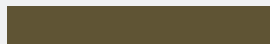
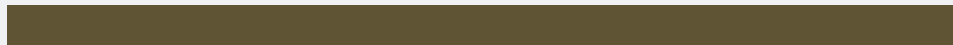




# Überbauung Zeughausareal Winterthur

## Jurybericht



Investorenwettbewerb  
Winterthur, Juni 2011

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Ziele</b>	7
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	9
	1. Stufe: Präqualifikation und Angebot	9
	2. Stufe: Projektwettbewerb	9
<b>3</b>	<b>Beurteilungsgremium</b>	10
<b>4</b>	<b>Vorprüfung</b>	11
	Einhaltung formeller Randbedingungen	11
	Einhaltung materieller Randbedingungen	11
<b>5</b>	<b>Jurierung</b>	14
	Ablauf der Jurierung	15
<b>6</b>	<b>Schlussfolgerungen</b>	16
<b>7</b>	<b>Empfehlung und weiteres Vorgehen</b>	17
<b>8</b>	<b>Genehmigung</b>	18
<b>9</b>	<b>Projektverfassende</b>	19
	<b>Rangiertes Projekt</b>	24
	<b>Weitere Wettbewerbsbeiträge</b>	32

## **Impressum**

Herausgeberin:

Stadt Winterthur, Amt für Städtebau  
Stadtgestaltung/Wettbewerbe

Inhalt/Redaktion:

Michael Boogman, Projektleiter

Layout:

Andrea Bleichenbacher

Modellfotos:

Vanessa Püntener

Druck:

Strupelpeter, Winterthur

Bezugsquelle:

Stadt Winterthur, Amt für Städtebau  
[www.staedtebau.winterthur.ch](http://www.staedtebau.winterthur.ch)

Winterthur, Juni 2011

## **Vorwort Stadträtin Pearl Pedernana, Vorsteherin Departement Bau**

Das Quartier Zeughaus-Teuchelweiher ist ein vielseitiges Quartier mit verschiedenen Nutzungen: Bildung, öffentliche Infrastruktur, Soziokultur und Events, Wohnen sowie Gewerbe und Dienstleistungen.

Auf der Grundlage einer Testplanung für ein «städtetypisches und freiräumliches Entwicklungskonzept» wurde 2006 beschlossen, das Quartier nach dem Motto «Erhalt und Erneuerung der lebendigen Vielfalt» in seiner heutigen heterogenen Struktur und seinem Charakter zu erhalten und durch Weiterentwicklung zu stärken.

Deshalb wurde der Grundsatz gefasst, die im nördlichen Teil gelegenen, denkmalgeschützten Zeughäuser für kulturelle und gewerbliche Aktivitäten sowie Dienstleistungen mit Quartierbezug umzunutzen und auf dem südlichen Arealteil gehobenen Wohnraum zu realisieren. Mit dieser unterschied-

lichen Nutzung soll ein lebendiges, durchmisches Areal mit öffentlichem Charakter entstehen, das zu einem wichtigen Bestandteil des Quartiers Zeughaus-Teuchelweiher wird und die bereits bestehenden Nutzungen ergänzt. armasuisse als Eigentümerin eines Grossteils des Areals konnte für ein Wettbewerbsverfahren gewonnen werden. Nachdem in der 1. Stufe des Wettbewerbs die fünf Teams ausgewählt und der Landpreis ermittelt worden war, konnte das Augenmerk in der 2. Stufe (Projektwettbewerb) ausschliesslich der Qualität des Freiraums und der Architektur der künftigen Wohnbauten gewidmet werden. Im Rahmen dieser Überbauung soll auch der Mattenbach aufgewertet werden, sodass für das ganze Quartier ein attraktiver Uferbereich und Spazierweg entlang dem Bach entsteht.



