



Landwirtschaftliche Bauten

**Instandhaltungen, betriebliche Anpassungen, Instandsetzungen,
Um- und Anbauten in 2 Losen**

**November 2024
Planerwahl im selektiven Verfahren
BKP 291 Architektur / Baumanagement
W.8732.PW
Bericht Planerwahlgremium**

Projektleitung, Inhalt
Ruth Wigger, Amt für Hochbauten
ruth.wigger@zuerich.ch

Moderation Planerwahl, Bericht
Sven Ricman, Amt für Hochbauten
sven.ricman@zuerich.ch

Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Projektentwicklung
Lindenhofstrasse 21
Postfach, 8021 Zürich

stadt-zuerich.ch/planerwahl
[Instagram @zuerichbaut](https://www.instagram.com/zuerichbaut)

Inhalt

1	Projektrahmen	4
	Ausgangslage	4
	Projektbeschrieb Los 1	6
	Projektbeschrieb Los 2	8
	Aufgabenbeschrieb, Kosten, Termine Los 1	10
	Aufgabenbeschrieb, Kosten, Termine Los 2	12
	Ziele	14
2	Zugang zur Aufgabe	16
	Los 1	16
	Los 2	18
3	Bericht Planerwahlgremium	20
	Auftraggeberin und Verfahren	20
	Planerwahlgremium Los 1	20
	Präqualifikation Los 1	20
	Zuschlag Los 1	20
	Planerwahlgremium Los 2	21
	Präqualifikation Los 2	21
	Zuschlag Los 2	21
4	Würdigung und Beiträge Los 1	22
5	Würdigung und Beiträge Los 2	36

1 Projektrahmen

Sechs landwirtschaftliche Betriebe der Stadt Zürich sollen durch Instandsetzungsmassnahmen, Nutzungsanpassungen und Erweiterungen für einen neuen Lebenszyklus ertüchtigt werden. Die Gebrauchstauglichkeit und die Entwicklungsmöglichkeit der Anlagen werden dadurch für die nächsten 20 bis 30 Jahre sichergestellt.

Ausgangslage

Grün Stadt Zürich (GSZ) ist Eigentümervertreterin von dreizehn landwirtschaftlichen Pachtbetrieben und Nutzerin des selbstbewirtschafteten Gutsbetriebs Juchhof.

Bis 2030 stehen auf städtischen Pachtbetrieben mehrere geplante Pächter*innenwechsel an. Grün Stadt Zürich nutzt diese Wechsel, um die Betriebe neu auszurichten. Grundlage dazu ist das Grünbuch der Stadt Zürich (z.B. die Mitwirkung der Bevölkerung), die Strategien der künftigen Agrarpolitik, die Fachplanungen der Stadt Zürich (z.B. Nachhaltige Ernährung), die städtischen Klimaziele (Netto Null) oder auch veränderte Bewirtschaften*innenformen (Rückgang der klassischen Familienpacht). Dadurch verändern sich Bedürfnisse und Auflagen an Räume, Anlagen und Betriebseinrichtungen. Grosszyklische Erneuerungen und Umbauten werden ebenfalls auf diese Pächter*innenwechsel hin geplant.

Aufgrund der ähnlichen und spezifischen Bauaufgaben und der eher kleinen Bausummen sollen Architektur-/ Baumanagementleistungen für sechs Projekte in zwei Losen mit je drei Projekten vergeben werden. Die Projekterarbeitungen starten gleichzeitig und die Teilnahme ist deshalb auf ein Los beschränkt.

Los 1:

- Schipferhof Wollishofen
- Rishof Leimbach
- Auhüsli Leimbach

Los 2:

- Rebhaus Höngg
- Waidhof Seebach
- Huebhof Schwamendingen

Die Projektdefinitionen der sechs Projekte haben einen unterschiedlichen Bearbeitungsstand und werden in dieser Ausschreibung einheitlich kurz erläutert.

Diese diversen Bauaufgaben im landwirtschaftlichen Kontext, in sensibler Umgebung (Ortsbildschutz, Natur- und Landschaftschutz, ausserhalb der Bauzone) und grösstenteils mit schutzwürdiger Bausubstanz erfordern eine professionelle und fachkundige Begleitung.

Es werden geeignete Architekt*innen gesucht, um eine effiziente und kompetente Abwicklung der Projekte zu erreichen.

Auftraggeberin

**Bauherrschaft
Stadt Zürich**

**Eigentümerversretung
Grün Stadt Zürich**

**Bauherrenvertretung/Ausloberin
Amt für Hochbauten**

Verfahren

**Planerwahlverfahren Architektur / Baumanagement,
selektives Verfahren
Das Verfahren richtet sich nach der IVöB (11/2019) so-
wie dem Beitrittsgesetz (03/2023) und der SVO
(06/2023) des Kantons Zürich.**

Geforderte Disziplinen

Architektur / Baumanagement

Zur Teilnahme zugelassene Teams 10 (5 pro Los)

Projektbeschreibung Los 1

Schipferhof

Kataster-Nummer

WO6315 / WO355

Adresse

Kilchbergstrasse 82, 86, 90, 94, 101

Baujahr

Wohnhaus 1600 (Nr. 101)

Wirtschaftsgebäude 1889 (Nr. 82)

Wirtschaftsgebäude 1994 (Nr. 86, 90, 94)

Architektur

nicht bekannt (Nr. 82, 101)

Gret Löwensberg Architekten (Nr. 86, 90, 94)

Grundstücksfläche

25 853 m² / 276 m²

Geschossfläche Bearbeitungsperimeter (ungefähr)

Wohnhaus 360 m²

Wirtschaftsgebäude 640 m² + 360 m²

Zone

Wohnzone 2bl , Freihaltezone

Denkmalschutz

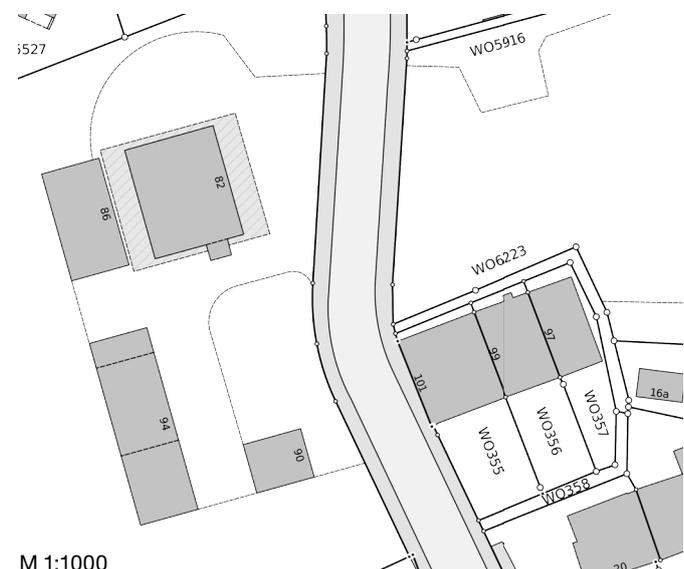
Inventarobjekte Wohnhaus (Nr. 101) und Wirtschaftsgebäude (Nr. 82)

Ortsbildschutz

ISOS Stadtteil Wollishofen Leimbach

Natur- und Landschaftsschutz / Gartendenkmalschutz

Inventarobjekte WO6315 / WO355



Rishof

Kataster-Nummer

LE669

Adresse

Risweg 115 / 113

Baujahr

Wohnhaus 1936 (Nr. 115)
Wirtschaftsgebäude 1623 (Nr. 113)

Architektur

nicht bekannt

Grundstücksfläche

18 777 m²

Geschossfläche Bearbeitungsperimeter (ungefähr)

Wohnhaus 540 m²
Wirtschaftsgebäude 700 m²

Zone

Freihaltezone

Denkmalschutz

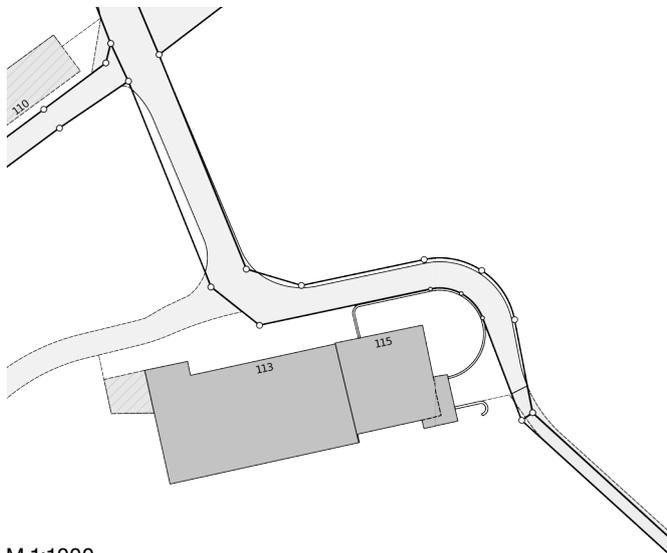
Inventarobjekte

Ortsbildschutz

ISOS Stadtteil Wollishofen Leimbach

Naturschutz

Inventarobjekt



M 1:1000

Auhüsli

Kataster-Nummer

WO1066

Adresse

Bruchstrasse 142

Baujahr

1883

Architektur

nicht bekannt

Grundstücksfläche

32 945 m²

Geschossfläche Bearbeitungsperimeter (ungefähr)

160 m²

Zone Liegenschaft

Freihaltezone

Denkmalschutz

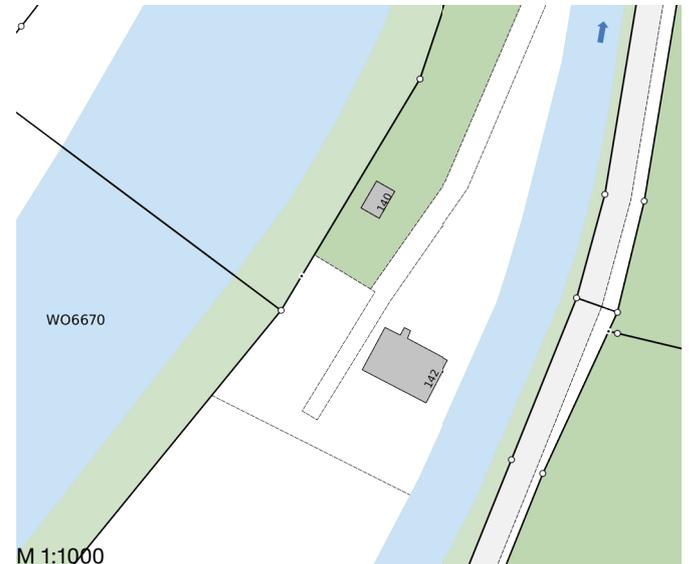
kein Inventarobjekt

Ortsbildschutz

ISOS Stadtteil Wollishofen Leimbach

Natur- und Landschaftsschutz

Inventarobjekt



M 1:1000

Projektbeschreibung Los 2

Rebhaus

Kataster-Nummer

HG6924

Adresse

Chillesteig 5

Baujahr

1970

Architektur

nicht bekannt

Grundstücksfläche

20 880 m²

Geschossfläche

120 m²

Zone

Freihaltezone

Denkmalschutz

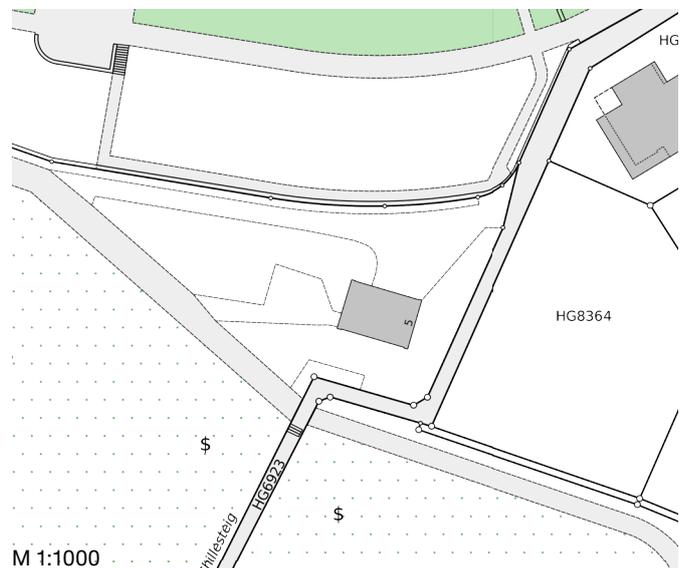
kein Inventarobjekt

Ortsbildschutz

ISOS Stadtteil Höngg

Natur- und Landschaftsschutz

Inventarobjekt



Waidhof

Kataster-Nummer

SE1200

Adresse Bearbeitungsperimeter

Heuweg 91 und 93

Baujahr Bauten Bearbeitungsperimeter

Wirtschaftsgebäude 1994 (Heuweg 91)
Wirtschaftsgebäude 2001 (Heuweg 93)

Architektur

nicht bekannt
Felix Frey Architekten (Heuweg 87)

Grundstücksfläche

42 273 m²

Geschossfläche Bearbeitungsperimeter (ungefähr)

Wirtschaftsgebäude 830 m²

Zone

Freihaltezone, Wohnzone W2bII

Denkmalschutz

Inventarobjekte Schwandenholzstr. 157, 157a
Heuweg 95, 95a

Ortsbildschutz

ISOS Stadtteil Seebach

Natur- und Landschaftsschutz

Inventarobjekt



Huebhof

Kataster-Nummer

SW4382

Adresse Bearbeitungsperimeter

Probsteistrasse 24 und 24a

Baujahr Bauten Bearbeitungsperimeter

1835

Architektur

nicht bekannt

Grundstücksfläche

49 429 m²

Geschossfläche Bearbeitungsperimeter (ungefähr)

Wirtschaftsgebäude 65 m²

Zone

Freihaltezone

Denkmalschutz

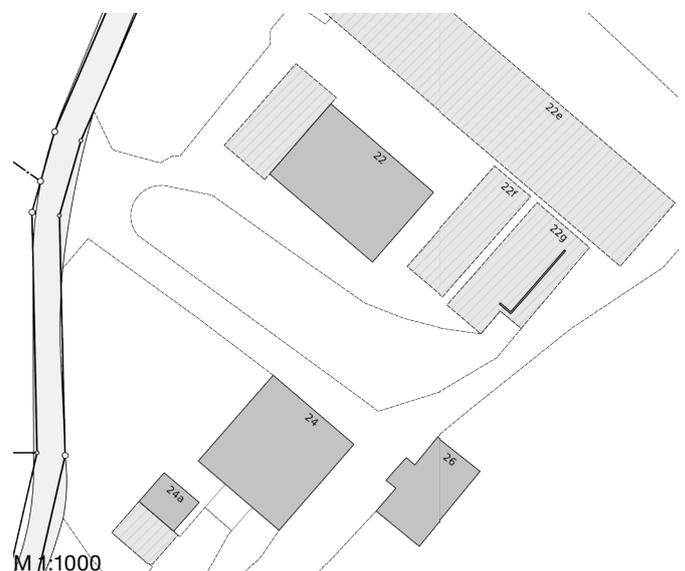
Inventarobjekte Probsteinstr. 24, 24a und 26

Ortsbildschutz

ISOS Stadtteil Schwamendingen

Landschaftsschutz

Inventarobjekt



Aufgabenbeschrieb, Kosten, Termine Los 1

Schipferhof

Instandsetzung Wohnhaus (WH).
Instandsetzung / Anpassung der Wirtschaftsgebäude (WG), Erweiterung Wirtschaftsgebäude um unbeheizten Schulungsraum mit WCs.

Gebäudehülle

Optimierung der Dämmung WH
Ertüchtigung der Fenster WH
Anpassungen, Ergänzungen WG

Statik

Anpassungen, Ergänzungen WG

Gebäudetechnik

Prüfung PV-Anlage
Ersatz Küche WH
Prüfung Wärmeerzeugung und -abgabe WG
Einbau Verarbeitungsküche WG und Einbau sanitäre Installationen und Apparate (WC) WG

Ausbau

Instandsetzung Oberflächen WH
Einbau Aufenthaltsraum WG

diverses

Aussenraumgestaltung

geschätzter Finanzbedarf (Budget GSZ)

5 Mio. +/- 30 %

Termine

Machbarkeitsstudie	1. Quartal 2025
Projektierungsbeginn	2. Quartal 2025
Baubeginn	2. Quartal 2027
Bauvollendung	3. Quartal 2028



Rishof

Instandsetzung Wohnhaus (WH) mit drei Wohnungen für Wohnnutzung.
Einfache Instandsetzung / Anpassung Wirtschaftsgebäude (WG) für die Produktion und Lagerung von Lebensmitteln.

Gebäudehülle

Optimierung der Dämmung WH
Ertüchtigung der Fenster WH
Anpassungen WG

Statik

allenfalls Anpassungen, Ergänzungen WH und WG

Gebäudetechnik

Ersatz Elektroanlagen
Prüfung PV-Anlage
Ersatz Wärmeerzeugung und -abgabe WH
Ersatz sanitäre Installationen und Apparate inkl. Küchen WH

Ausbau

Instandsetzung / Ersatz Oberflächen WH

diverses

Abstellplätze Fahrzeuge und Fahrräder

geschätzter Finanzbedarf (Budget GSZ)

4 Mio. +/- 30 %

Termine

Projektierungsbeginn	1. Quartal 2025
Baubeginn	1. Quartal 2027
Bauvollendung	2. Quartal 2028



Auhüsli

Instandsetzung und Umnutzung Wohnhaus für landwirtschaftliche Nutzung: Aufenthaltsraum, Garderoben, WC / Duschen, Produktions- und Lagerräume Lebensmitteln, Räume für Werkzeuge und Geräte.

Gebäudehülle

Optimierung der Dämmung
Ertüchtigung der Fenster

Statik

Anpassungen, Ergänzungen

Gebäudetechnik

Ersatz Elektroanlagen
Prüfung PV-Anlage
Ersatz sanitäre Installationen und Apparate (WC/Duschen)
Einbau Verarbeitungsküche

Ausbau

Instandsetzung / Ersatz Oberflächen

diverses

Abstellplätze Fahrzeuge und Fahrräder

geschätzter Finanzbedarf (Budget GSZ)

2 Mio. +/- 30 %

Termine

Machbarkeitsstudie	1. Quartal 2025
Projektierungsbeginn	2. Quartal 2025
Baubeginn	2. Quartal 2027
Bauvollendung	2. Quartal 2028



Aufgabenbeschrieb, Kosten, Termine Los 2

Rebhaus

Instandsetzung Wirtschaftsgebäude und Erweiterung um beheizten Aufenthaltsraum, Einbau von Garderoben, WC/Duschen.

Gebäudehülle

Ergänzung und Optimierung Dämmung
Ertüchtigung der Fenster

Statik

Anpassungen, Ergänzungen

Gebäudetechnik

Anpassung Elektroanlagen
Prüfung PV-Anlage
Einbau Wärmeerzeugung und -abgabe
Einbau sanitäre Installationen und Apparate (WC/Duschen)
Einbau Küche und Kühlgeräte

Ausbau

Instandsetzung / Ergänzung Oberflächen

diverses

Aussenraumgestaltung

Grobkostenschätzung AHB

2.85 Mio. +/- 25 %

Termine

Projektierungsbeginn	1. Quartal 2025
Baubeginn	4. Quartal 2026
Bauvollendung	4. Quartal 2027



Waidhof

Neubau / Erweiterung Wirtschaftsgebäude, betriebliche Anpassungen.

Gebäudehülle

Anpassungen, Ergänzungen

Statik

Anpassungen, Ergänzungen

Gebäudetechnik

Prüfung einer PV-Anlage

Ausbau

-

diverses

Einbau Biogasanlage

geschätzter Finanzbedarf (Budget GSZ)

3.5 Mio. +/- 30 %

Termine

Projektierungsbeginn	1. Quartal 2025
Baubeginn	1. Quartal 2026
Bauvollendung	2. Quartal 2027

Huebhof

Einbau beheizter Aufenthaltsraum in Wirtschaftsgebäude und Umnutzung Wirtschaftsgebäude in unbeheizten Schulungsraum.

Gebäudehülle

Optimierung Dämmung
Ertüchtigung der Fenster

Statik

Anpassungen, Ergänzungen

Gebäudetechnik

Anpassung Elektroanlagen
Prüfung PV-Anlage
Einbau Wärmeerzeugung, und -abgabe

Ausbau

Instandsetzung / Ergänzung Oberflächen

diverses

-

geschätzter Finanzbedarf (Budget GSZ)

0.5 Mio. +/- 30 %

Termine

Projektierungsbeginn	1. Quartal 2025
Baubeginn	2. Quartal 2026
Bauvollendung	4. Quartal 2026



Ziele

Gesellschaft

- Stärkung der architektonischen Merkmale der Anlage
- sorgfältiger Umgang mit Bauten und Umgebung im Natur- und Landschaftsschutzbereich und im ISOS
- sorgfältiger Umgang mit der schützenswerten Bausubstanz
- Bereitstellung von Wirtschaftsbauten für die solidarische Landwirtschaft
- hohe betriebliche Funktionalität
- Einbezug der Bevölkerung in Tierhaltung und landwirtschaftliche Erzeugnisse

Wirtschaft

- termingerechte Ausführung
- niedrige Instandsetzungskosten sowie kostengünstiger Betrieb und Unterhalt

Umwelt

- optimale Umsetzung der [städtischen Meilenschritte-23](#): Klimaneutrale Stadt, intelligente Ressourcennutzung, gesundes städtisches Umfeld und vernetzte Stadtnatur
- Maximale Reduktion der Treibhausgasemissionen (Erstellung und Betrieb), Beitrag zur Umsetzung der Netto-Null-Klimaschutzziele
- Einsatz von bauökologisch schlüssigen Konstruktionssystemen und Materialien, Einbezug Kreislaufwirtschaft
- Aussenraumgestaltung, die einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität leistet
- Produktion von nachhaltigem und gesundem Obst und Gemüse

2 Zugang zur Aufgabe

Los 1

Allgemein

Der Zugang zur Aufgabe besteht aus skizzenhaften Lösungsvorschlägen für einzelne Aspekte der Bauaufgabe, die den entwerferischen Umgang mit dem Bestand, den massvollen Eingriff in die Bausubstanz und eine passende Antwort auf funktionale Fragestellungen aufzeigen sollen. Die Beurteilung der Beiträge erfolgt anhand der auf Seite 21 genannten qualitativen Zuschlagskriterien.

