

AUSZUG - WETTBEWERBSPROGRAMME

Koch-Areal

Neubau Gewerbehaus, Senn Resources AG
Neubau Wohnhaus mit Gewerbe, ABZ
Neubau Wohnhaus mit Gewerbe, Kraftwerk1
Neuer Quartierpark, Grün Stadt Zürich

Teilperimeter

A
B
C
QP

Vier Wettbewerbe im selektiven Verfahren
in Zürich Albisrieden/Altstetten



Kraftwerk1
Bau- und Wohngemeinschaft

 **Stadt Zürich**
Grün Stadt Zürich



Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11
www.stadt-zuerich.ch/wettbewerbe

05.04. 2018

Redaktionelle Bearbeitung
Felipe Rodriguez

Gestaltung
blink design, Zürich

INHALT

ENTWURF	1
DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE	5
A AUFGABEN UND ZIELE	6
Wohnbau- und Gewerbeförderung in der Stadt Zürich	6
Kurzportrait Koch-Team	6
Ausgangslage	8
Städtebauliche Zielsetzung	11
Vision	12
Aufgaben	14
Ziele	19
Beurteilungskriterien	21
B ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	24
Auftraggeberin und Verfahren	24
Teilnahmeberechtigung	25
Präselektionen	26
Preisgericht	29
Preise, Ankäufe und Entschädigungen	30
Weiterbearbeitung	31
Termine	35
Ausgegebene Unterlagen	36
Verlangte Arbeiten	37
Veröffentlichung und Ausstellung	39
C BETRIEBSKONZEPT UND RAUMPROGRAMM	44
Betriebskonzept	44
Raumprogramm	44
Massgebende Bauvorschriften	47
D RAHMENBEDINGUNGEN	47
Archäologie und Denkmalpflege	48
Kosten und Wirtschaftlichkeit	49
Etappierung	51
Ökologische Nachhaltigkeit	52
Wettbewerbskalkulation	54
Verkehr, Erschliessung, Parkierung und Lärmschutz	54
Aussenraum	57
Baugrund	58
Brandschutz	58
Hindernisfreies und sicheres Nutzen	59
E SCHLUSSBESTIMMUNGEN	59

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

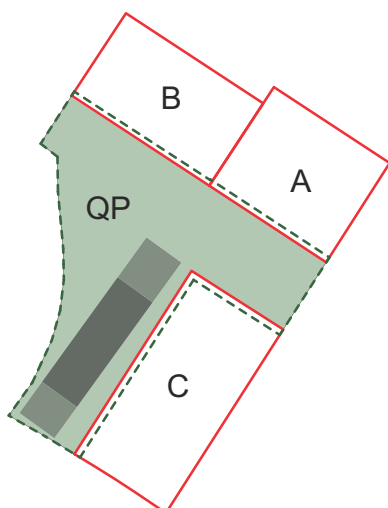
Ausgangslage und Aufgabe

Die Baugenossenschaften ABZ, Kraftwerk1 (KW1) und die Senn Resources AG (SENN) beabsichtigen zusammen mit Grün Stadt Zürich (GSZ) auf dem Koch-Areal in Zürich-Albisrieden/Altstetten zwei Wohnhäuser mit Gewerbe mit rund 350 Wohnungen, ein Gewerbehaus und einen Quartierpark zu realisieren. Die Vorhaben stehen unter dem Vorbehalt, dass die Stadtzürcher Stimmbevölkerung am 10. Juni 2018 der Vorlage zum gemeinnützigen Wohnungsbau auf dem Koch-Areal zustimmt und gleichzeitig die FDP-Volksinitiative zum Verkauf des Areals ablehnt.

Verfahren A, B, C und QP

Das Amt für Hochbauten wurde von den Parteien beauftragt parallel vier einstufige anonyme Wettbewerbe im selektiven Verfahren auf den Teilperimetern A, B, C und QP durchzuführen. Zu den drei Projektwettbewerben für die Hochbauten A, B und C sind je 10 Architekturbüros zum Verfahren zugelassen, beim Konzeptwettbewerb für den Quartierpark (QP) sind es 15 Landschaftsarchitekturbüros.

Die geschätzten Zielerstellungskosten (BKP 1-9, inkl. 7.7% MWST, exkl. Kreditreserven) betragen entsprechend den Bauaufgaben bzw. Teilperimetern:



A	B	C	QP
Gewerbehaus SENN	Wohnhaus mit Gewerbe ABZ	Wohnhaus mit Gewerbe KW1	Quartierpark inkl. Holzhalle GSZ
38 Mio. Fr.*	58 Mio. Fr.	77 Mio. Fr.	7.1 Mio. Fr.

* BKP 1-5, exkl. 7.7% MWST

Für Preise, Ankäufe und feste Entschädigungen stehen pro Teilperimeter folgende Summen (exkl. MWST) zur Verfügung:

185'000 Fr.	225'000 Fr.	245'000 Fr.	110'000 Fr.
-------------	-------------	-------------	-------------

Termine

Inserat	Freitag,	20.04.2018
Abgabe Bewerbung	Donnerstag,	17.05.2018
Wettbewerbsausgabe	Freitag,	13.07.2018
Abgabe Pläne	Donnerstag,	08.11.2018
Abgabe Modelle	Donnerstag,	22.11.2018

A AUFGABEN UND ZIELE

Wohnbau- und Gewerbeförderung in der Stadt Zürich

Der Stadtrat von Zürich will weiterhin eine aktive Wohnpolitik betreiben. Ein wichtiges Ziel dabei ist es die Wohn- und Lebensqualität in der Stadt zu erhalten. Als Wohn-, Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort verfügt Zürich bereits über ein breit gefächertes Wohnungsangebot auf allen Preisstufen. Trotz reger Wohnbautätigkeit übersteigt die Nachfrage das Angebot jedoch bei weitem, was zu tendenziell höheren Marktmieten führt. Durch die knappen Baulandreserven gewinnen Verdichtungen, bzw. Ersatzneubauten, an Bedeutung. Dieses Potenzial gilt es sorgfältig zu nutzen nicht zuletzt durch eine aktive Weiterentwicklung der architektonischen und städtebaulichen Qualität.

Seit über hundert Jahren fördert die Stadt Zürich den Wohnungsbau. Die aktive Partnerschaft mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern ist seither immer ein unbestrittenes Feld städtischer Politik geblieben. Dieses Zusammenwirken hat nicht nur preiswerte Wohnungen geschaffen, es leistet darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zu einer sozialeren und wohnlicheren Stadt. Mehr als 150 Baugenossenschaften und Stiftungen haben seit 1907 als autonome Unternehmungen mit Mut, Risikobereitschaft und Innovationsfreude in die Zukunft investiert. Heute gehören ca. 29 Prozent der Wohnungen auf Stadtgebiet gemeinnützigen Bauträgern.

Mit der deutlichen Annahme des neuen wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Züricher Gemeindeordnung in der Volksabstimmung vom 27. November 2011 sprachen sich die Zürcherinnen und Zürcher für eine Anhebung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt auf einen Drittel der Mietwohnungen aus.

Zusätzlich den Strategieschwerpunkten des Stadtrats folgend, beabsichtigt die Stadt, mit dem Gewerbehaus auf dem Koch-Areal einen Impuls für den «Werkplatz Zürich» zu setzen. In einem für gewerblich-industrielle Tätigkeiten attraktiven Umfeld soll Zürich ein Werkplatz sein, auf dem auch in Zukunft innovative Technologieunternehmen und produzierende Gewerbebetriebe gegründet werden, sich ansiedeln und erfolgreich entwickeln.

Kurzportrait Koch-Team

Drei private Bauträgerinnen, die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 (KW1) und Senn Resources AG (SENN) entwickeln das Koch-Quartier. Zwei unterschied-

liche Zürcher Genossenschaften und ein Gewerbeinvestor spannen eng zusammen mit dem Ziel, konsequent Synergien zu nutzen – von Anfang an und langfristig in Verwaltung, Betrieb und Unterhalt. Sie bauen gemeinsam Strukturen auf, um die Herausforderungen in der Entwicklung und dem Betrieb des Koch-Quartiers zu meistern. Das Modell ist Prototyp und Labor für neue Formen der Kooperation, des Austauschs und der Organisation.

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ

Die ABZ ist mit bald 5000 Wohnungen die grösste Baugenossenschaft der Schweiz. Sie bietet 11'000 Menschen attraktiven sowie bezahlbaren Wohn- und Lebensraum. Die ABZ baut und handelt sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltig. Seit 1916 prägt die ABZ mit vielfältigen und wegweisenden Wohnbauten das Zürcher Stadtbild mit. Ihre vom Solidargedanken getragenen Siedlungen tragen zu einer qualitätvollen Entwicklung der Quartiere bei. Zu den bekanntesten Siedlungen zählen Ottostrasse, Sihlfeld, Regina-Kägi-Hof und die Siedlung Ruggächern in Zürich-Affoltern. Der Jahresumsatz der ABZ beträgt rund 60 Millionen Franken. Sie beschäftigt rund 70 Mitarbeitende, davon 6 Auszubildende. Dazu kommen 80 Nebenamtliche und 200 Ehrenamtliche. Die ABZ versteht sich als lebendige und vielfältige Gemeinschaft, in der man sich mit Respekt, Toleranz und Wertschätzung begegnet. Sie verfügt seit jeher über eine starke Mitwirkungskultur: Die Bewohner/innen und Ehrenamtlichen gestalten ihren Wohn- und Lebensraum aktiv mit und tragen mit ihrem Stimmrecht die Entscheidungen über die Genossenschaft gemeinsam.

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Kraftwerk1 bewies 2001 mit der ersten Siedlung, dass Wohnen in einem Industriequartier im Umbruch möglich und attraktiv ist: Die Siedlung Hardturm vereint eine weitreichende Beteiligung der Bewohner_innen mit konzeptioneller Dichte, vielfältigen Wohnungstypen, ökologischer Bauweise und Flächen für Büros, Läden und Restaurant. Kraftwerk1 setzte damit Standards, die den Siedlungsbau in der Schweiz bis heute beeinflussen. Seitdem sind zwei weitere Überbauungen entstanden: Das Mehrgenerationenhaus Heizenholz löste 2012 mit zwei Cluster-Wohngemeinschaften einen neuen Trend aus. Zwicky Süd im Zürcher Norden ist ein «weitsichtiges und integratives Projekt, das seinen Anspruch an soziale Innovation mit einer qualitativ hochstehenden Architektur unterstreicht – in räumlicher, gesellschaftlicher, technologischer und ökologischer Hinsicht». (Zitat SIA, Preis Umsicht 2017). Kraftwerk1 ist bekannt für gemeinschaftliche Wohnformen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten, hochstehende gemeinschaftsfördernde Architektur, gelebte Vielfalt und Mitwirkung.

Kraftwerk1 betreibt in den drei Siedlungen 232 Wohnungen und 6'500

m² Gewerbeflächen. Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 zählt aktuell 1'200 Mitglieder.