## **Vorwort Stadträtin Verena Gick, Vorsteherin Departement Finanzen**

Mit der Überbauung des Zeughausareals hat die Stadt Winterthur die einmalige Gelegenheit, dabei mitzuwirken, dass in unmittelbarer Nähe zur Altstadt attraktiver Wohnraum entsteht. Damit kann dem steigenden Bedürfnis nach urbanen, modernen Wohnungen mit einem hohen Ausbaustandard Rechnung getragen werden. Zusammen mit armassuisse Immobilien wurde daher entschieden, einen Investorenwettbewerb durchzuführen. Ziel des Wettbewerbs war es, eine geeignete Käuferschaft zu finden, die einerseits für die Grundstücke einen marktkonformen Landpreis zahlen und andererseits eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung realisieren kann. Dabei wird auch

der Gestaltung der Umgebung grosse Bedeutung zugemessen. Das im Wettbewerb erkorene Siegerprojekt wird diesen Anforderungen gerecht, indem es einen guten Mix zwischen Miet- und Eigentumswohnungen vorsieht. Zudem sorgt es für eine nachhaltige bauliche Umsetzung und leistet einen Beitrag zu einer ausgewogenen Quartierentwicklung. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Zeughausareals können sich darauf freuen, in einer spannenden Umgebung leben zu können, die sich in unmittelbarer Nähe des Zentrums befindet und trotzdem Ruhe und Entspannung bietet.



# 1 | Ausgangslage und Ziele

Die Zeughäuser in Winterthur wurden 1894 (Zeughaus 1), 1906/07 (Zeughäuser 2 und 3) und 1918 (Zeughäuser 4 und 5) erstellt. Sie wurden im Zuge der Armeeformen 2005 definitiv aufgehoben. In einer umfassenden Testplanung wurde 2006 das Potenzial des Gebiets Zeughaus-Teuchelweiher ausgelotet. Das Gebiet der Zeughäuser wurde als ideales Gebiet für ein zentrumsnahes Wohnen erkannt. In der Folge wurde in Verhandlungen zwischen armasuisse Immobilien und der Stadt Winterthur entschieden, die drei älteren Zeughäuser zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen und im Bereich der Zeughäuser 4 und 5 sowie der angrenzenden Zeughauswiese eine Überbauung durch private Investoren zu erstellen.

Für den neu zu bebauenden Arealteil soll nun eine Käuferschaft gefunden werden, die einen marktüblichen Landpreis bezahlt und eine qualitätsvolle Wohnüberbauung mit attraktiver Umgebungsgestaltung realisieren wird.

Veranstalterinnen des Investorenwettbewerbs sind die Stadt Winterthur zusammen mit armasuisse Immobilien, Bern.

Für die Durchführung der Präqualifikation und des Projektwettbewerbs war das Departement Bau, Amt für Städtebau, Abteilung Stadtgestaltung/Wettbewerbe, federführend verantwortlich.

Die Auftraggeber schrieben zur Erlangung von Kaufangeboten und Überbauungsvorschlägen gemeinsam einen zweistufigen Investorenwettbewerb aus.



Ansicht Mattenbachweg



## Zielsetzungen

Mit der Durchführung des zweistufigen Verfahrens sollen folgende Zielsetzungen erreicht werden:

An zentraler, städtischer Lage soll eine städtebaulich vorzügliche Neuüberbauung entstehen. Als planungsrechtliche Grundlagen gelten die Vorschriften der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbebeileichterung (W3G).

Ziel ist die Erstellung von attraktiven Eigentums- oder Mietwohnungen im gehobenen Segment. Die Überbauung soll hohe architektonische Qualitäten erreichen. Es soll eine vorbildlich nachhaltige Bebauung entstehen, die mindestens den Minergie®-Standard erfüllt.

Im erweiterten Betrachtungsperimeter wird eine hervorragende Gestaltung der Freiräume erwartet. Eine vielfältige, gegliederte Umgebung soll ein attraktives Wohnumfeld schaffen.



Wettbewerbsareal

## **1. Stufe: Präqualifikation und Angebot**

Die Aufgabe wird offen ausgeschrieben. Die interessierten Teams von Investor, Architekt, Landschaftsarchitekt und beigezogenen Fachspezialisten reichen eine Offerte mit nachfolgenden Unterlagen ein:

- Angebotspreis für das Areal
- Schriftlicher Nachweis einer gesicherten Finanzierung
- Angaben zum Planungsteam
- Absicht betreffend der Verwendung des Grundstücks

Die Jury hat am 29. Oktober 2010 aus 34 Bewerbungen fünf Teams für die Bearbeitung der 2. Stufe nach folgenden Kriterien ausgewählt:

- Angebot

Grundsätzlich werden diejenigen Investoren mit den höchsten Angeboten eingeladen. Bei ähnlich hohen Angeboten (+/- 10 %) steht es dem Beurteilungsgremium frei, aufgrund der Qualität der Projektpartner oder der Absicht im Hinblick auf die Ziele der Stadt Winterthur eine von der Höhe des Angebots abweichende Reihenfolge festzulegen.

