



**Studienauftrag „Wohnsiedlung Breiteli“, Thalwil
Würdigung der eingereichten Projekte**

Inhalt

Eingereichte Projektideen

- DNSarchitekten GmbH	Seite 04
- Emch + Berger AG zusammen mit Kurath + Ziörjen	Seite 06
- Florian Voemel Architekten AG	Seite 08
- saraspiro sa architektur	Seite 10
- Schwendener Baumanagement AG	Seite 12
- soppelsa architekten	Seite 14
- Spoerri Thommen Architekten AG	Seite 16

Eingereichte Vorprojekte

- saraspiro sa architektur	Seite 18
- soppelsa architekten	Seite 34
- Emch + Berger AG zusammen mit Kurath + Ziörjen	Seite 50

Organisation der Submission

Organisation der Auftraggeberin

Der Studienauftrag wurde durch ein Beurteilungsgremium unter Leitung des Gemeinderats Andreas Federer (Bauing. ETH / SIA) durchgeführt. Die Bauherrenberatung wurde durch die Firma Landis AG, Bauingenieure + Planer, Geroldswil, wahrgenommen.

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

Mit Stimmrecht

Fachexpertinnen und Fachexperten

- Roland Meier (Architekt Reg. A SIA, Hornberger Architekten AG, Zürich)
- Beat Rothen (Dipl. Architekt ETH/SIA/BSA, Beat Rothen Architektur GmbH, Winterthur)
- Brigitte Wegmüller (Dipl. Architektin, Architektur Wegmüller GmbH, Zürich)
- Walter Vetsch (Dipl. Landschaftsarchitekt BSLA SIA, vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich)

Sachexpertinnen und Sachexperten

- Christine Burgener (Gemeindepräsidentin)
- Richard Gautschi (Gemeinderat, Bau + Planung)
- Andreas Federer (Bauingenieur ETH, Gemeinderat Liegenschaften, Vorsitz)
- Heiner Schaeppi (Bauingenieur, Immobilienspezialist)
- Leo Vock (Vertreter IG Breiteli)
- Philipp Nater (Vertreter IG Breiteli)
- Felix Känzig (Sozialdiakon)

Beratende Mitglieder ohne Stimmrecht

- Walter Pasquale (Pasquale Baurealisation, Zürich; Kostenplaner)
- Hans-Jakob Schneiter (Bausekretär Thalwil)
- Urs Klemm (Architekt, Leiter DLZ Liegenschaften)
- Marianne Dutli Derron (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich)
- Felix Bosshard (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich)
- Felix Stephan (Raumplaner FSU, Bauherrenberater)
- Serge Bütler (Bauingenieur FH, Bauherrenberater)

Ablauf des Studienauftrags

Der Studienauftrag wurde in Anlehnung an die SIA – Norm 142 durchgeführt.
Folgender Ablauf wurde vorgegeben:

- Ausarbeitung einer Projektidee durch sämtliche Generalplanerteams.
- Zwischenbesprechung des Beurteilungsgremiums mit den Generalplanern. Wahl der drei erfolgversprechendsten Projektideen.
- Weiterbearbeitung der drei erfolgversprechendsten Projektideen zu Vorprojekten

Weiterbearbeitung

Mit dem vom Beurteilungsgremium empfohlenen Projekt für die Weiterbearbeitung soll ein Planungskredit für die Überarbeitung des Vorprojekts, sowie die Ausarbeitung des Bauprojekts inkl. Baueingabe (mit Kostenvoranschlag $\pm 10\%$) als Grundlage für den Baukredit eingeholt werden.
Der Baukredit selber wird an einer Urnenabstimmung der politischen Gemeinde Thalwil gesprochen.

Würdigung der eingereichten Arbeiten

Im Rahmen einer schriftlichen Studienwürdigung werden die eingereichten Arbeiten beurteilt.
Es ist vorgesehen, die drei erfolgversprechendsten Arbeiten im Rahmen einer öffentlichen Präsentation vorzustellen.

Ablauf der Submission**Beauftragte Generalplaner**

Im Rahmen der Präqualifikation haben sich folgende acht Generalplaner für die Ausarbeitung einer Studie qualifiziert:

- DNSArchitekten GmbH
- Emch + Berger AG zusammen mit Kurath + Ziörjen
- Florian Voemel Architekten AG
- saraspiro sa architektur
- Schwendener Baumanagement AG
- soppelsa architekten
- Spoerri Thommen Architekten AG
- Phalt Architekten AG (hat sich während der Erarbeitung der Projektidee aus Kapazitätsgründen aus dem Verfahren zurückgezogen)

Weiterbearbeitung der drei erfolgversprechendsten Projektideen zu Vorprojekten

Das Beurteilungsgremium hat nach der Zwischenbesprechung folgende Projektideen zur Weiterbearbeitung zugelassen:

- Emch + Berger AG zusammen mit Kurath + Ziörjen
- saraspiro sa architektur
- soppelsa architekten

Zuschlag

Das Beurteilungsgremium empfiehlt aufgrund der erfolgten Zuschlagsbeurteilung das Projekt des Generalplanerteams **saraspiro sa architektur** zur Weiterbearbeitung.

Projektidee

DNSarchitekten GmbH



Situation



Studienauftrag Breiteil
Selektives Verfahren, 2. Phase (Studienauftrag)

**BEURTEILUNG PROJEKTIDEE
ZWISCHENBESPRECHUNG**

**25.10.2012
26.10.2012**

ANBIETER:

DNSarchitekten GmbH

Kurzbeschreibung der Projektidee

- Die Projektidee sieht drei Neubauten vor, welche total 24 Wohnungen schaffen. Das Neubauvolumen weist 3 Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss mit insgesamt 4 Erschliessungskernen auf.
- Die Unterniveaugarage wird von der ‚Alte Landstrasse‘ her erschossen.
- Die Bauten wären mittels Sonderbauvorschriften bewilligungsfähig.



Kriterium: Qualität Gesamtkonzept

Städtebau

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die Überbauung ist ohne Gestaltungsplan realisierbar.	X			
Es handelt sich um einen ‚beliebigen‘ städtebaulichen Ansatz, welcher von dem Beurteilungsgremium nicht nachvollzogen werden kann. Es ist nicht erkennbar, weshalb genau diese Überbauungsform an diesem exponierten Bereich realisiert werden sollte.		X		
Dem Projekt fehlt es an einer gewissen Grosszügigkeit. Da keine Vision erkennbar ist, wird nicht von einem grossen Potential für eine Verbesserung ausgegangen.		X		
Es werden wenig zusätzliche Wohnungen generiert, was politische und kostenseitige Probleme mit sich bringt.		X		X

Architektur

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die Baukörper sind sehr feingliedrig ausformuliert. Eine eigentliche dem Ort angepasste Architektursprache aber wird vermisst.		X		

Einordnung/ Umgang mit Bestand

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Auf die vorhandene Bebauungsstruktur wird kein Bezug genommen.		X		

Kriterium: Qualität des Nutzungsangebots

Familienwohnungen / Altersgerechte Wohnungen

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die Wohnungen sind Ost- West durchgängig. Diese Durchgängigkeit ist aber als Folge der teilweise über Eck verwinkelten Grundrisse nicht wirklich erlebbar.		X		
Vor allem die kleineren Wohnungen weisen einen hohen Verkehrsflächenanteil auf.		X		
Die IV-Gerechtigkeit ist teilweise nicht gegeben.		X		

Möglichkeit zum Einbau einer Krippe

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die Krippenlösung wird als sehr gut beurteilt.	X			

Kriterium: Wirtschaftlichkeit

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Grundsätzlich ist die Wirtschaftlichkeit gegeben. Es wird ein gutes Verhältnis HNF/ GF erzielt.	X			
Es sind einige kostentreibende Elemente vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> - Aufwendige Gartensitzplätze - Aufwendige Aussenstützmauern / Umgebung - ungünstiges Verhältnis Whg./Kern 		X		

Kriterium: Qualität der Freiraumplanung

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Es werden kleinere, nicht zusammenhängende Aussenräume geschaffen. Die Umgebung erscheint ‚kraftlos‘.		X		
Die geschaffenen Aussenräume werden daher als ‚eng‘ beurteilt.		X		
Durch die ‚scherenartige‘ Positionierung der Neubauvolumen wird ein neuer enger Innenraum aufgezo-gen. Die bestehende ‚Grosszügigkeit‘ des eigentlich vorhandenen Aussenraums wird vermisst.		X		

Kriterium: Qualität der Verkehrserschliessung

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Das angebotene Wegnetz erscheint schlüssig.	X			
Die Nahe am Kreisell platzierte Zufahrt zur Tiefgarage funktioniert wie vorgeschlagen nicht.		X		

Wahl der drei erfolgversprechendsten Projektideen

	Weiterbearbeitung	Keine Weiterbearbeitung
Die Projektidee wird durch das Beurteilungsgremium nicht zur Weiterbearbeitung eingeladen.		X

Thalwil, 9. November 2012

Andreas Federer
Gemeinderat

Urs Klemm
Leiter DLZ Liegenschaften

Geht an: Anbieter

Projektidee

Emch + Berger AG zusammen mit Kurath + Ziörjen



Situation



Studienauftrag Breiteli
Selektives Verfahren, 2. Phase (Studienauftrag)

**BEURTEILUNG PROJEKTIDEE
ZWISCHENBESPRECHUNG**

**25.10.2012
26.10.2012**

ANBIETER: Emch+Berger mit Kurath+Ziörjen

Kurzbeschreibung der Projektidee

- Die Projektidee sieht 2 Baukörper (1x Blockrand; 1x Ersatz Breitelstrasse 5) vor, welche total 32 Wohnungen schaffen. Die Neubauvolumen weisen 3 respektive 4 Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss mit insgesamt 5 Erschliessungskernen auf.
- Die Unterniveaugarage wird von der ‚Alte Landstrasse‘ erschossen.



Kriterium: Qualität Gesamtkonzept

Städtebau

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die Setzung der Baukörper erscheint logisch, dynamisch und nachvollziehbar. Sie vermag zu gefallen.	X			
Es wird durch das Neubauvolumen ein wünschenswerter Abschluss des Breiteli Quartiers im Sinne eines Abschlusssteins geschaffen.	X			
Für die Neubauten entsteht ein intimer, aber nicht abgeschlossener Innenhof welcher die Wohnumfeldqualität trotz baulicher Dichte sicherstellt.	X		X	
Dem Bezug zur Kirche wird mittels Abstufung der Gebäude Rechnung getragen. Der Körper konkurriert die Kirche nicht.	X			

Architektur

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die leicht abgeschrägten Dächer prägen die Überbauung. Der Dachgestaltung ist in der Weiterbearbeitung grosse Aufmerksamkeit zu schenken.			X	
Die Fassade ist formal überinstrumentiert. Die Fassadengestaltung (Brüstungen; Fensterläden) ist stark zu überdenken.		X	X	

Einordnung/ Umgang mit Bestand

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Der Umgang mit dem bestehenden Baukörper ‚Breitelstrasse 5‘ (Abbruch/ Neubau möglich) eröffnet zusätzliche Möglichkeiten. Denkbar ist sogar eine Etagierung.	X			

Kriterium: Qualität des Nutzungsangebots

Familienwohnungen / Altersgerechte Wohnungen

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Es sind verhältnismässig zu wenige 2½-Zimmer-Wohnungen vorhanden. Dies kann jedoch in einer Überarbeitung gut optimiert werden.		X		
Die Grundrisse sind mit dem internen „Rundlauf“ und der Durchgängigkeit optimal organisiert.	X		X	
Die Anordnung der Wohnungen ist sehr gut gelungen.	X			

Teilweise werden zwei Balkone/ Loggia pro Wohnung angeboten. Dies kann im Rahmen der Weiterbearbeitung hinterfragt werden.		X	X	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	---	---	--

Möglichkeit zum Einbau einer Krippe

Die Krippe ist optimal angeordnet.	X			
------------------------------------	---	--	--	--

Kriterium: Wirtschaftlichkeit

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Es wird die Möglichkeit geboten, das Gebäude Breitelstrasse 5 noch zu erhalten und erst zu einem späteren Zeitpunkt zu realisieren. Dies eröffnet finanzpolitischen Spielraum.	X		X	
Grundsätzlich ist die Wirtschaftlichkeit gegeben. Es wird ein gutes Verhältnis HNF/ GF erzielt.	X		X	
Es sind einige kostentreibende Elemente vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> - Loggia & Balkone je Wohnung - Höhenversätze im Gebäude - Aufwendige Aussenstützmauern - ungünstiges Verhältnis zwischen Anzahl Wohnungen und der Anzahl der kostentreibenden Erschliessungskerne. 		X		

Kriterium: Qualität der Freiraumplanung

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Es wird ein hochwertiger, stark differenzierter Aussenbereich vorgeschlagen.	X		X	

Kriterium: Qualität der Verkehrserschliessung

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die Zufahrt/ Zugänglichkeit Tiefgarage funktioniert bedingt. Gegenüber der Alten Landstrasse ist Stauraum bereit zu stellen.		X		

Wahl der drei erfolgversprechendsten Projektideen

	Weiterbearbeitung	Keine Weiterbearbeitung
Die Projektidee wird durch das Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung eingeladen.	X	

Thalwil, 9. November 2012

Andreas Federer
Gemeinderat

Urs Klemm
Leiter DLZ Liegenschaften

Geht an: Anbieter



Studienauftrag Breiteli
Selektives Verfahren, 2. Phase (Studienauftrag)

**BEURTEILUNG PROJEKTIDEE
ZWISCHENBESPRECHUNG**

**25.10.2012
26.10.2012**

ANBIETER:

FLORIAN VOEMEL ARCH. AG

Kurzbeschreibung der Projektidee

- Die Projektidee sieht einen L-förmigen Neubau vor, welcher total 21 schafft. Das Neubauvolumen weist 4 Vollgeschosse mit insgesamt 2 Erschliessungskernen auf.
- Die Unterniveaugarage wird von der ‚Alte Landstrasse‘ erschossen.



