

Areal «Im Forster», Zürich

Ausgangslage und Zielsetzung > Das Villenareal «Im Forster» befindet sich im Eigentum der Familien von Stockar und Diez. Die beiden Grundeigentümerfamilien beabsichtigen, ihr Grundstück als private Investorengemeinschaft mittels einer massvollen Verdichtung weiterzuentwickeln. In zwei Bauetappen sollen dabei Mietwohnungen für ein gehobenes Publikum erstellt werden. Gleichzeitig sollen die bestehende Villa und die dazugehörige Parkanlage möglichst in ihrem einmaligen Charakter erhalten bleiben, wozu die Grundeigentümerfamilien auf einen massgeblichen Teil der rechtlich maximalen Ausnützung verzichten.

Für die Entwicklung dieses Vorhabens wurden im letzten Jahr ein Leitbild und entsprechende Leitlinien ausgearbeitet. Unter anderem sind darin fünf Baufelder ausgeschieden worden, innerhalb derer in möglichst verdichteter Form neue Gebäude realisiert werden dürfen. Zur Qualitätssicherung wurde – in enger Zusammenarbeit mit den Behörden der Stadt Zürich – eine Testplanung durchgeführt. Gleichzeitig wurde ein Konzept erarbeitet, das den künftigen Umgang mit der historischen Bau- und Parks substanz bestimmt.

Diese Arbeitsschritte wurden in einem «Letter of Intent» festgehalten, welcher der den beiden Grundeigentümerfamilien und der Stadt Zürich die weitere Projektentwicklung des «Forster-Areals» definiert. Darin wird unter anderem auch festgehalten, dass auf eine maximale Ausnützung verzichtet wird und dass an die zu entwickelnden Projekte höchste architektonische und städtebauliche Anforderungen gestellt werden.

Im Sinne eines kooperativen Verfahrens zwischen den beiden Grundeigentümerfamilien und der Stadt Zürich wurde vom März 2004 bis Juli 2004 ein Studienauftrag ausgeführt. Mit der Bearbeitung dieser anspruchsvollen Aufgabe sind, aufgrund ihrer Referenzen, von der Bauherrschaft sieben Architektenteams betraut worden.

Der Bearbeitungsperimeter umfasste die ganze Parzelle mit der Katasternummer 3382. Die Parzelle erstreckt sich im Gesamten über eine Grundfläche von ca. 45 000 m². Entsprechend der vorgesehenen, zeitlich versetzten Realisierung wurden für die Bearbeitung des Studienauftrages zwei Perimeter ausgeschieden:

Die beauftragten Architektenteams hatten bis zur Zwischenpräsentation für alle fünf Baufelder jeweils eine städtebauliche Gesamtsituation im Massstab 1:500 auszuarbeiten. Im Anschluss an die Zwischenbesprechung wurden die Projekte der Baufelder «Garage», «Mittelberg» und «Gärtnerei», entsprechend den Anforderungen aus

Zur Weiterbearbeitung empfohlen (Baufeld «Mittelberg») > CHF 32 280.–

> Architektur: Jakob Steib Architekten, Zürich > Mitarbeit: Jakob Steib, Maja Gunz, Matthias Kyburz, Christine Wilkening, Suzanna Ristic > Fachleute: Visualisierung: Architron, Zürich; Modellbau: Schalk Modellbau, Zürich

Zur Weiterbearbeitung empfohlen (Baufeld «Gärtnerei») > CHF 32 280.–

> Architektur: EM2N Architekten, Zürich > Mitarbeit: Mathias Müller, Daniel Niggli, Matthias Heberle, Fabian Hoermann, Peter Jenni, Jörn Küstner, Tina Maier, Atsushi Tarutani

Zur Überarbeitung empfohlen (Baufeld «Garage») > CHF 32 280.–

> Architektur: Richter et Dahl Rocha Bureau d'architectes, Lausanne > Mitarbeit: Jacques Richter, Ignacio Dahl Rocha, Kenneth Ross, Maria Losana Vela, Adrien Barakat, Eva Sanchez, Pablo Roel, Xavier Depeursinge

Ohne Rang > CHF 32 280.–

> Architektur: Atelier 5 Architekten und Planer, Bern

Ohne Rang > CHF 32 280.–

> Architektur: Burkhalter Sumi Architekten, Zürich > Mitarbeit: Marianne Burkhalter, Christian Sumi, Yves Schihin, Thomas Fässler, Elaine An, Norman Schinke, Tyler Walker > Fachleute: Lüchinger und Meyer, Bauingenieure, Zürich

