



Wald ZH

ARTEC GENERALBAU AG

Kanton Zürich

Arealentwicklung «Sack», Wald ZH

BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

341124 – 12.2.2025

Auftraggeberin

Gemeinde Wald / Artec Generalbau AG

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleiter
David Frey, Sachbearbeiter
Fabian Schweizer, Sachbearbeiter

Titelbild

Visualisierung Siegerprojekt
CH Architekten AG mit dardelet landschaftsarchitektur gmbh

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Verfahren	6
2	AUFGABENSTELLUNG	9
2.1	Planungsperimeter	9
2.2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	10
2.3	Ortsbild- und Denkmalschutz	11
2.4	Erschliessung und Parkierung	14
2.5	Lärmschutz	15
2.6	Grenzbereinigung und Etappierung	16
2.7	Weitere Rahmenbedingungen	17
3	VORPRÜFUNG	19
4	JURIERUNG	22
4.1	Beurteilung	22
4.2	Schlussfolgerungen	23
4.3	Empfehlungen	25
5	PROJEKTBESCHRIEBE	26
5.1	CH Architekten AG	27
5.2	HLP Architekten AG	36
5.3	lilin architekten gmbh	42
5.4	Pfister Klingenfuss Architekten AG	48
5.5	Ziegler+Partner Architekten AG	55
6	GENEHMIGUNG	63

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Wichtige Baulandreserve

Auf dem Areal Sack liegt das ehemalige Altersheim «Drei Tannen», das ursprünglich als Bürger-Asyl-Heim genutzt wurde, sowie ein altes bäuerliches Wohnhaus und weitere Ökonomiegebäude. Ansonsten ist das Areal weitgehend unbebaut. Es stellt daher eine wichtige Reserve dar, um hochwertigen Wohnraum für die Walder Bevölkerung und neue Einwohnerinnen und Einwohner zu schaffen. Zu diesem Zweck und vor dem Hintergrund der bereits erfolgten Verlegung des Altersheims ins Zentrum wurde das Areal 2014 von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone W 1.8 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.

Das Planungsareal umfasst eine Fläche von rund 35'400 m² (exkl. Strassenparzelle Sackstrasse). Das Grundstück Kat.-Nr. 8624 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wald. Das Areal mit dem ehemaligen Altersheim (Grundstücke Kat.-Nrn. 8530, 8531) wurde 2023 durch die Artec Generalbau AG erworben.

Orthofoto mit Planungssperimeter



Quelle: GIS ZH, 11.10.2023

Schutzobjekt

Das Bürgerasylgebäude (Assek. Nr. 1275) ist im kommunalen Inventar als schützenswert klassiert. Gemäss Inventar soll zudem der angrenzende Südhang nicht überbaut werden, um die Ansicht von Wald her zu erhalten. Dies entspricht auch dem wesentlichen Anliegen des kantonalen Ortsbildinventars und des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

Mit Beschluss vom 22. Mai 2023 hat der Gemeinderat die beiden seitlichen Anbauten an das ursprüngliche Bürgerasylgebäude gestützt auf ein Fachgutachten aus dem kommunalen Inventar entlassen. Das ehemalige Bürgerasylgebäude selbst (Hauptgebäude) wird unter kommunalen Denkmalschutz gestellt und muss daher erhalten

werden. Der entsprechende Schutzvertrag ist in Bearbeitung. Damit wird die Identität des Ortes gewahrt und gestärkt.

Postkarte Bürgerasyl um 1914 mit
landwirtschaftlichem Ensemble



Potenzialstudie

Im Vorfeld des Studienauftrags wurde mit einer breit angelegten Machbarkeits- und Potenzialstudie das bauliche Potenzial des Areals und die Schnittstellen zwischen den Grundstücken der Gemeinde und der Artec Generalbau AG geklärt. Mit der Studie wurde unter anderem aufgezeigt, welche bauliche Dichte ortsbildverträglich umgesetzt werden kann, ohne dass dabei das ehemalige Asylbürgerhaus (Schutzobjekt) beeinträchtigt wird. Demnach könnten rund 165 Wohnungen realisiert werden, wovon sich ca. 115 auf dem Grundstück der Gemeinde befänden. Die Potenzialstudie zeigte ebenfalls verschiedene Synergiepotentiale wie z.B. in der Aussenraumgestaltung und der Parkierung auf. Es wurden drei verschiedene Überbauungskonzepte betrachtet.



Potenzialstudie A



Potenzialstudie B



Potenzialstudie C

Ziele des Studienauftrags

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Potenzialstudie wurde ein Studienauftrag im Sinne der SIA-Ordnung 143 durchgeführt. Ziel des Studienauftrags war, eine attraktive und ortsbildverträgliche Bebauungsstruktur für das Areal Sack zu finden und dabei die Interessen des Ortsbild- und Denkmalschutzes möglichst gut zu berücksichtigen. Das Ergebnis des Studienauftrags bildet darüber hinaus die Grundlage für die nachfolgende Ausarbeitung des Gestaltungsplans.

1.2 Verfahren

Veranstalterinnen

Die beiden Grundeigentümerinnen waren die Auftraggeberinnen und veranstalteten das Verfahren gemeinsam:

- Gemeinde Wald, vertreten durch den Gemeinderat Wald
- Artec Generalbau AG in Gossau ZH

Verfahrensart

Es wurde ein einstufiger Studienauftrag im Einladungsverfahren mit fünf Teams durchgeführt. Das Beurteilungsgremium konnte im Rahmen einer Zwischenbesprechung steuernd Einfluss nehmen.

Teilnehmende Teams

Die Planungsteams setzten sich aus Architekt*Innen und Landschaftsarchitekt*Innen zusammen. Die Federführung lag beim Architekturbüro. Folgende Teams nahmen am Studienauftrag teil:

- CH Architekten AG, Wallisellen mit dardelet landschaftsarchitektur gmbh, Egg
- HLP Architekten AG, Illnau Effretikon mit Fritschi Landschaftsarchitekten GmbH, Mönchaltorf
- lilin architekten sia gmbh, Zürich mit Uniola AG, Zürich
- Pfister Klingenfuss Architekten AG, Zürich mit BÖE GmbH, Zürich
- Ziegler+Partner Architekten AG, Rapperswil-Jona mit Zwischenraum Landschaftsarchitektur GmbH, Altendorf

Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

Stimmberechtigte Fachmitglieder

- Kathrin Simmen, Architektin ETH SIA, Vorsitz
- Andreas Bühler, Architekt FH SIA
- Ivar Heule, Architekt ETH
- Stefan Rotzler, Ing. Landschaftsarchitekt BSLA

Stimmberechtigte Sachmitglieder

- Ernst Kocher, Gemeindepräsident Wald
- Rico Croci, Gemeinderat Wald, Vorsteher Ressort Raumentwicklung und Bau / Infrastruktur
- Guido Brühwiler, Delegierter Verwaltungsrat, Artec Generalbau AG
- Didier Blumer, Mitglied der Geschäftsleitung, NOVA Bautreuhand AG

Beratende Experten (ohne Stimmrecht)

- Urs Cathrein, Gemeinderat Wald, Vorsteher Ressort Finanzen
- Marco Gremli, Bereichsleiter Liegenschaften
- Beat Schwengeler, Zürcher Heimatschutz, Architekt
- Theres Aschwanden, Fachberaterin Natur- und Heimatschutzkommission Gemeinde Wald
- Christian Zwahlen, Leiter Abteilung Raumentwicklung und Bau
- Peter von Känel, Raumplaner FH, REG A SIA

Weitere Experten (nicht stimmberechtigt)

- Andreas Suter, Lärmschutzexperte
- Lukas Dürr, Energie-/Nachhaltigkeitsexperte, Intep GmbH
- Martin Baumann, Kostenplaner/Wirtschaftlichkeitsexperte, NOVA Bautreuhand AG

Verfahrensleitung

Die fachliche Vorbereitung, Organisation und Begleitung des Verfahrens sowie die Vorprüfung in den Bereichen Formelles, Baurecht, Verkehr und Raumprogramm erfolgten durch Suter • von Känel • Wild Planer und Architekten AG, Zürich.

Entschädigung

Den Teilnehmenden wurde bei Abgabe eines vollständigen und termingerecht eingereichten Projektes eine feste Entschädigung von je Fr. 45'000.- (exkl. MwSt.) entrichtet.

Weiterbearbeitung

Das Resultat des Studienauftrags dient primär als Grundlage für die nachgelagerte Ausarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplanes. Sekundär dient es für die bauliche Umsetzung des bestgeeigneten Ansatzes auf dem Areal der Artec Generalbau AG.

Die Artec Generalbau AG wird das Siegerteam mit der Ausarbeitung des Richtprojektes und bei guter Zusammenarbeit auch mit weiteren Projektarbeiten beauftragen.

Die Gemeinde beabsichtigt nach der Rechtskraft des Gestaltungsplanes für ihr Grundstück einen oder zwei Investorenwettbewerbe durchzuführen. Das Land soll im Baurecht abgegeben werden. Im Rahmen des Investorenwettbewerbs geht es unter anderem auch um die definitive Klärung der Architektur und der Freiraumgestaltung der künftigen Überbauung auf dem Grundstück der Gemeinde.

Verfahrensablauf

In der ersten Arbeitsphase waren Konzeptvorschläge für ein überzeugendes städtebauliches Konzept gesucht. Dabei waren die Anliegen des Lärmschutzes bereits zu berücksichtigen. Gleichzeitig sollten Aussagen zur typologischen Wohn- und Freiraumqualität, zur Erschliessung und zum Charakter der Bebauung gemacht werden. Die Bearbeitungszeit für die Phase 1 betrug rund 2.5 Monate.

Die darauffolgende Zwischenbesprechung diente dazu, die Projektentwürfe kennenzulernen und diese im Dialog auf allfällige Divergenzen zu den Rahmenbedingungen und den Vorstellungen der Gemeinde und der Artec Generalbau AG zu überprüfen. Im Nachgang zur Zwischenbesprechung wurden die allgemeingültigen Hinweise und Erkenntnisse des Beurteilungsgremiums allen Teams zugestellt. Zudem erfolgte eine teilnehmerspezifische Rückmeldung mit Empfehlungen für die Weiterbearbeitung.

In der zweiten Phase nach der Zwischenbesprechung wurden die Konzeptvorschläge vertieft und zu einem Projektvorschlag weiterbearbeitet. Dabei waren weitere Aussagen insbesondere zu den Grundrissen, zur Fassadengestaltung, zur Materialisierung sowie zur Aussenraumgestaltung und deren Funktion zu machen. Zudem sollten konkrete Vorschläge zum nachhaltigen Bauen geliefert werden.

Die Schlussbesprechung erfolgte durch das Beurteilungsgremium an einem Jurierungstag. Auf eine Vorstellung durch die Teams wurde verzichtet.

Termine

- | | |
|--|-------------------|
| • Einholung Planungskredit an Gemeindeversammlung | 7. Dezember 2023 |
| • Start Studienauftrag mit Begehung | 5. April 2024 |
| • Fragenstellung | 3. Mai 2024 |
| • Fragenbeantwortung | 17. Mai 2024 |
| • Zwischenbesprechung | 10. Juli 2024 |
| • Rückmeldung des Beurteilungsgremiums für die Weiterbearbeitung | 2. August 2024 |
| • Abgabe Projektvorschläge | 5. November 2024 |
| • Abgabe Modelle | 15. November 2024 |
| • Schlussbeurteilung Projektvorschläge durch Beurteilungsgremium | 6. Dezember 2024 |
| • Ausstellung Studienauftragsbeiträge | 17. März 2025 |

2 AUFGABENSTELLUNG

2.1 Planungsperimeter

Lage

Das Planungsgebiet liegt an exponierter Hanglage oberhalb der Tösstalstrasse auf rund 650 m ü.M. Das Areal ist durch eine ausgeprägte Hanglage gekennzeichnet, welches im Bereich der bestehenden Gebäude durch eine Hangterrasse unterbrochen wird.

Das Zentrum von Wald mit Einkaufsmöglichkeiten und dem Bahnhof liegt in einer Fusswegdistanz von rund 1 Kilometer.

Beteiligte Grundstücke

Der Planungsperimeter mit einer Gesamtfläche von 36'311 m² umfasst folgende Grundstücke:

Grundstück Kat.-Nr.	Gesamtfläche [m ²]	Fläche innerhalb Perimeter [m ²]	Grundeigentümer- schaft
6857	911	911	Gemeinde Wald (Sackstrasse)
8530	12'570	12'570	Artec Generalbau AG
8531	2795	2795	Artec Generalbau AG
8624	50'422	20'035	Gemeinde Wald

Plan der amtlichen Vermessung mit
Grundeigentümeverhältnissen



2.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Kommunaler Richtplan Verkehr, öffentliche Bauten und Anlagen

Gemäss kommunalem Verkehrsplan 2 verlaufen zwei Fusswege durch das Planungsgebiet, welche sich im Bereich des ehemaligen Altersheims «Drei Tannen» kreuzen. Von Nordost nach Südwest verläuft auf der Sackstrasse zudem ein Veloweg in Richtung Primarschulhaus Binzholz, wobei der Wegabschnitt durch den angrenzenden Wald als geplant gilt.

Im Richtplan öffentliche Bauten und Anlagen ist noch das ehemalige Altersheim drei Tannen eingetragen. Dieser Richtplaneintrag wird bei nächster Gelegenheit aus dem Richtplan gestrichen.

Zonenplan

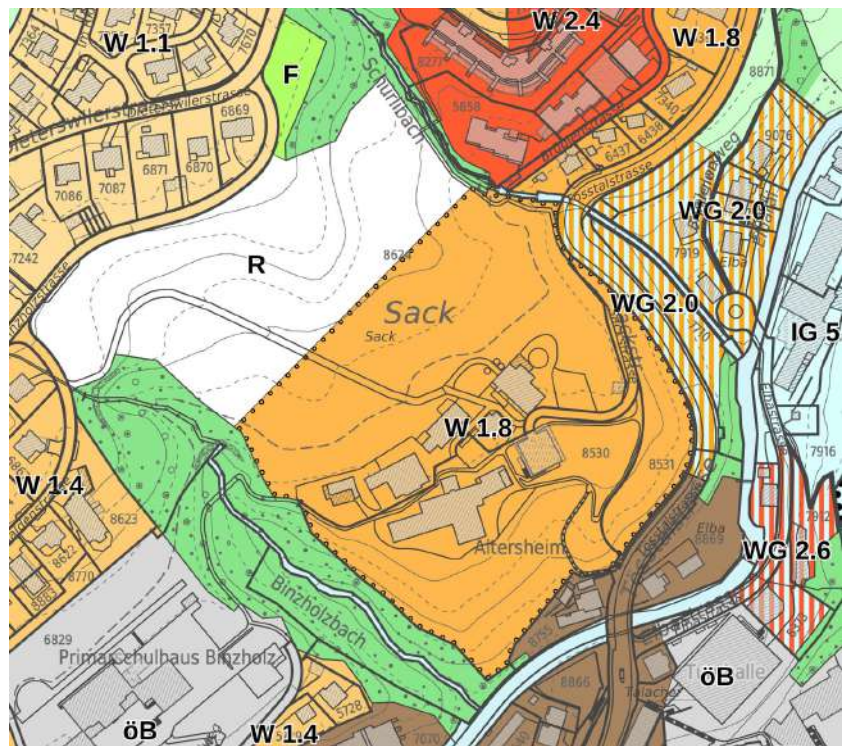
Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision von 2013 wurde das Gebiet Sack von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone W 1.8 umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II.

Mit dem Gestaltungsplan kann von den Grundmassen der Regelbauweise abgewichen werden. Der Zweck und Charakter der betreffenden Zone müssen dabei aber gewahrt bleiben.