Kriterium: Qualität Gesamtkonzept

Städtebau

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die Setzung des Baukörpers erscheint logisch und nachvollziehbar und vermag zu gefallen.	X			
Der neue Baukörper orientiert sich sehr am Bestand - dementsprechend bringt er aber keine Verbesserung/ Aufwertung der bestehenden Situation.		X		
Es werden wenig zusätzliche Wohnungen generiert, was politische und wirtschaftliche Probleme mit sich bringt.		X		X
Es könnte allenfalls mit einem zusätzlichen Baukörper zusätzliche Wohnungen projektiert werden. Dies würde aber das Gesamtkonzept und die Qualität verschiedener Wohnungen in Frage stellen.		X		X

Architektur

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die neuen Wohnungen sind sehr wirtschaftlich angeordnet. Sie sind zudem alle durchgängig, was die Wohnungsqualität sehr positiv beeinflusst.	X			
Der einfache architektonische Ausdruck mit dem klar strukturierten Sockel sowie den deutlich akzentuierten Erschliessungskernen wird positiv beurteilt.	X			

Einordnung/ Umgang mit Bestand

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die Einordnung ist gegeben.	X			
Die Neubauten erbringen aber auch keinen wesentlichen Beitrag an die neue Erscheinungsform des Quartiers.		X		

Kriterium: Qualität des Nutzungsangebots

Familienwohnungen / Altersgerechte Wohnungen

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die Wohnungen sind gut organisiert.	X			
Es werden zu wenig Kleinwohnungen geschaffen.		X		

Möglichkeit zum Einbau einer Krippe

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die Krippe funktioniert.	X			

Kriterium: Wirtschaftlichkeit

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Grundsätzlich ist die Wirtschaftlichkeit gegeben. Es wird ein gutes Verhältnis HNF/ GF erzielt.	X			
Es ist aber auch ein kostentreibendes Element vorhanden: - Aufwendige Aussenstützmauern.		X		

Kriterium: Qualität der Freiraumplanung

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Der Idee des durch die L-förmige Anordnung freigespielten Hofes ist eine gute Reaktion auf die Kirche.	X			
Der Hof ist aber privatisiert und kann deshalb keinen eigentlichen Bezug zur Kirche aufnehmen. Er wertet die Situation kaum auf.		X		

Kriterium: Qualität der Verkehrserschliessung

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die Anordnung der Tiefgarage ist genügend.	X			
Es wird eine oberirdische Parkierung Breitelstrasse vorgeschlagen. Es sollten dort jedoch möglichst keine Parkplätze projektiert werden.		X		

Wahl der drei erfolgversprechendsten Projektideen

	Weiterbearbeitung	Keine Weiterbearbeitung
Die Projektidee wird durch das Beurteilungsgremium nicht zur Weiterbearbeitung eingeladen.		X

Thalwil, 9. November 2012

Andreas Federer
Gemeinderat

Urs Klemm
Leiter DLZ Liegenschaften

Geht an: Anbieter



Studienauftrag Breiteli
Selektives Verfahren, 2. Phase (Studienauftrag)

**BEURTEILUNG PROJEKTIDEE
ZWISCHENBESPRECHUNG**

**25.10.2012
26.10.2012**

ANBIETER: saraspiro sa architektur

Kurzbeschreibung der Projektidee

- Die Projektidee sieht 7 Baukörper vor, welche total 51 Wohnungen schaffen. Die Neubauvolumen weisen 4 Vollgeschosse mit insgesamt 3 Erschliessungskernen auf. Die Gebäudekörper sind mit Brückenelementen miteinander verbunden.
- Die Unterniveaugarage wird von der Seehaldenstrasse erschossen.



Kriterium: Qualität Gesamtkonzept

Städtebau

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Es wird ein ‚radikales‘ Konzept vorgeschlagen. Die extreme Dichte bringt politische Probleme mit sich. Der Ansatz ‚schießt über das Ziel hinaus‘. Die Kommission erkennt jedoch grosses Potenzial.		X	X	
Es werden (zu) schmale Räume zwischen den Baukörpern geschaffen. Bei einer Überarbeitung kann dies jedoch sicherlich behoben werden.		X	X	
Die Projektidee stellt eine neu interpretierte Weiterführung des bestehenden Überbaumusters dar.	X		X	
Vor allem der Einbezug des ‚Kreiselniveaus‘ (Erstellung Sockelgeschoss) bringt ungeahntes Potenzial in Bezug auf die Aufwertung der Situation gegenüber der alten Landstrasse.	X		X	

Architektur

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Es werden 3-seitig orientierte Wohnungen geschaffen.	X			
Durch die speziellen Grundrisse werden ‚individualisierte‘ Wohnungen geschaffen, welche jedoch durch die Repetition in den Geschossen bezahlbar werden könnten.	X		X	
Das Grundrisskonzept kann einfach auf geänderte Rahmenbedingungen (Familien-, Klein- und oder Generationenwohnungen) reagieren.	X		X	
Das Räume sind von der Grösse her durchwegs am unteren Limit. Da sie aber intelligent ausformuliert sind, ergeben sich trotzdem spannende Möblierungsvarianten.	X		X	
Durch die extrem hohe Dichte wird die Wohnumfeldqualität in Frage gestellt.		X		
Nachteilig beurteilt wird die grosse Fassadenabwicklung.		X		
Die ‚Brückenlösungen‘ sind einzigartig und vermögen die Anzahl notwendiger Erschliessungskerne auf ein Minimum zu reduzieren.	X		X	

Einordnung/ Umgang mit Bestand

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Das Konzept der Erweiterung inkl. Verdichtung der bestehenden Bebauungen entlang der ‚Alte Landstrasse‘ wird als gut verträglich mit dem Bestand beurteilt.	X			

Kriterium: Qualität des Nutzungsangebots

Familienwohnungen / Altersgerechte Wohnungen

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Es werden 5½-Zimmer-Wohnungen angeboten, welche jedoch nicht gefordert wurden. Dies muss bei der Überarbeitung behoben werden.		X	X	

Möglichkeit zum Einbau einer Krippe

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Dem Einbau der Kinderkrippe (allenfalls Sockelgeschoss) ist in einer Überarbeitung besondere Beachtung zu schenken.			X	

Kriterium: Wirtschaftlichkeit

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Grundsätzlich ist die Wirtschaftlichkeit gegeben. Es wird ein gutes Verhältnis HNF/ GF erzielt.	X			
Es sind einige kostentreibende Elemente vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> - Viele unabhängige Gebäudekörper - Unregelmässige Fassaden (jedoch wenig verschiedene Fenstertypen) - Aufwändige Vorgärten, welche nicht richtig in das Gesamtkonzept der Siedlung zu passen scheinen. 		X		

Kriterium: Qualität der Freiraumplanung

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Durch die Übernutzung des Grundstücks wirkt der Freiraum zu beengt. In der Überarbeitung muss das Projekt reduziert werden. Der freigespielte Freiraum ist attraktiver zu gestalten.		X	X	

Kriterium: Qualität der Verkehrserschliessung

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die Tiefgarage ist in der Projektidee überdimensioniert, kann aber funktionieren.		X	X	

Wahl der drei erfolgversprechendsten Projektideen

	Weiterbearbeitung	Keine Weiterbearbeitung
Die Projektidee wird durch das Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung eingeladen.	X	

Thalwil, 9. November 2012

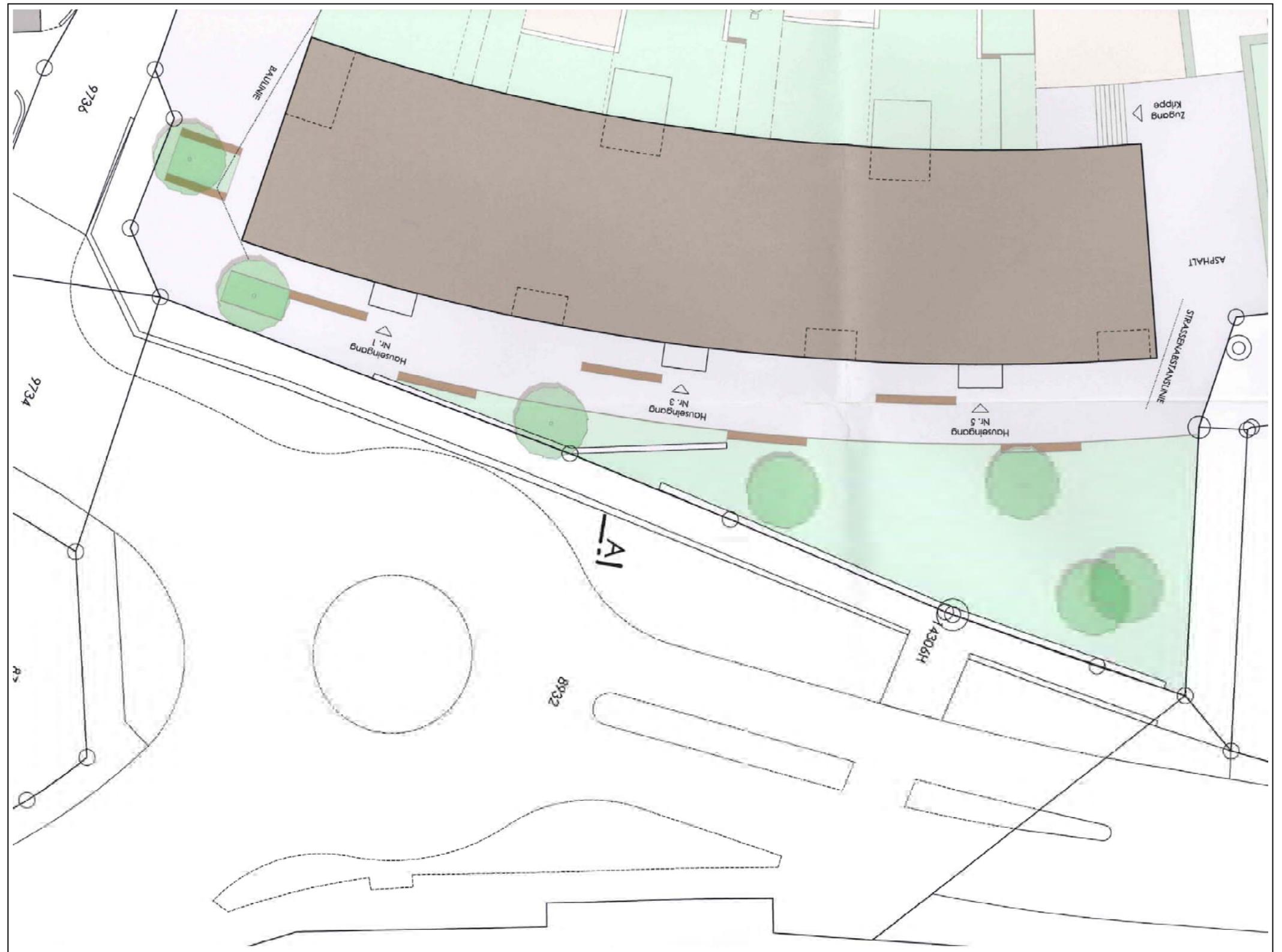
Andreas Federer
Gemeinderat

Urs Klemm
Leiter DLZ Liegenschaften

Geht an: Anbieter

Projektidee

Schwendener Baumanagement AG



Situation



Studienauftrag Breiteli
Selektives Verfahren. 2. Phase (Studienauftrag)

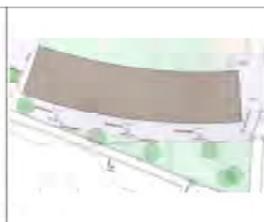
**BEURTEILUNG PROJEKTIDEE
ZWISCHENBESPRECHUNG**

**25.10.2012
26.10.2012**

ANBIETER: SCHWENDENER BAUMANAGEMENT AG

Kurzbeschreibung der Projektidee

- Die Projektidee sieht einen Baukörper vor, welcher total 21 Wohnungen schafft. Das leicht abgerundete Neubauvolumen weist 4 Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss mit insgesamt 3 Erschliessungskernen auf.
- Auf dem obersten Geschoss (Attika) sollen 3 hochwertige Wohnungen angeboten werden. Zudem wird die Erstellung von „Sonnendecks“ vorgeschlagen.
- Die Unterniveaugarage wird von der Seehaldenstrasse erschossen.



