Wohnen, aber für wen genau?

Die Storchensiedlung in Oetwil am See nimmt die zweite Bauetappe in Angriff. Studio Sintzel gewinnt den Wettbewerb und definiert auch, wer hier künftig wohnen wird. Das Programm konnte es nicht gezielt steuern.

Ein Kommentar von Henriette Lutz

Vorweg: Der selektive Projektwettbewerb hat vieles richtig gemacht. Eine hochkarätige Fachjury beurteilte gemeinsam mit der Sachjury aus Auftraggeberin und Immobilienwirtschaft acht Arbeiten von namhaften Architekturbüros, darunter zwei Nachwuchsteams. Doch lässt sich anhand des Verfahrens exemplarisch diskutieren, was geschieht, wenn Auslobende eine für Architekt*innen schwer verständliche Sprache sprechen: So konnte das Programm die künftigen Bewohner*innen nicht klar beschreiben. Es stellt sich die Frage, ob Verfahrensbegleitung und Fachjury hier besser übersetzen könnten. Es geht einerseits um klare Beurteilungskriterien. Und andererseits um deren räumliche Umsetzung in architektonische Entwürfe.
Entgegen seinem Namen hat Oetwil am See mit rund 5000 Einwohner*innen keinen direkten Seezugang. Die Zürcher Gemeinde liegt idyllisch auf der vom See abgewandten Seite des Pfannenstiels und ist Lebensraum zahlreicher Störche. Allein sieben Nester befinden sich auf dem Grundstück. Der weitgehend unbebaute Perimeter gehört zum angrenzenden psychiatrischen Klinikareal und wurde lange landwirtschaftlich genutzt. Bauherrin ist die Hinderer Liegenschaft, Teil eines traditionsreichen Familienunternehmens. Gegründet wurde es bereits im 19. Jahrhundert von Johann Gottlieb Hinderer zur Pflege von psychisch erkrankten Menschen im ‹Schlössli›, dem Hauptgebäude des Klinikareals.

Zielgruppen und ihre Bedürfnisse Wer soll in die neuen Wohnungen einziehen? Die Auslobung widmet der Beschreibung der potenziellen Mieter*innen viel Raum. Dabei fallen Begriffe aus der Immobilienwirtschaft wie Markt- und Nachfragesegment. Grundsätzlich sollen Personen aus dem Mittelstand angesprochen werden, etwa die «aufgeschlossene Mitte», die «etablierte Alternative» oder die «bildungsorientierte Oberschicht». Aber auch unterschiedliche Familienmodelle mit bis zu drei Kindern, junge DINKs (Double Income, no Kids) oder gut situierte Paare in Rente sollen sich in der neuen Siedlung wohlfühlen.
Leider werden diese Personengruppen nicht weiter konkretisiert. Welche Bedürfnisse haben sie bezüglich ihrer Wohnsituation? Und wie unterscheiden sich diese von denen anderer Menschen, etwa mit geringem Einkommen oder in Wohngemeinschaften? So lässt sich nur spekulieren: Brauchen die gewünschten Mieter*innen mehr Zimmer? Benutzen sie die Küche vielleicht seltener, da sie häufig Essen liefern lassen? Oder reagieren sie sensibler auf Lärm aus der benachbarten Wohnung?
Die Auslobung fordert die Teams zudem auf, sich an den Wohnungsgrössen der Wohnbauförderung des Kantons Zürich zu orientieren. Diese Leitlinie dient dazu, auch im preisgünstigen Wohnungsbau einen Mindeststandard einzuhalten. In Oetwil am See lassen sich selbst im gehobenen Segment nur vergleichsweise niedrige Mieten erzielen. Deshalb möchte die Auftraggeberin die Wohnflächen aus ökonomischen Gründen kompakt halten. Aussagen zur angestrebten Belegungsdichte fehlen im Programm, obwohl diese zentral wären, um die vorgesehenen Wohnflächen einzuordnen.