Ohne Rang > CHF 32 280.–

> Architektur: David Chipperfield Architects, Berlin > Mitarbeit: David Chipperfield, Christoph Felger, Klaus Heldwein, Barbara Koller, Hans Krause, Thomas Spranger, Lutz Schütter, Efe Erenler, Anuschka Müller, Alexander Römer, King Wang, Natalia Vinuela, Ute Zscharnt > Fachleute: Visualisierung: Toni Yli-Suvanto, London; Modellbau: Günther Schwob, Hamlyn Terry, architektur modelle, Berlin; Fassadentechnik: R+R Fuchs, Ingenieurbüro für Fassadentechnik, München; Gebäudetechnik: Herbert Tremmel, Ingenieurbüro Tremmel, München; Tragwerksplanung: Martin Strewinski, Happold Ingenieurbüro, Berlin / Stuttgart

Ohne Rang > CHF 32 280.–

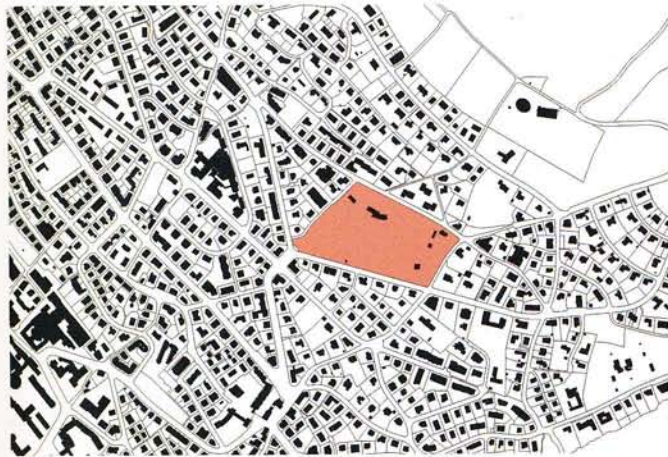
> Architektur: SANAA / Kazuyo Sejima, Ryue Nishizawa & Associates, Tokio

Beurteilungsgremium > **Grundeigentümerinnen / -eigentümer** > **Monica Diez; Urs von Stockar; Denise von Stockar; Wolfgang Diez**

> **Fachexpertinnen / -experten** > **Paul Rambert**, persönlicher Berater der Grundeigentümer, Lausanne; **Christophe Giro**, Landschaftsarchitekt, Zürich / Paris; **Thomas Pulver**, Architekt, Zürich / Bern; **Ruggero Tropeano**, Architekt, Zürich; **Regula Lüscher Gmür**, Amt für Städtebau der Stadt Zürich; **Regula Iseli**, Amt für Städtebau der Stadt Zürich; **Karin Dangel**, Denkmalpflege der Stadt Zürich; **Silvia Steeb**, Gartendenkmalpflege der Stadt Zürich; **Martin Hofer**, Wüest & Partner, Zürich (Moderation); **Oliver Hagen**, Wüest & Partner, Zürich

Daten > **Veranstalter**: Familien von Stockar und Diez > **Verfahren**: Studienauftrag im selektiven Verfahren, nicht anonym > **Teilnehmer**: 7 > **Landschaftsarchitektonische Analyse und Begleitung**: Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Zürich > **Marktanalyse, Organisation und Vorprüfung**: Wüest & Partner, Zürich; > **Kostenplanung**: Klingenfuss & Partner, Würenlos > **Jurierung**: August 2004

dem Auslobungsdokument auf einer tieferen Massstabebene (1:200) ausgearbeitet und dem Beurteilungsgremium im August 2004 persönlich vorgestellt.



Die Geschichte der Bauten vor dem Bau

Text: Rahel Marti > Eines der teuersten Grundstücke Zürichs wird bebaut. Anders als üblich, legten Besitzer, Immobilienberater und Landschaftsarchitekten als Erstes fest, wo auf dem teuren Land nicht gebaut werden soll.

Investoren müssen dabei feuchte Hände bekommen: 45 000 Quadratmeter Bauland an der teuersten Lage Zürichs. Das Areal «Im Forster» ist ein Prachtsgrundstück und das letzte freie seiner Grösse am Zürichberg. Die ganze Stadt fragte sich, wann der verwunschene Park wohl zum Villenacker umgepflügt würde.

Nun ist es soweit. Die Familien von Stockar und Diez, denen der «Forster» seit Generationen gehört, wollen bauen. Weshalb jetzt, nachdem das Areal 70 Jahre lang unberührt eingezont war? Weil der Park mit Gärtnerei, Chalet und Villa mit Angestellten trakt ein Modell aus dem vorletzten Jahrhundert ist. Unerbittlich steigen die Unterhaltskosten. Der letzte Gärtner wurde kürzlich pensioniert, die Besitzer wohnen nur noch sporadisch in der Villa. Was sollte also aus dem Park werden? Parzellieren und mit Eigentumswohnungen abfüllen – heute bei das Lukrativste? Das kam nicht in Frage. Die Familienmitglieder hängen an ihrem Park, in dem sie gross geworden sind und beinahe jeden Baum kennen. Als sie beschlossen zu bauen, legten sie deshalb auch fest, dass der Park dabei so weit wie möglich erhalten und in Familienbesitz bleiben solle.

