



Ergebnis Projektwettbewerb Ersatzneubau Wohnsiedlung Salzweg



Yvonne Züger, Liegenschaften Stadt Zürich
Benjamin Theiler, Oliver Bolli, Amt für Hochbauten
31. August 2021

Preisgericht

Sachpreisgericht

- Astrid Heymann, Liegenschaften Stadt Zürich
- Annick Lalive d'Epinay, Liegenschaften Stadt Zürich
- Yvonne Züger, Liegenschaften Stadt Zürich
- Thomas Sacchi, Liegenschaften Stadt Zürich
- Roman Völkle, Liegenschaften Stadt Zürich
- Urs Frei, Baugenossenschaft Zurlinden

Fachpreisgericht

- Benjamin Theiler, Vorsitz, Amt für Hochbauten
- Anita Emele, Amt für Städtebau
- Elli Mosayebi, Architektin, Zürich
- Raphael Frei, Architekt, Zürich
- Philipp Esch, Architekt, Zürich
- Robin Winogron, Landschaftsarchitektin Zürich
- Tanja Reimer, Architektin Zürich

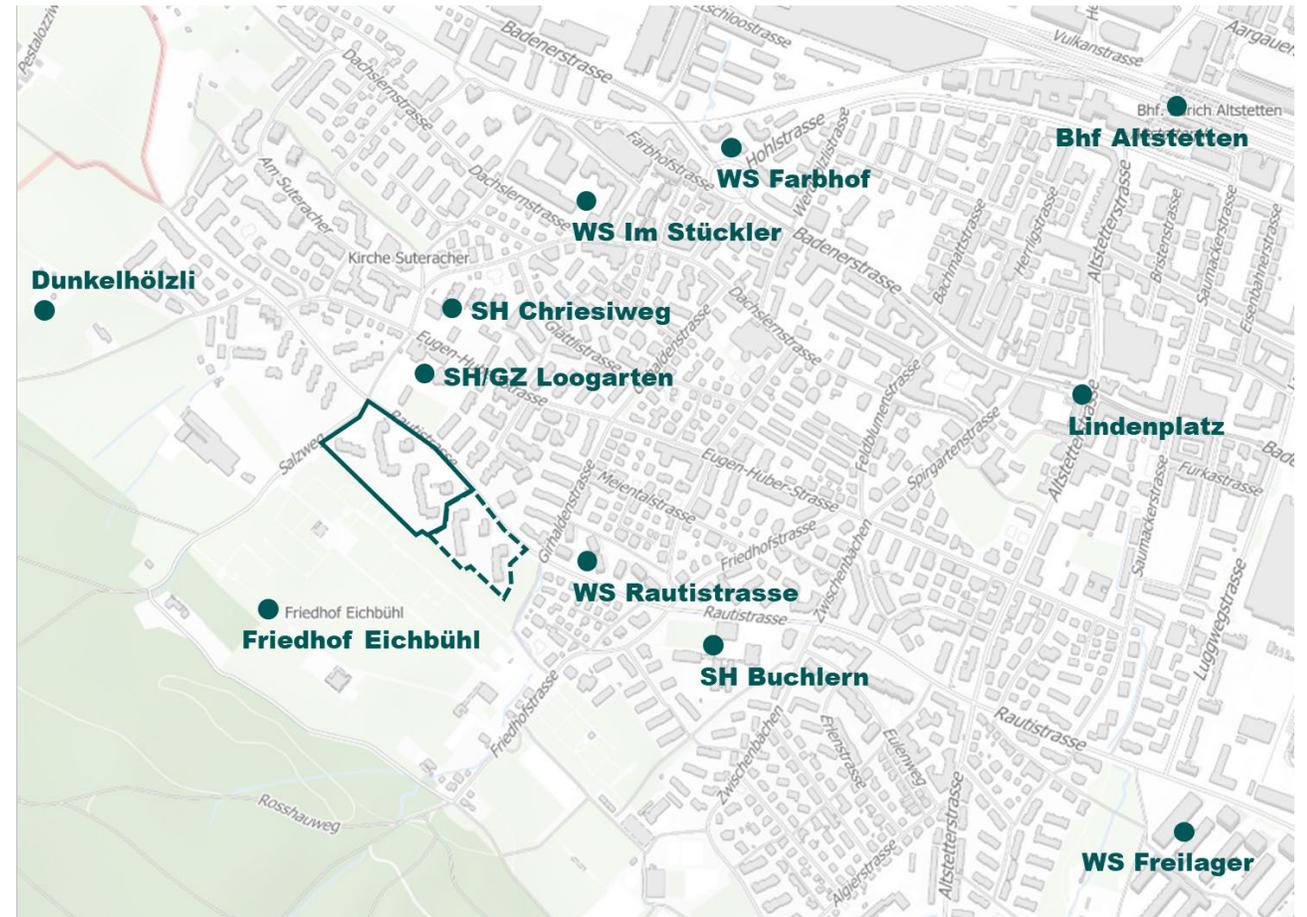
Ausgangslage

- Durchgrünte Siedlung mit 130 Wohnungen
- Günstig erbaut im Jahr 1969
- Sehr schlechter Gebäudezustand, massive Korrosions- und Betonschäden
- Überdurchschnittlicher Unterhaltsbedarf
- Gut geschnittene Wohnungsgrundrisse



Stadt Zürich

Offener Projektwettbewerb. Wohnsiedlung Salzweg

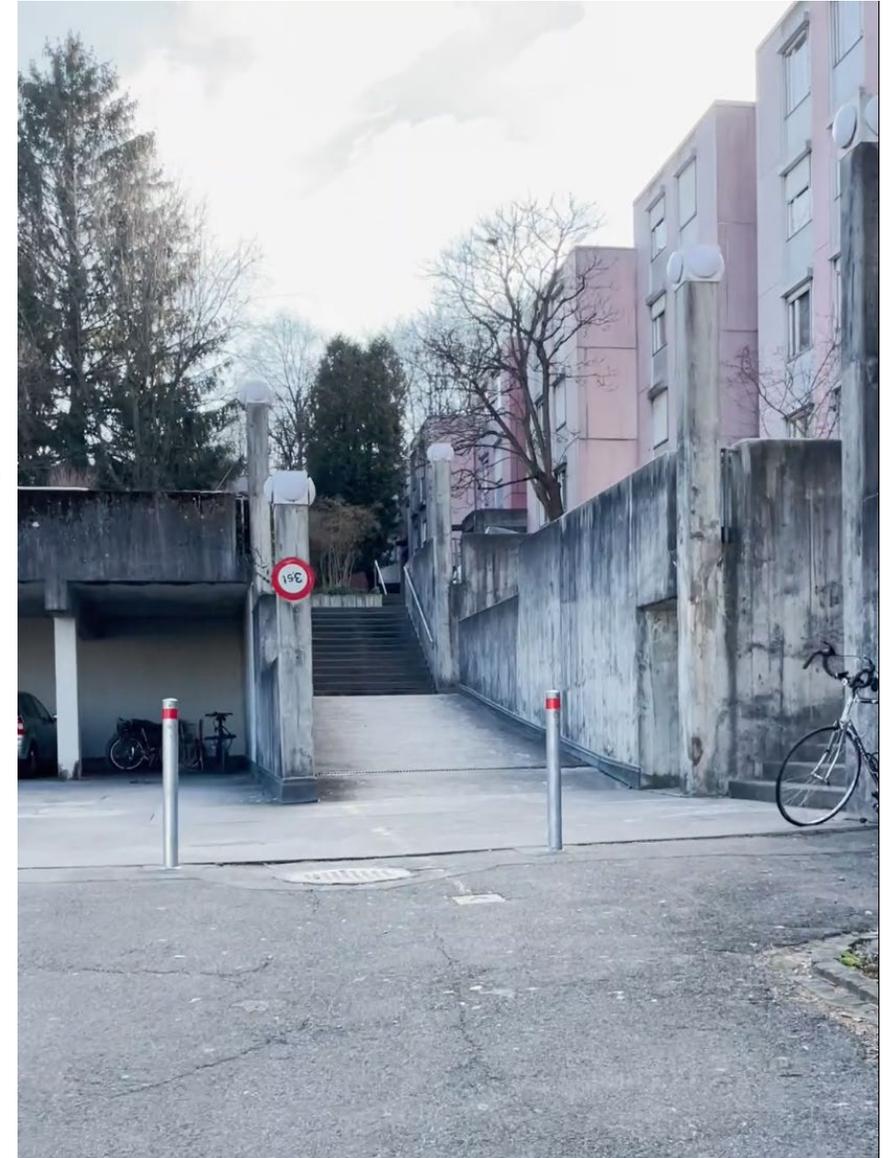


Objektstrategie

Entscheid Ersatzneubau

Sorgfältige und vertiefte Abklärungen im Vorfeld, um einen qualifizierten Entscheid fällen zu können.

