

Studienauftrag  
Alterswohnungen Gattikon

Bericht des  
Beurteilungsgremiums



Visualisierung des Siegerprojektes – Blick von der Gattikonerstrasse her

Inhalt

1. Einleitung	3
2. Aufgabenstellung	4
2.1 Grundsatz	4
2.2 Vorgaben und Anforderungen	5
2.3 Raumprogramm für die Bebauung	6
2.4 Anforderungen an den Freiraum	7
2.5 Wirtschaftlichkeit	7
3. Organisatorisches	8
3.1 Eingeladene Teams	8
3.2 Beurteilungsgremium	8
4. Zwischenbeurteilung	9
4.1 Erster Tag der Zwischenbeurteilung	9
4.2 Zweiter Tag der Zwischenbeurteilung	10
5. Schlussbeurteilung	19
5.1 Ablauf und Beschlussfassung	19
5.2 Schlussfolgerungen und Empfehlungen	19
5.3 Dank und Ausblick	21
6. Beurteilungsberichte	22
Team Frei Ehrensperger	22
Team Miroslav Sik	26
Team von Ballmoos Krucker	30
7. Genehmigung	35

# 1. Einleitung

## Ausgangslage

Die Gemeinde Thalwil ist Eigentümerin des Areals zwischen Gattikerweiher und Obstgartenweg. Ein Teil dieses Areals soll für altersgerechte Wohnungen genutzt werden. Bei dieser Gelegenheit ist auch der Freiraum zwischen der Gattikonerstrasse, dem Gattikerweiher und der Weiherscheune neu zu gestalten und aufzuwerten.

Um einen überzeugenden Entwurf für eine Neubebauung mit Alterswohnungen und eine aufenthaltsfreundliche Umgebung zu finden, wurde ein Studienauftrag durchgeführt.

## Ziele des Studienauftrages

Die Gemeinde Thalwil möchte eine Neubebauung realisieren,

- in welcher Alterswohnungen angeboten werden können,
- welche hohe Anforderungen an eine altersgerechte Bauweise erfüllt, damit die Bewohner möglichst lange hier wohnen bleiben können,
- welche bezüglich Wohnungsgrundrissen, Besonnung und städtebaulicher Eingliederung qualitativ hochstehend ist,
- welche den Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit Rechnung trägt und
- welche eine zeitgemässe Architektur aufweist.

Mit der Aufwertung des Freiraums will die Gemeinde

- den Bewohnern der Alterswohnungen einen aufenthaltsfreundlichen Aussenraum anbieten,
- die Umgebung des Gattikerweihers für die Bevölkerung besser nutzbar machen und freundlicher gestalten sowie
- eine zeitgemässe Verbindung von Erholung und Naturschutz schaffen.

## Verfahren

Der Studienauftrag wurde in Anlehnung an die sia Ordnung 143 durchgeführt.

Die Teams aus Fachleuten der Bereiche Architektur und Landschaftsarchitektur/Freiraumplanung wurden im Rahmen einer Präqualifikation vom Beurteilungsgremium bestimmt und zur Teilnahme eingeladen.

## 2. Aufgabenstellung

### 2.1 Grundsatz

Überbauung und  
Freiraumgestaltung  
mit hoher Qualität

Auf dem bebaubaren Areal soll eine Überbauung mit hoher Siedlungsqualität in zeitgemässer Architektur entstehen.

Die Grün- und Freiräume sind ansprechend und für unterschiedliche Zwecke zu gestalten und aufzuwerten. Damit soll eine bewohnerfreundliche aussenräumliche Verbindung zur Weiherseune und zum Gattikerweiher und eine gute Aufenthaltsqualität für die ganze Bevölkerung erreicht werden.

gelbe Fläche:  
Bereich für Hochbauten

grüne Fläche:  
Bereich für eine Freiraumaufwertung



## 2.2 Vorgaben und Anforderungen

### Vorgaben

Die Liegenschaft liegt in der Wohnzone WG2. Mit Rücksicht auf die beabsichtigte Nutzung sowie auf die landschaftliche Umgebung und die Topografie wird davon ausgegangen, dass für das Vorhaben ein massgeschneiderter Gestaltungsplan erlassen werden muss. Dies bedeutet, dass im Interesse einer überzeugenden Lösung von den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung abgewichen werden kann.

Die Teams können sich somit auf das Finden einer städtebaulich, architektonisch guten Lösung konzentrieren, die sich in die Umgebung des Gattikerweiher einfügt.

Um die Vergleichbarkeit der Lösungen zu gewährleisten, soll die Geschossfläche insgesamt über alle Geschosse zwischen 3'500 und 4'500 m<sup>2</sup> betragen.

### Lärmschutz

Die Lage und Ausrichtung der Wohnungen muss der Lärmbelastung durch die Gattikonerstrasse Rechnung tragen.

### Erschliessung

Die Erschliessung hat ab der Gattikonerstrasse über den Obstgartenweg zu erfolgen.

### Parkierung

Die Zahl der Pflichtparkplätze richtet sich nach der Bauordnung Thalwil. Für die Alterswohnungen kann eine Reduktion ins Auge gefasst werden.

Besucherparkplätze müssen behindertengerecht zugänglich sein.

### Energie und Nachhaltigkeit

Die Bauweise soll möglichst energiebewusst und nachhaltig sein. Die Nachhaltigkeit bezieht sich namentlich auf die vorgesehenen Materialien und die Beiträge zur Siedlungsökologie. Die Bauten haben die Mindestwerte des Qualitäts-Labels MINERGIE®-Standard einzuhalten. Zudem sollen sie ressourcenschonend sein und wenig Treibhausgase verursachen in der Erstellung wie im Betrieb im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft, basierend auf dem SIA-Effizienzpfad Energie (Merkblatt SIA 2040).

## 2.3 Raumprogramm für die Bebauung

### Wohnungsspiegel

Die Neubebauung soll im Gesamtinteresse der Gemeinde folgende Anzahl Wohnungen aufweisen:

- 10 – 12 2.5-Zimmer-Wohnungen
- 15 – 18 3.5-Zimmer-Wohnungen

Bedeutsam ist eine alters- und behindertengerechte Grundrisskonzeption.

Wohnungsgrössen (HNF gemäss sia 416):

- 2.5-Zimmer-Wohnungen            rund 60 m<sup>2</sup>
- 3.5-Zimmer-Wohnungen            rund 85 m<sup>2</sup>

### Pflegewohnung

Im Sinne einer Option ist aufzuzeigen, wie durch einfache bauliche Anpassungen eine Pflegewohnung für rund 8 Personen eingerichtet werden könnte. Diese dürfte eine Fläche von 300 – 400 m<sup>2</sup> beanspruchen.

### Anforderungen an die Wohnungen

Über die gesetzlichen Anforderungen an eine behindertengerechte, und damit auch altersgerechte, Bauweise hinaus, sind die Richtlinien für altersgerechte Wohnbauten einzuhalten, die den Eingeladenen abgegeben werden.

Allen Wohnungen ist ein individueller Aussenraum zuzuordnen. Bei Balkonen soll deren Tiefe mindestens 2.5 m betragen.

Alle Wohnungen sind mit Lift zu erschliessen.