Senn Resources AG

Als Familienunternehmen ist SENN seit 1965 in der Entwicklung, Planung und Realisierung von Immobilien tätig. Die Kernkompetenz ist es, Grundstücke, Immobilien und Areale über eine konsequente Nutzerausrichtung qualitativ zu entwickeln und mit hochwertiger Architektur wirtschaftlich zu realisieren. Als Gesamtdienstleister führt SENN seine Projekte mit hoher Prozesssicherheit über den gesamten Erstellungsprozess von der Landeinbringung über die Vermarktung bis zur schlüsselfertigen Übergabe. SENN ist zertifiziert nach ISO-Norm 9001.

Gemeinsam mit den jeweiligen Projekt-Partner_innen optimiert SENN sowohl den materiellen wie auch den immateriellen Wert einer Immobilie nachhaltig. SENN bündelt in einem kleinen Team von der Entwicklung über die Finanzierung, Realisation und Vermarktung Kompetenzen und kann so hochwertige Leistungen vom Entwurf bis zur Inbetriebnahme einer Immobilie garantieren. Referenzen wie das Gewerbehause Nørd in Oerlikon, Zwicky Süd in Dübendorf oder Helsinki Dreispitz in Basel zeugen von dieser Haltung.

Grün Stadt Zürich GSZ

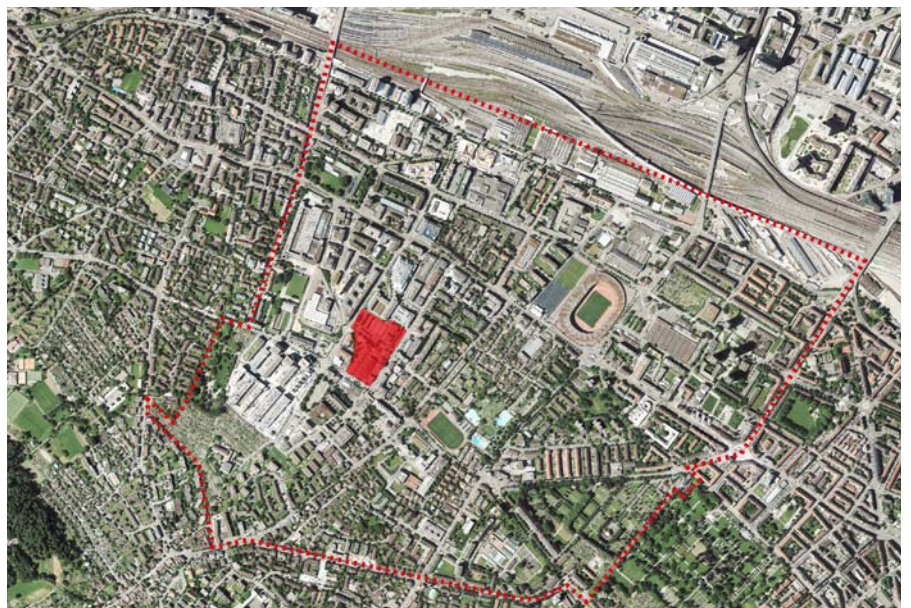
„Wo wir arbeiten, blüht Zürich“ ist das Motto von Grün Stadt Zürich. Grün Stadt Zürich plant, baut, pflegt und bewirtschaftet die öffentlichen Grünräume der Stadt Zürich: Strassen- und Parkbäume, den Stadtwald, Parkanlagen und Villengärten, Sport- und Spielplätze, Bauernhöfe, Biotope und Bachufer, Friedhöfe und Familiengärten. Grün Stadt Zürich setzt sich dafür ein, wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu erhalten und aktiv zu fördern, Freude an der Natur zu wecken und den Wert einer vielfältigen Stadtnatur zu vermitteln. Dafür stellt Grün Stadt Zürich der Bevölkerung attraktive Bildungsangebote zur Verfügung: in der Stadtgärtnerei, in der Sukkulente-Sammlung, aber auch in unseren Naturschulen und Landwirtschaftsbetrieben. Viele öffentliche Grünanlagen stehen während ihrer gesamten Lebensdauer in der Verantwortung von Grün Stadt Zürich – von der zukunftsorientierten Planung und konzeptionellen Entwicklung über den Bau bis zur Instandhaltung und Pflege. Rund 500 Mitarbeitende – darunter 50 Praktikantinnen und Lernende – setzen sich täglich dafür ein, dass die Vielfalt der Grünräume in Zürich erhalten bleibt und sich weiterentwickelt.

Ausgangslage

Das Areal wird heute zu verschiedenen Zwecken zwischengenutzt. Ein Teil des Areals ist an den Zirkus Chnopf vermietet. Die Asyl-Organisation

Zürich (AOZ) betreibt eine Containersiedlung, die Bestandgebäude an der Flüelastrasse 30/32 werden ebenfalls von der AOZ und der Stadt Zürich (Atelierräumlichkeiten) zwischengenutzt. Bereits vor dem Kauf und bis heute ist ein Teil des Koch-Areals von Hausbesitzerinnen und Hausbesetzern in Anspruch genommen worden. Die Stadt Zürich beabsichtigt das Areal zusammen mit den drei Bauträgerinnen ABZ, Kraftwerk1 und SENN sowie mit GSZ zu entwickeln. Auf dem Areal sollen bis 2023 rund 350 preisgünstige Wohnungen, rund 16'000 m² Nutzfläche für das Gewerbe und ein 13'200 m² grosser öffentlich zugänglicher Quartierpark entstehen, in dem die als schützenswert eingestufte Kohlenlagerhalle mit integriert ist.

Das Koch-Areal liegt im Entwicklungsgebiet Letzi, das sich aus den Randgebieten der Quartiere Altstetten, Albisrieden, Aussersihl und Wiedikon zusammensetzt. Das Gebiet hat sich in den letzten 120 Jahren von Landwirtschafts- und Gartenland zu einem dicht besiedelten und vielfältigen Stadtteil gewandelt. Wichtig für die bauliche Entwicklung waren anfangs des letzten Jahrhunderts erbaute grosse Industrie- und Gewerbebetriebe wie die ehemalige Motorenwagenfabrik Arbenz an der Flüelastrasse, das ehemalige Zollfreilager an der Flurstrasse und der städtische Schlachthof nördlich des heutigen Letzigrundstadions. Im Verlaufe der letzten 80 Jahre kamen weitere Industrie-, Gewerbe- und Bürobauten, Sport- und Freizeitanlagen sowie Wohnsiedlungen hinzu. Heute präsentiert sich das Letzigebiet als urbanes Mischgebiet mit vielen unterschiedlichen Überbauungen und Nutzungen. Das enge Nebeneinander von alt und neu, niedrig und hoch verleiht dem Gebiet seine eigene Identität.

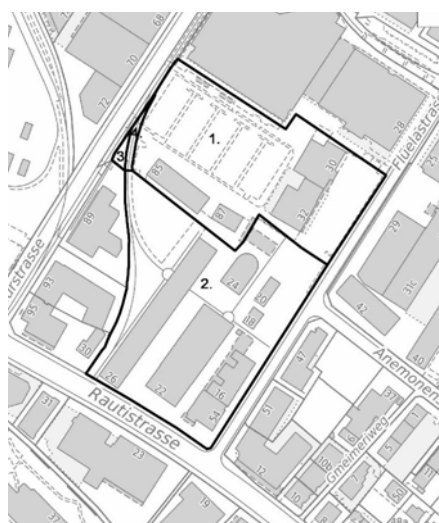


Luftaufnahmen mit Letzigebiet und Koch-Areal

Die Gebietsentwicklung baut auf diesen Identitäten auf, respektiert und stärkt ihre Qualitäten und fügt neue attraktive Standorte hinzu. Neue öffentlich zugängliche Freiräume, ein engmaschigeres Wegnetz im nahen Quartier und bis hin zum Lindenplatz sollen die Attraktivität des Stadtraums und die Erholungsqualität im Gebiet verbessern.

Eine besondere Bedeutung kommt der durch ein Industriegleis flankierten Flurstrasse zu. Viele neue, grossvolumige Bauprojekte sind an dieser Nord-Süd-Achse angelagert. Die Freilagerüberbauung wurde kürzlich fertiggestellt und neben dem Koch-Areal sind weitere Projekte, wie das Hochhausprojekt Basler-/Flurstrasse, die Überbauung Letzibach D und das Wohnhochhaus Letzi in Planung. Die bauliche Dichte entlang der Flurstrasse wird zunehmen und durch einen höheren Anteil an Wohnnutzung erfährt das ursprüngliche Arbeitsplatzgebiet eine stärkere Nutzungsdurchmischung. Die Flurstrasse wird innerhalb des Entwicklungsgebiets Letzi weiter an Bedeutung gewinnen. Einer qualitativ hochwertigen städtebaulichen und stadträumlichen Entwicklung ist entsprechend Rechnung zu tragen.

Das Gebiet Letzi ist schlecht mit öffentlichem Freiraum versorgt und weist eine sehr geringe Durchgrünung auf. Des Weiteren ist es durch eine hohe Wärmebelastung und eine eher ungünstige Durchlüftungssituation geprägt. Die Stadt Zürich hat sich mit dem regionalen Richtplan zum Ziel gesetzt, dass pro Einwohner resp. 50 m² Wohnfläche 8 m² öffentlicher Freiraum oder pro Arbeitsplatz resp. 50 m² Gewerbefläche 5 m² öffentlicher Freiraum im Umfeld zur Verfügung stehen soll. Die geplante Bebauung generiert einen zusätzlichen Freiraumbedarf von ungefähr 6'600 m². Davon sind 3'400 m² auf den Teilperimetern B und C bereitzustellen. Diese Freiräume sollen ebenerdig und in funktionaler Verbindung mit dem Quartierpark liegen oder sind alternativ als gut und öffentlich zugängliche Dachflächen über den Erdgeschossen denkbar. Die übrigen 3'200 m² sollen zusammen mit einem städtischen Anteil von 10'000 m² den Quartierpark bilden.



1. AL8663 / 2. AR5422 /
3. AL2414 / 4. AL5093

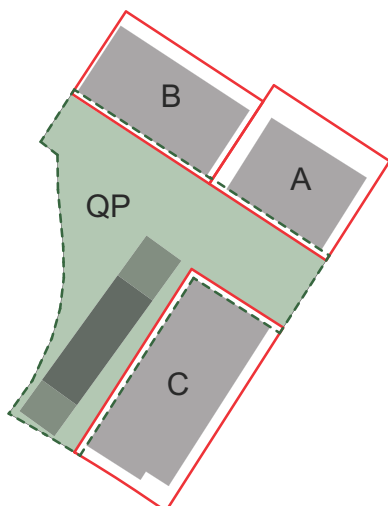
Perimeter

Das Koch-Areal wird im Westen durch die Flurstrasse, im Osten durch die Flüelastrasse und im Süden durch die stark befahrene Rautstrasse begrenzt. Im Norden grenzt das Areal an das Technik- und Dienstleistungszentrum Flur Süd der UBS AG. Das praktisch ebene Areal weist eine Grösse von 29'521 m² auf und setzt sich aus vier Parzellen (AL2414, AL5093, AL8663 und AR5422) zusammen.

