



Ankunft von Rüslikon: Scheune, Rössli, Diakonenhaus und das neue Haus am Platz formulieren eine Eingangssituation.

Weiterbauen im Ensemble Nidelbad

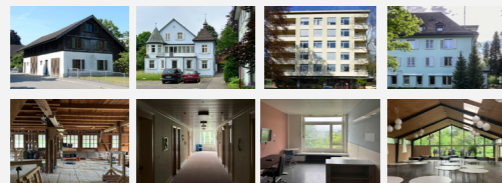
Das gewachsene Ensemble des Nidelbades mit seinem dichten, geschützten Garten ist für Rüslikon einzigartig. Diese Ausgangslage prägt die städtebauliche Weiterentwicklung: Es entsteht ein offenes, mit der Umgebung verwobenes Quartier, das die vorhandenen Qualitäten durch einfache Setzungen ergänzt und für neue Bewohner:innen sowie die Caring Community stärkt.

Vielschichtige Ausgangslage
Die Anlage zeichnet sich durch eine räumliche Vielfalt aus: Rössli, Diakonenhaus und Gartenhalle gruppieren sich um einen ruhigen, geschützten Hof, während Diakonenhaus und Pergola des Bettenhauses ein offenes Gegenüber bilden. Das Bettenhaus steht frei, das Diakonenhaus endet in einem kleinen Waldbereich. Der Entwurf greift diese gewachsene Struktur aus verschiedenen Zeitschichten auf, stärkt zugleich den fehlenden Bezug zum Bach und klärt die Ankunftsituation vom Dorf her.

Einfache Reaktion
Der Entwurf ergänzt drei langgestreckte Neubauten, die die Linearität des Diakonenhauses aufnehmen und das Ensemble weiterführen. Sie entstehen an den Standorten kleinerer Bestandsbauten und respektieren mit gezielten Setzungen die historische Gartenarchitektur. Zum Dorf hin entsteht mit dem Haus am Platz ein neu gefasster Nachbarschaftsplatz, an dem auch die Kindertagesstätte angesiedelt ist. Die zwei Häuser am Bachgarten übernehmen eine wichtige Funktion im Lärmschutz und schaffen ein ruhiges Inneres des Areals. Der südliche Neubau orientiert sich an der Orthogonalität der Gartenanlage von Ernst Baumann und rückt vom Bach ab. So entsteht mit dem Bachgarten eine städtebauliche Öffnung zum Moosgartenverein sowie ein großzügiger innerer Wohnhof mit Spielwiese. Der nördliche Neubau bildet zusammen mit dem Haus am Platz ein neues, offenes Gegenüber zur Schule. Durchgänge im Erdgeschoss der Neubauten gliedern die Baukörper, knüpfen an das Wegenetz an und verbinden die Aussenräume.

Strategische Option: Chance Bettenhaus
Das geforderte Raumprogramm kann vollständig in den geplanten Neubauten umgesetzt werden. Dadurch wird das bestehende Bettenhaus für ergänzende, gemeinwohlorientierte Nutzungen frei, für die bereits konkrete Szenarien vorliegen. Aus unserer Sicht lohnt es sich, diese «Chance Bettenhaus» für einen weiteren Lebenszyklus zu nutzen. Die Projektierung der Neubauten kann unabhängig davon erfolgen; die städtebauliche Strategie ist flexibel genug. Im Gestaltungsplanverfahren stärkt diese Option die Argumentation, da sie eine hohe Dichte mit einem gemeinwohlorientierten Mehrwert verbindet.

Bauliche Dichte
Das Projekt umfasst 91 Wohnungen in den Neubauten bei einer baulichen Dichte von 1,14 (inklusive Bettenhaus). Die Architektur geht kontextsensibel über die Regelbauweise hinaus und setzt auf einen Gestaltungsplan, der Verdichtung mit dem Erhalt des gewachsenen Gebäudeensembles und der historischen Gartenarchitektur verbindet. Mit den Neubauten wird der Lärmschutz für das gesamte Areal erheblich verbessert. Gleichzeitig entsteht durch die Verflechtung mit der Nachbarschaft ein durchlässiges Quartier, das räumlich wie sozial zum Zusammenleben in Rüslikon beiträgt.



Heterogener Gebäudebestand: Die bestehenden Bauten bestechen durch ihre vielfältigen Qualitäten.

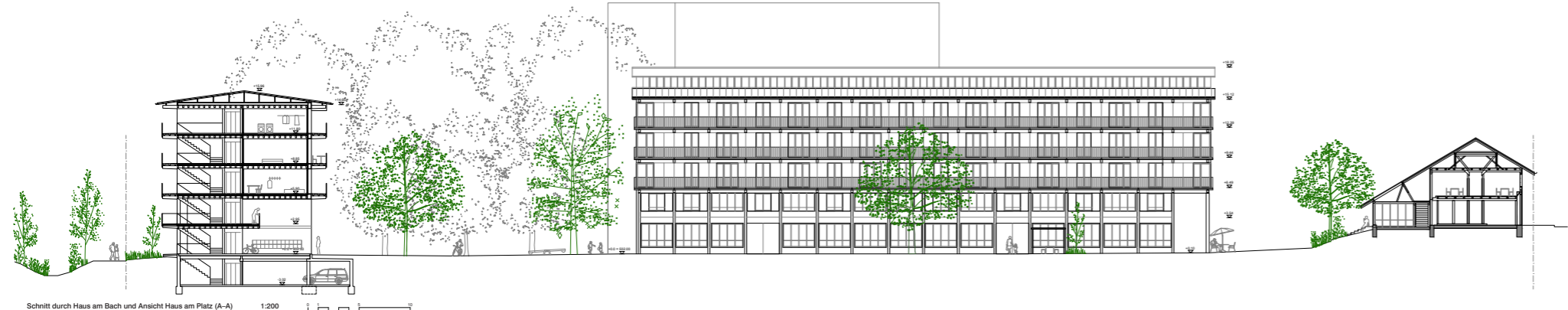
Übersicht Städtebau + Aussenräume



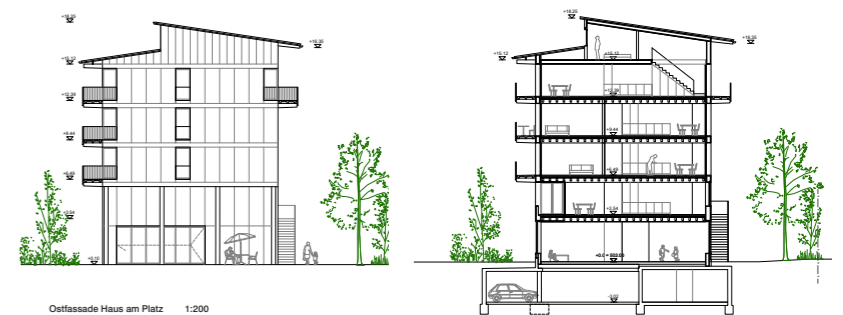
Einzigartige Anlage: Die unterschiedlichen Aussenräume des Areals sind bereits heute sehr attraktiv und sollen für die Zukunft erhalten bleiben.



