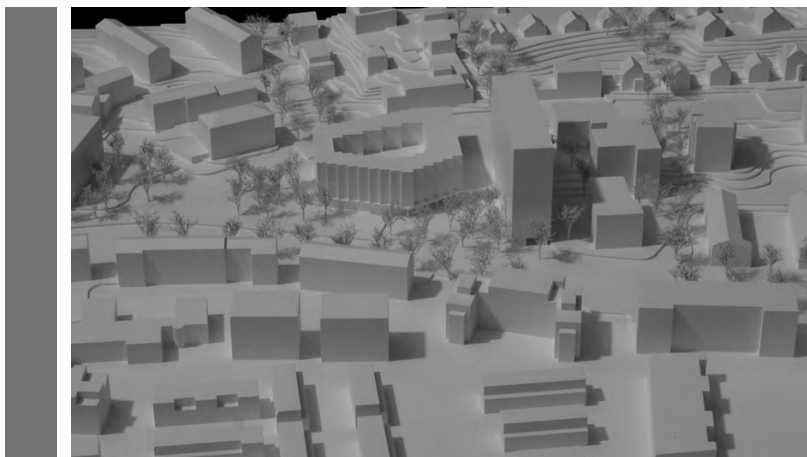


# Studienauftrag Areal «Kesslerplatz», Schlieren Bericht des Beurteilungsgremiums

19. Dezember 2017





---

## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeberin**

Migros-Pensionskasse  
Wiesenstrasse 15, 8952 Schlieren

### **Auftragnehmerin**

Planpartner AG  
Obere Zäune 12, CH-8001 Zürich

### **Titelbild**

Modellfoto, Situation, Ansicht Kesslerplatz; Projektstudie „Kessler Quintett“

Ablage Bilder

29355\_13A\_171212\_SchlussBer\_Bilder



---

## INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>7</b>
2.1	Auftraggeberin	7
2.2	Art des Verfahrens	7
2.3	Beauftragte Architekturbüros	7
2.4	Beurteilungsgremium	8
2.5	Ablauf und Termine	9
<b>3</b>	<b>Vorprüfung</b>	<b>10</b>
3.1	Formelle Vorprüfung	10
3.2	Materielle Vorprüfung	10
3.3	Antrag Vorprüfung	10
<b>4</b>	<b>Beurteilung</b>	<b>11</b>
4.1	Beurteilungskriterien	11
4.2	Erster Beurteilungstag	11
4.2.1	Beurteilungsgremium	11
4.2.2	Präsentation Vorprüfung	12
4.2.3	Ablauf der Beurteilung	12
4.3	Zweiter Beurteilungstag	12
4.3.1	Einstieg	12
4.3.2	Ergebnis der vertieften Vorprüfung	13
4.3.3	Beurteilungsrundgänge	13
4.3.4	Kontrollrundgang	13
4.3.5	Empfehlung	13
4.3.6	Entschädigung	13
<b>5</b>	<b>Empfehlungen des Beurteilungsgremiums</b>	<b>14</b>
5.1	Empfehlungen für die Weiterbearbeitung	14
5.2	Weitere Empfehlungen	14
<b>6</b>	<b>Dank und Würdigung</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Genehmigung des Berichtes</b>	<b>17</b>

---

## ANHANG

<b>A</b>	<b> Projektdokumentation Kessler Quintett (zur Weiterbearbeitung empfohlene Projektstudie)</b>	<b>18</b>
<b>B</b>	<b> Projektdokumentation canopy walk</b>	<b>24</b>
<b>C</b>	<b> Projektdokumentation <i>ohne Kennwort</i></b>	<b>31</b>
<b>D</b>	<b> Projektdokumentation LILY</b>	<b>38</b>
<b>E</b>	<b> Projektdokumentation Alice &amp; Ellen</b>	<b>44</b>
<b>F</b>	<b> Projektdokumentation COHEN</b>	<b>50</b>

### Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Ablauf Studienauftrag	9
--------	-----------------------	---

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Kessler Quintett: Modellfoto Ostansicht	18
Abb. 2	Kessler Quintett: Modellfoto Nordansicht	21
Abb. 3	Kessler Quintett: Situation	21
Abb. 4	Kessler Quintett: Grundriss Ebene Kesslerstrasse	22
Abb. 5	Kessler Quintett: Grundriss Langhaus	22
Abb. 6	Kessler Quintett: Grundriss Kopfbau	22
Abb. 7	Kessler Quintett: Ansicht Badenerstrasse	23
Abb. 8	Kessler Quintett: Ansicht Kesslerplatz	23
Abb. 9	Kessler Quintett: Modellfoto Westansicht	23
Abb. 10	canopy walk: Modellfoto Ostansicht	24
Abb. 11	canopy walk: Modellfoto Nordansicht	28
Abb. 12	canopy walk: Situation	28
Abb. 13	canopy walk: Grundriss Ebene Kesslerstrasse	29
Abb. 14	canopy walk: Grundriss Regelgeschoss Langhaus	29
Abb. 15	canopy walk: Grundriss Regelgeschoss Kopfbau	29
Abb. 16	canopy walk: Ansicht Badenerstrasse	30
Abb. 17	canopy walk: Ansicht Kesslerplatz	30
Abb. 18	canopy walk: Modellfoto Westansicht	30



---

Abb. 19	ohne Kennwort: Modellfoto Ostansicht	31
Abb. 20	ohne Kennwort: Modellfoto Nordansicht	35
Abb. 21	ohne Kennwort: Situation	35
Abb. 22	ohne Kennwort: Grundriss Ebene Kesslerstrasse	36
Abb. 23	ohne Kennwort: Grundriss Wohnhaus	36
Abb. 24	ohne Kennwort: Grundriss Kopfbau	36
Abb. 25	ohne Kennwort: Ansicht Badenerstrasse	37
Abb. 26	ohne Kennwort: Kesslerplatz	37
Abb. 27	ohne Kennwort: Modellfoto Westansicht	37
Abb. 28	LILY: Modellfoto Ostansicht	38
Abb. 29	LILY: Modellfoto Nordansicht	41
Abb. 30	LILY: Situation	41
Abb. 31	LILY: Grundriss Ebene Kesslerstrasse	42
Abb. 32	LILY: Grundriss Regelgeschoss Wohnbauten	42
Abb. 33	LILY: Grundriss Regelgeschoss Kopfbau	42
Abb. 34	LILY: Ansicht/Längsschnitt Badenerstrasse	43
Abb. 35	LILY: Ansicht/Querschnitt Kesslerplatz	43
Abb. 36	LILY: Modellfoto Westansicht	43
Abb. 37	Alice & Ellen: Modellfoto Ostansicht	44
Abb. 38	Alice & Ellen: Modellfoto Nordansicht	47
Abb. 39	Alice & Ellen: Situation	47
Abb. 40	Alice & Ellen: Grundriss Ebene Kesslerstrasse	48
Abb. 41	Alice & Ellen: Grundriss Regelgeschoss Wohnbau	48
Abb. 42	Alice & Ellen: Grundriss Regelgeschoss Kopfbau	48
Abb. 43	Alice & Ellen: Ansicht Badenerstrasse	49
Abb. 44	Alice & Ellen: Querschnitt / Ansicht Kesslerweg	49
Abb. 45	Alice & Ellen: Modellfoto Westansicht	49
Abb. 46	COHEN: Modellfoto Ostansicht	50
Abb. 47	COHEN: Modellfoto Nordansicht	53
Abb. 48	COHEN: Situation	53
Abb. 49	COHEN: Grundriss Ebene Kesslerstrasse	54
Abb. 50	COHEN: Grundriss Regelgeschoss Langhaus	54
Abb. 51	COHEN: Grundriss Regelgeschoss Kopfbau	54
Abb. 52	COHEN: Ansicht /Längsschnitt Badenerstrasse	55
Abb. 53	COHEN: Ansicht Kesslerplatz	55
Abb. 54	COHEN: Modellfoto Westansicht	55

## 1 EINLEITUNG

- Ausgangslage** Die Anlagestiftung der Migros Pensionskasse Immobilien (MPK) in Schlieren ist Eigentümerin des am Kesslerplatz, zwischen Badenerstrasse, Kesslerstrasse und Kesslerweg gelegenen Grundstücks Kat. Nr. 7155. Das Grundstück ist mit einem markanten scheibenförmigen Wohnhochhaus mit 102 Wohnungen sowie mit einer Migros-Filiale bebaut.
- Absicht** Die MPK beabsichtigt, das Wohnhochhaus samt den Garagen geschossen zu sanieren. Die übrigen Bauten (Migros-Filiale, Kindergarten) sollen bis auf die Ebene des Erdgeschosses rückgebaut und durch Neubauten für Wohnen, Gewerbe (Migros und Denner) und einen Doppelkindergarten ersetzt werden.
- Allgemeine Zielsetzungen** Im Rahmen des Studienauftragsverfahrens sollte für die Grundstücke Kat. Nr. 7155 (MPK) sowie 7156 und 7633 (Stadt Schlieren) ein besonders gut gestaltetes Gesamtprojekt gefunden werden, das sowohl in städtebaulich und architektonischer Hinsicht als auch bezüglich Freiraumqualität und Nachhaltigkeit überzeugt. Zudem sollten tragfähige Ideen für ein Gesamtkonzept der Freiraumgestaltung für den gesamten Kesslerplatz entwickelt werden, welche die erweiterten Verkehrs- und Freiräume explizit miteinschliessen. Das Siegerprojekt soll die Grundlage für einen nachfolgenden Gestaltungsplan und die Realisierung der Neubauten sowie die weitere Umsetzung der Umgestaltung des Kesslerplatzes bilden.

## 2 VERFAHREN

### 2.1 Auftraggeberin

Migros-Pensionskasse Auftraggeberin der Studienaufträge war die Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse Immobilien, Wiesenstrasse 15, 8952 Schlieren.

### 2.2 Art des Verfahrens

Studienauftrag, nicht anonym Das Studienauftragsverfahren wurde einstufig und nicht anonym durchgeführt. Es fanden eine Zwischenbesprechung und eine schriftliche Fragerunde statt.

### 2.3 Beauftragte Architekturbüros

Beauftragte Architekturbüros Die Auftraggeberin beauftragte folgende sechs Architekturbüros mit der Ausarbeitung je einer Projektstudie:

- Architektick, Albisriederstrasse 184a, 8047 Zürich
- Baumann Roserens Architekten AG, Limmatstrasse 285, 8005 Zürich
- Bob Gysin + Partner BGP, Ausstellungsstrasse 24, 8021 Zürich
- Guagliardi Ruoss, Hardturmstrasse 169, 8005 Zürich
- Michael Meier, Marius Hug Architekten AG, Binzstrasse 12, 8045 Zürich
- Stücheli Architekten, Binzstrasse 18, 8045 Zürich

Ergänzung mit weiteren Fachbereichen Die beauftragten Architekturbüros mussten sich für die Bearbeitung der Projektstudie mit je einer qualifizierten Fachperson aus den Bereichen Freiraumgestaltung / Landschaftsarchitektur, Bauphysik / Lärm und Tragwerksplanung verstärken.

## 2.4 Beurteilungsgremium

Für die Beurteilung der eingereichten Projektstudien setzte die Auftraggeberin folgendes Beurteilungsgremium ein:

Fachexperten (mit Stimmrecht)	Martin Hitz, dipl. Architekt ETH/SIA/SWB St. Gallen (Vorsitz) Hans-Ueli Hohl, dipl. Architekt ETH/SIA, Leiter Abteilung Bau und Planung/Stadtingenieur Sabina Hubacher, dipl. Architektin ETH/BSA, Zürich Katrín Jaggi, dipl. Arch. ETH/SIA, Zürich Walter Vetsch, dipl. Landschaftsarchitekt BSLA SIA, Zürich
Sachexperten (mit Stimmrecht)	Markus Bärtschiger, lic. oec. publ., Stadtrat Ressort Bau und Planung Heinz Fankhauser, eidg. dipl. Immobilitentreuhänder, Leiter Expansion Genossenschaft Migros Zürich Reto Schär, eidg. dipl. Immobilitentreuhänder, Leiter Immobilien Migros Pensionskasse Willi Hohl, dipl. Architekt HTL, Leiter Architektur / Planung, Migros Pensionskasse
Beratende Experten (ohne Stimmrecht)	Als Experten ohne Stimmrecht standen dem Beurteilungsgremium beratend bei: Bauökonomie: Martin Brunschwiler, Ghisleni Partner AG, Lesingstrasse 3, 8002 Zürich Bauingenieurwesen/Tragwerk: Dr. Hans Seelhofer, Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG, Limmatstrasse 275, 8005 Zürich Nachhaltigkeit/Lärm: Robert Vogt, Martin Glükler, Jules Petit, Lemon Consult AG, Sumatrastrasse 10, 8006 Zürich Verkehr/Erschliessung: Andreas Kaufmann, AKP Verkehrsingenieur AG, Eichstrasse 25, 8045 Zürich
Verfahrensleitung	Die organisatorische und fachliche Leitung des Studienauftragsverfahrens erfolgten durch: Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich (Heinz Beiner, Rolf Keller, Daniel Wetzel).



## 2.5 Ablauf und Termine

Ablauf und Termine Das Studienauftragsverfahren verlief wie folgt:

<b>was</b>	<b>wann</b>
Start Studienauftrag:	Di. 16. Mai 2017
Einreichung Fragen:	bis Mi. 24. Mai 2017
Beantwortung der Fragen:	bis Di. 6. Juni 2017
Zwischenbesprechung:	Mi. 5. Juli 2017
Einreichung Projektstudie:	bis Fr. 20. Okt. 2017, 16.00 Uhr
Einreichung Modell:	bis Fr. 3. Nov. 2017, 16.00 Uhr
Vorprüfung:	bis Di. 14. Nov. 2017
Beurteilung der Projektstudien durch das Beurteilungsgremium:	Di. 21. und Do. 30. November 2017
Ausstellung (Öffnungszeiten Stadtverwaltung):	Mo. 29. Januar 2018, 18.00 Uhr – Fr. 9. Februar 2018, 15.00 Uhr

Tab. 1 Ablauf Studienauftrag

### 3 VORPRÜFUNG

#### 3.1 Formelle Vorprüfung

Ergebnis Die formelle Vorprüfung ergab, dass die Projektstudien termingerecht und im Wesentlichen vollständig eingereicht wurden.

#### 3.2 Materielle Vorprüfung

Wertfreie Vorprüfung Die Studien wurden wertfrei bezüglich der Einhaltung des Pflichtenhefts vom 4. Mai 2017, der Fragenbeantwortung vom 6. Juni 2017 und des Ergebnisses der Zwischenbesprechung (Protokoll vom 18. Juli 2017) vorgeprüft.

Vorgeprüfte Fachbereiche Folgende Fachbereiche wurden im Rahmen der Vorprüfung untersucht:

- Baupolizeirecht; Raumprogramm; Formelles (Planpartner AG, Zürich)
- Erschliessung (AKP Verkehrsingenieur AG, Zürich)
- Bauökonomie (Ghisleni Partner AG, Zürich)
- Nachhaltigkeit/Lärm (Lemon Consult AG, Zürich)
- Tragwerk (Lüchinger & Meyer Bauingenieure AG, Zürich)

Die Vorprüfungsergebnisse wurden je Fachbereich in einem separaten Vorprüfungsbericht dokumentiert und dem Beurteilungsgremium in gedruckter Form am ersten Beurteilungstag präsentiert und zur Verfügung gestellt.