Die heute auf dem Areal vorhandenen Bauten sind mit Ausnahmen der ehemals als Kohlelager genutzte Holzhalle Rautstrasse 26 nicht schüt-

zenswert. Im Sinne eines gedeckten Freiraums soll diese erhalten bleiben und in den Quartierpark integriert werden. Aus denkmalpflegerischer und städtebaulicher Sicht sowie aus konstruktiven Gründen ist eine Verlegung der Holzhalle ausgeschlossen.

Gemäss der BZO Teilrevision 2016 sind die vier Parzellen der Industrie- und Gewerbezone IG III zugeteilt. Unter Anwendung eines geeigneten planungsrechtlichen Instruments (Zonenänderung und/oder Gestaltungsplan) soll die Bebauung mit Wohnungen und Gewerbenutzung sowie einem 13'200 m² grossen Quartierpark möglich gemacht werden. Der geplante Quartierpark kompensiert die von der neuen Schulhausanlage «Freilager» beanspruchte Erholungszone (BZO99).



Rot umrandet: Teilperimeter A, B und C mit möglichen Gebäude-Fussabdrücken (grau)

Grün gestrichelt: Teilperimeter QP mit dem Quartierpark, der Holzhalle und der parkseitigen Umgebungsfläche der Teilperimetern A, B und C

Das Kochareal liegt im Hochhausgebiet III (max. zulässige Gebäudehöhe 40 m). Im nahen Umfeld des Kochareals sind verschiedene 40 m hohe Hochhäuser situiert (Freilagerüberbauung, Hochhaus Bethanien, James-Hochhaus), die eine Art Cluster bilden. Das Baukollegium befand am 6.4.2018, dass ein Hochhaus an der Flurstrasse mit einer Gebäudehöhe von ca. 60 m plus die Clusterbildung im Bereich Kochareal stärkt und zusammen mit dem Quartierpark diesem eine Mitte verleiht. Darüberhinaus sind bereits im nördlichen Bereich der Flurstrasse einige Hochhäuser mit einer Gebäudehöhe von rund 70 m in Projektierung. Ein weiterer Hochpunkt an dieser Entwicklungsachse würde die Bedeutung der Flurstrasse weiter stärken, sodass ein Hochhaus mit 60 m plus aufgrund der speziellen städtebaulichen Situation möglich ist.

Der Wettbewerbsperimeter umfasst die vier bereits genannten Parzellen und ist in vier Teilperimeter aufgeteilt. Die Teilperimeter A (SENN) mit rund 4'750 m², B (ABZ) mit rund 4'700 m² und C (KW1) mit rund 6'850 m² sind für die Wohn- und Gewerbebauten vorgesehen.

Die restliche Arealfläche (grüne Fläche) mit rund 13'200 m² ist dem Quartierpark mit der Kohlenlagerhalle zugeordnet. Der Teilperimeter QP umfasst den Quartierpark einschliesslich der parkseitigen Umgebungsfläche innerhalb der drei Teilperimeter A bis C (weisse Fläche).

Auf jedem der vier Teilperimeter wird ein eigenes Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Die drei Projektwettbewerbe der Hochbauten beschränken sich auf ihren Teilperimeter.

Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Zürich hat 2015/2016 zwei städtebauliche Machbarkeitsstudien für die Überbauung des Koch-Areals erarbeitet und darin Grundsätze bezüglich Städtebau, Freiraum, Nutzung, Erschliessung/Anlieferung und Etappierung definiert. Im Hinblick auf eine Synergien

nutzende, ganzheitliche Betrachtung bei der Überbauung des Areals sind insbesondere folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Die einzelnen Bebauungen sind dabei immer auch als Teil einer Gesamtüberbauung zu interpretieren.
- Aufteilung des Grundstücks gemäss Situationsplan in drei separat erschlossene Teilperimeter und einen Quartierparkperimeter.
- Bei der Überbauung der Teilperimeter ist von grossvolumigen, den Strassenraum und den Quartierpark räumlich fassenden Bebauungen mit hoher Dichte auszugehen.
- Auf dem Teilperimeter B ist angrenzend an die Flurstrasse ein Hochhaus mit einer Maximalhöhe von 60 m plus denkbar.
- Unter der Voraussetzung dass das Backsteingebäude Flurstrasse 30 erhalten bleibt, ist auf dem Teilperimeter A eine Erhöhung der Gebäudehöhe bis auf max. 30 m möglich.
- Die geforderte Anlieferung/Logistik der Baufelder A und B soll mittels einer durchgehenden Verbindung zwischen Flur- und Flüelastrasse sichergestellt werden, darf jedoch ausdrücklich nicht parkseitig erfolgen.
- Die Teilperimeter können auf den Park zugewandten Seiten bis auf die Perimetergrenze bebaut werden, wobei die Erschliessung grundsätzlich auf dem Baufeld zu lösen ist, dies mit Ausnahme der fussläufigen Erschliessung, welche über den Park erfolgen darf, sofern Synergien mit der Parknutzung geschaffen werden.
- Bei Baufeld C erfolgt die Erschliessung und Anlieferung über die Flüelastrasse. Mit dieser Konzeption wird eine Beeinträchtigung des Quartierparks durch Erschliessungs- und Anlieferungsverkehr verhindert.
- Die bestehende Holzhalle soll als überdachter Freiraum in den Quartierpark eingebunden werden.
- Eine sorgfältige Ausgestaltung der Schnittstellen der Bebauungen zum Quartierpark ist wichtig. Insbesondere die Beziehung des öffentlich zugänglichen oder gemeinschaftlich genutzten Erdgeschosses zum Quartierpark ist diesbezüglich von zentraler Bedeutung. Quartierpark und Erdgeschoss tragen wesentlich dazu bei, dass die Überbauung der drei Baufelder als kohärentes Ganzes wahrgenommen wird.

Vision

Im Koch-Areal soll es weiterbrodeln und zwar im allerbesten Sinne: Weil hier aus grösseren und kleineren Familien, progressiveren und beschaulicheren Lebensgemeinschaften und grösseren und kleineren Betrieben ein Eintopf nach original Zürcher Rezept aufkochen wird. Und weil schon bald eine diverse Aussengastronomie ihre Düfte über den neuen

Stadtspark wehen lässt. Wir sehen im Koch-Quartier, belebt durch seine Vergangenheit, beliebt durch seine Offenheit, Freiräume und bunte Nutzungsdurchmischung ein neues Quartierzentrum für alle. Die Vision für das zukünftige Zusammenleben, Wohnen und Arbeiten sowie die Kultur im Koch-Areal erarbeiten die Bauträgerinnen in einem partizipativen Prozess gemeinsam mit dem Quartier und der interessierten Bevölkerung. Aus der bedarfsbasierten Projektentwicklung entsteht ein für den Ort angepasstes, massgeschneidertes und zukunftsfähiges Konzept, das breit verankert und in das weitere Quartier eingebettet ist.

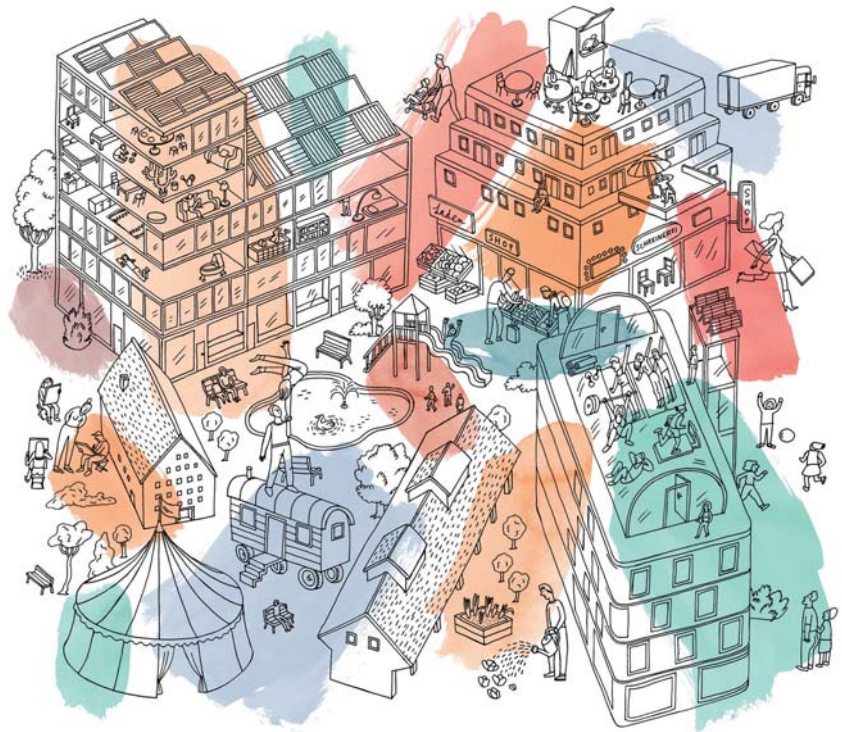


Bild von ABZSENNKW1, Svenja Plaas

Wohnen

So gross der Mix an Wohnungstypen ist, so gross ist auch die Vielfalt der hier lebenden Menschen. Das breite Wohnangebot entsteht aus den unterschiedlichen Erfahrungen der beiden Wohnbauträger_innen ABZ und Kraftwerk1 und ihren jeweiligen für das Koch-Quartier gesetzten Schwerpunkten. Die Gebäude und ihre zentralen Dienste schaffen die Voraussetzungen, hier jung zu sein und alt zu werden: Einziehen und die Möglichkeit haben, ein Leben lang zu bleiben.

Gewerbe

Das Angebot im Koch-Areal ist vielfältig und heterogen. Die Körnung orientiert sich an der Umgebung: kleine, mittlere und grosse Einheiten liegen durchmischt neben, über- und untereinander, gemeinsam kura-

tiert von allen Bauträgerinnen. Ein Quartierteil mit kurzen Wegen nutzt Synergien in allen Bereichen: es geht um kooperative Produktion, den Austausch von Waren, Ideen und Dienstleistungen.

Erholung

Das Freiraumangebot auf dem Kochareal ist vielfältig und lebendig. Die Hauptzutaten sind der Quartierpark und die Dachterrassen/Innenhöfe der Gebäude. Sie sind attraktiv für jung und alt, für Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen und für wildlebende Pflanzen und Tiere. Der Quartierpark sorgt für frischen Wind; er ist Ort der Begegnung und des Austauschs.