Die darauffolgende Planung war und ist noch immer aussergewöhnlich (Verlauf siehe Seite 2). Sie zeugt vom Respekt der Bauherrschaft ihrem kostbaren Boden gegenüber. Nur das Beste scheint ihr gut genug und sie ist bereit, dafür Geld und Geduld aufzuwenden (auch verzichtet sie auf rund einen Drittel der maximal möglichen Ausnützung).

Als Erstes bestimmten Wüest & Partner Lagequalität und Marktwert verschiedener Standorte auf dem Areal; die Landschaftsarchitekten Schweingruber Zulauf untersuchten die Anlage landschaftsarchitektonisch und gartendenkmalpflegerisch. Aus der Analyse gingen fünf Baufelder hervor, auf denen verdichtet und unterschiedlich gebaut werden soll. Drei davon sind zur Bebauung in den nächsten Jahren vorgesehen; zwei werden für die kommende Generation aufgespart. Bereits dies dürfte gewährleisten, dass kein Einheitsbrei das grossartige Land überwälzen wird. Bis alle Felder bebaut sind, sollen nach heutiger Vorstellung mehrere Jahrzehnte vergehen – Zeit zum Nachdenken und Zeit, auf künftige Bedürfnisse einzugehen.

Detailliert war auch der Studienauftrag ausgeschrieben. An seinen Grundlagen arbeiteten das Amt für Städtebau und Grün Stadt Zürich mit. Die sieben aufgrund von Referenzen ausgewählten Teams erhielten die Aufgabe, für jedes Baufeld und sein Zielpublikum eine eigene Typologie zu entwickeln. Ein Kostprobe aus dem gewissenhaften Programm: «Lagequalität des Baufelds «Gärtnerei»: mittel bis gut; Zielpublikum Familien, DINKS, Personen 30+ (junge Städter mit guter Ausbildung) und 50+ (Nachfamilienphase). Die Typologie ist grundsätzlich frei bestimmbar. Es wird den Architekten empfohlen, verdichtete Geschosswohnungen (partiell als Maisonette) zu entwickeln.»

Der Studienauftrag ergab Folgendes: Auf dem grössten Baufeld, dem «Mittelberg», wird Jakob Steib drei Häuser mit je zehn Wohnungen bauen. EM2N sind beauftragt, das Mehrfamilienhaus im Bereich der «Gärtnerei» zu planen. Für das Baufeld «Garage» haben Richter und Dahl Rocha ein neues Projekt entworfen, da zuvor keines überzeugen konnte. Nach der Publikation der Projekte reklamierten Nachbarn sowie der Zürcher Heimatschutz wegen der Grösse von Steibs Bauten. Sie passten ihrer Meinung nach nicht ins Quartier. Diese Bedenken sind mehrheitlich ausdiskutiert. Zurzeit läuft das Gestaltungsplanverfahren.

Ein Gespräch über Distanz, Nähe und Einsicht

Welche städtebaulichen, architektonischen und sozialen Überlegungen liegen der Planung zu Grunde? Fragen an Rainer Zulauf, Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitektur, und Oliver Hagen, Wüest & Partner, die das Projekt betreut haben.

Weshalb sollen nicht lukrativere Eigentums-, sondern Mietwohnungen gebaut werden? Wieviel werden sie kosten?

Oliver Hagen: Die Bauherrschaft möchte den «Forster» nicht zerstückeln und verkaufen, sondern als Ganzes und im Besitz der Familie bewahren. Die Mieten werden marktüblich sein, den Lagequalitäten angepasst. Das Baufeld «Garage» bei der Villa ist für luxuriöses Wohnen vorgesehen, das Baufeld «Gärtnerei» für Familienwohnungen. Wir wollen keine Luxussiedlung bauen, sondern Lebensraum für mehrere soziale Schichten. Natürlich ist und bleibt man auf dem Niveau der aussergewöhnlichen Lage am Zürichberg.

Architektur und Bewohnerschaft werden sich von Baufeld zu Baufeld unterscheiden. Was macht den «Forster» zur Siedlung?

