

Schlussbericht  
28. September 2022

# Studienauftrag Arealentwicklung Bandwies Nord Rüti (ZH)



## Impressum

### Herausgeberin

Genossenschaft  
Migros Otschweiz  
Industriestrasse 47  
9201 Gossau

### Redaktion und Layout

Metron Raumentwicklung AG  
Stahlrain 2  
5201 Brugg

### Modellfotografie

Karim Patwa  
Köchlistrasse 7  
8004 Zürich

Titelbild: Visualisierung Team ARGE RAUMBUREAU + PARK Architekten  
© Nightnurse Images, Zürich

# Inhalt

<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>Studienauftrag</b>	<b>6</b>
<b>Aufgabenstellung</b>	<b>10</b>
<b>Beurteilung und Empfehlungen</b>	<b>12</b>
<b>Projekte zweite Stufe</b>	<b>15</b>
Team ARGE Raumbureau + PARK, ZH	16
Team von Ballmoos Partner Arch. AG, ZH	26
<b>Projekte erste Stufe</b>	<b>37</b>
Team ARGE Raumbureau + PARK, ZH	38
Team von Ballmoos Partner Arch. AG, ZH	44
Team asa AG, Rapperswil	50
Team Soppelsa Architekten GmbH, ZH	56
Team BRUTHER, Paris	62
Team BHSF Architekten GmbH, ZH	68
<b>Genehmigung</b>	<b>74</b>

## Einleitung

### Ausgangslage und Zielsetzung

Die Genossenschaft Migros Ostschweiz (GMOS) betreibt am Standort Rüti «Bandwies Nord» ein gut frequentiertes Einkaufcenter. Im Rahmen einer grosszyklischen Erneuerung der Infrastruktur will die GMOS das Center ersetzen und damit die Chance nutzen, eine bauliche Verdichtung in Zentrumslage vorzunehmen.

Auf der angrenzenden Parzelle «Bandwies Süd» hat die Gemeinde Rüti als Grundeigentümerin zusammen mit der Credit Suisse Anlagestiftung als Baurechtnehmerin eine Arealentwicklung lanciert, mit der vorwiegend Wohnnutzung kombiniert mit mindestens 20% Gewerbeanteil realisiert werden soll. Die Arealentwicklungen «Bandwies Süd» und «Bandwies Nord» weichen von der Regelbauweise der Zentrumszone «Z» ab und können nur mit einem Gestaltungsplan realisiert werden. Der öffentliche Gestaltungsplan «Bandwies Süd» wurde jedoch im Februar 2020 von der Stimmbevölkerung knapp verworfen. In einer Nachanalyse wurden als Ablehnungsgründe unter anderem die mangelnde Koordination der Verkehrssituation auf der Bandwiesstrasse und das fehlende Gestaltungskonzept für den zentralen Platz identifiziert. Mit dem Verfahren «Bandwies Nord» bietet sich die Gelegenheit, die Ansprüche an den öffentlichen Raum bezüglich Gestaltung, Verkehr und Aufenthaltsqualitäten zu koordinieren und die beiden Arealentwicklungen aufeinander abzustimmen. Dabei soll einerseits die Bandwiesstrasse als öffentlicher Raum und Erschliessungszone einbezogen werden und andererseits mit einem grösseren Konzept-Perimeter mehr Spielraum für die Nutzungsanordnungen geschaffen werden.

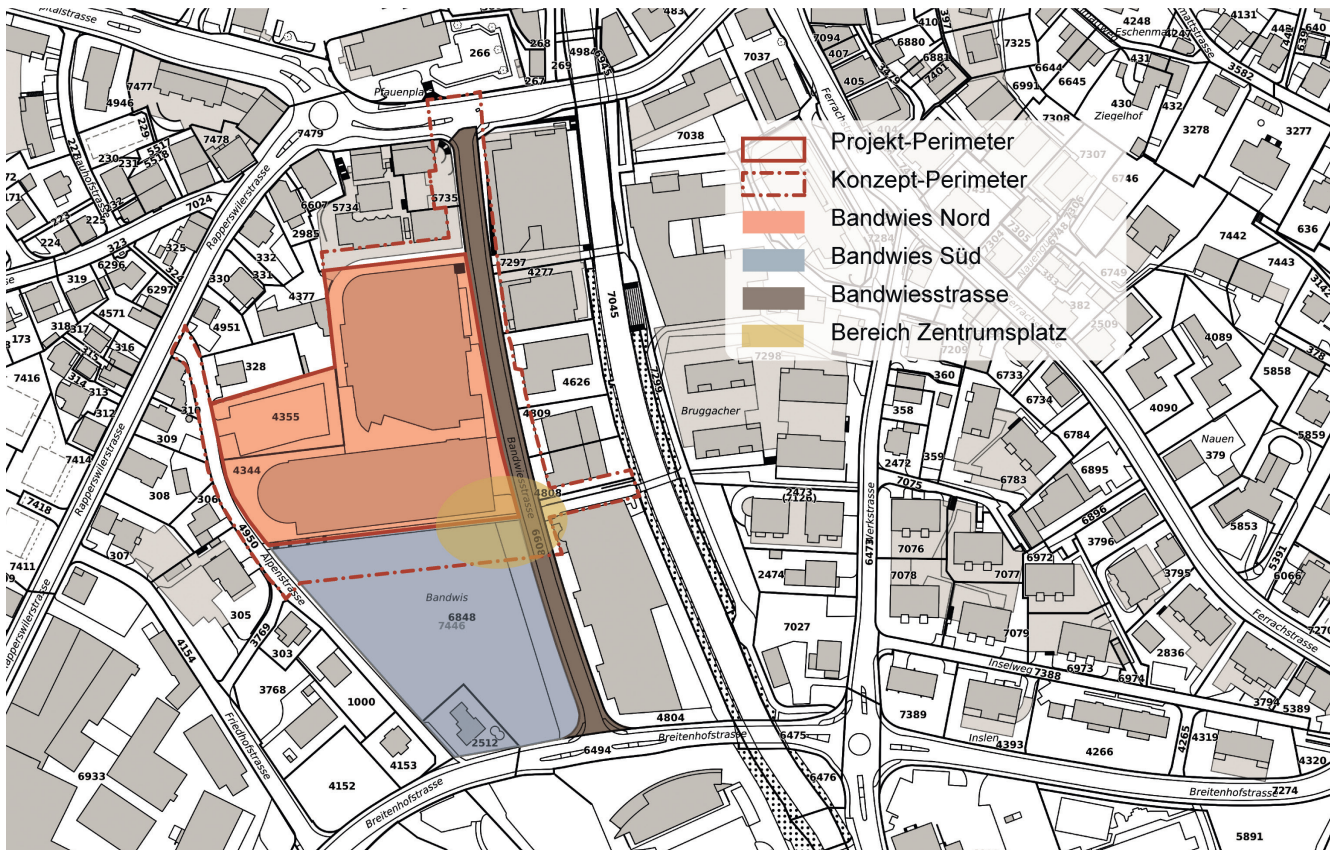
### Aufgabenstellung

Die GMOS möchte mit einem geeigneten Verfahren die Arealentwicklung an ihrem Standort Rüti Bandwies einleiten. Aufgrund des umfassenden Bauvorhabens im Oberlandmört in Wetzikon kann der Baubeginn in Rüti Bandwies frühestens ab 2026 erfolgen. Die bis dahin verbleibende Zeit soll optimal genutzt werden, um einen entsprechenden Planungsstand zu erreichen. Bei einem Neubau geht die GMOS von einer Gesamtfläche GF für Retail wie Supermarkt, Fachmärkte, Gastronomie und Partnerflächen von rund 10'000 m<sup>2</sup> aus. Dazu kommt gemäss einer Potenzialstudie eine Geschossfläche für Mietwohnnutzung von rund 9'300 m<sup>2</sup>.

### Lage und Perimeter

Der Projekt-Perimeter umfasst die beiden Grundstücke Parz. 4344 und 4355 der GMOS. In diesem sind die Neubauten anzuordnen. Der Konzept-Perimeter umfasst in erster Linie die benachbarten öffentlichen Räume, insbesondere in den nördlichen Abschnitten der Bandwiesstrasse und der Alpenstrasse. Ausserdem wird im Süden das Areal «Bandwies Süd» überlagert, um die entsprechenden Schnittstellen einzubeziehen.

## 5 Einleitung



Perimeter Nord (Projekt- und Konzept-Perimeter) mit angrenzenden Gebieten Bandwiesstrasse und «Bandwies Süd»

## Studienauftrag

### Verfahrensart und Ablauf

Zur Erlangung eines Zielbildes, das sowohl städtebauliche, architektonische, freiräumliche und verkehrliche Aspekte in sich vereint, veranstaltete die GMOS einen zweistufigen Studienauftrag mit vorgeschalteter Präqualifikation (selektives Verfahren).

In der Präqualifikation wurden sechs geeignete interdisziplinäre Teams ausgewählt, die in der ersten Bearbeitungsstufe konzeptionelle Fragestellungen in einem erweiterten Perimeter (Konzept-Perimeter) beantworten mussten. Diese Stufe wurde durch eine Startveranstaltung eröffnet, mit einer Zwischenkritik begleitet und mit einer Schlusspräsentation beendet. Das Beurteilungsgremium empfahl einerseits eine Teamauswahl zur Teilnahme in der zweiten Bearbeitungsstufe (zwei Teams) und formulierte Empfehlungen für die konzeptionellen Planungsvorgaben «Bandwies Nord» mit Auswirkungen auf die benachbarten Perimeter «Bandwies Süd» und Bandwiesstrasse.

Die zweite Bearbeitungsstufe diente der Projektevaluation im Projekt-Perimeter und wurde durch ein Briefing der teilnehmenden Teams eingeleitet. Die Endabgaben der Teams wurden von der Verfahrensbegleitung geprüft und vom Beurteilungsgremium beurteilt.

Der Studienauftrag wurde gemäss SIA-Ordnung 143 (2009) durchgeführt. Die GMOS als private Unternehmung untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht.

### Submissionsgegenstand und Teambildung

Mit dem Studienauftrag wurden Generalplanerleistungen ausgeschrieben. Das gesuchte Generalplanungsteam sollte obligatorisch folgende Disziplinen des Kernteams umfassen:

- Architektur / Gesamtleitung
- Landschaftsarchitektur
- Bauingenieurwesen
- HLKKS-Ingenieurwesen

Die Erkenntnisse der ersten Stufe ergaben, dass in der zweiten Stufe die Disziplin Verkehrs-Ingenieurwesen zusätzlich miteinbezogen werden sollte. Weitere Spezialisten und Fachplaner (Leistungen für Elektroplanung, Bauphysik, Gebäudeautomation, Fassadenplanung, Nachhaltigkeit, Brandschutz, etc.) wurden nicht verpflichtend verlangt, konnten aber nach Bedarf der Teilnehmenden zusätzlich beigezogen werden.

Freiwillig beigezogene Fachplaner, die eine entscheidende, innovative und erkennbar zum Projekterfolg beitragende Arbeit geleistet haben, können vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung und Ergänzung des Generalplanungsteams empfohlen werden. Die weitere Ergänzung des Generalplanungsteams erfolgt durch den Generalplaner.

### Teilnahme-Berechtigung und Befangenheit

Um das geplante Bauvorhaben erfolgreich umzusetzen, wurden von der Auftraggeberin entsprechende Erfahrung und Fachkompetenz als Team sowie die personellen Kapazitäten der teilnehmenden Teammitglieder, insbesondere des

federführenden Büros, vorausgesetzt. Die Teilnahme am Präqualifikationsverfahren stand allen Büros offen, die eine für dieses Projekt massgebliche Erfahrung darlegen konnten. Arbeitsgemeinschaften waren zugelassen und wurden pro Disziplin bewertet.

Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums sowie die beigezogenen Experten mussten von den Teilnehmenden am Studienauftrag unabhängig sein. Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen waren alle Personen und Firmen, die eine nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Studienauftrags haben (siehe Ordnung SIA 143; Art. 12.2).

### Beurteilungsgremium und Experten

Für die Begleitung und Beurteilung der Präqualifikation sowie des Studienauftrags setzte die Auftraggeberin das folgende Beurteilungsgremium ein:

#### **Sachmitglieder (stimmberechtigt)**

- Samuel Bauert, Direktionsleiter Supermarkt, GMOS
- Gaby Brönimann, Leiterin Standortentwicklung, GMOS
- Peter Weidinger, Gemeinderat, Gemeinde Rüti ZH

#### **Fachmitglieder (stimmberechtigt)**

- Ursula Stücheli, dipl. Arch ETH BSA, smarch – Mathys & Stücheli Arch. (Vorsitz)
- Reto Pfenniger, dipl. Arch. HTL BSA, op-arch AG
- Beatrice Friedli, dipl. Ing. Landschaftsarchitektin FH/BSLA/SWB, Klötzli Friedli
- Daniel Näf, dipl. Arch. FH, GMOS

#### **Experten (ohne Stimmrecht)**

- Benedikt Broder, BR-P Broder Partner AG, Speicher (Verkehr)
- Roland Egger, Concept-G, Winterthur (Haustechnik)
- Ljupko Peric, MWV Bauingenieure, Baden (Bauingenieurwesen)
- Daniel Gerber, Metron Architektur AG, Brugg (Baukosten)
- Barbara Beckmann, EK Energiekonzepte AG, Zürich (Nachhaltigkeit)
- Sven Hegi, Bereichsleiter Hochbau und Liegenschaften, Gemeinde Rüti

#### **Verfahrensbegleitung**

Die fachliche Vorbereitung, Organisation und Begleitung des Verfahrens sowie die Durchführung der Vorprüfung erfolgte durch Metron Raumentwicklung AG Brugg, Ruedi Stauffer, Monika Steiner und Annika Klose.

**Präqualifizierte Teams**

Die Ausschreibung zum Studienauftrag (Präqualifikation) wurde öffentlich publiziert. Bis zum Abgabetermin waren 14 Bewerbungen eingegangen. Das Beurteilungsgremium bewertete die eingegangenen Bewerbungen nach den im Programm Präqualifikation definierten Eignungskriterien. Das Beurteilungsgremium empfahl an seiner Sitzung vom 30. Juni 2021 folgende Teams zur Teilnahme am Studienauftrag:

**Team A**

Architektur/Gesamtleitung: asa AG, Rapperswil  
 Landschaftsarchitektur: ryffel + ryffel ag, Uster  
 Bauingenieurwesen: APT Ingenieure GmbH, Zürich  
 HLKKS-Ingenieurwesen: MD-Plan GmbH, Pfäffikon ZH  
 Raum-/Verkehrsplanung: asa AG, Rapperswil

**Team B**

Architektur/Gesamtleitung: Soppelsa Architekten GmbH, Zürich  
 Landschaftsarchitektur: SIMA | BREER Landschaftsarch. GmbH, Winterthur  
 Bauingenieurwesen: Synaxis AG / Holzbaubüro Reusser, Zürich  
 HLKKS-Ingenieurwesen: Gruenberg + Partner AG, Zürich  
 Raum-/Verkehrsplanung: SPEKTRUM Partner GmbH, Zürich  
 Baumanagement: Anderegg Partner AG, Zürich

**Team C**

Architektur/Gesamtleitung: ARGE Raumbureau + PARK, Zürich  
 Landschaftsarchitektur: Carolin Riede, Landschaftsarch. GmbH, Dietikon  
 Bauingenieurwesen: Büro Thomas Boyle + Partner AG, Zürich  
 HLKKS-Ingenieurwesen: WSP Suisse AG, Schlieren  
 Verkehrsplanung: TEAMverkehr.zug ag, Goldau

**Team D**

Architektur/Gesamtleitung: BRUTHER, Paris  
 Landschaftsarchitektur: DGJ Landscapes GmbH, Zürich  
 Bauingenieurwesen: Monotti Ingegneri Consulenti SA, Locarno  
 HLKKS-Ingenieurwesen: Amstein + Walthert AG, Zürich

**Team E**

Architektur/Gesamtleitung: BHSF Architekten GmbH, Zürich  
 Landschaftsarchitektur: Bryum GmbH, Basel  
 Bauingenieurwesen: Bänziger Partner AG, St. Gallen  
 HLKKS-Ingenieurwesen: Wirkungsgrad Ingenieure AG, Rapperswil-Jona  
 Verkehrsplanung: WAM Planer und Ingenieure AG, Solothurn

**Team F**

Architektur/Gesamtleitung: von Ballmoos Partner Architekten AG, Zürich  
 Landschaftsarchitektur: DUO Architectes paysagistes, Lausanne  
 Bauingenieurwesen: DSP Ingenieure + Planer AG, Uster  
 HLKKS-Ingenieurwesen: Böni Gebäudetechnik AG, Oberentfelden  
 Verkehrsplanung: KONTEXTPLAN, Zürich



### Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Sämtliche eingereichten Projektstudien der ersten Stufe wurden einer formellen und inhaltlichen Vorprüfung unterzogen und an einer Schlussbewertung vergleichend diskutiert. Zur Weiterbearbeitung in der zweiten Stufe wurden folgende zwei Teams empfohlen:

#### Team C

Architektur/Gesamtleitung: ARGE Raumbureau + PARK, Zürich  
Landschaftsarchitektur: Carolin Riede, Landschaftsarch. GmbH, Dietikon  
Bauingenieurwesen: Büro Thomas Boyle + Partner AG, Zürich  
HLKKS-Ingenieurwesen: WSP Suisse AG, Schlieren  
Verkehrsplanung: TEAMverkehr.zug ag, Goldau

#### Team F

Architektur/Gesamtleitung: von Ballmoos Partner Architekten AG, Zürich  
Landschaftsarchitektur: DUO Architectes paysagistes, Lausanne  
Bauingenieurwesen: DSP Ingenieure + Planer AG, Uster  
HLKKS-Ingenieurwesen: Böni Gebäudetechnik AG, Oberentfelden  
Verkehrsplanung: KONTEXTPLAN, Zürich

### Entschädigung

Den Verfasser Teams (sechs Teams) wurden für die erste Stufe eine Summe von je CHF 20'000.- (exkl. MWST) als feste Entschädigung entrichtet. In der zweiten Stufe wurden den teilnehmenden Teams (zwei Teams) eine Summe von je CHF 45'000.- (exkl. MWST) vergütet.

### Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberin beabsichtigt, entsprechend dem Resultat der Beurteilung und der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums, die mit dem Bauvorhaben verbundenen Generalplanungsleistungen, den Verfasser des vom Beurteilungsgremium empfohlenen Projektes zu übertragen. Sie beabsichtigt die Planer mit mindestens 58.5 % Leistungsanteilen zu beauftragen. Die Auftraggeberin behält sich vor, das Bauvorhaben in Zusammenarbeit mit einem Generalunternehmer oder mit Einzelleistungsträgern auszuführen. Die Planungsphasen werden einzeln freigegeben.

## Aufgabenstellung

### Zielsetzung

Im Rahmen des Studienauftrags wird ein innovativer und qualitativ hochstehender Projektvorschlag für die Teilbereiche Städtebau, Architektur, Freiraum, Funktionalität und Nachhaltigkeit sowie der geeignetste und kompetenteste Partner für die Projektierung und Ausführung gesucht.

Das Migros-Einkaufcenter auf dem zentrumsnahen Areal «Bandwies Nord» soll auch künftig seine Rolle als Nahversorger einnehmen können. Alle Gebäude auf dem Areal werden ersetzt und neugestaltet. Dies bietet die Chance, die verschiedenen Bedürfnisse in wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und ökologischer Hinsicht aufeinander abzustimmen. Dazu gehören das Schaffen einer baulichen Verdichtung in Zentrumslage, die Rücksichtnahme und Auseinandersetzung mit substanziellen örtlichen Bebauungsstrukturen, das Ermöglichen hoher Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen wie im privaten Raum, die Gewährleistung einer guten Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer, das Bereitstellen von vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und die Ergänzung mit einem attraktiven Wohnangebot.