#### 3.3 Antrag Vorprüfung

Zulassung zur Beurteilung Aufgrund der Vorprüfungsergebnisse stellte die Planpartner AG als federführende Vorprüfstelle dem Beurteilungsgremium den Antrag, alle Projektstudien zur Beurteilung zuzulassen.

## 4 BEURTEILUNG

### 4.1 Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium beurteilte die eingereichten Projektstudien nach folgenden Kriterien:

- |   |  |
|---|--|
| Städtebau / Architektur                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtkonzept</li> <li>• Städtebauliche und architektonische Qualität</li> <li>• Qualität der Innenräume</li> </ul>   |
| Freiraum                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtkonzept</li> <li>• Gestalterische und funktionale Qualität der Freiräume</li> <li>• Beziehung zwischen Freiraum und Gebäuden</li> </ul>   |
| Erschliessung und Parkierung                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtkonzept</li> <li>• Funktionalität und Effizienz der Erschliessung</li> <li>• Gewährleistung der Sicherheit</li> <li>• Vernetzung mit den umliegenden Quartieren; Durchwegungen / Querungen</li> </ul>   |
| Nutzungen                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung des Raumprogramms</li> <li>• Anordnung der Nutzungen; Funktionalität</li> </ul>   |
| Energie, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringe Lebenszykluskosten (Bauten und Anlagen), zusammengesetzt aus Erstellungs-, Unterhalts- und Betriebskosten</li> <li>• Hohe Energie- und Ressourceneffizienz</li> <li>• Verhältnis Hauptnutzfläche (HNF) zur Geschossfläche (GF) möglichst hoch, Kompaktheit der Baukörper</li> <li>• Wirtschaftlichkeit</li> </ul> |

Die Reihenfolge der Kriterien enthält keine Gewichtung. Das Beurteilungsgremium nahm anhand der Kriterien eine Gesamtwertung vor.

### 4.2 Erster Beurteilungstag

#### 4.2.1 Beurteilungsgremium

Erkrankung des Vorsitzenden Das Beurteilungsgremium fand sich am Dienstag, 21. November 2017 zur Beurteilung der Studien bei der Migros-Pensionskasse (MPK) in Schlieren ein. Der Vorsitzende des Beurteilungsgremiums, Martin Hitz, musste sich aus gesundheitlichen Gründen kurzfristig entschuldigen.

Das Beurteilungsgremium verzichtete darauf, aus den Reihen der beratenden Experten (ohne Stimmrecht) ein Ersatzmitglied zu bestimmen. Die Leitung und Moderation des ersten Beurteilungstags wurde Heinz Beiner von der Planpartner AG übertragen.

#### 4.2.2 Präsentation Vorprüfung

Präsentation Vorprüfung Zu Beginn des ersten Beurteilungstags wurde der Vorprüfungsbericht den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums abgegeben. Die Vorprüfungsergebnisse wurden von der Planpartner AG und den vorprüfenden Experten der Fachbereiche Nachhaltigkeit/Lärm und Bauökonomie präsentiert.

Entscheid über Zulassung Das Beurteilungsgremium beschloss nach Kenntnisnahme der Vorprüfung und des Antrags der Planpartner AG als federführende Vorprüfstelle einstimmig, alle Projektstudien zur Beurteilung zuzulassen.

#### 4.2.3 Ablauf der Beurteilung

Projektstudium Das Beurteilungsgremium setzte sich vorerst in Zweiergruppen mit den Projektstudien auseinander. Anschliessend wurden die Studien im Plenum analysiert und eingehend diskutiert. Das Schwergewicht der Auseinandersetzung lag am ersten Tag bei der städtebaulichen und freiräumlichen Analyse und Auseinandersetzung.

Vertiefte Vorprüfung Aufgrund der in den Diskussionen aufgetauchten Fragen wünschte das Beurteilungsgremium im Hinblick auf den zweiten Beurteilungstag eine vertiefte Untersuchung der Grösse der Spiel- und Ruheflächen, des 2-Stunden-Dauerschattens und von Lärmfragen.

### 4.3 Zweiter Beurteilungstag

#### 4.3.1 Einstieg

Arealbesichtigung Am Donnerstag, 30. November 2017 fand sich das Beurteilungsgremium vollzählig am Kesslerplatz zur Arealbesichtigung ein. Dabei konnten verschiedene, am ersten Beurteilungstag gewonnene Erkenntnisse vor Ort überprüft und offene Fragen geklärt werden.

Anschliessend wurde die Beratung bei der Migros-Pensionskasse in Schlieren fortgeführt.

Kenntnisnahme	<b>4.3.2 Ergebnis der vertieften Vorprüfung</b>	Die Planpartner AG als federführende Vorprüfstelle erläuterte eingangs die Erkenntnisse aus der vertieften Vorprüfung zu den Themen Spiel- und Ruheflächen, 2-Stunden-Dauer Schatten und Lärm. Sämtliche offenen Fragen konnten beantwortet werden. Das Beurteilungsgremium nahm die Ergebnisse befriedigt zur Kenntnis.
Ausscheidung von vier Studien	<b>4.3.3 Beurteilungsrundgänge</b>	Die Studien wurden anhand der in der Zwischenzeit von den Fachexpertinnen und -experten des Beurteilungsgremiums erarbeiteten Projektbeschriebe eingehend beraten, die Qualitäten und Defizite der einzelnen Studien geschärft und die Studien einander gegenübergestellt. Nach mehreren Wertungsrundgängen entschied das Beurteilungsgremium, folgende Studien auszuschneiden (in alphabetischer Reihenfolge): <ul style="list-style-type: none"> <li>• canopy walk</li> <li>• COHEN</li> <li>• LILY</li> <li>• <i>ohne Kennwort</i></li> </ul>
Schlussrunde		Die verbliebenen Studien Kessler Quintett und Alice & Ellen wurden anschliessend anhand der Beurteilungskriterien sowohl einzeln als auch im Quervergleich vertieft diskutiert. Nach Abwägung aller Qualitäten und Defizite sowie der Chancen und Risiken wurde die Studie Kessler Quintett zum Sieger erklärt.
Bestätigung der Wahl	<b>4.3.4 Kontrollrundgang</b>	Nach einem Kontrollrundgang durch sämtliche Projektstudien wurde die Wahl bestätigt.
Verzicht auf Rangierung		Auf eine Rangierung der übrigen Studien wurde verzichtet.
Einstimmiger Entscheid	<b>4.3.5 Empfehlung</b>	Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse Immobilien als Auftraggeberin der Studienaufträge einstimmig, die Verfassenden der Projektstudie Kessler Quintett mit der Weiterbearbeitung und Umsetzung ihrer Projektstudie zu beauftragen.
Vollständige Auszahlung	<b>4.3.6 Entschädigung</b>	Das Beurteilungsgremium beantragte der Auftraggeberin weiter, den teilnehmenden Architekturbüros die gemäss Ziffer 2.6 des Pflichtenhefts vorgesehene Entschädigung vollumfänglich auszubahlen.

## 5 EMPFEHLUNGEN DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

### 5.1 Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Empfehlungen an Auftraggeberin Gestützt auf die Erkenntnisse der Vorprüfung und der Beurteilungsrundgänge bringt das Beurteilungsgremium für die Weiterbearbeitung der Studie Kessler Quintett in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die folgenden Empfehlungen an die Auftraggeberin an:

- Die Freiraumgestaltung des westlichen Platzbereiches ist zu präzisieren. Die Abfolge Zugangsbereich – Grünfläche – Veloparkierung unter Hochhaus – Aussenraum Kindergarten ist im Dienst von besseren Aufenthaltsqualitäten zu schärfen.
- Es sollen möglichst viele der bestehenden Föhren erhalten werden, sowohl auf Niveau Badenerstrasse wie auch auf Niveau Kesslerstrasse. Dafür ist eine Reduktion der Parkfelder zulässig.
- Der „obere Hangbereich“ zwischen den Wohnbauten ist zu präzisieren.
- Im Hinblick auf Akzeptanz und Bewilligungsfähigkeit des Gestaltungsplans sind folgende Punkte sorgfältig zu prüfen:
  - Neupositionierung des untersten Wohnhauses;
  - Nachweis von Spiel- und Ruheflächen von deutlich mehr als 20% der zu Wohnzwecken nutzbaren Geschossfläche.
- Anordnung einer genügend grossen Fläche für den Aussenverkauf der Migros; dieser muss im Aussenraum liegen.

### 5.2 Weitere Empfehlungen

Empfehlungen an Auftraggeberin und Stadt Schlieren Weiter formulierte das Beurteilungsgremium folgende Empfehlungen an die Auftraggeberin und an die Stadt Schlieren:

- Die für den Studienauftrag vorgegebene Ausnützungsziffer von 1,63 konnte mit den Projektstudien bestätigt werden. In Abwägung von Wirtschaftlichkeit und städtebaulicher Verträglichkeit liegt dieses Mass genau richtig. Es soll deshalb als Zielgrösse weiter verwendet werden.
- Der Freiraum für den erweiterten Platzperimeter soll in Abstimmung mit dem Projekt Limmattalbahn (LTB) und dem Kanton im Auftrag der Stadt Schlieren weiter bearbeitet werden.

- Zur Aktivierung und Belebung des Kesslerplatzes sollen Räumlichkeiten für eine publikumsorientierte Nutzung von mindestens 200 m<sup>2</sup> auf Niveau Kesslerplatz vorgesehen werden. Dabei ist speziell auf die Zugänglichkeit, die Passantenströme und eine hochwertige Ausgestaltung der (Erdgeschoss-)Fassaden zu achten.
- In Anbetracht der grossen Wichtigkeit des Vorhabens am Kesslerplatz sowie aufgrund des Landbesitzes der Stadt Schlieren ist das Projekt nach der Weiterbearbeitung der Stadtbaukommission vorzustellen.
- Das im östlichen Projektperimeter liegende Grundstück der Stadt Schlieren soll im Eigentum der Stadt verbleiben, damit für den Kesslerplatz optimale Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten offen bleiben.

## 6 DANK UND WÜRDIGUNG

- Würdigung** Die Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse Immobilien als Auftraggeberin der Studienaufträge und das Beurteilungsgremium zeigten sich sehr erfreut über den Verlauf des Studienauftragsverfahrens und das Ergebnis. Das Verfahren hat zu wichtigen Erkenntnissen sowohl für den Projektperimeter als auch für den Kesslerplatz als westliches Einfallstor der Stadt Schlieren geführt.
- Mehrwert für Auftraggeberin und Stadt** Das Beurteilungsgremium ist der Überzeugung, dass die zur Weiterbearbeitung empfohlene Projektstudie Kessler Quintett nicht nur für die Auftraggeberin, sondern auch für die Entwicklung der Stadt Schlieren einen Mehrwert bringen wird.
- Dank** Das Beurteilungsgremium spricht allen Verfasserinnen und Verfassern der Projektstudien einen grossen Dank und Anerkennung für die intensive Auseinandersetzung mit der anspruchsvollen Aufgabe aus.



## 7 GENEHMIGUNG DES BERICHTES

Schlieren, den 19. Dezember 2017

Das Beurteilungsgremium:

Fachexperten  
(mit Stimmrecht)

Martin Hitz



Hans-Ueli Hohl



Sabina Hubacher



Katrin Jaggi



Walter Vetsch



Sachexperten –  
(mit Stimmrecht)


Markus Bärtschiger



Heinz Fankhauser



Reto Schär



Willi Hohl



## ANHANG

A PROJEKTDOKUMENTATION Kessler Quintett  
(zur Weiterbearbeitung empfohlene Projektstudie)

Abb. 1 Kessler Quintett: Modellfoto Ostansicht

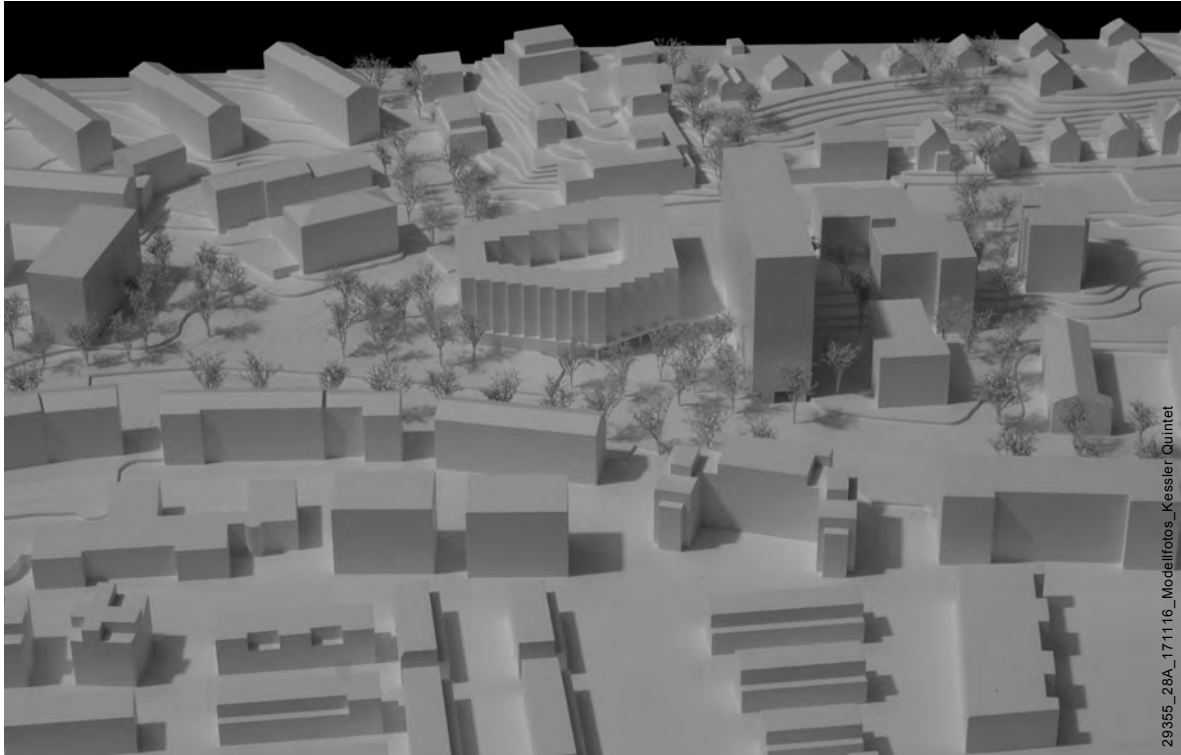
	<b>Projektteam</b>
Architektur	Guagliardi Ruoss dipl Architekten Hardturmstrasse 169 8005 Zürich
Landschaftsarchitektur	Andreas Geser Landschaftsarchitekten Freyastrasse 20 8004 Zürich
Bauingenieurwesen	Synaxis AG Bauingenieure Thurgauerstrasse 56 8050 Zürich
Bauphysik / Akustik	FEAG Facility Engeneering AG Brandbachstrasse 7 8305 Zürich
Verkehr / Anlieferung	Enz & Partner GmbH Ingenieurbüro für Verkehrswesen Räffelstrasse 29 8045 Zürich