Rainer Zulauf: Der klassische Siedlungsgedanke etwa mit Grillfesten ist fehl am Platz. Die Bewohner des «Mittelbergs» werden mit jenen der «Gärtnerei» wohl wenig zu tun haben. Das Gemeinsame der Baufelder und ihrer Bewohner ist die Adresse. Der Park ist der «heimatbildende Rahmen»; seinetwegen und der Lage wegen wird man hierher ziehen. Die Zusammengehörigkeits wird schwächer sein als in anderen Siedlungen, aber stärker als in einem Einfamilienhausquartier. Ich würde das als «distanzierte Nähe» beschreiben.

«Wohnen im Park» liest man auf beinahe jeder Bautafel. Hebt sich der «Forster» davon ab?

Zulauf: Oft bleibt nicht mehr als die Erinnerung an den einstigen «Park». Im «Forster» soll das «Wohnen im Park» eine Gestalt finden. Hier definieren nicht die Häuser den Aussenraum, sondern umgekehrt. Aussen- und Innenräume sind ineinander gefügt, der Park hört nicht an der Fassade auf. Die Bauten sind Teil des Parks. Sie machen keinen Spektakel, die Hauptrolle spielt der Park.

Hagen: Jakob Steib hat die Wohnzimmer der Bauten für den «Mittelberg» als Pavillons gestaltet, als in den Park gestellte Bauten. EM2N planen für die «Gärtnerei» einen weiten Vorplatz, der zum Park hin gerichtet ist. Die Projekte bemühen sich um innigen Kontakt mit dem Ort.

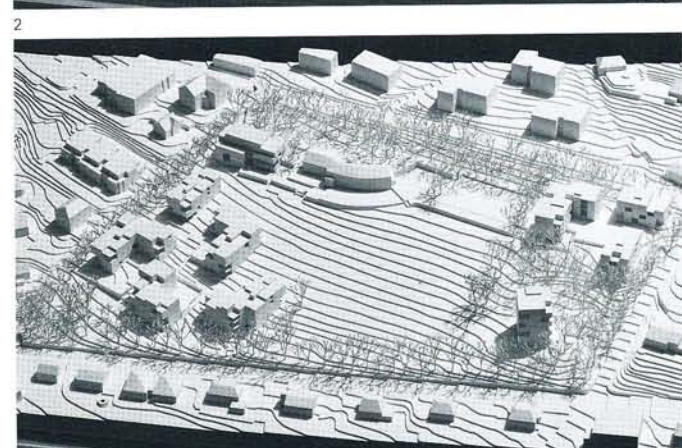
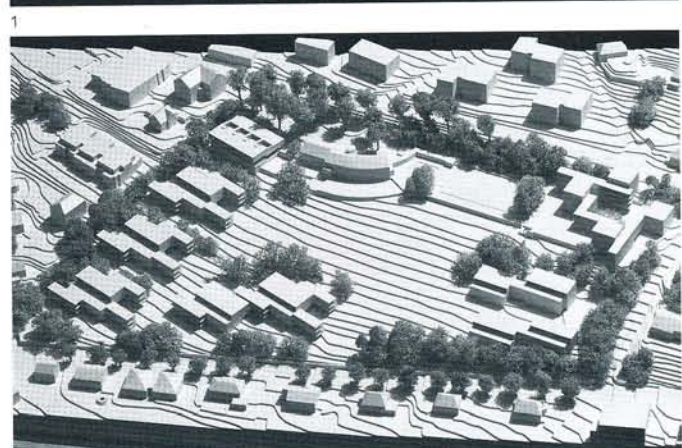
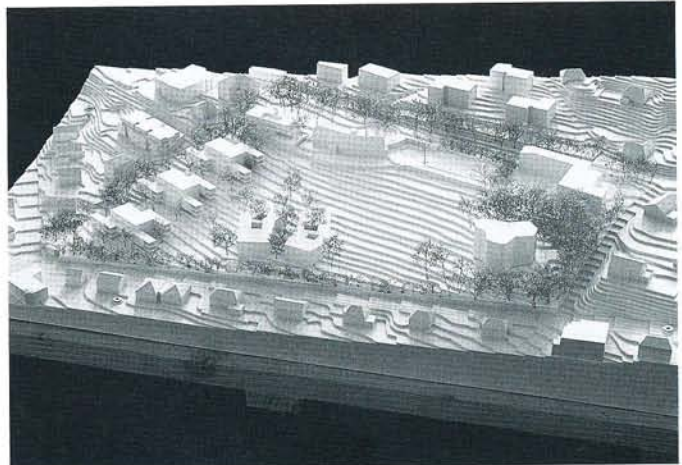
Weshalb umfasste der Studienauftrag alle fünf Baufelder?