- Teambildung
- Qualität der dargestellten Referenzobjekte
- Gesamtwertung

## **2. Stufe: Projektwettbewerb**

Für die 2. Stufe wurden fünf Investoren eingeladen. Gleichzeitig wurde der definitive Kaufpreis festgelegt. Am 2. Dezember wurden die fünf Teams in einer Startsituation in die Aufgabe eingeführt.

Das weitere Vorgehen lautet wie folgt:

- Das Verfahren wird in Anlehnung an SIA 142 anonym durchgeführt.
- Die Grundeigentümer geben den Investoren das verbindliche Rahmenprogramm für den Wettbewerb ab.
- Die Investoren ergänzen das Programm mit ihren spezifischen Parametern (Wohnungsschlüssel, Standards etc.) und reichen zusammen mit ihrem Planungsteam je ein Projekt ein.
- Nach Vorprüfung durch die federführende Stelle tagt das Preisgericht und stellt zuhanden der Grundeigentümer einen Antrag für den Zuschlag/Verkauf des Grundstücks an die siegreiche Partei. Dabei ist das Wettbewerbsprojekt des siegreichen Teams für die Realisierung verbindlich.

# 3 | Beurteilungsgremium

## **Sachpreisrichterinnen und -richter**

Stadträtin Pearl Pedernana, Vorsteherin Departement Bau (Vorsitz)

Stadträtin Verena Gick, Vorsteherin Departement Finanzen

Lorenz Isenschmid, Architekt ETH, armasuisse Immobilien, Bern (1. Stufe)

Dario Viel, armasuisse Immobilien, Bern

Erich Dürig, Immobilien Stadt Winterthur (Ersatz 1. Stufe, Vollmitglied 2. Stufe)

## **Fachpreisrichterinnen und -richter**

Michael Hauser, Stadtbaumeister Winterthur (Moderation)

Marie-Noëlle Adolph, Landschaftsarchitektin FH, manoa Landschaftsarchitekten, Meilen

Daniel Kündig, Professor, Architekt ETH, UC'NA Architekten, Zürich

Manuel Scholl, Professor, Architekt ETH, agps.architecture, Zürich

Willi Stucki, dipl. Architekt HTL, Chef Stab armasuisse Immobilien, Bern

Katrin Gügler, Architektin, AfS, Co-Leiterin Stadtgestaltung/Wettbewerbe (Ersatz)

## **Organisation**

Michael Boogman, Projektleiter Stadtgestaltung/Wettbewerbe

Die Eingaben wurden im Amt für Städtebau unter Beibezug von Experten (Baupolizei, Tiefbauamt, Feuerpolizei, Verkehrsplanung, Raumplanung) einer groben Vorprüfung unterzogen. Die Einhaltung insbesondere der gesetzlichen Rahmenbedingungen, der Energievorgaben und die Wirtschaftlichkeit der Projekte liegen in der Verantwortung der Teams.

## **Einhaltung formeller Randbedingungen**

Die Abgabe der fünf Projekte erfolgte termingerecht am 4. März und am 11. März (Modell). Die Unterlagen aller Teams sind vollständig. Die Modelle stimmen mit den Plänen überein.

**Die Jury lässt alle fünf Beiträge zur Beurteilung zu.**

## **Einhaltung materieller Randbedingungen**

### **Baupolizei**

Die Einhaltung der Grenzabstände wurde mit der Baupolizei und dem Tiefbauamt (Gewässerabstand) geprüft. Das Projekt **OGAWA** unterschreitet den Gewässerabstand zum Mattenbach mit zwei Gebäuden. Die weiteren Abstände und Baulinien werden eingehalten. Die Sicherung des Gewässerraums des Breititobelbachs ist in der Projektierung zu klären.

Die Geschosshöhe wird bei allen Projekten eingehalten. Alle Teams beanspruchen den Arealüberbauungsbonus von ein bis zwei zusätzlichen Geschossen.

Bei der grossen Mehrheit der Wohnungen aller Projekte ist alters- und behindertengerechte Bauweise möglich.