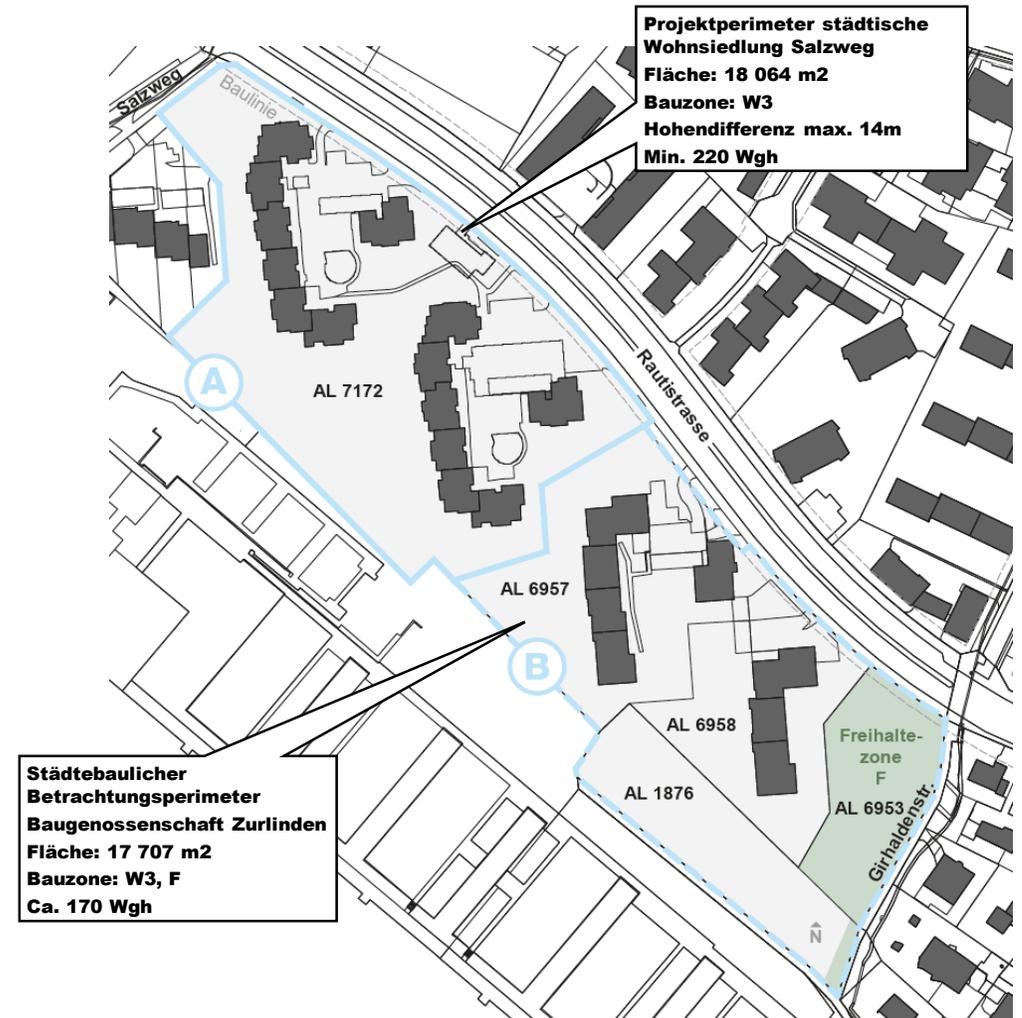
- Argumente für den Ersatzneubau
- Ausnutzung, Erhöhung der Anzahl Wohnungen (130 → +70%) und somit der Anzahl Bewohner*innen
- Veränderung des Wohnungsmixes
- Zukunftsfähigkeit, z.B. Behindertengerechtigkeit ermöglichen
- Gesamtenergiebilanz (die unkompakte Gebäudeform, die grosse Eingriffstiefe, der Ersatz der gesamten Fassade und der Gebäudetechnik führt auch in Bezug auf die Graue Energie bei der Instandsetzung zu einer schlechten Bilanz)
- Unverhältnismässige Kosten für Instandsetzung



Vorgaben für den Wettbewerb

Ziele LSZ

- Für möglichst viele Personen günstigen Wohnraum schaffen (tiefe Kosten, hohe Ausnutzung)
- Qualitätsvolle Wohnungen für ein breites Publikum, Fokus auf Kleinwohnungen
- Wertstiftende Gemeinschaftsflächen für die Siedlung und Nutzungen für das Quartier
- Netto Null, 2000-Watt-Gesellschaft, erneuerbare Energie; Autoarme Wohnsiedlung mit Mobilitätskonzept
- Offene, durchgrünte Bebauungsstruktur, biodiverse und stadtklimatisch gute Aussenräume, wertvolles Mikroklima
- Nutzen der Synergie mit der BGZ (Perimeter B)



Raumprogramm

Raumprogramm Projektperimeter A

Städtische Wohnsiedlung

27%	1 - 1.5 Zi-Whg.
15%	2 - 2.5 Zi-Whg.
24%	3 - 3.5 Zi-Whg.
25%	4 - 4.5 Zi-Whg.
6%	5 - 5.5 Zi-Whg.
3%	Grosswohnungen mit 6-10 Zimmern
Total mindestens 220 Wohnungen	

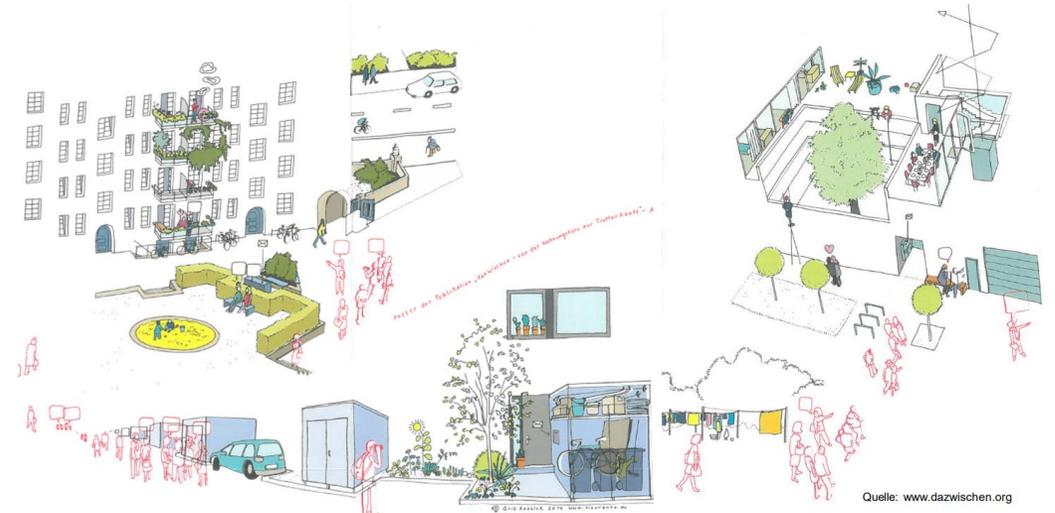
- Zusatznutzungen: Zumietbare Zimmer, Bandübungsräume, Ateliers, Gemeinschaftsraum, Multifunktionsraum, Hauswartstützpunkt, Doppelkindergarten mit Betreuung, zwei Kindertagesstätten
- Gesamtfläche 1250m²

Raumprogramm Betrachtungsperimeter B

Baugenossenschaft Zurlinden

25%	2 - 2.5 Zi-Whg.
30%	3 - 3.5 Zi-Whg.
30%	4 - 4.5 Zi-Whg.
15%	5 - 5.5 Zi-Whg.

- Zusatznutzungen: Gemeinschaftsräume, Ateliers, Gewerbeflächen und Bastelräume



Quelle: www.dazwischen.org

Zielpublikum

Für wen baut die LSZ?

- Grundlagen: Vermietungsverordnung (Gemeinderat), i.K. seit 1.1.2019
- Mietreglement (Stadtrat), i.K. seit 1.1.2019
- Ziel: Klare Vergabekriterien für die städtische Vermietungspraxis

Wichtigste Punkte:

- Öffentliche Ausschreibung über E-Vermietung (www.stadt-zuerich.ch/e-vermietung; Zufallsgenerator bei Bewerbungsselektion; Ausnahmen: Ersatzangebote an bestehende Mietparteien)
- Wohnsitzpflicht
- Soziale Durchmischung
- Belegungsvorschriften (Zimmerzahl minus 1 = Personen)
- Wirtschaftliche Verhältnisse bei Mietantritt (Einkommen = maximal 4 x Bruttomietzins)
- Einkommensentwicklung während Mietverhältnis (Höchstens 15% der Mietenden mit «Einkommen > 70 000 Franken» und «Einkommen > 6 x Bruttomietzins»)