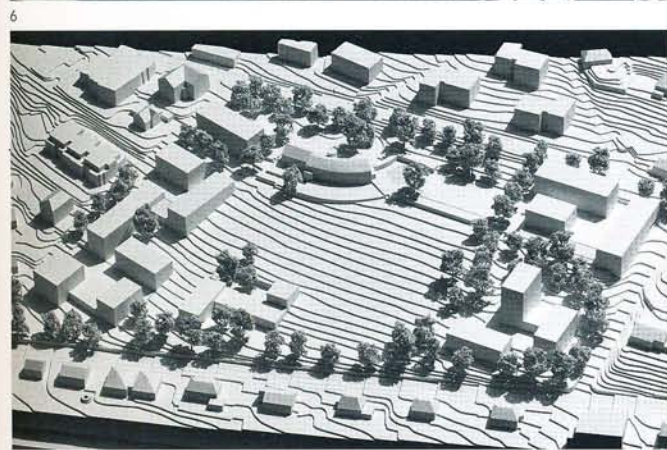
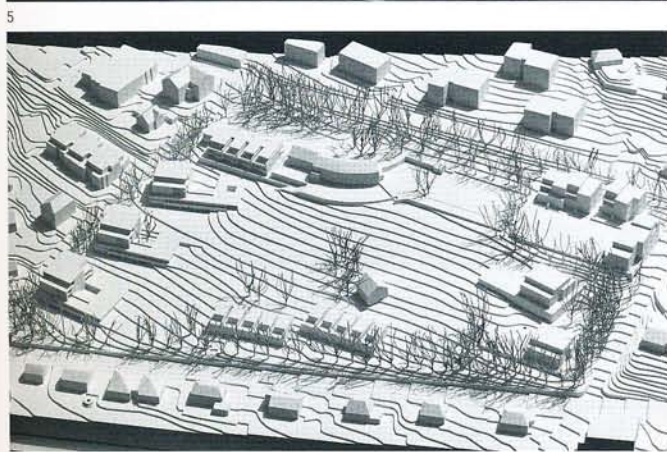
Hagen: Wir wollten offen lassen, ob eines oder mehrere Teams bauen sollten. Wettbewerbe pro Baufeld hätten die Überlegungen auf die einzelnen Orte beschränkt. Es ging aber gerade darum, Zusammenhänge herauszuarbeiten und städtebaulich zu antworten.

Die Siedlung richtet sich an eine gehobene Mieterschaft. Planen Sie eine «Gated Community»?

Hagen: Nein, das war nie ein Thema. Es wird keine Hunde und keine hohen Mauern geben. Frei zugänglich wird das Areal auch nicht, sondern wie ein Privatgarten: Man kann hinein schauen, aber gestalterische Elemente wie die Bepflanzung machen klar, dass man nicht hinein laufen soll. Wenn einst 200 Menschen hier leben, wird automatisch eine gewisse Öffentlichkeit entstehen. Auch hat die Bauherrschaft den Plan gestaltet, dass in der Villa öffentliche Nutzungen möglich sind. Ob und wie, ist aber noch offen.

Zulauf: Die Bauherrschaft will den Park soweit wie möglich erhalten – auch im Interesse der Nachbarn. Deshalb lässt sie einen Schutzvertrag ausarbeiten. Er hat zwei Zonen: Die Bereiche mit den Neubauten und den künftigen Baufeldern; hier reicht der Schutz bis an die Fassaden. Man wird also nicht mal hier einen Parkplatz oder dort eine Terrasse bauen dürfen. Die grössere Zone umfasst Park und Villa und legt ihre integrale Erhaltung fest. Der Schutzvertrag ist ein Servitut auf dem Grundstück, das sich die Eigentümer selbst auferlegen. Das ist ausserordentlich.

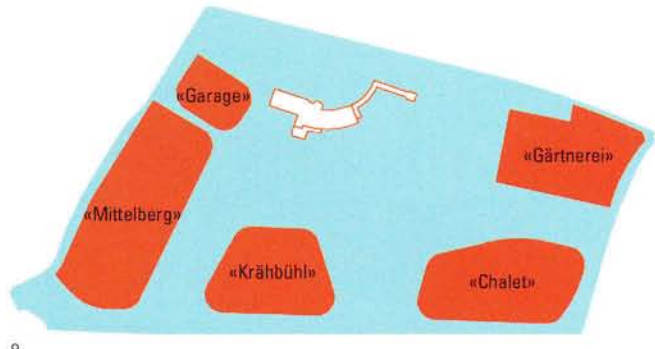
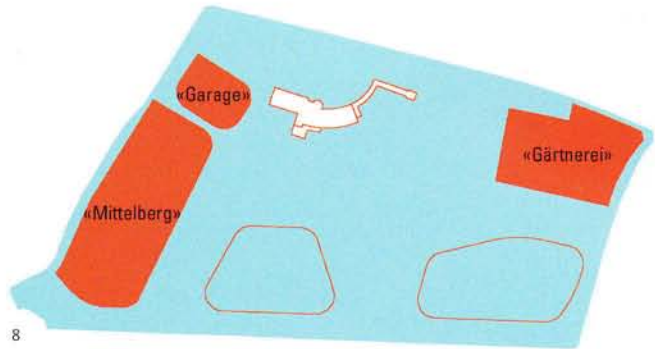