## Projektbeschreibung des Beurteilungsgremiums

- Städtebau/Architektur Das Situationskonzept basiert auf einer überraschend naheliegenden und für alle Teilbereiche gewinnbringenden Gliederung des Areals. Es stützt die autarke Stellung des Wohnhochhauses, welches als wichtiger Zeuge des Städtebaus der 60er Jahre den Ortsausgang - immer noch glaubwürdig - markiert. Wenn der Ort auch nicht mehr deutlich als Grenze wahrnehmbar ist, so markiert er doch eine Nahtstelle zwischen mehr urbanen und eher locker bebauten Räumen der Stadt Schlieren und schafft damit die Grundlage für das erwünschte Subzentrum, welches mit dem Kesslerplatz gefestigt werden soll. Das Wohnhochhaus wird ergänzt durch das östlich vorgelagerte Hofgebäude, dessen Form die übergrosse Freifläche in zwei Plätze zoniert, welche unterschiedliche Aufgaben übernehmen. Während der westliche Teil die Zu- und Aufgänge zu den Grossverteilern fokussiert und den Anschluss unter dem Hochhaus hindurch Richtung Westen formuliert, ist der östliche Bereich als Teil einer weiten Strassenkreuzung definiert und mehr informeller Natur. Die vorgeschlagene Freiraumgestaltung könnte diese Differenzierung noch mehr unterstützen. Dass an der Ecke zur Badenerstrasse entgegen den Anforderungen der Auftraggeberin ca. 220 m<sup>2</sup> für eine publikumsintensive Nutzung vorgeschlagen wird, ist aus städtebaulicher Sicht zwingend, deren Zuschnitt ist aber im Hinblick auf eine flexible Nutzbarkeit und Unterteilbarkeit zu prüfen.
- Erschliessung Verkaufsflächen Im Übrigen sind die zwei Grossverteiler optimal erschlossen und grundsätzlich gut organisiert. Das notwendige innere Schliessen der gezackten Fassade im oberen Geschoss wird zu Flächenverlusten führen. Der Grundriss insgesamt verfügt aber über die notwendigen Potentiale für Anpassungen. Der obere Platzbereich an der Kesslerstrasse wird dank Aufhebung der vier Wohnungen im Erdgeschoss des Hochhauses zu einem öffentlichen Ort, was für den Zugangsbereich zur Migros sehr geschätzt wird.
- Wohnbau Hofhaus In den oberen Geschossen des Hofhauses wird ein schön aufgebauter Wohnungsbau vorgeschlagen, der mit sehr guten Raumqualitäten und vielfältigen Ausrichtungen für alle Einheiten eine eigene Wohnwelt aufbaut, die wenig Risiken für die Vermietung bietet.
- Wohnbebauungen Auf der Westseite des Hochhauses werden als Ergänzung zur angrenzenden Siedlung - und in gutem Abstand dazu - drei unabhängig voneinander erschlossene Wohnhäuser vorgeschlagen, die je nach Lage des Gebäudes unterschiedliche Wohnungstypen anbieten. Die offene Bebauung mit ihrem

- durchfliessenden Freiraum stärkt die Ausstrahlung des Hochhauses als Solitär und bindet es dennoch in das Ensemble ein. Ein grösseres Problem ist der zweistündige Dauerschatten, welcher das Haus mit dem Kindergarten, sowie dessen Aussenraum tangiert. Mit der Begründung, dass der Schattenwurf keinerlei wohngyienischen Nachteile mit sich bringt ist aber die Festlegung eines Baufelds für das Wohnhaus mit der aufgezeigten Ausrichtung denkbar.
- Wohnungsgrundrisse** Die Wohnungen sind spezifisch aus der jeweiligen Gebäudetypologie heraus entwickelt und von durchgehend hoher Qualität. Der Mehrzweckraum liegt gut platziert am Verbindungsweg nach Westen und könnte dadurch auch von den angrenzenden Siedlungsbewohnern genutzt werden. Das Projekt bietet insgesamt eine grosse Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungen.
- Wirtschaftlichkeit** Im Quervergleich generiert das Projekt aufgrund grosser Flächen und Volumen hohe Anlagekosten, was durch die eher aufwändigen Volumengliederungen noch verstärkt wird. Dank der angebotenen 100 Wohnungen und deren sehr guten Qualitäten ergibt sich aber ein gutes Kosten-Ertragsverhältnis.
- Energie/Nachhaltigkeit/Lärm** Weniger gut schneidet der Vorschlag im Bereich Nachhaltigkeit ab, dies besonders wegen dem überdurchschnittlich hohen Hüllfaktor. Positiv zu Buche schlägt aber die gewählte konstruktive Durchbildung der Häuser, welche - wo immer möglich - mit einer Hybridbauweise einen hohen Holzanteil gewährleistet. Die Anforderungen an den Lärmschutz können erfüllt werden.
- Verkehr** Der Standort der Sammelstelle entlang der Kesslerstrasse ist ohne zusätzliche Parkfelder problematisch. Die Anordnung der Parkfelder auf dem Parkplatz Kesslerstrasse besitzt Optimierungsbedarf. Die Anlieferung für Migros und Denner funktioniert.
- Fazit** Insgesamt handelt es sich beim Projekt Kessler Quintett um ein präzises, differenziertes und sorgfältig auf allen Ebenen erarbeitetes Projekt mit grossen Qualitäten, welches in hohem Masse dem Stadtentwicklungskonzept entspricht. Besonders gewürdigt wird die architektonische Gestaltung der Neubauten, welche eine für das Projekt selber gewinnbringende Auseinandersetzung mit dem Bestandsbau widerspiegelt. Als Antwort auf den Solitär, welcher als geschichteter Körper auf Stützen ruht, zeigen sich die Neubauten mit Sockeln verankert am Boden, vertikal gegliedert und fein strukturiert, um die grosse Masse zu brechen. Damit entsteht ein Gespräch unter gleichwertigen Partnern und ein starkes Ensemble. Davon profitiert in erster Linie der weite öffentliche Raum, der dadurch eine klare Prägung als starker urbaner Ort erfährt und seiner Aufgabe als zweitwichtigster Platz in Schlieren gerecht werden kann.

## Pläne Projektstudie



29355\_28A\_171116\_Modellfotos\_Kessler\_Quintet

Abb. 2 Kessler Quintett: Modellfoto Nordansicht



29355\_12A\_171020\_Schlussabgabe\_Kessler\_Quintet\_GuagliardiRuoss

Abb. 3 Kessler Quintett: Situation

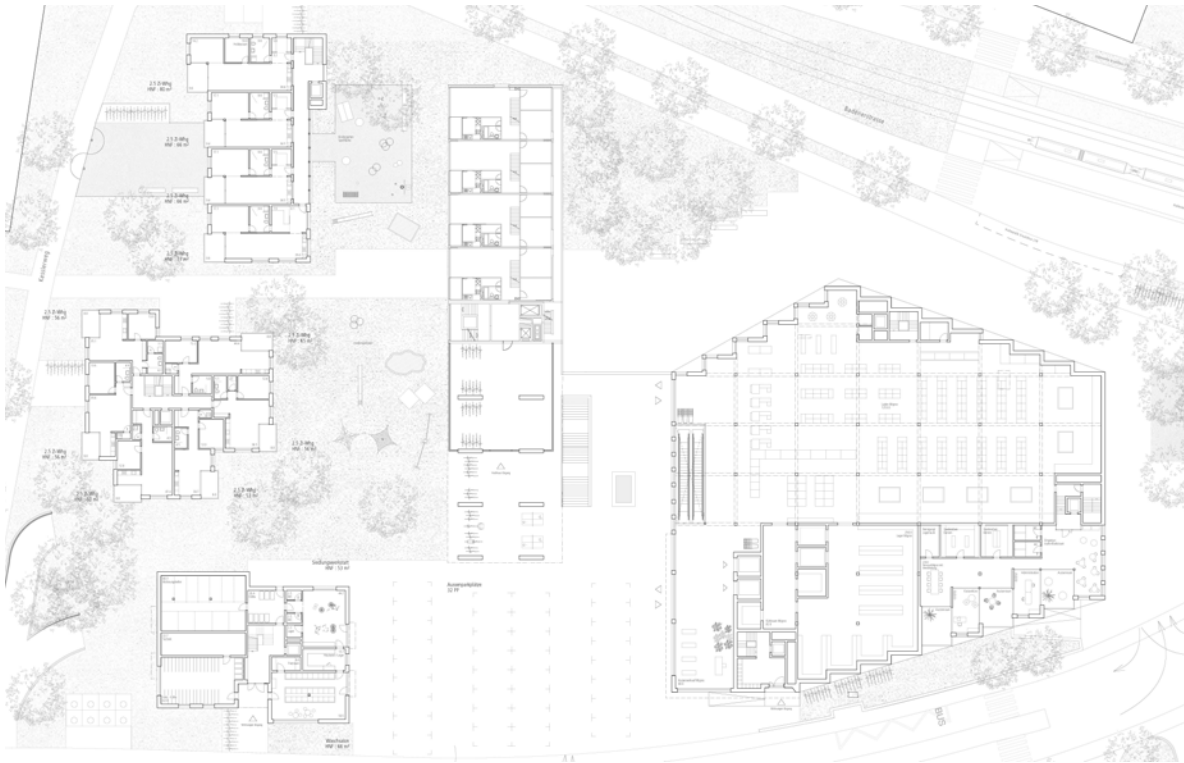


Abb. 4 Kessler Quintett: Grundriss Ebene Kesslerstrasse



Abb. 5 Kessler Quintett: Grundriss Regelgeschoss Langhaus

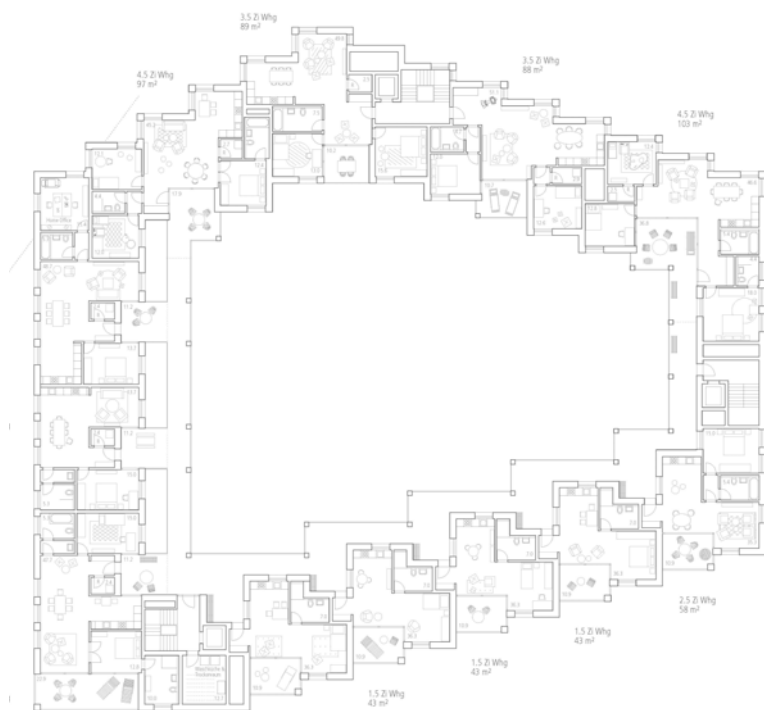


Abb. 6 Kessler Quintett: Grundriss Regelgeschoss Kopfbau



Abb. 7 Kessler Quintett: Ansicht Badenerstrasse



Abb. 8 Kessler Quintett: Ansicht Kesslerplatz

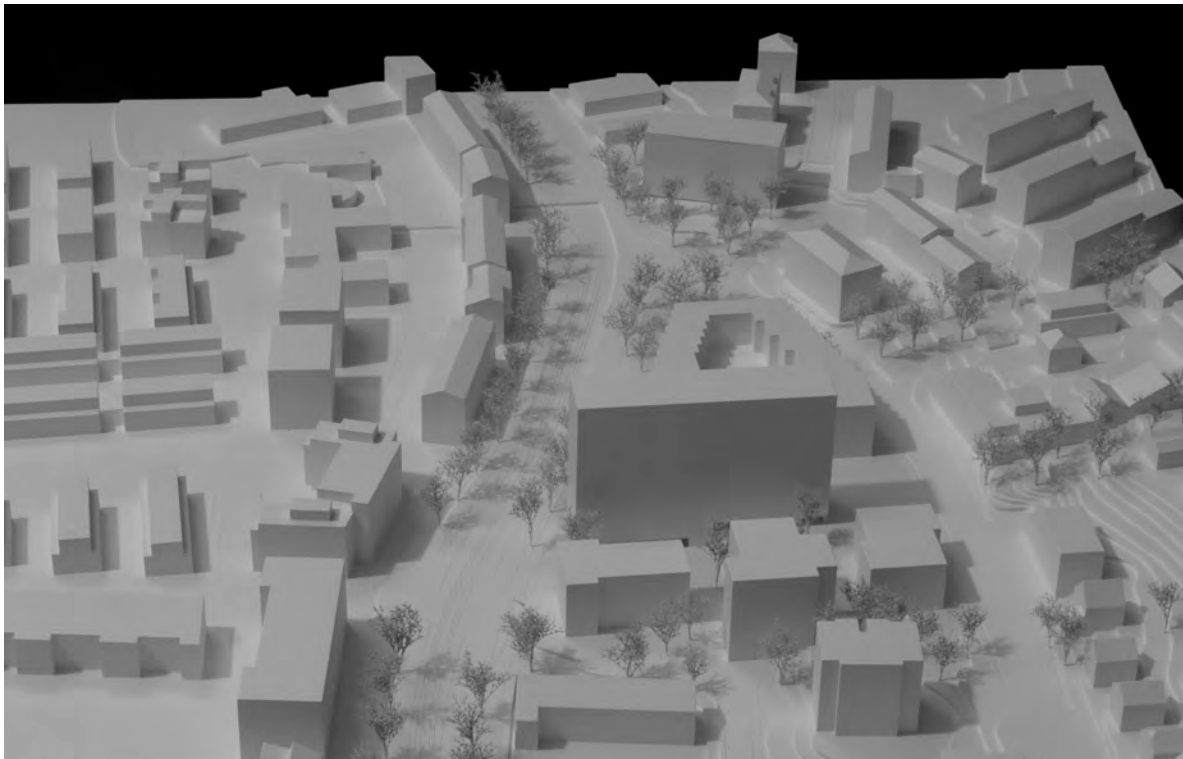


Abb. 9 Kessler Quintett: Modellfoto Westansicht

## B PROJEKTDOKUMENTATION canopy walk

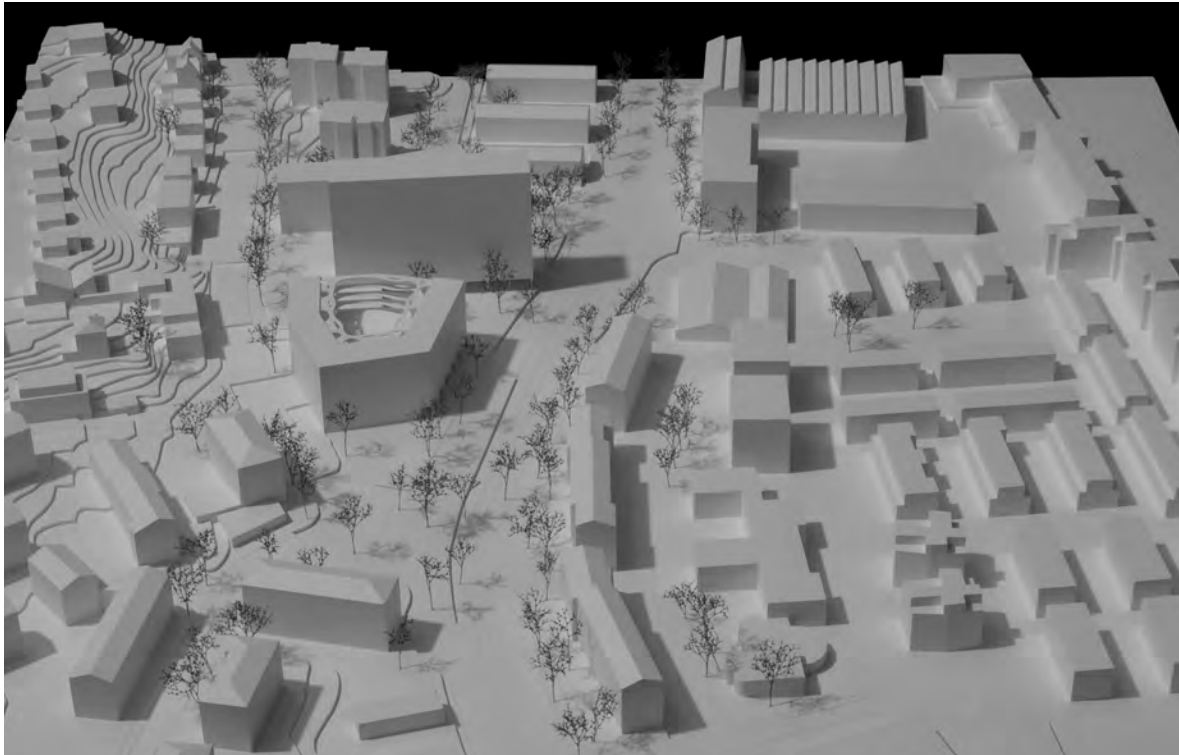


Abb. 10 canopy walk: Modellfoto Ostansicht

**Projektteam**

Architektur	architektick Tina Arndt & Daniel Fleischmann Albisriederstrass 184a 8047 Zürich
Landschaftsarchitektur	Zschokke Gloor Landschaftsarchitekten Schenkelweg 17 8645 Jona
Verkehrsplanung	stadt raum verkehr Birchler + Wicki Sihlquai 75 8005 Zürich
Bauingenieurwesen	ATP Ingenieure GmbH Hofwiesenstrasse 3 8042 Zürich
HLKKS-Ingenieur	BSP-Energie GmbH Gasometerstrasse 36 8005 Zürich