Zugang zur Aufgabe

Der Schipferhof besteht aus dem ursprünglichen Wirtschaftsgebäude von 1889, den neueren Wirtschaftsgebäuden von 1994 und dem auf der gegenüberliegenden Strassen- seite befindenden Wohnhaus von 1600, das von der Pächterfamilie bewohnt wird (Anord- nung der Gesamtanlage siehe auch Seite 6).

Das kleine Wirtschaftsgebäude an der Kilch- bergstrasse 90 beherbergt heute einen Hofladen (Verkauf) und einen Atelierraum (ehemals Hühnerstall) von je etwa 21 m² Nutzfläche. Im Atelierraum soll künftig eine Verarbeitungsküche eingebaut werden (Haushaltsküche), der Hofladen wird in die- ser Form weitergeführt.

Der Hofladen mit vorgelagertem Spielplatz hat sich zum Quartiertreff entwickelt. Für die Bevölkerung soll nun das kleine Wirtschafts- gebäude um einen einfachen, unbeheizten Schulungsraum / Aufenthaltsraum erweitert werden. Der Anbau von gesamthaft etwa 35 m² bis 40 m² Nutzfläche wird separat er- schlossen und beinhaltet neben dem Haupt- raum von mindestens 26 m² eine Garderobe, eine rollstuhlgängige Toilette und eine mini- male Toilette für das Personal. Der Schu- lungsraum hat eine räumliche Verbindung zur künftigen Verarbeitungsküche.

Wie soll der Anbau in Erscheinung treten und mit welchen Mitteln binden Sie den neuen Gebäudeteil in die Gesamtanlage ein?

Der temperierte und wärmegeämmte An- bau soll zweckmässig und preiswert sein. Der Einsatz regenerativer Materialien ist zu prüfen.

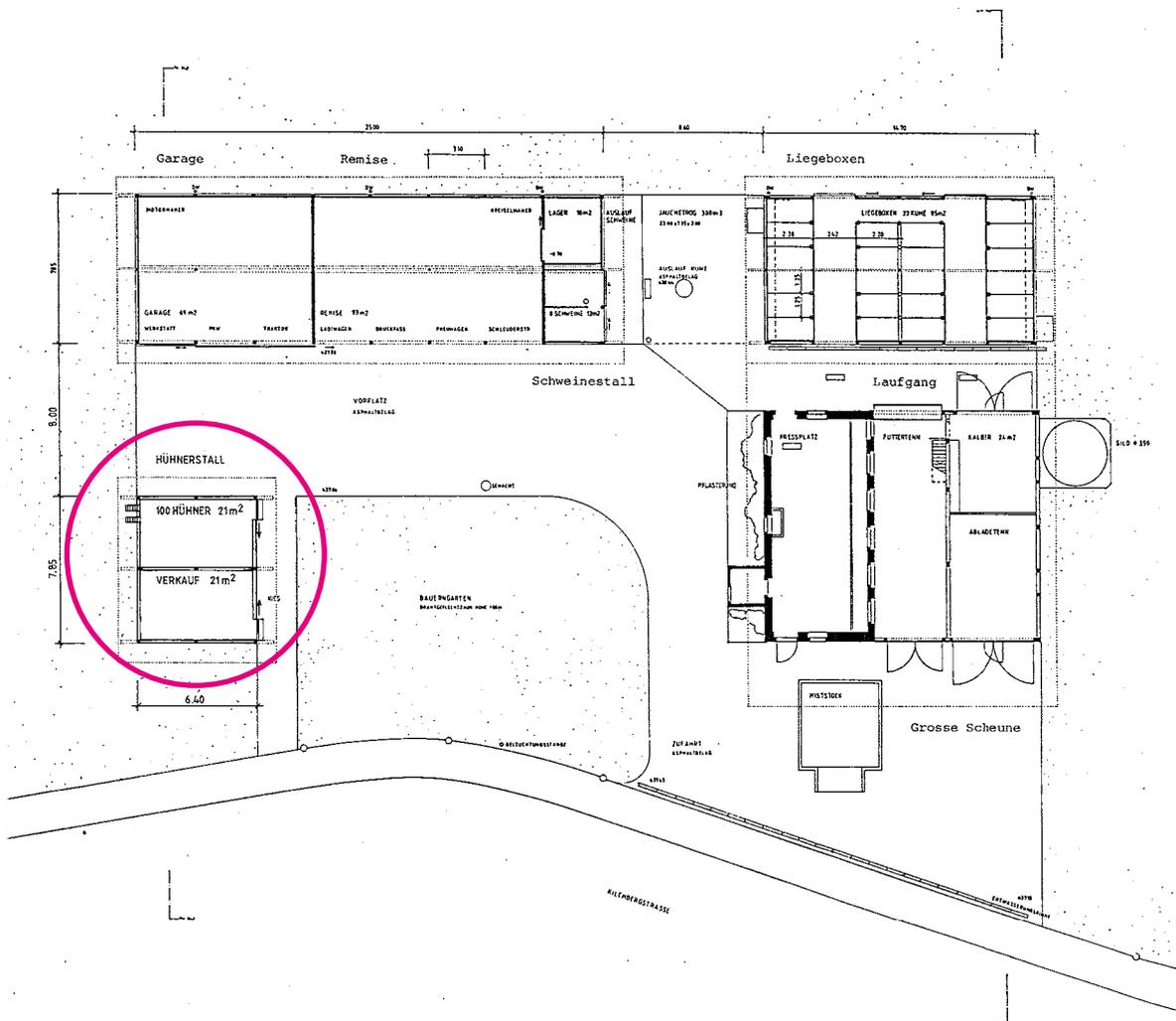
Der Bereich vor der Garage (Kilchbergstra- sse 94) wird als Verkehrsfläche benötigt und steht für diese Aufgabe nicht zur Verfügung.

Die zum Verständnis notwendigen Pläne (An- sichten, Grundriss mit naher Umgebung, Schnitt) sind in geeignetem Massstab darzu- stellen.

Die beiden anderen Liegenschaften von Los 1 befinden sich in der Freihaltezone. Was ist beim Bauen ausserhalb der Bauzone besonders zu beachten? Wie stellen Sie ei- nen reibungslosen Planungs- und Bauablauf sicher? Welche Stolpersteine könnten sich in den Weg stellen und wie umgehen sie diese? Eine schematische Darstellung mit Stichwor- ten ist für diese Teilaufgabe genügend.

Abgabe

Stellen Sie auf zwei A3-Blättern Ihren Vor- schlag zur Beantwortung der oben gestellten Fragen dar.



Baueingabeplan 1993, Massstab 1:400

Los 2

Allgemein

Der Zugang zur Aufgabe besteht aus skizzenhaften Lösungsvorschlägen für einzelne Aspekte der Bauaufgabe, die den entwerferischen Umgang mit dem Bestand, den massvollen Eingriff in die Bausubstanz und eine passende Antwort auf funktionale Fragestellungen aufzeigen sollen. Die Beurteilung der Beiträge erfolgt anhand der auf Seite 21 genannten qualitativen Zuschlagskriterien.

Zugang zur Aufgabe

Das einfache Wirtschaftsgebäude Rebhaus am Chillesteig 5 in Höngg wurde 1970 erstellt. Es ist heute ein einfacher Nutzbau für die Unterstellung von Maschinen und Geräten und verfügt durch seine solitäre Lage am Hang über eine hohe Präsenz.

Im Erdgeschoss sind mit einer Nutzfläche von etwa 53 m² Maschinen und Geräte eingestellt, im Untergeschoss ist ein einfacher Aufenthaltsraum für die Mitarbeitenden angeordnet, Toilettenanlagen und Garderobe / Duschen sind nicht vorhanden.

Ein beheizter Aufenthalts- und Degustationsraum mit Küche soll nun mit etwa 27 m² Nutzfläche als Anbau angeordnet werden. Im Erdgeschoss bleiben die Einstellflächen für Geräte und Maschinen an Ort bestehen. Im Untergeschoss bietet sich an, neben Weinlager und Technik (zusammen etwa 36 m² Nutzfläche) eine rollstuhlgängige Toilette, WC/Dusche und eine Garderobe (zusammen etwa 15 m² Nutzfläche) anzuordnen.

Wie gestalten Sie das Erscheinungsbild des erweiterten Rebhauses? Der beheizte und wärme gedämmte Anbau soll zweckmässig und preiswert sein. Der Einsatz regenerativer Materialien ist zu prüfen.

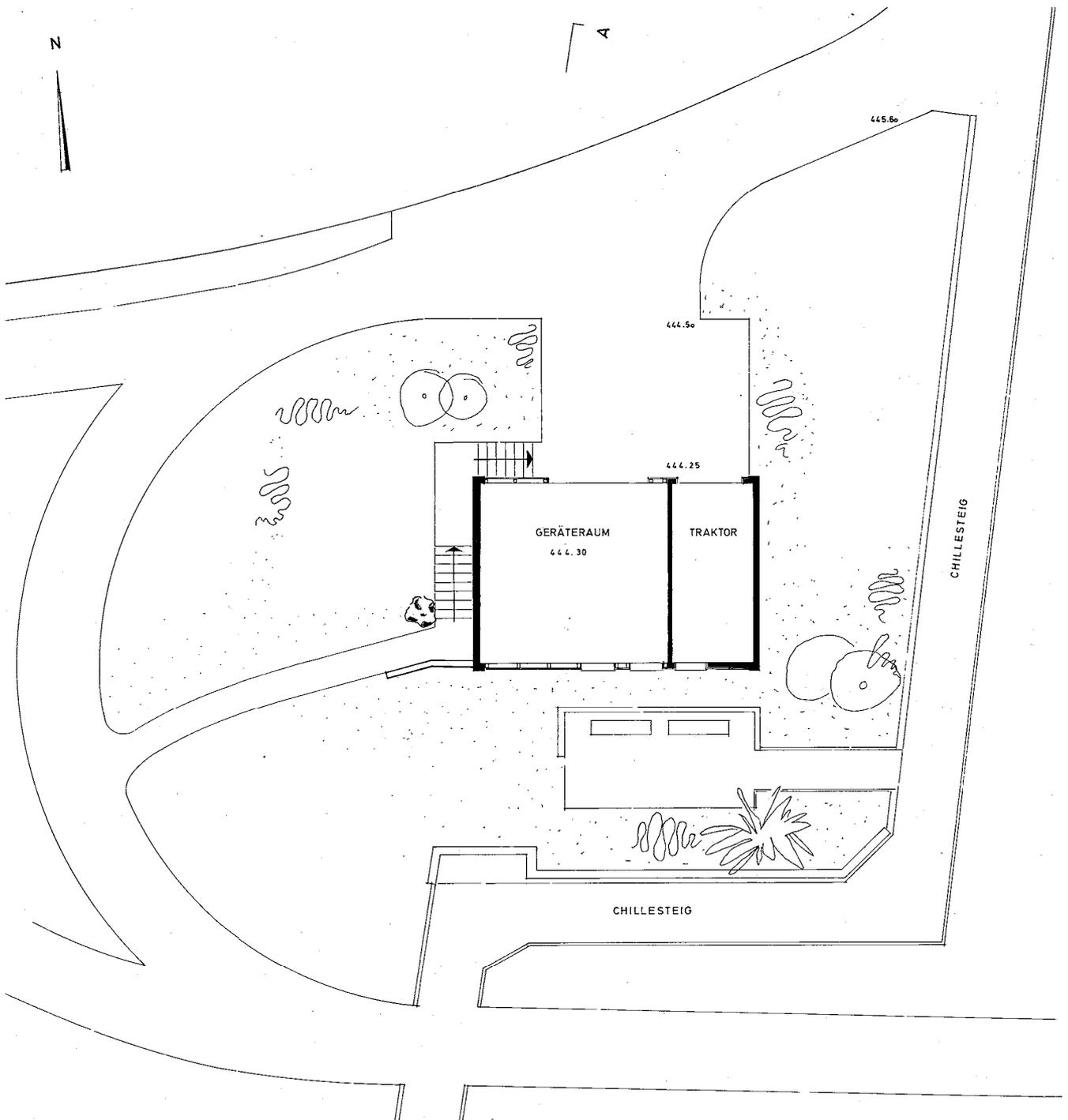
Wie wird das Untergeschoss erschlossen? Mobil beeinträchtigte Personen nutzen die bestehenden stufenlosen Wege. Wo ordnen Sie einen Aussenaufenthaltsbereich von ebenfalls etwa 27 m² an?

Die zum Verständnis notwendigen Pläne (Ansichten, Grundrisse mit naher Umgebung, Schnitt) sind in geeignetem Massstab darzustellen.

Sämtliche betroffenen Liegenschaften von Los 2 befinden sich in der Freihaltezone. Was ist beim Bauen ausserhalb der Bauzone besonders zu beachten? Wie stellen Sie einen reibungslosen Planungs- und Bauablauf sicher? Welche Stolpersteine könnten sich in den Weg stellen und wie umgehen sie diese? Eine schematische Darstellung mit Stichworten ist für diese Teilaufgabe genügend.

Abgabe

Stellen Sie auf zwei A3-Blättern Ihren Vorschlag zur Beantwortung der oben gestellten Fragen dar.



Baueingabeplan 1969, Massstab 1:200

3 Bericht Planerwahlgremium

Auftraggeberin und Verfahren

Die Stadt Zürich, vertreten durch das Amt für Hochbauten, hat ein selektives Planerwahlverfahren nach den Vorschriften des öffentlichen Vergaberechts zur Auswahl eines geeigneten Architekturbüros durchgeführt. Die Bewertung der Unterlagen erfolgte durch das Planerwahlgremium der Fachstelle Planerwahl des Amtes für Hochbauten.

Die öffentliche Ausschreibung des Planerwahlverfahrens «Landwirtschaftliche Bauten» in 2 Losen erfolgte am 5. April 2024. 14 Bewerbungen für das Los 1 und 18 Bewerbungen für das Los 2 wurden vollständig und fristgerecht bis zum 2. Mai 2024 beim Amt für Hochbauten eingereicht.

Planerwahlgremium Los 1

- Sven Ricman, Architekt (Vorsitz) Co-Leiter Fachstelle Planerwahl, Amt für Hochbauten
- Stefan Bernoulli, Architekt Gruppenleiter Projektentwicklung, Amt für Hochbauten
- Thomas Kranert, Architekt Projektleiter Bau, Amt für Hochbauten
- Désirée Cuttat, Architektin Projektleiterin Bau, Amt für Hochbauten
- Simon Kraus, Architekt Projektleiter PET, Amt für Hochbauten
- Ivo Bertolo, Architekt Projektausschuss-Delegierter, Amt für Hochbauten
- Marlies Wächter Grün Stadt Zürich
- Bernhard Koch Grün Stadt Zürich

Expert*innen

Annina Fischer
Denkmalpflege, Amt für Städtebau

Projektleitung

Ruth Wigger, Architektin
Projektentwicklung, Amt für Hochbauten

Präqualifikation Los 1

Anlässlich der Präqualifikationssitzung des Planerwahlgremiums vom 28. Mai 2024 wurden nach der Vorprüfung sämtliche 14 Bewerbungen zur Beurteilung zugelassen. Auf der Grundlage der im Programm vom 5. April 2024 festgehaltenen Eignungskriterien wählte das Planerwahlgremium aus den 14 Bewerbungen die fünf nachfolgend aufgeführten Planerteams zur Teilnahme an der zweiten Phase des Planerwahlverfahrens aus.

- Studio AGLO Architekten GmbH
Heinrichstrasse 210, 8005 Zürich
- Clou Architekten AG
Grüngasse 21, 8004 Zürich
- Stefan Roggo und Christoph Widmer Arch.
Klausstrasse 9, 8008 Zürich
- gimmivogt architekten eth sia gmbh
Uetlibergstrasse 137, 8045 Zürich
- ARGE Ehrl Bielicky / Schneider Türtscher
Mattengasse 27, 8005 Zürich

Allen Bewerbenden wurde nach der Präqualifikation eine Verfügung mit der Bekanntgabe der ausgewählten Teams zugestellt.

Zuschlag Los 1

Das Planerwahlgremium traf sich am 17. September 2024. Beurteilt wurden der Zugang zur Aufgabe und die Honorarofferte. Die im Programm vom 11. Juli 2024 festgehaltenen Zuschlagskriterien hat folgendes Architekturbüro am besten erfüllt:

- Studio AGLO Architekten GmbH
Heinrichstrasse 210, 8005 Zürich

Planerwahlgremium Los 2

- Sven Ricman, Architekt (Vorsitz) Co-Leiter Fachstelle Planerwahl, Amt für Hochbauten
- Stefan Bernoulli, Architekt Gruppenleiter Projektentwicklung, Amt für Hochbauten
- Thomas Kranert, Architekt Projektleiter Bau, Amt für Hochbauten
- Ivana Bertolo, Architektin Projektleiterin PET, Amt für Hochbauten
- Luca Ramini, Architekt Projektleiter Bau, Amt für Hochbauten
- Manuel Viecelli, Architekt Projektleiter PET, Amt für Hochbauten
- Ivo Bertolo, Architekt Projektausschuss-Delegierter, Amt für Hochbauten
- Marlies Wächter Grün Stadt Zürich
- Bernhard Koch Grün Stadt Zürich

Expert*innen

Annina Fischer
Denkmalpflege, Amt für Städtebau

Projektleitung

Ruth Wigger, Architektin
Projektentwicklung, Amt für Hochbauten

Präqualifikation Los 2

Anlässlich der Präqualifikationssitzung des Planerwahlgremiums vom 28. Mai 2024 wurden nach der Vorprüfung sämtliche 18 Bewerbungen zur Beurteilung zugelassen, ein Team hat seine Bewerbung zurückgezogen. Auf der Grundlage der im Programm vom 5. April 2024 festgehaltenen Eignungskriterien wählte das Planerwahlgremium aus den 17 zugelassenen Bewerbungen die fünf nachfolgend aufgeführten Planerteams zur

Teilnahme an der zweiten Phase des Planerwahlverfahrens aus.

- Duplex Architekten AG
Forchstrasse 58, 8008 Zürich
- Albiez de Tomasi Architekten und Landschaftsarchitekten
Weststrasse 182, 8003 Zürich
- ARGE SEA / Blumenthal, c/o Schneider Eigensatz Architekten GmbH
Bändlistrasse 31, 8064 Zürich
- ARGE LWB Nord, c/o Müller & Truniger Architekten ETH SIA KG
Hardturmstrasse 169, 8005 Zürich
- Lippuner Sabbadini Architekten GmbH
Gutstrasse 1, 8055 Zürich

Allen Bewerbenden wurde nach der Präqualifikation eine Verfügung mit der Bekanntgabe der ausgewählten Teams zugestellt.

Zuschlag Los 2

Das Planerwahlgremium traf sich am 24. September 2024. Beurteilt wurden der Zugang zur Aufgabe und die Honorarofferte. Die im Programm vom 11. Juli 2024 festgehaltenen Zuschlagskriterien hat folgendes Architekturbüro am besten erfüllt:

- ARGE LWB Nord, c/o Müller & Truniger Architekten ETH SIA KG
Hardturmstrasse 169, 8005 Zürich

4 Würdigung und Beiträge Los 1

Die Aufgabenstellung für das erste Los sieht den Anbau eines Schulungsraumes mit Garderobe und Sanitärzellen an das kleine Wirtschaftsgebäude des Schipferhofes vor. Das Objekt ist Teil der Erweiterung des historischen Wirtschaftsgebäudes westlich der Kilchbergstrasse durch die Architektin Gret Löwensberg. Die Anlage umfasst einen zur Strasse hin offenen Hof mit einem langgestreckten Remisetrakt und einem Hofladen. Die Architektur ist funktional, aber von hoher Qualität. Auch zum Thema Bauen ausserhalb der Bauzone sollte Stellung genommen werden.

Der Beitrag von Studio AGLO Architekten schlägt einen Anbau auf der Südseite vor, um den bestehenden Hof zu erhalten. Die Erweiterung verdoppelt die ursprüngliche Fläche und strukturiert die Raumaufteilung neu, indem eine tragende Stütze leicht versetzt und nichttragende Wände verschoben werden. Im Zentrum wird ein grosszügiger, von der Kilchbergstrasse zurückversetzter Eingangsbereich angeordnet, der als Garderobe und Zugang zu den sanitären Anlagen dient. Der hofseitige Bereich wird über die gesamte Tiefe dem Hofladen gewidmet, mit der Möglichkeit der direkten Anlieferung über den Vorplatz. Im südlichen Anbau befindet sich der Schulungsraum mit Blick in den Grünraum und einer grosszügigen Öffnung zum neu geschaffenen Aussenraum. Die Küche ist in der Achse des Eingangsbereiches angeordnet und kann somit flexibel den beiden Hauptnutzungen zugeschaltet werden bzw. eine Verbindung zwischen beiden herstellen. Der Aussenraum gliedert sich ebenfalls in drei Bereiche: den bestehenden Hof, der in seiner Dimension erhalten bleibt, einen überdachten Ankunftsbereich mit Veloabstellmöglichkeiten und einen neuen Bereich mit Schulgarten und Aufenthaltsmöglichkeiten. Für die Erweiterung werden Abbruchmaterialien aus dem Bestand verwendet und

Ausstattungs-elemente wie Regale, Verkaufstresen oder Kühlgeräte integriert. Auch auf eine spätere Wiederverwendbarkeit, den Einsatz nachwachsender Rohstoffe sowie Möglichkeiten zur Dachbegrünung und Retention wird geachtet.

Clou Architekten AG entscheiden sich für einen vernakulären Ansatz, ausgehend vom vorgefundenen Schutzdach an der Ostfassade. Die geforderten Nutzungen werden als seitliche Anbauten mit auskragenden Vordächern ergänzt. Im Bestand werden strassenseitig die Küche und rückwärtig der Schulungsraum angeordnet. Hofseitig ist in Verlängerung des Zugangs von der Strasse ein überdachter Vorbereich für Küche und Schulungsraum vorgesehen. Im strassenseitigen Anbau wird ein Kiosk vorgeschlagen. Dieser ist auf Strassenniveau angeordnet, wodurch ein Niveauunterschied zwischen Küche und Verkaufsbereich entsteht. Die Bedienung erfolgt hauptsächlich über die Theke aus dem Küchenbereich. Im Süden sind Lager- und Sanitärräume vorgesehen, die über den Schulungsraum erschlossen werden. In Richtung Hofzufahrt ist über die gesamte Länge des Schulungsraumes ein Anbau für die Garderobe angeordnet. Im Aussenbereich wird der Sandkasten von der Hofzufahrt abgerückt, um ihn für Kleinkinder sicherer zu machen. Zur Materialisierung machen die Verfasser keine weiteren Angaben, aus den Visualisierungen kann jedoch auf eine Holzkonstruktion geschlossen werden.