Zusätzlich zu den Kernnutzungen der GMOS, umfassend einen grossen Supermarkt, ein Restaurant und weitere Retailflächen, sind Mantelnutzungen, wie z.B. Gewerbe, Kultur, Wohnen sowie Pflege- oder Betreuungseinrichtungen denkbar. Im Vordergrund stehen bei den Mantelnutzungen insbesondere ein vielfältiger Wohnungsmix mit sinnvoller Grösse und Ausbaustandard.

### Architektur und Städtebau

Es wird eine hochwertige städtebauliche und architektonische sowie ökonomische und ökologisch nachhaltige Überbauung mit qualitativ hochwertigen Aussenräumen erwartet, die sich trotz einer maximalen baulichen Verdichtung gut in die Umgebung einbettet. Der Strassenraum «Bandwiesstrasse» ist von Fassade zu Fassade im Hinblick auf ein siedlungsorientiertes Erscheinungsbild zu betrachten und soll mit zukunftsgerichteten und vielfältigen Nutzungen, die über die Erdgeschosse erschlossen sind, aufgewertet und belebt werden. Ein attraktiver Zentrumsplatz soll sich adäquat an der Schnittstelle der Bebauung «Bandwies Süd», «Bandwies Nord» und Bandwiesstrasse etablieren können.

### Aussenraum

Für das Areal «Bandwies Nord» wird im Studienauftrag zu den folgenden Themen ein Freiraumkonzept erwartet: Lage und Grösse des Zentrumsplatzes, Abfolge von Freiräumen, Querverbindungen für den Langsamverkehr, Einbindung der Bushaltestellen sowie die Gestaltung und Anordnung von Veloparkplätzen auf dem Areal «Bandwies Nord».

### Erschliessung, Parkierung und Anlieferung

Von den teilnehmenden Teams soll unter Beachtung der Rahmenbedingungen eine optimale Verkehrsführung aufgezeigt werden. Dies betrifft insbesondere die Anordnung der verschiedensten Zu- und Wegfahrten (PW Kunden, PW Bewohner, Anlieferung, etc.) auf engstem Raum. Dabei ist zusätzlich zu beachten, dass das Betriebs- und Gestaltungskonzept die Bandwiesstrasse als eine Begegnungszone definiert. Für Abweichungen vom Betriebs- und Gestaltungskonzept sind zusätzlich Empfehlungen und Lösungsvorschläge aufzuzeigen.

Die Anordnung der 413 Parkplätze und deren Aufteilung auf Parkierungsbereiche im Gebäude sowie die Anordnung der 485 Veloplätze auf dem Areal ggf. innerhalb des Gebäudes sind unter Beachtung der Vorgaben aufzuzeigen.

Ebenfalls ist die Anordnung der Andockrampen und der Hebebühne für Lieferfahrzeuge sowie die Zu- und Wegfahrten der LKWs und die getrennte Erschliessung mit dem MIV darzustellen.

### Nutzung

Die Nutzungskonzeption basiert auf einer Entwicklungsstudie durch die GMOS. Darin wird die Ausnützung auf 1.85 gegenüber der Regelbauweise erhöht. Es resultiert eine zulässige anrechenbare Geschossfläche von ca. 17'500 m<sup>2</sup> (inkl. Attika ca. 19'300 m<sup>2</sup>). Geplant sind gemäss Entwicklungsstudie sowohl Verkaufsalso auch Wohnnutzungen mit folgenden Geschossflächen:

- ca. 10'000 m<sup>2</sup> Retailfläche, wovon voraussichtlich ca. 8'500 m<sup>2</sup> für den Eigenbedarf der Genossenschaft Migros Ostschweiz vorgesehen sind (Supermarkt, Fachmarkt, Gastronomie).
- ca. 9'300 m<sup>2</sup> Mietwohnnutzung (inkl. Attikafläche). Die 9'300 m<sup>2</sup> GF bieten ein Potenzial für ca. 80 Wohnungen. Mindestens 25% der Wohnungen sollen für Familien auf den Markt gebracht werden.

In den Erdgeschossen sollen publikumsorientierte Nutzungen und in den oberen Geschossen Mietwohnungen entstehen.

### Wirtschaftlichkeit

Der Wirtschaftlichkeit des Projekts bezüglich Investitions-, Unterhalts- und Betriebskosten kommt grosse Bedeutung zu. Gefordert ist eine hohe Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes. Die Entwürfe sollen mit kompakten Volumen, einfachen Konstruktionen und hochwertigen Materialien ein Projekt gewährleisten, das in Erstellung, Betrieb und Unterhalt sowohl günstig als auch robust ist. Durch eine hohe Flächeneffizienz, einfache Tragstrukturen und durchgehende vertikale Medienerschliessungen werden tiefe Erstellungskosten erwartet. Durch langlebige und eine der Nutzung angemessenen Materialisierung können die Lebenszykluskosten gesenkt werden.

### Nachhaltigkeit

Die Migros engagiert sich seit jeher für soziale, ökologische und gesellschaftliche Interessen. Auf Grundlage von ökologischen und sozialen Herausforderungen, politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen, als auch Bedürfnissen der Kunden, entwickelte die Migros ihre Strategie Nachhaltigkeit 2025 SNH2025. Dabei werden zu den folgenden Zielen Aussagen erwartet:

- ENERGIE UND CO<sub>2</sub>
- KREISLAUFWIRTSCHAFT
- RESSOURCENSCHONUNG WASSER
- GESELLSCHAFTLICHER IMPACT / SOZIALE NACHHALTIGKEIT

### Gebäudetechnik / Energie

Die Genossenschaft Migros Ostschweiz haben hohe Ansprüche an die übergeordneten Umweltziele. Hierbei hat die Energieeffizienz der Gebäude und der technischen Anlagen einen hohen Stellenwert. Die Planung hat auf der Basis der einschlägigen Normen und Richtlinien zu erfolgen. Die Hilfsmittel von Minergie dienen der internen Nachweisführung, dass die Zielwerte erreicht werden. Ob eine Zertifizierung nach Minergie erfolgen wird, entscheidet die Bauherrschaft in der Phase Bauprojekt.

## Beurteilung und Empfehlungen

### Stufe 1, Ablauf und Entscheid der Schlussbesprechung

#### **Schlussabgabe und Vorprüfung**

Sämtliche eingereichte Projektstudien wurden einer formellen und inhaltlichen Vorprüfung unterzogen. Die Vorprüfung erfolgte vom 16. Dezember 2021 bis zum 19. Januar 2022 unter der Federführung der Metron Raumentwicklung AG und der Mitwirkung der Expert\*innen. Die Resultate der Vorprüfung wurden dem Beurteilungsgremium am Tag der Schlussbesprechung zur Verfügung gestellt.

Alle sechs zur Teilnahme am Studienauftrag ausgewählten Teams hatten ihren Projektvorschlag firstgerecht und vollständig bei der Abgabestelle eingereicht. Projektspezifische Abweichungen gegenüber den Vorgaben wurden im Vorprüfungsbericht aufgezeigt und durch die Vorprüfungs-Experten am ersten Beurteilungstag der Schlussbesprechung vorgestellt.

Es wurden alle sechs Projekte einstimmig zur Beurteilung zu gelassen.

#### **Beurteilung**

Am 20. und 21. Januar 2022 fand im grossen Löwensaal, Dorfstrasse 22 in Rüti, die Schlussbesprechung statt. Die Sach- und Fachpreisrichter\*innen waren während der zwei Beurteilungstage vollzählig anwesend und beschlussfähig. Die Beurteilung der Beiträge erfolgte in Bewertungsrundgängen gemäss den Beurteilungskriterien im Programm:

- Städtebau, Siedlung und Aussenraum
- Architektonisches Konzept
- Funktionalität und Wirtschaftlichkeit (Priorisierung von Unterkriterien)
- Baukultureller Wert und Gesamtwirkung
- Nachhaltigkeit (Priorisierung von Unterkriterien)

#### **Entscheid**

Keines der sechs Projekte konnte die Zielvorgaben vollumfänglich erfüllen. Bei allen Projekten wurden mehr oder weniger grosse Defizite v.a. im Bereich Nutzungsvorgaben, Erschliessung, Parkierung und Anlieferungen sowie Aussenraumqualitäten festgehalten.

Die Projekte der Teams C und F zeichneten sich durch die höchsten Qualitäten im städtebaulichen und architektonischen Gesamtkonzept aus und beinhalteten das grösste Potenzial, die gestellten Zielvorgaben in einer Projektüberarbeitung vollumfänglich zu erreichen.

Das Beurteilungsgremium hielt einstimmig fest, die zwei folgenden Projekte zur nächsten Bearbeitungsstufe 2 zuzulassen:

- Team C – ARGE Raumbureau + PARK, Zürich
- Team F – von Ballmoos Partner Architekten AG, Zürich

### Empfehlungen zur Weiterbearbeitung Stufe 2

Für die Weiterbearbeitung wurden pro Team spezifische Empfehlungen und Auszüge aus dem Vorprüfungsbericht sowie ergänzende Unterlagen abgegeben

## **Stufe 2, Ablauf und Entscheid der Schlussbesprechung**

### **Schlussabgabe und Vorprüfung**

Die zwei eingereichten Projektstudien wurden einer formellen und inhaltlich vertieften Vorprüfung unterzogen. Die Vorprüfung erfolgte vom 25. Juli bis zum 24. August 2022 unter der Federführung der Metron Raumentwicklung AG und der Mitwirkung der Expert\*innen. Die Resultate der Vorprüfung wurden dem Beurteilungsgremium am Tag der Schlussbesprechung zur Verfügung gestellt.

Beide Teams haben ihren Projektvorschläge fristgerecht und vollständig bei der Abgabestelle eingereicht. Projektspezifische Abweichungen gegenüber den Vorgaben wurden im Vorprüfungsbericht aufgezeigt und durch Metron Raumentwicklung AG, GMOS und Expert\*innen am Beurteilungstag der Schlussbesprechung vorgestellt.

Es wurden beide Projekte einstimmig zur Beurteilung zu gelassen.

### **Beurteilung**

Am 26. August 2022 fand im Amthaus Rüti die Schlussbesprechung statt. Die Sach- und Fachpreisrichter\*innen waren während dem Beurteilungstag vollzählig anwesend und beschlussfähig.

Beide Teams präsentierten nacheinander ihren weiterentwickelten Entwurf und standen dem Beurteilungsgremium für Fragen zur Verfügung.

Danach folgte die Beurteilung der Beiträge in Bewertungsrundgängen gemäss den Beurteilungskriterien im Programm:

- Städtebau, Siedlung und Aussenraum
- Architektonisches Konzept
- Funktionalität und Wirtschaftlichkeit
- Material und Konstruktion
- Baukultureller Wert und Gesamtwirkung
- Nachhaltigkeit

## **Entscheid und Empfehlungen**

Das Beurteilungsgremium empfiehlt einstimmig das Projekt des Teams C – ARGE Raumbureau + PARK, unter Berücksichtigung der in der Projektbeschreibung festgehaltenen Kritik, zur Weiterbearbeitung. Die Auftraggeberin und das Beurteilungsgremium freuen sich, mit dem Projekt ein innovatives Projekt auswählen zu können, das aus städtebaulicher und architektonischer Sicht, wie auch aus betrieblicher Aspekten überzeugende Qualitäten aufweist.

## **Abschluss**

Nach Abschluss der zweiten Stufe des Studienauftrags werden alle Projekte unter Namensnennung der Verfasser\*innen am 30. September 2022 bis zum 10. Oktober 2022 öffentlich ausgestellt. Der Bericht des Beurteilungsgremiums wird den Teilnehmenden des Studienauftrags sowie der Tages- und Fachpresse nach Erscheinen zugestellt.

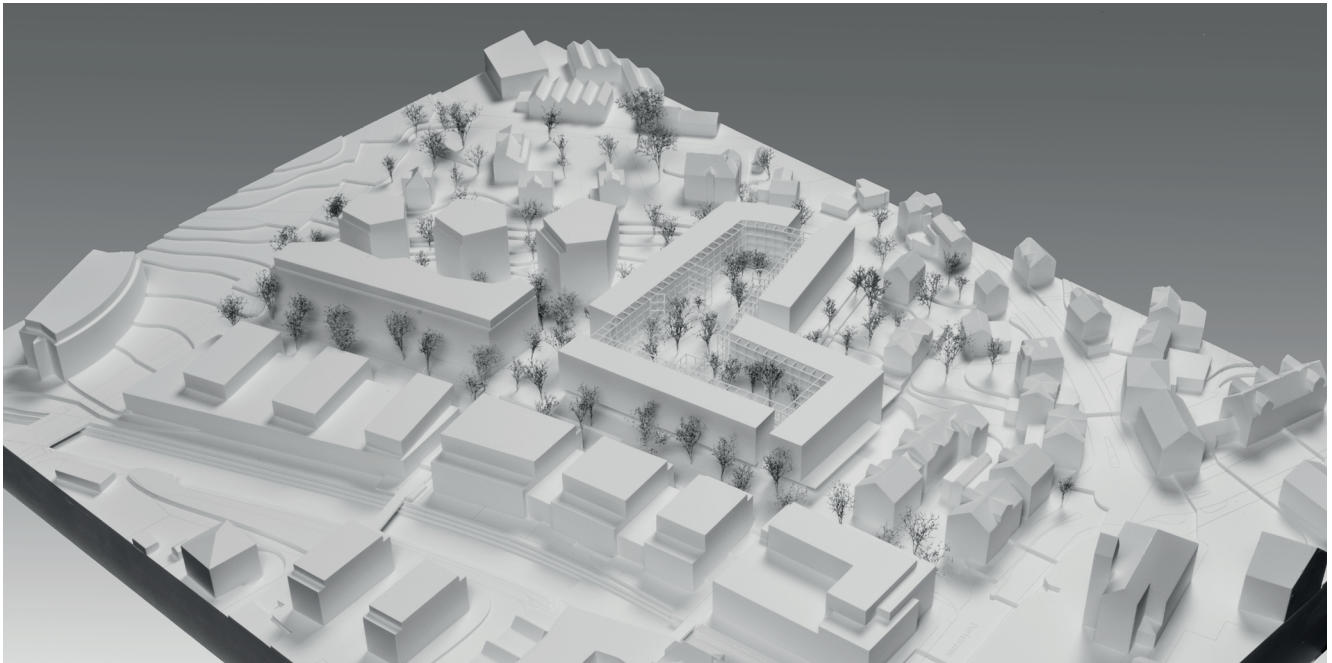
### **Würdigung und Dank**

Die Auftraggeberin und das Beurteilungsgremium bedanken sich bei den Teilnehmenden für die intensive Auseinandersetzung mit dem Ort, der Aufgabenstellung und die wertvollen Beiträge. Die von den Teams präsentierte Vielfalt an Lösungsvorschlägen und unterschiedlichen Strategieansätze der ersten und zweiten Stufe wurden vom Beurteilungsgremium sehr geschätzt. Die Projektbeiträge ermöglichten eine vertiefte Diskussion über die Lesart und die Weiterentwicklung des Areals «Bandwies Nord». Die Auseinandersetzung im Rahmen des Studienauftrags führte zu wichtigen Erkenntnissen bezüglich der Nutzungsdichte, dem Ablauf der Personen- und Warenströme sowie den Ansprüchen an den öffentlichen Raum.

## Projekte zweite Stufe

# Team ARGE Raumbureau + PARK, ZH

## Empfehlung zur Weiterbearbeitung



Modellfoto

### Architektur/Gesamtleitung

ARGE Raumbureau + PARK, Zürich  
Raumbureau GmbH, Zürich

Tom Weiss  
Rolf Jenni  
Guilherme Soares

PARK dipl. Architekten ETH SIA BSA,  
Zürich

Markus Lüscher  
Gilbert Isermann  
Chiara Arcidiacono  
Maciej Grajek

### Landschaftsarchitektur

Carolin Riede, Landschaftsarchitektur  
GmbH, Dietikon

Carolin Riede  
Mitja Röhm  
Svenja Stapper  
Maude von Giese

### Bauingenieurwesen

Büro Thomas Boyle + Partner AG, Zürich

Thomas Boyle  
Daniel Wirthensohn

### HLKKS-Ingenieurwesen

WSP Suisse AG, Schlieren

Marcel Laube  
Andreas Peter

### Verkehrsplanung

TEAMverkehr.zug ag, Goldau

Guido Gisler

### Holzbau+Brandschutz

Makiol Wiederkehr AG, Beinwil am See

Patrick Wiederkehr  
Benjamin Wey

### Baumanagement

Jaeger Baumanagement AG, Zürich

Maurus Jaeger  
Ricky Grau  
Manuel Donada



## Städtebau

Der Entwurf wurde über alle Zwischenschritte bis zur Schlussfassung konsequent und unter Berücksichtigung der Rückmeldungen weiterentwickelt und hat nichts von seiner grosszügig und klar gedachten städtebaulichen Grundqualität verloren. Städtebaulich überzeugt auf Niveau Bandwiesstrasse die Lage der Mall mit Tageslicht und hoher Präsenz des Supermarktes zum öffentlichen Raum, dessen flächenmaximierte Grundform «sitzt». Ebenso gelungen ist der topografische Anschluss Alpenstrasse. Die erste Rückmeldung des Beurteilungsgremiums betreffend einer geschlossen wirkenden Wohnanlage als «Ringbebauung» auf dem Sockel war noch anfänglich als offene Frage formuliert (Prüfung Durchlässigkeit der Randbebauung). Um das Projekt in der Gemeinde zum Erfolg führen zu können, wurde in der Diskussion klar, dass der Bautypus einer geschlossenen Hofbebauung in Rüti nicht eingeführt werden soll. D.h. eine erhöhte Durchlässigkeit der Volumetrie in Form von erkennbaren Lücken (z.B. offene Flanken) ist notwendig, um räumliche Bezüge im Ortsbild zu entwickeln. Tordurchbrüche allein reichen nicht. Zudem soll die massig in Erscheinung tretende Volumetrie im Nordwesten einen verträglicheren Übergang zur kleinmasstäblichen Nachbarsbebauung (auch Terrainanpassungen prüfen) aufweisen. Die Durchwegung soll ortsräumlich besser erkennbar werden.

In der zweiten Stufe wurden die Bedenken des Beurteilungsgremiums aufgenommen. Die Randbebauung ist poröser. An mehreren Orten ist der Ring unterbrochen, Durchblicke und Beziehungen in die Tiefe machen das Projekt sowohl in ortsbaulicher wie auch in architektonischer Sicht reichhaltiger. Die Häuser in der Formation sind gut adressiert und lassen in allen Himmelsrichtungen Wegverbindungen durch die Anlage zu und verweben diese mit den angrenzenden Bebauungen an der Alpenstrasse, zur geplanten Überbauung. Einzig zur bestehenden Häusergruppe im Nordwesten fehlt noch eine weitere Öffnung.

Die «Piazzetta» hat eine dem Ort und der Nutzung entsprechende Grösse. Die Grösse steht auch in einem angemessenen Verhältnis zum wichtigen öffentlichen Raum entlang der Bandwiesstrasse, die durch die Absicht einer Gestaltung von «Fassade zu Fassade» geprägt ist.



Visualisierung © Nighthurse Images, Zürich

**Wohnen**

Ein Holzbau mit einer bereits sehr ausgereiften Typologie bildet eine interessante Ausgangslage einer qualitativ hochstehenden Bebauung. Das Konzept verspricht ein eigenständiges Profil, welches auch auf dem Markt im Sinne einer anderen Wohnform gefragt sein kann. Die Idee, Kellerräume als Teil der Wohnung zu interpretieren, überzeugt – die vorgeschlagene Laubenschicht bildet einen gelungenen Filter. Die begrünte Raumstruktur im Binnenraum der Wohnanlage bricht die direkte Beziehung von der Privatheit des Wohnens und der Öffentlichkeit des Hofraumes und ist für die Hitzeminderung ein wichtiger Beitrag an das Klima im Hof.