Spekulieren oder Ignorieren Die Teams gehen mit ihren Grundrissvorschlägen kaum auf die Bedürfnisse der spezifischen Personengruppen ein. In allen Entwürfen geht es um übliche Parameter für eine gute Wohnqualität wie Flexibilität, →

Belichtung, Weitsicht oder soziale Interaktionen. Einige Projekte deuten eine eher tiefe Belegungsdichte für wohlhabendere Mieter*innen an, indem sie Zimmern zusätzliche Funktionen wie Bibliothek, Arbeits- oder Hobbyraum zuweisen. Andere, wie die beiden Nachwuchsteams, ergänzen das Programm und ordnen den Wohnungen zwei Aussenräume oder einen Wintergarten zu.
Das erstrangierte Projekt setzt mit Schaltzimmern auf strukturelle Flexibilität in fünf baugleichen Volumen. Die mehrseitige Orientierung der immer gleichen Wohnungen sorgt für Weitsicht. Interessant ist bei den grösseren Einheiten das zweiseitig vom Wohn- und Essbereich aus zugängliche Eckzimmer. Mit dem explizit als Homeoffice ausgewiesenen Tagesraum distanziert sich das Projekt typologisch zu Recht von einer vorgegaukelten Nutzungsneutralität. Die Zeilen des zweitplatzierten Projekts beantworten die Aufgabe mit einer maximalen Typologienvielfalt. Ganz nach dem Motto, dass so für jede*n etwas Passendes dabei ist. Die Varianz erstreckt sich von Geschosswohnungen bis hin zu Maisonettes und Split-Level-Lösungen. Auch die Nachwuchsbüros, beide auf dem dritten Rang, setzen auf vielfältige Typologien. So sollen die individuellen Bedürfnisse vieler abgedeckt und die soziale Diversität gefördert werden.

Mehr Diskussion Es wirkt befremdlich, wenn die Jury Grundrisse als ungenügend für das gesuchte Mieter*innensegment einstuft, weil beispielsweise die Essbereiche zu wenig Tageslicht erhalten. Schlecht belichtete Wohnungen eignen sich für niemanden. Es wäre wünschenswert gewesen, wenn die Jury die Chance ergriffen und die Wohnbedürfnisse der künftigen Mieter*innen klarer thematisiert hätte. Dieser Diskurs könnte ein nächstes Verfahren mit neuen Wohnungstypologien bereichern. ◊

STORCHENSIEDLUNG ‹AM BACH›, OETWIL AM SEE

Aufgabe Wohnüberbauung auf dem Areal Storchensiedlung gemäss Bestimmungen des privaten Gestaltungsplans. Rund 50 qualitativ hochstehende Mietwohnungen für ein mittelständisches Publikum. Wohnungsmix mit etwa 55–60 % kleineren bis mittleren Wohnungen mit 2 ½ und 3 ½ Zimmern und 40–45 % mittelgrossen bis grossen Wohnungen mit 4 ½ und 5 ½ Zimmern. Tiefgarage mit etwa 56 bis 58 Autoabstellplätzen, rund 12 oberirdische Parkplätze für Besuchende.
Grundstücksfläche 8630 m²
Anrechenbare Geschossfläche rund 6000 m²
Erstellungskosten CHF 28 Mio. inkl. MwSt.
Veranstalterin Hinderer Liegenschaften
Verfahren Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für Architektur und Landschaftsarchitektur
Teilnehmende Teams 8, davon 2 Nachwuchsteams (60 Bewerbungen, davon 17 Nachwuchsteams)
Beauftragung Leistungen nach SIA-Phasen 3 bis 5
Wettbewerbsorganisation und -begleitung Reto Müller, Müller ProjektConsulting, Zürich
Jurierung August und September 2025

1. Rang 1. Preis, einstimmige Empfehlung zur Weiterbearbeitung, CHF 22 500.– und CHF 10 000.– Entschädigung
Studio Sintzel Architektur, Zürich

2. Rang 2. Preis, CHF 12 500.– und CHF 10 000.– Entschädigung
Camponovo Baumgartner, Zürich

3. Rang ex aequo 3. Preis, CHF 10 000.– und CHF 10 000.– Entschädigung
Koya Architektur, Zürich (Nachwuchs)

3. Rang ex aequo 3. Preis, CHF 10 000.– und CHF 10 000.– Entschädigung
patatoffel mit studio franz und coco, Zürich (Nachwuchs)

