aus der laufenden Bereitstellung des funktional und technisch notwendigen Raumbedarfs sowie einer pragmatischen Anwendung handwerklicher Traditionen mit lokal zur Verfügung stehenden Materialien, entstand in mehreren Phasen die einem Landstädtchen ähnliche Baugruppe. Wohltuend ist die unaufgeregte, meist mit bescheidenen Budget entstandene Anmut der heute noch vorhandenen Wohn- und Nutzbauten. Die Säge ist also Folge einer traditionellen Kulturen folgenden, ganz und gar unakademischen Architektur des Bedarfs. Strukturen und Gestaltung folgten in kleinen Schritten dem Grundsatz des Bewährten.

Nicht nur aufgrund der vorgesehenen Etappierung bleibt die Säge Ausgangspunkt für die bauliche Entwicklung. Die Überlagerung verschiedener Entwicklungsphasen der Säge wird als Chance verstanden die Erinnerung und Bescheidenheit des Ortes als wichtigen Teil des Transformationsprozesses anzunehmen. Weiterbauen und verwenden, was brauchbar ist, hat im Umgang mit historischen und gewerblichen Bauten eine grosse Selbstverständlichkeit und Tradition. Der Aufbau auf dem Vorhandenen und das Weiterbauen auf dem Prinzip "nichts zu zerstören, wenn es nicht notwendig ist" führt zu einer ortsspezifischen Struktur, Architektur und Identität.

Lernen von Greifensee

Das charmante Landstädtchen Greifensee trägt ein bewundernswertes architektonisches Selbstverständnis in sich. Trotz zahlreichen Veränderungen konnte seine einmalige Charakteristik über Jahrhunderte bewahrt werden und ist ohne Weiteres auch dem modernen Leben gewachsen. Kein Haus gleicht dem Anderen und dennoch stellt sich eine unvergleichliche Einheit ein. Scheinbar ungleiche Steinhäuser, Holzhäuser, Rieghäuser und Mauern, sakrale und profane Bauten bilden innerhalb einer unausgesprochenen Ordnung ein zusammen gewachsenes Ensemble von nationaler Bedeutung. Die atmosphärische Kraft von Greifensee ist Ausdruck einer unausgesprochenen Kohärenz von Struktur, Material und Vielfalt. Über allem steht die Einheit des Städtchens, welche so vermisste städtebauliche Grundregeln in Erinnerung rufen und die Dominanz des Individualismus und Einzelnen ausschliessen.

Als Antithese zum durchmischten Landstädtchen steht die Göhnersiedlung von Jakob Schilling (1968 - 1975) als reklamierter "Modellfall Greifensee" beispielhaft für die Thesen des CIAM (Congrès International d'Architecture Moderne 1928 - 1959). Sie bezieht sich mit seiner konsequenten, orthogonalen Nord-Süd / Ost-West Ausrichtung weitgehend auf sich selber, negiert die topographischen Gegebenheiten, lebt die konsequente Funktionstrennung und ist weitestgehend dem Wohnen zugewandt. Die monofunktionale Wohnstadt besticht dennoch durch seine grosszügigen Zwischen- und Freiräume sowie durch die bautechnischen, der Vorfabrikation zugewandten Innovationen ihrer Zeit.

1.2 Richtprojekt (2024)

Der Wandel von der Säge zum neuen "Landstädtchen zur Säge" vollzieht sich in mehreren Etappen und Phasen. Gestreute, mehrfach lesbare Bauvolumen orientieren sich in Lage und Grösse am Vorhandenen und den respektierten Gegebenheiten der Topographie. Die Höhenentwicklung wie auch die Staffelung und Versetzung der Bauten zueinander lassen perspektivische Diagonal- und Querblicke in Landschaft, Horizont und zum Greifensee zu. Obwohl scheinbar spielerisch, sucht die differenzierte Bautenkonstellation die spezifische Beziehung zum Freiraum und zu seinen Nachbarhäusern. Die Höhenentwicklung der Neubauten entwickelt sich von den niedrigen Rändern stufenartig zur Mitte und zum nördlichen Rand. 6 Ensembles bilden innerhalb des Ganzen die Etappierungsstrategie, welche verschiedene Geschwindigkeiten der Transformation zulässt. Die einzelnen Ensembles orientieren sich selbstredend am Bestand und können je nach Gewichtung und Prioritäten erweitert und überlagert werden. Dabei ist nicht das Einzelne in seinem Auftritt von Bedeutung. Vielmehr wird durch die angestrebte Vielfalt eine ortsspezifische Einheit angestrebt.