Betriebssystem und Zentrale Dienste

Ein intelligentes Betriebssystem steuert zentrale Schnittstellen auf dem Areal. Eine gemeinsame Logistik vereint drei für den reibungslosen Betrieb zentrale Elemente: «Zentrum für Quartierlogistik», «Facility Management» und «Zentrale Dienste» bietet seine Dienste für das gesamte zukünftige Koch-Quartier an, ist baufeldübergreifend organisiert und zentrale Anlaufstelle für Mietende und Nutzende.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist kein Lippenbekenntnis, sondern gelebter Alltag: ökologisch, ökonomisch und sozial. Die Bauberechtigten berücksichtigen bei der geplanten Überbauung die Zielsetzungen der "2000-Watt-Gesellschaft" und befolgt die aktuellen Richtlinien des Hochbaudepartements gemäss "Vorgaben nachhaltiges Bauen". Danach sind die Vorgaben für nachhaltiges Bauen einzuhalten und die Bauvorhaben gemäss der Richtlinie "7-Meilen Schritte für umwelt- und energierechtes Bauen" zu planen und auszuführen. Die Bauten haben dabei den Zielwerten für 2000-Watt-kompatible Gebäude zu entsprechen.

Mobilität

Das zukünftige Koch-Quartier ist autoarm. Ein intelligentes Mobilitätskonzept unterstützt und fördert den Fuss- und Veloverkehr. Es berücksichtigt die betrieblichen Anforderungen der Gewerbetreibenden. Eine effiziente Transportlogistik unterstützt und fördert das Gewerbe beim nachhaltigen Wirtschaften. Die Parkierung wird arealübergreifend gelöst.

Aufgaben

Teilperimeter A

Gewerbehaus SENN

Das innerstädtische Gewerbe ist seit längerem unter Druck: Hohe Mieten, ungeeignete Objekte, boomender Wohnungsbau lässt produzierende Betriebe im Stadtgebiet zu «Relikten» werden. Doch es gibt auch

eine gegenläufige Bewegung: Der Strukturwandel setzt Retail- und Büroflächen unter Druck, sie werden erschwinglicher. Und die Produktion selbst wandelt sich: Durch Digitalisierung/Roboterisierung einerseits und Regionalisierung/Artisanalisierung gewisser Produktsegmente andererseits steigt der Anteil der Produktion an der Wertschöpfung bei gleichzeitiger Reduktion des Raumbedarfs. Damit kann sich Produktion an innerstädtischer Lage in Zukunft wieder «rechnen». Besonders wenn sie hier wieder zur Integration (und damit Synergie) von Design/Herstellung/Verkauf beiträgt. Besonders in einem Bau, welcher auf die Rahmenbedingungen urbaner Produktion im 21. Jahrhundert massgeschneidert wird. Und genau das ist der Anspruch des Gewerbehauses auf Baufeld A im Koch-Quartier.

Gesucht wird ein Gewerbehaus mit ca. 10'000 m² Nutzfläche bei Raumhöhen von rund 4 bis 7 m als innovative Antwort auf die relevanten Fragestellungen, die sich aus der übergeordneten Vision „Stätte für urbane Produktion“ sowie der konkreten Aufgabenstellung, Zielsetzungen und den Rahmenbedingungen ableitet.

Ein „rohes“, hocheffizientes und extrem günstiges Gewerbehaus, eine vielzellige vertikale Fabrik als Entwicklungs- und Produktionsstandort soll ein innerstädtischer Ort zur integrierten Wertschöpfung sein, ein Ort für Konzeption, Herstellung, Logistik und Verkauf von Produkten. Vernetzt mit dem Quartier, bietet es eine verträgliche Anlieferung, «shared» Logistik, erlebbare Produktion und «Schaufenster» zum Park bzw. zur Gasse. Dies alles als Voraussetzung für einen erstrebenswerten Mikrokosmos aus Zulieferern, Infrastruktur-Sharern (Apparate und Logistik), Abnehmer_innen, Mitarbeiter_innen im und aus dem Areal und dem Quartier.

Als Stätte für urbane Produktion ist es konzipiert für integrierte Wertschöpfung von der Konzeption zum Prototyping, zur Produktion (artisanal, digital), zum Verkauf und zum Versand. Angeordnet als vertikale Fabrik – ausgelegt auch für kleinteilige Strukturen - soll es flexibel genug sein, um Produktivisten im Kleinen und im Grossen zu begrüssen. Aus einer Vielzahl von Gesprächen mit Gewerbeinteressenten haben sich beispielhaft nachfolgende Nutzungsszenarien herausgebildet. Die aufgeführten Nutzer sind als provisorisch zu betrachten, spiegeln jedoch exemplarisch die angestrebte Nutzungsvielfalt wieder:

- Seifenproduktion
- kleinteiliger Gewerbemix
- Kunsthandwerksbedarf
- Velowerkstadt und –verkauf
- Brauerei mit Schauproduktion
- Möbelschreinerei mit Polsterei und Lackiererei sowie angegliedertem Verkauf

Bis zur Wettbewerbsausgabe wird der Erhalt des Backsteingebäudes Flüelastrasse 30 auf dem Teilperimeter A geklärt sein. Der Backsteinbau verfügt über ein hohes Potenzial, dem Ort zusätzliche Identität zu verleihen. Im Rahmen des Wettbewerbs soll daher geprüft werden, ob eine städtebaulich wie auch betrieblich überzeugende Lösung unter Erhalt des Backsteingebäudes erreicht werden kann. Ein kompletter Neubau als Lösungsansatz wird grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Es wird ein Zielwert von rund 10'000 m² NF angestrebt. Damit die Wirtschaftlichkeit erreicht wird, gilt ein max. Benchmark von CHF 2'600 CHF/m² NF (BKP 2 Edelrohbau, inkl. MwSt.) zu erreichen und der an klar definierte Standards, Vorgaben und Kennzahlen geknüpft ist. Darauf basiert die Kalkulation der Investitionskosten von rund 38 Millionen Franken (BKP 1-5, inkl. MwSt.) und somit der angestrebten Mietpreise.

Teilperimeter B

Wohnhaus mit Gewerbe ABZ

Auf dem Wettbewerbsperimeter B will die ABZ rund 175 Wohnungen für ein breites Zielpublikum sowie rund 2'000 m² Gewerbenutzfläche realisieren. Gewohnt wird ab dem ersten Obergeschoss, während für das Gewerbe das Erdgeschoss reserviert ist, welches sich durchgehend über den gesamten Gebäudekörper erstreckt. Nach aktuellem Stand wird einer der Grossverteiler einen grossen Teil der Gewerbefläche absorbieren. Zudem will sich die ABZ auch in die Höhe strecken. Es ist eines der erklärten Ziele der ABZ, mit diesem Projekt den Nachweis zu erbringen, dass auch in einem Hochhaus preisgünstiger Wohnraum und gemeinschaftsfördernde Architektur realisiert werden kann.

Es wird grossmehrheitlich ein konventionelles Wohnungsangebot angestrebt, mit Wohnungsgrössen zwischen 2.0 und 5.5-Zimmern. Die kleineren Wohnungsgrössen (2.0- bis 3.5-Zimmer) werden mit einem Anteil zwischen 55% und 60% übergewichtet. Im Hochhaus sind für einen Teil und innerhalb der Regelgeschoss-Struktur auch andere Wohnformen denkbar.

Der Wohnbau soll neben einer hohen Wohnqualität und einem hohen Gebrauchswert, auch eine gute Wirtschaftlichkeit aufweisen und einen höchstmöglichen Standard hinsichtlich Nachhaltigkeit erreichen. Das richtige Mass zwischen Vollaussnutzung und Wohnqualität ist sorgfältig auszuloten, da die mögliche Dichte für eine Wohnnutzung aussergewöhnlich hoch ist. Es wird ein Zielwert von rund 175 Wohnungen angestrebt.

Damit die Zielerstellungskosten und somit die Wirtschaftlichkeit erreicht werden, gelten für die Planung und Erstellung max. GesamtkostenBenchmarks (BKP 1-5, inkl. MwSt.), die zwingend zu erreichen und die an klar

definierte Standards, Vorgaben und Kennzahlen geknüpft sind: Wohnen Hochhaus CHF 3900 /m² HNF, übrige Wohnbauten CHF 3500 /m² HNF, Nichtwohnen CHF 3300/m² HNF. Der darin enthaltene Anteil Bauherrenleistungen, Abbruch und Parkbeitrag beträgt CHF 200/m² HNF.

Teilperimeter C

Wohnhaus mit Gewerbe KW1

Kraftwerk1 will auf dem Baufeld C ein identitätsstiftendes Gebäude realisieren, das Gemeinschaft und Synergien fördert. Das Gebäude toleriert ein gewisses Mass an Gestaltungsfreiheit für die zukünftig Wohnenden. Das Gebäude bietet Platz für ca. 175 Wohnungen sowie ca. 4'000 m² Fläche für übrige Nutzungen.

Die Wohnungen werden ab dem ersten Obergeschoss erstellt, das Erdgeschoss steht für Gewerbe und Dienstleistungsnutzung offen. Die Gewerberäume sind flexibel unterteilbar und anpassbar für unterschiedliche Nutzungen. Integriert im Erdgeschoss wird ein Kindergarten der Stadt Zürich mit rund 950 m² Grundfläche.

Kraftwerk1 legt grossen Wert auf attraktive Gemeinschaftsräume, welche den Wohnbau und das gemeinschaftliche Leben prägen. Das Wohnungsangebot umfasst innovative und neue Wohnformen mit Grosswohnformen und Clusterwohnungen, sowie Wohngemeinschaften und Räume der individuellen Aneignung wie 'Einraumwohnen mit Selbstausbau' in verschiedenen Grössen. Rund 1/4 der Wohnungen werden in Kooperation mit der Stiftung Wohnen für kinderreiche Familien (SWfK) erstellt. Der Wohnbau soll neben einer hohen Lebensqualität und einem hohen Gebrauchswert, auch eine gute Wirtschaftlichkeit aufweisen und einen höchstmöglichen Standard hinsichtlich Nachhaltigkeit erreichen. Dabei leistet sie einen Beitrag an die Erhöhung der Biodiversität und das Stadtklima. Es wird ein Zielwert von rund 175 Wohnungen angestrebt.

Damit die Zielerstellungskosten und somit die Wirtschaftlichkeit erreicht werden, gelten für die Planung und Erstellung max. Gesamtkosten-Benchmarks (BKP 1-5, inkl. MwSt.), die zwingend zu erreichen und die an klar definierte Standards, Vorgaben und Kennzahlen geknüpft sind: Wohnen durchschnittlich CHF 3700/m²HNF, Nichtwohnen CHF 3300/m²HNF, der Anteil darin enthaltene Bauherrenleistungen, Abbruch und Parkbeitrag beträgt CHF 200/m²HNF.

Teilperimeter QP

Quartierpark

inkl. parkseitiger Freiraum der Teilperimeter A - C

Übergeordnetes Gestaltungskonzept

Das Gestaltungs- und Nutzungskonzept des Quartierparks und der

Freiräume im Erdgeschoss der Teilperimeter A-C überführt die gewerblich-industrielle wie auch abwechslungsreiche Vergangenheit des Koch-Areals und die räumlichen Qualitäten mittels Transformation an die neuen Nutzungsansprüche.