Perimeter

Luftbild



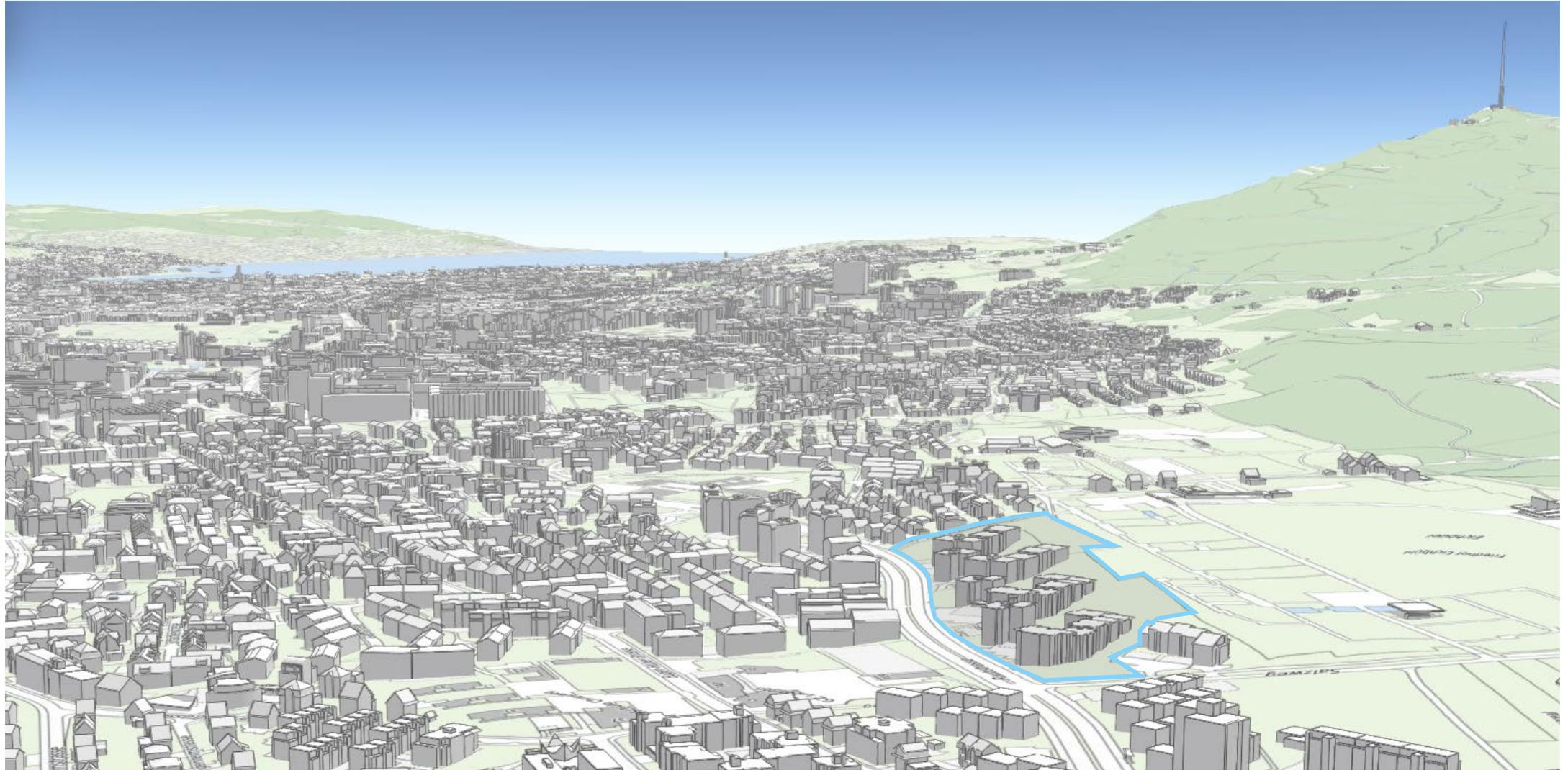
Perimeter

Vogelperspektive



Perimeter

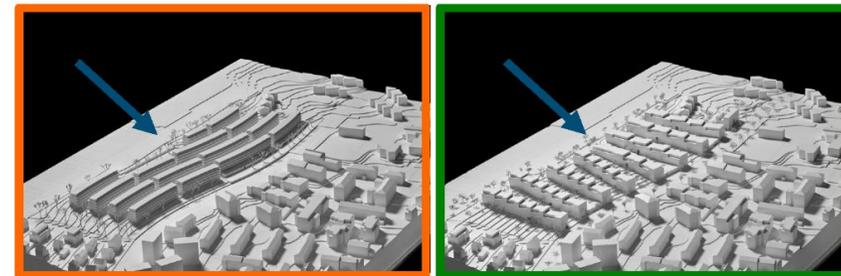
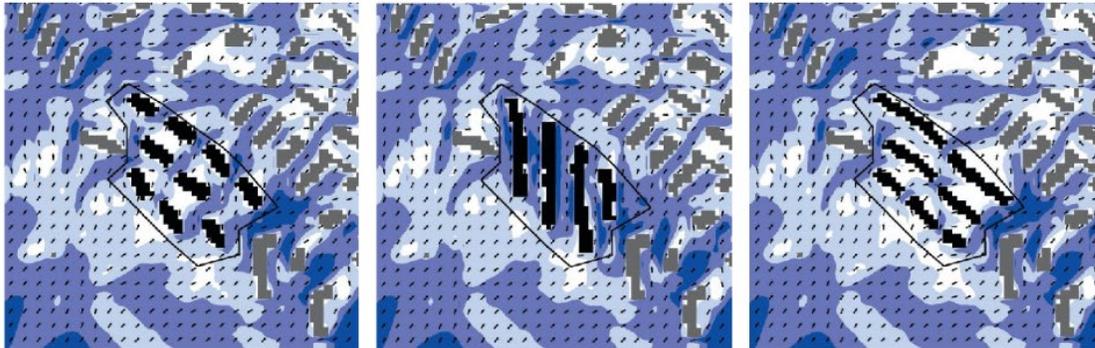
Blick Richtung Üetliberg und Seebecken



Ökologische Nachhaltigkeit

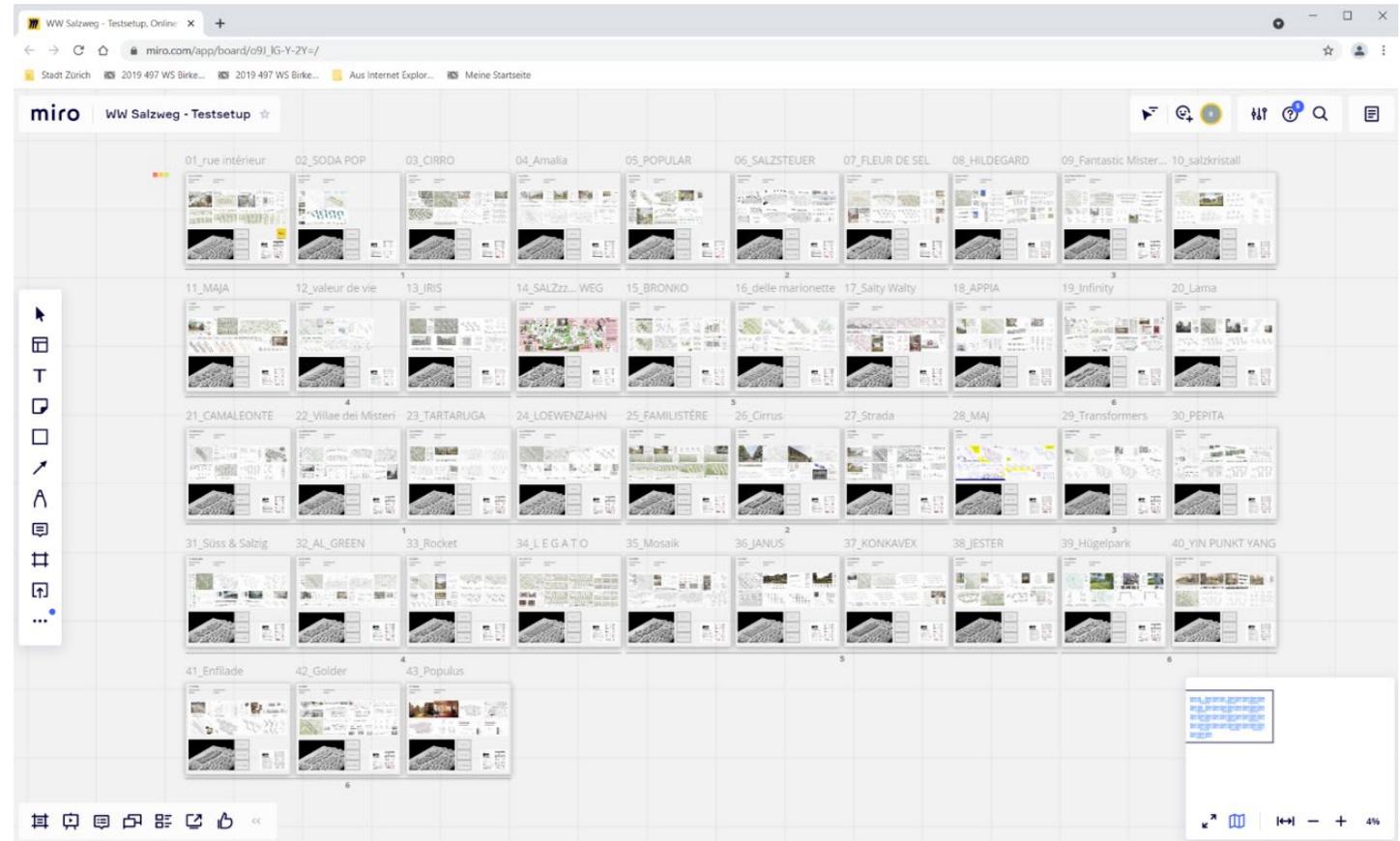
Ökologischer Aussenraum, Stadt- u. Lokalklima

- Gebäudestellung hat lokal Einfluss auf Windströme, nicht jedoch im grösseren Umfeld
- Grosser Hebel für gutes Lokal- und Stadtklima: möglichst wenig versiegeln, Eigenverschattung durch Bepflanzung gewährleisten, ausreichende Gebäudeabstände vorsehen für Luftströme, etc. (Einfacher Dreisatz: Bei hangparallelen Gebäuden soll Versatz der Abstände nicht mehr als das Dreifache der Abstandsbreite betragen, damit die Luft in der Fall-Linie durchströmen kann)
- Biodivers gestalteter Freiraum
- 2000-Watt Vorgaben, Graue Energie, Netto 0



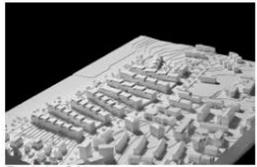
Jurierungsprozess

Verzögerung durch Corona: digitale Jurierung vorbereitet jedoch konventionell vor Ort durchgeführt