Weitere Teilnehmende je CHF 10 000.– Entschädigung
– Armon Semadeni Architekten, Zürich
– Baumberger Stegmeier Architektur, Zürich
– Lütjens Padmanabhan Architekt*innen, Zürich
– Metron, Brugg

Fachjury
– Reto Pfenninger, Architekt, Zürich (Vorsitz)
– Annette Helle, Architektin, Zürich
– Tanja Reimer, Architektin, Zürich
– Beat Nipkow, Landschaftsarchitekt, Zürich
– Reto Müller, Architekt, Zürich (Ersatz)

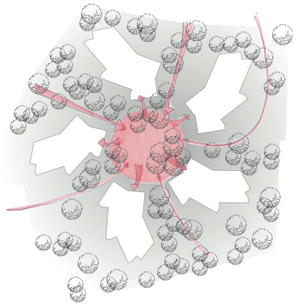
Sachjury
– Michael Schumacher, CEO Hinderer Liegenschaften / Co-CEO Hinderer Holding (Patronat)
– David J. Bosshard, CEO Clienia / Co-CEO Hinderer Holding
– Melchior Lingg, Geschäftsleiter Hinderer Liegenschaften
– Robert Hauri, CEO Intercity Group und Co-Owner / CEO Colliers Switzerland
– Bianca Schumacher, Vertreterin der Hinderer Familienholding (Ersatz)

Beratende Stimmen
– Randolph Sutter, Hinderer Liegenschaften

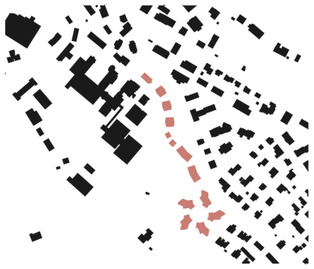
Experten der Vorprüfung
– Büro für Bauökonomie, Kriens (Kostenplanung)
– Suter von Känel Wild, Zürich (Orts- und Raumplanung)
– Lemon Consult, Zürich (Nachhaltigkeit Präqualifikation)
– Nova Energie Ostschweiz, Sirnach (Nachhaltigkeit Projektwettbewerb)
– Müller ProjektConsulting, Zürich (Fachliche Begleitung und Vorprüfung)



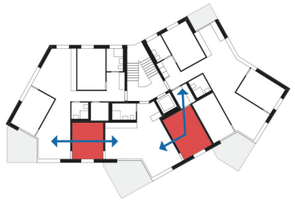
Das erstrangierte Projekt schlägt eine offene Spielwiese als gemeinsame Mitte vor. *Visualisierung: Studio Sintzel Architektur*



Die freie Mitte verbindet alle Häuser.



Fortsetzung an der Schlösslistrasse



Schaltzimmer zwischen den Wohnungen



Erdgeschoss



Grosszügige Balkone mit Spielraum für individuelle Gestaltung



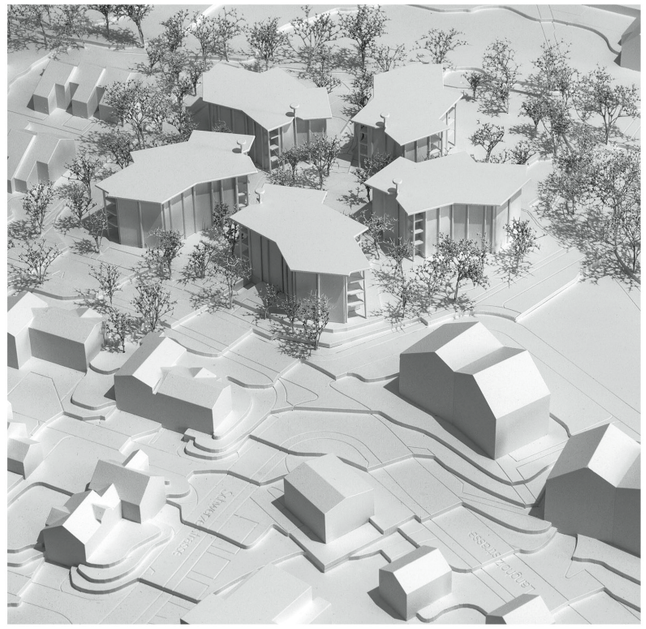
Jede Wohnung ist mehrseitig orientiert.