Der Quartierpark bildet den Mittelpunkt der neu entstehenden Überbauung. Er ist identitätsstiftend und als öffentlicher Freiraum eindeutig erkennbar. Die Gestaltung der ebenerdigen Freiräume des Areals umfasst den Park und die Freiräume der Gebäude bis zur Fassade. Die Gestaltung soll dabei nach einem übergeordneten Gestaltungskonzept erfolgen. Grundstücks- oder Teilbereichsgrenzen sollen dabei nicht spürbar werden. Ziel ist es, dass die Überbauung der drei Baufelder und der Quartierpark als kohärentes Ganzes wahrgenommen werden.

Nutzung

"Ein Park für alle"

Der geplante Quartierpark soll die „grüne Lunge“ des Quartiers werden und primär der Quartierbevölkerung (BewohnerInnen und Beschäftigte) dienen, welche im Gebiet Letzi hinsichtlich Alter, sozialem Status, Herkunft etc, sehr heterogen ist. Er soll vielseitig und flexibel nutzbar sein und zu allen Tages- und Jahreszeiten einladend. Die seitens Denkmalpflegekommission als schutzwürdig eingestufte ehemals als Kohlelager genutzte Halle Rautistrasse 26 ist integraler Bestandteil des Park. Auf ein gutes Zusammenspiel zwischen der Hallen- und den übrigen Parknutzungen und dem angrenzenden Baufeld C ist besonders zu achten. Auf einen sorgfältigen baulichen Umgang mit der geschützten Holzhalle wird Wert gelegt.

Erscheinungsbild und Identität

"viel Grün; wild, verspielt, neugierig machend - wie ein Zirkus halt"

Erscheinungsbild und Identität knüpfen am Bestand an. Die vorhandenen, identitätsstiftende «Zeitzeugen» der Baukultur (Bahninfrastrukturen und ehemalige Kohlenlagerhalle) sowie die bestehenden ökologischen Qualitäten werden sinnstiftend integriert bzw. adaptiert und fügen sich gestalterisch und funktional überzeugend in das Gesamtbild der Parkanlage ein. Dieses wird durch einen raumwirksamen Grossbaumbestand und unversiegelte Oberflächen geprägt.

Gestaltung

"nicht alles verplanen, der Park soll wandelbar sein"

Das räumliche Grundgerüst der Parkanlage ist so zu legen, dass zukünftige Veränderungen aufgrund veränderter Nutzungsansprüche ohne Verlust der gestalterischen Grundidee möglich sind.

Ökologie

"einheimische Pflanzen sind wichtig, der Park soll um die Bäume herumgebaut werden"

Der Park und die Aussenräume bieten Lebensraum für eine vielfältige Wildflora und -fauna. Der Versiegelungsgrad ist gering zu halten. Gewünscht wird ein klimawirksamer Baumbestand.

Ökonomie

Gestaltung und Ausstattung sind so zu wählen, dass Bau- und Unterhaltskosten günstig sind und in einem ansprechenden Verhältnis zum Nutzen stehen.

Die Zielerstellungskosten (BKP 1-9, inkl. 7.7% MWST, exkl. Kreditreserven) für den Quartierpark einschliesslich der Instandsetzung der Kohlenlagerhalle betragen CHF 7.1 Mio.

Davon stehen für die Instandsetzung der gesamten hölzernen Kohlenlagerhalle rund CHF 1.5 Mio. (BKP 1-9, inkl. 7.7% MWST, exkl. Kreditreserven) zur Verfügung. Mit der Instandsetzung soll das siegreiche Landschaftsarchitekturbüro beauftragt werden. Dafür haben sie sich während dem Wettbewerb für die Konzeption, Planung und Ausführung mit einem für die Bauaufgabe kompetenten und erfahrenen Architekturbüro zu verstärken.

Nachbarschaft, Einbindung in stadträumliches Gefüge und Erschliessung
Besondere Beachtung ist den Synergien zwischen Quartierpark und dem Baufeld C zu schenken, dies gilt im Speziellen für die Programmierung/Nutzung der ehemaligen Kohlelagerhalle.

Es ist auf eine gute Anbindung und Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr zu achten. Zufahrten und sonstiger motorisierter Verkehr sind nicht über den Quartierpark zu führen.

Ziele

Die Bauträgerinnen wünschen mit diesem Wettbewerb eine Gesamtüberbauung zu erstellen, die ein zukunftsfähiges Modell für eine qualitativ hochwertige Quartierentwicklung in urbaner Dichte darstellt. Die Überbauung soll ein lebendiges urbanes Zentrum werden, welches das Quartier und insbesondere den Strassenraum belebt und mit seinen Aussenräumen dem Quartier und den Bewohnenden Erholungsmöglichkeiten anbietet.

Die gleichzeitige Ausschreibung der Teilperimeter für die Hochbauten und des Parks unterstreicht den ganzheitlichen Anspruch und ermöglicht vielfältige Synergien in Planung, Bau und Betrieb.

Freiräume

Wichtig für das gute Funktionieren des Freiraumes ist seine angemessene sozialräumliche Zonierung (d.h. öffentliche, gemeinschaftliche und private Bereiche müssen klar erkennbar und ihre Grenzen/Übergänge/Schwellen sorgfältig gestaltet sein).

Bei der Wahl der Materialien und der Bepflanzung werden neben ihrer Robustheit auch klimatische und ökologische Gesichtspunkte berücksichtigt. Gestaltung und Ausstattung sind so zu wählen, dass Bau- und Unterhaltskosten möglichst niedrig und in einem ansprechenden Verhältnis zum Nutzen stehen. Die Aussenräume wie Dächer und Terrassen weisen wo sinnvoll eine hohe ökologische Qualität auf, die Pflanzen sind an den Standort angepasst. Der Erhöhung der Biodiversität von Flora und Fauna wird besondere Wert beigemessen. Mindestens 10% dieser Fläche sind ökologisch wertvoll zu gestalten.

Ein angemessener Teil der Fassaden ist mit Bezug auf die stadtklimatische und ökologische Situation zu begrünen. Im Rahmen des Wettbewerbs sollen Möglichkeiten mit Vorzeigecharakter ausgelotet werden.

Teilperimeter A

Gewerbehau SENN

Zielsetzung in der Hauptaufgabe ist die Erstellung von flexiblen, rohen, kostengünstigen Gewerbeflächen, die dem Grundbedürfnis nach beheiztem Raum mit Licht zum Denken und Produzieren Rechnung tragen – und dies in einem für das Quartier identitätsstiftenden und darüber hinaus wegweisenden Gewerbehau, welches trotz „roher Einfachheit“ mit architektonischer Strahlkraft und hohem Wiedererkennungswert in seiner Gesamtheit überzeugen kann. Die hohen Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes zur Ermöglichung von günstigen Gewerbeflächen sind dabei wesentlich. Wirtschaftlichkeit wird hier nicht im Sinne einer blossen Optimierung verstanden, sondern ist immanenter Bestandteil- und Ausgangspunkt des Gewerbehaukonzeptes. Dies setzt eine in städtebaulicher, architektonischer, logistischer, funktionaler und wirtschaftlicher Hinsicht überzeugende Lösung voraus.

Teilperimeter B + C

Wohnhaus mit Gewerbe ABZ und KW1

Ziel des Projektwettbewerbes ist ein Projekt zu erarbeiten, welches die im vorliegenden Programm und in den baufeldspezifischen Projektanforderungen formulierten Zielsetzungen und Vorgaben optimal erfüllt und folgendes Potenzial nachweist:

Gesellschaft

- eine städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvolle Gesamtanlage
- verspricht einen lebendigen, lebenswerten Ort, der den Bedürfnissen des Quartiers entspricht

- ein vielfältiges Raumangebot für Wohnen, Arbeiten, Kultur, Erholung und Gemeinschaft
- lässt Bedürfnisse unterschiedlicher Menschen in alle Lebensphasen zu und ermöglicht neue Visionen des Zusammenlebens
- ist barrierefrei und berücksichtigt die Gleichstellung von Menschen mit Behinderung
- ist offen für Gestaltungsmöglichkeiten und Aneignung der zukünftig Wohnenden und Arbeitenden

Wirtschaft

- hat niedrige Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten und bietet somit bezahlbaren Wohn- und Arbeitsraum

Umwelt

- verpflichtet sich der ökologischen Nachhaltigkeit mit ressourcenschonenden, innovativen Ansätzen und einem Fokus auf Biodiversität

Teilperimeter QP

Quartierpark

Gesucht sind Wettbewerbsbeiträge, die folgende Ziele erfüllen:

Gesellschaft

- Hoher Gebrauchswert und Aneigenbarkeit
- vielseitig nutzbar
- flexibel, anpassbar an sich verändernde Nutzungsansprüche
- hindernisfrei und für alle sicher nutzbar

Wirtschaft

- Tiefe Erstellungskosten
- kostengünstiger Betrieb und Unterhalt

Umwelt

- Umweltverträgliche (auch im Rückbau und bei der Wiederverwertung) und dem Ort angepasste Materialien
- niedriger Energiebedarf in Erstellung sowie Betrieb und Unterhalt
- Beitrag zum Erhalt der einheimischen Flora und Fauna
- Beitrag zu einem angenehmen Stadtklima
- Raumwirksamer Baumbestand
- Sickerfähigkeit

Beurteilungskriterien

Teilperimeter A

Gewerbehau SENN

Die eingereichten Arbeiten werden nach den Kriterien Wirtschaftlichkeit, Gesellschaft, Städtebau, Architektur, Funktionalität und Ökologie

beurteilt. Besonderes Augenmerk wird auf die Lösung folgender Themen gelegt:

Spezifische Kriterien

- Ermöglichung günstiger Gewerbeflächen in „roher Einfachheit“ als Raum zum Denken und Produzieren
- Flexibilität der Nutzungen und Performanz des Warenflusses im Hinblick auf die vielzellige vertikale Fabrik
- wirtschaftlich + ressourcenschonend während des gesamten Lebenszyklus
- langfristige Wertigkeit/ hohe Werthaltigkeit des Gebäudes
- Sichtbarkeit, Erschliessung und Nutzungsflexibilität der Gewerbeflächen inkl. funktionaler Anlieferung
- bedarfsgerechte und intelligente Umsetzung des Raumprogrammes
- spezifischer architektonischer Ausdruck mit hoher gestalterischer Qualität
- Räumlich konfliktarme Organisation zur Nachbarschaft
- Bei Bestandserhalt des Backsteingebäudes Flüelastrasse 30: überzeugende Erschliessung und Integration des Bestandsgebäudes ins Gesamtkonzept mit minimaler Eingriffstiefe

Allgemeine Kriterien

- Städtebau, Einordnung ins Quartier, Architektur, Freiraum
- attraktive, identitätsstiftende Idee für das Quartier
- erkennbarer/relevanter Beitrag zur sozialen Durchmischung des Quartiers
- lebendige Beziehung Gebäude mit Umgebung
- innovative Antwort und wohldosierte Kreativität zur Lösung der Aufgabe
- effiziente Nutzung erneuerbarer Energien
- Intelligenter Umgang mit Immissionen und Emissionen

Verbindliche Vorgaben

- Die Vorgaben zur Wirtschaftlichkeit sind zwingend zu erreichen.