**Freiraum**

Auf der oberen Ebene Wohnbebauung handelt es sich um ein sehr klares und aussagekräftige Freiraumkonzept mit einer explizit weich ausformulierten «Dachgartenlandschaft» im Innern mit unterschiedlichen Aufenthalts- und Begegnungsorten. Die Weg-Platzverbindungen sind leicht angepasst und auch verschmälert worden. Zusammen mit dem zentralen unversiegelten Spielbereich wirkt das System massstäblich und gliedert den Hof in gut proportionierte Zonen.

Auf Niveau Bandwiesstrasse gliedert ein intelligentes Konzept den Strassenraum mit gestalterischen Elementen und kreiert schöne Raum- und Sichtbezüge zum Erdgeschoss der Migros. Mit grossformatigen quer zur Strasse verlegten Platten wird der Raum von Fassade zu Fassade gestaltet. Unregelmässig angeordnete Baumgruppen gliedern und zonieren den Strassenraum. Zwischen den Bäumen können selbstverständlich Infrastrukturelemente wie Bushaltestelle, Veloabstellplätze, Sitzbänke und vieles mehr integriert werden.

Die Anbindung zum aussenliegenden Quartier mit gut platzierten Auf- und Eingängen sind nachvollziehbar und schliessen an wichtigen Orten an.

Der Zentrumsplatz ist gut proportioniert und ist ein schöner Zugang zum Wohnhof und zu den benachbarten Quartieren. Die durchgängige Baumstruktur bindet den Platz an die Bandwiesstrasse an. Die Bäume gliedern die beiden Räume stimmig und unter dem Blätterdach entsteht eine gute Aufenthaltsqualität. Die Baumartenwahl berücksichtigt auch die klimatischen Anforderungen. Ein Zusammenfassen der einzelnen Baumscheiben in zusammenhängende Flächen könnte mithelfen die klimatischen Anforderungen zu verbessern.

**Fazit**

Es handelt sich um einen aus dem Ort und dem Programm entwickelten Entwurfsansatz, der an die industrielle Vorgeschichte anknüpft. Das Grossvolumen des Supermarktes ist erkennbar und wirkt mit einer grosszügigen Verglasung und Einsicht als öffentliche Geste zur Bandwiesstrasse. Die aufgesetzte Wohnüberbauung übernimmt die Umrisse und bildet eine Wohnwelt mit eigenständigem Charakter. Die Typologie weist Raum für künftige Lebensformen auf, bindet heutige Themen ein und findet einen adäquaten architektonischen Ausdruck.

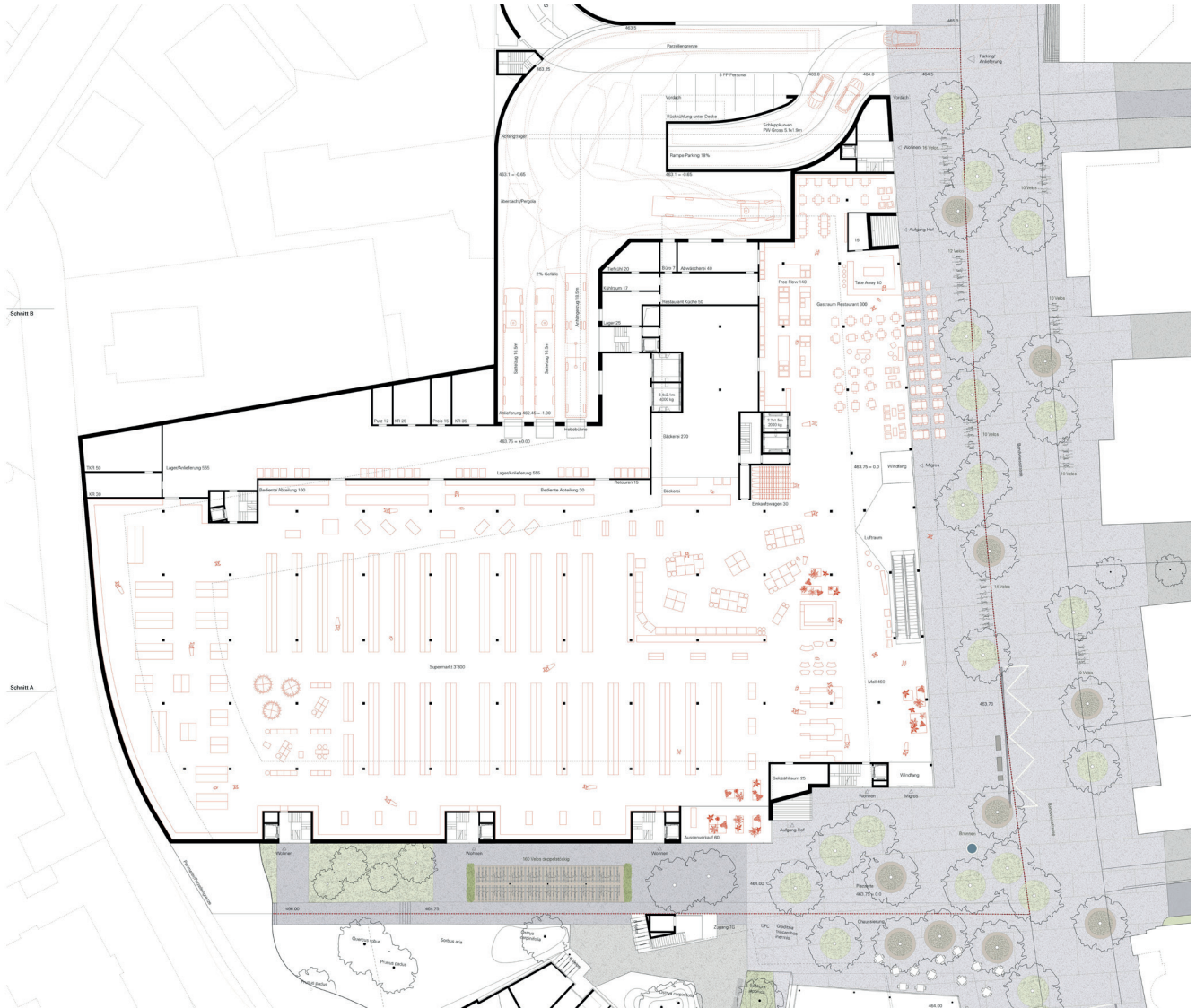
Ein eigenständiges Projekt mit einem stark erkennbaren Profil weiterzuerfolgen, birgt Chancen wie Risiken gleichermaßen. Im Sinne einer Vielfalt für Rütis Entwicklung ist diese vielversprechende Haltung eine echte Bereicherung für die Zukunft.



Situationsplan



Visualisierung © Nighthurse Images, Zürich



Erdgeschoss



Ansicht Süd



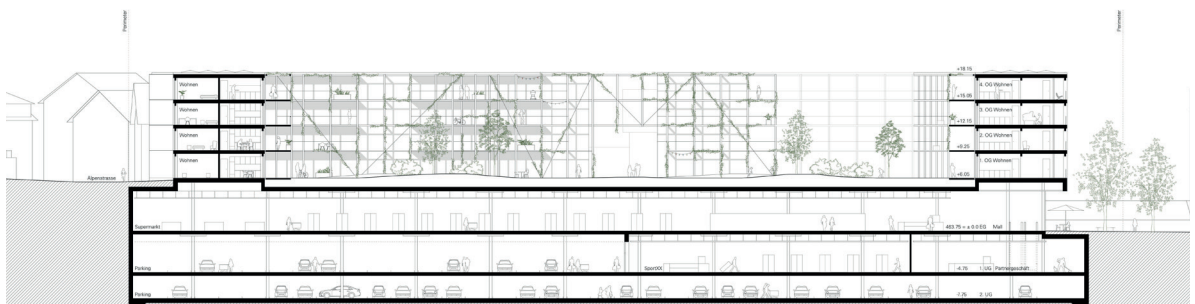
1. Untergeschoss



Ansicht Ost



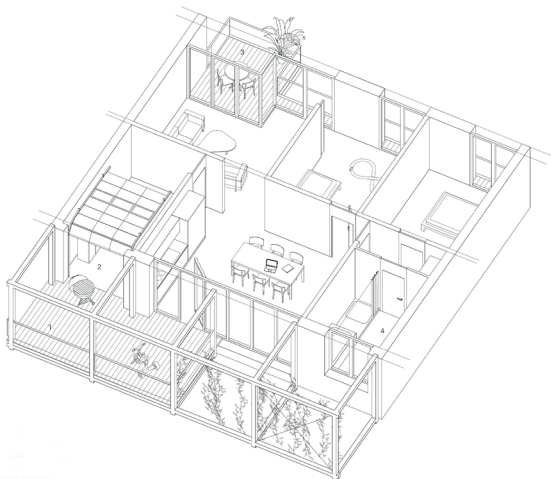
1. Obergeschoss



Schnitt AA



2. - 4. Obergeschoss



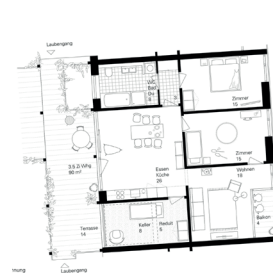
Axonometrie Wohnung



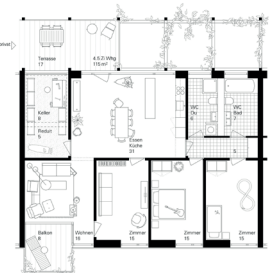
3.5 Zi Wohnung



3.5 Zi Wohnung



4.5 Zi Wohnung



4.5 Zi Wohnung

Wohnungstypen

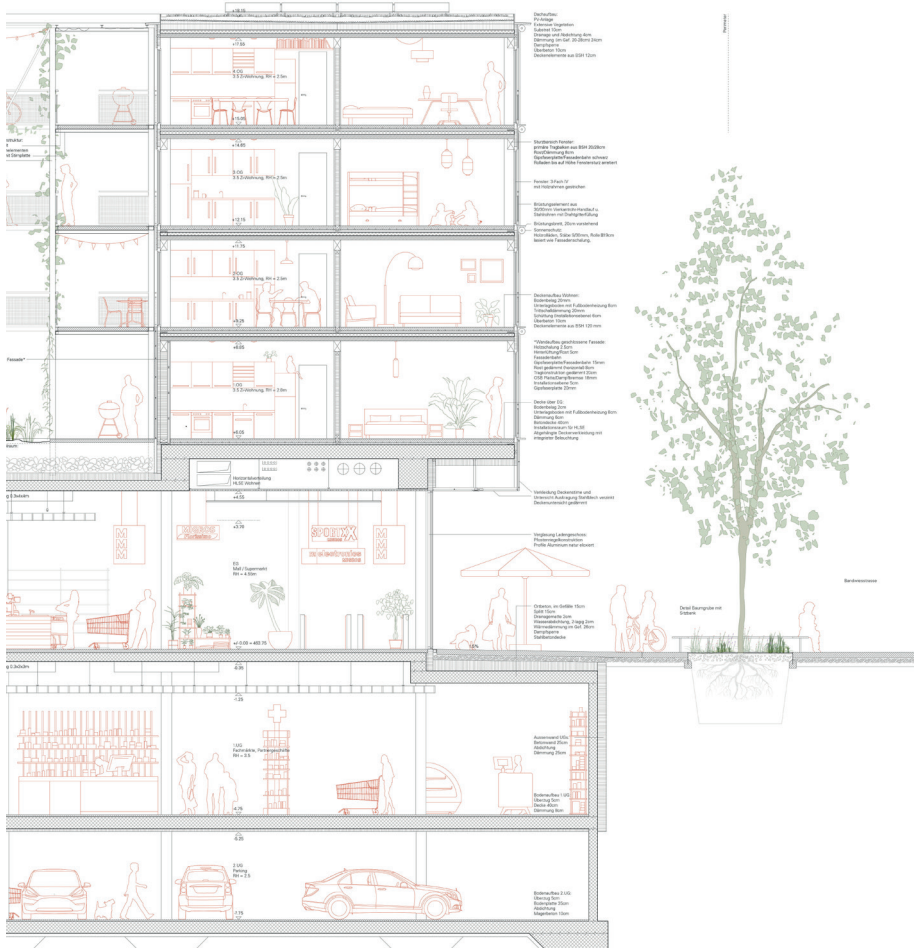


Visualisierung © Nightnurse Images, Zürich

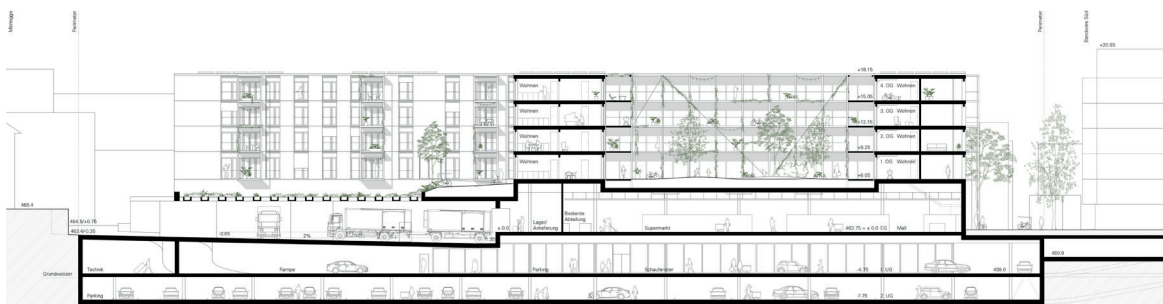


Axonometrie Bandwiesstrasse





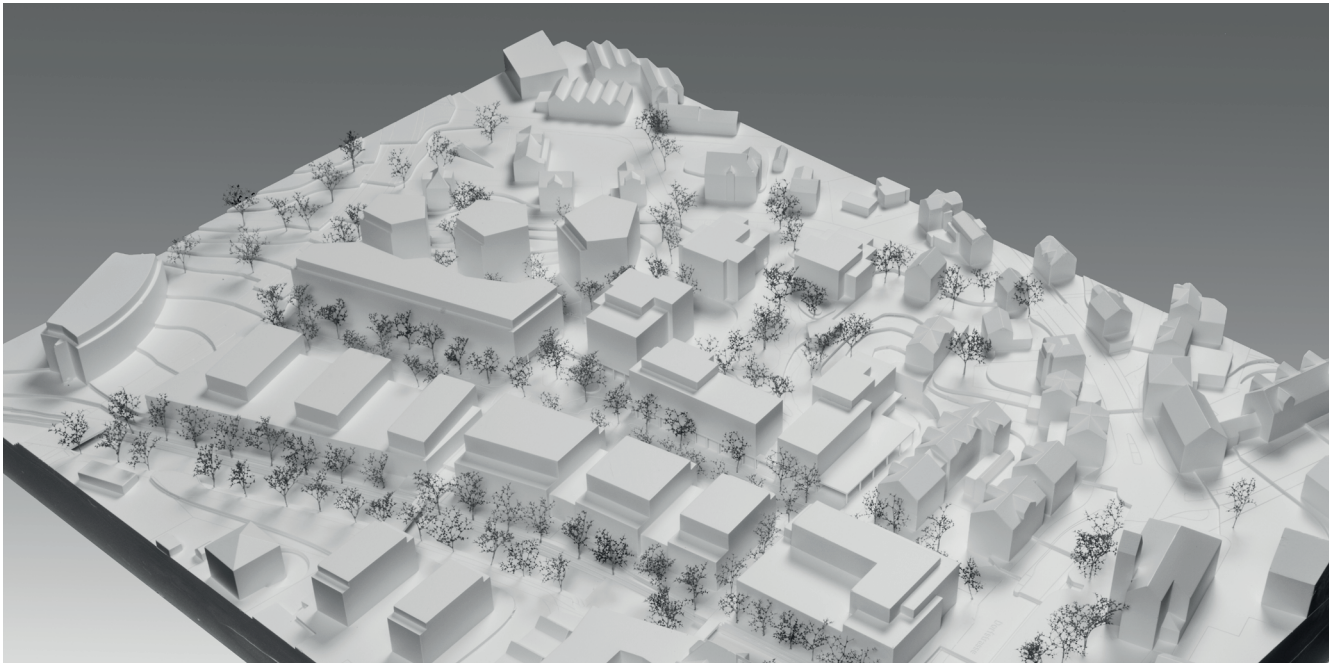
Fassadenschnitt und Ansicht



Schnitt CC

# Team von Ballmoos Partner Arch. AG

Weiterbearbeitung zweite Stufe



Modellfoto

## Architektur/Gesamtleitung

von Ballmoos Partner Architekten AG,  
Zürich

Thomas von Ballmoos  
Stefano Onorato  
Francesco Pusterla  
Andrea Sassi  
Laura Klinnert

## Landschaftsarchitektur

DUO Architectes paysagistes, Lausanne

Sandra Kieschnik

## Bauingenieurwesen

DSP Ingenieure + Planer AG, Uster

Piero Contu

## HLKKS-Ingenieurwesen

Böni Gebäudetechnik AG,  
Oberentfelden

Pascal Böni

## Verkehrsplanung

KONTEXTPLAN, Zürich

Benjamin Stadler

## Städtebau

Der Entwurf zeichnet sich durch einen integrativen Ansatz mit einem überzeugenden, städtebaulichen Gesamtbild aus. Nebst der Leitidee die nachempfunden Topografie so weit als möglich in Erscheinung treten zu lassen, wird die durchlässige Siedlungsstruktur aufgegriffen und in eine neue Dichte geführt, die im Projekt «Bandwies Süd» bereits den ersten Schritt genommen hat. Die öffentliche Achse Bandwiesstrasse wird in ihrer linearen Bebauung als städtebauliches und identitätsstiftendes Rückgrat gestärkt. Das bestehende und zukünftige Quartier wird als zusammenhängendes Ganzes gelesen.

Die Kritik der ersten Stufe betreffend Gebäudehöhen haben die Projektverfasser aufgenommen. Der überarbeitete Entwurf reduziert diese und verfeinert bei gleichbleibender Grundkonzeption die städtebauliche Anordnung. Die differenziert gegliederten Volumina verweben sich geschickt mit der gewachsenen kleinmassstäblichen Bebauungsstruktur. Dass dabei unter Einhaltung der angestrebten Dichte eine grosszügige Mitte freigespielt werden kann, überrascht. Das liegt nebst der geschickten Anordnung des Supermarktes in den Hang vor allem in der gekonnt arrangierten Komposition und Proportionierung der unterschiedlichen Volumina, die mit der polygonalen Bebauungsstruktur «Bandwies Süd» harmonieren. Der attraktive Aussenraum über dem Supermarkt dient auch als Erschliessung zur Tiefgarage mit dem Vorteil der uneingeschränkten Supermarktfäche. Die fehlende direkte Verbindung zu den Treppenhäusern wird in Anbetracht der Wohnungstypen kritisch beurteilt. Gut gelöst sind die Anlieferung und verkehrstechnischen Aspekte der Zu- und Wegfahrten Tiefgarage. Ebenfalls funktioniert das Erdgeschoss mit dem Supermarkt. Hingegen werden die eher wenig einsichtigen Fachmärkte im Untergeschoss hinsichtlich Kundenattraktivität negativ beurteilt. Auch die Lageranordnung überzeugt nicht.