Schnitt



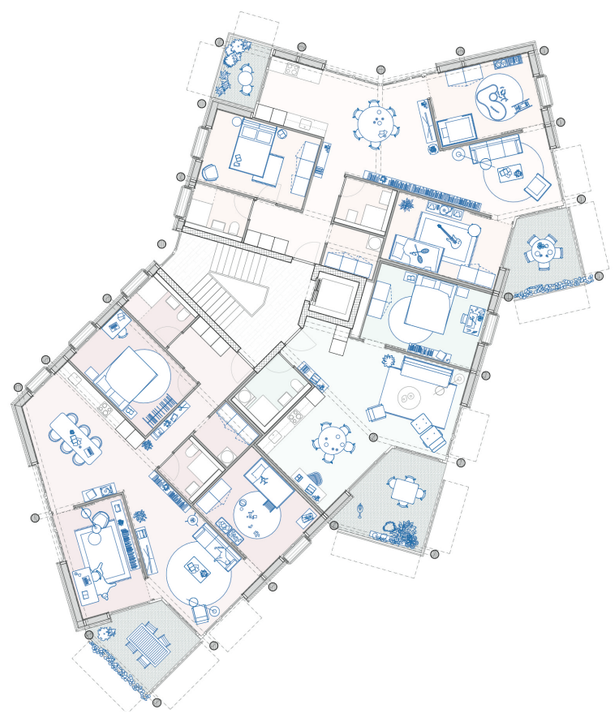
Fassade



«Eine Stadtblume mit gemeinschaftlicher Mitte und individuellen Ausblicken», so das Team.

1. Rang ‹SYRTOS›
Architektur: Studio Sintzel Architektur, Zürich
Mitarbeit: Selina Schönholzer, Gian Brechbühl, Timo Sawitzky, Korbinian Bromme, Sophie Alexander, Laurent Burnand, Stephan Sintzel
Landschaft: Tremp Landschaftsarchitekten, Zürich

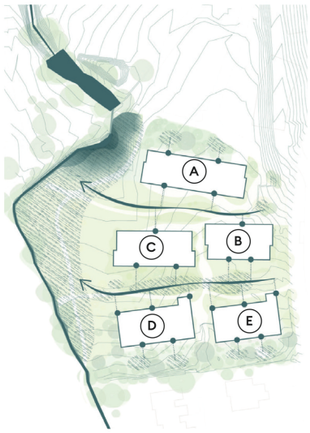
Fünf identische Bauten gruppieren sich um eine grüne Mitte. Um diese herum führt ein Weg, er erschliesst alle Wohnhäuser und bindet sie an das Quartier an. Die fünf radial zueinander stehenden Bauten bilden eine geometrische Figur, die innen wie aussen vielfältige Qualitäten entwickelt.
Ein grüner Teppich mit Baumhain verbindet das Ensemble und relativiert die Strenge der Figur. Die Erschliessung erfolgt von der Langholzstrasse über einen platzartigen Weg. Die Häuser werden über gedeckte Vorbereiche betreten, die Raum für soziale Interaktion bieten. Trampelpfade führen zu naturnah gestalteten Freiräumen. Die artenreiche Vegetation mit Trocken- und Feuchtrasen, Blumenwiesen und Sträuchern um die privaten Gärten bilden ein ökologisches Habitat mit minimal versiegelten Flächen.
Drei Wohnungen pro Geschoss der viergeschossigen Bauten sind fächerförmig zur Landschaft ausgerichtet. Die mehrseitig orientierten Wohnungen passen zum angestrebten Bewohnersegment. Kleinere Wohnungen werden von grösseren flankiert, der Wohnungsschlüssel kann über Schaltzimmer erreicht werden. Die Balkone liegen im Knick des Fächers und sind kommunikativ und privat zugleich.
Konstruktiv ist ein Holzskelettbau mit einem aussteifenden Treppenhaus in Ortbeton vorgesehen. Entlang der Hülle gliedern Holzstützen die Fassade. Bei jedem Haus ragt eine dieser Stützen über die Dachkante hinaus und trägt Storchennester. Die Grundrisse und die landschaftliche Einbettung überzeugen die Jury. **Aus dem Jurybericht**