Kriterium: Qualität Gesamtkonzept

Städtebau

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Städtebaulich vermag das Projektkonzept zu überzeugen. Die Weiterführung des bestehenden Breiteli Quartiers mit dem ergänzenden Baukörper scheint logisch und nachvollziehbar. Das Quartier wird integral mittels einer Neuinterpretation ergänzt. Diese würde sich gut einordnen.	X		X	
Es werden wenig zusätzliche Wohnungen generiert, was politische und wirtschaftliche Probleme mit sich bringt.		X		X
Eine Erhöhung der Wohnungszahl kann nicht in der vertikale erfolgen. Dies müsste mit einem Kopfbau versucht werden, welcher aber das Gesamtkonzept und die Qualität verschiedener Wohnungen in Frage stellen würde.		X		X

Architektur

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Der unterschiedliche Ausdruck der Fassaden auf den beiden Längsseiten ist nachvollziehbar und gefällt (1x aufgelöste Fassade; 1x Lochfassade).	X			
Die beidseitig vorhandenen Balkone/ Loggia's für jede Wohnung sind für den geforderten sozialverträglichen Wohnungsbau ein Widerspruch.		X		
Die einbündige Parkierung in der Tiefgarage sowie auch die Erreichbarkeit der Kellerabteile (durch die Tiefgarage) werden bemängelt.		X		
Die Liftpositionen werden bemängelt. Aufzüge könnten durchaus an der Fassade angebracht werden.		X		

Einordnung/ Umgang mit Bestand

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Der Abstand des Neubaus zur ‚alte Landstrasse‘ bringt lärmtechnische Vorteile.	X			
Die gewonnene Landfläche zwischen ‚alte Landstrasse‘ und Neubau kann nicht genutzt werden. Geschaffen würde unterhaltsintensives Abstandsgrün“.		X		

Kriterium: Qualität des Nutzungsangebots

Familienwohnungen / Altersgerechte Wohnungen

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die Wohnungen weisen dunkle Zonen auf, welche auf die „mittige Erschliessung“ zurückzuführen ist.		X		
Es werden im Vergleich zu anderen Projekten wenig Wohnungen projektiert. Eine Erhöhung der Wohnungszahl lässt sich nur über eine grundsätzliche Anpassung des Baukonzepts erreichen. Eine Aufstockung ist städtebaulich / volumetrisch nicht möglich.		X		X
Es sind Widersprüche zur Zielvorgabe „Schaffung von günstigem Wohnraum“ vorhanden (Attikawohnungen / Sonnendecks). Diese beiden Elemente aus dem Bereich „Eigentumswohnungen“ sind angesichts der Ausgangslage nicht akzeptabel.		X		X

Möglichkeit zum Einbau einer Krippe

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die im Sinne einer Machbarkeit aufgezeigte Krippe funktioniert nicht, da sie auf insgesamt drei Ebenen angeordnet wird.		X		

Kriterium: Wirtschaftlichkeit

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Grundsätzlich ist die Wirtschaftlichkeit gegeben. Es wird ein gutes Verhältnis HNF/ GF erzielt.	X			
Es sind einige kostentreibende Elemente vorhanden: - unregelmässige Fassaden/ Fenster - aufwändige Balkonkonstruktionen - ungünstiges Verhältnis Whg./Kern		X		

Kriterium: Qualität der Freiraumplanung

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die Aussenraumgestaltung gefällt. Die Wegführungen und die Zugänglichkeit des Neubaus sind gut.	X			

Kriterium: Qualität der Verkehrserschliessung

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die Verkehrserschliessung wird als gut beurteilt.	X			
Die Besucherparkierung ist nicht gelöst.		X		

Wahl der drei erfolgversprechendsten Projektideen

	Weiterbearbeitung	Keine Weiterbearbeitung
Die Projektidee wird durch das Beurteilungsgremium nicht zur Weiterbearbeitung eingeladen.		X

Thalwil, 9. November 2012

Andreas Federer
Gemeinderat

Urs Klemm
Leiter DLZ Liegenschaften

Geht an: Anbieter

Projektidee

soppelsa architekten



Situation



Studienauftrag Breiteli
Selektives Verfahren, 2. Phase (Studienauftrag)

**BEURTEILUNG PROJEKTIDEE
ZWISCHENBESPRECHUNG**

**25.10.2012
26.10.2012**

ANBIETER:

SOPPELSA ARCHITEKTEN

Kurzbeschreibung der Projektidee

- Die Projektidee sieht eine Blockrandbebauung vor, welche total 28 Wohnungen schafft. Das Neubauvolumen weist zwischen 2 bis 4 Vollgeschosse mit insgesamt 4 Erschliessungskernen auf.
- Die Unterniveaugarage wird von der ‚Alte Landstrasse‘ erschossen.



Kriterium: Qualität Gesamtkonzept

Städtebau

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die Setzung der Baukörper erscheint logisch und nachvollziehbar und vermag zu gefallen.	X			
Es wird durch das Neubauvolumen ein klarer Abschluss des Breiteli-Quartiers erstellt.	X			
Von der „Alten Landstrasse“ her wirkt der Baukörper etwas massig.		X		
Eine Chance für das Projekt eröffnet sich mit der Sockelnutzung.			X	

Architektur

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Der architektonische Ausdruck vermag zu gefallen.	X			
Die Staffelung mit der unterschiedlichen Anzahl Geschossen erscheint logisch.	X			
Die Treppenhäuser/ Kerne sind optimal platziert.	X			
Die geschaffenen Laubengänge haben ein hohes Potenzial. Der Wirtschaftlichkeit und der Funktionalität dieser Laubengänge ist bei der Weiterbearbeitung erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Diese dürfen keine wesentlichen Mehrkosten verursachen.	X			X

Einordnung/ Umgang mit Bestand

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Mit der Abtreppung der Blockrandbebauung zur Kirche hin wird der Kirche der notwendige Respekt entgegengebracht.	X			

Kriterium: Qualität des Nutzungsangebots

Familienwohnungen / Altersgerechte Wohnungen

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die Wohnungen haben alle beidseitige (hof- wie auch strassenseitige) Orientierung.	X			
Die Wohnungsorganisationen sind durchwegs klar und gut.	X			

Möglichkeit zum Einbau einer Krippe

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die Krippe ist sehr gut platziert und funktioniert.	X			

Kriterium: Wirtschaftlichkeit

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Grundsätzlich ist die Wirtschaftlichkeit gegeben. Es wird ein gutes Verhältnis HNF/ GF erzielt.	X			
Es sind einige kostentreibende Elemente vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> - allenfalls aufwendige Laubengänge - aufwendige Umgebung - ungünstiges Verhältnis Whg./Kern 		X		

Kriterium: Qualität der Freiraumplanung

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Der Hof würde idealerweise in die Fussgängerbeziehungen einbezogen. Ist eine Sackgasse angebracht?		X	X	
Zweck und Ausgestaltung des Innenhofs sind vollkommen ungeklärt. Eine angemessene Landschaftsplanung muss hier klare Akzente setzen.		X	X	

Kriterium: Qualität der Verkehrserschliessung

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die Breitelistrasse findet einen klaren Abschluss.	X			

Wahl der drei erfolgversprechendsten Projektideen

	Weiterbearbeitung	Keine Weiterbearbeitung
Die Projektidee wird durch das Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung eingeladen.	X	

Thalwil, 9. November 2012

Andreas Federer
Gemeinderat

Urs Klemm
Leiter DLZ Liegenschaften

Geht an: Anbieter



Situation



Studienauftrag Breiteli
Selektives Verfahren, 2. Phase (Studienauftrag)

**BEURTEILUNG PROJEKTIDEE
ZWISCHENBESPRECHUNG**

**25.10.2012
26.10.2012**

ANBIETER:

SPOERRI THOMMEN ARCH. AG

Kurzbeschreibung der Projektidee

- Die Projektidee sieht zwei Neubauten vor, welche total 25 Wohnungen schaffen. Das Neubauvolumen weist zwischen 4, resp. 5 Vollgeschosse mit insgesamt 2 Erschliessungskernen auf.
- Die Unterniveaugarage wird von der ‚Alte Landstrasse‘ erschossen.



Kriterium: Qualität Gesamtkonzept

Städtebau

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die städtebauliche Positionierung der beiden Baukörper kann nicht nachvollzogen werden.		X		
Die Setzung wirkt eher zufällig.		X		
Durch die Setzung der Baukörper wird teilweise eine gewisse Distanz zur ‚alte Landstrasse‘ geschaffen.	X			
Die angedachten Zugänge ab der Alten Landstrasse und von der Seehaldenstrasse her geben dem Quartier einen neuen Auftakt.	X		X	

Architektur

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Der arch. Ausdruck der beiden Körper mit den dominanten Balkonen erscheint wuchtig.		X		
Die Architektur wird als nicht auf den Ort angepasst beurteilt. Solche Gebäude könnten an jeder anderen topographischen Situation genauso gut erstellt werden.		X		

Einordnung/ Umgang mit Bestand

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Es kann keine Aufwertung des Quartiers erkannt werden. Weder wird ein bestehendes Bebauungsmuster aufgenommen und allenfalls neu interpretiert, noch wird ein Abschluss des Gebiets offeriert.		X		

Kriterium: Qualität des Nutzungsangebots

Familienwohnungen / Altersgerechte Wohnungen

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die Wohnungen weist aufgrund der gewählten Typologie viel Erschliessungsfläche auf.		X		
Der Grossteil der Zimmer ist gegen die ‚alte Landstrasse‘ orientiert.		X		

Möglichkeit zum Einbau einer Krippe

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die Krippe funktioniert.	X			

Kriterium: Wirtschaftlichkeit

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Grundsätzlich ist die Wirtschaftlichkeit gegeben. Es wird ein gutes Verhältnis HNF/ GF erzielt.	X			
Es sind einige kostentreibende Elemente vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> - Aufwendige Balkonaustragungen - Aufwendige Umgebung - Aufwendige Aussenstützmauern 		X		

Kriterium: Qualität der Freiraumplanung

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die geschaffenen Aussenräume können durch die Setzung der neuen Baukörper nicht optimal genutzt werden.		X		
Die Fussgängerwegführung funktioniert sehr gut.	X			
Gegenüber der Kirche wird mit dem neuen Vorplatz ein Respektsabstand freigespielt.	X			

Kriterium: Qualität der Verkehrserschliessung

	Stärke	Schwäche	Chance	Risiko
Die Tiefgaragenkonzeption ohne Anschluss an die neuen Bauten ist zu überdenken.		X		
Die Ausgestaltung der Zufahrt mit Stauraum ist positiv.	X			

Wahl der drei erfolgversprechendsten Projektideen

	Weiterbearbeitung	Keine Weiterbearbeitung
Die Projektidee wird durch das Beurteilungsgremium nicht zur Weiterbearbeitung eingeladen.		X

Thalwil, 9. November 2012

Andreas Federer
Gemeinderat

Urs Klemm
Leiter DLZ Liegenschaften

Geht an: Anbieter

Vorprojekt

sarapiro sa architektur



Team

Generalplaner / Projektleitung

Bauingenieur

HLK-Planer

Bauphysik / Akustik

Landschaftsplaner

sarapiro sa architektur

Locher Ingenieure AG, Zürich

hps energieconsulting AG, Erlenbach

KOPITSIS BAUPHYSIK AG, Wohlen

Hansjörg Jauch, Zürich

Beurteilung

Qualität Gesamtkonzept

Städtebau

Das Vorprojekt hat sich gegenüber der Projektidee enorm weiterentwickelt und das Potential des Konzepts weiter ausgeschöpft. Geschaffen wird eine „echte Verbindung und Öffnung zu Thalwil“, indem auf einen Sockel oder eine Stützmauer verzichtet wird. Die Neubauten werden auf dem Niveau der alten Landstrasse angesetzt und führen die bestehende Körnigkeit der Bauten entlang der „Alten Landstrasse“ modern interpretiert weiter. Die bestehenden Qualitäten des Breiteli Quartiers mit dem grosszügigen Aussenraum werden durch das Projekt unterstützt, verstärkt und ergänzt.

Architektur

Sämtliche Wohnungen weisen eine dreiseitige, natürliche Belichtung auf, was für eine solche Überbauung mit genossenschaftlichem Charakter nicht selbstverständlich ist. Die Bauten sind kompakt und weisen sehr wenig Erschliessungsfläche auf, da vier Gebäude mit nur zwei Kernen erstellt werden. Mit den relativ kleinmassstäblichen Baukörpern wird ein campusartiger Charakter geschaffen, welcher dem heutigen Quartier entspricht. Der Abschluss des parkartig angelegten Quartiers wird in einer adäquaten Art und Weise neu definiert, ohne introvertiert zu wirken.

Einordnung / Umgang mit Bestand

Mit dem Projekt wird eine Ergänzung und nicht eine Konkurrenzierung der bestehenden Überbauung erreicht. Die Neubauten orientieren sich gut am Bestand, ohne sich aber anzubiedern.