Ausschnitt aus rechtsgültigem Zonenplan

- Kernzone I (K I)
- Wohnzone 1.1 (W 1.1)
- Wohnzone 1.4 (W 1.4)
- Wohnzone 1.8 (W 1.8)
- Wohnzone 2.4 (W 2.4)
- Wohnzone 2.8 (W 2.8)
- Wohnzone G 2.0 (WG 2.0)
- Wohnzone G 2.6 (WG 2.6)
- Wohnzone G 2.8 (WG 2.8)
- Industriezone G 5.5 (IG 5.5)
- Industriezone G 7.0 (IG 7.0)
- Zone für öffentliche Bauten (öB)
- Freihaltezone kommunal (F)
- Reservezone (R)
- Überlagernde Festlegungen**
- Sonderbauvorschrift
- Gestaltungsplanpflicht
- Informationsinhalte**
- Wald
- Gewässer

Quelle: ÖREB-Kataster, 11.10.2023



Potenzialstudie

Im Rahmen der durchgeführten Potenzialstudie zeigte sich, dass unter Berücksichtigung der Anliegen des Ortsbild- und Denkmalschutzes (siehe unten) für den eingezonten Teil des Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 8624 eine Baumassenziffer von 2.0 bis 2.2 m³/m² für Hauptgebäude ortsbildverträglich ist. Für die Grundstücke der Artec Generalbau AG wurde je nach Konzeption eine noch verträgliche Dichte von 1.7 bis 1.9 m³/m² inkl. Schutzobjekt als verträglich eingestuft.

Bau- und Zonenordnung

Allgemeine und gebietsspezifische
Anforderungen

Gemäss Art. 60 der Bau- und Zonenordnung gelten in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht erhöhte Anforderungen. Darüber hinaus wurden für das Gebiet Sack folgende gebietsspezifischen Anforderungen erlassen:

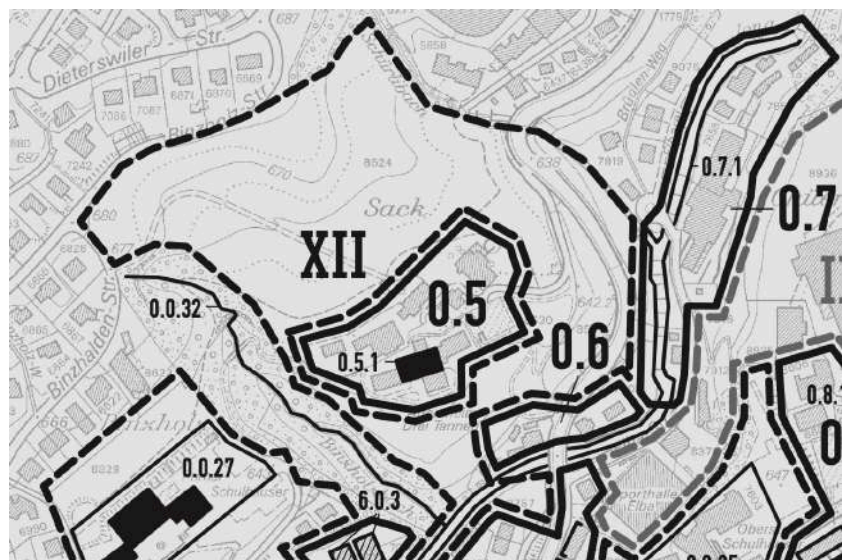
- *Auf den bestehenden inventarisierten Altbau des Altersheims ist angemessen zu reagieren. Die strukturprägende Ansicht mit Pflegezentrum, Schulhaus und Altersheim ist zu bewahren.*
- *Die Erschliessung ist für die gesamte Fläche bis zur Binzholzstrasse zu planen.*
- *Trotz der Hanglage sind Abgrabungen, Stützmauern etc. zurückhaltend vorzusehen.*
- *Die Aussichtslage der hinterliegenden Bebauung ist bestmöglich zu gewährleisten.*
- *Die Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV ist sicherzustellen.*

2.3 Ortsbild- und Denkmalschutz

ISOS

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) liegt der Planungssperimeter am Nordrand des Ortsbildes von Wald. Das überbaute Teilgebiet ist dem Erhaltungsziel B und damit dem mittleren Erhaltungsziel zugewiesen (Baugruppe 0.5). Gemäss Art. 9 Abs. 4 der Verordnung zum ISOS steht dabei das «Erhalten der Struktur» im Vordergrund. Die noch unbebauten Hänge sind als Umgebungszone XII dem Erhaltungsziel a und damit dem höchsten Erhaltungsziel zugewiesen. Erhaltungsziel a bedeutet «Erhalten ... der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche». Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.

Ausschnitt ISOS-Plan Gemeinde Wald



**G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone,
U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement**

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend
B	0.5	Altersheimkomplex Drei Tannen auf Hangterrasse mit dazugehörigen Stallscheunen und bäuerlichem Wohnhaus, 18.–20. Jh.	B	/	/	/	B		
E	0.5.1	Hauptgebäude in exponierter Lage an Hangkante, Heimatstilbau mit Mansardwalmdach, 1911				X	A		
U-Zo	XII	Wieshänge um das Altersheim Drei Tannen im Ortshintergrund, einseitig begrenzt von bewaldetem Bachtobel	a		/		a		

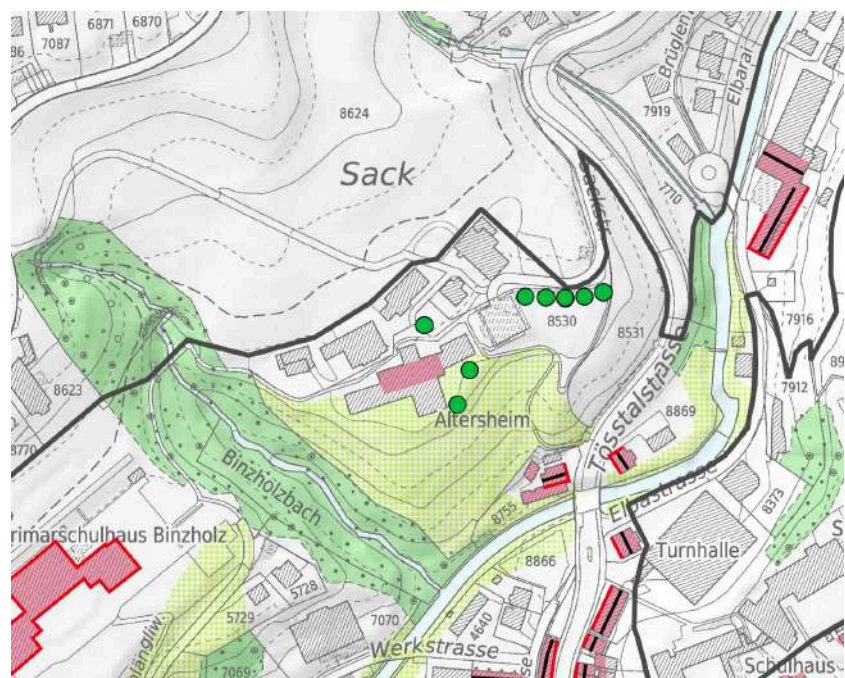
KOBI

Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) der Gemeinde Wald wurde am 12. Dezember 2023 neu festgesetzt. Neu bezeichnet sind das ehemalige Bürgerasylheim (Kerngebäude) als prägendes Gebäude, der Hang unterhalb des Altersheims als wichtiger Freiraum sowie die Baumreihe entlang der Sackstrasse und drei weitere Bäume als «markante Bäume / Baumgruppen». Als Schutzziel sind die wichtigen Freiräume «von Hauptgebäuden sowie der Charakter des Freiraums von störenden baulichen Massnahmen freizuhalten». Zudem ist die dominante, ortsbildprägende Wirkung der erhöht am Dorfkernrand gelegenen Solitärbauten (unter anderem das ehem. Altersheim «Drei Tannen») zu wahren.

Diese Schutzziele sind mit den Zielvorgaben für den Gestaltungsplan in Art. 60 BZO respektive über das Schutzobjekt «Drei Tannen» (siehe unten) bereits berücksichtigt. Gemäss Aufgabenstellung war zudem die bestehende Baumreihe entlang der Sackstrasse wenn möglich zu erhalten.

Ausschnitt Inventarplan Gemeinde Wald

-  Ortsbildperimeter
(Perimeter gemäss § 7 Abs. 1 Bauverfahrensverordnung (BVV) L. v. m. ZH)
- Bebauungsstruktur**
 -  Ortskerne, Baugruppen mit speziellen Merkmalen
(Kirchen-, Gewerbe-, Mühlebezirk, Bahnhofquartier, etc.)
 -  Prägende oder strukturbildende Gebäude
 -  Prägende Firstrichtung
- Frei- und Aussenraumstruktur**
 -  Wichtige Freiräume
(innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
 -  Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung
 -  Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
 -  Wichtige Begrenzung von Platz-, Strassen- und Freiräumen
 -  Raumwirksame Mauern
 -  Ortsbildprägende Stadtmauer
 -  Ehemalige Fabrikkanäle, alte Wasserläufe
 -  Markante Bäume / Baumgruppen



Siedlungsentwicklung nach innen und Ortsbildschutz

Die Anliegen des Ortsbildschutzes waren im Rahmen des Studienauftrags zu beachten und falls möglich umzusetzen, wobei etwa die Umgebungszone XII gemäss ISOS nicht vollständig als Kulturland oder Freifläche beizubehalten war. Gefordert war eine optimale Konzeption und Eingliederung der Baukörper in die bauliche und landschaftliche Umgebung und die Bewahrung der charakteristischen Ansicht des ehemaligen Asylbürgerheimes.

Kommunales Inventar / Schutzobjekt «Drei Tannen»



Dreigeschossiges Kerngebäude auf talseitig eingeschossigem Sockelgeschoss mit Walmdach

Das Kerngebäude des ehemaligen Bürgerasylgebäudes (Vers.-Nr. 1275) mit Baujahr 1911/12 ist im kommunalen Inventar als schützenswert klassiert. Gemäss Inventar soll zudem der angrenzende Südhang nicht überbaut werden, um die Ansicht von Wald her zu erhalten. In den 1950er Jahren wurden zwei seitliche Anbauten und in den 1980er Jahren nördlich und südlich zwei weitere Anbauten an das Kerngebäude erstellt. Diese Anbauten wurden gestützt auf ein Fachgutachten 2023 aus dem kommunalen Inventar entlassen.

Das eigentliche Kerngebäude wird unter kommunalen Denkmalschutz gestellt und muss daher erhalten werden. Der entsprechende Schutzvertrag ist in Bearbeitung. Er soll erst nach Abschluss des Studienauftrags finalisiert und erlassen werden. Gemäss dem Fachgutachten sollen die Schutzziele mindestens die folgenden Aspekte umfassen:

- Das äussere Erscheinungsbild im Sinne eines Volumenschutzes, die Volumetrie, die Fassadengestaltung.
- Erhalt der bauzeitlichen Layouts der Grundrisse in den Obergeschossen.
- Erhalt der primären Tragstruktur, der Geschossdecken, der Dachkonstruktion.
- Die in sich harmonische und unverletzte Dachlandschaft.
- Die konstruktiv schlanken Dachgesimse, Giebellukarnen und Ochsenaugen.

Damit sind eine Sanierung, Erneuerung und Umnutzung des Kerngebäudes zu Wohnen möglich. Durch den erwünschten Rückbau der Anbauten soll der ursprüngliche Zustand des Schutzobjektes wieder hergestellt und das ehemalige Asylbürgerheim freigestellt werden. Durch dessen Unterschutzstellung wird die Identität des Ortes gewahrt und gestärkt.

Weitere Gebäude

Die weiteren Gebäude im Umfeld des ehemaligen Bürgerasylheimes sind nicht schützenswert und können ebenfalls rückgebaut werden. Das im ISOS für die Baugruppe 0.5 definierten Schutzziel B (Erhalt der Struktur, siehe oben) war bei der Neukonzeptionierung der Bebauung soweit zweckmässig zu berücksichtigen.



Anbau Eingang



Orthofoto 2021 GIS ZH

2.4 Erschliessung und Parkierung

Verkehrsmässige Erschliessung

Das Planungsgebiet ist über die Tösstalstrasse und die Sackstrasse erschlossen. Die Kreuzung Tösstalstrasse-Sackstrasse und die Sackstrasse sind jedoch für die vorgesehene Arealentwicklung ungenügend ausgebaut und weisen Sicherheitsdefizite auf. Wie vom kantonalen Tiefbauamt bestätigt, kann das Planungsgebiet bei einem normkonformen Ausbau auch zukünftig über den Knoten Tösstalstrasse-Sackstrasse erschlossen werden. Die Sackstrasse ist dazu als Zufahrtsstrasse 2 auszubauen (siehe Abbildungen).

Geplanter Ausbau Einmünder
Sackstrasse



Erschliessung mit öffentlichem
Verkehr

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der ÖV-Güteklasse E und ist somit nur mässig durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Zur nahegelegenen Bushaltestelle Elbastrasse muss eine Höhendifferenz von

rund 25 m überwunden werden. Die Bushaltestelle wird primär durch die Buslinie 893 bedient, welche im Stundentakt verkehrt.

Parkierung

Aufgrund der mässigen Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist aus heutiger Sicht kein reduziertes Parkplatzangebot vorgesehen. Im Studienauftrag war daher der Normbedarf gemäss Art. 15 BZO nachzuweisen. Im Rahmen des nachgelagerten Gestaltungsplanverfahrens soll nochmals überprüft werden, ob gestützt auf ein Mobilitätskonzept die Parkplatzzahl allenfalls gesenkt werden kann.

Die vorgesehenen Parkplätze für Bewohner waren grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Die Parkierungslösung sollte grundsätzlich je Grundeigentümer selbständig gelöst werden, ausser es ergeben sich überzeugende Synergien bei einer gemeinsamen Lösung.

Normbedarf gemäss Art. 15 BZO

Wohnen	Bewohner und Besucher	
pro Einfamilienhaus	2 P (z.B. Garage und Vorplatz)	
pro Wohnung bis 2 1/2 Zimmer	1 P	} davon für Besucher 1 P/5 Wohnungen
pro Wohnung über 2 1/2 Zimmer	1.5 P	

2.5 Lärmschutz

Anforderungen Lärmschutz

Die angrenzende Tösstalstrasse weist eine erhebliche Lärmbelastung von rund 78 dB(A) am Tag bzw. 67 dB(A) in der Nacht auf. Die maximalen Belastungen liegen bei ca. 58 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht. Das im Vorfeld des Studienauftrags erarbeitete Lärmgutachten zeigt an den lärmexponierten Fassaden maximale Belastungen von ca. 58 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht. Damit sind die in Art. 60 Abs. 3 BZO geforderten Planungswerte (PW) um ca. 3 dB überschritten. Nach aktueller Praxis müssen die PW bei mindestens einem zur Lüftung geeigneten Fenster jedes lärmempfindlichen Raumes eingehalten sein.

Da die aktuelle Rechtsprechung bereits im Studienauftrag einen Nachweis erfordert, mussten die Projekte zwingend lärmoptimiert sein. Zusammen mit dem Programm wurde den Teams das Lärmgutachten abgegeben. Zudem wurde ihnen eine dreistündige Konsultation mit dem beigezogenen Lärmschutzexperten unentgeltlich angeboten.

Grundsätze für die Planung

Bis zur Zwischenbesprechung lag das Hauptaugenmerk auf dem Städtebau, der Architektur und dem Freiraum. Alle Teams hatten die Lärm-Problematik aber erkannt und für die Zwischenbesprechung stufengerecht darauf reagiert. Für die zweite Phase wurde noch einmal auf die folgenden Grundsätze verwiesen:

- Es ist eine bestmögliche Lärmoptimierung vorzunehmen.