Visualisierung

## Wohnen

Es wird ein vielfältiger und interessanter Wohnungsmix mit qualitätsvollen Grundrissen vorgeschlagen. Über eine grosszügige Lobby werden in Mehrspännern die Wohnungen erschlossen. In der Weiterentwicklung der zweiten Stufe wird hinsichtlich des Tragwerkes und der Holzbauweise eine durchdachte und schlüssige Architektur vorgeschlagen, die heutigen Anforderungen gerecht wird und einen zeitgemässen Ausdruck findet. Die sensible Herangehensweise auf allen Ebenen wird gewürdigt. Vermisst wird dabei eher das Spezifische, welches dem Programm und möglichen Lebensformen etwas Eigenes abgewinnt.

## Freiraum

Das Freiraumkonzept ist stimmig und schlüssig. In der landschaftlich geprägten Gestaltung sind der Gemeinschaftsplatz und die Aufenthaltsmöglichkeiten gut situiert. Dies gilt auch für den Zugangspavillon, der den zentralen Ankunftsort, verbunden mit einem Gemeinschaftsraum, bildet. Leider werden nicht alle Hauseingänge direkt von diesem aus angebunden. Damit wird die Idee von einem gemeinsamen Ankunftsort geschwächt. Der Grenzabstand des Pavillons ist unterschritten. Die dem Freiraum zugewandten Erdgeschosse sind nun mehrheitlich mit Wohnungen und im Bereich der Loggien mit Privatgärten ausformuliert worden. Diese Gärten sind mit einem sehr grosszügigen mit Stauden und Gräsern bepflanzten Grüngürtel abgegrenzt. Dieses zusätzliche Gartenelement ist sehr schön ins Gesamtkonzept eingebunden, jedoch wird dadurch die Grosszügigkeit und Offenheit der Anlage eingeschränkt. Das Vegetationskonzept mit vorwiegend einheimischen Bäumen, Gehölzen und unterschiedlichen Wiesen- und Staudenstrukturen, wird geschätzt. Das Belagskonzept, welches mit differenzierten Plattengrössen, versiegelten und unversiegelten Bereichen arbeitet, lässt einer differenzierte und auf den Ort abgestimmte Anwendung zu.

Die Bandwiesstrasse wird mit einem durchgehenden Plattenbelag und einer feinen Fahrspurmarkierung mit einem Wasserstein gestaltet. Grossformatigere Platten heben den Fahrbereich zusätzlich hervor. Diese Ergänzung ist nachvollziehbar und verbessert die Ablesbarkeit der Strassenzonierung.

Der gut proportionierte Zentrumsplatz wird mit unterschiedlichen Plattengrössen fein zoniert. Die Betonung der Fahrspur wird auf dem Platzbereich unterbrochen. Da der Platz sehr viele Funktionen und Bedürfnisse abzudecken hat, er ist Eingangsort ins Quartier «Bandwies Süd», Vorplatz zum Platzgebäude und zum Migros-Haupteingang, zugleich Aussensitzplatz für das Migros-Restaurant sowie Treffpunkt und Aufenthaltsbereich für das ganze Quartier, muss der Platz sehr flexibel genutzt werden. Die feine Belagszonierung hilft mit, den Platz gut zu gliedern. Das vorgeschlagene Wasserbecken wurde massvoll verkleinert. So dass der Zentrumsplatz eine flexiblere Platznutzung und Möblierung zulässt.

## Fazit

Das auf allen Ebenen sehr sorgfältig ausgearbeitete Projekt mit einem starken städtebaulichen Konzept weist eine sehr hohe Qualität auf. Die Kritik liegt zum einen in der Funktionalität und Ausgestaltung des Supermarktes, der mit der Anordnung der Fachmärkte im Untergeschoss und einer innenliegenden Mall, die Ausstrahlung nach Aussen vermissen lässt und zum anderen in der im Vergleich mit dem Siegerprojekt eher konservativ konzipierten Wohnbauten.