Regelgeschoss



Jede Wohnung blickt über den Balkon in die Landschaft.



Dezentrales Regenwassermanagement



Landschaftsräume strukturieren das Areal.



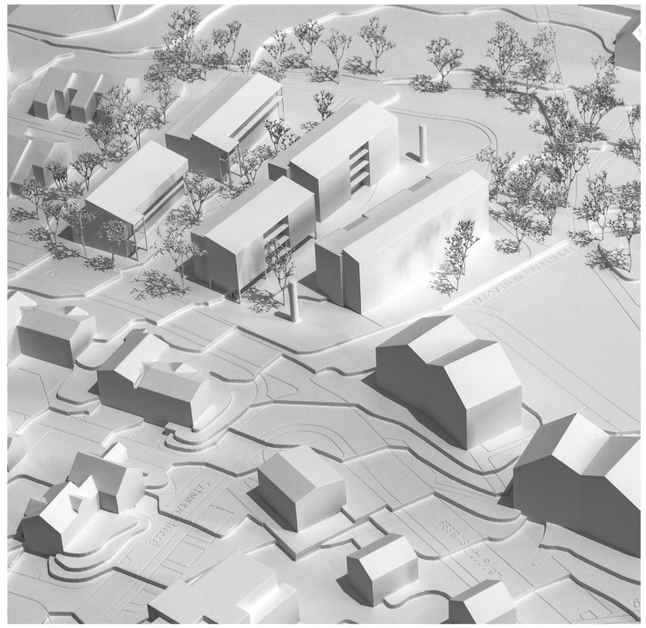
Erdgeschoss



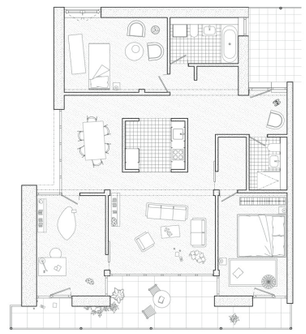
Die Architekt*innen nennen es «Vielfalt in der Einheit»: einheitlich im Städtebau, vielfältig in der Architektur

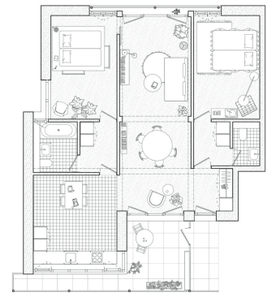


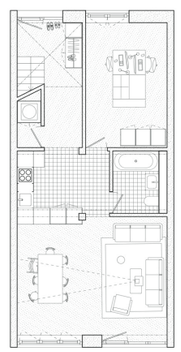
Nordostfassade

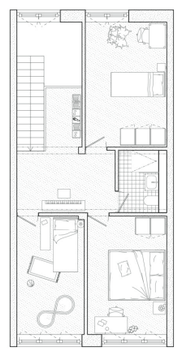


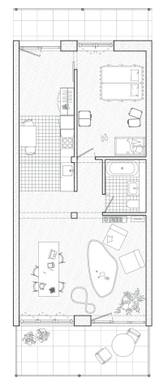
Die Landschaft zieht sich durch die Bebauung bis zur Langholzstrasse.