Es geht nicht darum städtische Urbanität zu schaffen sondern um landstädtische Identität, wider der Tendenz ausserhalb der Stadtzentren Urbanität zu schaffen.

1.3 Ensembles - verschiedene Geschwindigkeiten

6 Ensembles bilden innerhalb des Ganzen eine Etappierungsstrategie auf, welche verschiedene Geschwindigkeiten der Transformation zulässt. Die einzelnen Ensembles orientieren sich selbstredend am Bestand und können je nach Gewichtung und Prioritäten erweitert und überlagert werden. Nicht nur im städtebaulich landstädtischen Sinn wird die Säge als Chance erkannt, Klein-Gewerbe und Wohnen und damit das lebendige und tolerante miteinander in Verbindung zu setzen.

2.1 Verfahren Studienauftrag (2018)

Es wurde ein einstufiger, nicht anonymer Studienauftrag mit 6 Planungsteams durchgeführt. Alle eingeladenen Architekturbüros mussten sich für die Planung mit einem Büro für Landschaftsarchitektur zusammenschliessen. Da die vertragliche bauliche Dichte ein zentraler Punkt darstellt, wurde während der Planung mit allen Teams eine Zwischenbesprechung durchgeführt, welche sich auf die städtebauliche Lösung mit der entsprechenden Dichte konzentrierte. Von dieser Zwischenbesprechung erhielten alle Teams ein individuelles Feedback. Allgemeingültige Erkenntnisse der Zwischenbesprechung wurden allen Teams mitgeteilt. Für die Zwischenbesprechung und die Jurierung wurde ein aussagekräftiger Vorprüfungsbericht erstellt. Von der Jurierung wurde ein umfassender Jurybericht verfasst. Die Projekte wurden in Form einer Ausstellung im Sagi-Areal der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Das siegreiche Projekt wurde nach der Jurierung als Richtprojekt des nachfolgenden privaten Gestaltungsplans weiter ausgearbeitet.

2.2 Auszug Jurybericht Studienauftrag (2018)

Eine eingehende Gebiets- und Geschichtslektüre bildet die tragfähige Grundlage zum vorgelegten Entwicklungsvorschlag für das Sagi-Areal. Die Anregungen der Zwischenbesprechung wurden aufgenommen und die Arbeit wurde in der Folge in überzeugender Weise weiterentwickelt. Eine subtile, liebevolle Betrachtung der bestehenden Gebäude, welche die über längere Zeit gewachsene Häusergruppe, das bestehende Ensemble bilden, führt zur Einsicht, die Entwicklungsgeschichte des Ortes weiterzuführen. Herangezogen und als Begründung dieser Haltung wird dabei die Entwicklung des Landstädtchens Greifensee. Trotz zahlreichen Veränderungen habe dieses seine einmalige Charakteristik über Jahrhunderte bewahrt und sei ohne weiteres auch dem modernen Leben gewachsen, argumentieren die Projektverfasserinnen und -verfasser richtigerweise.

Ohne die Qualitäten der benachbarten Göhnersiedlung von Jakob Schilling und die weiteren neueren, grösseren Anlagen in der Umgebung in Frage zu stellen, deren Qualitäten durchaus anerkennend, wird von den Architekten der interessante Vorschlag gemacht, einen Transformationsprozess in Gang zu setzen, welcher von der Säge, der bestehenden Situation, zum «Landstädtchen Säge» führen soll.

Mit dem Prinzip «Weiterbauen und verwenden was gut und brauchbar ist und nichts zerstören wenn es nicht nötig ist», entsteht ein spannendes Volumenkonglomerat und durch die Setzungen der Neubauten werden verträgliche Massstabssprünge und eine ortsspezifische Bebauungsstruktur mit einem hohen Identitätspotenzial generiert. Betreffend Volumetrie stellt sich die Frage, ob im Zentrum der Anlage allenfalls doch etwas höhere Gebäude möglich wären, was durch die weitere Diskussion zu klären sein wird. Grundsätzlich betonen die Verfasser, dass trotz dem Vorschlag, ein bedeutender Teil der bestehenden Gebäude umzunutzen, nicht zwingend jedes dazu vorgeschlagene Gebäude erhalten werden muss, sondern dass der städtebauliche Situationswert von Bedeutung sei.