Der Beitrag von Stefan Roggo und Christoph Widmer Architekten schlägt eine Erweiterung nach Norden vor. Ziel ist es, die Figur der Gesamtanlage zu erhalten. Das bestehende Gebäude bleibt erhalten. Der Hofladen bleibt bestehen, im Atelierraum ist die Verarbeitungsküche vorgesehen. Am Übergang zwischen Bestand und Erweiterung werden die Nebenräume (Garderobe und Sa-

nitärräume) angeordnet und zwei Eingangsbereiche vorgesehen: ein Besuchereingang und ein Betriebseingang. Der Schulungsraum orientiert sich zum Hof und kann zu diesem grosszügig geöffnet werden. Ein überdachter Bereich vermittelt zwischen Schulungsraum und Hof. Die publikumsorientierten Nutzungen (Hofladen und Schulungsraum) werden über einen Fussweg barrierefrei erschlossen. Die Fläche zwischen Fussweg und Strasse wird für Verkaufszwecke oder für Beete genutzt. Im Hof wird der Sandkasten mit grösserem Abstand zur Hofzufahrt neu angeordnet. Für den Erweiterungsbau wird die bestehende Struktur weitergeführt, lediglich durch die grösseren Öffnungen unterscheidet sich der Neubau vom Bestand.

gimmivogt architekten entscheiden sich für eine Erweiterung nach Süden. Dieser ist in den Achsmassen des Bestandes geplant. Um die Gesamtstruktur zu erhalten, wird vorausschauend auch an eine Erweiterung der Garage gedacht. Das bestehende Gebäude sowie der Hofladen bleiben erhalten, im Ate-lierraum ist die Verarbeitungsküche geplant. Die gleiche Fläche ist für die neuen Nutzungen (Schulungsraum, Garderoben und Sanitärräume) vorgesehen. In der dritten zusätzlichen Achse wird ein Tenn als Fuge zwischen den beiden Bereichen vorgeschlagen: Über den überdachten, aber nicht gedämmten Zwischenraum werden alle anderen Nutzungen separat erschlossen. Das Tenn kann als Lagerfläche für Hofprodukte, aber auch als Aufenthaltsraum genutzt werden und ist bei Bedarf abschliessbar. Der Zugang erfolgt über einen gepflasterten Vorplatz mit Brunnen und Veloabstellmöglichkeiten. Der Hof wird durch eine niedrige Hecke vom Vorplatz der Remise abgeschirmt. Der Anbau ist von einer Wiesenfläche mit Obstbäumen umgeben.

Der Beitrag der ARGE Ehrl Bielicky / Schneider Türtscher schlägt eine Erweiterung nach Norden vor. Die Erweiterung nimmt die Struktur des Bestandes auf, interpretiert diese aber im Anbau neu. Die Erweiterung setzt sich durch ein leicht überhöhtes Dach vom Bestand ab. Auch in diesem Beitrag wird das bestehende Gebäude mit dem Hofladen erhalten und die Verarbeitungsküche im Ate-lierraum vorgesehen. Der Anbau schliesst nicht an den Bestand an, sondern lässt einen überdachten Durchgang frei, über den Bestand und Neubau erschlossen werden. Im Anbau sind die Nebennutzungen (Sanitär, Garderobe, Eingang) strassenabgewandt angeordnet. Der Schulungsraum öffnet sich strassen- und hofseitig zu einer grosszügigen Veranda. Die Umgebungsgestaltung ist einfach, ohne viele Eingriffe. Der Zugang von der Strasse erfolgt über eine chaussierte Fläche, die unauffällig in die Wiesenfläche mit Sträuchern eingebettet ist. Für den Anbau wurde eine ähnliche Struktur in Holz gewählt, für die grossen Schiebeglastüren Metallrahmen in Anlehnung an die bestehenden Fenster.

Zur Beurteilung der Entwürfe wurde eine Vertretung von Grün Stadt Zürich sowie des Amtes für Städtebau hinzugezogen. Die Auseinandersetzung mit der Frage des Bauens ausserhalb der Bauzone wurde unterschiedlich ausführlich dargestellt, aber alle Teilnehmenden gingen auf die aus Sicht des Gremiums wichtigsten Themen ein. Die Lösungen für die Erweiterung wurden hingegen sehr unterschiedlich beantwortet.

Das Gremium schätzt den Ansatz einer minimalen Erweiterung im Beitrag von Clou Architekten AG. Die Umsetzung vermag jedoch weder betrieblich noch architektonisch ganz zu überzeugen. Der Höhenunterschied zwischen Kiosk und Küche sowie der Zugang zu den Sanitärräumen über den Schulungsraum sind betrieblich nicht optimal. Auch der An-

bau im Bereich des Vorplatzes schränkt den Betrieb und die Rangiermöglichkeiten ein. Die Idee der seitlichen Anbauten wird auch in architektonischer Hinsicht kritisch betrachtet, da sie eine ganz neue Typologie hervorbringt und sich stark absetzt von der Architektur von Gret Löwensberg, die durch eine eher strenge Geometrie gekennzeichnet ist.

Die Beiträge von gimnivogt architekten und der ARGE Ehrh Bielicky / Schneider Türtscher schlagen dagegen grosszügige Erweiterungen vor, beide in der Typologie eines Wirtschaftsgebäudes mit Tenn. Dadurch kann der Bestand weitgehend erhalten werden. Die Vorteile eines grosszügigen, überdachten Bereiches sind nachvollziehbar, bringen aber auch betriebliche Nachteile mit sich, wie z.B. die Trennung von Verarbeitungsküche und Schulungsraum. Die Passage bringt für die geplante Nutzung keinen deutlichen Mehrwert.

Das Gremium stellt jedoch eine bessere Umsetzung des Ansatzes im Beitrag der gimnivogt architekten fest: die Erweiterung nach Süden und damit der Erhalt des Hofes, die gut proportionierte Passage mit Zugang zu den Sanitärräumen und die pragmatische, den Bestand respektierende Erweiterung.

Der architektonisch ansprechende Beitrag der ARGE Ehrh Bielicky / Schneider Türtscher wird der Sachlichkeit der Nutzbauten nicht ganz gerecht und kann auch in betrieblicher Hinsicht nicht überzeugen: die Verknüpfung von Schulung und Aussenspielplatz über die Veranda wird kritisch bewertet.

Die beiden letzten Beiträge von Studio AGLO Architekten und Stefan Roggo und Christoph Widmer Architekten schlagen jeweils einen direkten Anbau vor.

Der Erweiterungsbau von Stefan Roggo und Christoph Widmer Architekten orientiert sich nach Norden. Die Art des Anbaus und die Idee des überdachten Aussenbereichs werden vom Gremium gewürdigt, es werden aber auch betriebliche Mängel festgestellt. Es fehlen die Vorräume zu den Sanitäranlagen und die Ergänzung dieser würde voraussichtlich noch mehr Hoffläche in Anspruch nehmen. Ausserdem ist die Ausrichtung des Schulungsraumes zum belebten Hof erfahrungsgemäss weniger gut geeignet.

Der Vorschlag von Studio AGLO Architekten sichert den Erhalt des Hofes, was aus Sicht des Gremiums eine hohe Qualität darstellt. Darüber hinaus gewährleistet die Anordnung der Räume einen optimalen Betrieb bei einer relativ flächensparenden und damit kostengünstigen Lösung. Darüber hinaus wird einem ressourcenschonenden Umgang und einem angemessenen, vom Bestand abgeleiteten Erscheinungsbild gleichermassen Rechnung getragen. In Verbindung mit dem niedrigsten Honorar schneidet der Beitrag von Studio AGLO Architekten am besten ab.

Das Gremium bedankt sich bei allen teilnehmenden Teams für die wertvollen Beiträge und gratuliert Studio AGLO Architekten zum überzeugenden Lösungsansatz!

SCHIPFERHOF

Verfassende
Studio AGLO Architekten GmbH



UMGEBUNGSPLAN 1:150



Zuschlag

STÄDTEBAU

Auf einer erhöhten Geländeterrasse, unweit des Zürichsees, liegt der Schipferhof mit seinem historisch gewachsenen Gebäudebestand. Die bestehenden Bauten liegen vollständig innerhalb der Bauzone, der umschliessende Aussenraum liegt in der Freizeitzone und hat eine Verknüpfung mit der Klebergrasse bis zum Hohen Wollishofen.

Das Gebäudeensemble umfasst ein 1989 erbautes Ökonomiegebäude mit hohem Giebeldach, sowie drei 1984 erbaute, einander gegenüberliegende, in denen die vier Gebäude eine räumliche, historische und funktionale Verknüpfung mit dem bestehenden Bauernwohnhaus aus dem 16. Jahrhundert öffnet.

Inmitten dieser bereits auf topographische Gegebenheiten mit einem identitätsstiftenden, bestehenden Nussbaum, soll der im Süden gelegene Hofladen um ein Kursraum mit Verarbeitungsfläche erweitert werden. Um die bestehende Hofproportionen beizubehalten, sowie den Hofverkehr, mit den grossen, landwirtschaftlichen Maschinen zu separieren, wurde der Anbau auf die Südseite gelegt.

UMGEBUNG

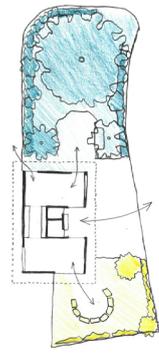
Mit dem südlichen Anbau werden neue Aussenräume aktiviert und der bestehende Grünraum vom Hof wird gestärkt.

Der zentrale neue Zugang, in der Mitte des Gebäudes, wird von der Kirche schliesslich als ein grosszügiger Aufenthaltsbereich, mit einem chaotischen Vorplatz, der als Begegnungszone und Verparkierung dient.

Auf der Nordseite schliesst sich der Sitz- und der Spielplatz an den Hofladen an. Die bestehenden Strukturelemente sowohl am Gebäude, als auch im Bodenbelag, bleiben erhalten und werden nur sanft angepasst.

Die Steinplatten für den Sitzplatz, die Wiese mit Nussbaum und Obstbaum bleiben bestehen und können als Aussenplatz mit direktem Zugang zum Hofladen genutzt werden.

Der Spielplatz wird zentraler und im Schattenbereich des Nussbaums angeordnet. Durch eine dichte Bepflanzung zur Zufahrtstrasse für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge, wird der Übergang zwischen Wiese und Zufahrt klar abgegrenzt.



Auf der Südseite des Anbaus entsteht ein neuer Aussenraum. Der strassenseitige Bereich mit Sitzarene und Schulgarten wird vom Hühnerhof, der die hintere Ecke des Anbaus besetzt, abgetrennt.

Im folgenden Planungsschritt sollen zudem gerippt werden, ob eine teilweise Entschlingung des Vorplatzes der grossen Scheune umgesetzt werden kann. Auch eine weitere Baumpflanzung in der südöstlichen Grundstücks-ecke und eine Auflockerung der stichhemmenden Hecken-körper entlang der Kirchbergstrasse im Bereich der Freizeitzone Richtung See ist zu prüfen.

RISHOF UND AUHÜSLI

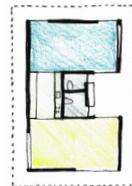
Die Bauten und Anlagen vom Rishof und Auhüsli liegen in der kommunalen Freizeitzone. Dabei gilt es gemäss Art. 24c PFG besonders zu beachten:

- Stichtatum für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ist der 1. Juli 1972. Wurden sie vorher erstellt, gelten sie als altrechtliche Bauten und Anlagen, welche in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt sind.
- Vorplanung, Absprache und Koordination mit den zuständigen Behörden des Kantons und des Stadt Zürich.
- Abklären, ob der Kanton mit einbezogen werden muss. Einbezug der NutzerInnen.
- Überprüfung der bestehenden und vorgesehene Nutzungen, Berechnung der zonenwirksamen Nutzflächen.
- Architektonische Gestaltung: Bei Bedarf sind architektonische Verbesserungen zulässig.
- Überprüfung Umgebungsgestaltung, Verwendung einheimischer Pflanzen ausserhalb der Bauzone.
- Auhüsli: Besondere Anforderungen innerhalb des Gewässerraumes.

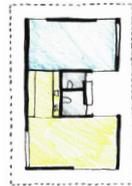
LANDWIRTSCHAFTLICHE BAUTEN



AXONOMETRIE



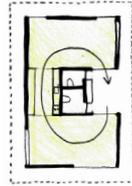
Normalbetrieb



Erweiterung Kursraum



Erweiterung Verarbeitungsküche



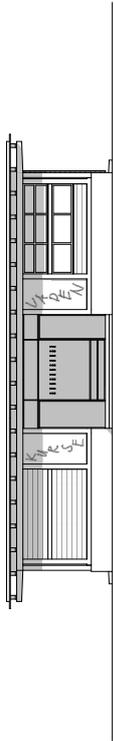
Grossanlass Hofladentest

RAUMPROGRAMM

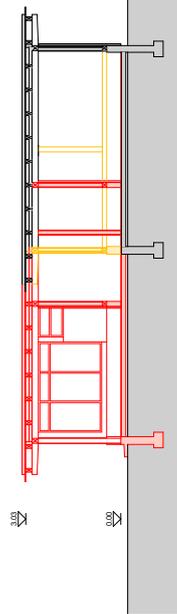
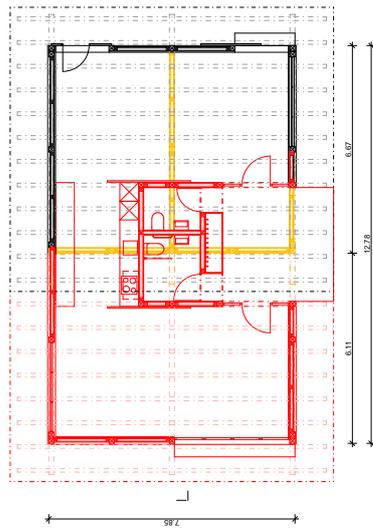
Für das erweiterte Raumprogramm wird das bestehende Gebäude südseitig auf die doppelte Länge erweitert und die innere Raumorganisation wird zu Gunsten eines optimalen Nutzungslayouts umstrukturiert. Drei Raumschichten röhren sich wie bei den anderen Gebäuden über den Hofladen hinweg. Der Bereich in der Mitte liegt der nach innen gezeigte Eingangsbereich, welcher vom Hofladen und dem Schulungsraum flankiert wird. Die mittlere Raumschicht bedient die beiden Haupträume und verbindet sie.

Der eingezeichnete Bereich, markiert die Erschliessung für den Hofladen und den Kursraum. Zudem dient er als Garderobe und Zugang für die sanitären Anlagen. Dank ihrer zentrale Lage kann die Verarbeitungsküche sowohl vom Kursraum als auch vom Hofladen erschlossen werden. In der nördlichen Raumschicht liegt der Hofladen. Er wird leicht vergrössert und erstreckt sich neu über die ganze Gebäudeteile.

Somit kann er optimal über die interne Zufahrt beliefert werden, ohne dass der aussenliegende Sitzplatz gekreuzt werden muss. In der südlichen Raumschicht kommt der Kursraum zu Vorne. So können die Workshops, die in der Hofladen-Höhnerpot und der Grünraum erlebbar. Die verglasten Schiebekapitoren im Süden dienen zur Belichtung des Raums und bieten die Möglichkeit, den Raum in den Aussenraum zu erweitern.



STRASSENANSICHT 1:150



UMBAUPLÄNE 1:150

KONSTRUKTION, ÖKOLOGIE, FLEXIBILITÄT

Die einfache und klar lesbare Holzkonstruktion des bestehenden Gebäudes eignet sich bestens um damit weiterzubauen. Das Dach wird von 11 auf 19 Sparren/der verlängert. Die bestehende südseitige Aussenwand und die innere Trennwand aus Holz werden abgebaut und für die Erhellung der Erweiterung wiederverwendet.

Die Abdichtung auf dem Dach sollte voraussichtlich komplett erneuert werden. Dabei bietet sich die Möglichkeit, die Retention des Regenwassers mittels einer Drainageschicht zu verbessern und als Grundlage für eine ökologisch einsetzbare Ebene ebenfalls denkbar auf einem sanierten Dach sind PV-Module.

Die bestehende Bodenplatte wird mit Recycling-Beton ergänzt, die Baustellenzufahrt soll schonend über die bestehende Zufahrt und über dem neu zu gestaltenden Hofladen verlaufen. Die bestehenden Wände, WCs können an die bestehenden Frisch- und Schmutzwasserleitungen angeschlossen werden. Im Innenausbau werden einfache und robuste Materialien verwendet, welche mit dem Bestand in einen Dialog treten.

Die bestehende Verkaufstheke, Regale und Kühlgeräte können in den neuen Laden integriert werden. Die Materialien werden so verbaut, dass sie einfach demonierbar und wiederverwendbar sind. Als Dämmmaterial für die temperierten Räume wird Schafwolle vorgeschlagen. Das neue Grundrisslayout erlaubt eine hohe Nutzungsflexibilität. Es bietet die Möglichkeit verschiedene Raumkonfigurationen. Durch die raumhohen Schiebetüren kann die Küche zu den angrenzenden Haupträumen zugesamt werden. So kann der Kursraum mit der Küche zusammen geschaltet oder die Verarbeitungsküche in den Hofladen integriert werden. Für das Hofladentest kann das ganze Haus als eine offene Struktur genutzt werden.

Das erweiterte Gebäude bietet Raum für die unterschiedlichen Nutzungen. Die Baustellenzufahrt kann so einen Beitrag zu einer nachhaltigen und lebenswerten Stadt Zürich.

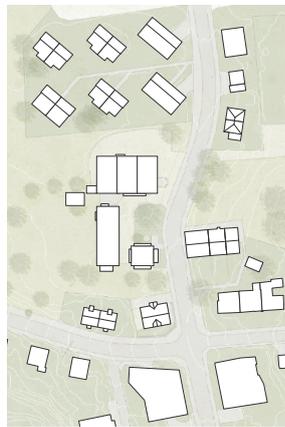
LANDWIRTSCHAFTLICHE BAUTEN

SCHIPFERHOF

Das im Jahre 1994 von Gret Löwenberg entworfene und gebaute Hühnerstall/Verkaufsbäude wurde wie viele landwirtschaftliche Gebäude im Laufe der Zeit mit Schlepplöchern als offene Schutzdächer, zur Witterungsgeschützen, Lagerung von Vorräten und Gerätschaften, volumetrisch ergänzt. Das Weiterstricken dieses selbstverständlichen volumetrischen Ergänzungskonzepts wird genutzt, um die zusätzlich gewünschte Nutzung mit Toiletten, Garderobe und Schulungsraum unterzubringen. Mittels der Platzierung des Holländers im Vorbau zur Klichbergstrasse wird Platz im Hauptbau



für den Schulungsraum frei. Dank dieser einfachen Rocheade kann die neue Nutzung im ergänzten Volumen mit untergebracht und die nutzungsbedingte Sonderstellung des Quartiertritts im Hofensemble durch den eigenständigeren Ausdruck gestärkt werden. Die Verschiebung des Sandkastens weg von der Remisenvorzone Richtung Mitte der Aussenauflastfläche entschärft die potenzielle Kollisionsgefahr zwischen Kleinrind und Traktor und stärkt die Aufenthaltsqualität des Treffpunkts.



GRUNDSÄTZE BEIM BAUEN AUSSERHALB DER BAUZONE

Da für das Bauen ausserhalb der Bauzone neben der Baubewilligung der Stadt Zürich auch noch die kantonale Baubewilligung benötigt wird, ist mit einer längeren Verfahrenszeit zu rechnen. Zudem muss für den Erhalt einer Baubewilligung für die altrechtlichen Bauten zur Erneuerung teilweise Änderung und massvollen Erweiterung gemäss Art. 24c (RPG) die rechtmässige Erstellung vor dem 1. Juli 1972 nachgewiesen werden können. Weiter müssen alle baulichen Veränderungen die Identität der Baue oder Anlage einschliesslich der Umgebung in den wesentlichen Zügen wahren und Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig und darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.

PLANERWAHLVERFAHREN | LOS 1



SITUATION Anbauten unter Schlepplöchern schaffen einen Quartiertreff mit Hofladen und Schulungsraum zwischen Wohnbauten und Bauernhof



HOFBLICK Quartiertreff neben Bauernhof entflechtet die Kollisionsgefahr zwischen Traktor und Kleinrind

LANDWIRTSCHAFTLICHE BAUTEN



RISHOF UND AUHÜSLI

RISKEN BEIM Bauen AUSSERHALB DER BAUZONE

Gemäss den vorhandenen Angaben der Erstellungsjahre und Nutzungen der Gebäude sollte davon ausgegangen werden können, dass sowohl der Rishof als auch das Auhüsl vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt wurden. Dazudem gemäss Aufgabebeschrieb keine massgeblichen Erweiterungen gewünscht sind, scheint den energieeigenen Sanierungsmaßnahmen und der Haustechnik-erneuerung nichts im Wege zu stehen. Einzig die Nutzungsänderung vom Auhüsl von einem Wohnhaus in ein landwirtschaftliches Gebäude in der Freihaltezone könnte allenfalls zu Diskussionen betreffend die Zonenkonformität führen.