Bauphysik	BAKUS GmbH Grubenstrasse 12 8045 Zürich
Industrial Engineering	IE Industrial Engineering Zürich AG Wiesenstrasse 7 8008 Zürich
Visualisierung	Tripet SA Mercurstrasse 70 8032 Zürich

### Projektbeschreibung des Beurteilungsgremiums

Städtebau/Architektur	<p>Das bestehende scheibenförmige Wohnhochhaus wird auf seiner Ostseite mit einem Kopfbau und auf seiner Westseite mit einem Langhaus ergänzt. Der Kopfbau steht auf der Ebene Badenerstrasse und richtet sich nach mehreren Seiten aus. Er dreht sich gegen die Kreuzung Badener-/Kesslerstrasse ab und versucht damit, den Kesslerplatz zu fassen und dem Platz ein Gesicht zu geben, was aber zumindest im Erdgeschoss mit der auf dieser Seite angelegten Anlieferung und der geschlossenen Fassade nicht gelingt. Mit seinem lärmgeschützten, auf Höhe des zweiten Obergeschosses liegenden Innenhof bietet er für die Bewohnerinnen und Bewohner einen attraktiven, lärmgeschützten Aussenraum an, der zusammen mit der Laubengang-Erschliessung auch einen Beitrag für ein gemeinschaftliches Zusammenleben leistet.</p> <p>Das Langhaus steht auf zwei Ebenen: der südliche Gebäudeteil, der parallel zum Wohnhochhaus ausgerichtet ist, steht auf dem bestehenden Gebäudesockel. Der nördliche Gebäudeteil, auf die Ebene der Badenerstrasse aufgesetzt, knickt gegen Westen ab. Dieser Gebäudeknick ist weder in städtebaulicher Hinsicht verständlich, noch führt er zu besonderen freiräumlichen Qualitäten. Der zwischen dem Langhaus und dem Wohnhochhaus angelegte Grünraum endet an der Mauer des Parkierungsgeschosses, was eine Vernetzung der Grünräume in Nordsüdrichtung verunmöglicht.</p> <p>Westlich des Kopfbaus wird eine grosszügige Treppenanlage angelegt, welche die Ebene der Badenerstrasse mit dem Eingangsgeschoss der höher gelegenen Migros verbindet und gleichzeitig die Quartiere südlich der Kesslerstrasse und nördlich der Badenerstrasse gut an die Verkaufsnutzungen und an die Limmattalbahn anbindet.</p>
Nutzungen/Grundrisse	<p>Das Projekt sieht insgesamt 93 Wohnungen vor. Der vorgegebene Wohnungsmix wird eingehalten. Die Qualität einzelner Wohnungsgrundrisse bezüglich Raumorganisation und Nutz-</p>

barkeit (Stichwort: Möblierbarkeit) vermag jedoch nicht gänzlich zu überzeugen. Die Erreichbarkeit der Ladengeschosse von Denner und Migros über einen schlauchartigen, teilweise nur künstlich belichteten Eingangsbereich ist sowohl ab der Tiefgarage als auch ab der Badenerstrasse nicht verständlich. Die Ladengeschosse selbst sind soweit gut organisiert. Der als Disponibel bezeichnete Raum, der an den Denner angrenzt und auf den Kesslerplatz ausgerichtet ist, findet in dieser Grösse keine Verwendung. Hier müsste eine Unterteilung in kleine Einheiten geprüft werden.

Die von den Projektverfassenden vorgesehene Arkade wird insofern in Frage gestellt, als dass für diesen Raum kein Bedarf besteht. Dafür wird die Visibilität des Ladengeschosses durch die Arkade beeinträchtigt.

Der Kindergarten ist zweigeschossig mit einem Galeriegeschoss konzipiert, was aus Gründen der Sicherheit und Nutzbarkeit (Lärmimmissionen) in Frage gestellt wird.

Insgesamt vermag die Organisation der Grundrisse bezüglich Gebrauchstauglichkeit und Funktionalität nicht zu überzeugen. Das Tragwerkskonzept ist plausibel und weitgehend nachvollziehbar.

**Freiraum** Der heute vom Verkehr dominierte Kesslerplatz soll mit eingestreuten grosskronigen Bäumen durchsetzt werden. Zusammen mit den vorgesehenen Bänken und Leuchten soll eine flächige Wirkung entstehen, was die Dominanz des motorisierten Verkehrs brechen und den Platz fussgängerfreundlich machen soll. Das Beurteilungsgremium stellt die Wirksamkeit dieser Massnahmen in Frage.

Es vermisst für den Freiraum eine starke Idee, die nötig ist, damit der Kesslerplatz als Platz wahrgenommen und von den Nutzern als attraktiver Aufenthaltsort in Anspruch genommen wird.

Die in Westost-Richtung verlaufende Fusswegverbindung führt nicht auf den Platz, was die grosszügige Anlage und Führung des Wegs in Frage stellt.

**Erschliessung/Parkierung** Das gemäss Programm notwendige Angebot an Parkfeldern ist nicht vollständig ausgewiesen. Der Fussgängerzugang von der Kesslerstrasse zur Migros liegt im Fahrbahnbereich des Kundenparkplatzes, was zu Konflikten führen kann. Zudem liegt der Parkplatz sehr nahe bei den Wohnungszugängen. Die Verkehrssicherheit ist daher in Frage gestellt.

Die Lage der Haltestelle der Limmattalbahn wird fünf Meter nach Westen verschoben, was zwar eine aus räumlicher und Fussgängersicht attraktivere Ausgestaltung des Anschlusses der Kesslerstrasse an die Badenerstrasse ermöglicht, jedoch nicht zulässig ist.

Die Anlieferung für Migros und Denner ist gewährleistet. Die Befahrbarkeit der Sammelstelle ist aufgrund der Geometrie der

Fahrgasse fraglich.

Insgesamt sind die Parkieranlagen zweckmässig platziert.

- Energie/Nachhaltigkeit/  
Lärmschutz
- Das Projekt weist bezüglich der ökologischen Beurteilungskriterien „Energie“, „Nachhaltigkeit“ und „Funktionalität“ eine gute Qualität auf. Die Anforderungen an den Lärmschutz sind weitgehend erfüllt. Kritisch werden beim Kopfbau die Durchgangsbreiten zum Durchlüften der Wohn-/Essbereiche sowie beim Längsbau die Wirksamkeit der südseitigen Loggien in den unteren Geschossen beurteilt. Diese Grundrisse müssten entsprechend angepasst werden.
- Wirtschaftlichkeit
- Aus ökonomischer Sicht handelt es sich um ein stringent gehaltenes Projekt. Der Innenhof mit der komplexen Gestaltung der Aussengeschossflächen könnte zu einem Kostenfaktor werden.  
Insgesamt ist es ein Projekt mit durchschnittlichen Anlagekosten und mit einem durchschnittlichen Ertrag.
- Fazit
- Bei canopy walk handelt es sich um ein Projekt, das zwar vieles richtig macht, aber dennoch nicht zu überzeugen vermag. Vor allem die öffentlichen Freiräume und die Wohnungsgrundrisse führten zu zahlreichen Fragen und lassen die an dieser Lage erforderlichen Qualitäten vermissen.

## Pläne Projektstudie

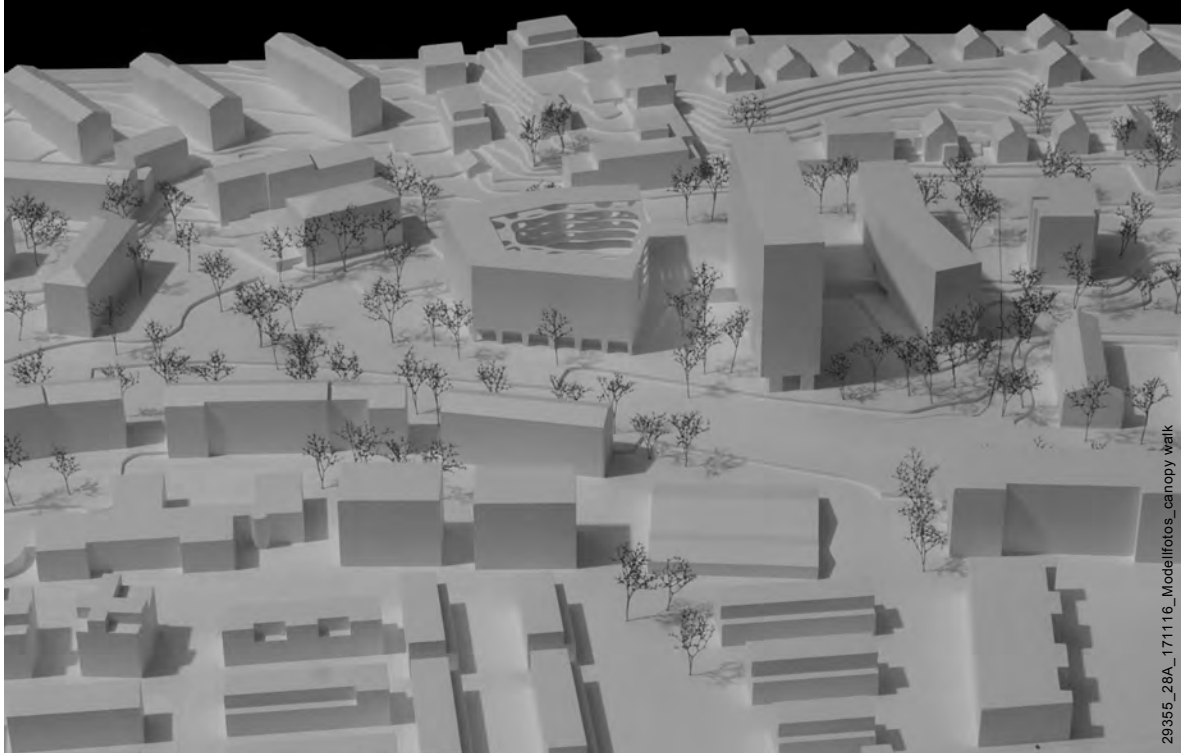


Abb. 11 canopy walk: Modellfoto Nordansicht



Abb. 12 canopy walk: Situation



Abb. 13 canopy walk: Grundriss Ebene Kesslerstrasse



Abb. 14 canopy walk: Grundriss Regelgeschoss Langhaus

Abb. 15 canopy walk: Grundriss Regelgeschoss Kopfbau



Abb. 16 canopy walk: Ansicht Badenerstrasse



Abb. 17 canopy walk: Ansicht Kesslerplatz

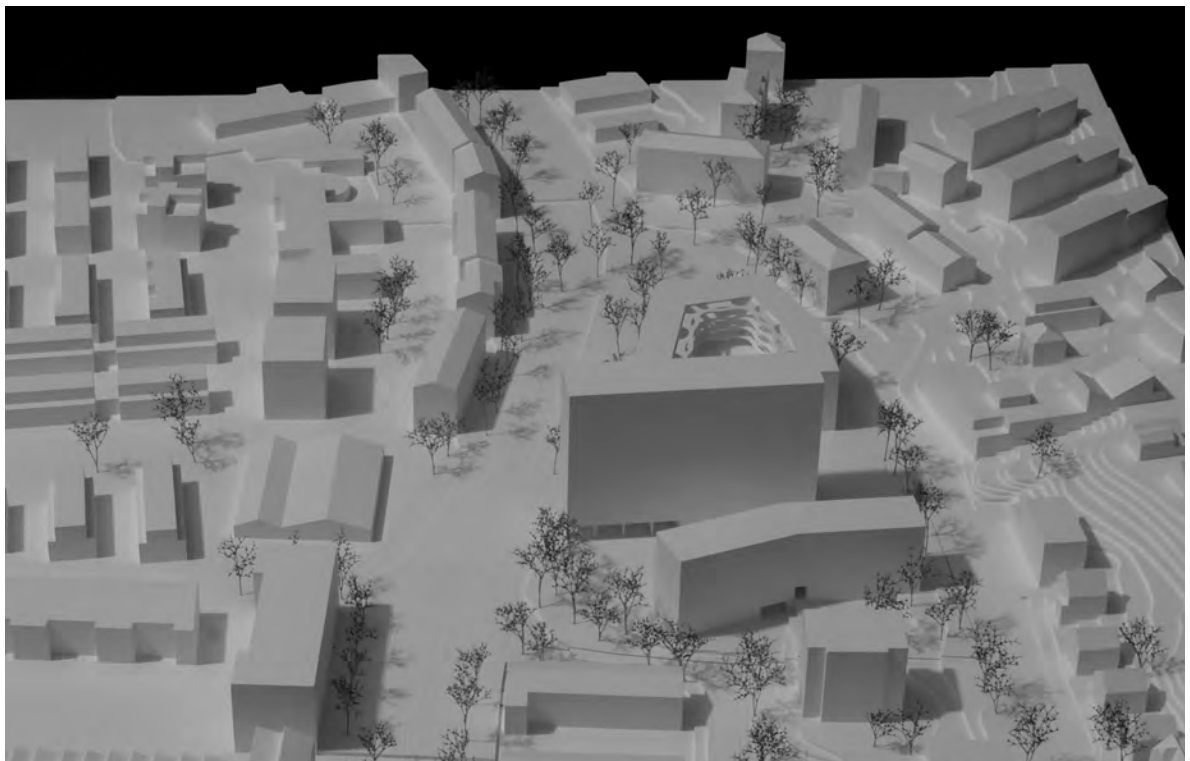


Abb. 18 canopy walk: Modellfoto Westansicht

C PROJEKTDOKUMENTATION *ohne Kennwort*

Abb. 19 ohne Kennwort: Modellfoto Ostansicht

**Projektteam**

Architektur Baumann Roserens Architekten AG  
Limmatstrasse 285  
8005 Zürich

Landschaftsarchitektur SKK Landschaftsarchitekten AG  
Lindenplatz 5  
5430 Wettingen

## Projektbeschreibung des Beurteilungsgremiums

**Städtebau** Zusammen mit der bestehenden, markanten Hochhausscheibe wird mit der Setzung von zwei neuen - bewusst einfach und klar gehaltenen - Baukörpern versucht, am Kesslerplatz ein neues bauliches Gleichgewicht entstehen zu lassen, das den westlichen Auftakt zum Zentrumsbereich von Schlieren akzentuieren soll. Dabei ist festzuhalten, dass die komponierte, freie Setzung der Körper durchaus überzeugt und die Markanz des bestehenden Hochhauses positiv zu stärken vermag. Die Anordnung und die Abfolge der Volumina von der Badenerstrasse her wirkt sehr überzeugend, gerade auch in Kombination mit den Aussenräumen, was eine qualitativ gute und abwechselnd gestaltete Nordseite des Areals (Badenerstrasse) ergibt. Die Ein- und Anbindung zur Haltestelle der Limmattalbahn erfolgt auf natürliche, unaufgeregte Art und Weise. Die Abfolge und die unterschiedlichen Höhen sind jedoch typologisch fragwürdig, wird doch der Kindergarten-Pavillon mit Aussenraum geradezu hinter einer Abschottungswand versteckt. Lärmschutztechnisch ist dies zu verstehen; was den Aussenraum angeht, ist die gewählte Lösung aber sehr schwierig.