In allen Wohnungen ist der Raum für einen Waschturm sowie genügend Stauraum (z.B. in Wandschränken oder Reduits) auszuweisen.

Zusätzlich ist auf jedem Stockwerk eine Waschgelegenheit vorzusehen.

### Gemeinschaftsraum

In der Überbauung ist ein von aussen direkt zugänglicher Gemeinschaftsraum vorzusehen. Er soll eine Grösse von rund 70 m<sup>2</sup> haben und eine Kochnische enthalten.

### Einzelkeller

Pro Wohnung ist ein Einzelkeller von 8 - 10 m<sup>2</sup> vorzusehen.

## 2.4 Anforderungen an den Freiraum

### Aussenraum der Bebauung

Im Aussenraum der Bebauung sollen Sitz- und Spielgelegenheiten angeboten werden: Bänke, Tische, Gartenschach, Feuerstelle usw. Der Aussenraum muss eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.

### Freiraum Gattikerweiher

Die Umgebung des Gattikerweiher ist als Erholungsraum für die ganze Bevölkerung zu gestalten, wobei eine Verbindung zwischen Erholung und Naturschutz angestrebt wird.

Dazu gehören namentlich ein gut begehbare Wegsystem, Sitzgelegenheiten, Beobachtungspunkte mit Informationstafeln usw.

### Fusswegnetz

Das Fusswegnetz muss die Bebauung gut mit dem Weiher, dem Schulhaus und dem Quartierplatz verbinden. Es ist soweit möglich behindertengängig zu gestalten.

## 2.5 Wirtschaftlichkeit

### Baukosten

Im Hinblick auf preiswerte Monatsmieten werden folgende Baukosten (BKP II) angestrebt:

- 2.5-Zimmer-Wohnungen Fr. 250'000.- / 300'000.-
- 3.5-Zimmer-Wohnungen Fr. 350'000.- / 400'000.-

Die Unterhaltskosten für die Bauteile, welche langfristig Bestand haben sollen, müssen möglichst niedrig sein.

Die Baukosten für die Garagierung sind in diesen Kosten nicht miteingeschlossen.

### Realisierung

Die Bebauung erfolgt in einem Zug, es ist keine Etappierung aufzuzeigen.

## 3. Organisatorisches

### 3.1 Eingeladene Teams

#### Resultat der Präqualifikation

- ARCHPLAN AG Architekten mit Schoch Landschaftsarchitektur
- von Ballmoos Krucker Architekten AG mit Balliana Schubert
- Frei & Ehrensperger Architekten BSA mit prabat Landschaftsarchitektur GmbH
- GFA Gruppe für Architektur GmbH mit Manoa Landschaftsarchitekten
- GOA Gerber Odermatt Architekten mit Alexander Schmid Landschaftsarchitektur
- Gret Löwensberg Architekten GmbH mit freiraumarchitektur GmbH
- Michael Meier und Marius Hug Architekten mit Sabine Kaufmann Landschaftsarchitektin
- Architekturbüro Miroslav Sik mit w+s Landschaftsarchitekten

### 3.2 Beurteilungsgremium

#### Vertreter der Veranstalterin mit Stimmrecht

- Andreas Federer, Bereichsverantwortlicher Liegenschaften (Vorsitz)
- Michael Blickensdorfer, Präsident Dorfverein Gattikon
- Märk Fankhauser, Finanzvorstand, AG Immobilienpolitik
- Roland Meier, Architekt, AG Immobilienpolitik
- Beat Rothen, Architekt
- Brigitte Wegmüller, Architektin
- Ueli Graber, Landschaftsarchitekt
- Alwin Suter, Raumplaner FSU sia

#### Fachpreisrichter mit Stimmrecht

#### Ersatzpreisrichter ohne Stimmrecht

#### Berater und Experten ohne Stimmrecht

- Hansruedi Preisig, Nachhaltigkeitsspezialist
- Heiner Schaeppi, AG Immobilienpolitik
- Hans-Jakob Schneiter, Bausekretär
- Urs Klemm, Leiter DLZ Liegenschaften (Finanzen)
- Michael Brandenberger, Steuerungsgruppe Nachhaltigkeit
- Christian Josi, Steuerungsgruppe Nachhaltigkeit

#### Beurteilung der Ressourcen

Architekturbüro Hansruedi Preisig, Zürich

#### Beurteilung der Kosten

Pasquale Baurealisation, Zürich

## 4. Zwischenbeurteilung

### 4.1 Erster Tag der Zwischenbeurteilung

Formelles	Fristgerecht haben alle acht eingeladenen Teams die verlangten Unterlagen eingereicht.
Beurteilungsgremium	Das Beurteilungsgremium trat am 3. Juli 2013 zum ersten Beurteilungstag zusammen.
Vorstellungsrunde	<p>In einer Vorstellungsrunde stellten die Mitglieder des Beurteilungsgremiums die Projekte dem gesamten Gremium wertungsfrei vor. Das Ziel war, die Arbeiten kennen zu lernen und die Absichten der Verfassenden zu verstehen.</p> <p>Auf Grund der Vorstellungsrunde beschloss das Beurteilungsgremium alle Arbeiten zur Beurteilung zuzulassen und damit die in Aussicht gestellte Entschädigung auszuzahlen.</p>
Beurteilungskriterien	<p>Für die Beurteilung gelten die folgenden Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ortsbauliche Eingliederung und architektonischer Ausdruck der Bauten</li><li>• Qualität und Funktionalität der Wohnungsgrundrisse und Wohnatmosphäre</li><li>• Altersgerechtigkeit von Gebäuden und Aussenraum</li><li>• Aufenthaltsqualität im Freiraum</li><li>• Umgang mit Naturschutzfragen</li><li>• Fragen der Mobilität: Wegnetz und Zugänge, Bezug zum öffentlichen Verkehr u. dgl.</li><li>• Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit</li></ul> <p>Die Reihenfolge der Kriterien bedeutet keine Gewichtung.</p>
Bewertungsrundgang	<p>In einem wertenden Rundgang wurden die Vorschläge intensiv diskutiert und vorbehältlich neuer Erkenntnisse aus den Präsentationen folgende Verfasser der Projektvorschläge ausgewählt, die das Beurteilungsgremium vertiefter bearbeiten lassen möchte:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Von Ballmoos Krucker Architekten</li><li>• Frei &amp; Ehrensperger Architekten BSA</li><li>• Architekturbüro Miroslav Sik</li></ul>

## 4.2 Zweiter Tag der Zwischenbeurteilung

Vorstellung durch die  
Verfasser

Am zweiten Tag der Beurteilung haben alle Verfasser ihren Vorschlag dem Beurteilungsgremium vorgestellt. Anschliessend hatten die Mitglieder des Beurteilungsgremiums Gelegenheit Fragen zu stellen um Unklarheiten zu bereinigen oder gemachte Überlegungen weiterzugeben.

Zusammenfassende  
Bewertung

Auf Grund der Erkenntnisse aus dem ersten Tag, den Vorstellungen durch die Verfasser und die Fragenbeantwortung beschloss das Beurteilungsgremium definitiv folgende drei Projektvorschläge weiter bearbeiten zu lassen:

- Von Ballmoos Krucker Architekten
- Frei & Ehrensperger Architekten BSA
- Architekturbüro Miroslav Sik

Die weiteren Projektvorschläge wurden nicht weiter rangiert.