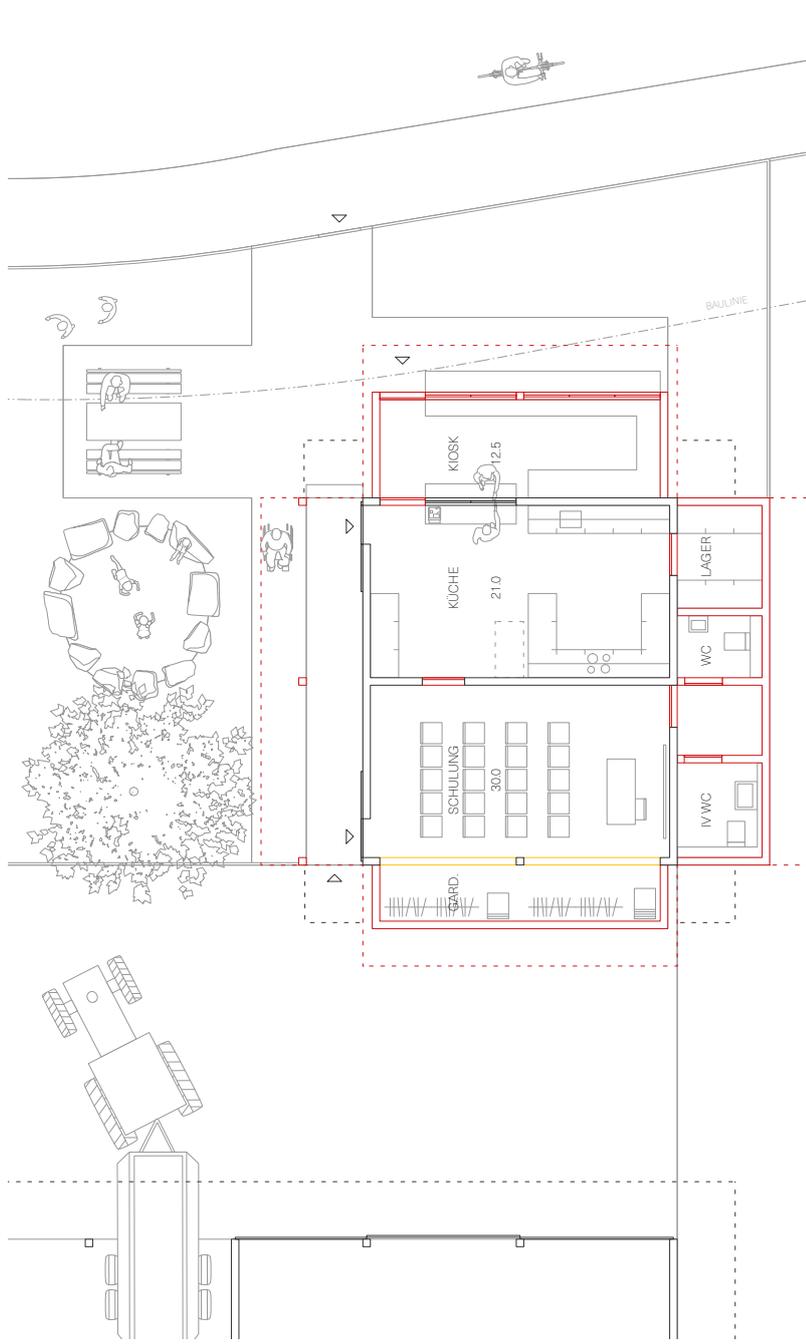


VORGEHENSWEISE PROJEKTE RISHOF UND AUHÜSLI

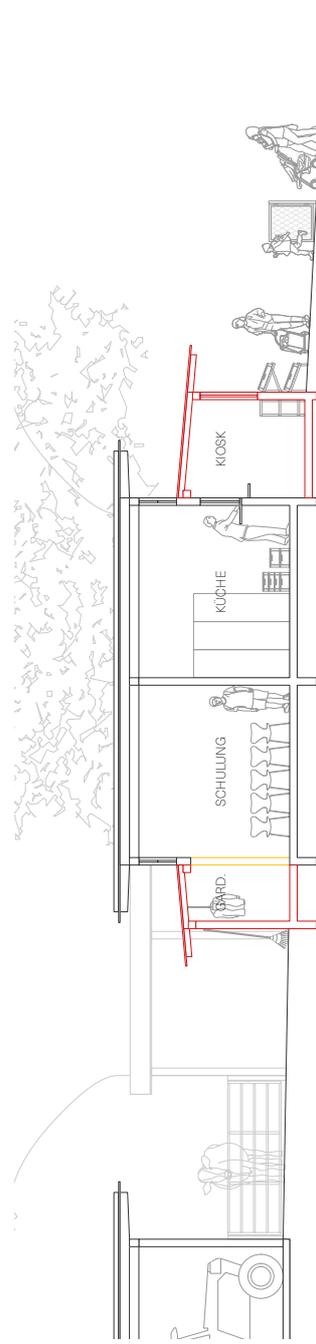
Mittels frühzeitiger Abklärungen mit Kanton und Stadt sollte versucht werden, die Bewilligungsfähigkeit so weit als möglich zu klären und allfällige Risiken und Ungewissheiten zu erörtern. Beim Rishof und Auhüsl muss der Gestaltungsraum mit der Denkmalpflege bezüglich Ortsbildschutz (SOS) und beim Rishof zudem der Inventarobjektschutz von Gebäude und Landschaft ausgehandelt werden. Auch sollte bei der Planung des Auhüsl aufgrund der etwas abgelegenen Lage in der ehemaligen Auenlandschaft zwischen



Sihl und altem Industriekanal mit vorhandenem Hochwasserrestgefahrungsrisiko schon ab Projektstart der Kanalisationsplanung Rechnung getragen werden. Ebenso sollte die erschwerte Zufahrt zum Auhüsl über den einspurig gekesteten Waldweg sowohl bei der Schätzung der Erstellungskosten als auch bei der Bauterminplanung (Zugänglichkeit/Umschlagplatz/Bauablauf) berücksichtigt werden.



GRUNDRISS Anbauten für Hofkiosk, Toiletten und Garderobe schaffen Platz im Hauptvolumen für Schulungsraum und Produktionsküche

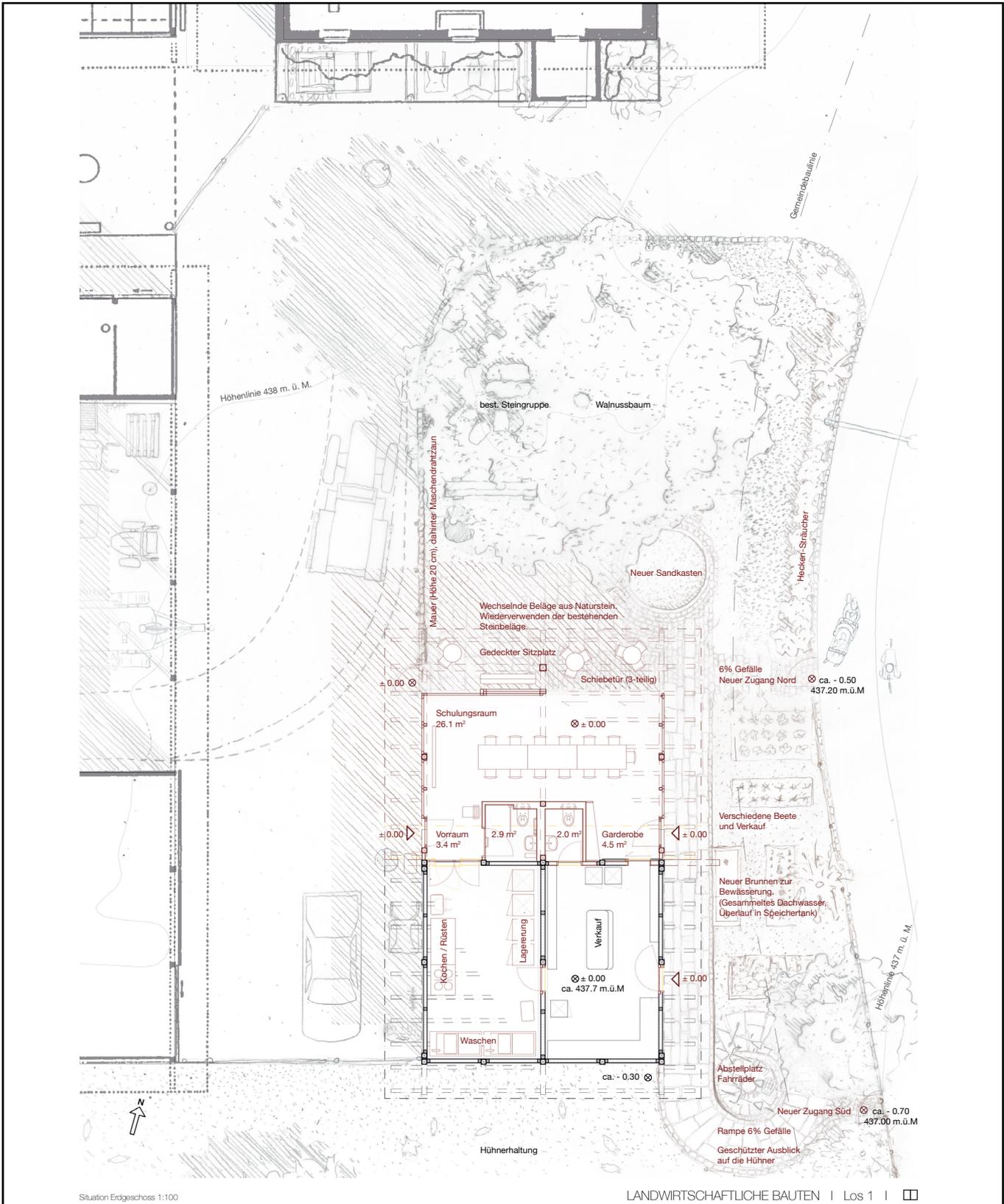


SCHNITT Belichtung der Verarbeitungsküche und des Schulungsraums über die bestehenden hochliegenden Fenster



LANDWIRTSCHAFTLICHE BAUTEN

PLANERWAHLVERFAHREN | LOS 1



Situation Erdgeschoss 1:100

Verfassende
Stefan Roggo und Christoph Widmer Architekten

AUSGANGSLAGE & ZIELSETZUNG

Der vorliegende Vorschlag für die Instandsetzung, Anpassung und Erweiterung des Schieferhofes bezieht sich auf das Wirtschaftsgebäude an der Kitchbergstrasse 90. Der bestehende Hofladen soll in dieser Form weitergeführt, der ebenfalls bestehende Ateileraum in eine Verarbeitungs-küche umgerüstet und ein simpler, unbeheizter Schulungs- / Aufenthaltsraum angebaut werden. Damit wird der Hofladen als Spielplatz für die Bevölkerung gestärkt.

- Prägnante, konzentrierte Eingriffe im Gesamtkontext und in die bestehende Bau-substanz halten die Gesamtkosten tief.
- Niederschwellige Entflechtung des Hofbetriebes (Betriebsverkehr) und des öffentlich zugänglichen Bereiches soll die Sicherheitsbedürfnisse beider Parteien befriedigen.
- Funktionale Aspekte, räumliche Änderungen, optimale Arbeitsabläufe stehen im Vordergrund, jedoch soll auch die Aufenthaltsqualität deutlich gesteigert werden.
- Den Ansprüchen eines Ökonomiegebäude soll angemessen, mit pragmatischen, kostengünstigen Vorschlägen begegnet werden. Insbesondere in der Materialisierung und Detaillierung werden solide, langlebige Lösungen angestrebt, die einen guten Alterungsprozess und einfache Anpassungen versprechen.
- Generell soll der Bestand weitestgehend weitergenutzt und sinnvoll ergänzt werden. Die beiden Grundkonzepte „Erhalt vor Ersatz“ und „Re-Use“ spielen dabei eine tragende Rolle.
- In der weiteren Projektbearbeitung sollen weitere Themen der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz bearbeitet werden. Alle Objekte sollen mit PV-Anlagen nachgerüstet werden. Auf Flachdächern (Schieferhof) können relativ einfach und schlecht einsehbar Aufdachanlagen vorgesehen werden. Auf Schrägdächern muss sensibel reagiert werden, hierbei stellen beispielsweise mattierte, braun eingefärbte Indach-Elemente eine gute Variante dar.

LÖSUNGSVORSCHLAG

Erweiterungsstrategie

Die funktionalen Aspekte fordern vorwiegend eine räumliche Verbindung des Schulungsraumes mit der Verarbeitungs-küche. Zusätzlich soll eine Garderobe, eine rollstuhlgängige Toilette und eine Personaltollette vorgesehen werden. Ein hofseitiger Anbau wird diesen Anforderungen in angemessener Weise gerecht. Im Übergang zum Bestand wird eine Raumschicht mit dem kantenigen Neben-räumen vorgesehen, die gleichzeitig zweiseitig neue Eingangssituationen bildet. Der Aufenthalts- und Schulungsraum wird an der Nordseite zur Hofmitte orientiert und profitiert von den davor liegenden Freiräumen unter dem wunderschönen Nussbaum, der als Zentrum des Hofes wahrgenommen wird. Die volumetrische Erweiterung an der Nordseite zur Mitte des Gebäudes erscheint im Gesamtkontext selbstverständlich und unaufgeregt. Die Verdichtung „nach Innen“ ordnet sich dem gegebenen Ensemble unter, die scharfen Ränder der Gesamtanlage bleiben klar lesbar und die Freiflächen um den Schieferhof bleiben unangestastet. Die vorhandenen Durchblicke auf dem Areal bleiben erhalten und sind dem ursprünglichen Charakter des Hofes zuträglich. Schliesslich sorgt die klare räumliche Trennung der Zugänglichkeiten für Sicherheit im Betrieb und wird den verschiedenen Bedürfnissen von Nutzer und Besucher gerecht.

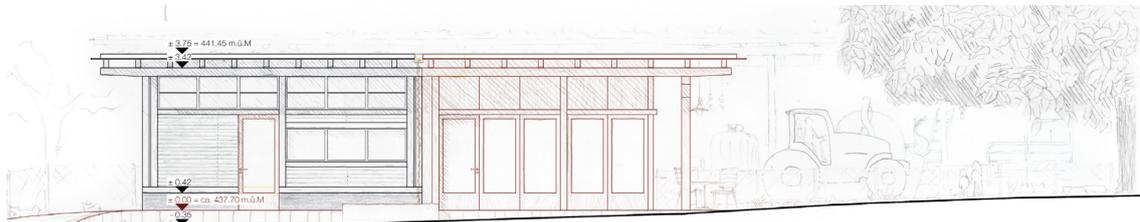
Umgebung

Strassenseitig führen zwei Zugänge die Besucher auf den öffentlichen zugänglichen Bereich der Anlage. Hofladen und Schulungsraum werden über einen Fussweg rollstuhlgängig erschlossen. Ein grosszügiger Aussenbereich mit Spielbereich und Sandkasten spannt sich zwischen Neubau teil und Nussbaum auf.

Dieser Bereich ist gut einsehbar und mit niedrigen Mauern, Meschdrähtzaun und Bepflanzungen niederschwellig vom eigentlichen Hofgelände abgetrennt. Zwischen Kitchbergstrasse und Pavillon wird entlang dem Fussweg ein Bereich vorgesehen, der als Aussenverkaufsfläche genutzt werden kann. Alternativ können auch Beete angelegt oder Hochbeete aufgebaut werden. Die unterschiedlichen Aussenbereiche sollen über verschiedenartige Bodenbeläge differenziert werden, bestehende Kopfsteinpflaster und Natursteinplatten werden wiederverwendet.

Konstruktive Umsetzung

Auf selbstverständliche Weise wird die pavillonartige Struktur weitergeführt. Auf einer massiven, gegossenen Bodenplatte wird ein neuer Holzständerbau errichtet, der den Rhythmus des Bestandes aufnimmt. Auch die vertikalen Teilungen in den Fassaden werden aufgenommen. Differenzierte, der Nutzungen angepasste Teilungen und Füllungen kontrastieren jedoch den Bestand und strahlen eine angemessene Grössenigkeit aus. Auch die Dachkonstruktion wird analog dem Bestand weitergeführt. Als Übergangstil wird eine überdimensionierte Renne vorgesehen, die die Entwässerung beider Dachflächen in einen neuen Brunnen und einen unterirdischen Regenwassertrank übernimmt. Übergeordnet wird das Konzept eines solaren Direktgewinns verfolgt. Im Sommer schützt die massvolle Befensterung der Fassaden und das Vordach vor Überhitzung der Innenräume. In den restlichen Jahreszeiten funktionierte die massive Bodenplatte der Primärspeicher für die solaren Gewinne, die ungedämmt auch das Erdreich als Speicherfläche aktivieren kann. Auf diese Weise werden die Räume leicht temperiert, ohne dass diese aktiv beheizt werden müssen.



Ost-Fassade 1:100



Geschützte Spielflächen, Sicht aus Norden



Referenz: Schiebeteuren und Paurengelöl Upper Lawn Pavilion, Alison & Peter Smithson



Kleine Steinmauer als Schwelle zum Hofbetrieb



Wiederverwendung der Natursteinbeläge

	FREIHALTEZONE Übergangenes Ziel: Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Aussichtslinien und der natürlichen Lebensgrundlagen	WALDHOF Instandsetzung Anpassung Wirtschaftsgebäude Energische Sanierung Statische Erhaltung Ersatz Gebäudetechnik Abstellplätze Fahrzeuge / Velo Photovoltaik	RISHOF Instandsetzung Umnutzung Energische Sanierung Statische Erhaltung Ersatz Gebäudetechnik Abstellplätze Fahrzeuge / Velo Photovoltaik	
Aufgabenstellung / Gesetzliche Grundlage	<ul style="list-style-type: none"> ● ZONENFREMD Bauverbot ● AUSNAHMEBEWILLIGUNG Eidg. Raumplanungsgesetz / -verordnung (IRPG / RRV) Kant. Planungs- und Baugesetz (PBG) ● Prüfung ort-, objekt- und nutzungsspezifischer Merkmale 	<ul style="list-style-type: none"> ● Altrechtliche Baute > Vor 1. Juli 1972 erstellt ● Ziel: Wahrung der Identität 	<ul style="list-style-type: none"> ● Schützenswerte Baute > Inventarobjekt, allfällige Unterschutzstellung ● Ziel: Weiterexistenz / Dauerhafter Erhalt 	
Planungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ● MERKBLÄTTER / ARBEITSHILFEN ARE Beurteilung Weisungsmöglichkeit, Umgebungsgestaltung, architektonische Gestaltung ● DIALOG MIT KOMMUNALEN UND KANTONALEN FACHSTELLEN Abklärung Bewilligungsmöglichkeit in früher Planungsphase minimiert Planungsrisiko (z.B. Ende SIA-Phase 31 Vorprojekt) ● BAUGESUCHSVERFAHREN 	<ul style="list-style-type: none"> ● Äusseres Erscheinungsbild > Materialität, Farbe, ortstypische Bauweise, etc. ● Kosten > Widerspiegelt Umfang / Verhältnismässigkeit ● Wirtschaftliche Zweckbestimmung > Widerspiegelt Umfang / Verhältnismässigkeit ● Nutzungsintensivierung ist zu klären > Referenzzustand erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> ● Klimaziele > Optimierung Dämmung, Fenster, etc. möglich > Photovoltaikanlage nur meldspflichtig ● Kosten > Widerspiegelt Umfang / Verhältnismässigkeit ● Ersatz Oberflächen > Materialität, Farbe, ortstypische Bauweise, etc. ● Zweckänderung > Mass der Identitätsveränderung > Keine Erweiterung der Nutzflächen zulässig > Referenzzustand erforderlich ● Umgebungsgestaltung > Abstellplätze im Nahbereich prüfen 	
Anspruch an Bau	<ul style="list-style-type: none"> ☑ Kosten ☑ Termine ☑ Qualität 	<ul style="list-style-type: none"> ☑ Kurze Bauzeit > Schonungsvoller Umgang mit Landschaft > Allfälliger Abgleich mit laufendem Betrieb ☑ Baustelleninstallation > Min. Flächen zum Erhalt der Biodiversität > Auszug vs. Provisoren/Etappenr.a. 	<ul style="list-style-type: none"> ☑ Ausführungsqualität > Spezialisierte Unternehmer vs. Submissionsrecht ☑ Baustellenbetrieb > Gezielte Wahl der Bauweise > Massvolle Eingriffstiefe (Statik, Grundrissorganisation, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> ☑ Arten- / Baumschutz > Bestandaufnahme > Spezialisten (Landschaftsarch., Baumpfleger, etc.) ☑ Baustellenzufahrt > Beachtung Fruchtfolgefächeln > Min. Befestigung & spezifische Konstruktionsweise (z.B. traditionelles Handwerk mit Einzelbauteilen)

Schema Bauen ausserhalb der Bauzone

Planerwahl im selektiven Verfahren, 2. Phase
29. August 2024

Landwirtschaftliche Bauten Los 1 - Schipferhof

Qualitäten heute

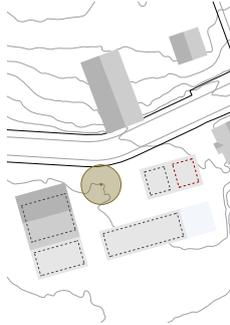
Starke architektonische Komposition: Stallscheune von 1889 mit grossem Schrägdach als Hauptgebäude. Ökonomiebauten von Grot Loewensberg 1994 mit robuster Struktur für Laufstall, Remissen und Hofladen, verbunden durch ein gleiches, aber abgewinkeltes Vordach. Nussbaum der Mitte des 19. Jhdts. Wohnhaus von 1800 auf gegenüberliegender Strassenseite.

Der Quartierreife bietet Kindern und Erwachsenen Einblicke in die Landwirtschaft und Kontakt zu Tieren.

Mankos heute

Die Vermischung von Hofbetrieb und Spielplatz stellt ein Konfliktpotenzial dar, welches sich mit einer ausgeweiteten Nutzung akzentuieren wird.

Der Hofladen tritt gegen aussen wenig in Erscheinung. Der Zugang von der Strasse her wirkt etwas privat.



Dachaufsicht 1:1500, genordet

Einbindung in Gesamtanlage

Die Erweiterung führt die Logik und Struktur der 1994er Bauten auf pragmatische Weise fort. Das Dach des bisherigen Hofladens wird um drei Achsen erweitert (Anbindung der Längsflächen mit Überblattung), darunter finden die benötigten Räume Platz.

Auch die Materialisierung orientiert sich am Bestand: nicht mehr gebrauchte Elemente können so an einem neuen Ort ganz selbstverständliche wieder eingebaut und weiterverwendet werden (Re-Use, Re-Cycle).