Situation 1:500



Schnitt durch Haus am Bach und Ansicht Haus am Platz (A-A) 1:200



Ostfassade Haus am Platz 1:200

Querschnitt Haus am Platz 1:200



Schnitt durch Haus am Bach, Hof und Diakonenhaus (B-B) 1:200



Ostfassade Haus am Bach 1 (Hofseite) 1:200

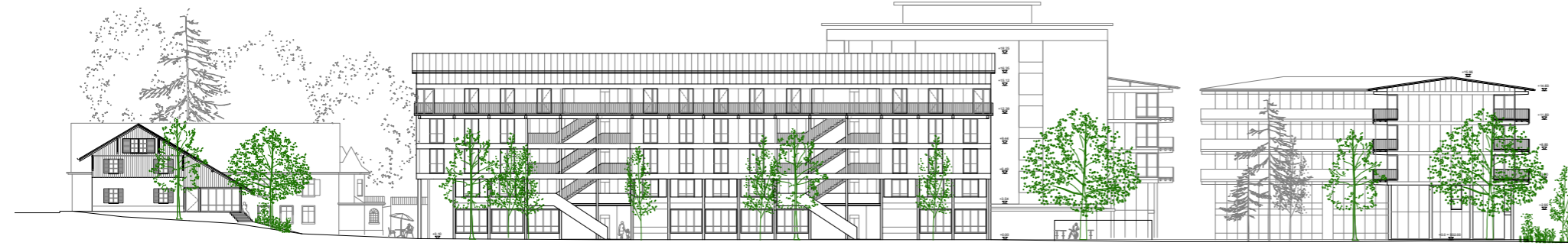


Westansicht Areal (C-C) 1:200

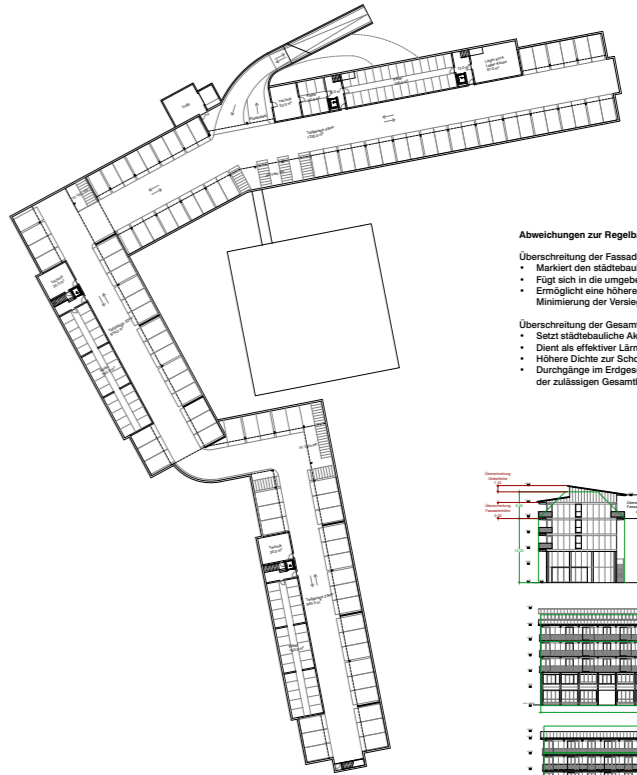


Nordfassade Haus am Bach 1 1:200

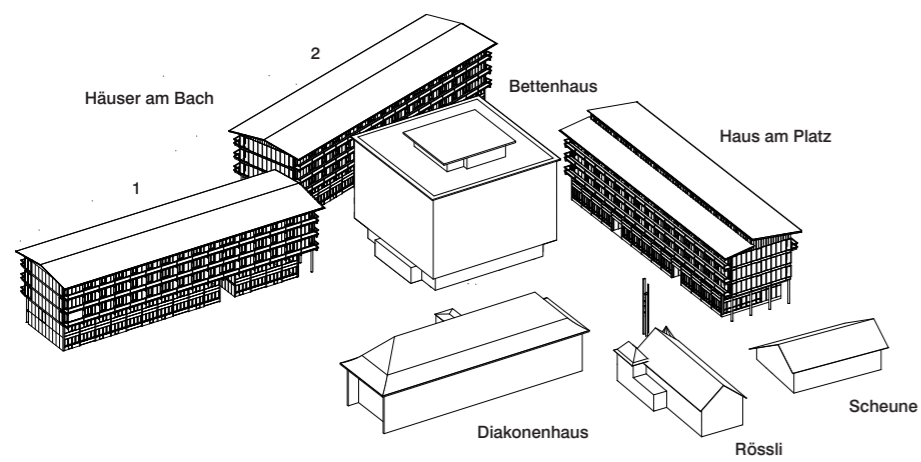
Südfassade Haus am Bach 1 1:200



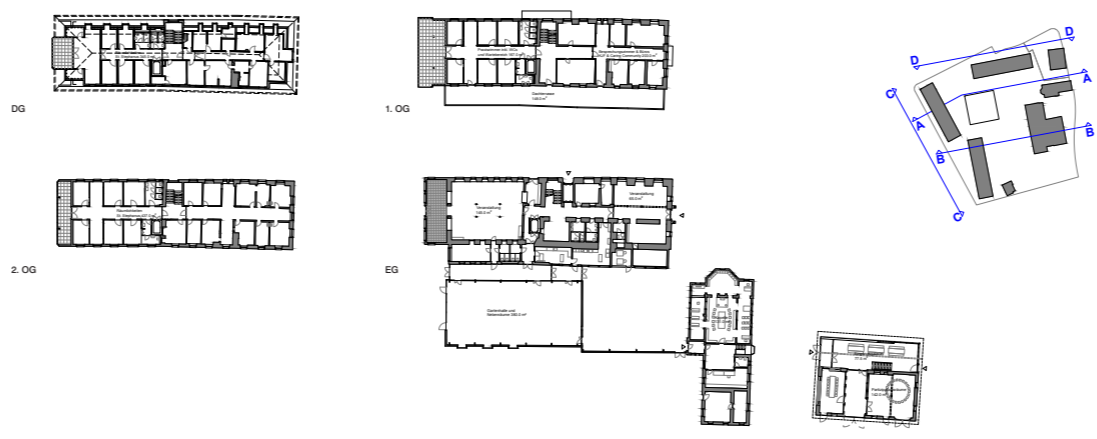
Nordansicht Areal (D-D) 1:200



- Abweichungen zur Regelbauweise**
- Überschreitung der Fassaden- und Giebelhöhe (Haus am Platz)
 - Markiert den städtebaulichen Auftakt des Areals
 - Fügt sich in die umgebende Höhenentwicklung (Schule, Hotel Belvoir) ein
 - Ermöglicht eine höhere Dichte zur Erhaltung historischer Strukturen und zur Minimierung der Versiegelung
- Überschreitung der Gesamtanlagen (Häuser am Bach und Haus am Platz)**
- Setzt städtebauliche Akzente entlang der gewachsenen Landschaftsstrukturen
 - Dient als effektiver Lärmschutz für das gesamte Areal
 - Höhere Dichte zur Schonung von Freiflächen und historischen Strukturen
 - Durchgänge im Erdgeschoss gliedern die Baukörper in Segmente unterhalb der zulässigen Gesamtanlage



Axonometrie Ensemble 1:500



Bestandsgebäude 1:500



Tiefgarage 1:500



Abweichung Regelbauweise 1:500



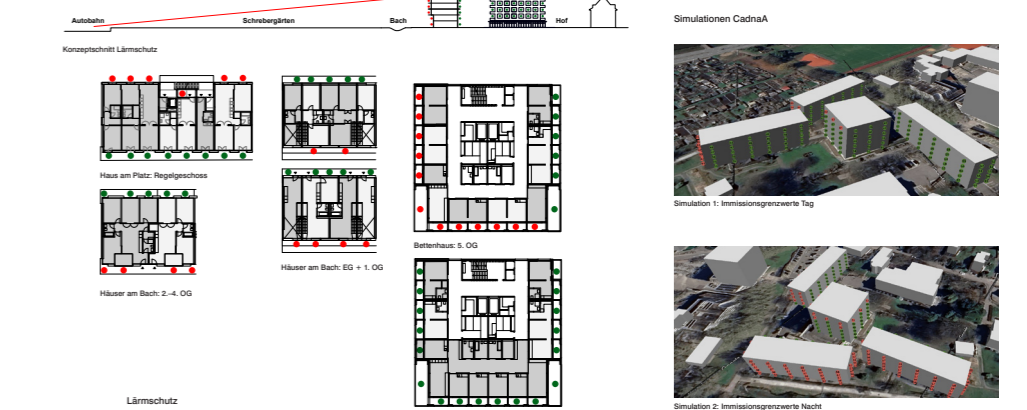
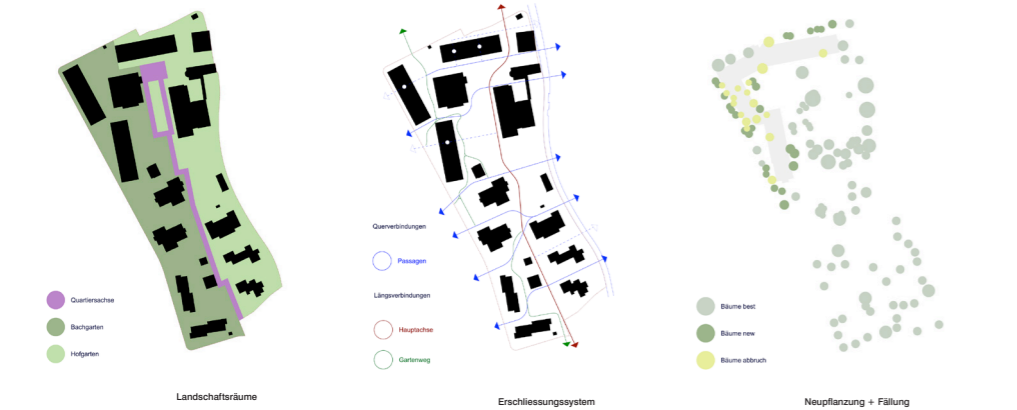
Blick zum Nachbarschaftsplatz: Die Gartenarchitektur des Nidelbads bildet die Grundlage für ein fein vernetztes Freiraumsystem und einfache städtebauliche Ergänzungen.