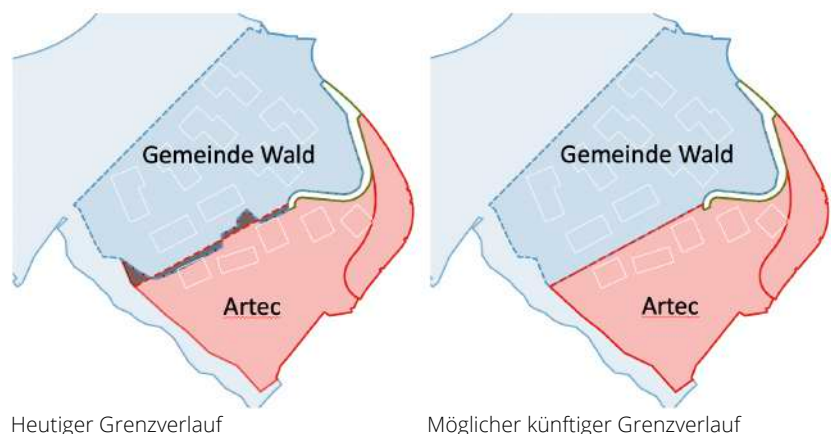
- Möglichst viele Fenster von Neben- und Erschliessungsräumen sowie von separaten Küchen (Arbeitsküchen $<10\text{ m}^2$) im Bereich der Planungswert-Überschreitungen anordnen.
- Alle lärmempfindlichen Räume in Wohnungen müssen mindestens ein zur Lüftung geeignetes Fenster mit Lärmbelastungen von maximal 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht aufweisen.
- Mit gestalterischen Massnahmen wie Balkonen/Loggien, Erkern, Atrien, Laubengängen usw. können Reduktionen von bis zu 6 dB gegenüber dem Fassadenpegel erzielt werden. Hierfür gelten allerdings spezielle Voraussetzungen hinsichtlich Geometrie und Ausgestaltung, die zwingend einzuhalten sind.
- Der Anordnung von Tiefgaragen und insbesondere deren Ein-/Ausfahrten ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Rampen sind weitestmöglich zu überdecken und nicht in der Nähe von Fenstern von lärmempfindlichen Räumen anzuordnen.

2.6 Grenzbereinigung und Etappierung

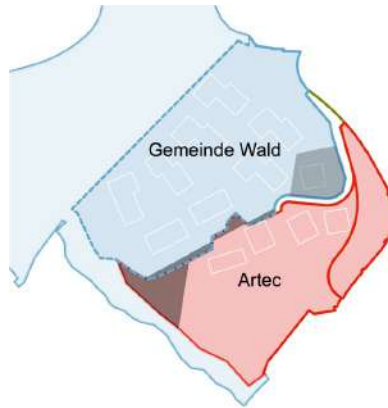
Grenzbereinigung und Bauland-abtausch zwischen Gemeinde und Artec

Zur Erhöhung des Bebauungsspielraums soll die Grenze zwischen den Grundstücken Kat.-Nrn. 8530 und 8624 begradigt werden. Anlässlich der Zwischenbesprechung hat sich zudem gezeigt, dass im Sinne einer besseren «Freistellung» des ehemaligen Bürgerasylgebäudes auch eine weitergehende Landumlegung, welche annähernd flächengleich sein müsste, möglich wäre. Konkret könnte der Artec ein Baubereich nördlich der Sackstrasse und westlich des Stufenpumpwerks zugeteilt werden. Im Gegenzug würde die Gemeinde zusätzliches Land westlich des ehemaligen Bürgerasyls erhalten.

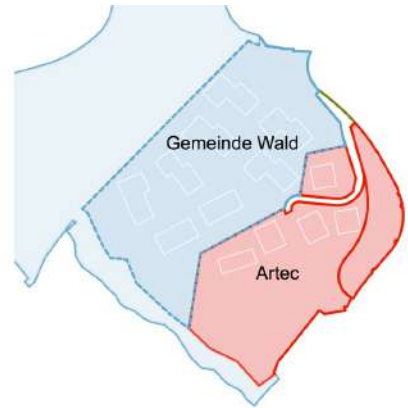
Begradigung Grundstücksgrenze zwischen Grundstücken Kat.-Nrn. 8530 und 8624



Möglicher Baulandabtausch zwischen
Gemeinde und Artec



Heutiger Grenzverlauf



Möglicher künftiger Grenzverlauf

Überbauung in Etappen



Mögliche Etappierung

Aus heutiger Sicht dürfte das Grundstück der Gemeinde erst zu einem späteren Zeitpunkt überbaut werden. Die Schnittstellen zwischen dem Areal der Artec Generalbau AG und dem Grundstück der Gemeinde waren daher möglichst konfliktfrei zu halten. Eine voneinander unabhängige Realisierung war zu gewährleisten.

Im Studienauftrag war darüber hinaus aufzuzeigen, welche Etappierungsmöglichkeiten für das Grundstück der Gemeinde Wald aufgrund des Projektvorschlages resultieren. Die Gemeinde strebt mindestens zwei voneinander unabhängige Etappen an.

2.7 Weitere Rahmenbedingungen

Bestehende Werkleitungen

Ausgehend vom Stufenpumpwerk «Drei Tannen» verlaufen zwei Hauptleitungen der Wasserversorgung durch das Grundstück Kat.-Nr. 8624. Diese beiden Leitungen (Hauptleitung Jonatal und Hauptleitung Bachtelweg) können nicht verlegt werden und waren daher zwingend im Rahmen des Studienauftrags zu beachten.

Ausschnitt Plan der Wasserversorgung,
mit den nicht verlegbaren Hauptwasser-
leitungen



Ortskommandoposten

Der ehemalige öffentliche Parkplatz des Altersheims «Drei Tannen» ist durch einen Ortskommandoposten unterbaut (Sackstrasse 1, Vers.-Nr. 1765). Dieser wird von der zuständigen Zivilschutz-Organisation nicht mehr benötigt und kann daher zusammen mit dem Parkplatz zurückgebaut werden. Für die künftige Überbauung kann somit diese Fläche ober- und unterirdisch beansprucht werden.

Energie

Die Gemeinde Wald ist seit 2009 Energiestadt und bekennt sich zu einer umweltschonenden und nachhaltigen Energiepolitik. Seit 2016 trägt die Gemeinde das Zertifikat «Energiestadt Gold» und zeigt damit, dass sie sich überdurchschnittlich vorbildlich für eine zukunftsfähige Entwicklung einsetzt.

CO₂-neutrale Energieversorgung

Gemäss Energiegesetz des Kantons Zürich steht eine CO₂-neutrale Wärme- und Warmwasserversorgung im Vordergrund. Für das Planungsgebiet bieten sich Erdsonden und Wärmepumpen an. Der Strom für die Wärmepumpen muss durch Eigenproduktion mittels Solaranlagen sichergestellt werden.

Anforderungen an den Studienauftrag

Gestützt auf das Energieleitbild der Gemeinde Wald von 2024 sind die Neubauten auf dem Areal der Artec Generalbau AG als Minergie-P oder Minergie-A oder mit einem vergleichbaren Standard zu planen. Für das Schutzobjekt (ehemaliges Asyl-Bürgerheim) gilt diese Anforderung nicht. Das Schutzobjekt ist, soweit dies mit dem Schutzanliegen vereinbar ist, wärmetechnisch zu optimieren.

Für das Planungsareal der Gemeinde ist für Neubauten Minergie-P-Eco oder Minergie-A-Eco oder ein vergleichbarer Standard massgebend. Der Nachweis für die Einhaltung dieser Anforderungen ist jedoch erst im Rahmen der Investorenwettbewerbe zu erbringen.

3 VORPRÜFUNG

Inhalt der Vorprüfung

Die abgegebenen Projektvorschläge wurden im Vorfeld der Jurierung vorgeprüft. Folgende Aspekte wurden vorgeprüft:

- Formelle Aspekte und Vollständigkeit der Unterlagen
- Einhaltung baurechtlicher Vorschriften
- Einhaltung verkehrstechnischer Aspekte (Radien, Sichtweiten, Tiefgaragendimensionierung udgl.)
- Erfüllung des Raumprogramms
- Ermittlung bzw. Überprüfung von Kennzahlen (Flächen, Volumen, Formfaktoren) und Kostenberechnung durch Kostenplaner
- Prüfung Energiestandard / Nachhaltigkeitsüberprüfung durch Fachexperten
- Lärm- und Verkehrsüberprüfung durch Fachexperten

Formelle und materielle Vorprüfung

Die Arbeiten aller Teilnehmenden wurden fristgerecht und weitgehend vollständig eingereicht.

Bei der inhaltlichen Überprüfung wurden insbesondere die nachfolgenden Verstösse festgestellt:

Waldabstand

Die Projekte von CH, lilin und Pfister Klingenfuss unterschreiten den vorgegebenen Waldabstand von 30 m im nördlichen Perimeter bis auf 22 m. Im Rahmen der laufenden BZO-Revision wird allerdings im betroffenen Gebiet eine Waldabstandslinie festgelegt, welche gemäss Entwurf einen Abstand von 15 m vorsieht.

Wassertransportleitung / Stufenpumpwerk

Die Projekte von Ziegler+Partner, CH, lilin und Pfister Klingenfuss tangieren die bestehenden Wassertransportleitungen oder das Stufenpumpwerk.

Markante Bäume gemäss KOBI

Sämtliche Projekte fällen einzelne markante Bäume gemäss KOBI, was an sich kein Verstoß darstellt. Jedoch wird bei allen Beiträgen die diesbezüglich geforderte Interessenabwägung vermisst.

Brandschutz

Alle Projekte weisen die Feuerwehrezufahrten und die erforderlichen Bewegungs- und Stellflächen mangelhaft oder gar nicht aus.

Baulandabtausch / Etappierung

Im Rahmen der Zwischenbesprechung wurde den Teams die Möglichkeit eines Baulandabtauschs zwischen dem Areal der Artec und der Gemeinde eingeräumt, um das ehemalige Bürgerasylgebäude besser freizustellen. Die Projekte von CH und lilin sehen einen solchen Baulandabtausch vor. Beim Projekt von lilin erfolgt dieser Abtausch allerdings ohne Freistellung des Schutzobjekts. Die Etappierung funktioniert bei allen Projekten, jedoch weisen die Projekte von lilin und Pfister Klingenfuss eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt für die Artec und die Gemeinde auf, was entsprechende Dienstbarkeiten erfordert.

Erschliessung und Tiefgaragen

Die Ausfahrten der Tiefgaragen für die Artec sind in allen Projekten als spitzwinklige Einmündungen im Kurvenbereich der Sackstrasse vorgesehen, was hinsichtlich Verkehrssicherheit und Vortrittsregelung nicht optimal ist. Zudem sind die erforderlichen Sichtbereiche

kritisch oder können nicht eingehalten werden, was teilweise auch mit dem vermeintlich unterirdischen Stufenpumpwerk zusammenhängt. Die internen Rampen der Projekte von Ziegler+Partner und CH sind mit ca. 23 % anstelle von 18 % deutlich zu steil.

Abstellplätze MIV

Die Projekte von HLP, CH und lilin weisen zu wenig Parkplätze aus. Dies dürfte unter anderem mit der missverständlich formulierten Parkplatzregelung zusammenhängen. Der Parkplatzbedarf für Besuchende berechnet sich zusätzlich zum Parkplatzbedarf für Bewohnende (nicht als Teil davon).

Abstellflächen für Velos und Kinderwagen

Die Abstellflächen für Velos und Kinderwagen sind teilweise zu knapp dimensioniert oder werden gar nicht ausgewiesen.

Entsorgung

Bei den Projekten von Ziegler+Partner und HLP sind die Standorte für die Unterflurcontainer ungeeignet, beim Projekt von CH sind die Standorte gar nicht ausgewiesen.

Aussenräume

Sämtliche Projekte verfügen in den Neubauten über die geforderten privaten Aussenräume, wobei im Projekt von lilin diese in der Grösse teilweise knapp sind. Es fällt zudem auf, dass beim Projekt von HLP im Schutzobjekt keine privaten Aussenräume vorgesehen sind.

Kellerräume

Die Projekte von Ziegler+Partner und lilin verfügen über deutlich zu wenig Kellerräume.

Schutzplätze

Mit Ausnahme des Projekts von CH weisen die Projekte zu wenige Schutzplätze aus. So sind die bestehenden 118 Schutzplätze im Schutzobjekt für das Areal der Artec nicht ausreichend. Für das Gemeindeareal sind teilweise keine Schutzräume ersichtlich.

Trafostation

Kein Projekt hat die erforderliche Trafostation eingeplant.

Behindertengerechtigkeit

In den Projekten von Ziegler+Partner, HLP und CH ist das Schutzobjekt nicht hindernisfrei zugänglich. Ein Treppenlift oder eine Hebebühne kann aufgrund der Dimensionen des Treppenhauses vermutlich nicht eingebaut werden.

Vorprüfung Lärmschutz

Die Projekte haben sich bis zur Schlussabgabe generell deutlich verbessert. Die Teams haben sich intensiver mit der Lärmproblematik befasst und mit ihren Projekten darauf reagiert. Alle weisen betreffend der Stellung der Bauten, der Anordnung der Nutzungen und der Grundrisse ein gegenüber der Zwischenbesprechung lärmoptimiertes Konzept auf.

Konkret beurteilt wurde die Stellung der Bauten sowie die Grundrisse der beiden Eigentümerschaften. Die Projekte «Ziegler + Partner Architekten AG» und «CH Architekten AG» können mit minimalen Anpassungen zu einem bewilligungsfähigen Richtprojekt für den Gestaltungsplan gemacht werden, die drei anderen benötigen etwas grössere Anpassungen.

Vorprüfung Nachhaltigkeit und Minergie

Die Vorprüfung zu den Themen Energie und Nachhaltigkeit basiert auf den planerischen Zielvorgaben aus dem Studienprogramm sowie Anforderungen zu den Standards Minergie- resp. Minergie-P-ECO. Der aus diesen Vorgaben abgeleitete Kriterienkatalog wurde anschliessend anhand der Projektvorschläge phasengerecht ausgefüllt.

Die Resultate aus der Vorprüfung haben gezeigt, dass alle Projekte die Anforderungen grundsätzlich erfüllen und die gestellte Qualitätsstufe erreichen können. Alle Teams haben sich konzeptionell mit dem Thema Nachhaltigkeit beschäftigt und Lösungen in den Beiträgen präsentiert. Allen Teams gelingt es, mit der städtebaulichen Setzung und der Fassadenausgestaltung Kenngrössen wie die Gebäudehüllzahl (Verhältnis von Energiebezugsfläche zu thermischer Gebäudehülle) oder Fensterflächenanteil auf einem befriedigenden Niveau zu halten und gleichzeitig architektonisch ansprechende Konzepte zu erreichen. Ebenfalls besitzen alle Beiträge innerhalb der Quartierfläche unversiegelte und qualitativ hochwertige Grünflächen.

Die Projektbeiträge von Ziegler+Partner und HLP Architekten fallen im Vergleich zu den anderen Teams konzeptionell und planerisch ab und weisen summarisch nicht die gleiche Bearbeitungstiefe und -qualität aus.

lilin Architekten heben sich mit einer konsequent auf Holzbau optimierten Bauweise ab und weisen dadurch im Bereich der Ökologie eine sehr hohe Qualität auf.

Pfister Klingenfuss und CH Architekten überzeugen mit Projekten, die in Bezug auf die Nachhaltigkeit sehr breit abgestützt sind. Besonders hervorzuheben ist dabei das Aussenraumkonzept von CH Architekten, dessen Ausarbeitungstiefe wie auch -qualität heraussticht.

4 JURIERUNG

4.1 Beurteilung

Schlussbeurteilung

Das Beurteilungsgremium trat am 6. Dezember 2024 in voller Besetzung zur Schlussbesprechung zusammen.

Zulassung zur Beurteilung

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden dem Beurteilungsgremium wertneutral vorgestellt. Die vorprüfenden Experten beantragten dem Beurteilungsgremium, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen. Das Beurteilungsgremium stimmte dieser Empfehlung einstimmig zu.

Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Projekte erfolgte anhand der nachfolgend aufgelisteten Kriterien. Die Reihenfolge der Aufzählung enthält keine Gewichtung. Das Beurteilungsgremium nahm eine Gesamtwertung vor.

Städtebau, Architektur und Freiraum

- Gesamtwirkung und Erscheinung
- Qualität des städtebaulichen Gesamtkonzepts
- Qualität, Funktionalität und Vielfältigkeit der Freiräume für die Nutzer des Quartiers und in Bezug auf die einzelnen Gebäude innerhalb des Areals
- ökologische und klimaoptimierte Freiraumgestaltung
- Integration in den ortsbaulichen Kontext und städtebauliche Setzung
- Architektonische Qualitäten bezüglich Fassadengestaltung, Grundrisslösungen und Ansätze der Materialisierung
- Identitätsstiftende Adressbildung
- Disposition Lärmschutz

Funktionalität der Grundrisslösungen

- Einhaltung des Raumprogramms
- Raumkonzept (Wohnraumabfolge, Raumschichtung)
- Innovation und Funktionalität der Grundrisslösungen
- Flexibilität innerhalb der Wohnungen (z.B. Zusammenschluss von Wohnungen in Wohngemeinschaften)

Erschliessung

- Zu- und Wegfahrten
- Selbständige oberirdische und unterirdische Parkierung je Eigentümer
- Fusswegverbindungen
- Abstellplätze für Velos, Motorräder und Autos

Wirtschaftlichkeit

- Flächen- und Volumeneffizienz sowie HNF zu GF
- Ertragspotenzial bei Grundstücken der Artec Generalbau AG
- Gebäudestruktur bei Grundstücken der Artec Generalbau AG
- Konstruktionsart und Materialien bei Grundstücken der Artec Generalbau AG
- approximative Erstellungskosten / Investitionskosten bei den Grundstücken der Artec Generalbau AG

Nachhaltigkeit / Umwelt

- Schutz vor Lärmimmissionen im Innen- und Aussenraum

Realisierbarkeit

- Tauglichkeit für den Klimawandel (Bepflanzung, Beschattung, Versiegelungsgrad der Flächen, Wasserelemente)
- Baumaterialien
- Energieeffizienz der Baukörper
- Bau- und planungsrechtliche Umsetzbarkeit

Studium der Projektvorschläge und Vorstellung

Das Studium der Projekte erfolgte in Gruppen. Anschliessend wurden die Projekte in einer ersten Runde durch das zuständige Fachmitglied dem Plenum erläutert. Die Hinweise aus der Vorprüfung wurden durch die Fachpersonen am Projekt erklärt. Zudem gab das zuständige Fachmitglied bereits eine erste Wertung ab.

Wertungsrundgänge

Im ersten Wertungsrundgang wurden sämtliche Beurteilungskriterien diskutiert. Nach einer Gesamtwertung schieden drei weniger überzeugende Projekte aus.

Die verbliebenen zwei Projekte wurden im zweiten Wertungsrundgang einander gegenübergestellt. Dabei wurden die ortsbauliche Einbettung, der Umgang mit dem Schutzobjekt, die Grundrisse und weitere Aspekte wie die Freiraumgestaltung vertieft diskutiert und die jeweiligen Stärken und Schwächen gegeneinander abgewogen. Schliesslich entschied das Beurteilungsgremium einstimmig, das Projekt von CH Architekten AG mit dardelet landschaftsarchitektur zur Weiterbearbeitung vorzuschlagen. Die Projektbeschreibungen im Kapitel 5 umschreiben die Qualitäten und Mängel aller Projektvorschläge detailliert, so dass die Beurteilung nachvollzogen werden kann.

4.2 Schlussfolgerungen

Herausfordernde Aufgabe

Das Areal Sack stellt mit seiner ausgeprägten Hanglage und dem denkmalgeschützten ehemaligen Bürgerasylheim eine attraktive und bedeutende Baulandreserve für Wald dar. Wie der Studienauftrag gezeigt hat, bringt die Entwicklung einer ortsbildverträglichen Überbauung an dieser exponierten Lage aber auch einige Herausforderungen mit sich, welche durch die eingeladenen Teams unterschiedlich gut gelöst wurden. Zu erwähnen sind insbesondere die sorgfältige Einbettung der Bebauung in die landschaftliche Umgebung unter Berücksichtigung des Ortsbild- und Denkmalschutzes bei gleichzeitiger Erreichung der geforderten baulichen Dichte sowie die effiziente und wirtschaftliche Erschliessung und Parkierungsanordnung.

Vielfältige Lösungsvorschläge

Die Projektvorschläge der fünf eingeladenen Teams zeigten eine grosse Varianz möglicher Lösungen auf, angefangen bei der Volumensetzung und Orientierung der Gebäude. Weitere markante Unterschiede zeigen sich in der Freiraumgestaltung, der verkehrsmässigen Erschliessung und Parkierung, dem architektonischen Ausdruck und der Materialisierung der Gebäude und nicht zuletzt im Umgang

mit dem ehemaligen Asylbürgerheim. Die vielfältigen Lösungsvorschläge ermöglichten dem Beurteilungsgremium ein Abwägen der Vor- und Nachteile von verschiedenen Lösungsansätzen.

Das Siegerprojekt überzeugt unter anderem durch eine vorbildliche Umsetzung der Denkmal- und Ortsbildschutzanliegen und die gelungene Freistellung des ehemaligen Bürgerasylheims. Der Projektvorschlag trägt damit der Wahrung der dominanten und ortsbildprägenden Wirkung der erhöht am Dorfkernrand gelegenen Solitärbauten (Pflegezentrum, Binzholzschulhaus, ehemaliges Bürgerasylgebäude etc.) – eines Charakteristikums von Wald – am besten Rechnung.

Zielführendes Verfahren

Das Verfahren des Studienauftrags mit Zwischenbesprechung hat sich als zielführend erwiesen und war mit fünf qualifizierten Teams der Aufgabe angemessen. Im Rahmen der Zwischenbesprechung zeigte sich, dass durch einen Landabtausch zwischen der Gemeinde und der Artec Generalbau AG das Schutzobjekt besser freigestellt werden könnte. Diese wesentliche Rahmenbedingung wurde den Teams für die zweite Phase nach der Zwischenbesprechung mit auf den Weg gegeben.

Weiterentwicklung zu Richtprojekt für Gestaltungsplan

Mit dem Studienauftrag konnten die gesteckten Ziele erreicht werden. Es gilt nun das Siegerprojekt zu einem Richtprojekt für die bevorstehende Erarbeitung des Gestaltungsplans weiterzuentwickeln.

Dank

Das Preisgericht bedankt sich bei allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern für ihr Engagement in diesem Studienauftrag, die wertvollen Analysen und die qualitätsvollen Beiträge, die einen fundierten Entscheid ermöglicht haben.

Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

4.3 Empfehlungen

Das Beurteilungsgremium empfiehlt den Veranstalterinnen einstimmig das Projekt des Teams CH Architekten AG mit dardet land-schaftsarchitektur gmbh zur Weiterbearbeitung. Im Rahmen der weiteren Projektierung sind die Hinweise im Projektbeschrieb, die festgestellten Vorprüfungsvorbehalte sowie die nachfolgenden Empfehlungen zu berücksichtigen:

- Die Ausrichtung der Wohnungen in den drei Grossvolumen an der Hangkante ist zu überdenken und im Sinne einer gesamthaft besseren Besonnung der im Projektvorschlag benachteiligten Wohnungen anzupassen. Allenfalls ist die Gebäudemasse zu reduzieren. Bei der Projektüberarbeitung ist auch die Erfüllung der Lärmschutzvorschriften, welche teilweise noch nicht eingehalten sind, zu berücksichtigen.
- Die Nutzungszuteilung der Dachterrassen in denselben Bauten ist nochmals zu hinterfragen. So könnte eine Dachterrasse, welche für alle Bewohnerinnen und Bewohner zugänglich ist, einen Mehrwert für die schlechter besonnten Wohnungen bieten.
- Die Einfahrt in die Tiefgarage auf dem Areal der Artec ist im Zusammenhang mit der Topografie, der erforderlichen Sichtbereiche und den angrenzenden Wohnungen zu überprüfen. Wenn möglich ist eine bessere Einpassung des Rampenbauwerks ins Terrain vorzunehmen.
- Die Tiefgaragen sind in verkehrstechnischer Hinsicht zu optimieren.
- Der Abstand der zwei östlichen Gebäude auf dem Areal der Gemeinde zu den bestehenden Wassertransportleitungen ist zu überprüfen.
- Die Schaffung einer Fusswegverbindung in Richtung nördlich gelegener Brüglenstrasse ist zu prüfen.

5 PROJEKTBSCHRIEBE

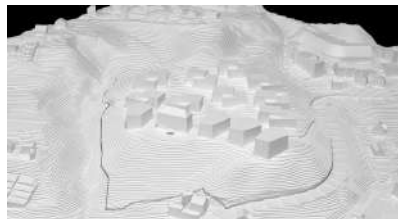
Die Projektbeschriebe sind in alphabetischer Reihenfolge geordnet.

01 Arealentwicklung «Sack»
CH Architekten AG mit
dardelet landschaftsarchitektur gmbh

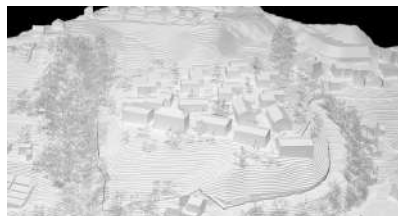
**Gewinner | Empfehlung zur
Weiterbearbeitung**



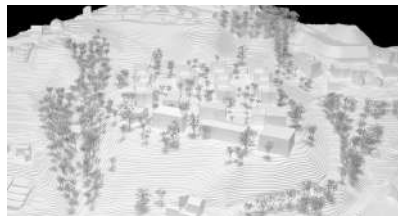
02 Arealentwicklung Sackstrasse
HLP Architekten AG mit
Fritschi Landschaftsarchitekten GmbH



03 Arealentwicklung «Sack»
lilin architekten sia gmbh mit
Uniola AG Landschaftsarchitektur



04 IM OBSTGARTEN
Pfister Klingenfuss Architekten AG mit
BÖE GmbH Landschaftsarchitektur



05 UPTOWN
Ziegler+Partner Architekten AG mit
Zwischenraum Landschaftsarchitektur
GmbH



5.1 CH Architekten AG

Architektur

Verantwortliche Personen

Mitarbeit

CH Architekten AG, Zürich

Marcin Gregorowicz

Manuel Durrer, Lena Hille, Marine Frey, Alex Kinzel, Jakub Wichtowski,
Tomasz Bekas, Marta Drgas

Landschaftsarchitektur

Verantwortliche Person

dardelet landschaftsarchitektur gmbh

Jean Dardelet, Uta Henze

Visualisierungen

Verantwortliche Person

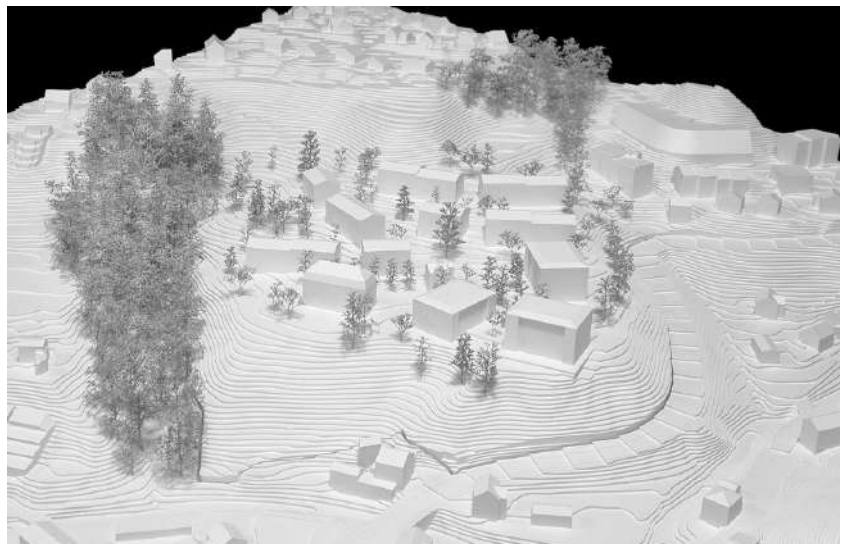
Evocative Images

Piotr Banak

Modellfoto, Ansicht Nordost



Modellfoto, Ansicht Südost



Gesamtkonzept

Ortsbauliche Situierung und Umgang mit Schutzobjekt

Die Verfasserinnen und Verfasser entwickeln vorbildlich das städtebauliche Konzept für das Areal Sack aufbauend auf einer gründlichen und sehr sorgfältigen Analyse des historischen Ortsbildes, welches sich durch eine Hauptstrasse, viele verästelte Wege und der dichten Stellung von Einzelvolumen charakterisieren lässt.

Die historische Wegführung durch das Areal Sack wird beibehalten und mit einem sekundären Wegnetz ergänzt. Die Setzung der neuen Gebäudevolumen folgt ganz dem Prinzip der gewachsenen Ortsstrukturen von Wald und teilweise dem historischen Hofensemble im Sack.

Die Wohnüberbauung im hinteren Hangteil folgt den Höhenkurven, ist hervorragend in die Topografie eingebettet und inszeniert die Aussichtslage gekonnt. Die Bauten im vorderen Arealteil gruppieren sich in dörflicher Prägung um den öffentlichen Platz.

Das ehemalige Bürgerasyl ist ein Schutzobjekt und bleibt erhalten. Es wird von seinen bisherigen Anbauten wohltuend befreit und als Volumen in die neue Siedlung integriert. Bergseitig begleitet dieses den dreieckigen Dorfplatz. In seiner exponierten Lage an der Hangkante zum Dorf und Dank respektvollem Abstand der flankierenden Neubauten wird ihm die Alleinstellung belassen und damit der historischen Bedeutung der dreiteiligen Stadtkrone überzeugend Rechnung getragen.

Volumetrie/Typologie der Bauten

Das Wohnen am Hang zeichnet sich in diesem Projektvorschlag als Gebäudeensemble mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und diversifizierten Gebäudeproportionen aus. Dieser Reichtum widerspiegelt aufs Neue die historische Vielfalt des Dorfzentrums von Wald und ermöglicht so erfrischende und abwechslungsreiche Freiräume zwischen den Gebäudevolumen.

Die drei grossen unter sich leicht abgedrehten neuen Volumen an der Hügelfront sind in ihrer Konzeption baugleich und unterscheiden sich lediglich in ihrer Geschossigkeit. Die Längsfassaden richten sich den Abmessungen des Bürgerasyls aus. Auch die aufgesetzten mansardenartigen Schrägdächer folgen der Volumengliederung des historischen Nachbargebäudes. Die innere Gliederung zeichnet sich als klassischer über Eck angeordneter Vierspänner mit zentralem Treppenhaus aus. Das oberste Geschoss wird Teil des Schrägdaches und hat Zugang zu den inneren Dachgärten. An den Längsseiten gliedern loggenartige Balkone die Fassaden, an den kurzen Seiten sind diese den Fassaden vorgebaut.

Die hinteren am Hang liegenden länglichen Gebäudevolumen mit leicht geneigten Satteldächern sind als Zweispänner konzipiert, jeweils als Einzelvolumen oder im Doppel aneinandergereiht.

Im dritten Gebäudetypus entlang der Sackstrasse liegend erschliessen strassenseitige Laubengänge die Maisonettewohnungen.

Aufbauend auf den bestehenden Raumstrukturen entstehen im Bürgerasyl pro Geschoss zwei grosszügige eingeschossige Wohnungen. Der Frontfassade werden in Leichtbauweise Balkone vorgebaut.

Insgesamt entsteht an dieser erhöhten Lage über dem Dorfkern von Wald eine kompakte dörfliche Wohnsiedlung mit einem vielfältigen und überaus attraktiven Wohnungsangebot.