**Freiraum** Der Freiraumgestaltung wird ein hohes Gewicht beigemessen. Einerseits soll an dieser Lage ein attraktiver Platz mit spezifischen Ausdruck und hoher Identität entstehen, wobei so das westliche Eingangstor ("zentraler Stadtplatz") zu Schlieren ablesbar wird (Gestaltungselemente: Bepflanzung, Brunnen, Bodenbeläge). Andererseits ist die Durchlässigkeit des Areals für Fussgänger sehr prägend. Dadurch werden die Zugänglichkeit und die Anbindung auch an die benachbarten Areal/Quartiere gewahrt. Die Querungen auf verschiedenen Niveaus lassen attraktive Raumfolgen (Enge-Weite) entstehen. Die Verbindungen sind gewährleistet – weit über das funktionale Minimum hinaus. Dabei stellt die Unterschiedlichkeit der Räume eine spezielle Qualität dar (Aussenraum Kindergarten, Quartierplatz, Kesslerplatz, Treppenanlage zur Kesslerstrasse).

Der (bezeichnenderweise auch so beschriftete) "Besucher PP Migros", südseitig an der Kesslerstrasse weist jedoch wenig Qualität auf, zumal die Realisierbarkeit der vier vorgesehen Bäume (ohne entsprechende Baumgrube) höchst fraglich ist. Die mit Autos überstellte Fläche erfüllt die Anforderungen nicht. An der Hangkante, die eine wichtige Übergangsstelle zum anders und feiner gekörnten Quartier darstellt, ist mehr als nur reine Funktionserfüllung erforderlich. Unbedingt zu prüfen wäre daher ein möglichst weitgehender Erhalt der bestehenden Bäume, um den Ausdruck der MIV-Parkierung am wichtige Perimeter-Rand des Areals möglichst zu verbessern.



- Übergang zur Nachbarliegen-  
schaft Die Anordnung des neuen Wohnvolumens zum Kesslerweg und insbesondere zur Nachbarliegenschaft (Pflugstrasse 20) nimmt wenig Rücksicht auf die vorhanden Struktur und Körnung. Der Übergang, obwohl rein rechtlich möglich und auch hinsichtlich der Ausrichtung der bestehenden Nachbarliegenschaft zumindest denkbar, erfolgt sehr abrupt und ist eigentlich unverständlich, zumal den Quartierübergängen (insbesondere was Körnung und Volumetrie angeht) hohes Gewicht beizumessen ist.
- Platzgestaltung Die markante Setzung zwischen Kesslerplatz und Quartierplatz überzeugt hingegen volumetrisch absolut. Es werden abwechslungsreiche Räume aufgespannt hin zur Ostseite des Kesslerplatzes, aber auch in Richtung Norden zusammen mit dem Hochhaus. Die Platzfassade ist im Erdgeschoss (Denner) und 1. Obergeschoss (Migros) sehr geschlossen gehalten und wenig einladend gestaltet. Dies erschwert die Adressbildung und vermindert die Attraktivität des Platzes. Die Veloabstellplätze und die Ausgestaltung des Zugangs sind jedoch vorhanden und gut angeordnet. In diesem Zusammenhang einer Platz- und Zentrumsbelegung werden auch die zusätzlich vorgeschlagenen, vorgelagerten Nutzungen im Erdgeschoss verstanden. Im Grundsatz ist das sehr zu begrüssen; in der aufgezeichneten Art und Weise ist die Lösung (Mini-Mall mit Vorladen-Bereich) jedoch kaum umsetzbar.
- Nutzungen Aus Nutzersicht ist darauf hinzuweisen, dass Anordnung und Geometrie der an sich genügend grossen Verkaufsflächen nicht optimal ist (Aussenbereich im Volumen; "Sackbildung"/ Ausstülpung einzelner Teilbereiche). Kindergarten und Multifunktionsraum sind gut angeordnet (Spiel- und Abenteuerbereich Kindergarten ist abgewandt von der Badenerstrasse), wobei die Strassenfassade an der Badenerstrasse als Ganzes fragwürdig ist und auf jeden Fall noch erhebliches Gestaltungspotenzial aufweist. Die Wohnungsgrundrisse im östlichen Neubau sind überzeugend konzipiert (Lärm, Ausrichtung, Licht, Möblierbarkeit). Der Innenhof mit Laubengang ist gut proportioniert und hinreichend grosszügig. Der Innenhof beim westlichen Neubau ist, obwohl durchaus interessante Raum- und Lichtbezüge (zwei Oblichter) vorhanden sind, eher eng und wohl dunkel. Wohnhygienisch sind die Wohnungen des Westbaus jedoch ebenfalls nicht zu beanstanden.
- Energie/Nachhaltigkeit/  
Lärmschutz Das Projekt weist bezüglich der ökologischen Beurteilungskriterien „Energie“, „Nachhaltigkeit“ und „Funktionalität“ eine unterdurchschnittliche Qualität auf. Die Anforderungen an den Lärmschutz können mit Grundrissanpassungen erfüllt werden.

Wirtschaftlichkeit Die Wirtschaftlichkeit des Projektes liegt im mittleren Bereich. Da das Nutzungsmass deutlich überschritten wird, müsste eine Reduktion erfolgen.

Fazit Insgesamt handelt es sich beim Projekt "ohne Kennwort" um einen gewichtigen Beitrag, der einen guten, gestalterisch freikomponierten Umgang mit dem bestehenden Hochhaus aufzeigt und diese "Ikone" von Schlieren nicht nur zu erhalten sondern eindeutig zu stärken vermag. Das Projekt weist jedoch Mängel beim Kesslerweg (Anordnung Volumen), Badenerstrasse (Typologie Abschottung) und bezüglich der Verkaufsflächen (Anordnung) auf.