Zwischen Alt und Neu: Die -Chance Bettenhaus- bildet zusammen mit den Häusern am Bach ein Gegenüber. Der Blick in die Tiefe führt entlang eines der neuen Gemeinschaftsräume bis zum Bach.



Am Bachgarten: Die Häuser am Bach öffnen sich zum Moosgartenverein und schaffen einen neuen Zugang ins Areal.



Fein vernetztes Freiraumsystem

Der Aussenraum des Nidelbad-Areals wird als differenziert, fein vernetzter Grünraum entwickelt, der den sozialen Auftrag der Stiftung räumlich übersetzt. Der landschaftliche Charakter bleibt dabei spürbar erhalten, während gezielt Zonierungen Ruhe, Begegnung und kindgerechte Aneignung ermöglichen.

Umgebung und Freiraumkonzept
Auf Grundlage der historischen Gartenstruktur entsteht ein Freiraumsystem aus gemeinschaftlich nutzbaren Innenhöfen, wohnungsnahen Gärten und durchgehenden, öffentlich zugänglichen Grünverbindungen. Diese orientieren sich an der bestehenden Topografie und der Ost-West-Ausrichtung entlang der Säumerstrasse. Das orthogonale Wegenetz adressiert dabei sämtliche Gebäude – entsprechend dem heutigen Stand – und stärkt die funktionale und räumliche Verbindung innerhalb des Areals. Eine vertikale Wegeverbindung verknüpft die nördlichen und südlichen Quartiersplätze und schafft einen identitätsstiftenden Grünzug, der auch als zentrale Fussa- und Veloverschliessung fungiert. Sie wird durch Sitzgelegenheiten, Spielplätze und gezielte Bepflanzung aufgewertet und ist – ebenso wie alle übrigen Aufenthaltsbereiche – hindernisfrei gestaltet, um Menschen jeden Alters und jeder Mobilität zur Teilhabe einzuladen. Auf der Westseite verläuft ein geschwungener Weg durch ein naturnah gestaltetes Areal, das als landschaftlicher Übergangsbereich zum Nachbarschaft und den angrenzenden Schrebergärten wirkt. Diese Wegführung nimmt Rücksicht auf die gewachsene Umgebung und orientiert sich bewusst am kleinteiligen, grünen Charakter des angrenzenden Gebiets.

Fällung und Neupflanzung
Dem vorhandenen Baumbestand wird mit grosser Sorgfalt und Respekt begegnet. Geschützte Einzelbäume bleiben vollständig erhalten und werden als prägende Elemente in die neue Freiraumstruktur integriert. Auch darüber hinaus wird ein möglichst grosser Teil des artenreichen Altbaubestands bewahrt, um die historisch gewachsene Identität des Areals sowie dessen kühlende und ökologische Wirkung zu erhalten. Wo Fällungen aus baulichen Gründen unumgänglich sind, erfolgt eine gleichwertige oder aufgewertete Neupflanzung – in räumlicher Nähe und mit Fokus auf einheimische, standortgerechte Arten. Bestehende Heckenstrukturen, Wiesen und Staudenfelder – insbesondere im Bereich des Parkwegnetzes – werden nach Möglichkeit erhalten und ergänzt. Die unteren Pflanzschichten werden gezielt verdichtet, um die Biodiversität zu fördern und die räumliche Qualität der Aussenräume weiter zu stärken.

Verkehr
Die Erschliessung des Quartiers erfolgt verkehrsberuhigt und mit reduziertem Versiegelungsgrad der Oberflächen. Die notwendige Parkierung wird kompakt in einer unterirdischen Einstellhalle organisiert, wodurch der oberirdische Aussenraum weitgehend frei bleibt und qualitativ gestaltet werden kann. Oberirdisch sind ausschliesslich oberflächennahe Kurzzeitparkplätze für Velos sowie wenige Besucherparkplätze vorgesehen, darunter zwei IV-Parkplätze. Früher war das Parkieren innerhalb des Quartiers üblich – im neuen Entwurf sind die Parkplätze nun gezielt entlang der Säumerstrasse am Auftakt des Areals vorort. Dies schafft klare Verhältnisse und stärkt die Lesbarkeit des öffentlichen und halböffentlichen Raums. Alle Erschliessungsflächen sind barrierefrei gestaltet, sodass eine uneingeschränkte Zugänglichkeit für Personen mit eingeschränkter Mobilität gewährleistet ist.

Sozialräumliches Potenzial

Um den sozialräumlichen Massstabssprung nachhaltig zu gestalten, braucht es eine Architektur, die gemeinschaftsbildende Prozesse unterstützt – von der Hausgemeinschaft über das Areal bis hin zur Caring Community in Rüschlikon.

Community Building auf drei Ebenen
Der Entwurf schafft räumliche Voraussetzungen für Community Building auf drei Ebenen.

Haus: Die direkt an die Aussenerschliessung angebotenen Waschalons sind bewusst als Orte mit Aufenthaltsqualität gestaltet. Sie fördern zufällige Begegnungen im Alltag und entwickeln sich zu informellen Treffpunkten. Jeder der drei Neubauten verfügt zudem über einen Gemeinschaftsraum, der an einem Arealzugang vorortet ist und Identität nach innen wie aussen stiftet.

Areal: Diese Gemeinschaftsräume dienen nicht nur der Hausgemeinschaft, sondern können in ihrer Nutzung erweitert werden, etwa als Co-Working-Space, Biblio-/Ludothek, Atelier oder als erweitertes Wohnzimmer des Quartiers. Das Garten- und Gewächshaus fungiert als zusätzliches Scharnier zur benachbarten Entwicklung und stärkt die Vernetzung im Quartier. Die konkrete Programmierung erfolgt in einem partizipativen Prozess mit den späteren Nutzer:innen.

Dorf: Die offene Struktur des Areals mit mehreren Zugängen, Durchgängen in den Neubauten, einem feinen Wegenetz, Laubengangserschliessungen und gemeinschaftlich nutzbaren (Garten-)Räumen schafft Verbindungen über das Areal hinaus. Sie ermöglicht Austausch mit umliegenden sozialen Akteuren wie Moosgartenverein und Schule sowie mit der Nachbarschaft im südlichen Betrachtungsperimeter und der Dorfbewölkerung.

Potenziale für Partizipation
Der Entwurf bietet vielfältige Ansatzpunkte für die partizipative Weiterentwicklung während der Projektierung. Ziel ist eine starke Identifikation mit dem neuen Ort als Voraussetzung für soziale Nachhaltigkeit. Sowohl zukünftige Bewohner:innen als auch bestehende Akteure:innen vor Ort werden aktiv einbezogen, etwa bei der Gestaltung der Durchgänge, der Erweiterung der Waschalons zu sozialen Treffpunkten oder bei der Programmierung der Gemeinschaftsräume. Mit der Scheune und dem Diakonienhaus/Gartenhalle stehen bereits während Planungs- und Bauphase geeignete Partizipationsräume für unterschiedliche Beteiligungsformate zur Verfügung.

Vom diakonischen Erbe zum partnerschaftlichen Miteinander
Die historischen Gebäude des Areals zeugen von einer langen Tradition gelebter Fürsorge. Um dieses anspruchsvolle Erbe zukunftsfähig weiterzuentwickeln, schlagen wir vor, das bestehende Bettenhaus im Baurecht an eine soziale Partnerinstitution zu vergeben. So wird die Verantwortung für das gemeinschaftliche Zusammenleben auf mehrere Schultern verteilt und neue soziale Potenziale werden freigesetzt. Die Vielfalt der hier lebenden und arbeitenden Menschen stärkt das Integrationsziel der Stiftung St. Stephanus und bildet die Grundlage für eine neue Kultur des Miteinanders.