Die Detailkritik ist nachfolgend festgehalten und wurde den Teams einzeln übermittelt.

## Beschluss auf Weiterbearbeitung

### Bebauung und Freiraum



## Detailkritik zum Vorschlag des Teams von Ballmoos Krucker Architekten AG mit Balliana Schubert

Die Verfasser schlagen eine überraschende Anordnung von zwei Baukörpern quer zum Hang vor. Mit der Typologie der Laubengänglösung können viele Geschosse direkt an den Freiraum des Gattikerweihers angebunden werden, was begrüsst wird.

Die Abfolge der drei Aussenbereiche – Quartierplatz / Freiraum zwischen den Bauten / Gattikerweiher – wird als interessant beurteilt. Die Qualitäten des Aussenraumes zwischen den beiden Zeilen werden allerdings kontrovers diskutiert. In der Weiterbearbeitung muss namentlich der Umgang mit dem Gelände und die Wegführung geklärt werden. Grosse Abgrabungen sind problematisch.

Unklar bleibt die Erschliessung der alten Scheune.

Der Vorschlag hat im Vergleich zu den anderen Vorschlägen weniger Wohnungen. Es ist zu prüfen wo zusätzlich 3-4 Wohnungen ins Konzept integrierbar wären, zumal die Bauten eher tief angesetzt sind.

### Wohnqualität

Dank der Laubengänglösung entstehen auf den Laubengängen sympathische Begegnungsmöglichkeiten, zudem kann beim nördlichen Bau gut auf die Lärmbelastung der Gattikerstrasse reagiert werden. Die Wohnungen an den Enden sind attraktiver als die Sackwohnungen in den mittleren Abschnitten der Baukörper.

Unbefriedigend sind die nach Nordwesten orientierten Wohnungen im südlichen Baukörper, sowohl bezüglich Orientierung als auch bezüglich der Erschliessung über unschöne Korridore.

Die Fragestellung der Pflegewohnung ist noch nicht behandelt, was nachzuholen ist.

Die Garagierung ist erst als Prinzip dargestellt.

### Ökologie - Wirtschaftlichkeit

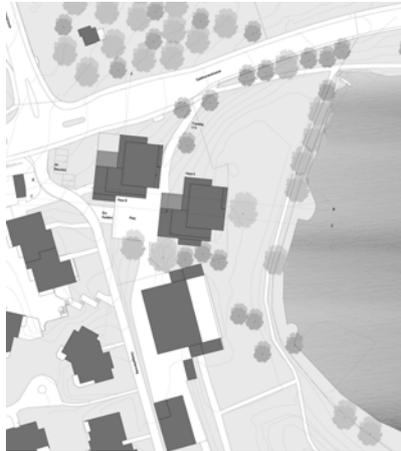
Die schlichten, einfachen und kompakten Baukörper lassen ein wirtschaftliches sowie ressourcenschonendes Projekt erwarten. Die ins Auge gefasste hybride Bauweise (Holz/Beton) ist weiter zu verfolgen.

### Gesamtwürdigung

Der Vorschlag hat gute Chancen in der Weiterentwicklung eine eigenständige Identität mit attraktiven Alterswohnungen zu schaffen.

## Beschluss auf Weiterbearbeitung

### Bebauung und Freiraum



## Detailkritik zum Vorschlag des Teams Frei & Ehrensperger Architekten BSA mit prabat Landschaftsarchitektur GmbH

Der Vorschlag gefällt durch die geschickte Setzung der Volumen in die anspruchsvolle Topografie. Der selbstverständliche Zugang über einen eher grossen Gemeinschaftsplatz gibt der Überbauung eine eigene Mitte. Seine starke Neigung schränkt den Gebrauchswert ein. Die Bauten haben dadurch sowohl eine „städtische“ als auch eine „ländliche“ Seite. Die Nähe der beiden Baukörper ist problematisch und bezüglich Privatheit der Eckwohnungen zu überprüfen.

Die einfache Grundstruktur, der architektonische Auftritt mit Lochfassaden und der behutsame Umgang mit dem Freiraum sind angemessen.

Die Umgebung ist erst angedeutet. Zu klären ist die Anbindung an den Dorfplatz Gattikon sowie das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität des geeigneten Platzes.

### Wohnqualität

Die Wohnungen sind gut organisiert und weisen dank mehrseitiger Ausrichtung und eingezogenen Balkonen eine gute Wohnqualität auf. Mit deren Orientierung wird auf die Lärmbelastung durch die Gattikonerstrasse reagiert.

Die schönen Gemeinschaftsräume und Eingangsbereiche dürften das Gemeinschaftsleben fördern, haben aber ihren Preis. Die Fragestellung der Pflegewohnung ist noch nicht behandelt, was nachzuholen ist.

### Ökologie - Wirtschaftlichkeit

Die effiziente Grundrisskonzeption mit bis zu 6 altersgerechten Wohnungen pro Treppenhaus schafft gute Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Überbauung.

Die starke Gliederung der Baukörper erzeugt eine ungünstige Kompaktheit, die sich hinsichtlich der Ressourcen- und Klimaschonung nachteilig auswirkt und zwar sowohl im Betrieb wie in der Erstellung.

### Gesamtwürdigung

Der sehr schöne Vorschlag bildet eine gute Grundlage eine überzeugende Alterssiedlung realisieren zu können.

## Beschluss auf Weiterbearbeitung

### Bebauung und Freiraum



## Detailkritik zum Vorschlag des Teams Architekturbüro Miroslav Sik mit w+s Landschaftsarchitekten

Die drei geschickt in den Hang und die Umgebung eingefügten Baukörper bringen einen neuen, wohltuenden Akzent ins Quartier. Die Logik von Gebäuden längs dem bestehenden Weg und das Aufgreifen der bestehenden Aussenraumqualitäten (Materialisierung, Vegetationselemente und das Fliessen des Landschaftsraumes usw.) werden begrüsst.

Der Vorschlag vermittelt eine stimmige Architektur, die auf Elemente der Umgebung Bezug nimmt.

Der Zugang über den zentralen Weg und die schlichte Aussenraumgestaltung entspricht der Nutzung und dem Ort. Unglücklich ist die Anordnung der Besucherparkplätze. Vermisst werden klare Verbindungen zum Dorfplatz und zum Uferweg, sowie die Präzisierung der Vorzonen.

Der Vorschlag hat im Vergleich zu den anderen Vorschlägen weniger Wohnungen. Es ist zu prüfen ob zusätzlich 3-4 Wohnungen ins Konzept integrierbar wären, zumal die Bauten eher tief angesetzt sind.

### Wohnqualität

Die Eingangssituation mit Hausfoyers und Waschsalon ermöglicht einen freundlichen Eintritt ins einzelne Haus. Die Wohnungen sind vielfältig und mehrseitig orientiert, sodass eine gute Wohnqualität erwartet werden kann. Besondere Qualitäten haben die Dachwohnungen. Die spezifischen Anforderungen an Alterswohnungen sind erfüllbar.