## Pläne Projektstudie



Abb. 20 ohne Kennwort: Modellfoto Nordansicht



Abb. 21 ohne Kennwort: Situation

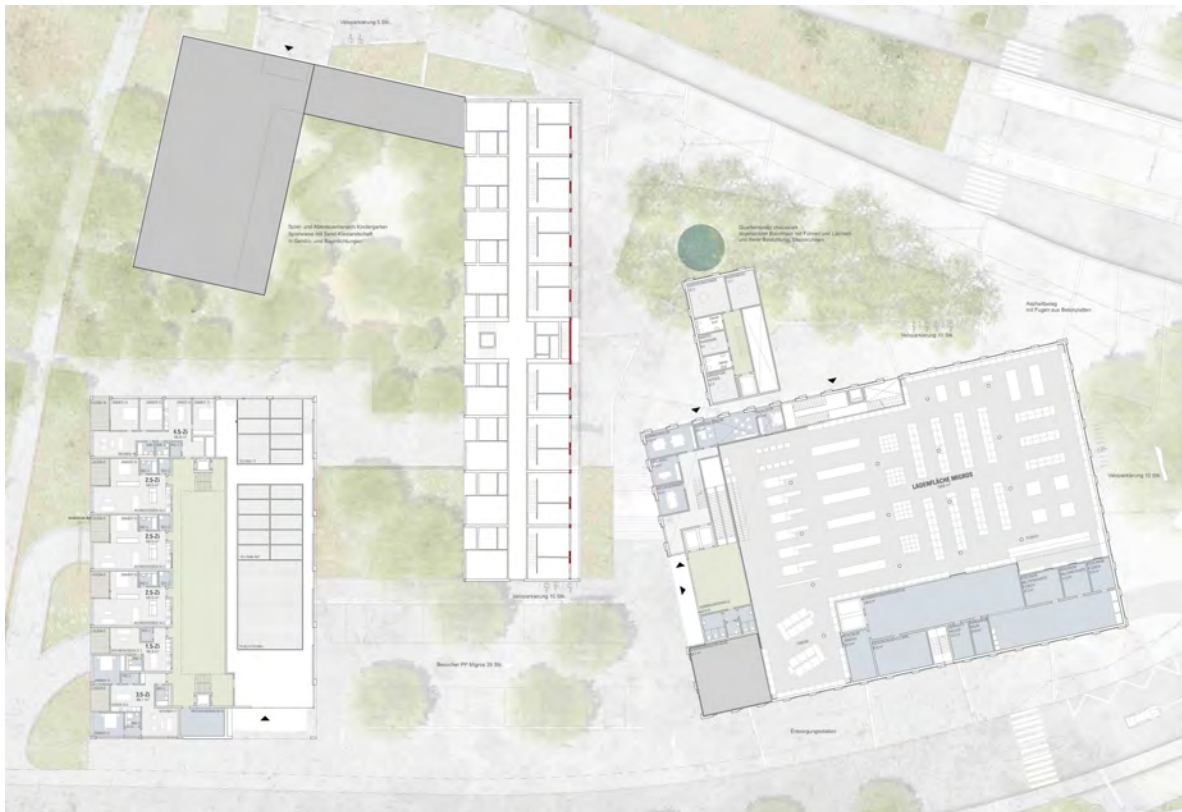


Abb. 22 ohne Kennwort: Grundriss Ebene Kesslerstrasse



Abb. 23 ohne Kennwort: Grundriss Regelgeschoss Wohnhaus

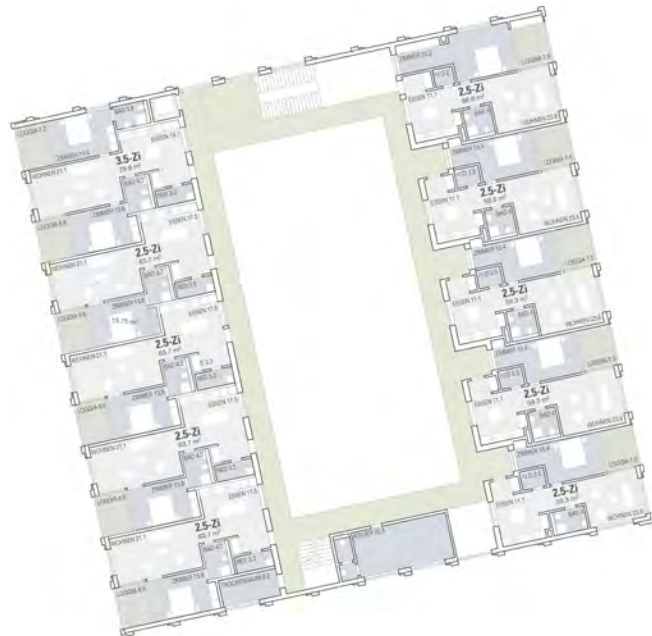


Abb. 24 ohne Kennwort: Grundriss Regelgeschoss Kopfbau



Abb. 25 ohne Kennwort: Ansicht Badenerstrasse



Abb. 26 ohne Kennwort: Kesslerplatz

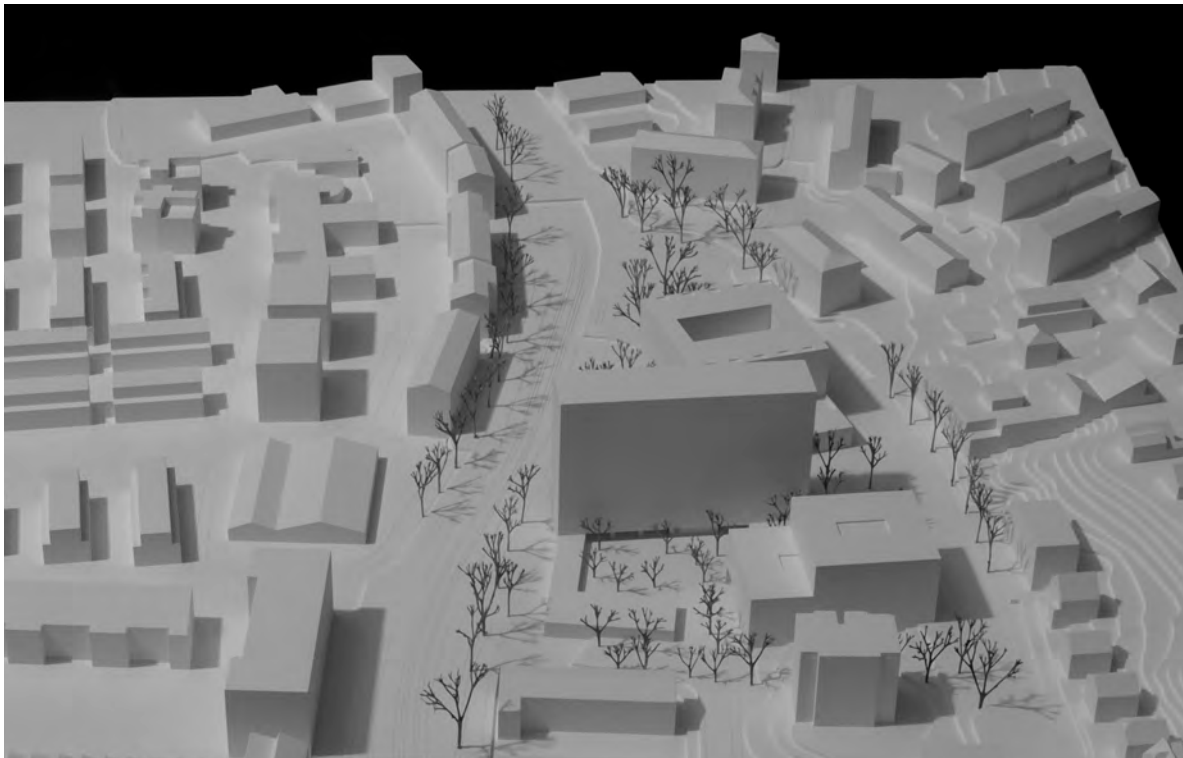


Abb. 27 ohne Kennwort: Modellfoto Westansicht

## D PROJEKTDOKUMENTATION LILY

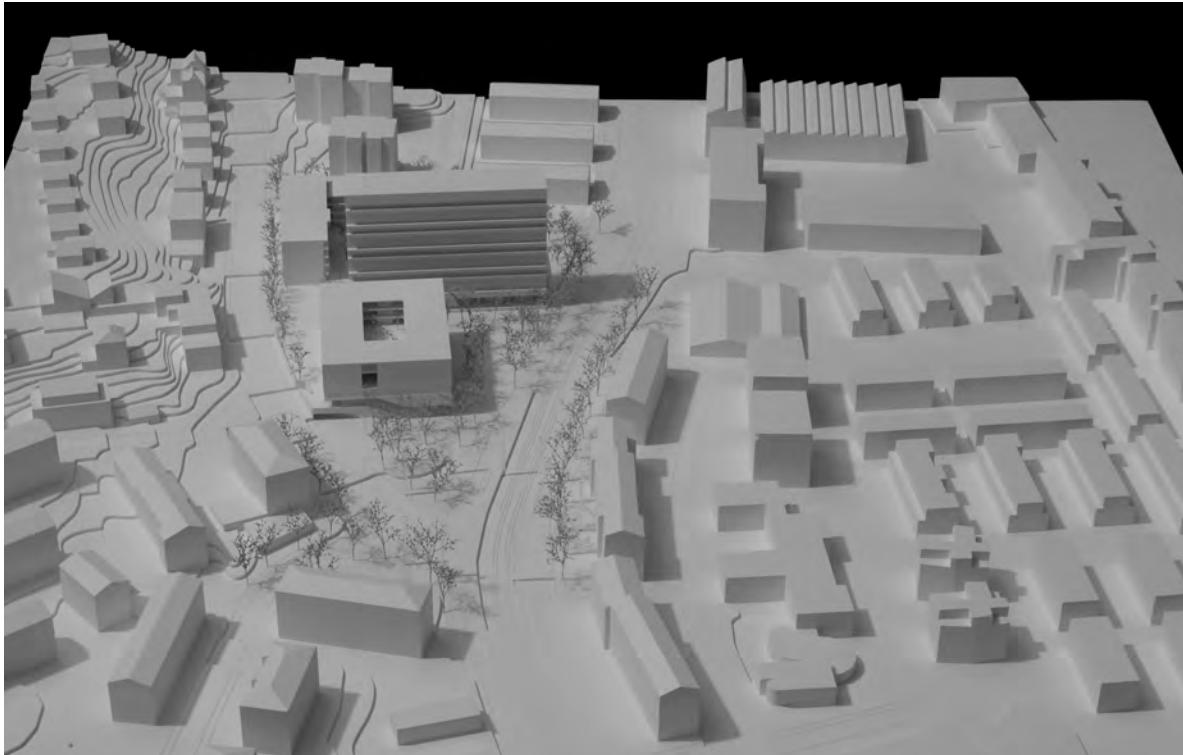


Abb. 28 LILY: Modellfoto Ostansicht

**Projektteam**

Architektur Bob Gysin + Partner BGP Architekten  
Ausstellungsstrasse 24  
8021 Zürich

Landschaftsarchitektur Studio Vulkan Landschaftsarchitektur Gmbh  
Vulkanstrasse 120  
8048 Zürich

Bauingenieurwesen WaltGalmarini AG  
Drahtzugstrasse 18  
8008 Zürich

Bauphysik / Lärmschutz /  
Nachhaltigkeit EK Energiekonzepte AG  
Sihlquai 55  
8005 Zürich

## Projektbeschreibung des Beurteilungsgremiums

- Städtebau** Das Projekt LILY gliedert das Areal in zwei klar fassbare Teile unterschiedlichen Charakters. Der öffentliche, der Stadt zugewandte Bereich umfasst das Migros-Hofhaus, den Stadtplatz, die Verbindung der zwei Niveaus zu Füssen des Hochhauses, sowie die nordseitige Ausweitung der Kesslerstrasse. Der rückwärtige Wohnhof entsteht durch eine winkelförmige Reihung eher flacher Gebäude, die den Anschluss an die westlich liegenden Siedlungen formuliert und in enger Verbindung mit dem Hochhaus ein Ensemble bilden.
- Freiraum** Die topografischen Gegebenheiten werden nicht durch eine Kante getrennt, sondern für einen spannungsvollen Freiraum genutzt, der eine Vielzahl an Nutzungen unterschiedlichen Öffentlichkeitsgrades ermöglicht. Das gesamte Areal kann in allen Richtungen durchlaufen werden, was zu einer guten Verknüpfung der neuen Bebauung mit dem Bestand führt. Das Hofhaus am Stadtplatz definiert zwei Bereiche, die durch eine Arkade verbunden sind, welche den Auftakt zur Wegverbindung Richtung Westen markiert. Der Rücken der Arkade wird durch kleine Shops gebildet, die sinnvoll ergänzt werden durch Einbauten im Sockel des Hochhauses. Damit erhält der nördliche Platzteil Priorität gegenüber dem Freiraum an der Kreuzung, was eine sinnfällige Gewichtung des übergrossen Raumes ergibt. Allerdings ist schade, dass sich die Umgebungsgestaltung allzu „gärtnerisch“ und gleichförmig um das Haus herumzieht und diese Besonderheit des Projektes wenig unterstützt. Zudem stellt sich die Frage nach der räumlichen Wirkung der Arkade, wenn die eher schlecht belichteten Läden nicht mit publikumsintensiven Nutzungen belegt werden können.
- Nutzung Grossverteiler** Gut gelungen ist die Platzierung und Ausformulierung des Zugangs zu den Grossverteilern an der Schmalseite des Hofhauses. Naheliegend und direkt wird das übergrosse Treppenhaus als wirksames Zeichen genutzt, den Sockel des Gebäudes öffentlich zu prägen. Der Preis dafür sind lange Wege „ums Haus herum“ von den unterirdischen Parkplätzen zu den Eingängen. Migros und Denner verfügen über einen gebrauchstauglichen Aufbau und gute Raumbeziehungen, der Denner ist aber mit 3.5 m lichter Raumhöhe nicht hoch genug.
- Wohnnutzung Kopfbau** Die Wohngeschosse des Hofhauses werden durch zwei gut platzierte Treppenhäuser erschlossen, welche auf dem Hofniveau durch Aussentreppen ergänzt werden. Damit entsteht hier als Abbild der Situationskonzeption eine dichte Vernetzung im Gebäudeinneren und macht dieses Stadthaus zu einem Gefäss

mit hohem Potential für ein nachbarschaftlich organisiertes Wohnen für Ein- und Zweipersonenhaushalte. Der Aufbau dieser durchwegs von Lärm abgeschirmten Wohnungen ist räumlich gelungen, allerdings ist die Qualität eines Teils der privaten Aussenräume sehr fragwürdig. Diese sind unbesonnen und bieten mit ihrer exponierten Lage am Laubengang wenig Privatheit.

- Nutzung Wohngebäude** Die Wohnungen in der westlichen Siedlung folgen einer ähnlichen Typologie. Mit einer klaren Struktur und kleinen Spannweiten wird die Grundlage geschaffen für den Holzbau, welcher für die gesamte Neubebauung vorgeschlagen wird und weit entwickelt wurde. Die Konsequenz ist, dass das Projekt als Ganzes hinsichtlich Nachhaltigkeit hervorragend abschneidet, aber den Wohnungssplit nicht ganz einhalten kann. Die Wohnungen sind geprägt durch eine Wohnhalle, welche direkt von aussen betreten wird. Dieser Raum ist wegen seiner Erschliessungsfunktion eher schlecht möblierbar.
- Vernetzung** Die Vernetzung von Wohnungen, Kindergarten, Mehrzweckraum, Wohnergänzungsnutzungen, Freiraum und Erschliessung lässt ein spannendes und sympathisches Gefüge entstehen mit einem hohen Wohnwert.
- Energie/Nachhaltigkeit/  
Lärmschutz** Das Projekt weist bezüglich der ökologischen Beurteilungskriterien „Energie“, „Nachhaltigkeit“ und „Funktionalität“ eine sehr gute Qualität auf. Die Anforderungen an den Lärmschutz sind weitgehend erfüllt.
- Wirtschaftlichkeit** Die Wirtschaftlichkeit des Projektes liegt im mittleren Bereich. Die eher tiefen Investitionskosten ergeben eine im Quervergleich geringe Anzahl an Wohnungen und damit einen im Vergleich geringen Ertrag.
- Fazit** Insgesamt handelt es sich beim Projekt LILY um ein differenziertes, vielseitiges und sorgfältig auf allen Ebenen erarbeitetes Projekt mit vielen Qualitäten.  
Problematisch ist die volumetrische und architektonische Ausformulierung des Dialogs zwischen Hochhaus und angrenzendem Wohnungsbau. Das Zusammenwirken von Gross versus Klein, von zeichenhaftem und auf Fernwirkung ausgelegtem Zeitzeuge der 60erJahre versus hofbildendem Siedlungsbau in Holz ergibt kein überzeugendes Ganzes.  
Der gewichtigste Beitrag des Projektes liegt in der Vielfältigkeit des Freiraums und - last but not least - in seiner sozialen Konzeption. Die vielen Begegnungsmöglichkeiten zwischen allen, die das Areal nutzen bilden den eigentlichen Mehrwert, den das Projekt der Stadt Schlieren zu bieten hat.