Ruhiges Wohnen

Die Anordnung der Neubauten in Kombination mit gezielten Lärmschutzmassnahmen schafft ein ruhiges, geschütztes Wohnumfeld für alle Bewohner:innen.

Ein ruhiges Inneres
Die Anordnung der Neubauten schirmt das Areal effektiv vom Autobahnlärm ab und schafft ein ruhiges Inneres. Alle Wohnungen verfügen über eine lärmabgewandte Seite mit geschütztem Aussenraum. Die inneren Höfe bilden so eine ruhige Zone für alle Bewohner:innen. Unter Anwendung der 50/50-Regelung (USG, Art. 22.2a.2) bleibt der Ausblick auf die Altskizze und die Weite der Familiengärten erhalten und wird nicht durch lärmunsensible Nebenräume wie WCs verstellt. Der Laubengang entlang des Bachs übernimmt eine wichtige lärmindernde Funktion, indem er zusätzlichen Schutz vor diffusen Schall bietet. Für die wenigen lärmexponierten Zimmer besteht die Möglichkeit, seitlich über den Wintergarten am Laubengang zu lüften. Die Wintergärten erhöhen den Wohnkomfort zudem durch Querlüftung und tief einfallendes Tageslicht. Mit diesen planerischen Gedanken lassen sich die Anforderungen an den Lärmschutz auch ohne kontrollierte Wohnungslüftung erfüllen.

Schallschutz
Die Holz-Hybrid-Bauweise erlaubt die Planung von zeitgemässen Schallschutz mit freundlichen Oberflächen und für Nutzungen mit Bedarf an lärmindernden Massnahmen integrierte Lösungsansätze für die Raumakustik. Die sinnvolle Auswahl von Materialien und Schichtaufbauten der Konstruktionen schafft eine Möglichkeit zur Integration der HLKS-Installationen und der Elektroverteilung zusätzlich zur Wohlfühl-Atmosphäre.

Technische Details: Um die Machbarkeit der planerischen Gestaltung des Areals Nidelbad zu prüfen, haben wir in einem ersten Schritt ein 3D-Modell in CadnaA erstellt – basierend auf den aktuell geltenden Gesetzgrundlagen und der gängigen Beurteilungspraxis des Kantons Zürich (Anwendungsrichtlinie Sonora). Für die Emissionsdaten der Autobahn (direkt vom ASTRA bezogen) sowie der nahgelegenen Strassen wurde ein Wettbewerbszuschlag von +1 dB berücksichtigt. Die Auslegung der Machbarkeit orientiert sich, im Hinblick auf die Erstellung eines Gestaltungsplans, bereits am neuen, abgeänderten Umweltschutzgesetz und den damit zu erwartenden Auswirkungen auf den Lärmschutz im Kanton Zürich. Da sich die Lärmschutzverordnung derzeit in Revision befindet, ist mit grosser Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass ohne kontrollierte Wohnungslüftung folgende Massnahmen umzusetzen sind und mit unserem Vorschlag erfüllt werden:

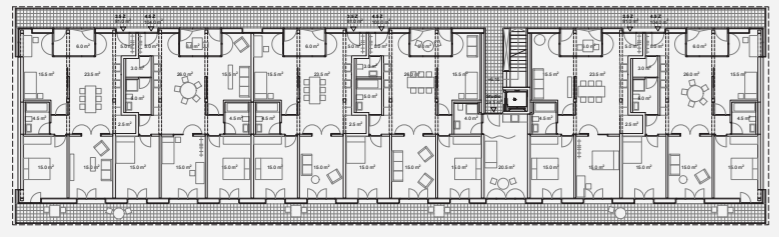
50/50-Regelung für Wohnbauten: Soll auf eine kontrollierte Wohnungslüftung verzichtet werden, muss zumindest die Hälfte der Räume den massgeblichen Grenzwert einhalten (Umweltschutzgesetz Art. 22 Abs. 2 Bst. a.2).

Grosse Überbauungen: Bei grossen Wohnüberbauungen kann für einen kleinen Anteil an Wohnungen, die den Grenzwert nicht einhalten, eine Ausnahme gewährt werden (Umweltschutzgesetz Art. 22 Abs. 3).