Zu überprüfen ist der Umgang mit der Lärmbelastung durch die Gattikonerstrasse sowie die Möblierbarkeit und einzelne räumliche Ungereimtheiten.

### Ökologie - Wirtschaftlichkeit

Die einzelnen Bauten sind sehr effizient, meist als Vierspänner organisiert, was eine wirtschaftliche Lösung darstellt. Die einzelnen Baukörper sind dank ihrer Grundrissform sehr kompakt, was für die Ausbildung des Dachgeschosses leider nicht mehr zutrifft. Damit sind die Grundlagen für ein ressourcen- und klimaschonendes Projekt gelegt.

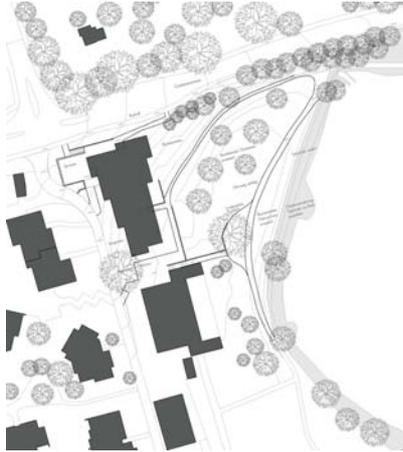
Sehr aufwändig ist die Garagierung. Es stellt sich die Frage ob im Hinblick auf die Bewohnerschaft nicht auf den direkten Anschluss des obersten Gebäudes an die Tiefgarage verzichtet werden könnte.

### Gesamtwürdigung

Der Vorschlag hat das Potenzial in der Weiterentwicklung einen interessanten Beitrag zum Wohnen im Alter an diesem Ort zu leisten.

## Detailkritik zum Vorschlag des Teams ARCHPLAN AG Architekten mit Schoch Landschaftsarchitektur

### Bebauung und Freiraum



Der grosszügige Freiraum mit Obstgarten wird erkaufft durch einen massigen Baukörper, der eher einem Altersheim entspricht. Die Ausrichtung auf die Einmündung ist fraglich. Die Setzung parallel zum Obstgartenweg führt dazu, dass der Hang angeschnitten werden muss, was nachteilig ist.

Die unerwünschte Riegelwirkung zwischen Gattikon und dem Raum des Gattikerweihers wird durch die vorgeschlagenen Staffelungen nicht gemindert.

Die Zugangssituation ist unentschieden und dem Verkehrslärm ausgesetzt. Die grossen Abgrabungen auf der Bergseite sind weder aussenräumlich qualitativ noch tragen sie zur Wohnqualität bei.

### Wohnqualität

Der innere Aufbau ist klar und konsequent. Die Gemeinschaftsräume im Sockelgeschoss sind zweckmässig. Die Wohnungen sind gut gegliedert und weisen häufig individuelle Aussenräume Richtung Süden auf. Nachteilig sind die Nordzimmer gegen die lärmige Gattikonerstrasse und die beengten Aussenräume auf der Bergseite.

### Ökologie - Wirtschaftlichkeit

Der kompakte Baukörper mit kleinem Fussabdruck ermöglicht eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Bauweise.

### Gesamtwürdigung

Trotz Qualitäten bei den Wohnungen kann die Platzierung des massigen Baukörpers nicht zu überzeugen. Der Vorschlag soll nicht weiter bearbeitet werden.

## Detailkritik zum Vorschlag des Teams GFA Gruppe für Architektur GmbH mit Manoa Landschaftsarchitekten

### Bebauung und Freiraum



Die Verfasser gruppieren drei gleichartige Baukörper um einen gemeinsamen Hof über den der Zugang zu vier Hauseingängen erfolgt. Dieser dient als Begegnungsraum und kann zusammen mit den Gemeinschaftsnutzungen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Die Höhenlage der Bauten folgt richtigerweise der Topografie.

Die Gebäudegruppe schiebt sich leider trennend zwischen den heutigen Ort und den Erholungsraum des Weihers. Gemildert wird dies durch das vielfältige Wegangebot, das zahlreiche Rundgänge mit unterschiedlichen Längen ermöglicht.

Die überreichen Vorschläge für mögliche Eingriffe im Bereich des Weihers müssen priorisiert werden.

### Wohnqualität

Über die vier Treppenhäuser sind die Wohnungen konventionell zweispännig organisiert. Die Wohnungen sind ansprechend aber wenig altersspezifisch ausgestaltet. Die Chance Attikawohnungen anzubieten wird nicht wahrgenommen.

### Ökologie - Wirtschaftlichkeit

Die Kompaktheit ist nicht optimal, hingegen kann dank der einfachen Grundstruktur eine wirtschaftliche Bauweise erreicht werden.

### Gesamtwürdigung

Der Vorschlag macht zu Teilthemen interessante Vorschläge. Die Synthese zu einem überzeugenden Gesamtkonzept ist jedoch nicht gelungen.

## Detailkritik zum Vorschlag des Teams GOA Gerber Odermatt Architekten mit Alexander Schmid Landschaftsarchitektur

### Bebauung und Freiraum



Mit der Anordnung der beiden grossvolumigen Baukörper soll zusammen mit der Scheune ein neues Ensemble geschaffen werden. Dadurch entsteht am Obstgartenweg zusammen mit dem bestehenden Bau auf der Talseite ein fast städtischer Raum, was nicht dem Ort entspricht. Die Staffelung der Bauten in der Höhe „gegen den Hang“ ist schwer verständlich und ist grundrisslich noch nicht behandelt

Der dominante Eckbau und die Nähe zur Weiherscheune werden kritisch beurteilt. Die sanfte Aufwertung des Freiraums ist angemessen und die Wegführungen sind sinnvoll. Die künftige Erschliessung der Scheune ist offen.

### Wohnqualität

Die Wohnungen sind mehrseitig orientiert, was positiv zu werten ist. Auf die Lärmbelastung durch die Gattikonerstrasse wird zu wenig reagiert. Der innere Aufbau der Wohnungen ist schwer verständlich. Das Potenzial der Treppenhäuser als Ort der Begegnung wird nicht genutzt.

Sympathisch ist die gemeinsam nutzbare Dachterrasse.

### Ökologie - Wirtschaftlichkeit

Der vorgeschlagene Holzelementbau ist architektonisch ansprechend und vermag einen wesentlichen Beitrag für ein ressourcen- und klimaschonendes Bauen zu erbringen.

### Gesamtwürdigung

Der Vorschlag vermag trotz Qualitäten in Teilbereichen als ganzes zu wenig zu überzeugen, sodass er nicht weiter bearbeitet werden soll.

## Detailkritik zum Vorschlag des Teams Gret Löwensberg Architekten GmbH mit freiraumarchitektur GmbH

### Bebauung und Freiraum



Die Idee, Alterswohnungen in Anlehnung an ein Hotel zu konzipieren und sehr prominent an der Nahtstelle zwischen Naturraum und Siedlungsraum zu platzieren, hat durchaus einen gewissen Reiz. Das damit verbundene Volumen ist an diesem Ort jedoch weder städtebaulich angemessen noch landschaftsverträglich. Mit dem Überstellen der Zonengrenze wird der politische Wille der Freihaltung missachtet. Die Dominanz des Baus widerspricht zudem der Gebäudenutzung als Alterswohnungen.