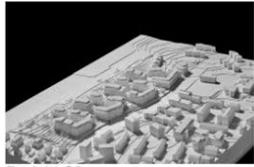


Jurierungsprozess

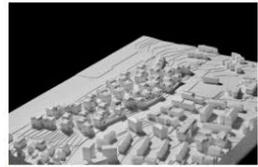
Übersicht 43 eingereichte Beiträge



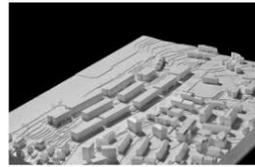
Projekt 01



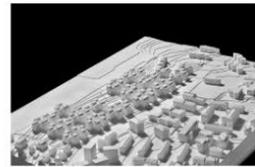
Projekt 02



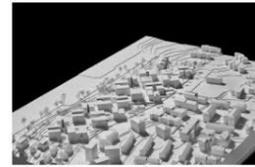
Projekt 03



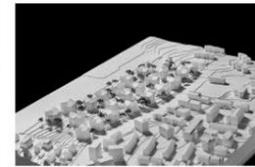
Projekt 04



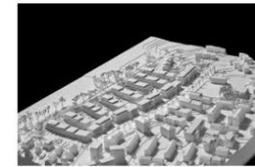
Projekt 05



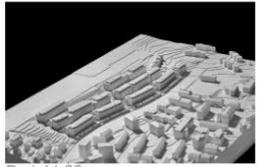
Projekt 06



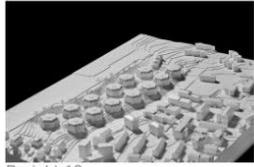
Projekt 07



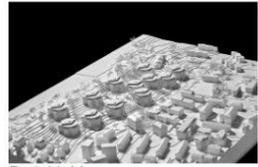
Projekt 08



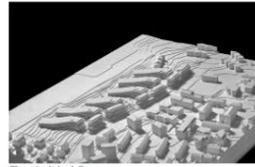
Projekt 09



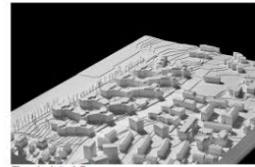
Projekt 10



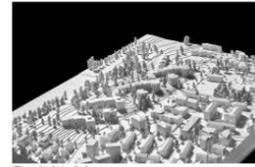
Projekt 11



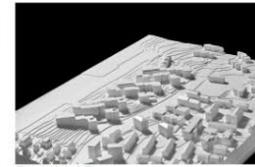
Projekt 12



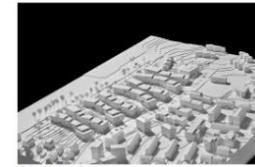
Projekt 13



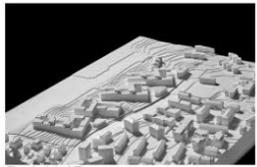
Projekt 14



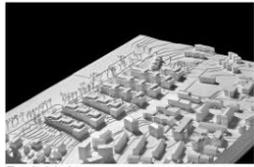
Projekt 15



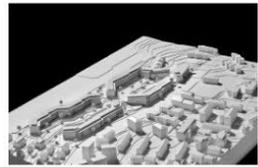
Projekt 16



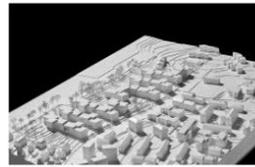
Projekt 17



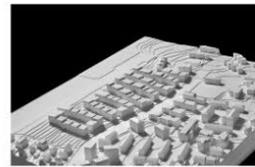
Projekt 18



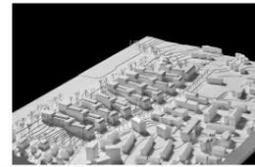
Projekt 19



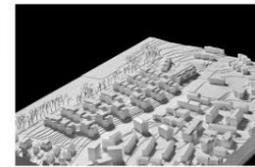
Projekt 20



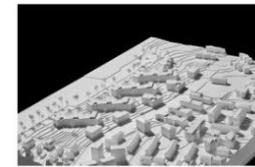
Projekt 21



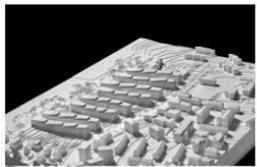
Projekt 22



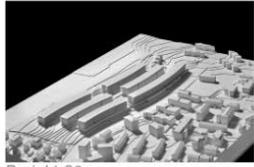
Projekt 23



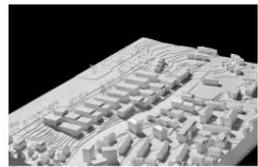
Projekt 24



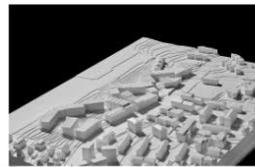
Projekt 25



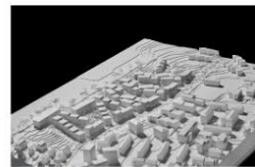
Projekt 26



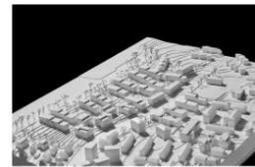
Projekt 27



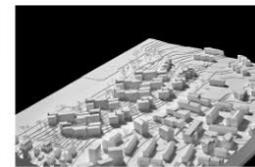
Projekt 28



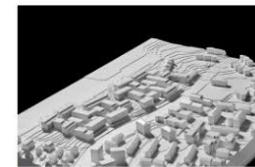
Projekt 29



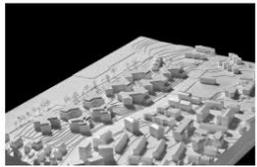
Projekt 30



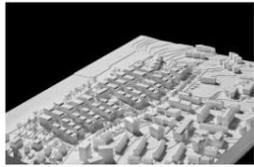
Projekt 31



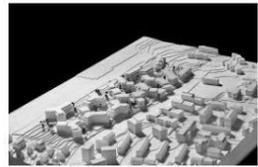
Projekt 32



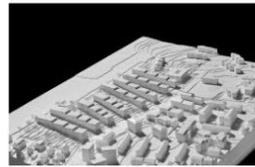
Projekt 33



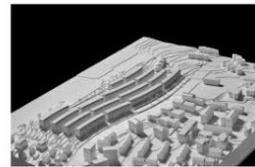
Projekt 34



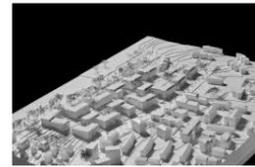
Projekt 35



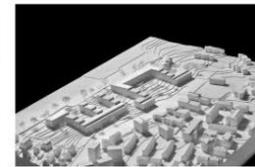
Projekt 36



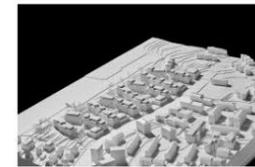
Projekt 37



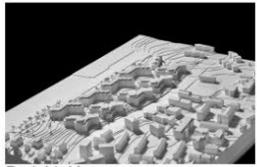
Projekt 38



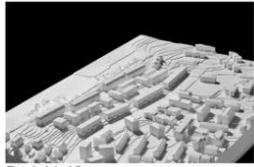
Projekt 39



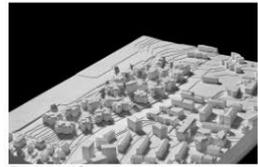
Projekt 40



Projekt 41



Projekt 42



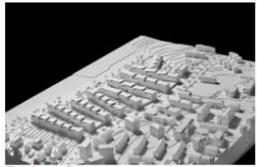
Projekt 43

Stadt Zürich

Offener Projektwettbewerb. Wohnsiedlung Salzweg

Jurierungsprozess

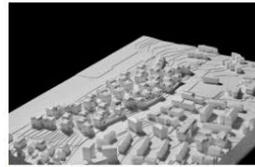
2 Projekte ausgeschlossen von Beurteilung