Qualität des Nutzungsangebots

Familienwohnungen (4½-Zimmer-Wohnungen) + Altersgerechte Wohnungen (2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen)

Die Wohnungen (total: 35) sind für den genossenschaftlichen Wohnungsbau eher ungewöhnlich konzipiert, haben das Beurteilungsgremium aber vollständig überzeugt. Die Wohnungen sind trotz ihrer vordergründig sehr individuellen Ausprägung auf einem klaren Raster aufgebaut und „funktionieren“ dank ihrer Flexibilität als Familienheim aber auch für altersgerechtes Wohnen.

Möglichkeit zum Einbau einer Krippe

Die Möglichkeit zum Einbau einer Krippe wurde aufgezeigt. Diese funktioniert jedoch nur eingeschränkt (Schlafräume; Aussenbereich).

Wirtschaftlichkeit

Voraussichtlicher Preis pro m2 Hauptnutzfläche

- Die durch den Baukostenplaner ermittelte Kennzahl „Fr. / m² BKP 2 (inkl. MwSt.; oberirdisch)“ liegt bei Fr. 3'266.- / m² BKP 2.
- Die durch den Baukostenplaner ermittelten Gesamtbaukosten von Fr. 15'950'000.- inkl. MwSt. liegen höher als die durch den Anbieter berechneten Kosten von Fr. 14'589'760.- inkl. MwSt.

Unterhaltsintensität der vorgeschlagenen Bauweise

Der geringe Anteil an Erschliessungsflächen ist vorteilhaft betreffend Unterhaltsintensität. Nachteilig wirken sich die Passarellen aus, welche einen hohen Unterhaltsaufwand generieren.

Planerhonorarangebot

Für die Teilphasen 31 (Vorprojekt) bis 33 (Bewilligungsverfahren) liegt eine Generalplaner-Honorarberechnung von Fr. 1'009'768.- exkl. MwSt. vor (Grundlage Bausumme von Fr. 20'000'000 für alle Anbieter). Zudem wird ein Mittelansatz für Zusatzarbeiten von Fr. 138.90 exkl. MwSt. angeboten.

Qualität der Freiraumplanung

Freiraumplanung

Im bestehenden Quartier wird die Grundidee von privaten und öffentlichen Grünräumen weiterentwickelt. Durch Umlagerungen werden grössere öffentliche Freiräume freigespielt, gleichzeitig aber nach wie vor private Bereiche für Familiengärten angeboten.

Im Neubauteil werden spannende private und halböffentliche Bereiche geschaffen. Diese sind klar strukturiert und grenzen an das neu zu schaffende interne Wegnetz an.

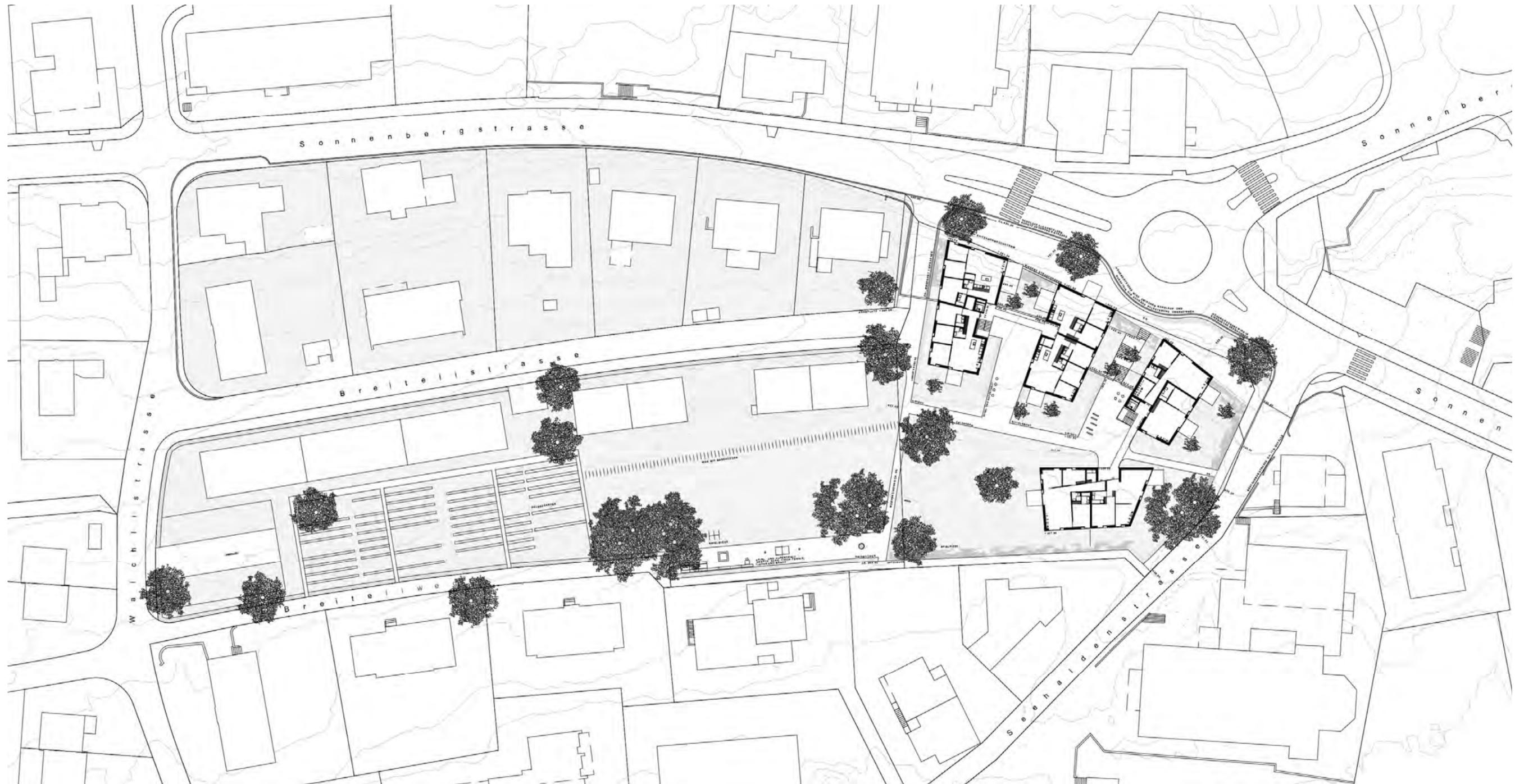
Qualität der Verkehrserschliessung

Verkehrerschliessung

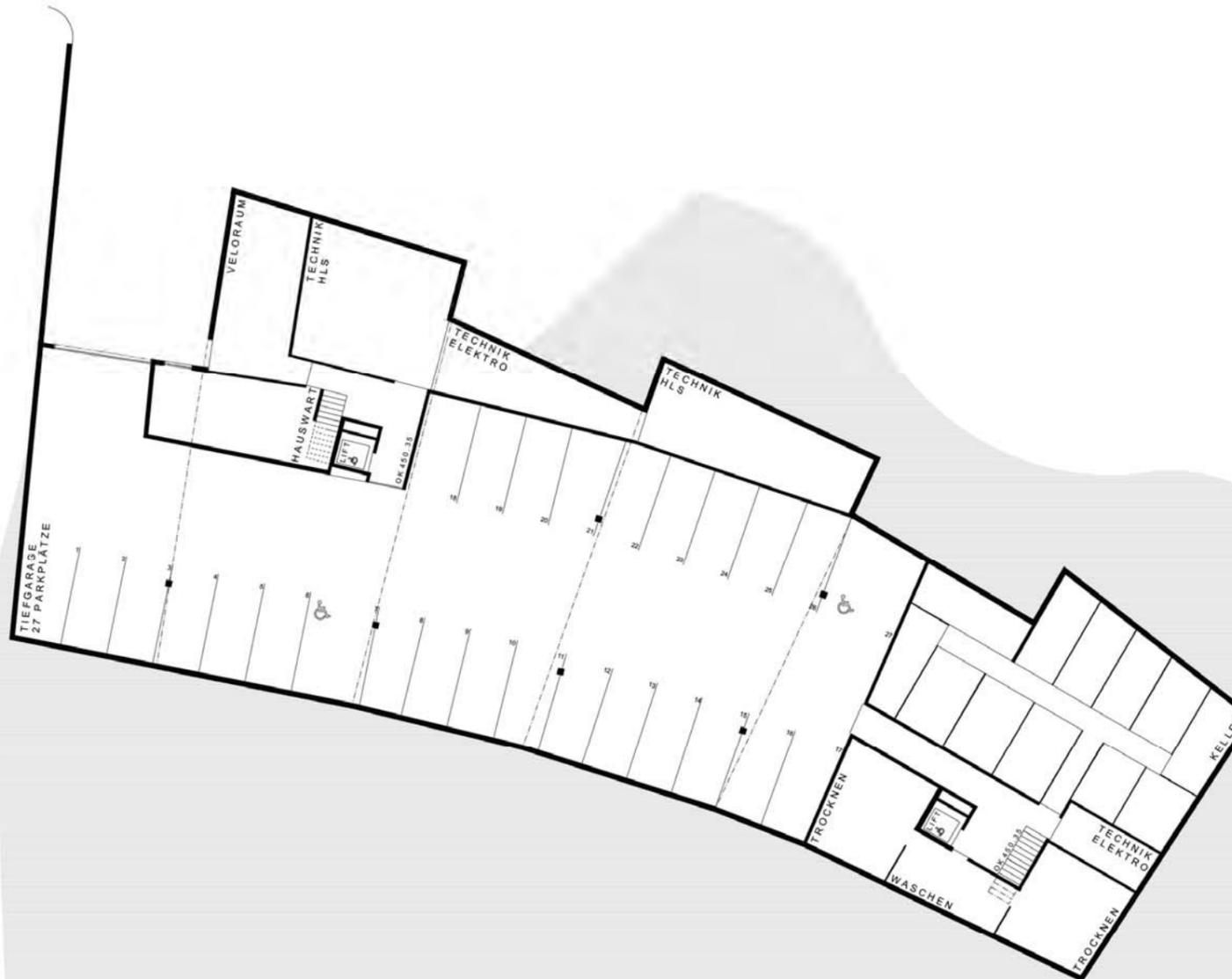
Die Tiefgarage ist über die „alte Landstrasse“ an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Intern ist sie zweispännig organisiert, was bestmögliche Wirtschaftlichkeit garantiert.

Die übergeordnete Wegführung stützt sich auf den Breiteliweg ab. Arealintern werden neue abwechslungsreiche und trotzdem direkte Verbindungen Richtung Zentrum angeboten.