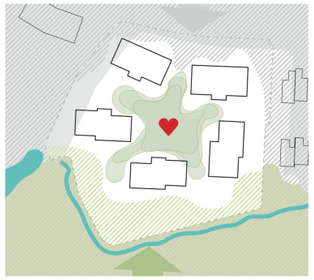
Vielfältige Wohnungstypologien

2. Rang ‹MEIN NACHBAR R. MEY›
Architektur: Camponovo Baumgartner, Zürich
Mitarbeit: Luca Camponovo, Marianne Baumgartner, Miranda Reynolds, Arthur Vouillamoz, Xuehan Li, Elischa Bischof, Bastien Cheseaux, Alice Proietti
Landschaft: studio erde, Zürich

Die Zeilenbauten liegen in einem Landschaftsraum, der sich vom Südwesten bis zur Langholzstrasse im Nordosten zieht. Es entsteht die Gesamtwirkung einer dörflichen Siedlung im Grünen. Zwei Gartenhöfe spannen sich zwischen den Zeilen auf, zum Bach hin entsteht die Storchenwiese, die als gemeinsamer Freiraum dient. Die ökologische Vernetzung schafft ein naturnahes Habitat und Mehrwert für die Bewohnenden. Horstbäume, Haingruppen, Sträucher und Wiesen ergeben ein stimmiges Ganzes. Private Gärten und gemeinschaftliche Flächen stehen in einem ausgewogenen Verhältnis. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt an der Schlösslistrasse, die Parkgarage erstreckt sich über die nördlichen drei Zeilenbauten. Der Storchenplatz liegt an der Kreuzung Schlöss- li- und Langholzstrasse. Hier wäre jedoch ein kollektives Programm überzeugender als die Parkgarageneinfahrt.
In jedem Gebäude wird ein spezifisches Wohnprogramm entwickelt. Im Haus A werden Geschosswohnungen über eine aussen liegende Treppe erschlossen. Daran grenzen Balkon und Wohnküche an, der Wohnraum ist durchgesteckt. In Häusern B und C liegen die Treppen ebenfalls aussen, bei den grösseren Wohnungen sind Küche und Esszimmer an der Ostseite angeordnet. Im Haus D liegen Split-Level-Wohnungen über den Maisonettes, sie sind über einen Laubengang erschlossen. Im Haus E liegen über den Maisonettes jeweils fünf Kleinwohnungen. Die ortsbaulichen Qualitäten, die Freiräume und die Vielfalt der Wohnungstypen versprechen eine hohe Lebensqualität. **Aus dem Jurybericht**



Blick über den Essbereich zur Loggia



Gemeinsame Mitte als Seele der Siedlung



Zentral liegen die Bäume für Storchennester.



Vernetzt und zoniert zugleich



Erdgeschoss



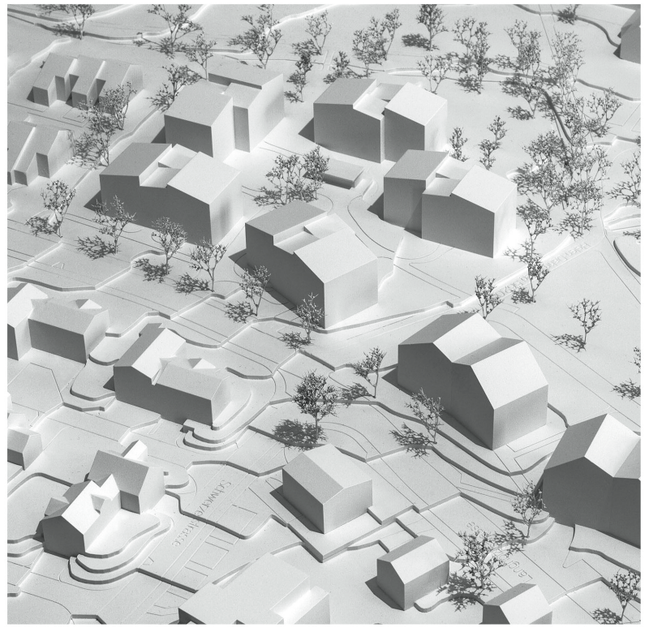
Wohnen am Bach mit Blick in die Landschaft



