

Wohnüberbauung «Johannes-Hirt-Strasse», Wädenswil

Ausgangslage > Die Allreal Generalunternehmung konnte in einem Bieterverfahren das Grundstück an der Johannes-Hirt-Strasse in Au erwerben. Es ist eine der grössten Baulandreserven in der Gemeinde Wädenswil am linken Zürichseeufer. Um der anspruchsvollen Aufgabe einer Arealplanung gerecht zu werden, beschloss die Allreal, ein Studienauftragsverfahren mit fünf eingeladenen Architektenteams durchzuführen. Durch die gezielte Auswahl der Teilnehmenden erhoffte sich die Firma ein breites Spektrum an Lösungen. Das Grundstück mit einer Grösse von 25 134 m² erlaubt eine maximale Ausnutzung von 12 368 m² Geschossfläche (GF) für Wohnnutzung.

Ziele > Absicht ist, einen im Kontext von Wädenswil architektonisch-städtebaulichen und grundrissoptimierten Eigentumswohnungsbau zu erstellen. Besonderen Wert legt die Allreal auf zielgruppenorientiertes Entwerfen. Die Wünsche und Wertvorstellungen der Zielgruppen haben oberste Priorität. Es wurde eine architektonisch fundierte und auf das jeweilige Kundensegment ausgerichtete Lösung erwartet. Die jeweiligen Wohneinheiten der Überbauung müssen zu marktfähigen Preisen abgesetzt werden können. Zur Erreichung von konkurrenzfähigen Wohnraumpreisen war es unerlässlich, die ganze baurechtlich zulässige Ausnutzung zu beanspruchen. Als Grundlage für den Studienauftrag galt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wädenswil und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich. Es waren Projekte gefragt, die sich zwingend innerhalb der Bauvorschriften bewegen. Die städtebaulichen Projekte sollten eine Verbindung mit der bestehenden Umgebung, der Topografie und der schönen Aussichtslage eingehen.

Weiterbearbeitung > Der Gewinner des Studienauftrages wird mit der Weiterbearbeitung beauftragt. Er wird nach der SIA-Ordnung 102 mit den Teilleistungen in drei Phasen beauftragt. Die erste Phase bis zur Baueingabe wird sofort beauftragt. Der Entscheid der Beauftragung mit der Ausführungsplanung wird nach der Baueingabe gefällt, wobei die gestalterische Leitung beim Projektverfasser bleibt. Die übrigen Leistungen erbringt die Auftraggeberin.

Schlussbemerkungen der Jury > Der Studienauftrag hat ein breites Spektrum an Lösungen gezeigt. Trotz der hohen und klar definierten Anforderungen sind Lösungen entstanden, die sehr differenziert auf die Situation reagieren und grosse Qualitäten aufweisen. (Aus dem Jurybericht)

Empfehlung zur Weiterbearbeitung > Projekt überarbeitet, CHF 20 000.– Entschädigung
> Architektur: a4D Architekten, Zürich

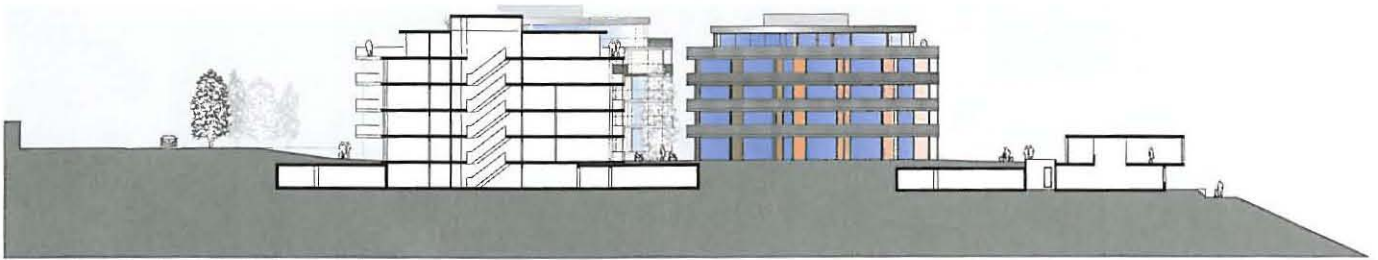
Ohne Rang > Projekt überarbeitet, CHF 20 000.– Entschädigung
> Architektur: von Ballmoos Krucker Architekten, Zürich

Weitere Teilnehmende > je CHF 20 000.– Entschädigung
> Bauart Architekten und Planer, Bern > Baumschlagler & Eberle Architectural Devices, St. Gallen > Burckhardt Partner, Zürich