Die Inszenierung der „Hotelvorfahrt“ ist überinstrumentiert und aufwändig. Die Eingriffe im Landschaftsraum sind dagegen verträglich und angemessen

### Wohnqualität

Die Wohnqualität ist für alle Wohnungen mit ihren Bezügen sowohl zum Weiher als auch zum Sihltal gut. Die altersspezifischen Einrichtungen konzentrieren sich auf die Gemeinschaftsnutzungen im Sockelgeschoss.

### Ökologie - Wirtschaftlichkeit

Der kompakte Baukörper und die bewährte, stringente Grundstruktur des Gebäudes schaffen gute Voraussetzungen für eine ressourcenschonende- und klimaschonende sowie wirtschaftliche Bebauung.

### Gesamtwürdigung

Der an sich vertretbare konzeptionelle Ansatz führt zu einem Bauvolumen, das an dieser Lage unangemessen ist. Der Ansatz soll daher nicht weiter verfolgt werden.

## Detailkritik zum Vorschlag des Teams Michael Meier und Marius Hug Architekten mit Sabine Kaufmann Landschaftsarchitektin

### Bebauung und Freiraum



Die Verfasser setzen einen sowohl im Grundriss als auch in der Höhe gestaffelten Gebäudekomplex geschickt in den Hang. Vom Weiher her gesehen ergibt sich eine ansprechende Silhouette.

Der Zugang erfolgt selbstverständlich im Versatz der beiden Baukörper.

Der Freiraum ist ansprechend aber nüchtern gestaltet.

### Wohnqualität

Die zentrale Vertikalerschliessung an der Nahtstelle der beiden Bauten ist nachvollziehbar und wird durch attraktive zweigeschossige Aussenräume begleitet. Sie bewirkt jedoch, dass die Wohnungen entweder über lange unattraktive Gänge erreicht werden müssen oder innerhalb der Wohnungen lange dunkle Korridore erforderlich sind. Die Wohnungsqualität ist dadurch insgesamt unbefriedigend. Die über Eck angeordneten Loggias sind zum Teil zu schmal, sodass sie schlecht nutzbar sind. Auf die Lärmbelastung der Gattikonerstrasse wird zu wenig reagiert.

Der Nutzwert des zentralen Treppenhauses ist wegen der halbgeschossigen Versetzung eingeschränkt und wenig altersfreundlich.

### Ökologie - Wirtschaftlichkeit

Der kleine Fussabdruck und die hohe Kompaktheit des Gebäudekomplexes bilden eine gute Grundlage für ein Ressourcen und Klima schonendes Bauen. Die innere Erschliessung ist dagegen wenig effizient.

### Gesamtwürdigung

Die ortsbaulich ansprechende Lösung hat im Innern gravierende, durch den konzeptionellen Ansatz beeinflusste Mängel, sodass der Vorschlag nicht weiter bearbeitet werden soll.

## 5. Schlussbeurteilung

### 5.1 Ablauf und Beschlussfassung

Abgabe

Die drei ausgewählten Teams haben ihre weiter entwickelten Projektideen fristgerecht eingereicht.

Vorprüfung

Die Vorprüfung umfasste

- die inhaltlichen Programmvorgaben
- die Aspekte einer ressourcenschonenden Bauweise
- die Baukosten

Schlussbeurteilung am  
25.9.2013

Das Beurteilungsgremium sichtete die Eingaben und nahm Kenntnis von den Resultaten der Vorprüfung.

Anschliessend hatten die drei Teams Gelegenheit ihre Projekte vorzustellen. Die Möglichkeit für Fragen wurde rege genutzt.

Am Nachmittag setzte sich das Beurteilungsgremium intensiv mit den drei Vorschlägen auseinander.

Beschluss

Das Beurteilungsgremium beschloss dem Gemeinderat das Projekt des Teams Frei Ehrensperger zur Weiterbearbeitung vorzuschlagen.

Die Begründung ergibt sich aus den wertenden Beschrieben im Kapitel 6.

### 5.2 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Städtebau und Freiraum

Der Studienauftrag hat eine erfreulich grosse Palette von Vorschlägen zur Lösung der gestellten Aufgabe ergeben. Das Beurteilungsgremium konnte aus mehreren guten Vorschlägen auswählen und verschiedene städtebauliche und architektonische Lösungsansätze vergleichen. Es zeigte sich dass der Umgang mit dem bewegten Gelände eine Knacknuss darstellt. Altersgerechte Bauten mit guter Wohnqualität und ansprechender Umgebung sind an dieser Hanglage anspruchsvoll. Umso erfreulich ist, dass ein Projektvorschlag gefunden werden konnte, der diesen unterschiedlichen Anforderungen überzeugend gerecht werden kann.

Der erweiterte Perimeter „Bereich für die Freiraumaufwertung Gattikerweiher“ wurde im Gremium eingehend diskutiert. Da die zahlreichen vorgeschlagenen Massnahmen losgelöst vom baulichen Konzept „Bereich Alterswohnungen“ realisiert werden können, sind die Vorschläge nicht in die Bewertung für den engeren Perimeter miteinbezogen worden.

## Detailanforderungen an die Wohnungen

Ein Teil der Detailanforderungen an die Wohnungen – beispielsweise bezüglich den Waschgelegenheiten – wurden vorerst nur ansatzweise beurteilt, weil dies nicht ganz dem Projektstand entspricht und in der Weiterbearbeitung vertieft zu behandeln sein wird.

## Baurechtliches

Der baurechtliche Rahmen ist grosszügig, weil die Gemeinde Thalwil in Auge fasst auf der Basis des Siegerprojektes einen Gestaltungsplan auszuarbeiten. Im Rahmen eines solchen Gestaltungsplanes können die baurechtlichen Spielregeln projektbezogen und massgeschneidert festgelegt werden. Dabei bestehen allerdings Grenzen, was kantonale Vorgaben betreffen. Im vorliegenden Fall betrifft dies den Strassenabstand gegenüber der Gattikonerstrasse, der im Rahmen des Gestaltungsplanes kaum verändert werden kann. Der Vorschlag des Teams Frei Ehrensperger muss diesbezüglich in der Weiterentwicklung Anpassungen vornehmen. Sowohl die Verfasser als auch das Beurteilungsgremium erachten dies aber gut behebbar, ohne dass das Konzept und die Qualitäten des Projektvorschlages in Frage gestellt wären.

## Wirtschaftlichkeit

Die Kosten wurden seitens des Kostenplaners anhand einer EKG-Berechnung nach Hauptpositionen eingesetzt. Für die Berechnung wurden Kennzahlen von gleichwertigen Projekten verwendet, welche bereits ausgewertet wurden.

Es besteht ein grosses Optimierungspotential, welches vor Beginn der Vorprojektphase festgelegt werden soll. Damit die angestrebte Wirtschaftlichkeit erreicht wird, sind grundsätzlich die folgenden Punkte zu beachten:

- Lage und Grösse der Tiefgarage
- Verhältnis zwischen Hauptnutz- und Erschliessungsflächen
- Auslegung von Statik, Haustechnik und Gebäudehülle
- Einfache Gebäudestruktur mit Nachhaltiger Konstruktion und Materialisierung
- Langfristige, kostengünstige Möglichkeiten zur Bewirtschaftung.