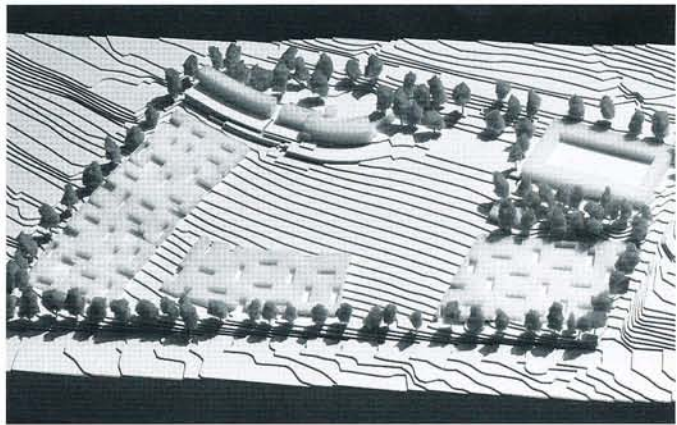
Die Villa «Im Forster»: Erbaut von den Architekten Henauer und Witschi, 1929 – 1931 (Auszug aus dem städtebaulichen Leitbild): Die Bauten im oberen Teil des Grundstücks (Villa, Garage und Gärtnerei), bilden ein Ensemble. Typologisch steht es in der Tradition der Villenarchitektur des 19. Jahrhunderts. Wohn- und Nutzbauten sind, in der Tradition des Historismus, strikt voneinander getrennt. Modern im Sinn des Neuen Bauens sind die Architektursprache, die starke Verbindung von Gebautem und Landschaft sowie der Einsatz von damals modernsten Technologien und Materialien. Eine typologische Neuheit der Villa ist u. a. die Anpassung des Grundrisses an das Gelände. Entgegen dem historistischen Grundriss (zentrale Halle) sind die Hallen

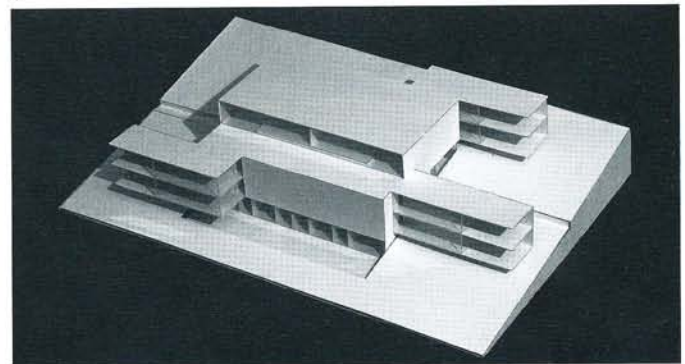
in Erd- und Obergeschoss auf die Nordseite verlegt. Die Repräsentationsräume im Erdgeschoss und die Schlafräume im Obergeschoss bilden Enfiladen und profitieren von der einzigartigen Aussicht.

Parkanlage Der «Forster» ist ein wichtiger, integral erhalten gebliebener Zeuge des romantischen Wohngartens der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Zeichenhaft ist das Zusammenspiel von formalen und landschaftlichen Gartenbereichen, die ein Ganzes bilden. Das Wohngartenprinzip mit präzise geformten Elementen und funktionalen Teilen wird kontrastiert und überlagert von ebenso präzise gestalteten Natur- und Landschaftsbildern. Die Parkanlage ist von einer mittigen, etwa 3 Hektar grossen Wiesenfläche dominiert, die von mächtigen Gehölzgürteln gefasst und teilweise gegliedert ist. 1914 liess Gustav Adolf Tobler den Brunnen am Toblerplatz von Gustav Gull als Geschenk an die Stadt errichten. Die Gebrüder Walter und Oskar Mertens verbanden damals gestalterisch Brunnen und Chalet-Garten. 1929/31 wurde der Garten für die Villa mit Nebenbauten vom Gartenarchitekt Ernst Klingelfuss gestaltet. Er setzte vorhandene gestaltete und natürliche Gartenteile in einen Kontext (Rundweg, Baumgruppen, Sitzplätze, Sichtachsen). Dieser Entwurf ist kaum verändert und bis heute erhalten geblieben. Bedeutend ist, wie Ernst Klingelfuss ältere Gartenteile der Brüder Mertens und den Chalet-Garten subtil in seinen Entwurf integriert und die Anlage zu einem Ganzen gefügt hat.