Situationsplan



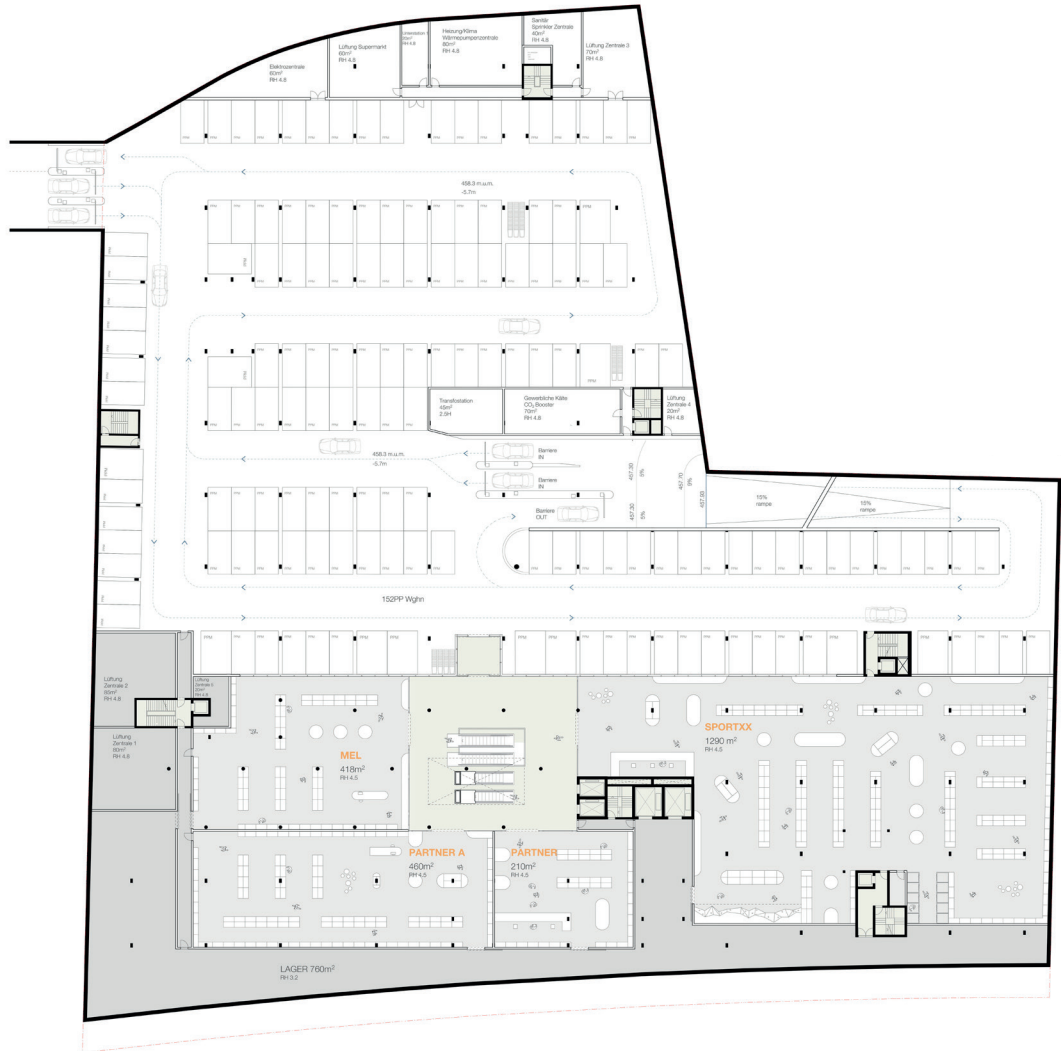
Visualisierung



Erdgeschoss



Ansicht Ost



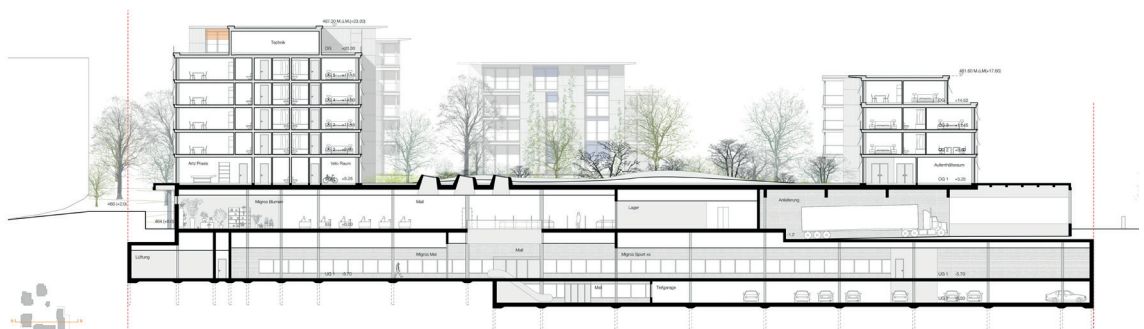
1. Untergeschoss



Schnitt AA

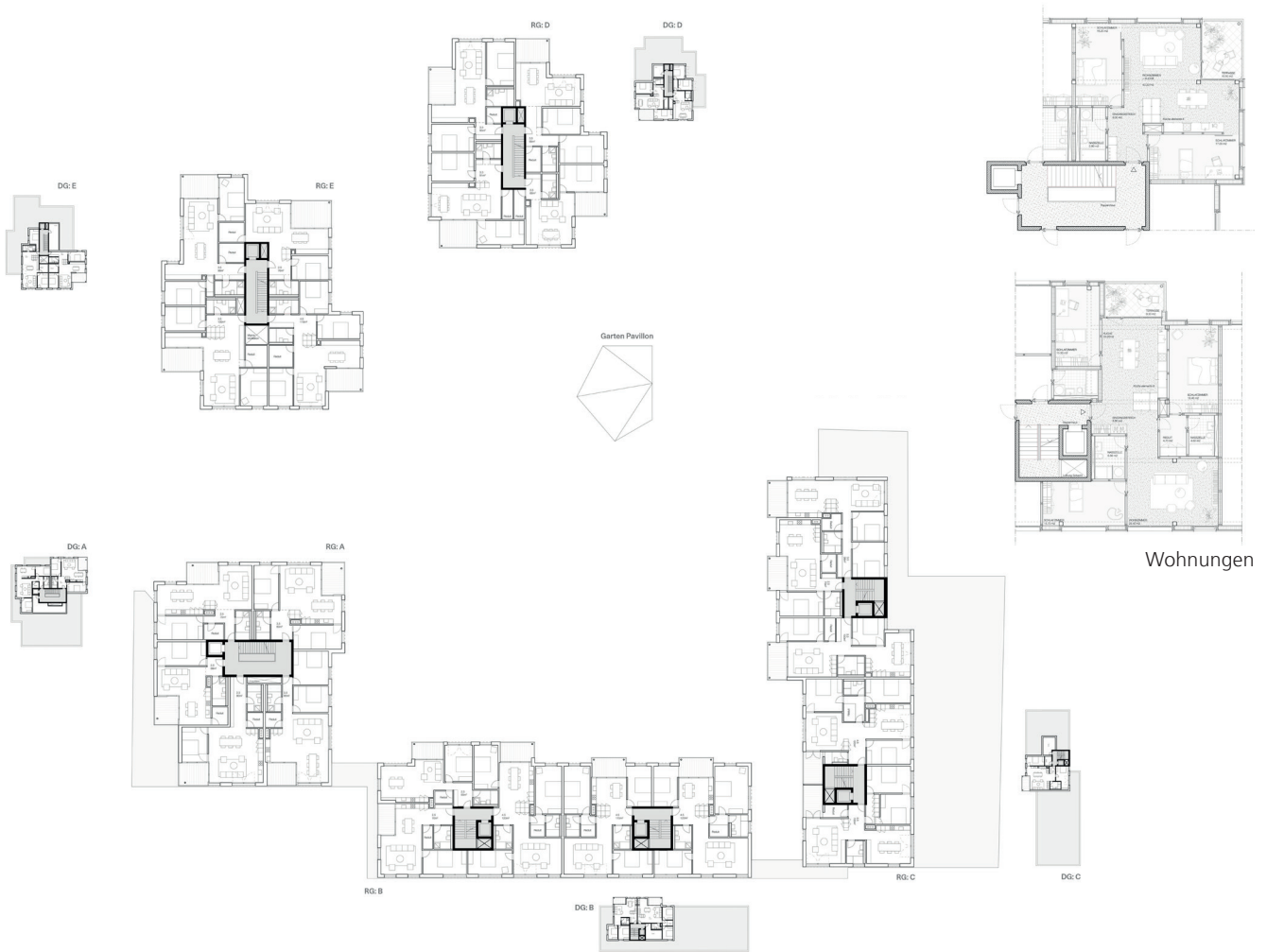


1. Obergeschoss



Schnitt BB





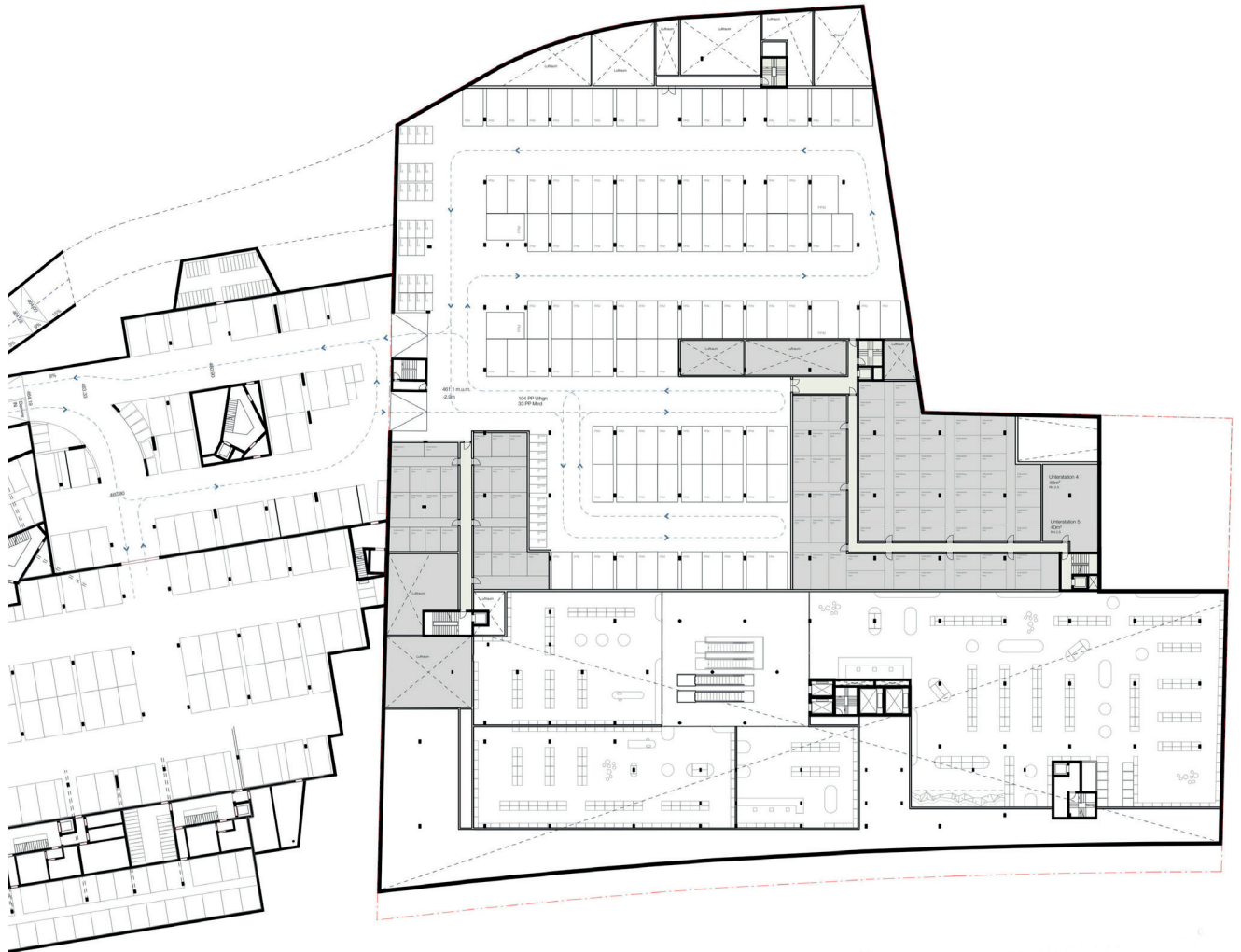
Wohnungen

Regelgeschosse / Dachgeschosse

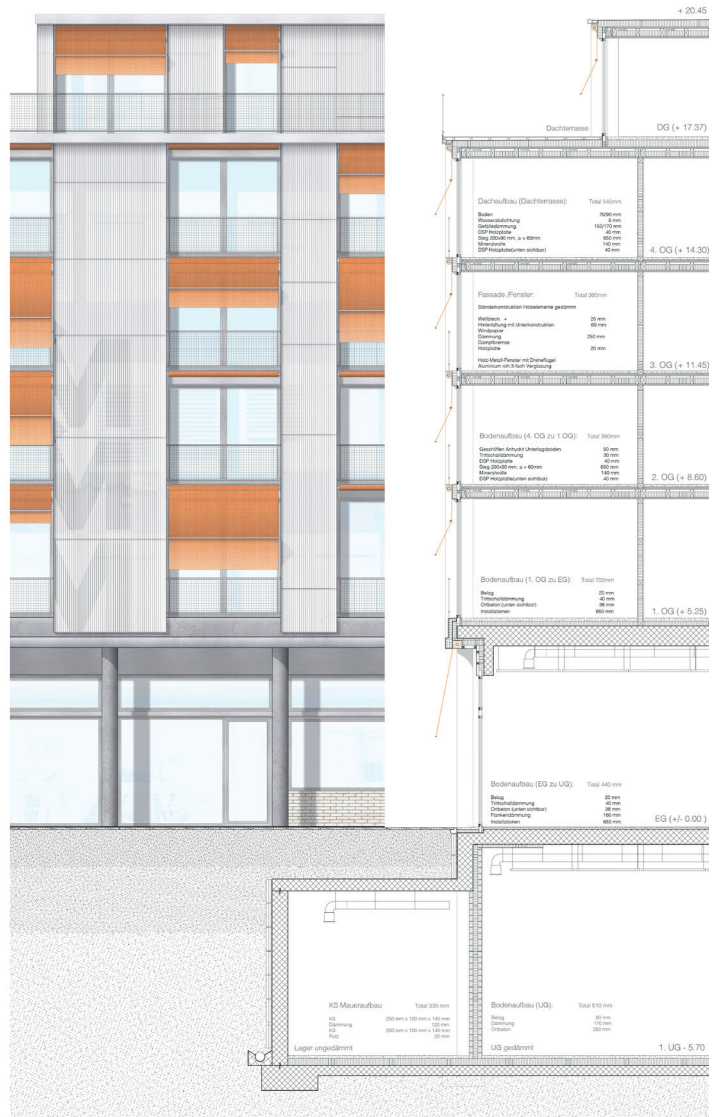


Längsschnitt\_CC:1:200

Schnitt CC



UG Mezzaningeschoss



Fassadenschnitt und Ansicht



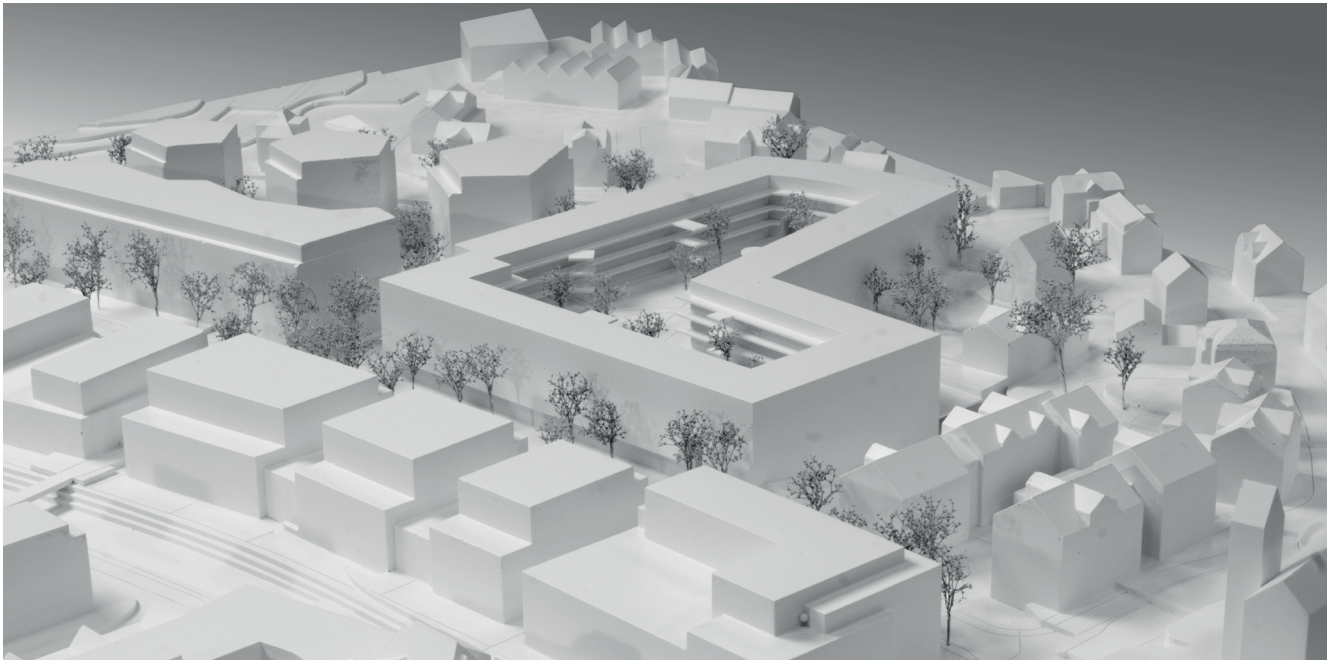
Schnitt DD



## Projekte erste Stufe

## Team ARGE Raumbureau + PARK, ZH

Empfehlung zur Weiterbearbeitung nach erster Stufe



Modellfoto

### Architektur/Gesamtleitung

ARGE Raumbureau + PARK, Zürich  
Raumbureau GmbH, Zürich

Tom Weiss  
Rolf Jenni  
Guilherme Soares  
Maximilian Prücklmeier

PARK dipl. Architekten ETH SIA BSA,  
Zürich

Markus Lüscher  
Gilbert Isermann  
Silvio Rutishauser

### Landschaftsarchitektur

Carolin Riede, Landschaftsarchitektur  
GmbH, Dietikon

Carolin Riede  
Mitja Röhm  
Svenja Stapper  
Maude von Giese

### Bauingenieurwesen

Büro Thomas Boyle + Partner AG, Zürich

Thomas Boyle

### HLKKS-Ingenieurwesen

WSP Suisse AG, Schlieren

Marcel Laube  
Andreas Peter

### Verkehrsplanung

TEAMverkehr.zug ag, Goldau

Guido Gisler

## Städtebau

Der Entwurf wurde konsequent weiterentwickelt und hat nichts von seiner grosszügig und klar gedachten Grundqualität verloren. Städtebaulich überzeugt auf Niveau Bandwiesstrasse die Lage der Mall mit Tageslicht und hoher Präsenz des Supermarktes zum öffentlichen Raum, dessen flächenmaximierte Grundform «sitzt». Ebenso gelungen ist der topografische Anschluss Alpenstrasse. Die erste Rückmeldung des Beurteilungsgremiums betreffend einer geschlossenen wirkenden Wohnanlage als «Ringbebauung» auf dem Sockel war noch als offene Frage formuliert (Prüfung Durchlässigkeit der Randbebauung). Um das Projekt in der Gemeinde zum Erfolg führen zu können, wurde in der Diskussion klar, dass der Bautypus einer geschlossenen Hofbebauung in Rüti nicht eingeführt werden soll. D.h. Eine erhöhte Durchlässigkeit der Volumetrie in Form von erkennbaren Lücken (z.B. offene Flanken) ist notwendig, um räumliche Bezüge im Ortsbild zu entwickeln. Tordurchbrüche allein reichen nicht. Zudem soll die massig in Erscheinung tretende Volumetrie im Nordwesten einen verträglicheren Übergang zur kleinmasstäblichen Nachbarsbebauung (auch Terrainanpassungen prüfen) aufweisen. Die Durchwegung soll ortsräumlich besser erkennbar werden.

## Wohnen

Ein Holzbau mit einer bereits sehr ausgereiften Typologie bildet eine interessante Ausgangslage einer qualitativ hochstehenden Bebauung. Das Konzept verspricht ein eigenständiges Profil, welches auch auf dem Markt im Sinne einer anderen Wohnform gefragt sein kann. Die Idee Kellerräume als Teil der Wohnung zu interpretieren, überzeugt und die vorgeschlagene Laubenschicht bildet einen gelungenen Filter. Der Projektstand und die Wohnidee soll/muss in der zweiten Phase nur im Zusammenhang mit der veränderten Volumetrie angepasst werden.

## Freiraum

Auf der oberen Ebene Wohnbebauung handelt es sich um ein sehr klares und aussagekräftige Freiraumkonzept mit einer explizit weich ausformulierten «Dachgartenlandschaft» im Innern mit unterschiedlichen Aufenthalts- und Begegnungsorten. Die zum Teil sehr breiten Wegverbindungen im Innenhof sind konzeptionell gut gelöst und logisch.



Visualisierung © Nighthurse Images, Zürich

### Nutzungsanforderungen, Funktionalität

Auf Niveau Bandwiesstrasse gliedert ein intelligentes Konzept den Strassenraum mit gestalterischen Elementen und kreiert schöne Raum- und Sichtbezüge zum Erdgeschoss der Migros. Mit grossformatigen quer zur Strasse verlegten Platten wird der Raum von Fassade zu Fassade gestaltet. Unregelmässig angeordnete Baumgruppen gliedern und zonieren den Strassenraum. Zwischen den Bäumen können selbstverständlich Infrastrukturelemente wie Bushaltestelle, Veloabstellplätze, Sitzbänke und vieles mehr integriert werden.

Die Anbindung zum aussenliegenden Quartier mit gut platzierten Auf- und Eingängen sind nachvollziehbar und schliessen an wichtigen Orten an. Der Zentrumsplatz wirkt noch zu eng. Dieser kann und soll sich stärker artikulieren, eine Aufenthaltsqualität aufweisen und die Quartierteile verbinden (siehe auch Kritik an der geschlossenen Hofbebauung).

Die Lage des Migros-Supermarktes mit der klaren Adressierung der Zugänge über die Offenheit vermittelnde Mall auf die Bandwiesstrasse und deren Verkaufsfächenausdehnung nach Westen ist gut gewählt. Die Anordnung der Kundenlifte engt den Ladeneintritt etwas ein. Die Bedienabteilungen entsprechen dem gewünschten Grundablauf, sind jedoch durch das zwischengeschaltete Treppenhaus und die Kühlzellen zu stark zerschnitten. Die direkte Anbindung der Lager- und Umschlagsbereiche sind logisch gegen Norden situiert, wobei die räumliche Abstimmung mit den Vorgaben aus der Verkehrserschliessung sowie den Anlieferbedingungen (siehe Vorgaben und Empfehlungen Verkehr) noch eine grundlegende Überarbeitung fordert.

Das Gastronomieangebot mit dem Migros-Restaurant und dem Migros-Take-Away an der Bandwiesstrasse mit Anbindung an die Mall wird den Bedürfnissen von Kunde und Betreiber gerecht. Die Verortung am «erweiterten» Platz entlang der Bandwiesstrasse wird begrüsst, in der Annahme den öffentlichen Aussenraum dadurch zusätzlich zu beleben. Jedoch funktioniert der Take-Away nur mit direkter Aussenanbindung, was vorliegend nicht der Fall ist.

Die nicht nur vorteilhafte Lage der Migros-Fachmarktmodule und Partnerflächen im 1. Untergeschoss wird durch die grosszügige Boden-Decken-Öffnung, dem direkten Sichtbezug ins Erdgeschoss und nach draussen zur Bandwiesstrasse sowie der direkten Anbindung zum Kundenparking auf dem gleichen Geschoss adäquat aufgewertet.





Situationsplan



Visualisierung © Nighthurse Images, Zürich





1. Obergeschoss



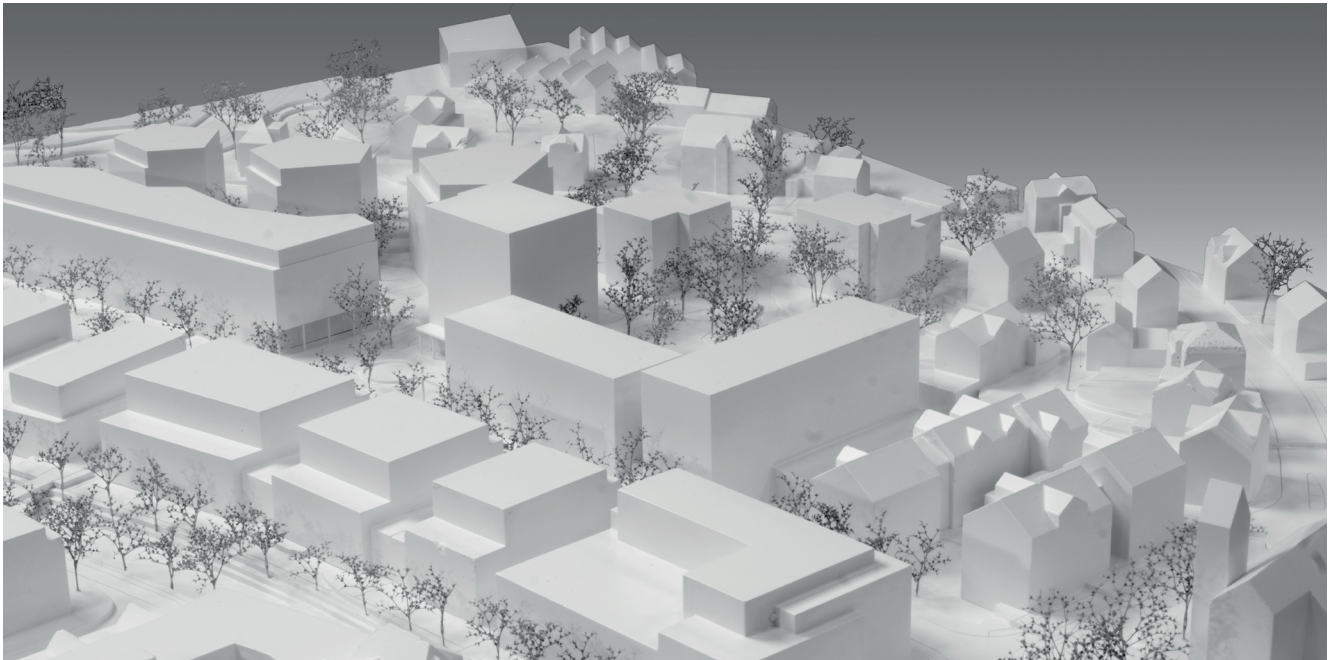
2. - 4. Obergeschoss



Schnitt durch Bandwiesstrasse mit Ostfassade

## Team von Ballmoos Partner Arch. AG

Empfehlung zur Weiterbearbeitung nach erster Stufe



Modellfoto

### Architektur/Gesamtleitung

von Ballmoos Partner Architekten AG,  
Zürich

Thomas von Ballmoos  
Stefano Onorato  
Francesco Pusterla  
Andrea Sassi  
Laura Klinnert

### Landschaftsarchitektur

DUO Architectes paysagistes, Lausanne

Sandra Kieschnik

### Bauingenieurwesen

DSP Ingenieure + Planer AG, Uster

Piero Contu

### HLKKS-Ingenieurwesen

Böni Gebäudetechnik AG,  
Oberentfelden

Pascal Böni

### Verkehrsplanung

KONTEXTPLAN, Zürich

Benjamin Stadler

## Städtebau

Der neue Entwurf basiert inhaltlich auf derselben ortsbaulichen Lesart wie bei der ersten Abgabe. Die Hauptabsichten wie das Ausbilden einer durchfliessenden, dem natürlichen Terrain nachempfundenen Topografie und die städtebauliche Integration wirken überraschend einfach gelöst. Das liegt nebst der geschickten Anordnung des Supermarktes in den Hang vor allem in der gekonnt arrangierten Komposition der unterschiedlichen Volumina, die ein spannungsvolles räumliches Spiel entwickeln und mit der polygonalen Bebauungsstruktur «Bandwies Süd» harmonisieren. Der Zentrumsplatz bildet eine räumlich gefasste und gut proportionierte Mitte, die lineare Bebauung der Bandwiesstrasse wird gestärkt und das Quartier Bandwies kann als zusammenhängendes Ganzes gelesen werden. Hinterfragt werden die noch additiv anmutende Verbindungstreppe Platz zum oberen Niveau, wie auch die Ausbildung der Vordächer. Auf Grund gemachter Erfahrungen der Gemeinde im ISOS-Gebiet wird die Höhenentwicklung intensiv diskutiert und sie kann letztlich nicht abschliessend geführt werden. Die Fragestellung an die Projektverfasser für die nächste Stufe ist herausfordernd. Kann der Hochpunkt in der Mitte des Areals und der zur Bandwiesstrasse 90° gesetzte Längsbau in der Höhe reduziert werden, ohne die Komposition zu schwächen und dennoch die Fläche annähernd zu behalten? Können die Punktbauten entlang der Alpenstrasse optimiert werden oder kann ein weiteres Volumen hinzugefügt werden?

## Wohnen

Es wird ein vielfältiger und interessanter Wohnungsmix vorgeschlagen. Die Entwicklung eines eigenen Ambientes auf dem Parkgeschoss ist attraktiv. Gewünscht wird bei den Längsbauten eine Überprüfung der Anordnung Eingang, Keller (ev. benutzbar als Bastelräume etc.) und Veloräume, sowie Wohnen/Atelierwohnen, damit eine attraktive Interaktion mit dem Freiraum stattfinden kann.

## Freiraum

Das Freiraumkonzept ist gut. In dieser landschaftlich geprägten Gestaltung sind der Gemeinschaftsplatz und die Aufenthaltsmöglichkeiten gut situiert. Die Veloabstellplätze der Längsbauten prägen in ihrem Ausmass den Binnenraum zu stark.



Visualisierung

Eine Durchlässigkeit dieses Geschosses und ein Einbeziehen der Kellerräume könnte eine grosszügigere Typologie entstehen lassen. Das Vegetationskonzept mit vorwiegend einheimischen Bäumen, Gehölzen und unterschiedlichen Wiesen- und Staudenstrukturen wird geschätzt. Das Belagskonzept, welches mit differenzierten Plattengrössen, versiegelten und unversiegelten Bereichen arbeitet, lässt einer differenzierte und auf den Ort abgestimmte Anwendung zu. Die Bandwiesstrasse wird mit einem durchgehenden und uniformen Plattenbelag und einer feinen Fahrspurmarkierung mit einem Wasserstein gestaltet. Der gut proportionierte Zentrumsplatz wird mit unterschiedlichen Plattengrössen fein zониert. Die Betonung der Fahrspur wird auf dem Platzbereich unterbrochen.

Da der Platz sehr viele Funktionen und Bedürfnisse abzudecken hat, er ist Eingangsplatz ins Quartier «Bandwies Süd», Vorplatz zum Platzgebäude und zum Migros-Haupteingang, zugleich Aussensitzplatz für das Migros-Restaurant sowie Treffpunkt und Aufenthaltsbereich für das ganze Quartier, muss der Platz sehr flexibel genutzt werden. Die feine Belagszonierung hilft mit, den Platz gut zu gliedern, auch das Wasserbecken als Sitzgelegenheit für Take-Away Kunden überzeugt. Allerdings ist die Dimension zu gross, um eine flexiblere Platznutzung zu ermöglichen.

### Nutzungsanforderungen, Funktionalität

Die Lage des Migros-Supermarktes mit der klaren Adressierung des Zugangs am Platz und deren Verkaufsflächenausdehnung nach Westen ist gut gewählt. Leider ist die geforderte Verkaufsfläche hierbei ca. 350 m<sup>2</sup> zu klein abgebildet. Ladeneintritt sowie der gewünschte Grundablauf entsprechen den geforderten Kundenbedürfnissen. Die Bedienabteilungen als «Insel» ist durchaus denkbar, was jedoch nicht funktioniert, ist die von der Verkaufsfläche losgelöste Hausbäckerei. Die direkte Anbindung der Lager- und Umschlagsbereiche sind logisch gegen Norden situiert, wobei die räumliche Abstimmung mit den Vorgaben aus der Verkehrserschliessung sowie den Anlieferbedingungen (siehe Vorgaben und Empfehlungen Verkehr) und der unterschrittenen Supermarktverkaufsfläche noch eine Überarbeitung fordert. Durch die mittige Anordnung der Rolltreppen, des «Wägelbahnhof» und des Kundendienstes in der Mall wirkt die Situation verstellt. Zusätzlich belastet das südliche Treppenhaus des Strassenriegels die vermittelnde, öffentlich wirksame Geste zur Bandwiesstrasse.

Die Verortung des Gastronomieangebotes mit dem Migros-Restaurant am Platz mit Anbindung an die Mall wird begrüsst. Im Zusammenhang mit der geforderten SM-Verkaufsfläche wird die Raumentwicklung der Produktions- und Hinteräume des Restaurants in die Tiefe jedoch als schwierig eingestuft. Positiv ist die Platzierung des Take-Away mit Aussenanbindung an die Bandwiesstrasse, ist jedoch etwas zu isoliert.

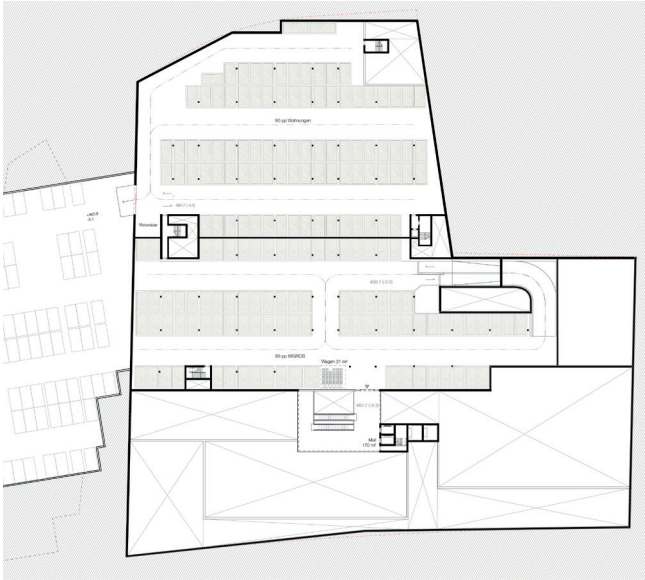
Die nicht nur vorteilhafte Lage der Migros-Fachmarktmodule und Partnerflächen im 2. Untergeschoss funktioniert nicht. Der gewählte Zugang aus dem 1. Untergeschoss über ein «Podest», bei welchem sich der Kunde für ein Nachoben oder Nachunten entscheiden muss, ist nicht zumutbar noch erstrebenswert. Sicherlich gut ist die Belichtung durch einen Lichthof mit adäquater Geometrie in die Tiefe.