## Pläne Projektstudie

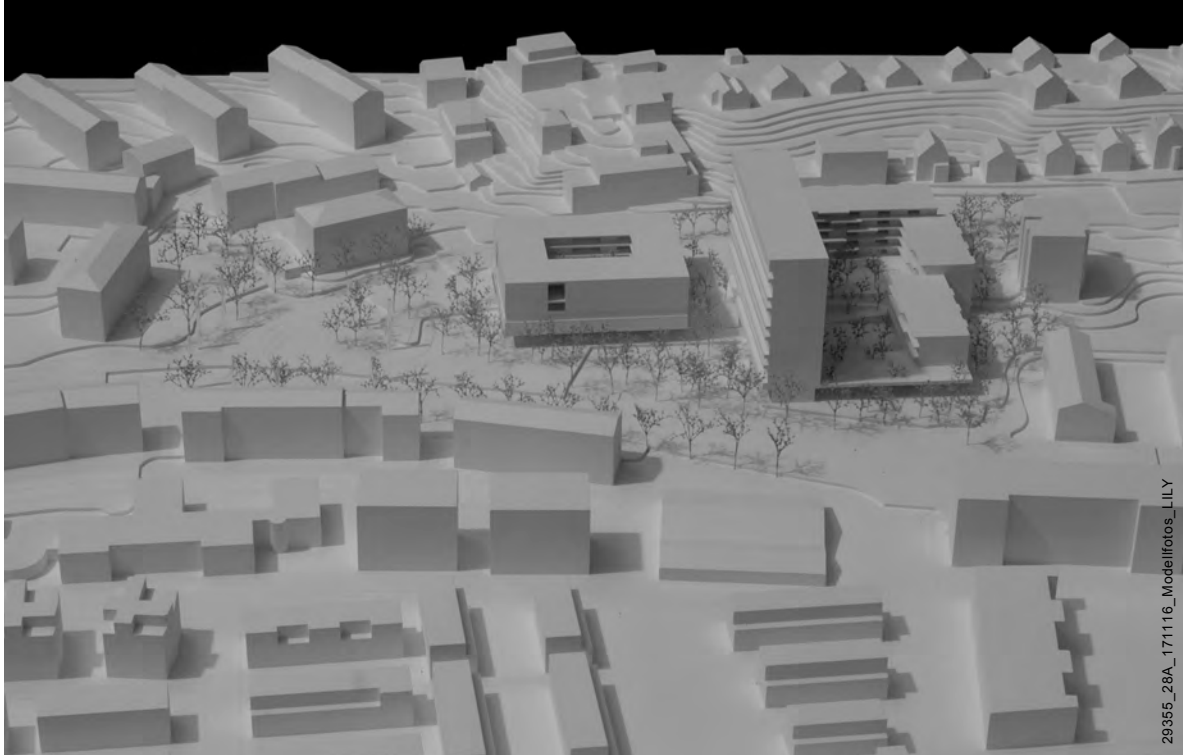


Abb. 29 LILY: Modellfoto Nordansicht



Abb. 30 LILY: Situation



Abb. 31 LILY: Grundriss Ebene Kesslerstrasse

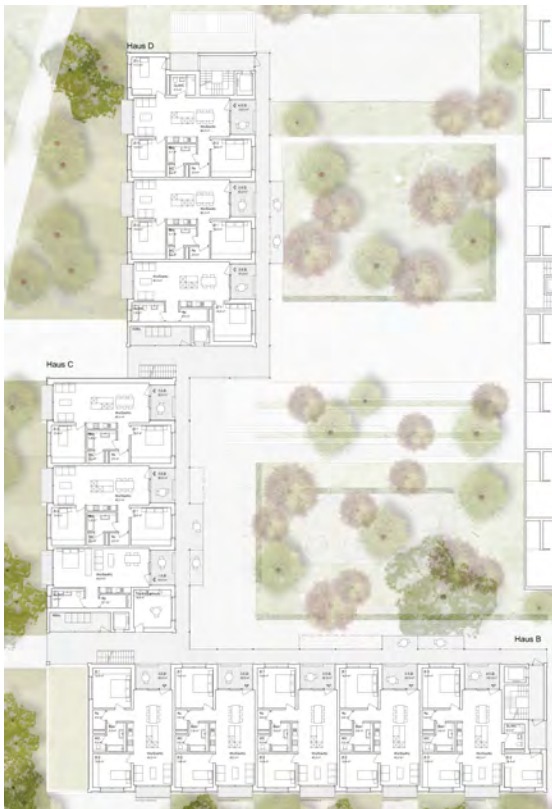


Abb. 32 LILY: Grundriss Regelgeschoss Wohnbauten

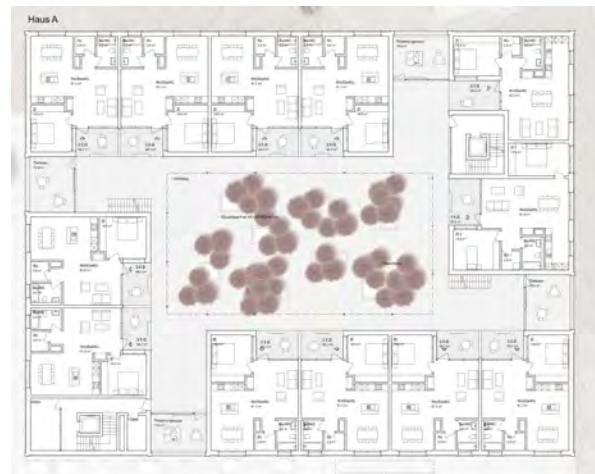


Abb. 33 LILY: Grundriss Regelgeschoss Kopfbau



Abb. 34 LILY: Ansicht/Längsschnitt Badenerstrasse



Abb. 35 LILY: Ansicht/Querschnitt Kesslerplatz

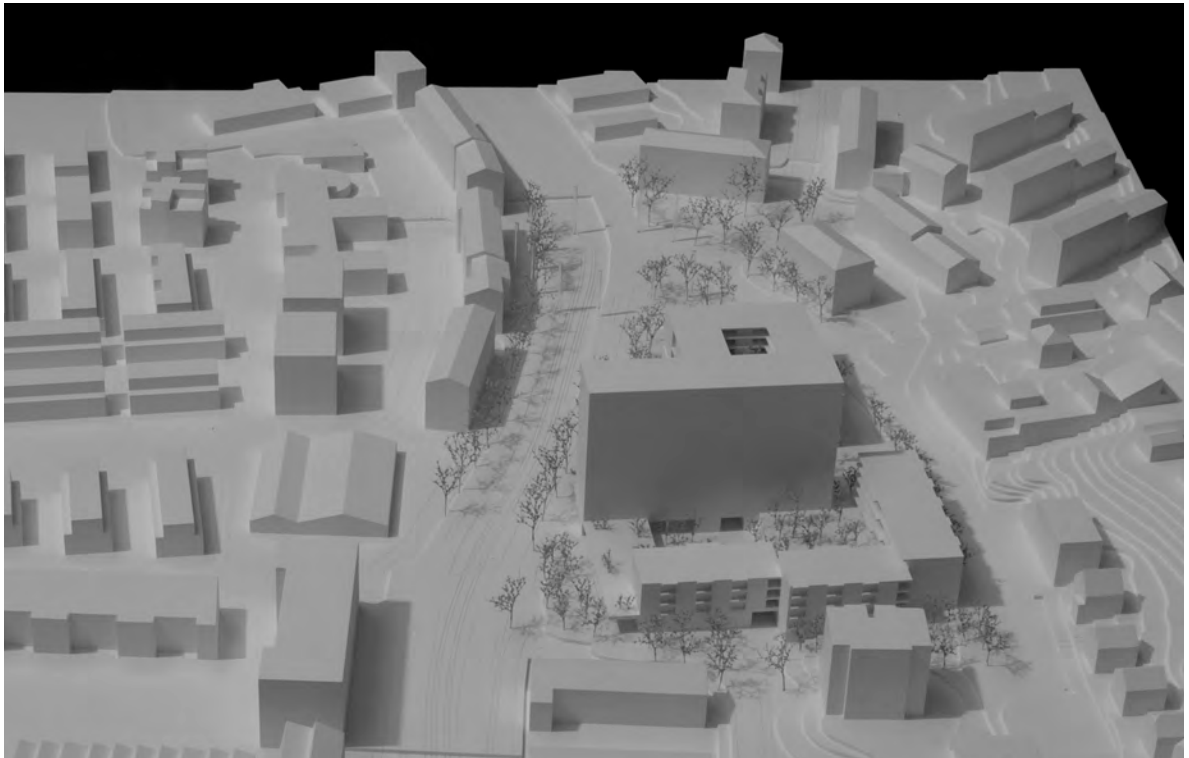


Abb. 36 LILY: Modellfoto Westansicht

## E PROJEKTDOKUMENTATION Alice &amp; Ellen



Abb. 37 Alice &amp; Ellen: Modellfoto Ostansicht

**Projektteam**

Architektur Michael Meier und Marius Hug Architekten AG  
Binzstrasse 12  
8045 Zürich

Bauingenieurwesen Synaxis AG Bauingenieure  
Thurgauerstrasse 56  
8050 Zürich

Nachhaltigkeit / Bauphysik / Studio Durable Planung und Beratung GmbH  
Energie Binzstrasse 12  
8045 Zürich

Landschaftsarchitektur Schmid Landschaftsarchitekten GmbH  
Üetlibergstrasse 137  
8045 Zürich

## Projektbeschreibung des Beurteilungsgremiums

- Städtebau/Architektur** Der Projektvorschlag Alice & Ellen lehnt sich in seiner Setzung an die Klarheit des bestehenden Hochhauses aus den 1960er Jahre an und stärkt mit der Ergänzung zweier pavillonartiger Hofgebäude, die Markanz des Hochhauses. Die beiden Pavillons bilden zusammen mit dem Hochhaus ein stimmiges Ensemble, das dank seiner präzisen und differenzierten Setzung den verschiedensten Anforderungen des Ortes genügen kann: Zum Kesslerplatz sowie zur künftigen Tramhaltestelle entsteht eine dem Ort angemessene Öffentlichkeit, im Innern des Areals sowie im Übergang zum Wohnquartier mutet die Stimmung parkähnlich an. Durch die Nachverdichtung und die komplexen Nutzungsanforderungen wirkt Alice & Ellen zwar zentrumsbildend, die beiden kommerziellen Nutzungen von Migros und Denner sind aber durch die pavillonartige Fassadengestaltung zu wenig präsent am Platz. Fast wirkt die Öffentlichkeit der Sockelnutzung fremd in der vorgeschlagenen Skelettfassade, die sich zwar vom Erdgeschoss zu den Wohnungsgeschossen verfeinert, aber die dahinterliegenden Nutzungen neutralisiert.
- Gebäudetypologien** Die Typologie der beiden Hoftypen ist den Anforderungen des Lärmschutzes geschuldet, verhilft aber eine Wohnform vorzuschlagen, die dank Hof und Laubengängen unkomplizierte Begegnungen und Kontakte zwischen den Bewohnenden der verschiedenen Wohnungen fördert. Mit der Hoftypologie und den Lufträumen zwischen Laubengang und Zimmer wird eine attraktive und sehr offene Wohnform vorgeschlagen, die dem Ort nicht angemessen erscheint. Beide Wohnhoftypen schaffen Laubengangwohnungstypen die sich sowohl nach Innen zum Hof, als auch nach Aussen zur Parklandschaft resp. Strasse orientieren. Inwieweit die modulare Flexibilität der Wohnungsgrössen praktikabel ist, bleibt offen.
- Freiraumgestaltung** Durch die Parallelität der Setzung der beiden Volumen entstehen klar definierte und qualitätsvolle Freiräume mit unterschiedlichen Charakteren. In Nord-Süd-Richtung verbindet eine grosszügige Treppe die zwei Höhenniveaus des Areals, die drei Gebäude werden zusätzlich durch den Kesslerweg in Ost-West-Richtung verbunden. Mit zunehmender Arealtiefe vom Kesslerplatz Richtung Wohnquartier nimmt die Begrünung zu und endet in einer qualitätsvollen Grünanlage. Der Erhalt des grossen alten Baumbestandes schafft grosse Qualitäten im neuen Kontext. Gesamthaft wirkt die Freiraumgestaltung parkähnlich, ohne den Bezug zur Öffentlichkeit zu schmälern.
- Zufahrten** Die Aussenparkplätze liegen zwischen den Volumen der oberen Ebene, von wo aus ein zweiter Zugang zu Migros und

Denner ermöglicht wird. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist durch Manövrieren auf dem Platz kompliziert, aber grundsätzlich machbar.

**Zugänge** Am Kesslerweg liegen die öffentlichen Zugänge zu Migros, Take Away, Denner, Multifunktionsraum und vereinzelt zu den Wohnungen. Die Zugänge zu den öffentlichen Nutzungen werden sinnvoll durch eine minimale Arkade markiert. Den Kindergarten unter der Hochhausstruktur zu positionieren ist ein grosser Befreiungsschlag. Der beidseitige Zugang zu den Wohnungen des Hochhauses aber ist unzweckmässig und sollte zugunsten der Kindergartennutzung aufgehoben werden. Der Vorschlag eines Take Aways oder Cafés an neuralgischer Stelle scheint städtebaulich richtig, die Zugänge zu Denner und Migros möglich, die Anordnung der Retailflächen sehr gut.

**Energie/Lärmschutz** Trotz zwei kompakten Baukörpern ist die Energiekennzahl infolge hohem Fensteranteil nur durchschnittlich. Auch sowohl Aushub, Treibhausgasemissionen und Primärenergiebedarf ist die Projektstudie neutral. Bezüglich Lärmbelastung weisen die Hoftypen zwar Optionen zum zweiseitigen Lüften auf, es ist aber im Einzelfall zu klären, ob das Lüften über den Eingangsbereich zulässig ist. Die Eckwohnung des westlichen Wohnhof-typs sind infolge zu geringer Loggienwirkung zu hohen Lärmbelastungen ausgesetzt.

**Wirtschaftlichkeit** Die Erstellungskosten von Alice & Ellen liegen zwar im Durchschnitt, durch die geringe Zahl an Wohnungen (78 statt 100) ist der Ertrag aber im Verhältnis zu den Erstellungskosten negativ zu werten.

**Fazit** Mit Alice & Ellen schlagen die Projektverfasser ein städtebaulich starkes Konzept vor, das durch seine Gesamtkonzeption und klare Wohnvorstellungen besticht. Leider konnte das Potential des Ortes mit einer Ausnutzung von lediglich 1.59 statt 1.63 nicht voll ausgeschöpft werden. Die mit dem Vorschlag erzielte Wahrung und Stärkung des Ortscharakters ist vorteilhaft, aber das Raumprogramm wird nicht vollumfänglich erfüllt. Möglicherweise einer der Gründe warum das Projekt eine grosse Ausgewogenheit und Zurückhaltung ausstrahlt.

## Pläne Projektstudie

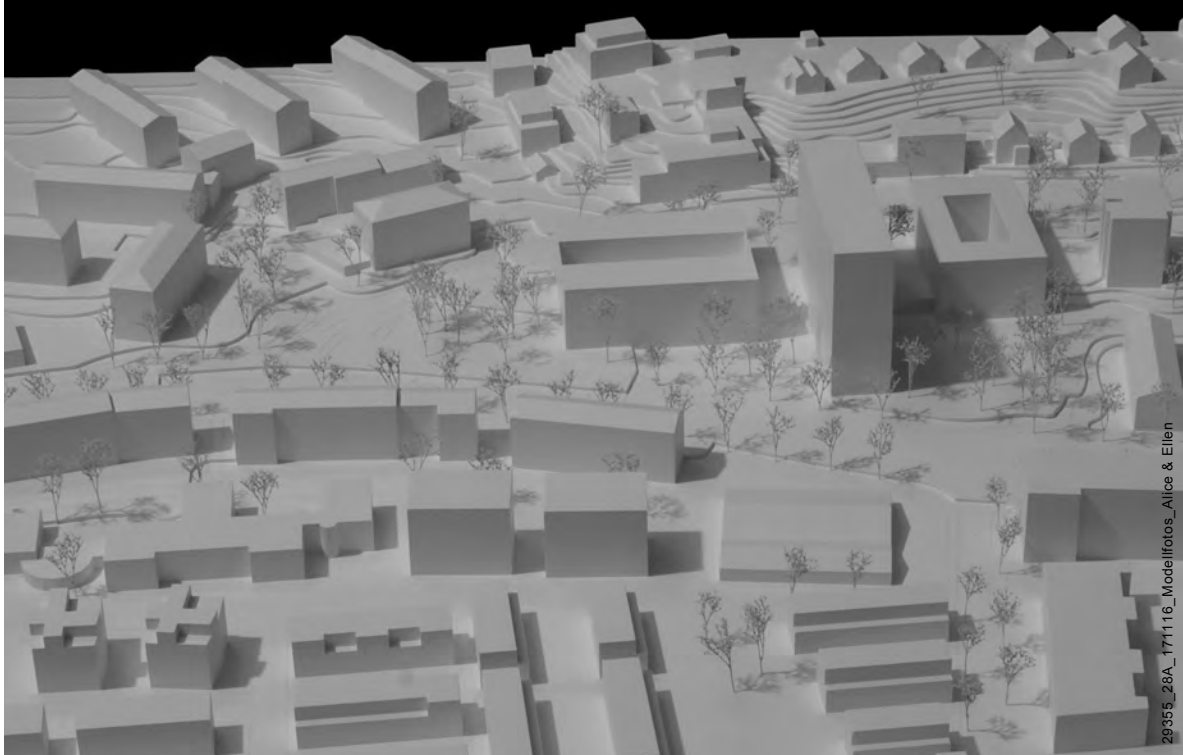


Abb. 38 Alice &amp; Ellen: Modellfoto Nordansicht



Abb. 39 Alice &amp; Ellen: Situation



Abb. 40 Alice &amp; Ellen: Grundriss Ebene Kesslerstrasse

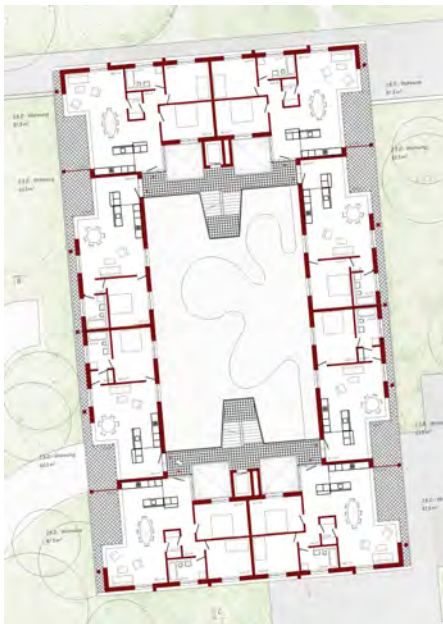


Abb. 41 Alice &amp; Ellen: Grundriss Regelgeschoss Wohnbau



Abb. 42 Alice &amp; Ellen: Grundriss Regelgeschoss Kopfbau





Abb. 43 Alice &amp; Ellen: Ansicht Badenerstrasse



Abb. 44 Alice &amp; Ellen: Querschnitt / Ansicht Kesslerweg (Westansicht)

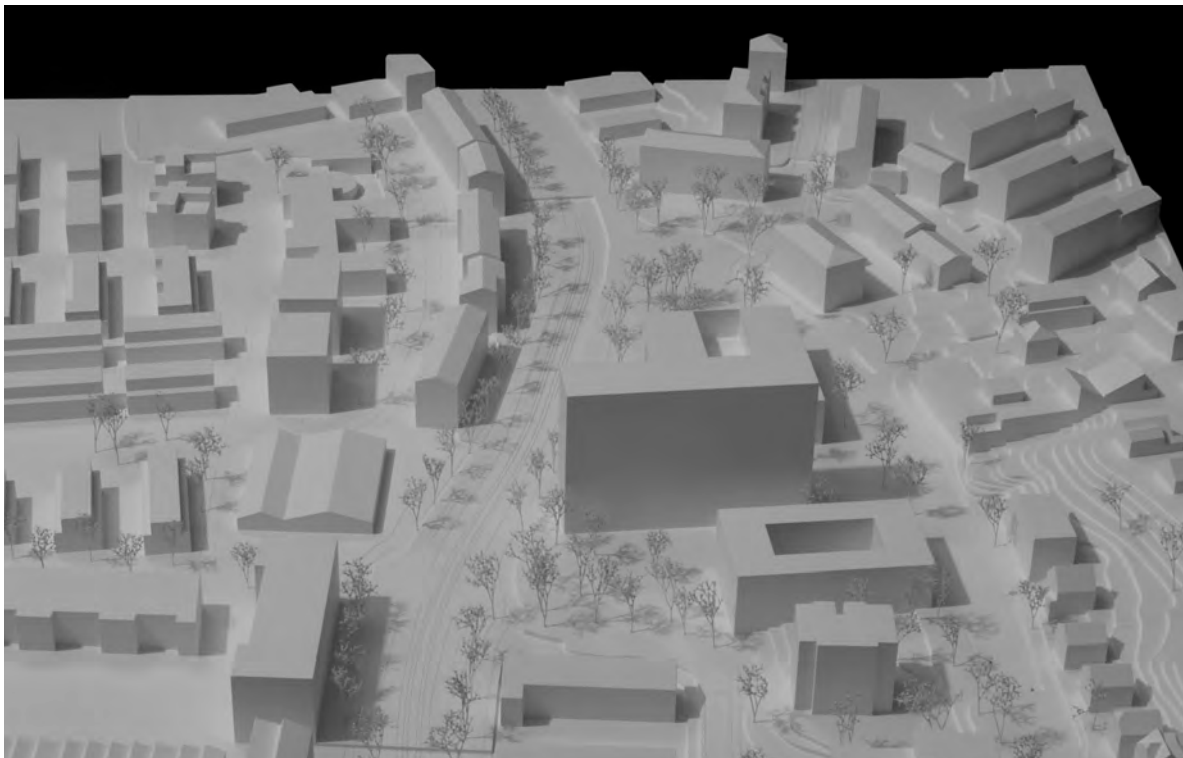


Abb. 45 Alice &amp; Ellen: Modellfoto Westansicht

## F PROJEKTDOKUMENTATION COHEN



Abb. 46 COHEN: Modellfoto Ostansicht

**Projektteam**

Architektur	Stücheli Architekten AG Binzstrasse 18 8045 Zürich
Landschaftsarchitektur	Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG Binzstrasse 39 8045 Zürich
Lärm / Akustik	Kopitsis Bauphysik AG Zentralstrasse 52 5610 Wohlen
Statik / Haustechnik / Brandschutz	EBP Schweiz AG Mühlebachstrasse 11 8008 Zürich
Bilder	Nightnurse Images GmbH Limmatstrasse 291 8005 Zürich