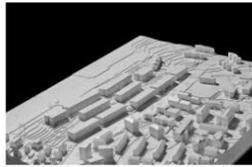
Projekt 01



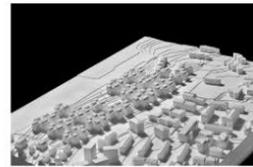
Projekt 02



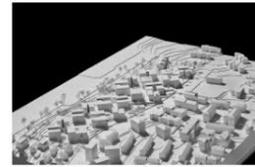
Projekt 03



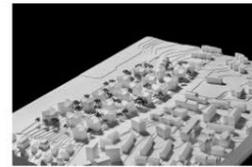
Projekt 04



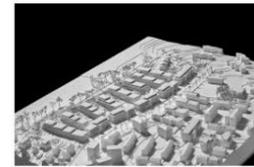
Projekt 05



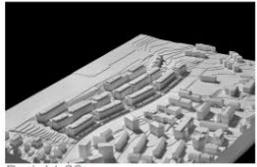
Projekt 06



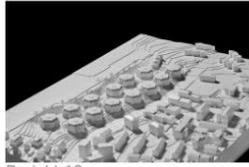
Projekt 07



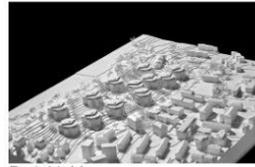
Projekt 08



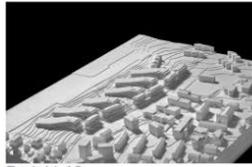
Projekt 09



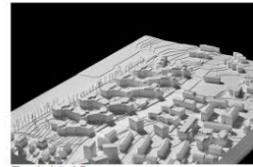
Projekt 10



Projekt 11



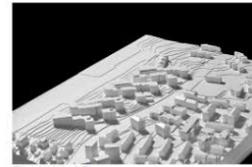
Projekt 12



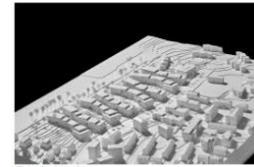
Projekt 13



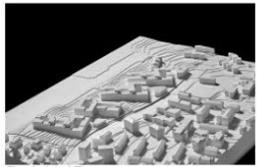
Projekt 14



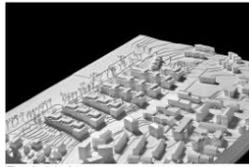
Projekt 15



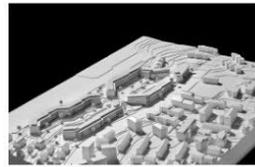
Projekt 16



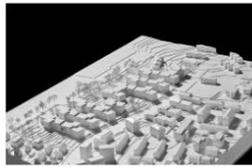
Projekt 17



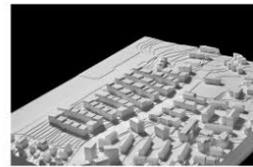
Projekt 18



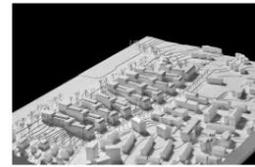
Projekt 19



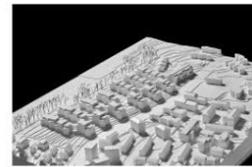
Projekt 20



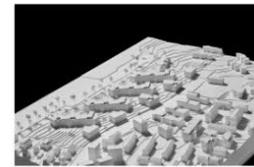
Projekt 21



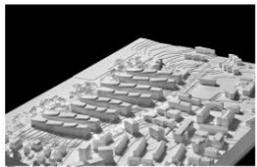
Projekt 22



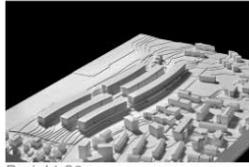
Projekt 23



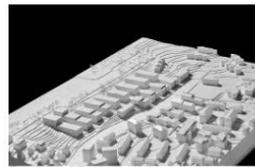
Projekt 24



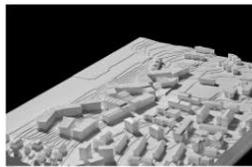
Projekt 25



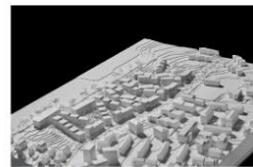
Projekt 26



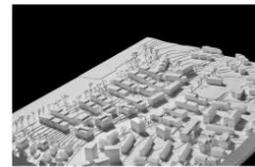
Projekt 27



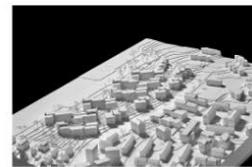
Projekt 28



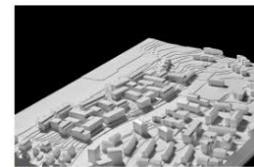
Projekt 29



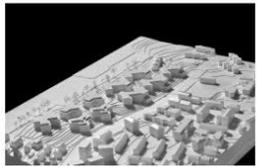
Projekt 30



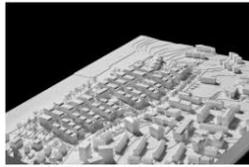
Projekt 31



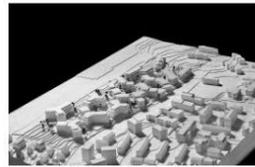
Projekt 32



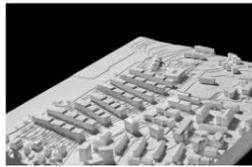
Projekt 33



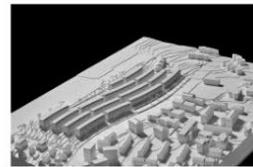
Projekt 34



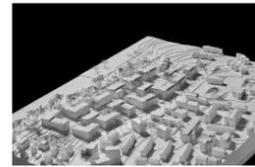
Projekt 35



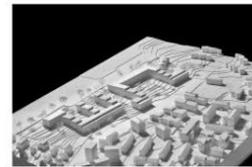
Projekt 36



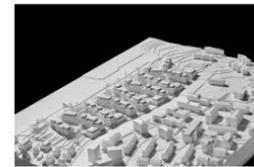
Projekt 37



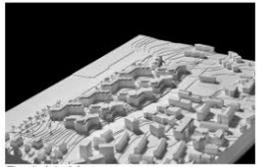
Projekt 38



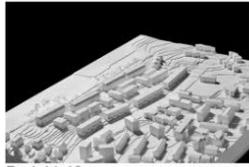
Projekt 39



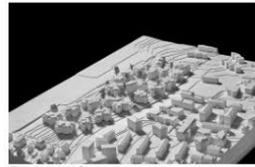
Projekt 40



Projekt 41



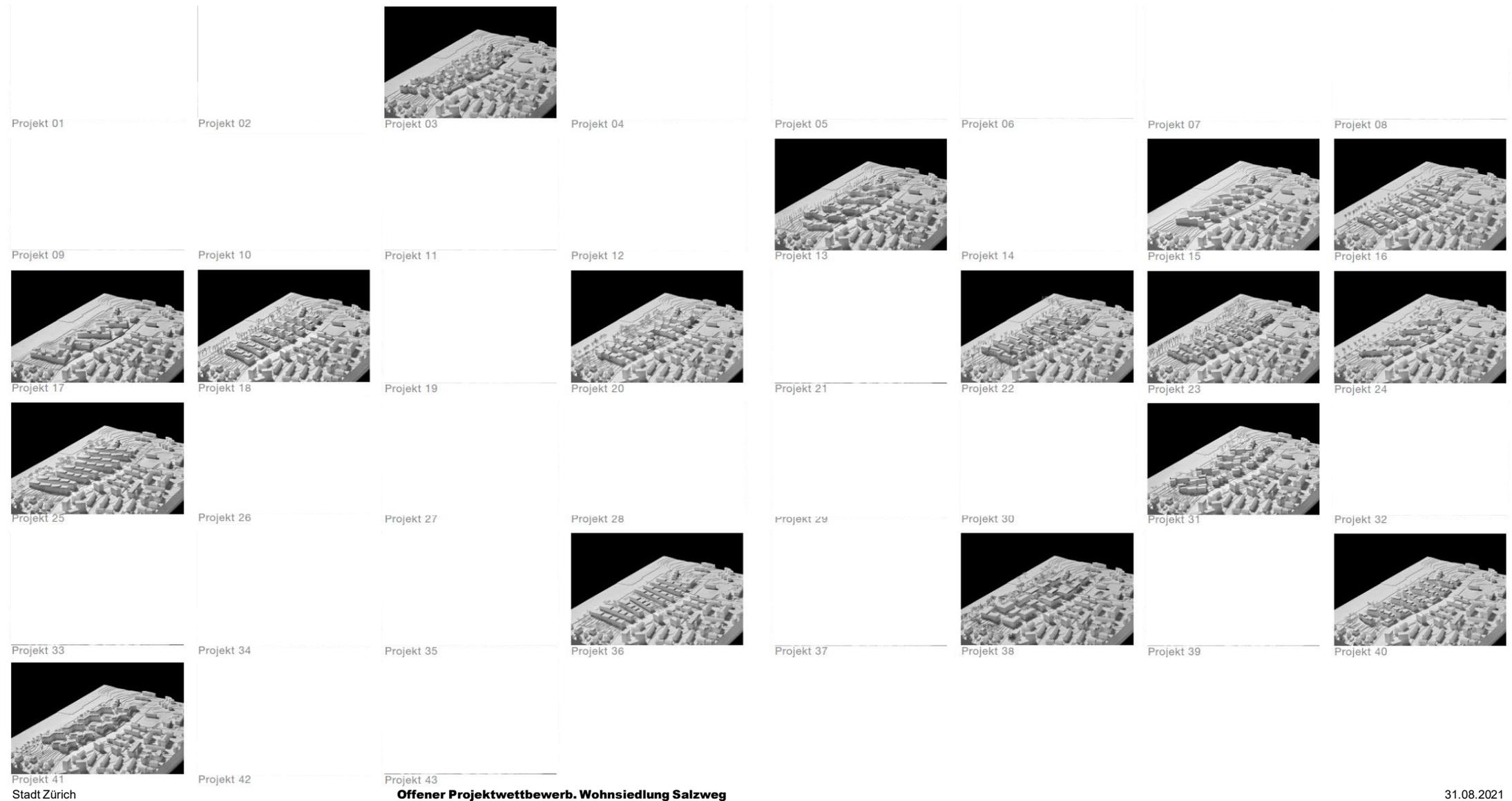
Projekt 42



Projekt 43

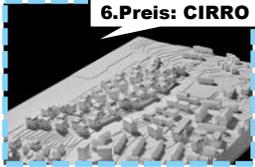
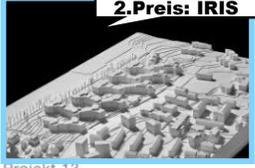
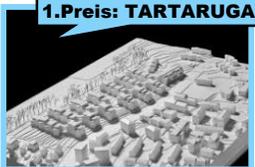
Jurierungsprozess