Freiraumkonzept

Die Arealgestaltung wirkt luftig und angenehm ungekünstelt. Sie lässt viel Freiraum für Spiel, gemeinschaftliche Aktivitäten, mannigfaltige Aneignungen sowie für eine angemessene Biodiversität und Durchgrünung mit Bäumen zu. Im Dreieck von Bürgerasyl, historischer Scheune und neuen Wohnbauten entsteht ein stimmungsvoller öffentlicher Platzraum. Er liegt weitgehend horizontal im Gelände und hat gute Voraussetzungen zur belebten Mitte des Areals zu werden. Im Westen des Bauperimeters schlägt das Team Mietergärten / Gartenparzellen für interessierte Bewohnerinnen und Bewohner vor. Die Bauten entlang der «Sackstrasse» sind dergestalt positioniert und adressiert, dass sich eine dörflich anmutende Stimmung ergibt (Wohnen an der Dorfstrasse).

Zwei hangparallele Spielstrassen schaffen überschaubare Nachbarschaften mit guter sozialräumlicher Stimmung und ländlichem Charakter. Die Tiefgarage ist in drei unabhängigen, gut etappierbaren Kammern aufgebaut, die sehr gut im Gelände liegen. Besonders gewürdigt wird die gute Integration der Velos in die Tiefgaragen.

Architektonischer Ausdruck und Qualität der Wohnungsgrundrisse

Die repetitive Fassadenstruktur des Bürgerasyls bildet auch das Muster und die Massstäblichkeit für die äussere Gestaltung der Neubauten. Einfache und sorgfältig proportionierte verputzte Lochfassaden und sich wiederholende Fenstertypen sorgen für ein ruhiges Fassaden- und einheitliches Erscheinungsbild der Siedlung. Die Betonung der Sockelgeschosse mit diversifizierten Putzstrukturen, Friesen und Spaliergerüsten zur Begrünung, sind historischen Gestaltungstechniken entnommen und werden überlegt und zeitgemäss im architektonischen Konzept der Neubauten zitiert.

Die Vielzahl der Bautypen bietet ein breites Angebot an Wohnungen an. Unterschiedliche Kombinationen von Wohnungen einerseits und flexible, durch einfache Eingriffe anpassbare Grundrisse andererseits bieten den künftigen Bewohnerinnen und Bewohner ein individuelles und diversifiziertes Wohnangebot. Die Anordnung der Wohn- und Schlafräume folgt mehrheitlich der Aussicht, womit eine gute natürliche Belichtung gewährleistet ist.

Beim Vierspänner der grossen an der Hangfront liegenden Gebäudevolumen liegt jeweils eine Wohnung pro Geschoss mit ihrer nordost-Orientierung suboptimal bezüglich Besonnung. Die spektakuläre Ausrichtung zur Topografie mag diesen Nachteil nicht aufzuwerten.

Die Wohnungen im obersten Geschoss der gleichen Bauten verfügen je über einen privaten «Dachgarten». Ob diese «Einzigartigkeit» nur

den obersten Wohnungen zur Verfügung gestellt werden soll, ist zu hinterfragen.

Materialisierung und Konstruktion

Die statischen Strukturen sind einfach und ökonomisch ausgelegt. Das verputzte Einsteinmauerwerk der Aussenwände entspricht dem heutigen Stand der Technik und ist bezüglich Energieeffizienz, Ökologie und Verarbeitung ausgereift. Die angemessene Grösse der Fassadenöffnungen begünstigt den Energiehaushalt winters wie sommers. Mit aussenliegendem Sonnenschutz kann der solare Eintrag reguliert werden.

Im Weiteren sind die Detaillösungen, soweit diese in den Unterlagen dargestellt sind, einfach und gut umsetzbar.

Verkehrsmässige Erschliessung und Parkierung

Die Adressierung der einzelnen Bauten folgt dem gut gelegten Wegnetz. Wie bereits unter dem Kapitel Freiraum erwähnt, werden die Dreiteilung der unterirdischen Parkierung und die Einfahrten ab der zentralen Erschliessungsstrasse als sinnvoll erachtet. Die gewählte Lage der Tiefgarage, meist unter den Hochbauten angeordnet und vorteilhaft in die Topografie gelegt, begünstigen das Projekt aus ökonomischer Sicht. Eine gute und direkte Erschliessung der Wohnbauten wird so angemessen ermöglicht.

Gesamtwürdigung

Insgesamt schlagen die Verfasserinnen und Verfasser ein städtebaulich attraktives und überzeugendes Projekt vor.

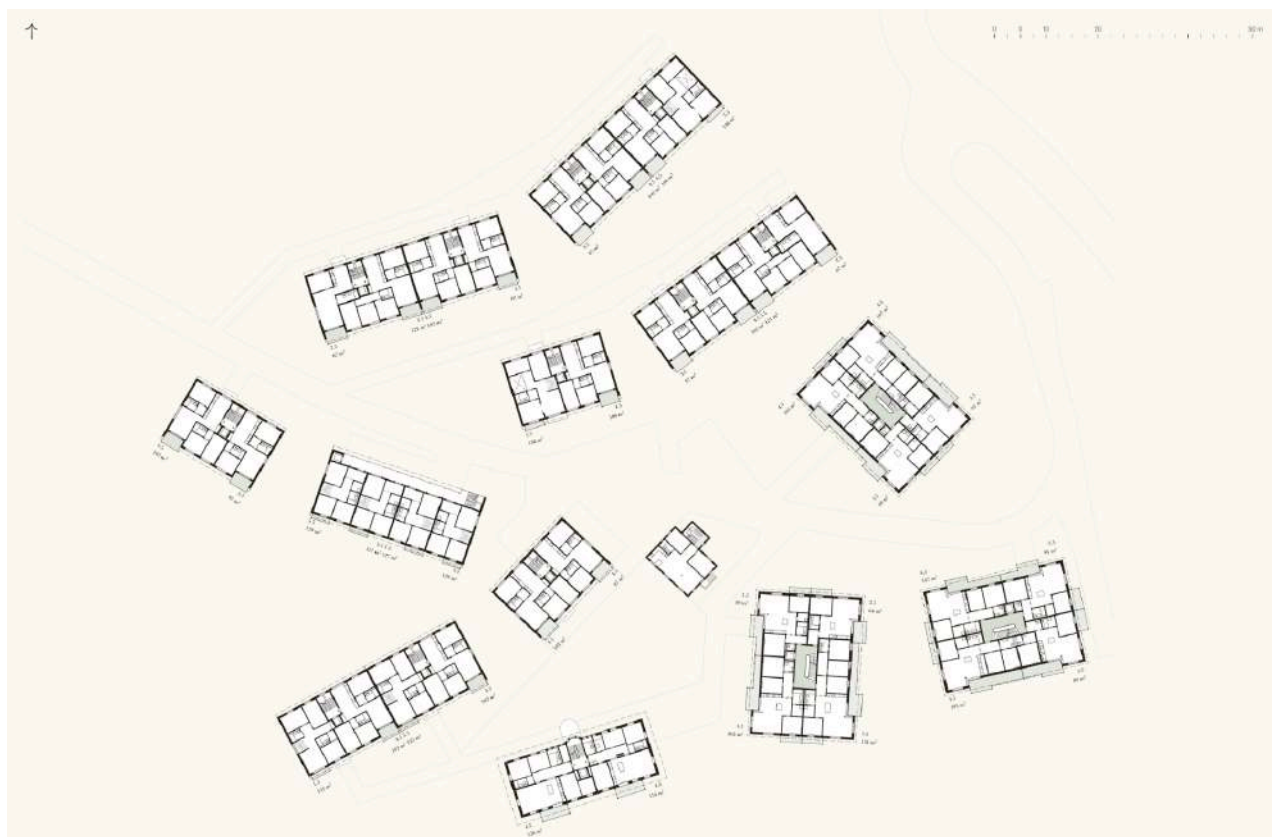
Die Etappierung und die Aufteilung des Projektbeitrages auf zwei Bauträgerinnen ist gelungen und zeitlich gestaffelt gut umsetzbar. Das neue Quartier ermöglicht ein lebenswertes und dörfliches Wohnumfeld am Rand des Siedlungsgebietes der Gemeinde Wald. Der vorbildliche Umgang bezüglich architektonischer Gestaltung, Zuschnitt und Setzung der Gebäudevolumen wie auch das Einbetten in das ländlich geprägte Landschaftsbild überzeugten das Beurteilungsgremium in der Gesamtbeurteilung.



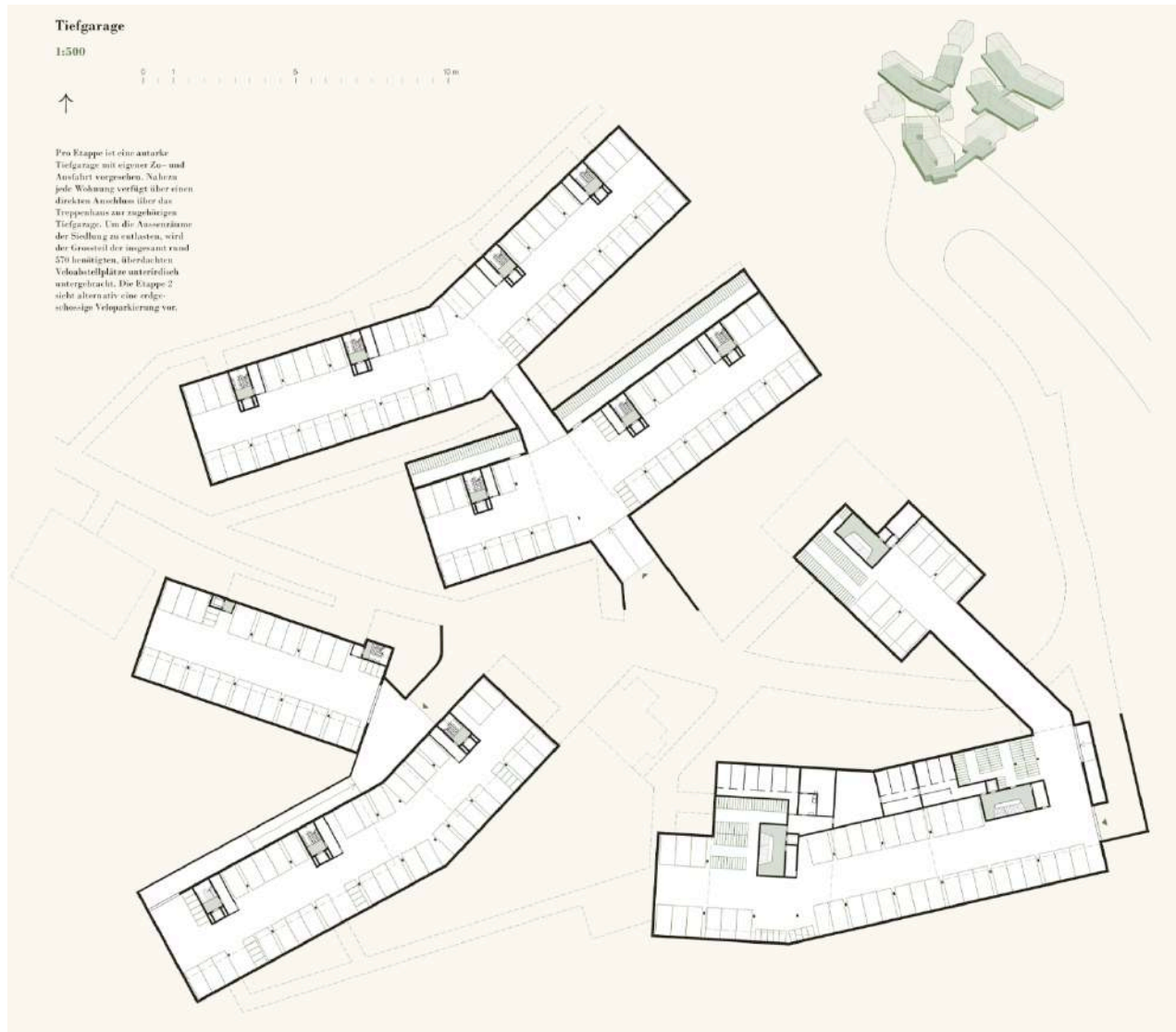
Situationsplan



Grundriss Eingangsgeschoss

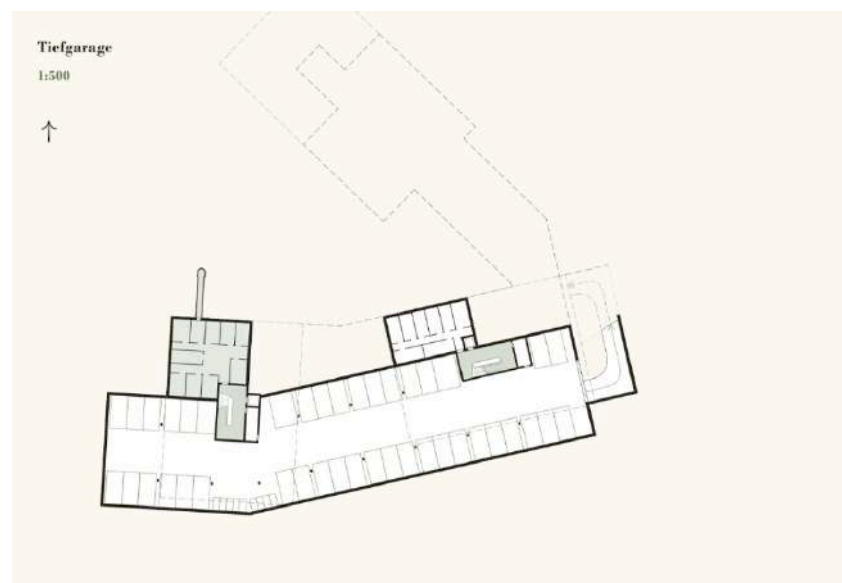


Grundriss Regelgeschoss



Grundriss 1. UG

Grundriss 2. UG





Schnitt A-A

Visualisierung Hangkante



Visualisierung Dorfplatz



Visualisierung Pflanzgärten



Visualisierung Erschliessungsstrasse
(Sackstrasse)



5.2 HLP Architekten AG

Architektur

Bearbeitung

HLP Architekten AG, Effretikon

Laís Vaez Gonçalves da Cruz, Ueli Stahel

Landschaftsarchitektur

Bearbeitung

Fritschi Landschaftsarchitekten GmbH, Mönchaltorf

Daniel Fritschi

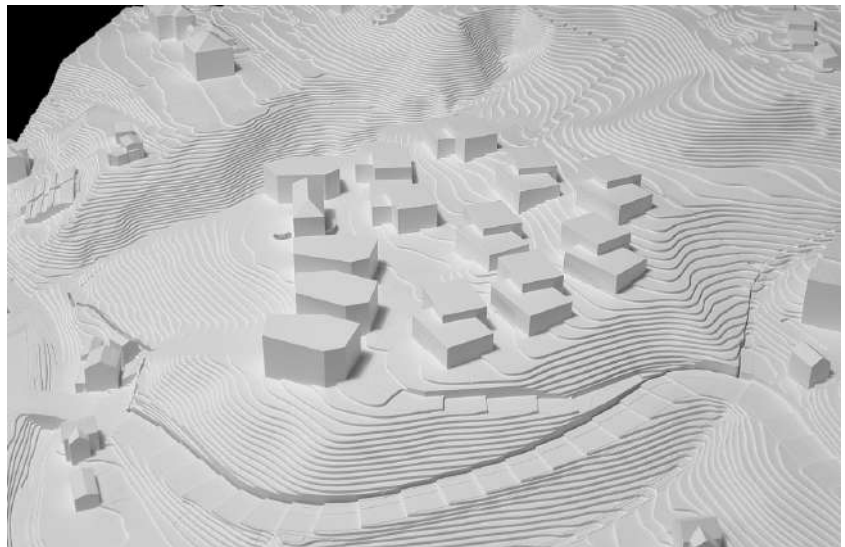
Visualisierungen

Bearbeitung

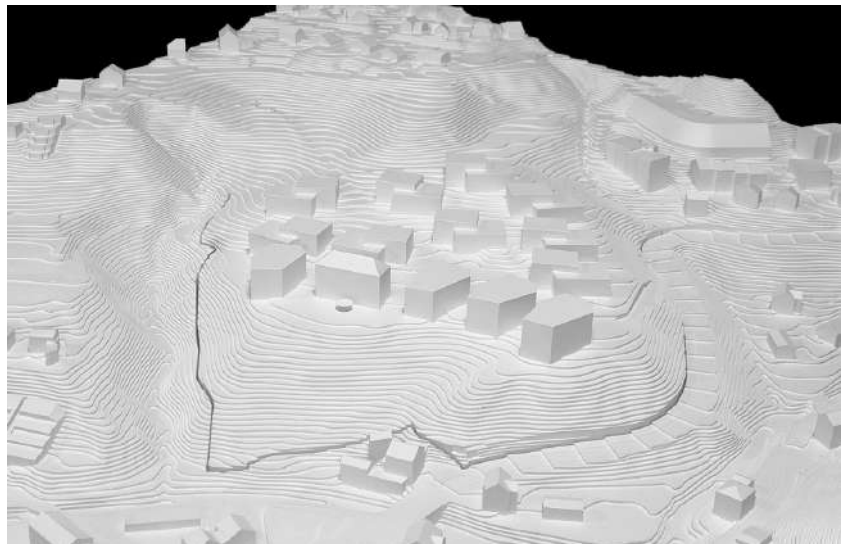
Renderisch GmbH, Zürich

Tanja Risch

Modellfoto, Ansicht Südost



Modellfoto, Ansicht West



Gesamtkonzept

Ortsbauliche Situierung und Umgang mit Schutzobjekt

Mit lediglich zwei Bautypen wird versucht auf die unterschiedlichen Situationen des Perimeters zu reagieren. An der Hangkante sind es vier unregelmässige, sechseckige Polygone. Diese flankieren das Schutzobjekt. Eine gemeinsame Tiefgarage wird über das östlichste Gebäude beim Zugang des Areals folgerichtig erschlossen.