Jury > **Fachpreisrichterinnen /-preisrichter** > **Sacha Menz**, Architekt, Zürich (Vorsitz); **Paul Meyer-Meierling**, Architekt / em. Prof. ETH, Thalwil; **Silva Ruoss**, Architektin, Zürich (nur erste Jurysitzung); **Lukas Schweingruber**, Landschaftsarchitekt, Zürich
> **Sachpreisrichterinnen /-preisrichter** > **Christian J. Huber**, Stadtrat, Wädenswil; **Bruno Bettoni**, CEO Allreal; **Eugen Bentele**, Kauf/Verkauf Allreal
> **Berater ohne Stimmrecht** > **Peter Pantucek**, Verkauf Allreal, **Konstantin Reiher**, Projektentwicklung Allreal

Daten > **Veranstalter**: Allreal Generalunternehmung AG, Zürich > **Verfahren**: Nicht anonymer Studienauftrag auf Einladung mit Zwischenbesprechung > **Teilnehmer**: 5 > **Organisation**: Projektentwicklung der Allreal Generalunternehmung AG, Zürich > **Jurierung**: Januar 2008 (Studienauftrag) und März 2008 (Überarbeitung)

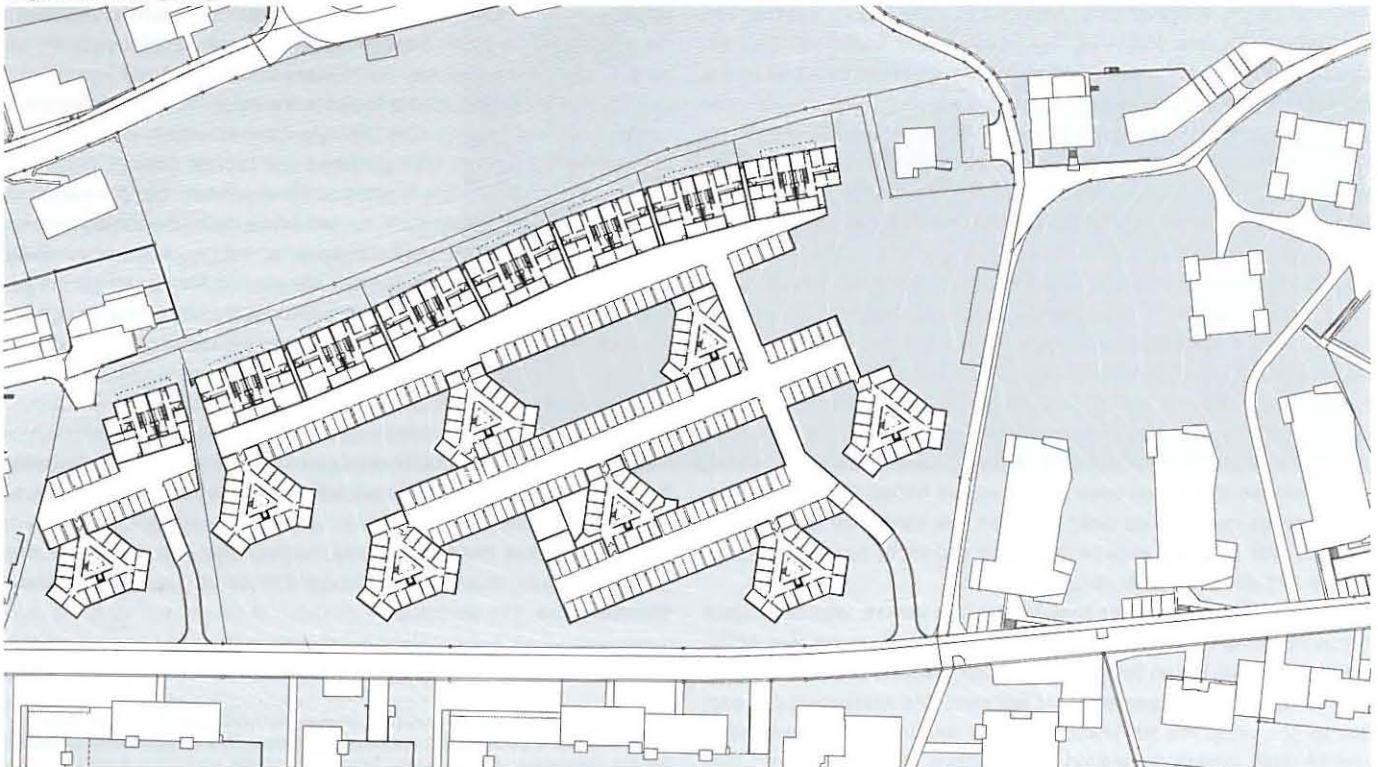




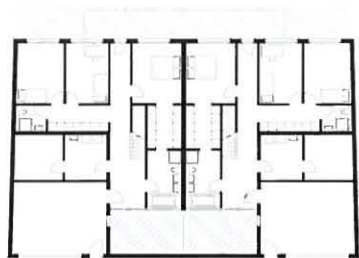
Querschnitt durch ein Mehrfamilienhaus und ein Doppelhaus