Situation



Grundriss 2. UG



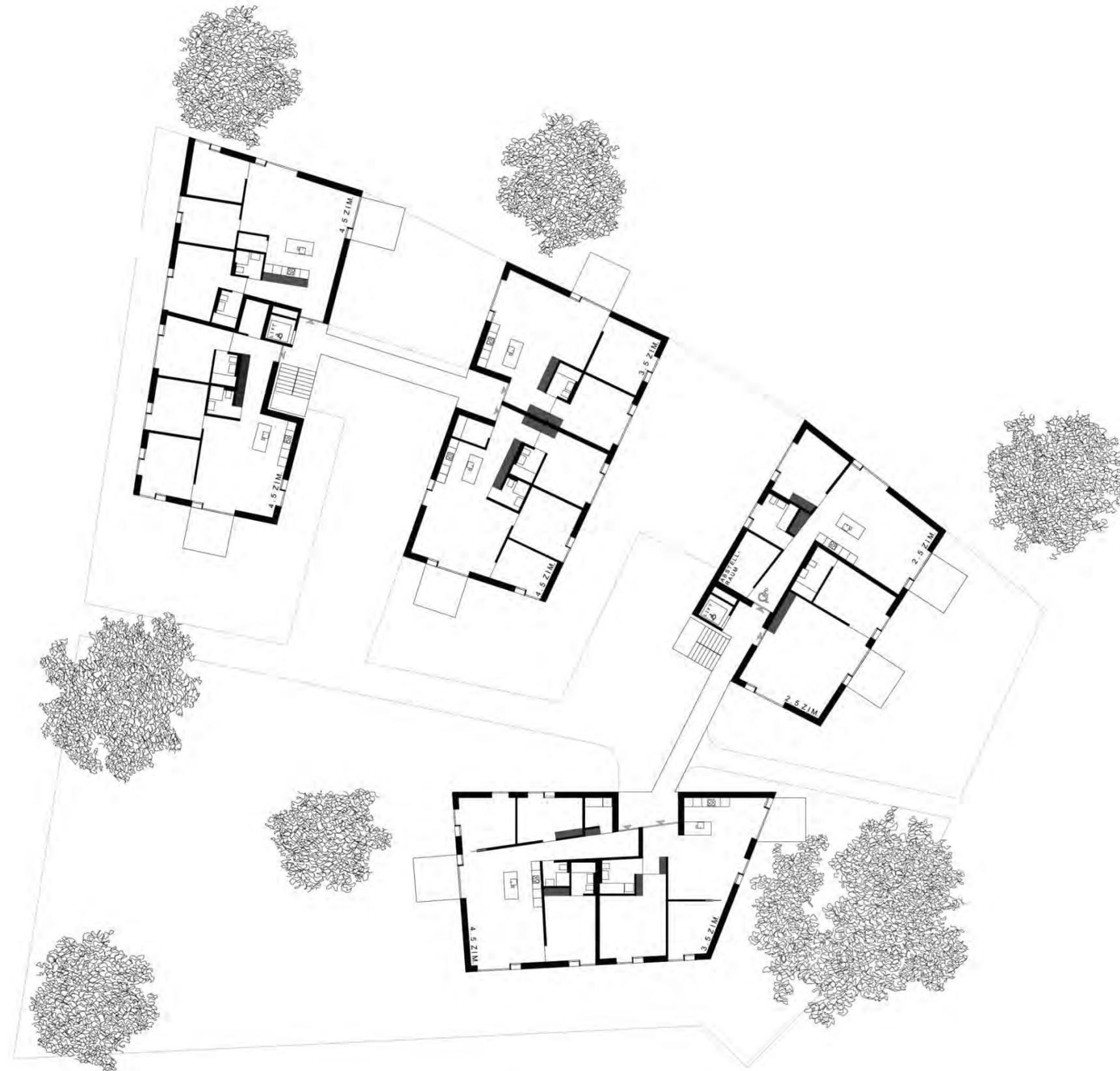
Grundriss 1. UG



Grundriss EG



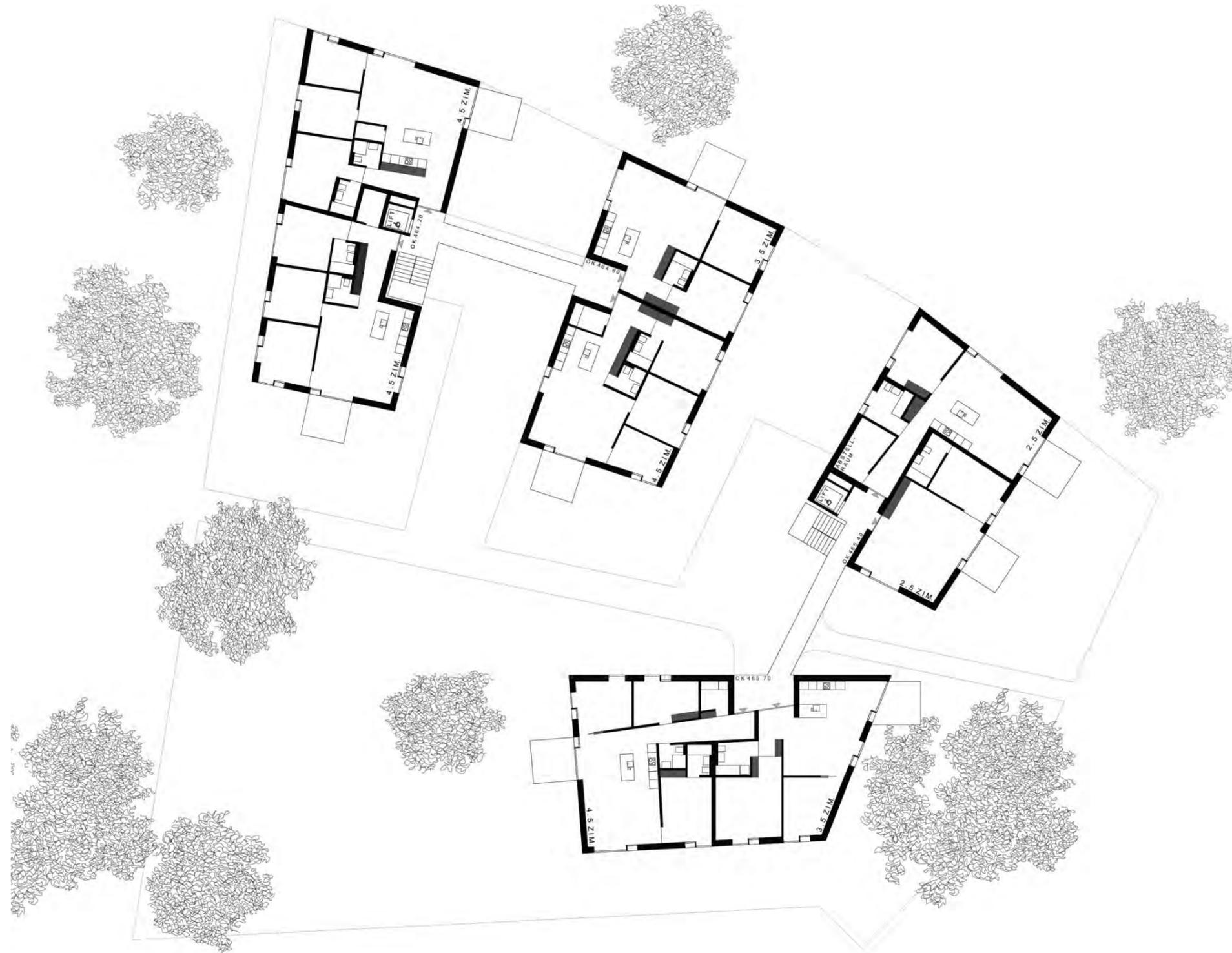
1.OG



Grundriss 2.OG



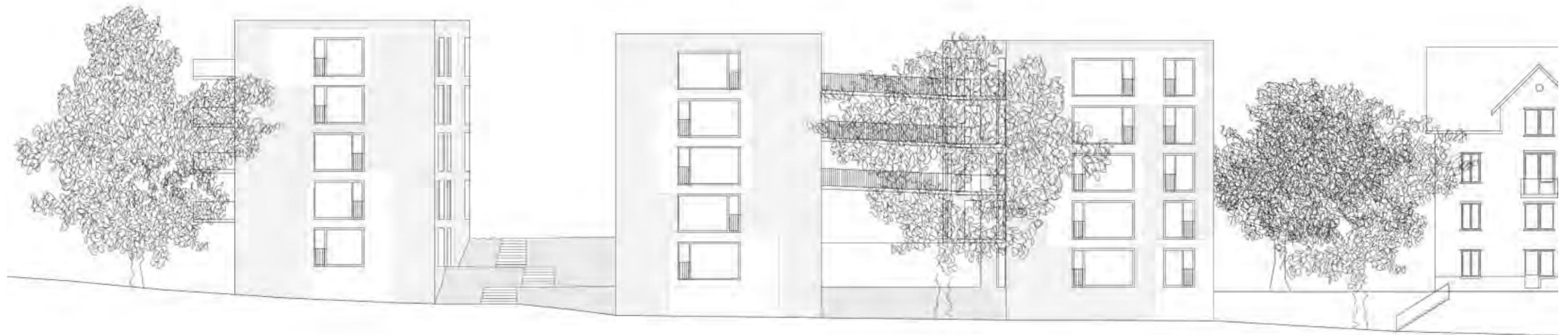
Grundriss 3.OG



Kindertagesstätte



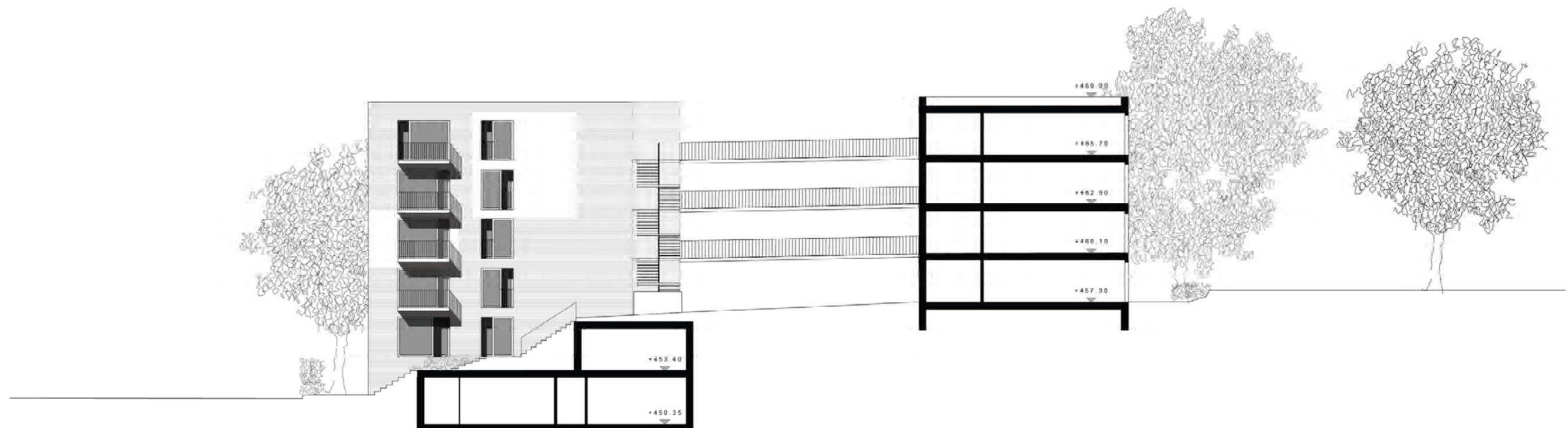
Strassenansicht ‚Alte Landstrasse‘



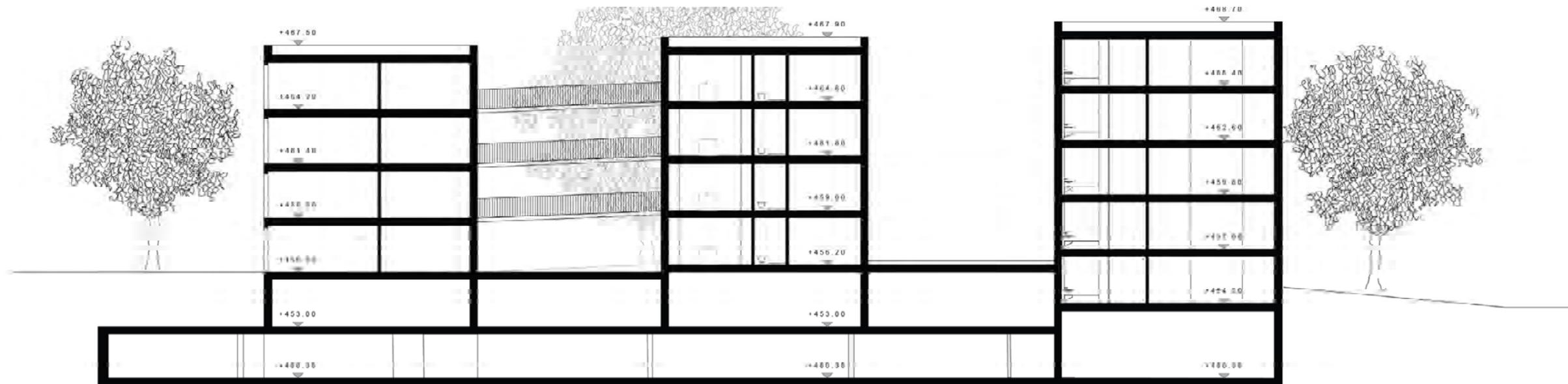
Fassade West Innenhof



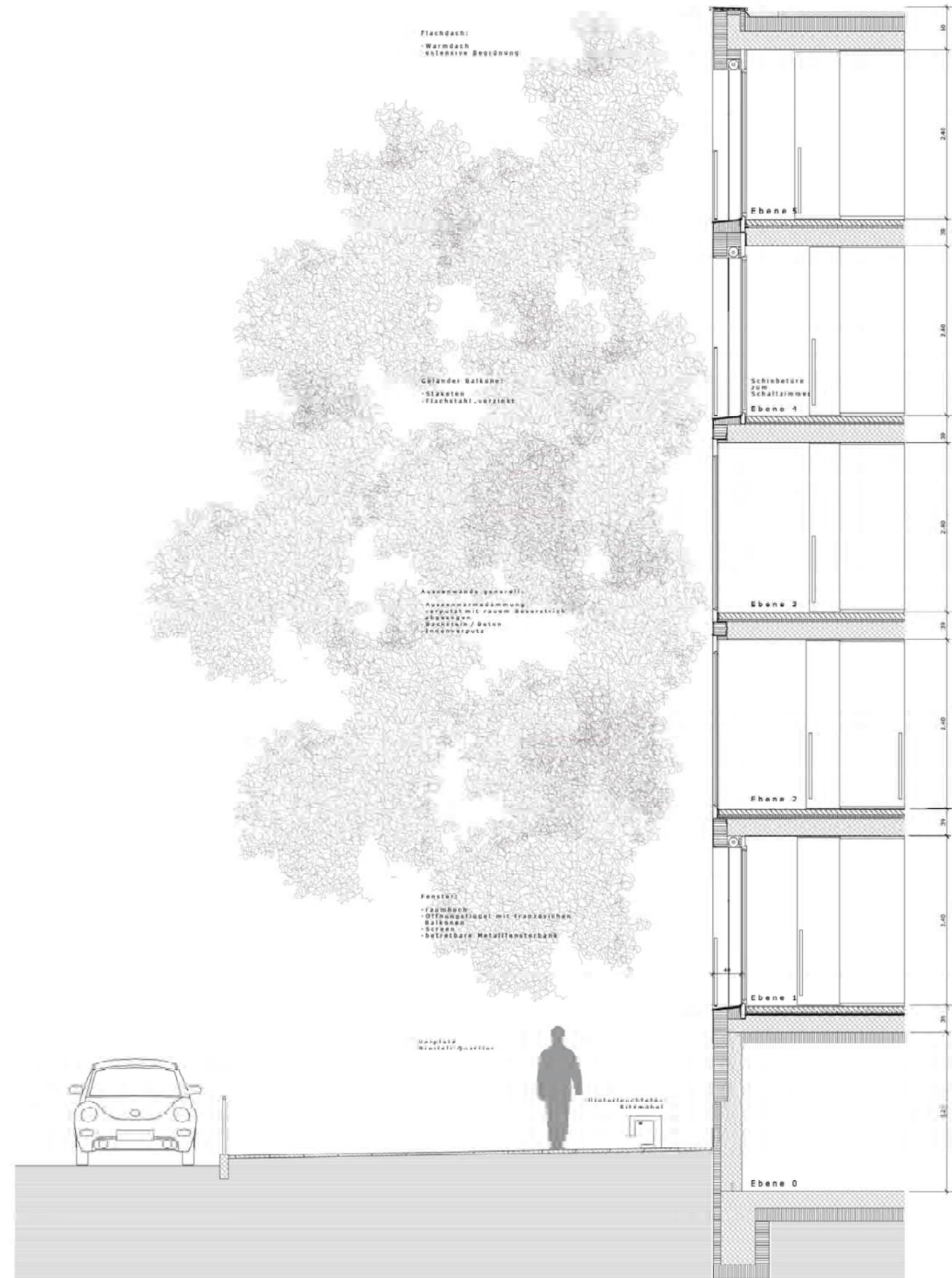
Querschnitt



Längsschnitt



Detail Fassade



Vorprojekt

soppelsa architekten



Team

Generalplaner / Projektleitung

Bauingenieur

HLK-Planer

Bauphysik / Akustik

Landschaftsplaner

Zusätzlicher Spezialist

soppelsa architekten

Mario Rinke, Zürich

Amstein + Walthert AG, Zürich

Amstein + Walthert AG, Zürich

Matthias Rosenmayr, Zürich

laterzagraf baupartner GmbH, Zürich

Beurteilung

Qualität Gesamtkonzept

Städtebau

Der Baukörper ist auf den Ort zugeschnitten und schliesst das Quartier gegenüber Thalwil klar ab. Durch die Art und Weise des Abschlusses mittels eines Riegels wird dem Quartier Breiteli aber eine klar introvertierte Haltung „verordnet“.

Die Kalibrierung der angedachten Bauten stimmt grundsätzlich mit dem Bestand überein. Der Neubau differenziert sich aber klar gegenüber seinem Umfeld. Die Höhenentwicklung der Bauten reagiert auf die Höhenverhältnisse des Terrains und die bestehenden Bebauungen. Gegenüber dem Kirchenensemble grenzt sich das Projekt sehr stark ab. Eine eigentliche Verknüpfung wird weder zum bestehenden Breiteliareal noch zur Kirche geschaffen.

Architektur

Der Innenhof wirkt prägnant und schafft einen spannenden und hochwertigen Raum für Familien mit Kindern. Die zukünftige genossenschaftliche Überbauung könnte von dieser Hofsituation stark profitieren. Das Breiteliareal hingegen würde durch den sehr intimen und für Drittpersonen nicht wirklich zugänglichen Platz nicht profitieren. Es wird gegen aussen eine eher defensive Grundhaltung ausgesendet (Sackgasse).

Sehr geschickt wird die Zahl der notwendigen Erschliessungskerne auf einige wenige Treppenhäuser reduziert. Die eingeführten Laubengänge werten das Projekt durch ihre Dualität als Erschliessungsfläche und halbprivaten Aussenbereich stark auf.

Die sehr ansprechend gestaltete Innenhoffassade ist bereits konstruktiv einwandfrei gelöst. Die strassenseitige Fassade hingegen kann in Bezug auf Gestaltungsqualität und Ausformulierung noch nicht mit dem Innenhof mithalten.

Einordnung / Umgang mit Bestand

Der Bau weist eine sehr dominante Hauptfassade Richtung alte Landstrasse auf, welche im Rahmen des Studienauftrags nur rudimentär bearbeitet worden ist.

Der Neubau generiert im Gegensatz zum sehr attraktiven Innenhof gegenüber den Strassenarealen verschiedene „Restflächen“ ohne erkennbaren Nutzen oder Funktion.

Qualität des Nutzungsangebots