Neun in ihrer Logik identische Gebäude werden für den hangseitigen Bereich vorgeschlagen. Sie sind effizient als Vierspanner konzipiert und bauen sich aus zwei leicht zueinander verdrehten, rechteckigen Volumen auf. Eines ist viergeschossig konzipiert und überragt das zweite um ein Geschoss. Drei separate Tiefgaragenteile mit je einer dezentralen Zufahrt erschliessen bis auf die beiden höchstgelegenen Gebäude A1 und B1 alle Volumen.

Volumetrie/Typologie der Bauten

Die Höhenentwicklung der Bauten an der Hangkante bleibt mit vier Vollgeschossen unter der Traufe des ehemaligen Bürgerasyls und versucht damit dessen Bedeutung zu wahren. Die schmalen talseitigen Stirnseiten wollen diese Absicht unterstreichen. Dies gelingt aber letztlich nicht. Diese Talseiten der beiden Körper 2 und 3 sind verständlicherweise exakt auf die Flucht der Schauseite des Schutzobjektes gesetzt. Dabei wäre die polygonale Grundrissform die Chance gewesen sich zurückzunehmen. Gebäude 1 und 4 schieben sich zu stark in den Vordergrund.

Die bergseitigen Bauten versuchen sich in drei Gruppen (A, B, K) zu organisieren was nur im Plan, nicht aber im Modell erkennbar ist. Die gestaffelte und in zwei Gebäudeabschnitte gegliederte Volumetrie lässt die Bauten vergleichsweise filigran, aber auch unisono erscheinen. Es entsteht ein Gebäude-Teppich anstatt der in der Zwischenbesprechung noch beabsichtigten Baugruppen.

Freiraumkonzept

Die Freiraumplanung fokussiert auf Bilder einer biodiversen, naturnahen und benutzerfreundlichen Stimmung. In der Hierarchisierung der Räume wird das Bestreben erkenntlich, einen Hauptplatz mit zentralen Funktionen auszubilden. Das ehemalige Bürgerasyl hat allerdings seinen Platz an dieser räumlichen Mitte nicht gefunden. Im bergseitigen Arealteil gruppieren sich räumlich verschwenkte Duplexbauten um kleinere Gemeinschaftsplätze. Deren Adressierungen und die Raumhierarchien sind unklar. Die Organisation der Tiefgaragen und ihre Einbettung in die Topographie irritieren (insbesondere die teilweise Zweigeschossigkeit und die tief eingegrabenen Fussabdrücke der Garagen).

Architektonischer Ausdruck und Qualität der Wohnungsgrundrisse

Sowohl der polygonale Fussabdruck als auch der die gestaffelte Ausdrehung sind eigentlich probate Mittel. Im direkten Kontext vom Schutzobjekt beziehungsweise bei der vorhandenen, anspruchsvollen Topografie sind sie nicht der geeignete Ansatz. Die Bauten an der Hangkante wirken fremd und verhalten sich gegenüber dem

Schutzobjekt zu laut. Die Grundrisse weisen teilweise Küchen und Essplätze auf, die der ausgezeichneten Lage nicht entsprechen.

Die Bauten der Bergseite sind zwar effizient organisiert und spielen die Allseitigkeit eines Solitärs aus. Leider bleiben sie im Verbund anonym und schaffen die gewünschte Gemeinschaft einer Wohnanlage nicht zu etablieren, was die rückwärtigen, bergseitigen und zu knappen Eingänge verdeutlichen.

Materialisierung und Konstruktion

Die Bauten an der Hangkante sind verputzt gedacht, was denkbar ist. Allerdings wirken sie im Rendering zu grell und sind als Kompaktfassade konstruiert der Lage und dem Klientel nicht angemessen. Die hinterlüftete Holzverschalung der bergseitigen Bauten ist schlüssig. Ob eine verputzte Loggia dann richtig ist, ist hingegen fraglich.

Verkehrsmässige Erschliessung und Parkierung

Die gewählte fussläufige Erschliessung im bergseitigen Arealteil verunmöglicht die angestrebten Cluster. (Apfel, Birne, Kirsche) Die dezentralen Zufahrten an den gewählten Orten wird äusserst kritisch beurteilt. Die Lage der Garagen in Bezug zu den Hochbauten und deren teilweise grossen Überdeckung sind problematisch.

Die Zugänge an der Hangkante sind denkbar. Die neue Eingangssituation des ehemaligen Bürgerasyls bleibt wie bereits in der Zwischenbesprechung angedeutet unverständlich.

Gesamtwürdigung

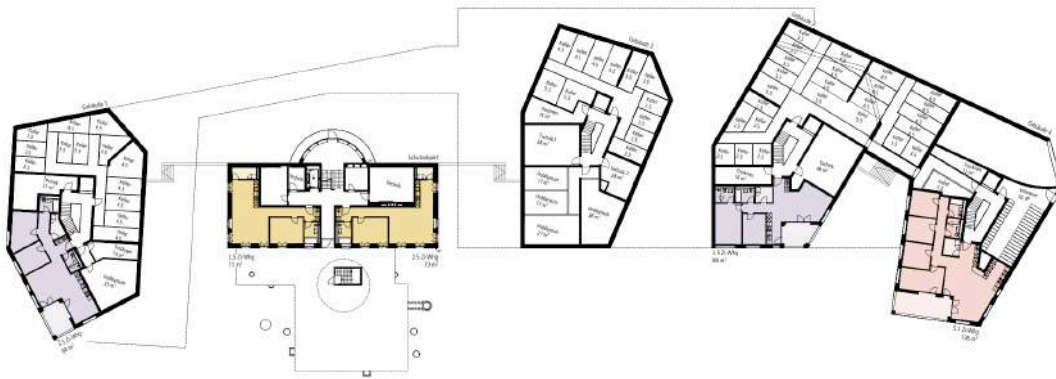
Insgesamt wirken die Bauten an der Hangkante zu wuchtig und die Anordnung zu dicht. Der bergseitige Siedlungsteil ist zu gleichförmig, er schafft keinen neuen Ort, das Ganze bleibt zu schematisch.



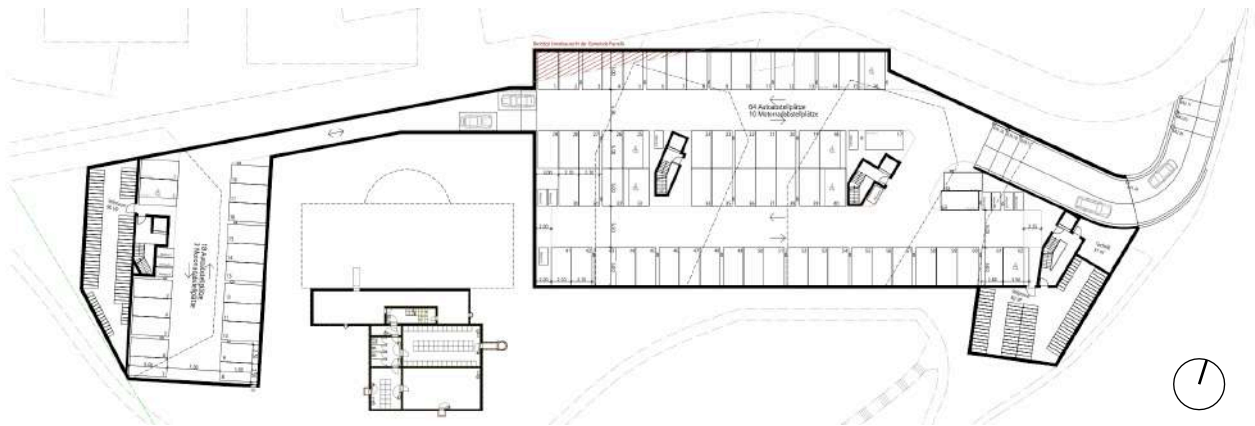
Situationsplan



Grundriss Erdgeschoss Artec



Grundriss 1. Untergeschoss Artec



Grundriss 2. Untergeschoss Artec



Schnitt



Visualisierung Hangkante



Visualisierung Hauptplatz

5.3 lilin architekten gmbh

Architektur

Mitarbeit

lilin architekten sia gmbh, Zürich

Daniel Bünzli, Urs Oechslin, Tomasz Szmerdt, Irina Burau,
Iris Vasilopoulou, Tian Wehrli, Neria Juling, Carles Martí, Erzon Behluli

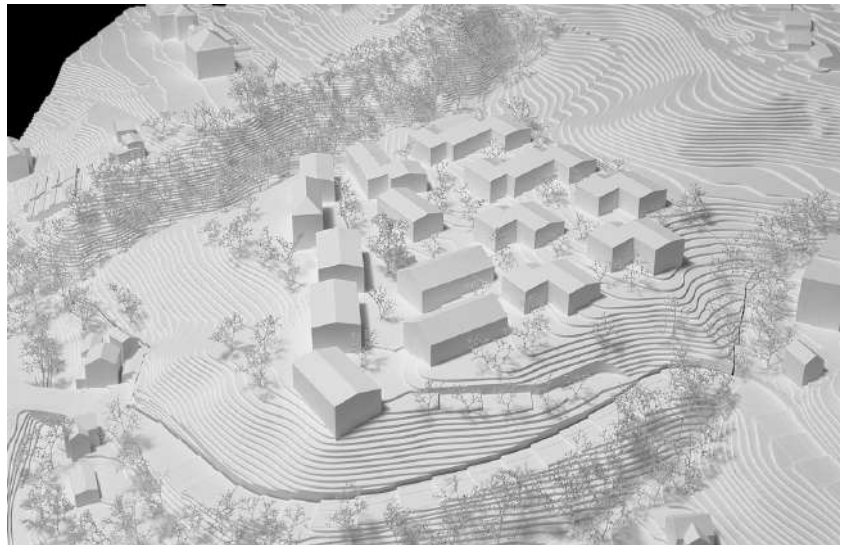
Landschaftsarchitektur

Mitarbeit

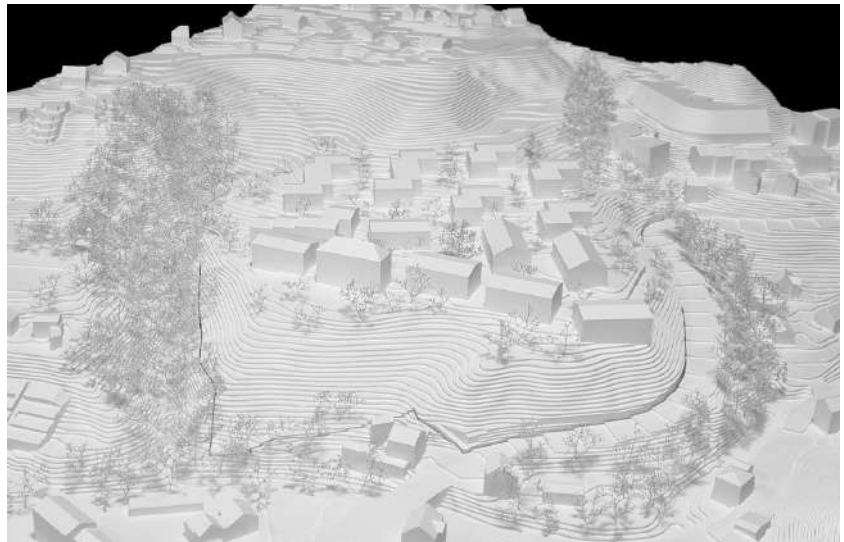
Uniola AG, Zürich

Pascal Posset, Joanna Lerch

Modellfoto, Ansicht Südost



Modellfoto, Ansicht West



Gesamtkonzept

Ortsbauliche Situierung und Umgang mit Schutzobjekt

Die hohe Dichte des Vorschlags führt zu einem teppichartigen Bebauungsmuster mit gleichförmigen Zwischenräumen, die zwar programmatisch unterschiedlich ausformuliert werden, in ihrer DNA aber unspezifisch sind. Das Schutzobjekt wird flankiert von volumetrisch verwandten Körpern, was dazu führt, dass seiner Bedeutung trotz der leicht rückversetzten Lage der Neubauten nicht mehr Rechnung getragen und es von den vierfachen Geschwistern zu sehr bedrängt wird. Hier hätte eine einseitige Freistellung zu seiner Linken zulasten der Dichte einen wesentlichen Unterschied gemacht.

Freiraumkonzept und Erschliessung

Das Projekt sieht eine Staffelung der Bebauung in drei Schichten vor: Vorne an der Hangkante sind das Bürgerasyl und seine vier Geschwister aufgereiht und zeichnen die Hügelkrone allzu explizit nach – so war die planerische Option für einen Baulandabtausch nicht gemeint. Die Baukörper in der zweiten Schicht spannen einen dreieckigen Platzraum auf, der zur gemeinschaftlichen Mitte der Anlage wird. Akzentuiert wird sie durch einen pavillonartigen Gemeinschaftsraum. Leider liegt das ehemalige Bürgerasyl nicht direkt am Platz. Hangaufwärts stehen die abgewinkelten Baukörper im lockeren Obsthain. Erreichbar sind sie ausschliesslich über weich schwingende, «zweigartige» Wege. Deren Tauglichkeit für schwere Fahrzeuge wird infrage gestellt und die etwas verwirrende Adressierung der Gebäude mal von vorne, von der Seite oder von hinten kritisiert.

Die gemeinsame spitzwinklige Zufahrt zur Tiefgarage funktioniert geometrisch und wegen der durch das Stufenpumpwerk eingeschränkten Sicht nicht. Die Abwicklung der Garage ist kompliziert, unübersichtlich und schwer etappierbar. Hingegen überzeugt die Lage im Schnitt mit geringer Eintauchtiefe in den Baugrund.