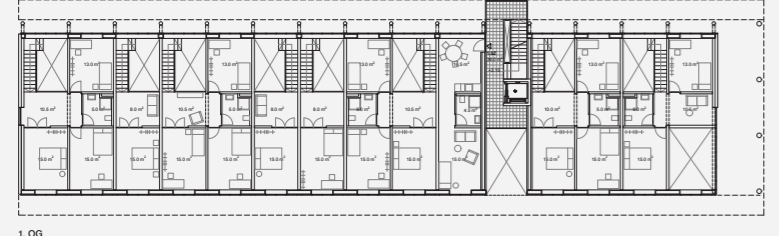




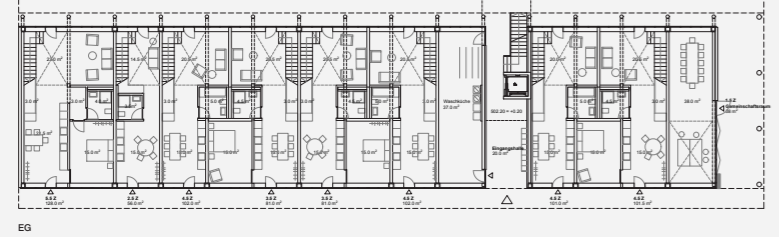
4. OG



2. und 3. OG

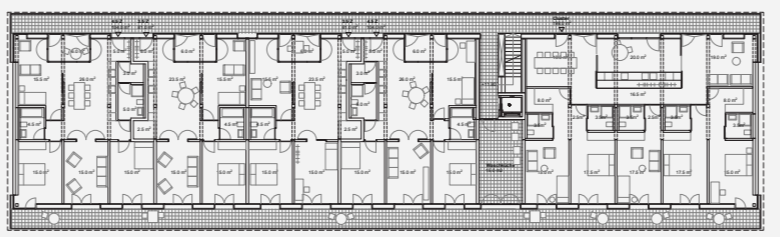


1. OG



EG

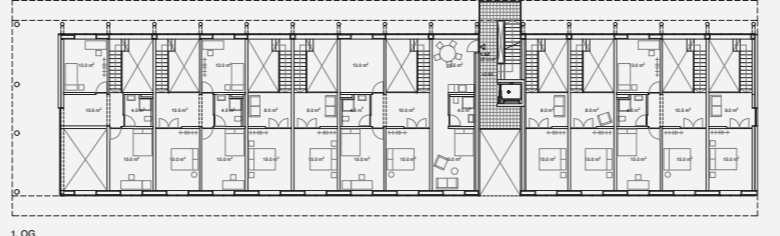
Haus am Bach 1 1:200



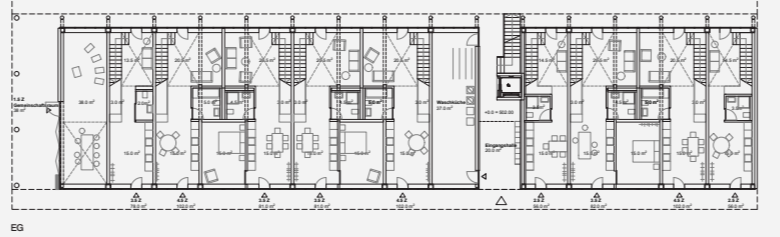
4. OG



2. und 3. OG

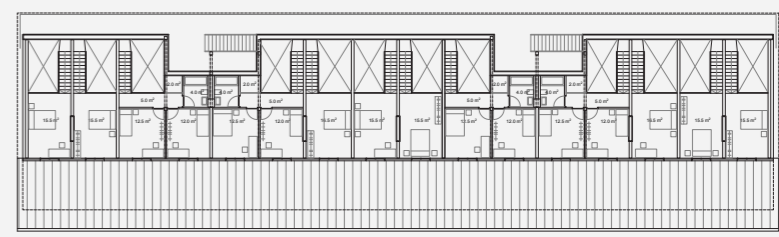


1. OG

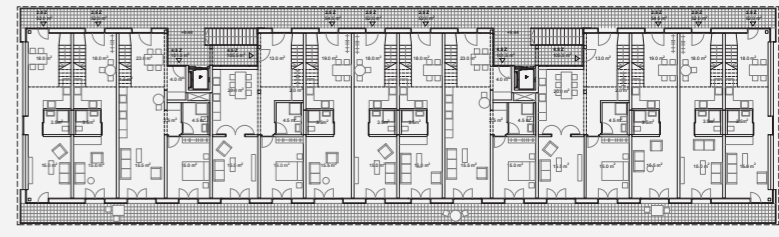


EG

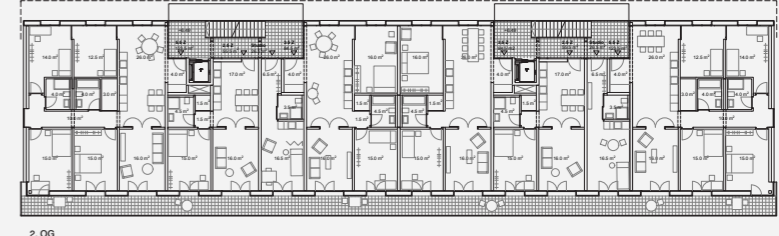
Haus am Bach 2 1:200



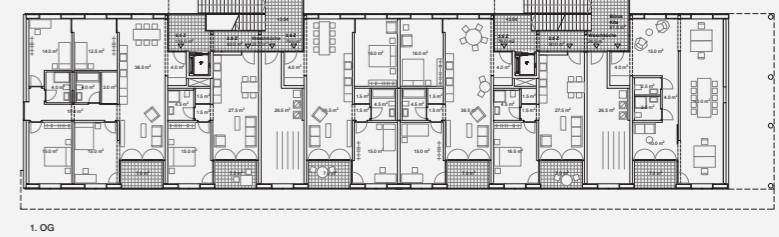
4. OG



3. OG

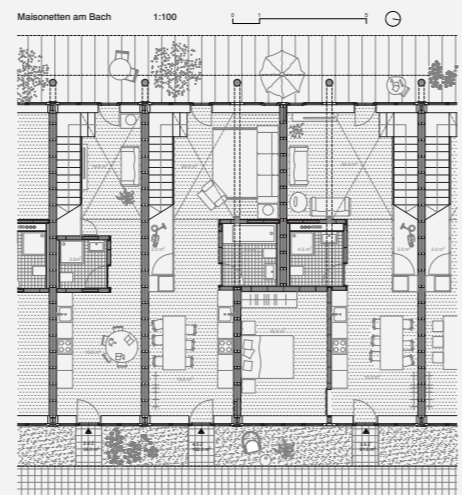


2. OG

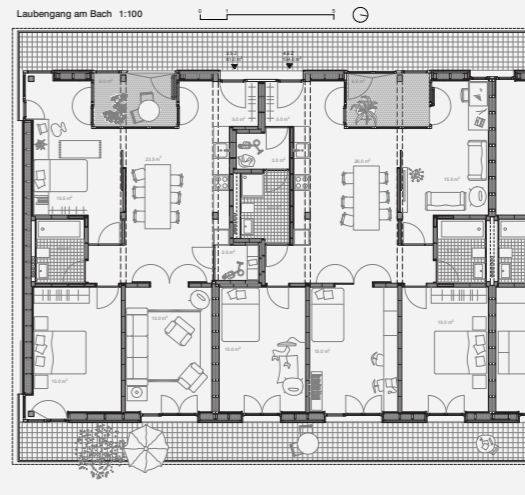
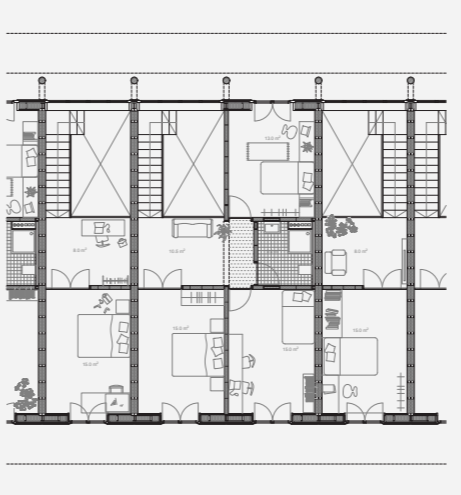


1. OG

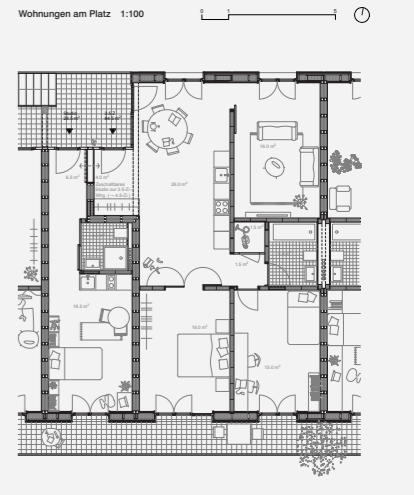
Haus am Platz 1:200



Maisonnetten am Bach 1:100



Laubengang am Platz 1:100



Wohnungen am Platz 1:100



Maisonette am Bachgarten: Blick Richtung Hof

Gemeinschaftsfördernde Wohntypologien

Das Projekt bietet ein vielfältiges Spektrum an Wohntypologien, die auf Lage und Umfeld reagieren, über ein feines Erschliessungssystem verbunden sind und auf einer Zimmerstruktur basieren, die in der weiteren Projektierung flexibel bleibt. Eine nachhaltige Belegung (Zimmerzahl = Personenzahl) wird gefördert.

Häuser am Bach
Die zwei fünfgeschossigen Neubauten entlang des Bachs verbinden den öffentlich zugänglichen Bachgarten mit der ruhigen Gartenanlage im Inneren des Areals. In der zweigeschossigen Sockelzone liegen Maisonnettwohnungen, darüber folgen Laubengang- und Clusterwohnungen mit Weitblick.

Laubengangwohnungen: Die Wohnungen (3½- und 4½-Zimmer) werden über einen gemeinschaftsfördernden Laubengang auf der Westseite erschlossen, der an die vertikale Eingangshalle im Erdgeschoss anschliesst. Auf den Laubengängen begegnen sich die Bewohner:innen zwischen Quartier und Naherholung. Am Wohnungseingang liegt ein Wintergarten, der Licht tief in die Räume bringt und zugleich Privatsphäre schafft. Dahinter öffnet sich die zentrale Wohnküche. Die meisten Zimmer orientieren sich zum ruhigen Hof, alle verfügen über einen Balkon. Vom Wintergarten und den westseitigen Räumen reicht der Blick bis zum Sonnenuntergang.

Pflegewohnungen am Laubengang: Im südlichen Neubau sind beidseitig der vertikalen Erschliessung die grösseren Pflegewohnungen (3½- und 4½-Zimmer) in unmittelbarer Liftnähe angeordnet, mit direkter Verbindung zum gemeinschaftlichen Waschtal.

Clusterwohnungen: Die Clusterwohnungen liegen im nördlichen Neubau am Kopfende zur Schule hin. Ein grosser, längs orientierter Wohnraum mit Kücheziele verbindet die Einheiten und öffnet sich zu einem durchgehenden Westbalkon als gemeinschaftlichem Aussenraum mit Abendsonne. Hinter der mittig angeordneten Nasszelle steht ein eigener Balkon mit Morgensonne. Die Cluster sind flexibel nutzbar und lassen sich bei Bedarf bis in einzelne Studios unterteilen.

Maisonnettwohnungen am Bachgarten: Die grossen und kleinen Maisonnettwohnungen (2½-5½ Zimmer) sind über die Gartenanlage erschlossen. Familien und andere Mehrpersonenhaushalte profitieren von der Nähe der Küche zum gemeinschaftlichen Spiel- und Wohnhof. Der Wohnbereich erstreckt sich durch den Baukörper bis zum Bachgarten und öffnet sich mit doppelter Raumhöhe zum Bach hin. Diese Überhöhe verleiht den kompakten Grundrissen Grosszügigkeit, sorgt für eine gute Belichtung und wahrt zugleich die Privatsphäre: Über das obere Fensterband bleibt der Wohnraum auch bei geschlossenen Vorhängen hell und luftig. Die Zimmer befinden sich im oberen Geschoss und sind mehrheitlich zum ruhigen Hof orientiert.

Haus am Nachbarschaftsplatz
Im fünfgeschossigen Neubau am Nachbarschaftsplatz befindet sich im Erdgeschoss die Kindertagesstätte. Darüber liegen Geschosswohnungen, die über zwei vertikale Aussenerschliessungen organisiert sind. Zuerst wechselt das Erschliessungssystem zu einem Laubengang, der die Maisonnettwohnungen im Dach erschliesst.