Fuge als kleines Tenn

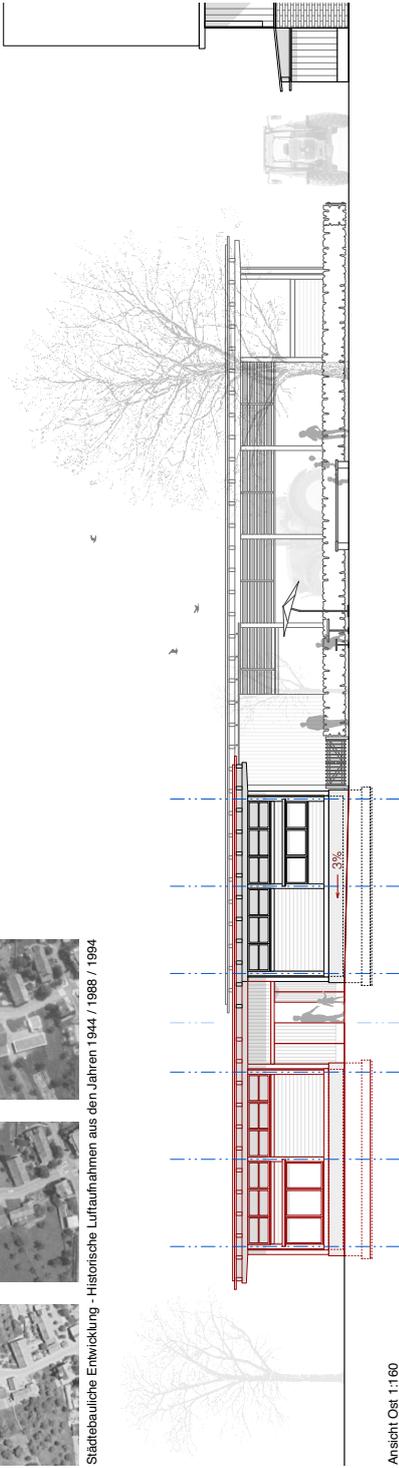
Die Fuge zwischen dem alten und neuen Gebäude wird als vermittelnder, nicht gedämmter Zwischenraum ausgeblendet. Sie bildet eine Art kleines Tenn. Das bietet Konsistenz und Korrelierbarkeit (keine festschüssige bestehende Fassade), aber auch einen funktionalen Spielraum.

Vorne zur Strasse hin liegt der gedeckte Eingang für die Besucher. Von der Rückseite her sind Laden und Küche für die Betreiber separat erreichbar. So können hier die Kisten mit Gemüse am frühen Morgen inklusive Sackrollen deponiert werden, geschätzt vor Regen und Sonne, bevor sie später in die Auslage eingeräumt werden. Bei einem Hoffest bietet das kleine Tenn aber auch genügend Platz für einen längeren Festisch.

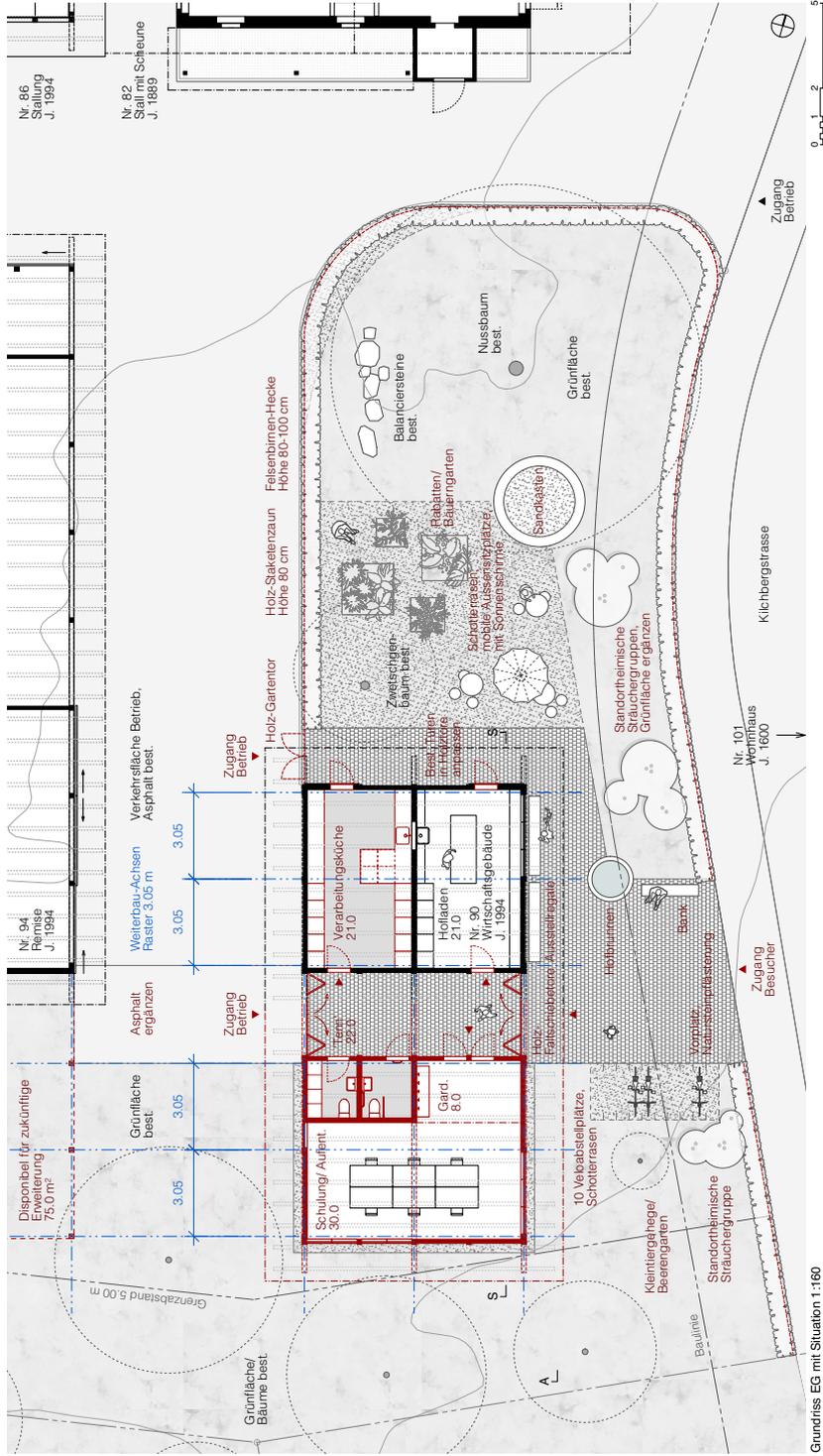
Abends nach Betriebschluss wird der Raum mit Fallschleppern aus Holz geschlossen. Es werden bewusst nicht die gleichen Tore eingesetzt wie bei der Remise, als Hinweis auf die öffentliche Nutzung.



Städtebauliche Entwicklung - Historische Luftaufnahmen aus den Jahren 1944 / 1988 / 1994



Ansicht Ost 1:160



Grundriss EG mit Situation 1:160

Umgebungsgestaltung

Vorplatz mit Brunnen:

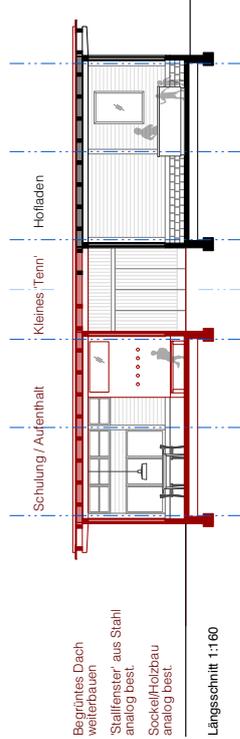
Gepfläzert (geschliffen für hindernisfreien Zugang).
Warenauslage unter dem Vordach.
Direkter Zugang von Strasse, gute Sichtbarkeit.
Valobstellplätze.

Garten unter Nussbaum:

Sitzplatz mit Schotterrasen neben Zweischengenbaum.
Gartenische und -stühle, Sommerschirme.
Direkter (Sommer-) Zugang von Hofladen und Küche.
Baugarten mit Beeten für Kräuter und Blumen.
Hilfsgeräte, Assistenten, Schattensitz, Nussbaum.
Niedrige Hecke, Assistenten, Vorplatz, Nussbaum,
ohne den Sichtbezug zu unterbrechen, mit Gartentor
(Entschärfung von potenziellen Konflikten).

Wiese/Weide mit Obstbäumen auf Südseite:

Fliess um den neuen Anbau herum.
Kann für den Hofladen genutzt werden, für
Klientenrüge oder als Beergarten.
Erweiterung der Remise um 3 Achsen möglich, für
Hofbetrieb oder Quartiererpunkt, Liegen-/Schafställe
oder für Brotbackstube.



Vorplatz Hofladen

Was ist beim Bauen ausserhalb der Bauzonen speziell zu beachten?

1 Grundsatz, gesetzliche Grundlagen

Die Trennung von Baugelb und Nichtbaugelb ist einer der fundamentalen Grundsätze der Raumplanung in der Schweiz. Sie sieht die Produktionsflächen für die Landwirtschaft und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung einer attraktiven Landschaft.

Das Bauen ausserhalb der Bauzonen ist weitgehend durch das Bundesrecht geregelt, in der Art. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich stellt eine Reihe von Merkblättern und Abelschritten zur Verfügung, die bei der Beurteilung eines Bauvorhabens nützlich sind.

2 Landwirtschaftliche Bauten vs. "andere"

Als erstes gilt es zu unterscheiden, ob es sich um eine landwirtschaftliche Baug handelt, für die eine zonenkonforme Bewilligung erteilt werden kann; oder um eine "andere Baute", für welche eine zonenfremde Ausnahmebewilligung nötig ist.

Anmerkung: In der Stadt Zürich gibt es keine separate Landwirtschaftszone, die landwirtschaftlichen Bauten liegen in einer Erholungs-, Freihalte- oder Bauzone.

3 Landwirtschaftliche Bauten

Für eine zweckmässige Bewirtschaftung notwendige landwirtschaftliche Bauten sind grundsätzlich zulässig.

Zu beachten sind die differenzierten Vorgaben zu Volumen, Flächen oder Erschließung für Wohnhäuser, Hofläden und nichtlandwirtschaftliche Nebeneinbauten, Ökonomiegebäude, Weidunterstände, Zäune oder die landwirtschaftliche Pflanzleistung. Die Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzupassen.

4 andere Bauten

Bei den "anderen Bauten" muss unterschieden werden, ob es sich um eine antreibliche (vor 01.07.1972 bewilligt), antreibliche gewerbliche (vor 01.01.1980 bewilligt), eine schützenswerte oder eine standortgebundene Baute und Anlage oder um eine Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen handelt.

Je nachdem sind unterschiedliche Bestimmungen betreffend max. Erweiterung, Zweckänderung und Erscheinung zu erfüllen. Bei baulichen Veränderungen an antreiblichen Bauten muss dieser Identität und Wesensgleichheit gewahrt bleiben.

Eine Ausnahmebewilligung muss beantragt, begründet und genehmigt werden.

5 Spezialthemen

Bei weiteren baulichen Massnahmen (wie Solaranlagen) sind spezielle, teilweise vereinfachte Vorschriften und Verfahren zu berücksichtigen.



Foto Eggplommenade 2024

Wie kann ein reibungsloser Planungs- und Baubetrieb sichergestellt werden?

Checkliste Auftragsklärung

- Was ist die Aufgabe, was ist das Ziel.
- Welche Grundlagen sind vorhanden, sind Zustands- oder Massnahmen nötig?

Checkliste Projektierung

- Frühzeitige Kontaktaufnahme und Vorbesprechungen mit den zuständigen Behörden von Stadt und Kanton
- Genügend Zeit für Baubewilligung Kanton einreichen (mindestens 3 Monate zusätzlich)
- Ist die Zufahrt zum Objekt gewährleistet und geregelt, auch für Baustelle?
- Strom, Wasser, Abwasser, Telekom vorhanden oder neu zu erstellen?
- Sind Einwilligungen von Nachbarn oder der öffentlichen Hand erforderlich, für Weg- oder Durchleitungsrechte?
- Sind Provisoren nötig, Bauen unter Betrieb?
- Planung muss vor Baubeginn abgeschlossen sein, Vergaben erfolgt.

Checkliste Ausführung

- Klare Kommunikation mit den Revisoren (Förster, Wildhut, GSZ).
- Kommunikationswege und Ansprechpartner definieren.
- Falls nötig Zufahrtsbewilligungen für Handwerker einholen.
- Genügend terminliche Reserven einplanen.

Welches sind mögliche Stolpersteine, wie können sie umgangen werden?

- > Fehlende oder unvollständige Betriebskonzepte der Nutzer (für Baubewilligung nötig)
- > Rechtzeitig ansprechen und einfordern.

- > Diskrepanz zwischen den Anforderungen der Nutzer und den gesetzlichen Bestimmungen.
- > Hinterfragen der Bedürfnisse.
- > Aufzeigen von Alternativen, Kompromissen.

Behandlung des Bauentscheids dauert länger als erwartet

- > Genügend Vorlauf einrechnen für zusätzliche Schritte.



1. Hofladen mit Erweiterungsbau mit vorgelegter Veranda und begrünertem Vorplatz 2. Schematische Skizze Erweiterung bestehende Struktur

ERWEITERUNG WIRTSCHAFTSGEBÄUDE SCHIFFERHOF

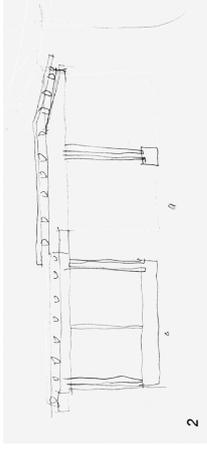
AUFGABE: Das kleine Wirtschaftsgebäude beherbergt einen Hofladen und ein Atelier. Ein Spielplatz mit Sitzgelegenheiten hat sich zu einem Quartiertreff entwickelt und vermittelt zwischen den landwirtschaftlich genutzten Bauten, dem Strassenraum und dem gegenüberliegenden Wohnhaus der Pächterfamilie. Teil der Transformation des landwirtschaftlichen Betriebs ist die Erweiterung des kleinen Wirtschaftsgebäudes.

STÄDTEBAULICHER UND ARCHITEKTONISCHER ANSATZ:

Die Aufwertung des Strassenraums mit einer öffentlichen Quartiersnutzung soll weiter gestärkt werden. Die Erweiterung fasst den begrüneten Vorplatz mit Spielplatz zur Strasse und bildet einen Infrastrukturrücken zur Verkehrsfläche vor der bestehenden Garage und Remise. Die Passage zwischen bestehendem Hofladen mit zukünftiger Verarbeitungsküche und neuem Schulungs- und Veranstaltungsgebäude verbindet den Backstagebereich des Hofes mit dem öffentlichen Quartiersplatz. Der grosse Nussbaum im Zentrum des Hofes bildet weiterhin den zentralen Rotationspunkt auf dem Grundstück und wird mit einem chaussierten Sitzplatz zugänglich gemacht.

Als Kontrast zum seitlich erschlossenen Bestands pavillon soll ein grosszügiger Hauptraum mit direktem Bezug zum Aussenraum entstehen. Der grosse Raum ist von vorne betretbar und kann gleichzeitig zum Bestand geöffnet werden. So kann der Zwischenraum Erschliessungs- und Begegnungszone für das Personal sein, und bei Veranstaltungen zur Foyer- und Aufenthaltszone transformiert werden. Ein Tor zur Garage kann hierfür geschlossen werden. Das Gebäude orientiert sich zu allen Seiten und reagiert auf die angrenzenden Nutzungen und die internen sowie öffentlichen Bedürfnisse. Eine rollstuhlgängige Toilette ist sowohl vom Hof als auch vom grossen Multifunktionsraum zugänglich, kann aber je nach Bedarf der jeweiligen Nutzung zugeschaltet werden.

Der Anbau nimmt die Struktur und Materialität des bestehenden Gebäudes auf und artikuliert sich zu der Baumkronen mit einem Knick in der Dachkonstruktion. Das neue Dach stülpt sich leicht über das Bestandsdach und schliesst die überdeckte Passage zwischen den beiden Gebäuden. Die neue Struktur sucht sich bei wussten ihren eigenen Weg und schafft dabei neue Zwischenräume.



BAUEN AUSSERHALB DER BAUZONE: Ausserhalb der Bauzone sind der Umfang des Eingriffs (m²), die Nutzung sowie die Gestaltung in Zusammenhang mit dem Erhalt der Identität vom Ort und dessen Qualitäten relevant. Für einen reibungslosen Planungs- und Baublauf ist eine frühzeitige Einbeziehung der Kantonalen Baudirektion, Amt für Raumentwicklung in den Planungsprozess essenziell. Hierfür muss ein Referenzzustand der Gebäude vor 1972 als Basis für die Flächenberechnung zur Abklärung der möglichen Umnutzung bestimmt werden. Die Bewilligungsfähigkeit der geplanten Eingriffe sollte im Laufe des Vorprojekts bei der Gemeinde, zu Händen des Kantons, vorabgeklärt werden.

5 Würdigung und Beiträge Los 2

Die Aufgabenstellung für das zweite Los umfasst die Erweiterung des Rebhauses Höngg um einen Aufenthalts- und Degustationsraum sowie die Erstellung einer Garderobe mit Sanitärräumen. Zudem ist eine Stellungnahme zum Thema Bauen ausserhalb der Bauzone erforderlich.

Das Rebhaus wurde im Jahr 1970, nach der Wiederaufnahme des Weinbaus in Höngg, als einfaches Nutzgebäude an der nördlichen Kante des Rebhangs errichtet. Über den Chilesteig, welcher die Limmat und den alten Dorfkern verbindet, ist das Rebhaus auch für Besucher gut erschlossen und hat sich in den letzten Jahren zu einem beliebten Aussichtspunkt und Ausflugsort entwickelt.

Der Vorschlag von Duplex Architekten sieht eine Erweiterung des Gebäudes auf der Hangseite über die gesamte Länge vor. Das bestehende Dach wird verlängert und mit einer ansteigenden Dachschräge ergänzt. Obschon sich der Anbau aus der Volumetrie und Beschaffenheit des zweckmässigen Bestandes entwickelt, wird mit der Fassadengestaltung eine markante und eigenständige Erscheinung verfolgt. Des Weiteren ist zwischen Anbau und Chilesteig die Schaffung eines großzügigen Aussenbereichs mit Sitzplätzen vorgesehen. Die bestehende Pergola soll dabei als Unterstand für Fahrräder weitergenutzt werden. Der Erweiterungsbau beinhaltet den Aufenthalts- und Degustationsraum. Die Installation eines kleinen Kamins ermöglicht eine ganzjährige Nutzung. Der Raum ist zum Rebhang hin verglast. Vertikale Klappläden dienen im Winter dem Schutz des Gebäudes und im Sommer als Sonnenschutz. Lager, Technikraum, Garderobe und Sanitärräume werden im bestehenden Kellerraum untergebracht, während das Erdgeschoss weiterhin als Einstellfläche für Geräte und Maschinen genutzt wird.

Albiez de Tomasi Architekten und Landschaftsarchitekten erweitern den Bestand um eine laubenartige Konstruktion, welche entlang der Stützmauer verläuft. Die filigrane, gewächshausähnliche Struktur öffnet sich über eine Pergola zu einer grosszügigen Terrasse. Der eingeschossige Bau auf Niveau des Untergeschosses überragt die bestehende Stützmauer lediglich geringfügig. Das Rebhaus mit den bestehenden Treppen und Aussenräumen bleibt im Wesentlichen erhalten. Auch hier ist der Neubau dem Aufenthalts- und Degustationsraum gewidmet, während die zudienenden Räume (Weinlager, Technikraum, Garderobe und Sanitärräume) im Untergeschoss des Rebhauses untergebracht werden. Die Nutzung des Erdgeschosses bleibt unverändert.

Mit einem markanten und das bestehende Gebäude deutlich überragenden Anbau signalisiert der Ansatz der ARGE SEA/Blumenthal die neue öffentliche Nutzung der Weindegustation. Die Erweiterung ist giebelseitig, nach Westen angeordnet und schliesst unmittelbar an den Bestand an. Im Rebhaus bleibt die bestehende Nutzung erhalten, im Untergeschoss werden Weinlager, Technikraum, Garderobe und Sanitärräume untergebracht. Der Degustationsraum ist im Erdgeschoss des Anbaus vorgesehen. Somit wird die Erdgeschossebene als hauptsächlicher Aussenraum für Besuchende aktiviert. Im Untergeschoss des Anbaus befindet sich ein weiterer Aufenthaltsraum sowie Lagerflächen. Der untere Aufenthaltsraum ist für die Mitarbeitenden vorgesehen und hat über eine zweiseitige Öffnung einen unmittelbaren Bezug zum Rebhang.

Der Beitrag der ARGE LWB Nord präsentiert ebenfalls einen hangseitigen Erweiterungsvorschlag über die gesamte Gebäudelänge. Der Anbau, der den Aufenthalts- und Degustationsraum beherbergt, tritt als unterge-

ordnetes Volumen in Erscheinung, sodass das Haupthaus in seiner ursprünglichen Form erkennbar bleibt. In Bezug auf die Materialisierung ist eine Orientierung am Bestand festzustellen, wobei die vorhandene Holzschalung für die neue Fassade eine Wiederverwendung erfahren soll. Die Räumlichkeiten für Lager, Technik, Garderobe sowie Sanitär werden im bestehenden Kellerraum untergebracht, während das Erdgeschoss weiterhin als Geräteraum und Garage genutzt wird. Die vorhandenen Aussenbereichsflächen einschliesslich der Treppenanlage bleiben unverändert. Der Degustationsraum kann an der Giebelseite zum Aussenbereich geöffnet werden.

Lippuner Sabbadini Architekten ordnen den Aufenthalts- und Degustationsraum in einem separaten Erweiterungsbau mit Abstand zum bestehenden Wirtschaftsgebäude an. Damit wird die Intention verfolgt, die Massstäblichkeit der kleinen Nutzbauten im Rebberg zu bewahren. Der Anbau ist auf dem Untergeschoss-Niveau des Bestandes angeordnet und übernimmt mit grossflächigen, torartigen Öffnungen die Einfachheit der landwirtschaftlichen Bauten. Der Aussenbereich zwischen den beiden Gebäuden wird durch eine neue Pergola überstellt. Im Untergeschoss des bestehenden Wirtschaftsgebäudes sind Lager-, Technikraum, Garderobe sowie Sanitärräume untergebracht. Die bestehende Aussentreppe und der hangseitige Aussenbereich mit Sitzplatz bleiben weiterhin erhalten.

Zur Evaluierung der Entwürfe wurde eine Vertretung von Grün Stadt Zürich sowie des Amtes für Städtebau hinzugezogen. Die Frage zum Bauen ausserhalb der Bauzone wurde aus Sicht des Gremiums bis auf eine Ausnahme adäquat beantwortet. In Bezug auf die Erweiterungen lassen sich zwei Ansätze unterscheiden: die südlichen, hangseitigen

Anbauten und die giebelseitigen Erweiterungen entlang der Hangkante. Im Rahmen der Diskussion kristallisierte sich die Haltung des Gremiums heraus, dass mit den kompakten, hangseitigen Erweiterungen eine bessere Erhaltung der vorhandenen Qualität des Ortes zu erwarten ist. Längere Gebäudeabwicklungen entlang der Hangkante integrieren sich weniger gut in das Landschaftsbild.