## Ressourcen

Alle Projekte erbringen dank einem effizienten Ressourcenverbrauch einen massgeblichen Beitrag an die Klimaschutzung. Das wird anerkennend zur Kenntnis genommen. Allerdings sind die Ziele nach dem SIA-Effizienzpfad-Energie für ein Bauen im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft noch nicht erreicht worden. Diese Resultate sind eine unmittelbare Folge des aufgabebedingten, eher kleinen Volumens und der lediglich mittelmässigen öV-Güteklasse des Grundstückes.

Trotzdem sind die planerischen Leistungen beachtlich und die Projektvorschläge bestätigen einmal mehr, dass es einen gemeinsamen Nenner zwischen einem kompakten Volumen und den räumlichen und formalen Qualitäten gibt.

Es wird im Rahmen der Weiterbearbeitung eine Aufgabe sein, das Bauvorhaben diesbezüglich weiter zu optimieren.

### 5.3 Dank und Ausblick

#### Dank

Das Beurteilungsgremium dankt allen Teilnehmenden für ihre vielfältigen Beiträge, die eine gute Meinungsbildung ermöglicht haben. Dadurch konnte in der intensiven Auseinandersetzung mit unterschiedlichen konzeptionellen Ansätzen eine überzeugende Lösung getroffen werden.

#### Ausblick

Das ausgewählte Projekt bildet eine sehr gute Grundlage, zukunftsgerichtete Alterswohnungen für Gattikon realisieren zu können.

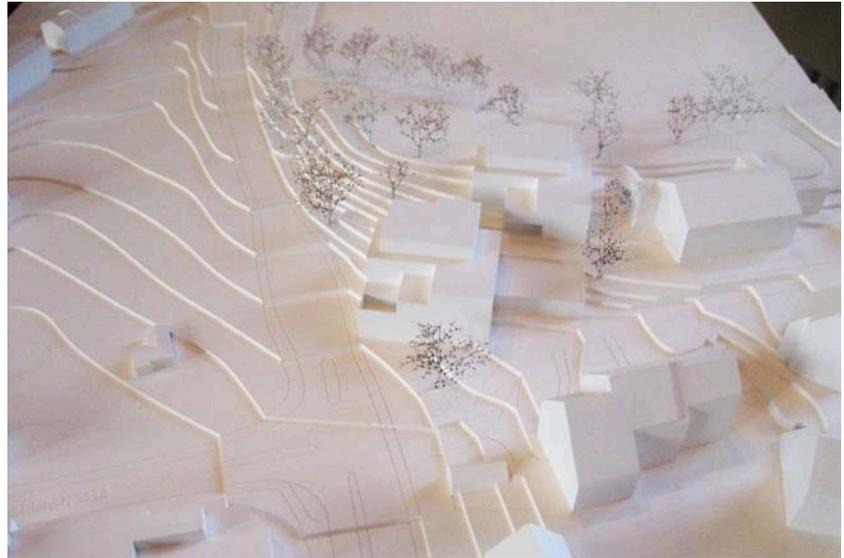
In der Weiterbearbeitung sind die Hinweise im Beschrieb und die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums angemessen zu berücksichtigen.

## 6. Beurteilungsberichte

### 1. Rang mit Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Modellfoto  
Blick vom Sihltal her

### Team Frei Ehrensperger



### Ortsbauliche Eingliederung und architektonische Qualitäten

Die zwei geplanten Baukörper liegen gut in der bestehenden Topografie und nehmen durch ihre „skulpturalen“ Kuben die natürliche Geländeform auf. Die Gebäude sind allseitig ausgerichtet und reagieren so auf die Landschaft mit dem Gattikerweiher im Osten und dem Zentrum von Gattikon im Westen.

Die Nähe der beiden Gebäude wird durch Abstufungen und Einschnitte im Volumen aufgelöst. Dazwischen ergibt sich eine schön geführte Zugänglichkeit der Wohnungen mit teilweise überdeckten, gemeinschaftlichen Aussenräumen.

Durch die Materialisierung in Sichtbeton wird der skulpturale, steinerne Ausdruck der Gebäude betont und den archaischen Charakter untermalt. Diese Art der Materialisierung fügt sich selbstverständlich in den landschaftlichen Raum und ergibt eine angenehme Natürlichkeit.

### Qualität und Funktionalität der Wohnungsgrundrisse und Wohnatmosphäre

Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt über eine zentrale, natürlich belichtete und über alle Geschosse geöffnete Halle. Im Erdgeschoss wird der Halle ein Gemeinschaftsraum zugeordnet. Dadurch wird der „halbprivate Raum“ erweitert und schafft eine Begegnungszone mit hoher Qualität und wohnlicher Atmosphäre.

Pro Geschoss werden sehr effizient 5 bis 6 Wohnungen erschlossen. Die Wohnungen sind mit Blick auf den Weiher oder mit Blick auf Gattikon angeordnet und haben ein gut zoniertes Inneres mit mehrheitlich, natürlicher Belichtung. Die Küchen werden als offene Kuben in den Raum gestellt und ergeben

eine schöne Korridorerweiterung.

Die privaten Aussenräume sind in die Gebäudevolumen eingelassen, meist zweiseitig orientiert und bilden eine schallschützende Vorzone zu den Zimmern.

## Situation



## Erschliessung

Vom Obstgartenweg erfolgt der Zugang in selbstverständlicher Weise über eine offene Eingangshalle mit breitem Verbindungsgang zum hinteren Gebäudekörper. Die Tiefgarage und die Besucherparkplätze sind ebenfalls an diesem Zugang angeordnet.

Begrüssenswert ist der zusätzliche Zugang über den bestehenden Flurweg von der Gattikerstrasse (Bushaltestelle) her zwischen den beiden Gebäudevolumen durch und weiter entlang der bestehenden Scheune.

Die bestehende Verbindung vom Dorfplatz zum Obstgartenweg wird geschickt entlang der Scheunen bis zum Gattikerweiher weitergeführt.

## Freiraum

Wie die Gebäude sich aus der Topographie des Ortes heraus entwickeln folgen auch die Frei- und Aufenthaltsräume diesem Prinzip. Die Wiesen und der Baumbestand werden richtigerweise grösstmöglich erhalten.

Zwischen den Gebäuden entsteht ein teilweise überdeckter, gemeinschaftlicher Platz, der beide Wohnbauten an sich bindet. In der Überarbeitung wurde der Aussenraum mit differenzierter Aufenthaltsqualität präzisiert und die Platzdimension der ländlichen Situation angepasst. Die Aufweitung im Zentrumsbereich bildet einen stimmungsvollen Ort für Gemeinschaft und dient als sozialer Treffpunkt.

Das Anlegen eines Wasserbeckens über der abfallenden Garage ist aus gestalterischer und funktionaler Sicht zu überdenken.