Familienwohnungen (4½-Zimmer-Wohnungen) + Altersgerechte Wohnungen (2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen)

Die Wohnungen sind so konzipiert, dass sie durchaus für genossenschaftlichen Wohnungsbau verwendet werden können. Sie weisen spannende, leicht versetzte Wohn-/ Essbereiche mit durchgehender Transparenz auf. Räumlich sind sie interessant gegliedert. Insgesamt verfügen die Wohnungen aber auch über ein erhebliches Mass an Rest-/ Leerräumen (gefangene Räume, Korridore), vertuernd wirken ohne wirklichen Mehrnutzen zu bieten. Auch ist die angebotene Zahl der Wohnungen (30) vergleichsweise bescheiden.

Aufgewertet wird die Wohnsituation deutlich durch die Laubengänge, sämtliche Wohnungen verfügen zudem über eine separate Loggia. Diese orientieren sich aber ausschliesslich gegen aussen (teilweise Richtung „alte Landstrasse“) und haben deshalb eine sehr beschränkte Attraktivität.

Im Untergeschoss werden Räumen angeboten, welche nicht ausgeschrieben worden sind (Büroflächen). Diese stellen ein gewisses Mehrpotential, gleichzeitig aber auch eine kostentreibende Komponente dar, auf welche die Bauherrschaft verzichten könnte.

Möglichkeit zum Einbau einer Krippe

Die angedachte Krippe funktioniert sehr gut. Auch weist sie einen sehr guten Bezug zum Aussenraum auf.

Wirtschaftlichkeit

Voraussichtlicher Preis pro m2 Hauptnutzfläche

- Die durch den Baukostenplaner ermittelte Kennzahl „Fr. / m2 BKP 2 (inkl. MwSt.; oberirdisch)“ liegt bei Fr. 3'382.- / m2 BKP 2.
- Die durch den Baukostenplaner ermittelten Gesamtbaukosten von Fr. 15'285'000.- inkl. MwSt. liegen tiefer als die durch den Anbieter berechneten Kosten von Fr. 15'895'000.- inkl. MwSt.

Unterhaltsintensität der vorgeschlagenen Bauweise

Die wenigen Treppenhäuser (3 Stk.) sind ein grosse Vorteil betreffend Unterhaltsaufwendungen. Auch die Sichtmauerwerkfassade wird wenig Unterhaltsaufwand auslösen.

Planerhonorarangebot

Für die Teilphasen 31 (Vorprojekt) bis 33 (Bewilligungsverfahren) liegt eine Generalplaner-Honorarberechnung von Fr. 1'026'504.- exkl. MwSt. vor (Grundlage Bausumme von Fr. 20'000'000 für alle Anbieter). Zudem wird ein Mittelansatz für Zusatzarbeiten von Fr. 120.35 exkl. MwSt. angeboten.

Qualität der Freiraumplanung

Freiraumplanung

Die Freiraumplanung im bestehenden Quartierteil entspricht den Erwartungen des Beurteilungsgremiums. Es wird ein abwechslungsreiches internes Wegnetz aufgespannt, welches kleinräumige private und öffentliche Bereiche definiert. Auch die Krippe erhält in dem vorgesehenen Konzept einen idealen Aussenraum.

Der Innenhof überzeugt in seiner Konzeption und wertet das Projekt für die Bewohner des Neubauteils massiv auf. Im Gegensatz hierzu wird leider die bestehende Stützmauersituation entlang der alten Landstrasse nur marginal entschärft. Das Stützmauerkonzept wird weitergeführt und somit eine grosse Chance zur Neudefinition des Aussenraum verpasst.