Der Beitrag von Albiez de Tomasi Architekten und Landschaftsarchitekten zielt auf eine Verschmelzung des Gebäudes mit der Umgebung ab, welche durch den flachen Anbau und die berankte Pergola erreicht werden soll. Die Thematisierung der Stützmauer wird seitens des Gremiums positiv aufgenommen. Mit den hohen Glasanteil setzt sich jedoch die Erweiterung nicht nur gestalterisch stark von der Zweckmässigkeit des Rebhauses ab, es ist zudem fraglich, ob eine überzeugende landschaftliche Einbindung während der Winterperiode gewährleistet werden kann. Des Weiteren ist zu erwarten, dass die Umsetzung des beheizten Anbaus an der Bruchsteinmauer mit einem hohen Aufwand verbunden ist.

Die Absicht von Lippuner Sabbadini Architekten, in derselben Massstäblichkeit weiterzuentwickeln, ist gut nachvollziehbar. Die sorgfältig konstruierte und materialisierte Erweiterung ist der Nutzung und Zone entsprechend angemessenem gestaltet. Vom Gremium als eher kritisch beurteilt wird der etwas beengt wirkende Aussenbereich und die lange Gesamtabwicklung, die besonders in der Fernwirkung eine übermässige Präsenz generiert.

Die Einbindung des prägnanten Anbaus der ARGE SEA/Blumenthal in das Landschaftsbild ist aus Sicht des Gremiums als schwierig zu bewerten. Zudem wird der betriebliche

Ansatz als problematisch erachtet, da eine klare Abgrenzung des Aussenbereichs für Besuchende von der Rangierfläche vor dem Geräteraum nicht gegeben ist. Mit Anordnung der Besucheraussenbereiche im Norden wird auch die Qualität des Standorts als Aussichtspunkt wenig berücksichtigt. Schliesslich erweist sich die Stellungnahme zum Thema Bauen ausserhalb der Bauzone, als wenig fundiert und somit als unzureichend.

In Bezug auf die hangseitigen Erweiterungen lässt sich feststellen, dass der Beitrag von Duplex Architekten durch eine stärkere Gestaltungsabsicht gekennzeichnet ist. Der Anbau wird zum Anlass genommen, dem Betriebsgebäude einen attraktiven Auftritt zu verleihen. Die Realisierung der vorgesehenen Terrasse bedingt jedoch wesentliche Abgrabungen, deren Bewilligungsfähigkeit fraglich ist. Der ansprechende und in vielen Hinsichten treffende Ansatz ist zudem aus Sicht des Gremiums zu sehr von der Sachlichkeit der einfachen Betriebsbauten entfernt.

Der Beitrag der ARGE LWB Nord hingegen überzeugt mit dem pragmatischen und zurückhaltenden Ansatz, mit dem ein wesentlicher Erhalt der gebauten und vor allem der unbebauten Umgebung gelingen kann. Der ökonomische und ökologische Lösungsvorschlag wird in Verbindung mit der Honorarofferte als gesamtwirtschaftlich bestes Angebot bewertet.

Das Gremium bedankt sich bei allen teilnehmenden Teams für die wertvollen Beiträge und gratuliert der ARGE LWB Nord zum gelungenen Lösungsansatz!



Landwirtschaftliche Bauten

Bestandsgebäude
 Das Rebhaus Chilesteig liegt freistehend zwischen dem Friedhof der Kirche Hängg und 350m dem Hangflus entlang zieht. Das kompakte Gebäude ordnet sich am westlichen Ende des Friedhofs geschickt in die Topografie ein und bewahrt die Aussicht aus dem parkartigen Kirchen-Areal über das Limmattal in optimaler Zurückhaltung.

Kompaktes Bauvolumen
 Ein talseitig angeordneter Annex mit dem neuen Degustationsraum inszeniert den Panoramablick ohne die Aussicht aus dem Friedhof zu beeinträchtigen. Das abgestufte Bauvolumen nutzt die Hanglage geschickt. Als neues, einladendes Element bescheinigt das südliche Bandfenster die gestärkte öffentliche Aufgabe, die dem Rebhaus über den zusätzlichen Degustationsraum zukommt. Die Nähe zu den Reben ist unmittelbar erlebbar.

Einflechtung von Produktion und Aufenthalt auf zwei Geschossen

Zwischen dem Aufenthaltsbereich für die Mitarbeitenden und der Degustation respektive der regelmässig stattfindenden Öffnung des Betriebs für Besuchende besteht grosses Synergiepotential. Aufenthalts- und Degustationsbereich sind deshalb gemeinsam im unteren Geschoss organisiert, das bereits heute hindernisfrei über die Erschliessungsstrasse erreichbar ist.

Der Weinkeller schliesst direkt an den Degustationsraum an und bietet so weitere interessante Nutzungsflexibilität. Im rückwärtigen Bereich des atmosphärisch stimmigen Degustationsraums liegen ein Buffet und eine Küchenzeile mit direkter Verbindung zum Weinkeller.

Das Erdgeschoss ist dagegen wie bis anhin der Produktion und Garglegen vorbehalten. Es bleibt in seiner Funktion und Bausubstanz samt Vorfahrt unverändert erhalten.

Wie bis anhin dient die Aussenstiege ausschliesslich der Verbindung von Werk- und Pausenräumen.

Eingriffstiefe

Der Eingriff im Bestand beschränkt sich auf die Reorganisation des heutigen Aufenthaltsbereichs mit Garderoben, Duschen und hindernisfreier Toiletten-anlage. Der Erweiterungsbau entlang der Südwand des Bestandsbaus ist baulich einfach umzusetzen. Die Dachlast des Anbaus wird über eine Strebe in die Ebene der Bestandsdecke eingeleitet.

Eingriffe in der Umgebung beschränken sich auf den Erweiterungsbau. Die Sitz-Plätze und Treppenanlagen sind in gutem baulichem Zustand, werden von Mitarbeitenden und Besuchenden gerne genutzt und bleiben erhalten.

Als Ersatzmassnahme für die Fassadenbegrünung auf der Südseite des Bestandsbaus entsteht westlich der Aussenstiege ein Angebot für Wildbienen, Kleinsäuger und Echsen (Trockenmauer, Wildbienenhotel, Stauden). Bei der Pergola wird der bestehende Bewuchs mit Wein gestärkt.

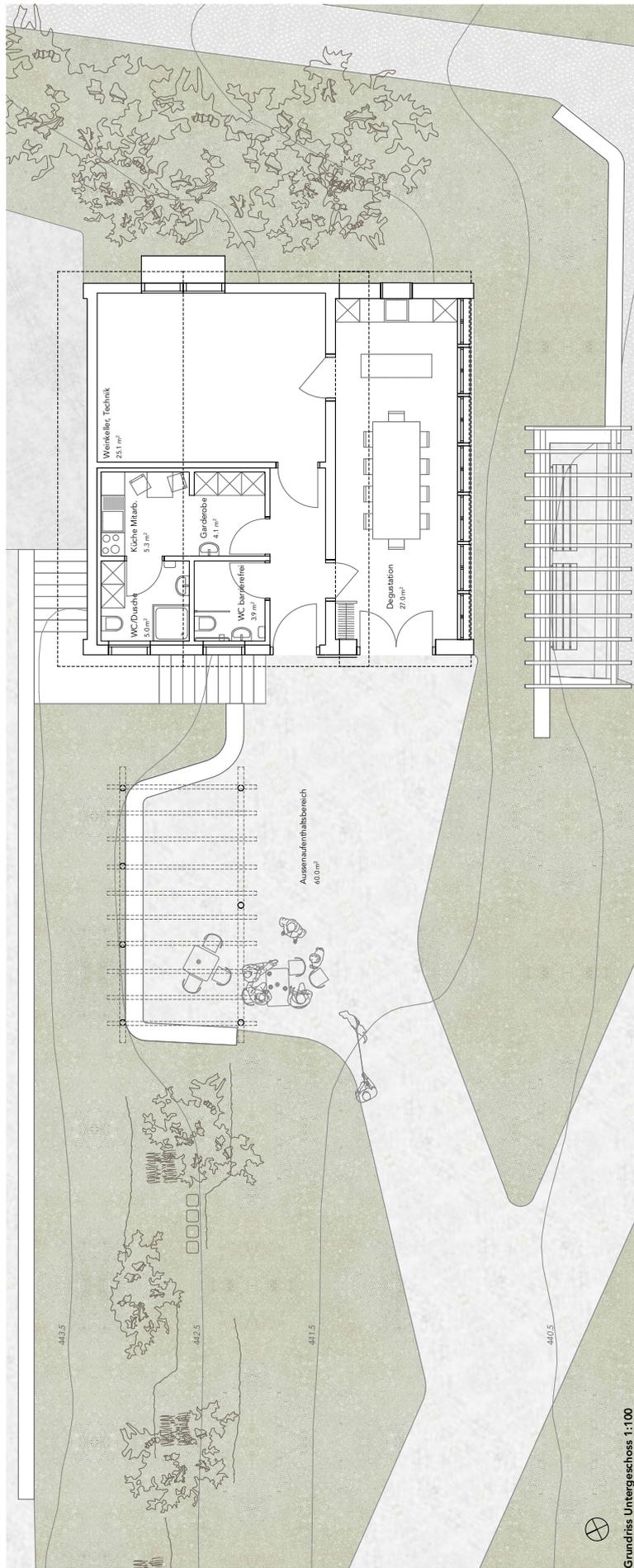
Ein Teil der bestehenden Holzschalung der Südfassade kann für die neue Fassade wieder verwendet werden.

Freihaltezone

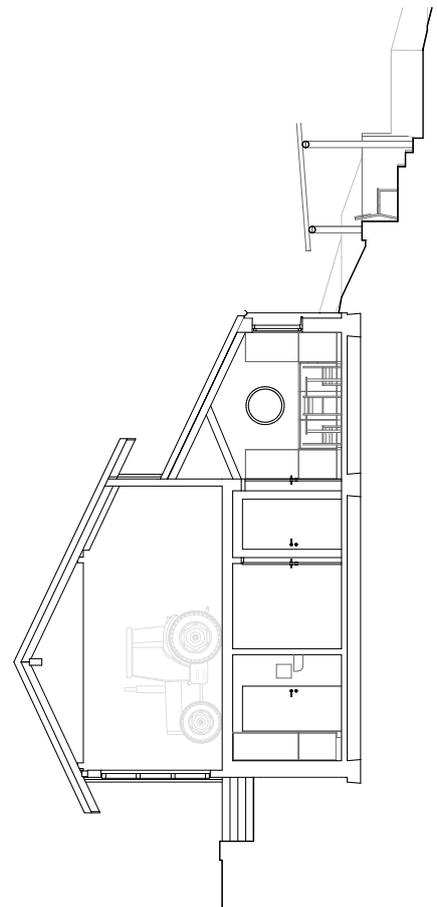
§ 40 FBG: "In der Freihaltezone dürfen nur solche oberirdische Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und den Zonenzweck nicht schmälern." ...

Mit der Doppelnutzung des Annex als Aufenthaltsraum und zu Degustationszwecken sind beide Voraussetzungen für die Zonenkonformität in Recourcen schonender Weise kombiniert. Dieses Vorgehen ist für die Bewilligungsfähigkeit von Vorteil.

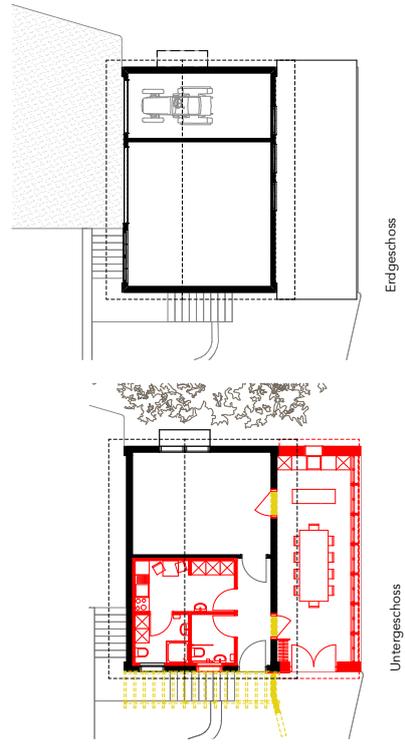
Generell sind die Folgen und gesetzlichen Einschränkungen, die durch die Lage der Bauten in der Freihalte-zone vorgegeben sind, durch das Planungsteam von Beginn an als Projektrisiken zu bewerten und bereits in der Vorprojektphase mit dem AWEL und dem Amt für Bau-bewilligungen zu koordinieren.



Grundriss Untergeschoss 1:100



Schnitt 1:100



Umbautiefe 1:200

Landwirtschaftliche Bauten, Stadt Zürich

*Rebhaus erhalten, Landschaft bewahren
Sorgsame Instandsetzung, selbstbewusste Erweiterung
Brücken schlagen, Gestaltungsräume anbieten*



Städtebau & Umgang mit Bestand
Hönegg war im 19. Jahrhundert als idyllisches Weinbauerdorf bekannt. Mit der Industrialisierung Zürichs zu Beginn des 20. Jahrhunderts veränderte sich das Dorfbild, die krankheitsgeplagten Rebden wichen allmählich Arbeiterhäusern. Nachdem der Rebberg in der Mitte des Jahrhunderts komplett verschunden war, wurde 1969 entschieden einen Teil wieder instand zu setzen. Der Rebhang in Hönegg ist durch die räumliche Schichtung von historischem Dorf, Weinberg und Limmat geprägt. Diese Anordnung verleiht der Landschaft ihren besonderen Charakter. Als zentrales Element verbindet der Chillesteig, als vertikaler Weg alle Elemente miteinander. Er führt am dort befindlichen Rebhaus vorbei, das heute als Unterhaltsgebäude dient - dieses soll nun instandgesetzt und erweitert werden.

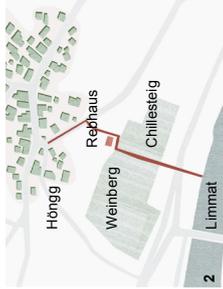
Unser Entwurf belässt die Grundkonstellation des Hauses und schlägt eine südliche Erweiterung vor. Ein sorgsamer Umgang mit dem Bestand wird angestrebt und der visuelle Einfluss auf das Erscheinungsbild

des Rebberges minimiert. Die bestehende Dachschräge wird dabei fortgeführt und leicht ergänzt, sodass sie der natürlichen Hanglinie folgt und die charakteristische Form des Hauses bewahrt. Gleichzeitig tritt die Erweiterung als eigenständiges Element hervor und positioniert sich selbstbewusst zwischen dem Bestand und dem einladenden Aussensitzplatz, der durch einen Knick im Chillesteig entsteht. Das raumprägende Element ist die grosszügige Schiebe-Fensterfront, die den Blick vollständig zur beeindruckenden Aussicht öffnet und so das Gefühl vermittelt, mitten im Rebberg zu stehen.

Die geplante Erweiterung dient als Degustationsraum und erstreckt sich über die gesamte Breite des bestehenden Gebäudes. Innerhalb des Aufenthaltsraumes gibt es eine Küchenecke, einen grossen Tisch und einen kleinen Kamin, wodurch der Raum ganzjährig genutzt werden kann. Die restlichen Nebenräume werden im derzeitigen Kellerbereich des Bestandesgebäudes untergebracht und sind sowohl vom Aufenthaltsraum als auch vom Weinkeller aus zugänglich. Im Erdgeschoss und in der weiteren Umgebung des Hauses bleibt die bestehende Situation weitgehend unverändert. Die vorhandenen Elemente werden instandgehalten, und aus der bestehenden Pergola entsteht ein Velourterstand.

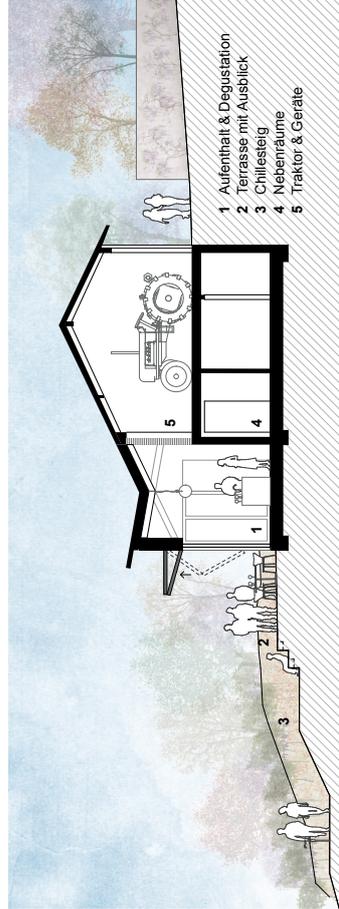
Ausdruck

Für den Anbau wird an den seitlichen Fassaden eine weisse Bretterverkleidung mit taubenblauen Deckleisten vorgeschla-



gen. Diese Verkleidung bezieht sich auf die rote Holzverkleidung des Bestandes und erzeugt einen eleganten Nadelstreifen-Effekt. Entlang der massiven Bestandswände wird die Verkleidung als Rankhilfe fortgesetzt, um eine Verbindung zwischen Neubau und Bestand zu schaffen. Dadurch wird eine einfache Vertikalbepflanzung ermöglicht, die die hohe Biodiversität der Umgebung fördert. Entlang der frontalen Verglasung des Neubaus wechselt die Farbe, um die starke Ausrichtung des Bestandes zu betonen. Die Bretter werden blau und die Nadelstreifen weiss. Zusätzlich ist ein vertikaler Klappladen vorgesehen, welcher sich farblich nochmals abhebt. Im Winter schützt dieser das Gebäude vor Beschädigungen, während er im Sommer als Sonnenschutz dient. Der Klappladen ist mit einem Muster aus altrosa roten Rauten versehen, das dem Gebäude auf kostengünstige Weise ein neues Gesicht verleiht.

- 1 Hönegg als Weindorf um 1898
- 2 Schichtung mit zentraler Verbindung

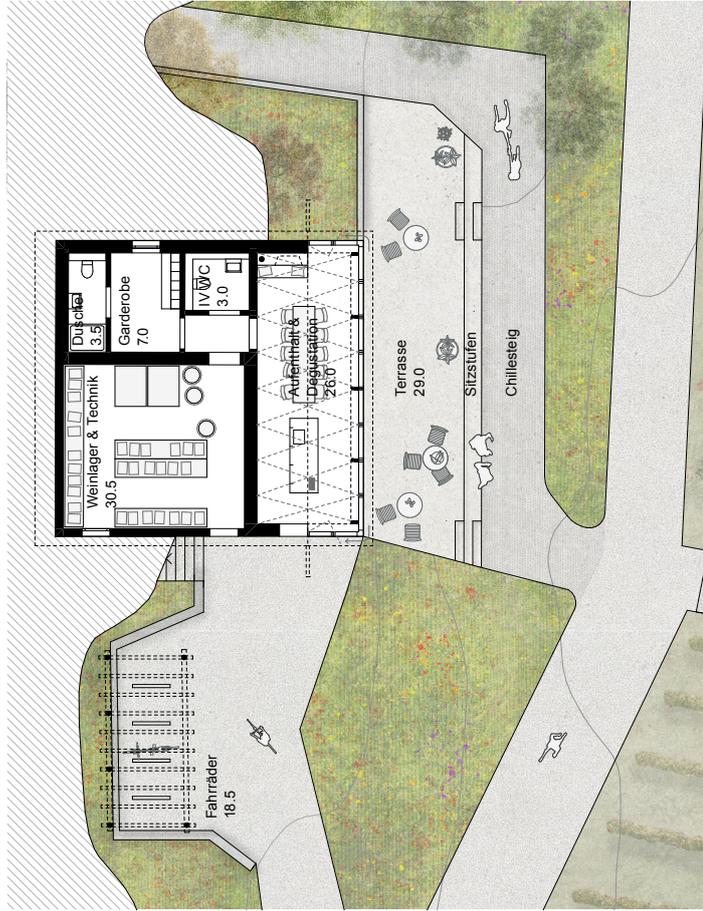


- 1 Aufenthalt & Degustation
- 2 Terrasse mit Ausblick
- 3 Chillesteig
- 4 Nebenräume
- 5 Traktor & Geräte

Querschnitt mit geöffneter Fensterfront in der Sommerzeit, Mst. 1:150



In der Sommerzeit öffnet sich der Anbau durch die Schiebeelemente zur schönen Natur des Rebbergs und der Aussicht.



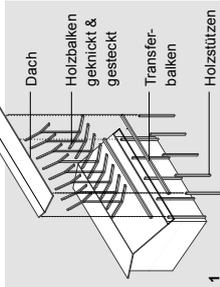
Untergeschoss im Sommer, Mst. 1:150

Landwirtschaftliche Bauten, Stadt Zürich

Systemtrennung, regenerative Materialien nutzen
 Biodiversität fördern, Umweltressourcen einsetzen
 Bestehendes interpretieren, poetische Raumstimmungen schaffen



Im Winter lässt sich der Anbau komplett verschliessen und ist so von den Elementen geschützt.

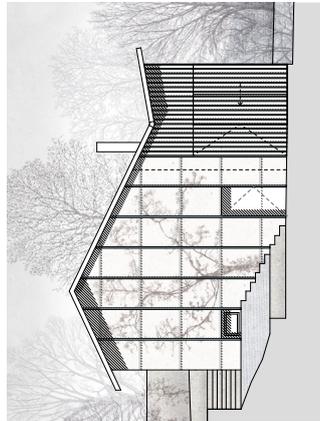


1

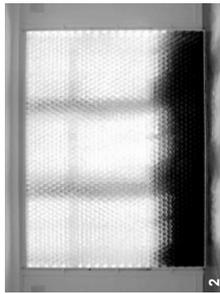
Konstruktion & Nachhaltigkeit

Für die Erweiterung des Rebaus wird eine Konstruktion aus Holzbalken und Holzstützen vorgeschlagen, die mit Mineralwolle gedämmt und verkleidet wird. Die Konstruktion folgt der einspringenden Dachform und formuliert gleichzeitig ein Rautenmuster im Grundriss. Die Balkenstruktur formt so als raumpürgendes Element den Degustationsraum ohne Mehrkosten zu verursachen. Dabei wird auf eine trennbare Konstruktion geachtet, um Flexibilität zu gewährleisten. Im Innenbereich des Bestandsgebäudes sollen die beheizten Räume ebenfalls gedämmt werden. Im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit, die Fenster zu den Unterhaltsräumen leicht zu vergrössern. Es wird vorgeschlagen, diese Fenster als moderne Interpretation von Butzenfenstern zu gestalten, indem sie mit leeren Grundflächen aufgefüllt werden. Dies schafft auf beiden Seiten des Gebäudes eine besondere Raumstimmung und thematisiert das Rebau auch im Ausdruck.