## Ressourcen

Das Gebäude ist kompakt und trotz diesem Volumen vermag es gute räumliche Qualitäten zu schaffen. Es scheint, dass damit der gemeinsame Nenner zwischen Ressourcen- und Klimaschutz sowie guter Architektur gefunden wurde. Der Projektvorschlag bestätigt damit, dass es nicht nur ein 'entweder oder' gibt. Tragstruktur und Aussenwandssystem machen Sinn und lassen eine hohe Beständigkeit erwarten. Der Vorschlag ist ressourcen- und klimaschonend, auch wenn die Zielwerte nach dem SIA-Effizienzpfad-Energie für ein Bauen im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft noch nicht erreicht werden. Die Nasszonen sind konzentriert, unklar ist die Systemtrennung der Bedarfslüftung bei der horizontalen Verteilung.

## Wirtschaftlichkeit

Die Projektidee hat eine gute Wirtschaftlichkeit und dürfte die gesteckten ökonomischen Ziele erreichen können.

Schnitt durch die Tiefgarage:  
Obstgartenweg

Gattikerweiher



Visualisierung:  
Blick von der Gattikonerstrasse her



### Gesamtwürdigung

Das Projekt vermag durch die skulpturale Ausbildung der Gebäudekörper und deren Anordnung in der Landschaft zu überzeugen. Die Erschliessung über die Hallen im Innern ist stimmig und ergibt grosszügige, gemeinschaftliche Freiräume.

Die Verletzung des Strassenabstandes kann durch leichtes Verschieben und Abdrehen der Baukörper korrigiert werden, ohne dass die Qualitäten des Projektes in Frage gestellt werden.

## Team Miroslav Sik

Modellfoto  
Blick vom Sihltal her



### Städtebau und Architektur

Die Setzung der polygonalisierten Wohnbauten entlang des privaten Weges zur Gattikerscheune überzeugt. Die drei Wohnbauten bilden einen kleinen, intimeren Platz im Inneren. Die Bauvolumen mit ihren geknickten Fassaden und zugespitzten Ecken reagieren an diesem Ort sehr präzise auf die bestehenden Häusergruppen und die unregelmässige Parzelle. Die Häuser wirken in allen Richtungen gleich und daher sind auch alle Fassaden gleich gestaltet mit kräftig geformten Fenstern in der Fassade. Die Ecken der Häuser werden betont durch turmartige Aufbauten und tiefe Einschnitte, die als Loggien ausgebildet sind. Diese Massnahmen erzeugen eine Massstäblichkeit, die diesem Ort sehr gut entspricht. Die murale Wirkung der monolithischen Aussenmauern in Beton brut reagieren auf die Architektur der bestehenden Scheune und lassen schöne Übergänge im steilen Gelände zu.

### Wohnqualität

Alle Eingänge erwarten die Bewohner mit einem gemeinschaftlichen, grossen Foyer und einem Waschsalon, welches das Erdgeschoss zu einem kommunikativen Ort macht. Die Treppen und Vorzonen zu den Wohnungen sind sehr knapp bemessen. Die Typologie der Baukörper ist als effizienter Vierspänner konzipiert, mit um das Treppenhaus angegliederten Sanitärkernen. Jedes Haus ist durch ein tragendes Mauerkreuz strukturiert, um im Inneren eine weitgehende orthogonale Raumstruktur zu ermöglichen. Die Loggien in den Regalgessossen sind in den Baukörper eingeschnitten und bekommen so eine gewisse Privatheit, was dem Alterswohnen entspricht. Die Grösse dieser Loggien ist teilweise für Alterswohnungen, wo sich Personen oft zu Hause aufhalten, etwas zu klein bemessen. Die Terrassen im Attikageschoss sind gross und attraktiv ausgebildet und werden durch ein spezielles Turmzimmer unterteilt.

Leider sind die drei Eingänge zu den Häusern mit einem grossem Gefälle verbunden, was nicht einer guten Altersgerechtigkeit entspricht.

Die Wohnungen sind spannend in der Raumabfolge entwickelt, haben aber in einigen Räumen sehr spitze Innenwinkel, sei es beim Wohnen oder bei den Zimmern, die je nach Lebenssituation im Alter als nicht ideal erscheinen. Konzeptionell gut ist, dass keine privaten Zimmer auf die stark befahrene Gattikerstrasse ausgerichtet sind. Leider sind die Pflegewohnung und der Saal durch ihre Anordnung nicht mit der gut erschlossenen Tiefgarage verbunden.

#### Situation

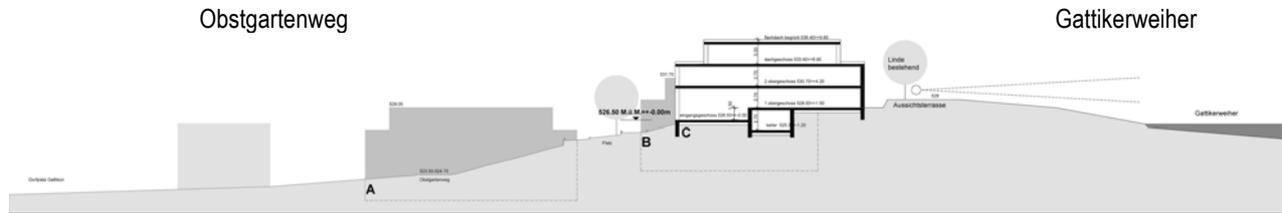


#### Freiraum

Der gestaltete Freiraum ist stark mit dem bestehenden Landschaftsbild verbunden. Die angrenzenden Wiesen, Obstbäume und rustikalen Belagsflächen werden in selbstverständlicher Weise fortgesetzt, und zu einem stimmigen Ensemble ergänzt. Wegführung und Erschliessung zur Wohnüberbauung sind von der Bushaltestelle Gattikerstrasse her vorgesehen und folgen der Topographie bis zur Weiherscheune. Zwischen den drei Gebäuden öffnet sich ein dörflicher Platz mit Brunnen. Die Vorbereiche, Platz und Landschaft, verbinden sich zu einem harmonischen Ganzen.

Zu bemängelt sind die starken Gefälle zwischen den Eingängen, welches die Nutzbarkeit des Aussenraumes für die betagten Bewohner einschränkt.

Schnitt



Ressourcen

Der Projektvorschlag hat eine gute Flächeneffizienz und, trotz den drei Baukörpern, auch eine ansprechende Kompaktheit. Zusammen mit der klaren Tragstruktur und dem effizienten Aussenwandsystem, ist das eine gute Basis für ein ressourcen- und klimaschonendes Bauen, auch wenn die Zielwerte nach dem SIA-Effizienzpfad-Energie für ein Bauen im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft noch nicht erreicht werden. Vorteilhaft ist die Konzentration der Nasszonenbereiche; unklar ist die Systemtrennung bei der Horizontalverteilung der Bedarfslüftung. Das vorgeschlagene Aussenwandsystem, mit einer aussenliegenden Betonstruktur, lassen eine hohe Beständigkeit und wenig Unterhaltsarbeiten erwarten.

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt weist eine gute Wirtschaftlichkeit auf.