Geschosswohnungen: Der Zugang zu den Wohnungen (2½-, 3½- und 5½-Zimmer sowie Studios) erfolgt über kommunikative Treppen und gut platzierte Lifte vom Dorf her. Grosszügig gestaltete Eingangsbereiche dienen als Begegnungsräume für Jung und Alt. Alle Wohnungen werden über eine Kücheziele betreten. Durch das Öffnen der Doppeltüre zum südlichen Zimmer entsteht ein durchgehender Wohnraum mit Bezug zum Platzleben. Die meisten weiteren Zimmer orientieren sich ebenfalls nach Süden. Im ersten Obergeschoss sorgt eine eingeschobene, geschützte Loggia für Privatsphäre zum Platz, in den darüberliegenden Geschossen überblicken ihn Südbalkone.

Pflegewohnungen am Platz: In diesem Haus befinden sich auch die kleineren Pflegewohnungen (1½- und 2½-Zimmer). Sie profitieren von der guten Erreichbarkeit des Waschtalons im ersten Obergeschoss sowie von Loggia/Südbalkon.

Maisonnettwohnungen im Dach: Die Maisonnettwohnungen (1½-, 2½- und 4½-Zimmer) werden über einen Laubengang auf der Nordseite erschlossen. Der Eingang führt in eine Kücheziele mit durchgestecktem Wohnraum nach Süden. Die flexiblen Grundrisse ermöglichen alternative Nutzungen: Wohnen unten, Schlafen oben – oder umgekehrt. Im oberen Geschoss liegen südorientierte Zimmer, belichtet über ein aufgeschobenes Pultdach mit Fensterband. Die Wohnungen sind lichtdurchflutet, bieten Distanz zum Platz und eignen sich besonders für junge, mobile Menschen.

Wohnungsspiegel

	Haus am Platz	Haus am Bach 1	Haus am Bach 2	TOTAL
Studios (zuschaltbar)	2 (21 m²)	2 (20 m²)	2 (20 m²)	6
1,5-2 Whg	-	2 (20 m²)	2 (20 m²)	4
2,5-2 Whg	6 (20 m² Pflege) 8 (21 m² duplex)	1 (20 m² duplex)	2 (20 m² duplex)	17
3,5-2 Whg	6 (20 m²)	3 (21 m² Pflege) 2 (21 m² duplex)	6 (20 m²) 4 (21 m² duplex)	27
4,5-2 Whg	4 (120 m² duplex)	3 (120 m² Pflege)	6 (120 m²)	26
5,5-2 Whg	4 (124 m²)	1 (120 m² duplex)	1 (120 m² duplex)	6
Ser Cluster	-	-	3 (20 m²)	3
TOTAL	28	28	28	91
Gemeinschaft	1 (21 m²)	1 (21 m²)	1 (21 m²)	



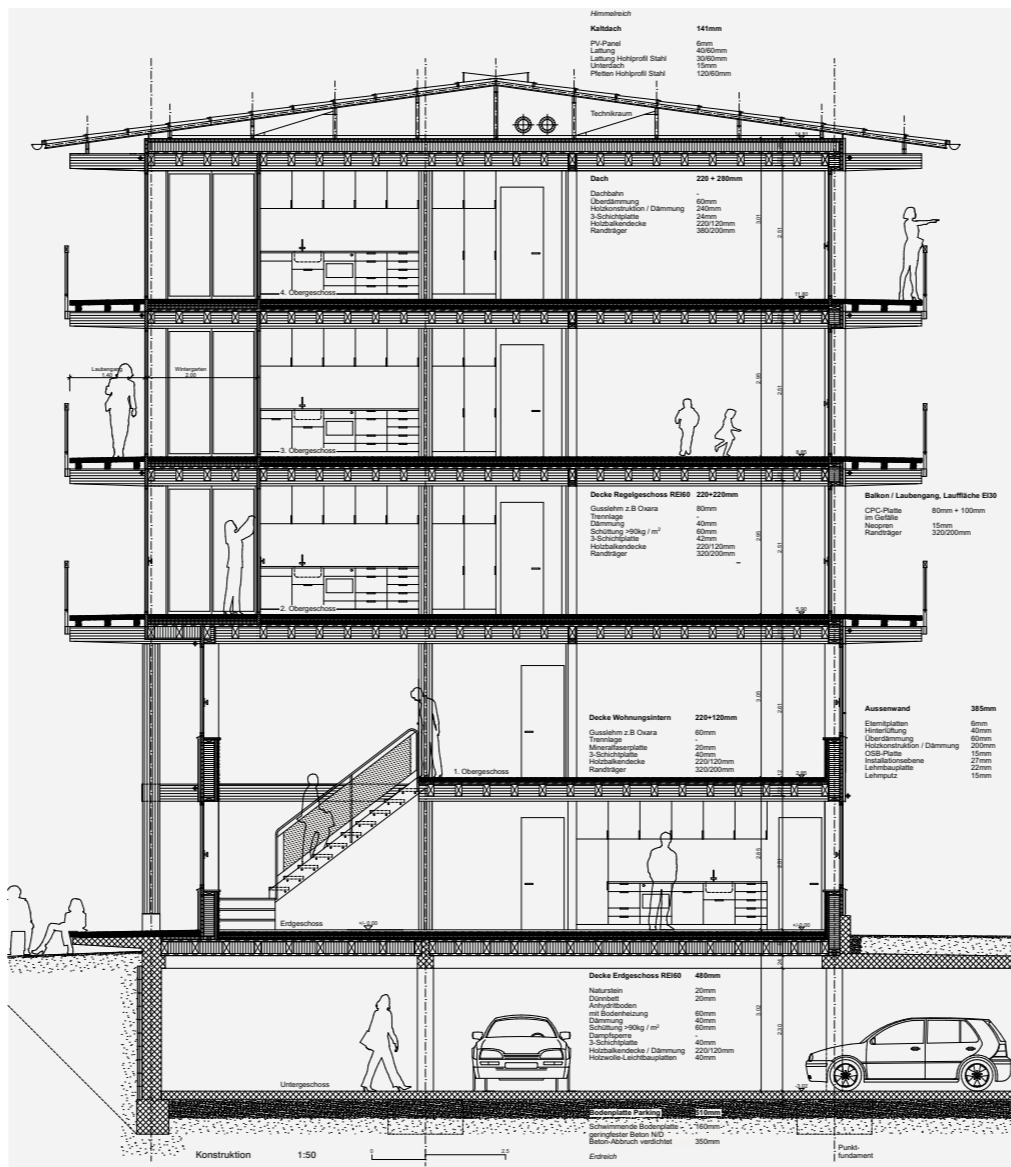
Wohnung am Laubengang: Blick Richtung Westen



Wintergarten am Laubengang: Blick in die zentrale Wohnküche



Maisonette: Blick Richtung Bachgarten



Chance Bettenhaus

Das Bettenhaus stellt im Rahmen der Arealentwicklung eine strategische Option mit Mehrwert dar. Wird das geforderte Raumprogramm vollständig in den Neubauten umgesetzt, kann das Bestandsgebäude für ergänzende, gemeinwohlorientierte Nutzungen frei werden – etwa für eine Partnerinstitution, die den Gedanken der Caring Community aktiv mitträgt. Die Vergabe des Bettenhauses im Baurecht ermöglicht dabei eine langfristige, etappierte Entwicklung des gesamten Areals.

Abgabe im Baurecht
Eine Abgabe des Bettenhauses im Baurecht ist aus unserer Sicht nicht nur sozialräumlich und wirtschaftlich sinnvoll, sondern entspricht auch dem Wunsch der Stiftung St. Stephanus, sich vom Bestehenden zu lösen und neue Entwicklungen zu ermöglichen. Unser Vorschlag respektiert diesen Wunsch und eröffnet dem Bettenhaus gleichzeitig eine zukunftsfähige Perspektive.

Austausch mit Fachinstitutionen
Auf Basis der Rückmeldungen aus der Zwischenbesprechung haben wir – unter Wahrung der Vertraulichkeit – im Austausch mit gemeinnützig orientierten Fachinstitutionen drei realistische Szenarien entwickelt. Die Resonanz war durchweg positiv: Zwei Institutionen haben Absichtserklärungen für einen weiteren Dialog oder ein finanzielles Engagement abgegeben.