### **Feuerpolizei**

Eine kurze Überprüfung mit der Feuerpolizei ergab keine grundsätzlichen Mängel. Bei der Weiterbearbeitung ist auf folgende Punkte, die nicht überall vollständig eingehalten wurden, zu achten:

- Eingangshallen dürfen nicht als Abstellraum benutzt werden.
- Die Feuerwehrezufahrt in den Hof ist zu gewährleisten.
- Die Tiefgarage ist bei einer Fläche von über 4000 m<sup>2</sup> in zwei Brandabschnitte zu teilen (**Henri et Jeanne** und **kronenhallen**).
- Die Fluchtwege aus der Tiefgarage sind aus sicherheitstechnischen Gründen (Einbruch) möglichst direkt ins Freie zu führen.
- Zwischen Tiefgarage und Treppenhaus ist ab 1200 m<sup>2</sup> eine Schleuse vorzusehen.
- Generell sind alle Fluchtweglängen und der Rauchabzug der Tiefgarage zu prüfen.

### **Tiefbauamt**

Die Gestaltung der Freilegung des Breititobelbachs muss bei allen Vorschlägen in der weiteren Bearbeitung in enger Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt vertieft bearbeitet werden.

Die Haltung gegenüber dem freigelegten Mattenbach ist bei allen Teams nur sehr spärlich bearbeitet worden.

## Erschliessung

Die Tiefgaragenzufahrten aller fünf Projekte halten den Mindestabstand zum Knoten Unterer Deutweg/Zeughausstrasse ein. Die Anordnung von Parkplätzen direkt an der Zeughausstrasse (**Yksi, Kaksi, Kolme** und **OGAWA**) ist nicht möglich (kommunale Strasse mit Buslinie).

Die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze richtet sich nach der kantonalen Parkplatzverordnung. Gemäss der neuen Dienstanweisung des Stadtrats vom 1. Februar 2011 ist mindestens der Mittelwert des Reduktionsfaktors anzuwenden. Bei der Erschliessungsqualität ist von der Güteklasse B auszugehen. Vier Projekte halten diese Vorgaben ein, das Projekt **kronenhallen** bietet zu viele PP an.

Die Anzahl benötigter Veloabstellplätze (ca. die Hälfte oberirdisch) ist im Bewilligungsverfahren abzuklären. Um lange Velowege in der Tiefgarage zu vermeiden, ist eine zweite Rampe für Velos zu prüfen.

Die geforderte Fusswegverbindung über das Areal stellen alle Teams her.

## Energie, Nachhaltigkeit

Projekt	Yksi, Kaksi, Kolme	kronenhallen	Henri et Jeanne	assemblage	OGAWA
Energiestandard	k. A.	Minergie-P	Minergie-A	Minergie	Minergie
Energieträger	Grundwasserstrom und Sonnenenergie angedacht	Holzpellets, Sonnenkollektoren, optional Grundwassernutzung	Wasser-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaik	Grundwasser-, Carnot-Solar-Wärmepumpe und thermische Solaranlage	Grundwasser-Wärmepumpe, hybride Solarkollektoren
Gebäudetiefen [m]	15,5 /19/20	18,5	15 bis 19	13/18,5	13,5/16,5/19,5

Das Erreichen des Minergie®-Standards wird vorausgesetzt. Der bei Arealüberbauungen einzuhaltende Energiestandard wird vom Stadtrat festgelegt. Die Anforderungen für das Zeughausareal müssen im Stadtrat bestimmt werden. Die Nutzung der Wärme des Grundwasserstroms wäre ideal, muss aber noch geologisch abgeklärt werden. Alle Projektvorschläge weisen grosse Gebäudetiefen auf, was zu kompakten Volumen führt. Diese sind günstig für die Erreichung einer energetisch optimierten Siedlung.