1 Bebauung nach der 2. Etappe. Projekte von Steib («Mittelberg»), Richter et Dahl Rocha («Garage, provisorisch») und EM2N (übrige) 2 Jakob Steib 3 Atelier 5 4 Burkhalter Sumi 5 EM2N 6 Richter et Dahl Rocha 7 David Chipperfield 8–9 Baufelder 1. und 2. Etappe 10 Sanaa





Linke Seite
 Baufeld «Mittelberg»: 1 Erdgeschoss 2 Obergeschoss
 3 Attika 4 Sicht vom Mittelbergsteig 5 Modell
 6 Querschnitt

Rechte Seite
 Baufeld «Gärtnerei» (oben): 7 Obergeschoss 8 Sicht
 von der Zürichbergstrasse 9 Querschnitt 10 Gelände-
 schnitt von «Garage» bis «Gärtnerei»
 Baufeld «Garage» (unten): 11 Obergeschoss 12 Sicht
 von der Einfahrt 13 Ansicht West

Zur Weiterbearbeitung empfohlen

(Baufeld «Mittelberg»)

Jakob Steib Architekten, Zürich

Dieser Wettbewerbsbeitrag zeichnet sich vor allem durch seine hohen gestalterischen Qualitäten und eine innovative und eigenständige Architektur aus. Das Projekt unterscheidet zwei verschiedene Gebäudetypologien: einerseits Gebäude, die am Parkrand stehen, im Übergang vom Gehölzgürtel zur Wiese («Garage», «Mittelberg», «Krähbühl»). Hier werden die Bauten hintereinander gestaffelt und rücksichtsvoll in den Park gesetzt. Andererseits hofartig angeordnete Bauten, die in Gehölz-Lichtungen stehen und nicht zum Park orientiert sind («Gärtnerei», «Chalet»). In ihrer Introvertiertheit und Anordnung vermögen diese hofartigen Baufelder

jedoch nicht in allen Bereichen zu überzeugen. Alle Bauten zeichnen sich in hohem Mass durch ihre Massstäblichkeit aus. Sie nehmen in ihren Dimensionen und Volumina gekonnt Rücksicht auf die Villa und den Ort. Vor allem die Gebäude am Mittelbergsteig fügen sich auf innovative Art und Weise in die Anlage ein, ohne die Eigenständigkeit der Villa zu beeinträchtigen, und schaffen gleichzeitig vielschichtige Aspekte von «Wohnen im Park».

Baufeld «Garage»: Das villenartige Gebäude versteht sich als Abschluss der oberen Hangsequenz und wird analog der Villa auf einen Sockel gestellt. Die horizontal ausgerichteten Fassaden wirken ruhig und adäquat zur Villa. Jedoch reicht das Gebäude mit seiner grossen Tiefe relativ weit in die Parkanlage hinein. Die Gestaltung des Neubaus wird vom heutigen Garagengebäude abgeleitet,

allerdings beschatten die grosse Auskragungen die Räume im Eingangsbereich. Die vier Wohneinheiten sind gekonnt aufgeteilt und bieten in der Nutzung eine grosse Flexibilität. Die Atriumshöfe sind spannungsvolle Aussenräume, doch durch ihre Abgeschlossenheit gehen sie wenig auf die besondere Qualität des Ortes (Fernsicht) ein.

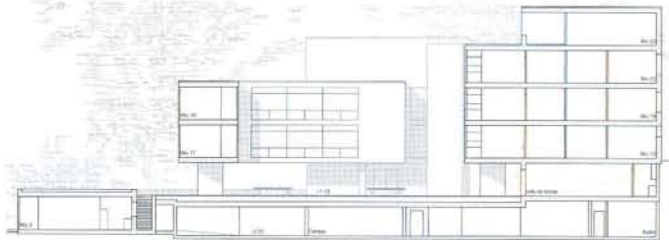
Baufeld «Mittelberg»: Die Bebauung überzeugt durch hohe gestalterische Qualitäten, die Architektur ist differenziert und ausgereift. Die ruhige, villenartige Gestaltung ist dem Ort und der bestehenden Villa angemessen, sie erscheint zeitlos, nicht trendy und somit nachhaltig. Belebte und ruhige Räume wechseln sich ab und durch die Vielschichtigkeit der Gebäude wird das Wohnen im Park regelrecht inszeniert und zelebriert. Jede Wohnung besitzt ihre Individualität. Die Häuser sind entlang der Hö-