Szenario 1: Studentisches Wohnen – EG mit Kita, Regelgeschoss mit Studios, DG mit Gemeinschaftsräumen

Stiftung St. Stephanus
Baurechtsparzelle 2968 m²

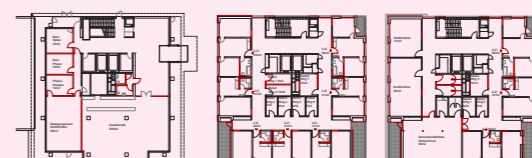
SSWZ
Die Grundriss- und bestmöglichen Grundriss- sowie Bauplanunterlagen für eine zukünftige Nutzung sind im Baurecht zu übergeben. Die Grundriss- und bestmöglichen Grundriss- sowie Bauplanunterlagen sind im Baurecht zu übergeben. Die Grundriss- und bestmöglichen Grundriss- sowie Bauplanunterlagen sind im Baurecht zu übergeben.

Stiftung St. Stephanus
Baurechtsparzelle 2968 m²

Stiftung St. Stephanus
Baurechtsparzelle 2968 m²

Stiftung St. Stephanus
Baurechtsparzelle 2968 m²

Letter of Intent: Die SSWZ steht als Dialog- und gegebenenfalls als Investitionspartnerin zur Verfügung.



Szenario 2: Genossenschaftliches Wohnen – EG mit Café, Regelgeschoss mit 2-Zi-Wgh., DG mit Gemeinschaftsräumen

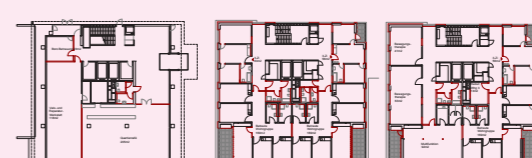
Wohnbaugenossenschaft Zürich
Baurechtsparzelle 2968 m²

Wohnbaugenossenschaft Zürich
Baurechtsparzelle 2968 m²

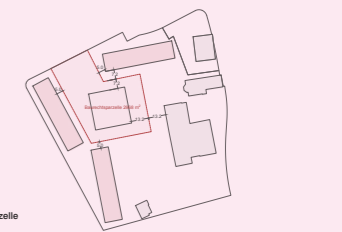
Wohnbaugenossenschaft Zürich
Baurechtsparzelle 2968 m²

Wohnbaugenossenschaft Zürich
Baurechtsparzelle 2968 m²

Letter of Intent: Der Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich steht als Vermittlungspartner zur Verfügung.



Szenario 3: Betreutes Wohnen – EG mit Café/Werkstatt, Regelgeschoss mit Wohngruppen, DG mit Gemeinschaftsräumen



Strategie und Etappierung: Aus unserer Sicht lohnt es sich, das Bettenhaus für einen weiteren Lebenszyklus zu nutzen. Die Projektierung der Neubauten kann unabhängig davon erfolgen. Das Bettenhaus kann auf einer abgetrennten Parzelle im Baurecht vergeben werden, ohne die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten des gesamten Areals einzuschränken. Nach Ablauf des Baurechts kann die Parzelle neu entwickelt oder die Ausnutzung auf die übrigen Flächen übertragen werden, sodass eine etappierte, langfristige Umsetzung möglich bleibt. Im Gestaltungsplanverfahren nützt diese Option die Argumentation, da sie eine hohe Dichte mit einem gemeinwohlorientierten Mehrwert verbindet.

Szenario 1: Studentisches Wohnen + Future Kids
Partnerinstitution: Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ) in Zusammenarbeit mit: Büro Exchange & Cooperation BEC GmbH, Zürich

Die gemeinnützige Stiftung SSWZ schafft bezahlbaren Wohnraum für Studierende und stärkt damit den Bildungs- und Wirtschaftsraum Zürich. Sie arbeitet nach dem Kostenmietmodell mit minimaler Rendite zur Bildung von Rückstellungen und zur Finanzierung zyklischer Sanierungen. Stabile Mietnahmen sowie ihr Fokus auf Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung bilden die Grundlage für ein langfristiges Engagement. Als strategische Investorin sucht die Stiftung laufend nach geeigneten Liegenschaften zum Ausbau ihres Portfolios.

Gute Lage, passende Struktur
Der Standort Rüschlikon eignet sich dafür besonders: Er liegt zwischen den Hochschulstandorten Zürich und Wädenswil und verfügt über eine direkte S-Bahn-Anbindung. Auch der bestehende Grundriss des Bettenhauses wird von der SSWZ als ideal beurteilt. Die vorhandene Struktur kann weitgehend erhalten bleiben und eignet sich gut für junge Erwachsene in Ausbildung. Auf dieser Basis unterstützt die SSWZ das Szenario als möglicher Dialog- und Investitionspartner.

Future Kids Mentoring
Ergänzend ist eine Erweiterung der Caring Community in Aussicht: Einerseits durch den möglichen Einbezug der Kindertagesstätte im Erdgeschoss, andererseits durch ein Mentoring-Engagement der Studierenden, kombiniert mit Lernräumen im Dachgeschoss. Ein im Nidelbad verankertes Future-Kids-Programm würde Primarschulkindern aus benachteiligten Familien in Rüschlikon und Umgebung beim schulischen Lernen unterstützen und ihre soziale Integration fördern. So entsteht eine sinnvolle Verbindung von Wohnen und sozialem Engagement.

Kontakt SSWZ: Michel Kemper, Geschäftsführer (079 830 75 22)
Kontakt BEC + Future Kids: Thomas Schmutz, Geschäftsführer BEC (079 247 33 31)

Szenario 2: Genossenschaftliches Wohnen für Jung und Alt
Partnerinstitution: Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich

Der Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich zählt rund 270 gemeinnützige Bauvereine als Mitglieder, darunter Wohnbaugenossenschaften, gemeinnützige Stiftungen und Aktiengesellschaften. Der Verband setzt sich für bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum ein und unterstützt seine Mitglieder bei Weiterentwicklung und Wachstum, unter anderem durch die Vermittlung von Land, Liegenschaften und Baurechten.

Bezahlbarer Wohnraum in bestehender Bausubstanz
Der Regionalverband unterstützt dieses Szenario als Vermittlungspartner. Nach ersten Abklärungen ist er überzeugt, dass sich unter seinen Mitgliedern geeignete Trägerschaften für das ehemalige Bettenhaus finden lassen – sei es für Wohnangebote für junge Erwachsene in Ausbildung, generationenübergreifendes Wohnen oder altersgerechtes Wohnen. Auch klassische Wohnbaugenossenschaften zeigen Interesse, ihr Portfolio gezielt durch Klein- und Clusterwohnungen zu erweitern.

Lebensbiografien auf dem Areal
Eine zentrale demografische Herausforderung ist die gesellschaftliche Alterung, verbunden mit dem hohen Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch, der zur Erreichung der Klimaziele reduziert werden muss. Mangels Alternativen bleiben Menschen nach dem Auszug der Kinder oft in überdimensionierten Wohnungen. Das Szenario Alterswohnungen eröffnet Potenzial für das Areal und den südlichen Betrachtungsperspektive: Durch passende, bezahlbare Wohnangebote können Wohnungswechsel angestoßen werden. Auf dem Nidelbad-Areal kann so künftig eine ganze Wohnbiografie räumlich abgebildet werden.

Kontakt Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich: Dominik Bastianic, Immobilienentwicklung & Akquisition (043 204 06 35)

Szenario 3: Betreutes Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigung
Entwickelt in Zusammenarbeit mit: Stiftung RgZ, Zürich

Die Stiftung RgZ fördert die Entwicklung und gesellschaftliche Integration von Menschen mit körperlichen oder kognitiven Beeinträchtigungen. Sie betreibt Therapiestellen, heilpädagogische Schulen, Tagesstätten, geschützte Werkstätten und betreute Wohngruppen. Zwar sucht die Stiftung aktuell keine zusätzlichen Wohnraum, hat das Szenario jedoch fachlich begleitet und das Potenzial von Bettenhaus und Standort bestätigt. Das Konzept ist auch für andere Trägerschaften im Bereich betreutes Wohnen realistisch und anschlussfähig.