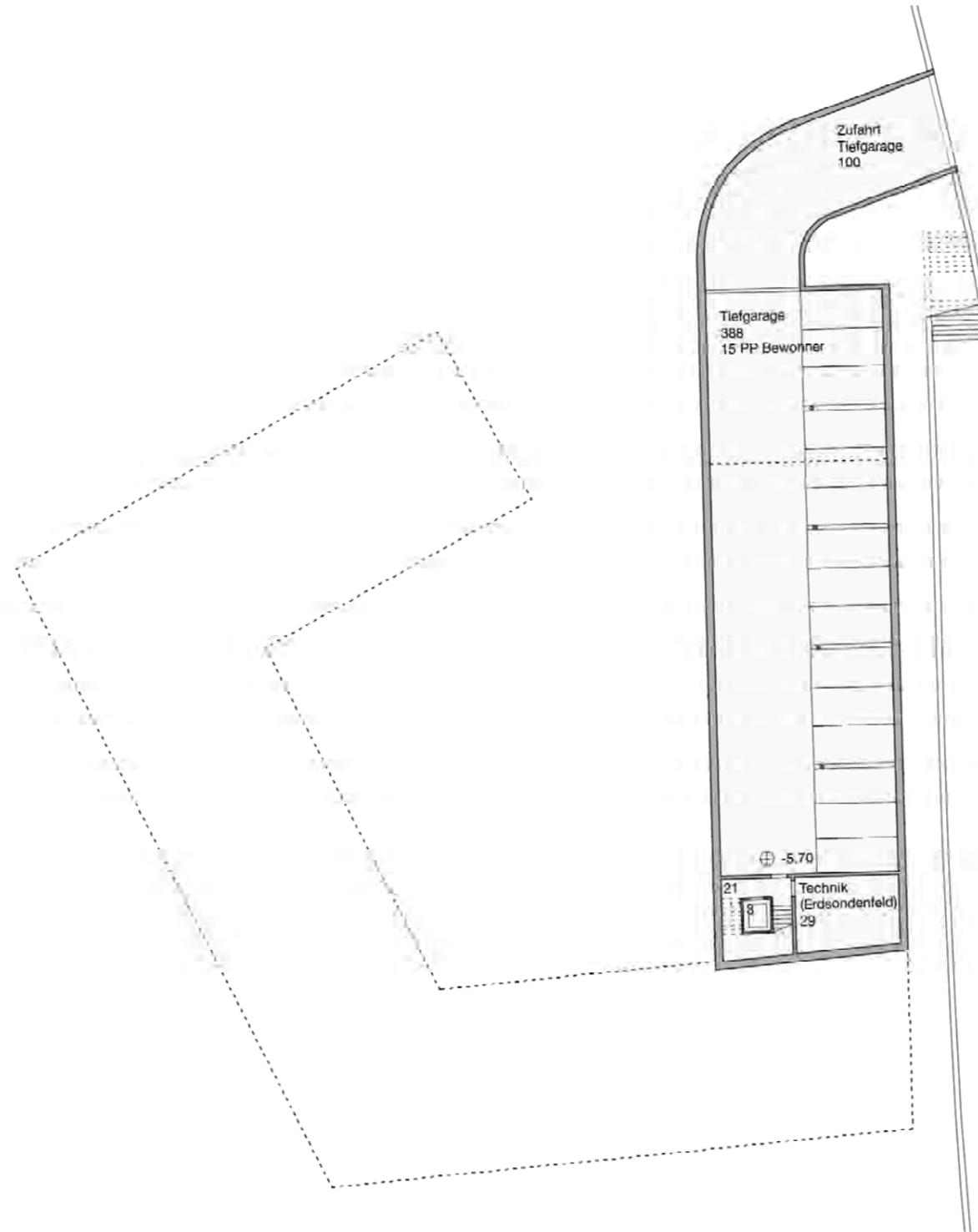
Qualität der Verkehrserschliessung

Verkehrserschliessung

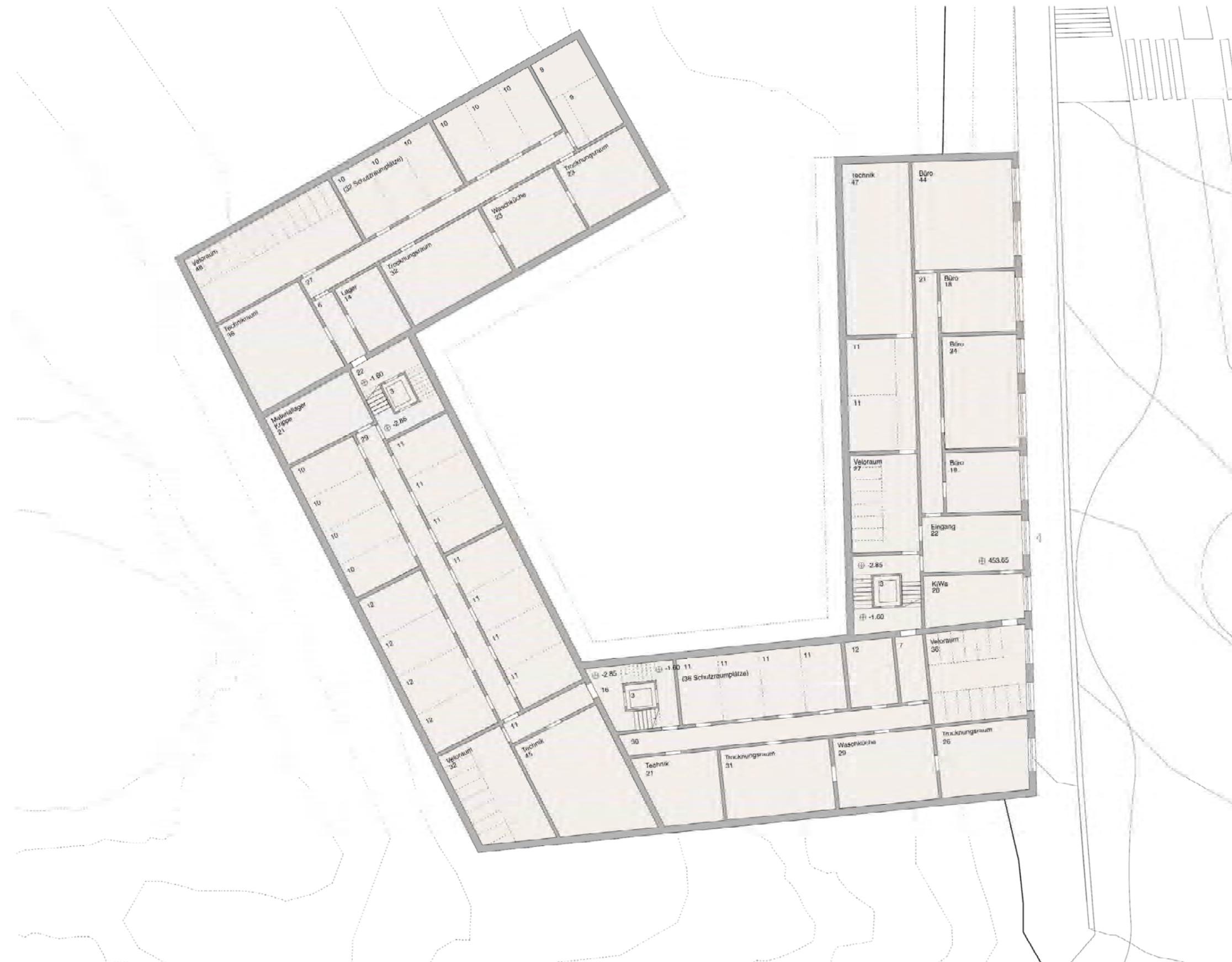
Die Tiefgarage ist über die „alte Landstrasse“ an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Intern ist sie einspännig organisiert, was die Wirtschaftlichkeit stark infrage stellt.

Die übergeordnete Wegführung stützt sich auf den Breiteliweg ab. Arealintern werden neue abwechslungsreiche neue Wege durch das Areal angeboten. Durch die „Sackgasse Innenhof“ werden die Fussgänger aber immer um die neue Blockrandbebauung herum geführt.

Grundriss 2. UG



Grundriss 1. UG



Grundriss 1.OG



Grundriss 2.OG



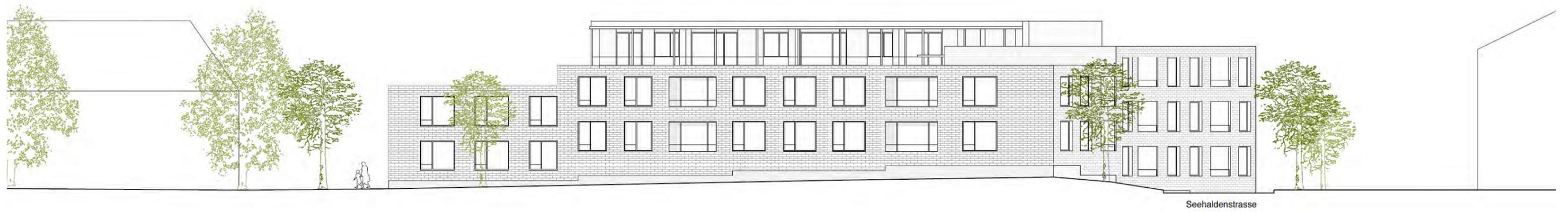
Grundriss 3.OG



Kindertagesstätte



Strassenansicht ‚Alte Landstrasse‘



Ansicht West



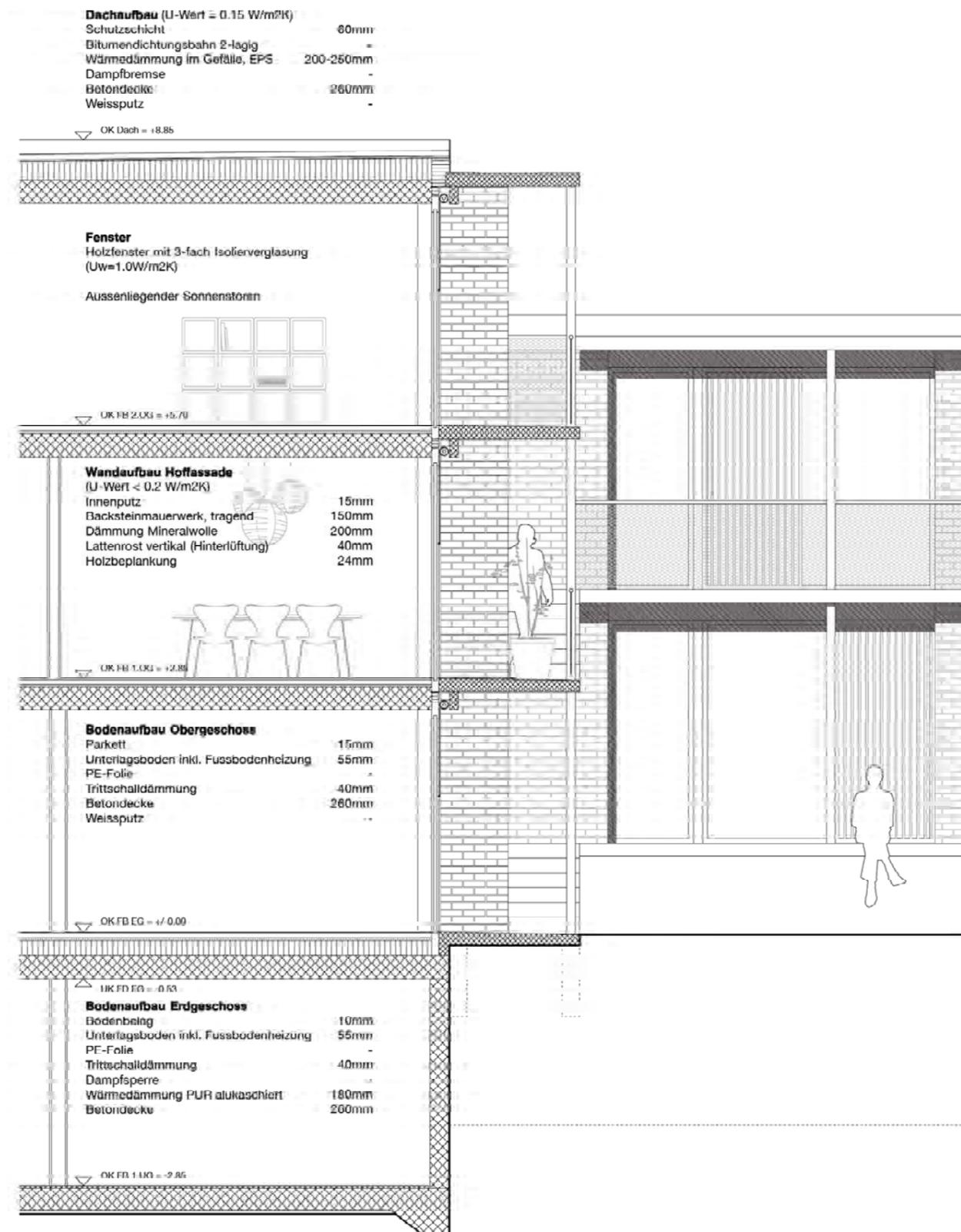
Querschnitt



Längsschnitt



Detail Fassade



Vorprojekt

Emch + Berger AG zusammen mit Kurath + Ziörjen



Team

Generalplaner / Projektleitung

Bauingenieur

HLK-Planer

Bauphysik / Akustik

Landschaftsplaner

Elektro-Ingenieur

Emch + Berger AG zusammen mit Kurath + Ziörjen

Emch + Berger AG, Zürich

Müller.Bucher, Zürich

Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH, Baden

asp Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Beratende Ingenieure Scherler AG, Zürich

Beurteilung

Qualität Gesamtkonzept

Städtebau

Mit einer Blockrandbebauung reagieren die Anbieter auf die bestehende Situation. Sie schliessen das Breiteliquartier klar gegenüber Thalwil ab und schaffen so einen ruhigen Innenhof. Dieser präsentiert sich aber nicht ganz so introvertiert, sondern bietet einen Durchgang Richtung Kirche und Dorf an. Die neuen Bauten nehmen das bestehende Stützmauerthema auf und reagieren darauf mit unterschiedlicher Höhenentwicklung. Durch die gewählte Dachform ist dies aber schwer ablesbar.

Nach der Zwischenbesprechung haben die Anbieter den äusseren Ausdruck des Projekts stark bearbeitet. Die Bauten wirken nun sehr massig, durch die Stützmauer entlang der alten Landstrasse wird dieser Eindruck noch unterstützt. Versucht wird dies durch die Einführung einer horizontalen Struktur mit einer farblichen Betonung des Sockels zu dämpfen.

Der Ersatzneubau für „Breitelistrasse 5“ soll die Option bieten, das Originalgebäude jetzt oder erst in einer späteren Phase zu ersetzen. Er schliesst den Neubaubereich gegenüber dem Bestand im Sinne eines Kopfsteins klar ab, seine Setzung wirkt aber etwas zufällig. Dies da die genaue Anordnung nicht auf die Neubauten, sondern auf den Bestand abgestimmt ist. Die Folge hiervon ist, dass die Wohnungen im westlichen Teil des Ersatzneubaus mässige wohnhygienische Bedingungen erhalten (Gebäudeabstand, Besonnung).

Architektur

Die gewählte Dachform wird als sehr modern beurteilt, sie nimmt aber keinen Bezug auf die Umgebung. Auch eine funktionale Begründung für diese anspruchsvolle Ausformulierung der Dachlandschaft kann nicht erkannt werden.

Die gewählte Formulierung und der Ausdruck der Balkone ist nicht ortstypisch und passt nicht in die Umgebung.

Einordnung / Umgang mit Bestand

Die Neubauten orientieren sich wenig an den bestehenden Bauten. Sie bilden eher ein neues Quartier als dass sie einen Abschluss des Breiteliquartiers darstellen würden.

Qualität des Nutzungsangebots

Familienwohnungen (4½-Zimmer-Wohnungen) + Altersgerechte Wohnungen (2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen)

Die „Rundlauf“-Wohnungen weisen eine sehr gute Grundrisskonzeption auf. Diese wird als sowohl für den genossenschaftlichen Wohnungsbau wie auch das Wohnen im Alter geeignet betrachtet. Die angebotene Zahl der Wohnungen (38) ist vergleichsweise hoch. Die Planer haben sich entschieden, sämtliche Balkone nach aussen zu orientieren. Damit werden diese teilweise auf die unattraktive Seite „alte Landstrasse“ ausgerichtet. Zudem findet keine Kommunikation zum Innenhof statt, womit dieser seine wichtige soziale Komponente nicht abdecken kann.

Möglichkeit zum Einbau einer Krippe

Die Möglichkeit zum Einbau einer Krippe ist gegeben und gut realisierbar. Der notwendige Aussenbereich können gut angeordnet werden.

Wirtschaftlichkeit

Voraussichtlicher Preis pro m2 Hauptnutzfläche

- Die durch den Baukostenplaner ermittelte Kennzahl „Fr. / m2 BKP 2 (inkl. MwSt.; oberirdisch)“ liegt bei Fr. 3'495.- / m2 BKP 2.
- Die durch den Baukostenplaner ermittelten Gesamtbaukosten von Fr. 18'490'000.- inkl. MwSt. liegen tiefer als die durch den Anbieter berechneten Kosten von Fr. 19'825'000.- inkl. MwSt.

Unterhaltsintensität der vorgeschlagenen Bauweise

Die vielen Treppenhäuser (5 Stk.) werden als massiven Nachteil bezüglich Unterhalt und Wirtschaftlichkeit beurteilt. Auch die vorgesehenen Holzverkleidungen erhöhten den Unterhaltsbedarf. Der Fensteranteil liegt bei ca. 50%, was sich ebenfalls nachteilig auf den Unterhalt auswirkt.

Planerhonorarangebot

Für die Teilphasen 31 (Vorprojekt) bis 33 (Bewilligungsverfahren) liegt eine Generalplaner-Honorarberechnung von Fr. 1'002'101.- exkl. MwSt. vor (Grundlage Bausumme von Fr. 20'000'000 für alle Anbieter). Zudem wird ein Mittelansatz für Zusatzarbeiten von Fr. 140.00 exkl. MwSt. angeboten.