Situationsplan



Visualisierung



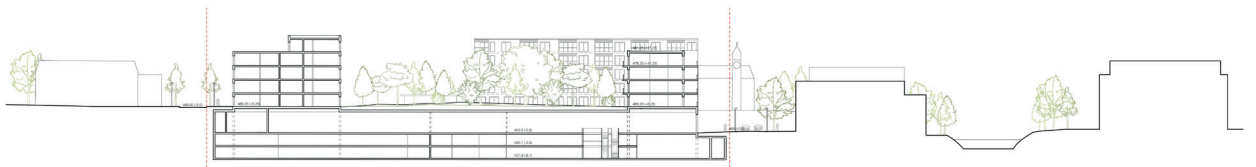
1. Untergeschoss



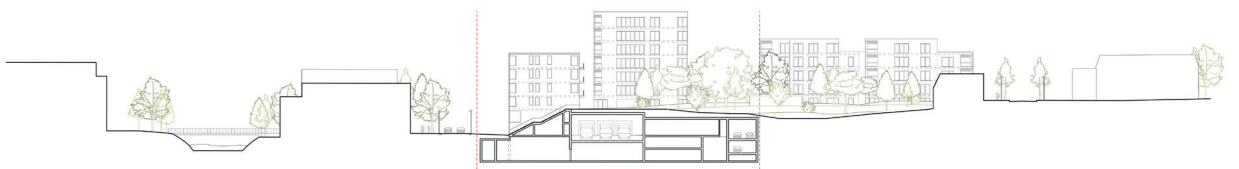
2. Untergeschoss



Erdgeschoss



Schnitt AA



Schnitt CC





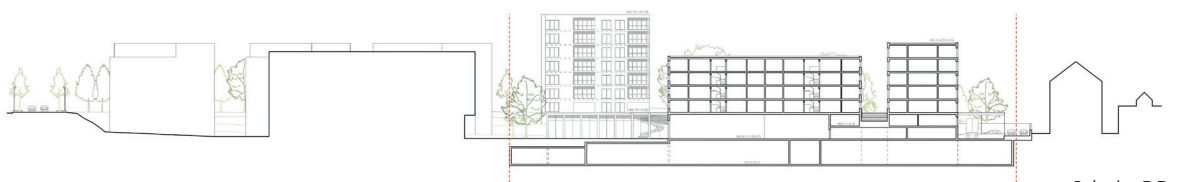
1. Obergeschoss



Normalgeschoss



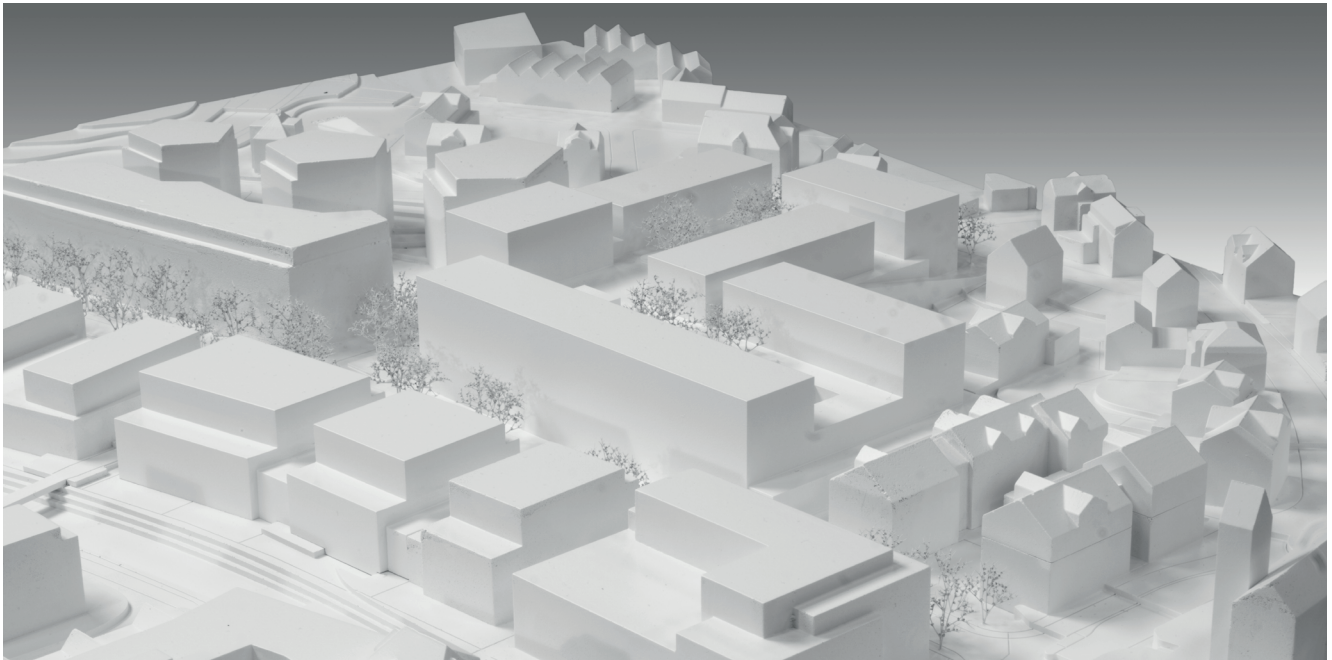
Schnitt BB



Schnitt DD

## Team asa AG, Rapperswil

Ausscheidung nach erster Stufe



Modellfoto

**Architektur/Gesamtleitung**

asa AG, Rapperswil

Felix Güntensperger  
Cinzia Stella  
Martin Eicher  
Michael Morger

**Landschaftsarchitektur**

ryffel + ryffel ag, Uster

Thomas Ryffel

**Bauingenieurwesen**

APT Ingenieure GmbH, Zürich

Ergin Telli

**HLKKS-Ingenieurwesen**

MD-Plan GmbH, Pfäffikon ZH

Martin Hörig  
Sandra Müller

**Verkehrsplanung**

asa AG, Rapperswil

Jan Wenzel

## Städtebau

Team asa AG reagiert auf die Zwischenbesprechung und präsentiert nun eine vielversprechende städtebauliche Disposition von Wohnbauzeilen auf der grossen Dachfläche der Migros, die zueinander in einer orthogonalen Systematik organisiert werden. An der Südostecke weicht ein als «Dreibünder» konzipiertes Haus von der generellen Systematik der Zeilenbauten ab und spielt einen gut proportionierten Platz an der Bandwiesstrasse frei.

Die gewählte Idee einer Siedlung als «Insel» im städtischen Gefüge ist sicher eine adäquate Strategie für die geforderte, sehr grosse Masse. Eine hohe Aufmerksamkeit verlangt daher die allseitige Vernetzung mit dem umliegenden öffentlichen Raum. Wie kann auf eine unaufgeregte und selbstverständliche Weise das Siedlungsdeck der Wohnungen, sowohl von der Bandwiesstrasse wie auch von der Alpenstrasse her adressiert, erschlossen werden? In diesem Punkt weist das Projekt einige Defizite auf. Der einzige Zugang zur Wohnsiedlung entlang der Bandwiesstrasse ist nur über ein viel zu kleines und nur für die Bewohner auffindbares Treppenhaus möglich. Auf der Westseite, entlang der Alpenstrasse wird hingegen eine übermotivierte Geste einer breiten, offenen Treppe gewählt, welche weder für ältere Leute noch für Menschen mit Kinderwagen zugänglich ist. Dafür wird an der Nordseite der Siedlung eine Rampe platziert, welche ohne jegliche Bindung an den Siedlungsraum erfährt. Warum in den Räumen zwischen den Häusern das Potential der Vernetzung mit dem öffentlichen Raum nicht gesucht wurde, lässt das Beurteilungsgremium etwas ratlos zurück.

## Wohnen

Die Laubenganghäuser erlauben den Verfassern, eine bestimmte Siedlungsidee aufzubauen. Die kollektiven Erschliessungsräume der Laubengänge der Längszeile entlang der Bandwiesstrasse und der parallelen Zeile westlich davon sind einander zugewandt und erlauben eine gestaffelte räumliche Dramaturgie; vom öffentlichen Siedlungsraum her bis hin zu den privaten Räumen der Wohn- bzw. Schlafzimmer. So entstehen abwechslungsreiche Nachbarschaften. Warum dieses Prinzip bei der nördlichen Zeile verlassen wird, den Laubengang an die Nordseite gesetzt wird und demzufolge keine Bindung mehr mit dem Siedlungsraum entsteht, ist nicht nachvollziehbar.



Visualisierung

Auch die Ausnahme des Punkthauses an der südwestlichen Ecke, beim Platz an der Bandwiesstrasse, steht dieser Thematik im Wege. Wäre an dieser Stelle die Fortsetzung des Laubenganges nicht konsequenter? Die Wohnungen sind gut geschnitten und leistungsfähig. Einziger Wermutstropfen ist die fehlende funktionale Beziehung der Küche zum Laubengang, welcher so das Potential zu dem aktiv nutzbaren Begegnungsraum verhindert.

### Freiraum

Die Bandwiesstrasse wird im Bereich der neuen Migros und Zentrumsplatz mit Zweier-Baumpakete wechselseitig leicht betont. In diesem Abschnitt wird der Belag durchgehend, ohne zonierende Randsteine, angewendet. Bänke entlang den Baumgruppen mit flankierenden Veloabstellplätzen gliedern den Strassenraum. Es ist ein guter Vorschlag, welcher das Ladengeschoss schön an die Bandwiesstrasse anbindet. Der zurückversetzte ansprechend grosse Zentrumsplatz wird mit einer sehr grossen Baum- und Pflanzinsel und einem Wasserbecken besetzt. Dieses an sich schöne Freiraumelement degradiert die Nutzungsvielfalt des neuen Platzes. Der Bereich zwischen der grünen Insel und den Ladenvorzonen wird zu schmal und monofunktional. Der winkelförmige Freiraum auf dem Niveau der Wohnungen wird mit formal immer gleich angelegten erhöhten Baum- und Gehölzinseln möbliert und gegliedert. Verschieden materialisierte Belagsteppiche schaffen unterschiedliche Bereiche, welche jedoch keine wirkliche Bedeutung im Zusammenhang mit dem Eingangsgeschoss der Wohnungen erkennen lassen. Das Repertoire dieses Freiraumkonzeptes im Wohnhof ist vorstellbar, die Anwendung ist jedoch zu schematisch.

### Fazit

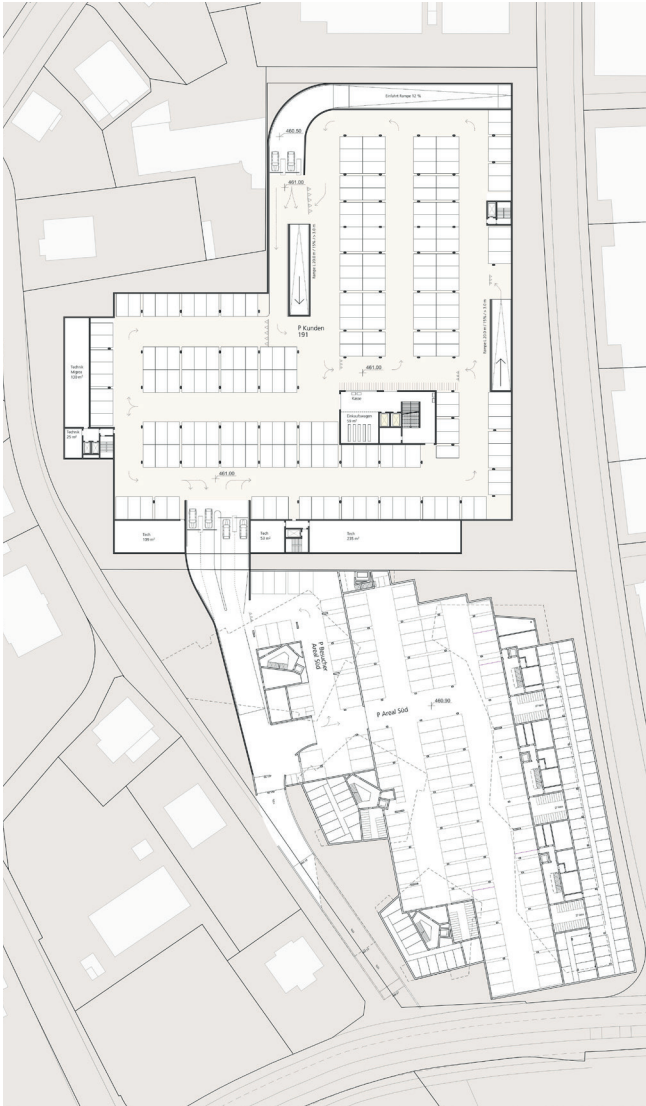
Das Projekt erreicht aufgrund der städtebaulichen und architektonischen Fragestellungen wenig Vertrauen. Die Organisation der Migros ist gut gelöst.



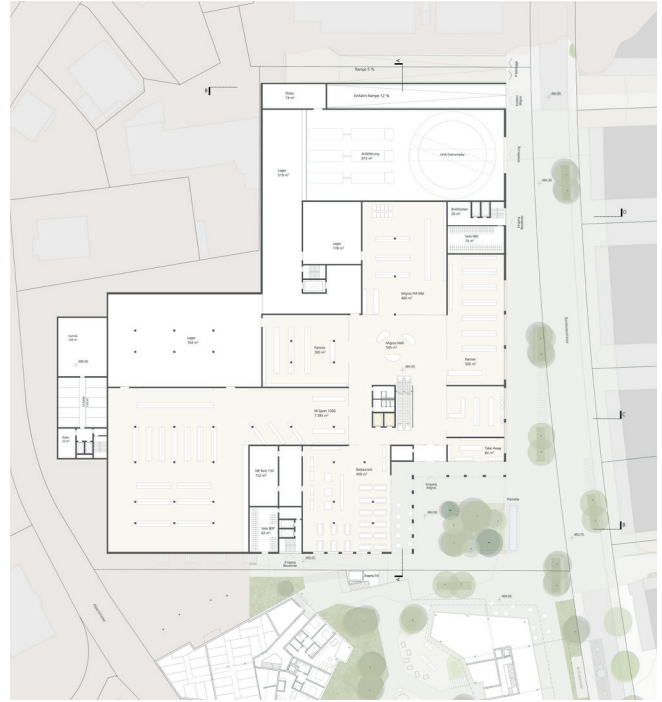
Situationsplan



Visualisierung



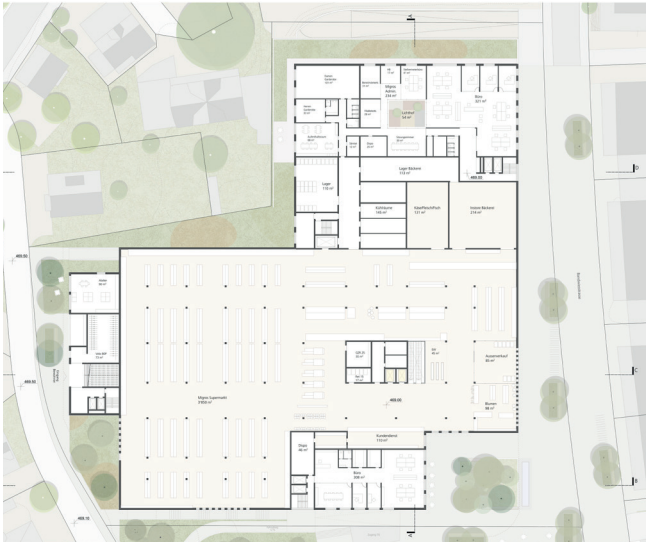
1. Untergeschoss



Erdegessch\_Migros



Schnitt AA



1. Obergeschoss\_Migros



1. Obergeschoss\_Wohnungen



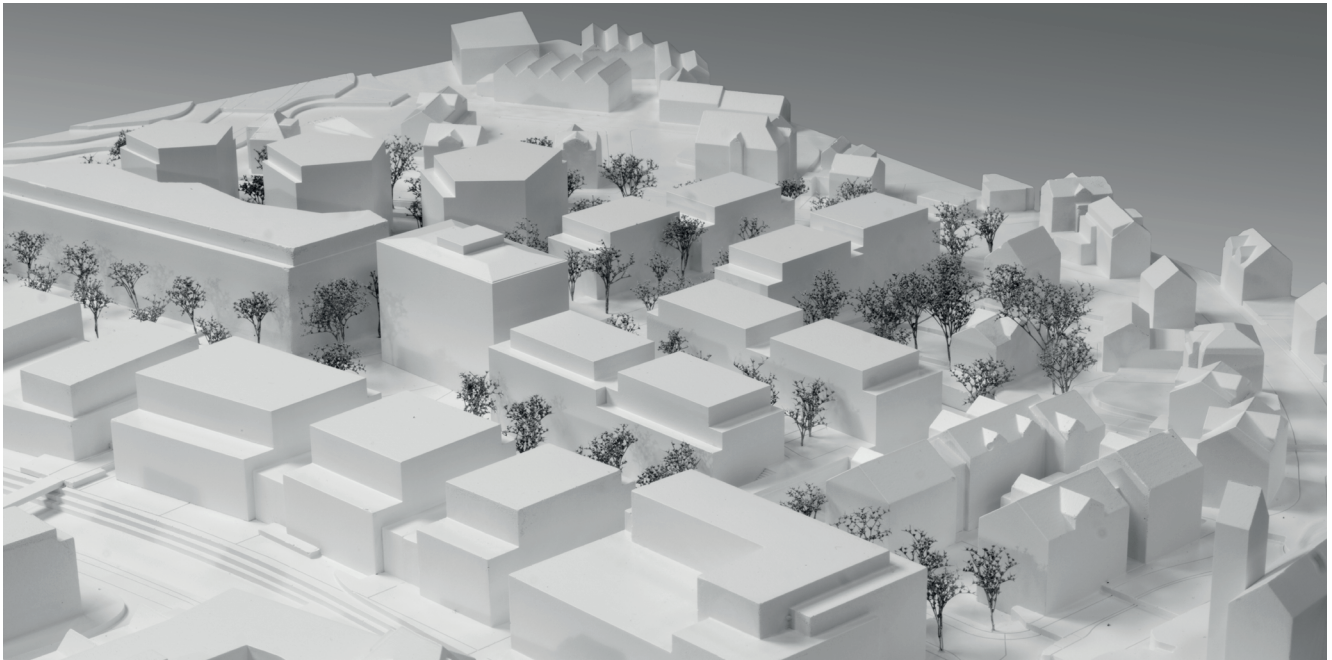
Ansicht Bandwiesstrasse



Ansicht Süd

# Team Soppelsa Architekten GmbH, ZH

## Ausscheidung nach erster Stufe



Modellfoto

### Architektur/Gesamtleitung

Soppelsa Architekten GmbH, Zürich

Mario Soppelsa  
Nino Soppelsa  
Loris Vendrami  
Katja Steger  
Melina Fritsch

### Landschaftsarchitektur

SIMA | BREER Landschaftsarchitekten,  
Winterthur

Rolf Heinrich Breer  
Christine Sima

### Bauingenieurwesen

Synaxis AG, Zürich  
Holzbaubüro Reusser GmbH,  
Winterthur

Carlo Bianchi

### HLKKS-Ingenieurwesen

Gruenberg + Partner AG, Zürich

Patric Baggi

### Raum- und Verkehrsplanung

SPEKTRUM Partner GmbH, Zürich

Andreas Rupf

### Baumanagement

Anderegg Partner AG, Zürich

Sven Ungar



## Städtebau

Das Team Soppelsa Architekten vertieft den städtebaulichen Entwurf der Zwischenbesprechung und erreicht eine räumlich überzeugende Einbettung in das Quartier. Das Verhältnis der Aussenräume zwischen den Wohnbauzeilen und dem leicht von der Bandwiesstrasse zurückgesetzten, volumetrisch in die Höhe gestaffelten Hauses an der südöstlichen Ecke des Perimeters, verspricht ein spannendes Dispositiv eines kleinen «Stadtteils». Das markant ausgebildete hohe Haus bildet ausserdem einen interessanten städtebaulichen Dreiklang mit der reformierten Kirche im Norden und dem Gemeindehaus im Süden, einzig die Nutzung von Wohnen und Büro entspricht nicht dieser Sonderstellung im Gefüge; eine öffentliche Nutzung wäre für diesen Ort adäquat.