Betreutes Wohnen im Herzen des Quartiers
Menschen mit Beeinträchtigungen haben heute eine deutlich höhere Lebenserwartung, wodurch betreute Wohnformen über längere Zeiträume relevant bleiben. Das Bettenhaus als ehemaliges Pflegezentrum bietet passende Voraussetzungen: Wohngruppen und Längere Wohnungen, auch für Paare, verfügen über eine Pflegeinfrastruktur im Kern. Die zentrale Lage im Areal integriert die Bewohnenden mitten ins Quartier.

Orte für Lernen und Begegnung
Die Nähe zur Primar- und Sekundarschule Moos bietet gute Voraussetzungen für ergänzende Lern- und Betreuungsangebote zu integrierten Klassen. Erd- und Dachgeschoss des Bettenhauses bieten dafür geeignete Räume und die grosszügigen Korridore unterstützen heilpädagogische Therapie- und Förderangebote, die viel Bewegungsraum benötigen. Ebenso sind öffentlich zugängliche, gemeinwohlorientierte Nutzungen denkbar, etwa eine geschützte Werkstatt (z. B. Velowerkstatt) und ein kleines Quartierrestaurant. So entsteht ein Ort, an dem Alltag, Unterstützung und Begegnung selbstverständlich zusammenwirken.

Kontakt RgZ: Boris Haselgruber, Leiter Finanzen (058 307 10 30)

Ökologisch nachhaltige Strategie

Die Projektstrategie setzt konsequent auf CO₂-Vermeidung und Ressourcenschonung. Sie kombiniert nachhaltige Wohntypologien mit Neubauten in Holzbauweise und nutzt auf gesellschaftlicher Ebene die «Chance Bettenhaus». Mit den angestrebten Benchmarks lassen sich die ambitionierten Klimaziele der SIA 390/1 und des SNBS erreichen.

Nachhaltige Wohntypologien
Der erste Hebel der Nachhaltigkeit liegt in der Wahl geeigneter Wohnungstypologien und in einer effizienten Grundrissgestaltung, die ein kompaktes Bauvolumen ermöglicht. Die Grundrisse der Neubauten in Holzbauweise erlauben nachhaltige Belegungszahlen (Zimmerzahl = Personenzahl) und reduzieren damit den Wohnflächenverbrauch pro Person bei gleichzeitiger Förderung sozial durchmischer Wohnformen. Überlagernde Nasszellen minimieren den haustechnischen Aufwand, während flach geneigte Kältdächer mit PV-Anlagen erneuerbare Energie liefern. So entstehen langlebige, robuste Gebäude mit niedrigen Betriebskosten, geringen CO₂-Emissionen und hoher Wohnqualität über Generationen. Die Ausserschliessung unterstützt zusätzlich die Kompaktheit des beheizten Volumens und steigert die Energieeffizienz.

Nachhaltige Holzbauweise
Die Tragstruktur der Neubauten ist als Holzbau mit hohem Vorfertigungsgrad konzipiert. Durchlaufende Randträger (320x200 mm) liegen auf Holzelementwänden und Stützen auf und tragen zusätzlich die Betonplatte der Balkone und Laubengänge. Die Geschosdecken bestehen aus Balkendecken (Balken 220x120 mm) mit kurzen, regelmäßigen Spannweiten von 3,45 m zwischen den Randträgern. Eine Schüttung sorgt für den erforderlichen Schallschutz, während der Brandschutz über Dreischichtplatten gewährleistet wird. Ein Gusslehmbofen mit integrierter Bodenheizung wirkt als thermische Masse und steigert den Wohnkomfort. Die Lastabtragung erfolgt über die Aussenwände der Tiefgarage in Beton sowie punktuelle Betonstützen. Das flach geneigte Kältdach mit PV-Anlage schliesst die Architektur nach oben ab und bietet zugleich Platz für die kompakt ausgelegte Haustechnik. Die Fassade ist als hinterlüftete Estreriffassade mit grossformatigen Platten konzipiert, die wartungsarm und kosteneffizient ist.

Ausbau und Tiefgarage
Ziel zeitgemässer Architektur ist es, den Ressourceneinsatz konsequent zu minimieren, insbesondere durch die Reduktion von Auszubovolumen und unterirdischen Bauwerken. Für den Gestaltungsplan empfehlen wir daher eine Reduktion der wohnungsbezogenen Parkplatzzahl um 50% bei gleichzeitiger Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts (z. B. Mobility-Parkplätze pro Haus) und unter Beibehaltung der übrigen geforderten Parkplätze. Dadurch entsteht ein tragfähiger Kompromiss: eine eingeschossige Tiefgarage unter den Neubauten ohne zusätzliche Versiegelung. Eine zweigeschossige Tiefgarage ist aufgrund der Baugrundverhältnisse nicht zu empfehlen und würde zusätzlichen Auszub sowie höhere Versiegelung verursachen. Beton wird nur dort eingesetzt, wo er statisch oder aus Brandschutzgründen erforderlich ist. Die Decke erfüllt den erforderlichen Feuerwiderstand, der Boden ist als schwimmende Bodenplatte aus geringstem Beton ausgeführt. So entsteht eine wirtschaftliche Konstruktion mit Fokus auf minimalem Materialeinsatz.

«Chance Bettenhaus»: Ökologische Kennwerte
Das Bettenhaus ist konstruktiv robust und für einen weiteren Lebenszyklus geeignet. Sein Erhalt vermeidet über 60 Jahre rund 1'200 Tonnen CO₂ und reduziert den Ressourcenverbrauch deutlich. Diese Einsparung entsteht auf gesellschaftlicher Ebene, da das Bettenhaus zusätzliche Nutzungen aufnimmt und dafür kein zusätzlicher Neubau an anderer Stelle erforderlich wird. Die notwendigen Anpassungen bei Brandschutz, Schallschutz und Energieeffizienz können mit gezielten Eingriffen realisiert werden.

Ausgangsdaten	3'960 m ²	4 kg CO ₂ /m ² a	7 kg CO ₂ /m ² a	9 kg CO ₂ /m ² a
EBF Bettenhaus	3'960 m ²	4 kg CO ₂ /m ² a	7 kg CO ₂ /m ² a	9 kg CO ₂ /m ² a
Benchmark Erneuerung Bestand	3'960 m ²	4 kg CO ₂ /m ² a	7 kg CO ₂ /m ² a	9 kg CO ₂ /m ² a
Benchmark Neubau (Nidelbad)	3'960 m ²	4 kg CO ₂ /m ² a	7 kg CO ₂ /m ² a	9 kg CO ₂ /m ² a
Benchmark Neubau (realistisch)	3'960 m ²	4 kg CO ₂ /m ² a	7 kg CO ₂ /m ² a	9 kg CO ₂ /m ² a
Benchmark Neubau (realistisch)	3'960 m ²	4 kg CO ₂ /m ² a	7 kg CO ₂ /m ² a	9 kg CO ₂ /m ² a

Erstellung eines Neubaus (realistisch)
3'960 m² + 9 kg CO₂/m²a * 60 a = 2'148'000 kg CO₂ = 2'148 t CO₂
Ein Neubau mit derselben Fläche wie das Bettenhaus würde über 60 Jahre rund 2'148 Tonnen CO₂ verursachen.

Erneuerung des Bestands
3'960 m² + 4 kg CO₂/m²a * 60 a = 955'200 kg CO₂ = 955 t CO₂
Der Umbau des Bettenhauses verursacht über 60 Jahre rund 955 Tonnen CO₂.

Einsparpotenzial
2'148 t CO₂ (Neubau realistisch) - 955 t CO₂ (Erneuerung Bestand) = 1'194 t CO₂
Die Erhaltung und Nutzung des Bettenhauses spart im Vergleich zu einem Neubau derselben Grösse über 60 Jahre rund 1'200 Tonnen CO₂.

«Chance Bettenhaus»: Ökonomische Kennwerte

	Szenario 1 Junges Erwachsene	Szenario 2 Alterswohnen	Szenario 3 Betreutes Wohnen
Vorgeschlagene Baurechtsparzelle	2'968 m ²	2'968 m ²	2'968 m ²
Vermietbare Fläche privat	2'005 m ²	2'244 m ²	2'674 m ²
Vermietbare Fläche geteilt	606 m ²	291 m ²	624 m ²
Vermietbare Fläche total	2'611 m ²	2'535 m ²	3'298 m ²
Angebot	65 Studios (20 m ²)	21 x 2-Zi (18 m ²) 10 x 3-Zi (25 m ²)	9 Wohngruppen (18 m ²) 9 x 3-Zi (18 m ²)