## Ausnützung und Flächeneffizienz

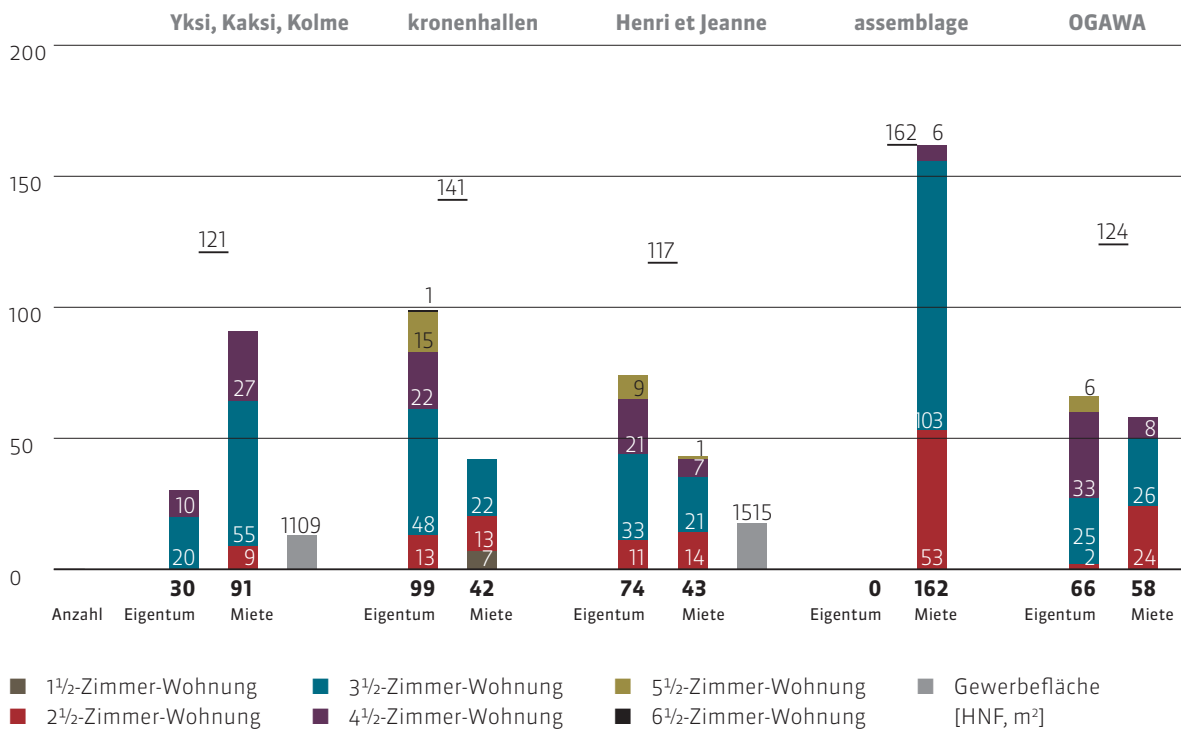
Die Baumassenziffer wurde bei allen Projekten eingehalten. Alle Teams nutzen den Arealüberbauungsbonus von 10 % voll aus. Die zwei Projekte (**Henri et Jeanne** und **Yksi, Kaksi, Kolme**) sehen einen Gewerbeanteil vor, wobei der Gewerbebonus von 20 % nicht voll ausgenutzt wird:

Projekt	Yksi, Kaksi, Kolme	kronenhallen	Henri et Jeanne	assemblage	OGAWA
BMZ (max. 2.86)	✓ 2.86	✓ 2.86	✓ 2.86	✓ 2.85	✓ 2.85
BMZ Gewerbe (max. 0.57)	✓ 0.38		✓ 0.33		

Die Projekte sind bezüglich des Verhältnisses von Hauptnutzfläche zu Geschossfläche sehr ähnlich: Das Verhältnis liegt zwischen 0.75 und 0.79.

Projekt	Yksi, Kaksi, Kolme	kronenhallen	Henri et Jeanne	assemblage	OGAWA
HNF/GF oberirdisch	0.73	0.79	0.75	0.76	0.75

### Wohnungen



Die Projekte verfügen über 117 bis 162 Wohnungen. Die Projekte **Henri et Jeanne** und **Yksi, Kaksi, Kolme** sehen zudem einen Gewerbeanteil vor.

**Die Jury lässt alle fünf Beiträge zur Preiserteilung zu.**

# 5 | Jurierung

Die zur Beurteilung zugelassenen Unterlagen werden aufgrund der folgenden Kriterien durch die Jury geprüft:

## **Betriebliche Rahmenbedingungen**

Die Durchwegung mit den Anbindungen an die angrenzenden Gebiete mit den Anforderungen an die öffentliche Nutzung werden überprüft.

## **Städtebau, Verkehr, Aussenraum/Landschaft**

Die volumetrische Qualität der Gesamtüberbauung mit den gestalteten Freiräumen und die städtebauliche, landschaftliche und funktionale Einordnung zur bestehenden Bebauungsstruktur werden beurteilt.

## **Architektur**

Die Qualität und Angemessenheit des architektonischen Ausdrucks wird, auch im Zusammenspiel mit den benachbarten Bauten, betrachtet.