Dank der Verwendung regenerativer Materialien, effizienter Dämmung der beheizten



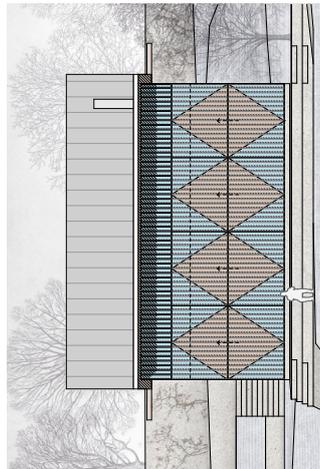
Ansicht West mit Rankhilfen in der Winterzeit, Mst. 1:150



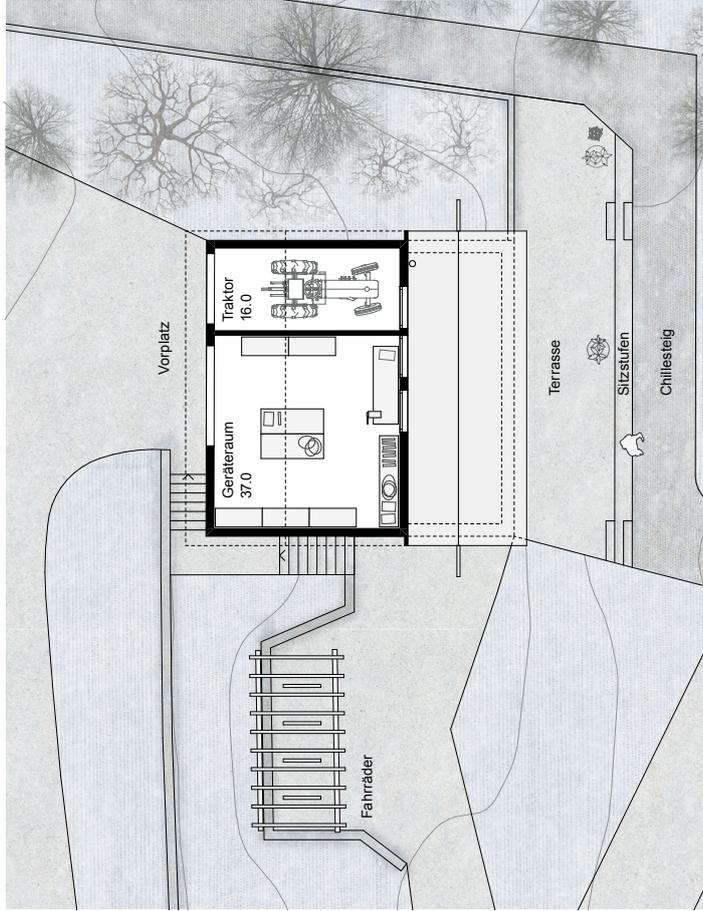
2

handelt sich bei der Bauzone um einen Bereich, der aus städtebaulichen, ökologischen oder sicherheitstechnischen Gründen von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Diese Zonen werden definiert, um wichtige landschaftliche oder infrastrukturelle Funktionen zu schützen. Der Bau in einer Freihalzone erfordert eine besonders sorgfältige Planung und enge Abstimmung mit den Behörden. Es dürfen nur solche oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und die dem Zonenzweck nicht schmallern. Es ist also bei der Erstellung des Degustationsraumes zentral, den Zweck als Aufenthaltsbereiches für die Arbeit am Rebberg hervorzuheben, um die direkte Verbindung und Notwendigkeit zum Ort zu stärken. Wer die spezifischen Anforderungen und möglichen Fallstricke frühzeitig berücksichtigt, kann die Chancen auf eine erfolgreiche Baubewilligung deutlich erhöhen.

- 1 Gesteckte, trennbare Konstruktion
- 2 Flaschenfenster: R. Markowitsch, Spirit



Ansicht Süd mit geschlossenen Läden im Winter, Mst. 1:150



Erdgeschoss in der Winterzeit, Mst. 1:150

Rebhang Rebhaus Reblauge

Städtebau / Architektur / Umgebung

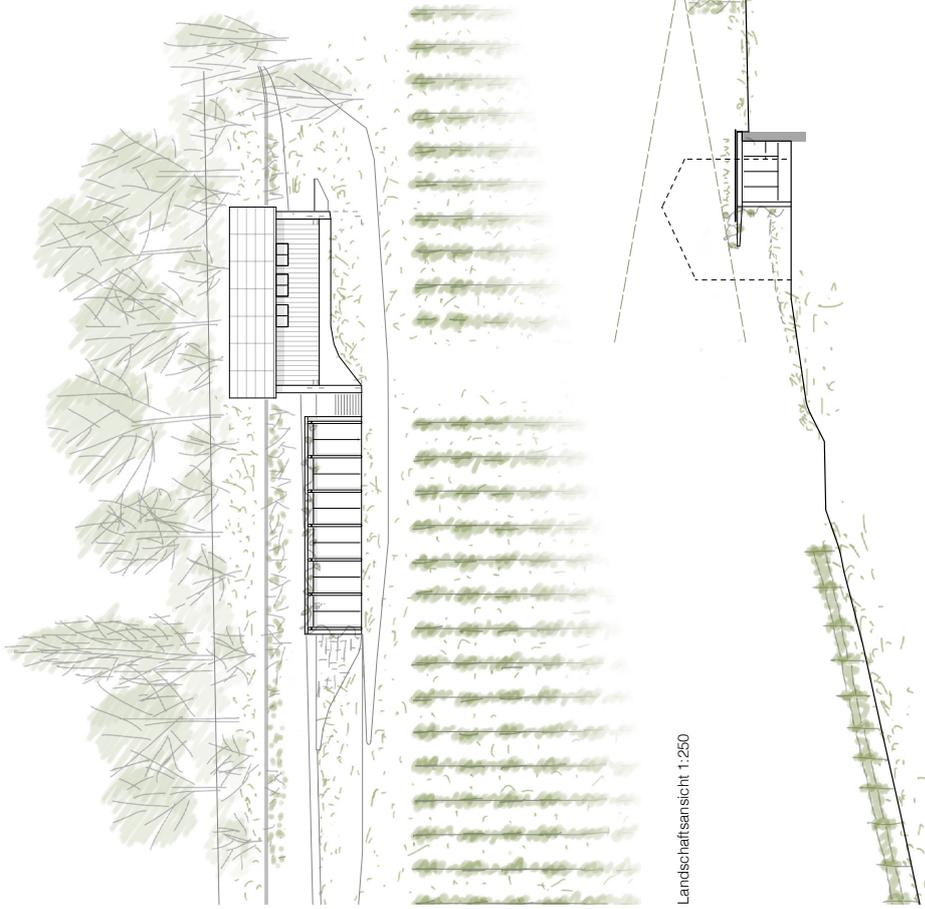
Das neue Projekt der Reblauge wird harmonisch in das bestehende Ensemble aus Rebhang und Rebhaus integriert. Die umgebende Siedlungsstruktur, die von der Kirche als architektonischer Dominante geprägt ist, definiert den Rahmen dieses Ensembles. Durch eine filigrane Struktur, die sich rhythmisch an den Zeilen des Rebhangs orientiert, fügt sich die Laube zurückhaltend in das Gesamtbild ein. Ein begrüntes Dach und eine gewächshausartige Verglasung bietet den neuen Außenhalts- und Degustationsraum. Südlich vorgelagert

erweitert sich die Struktur der Reblauge zu einer Pergola, entlang derer sich Rebstöcke ranken. Diese tragen im Sommer zu einem natürlichen, blättrigen Sonnenschutz bei, korrespondieren mit dem Rebhang und eröffnen weite Ausblicke in die umgebende Landschaft. Grossformatige, wiederverwendete Sandstein- oder Betonplatten definieren den Bodenbelag, der nahtlos in den Innenraum der Laube übergeht. Der Innenraum wird durch die Symbolose aus funktionalen Anforderungen und der Verwendung natürlicher Materialien wie Stein, Holz, Glas und Licht geprägt.

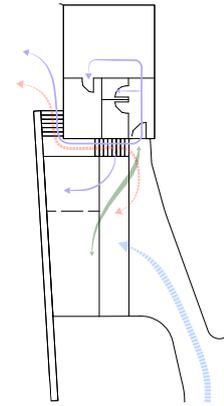
Bauen ausserhalb Bauzone

Beim Bauen ausserhalb der Bauzone ist es von Bedeutung, kompakte Lösungen zur Minimierung des Gebäudeabdrucks zu finden um wertvolle Flächen für Landwirtschaft und Natur zu bewahren. Terraingriffe sollten möglichst geringgehalten werden, um die lokalen Wasser-, Flora- und Fauna-Strukturen zu schützen. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Erhaltung und allenfalls Umnutzung bestehender Objekte. Dies reduziert die baulichen Maßnahmen vor Ort und Schäden an der Umgebung, in Ergänzung

kann ein hoher Anteil an Vorfabrikation genutzt werden, um die Menge der lokal zu erbringenden Arbeiten zu verringern. Im Vordergrund stehen bei diesen Projekten funktionale Kriterien, insbesondere die Effizienz und Praktikabilität landwirtschaftlicher Abläufe. Die Bauvolumen und verwendeten Materialien sollen sich dabei harmonisch in die umgebende Landschaft einfügen. Dabei dürfen die Beschränkungen durch das Baurecht und die Anforderungen an eine zonenkonforme Nutzung nicht im Widerspruch zu einer ansprechenden Gestaltung stehen.



Landschaftsansicht 1:250



Nutzung

Landschaftsschnitt 1:250



Gewächshäuser am ehemaligen Weinberg, Schloss Sanssouci

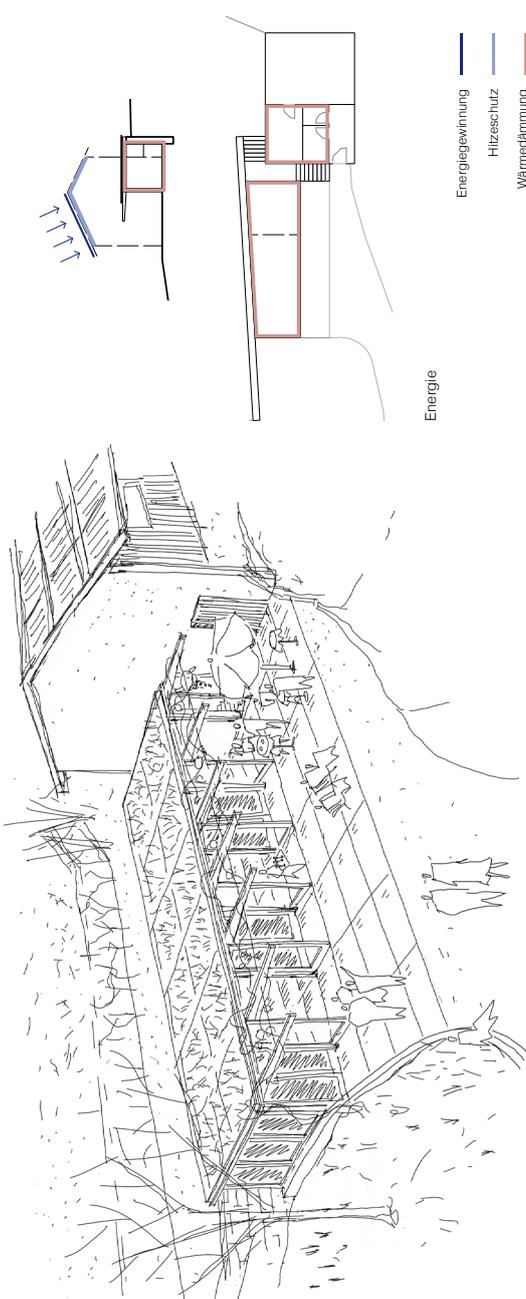
Rebhang Rebhaus Reblauge

Landwirtschaftliche Bauten



Raumprogramm

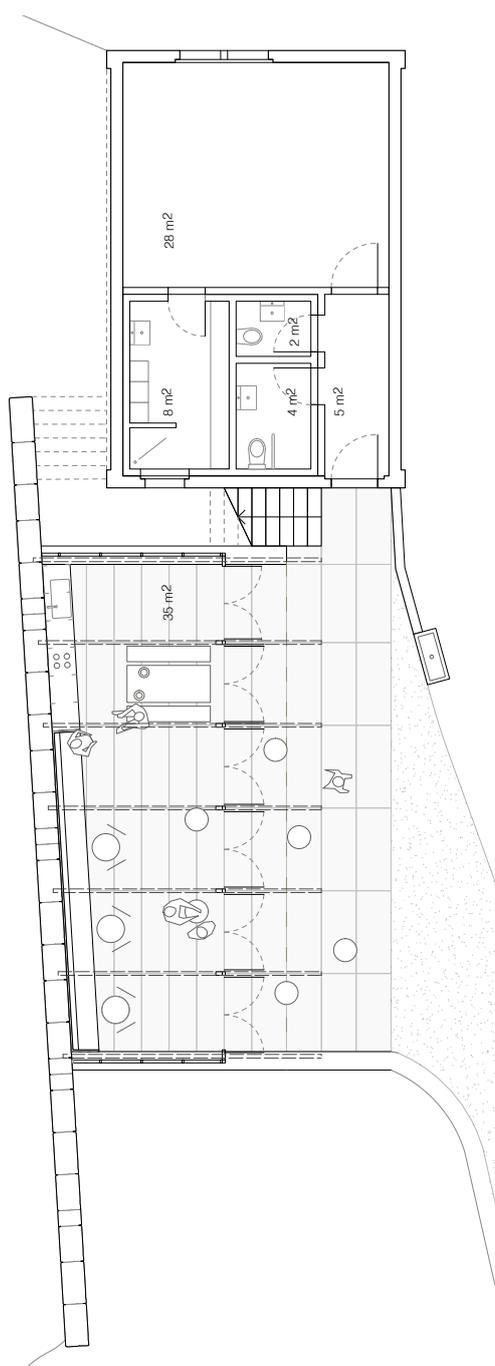
Im Untergeschoss des Rebhauses finden sich das Weinlager, sowie die kompakt angeordneten Räume für die technischen Einrichtungen: Dusche, Toiletten, Garderobe und Heizung. Die Nutzung des Obergeschosses bleibt unverändert. In der Reblauge befinden sich der Aufenthalts- und Degustationsraum mit der darin integrierten Küche.



Energie

- Energiegewinnung
- Hitzeschutz
- Wärmedämmung

1:100 Querschnitt

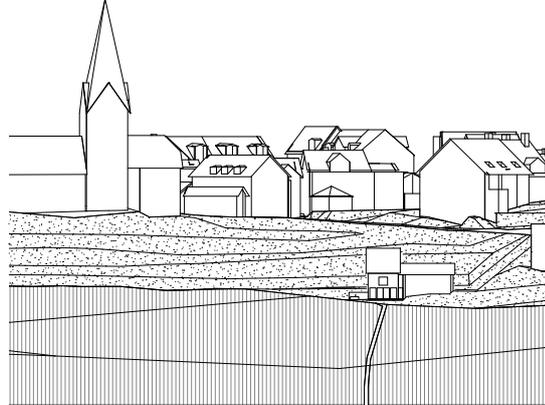


1:100 Grundriss

Angemessenheit / Wirtschaftlichkeit / Ökologie
 Durch minimale Geländemodellierungen, die bewusste Schonung von Ressourcen sowie den Erhalt der Bodenstrukturen und des Rebhauses selbst wird eine ökologisch nachhaltige Bauweise gewährleistet. Die Verwendung einfacher Materialien und Techniken ermöglicht eine Reduktion der Bau- und Unterhaltskosten. Während der Bauphase bleibt der Betrieb uneingeschränkt erhalten. Der langfristige wirtschaftliche Erfolg des Projekts wird durch eine räumlich effiziente Gestaltung, die den künftigen Betriebsanforderungen gerecht wird, sichergestellt. Das begrünte, auskragende Dach der neuen Reblauge und gezielte Massnahmen im Dach des Rebhauses bieten Schutz vor sommerlicher Überhitzung. Der winterliche Dämmereimer beschränkt sich auf die Garderobe, Dusche und Toiletten im Rebhaus. Die neue Laube wird in erforderlichen Maße ebenfalls temperierbar sein. Als potenzielle Wärmequellen für Heizung und Warmwasser bieten sich alternative Energieträger oder eine Wärmepumpe in Kombination mit einem durch Photovoltaik gespeisten Stromspeicher an. Die kompakt angeordneten Räume mit Wärmebedarf, die großzügige Verglasung der Reblauge und die Integration der Photovoltaikanlage mit Speicher werden die Anforderungen zu einem Passivhaus erfüllen.



Aussenperspektive Zugang zur „Winzerstube“



Ansicht mit Rebbergen, Rebhaus, Kirche und Höngg im Hintergrund Mst 1:750

Rebhaus Zürich Höngg

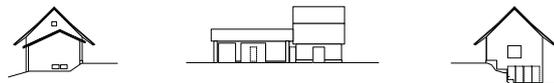
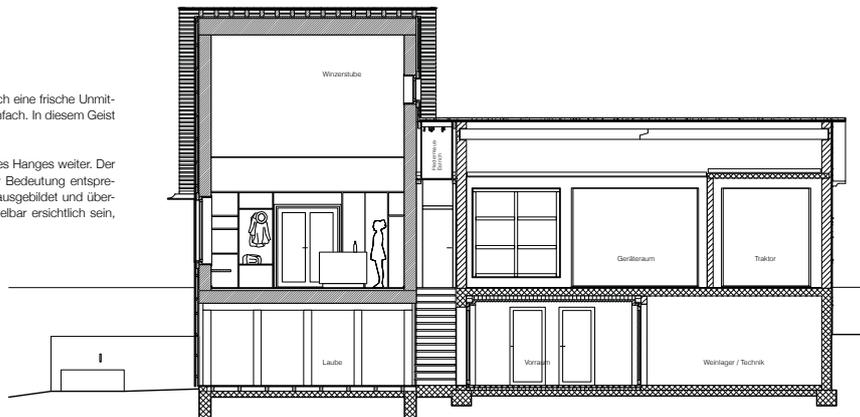
Zugang zur Aufgabe

Idee und Nutzung

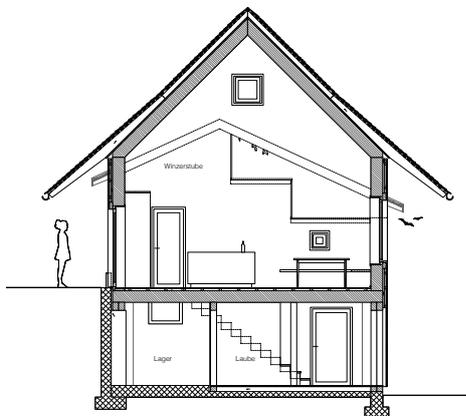
Bäuerliche Gebäude zeichnen sich oft durch eine frische Unmittelbarkeit aus. Die Dinge sind direkt und einfach. In diesem Geist haben wir das neue Rebhaus entworfen.

Wir bauen an der Giebfassade entlang des Hanges weiter. Der neue Raum kommt zuvorderst hin. Seiner Bedeutung entsprechend ist er als eigenständiges Gebäude ausgebildet und überragt den bestehenden Bau. Es soll unmittelbar ersichtlich sein, wo die Weindegustation stattfindet. Man trifft sich vor dem Raum auf der ebenen Kiesfläche – bei Sonne im Schatten des neu gepflanzten Baumes, bei Regen unter dem weit ausladenden Vordach. Von dieser Fläche aus tritt man dann nach vorne in die Winzerstube. In diesem neu-Raum unter dem grossen Giebelsteht oder sitzt man bei Speis und zusammen. Die Aussicht über Zürich ist da, aber es geht um ganz andere Dinge. Man ist im Gespräch, geht raus, dann vielleicht wieder in die Winzerstube. Der neue Raum und die ebene Fläche sollen sich ergänzen und die Gäste sich ihren Ort immer wieder suchen können. Die Bank an der Aussenwand kann runtergeklappt werden und die Tische kann man hinaustragen. Draussen können sie zu einem langen Tisch werden.