Qualität der Freiraumplanung

Freiraumplanung

Die bestehende Stützmauersituation entlang der alten Landstrasse wird nicht entschärft, sondern der heutige Zustand übernommen und die Chance zur Bereinigung verpasst.

Die Gestaltung des Innenhofs wirkt zufällig. Die an sich gewonnene Fläche mit Potential wird nicht aktiv nutzbar. Der Hof erscheint eher als Durchgang, denn als belebter Aussenraum. Der Bestand wird mit Abfolgen von verschiedenen Elementen wie Familiengärten, Spielwiese sowie Grünflächen abwechslungsreich gestaltet. Die notwendigen direkten Wegverbindungen Richtung Zentrum und Kirche werden genauso angeboten wie arealinterne interessante Pfade.

Qualität der Verkehrserschliessung

Verkehrerschliessung

Die Tiefgarage wird über die „alte Landstrasse“ an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die zweispännige Garage ist sehr gut konzipiert und erschliesst alle Bauten direkt.

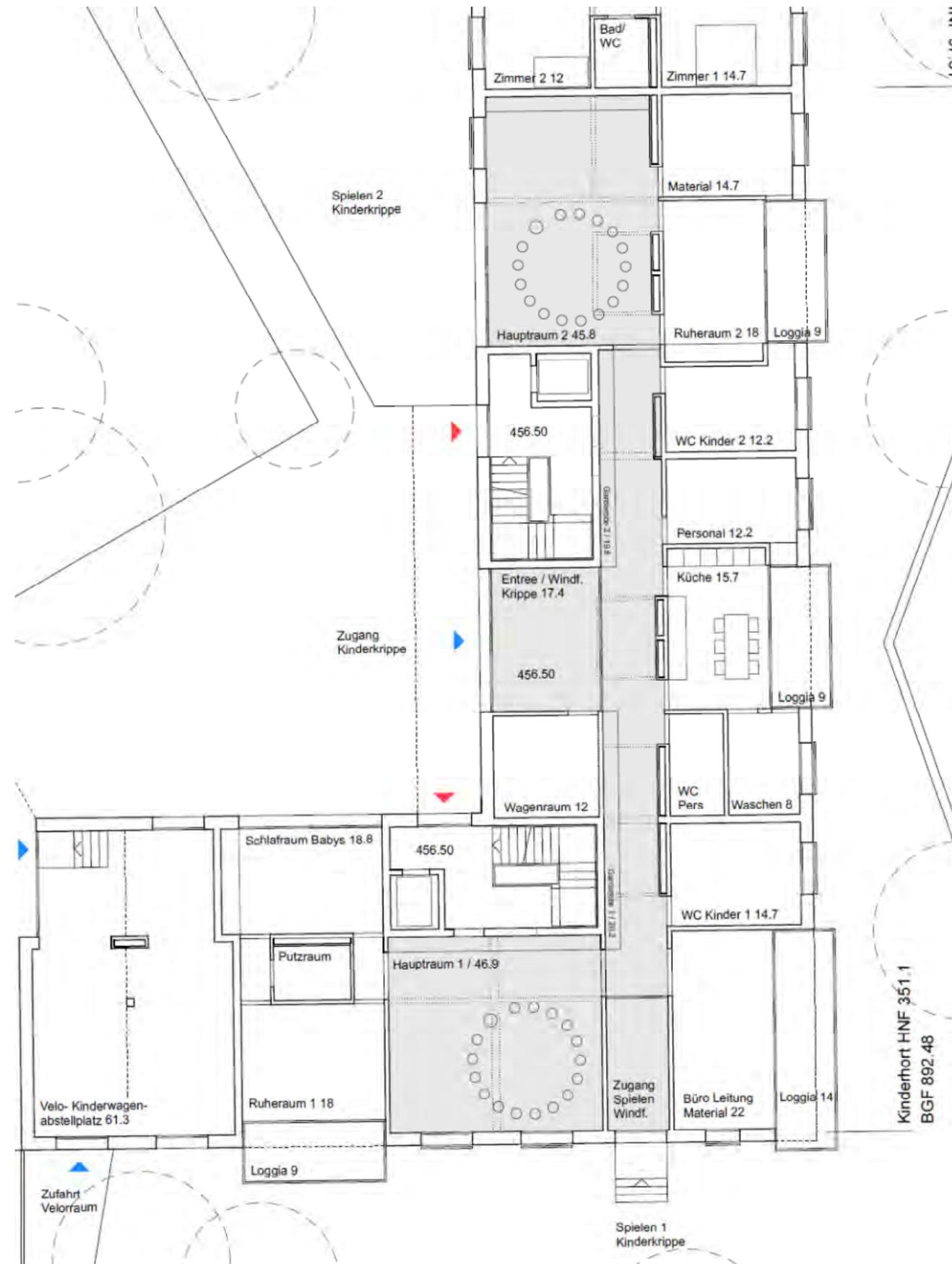
Grundriss 2.OG



Grundriss 3.OG



Kindertagesstätte



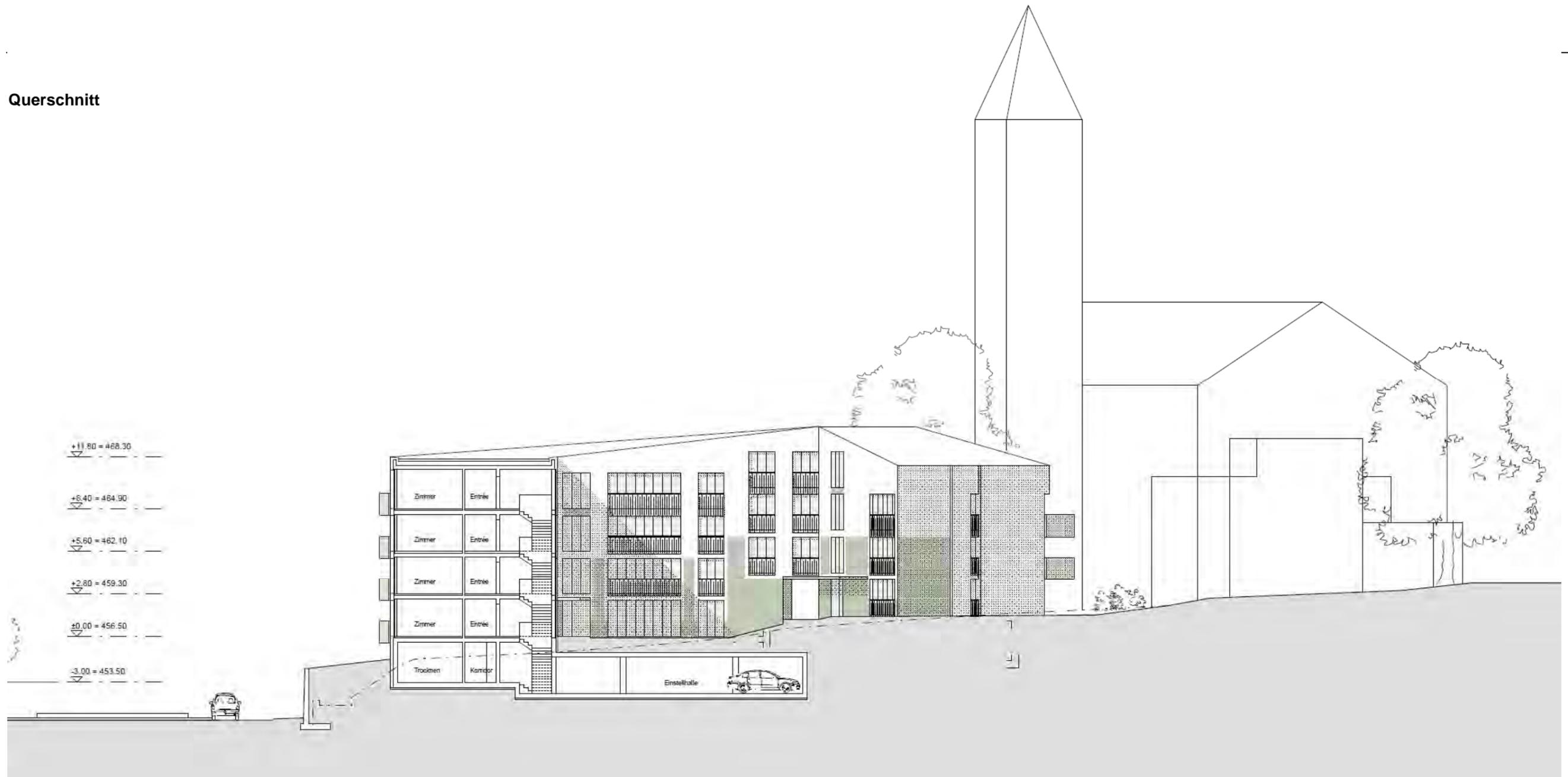
Strassenansicht ‚Alte Landstrasse‘



Ansicht Süd



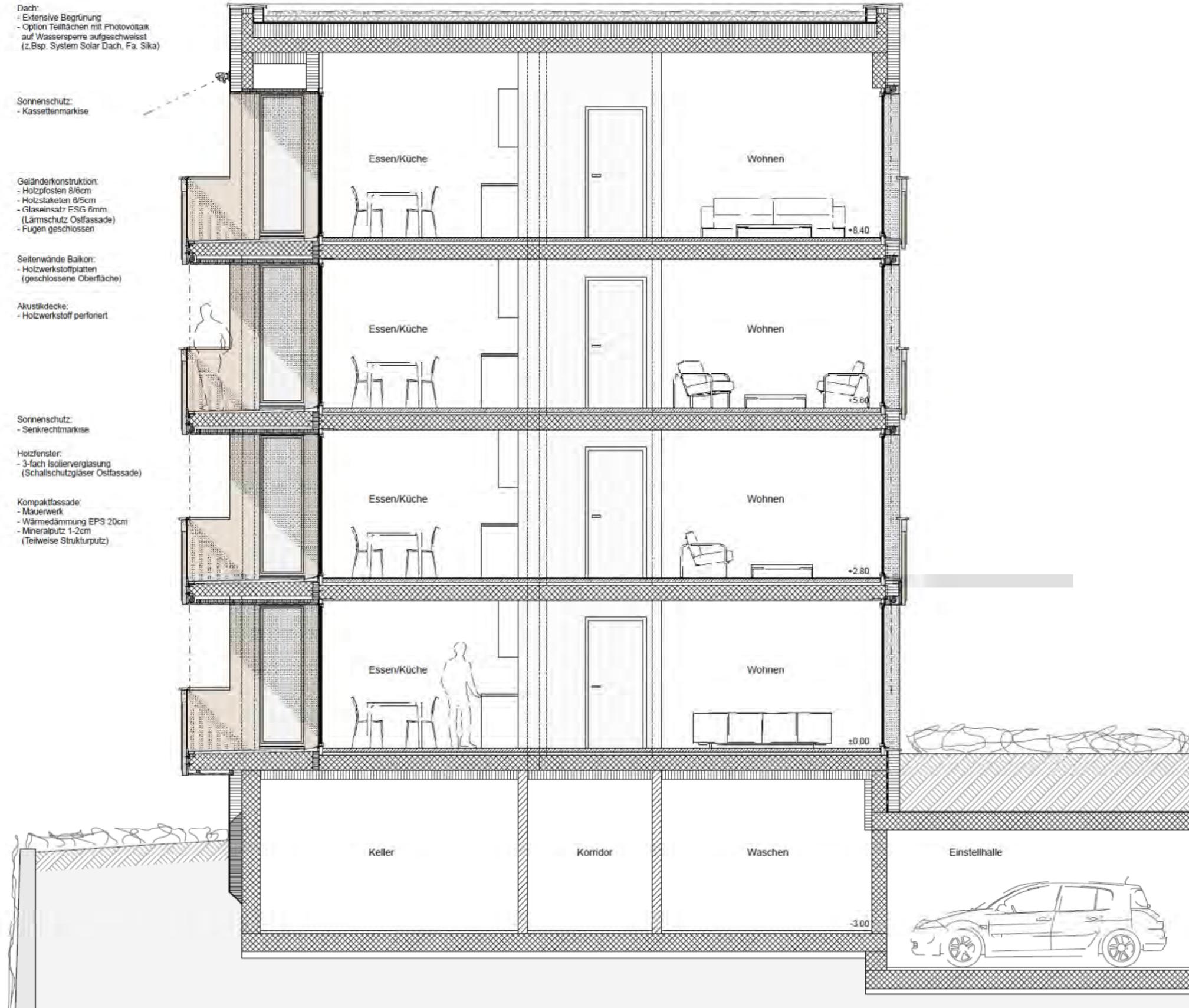
Querschnitt



Längsschnitt



Detail Fassade



Projektkommission Breiteli

Thalwil, im März 2013

.....
Andreas Federer
Gemeinderat

.....
Urs Klemm
Leiter DLZ Liegenschaften

Geht an:

- Alle Teilnehmer der Submission im Doppel
- Mitglieder des Submissionsausschusses