## **Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit**

Die vorgeschlagene Bebauung wird auf eine wirtschaftliche und nachhaltige Realisierbarkeit überprüft.

## **Gesamtwürdigung**

Das Beurteilungsgremium nimmt aufgrund der Erfüllung der gestellten Aufgabe und der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtbeurteilung pro Projekt vor.

Die Reihenfolge der Beurteilungskriterien enthält keine Wertung.

### **Ablauf der Jurierung**

Die Jury beurteilt die Eingaben am 25. und 29. März 2011.

Stadträtin Pearl Pedernana macht in der Begrüssung auf das politische Umfeld aufmerksam. Die Stadt Winterthur ist in diesem Verfahren auch aus politischen Gründen auf ein hervorragendes Projekt angewiesen, um ein breit abgestütztes Einverständnis für diese Neuüberbauung zu gewinnen.

Der Vorprüfungsbericht wird vorgestellt. Alle Projekte halten die formellen Randbedingungen ein, die Jury beschliesst, alle Projekte zur Begutachtung zuzulassen.

Die materielle Prüfung hat neben einigen marginaleren Fehlern eine grössere Übertretung des Gewässerabstands beim Projekt **OGAWA** festgestellt. Dieser Fehler wird in der genauen Betrachtung als korrigierbar betrachtet und somit werden alle Projekte zur Preiserteilung zugelassen.

Nach dem Einlesen in die Projekte findet ein erster Wertungsrundgang statt. Nach der Mittagspause überprüft das Preisgericht mit einer Arealbegehung die gewonnenen Eindrücke vor Ort.

Nach einem zweiten Wertungsrundgang stehen noch zwei Projekte in der engeren Wahl. In einer intensiven Diskussion fasst das Beurteilungsgremium seinen Beschluss: Das Projekt **Henri et Jeanne** wird zur Weiterbearbeitung empfohlen. Der Entscheid wird in einem Kontrollrundgang nochmals überprüft und bestätigt.

Die Fachpreisrichterinnen und -richter verfassen für den zweiten Jurytag die Projektbeschriebe. Nach einer sorgfältigen Redaktion zu Beginn des zweiten Jurytags genehmigt das gesamte Beurteilungsgremium den Entscheid und unterzeichnet das Protokoll. Nach Öffnung der Verfasser-couverts werden das weitere Vorgehen und die Kommunikation besprochen und Stadträtin Pearl Pedernana verabschiedet die Jury.



# 6 | Schlussfolgerungen

Das Beurteilungsgremium dankt allen teilnehmenden Investoren und Planungsteams für ihre Auseinandersetzung mit der anspruchsvollen Aufgabe. Das gesetzte Ziel, das Grundstück zu einem marktüblichen Preis für mittelklassigen bis gehobenen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, wurde erreicht. Der zweistufige Investorenwettbewerb hat sich insgesamt bewährt: Während in der ersten Stufe weitgehend der Preis für das Grundstück ausschlaggebend war, konnte sich das Preisgericht in der zweiten Stufe auf die örtliche Situation sowie die Qualität der Wohnungen – nicht zuletzt in Hinblick auf das Stadtentwicklungsziel anspruchsvoller künftiger Bewohnenden – konzentrieren. Trotzdem ist sichtbar, dass es sich bei einem Investorenwettbewerb wegen der früh notwendigen detaillierten Festlegung des Verfahrens um ein sehr heikles Vorgehen handelt, das ausgesprochen umsichtig gestaltet werden muss. Beim nächsten Mal wären die bereits für die erste Stufe unwiderruflich festzulegenden Planerteams kritisch zu hinterfragen. Bewährt hat sich dagegen, die Frage der Preisbildung und die Frage nach dem optimalen Projekt über zwei Stufen getrennt zu bearbeiten und zu beurteilen.

Die fünf Teams haben alle umfassend ausgearbeitete Projekte abgegeben und eine grosse und sorgfältige Arbeit geleistet. Augenfällig war, dass sämtliche Teams die zulässige Ausnutzung ausgeschöpft haben. Zwei Teams haben zusätzlich Gewerberäume vorgeschlagen. Ein Team hat lediglich Mietwohnungen vorgeschlagen, alle andern setzen auf einen Mix. Stark unterschiedlich war die Anzahl Wohnungen, sie schwankte zwischen rund 120 und 160 Einheiten. Entsprechend signifikant unterscheiden sich die Projekte im Wohnungsschlüssel und den durchschnittlichen Wohnungsgrössen. Während sich ein Team bezüglich Energiestandard bedeckt gehalten hat, haben lediglich zwei Projekte auf die Minergie®-Vorgabe gesetzt. Zwei Projekte, Nr. 2 und 3, haben erfreulicherweise den Willen zu einem erhöhten Energiestandard bekundet.