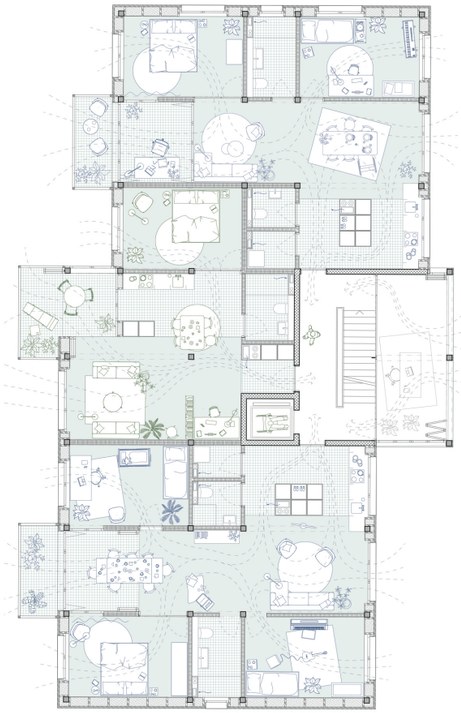
Schnitt von Nordwesten nach Südosten



Schnitt von Südwesten nach Nordosten



Zwei Bauten vorne an der Strasse, drei locker in der Landschaft.



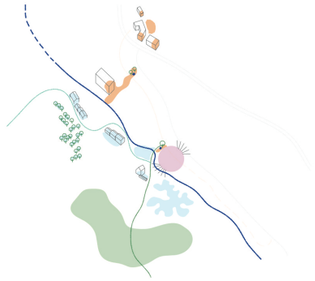
Regelgeschoss Haustyp «Grünraum»

3. Rang ‹ADEBAR›
Architektur: Koya Architektur, Zürich
Mitarbeit: Kaspar Brütsch, Romana Duttweiler, Sophia Humpeler, Antonia Licht, Luca Riggio, Luca Ugolini
Landschaft: Westpol Landschaftsarchitektur, Basel

Gemäss Gestaltungsplan schlägt das Team fünf Volumen vor. Deren Anordnung leitet sich aus der bestehenden Siedlung ab. Zwei an der Langholzstrasse platzierte Bauten fügen sich in die strassenbegleitende Bebauung ein, drei weitere sind locker im Freiraum platziert. Im Zentrum liegt ein chaussierter Platz mit hochstämmigen Bäumen für Storchennester und Aufenthaltsbereiche. Die Jury würdigt das Potenzial als Begegnungsort, kritisiert aber die Besetzung mit einem Pavillon und die Adressierung der rückwärtigen Gebäude.
Die Volumetrie orientiert sich an den umliegenden Bauten und den landwirtschaftlichen Typologien. Vor- und Rücksprünge gliedern die Bauten. Die verglasten «Storchenzimmer» schätzt die Jury als flexible Räume, stellt ihre Anzahl und Ausformulierung jedoch infrage.
Trotz identischer Erschliessung entsteht ein vielfältiges Wohnungsangebot. Die mittleren Wohnungen sind konventionell organisiert. Die grösseren Wohnungen bieten durchgesteckte und übereck angeordnete Aufenthaltsräume mit verschiedenen Küchenvarianten. Die Nutzung der Pufferzonen als Wintergarten ist aufgrund der Eigenverschattung der vorgelagerten Balkone eingeschränkt.
Der Skelettbau mit Brettstapeldecken, Stützen und Trägern aus Holz und aussteifenden Kernen aus Beton ist mit ausgewogenen Spannweiten sorgfältig ausgearbeitet.
Das Projekt überzeugt durch eine ortsspezifische Konzeption, die sich mit den Themen der umliegenden Landschaft und der Storchenheimat auf vorbildliche Art und Weise auseinandersetzt. **Aus dem Jurybericht**



Blick in den Wintergarten mit weiten Sichtbezügen



Architektur und Landschaft in Beziehung



Vorne der Strasse folgend, hinten offen



Ein dichtes Netz von Räumen und Blicken



Erdgeschoss



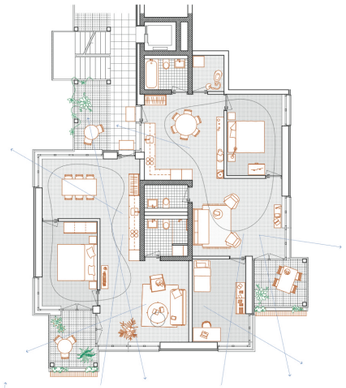
Der grosszügige Gemeinschaftsraum zieht sich entlang der privaten Rückzugsorte durch.