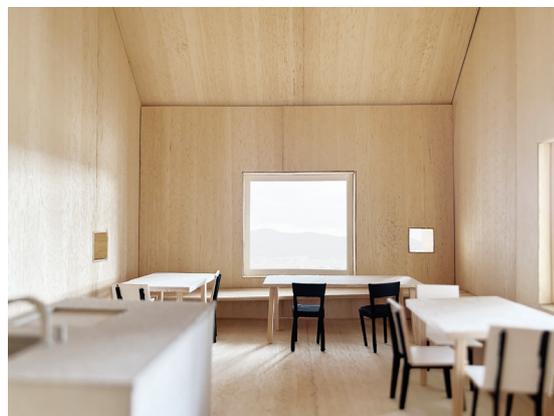
Im Unterschied zu den Gästen arbeiten die Winzerin und ihr Team täglich im Weinberg. Sie sollen sich hier zuhause fühlen und das neue Gebäude im Alltag gut funktionieren. Über eine kalte Treppe zwischen alten und neuem Gebäude ist die Winzerstube direkt



Ost-, Nord und Westfassade Mst 1:500



Querschnitt Mst 1:100

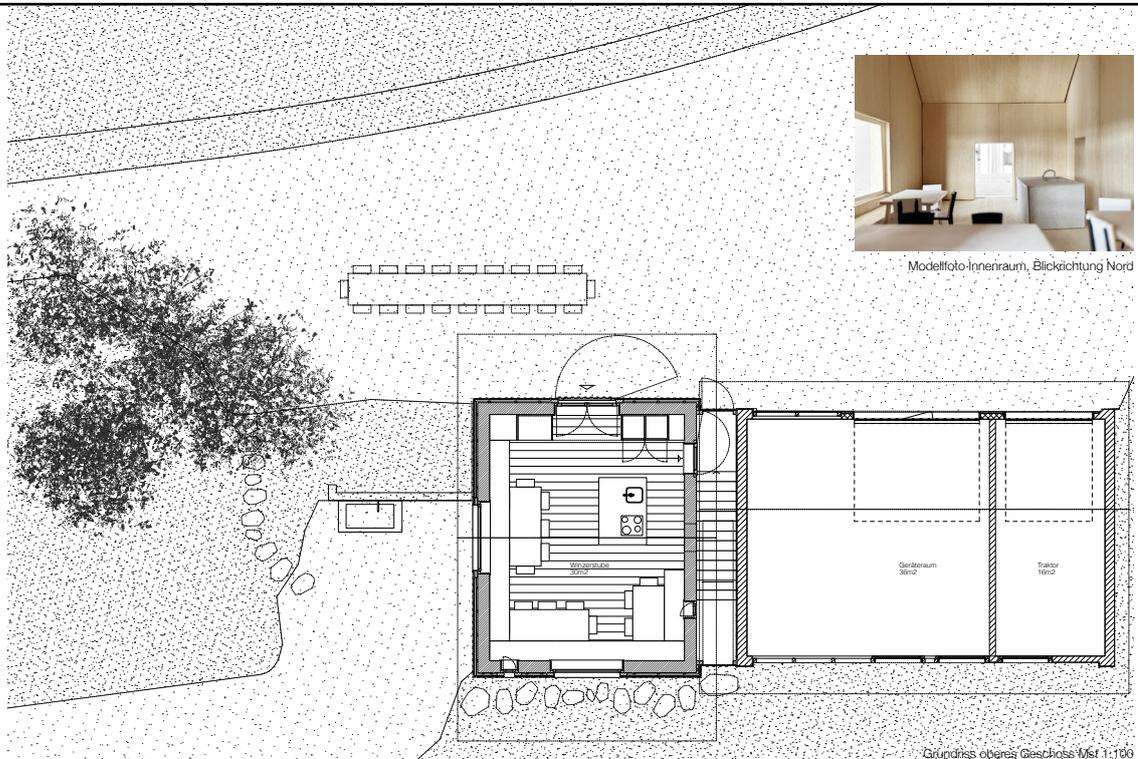


Modellfoto Innenraum, Blickrichtung Süd

Landwirtschaftliche Bauten | Planerwahl im selektiven Verfahren | Los 2 | Phase 2

Verfassende

ARGE SEA/Blumenthal, c/o Schneider Eigensatz Architekten GmbH



Modellfoto Innenraum, Blickrichtung Nord

Grundriss oberes Geschoss 1:100

mit dem Untergeschoss verbunden. Schnell ist etwas aus dem Keller geholt. Der Weg zum WC ist kurz. An einem gewöhnlichen Arbeitstag kann das Tor der Wintertube auch geschlossen bleiben. Das Team kann unbemerkt ihre Pause in der Wintertube abhalten. In der warmen Jahreszeit besteht jedoch auch die Möglichkeit, sich in der Laube unter der Wintertube zu Tisch zu versammeln. Der Raum in der Nähe des Brunnens kann zweiseitig geöffnet werden. Von hier aus ist man nach der Pause schnell wieder in den Reben.

Erscheinung und Kontext

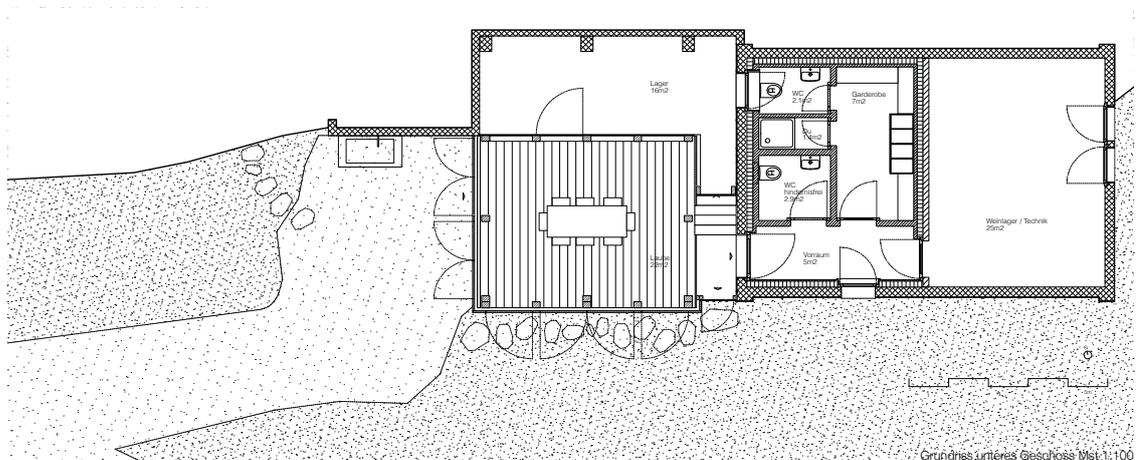
Wir haben die Gestalt des Gebäudes vor dem Hintergrund der Nutzung und des unmittelbaren Kontextes erarbeitet. Das Gebäude soll sich selbstverständlich in die Situation einordnen. Seine Nachbarschaft sind die historischen Häuser rund um die Kirche Höngg, die Mauern, die Reben, der Freiraum. Das Gebäude will nicht auffallen, es will sich aber auch nicht verstecken. Wir wollen am Ortsbild weiterbauen. Wir sind zuversichtlich, dass

diese Herangehensweise auch ein vielversprechender Weg darstellt, um ein BAB-Verfahren mit dem Kanton erfolgreich zu absolvieren.

Materialisierung und Nachhaltigkeit

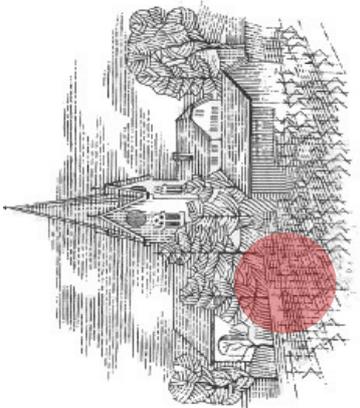
Im Sinne eines Weiterbaus am konkreten Ort, aber auch an der bäuerlichen Architektur, wollen wir bewusst auf Holz als Baumaterial setzen. Wir schlagen vor, den neuen Raum aus Vollholzwänden (ca. 30cm, Typ Appenzellerholz / Holz 100) ohne Dämmung zu bauen. Holz ist in unseren Augen und insbesondere für diese Aufgabe ein grossartiges Baumaterial. Holz entzieht dem Körper im Vergleich zu anderen Oberflächen nur wenig Wärmestrahlung. In diesem temporär genutzten Raum erscheint uns die Fokussierung auf diese Behaglichkeit sinnvoll. Da hier nicht gewohnt wird, kann die graue Energie für dicke Dämmungen eingespart werden. An kalten Tagen kann der Raum schnell auf Temperatur gebracht werden. Zudem erscheint uns Bauholz als CO₂-Senke interessant. Gut vor der Witterung geschützt kann

es hier lange verbleiben. Darüber hinaus erlaubt es eine vom Boden abgesetzte Vollholz-Konstruktion, das Gebäude von Giftstoffen – wie sie etwa in Platten, Dichtungen und Dämmungen vorkommen – möglichst frei zu halten. Beton wollen wir nur dort einsetzen, wo das Gebäude die Erde berührt. Dort kann er seine Leistung ausspielen. Inwieweit auf Beton verzichtet werden kann ist eine Frage, die stark mit der Nutzung zusammenhängt und die im Verlauf der Planung diskutiert werden soll. Das gleiche gilt für eine allfällige Solaranlage. Es gibt an diesem Ort für dieses Gebäude Gründe dafür und dagegen. Mit Blick auf das sensible Ortsbild, tendieren wir dazu, allfällige Solarpanels auf dem Dach des bestehenden Baus anzubringen. Die neue prägnante Dachfläche der Wintertube wollen wir mit wiederverwendeten Biberschwanzziegeln eindecken – anknüpfend an die historische Dachlandschaft in unmittelbarer Umgebung. Desweiteren ist es unsere Absicht, unter dem Dach zwischen den beiden Gebäudeteilen, einem tierischen Stadtbewohner, der Fledermaus, ein Zuhause anzubieten. Von hier aus soll dieser Bewohner mithelfen, den Zürcher Wein zu pflegen und den nächtlichen Himmel über der Stadt zu beleben.



Grundriss unteres Geschoss 1:100

LANDWIRTSCHAFTLICHE BAUTEN REBHAUS AM CHILLESTEIG | LOS II



Herausforderungen

- Bauen in der Freihaltezone
- Erhalt Landschaftsbild (Fernwirkung, Erhalt Aussicht)
- Schlüsseliges Betriebskonzept
- Angemessene, nachhaltige Umsetzung
- Erschließung Werkleitungen

Freihaltezone

- Unterordnung Gebäude (Volumetrie, Materialisierung)
- Einpassung in Gelände und Landschaft
- Nachweis Bedarf (Betriebskonzept)
- Aufwertung Ort und Mehrwert für die Bevölkerung
- Angemessene Bepflanzung, Biodiversität
- Vermeidung Versiegelungsflächen

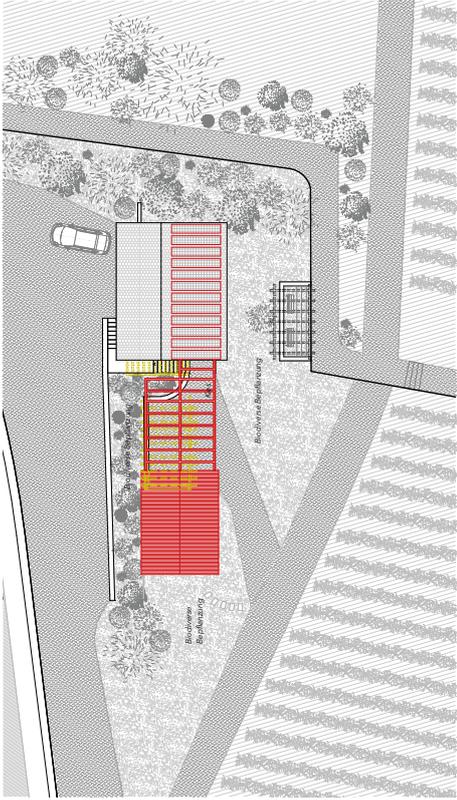
Planung - Reduktion Risiken

- früherer Miteinbezug der behördlichen Instanzen (ARE, Kreisarchitektur etc.)
- Konsolidierung Betriebs- und Nutzungskonzept mit Auftraggeberin
- Einfache additive Bauweise

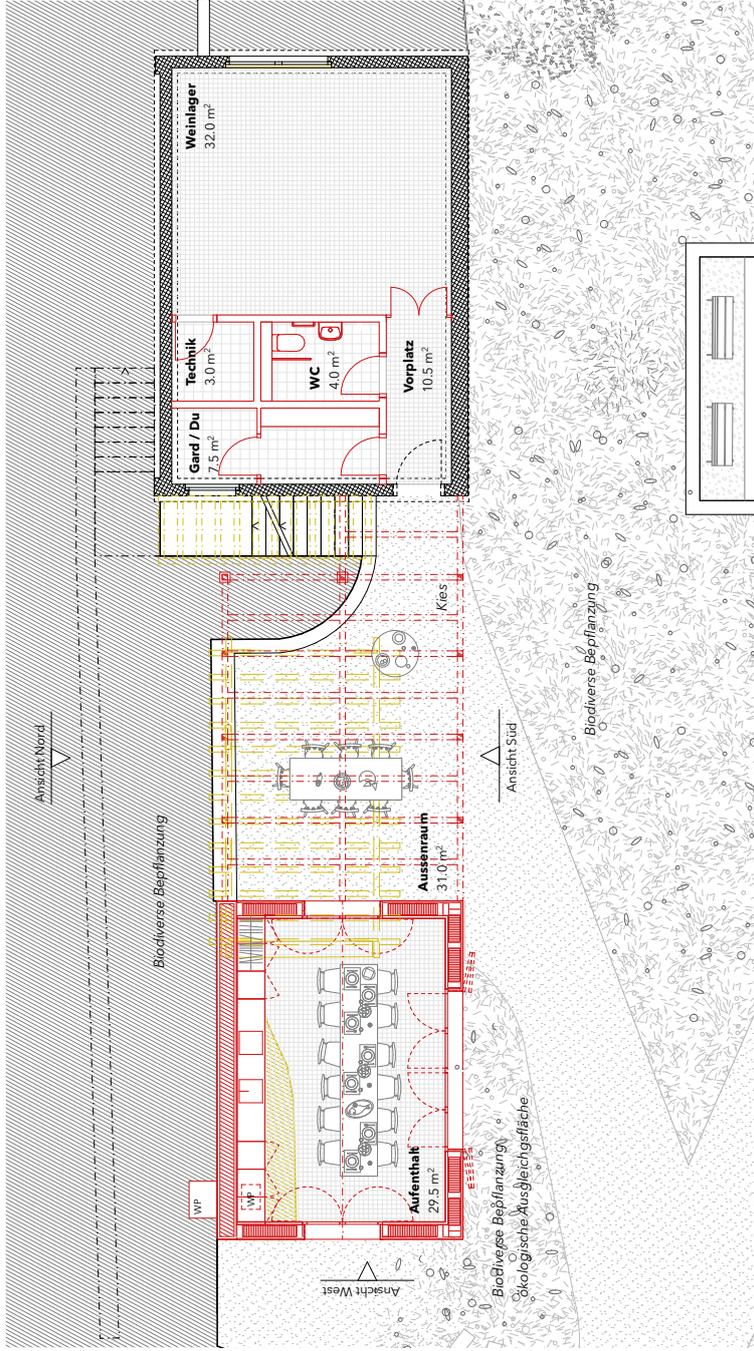
Baublauf - Reduktion Risiken

- Sorgfältige Vorbereitung - Ziel kurze Bauphase
- Kleine Bauplatzinstallation
- Berücksichtigung Bauen unter Betrieb
- Kommunikation Partner

Ausgangslage
Das Rebhüsli am Chillesteig 5 wurde 1970 errichtet und zählt zu den In-ventarobjekten Natur- und Landschaftsschutz. Das einfache Wirtschaftsgebäude befindet sich in der Freihaltezone. Unterhalb der Kirche Hönig liegend erhält das Gebäude durch die Hanglage eine starke Präsenz oberhalb des geschlossenen Rebberges Chillesteig. Der unbeheizte Bestandsbau weist eine einfache Bauweise mit massivem Sockel, einer rot gestrichenen Holzschalung im Obergeschoss und einem mit Dachziegeln eingedeckten Satteldach auf. Im oberen Geschoss werden Geräte und Maschinen eingestellt, im unteren Geschoss befindet sich der Zugang zum Weinkeller. Durch die Fassadengestaltung erhält das Gebäude den charakteristischen Ausdruck eines Funktionsgebäudes. Das Rebhüsli ist umgeben von vielen Fuss- und Spazierwegen, über die man die Anlage erreicht. Neben der Erüchtigung der Fenster und Gebäudehülle, soll eine Erweiterung um einen beheizten Aufenthaltsraum sowie der Einbau einer Garderobe mit Dusche und einem hindernisfrei zugänglichen WC erfolgen. Es wird eine Lösung vorgeschlagen, welche die Bedürfnisse in gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht erfüllt und sich in die malerische Landschaft mit einer der schönsten Aussichten in der Stadt Zürich harmonisch einbetten soll.

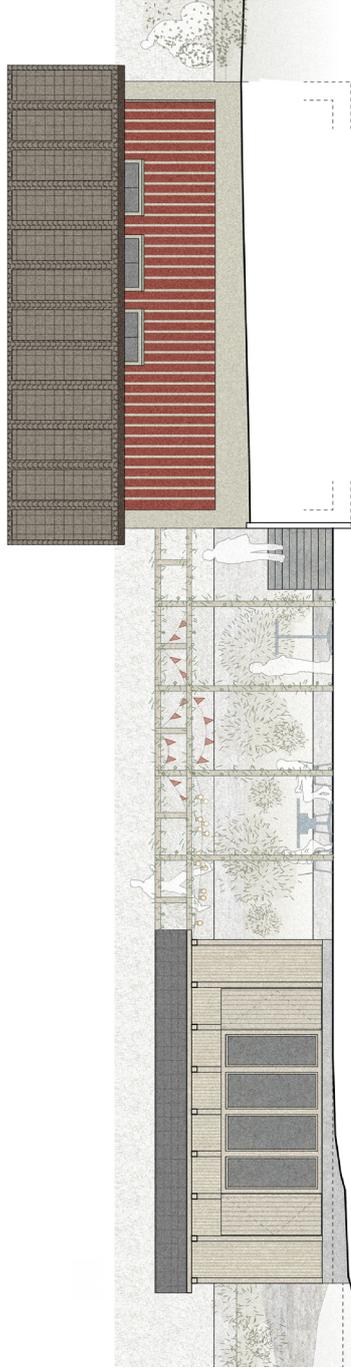
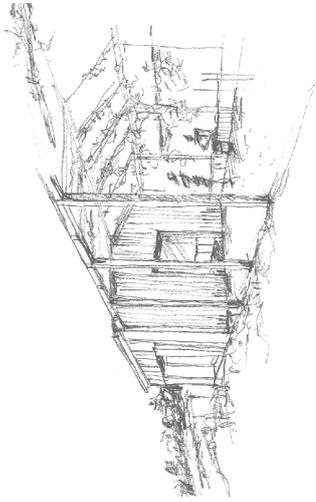


Umgebungsplan | M 1:300



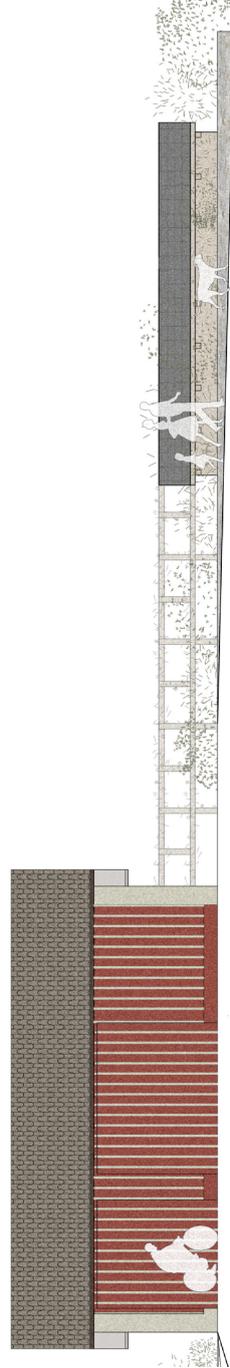
Grundriss Untergeschoss | M 1:100

LANDWIRTSCHAFTLICHE BAUTEN REBHAUS AM CHILLESTEIG | LOS II



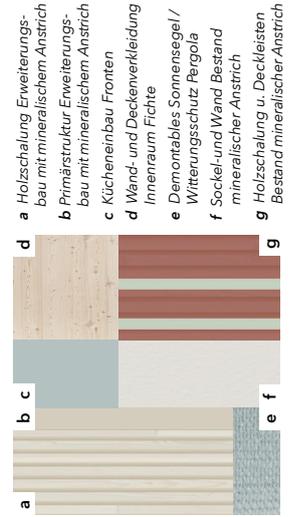
Ansicht Süd | M 1:100

Konzept
Der wärmegeämmte Erweiterungsbau bietet einen Aufenthaltsbereich mit Küche für die Mitarbeitenden, Degustationen und gesellschaftliche Anlässe. Die Garderobe mit Dusche und das hindernisfrei zugängliche WC im bestehenden Untergeschoss ergänzen das Angebot. Es wird ein separater Erweiterungsbau vorgeschlagen, was eine separate Nutzung der beiden Gebäude ermöglicht. Das Aufenthaltsgebäude begrenzt zusammen mit dem Bestandesbau einen Aussenbereich mit Pergola, welche eine Fortsetzung der Dachform des Neubaus darstellt. Der Vorschlag von zwei unabhängigen Gebäuden beruht auf dem Gedanken, die Massibilität der kleinen Nutzbauten im Rebberg zu erhalten und diesem unterzuordnen. Der Neubau weist wenige gezielte Öffnungen auf; Strinseitig werden torartige Türen vorgeschlagen. Richtung Süden wird über eine grosse Fensteröffnung der Raum belichtet. Biodiverse und unversiegelte Flächen ergänzen weiterhin die Umgebungsgestaltung. Diese soll aber wie bis anhin sehr zurückhaltend und einfach gestaltet sein.



Ansicht Nord | M 1:100

Material- und Konstruktionskonzept
Das Konzept der Einfachheit soll sich auch bei der Technik des Gebäudes wiederfinden. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels eigener Wärmepumpe. Die Konstruktion wird mittels systemtreibender Holzänderkonstruktion ausgeführt und mit regionaler Schafwolle gedämmt. Die natürlichen Materialien sind ressourcenschonend, haben kurze Transportwege und erfüllen alle technischen Anforderungen. Nach allfälligem Rückbau können die Bauteile wieder in die Kreislaufwirtschaft gegeben werden. Zudem passt sich die äussere Holzschalung in ihre Umgebung ein und nimmt Bezug zum Bestandesbau und der Funktionalität des Neubaus. Ergänzt wird das gebäudetechnische System von einer PV-Anlage, die auf der Südseite sehr gute Werte erzielt. Hangseitig schützt ein Massivmauerwerk mit Perimeterdämmung das Gebäude. Die rote Farbe prägt den Bestandesbau zusammen mit den weissen strinseitigen Aussenwänden in seinem Ausdruck und soll nicht gänzlich verändert werden. Der Bestandesbau tritt mit dem Neubau in Beziehung. Die strinseitigen Aussenwände werden in einem hellen Grauton abgetönt gestrichen und die Deckleisten mit einem hellen Farbton in Kontrast zu der roten Holzschalung gestrichen. Der Neubau nimmt die helle Farbpalette auf und wird so zu einem Teil des Ensembles. Die Erinnerung bleibt, tritt aber neu in Erscheinung.



Materialkonzept

- a Holzschalung Erweiterungsbau mit mineralischem Anstrich
- b Primärstruktur Erweiterungsbau mit mineralischem Anstrich
- c Kücheneinbau Fronten Innenraum Fichte
- d Wand- und Deckenverkleidung
- e Demontables Sonnensegel / Witterungsschutz Pergola
- f Sockel- und Wand Bestand mineralischer Anstrich
- g Holzschalung u. Deckleisten Bestand mineralischer Anstrich

Ansicht West | M 1:100

Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Projektentwicklung
Lindenhofstrasse 21
Postfach, 8021 Zürich

T +41 44 412 11 11
stadt-zuerich.ch/planerwahl
[Instagram @zuerichbaut](https://www.instagram.com/zuerichbaut)