Die Vielfalt der Bebauungsstruktur lässt ein ansprechendes Angebot an Freiräumen entstehen, welche sich durch ihre Durchlässigkeit gut mit der Umgebung vernetzen. Mit einem platzdefinierenden Belag wird die gewachsene Mitte wirkungsvoll zusammengefasst, von hier aus oder von abgehenden Wegen werden die meisten Hauszugänge auf spielerische Weise und trotz der Komplexität der Anlage gut auffindbar erreicht. Bezüglich Vegetation wird, umgebungs- beziehungsweise gebietstypisch, eine lockere Durchgrünung mit Bäumen vorgeschlagen. Dies erscheint vor allem im Zentrum der Anlage etwas zufällig und wenig situationspezifisch. Und es fehlen Aussagen über Nutzungszonen in den Erdgeschossbereichen und deren Status von öffentlich bis privat. Die phantasievollen Dachnutzungen als zusätzliche Freiräume werden begrüsst, sollten aber in die vorgängig erwähnte Fragestellung einbezogen werden.

Die Einstellhallen sind richtig angelegt, deren Etappierung funktioniert. Fragen stellen sich bezüglich Rampenbreite in der zweiten Etappe, sowie generell zu den Breiten der Fahrgassen. Die Veloräume liegen generell gut in Beziehung zu den Hauseingängen.

Sowohl in den Neubauten als auch bei der Weiterverwendung von bestehenden Gebäuden sind vielfältige Typologien und Nutzungen möglich. In überhohen Erdgeschossen können vor allem im Zentrum der Anlage richtigerweise Funktionen wie Kindergarten, Ateliers, spezielles Wohnen etc. untergebracht werden.

Durch die vielfältige Ausprägung der einzelnen Häuser eröffnen sich Möglichkeiten für ein weites Spektrum an Wohnformen, welche auch zukünftigen Bedürfnissen angepasst werden können und langfristig eine gute Vermietbarkeit gewährleisten. Die Geschosse sind zwei- bis mehrspännig organisiert und zeichnen sich durch klare einfache Raumschichtungen aus. Unterschiedliche Erschliessungssysteme wie innenliegende Vertikal- und Laubengangerschliessungen bieten eine grosse Erlebnisvielfalt. Besonders hervorzuheben ist die umlaufende Aussenerschliessung des Atelierhauses im Zentrum; die belebte Gebäudeoberfläche strahlt auf die Umgebung aus und erzeugt eine kommunikative Atmosphäre. Sämtliche Wohnungen weisen gut proportionierte und dimensionierte Räume auf. Dies und ein vielfältiges Angebot an Aussenräumen wie Loggien, Balkonen, Gartensitzplätzen lassen eine hohe Wohnqualität erwarten.

Der architektonische Ausdruck der Anlage basiert auf einer Vielfalt, welche sich in logischer Weise aus den unterschiedlich konstruierten und materialisierten Gebäuden generiert. Mit den Worten der Verfasser: «Jedes Haus ist anders und dennoch verbinden die Wesenseigenschaften der Baustruktur das einzelne mit dem Ganzen». Generell werden einfache Konstruktionen mit sinnvollen Spannweiten und eine dem Ort und dessen Geschichte gerecht werdende Materialisierung vorgeschlagen. Mit den getroffenen Massnahmen wird ein stimmungsvolles, identitätsstiftendes Erscheinungsbild erzeugt.

Die Etappierung nach den Vorgaben funktioniert einwandfrei. Jedes Stadium bringt eine gültige städtebauliche Situation. Darüber hinaus eröffnen sich mit dem vorliegenden Konzept Möglichkeiten Etappen zu vergrössern, zu verkleinern und in Anbetracht des weiten Planungshorizonts ideal auf neue, beziehungsweise sich wandelnde Bedürfnisse zu reagieren.

Die vielen Einzelgebäude sind sehr kompakt. Daneben sind die Nachhaltigkeitsbetrachtung bei der Planung und die getroffenen Massnahmen nach den 2000 Watt Zielen ausgelegt. Mit den in diesem Projektstadium ausgewiesenen 453 Wohnungen und dem vorgeschlagenen Konzept lässt sich eine gute Wirtschaftlichkeit erwarten.

Der stimmungsvolle und einfühlbare Vorschlag hat die Bauherrschaft und das Beurteilungsgremium bezüglich Inhalt, architektonischem Ausdruck, Strategie, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit überzeugt, er stellt einen sehr wertvollen und eigenständigen Beitrag zur gestellten Aufgabe dar und bietet eine gute Grundlage für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans.