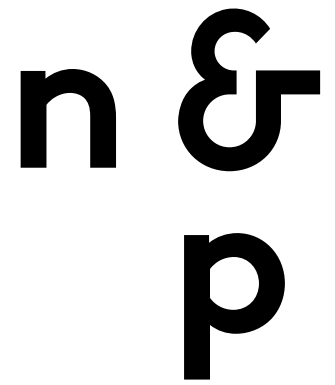


ANHANG K



Stallikon, Areal «Landgarten» Beurteilung Richtprojekt durch Jury

Auftraggeber	Genossenschaft Hofgarten , Maneggplatz 34, 8041 Zürich
Auftragnehmer	Naef & Partner Immobilien AG , Bleicherweg 10, 8002 Zürich
Datum	14.09.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Jury	3
3	Ziele der Beurteilung des Richtprojekts durch die Jury	4
4	Beurteilung des Richtprojekts durch die Jury	4
4.1	Städtebauliche Setzung, Volumen und Höhenentwicklung.....	4
4.2	Gebäudestruktur und Veränderung der Gebäudehülle.....	5
4.3	Empfehlung für die weitere Überarbeitung (Nach Annahme LOI durch Gemeinde)	7
4.3.1	Siedlungerschliessung.....	7
4.3.2	Gebäude / Architektur.....	7
4.3.3	Umgebungsgestaltung	9
5	Fazit	9
6	Unterschriften	10

1 Einleitung

Im Jahr 2023 wurde ein anonymer, zweistufiger Wettbewerb im offenen Verfahren durchgeführt und das Siegerprojekt «Pina» ausgelobt. Bereits im Jurybericht wurde darauf hingewiesen, dass das Projekt hinsichtlich Wirtschaftlichkeit überarbeitet werden muss.

Seither wurde das Projekt in Zusammenarbeit mit den Architekten des Siegerteams, Solanellas Van Noten Meister Architekten aus Zürich, stetig weiterbearbeitet und optimiert.

Da nach dem Wettbewerb die Mietzinsberechnung auf Basis des Kostenmietmodells zu Mietzinsen oberhalb der Marktpreise führte, wurde in mehreren Optimierungsrunden ein Richtprojekt erarbeitet, welches innerhalb der Marktbenchmarks vermietet werden kann.

Während den Kostenoptimierungsrunden wurden massgeblich an folgenden Parametern gearbeitet:

- Optimierung des Wohnungsmix
- Reduktion der Fassadenabwicklungen
- Reduktion der Erschliessungsflächen
- Erhöhung der vermietbaren Wohnfläche
- Optimierung der Tiefgaragen und Nebenräume aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse

Die Erarbeitung des Richtprojekts führte durch die Optimierungen zu Veränderungen des ursprünglichen Wettbewerbsprojekts. Damit die im Wettbewerb erzielten Projektqualitäten für den weiteren Projektverlauf sichergestellt werden können, wurde das aktuelle Richtprojekt einer erneuten Beurteilung durch die Wettbewerbsjury unterzogen.

2 Jury

Das aktuelle Richtprojekt wurde am 26. August 2025 durch folgende Jurymitglieder beurteilt:

Fachjury

- Sabina Hubacher, Architektin
- Nadja Frei, Architektin
- Andreas Wirz, Architekt
- Rainer Zulauf, Landschaftsarchitekt

Sachjury

- Eva-Maria Nufer, Vorstandsmitglied Genossenschaft Hofgarten
- Carmen Müller, Gemeinde Stallikon (Ersatz für Monika Rohr, Gemeinde Stallikon)
- Hans Rudolf Metzger, Gemeinde Stallikon
- Maja Hodel, Co-Geschäftsleitung Genossenschaft Hofgarten

3 Ziele der Beurteilung des Richtprojekts durch die Jury

Mit der Neubeurteilung des Richtprojekts durch die Jury werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten hinsichtlich Setzung, Volumen und Höhenentwicklung der Bauten
- Beurteilung der architektonischen Qualitäten aufgrund der Veränderungen der Erschliessungs- und Gebäudestruktur
- Empfehlungen für die weitere Überarbeitung des Richtprojekts im Vorfeld des Gestaltungsplans und während des Vorprojekts, jedoch nach der Genehmigung des neuen Letter Of Intent durch die Einwohner von Stallikon.

4 Beurteilung des Richtprojekts durch die Jury

4.1 Städtebauliche Setzung, Volumen und Höhenentwicklung

Zur Beurteilung wurde ein aktualisiertes Gipsmodell des Richtprojekts zur Verfügung gestellt, um die städtebauliche Eingliederung räumlich überprüfen zu können.

Die Setzung der Gebäude hat sich im Richtprojekt nur geringfügig verändert. Die grössten Abweichungen liegen bei den Häusern A und E. Der Kopfbau des Gebäudes E wurde nach Norden abgetauscht, um so zum einen den Abschluss der Siedlung zusammen mit dem alten Schulhaus zu stärken und zum anderen die Anbindung an die TG für die dort geplanten Alterswohnungen zu gewährleisten. Das Haus A wurde im Volumen stark vereinfacht und soll sich so mehr in das Gesamtbild der Siedlung eingliedern. Die Abweichungen werden von der Jury als nachvollziehbar und angemessen beurteilt.



Abbildung 1: Situationsplan (rote Linien = Wettbewerbsprojekt)

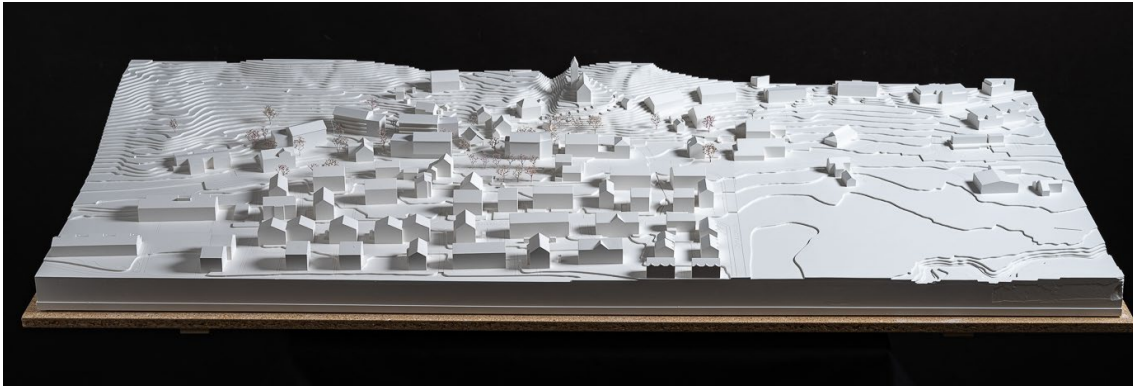


Abbildung 2: Gipsmodell des Richtprojekts

Die Gebäudehöhen haben sich zugunsten der Wohnraumoptimierung gegenüber dem Wettbewerbsprojekt um 0.9-2.2m erhöht. Durch diese Massnahme konnte in Kombination mit einer Optimierung des Wohnungsmix die Wohnungsanzahl von 59 auf 75 Wohnungen gesteigert werden. Die Mehrheit der Jury kommt zum Schluss, dass die vorgeschlagenen Volumina des Richtprojekts sich immer noch harmonisch in die Umgebung einfügen. Die Fachjury empfiehlt der Bauherrschaft im Rahmen des Gestaltungsplans die maximalen Gebäudehöhen sogar etwas höher anzusetzen, damit bei der Weiterentwicklung des Projekts Spielraum hinsichtlich der Wohnqualität in den Dachgeschossen sowie für eine Optimierung der Konstruktionsdetails besteht.

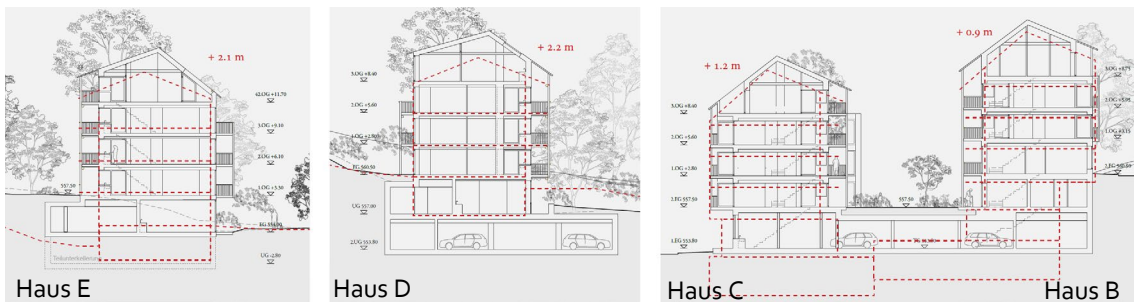


Abbildung 3: Schnitte Richtprojekt (Rote Linie = Wettbewerb)

4.2 Gebäudestruktur und Veränderung der Gebäudehülle

Das Wettbewerbsprojekt verfügte über offene, durchlässige Treppenhäuser, welche die Gebäude in zwei Teilgebäude unterteilte, sowie die Funktion der Ost-West-Erschliessung des Areals übernahmen. Die daraus entstandene Gebäudetypologie führte dazu, dass die Gebäudehülle des Wettbewerbsprojekts im Verhältnis zur Hauptnutzfläche überdurchschnittlich gross und dadurch ein Kostentreiber war. Durch die Integration der Treppenhäuser in die Gebäudevolumen konnte die Fassadenabwicklung, und somit auch die Kosten, stark reduziert werden.

Gebäude B



Abbildung 4: Beispiel Veränderung Treppenschliessung / Gebäudehülle Haus B

Die Jury kann diesen Planungsschritt nachvollziehen und stützt den Entscheid zugunsten der Verbesserung der Wirtschaftlichkeit. Im weiteren Projektverlauf ist darauf zu achten, dass der Ausformulierung (Raum, Belichtung, Materialisierung) der neu im Volumen integrierten Erschliessungsräume grosse Aufmerksamkeit geschenkt wird. Zudem regt die Jury an, die Zugangssituation und Adressbildung von Haus C strassenseitig aufzuwerten und wenn möglich dem Zugang einen öffentlicheren Charakter, wie es im Wettbewerbsprojekt der Fall war, zu verleihen. Dadurch soll die Verbindung von der Strasse zum Hofraum gestärkt werden.

Haus C ist das Gesicht und die Adresse der Siedlung und soll als Erweiterung des Dorfes Stallikon einen Beitrag zu einer lebenswerten Erschliessungsachse leisten. Neben der attraktiven Ausbildung des Erschliessungsraumes zum Hofes bedeutet das auch, dass Tiefgarageneinfahrt und Velogarage attraktiv gestaltet werden und Nutzungsanlagerungen oder Kombinationen geprüft werden, welche die Adressbildung an der Strasse verbessern.

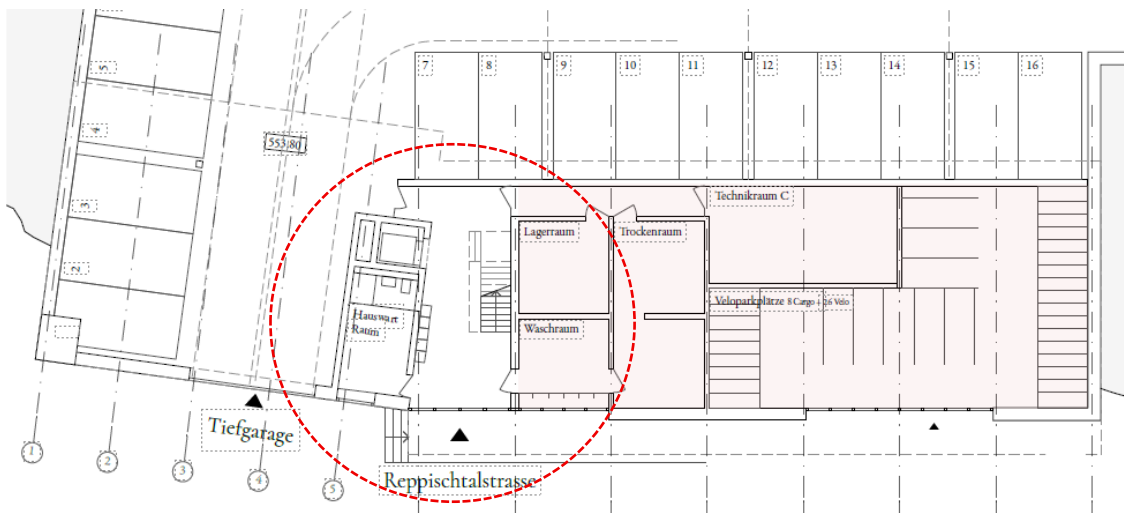


Abbildung 5: Richtprojekt, Erdgeschoss Haus C

4.3 Empfehlung für die weitere Überarbeitung (Nach Annahme LOI durch Gemeinde)

Bei der Diskussion des aktuellen Projektstands wurden von der Jury diverse Inputs für die nächsten Planungsschritte formuliert. Diese sind jedoch nicht vor der Abstimmung über den LOI in das Projekt einzuarbeiten, sondern als Empfehlungen für die weitere Planung gedacht.

4.3.1 Siedlungserschließung

- Die Durchwegung der Siedlung ist im aktuellen Projektstand noch eher schematisch dargestellt. Der neu geplante Weg, welcher auf gleicher Höhenlage alle Häuser hindernisfrei erschliesst, wird als positiv betrachtet, die Anbindung von Haus E an das alte Schulhaus bzw. die Bushaltestelle ist jedoch zu präzisieren, zumal der Hauszugang Haus E von der Hofseite stärker zu gewichten ist als derjenige hangseitig.
- Da die Treppenhäuser nicht mehr die Funktion der Ost- West-Erschliessung übernehmen können, sind die Wegverbindungen inkl. Aussentreppen entsprechend qualitativ hochwertig zu planen. Insbesondere der Zugang zu Haus C und die Verbindung durchs Haus in die Hofebene ist zu schärfen und es ist nochmal zu prüfen ob hier allenfalls die Qualität der öffentlichen Zugänglichkeit (wie es im WBW der Fall war) erhalten werden kann.
- Die Tiefgaragenererschliessung ist im Detail zu prüfen und mit den Behörden abzusprechen.

4.3.2 Gebäude / Architektur

- Die Volumetrie von Haus A soll vereinfacht und in seiner Volumetrie gestärkt werden (Kräftigung des Volumens hinsichtlich Länge und/oder Dicke, Dachgeschoss auf ganzem Hauptvolumen, ev. Abkröpfung raumbildender ausformulieren).
- Bei den flexiblen Gewerberäumen in Haus A auf Dorfplatzebene sind Duschen einzuplanen, um die Nutzungsflexibilität zu steigern (Wohnateliers).
- Der Übergang zwischen den Hauptgebäuden und den Kopfbauten der Häuser B-E ist noch nicht überall gelöst. Es braucht im Gestaltungsplan genügend Spielraum, um die Volumetrie, sowie Materialisierung und eventuelle spätere Nutzung der Flachdächer zu klären.
- Die Häuser B und D könnten/dürften sich in der Höhe stärker unterscheiden.
- Das Erscheinungsbild von Haus C gegenüber der Strasse soll einladender und mit einem höheren Öffentlichkeitscharakter gestaltet werden.
- Der Dachlandschaft mit Dacheinschnitten, Dachflächenfenstern, Solarpanels usw. ist hohe Aufmerksamkeit zu schenken. Insbesondere die Dacheinschnitte wirken ortsfremd und sind im Detail und mit grosser Sorgfalt zu gestalten. Die Qualität der Dachwohnungen und die visuellen Beziehungen Richtung Osten sind in der Weiterbearbeitung zu optimieren. Im Gestaltungsplan sind Spielräume für die spätere Ausgestaltung dieser Details vorzusehen.

- Die Laubengänge sind sorgfältig zu gestalten, damit sie weiterhin Orte der informellen Begegnung bilden können (z.B. Geländerbereich für individuelle Bepflanzung nutzen, Küchenfenster für individuelle Nutzung, Begrünung der Laube, etc).
- Die Küchen und Entrées am Laubengang sind wichtig für dessen Belebung. Einzelne Zimmer am Laubengang sind möglich, sollen jedoch nicht überwiegen.
- Die einseitig orientierten Wohnungen in den leicht versenkten Sockelgeschossen haben im gegenwärtigen Projektstand keine gute Qualität. Insbesondere die mittlere Wohnung ist benachteiligt. Es soll daher so viel Seitenlicht wie möglich in die Randwohnungen gebracht werden. Zudem ist die Wegführung so zu wählen, dass auch die Mittelwohnung über einen privaten Aussenraum verfügt. Der Anschluss an die Topografie ist sorgfältig zu gestalten.
- Die Flachdächer sind aus betrieblicher Sicht und hinsichtlich Kosten nicht mehr begehbar geplant, was aus Sicht der Jury nachvollziehbar ist. Es braucht jedoch eine Idee für das Flachdach z.B. Wäschehänge unter Vordach, Bepflanzung oder dgl.)
- Der verglaste Eingangsbereich der Wohnungen ist ein schöner Vermittler zwischen privatem und halb-öffentlichem Raum, seine gute Nutzbarkeit ist aber noch nicht nachgewiesen. In der vorliegenden Form kann er kaum mehr als Garderobe sein, zudem verstärkt er den eher schlauchartigen Eindruck der Wohnräume. Bei den vom Treppenhaus erschlossenen Wohnungen macht er wenig Sinn.
- Es bedarf sorgfältiger Prüfung der Grundrisse mit Möblierungsstudien in einem grösseren Massstab, um eine gute Nutzbarkeit der zum Teil sehr schmalen Räume aufzuzeigen. Zudem ist zu prüfen, ob die Wohnräume als Individualräume abgetrennt werden könnten

4.3.3 Umgebungsgestaltung

Die Aussenraumgestaltung ist derzeit noch zu schematisch ausgearbeitet und wenig aussagekräftig. Eine Vertiefung und Detaillierung ist schon in der nächsten Leistungsstufe zHd des Gestaltungsplanes vorzunehmen. Dies betrifft insbesondere die Topografie, Durchwegung, Infrastrukturen (Ua. Aufenthaltsbereiche, Spielanlässe etc.), Bepflanzungs- und Begrünungskonzept vor dem Hintergrund von ökologischen Aspekten. Vgl. auch folgende Anmerkungen.

- Die Überdeckung der Tiefgaragen ist für eine Bepflanzung mit Bäumen zu gering. In der Weiterbearbeitung sind die Bereiche des Aussenraums über der Tiefgarage besonders aufmerksam zu planen und nach Möglichkeiten zu suchen, die Eigentliche Substratüberdeckung zu erhöhen.
- Es ist eine Differenzierung zwischen Hofraum und Landschaft zu erzielen.
- Der Gestaltung aller Bereiche entlang der Strasse ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken.
- Veloausstellplätze sind dringend nötig und in genügender Zahl einzuplanen.
- Die Scheune als offener, gedeckter Aussenraum ist eine schöne, tragende Idee. Die Detailgestaltung muss Antworten auf Beeinträchtigungen durch Wind und Verschmutzung finden. Vielfältige Nutzungskonzepte sind zu prüfen und ermöglichen.

5 Fazit

Das vorliegende Richtprojekt erfüllt die geforderten erhöhten architektonischen Anforderungen in den Bereichen Gebäudesetzung, Volumen und Höhenentwicklung und zeigt eine positive Weiterentwicklung des Wettbewerbsprojektes. Durch die Überarbeitung konnte das Wohnungsangebot substanziell gesteigert sowie die Kosten pro m² Wohnfläche gesenkt werden, ohne die Qualität des Entwurfs massgeblich einzuschränken. Das Projekt fügt sich weiterhin gut in die Umgebung ein, gewinnt durch die Überarbeitung an Klarheit und ermöglicht die Realisierung der Überbauung innerhalb der gesteckten Kostenziele.

Die unter 4.3 aufgeführten Weiterentwicklungsempfehlungen, sind für die LOI-Phase nicht entscheidend. Sie sind jedoch bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans und der folgenden Projektphasen zu konkretisieren, um die angestrebte Projektqualität realisieren zu können.

6 Unterschriften

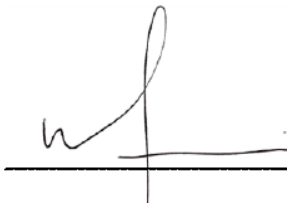
Zürich, 14.09.2025, das Preisgerichts

Sabina Hubacher



Sabina Hubacher

Nadja Frei



Nadja Frei

Andreas Wirz



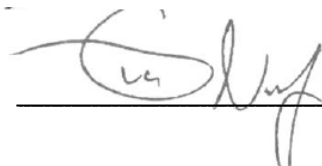
Andreas Wirz

Rainer Zulauf



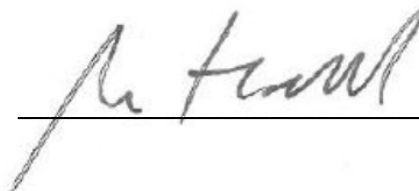
Rainer Zulauf

Eva-Maria Nufer



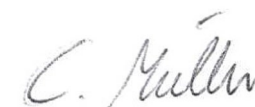
Eva-Maria Nufer

Maja Hodel



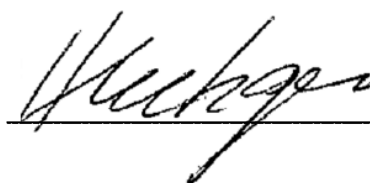
Maja Hodel

Carmen Müller



Carmen Müller

Hansruedi Metzger



Hansruedi Metzger