1. Wertungsrundgang: Reduktion von 41 auf 16 Projekte



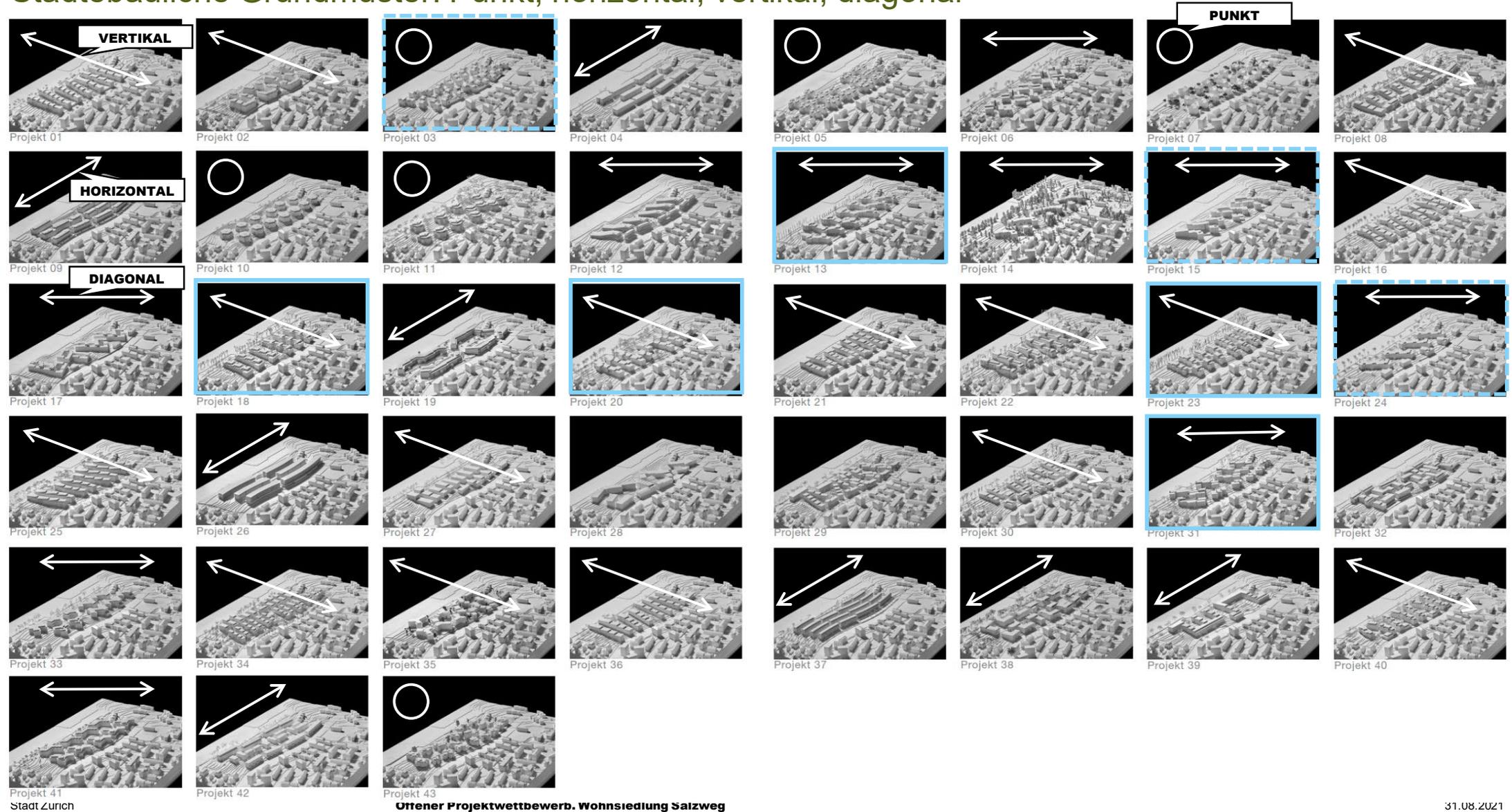
Jurierungsprozess

2. Wertungsrundgang, Kontrollrundgang und Preiszuteilung: 5 Projekte engere Wahl, 8 Preise

Projekt 01	Projekt 02	 6.Preis: CIRRO	Projekt 04	Projekt 05	Projekt 06	Projekt 07	Projekt 08	
Projekt 09	 3.Preis: APPIA	Projekt 11	 4.Preis: LAMA	 2.Preis: IRIS	Projekt 14	 7.Preis: BRONKO	Projekt 16	
Projekt 17	Projekt 18	Projekt 19	Projekt 20	Projekt 21	Projekt 22	 1.Preis: TARTARUGA	 5.Preis: LOEWENZAHN	
Projekt 25	Projekt 26	Projekt 27	Projekt 28	Projekt 29	Projekt 30	 8.Preis: SÜSS & SALZIG	Projekt 32	
Projekt 33	Projekt 34	Projekt 35	Projekt 36	Projekt 37	Projekt 38	Projekt 39	Projekt 40	
Projekt 41 Stadt Zürich	Projekt 42	Projekt 43	Offener Projektwettbewerb. Wohnsiedlung Salzweg					

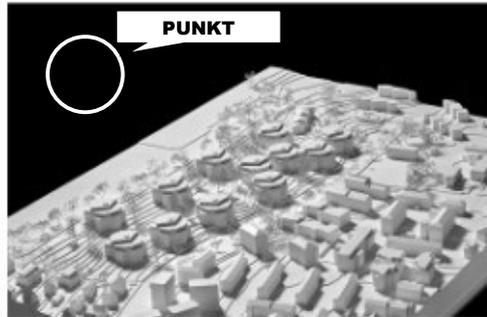
Schlussfolgerungen

Städtebauliche Grundmuster: Punkt; horizontal; vertikal; diagonal

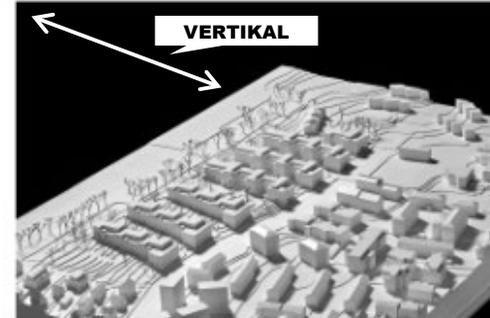


Schlussfolgerungen

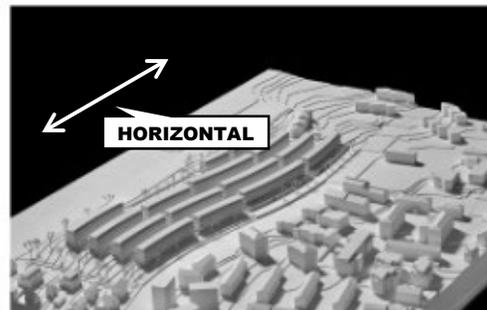
Städtebauliche Grundmuster: Punkt; horizontal; vertikal; diagonal



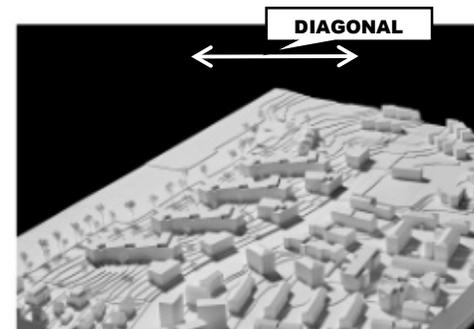
- Aussenraum "durchfließt" Areal
- Frage der Adressierung & Orientierung



- Gute Adressierung an Rautistrasse
- Hindernisfreie Erschliessung im Gebäude



- Zusammenhalt Aussenraum geschmälert
- Kein Blick von der Rautistrasse in das Areal
- Nicht ideal für Luftströme

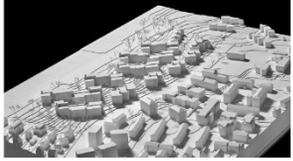


- Entspannte Erschliessung im Aussenraum
- Harmonischere Einbindung ins Terrain
- Blick von Rautistrasse in das Areal möglich

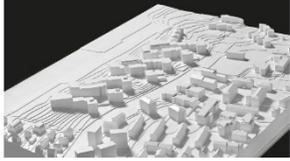
Projekte

Engere Wahl und Preisträger

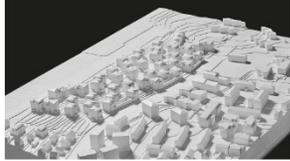
8.Preis: SÜSS & SALZIG



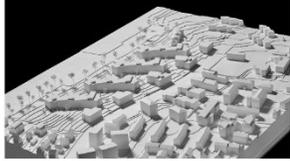
7.Preis: BRONKO



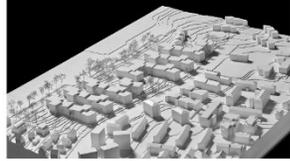
6.Preis: CIRRO



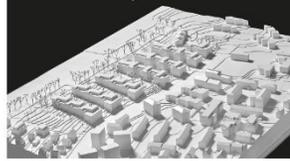
5.Preis: LOEWENZAHN



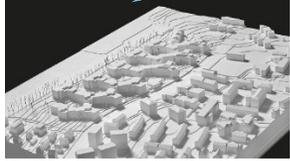
4.Preis: LAMA



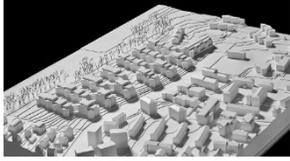
3.Preis: APPIA



2.Preis: IRIS



1.Preis: TARTARUGA



Schlussfolgerungen

Fazit wichtigste Punkte

- Gemeinsames Stück Stadt: Tolle Chance für gemeinsames Verfahren
- Städtebauliche Grundmuster zu erkennen: Punkt, horizontal, vertikal, diagonale Anordnungen
- Grösstenteils homogene Bebauung über beide Parzellen vorgeschlagen
- Gebäudehöhe / Geschossigkeit / Abgrabungen; bei vielen Projekten nicht eingehalten
- Diskrepanz zwischen grosser gutem Städtebau und guten Grundrissen in Abhängigkeit der Gebäudetiefe
- Privater Aussenraum oft mit Laubengang kombiniert; In Zürich z.Z. nicht möglich (Feuerpolizei)
- Spielraum für kostengünstiger Wohnungsbau ist klein (steiler Hang, beschränkte Gebäudehöhe, Parzellengeometrie, Wohnungsmix mit vielen Kleinwohnungen)
- Produktive Verunsicherung: Ersatzneubau und Netto 0 - Dilemma Umgang mit baulichem Erbe
- 8 Preise; 5 Projekte im engeren Fokus
- Tartaruga als Sieger