Das Preisgericht wird aufgrund der aufgeführten Kriterien eine Gesamtwertung vornehmen. Die Einhaltung der Vorgaben zur Wirtschaftlichkeit sind zwingend.

Teilperimeter B + C

Wohnhaus mit Gewerbe ABZ und KW1

Die zur Beurteilung und Preiserteilung zugelassenen Projekte werden durch das Preisgericht nach den folgenden Kriterien beurteilt:

Gesellschaft

- Städtebau, Einordnung ins Quartier, Architektur, Freiraum

- Erschliessung und Adressbildung
- Wohn- und Aussenraumqualität, Funktionalität, Gebrauchswert, Hindernisfreiheit
- Soziale Innovation

Wirtschaft

- Erstellungskosten
- Betriebs- Unterhalts- und Erneuerungskosten
- Die Vorgaben zur Wirtschaftlichkeit sind zwingend zu erreichen.

Umwelt

- Energiebilanz (inkl. Graue Energie), 2000-Watt-Areal-Kompatibilität
- Bauökologie
- Beitrag zu Biodiversität und Stadtklima (inkl. Fassadenbegrünung)

Die Einhaltung der verbindlichen Vorgaben der Bauträger_innen ist zwingend. Die Reihenfolge enthält keine Wertung. Die Preisgerichte werden aufgrund der aufgeführten Kriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

Teilperimeter QP

Quartierpark

inkl. parkseitiger Freiraum der Teilperimeter A - C

Die zur Beurteilung und Preiserteilung zugelassenen Projekte werden durch das Preisgericht nach den folgenden Kriterien beurteilt:

Gesellschaft

- Freiraumplanerisches Gesamtkonzept
- Identität, Umgang mit „Zeitzeugen“
- Nutzbarkeit
- Flexibilität, Veränderbarkeit
- Gestaltung

Wirtschaft

- Gutes Preis-/Leistungsverhältnis

Umwelt

- ökologisch wertvolle Flächen
- Beitrag zum Stadtklima (Versiegelung, Baumbestand)

Das Preisgericht wird aufgrund der aufgeführten Kriterien eine Gesamtwertung vornehmen. Die Einhaltung der Vorgaben zur Wirtschaftlichkeit sind wesentlich.

B ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Auftraggeberin und Verfahren

Die Baugenossenschaften ABZ, Kraftwerk1 und Senn Resources AG beauftragen zusammen mit Grün Stadt Zürich das Amt für Hochbauten (AHB) mit der parallelen Durchführung vier anonymer, einstufiger Wettbewerbe im selektiven Verfahren um drei Projektvorschläge für ein Gewerbehaus (A) und zwei Wohnhäuser mit Gewerbe (B,C) sowie ein Konzeptvorschlag für den Quartierpark (QP) zu erhalten.

Das Preisgericht kann bei Nichterreichen der Wettbewerbsziele ein oder mehrere Projekte anonym überarbeiten lassen. Die Überarbeitung wird zusätzlich entschädigt.

Ausschreibende Stelle

Stadt Zürich
Amt für Hochbauten

Das Amt für Hochbauten wickelt seine Architekturwettbewerbe seit Anfang 2015 über Konkurado (www.konkurado.ch) ab.

Die Wettbewerbsplattform Konkurado informiert über aktuelle, künftige und abgeschlossene Architektur- und Ingenieurwettbewerbe des öffentlichen und privaten Beschaffungswesens in der Schweiz. Die Plattform dient der Wissenssicherung und –vermittlung von realisierten, aber auch ungebauten Projekten. Zudem stellt sie ein Werkzeug dar, das die vollständige Abwicklung von Wettbewerbsverfahren unterstützt.

Konkurado wird laufend optimiert. Bei Problemen und Fragen im Zusammenhang mit Konkurado wenden Sie sich bitte direkt an Almut Fauser, Konkurado: T +41 44 200 33 22, admin@konkurado.ch

Bei allgemeinen Fragen zum Wettbewerbsverfahren wenden Sie sich bitte an Britta Walti, Assistentin Amt für Hochbauten:
T +41 44 412 41 13, britta.walti@zuerich.ch

Die Teilnahmebewerbung, Ausgabe und Abgabe erfolgen sowohl digital über die Plattform Konkurado als auch physisch (vgl. Abgabeadressen bzw. Abgabe der Pläne, Unterlagen und Modelle, S. 36).

Abgabeadressen

Abgabe vor Ort:
Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21,
Büro 205, Empfang, 2. Stock, 8001 Zürich

Paketpostadresse

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich

Briefpostadresse

Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Postfach, 8021 Zürich

Teilperimeter A-C

Grundlagen und Rechtsweg der Wettbewerbe Hochbauten

Die drei Projektwettbewerb unterstehen weder der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) noch der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich. Die Auftraggeberinnen (ABZ, KW1, SENN) erklären die Ordnung sia 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) für verbindlich.

Teilperimeter QP

Grundlagen und Rechtsweg des Wettbewerbs Quartierpark

Der Wettbewerb untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich.

Subsidiär dazu gilt die Ordnung sia 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009).

Die sia-Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung sia 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009)/143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (Ausgabe 2009).

Die Programme und die Fragenbeantwortungen sind für die Auftraggeberinnen, die Teilnehmenden und die Preisgerichte verbindlich. Durch die Abgabe eines Projekts anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen. Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Teilnahmeberechtigung

Teilperimeter A-C

Projektwettbewerbe Hochbauten

Gefordert sind Bewerbungen von Fachleuten aus dem Bereich Architektur. Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Abgabetermin der Bewerbungsunterlagen.

Ein Architekturbüro kann nur am einem der drei Wettbewerbe (A, B oder C) teilnehmen. Die Bewerbung für die drei Hochbau-Wettbewerbsverfahren sind jedoch auf maximal zwei Baufelder möglich.

Die selektionierten Architekturbüros sollen für die Bearbeitung ihrer Wettbewerbsprojekte Fachleute aus dem Bereich Landschaftsarchitek-

tur beiziehen. Die zum Quartierparkwettbewerb zugelassenen Landschaftsarchitekturbüros dürfen zu den Projektwettbewerben der Hochbauten beigezogen werden.

Teilperimeter QP

Konzeptwettbewerb Quartierpark

Die Teilnahmeberechtigung richtet sich nach Art. 9 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB). Zulässig und gefordert sind Bewerbungen von Fachleuten aus dem Bereich Landschaftsarchitektur mit Firmen- oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Staat, der dem Staatsvertrag zum öffentlichen Beschaffungswesen (WTO-Agreement on Government Procurement GPA) verpflichtet ist. Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Abgabetermin der Bewerbungsunterlagen.

Den selektionierten Landschaftsarchitekturbüros sollen für die Bearbeitung ihrer Wettbewerbsprojekte Fachleute aus dem Bereich Architektur mit Erfahrung in der Instandsetzung geschützter Bauten, vorzugsweise geschützter Holzbauten beiziehen. Die zu den Projektwettbewerben A bis C zugelassenen Architekturbüros sind davon nicht ausgeschlossen.

Präselektionen

Aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen nimmt das Preisgericht eine Selektion nach Eignung vor. Es werden je Hochbauwettbewerb 10 Büros aus dem Bereich Architektur zugelassen und beim Quartierparkwettbewerb 15 Büros aus dem Bereich Landschaftsarchitektur. Weiter werden je Verfahren zwei Ersatzbüros nominiert, die im Falle einer Absage in der nominierten Reihenfolge angefragt werden. Beim Quartierpark werden von den 15 Büros 3 Nachwuchsbüros zum Verfahren zugelassen. Bei den Teilperimetern A-C sind Bewerbungen von Nachwuchsbüros willkommen und werden in der Präselektion berücksichtigt.

Vorbehalt Gemeindeabstimmung vom 10. Juni 2018

Die FDP der Stadt Zürich hat im Mai 2017 eine Volksinitiative eingereicht. Sie fordert, dass das Koch-Areal an einen privaten Bieter verkauft werden soll. Die Initiative wird am 10. Juni 2018 der Stadtzürcher Stimmbevölkerung unterbreitet. Zeitgleich kommt eine Vorlage zur Abstimmung, die den gemeinnützigen Wohnungsbau auf dem Koch-Areal ermöglichen soll: Die beiden Wohnaufelder müssen vom Finanzins Verwaltungsvermögen der Stadt Zürich übertragen werden, damit sie später im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben werden können. Gleichzeitig entscheidet die Stimmbevölkerung über einen Kredit zur Projektierung der Wohnbauten bis zum Abschluss der

Vorprojekte. Die von ABZ, Kraftwerk1, SENN und GSZ geplanten Vorhaben können nur realisiert werden, wenn am 10. Juni 2018 die Vorlage zum gemeinnützigen Wohnungsbau angenommen und gleichzeitig die FDP-Volksinitiative abgelehnt wird. Andernfalls wird eine Selektion der Bewerbungsunterlagen hinfällig.

Ausgabe Präselektionsunterlagen

Ab Freitag, 20.4.2018 werden die Verfahren unter www.konkurado.ch publiziert, der Quartierpark zusätzlich auf www.simap.ch. Für die drei Hochbauwettbewerbe stehen ab diesem Datum unter www.konkurado.ch/wettbewerb/kochareal_abc

und für den Quartierparkwettbewerb unter www.konkurado.ch/wettbewerb/kochareal_quartierpark

die folgenden Unterlagen zum Download bereit:

- Auszug Wettbewerbsprogramm der vier Verfahren
- Luftbild
- Koch-Zeitung (Auszug aus Bewerbung Koch Team Sommer 2017)
- Teilperimeter A, B, C
 - Teileleistungsabgrenzung Architekturbüro – Totalunternehmerin
 - Teileleistungsabgrenzung Landschaftsarchitekturbüro – Totalunternehmerin

Verlangte Bewerbungsunterlagen

- **Referenzprojekte:** Den Fachleuten aus dem Bereich Architektur und Landschaftsarchitektur stehen zwei A3-Seiten zur Darstellung ihrer Referenzprojekte bereit. Die einseitig bedruckten A3-Seiten sollen Referenzen von realisierten oder in der Realisierung befindlichen Bauten oder projektierten Bauten von vergleichbarer Komplexität aufzeigen.
- **Selbstdeklaration:** Von den Fachleuten aus den Bereichen Architektur für die Hochbauten und Landschaftsarchitektur für den Quartierpark wird eine separat ausgefüllte Selbstdeklaration mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit verlangt. Die Selbstdeklarationen sind auf Konkurado in der dafür vorgesehenen Eingabemaske auszufüllen, auszudrucken und zu unterzeichnen. Die Fachleuten aus den Bereichen Architektur haben der Selbstdeklaration zusätzlich das Deckblatt beizulegen

Teilperimeter A-C

Kurzdarstellung: Erwartet wird von den Architekturbüros eine kurze Darstellung (max. ein A3), die die persönliche Zielsetzung und besondere Eignung für die beiden jeweils gewählte(n) Bauaufgabe(n) enthält.