## Projektbeschreibung des Beurteilungsgremiums

- Städtebau** Der Projektvorschlag COHEN schlägt zwei Baukörper ergänzend zum Hochhaus vor: Einerseits einen Hoftyp mit zweigeschossiger, öffentlicher Sockelnutzung und vier Wohngeschossen, andererseits ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Längsbau mit Kindergartennutzung im Erdgeschoss und Alterswohnnutzung.
- Mit der vorgeschlagenen städtebaulichen Setzung beabsichtigen die Projektverfasser die Prägnanz des Hochhauses durch die zwei ergänzenden Gebäude zu stärken, eine neue Komposition zu schaffen und gleichzeitig eine Klärung der Freiräume zu bewirken. Das Beurteilungsgremium erachtet es grundsätzlich als möglich, mit zwei Gebäuden eine Klärung zu erzielen, sieht aber durch die gewählten Gebäudeformen und Ausdehnungen keinen Mehrwert für den Ort. Der Hoftyp zum Kesslerplatz scheint möglich, die gewählte Ausdehnung und die mehrfache Abwinkelung der Fassade verunklärt aber die städtebauliche Disposition statt diese zu klären: So schafft es beispielsweise die vom Platz abgedrehte, der Badenerstrasse zugewandte Fassade nicht, den Kesslerplatz als Platz zu stärken, vielmehr scheint der Platzraum trichterförmig in den Strassenraum zu fließen. Der westlich gelegene Längsbau wirkt trotz des vom Hochhaus übernommenen Fussabdrucks ortsbaulich fremd. Insbesondere die vorgeschlagene Symmetrie des Längsbaus scheint weder ortsbaulich noch organisatorisch sinnvoll und vermag es nicht zum benachbarten Wohnquartier zu vermitteln.
- Architektur** Mit der gewählten Architektursprache wollen sich die Projektverfasser bewusst von der Formensprache der 60er Jahre abheben und einen Kontrast zum Bestand in Form, Ausdruck und Materialisierung erzielen. Dies scheint möglich. Das Kontrastieren innerhalb des Hofgebäudes, von Aussen hart und Innen weich, wirkt aber verunklarend.
- Wohnnutzung** Das Erschliessungssystem des Hofgebäudes mit innen- und aussenliegenden Laubengängen sowie Zweispännern wirkt aufwendig und führt zu einer Vielfalt von Wohnungen, deren Qualität noch entwickelt werden müsste.
- Die Wohnungen des Längsbaus werden über drei Treppenhäuser als 4-Spänner erschlossen. Ob der vorgeschlagene Wohnungsgrundriss sowohl als Osttyp, als auch als Westtyp möglich ist, bleibt zu beweisen. Der Freiraum und Teile des Doppelkindergartens liegen im zweistündigen Dauerschatten. Der Multifunktionsraum im Erdgeschoss des Hochhauses ist möglich.

- Freiraum** Durch die vorgeschlagene Setzung der Volumen entstehen zusätzlich zum Kesslerplatz zwei sich in die Tiefe entwickelnde Plätze. Das in Nordsüdrichtung verlaufende Gelände wird durch eine starke Niveaokante akzentuiert. Es entsteht ein klares Oben und Unten, verbunden durch Treppen. Die beiden Plätze wirken räumlich beengt, der Übergang zwischen Oben und Unten unangemessen hart.
- Erschliessung** Der Hauptzugang zur Migros soll auch künftig vom oberen Niveau erfolgen. Die dafür vorgesehene Parkierung ist gut angeordnet, die Ummauerung aber unnötig.
- Nutzungsmix** Im Erdgeschoss des Hofgebäude am Kesslerplatz soll neben dem Wohnen die Migros, der Denner sowie ein Co-Lab entstehen. Die Ausbildung des Erdgeschosses ist offen und einladend. Inwieweit die vorgeschlagenen Angebote das Erdgeschoss entsprechend zu beleben vermag, ist unklar. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass offene aber inaktive Erdgeschosse problematisch sind.
- Energie/Nachhaltigkeit/Lärm** Das Projekt weist niedrige Treibhausgasemissionen und einen tiefen Primärenergiebedarf aus. Auf Grund weniger Angaben können kaum Aussagen zu funktionellen Kriterien gemacht werden. Der Hofbau weist einen geschlossenen lärmgeschützten Innenhof auf. Die vorgesehenen Loggien auf der Aussen-seite haben auf den unteren Geschossen keine ausreichende Wirkung bezüglich Lärmschutz. Die Grundrisse der Eckwohnungen sind zumindest in den unteren Geschossen anzupassen.
- Wirtschaftlichkeit** Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit wirkt sich die sehr hohe Dichte positiv aus.
- Fazit** Der Vorschlag COHEN zeigt auf, dass das erforderliche Raumprogramm und die damit verbundene hohe bauliche Dichte einen direkten Zusammenhang zur gefühlten Dichte hat. Das Areal wirkt zu dicht bebaut, die verbleibenden Freiflächen vermögen nicht die nötige Qualität zu erzeugen.

## Pläne Projektstudie

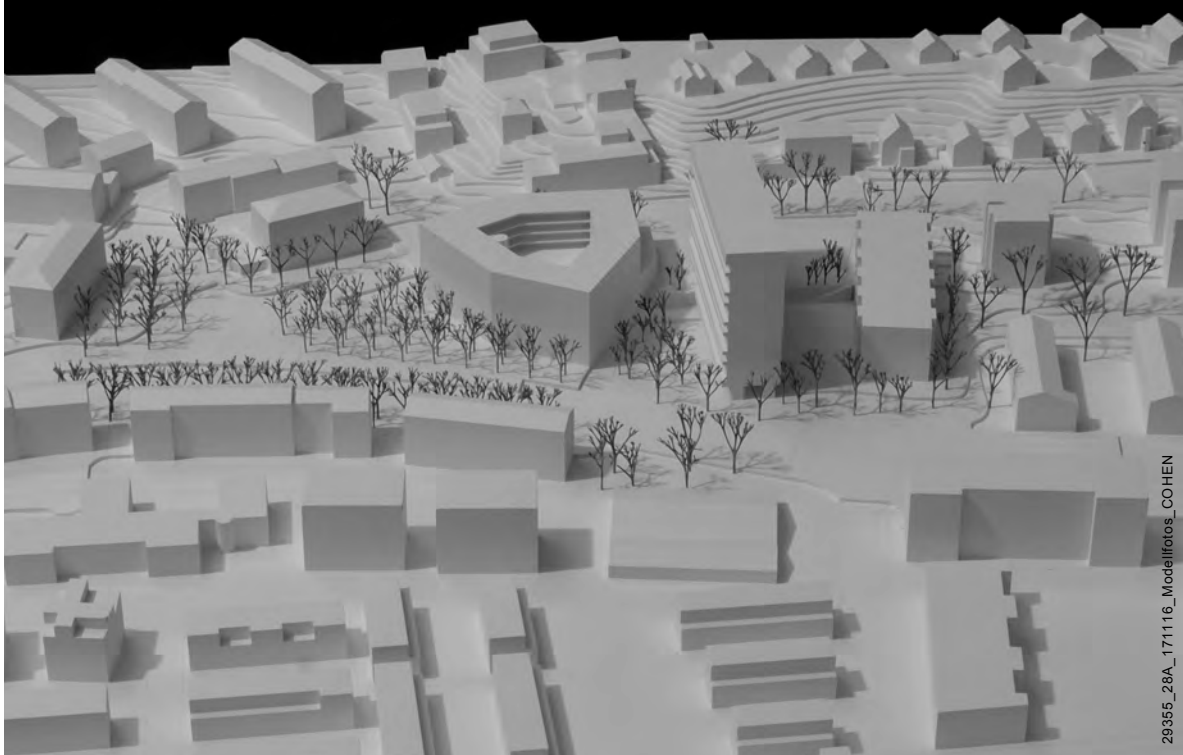


Abb. 47 COHEN: Modellfoto Nordansicht

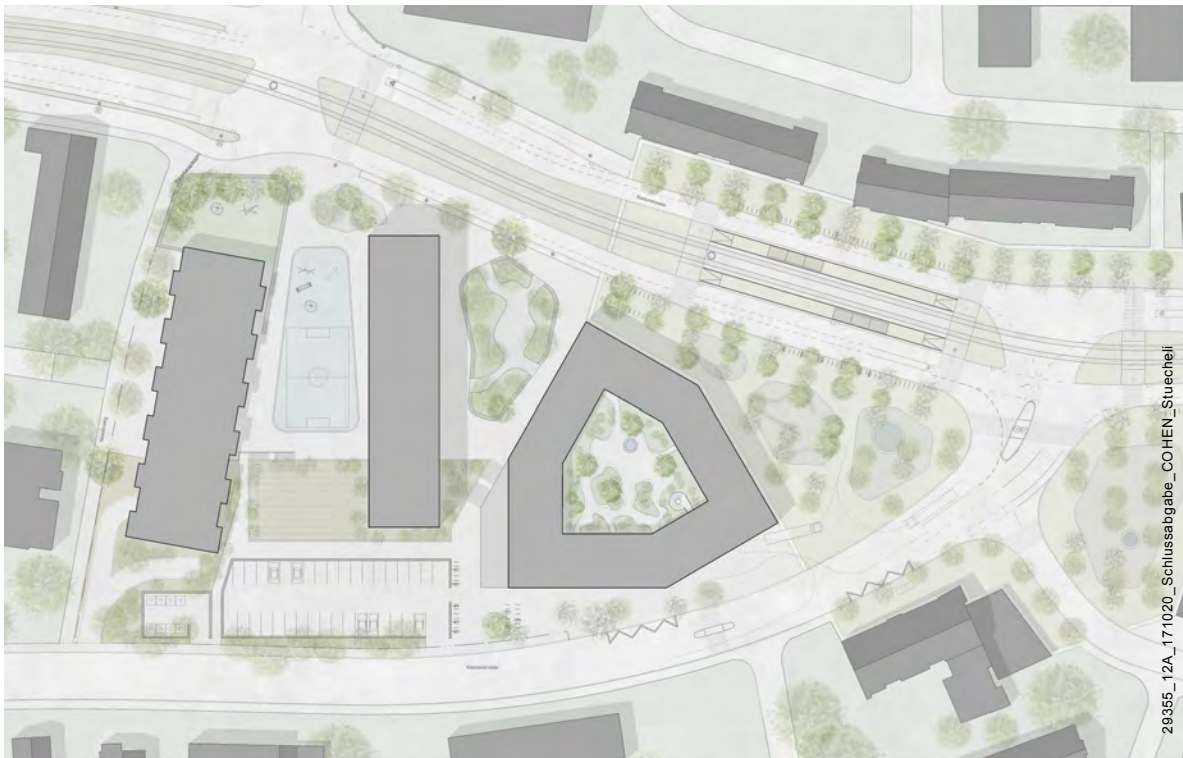


Abb. 48 COHEN: Situation



Abb. 49 COHEN: Grundriss Ebene Kesslerstrasse



Abb. 50 COHEN: Grundriss Regelgeschoss Langhaus



Abb. 51 COHEN: Grundriss Regelgeschoss Kopfbau



Abb. 52 COHEN: Ansicht /Längsschnitt Badenerstrasse



Abb. 53 COHEN: Ansicht Kesslerplatz

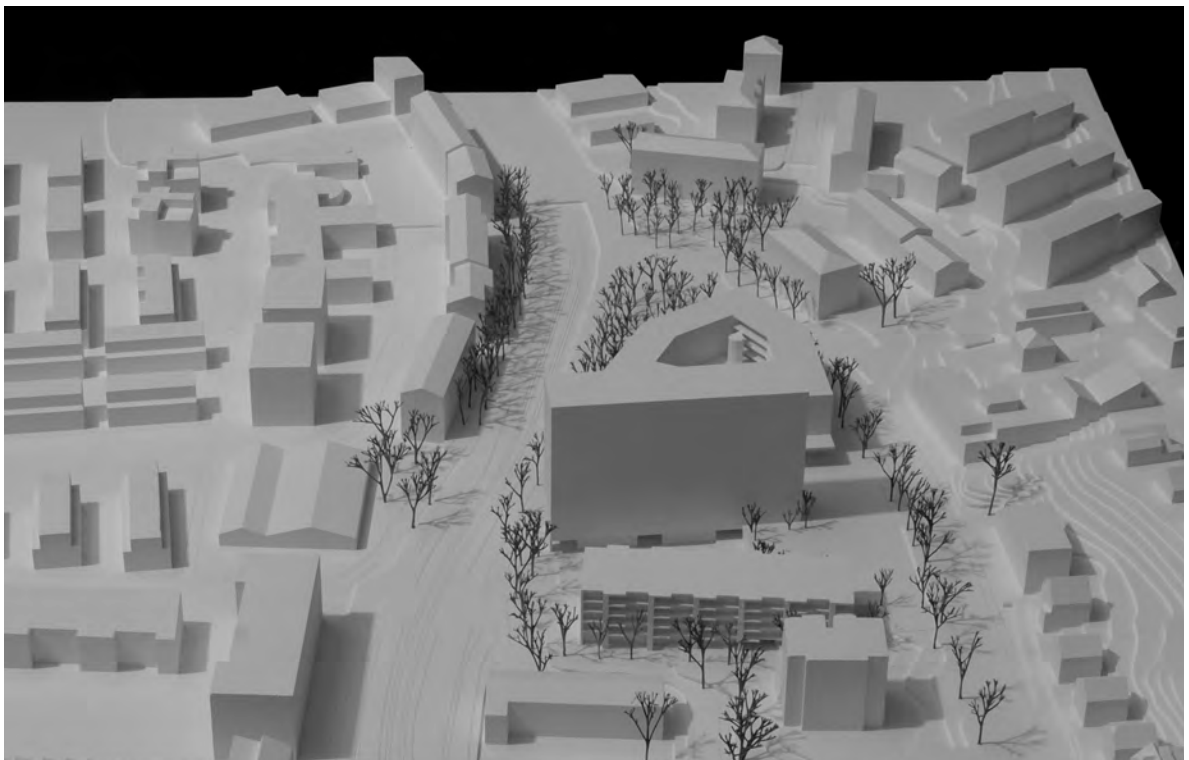


Abb. 54 COHEN: Modellfoto Westansicht