Nicht allen Teilnehmenden ist jedoch gleichermassen eine gültige Antwort auf die gestellte Aufgabe – Fortschreibung und Umformulierung des Zeughausareals einerseits, attraktiver Wohnungsbau für ein vorgegebenes Zielpublikum andererseits – geglückt. Die meisten Teams haben sich mit dem Massstab und den gedruckten Proportionen der Zeughäuser erfolgreich auseinandergesetzt und mit drei- bis fünfgeschossigen Volumen geantwortet. Zur Zuordnung der Aussenräume wurden insgesamt wenig präzise Aussagen gemacht. Die Teams Nr. 2, 3 und 4 haben richtigerweise versucht, die halb öffentliche, von Nachbarschaften geprägte Innenhofsituation zwischen den Zeughäusern fortzuschreiben und gleichzeitig auf eine Überbewertung des Mattenbachs zu verzichten. Im Wohnungsbau haben die teilnehmenden Teams auf Bekanntes und oft auch Bewährtes gesetzt. Einigen Beiträgen sind dem Zielpublikum angemessene, grosszügige Eingangssituationen gelungen. Insbesondere die Projekte Nr. 1 und 3 haben mit gut nutzbaren, gleichzeitig auch vielfältigen und innenräumlich interessanten Wohnungsgrundrissen und dazugehörigen hochwertigen Aussenräumen überzeugt.

# 7 | Empfehlung und weiteres Vorgehen

Das Preisgericht nimmt folgende Entschädigung, Rangierung und Preiserteilung vor:

Aufgrund der insgesamt sehr sorgfältigen Vorschläge erhalten alle Teams je eine fixe Entschädigung von CHF 25 000.– (inkl. MwSt.).

Das Projekt Nr. 3, **Henri et Jeanne**, wird auf den 1. Preis/1. Rang gesetzt und erhält zusätzlich zur fixen Entschädigung ein Preisgeld von CHF 25 000.– (inkl. MwSt.).

Das Preisgericht empfiehlt armasuisse Immobilien und dem Stadtrat von Winterthur, dem Projekt Nr. 3, **Henri et Jeanne**, 1. Preis/1. Rang, den Zuschlag für das Grundstück zu erteilen. Sollte der Vertrag wider Erwarten nicht zustande kommen, ist das weitere Vorgehen durch die Grundeigentümer armasuisse Immobilien und Stadt Winterthur – allenfalls unter Beizug des Beurteilungsgremiums – sorgfältig zu klären.

Nachfolgende Anforderungen sind im Rahmen der Baueingabe und während der Realisierung sicherzustellen:

- Sorgfältige Umsetzung von architektonischem Ausdruck, Konstruktion und Materialisierung der Glasmosaik-Fassade mit Faserbetonelementen. Es ist rechtzeitig ein 1:1-Modell zu erstellen. Die wenig prägnante Ausformulierung eines Attikageschosses hat noch Optimierungspotenzial. Die grosszügigen Geschosshöhen sind ein wichtiger Faktor der Projektqualität, ebenso das Hochparterre bei den strassenbegleitenden Bauten.
- Sorgfältige und detaillierte Ausgestaltung der Umgebung einschliesslich der Spiel- und Aufenthaltszonen. Die Wirkung der zahlreichen oberirdischen Veloabstellplätze ist zu überprüfen, ebenso die wenig einladende Situation bei der Abfahrt in die Tiefgarage mit den Entsorgungsstellen. Allenfalls ist eine Unterfluranlage zu prüfen.
- Sorgfältige Weiterentwicklung der öffentlichen Zonen entlang von Matten- und Breititobelbach in enger Zusammenarbeit mit den federführenden städtischen Stellen.
- Sorgfältige Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsthemen. Mit dem in Aussicht gestellten Minergie®-A-Standard könnte ein wegweisendes Projekt entstehen!
- Wir empfehlen, betreffend der detaillierten Bewilligungsfähigkeit des Projekts frühzeitig mit dem Baupolizeiamt Kontakt aufzunehmen.

Sollte sich das Projekt im Rahmen seiner Weiterentwicklung signifikant vom Wettbewerbsprojekt entfernen, wird die nochmalige Einberufung des Beurteilungsgremiums respektive der Beizug der städtischen Fachgruppe empfohlen.

# 8 | Genehmigung

Winterthur, 29. März 2011, das Beurteilungsgremium:

## Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

Pearl Pedergnana (Vorsitz)

P. Pedergnana

Verena Gick

V. Gick

Dario Viel

D. Viel

Erich Dürig

E. Dürig

## Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

Michael Hauser (Moderation)

M. Hauser

Willi Stucki

W. Stucki

Katrin Gügler

K. Gügler

Marie-Noëlle Adolph

M. Adolph

Daniel Kündig

D. Kündig

Manuel Scholl

M. Scholl

# 9 | Projektverfassende

Der prämierte Wettbewerbsbeitrag

---

**1. Rang/1. Preis**

Projekt Nr. 3: **Henri et Jeanne**

**Zur Weiterbearbeitung empfohlen**

Investor und Projektentwicklung	Specogna Immobilien, Kloten Roman Specogna
Architektur	ernst niklaus fausch architekten eth/sia gmbh, Zürich Bertram Ernst, Arza Hajdarevic, François Esquivié, Jonathan Sedding
Landschaftsarchitektur	Lorenz Eugster, Zürich Lorenz Eugster, Susanne Büttner
Marketing/Beratung/Makler	H&B Real Estate AG, Zürich Bruno Bächli, Roland Thoma
HLKS-Planung	Balzer Ingenieure AG, Wallisellen Stefan Balzer
Bauökonomie	B+P Baurealisation AG, Zürich Markus Schmalz

---

Weitere Wettbewerbsbeiträge

---

Projekt Nr. 1: **YKSI, KAKSI, KOLME**

Investoren und Projektentwicklung	Swisscanto Asset Management AG, Zürich Robert Haller Immobilienberatung AG, Winterthur Walter Wittwer
Architektur	Metron Architektur AG, Brugg Christoph Gysin, Stephan Jack, Ralf Kunz, Ruzica Mikolic, Guido Stork, Marc Zürcher
Landschaftsarchitektur	Metron Landschaft AG, Brugg Christian Tschumi, Reto Abegg, Nadja Gisinger

---

Projekt Nr. 2: **kronenhallen**

Investoren und Projektentwicklung	Lerch Immobilien AG, Baar National Suisse AG, Basel
Architektur	Leutwyler Partner Architekten AG, Zürich Stephanie Gebhard, Kai Vogel, Evelyn Stapelberg, Erich Leutwyler
Landschaftsarchitektur	antón & ghiggi landschaft architektur, Zürich Dominique Ghiggi, Carola Antón García

---

---

Projekt Nr. 4: **assemblage**

Investor	Siska Heuberger Holding AG, Winterthur
Projektentwicklung	OOS AG, Zürich
Architektur	Christiane Agreiter, Christoph Kellenberger Bednar Albisetti Architekten, Winterthur
Landschaftsarchitektur	Otto Bednar, Jules Selter, Lilit Harutyunyan, Heinz Meier Hofmann Gartenbau AG, Winterthur
HLKSE-Planung	Jürg Hofmann, Roger Brunner 3-Plan Haustechnik AG, Winterthur
Bauingenieurwesen	Christoph Bollinger Schnewlin + Küttel AG, Winterthur Michael Küttel

---

Projekt Nr. 5: **OGAWA**

Investor Eigentum	Priora Development AG, Zürich Tamara Bednar
Investor Miete	Migros Pensionskasse, Zürich Alex Schärer, Oliver Schwartz
Projektentwicklung	Priora Development AG, Zürich Tamara Bednar, Thomas Jeisy
Architektur	Stücheli Architekten, Zürich Matthias Roth, Christoph Kretz, Kana Ueda Thoma, Tomoko Zürcher, Kamilla Paetzold, Henrie Rochat, Alan Edberg, Patrik Worwa, Pascal Plüer
Landschaftsarchitektur	Nipkow Landschaftsarchitektur, Zürich Beat Nipkow, Dirk Moshövel
HLKS-Planung	aHochN AG, Dübendorf Fabio Cella, Pascal Schüpbach
Bauphysik	BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich Jean Marc Paris
Vermarktung	MSW Immobilien AG, Zürich Hansjörg Maerki, Stefan Stadler

---