Architektonischer Ausdruck und Qualität der Wohnungsgrundrisse

Alle Häuser weisen Giebeldächer auf, welche mit Ausnahme von zwei Bauten am Siedlungsauftakt, was nicht nachvollziehbar ist, mit einheitlicher hangparalleler Firstrichtung ausformuliert sind. Grundsätzlich werden zwei Typologien von Häusern vorgeschlagen: drei- bis vierspännig organisierte Dorfhäuser als Geschwister zum Schutzobjekt in einfacher Rechteckform und dreispännig organisierte Hanghäuser in Winkelform, die je nach Lage im Areal miteinander zu einer längeren Zeile kombiniert werden. Die vielseitigen Wohnungsgrundrisse der Hanghäuser funktionieren in sich gut und versprechen eine hohe Gebrauchstauglichkeit. Die vier dreispännigen Dorfhäuser fallen im Vergleich dazu in der Grundrissqualität ab: Die zusammengelegten Wohn- und Essbereiche sind räumlich weniger grosszügig, die Balkone zu schmal und bei der eingeklemmten 3.5-Zimmerwohnung ist die Lage der kleinen Küche am Eingang ungünstig. Ebenfalls ist bei dieser Typologie die Lärmproblematik für die Zimmer ohne vorgelagerten Balkon nicht gelöst.

Im Umgang mit dem Schutzobjekt ist nicht ganz klar, wie die hindernisfreie Erschliessung funktionieren soll. Die Grundrissorganisation mit innenliegenden Loggien wird kontrovers diskutiert: zwar müssen

so keine Balkone angebaut werden, aber die Gebrauchstauglichkeit der Flächen als Aussenraum ist stark beeinträchtigt.

Materialisierung und Konstruktion

Konstruktiv wird ein Holzbau mit Brettstapeldecken auf durchgehenden Trägern der Primärstruktur vorgeschlagen. Die vorgestellte Holzständerkonstruktion der Fassade ist mit einer vertikalen Fassadenschalung aussenseitig verkleidet und mit Lehmputz innenseitig verputzt. Dieser konstruktive Vorschlag scheint mit Blick auf die Grundrissdisposition der Wohnungen sinnvoll und zeugt vom Wunsch der Projektverfassenden, hochwertige Materialisierung mit Fokus auf die optimale Ökobilanz zu verwenden. Es fehlen hierbei leider die Aussagen zu den PV-Flächen.

Verkehrsmässige Erschliessung und Parkierung

Das Projekt weist im Untergeschoss zu wenig Fläche nach: Es fehlen Parkplätze, Kellerräume und Schutzplätze. Die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt steht wie eingangs erwähnt in Konflikt mit den bestehenden Wassertransportleitungen und dem Stufenpumpwerk. Der Anschluss des UGs an das Schutzobjekt mit Erweiterung der bestehenden Treppenanlage nach unten scheint sehr aufwendig und unverhältnismässig.

Gesamtwürdigung

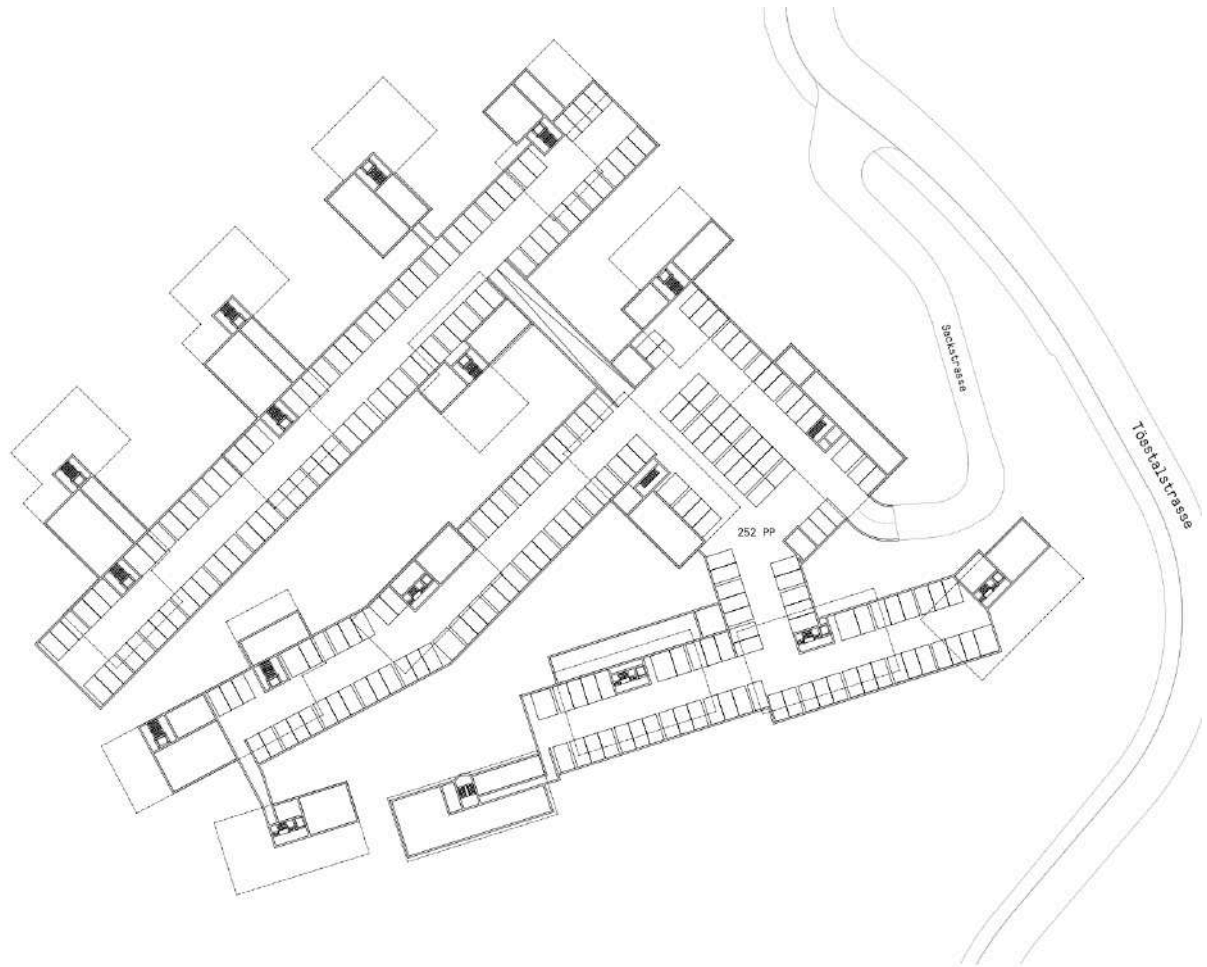
Insgesamt weist die sorgfältig präsentierte und durchgearbeitete Projektidee im Quervergleich die höchste Ausnützung nach. Das führt aber zu einem Verlust an differenzierten Freiräumen und überspannt leider den Bogen der verträglichen Masse in direkter Nachbarschaft zum Schutzobjekt.



Situationsplan



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss UG



Schnitt

Visualisierung Perspektive Quartierplatz



Visualisierung Hangkante

5.4 Pfister Klingenfuss Architekten AG

Architektur

Mitarbeitende

Pfister Klingenfuss Architekten AG, Zürich

Andreas Pfister, Stefan Klingenfuss, Florian Melzer, Simon Rieder,
Lena Braunsteffer, Lisa Suremann

Landschaftsarchitektur

Mitarbeitende

BÖE Studio GmbH, Zürich

Johannes Heine, Franziska Gehrler, Karen Morris

Brandschutz

Verantwortliche Person

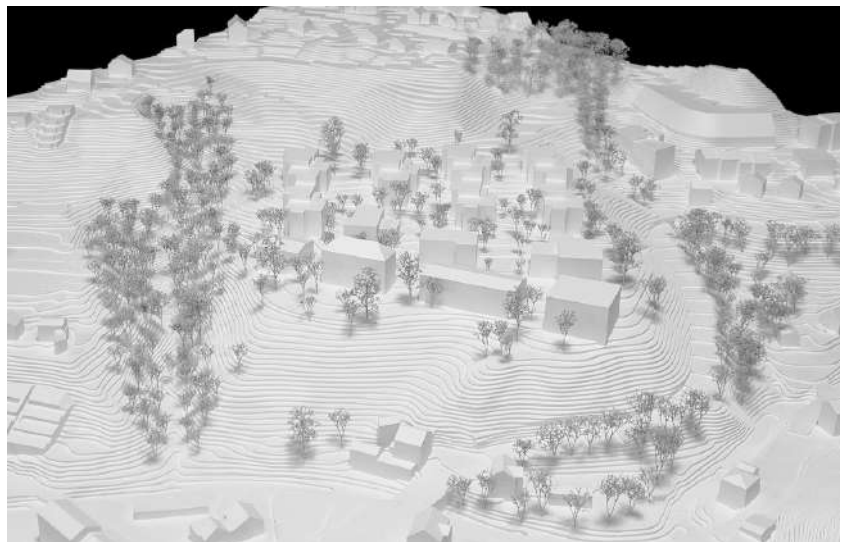
Spiess Bauberatung GmbH

Marco Spiess

Modellfoto, Ansicht Südost



Modellfoto, Ansicht Südwest



Gesamtkonzept

Ortsbauliches Konzept und Umgang mit Schutzobjekt

Mit leichtem Rückversatz zur talseitigen Fassadenflucht des Schutzobjekts werden drei in Ihrer Grundform unterschiedlich proportionierte Baukörper vorgeschlagen. Die entworfene Ansicht auf die ortsbaulich markante Hügelkuppe wirkt dadurch und wegen der unterschiedlichen Farbgebung in grüner und roter Holzschalung unruhig. Auch in der Ausformulierung der Dachformen setzt sich diese Unruhe fort. Während die direkt flankierenden Baukörper mit flachen Satteldächern belegt, in der talseitigen Fassadenflucht zurückversetzt sind und auch die Traufhöhe des Schutzobjekts aufnehmen, wirkt der abschliessende rote Baukörper sehr dominant. Er ist auf die Fassadenflucht des Schutzobjekts ausgerichtet, steht am Siedlungsauftritt mit Flachdach und das Schutzobjekt überragender Traufhöhe und greift nach unten stark in die abfallende Topografie ein. So wird er zu einem markanten Gegenstück bringt die Reihe aus dem Gleichgewicht. Das Schutzobjekt wird von späteren Anbauten befreit und dank der breiten Zwischenräume zu den Neubauten freigestellt. Gekoppelt mit dem klugen Vorschlag, neue Balkone für die Wohnnutzung seitlich anzubauen zeugt die Haltung im Umgang mit der Substanz von Sorgfalt und wird sehr geschätzt.

Volumetrie/Typologie der Bauten

Hinter der ersten Reihe von Bauten an der Hangkante entsteht eine Fuge zur Hangbebauung als langgestreckte adressbildende Siedlungsmitte – von den Projektverfassenden als Quartierhof bezeichnet. Gefiederte, bis fünf Geschosse hohe Punktbauten in dunkler Farbgebung sind scharnierartig entlang des Quartierhofs gesetzt und lenken zwischen der ersten Reihe ins Tal. Sie lenken geschickt die Richtung zu den senkrecht zum Hang gesetzten abgetreppten Volumen um.

Freiraumkonzept

Die langgestreckte «Siedlungsmitte» zentriert und adressiert die gesamte Überbauung auf der Hügelkuppe. Die hangaufwärts wachsenden Baukörper überzeugen von ihren Wohn- und Freiraumqualitäten her voll und ganz und das angestrebte Bild eines naturnahen Obsthains hält das Projekt freiräumlich zusammen. Allerdings wirkt das «pointillistische» Punktmuster der Baum- und Strauchpflanzungen etwas generisch, mechanisch und wenig ortsverbunden. Problematisch sind die bis zu vier Geschosse in den Baugrund abgetieften Kammern der Tiefgarage. In ihrer planlichen Verortung liegen sie – durchaus verständlich – unter befestigten Flächen sowie unter Gebäuden. Eine Realisierung in unabhängigen Etappen dürfte schwierig sein.

Architektonischer Ausdruck und Qualität der Wohnungsgrundrisse

Der architektonische Ausdruck der Gesamtsiedlung mit farbig gestrichenen Holzfassaden wirkt noch etwas schematisch. Die mit Flachdächern gestaltete Hangsiedlung, farblich dunkel zurücknehmend, ist denkbar und verleiht den Bauten an der Hangkante mehr Bedeutung. Die weisslich, hell gestrichene Putzfassade des Schutzobjekts leuchtet in der bunten Palette etwas zu sehr. Im gesamten Projekt sind die Wohnungsgrundrisse durchgehend von hoher räumlicher

Qualität und Vielfalt, was äusserst geschätzt wird. Die Maisonette-wohnungen in den beiden unteren Geschossen des Schutzobjekts ermöglichen einen gelungenen Wohnungsmix und eine dreispännige Grundrissorganisation. Leider ist der Lärmschutz für gewisse Wohnungen in der östlichen Zeile nicht eingehalten. Zur Lösung des Problems wären zusätzliche Balkone nötig, was in der vorgeschlagenen Disposition nicht ganz einfach zu bewerkstelligen scheint.

Materialisierung und Konstruktion

Oberirdisch wird konstruktiv eine Mischbauweise mit Holzbetonverbunddecken und Holzständerkonstruktion der Fassade vorgeschlagen, die aussenseitig mit vertikalen Fassadenschalung in verschiedenen Farben verkleidet ist. Es ist nicht ganz nachvollziehbar, weshalb nicht eine komplette Holzkonstruktion in Betracht gezogen wird.

Verkehrsmässige Erschliessung und Parkierung

Am Siedlungsauftakt wird der gesamte motorisierte Verkehr unter dem roten Baukörper in die Tiefgarage geführt. So teilen sich beide Eigentümer folglich eine gemeinsame Einfahrt, dafür ist die Siedlungsmitte bis auf einige Besucherparkplätze für den Fuss- und Veloverkehr frei, was als grosse Qualität geschätzt wird. Allerdings führen die mehrgeschossigen Garagen zu massivem Aushub und bedeuten für die Benutzer teilweise sehr lange, verwinkelte Fahrwege. Trotz der grossen unterirdischen Kubatur sind zu wenige Schutzplätze ausgewiesen. Der Anschluss des UGs an das Schutzobjekt mit Erweiterung der bestehenden Treppenanlage nach unten scheint sehr aufwendig und unverhältnismässig. Die östliche Bauzeile tangiert die bestehenden Wassertransportleitungen.