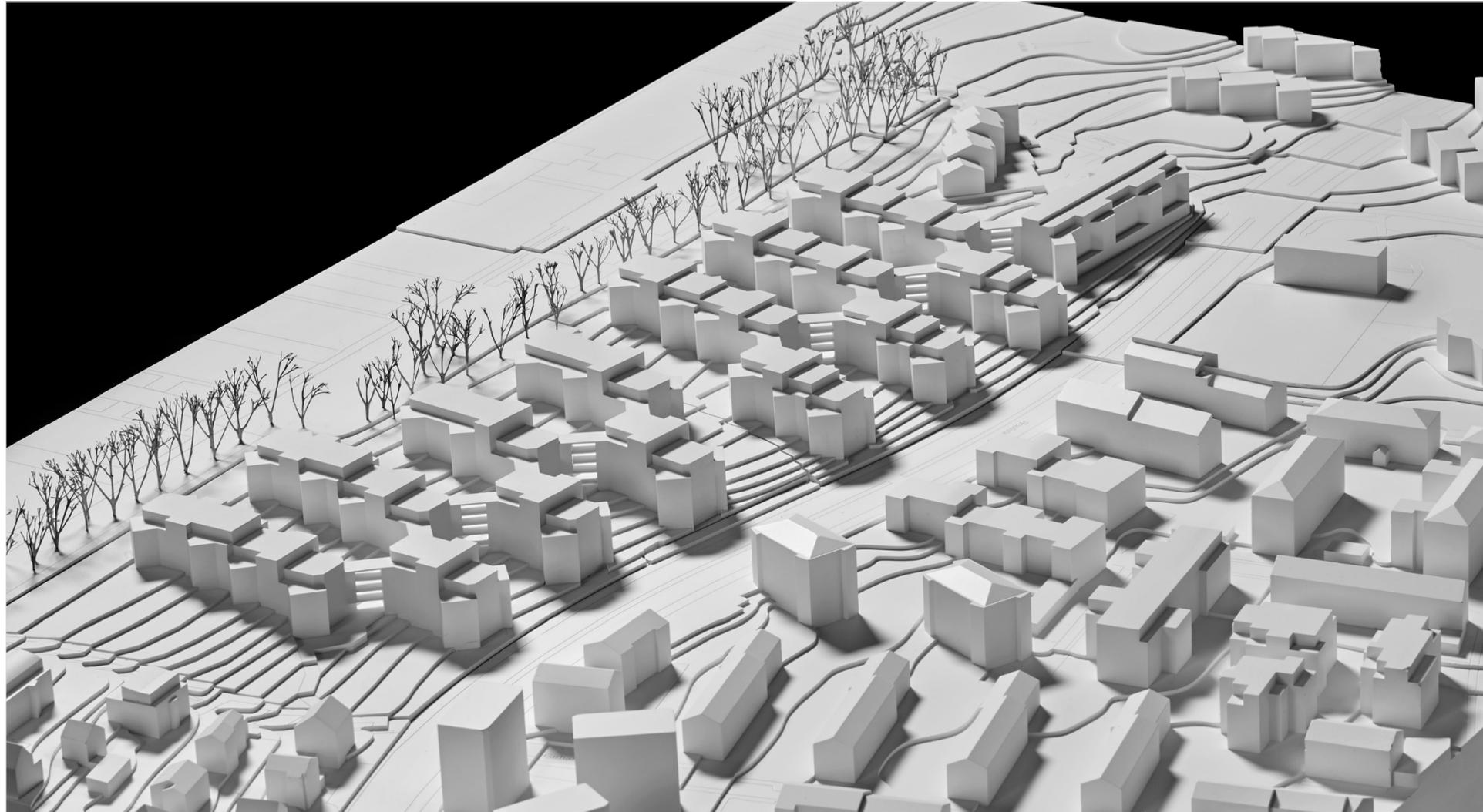
TARTARUGA 1.Rang / 1.Preis

Architektur

Zimmermann Sutter Architekten AG, Zürich

Landschaftsarchitektur

Freiraumarchitektur GmbH, Luzern



TARTARUGA 1.Rang / 1.Preis

Architektur

Zimmermann Sutter Architekten AG, Zürich

Landschaftsarchitektur

Freiraumarchitektur GmbH, Luzern



Siegerprojekt TARTARUGA



Freiraumkonzept



Vegetationskonzept



Stadtklima

TARTARUGA 1.Rang / 1.Preis

Architektur

Zimmermann Sutter Architekten AG, Zürich

Landschaftsarchitektur

Freiraumarchitektur GmbH, Luzern



TARTARUGA 1.Rang / 1.Preis

Architektur

Zimmermann Sutter Architekten AG, Zürich

Landschaftsarchitektur

Freiraumarchitektur GmbH, Luzern



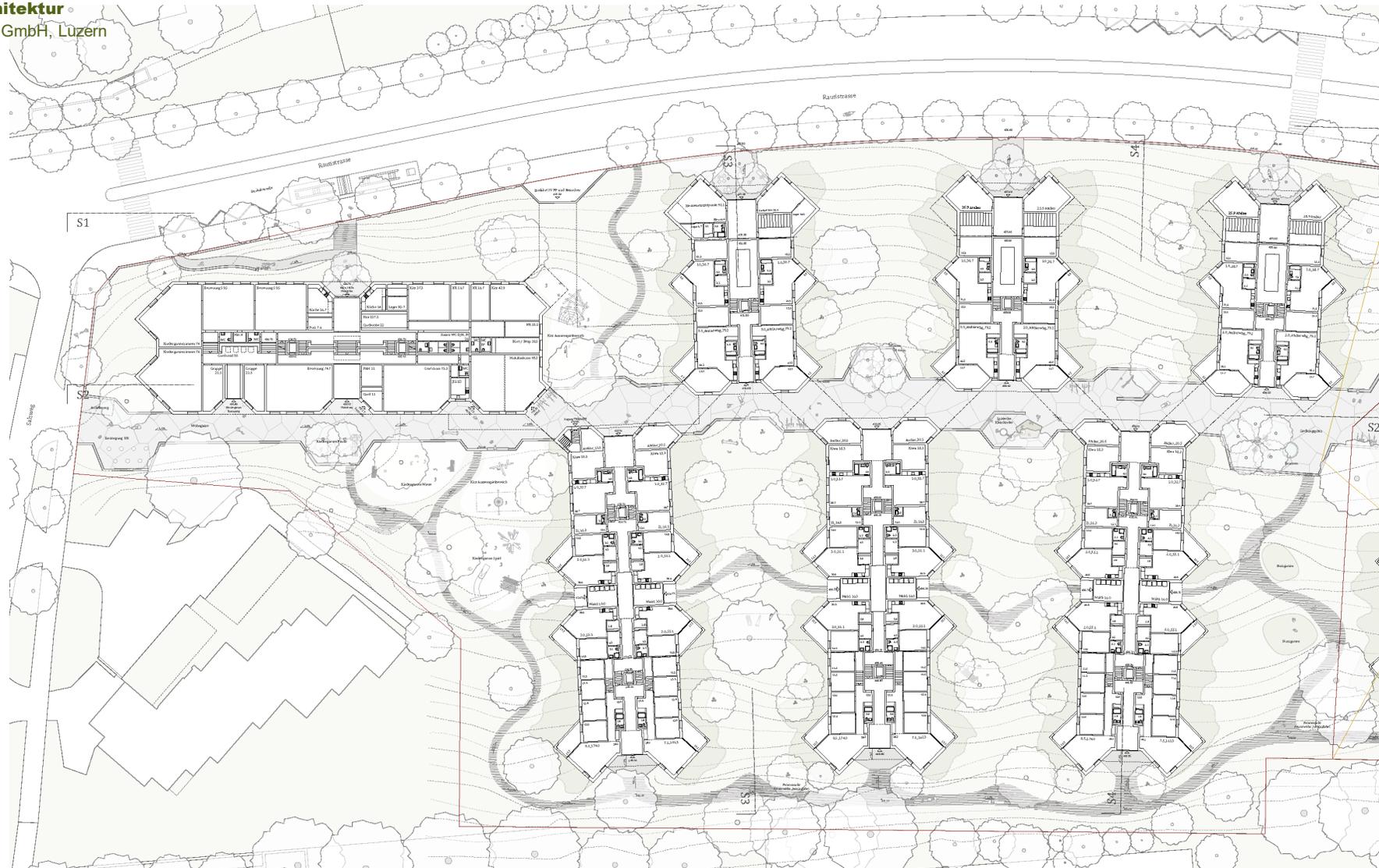
TARTARUGA 1.Rang / 1.Preis

Architektur

Zimmermann Sutter Architekten AG, Zürich

Landschaftsarchitektur

Freiraumarchitektur GmbH, Luzern



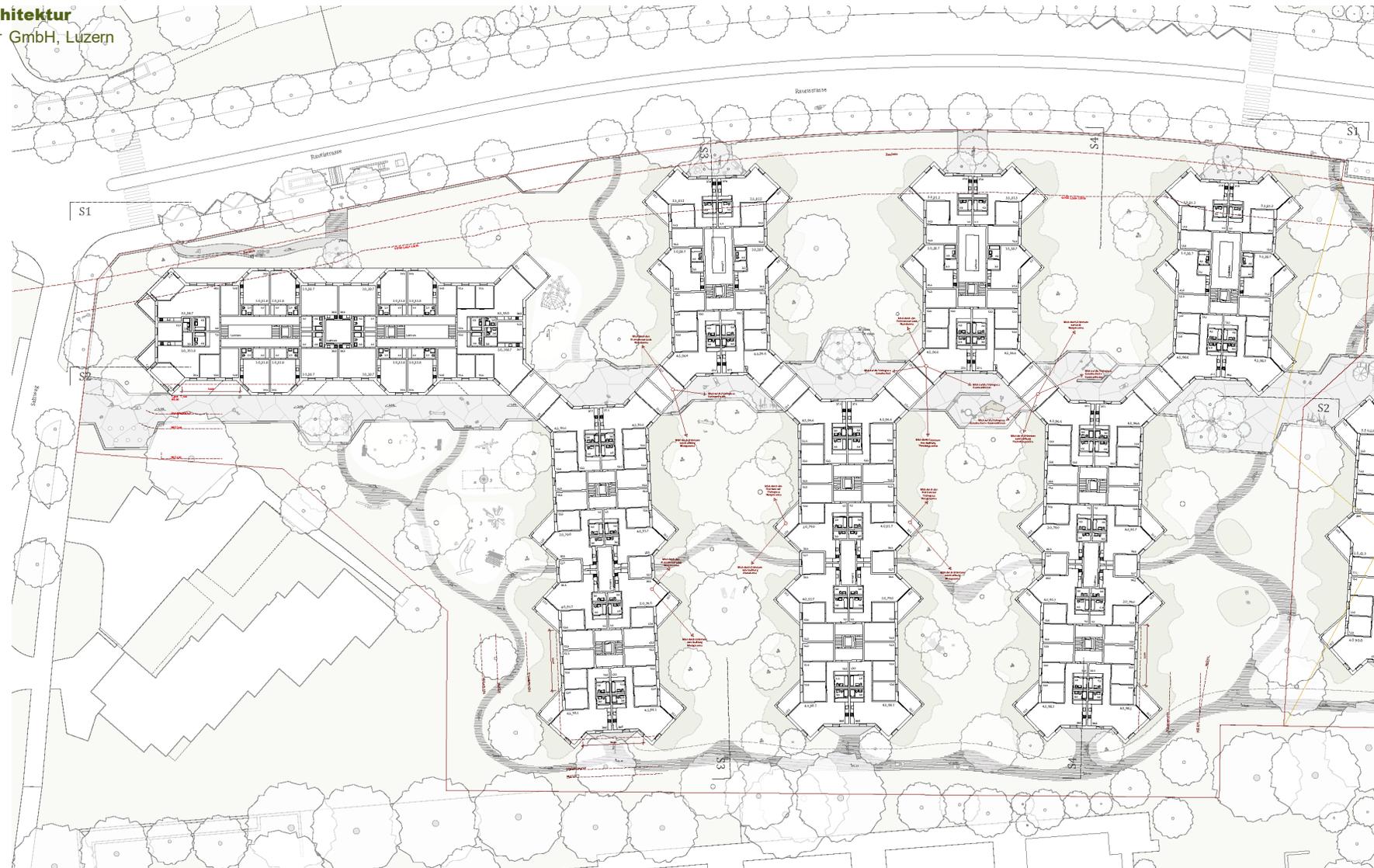
TARTARUGA 1.Rang / 1.Preis

Architektur

Zimmermann Sutter Architekten AG, Zürich

Landschaftsarchitektur

Freiraumarchitektur GmbH, Luzern



Grundriss Regelgeschoss Perimeter A

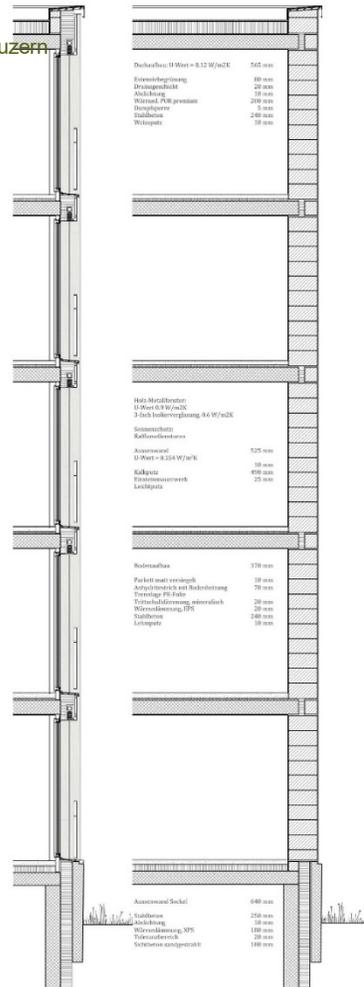
TARTARUGA 1.Rang / 1.Preis

Architektur

Zimmermann Sutter Architekten AG, Zürich