Die definitive Auswahl der Teilnehmenden und Zuordnung nach Teilperimetern obliegt dem Preisgericht.

Die angegebenen Referenzprojekte in der Selbstdeklaration zum Nachweis der fachlichen und organisatorischen Eignung sollen mit den dargestellten Referenzprojekten auf den A3-Eingaben übereinstimmen.

Es werden nur die vorgeschriebenen A3-Seiten zur Beurteilung aufgehängt.

Sämtliche Bewerbungsunterlagen werden auf Konkurado gespeichert und gehen ins Eigentum der Veranstalterin über.

Abgabe Bewerbungsunterlagen

bis Donnerstag, 17.5.2018, 16.00 Uhr

Die unterzeichnete Selbstdeklaration und der Kurzbeschreibung sind zusammen mit den geforderten A3-Seiten im PDF-Format bis zum genannten Datum auf www.konkurado.ch hochzuladen und in gedruckter Form mit der Aufschrift «Koch-Areal-ABC» für die Hochbauwettbewerbe und mit der Aufschrift «Koch-Areal-QP» für den Quartierparkwettbewerb, bei ausschreibenden Stelle (vgl. Abgabeadressen S. 24) einzureichen. Das Aufgabedatum bei der Post oder einem Kurierdienst ist nicht massgebend.

Eignungskriterien Präselektion

- Besondere Eignung für die gewählte Bauaufgabe (Grundlage Kurzdarstellung)
- Projektierungskompetenz/-potenzial und Ausführungskompetenz/-potenzial (Grundlage Referenzprojekte).
Bewertet werden Kompetenz und Potenzial, in hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität funktionale und nachhaltige (wirtschaftlich, ökologisch, sozial) Bauten oder landschaftsarchitektonische Anlagen zu projektieren und auszuführen.
- Organisatorische Eignung/Projektmanagement (Grundlage Selbstdeklaration): Vorausgesetzt wird ein qualitätsvolles Projektmanagement, das der Komplexität der anstehenden Aufgabe entspricht.

Die Präselektion erfolgt gemäss diesen Eignungskriterien durch das Preisgericht.

Preisgericht

Die Projekte werden von einem gemeinsamen Preisgericht beurteilt dessen Zusammensetzung nach Perimeter variiert.

Sachpreisrichterinnen und -richter

A	B	C	QP
Johannes Senn SENN	Dominik Osterwalder, ABZ	Dimphie Slooters, KW1	Martin Schriener, SENN
Johannes Eisenhut, SENN	Hans Rupp, ABZ	Rahel Nüssli, KW1	Nathanea Elte, ABZ
Martin Schriener, SENN	Martin Grüninger, ABZ	Andreas Engweiler, KW1	Dimphie Slooters, KW1
Christine Bräm, Grün Stadt Zürich			
Tian Hartmann, Projektstab Stadtrat			
Christian Tobler, Quartiervertretung (Ersatz)			

Fachpreisrichterinnen und -richter

A	B	C	QP
Ursula Müller, Amt für Hochbauten (Vorsitz)			
Pascal Hunkeler, Amt für Städtebau			
Sabina Hubacher, Architektin, Zürich			
Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt Zürich			
Adrian Streich, Architekt Zürich			Beatrice Friedli, Landschaftsarchitektin Bern
Maria Conen, Architektin Zürich (Ersatz)			Jan Stadelmann, Landschaftsarchitekt Zürich
Hanspeter Stacher, Architekt SENN	Nathanea Elte, Architektin ABZ	Ursina Fausch, Architektin KW1	David Hügli GSZ (Ersatz)

Vorgehen Präselektion

Die jeweiligen Preisgerichte werden die engere Wahl der geeigneten Büros für die vier Teilperimeter vornehmen. Im Anschluss daran erfolgt mit dem versammelten Preisgericht A bis C die Abstimmung der engeren Wahlen sowie die definitive Zuteilung der Büros nach den Teilperimetern.

Vorgehen Jurierung

Die Wahl der Siegerprojekte ist in drei Schritten geplant. An vier 1. Jurytagen wird das Preisgericht jeweils nach Teilperimetern die engere Wahl der Projekte festlegen, wobei mit der Jurierung des Quartierparks begonnen wird, um die Bedeutung des Quartierparks als das verbindende Element des Areals zu stärken. Am 2. Jurytag werden die Jurymitglieder der Teilperimeter A bis QP sich gemeinsam eine Gesamtübersicht der Projekte verschaffen und dabei die gemeinsamen Zielsetzungen fürs Gesamtareal schärfen. Erst am 3. Jurytag im Beisein aller Jurymitglieder erfolgt die Rangierung und Preiserteilung nach den vier Teilperimetern.

Expertinnen und Experten

- b+p baurealisation ag, Kostenplanung
- Armin Grieder, Fachstelle Ingenieurwesen, AHB
- Ian Jenkinson, Fachstelle Projektökonomie, AHB
- Philipp Noger Fachstelle Nachhaltiges Bauen, AHB
- Sigrun Rohde, Projektleiterin GSZ
- Claudia Thiesen, Projektkoordination ABZSENNKW1
- Sabine Wolf, Projektkoordination ABZSENNKW1
- Richard Krayss, Kostenvorprüfung SENN
- Faust Lehni, Mitglieder und Wohnen, ABZ

Weitere Expertinnen und Experten werden nach Bedarf beigezogen.

Vorprüfung und Sekretariat

- Felipe Rodriguez Architekt, Projektentwicklung AHB
- Ursula Tschirren, Projektleiterin Kommunikation, AHB
- Britta Walti, Assistentin Projektentwicklung, AHB

Preise, Ankäufe und Entschädigungen

Für die Teilnahme am Präselektionsverfahren wird keine Entschädigung ausgerichtet.

Projektwettbewerbe

Für Preise, Ankäufe und feste Entschädigungen steht je nach Teilperimeter folgende Summen (exkl. MWST) bereit:

A	B	C	QP
SENN	ABZ	KW1	GSZ
185'000 Fr.	225'000 Fr.	245'000 Fr.	110'000 Fr.

Die Ankäufe betragen max. 40 % der Gesamtpreissumme. Es ist vorgesehen, jeweils pro Wettbewerb 3 bis 5 Preise und Ankäufe zu vergeben.

Teilperimeter A-C

Bei den Hochbauwettbewerben wird eine feste Entschädigung für jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt von 7'500 Franken (exkl. MWST) ausgerichtet.

Die Preisgerichte A bis C können einen angekauften Wettbewerbsbeitrag im ersten Rang zur Weiterbearbeitung empfehlen. Hierzu bedarf es einer Zustimmung von drei Vierteln der Mitglieder des jeweiligen Preisgerichts, wobei die Zustimmung aller Vertreterinnen und Vertreter der jeweiligen Auftraggeberin gegeben sein muss.

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden. Sämtliche Wettbewerbsbeiträge werden unter www.konkurado.ch gespeichert. Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über.

Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei den Auftraggeberinnen. Sie beabsichtigen, vorbehältlich der Ergebnis- und Kreditgenehmigung der zuständigen Instanzen, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts zu vergeben.

Die Verfassenden der vier siegreichen Projekte (Architektur und Landschaftsarchitektur) werden mit der Weiterbearbeitung beauftragt. Die Teambildung mit weiteren FachplanerInnen ist freiwillig.

Bei den freiwillig hinzugezogenen Fachpersonen im Siegerteam behalten sich die Auftraggeberinnen vor, in begründeten Fällen Einfluss auf die Zusammensetzung des Fachplanungsteams zu nehmen. Diejenigen Fachpersonen, die am Verfahrenserfolg einen wesentlichen Anteil haben, werden vom Preisgericht im Bericht entsprechend gewürdigt und unter den Voraussetzungen «gute Referenzen» und «konkurrenzfähiges Angebot» zur Beauftragung empfohlen.

Es ist vorgesehen, nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen. In einer ins Vorprojekt integrierten Dialogphase werden die Gebäude und der Quartierpark weiterentwickelt. Unter der Leitung der Bauträgerinnen mit einer Auswahl der Fachjury und dem Amt für Städtebau sollen die Verfassenden die Gebäudeent-

würfe und das Park- und Freiraumkonzept aufeinander abstimmen und zu einem Ganzen vereinen. Die Fertigstellung der Neubauten sowie Park- und Freiraum ist für 2023 geplant.

Teilperimeter A

Auftrag Senn Resources AG

Befindet das Preisgericht ein Projekt für die weitere Bearbeitung als geeignet, werden die Auftragsgeberinnen den Empfehlungen des Preisgerichts folgen und das betreffende Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro mit der Weiterbearbeitung beauftragen. Vorbehalten bleibt die Genehmigung durch den Verwaltungsrat der SENN Gruppe (Wettbewerbsergebnis/-projekt, Vorprojekt, Bauprojekt). Erfolgt ein Projektabbruch aufgrund einer Ablehnung durch den Verwaltungsrat, wird der geleistete Aufwand zwischen Wettbewerbsergebnis und Projektstand entschädigt. Sofern das Preisgericht den Beitrag von freiwillig beigezogenen Spezialist_innen als grundlegend für das Siegerprojekt erachtet, wird ein Auftrag unter marktkonformen Konditionen in Aussicht gestellt (Vorbehalte analog).

Honorierung und Nebenkosten Architektur/Landschaftsarchitektur
Für die Honorierung der Projektbearbeitung gelten nachfolgende Honorarberechnungsfaktoren/-bestimmungen, die von der Totalunternehmerin zwingend übernommen werden müssen:

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102/Ausgabe 2014 bzw. 105/Ausgabe 2014, Leistungsabgrenzung zu Totalunternehmerin gemäss beiliegenden Tabellen (Unterlage Nr. 12, Seite 37).
- Besonders zu vereinbarende Leistungen nach mittlerem Stundenansatz von Fr. 130.- (exkl. MwSt.).
-

Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren:

- Koeffizienten $Z1 = 0.062$, $Z2 = 10.58$ (2017)
- Baukategorie (Schwierigkeitsgrad) $n = 1.0$
- Anpassungsfaktor $r = 1.0$
- Teamfaktor $i = 1.0$
- Leistungsanteil: siehe beiliegende Tabellen (Leistungsabgrenzung zu Totalunternehmerin)
- Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
- Stundenansatz $h = \text{CHF } 130.-$ (exkl. MwSt.)