Gesamtwürdigung

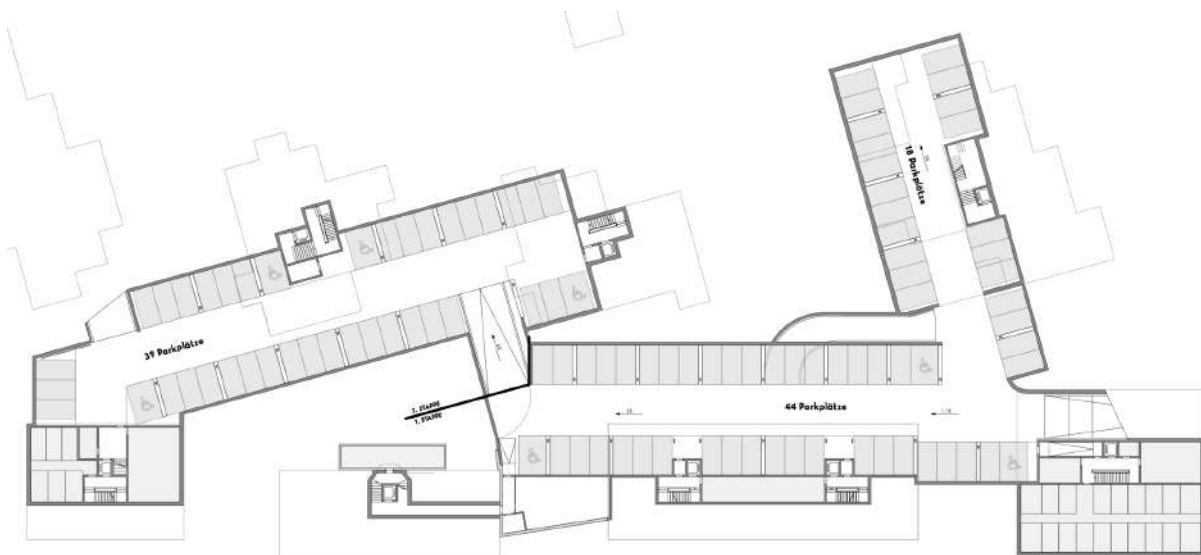
Die Dichte der Projektidee auf dem Baufeld der Artec liegt im Mittelfeld, während sie auf der Parzelle der Gemeinde mitunter am höchsten ist, was allerdings dank der geschickten Anordnung der Baukörper senkrecht zum Hang nicht auffällt und als verträglich und harmonisch empfunden wird. Das klare Konzept überzeugt in vielen Aspekten, ist aber bei genauerer Betrachtung in der Ausformulierung auf dem Arealteil der Artec leider noch nicht ausgereift und kann bedauerlicherweise sein Potential darum nicht ausschöpfen.



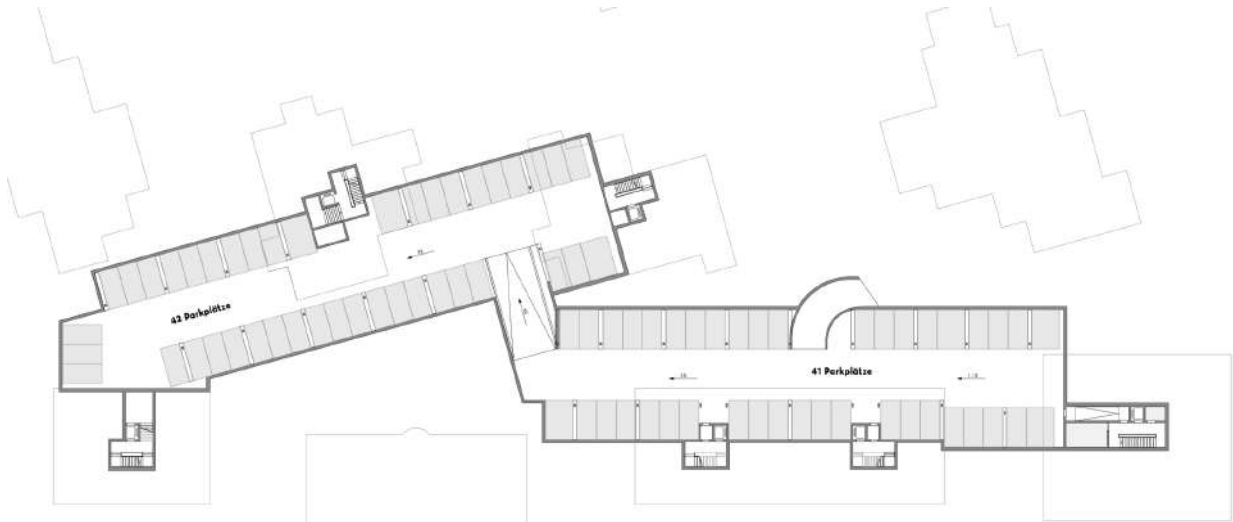
Situationsplan



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Untergeschoss Artec



Grundriss 2. Untergeschoss Artéc



Ansicht Südost



Schnitt

Visualisierung Hangkante



Visualisierungen Siedlungsmitte



Visualisierung Nordwestlicher Hauptweg
Nähe Spielhügel



5.5 Ziegler+Partner Architekten AG

Architektur

Projektteam

Ziegler+Partner Architekten AG, Rapperswil-Jona

Edon Miseri, Andrina Meisser, Seline Haudenschild, Corina Wetzel,
Bettina Bläuer, Tobias Ziegler

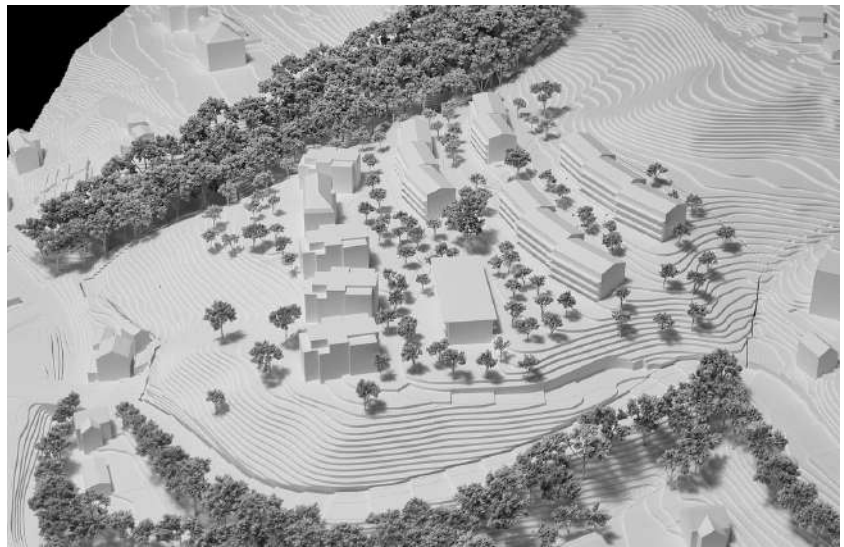
Landschaftsarchitektur

Projektteam

Zwischenraum Landschaftsarchitektur GmbH, Altendorf

Claudia Marun, David Näf

Modellfoto, Ansicht Südost



Modellfoto, Ansicht Südwest



Gesamtkonzept

Ortsbauliche Situierung und Umgang mit
Schutzobjekt

Die Verfasser schlagen für das Gebiet Sack drei unterschiedliche Typologien vor. An der Hangkante flankieren drei im Splittlevel angelegte Punktpunkten das ehemalige Bürgerasyl. Ein weiterer Solitär beim Zugang zum Areal fungiert als Ankunftsgebäude während im steileren rückwärtigen Bereich vier Zeilenbauten – gegliedert in einzelne Segmente – sich leicht gebogen dem Hang parallel anschmiegen. Die Sackstrasse durchquert das Areal diagonal mit einer adäquaten Neigung und schafft die gewünschte Verbindung zum bergseitigen Siedlungsteil in der Nachbarschaft. Die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr erfolgt für die Bauten an der Hangkante direkt im ersten Volumen im Osten und für den bergseitigen Arealteil im Solitärgebäude F.

Volumetrie/Typologie der Bauten

Die hangparallelen Bauten sind in ihrer Organisation verständlich und in ihrem Ausdruck sehr stimmig. Ausgerechnet die Kopfwohnungen leiden ein wenig unter zu kleinen privaten Aussenräumen was aber leicht zu beheben wäre. Das Haus F hingegen ist unverständlich. Ein unwirtlicher aufgeständerter Sockelbereich nimmt die Zufahrt und die Besucherparkplätze des ganzen nördlichen Abschnittes auf. Die übrigen Nutzungen wie Kellerräume, Aufgang zu den beiden mit einem Laubengang konzipierten Wohngeschossen, sowie Gemeinschaftsraum wirken wie ein Restposten. Der vorgelagerte Parkplatz wirkt wenig attraktiv als Vordergrund für die Wohnungen in den Obergeschossen.

Die Punktbauten an der Hangkante dominieren das Bürgerasyl zu stark. Die traubenförmige Figur kann ihr Versprechen auf eine schmale Talseite nicht einlösen. Die seitlichen Balkone wirken zu massiv und zumindest im Modell zu unruhig. Schuld daran ist der gewählte Splittlevel der zwar innenräumlich interessant sein könnte. Unverständlich ist, dass er im Attikageschoss gegen den Hang arbeitet und auf diese Weise das Volumen zusätzlich mächtiger erscheinen lässt als nötig.

Freiraumkonzept

Das von den Verfassern gewählte Label «Uptown» beinhaltet vielleicht schon eine Hauptproblematik des Projektes, dass es nämlich eine explizite Stadtkrone aus mehreren Bauten schafft. Dadurch verliert das Bürgerasyl die vertraut dominierende Position und wird Teil einer Reihung von ähnlichen, unhierarchisierten Baukörpern.

Hinter der talseitigen Front liegt ein langer Freiraum, der öffentliche und halböffentliche Raumnutzungen versammelt und verortet: Spielplatz, Quartierplatz, Parkplatz. Die Organisation des Freiraums wirkt etwas beliebig. Dies hat auch mit dem nicht verständlichen Gemeinschaftsbau F zu tun, der in mehrfacher Hinsicht aus der Reihe des sonst überzeugenden städtebaulichen Gesamtsystems fällt (Ausrichtung, Funktionalität, Typologie und Volumetrie, Dachform wirken befremdlich).

Die freiräumlichen Qualitäten des Projektes liegen vor allem in der hangparallelen Organisation der rückwärtigen Wohnbauten. Sie haben eine talseitige «Schokoladenseite» mit freier Aussicht und hohem Privatheitsgrad. Ihre Erschliessung erfolgt konsequent rückwärtig. Die sanfte Eingliederung von Bauten und Tiefgarage in die Topografie ist gelungen. Die Tiefgarage ist zweiteilig aufgebaut, gekammert und sehr rational organisiert. Einziger Nachteil: Die Verbindungsrampen zwischen den Raumkammern sind zu steil.

**Architektonischer Ausdruck und
Qualität der Wohnungsgrundrisse**

Die Grundrisse sind in sich stimmig, die gewählte Typologie am jeweiligen Ort allerdings nicht immer geeignet. Die hangparallelen Bauten schaffen in den Übergängen der Segmente schöne private Aussenräume. Die symmetrischen Balkone auf der Talseite des Bürgerasyl werden als zu massiv beurteilt. Die Durcharbeitung des architektonischen Ausdrucks, die Wahl der Materialisierung und die Art der Konstruktion wirken sorgfältig.

**Verkehrsmässige Erschliessung
und Parkierung**

Den motorisierten Individualverkehr beim Zugang zum Areal in zwei Sammelgaragen zu bringen, wird begrüsst. Die Siedlung kann dadurch weitestgehend autofrei konzipiert werden. Im bergseitigen Teil sind die Verbindungsrampen allerdings zu steil. Die offene Einstellhalle im Haus F wirkt unattraktiv und befremdlich.

Gesamtwürdigung

Während der bergseitige Arealteil gelungen ist, schaffen es die flankierenden Solitäre an der Hangkante nicht, dem Bürgerasyl genügend Raum zu geben. Die Priorität der Aufgabe liegt jedoch eindeutig darin die Krone von Wald weiterhin lesbar zu erhalten. Die gewählte Typologie allerdings bedrängt das ehemalige Bürgerasyl zu stark.



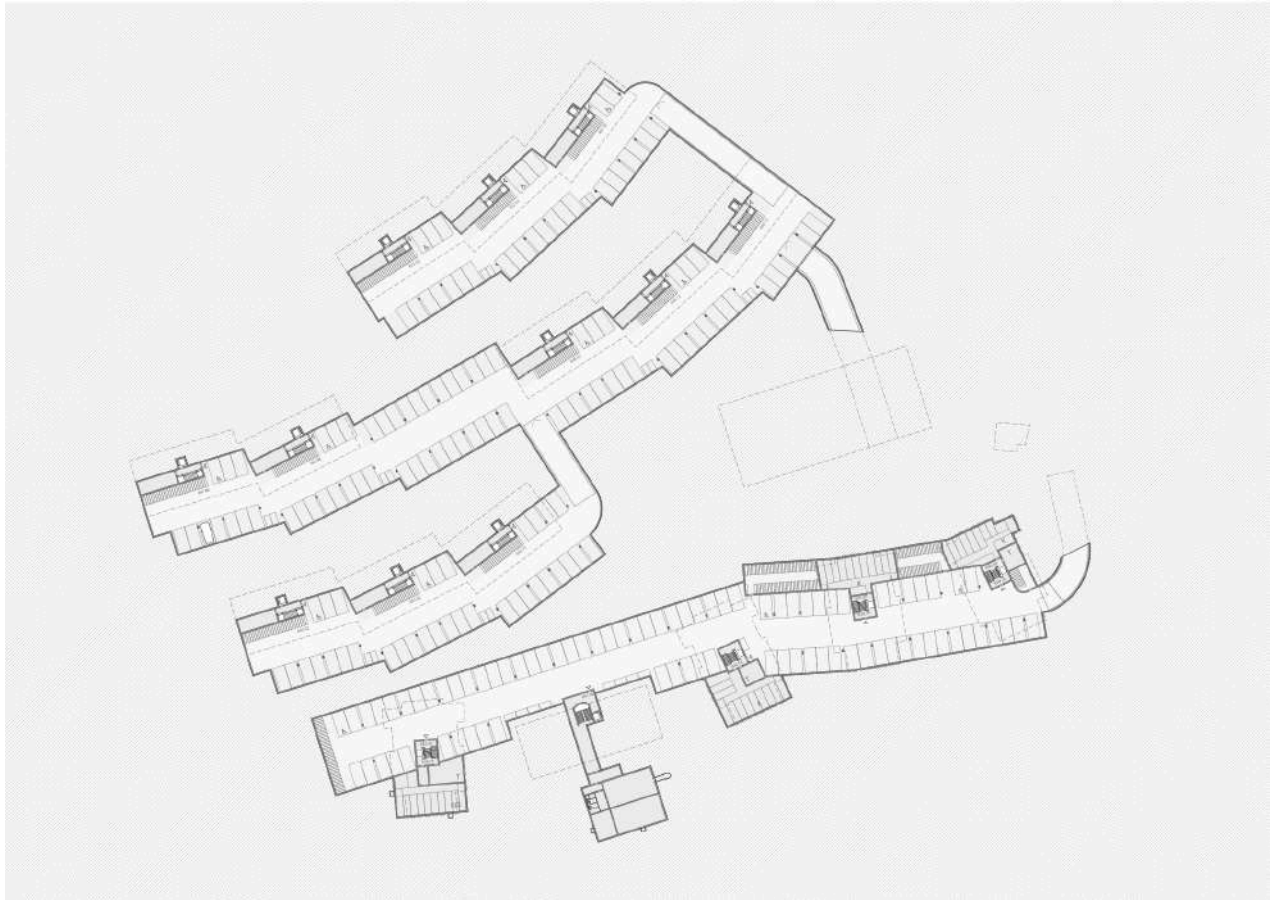
Situationsplan



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Regelgeschoss Artec



Grundriss Untergeschoss



Ansicht Südost



Schnitt



Visualisierung Hangkante



Visualisierung Blick in die Siedlung

Visualisierung Bebauung Areal Artec



6 GENEHMIGUNG

Zürich, 12. Februar 2025

Das Beurteilungsgremium hat den vorliegenden Bericht im Zirkularverfahren genehmigt.

Mitglieder Beurteilungsgremium Fachbereich

Kathrin Simmen, Vorsitz
Dipl. Architektin ETH SIA



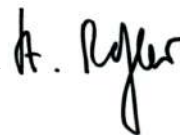
Andreas Bühler
Dipl. Architekt FH SIA



Ivar Heule
Dipl. Architekt ETH



Stefan Rotzler
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH BSLA



Mitglieder Beurteilungsgremium Sachbereich

Ernst Kocher
Gemeindepräsident Wald



Rico Croci
Gemeinderat Wald, Ressort
Raumentwicklung und Bau



Guido Brühwiler,
Delegierter Verwaltungsrat der Artec
Generalbau AG



Didier Blumer
Mitglied der Geschäftsleitung NOVA
Bautreuhand AG