Landschaftsarchitektur

Freiraumarchitektur GmbH, Luzern



Fassadenschnitt und Ansicht 1:50



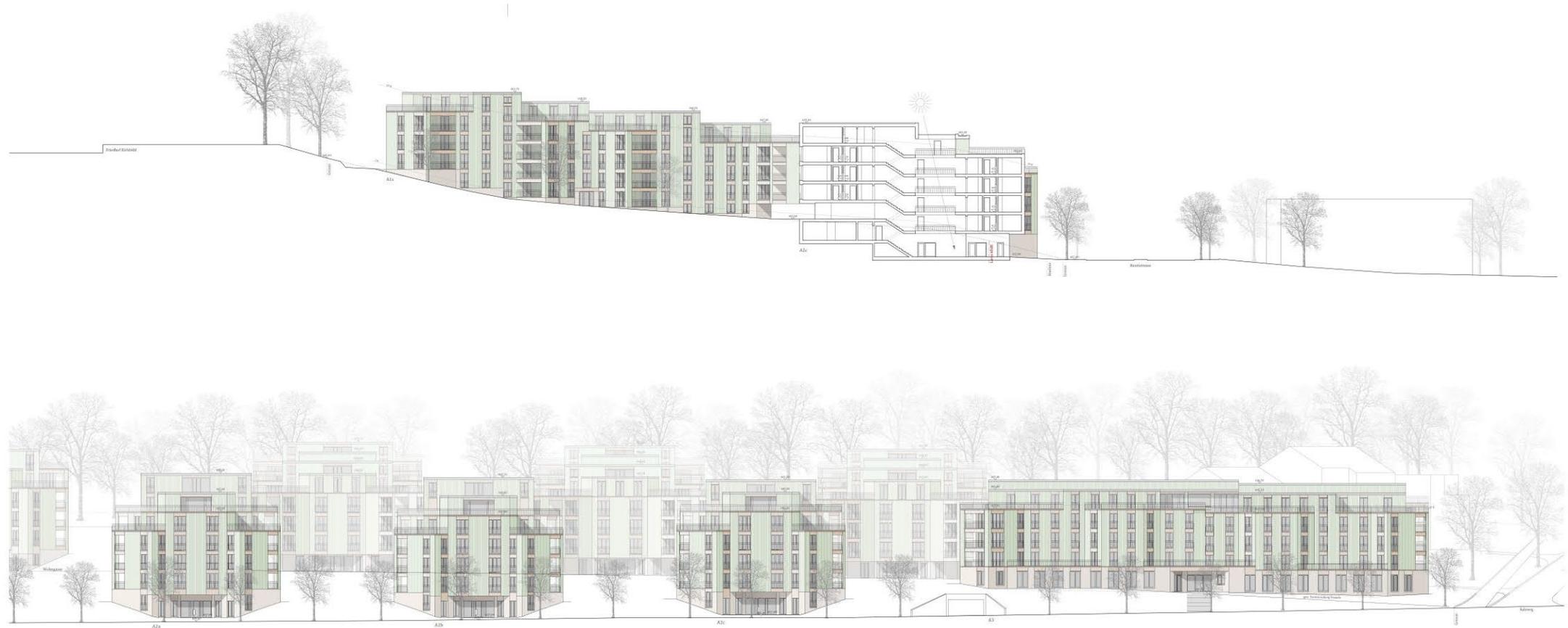
TARTARUGA 1.Rang / 1.Preis

Architektur

Zimmermann Sutter Architekten AG, Zürich

Landschaftsarchitektur

Freiraumarchitektur GmbH, Luzern



Empfehlungen



Treibhausgas-Emissionen reduzieren



Kosten

TARTARUGA

Projektperimeter (A) städtische Wohnsiedlung Salzweg:

- Erstellungskosten für 240 Wohnungen, Bastelräume, Doppelkindergarten, Doppel-Kita etc. inkl. Abbruch der bestehenden Wohnsiedlung: **CHF 86 Mio.** (+/- 25 % Genauigkeit)
- Objektkredit (inkl. 15% Reserven): **CHF 99 Mio.**
- Die Anzahl Wohnungen wird sich voraussichtlich noch leicht reduzieren - die Kosten werden entsprechend angepasst.



Weiteres Vorgehen, Termine

Meilensteine

Wettbewerb

- Medienmitteilung 27.08.2021
- Ausstellung im Airgate 27.08.-05.09.2021
- Quartierinformation 31.08.2021

Politik Stadt Zürich

- Weisung Objektkredit z.Hd. Stadtrat Ende 2024
- Weisung Objektkredit z.Hd. Gemeinderat Sommer 2024
- Volksabstimmung Ende 2024

Projekt

- Bauprojekt (inkl. KV $\pm 10\%$) Ende 2023
- Bauentscheid Herbst 2024
- Baubeginn Sommer 2025
- Bezug Ende 2027

DANKE