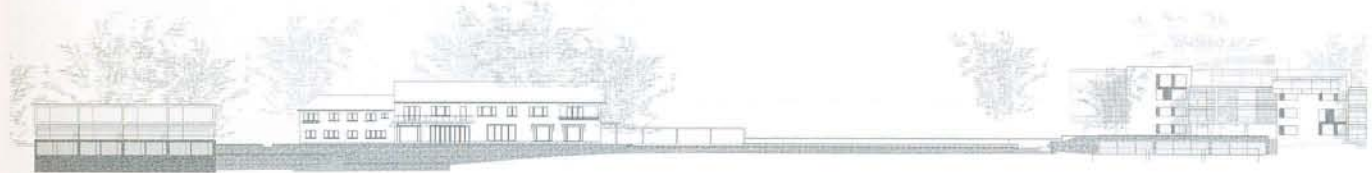
7



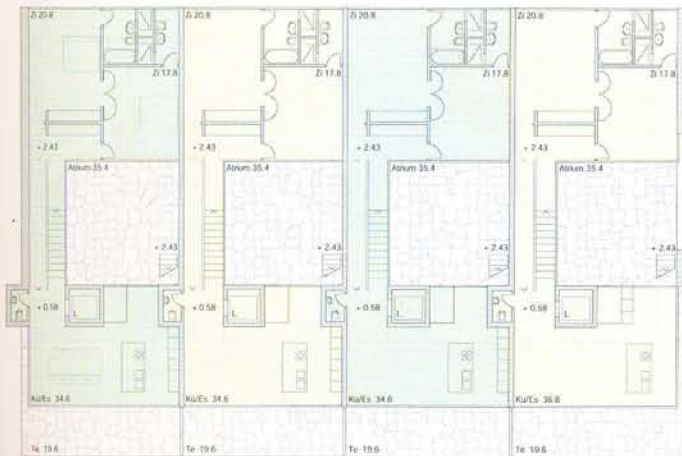
8



9



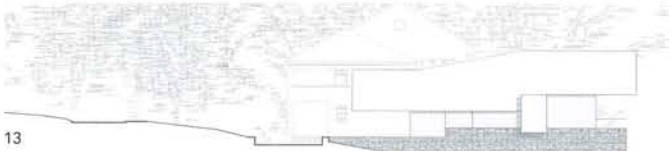
10



11



12



13

henlinien an den Parkrand gesetzt, von der Villa abgewandt und zur Aussicht hin ausgerichtet. Die Erschliessung erfolgt von der Strasse her, so dass die grosszügige Wiese in der Parkmitte frei bleibt und nicht durchschnitten wird. Durch die Anordnung im Gelände, den grünen Zwischenräumen, die differenzierte Gliederung der Gebäude und auch in der Höhe sind die Bauten eng mit dem Park verwoben und fügen sich überzeugend in die Anlage ein. Die über dem Terrain schwebenden, fingerartigen «Piers» reichen ausladend in den Park hinein. Sie geben den Gebäuden eine gewisse Leichtigkeit und verleihen den Wohnungen Exklusivität. Da die «Piers» weit in die Parkanlage reichen und damit relativ viel Land beanspruchen, sollte bei der Planung des Baufeldes «Krähbüh» ein entsprechender Abstand eingehalten werden.

Baufeld «Gärtner»: Über einen zentralen «Dorfplatz» werden die hofartig gestellten Gebäude erschlossen. Durch diese eher introvertierte Ausrichtung orientieren sich die Wohnungen mehr nach innen als zum Park. Nicht jede Wohnung kann von der Gartenanlage profitieren. Die grossen Gebäudevolumen ordnen sich durch ihre vielschichtige Gliederung in die Massstäblichkeit der Anlage ein. Anders als am Mittelbergsteig reichen hier die «Piers» nicht in die Parkanlage hinein, sondern verbinden als gläserne Wohnbrücken die Bauten miteinander. Diese Anordnung der «Piers» besitzt jedoch nicht die gleiche Offenheit, Transparenz und Qualität wie die am Mittelbergsteig. Die Wohnräume sind grosszügig konzipiert und werden von verschiedenen Seiten belichtet. Jedoch ist die Einsehbarkeit in manchen Wohnungen gross.

Baufeld «Krähbüh»: Die beiden Gebäude orientieren sich zum Parkrand und nicht zur Wiese. Die Sicht von der Villa über die Häuser ist gewährleistet. Die an die Rückfront gesetzten Bäume sollen zwar analog der heutigen Baumgruppe die Funktion der Raumgliederung übernehmen, doch durch das starke Einrücken in die Anlage gelingt dies nicht überzeugend. Die Baufelder «Krähbüh» und «Mittelberg» sind zusammengewachsen. Dadurch verliert der Park seine Grosszügigkeit. Insgesamt überzeugt der Entwurf im Umgang mit den Wohnvorstellungen in diesem spezifischen Ort. Das Thema der «verdichteten Villen» wird auf vielfältige Weise untersucht und überzeugend vorgetragen.