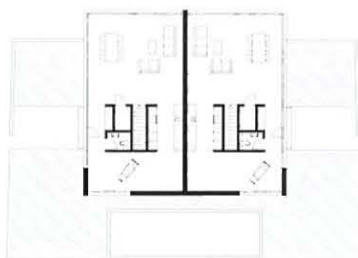
Erdgeschoss mit Umgebung



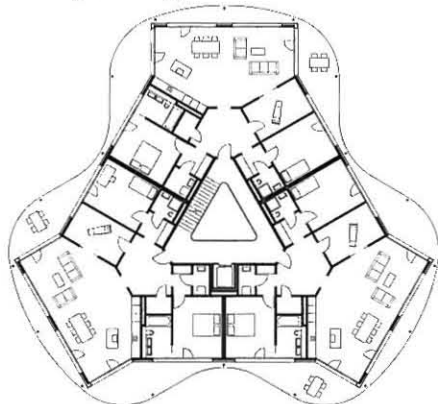
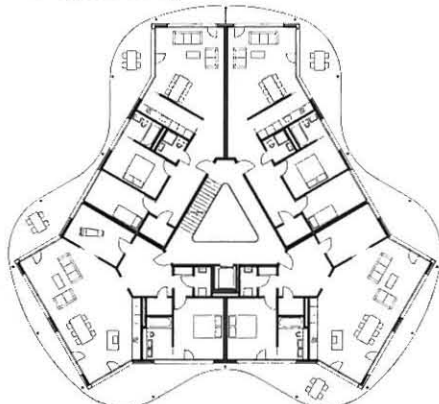
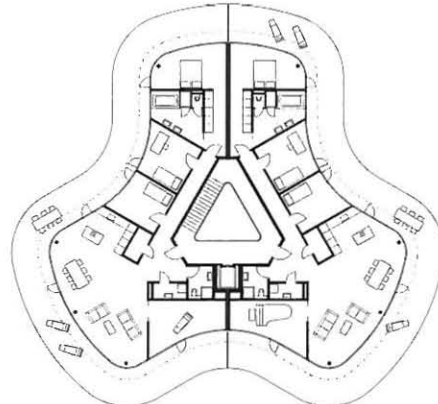
Untergeschoss mit Parkierung und Kellerräumen



Erdgeschoss Doppelhäuser



Obergeschoss Doppelhäuser

Regelgeschoss mit drei 4,5-Zimmer-Wohnungen (130 m²)Geschoss mit vier 3,5-Zimmer-Wohnungen (89 / 106 m²)Attikageschoss mit zwei 5,5-Zimmer-Wohnungen (154 m²)

Weiterbearbeitung, Projekt überarbeitet a4D Architekten, Zürich

Die sieben Drei- und Vierspanner mit ihrer «amöbenartigen» Form geben der Überbauung eine einzigartige Lockerheit, die den meisten Wohnungen Seesicht und gute Besonnung bietet. Die Hangkante wird durch die acht niedrigen Doppel-einfamilienhäuser besetzt.

Vorbild für die Aussengestaltung sind die bisherigen Blumenwiesen mit Obstbäumen. Damit ist der Aussenraum zurückhaltend gestaltet und die Erschliessung noch zu wenig klar ausgewiesen.

Die Zuordnung der privaten Aussenräume der Erdgeschosswohnungen ist nur andeutungsweise dargestellt. Diese Zuordnung müssen die Architekten verbessern, weil die Baukörper noch wegen einer leichten Gebäudehöhenüberschreitung ins Terrain eingegraben werden müssen.

Die kleeblattförmigen Drei- und Vierbänder sind durch grosszügige, mit Tageslicht belichtete Treppenhäuser erschlossen. Von diesen tritt man in einen ebenfalls grosszügigen Vorraum der einzelnen Wohnung. Die Wohnungen wirken trotz der knappen Flächenvorgaben grosszügig. Sie profitieren sowohl von der Aussicht nach Osten

als auch von der Besonnung von Westen. Die gesamte Überbauung besteht aus nahezu identischen Wohnungen, die die angestrebte Typenvielfalt vermissen lässt. Die acht Doppel-einfamilienhäuser sind grosszügig dimensioniert. Das Projekt weist mit 142 Wohneinheiten eine überdurchschnittlich hohe Zahl und auch günstige Erstellungskosten auf und ist dementsprechend sehr wirtschaftlich.

Das städtebaulich überzeugende Projekt weist eine grosszügige Grundrissgestaltung auf, muss aber wegen der zu wenig präzisen Aussenraumgestaltung überarbeitet werden.



An der Hangkante stehen die Doppelhäuser, dahinter die Mehrfamilienhäuser.