Die Wohnzeilen und die Freiräume verbinden den öffentlichen Raum entlang der Bändlistrasse und an der Alpenstrasse in einer selbstverständlichen Weise. Auch der Zwischenraum zwischen Zeile und Punktbauten der projektierten Siedlung im Süden, erfährt ein räumliche grosszügiges Pendant mit einer Verbindungstreppe. Die Staffelung von Wegen, Aufenthaltsflächen und Vorgartenzonen entspricht der Typologie des Ortes. Sie verspricht einen hohen Aufenthaltswert, mit angenehmen Nachbarschaften für die Bewohner.

## Wohnen

Der Wechsel des Treppenlaufes auf dem Niveau der Dachfläche der Migros ermöglicht für die Wohnungen einen mittig angeordneten Treppenraum. Dieser Wechsel lässt eine interessante Konfiguration einer dreibündigen Anlage zu, bei der die Kleinwohnungen einseitig in das Gesamtgefüge eingeflochten werden können. Alle Wohnungen verfügen über ein grosszügig bemessenes Entrée und einer zweiseitigen Orientierung. Jeweils ein Badzimmer zoniert das «Wohnen-Essen-Kochen» und erlaubt ein gut möblierbares Wohnzimmer. Umlaufende Bänder mit Aufweitungen für die Balkone, das 4. Obergeschoss mit dem «Mut zur Lücke» ergeben insgesamt eine volumetrisch harmonische Anlage mit besonderen Siedlungsqualitäten.



Visualisierung

## Freiraum

Die Begegnungszone an der Bandwiesstrasse wird als Boulevard mit Sequenzen von Baumreihen und Baumgevierten dicht begrünt. Velobstellplätze, Bushaltestelle, unversiegelte Bereiche und Kurzzeitparkplätze liegen zwischen den unterschiedlich langen Baumreihen.

Der Zentrumsplatz ist vor dem zurückversetzten Platzgebäude vorgesehen. Hier werden die Baumreihen unterbrochen. Der Platz bleibt bis auf eine Baumgruppe und einem Einzelbaum offen und damit flexibel nutzbar. Drei etwas expressiv ausformulierte dreieckige Vorplatzfiguren definieren den Platz zusätzlich. Die Gestaltung der Bachwiesenstrasse und des Platzes ergeben einen durchgängigen Begegnungsort für das Quartier, die Anwohnenden und die Kundschaft der Migros.

Als Gegensatz zum offen ausformulierten Zentrumsplatz wird die Gartenterrasse kleinräumiger gestaltet und dicht begrünt. Zwei unterschiedlich ausformulierte Gartenhöfe und eine Gemeinschaftsterrasse werden auf diesem Dachraum angeboten. Die verwendeten Elemente wie Gartenmauern, geschnittene Hecken, Pflanzflächen generieren einerseits sehr schöne Zonierungen und Räume, sie erscheinen aber auch sehr aufwändig und wirken etwas übermöbliert.

Es ist ein sehr reichhaltiges Freiraumkonzept, welches einen grossen Gestaltungswillen aufweist. Dies wird einerseits geschätzt, andererseits wird das Konzept zum Teil fast als etwas zu opulent wahrgenommen.

## Fazit

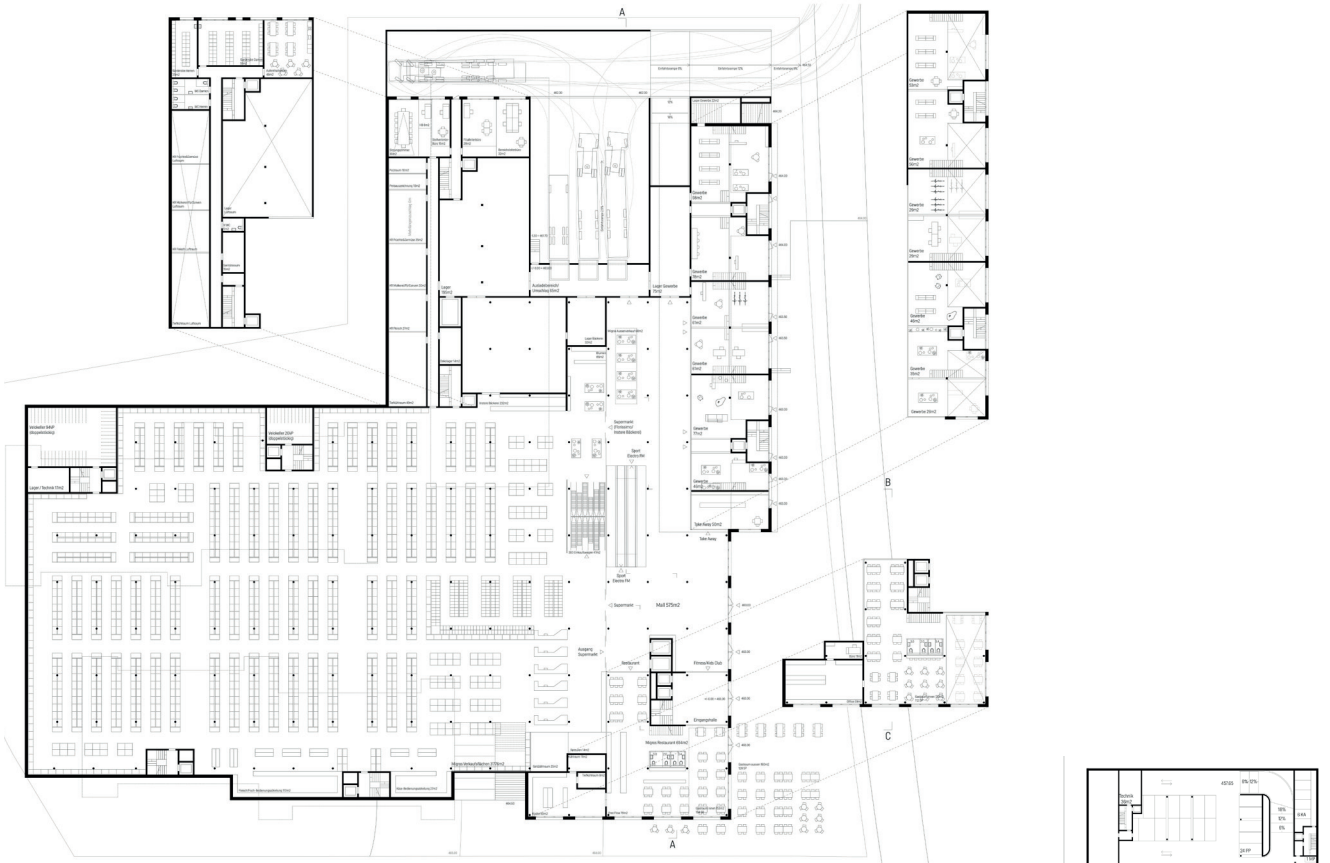
Ein städtebaulich wie auch architektonisch ausgereiftes Projekt, welches aber an der inneren Organisation der einzelnen Betriebseinheiten der Migros erhebliche Defizite aufweist.



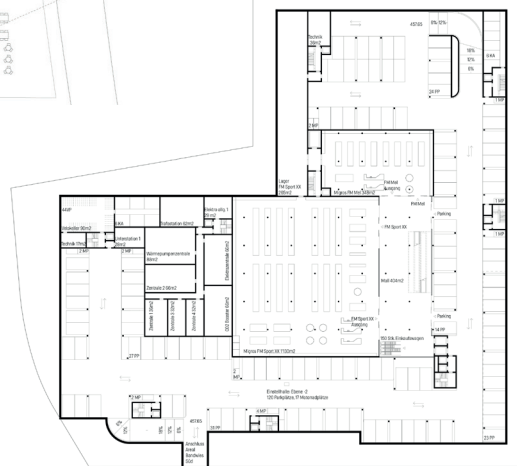
Situationsplan



Visualisierung



Erdaeschoss



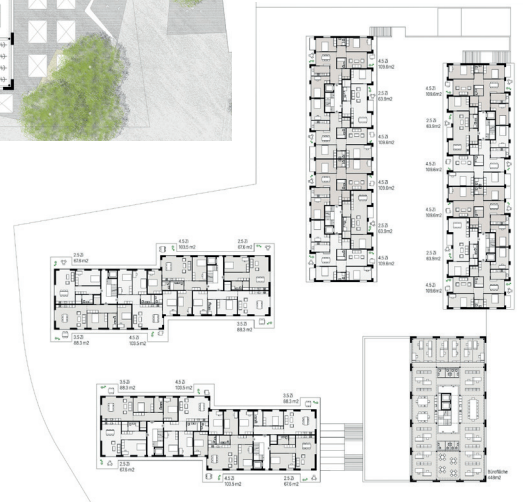
2. Untergeschoss



Ansicht Süd



1. Obergeschoss



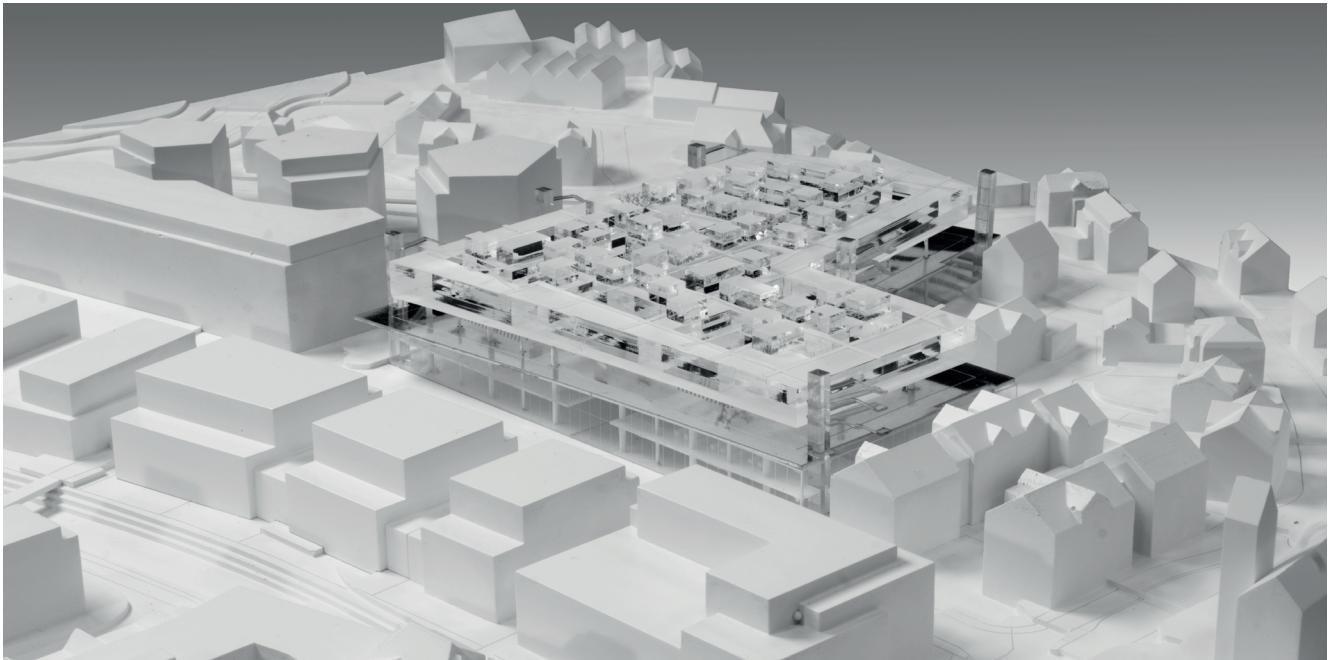
2. Obergeschoss



Ansicht Ost

## Team BRUTHER, Paris

Ausscheidung nach erster Stufe



Modellfoto

**Architektur/Gesamtleitung**

BRUTHER, Paris

Stéphanie Bru  
Alexandre Theriot  
Lea Frenz

**Landschaftsarchitektur**

DGJ Landscapes GmbH, Zürich

Daniel Jauslin

**Bauingenieurwesen**

Monotti Ingegneri Consulenti SA,  
Locarno

Mario Monotti

**HLKKS-Ingenieurwesen**

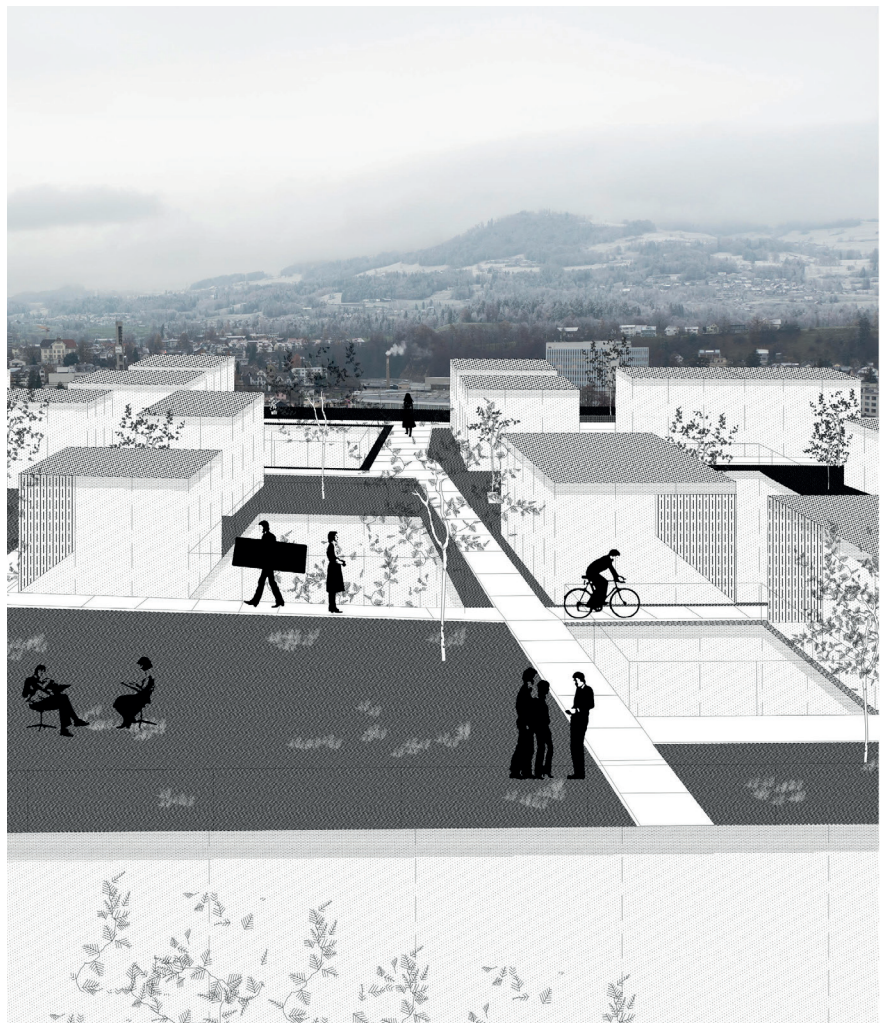
Amstein + Walthert AG, Zürich

Patrik Stierli

**Städtebau**

Das Projekt fasziniert auf mehreren Ebenen. Die Verfasser erschaffen einen eigenen Mikrokosmos, eine Art «Raumschiff», welches in Rüti gelandet ist und zweifelslos das Potential für eine aussergewöhnliche Besetzung an diesem Ort, zwischen Kirche und Gemeindehaus, aufweist.

Die Projektstruktur baut auf einem regelmässigen, von Primärstützen und hälftig dazu mit Sekundärstützen versehenen, quadratischen Grundraster auf; von der Parkgarage bis zum Dach. Die äussere Form entspricht exakt der Parzellengeometrie und wird von vorgestellten Infrastruktureinheiten der Lifte und Treppen allseitig begleitet. Auf dem Dach der Migros ist ein offen gestaltetes, über ein Treppenhaus oder den peripheren Infrastruktureinheiten erreichbares «Gewerbedeck» angeordnet. Über dieser Ebene schwebt eine zweigeschossige, «Souk ähnliche» Wohnlandschaft. Das Beurteilungsgremium stellt sich die Frage, warum diese Ebene nicht als adressierte Plattform mit den Wohnungszugängen ausgebildet wurde und die vorgeschlagenen Zugänge der Wohnungen nur über die begrünte Dachfläche im 5. Obergeschoss zugänglich sind. Diese Disposition läuft Gefahr, dass die Gewerbeeinheiten nicht vermietbar sind und diese Zone zu einem unwirtlichen Raum verkommt.



Visualisierung

## Wohnen

Die dreigeschossigen Wohneinheiten beginnen im 5. Obergeschoss mit einer Garderobe und einem Kochen/Essenmodul, danach führt eine Treppe ins 4. Obergeschoss mit einer der ersten Zimmer/Badeinheit. Im 3. Obergeschoss werden dann im Kranz des Souks die Wohnzimmer mit der Balkonschicht angeordnet. Im inneren Geflecht, um die Höfe, gruppieren sich dann weitere Schlafzimmer der darüberliegenden Wohnungen. Diese Anordnung lässt das Beurteilungsgremium etwas ratlos zurück, werden doch Belüftung und Belichtung der Schlafzimmer über die engen Höfe, die Privatheit und die Nichteinhaltung der SIA 500 vollständig negiert.