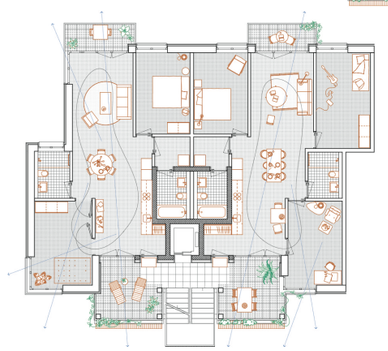


Schnitt



Zwei Bauten folgen der Strasse, drei hintere öffnen das Areal zur Landschaft.

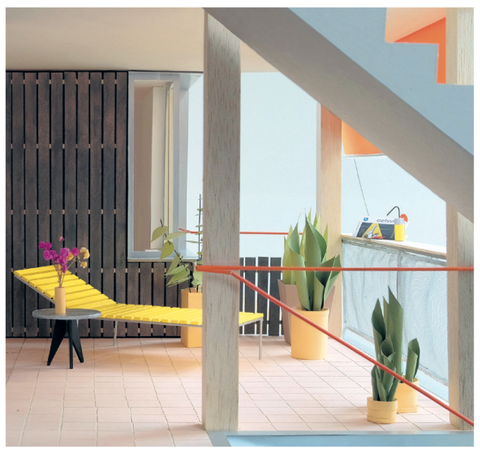




Verschiedene Grundrisstypen der Strassenhäuser und der Bachhäuser

3. Rang ‹MADAME ADEBAR›
Architektur: patatoffel mit studio franz und coco, Zürich
Mitarbeit: Corinne Räz, Achille Patà, Jonas Müller, Bastian Hess, Nils Franzini, Stefan Morgenthaler, Thomas Toffel, Theresa Mairon
Landschaft: Studio Infra, Zürich

Das Projekt bildet ein differenziertes, zugleich ganzheitliches Ensemble mit verschiedenen Massstäben. Die Grösse der Anlage und der fünf viergeschossigen Häuser wird durch eine Gliederung gebrochen und vermittelt zur Nachbarschaft. Zwei Häuser begleiten die Langholzstrasse, quer dazu öffnen «Bachhäuser» die Siedlung zur Landschaft. Daraus entsteht eine hohe Durchlässigkeit mit Landschaftsbezug für alle Bewohnenden.
Die Setzung formt einen Freiraum, gegliedert in Raumsequenzen von der Schlösslistrasse her. Ein Dorfplatz am Helen-Dahm-Weg vermittelt zwischen den Baufeldern. Nach Osten folgen Obsthain, Nutzgarten und eine Spielwiese. Private Gärten begleiten die südlichen Bauten, Lauben und Balkone verbinden sich mit der Landschaft.
Die Häuser zeigen unterschiedliche Typologien. Die «Strassenhäuser» werden über Lauben erschlossen. Zweispänner funktionieren gut, Dreispänner weniger. Die «Bachhäuser» sind effizient organisiert. Loggien in den Gebäudeecken bieten hohe Qualität. Diagonale Blickbezüge und raumhohe Türen schaffen Grosszügigkeit. Die dunkle Holzfassade wirkt wertig, aber schwer. Umlaufende Fassaden erschweren Adressbildung und Orientierung. Das Projekt vereint die Lage am Dorfrand mit ökologischen Qualitäten und attraktivem Wohnen. Offen bleiben jedoch Fragen zur Adressierung, Erreichbarkeit der südlichen Bauten und zur Laubentypologie der «Strassenhäuser». **Aus dem Jurybericht**



«Aneigenbar für Menschen und Nichtmenschen», so das Team.