Visualisierung  
Blick von der Scheune Richtung Norden



### Gesamtwürdigung

Der Beitrag zeigt sehr grosse Qualitäten beim Umgang mit dem Bauen in der Ländlichkeit des Gattikerweihers, sei es durch die Ausbildung und Setzung der Baukörper, wie auch der Landschaftsarchitektur, die zeigt, wie mit dem vorgefundenen Idyll umgegangen werden kann. Leider ist die Altersgerechtigkeit der Gebäude und des Aussenraums nicht ganz überzeugend gelöst. Insgesamt ist das Projekt ein wertvoller Beitrag an diesem Ort.

## Team von Ballmoos Krucker

Modellfoto  
Blick vom Sihltal her



### Städtebau und Architektur

Die Massstäblichkeit der vorhandenen Baustruktur wird mit zwei quer zum Hang platzierten, differenziert gegliederten Bauvolumen übernommen. Zwischen den Neubauten entsteht ein attraktiver Landschaftsraum, welcher zwischen Weiher und Dorfzentrum vermittelt.

Mit der vorgeschlagenen Materialisierung in Holz wird die dörfliche Architektur unterstrichen. Die unterschiedlichen Bauten erhalten mit der geschossweise überstülpten Holzfassade eine unverkennbare Identität und eine wohnliche, sympathische Atmosphäre.

Zum stark gegliederten Volumen kontrastiert die mit reduzierten Mitteln, zwei Fenstertypen und homogene Holzschalung, gestaltete Fassade.

Die Abgrabungen gegenüber der ersten Runde wurden reduziert. Der parallel zur Gattikonerstrasse gesetzte Baukörper (Nordhaus) mit Laubengang und südorientierten Wohnungen, wirkt als Schallriegel. Das zweite Gebäude (Südhaus) steht senkrecht zur Weiherscheune. Durch den minimalen Abstand entsteht leider ein zu eng gefasster Aussenraum. Die Silhouette beim Gattikerweiher bleibt weitgehend unverändert.

### Wohnqualität

Über einen Laubengang mit Nischen und Sitzgelegenheiten werden die Wohnungen im Nordhaus erschlossen, diese sind alle nach Süden und mit Blick auf die Albiskette orientiert. Die Wohnungen an den Enden der Baukörper sind attraktiver als die Sackwohnungen in den mittleren Abschnitten.

Im Südhaus sucht man vergebens nach einer attraktiven Erschliessung. Ein langer, schwach belichteter Gang führt hier zu den Wohnungen. Verschiedene Wohnungen mit stark abweichender Qualität gruppieren sich um diesen Gang. Sowohl die

reinen Nordwohnungen als auch die hinter der Weihersechene versunkenen Südwohnungen vermögen nicht zu überzeugen.

Die Wohnungen sind kompakt und altersgerecht konzipiert, haben eine grosse Loggia und schöne Zirkulationsmöglichkeiten.

Sehr attraktiv liegt der Richtung Weiher orientierte Mehrzweckraum.

Mit geringem Aufwand lässt sich im 1. OG Südhaus eine gut funktionierende Pflegewohnung einrichten.

## Erschliessung

Über verschiedene Eingänge werden die Gebäude sinnvoll erschlossen. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang bei der Bushaltestelle und die Möglichkeit, aus allen Geschossen direkt ins Freie zu gelangen. Den Haupteingängen fehlt es an Grosszügigkeit.

Die Zufahrt zur Einstellhalle und die Besucherplätze sind mit kurzer Distanz zur Gattikonerstrasse folgerichtig platziert.

## Situation



## Freiraum

Die zwei Gebäudekörper fügen sich so in den Hang ein, dass sie zusammen einen Zwischenraum aufspannen. Die Abfolge von Plätzen und Aufenthaltsbereichen ist senkrecht zum Hang, vom Dorfplatz her bis zur Weiherlandschaft hin angeordnet. Die Erschliessung erfolgt primär vom Obstgartenweg her und führt zwischen den Häuserzeilen hindurch auf den attraktiven Aussichtsplatz an der oberen Böschungskante.

Der Umgang mit der Topographie im Zwischenbereich und die Wegführungen sind landschaftsverträglich gelöst.

Das Freiraumkonzept überzeugt mit einer spannenden und abwechslungsreichen Raumabfolge. Seniorengerecht wird die Zugänglichkeit zu den Aussenbereichen barrierefrei, über Lifte im Gebäude gewährleistet. Weniger überzeugend ist die Stellung der länglichen Gebäude zueinander, die einen gassenartigen Aussenraum erzeugen, der für die ländliche Gegebenheit zu urban wirkt.

## Ressourcen

Der Projektvorschlag ist ressourcen- und klimaschonend, auch wenn die Zielwerte nach dem SIA-Effizienzpfad-Energie für ein Bauen im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft noch nicht erreicht werden. Die ansprechbare Flächeneffizienz, die Kompaktheit und die gewählte Mischbauweise bilden die Basis dazu. Die Tragstruktur und das vorgeschlagene Aussenwandsystem machen Sinn. Durch die hinterlüftete Bekleidung mit einer Holzschalung ergibt sich eine risikoarme Konstruktion. Mit der massiven Sockelausbildung ergibt sich auch ein guter Feuchteschutz des Holzbausystems im Erdbereich. Die Nasszonen sind mässig konzentriert. Unklar ist auch, wie die Forderung nach Systemtrennung bei der Horizontalverteilung der Bedarfslüftung gelöst wird.

## Wirtschaftlichkeit

Die Kompaktheit und die gewählte Konstruktion lassen eine wirtschaftliche Lösung erwarten. Mit der Materialisierung der Fassade in Holz, wird ein nachhaltiger Rohstoff eingesetzt.

Schnitt durch den Zwischenbereich der beiden Bauten  
Obstgartenweg

Gattikerweiher



Visualisierung:  
Blick von der Gattikonerstrasse Richtung  
Gattikerweiher



### Gesamtwürdigung

Das Projekt zeigt eine interessante Lösung, die versucht auf die Besonderheiten des Ortes einzugehen. Das Nordhaus und der grosszügige, spannend gestaltete Landschaftsraum überzeugen. Leider wurde das Potenzial der Grundidee, vor allem bei der Setzung und Ausgestaltung des Südhauses, zu wenig konsequent umgesetzt.



## 7. Genehmigung

Das Beurteilungsgremium hat am 25.9.2013 den vorliegenden Beurteilungsbericht einstimmig genehmigt.

Andreas Federer\*

Michael Blickensdorfer\*

Märk Fankhauser\*

Roland Meier\*

Beat Rothen\*

Brigitte Wegmüller\*

Ueli Graber\*

Michael Brandenberger

Urs Klemm

Christian Josi

Heiner Schaeppi

Hansruedi Preisig

Walter Pasquale

Alwin Suter

The image shows a vertical column of handwritten signatures in black ink. Each signature is written in a cursive style and corresponds to the name listed to its left. The signatures are: A. Federer, M. Blickensdorfer, M. Fankhauser, R. Meier, B. Rothen, B. Wegmüller, U. Graber, M. Brandenberger, U. Klemm, C. Josi, H. Schaeppi, H. Preisig, W. Pasquale, and A. Suter.

(\*) Mitglieder mit Stimmrecht

Thalwil 25. September 2013