## Freiraum

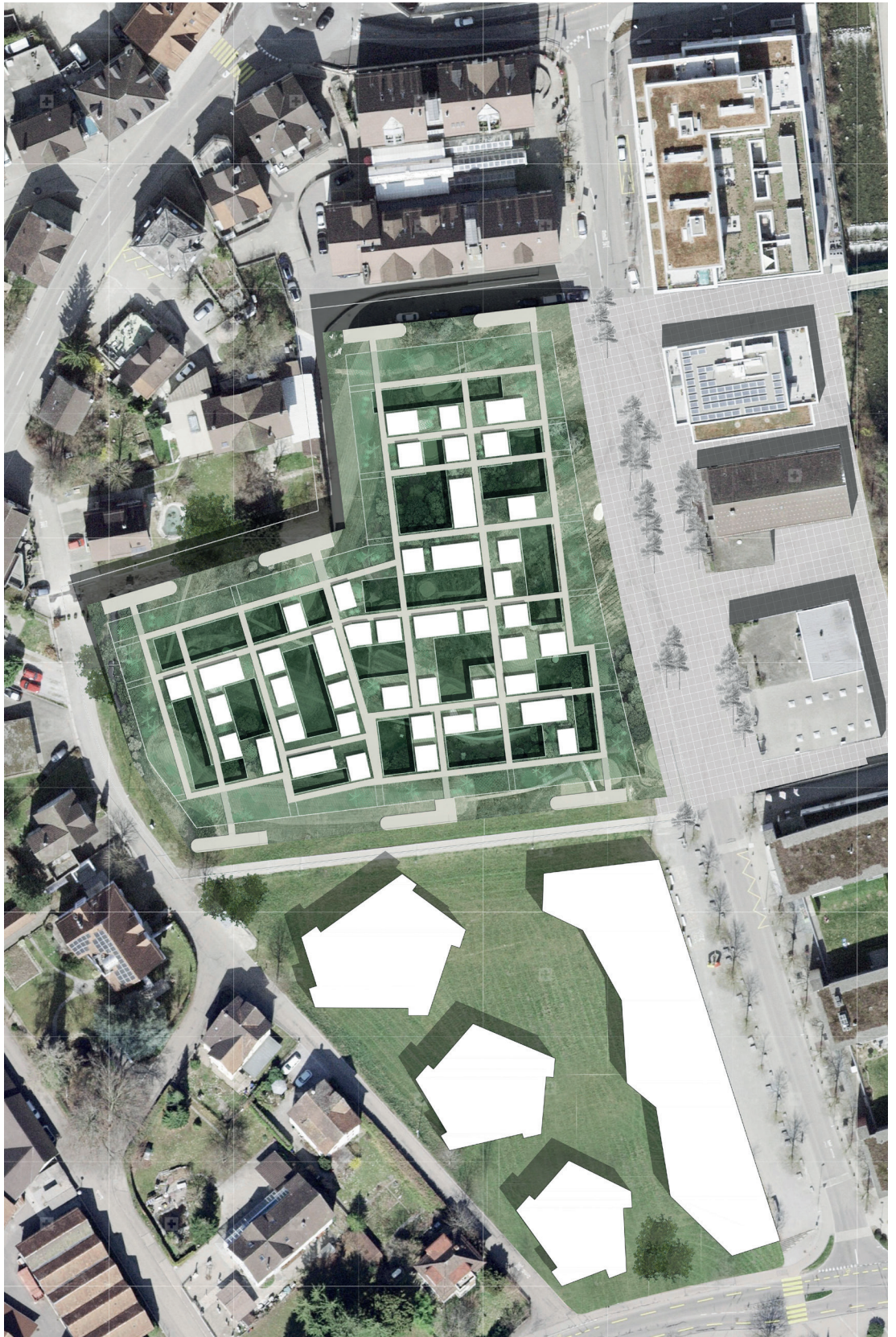
Die Bandwiesstrasse wird als Begegnungszone ausformuliert. Dies wird mit einem durchgehenden Bodenbelag, welcher auch bei der Einstellhallenzufahrt und den Wohnungszugängen im Norden und bei der Anbindung ins «Bandwies Süd-Quartier» angewendet wird, erreicht. Leichte Belagsnuancierungen deuten den Zentrumsplatz, die Veloabstellplätze, kleiner Aufenthaltsorte und den Eingang in die Passage an. Diese Interpretation wird auf den ersten Blick als grosszügige zusammenhängende Platzstruktur gelesen. Die vorgeschlagenen durchgängige Begegnungszone wird leider durch die Anlieferung der Migros, welche in diese Begegnungszone integriert wird, markant geschwächt.

Die Freiräume zum Wohnumfeld werden explizit mit der Architektur verwoben – sei es mit dem Ankunftsdeck als öffentliche und gedeckte Terrasse oder sei es mit den Gartenhöfen, welche die Architektur durchdringen. Auf dem obersten Geschoss wird ein äusserer und für alle zugänglicher Gartenring angeboten. Vegetationstypen, welche thematisch von den verschiedenen Regionen, Alpen, Voralpen und den nahen Hügelzügen abgeleitet sind prägen die Vegetationsstrukturen in den Höfen. Es ist ein ambitioniertes Freiraumkonzept, welches verschiedene Atmosphären und Wohnformen mitprägt. Leider werden die übergeordnete Verbindung, von der Bandwiesstrasse zur Alpenstrasse über die Passage, und die Auffindbarkeit der Wohnungen im Wohnkomplex als kompliziert wahrgenommen.

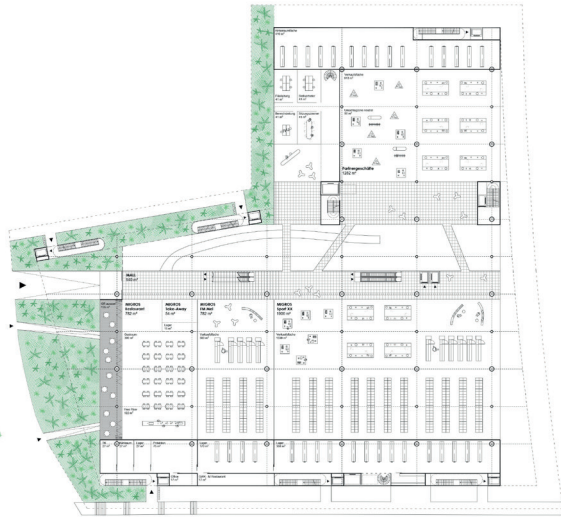
## Fazit

Ein aussergewöhnliches Projekt, welches an einigen Rahmenbedingungen der Migros und den planerischen Gesetzmässigkeiten scheitert.





Situationsplan



1. Obergeschoss



3. Obergeschoss



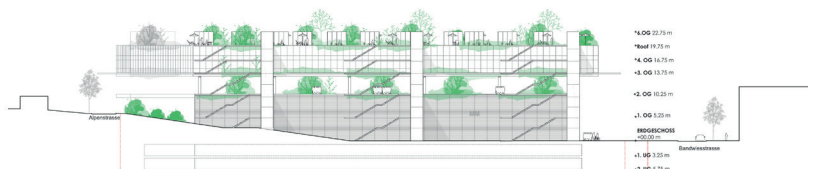
Erdgeschoss



2. Obergeschoss



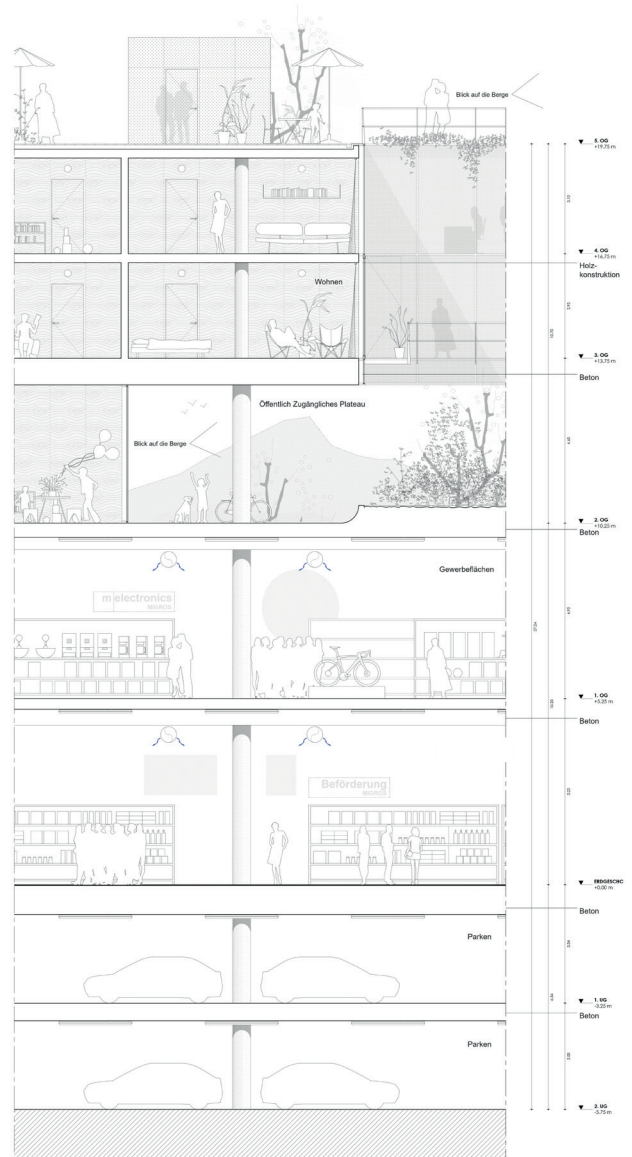
Längsschnitt



Ansicht Süd

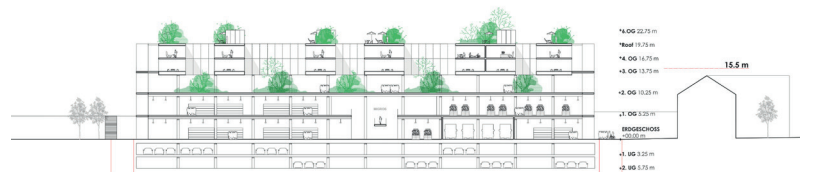


5. Obergeschoss

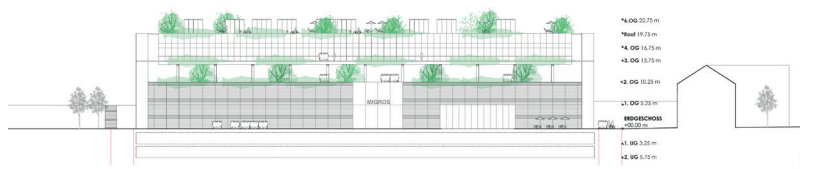


4. Obergeschoss

Detailschnitt



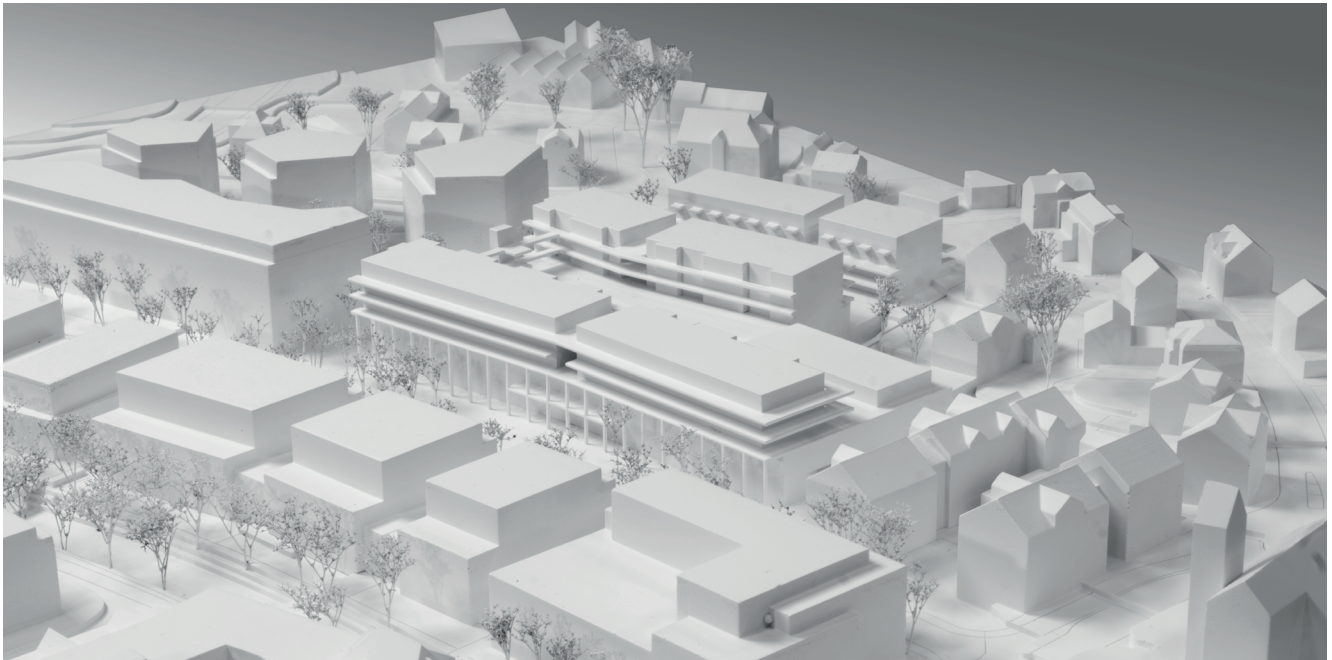
Querschnitt



Ansicht Ost

## Team BHSF Architekten GmbH, ZH

Ausscheidung nach erster Stufe



Modellfoto

### Architektur/Gesamtleitung

BHSF Architekten GmbH, Zürich

Tim Seidel  
Benedikt Boucsein  
Axel Humpert  
Hannes Rutenfranz  
Barabara Bergamaschi

### Landschaftsarchitektur

Bryum GmbH, Basel

Michael Oser  
Melanie Mitterer

### Bauingenieurwesen

Bänziger + Partner AG, St. Gallen

Stefan Köppel

### HLKKS-Ingenieurwesen

Wirkungsgrad Ingenieure AG,  
Rapperswil-Jona

Nicolas Bless

### Verkehrsplanung

WAM Planer und Ingenieure AG,  
Solothurn

Christian Oberli

## Städtebau

Das kräftige städtebauliche Konzept mit einer aus dem Ort entwickelten, längs gerichteter Morphologie wurde in der Überarbeitung beibehalten, gestärkt und teilweise geklärt. Die Setzung des Flanzriegels ist nun geschickter in die gebaute Topografie eingebettet und die Knicke der Volumina reagieren mit der Lage der Erschliessung. Der Ausgang Süd wirkt als inszenierte Vernetzung doch etwas angestrengt, was mit der Lage des Supermarktes im 1. Obergeschoss zu tun hat. Die städtebauliche Auswirkung der Baumasse stösst an ihre Grenzen der Verträglichkeit und zeigt im vorliegenden Entwurf die Schwierigkeiten der Kontextualisierung mit attraktiven oder selbstverständlichen Verbindungen und Durchwegungen. Damit verbunden wird die Disposition der Verkaufsnutzungen grundsätzlich in Frage gestellt. Der langgestreckte Bandwiesplatz, der gleichzeitig eine aussenliegende Mall bildet, wird als interessante Idee gewürdigt, beansprucht aber auf Kosten des Baukörpers bzw. des Supermarktes zu viel Fläche, die für einen optimal funktionierenden Supermarkt erforderlich wäre. Die eng geschnürte Rolltreppenanlage, wie auch die Organisation im Erdgeschoss mit einem umständlichen Korridor im Lagerbereich, funktionieren nicht. Der Logistik insgesamt wurde zu wenig Beachtung geschenkt.

## Wohnen

Eine regelmässige Rasterung mit durchgehenden Wohnungen prägt die gesamte Anlage. Beidseitig wird eine Aussenraumschicht vorgesehen, die als Filter, Erschliessung und Sonnenschutz wirkt. Diese Grundstruktur zeigt ein Spektrum unterschiedlicher Wohnungen auf. Trotz diesem Fächer ist eine gewisse Uniformität der tiefen von gleicher Breite konzipierten Rohbauräumen auszumachen. Der feingliedrige Ausdruck vermag eine attraktive, wohnliche Atmosphäre auszustrahlen.

## Freiraum

Der grosszügige lineare mit einem streifenartigen Platzbelag ausformulierte Zentrumsplatz wird in der Überarbeitung weiter vertieft. Die zwei flankierenden Baumhaine werden plausibel mit unterschiedlichen Nutzungen bespielt. Der nördliche leicht erhöhte Baumplatz weist einen Aussenverkaufspavillon auf, der südliche Baumplatz bietet neben Aufenthaltsbereichen den Aussensitzplatz des Migros-Restaurants an.



Visualisierung

Beide Plätze sind mit Wasserelementen und mit unversiegelten Bereichen und Sitzmobiliar ausformuliert. Die offene befestigte Platzmitte bleibt für Veranstaltungen wie Open-Air-Kinos, Wochen- und Weihnachtsmärkte oder Quartierfeste flexibel nutzbar. Die Gliederung und Zonierung des Zentrumplatzes ermöglichen ein Neben- und Miteinander von quartier- und verkaufsbezogenen Nutzungen. Die Platzgrösse ist an der oberen Grenze.

In der Zwischenbesprechung wurde auf dem Dach des Einkaufszentrums, zwischen den beiden Häuserzeilen, eine Gemeinschaftsterrasse angeboten. In der Schlussabgabe ist der eher befestigte Hof in einen mit Stauden bepflanzten Gartenhof, mit einem mittigen Weg, einzelnen Gemeinschaftsplätzen und einer den Weg begleitenden Pergola, weiterentwickelt worden. Durch die beidseitige, jedoch umständliche Anbindung soll der Gartenhof auch öffentlich und von Migros-Mitarbeitenden genutzt werden können. Der zweite Gartenhof wird als grüner, den Wohnungen zugewiesener Garten interpretiert. Die grünen Höfe werden begrüsst und sind als Gegenpool zum mehrheitlich befestigten Platz logisch.

## Fazit

Die vielversprechende weit- und grossräumig konzipierte Ausgangslage scheitert an funktionalen Mängeln des Migros-Supermarktes und stadträumlich noch nicht überzeugenden Übergängen, die insbesondere im Binnenbereich der Anlage noch Fragen offenlässt.



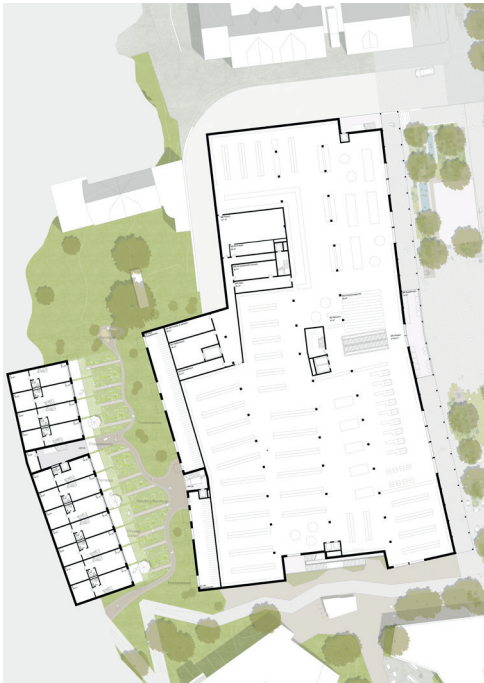
Situationsplan



Visualisierung







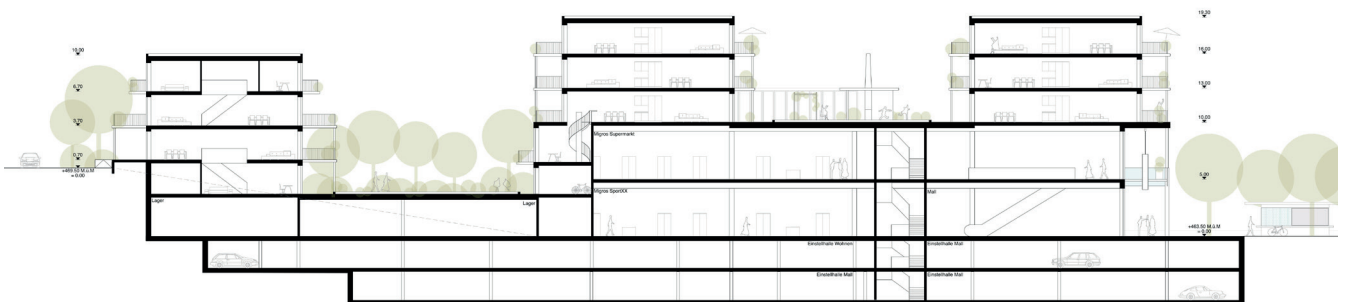
1. Obergeschoss (Niveau Supermarkt)



2. Obergeschoss



Ansicht Süd



Querschnitt durch Platz, Sockel, Garten und Alpenstrasse

## Genehmigung

Der vorliegende Schlussbericht wurde vom Beurteilungsgremium am 28. September 2022 genehmigt.

### Sachmitglieder

Samuel Bauert, Direktionsleiter Supermarkt, GMOS



Gaby Brönimann, Leiterin Standortentwicklung GMOS



Peter Weidinger, Gemeinderat, Gemeinde Rüti Zürich

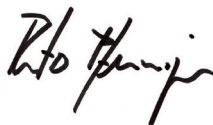


### Fachmitglieder

Ursula Stücheli, dipl. Architektin ETH BSA (Vorsitz)



Reto Pfenninger, dipl. Architekt HTL BSA



Beatrice Friedli, dipl. Ing. Landschaftsarchitektin FH/BSLA/SWB



Daniel Näf, dipl. Architekt FH, GMOS



Harald Graf, dipl. Architekt ETH, GMOS (Ersatzmitglied)