Es erfolgt eine phasenweise Auftragserteilung ohne Anspruch auf entgangene Leistungen bei einem eventuellen Projektabbruch. Z-Werte und Stundensatz fest bis Bauvollendung. Für noch nicht erbrachte, resp. für noch offene Leistungen über dieses Datum hinaus, erfolgt eine Honoraranpassung über den Zürcher Index der Wohnbaukosten (Basis 01.04.2018).

Teilperimeter B + C

Auftrag ABZ und KW1

Befindet das Preisgericht ein Projekt für die weitere Bearbeitung als geeignet, werden die Auftragsgeberinnen den Empfehlungen des Preisgerichts folgen und die betreffende Architekturbüro und Landschaftsarchitekturbüro mit der Weiterbearbeitung der Projekte auf den Teilperimeter B und C beauftragen. Vorbehalten bleibt die Genehmigung(en) durch den Vorstand (Wettbewerbsergebnis/-projekt und Vorprojekt/Kredit) und durch die Generalversammlung (Vorprojekt/Kredit). Erfolgt ein Projektabbruch aufgrund einer Ablehnung durch den Vorstand oder die Generalversammlung wird der geleistete Aufwand zwischen Wettbewerbsergebnis und dem Vorprojekt entschädigt. Dem/Der vom siegreichen Büro beigezogene Bauingenieur_in wird ein Auftrag unter marktkonformen Konditionen in Aussicht gestellt (Vorbehalte analog). Sofern das Gremium den Beitrag von freiwillig beigezogenen Spezialist_innen als grundlegend für das Siegerprojekt erachtet, wird ein Auftrag unter marktkonformen Konditionen in Aussicht gestellt (Vorbehalte analog).

Umfang und Konditionen für die Weiterbearbeitung Teilleistungsumfang ca. 56-58%, Pauschalierung der Honorare auf der Basis Kostenziel. Bei Erreichung des Kostenziels wird ein Bonus in Aussicht gestellt.

Vertrag mit Totalunternehmerin (TU)

Mit der Weiterentwicklung und Realisierung des Projektes wird eine Totalunternehmerin beauftragt. Das beauftragte Planungsteam wird der Totalunternehmerin organisatorisch und vertraglich unterstellt. Die Totalunternehmerin wird vertraglich verpflichtet, das Team zu beauftragen und darf den Teilleistungsanteil nicht kürzen, kann ihn aber erweitern.

Honorarkonditionen

Honorierung und Nebenkosten Architektur/Landschaftsarchitektur

Für die Honorierung der Projektbearbeitung gelten nachfolgende Honorarberechnungsfaktoren/-bestimmungen, die der gegenwärtig aktuellen Honorierungspraxis im Genossenschaftswohnungsbau entsprechen und die von der Totalunternehmerin zwingend übernommen werden müssen:

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102/Ausgabe 2014 bzw. 105/Ausgabe 2014, Leistungsabgrenzung zu Totalunternehmerin gemäss beiliegenden Tabellen im Anhang (Unterlage Nr. 12, Seite 37).
- Besonders zu vereinbarende Leistungen nach mittlerem Stundenansatz von Fr. 130.– (exkl. MwSt.).

Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren:

- Koeffizienten $Z1 = 0.062$, $Z2 = 10.58$ (2017)
- Baukategorie (Schwierigkeitsgrad) $n = 1.0$
- Anpassungsfaktor $r = 1.0$
- Teamfaktor $i = 1.0$
- Leistungsanteil: siehe Tabellen (Leistungsabgrenzung zu Totalunternehmerin)
- Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
- Stundenansatz $h = \text{CHF } 130.-$ (exkl. MwSt.)

Es erfolgt eine phasenweise Auftragserteilung ohne Anspruch auf entgangene Leistungen bei einem eventuellen Projektabbruch. Z-Werte und Stundensatz fest bis Bauvollendung. Für noch nicht erbrachte, resp. für noch offene Leistungen über dieses Datum hinaus, erfolgt eine Honoraranpassung über den Zürcher Index der Wohnbaukosten (Basis 01.04.2018).

Teilperimeter QP

Auftrag Quartierpark (QP)

Die weitere Projektbearbeitung durch das siegreiche Landschaftsarchitekturbüro des Quartierparks richtet sich nach der jeweils gültigen Honorierungspraxis der Stadt Zürich und von Grün Stadt Zürich. Aktuell gelten folgende Honorarkonditionen :

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 105, Ausgabe 2014
- Besonders zu vereinbarende Leistungen nach Zeitaufwand mit maximalen Honoraransätzen gemäss Stadtratsbeschluss «Honorierung von Planungsleistungen».
- Die aufwandbestimmenden Baukosten werden beim Bezug von Fachplanern gemäss städtischer Praxis reduziert, wenn diese Leistungen erbringen, die in den Grundleistungen gemäss SIA 105 enthalten sind.
- Es gelten die zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe geltenden Faktoren zur Honorarberechnung nach aufwandbestimmenden Baukosten:

Quartierpark

- Teilleistungen $q = 100\%$
- Koeffizienten $Z1 = 0.062$ und $Z2 = 10.58$ (Werte 2017)
- Schwierigkeitsgrad $n = 1.1$
- Anpassungsfaktor $r = 1.0$
- Stundenansatz $h = \text{max. CHF } 132.-$

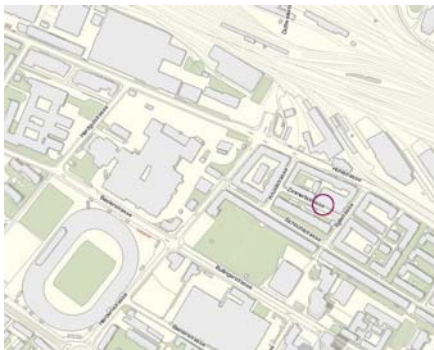
Kohlenlagerhalle

- Teilleistungen $q = 100\%$
- Koeffizienten $Z1 = 0.062$ und $Z2 = 10.58$ (Werte 2017)
- Schwierigkeitsgrad $n = 0.8$
- Anpassungsfaktor $r = 1.0$
- Stundenansatz $h = \text{max. CHF } 132.-$

- Teamfaktor i und Faktor für Sonderleistungen s sind Gegenstand der Vertragsverhandlung.
- Die Phasen werden einzeln freigeben
- Nebenkosten 5% des Honorars. Allfällige Reisekosten und Spesen werden nicht zusätzlich vergütet.

Weitere Honorarbedingungen gemäss Merkblatt zu Planungsaufträgen von Grün Stadt Zürich und Allgemeinen Vertragsbedingungen KBOB: https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/planung_u_bau/service_und_downloads.htm

Termine



Modellausgabe

Wettbewerbsausgabe

Freitag, 13.07.2018

Unter www.konkurado.ch/wettbewerb/Koch-Areal-ABC stehen den Teilnehmenden der Hochbauten und unter www.konkurado.ch/wettbewerb/kochareal_quartierpark den Teilnehmenden des Quartierparks ab diesem Datum sämtliche Unterlagen zum Download bereit.

Die Modellgrundlage kann ebenfalls am **Freitag, 13.07.2018**, von **9.00–12.00 Uhr** und **14.00–17.00 Uhr** direkt beim Modellbauer (Gruber Forster GmbH, Zimmerliststrasse 6, 8004 Zürich).

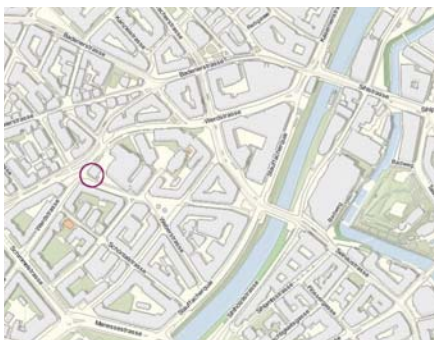
Fragenstellung

Bis Freitag, 17.8.2018

Fragen zum Verfahren können unter www.konkurado.ch unter dem jeweiligen Verfahren online eingereicht werden. Die Fragen müssen bis zum genannten Datum vorliegen. Fragen, die sich nicht auf den Inhalt des vorliegenden Verfahrens beziehen, werden von der Veranstalterin nicht beantwortet.

Die Fragen und Antworten zum Verfahren können ab

Freitag, 31.8.2018 unter www.konkurado.ch unter dem jeweiligen Verfahren online eingesehen werden.



Pläne- und Modellabgabe

Wettbewerbsabgabe

Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Wettbewerbsunterlagen liegt bei den Teilnehmenden. Sie müssen sicherstellen, dass Ihre Arbeiten spätestens an den unten erwähnten Abgabeterminen bei den nachgenannten Abgabestellen eintreffen.

Abgabe der Pläne und Unterlagen digital und analog

Donnerstag, 8.11.2018

8.00–16.00 Uhr

Sämtliche Unterlagen und Pläne sind anonym, mit einem Kennwort (keine Nummern) und je dem nach zur Bearbeitung zugelassenen Teilperimeter mit dem Vermerk «Koch-Areal-A», «Koch-Areal-B», «Koch-Areal-C» oder «Koch-Areal-QP» zu versehen und **am genannten Datum direkt** im Ausstellungsraum des Amtes für Hochbauten, im Untergeschoss beim Pavillon Werd, Morgartenstrasse 40 in Zürich 8004 einzureichen. Das Aufgabedatum bei der Post oder einem Kurierdienst ist nicht massgebend.

Zusätzlich müssen die Pläne und Unterlagen bis zum genannten Datum über die Wettbewerbsplattform www.konkurado.ch unter dem jeweiligen Verfahren digital eingereicht werden.

Abgabe der Modelle
Donnerstag, 22.11.2018
14.00 – 16.00 Uhr

Die Modelle sind mit dem gleichen Kennwort (vgl. oben) und je nach dem zur Bearbeitung zugelassenen Teilperimeter mit dem Vermerk «Koch-Areal-A», «Koch-Areal-B», «Koch-Areal-C» oder «Koch-Areal-QP» zu versehen, **am genannten Datum direkt** im Ausstellungsraum des Amtes für Hochbauten, im Untergeschoss beim Pavillon Werd, Morgartenstrasse 40 in Zürich 8004 einzureichen. Das Aufgabedatum bei der Post oder einem Kurierdienst ist nicht massgebend. Wir empfehlen, die Modelle direkt vor Ort abzugeben, da per Post versandte Modelle oft defekt eintreffen.

Abgaben vor diesen Daten sind bei der ausschreibenden Stelle einzureichen: Amt für Hochbauten, Empfang, 2. Stock, Büro 205, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich.

Ausgegebene Unterlagen

Folgende Unterlagen werden ausgegeben:

1. Wettbewerbsprogramm mit bauträgerspezifischen Beilagen (siehe Unterlagen 9 - 11)
2. 2D-Daten - DXF/DWG-Files mit Layer-Beschrieb (Katasterplan und Höhenkurven zum Eintragen der Situation und des Erdgeschossgrundrisses)
3. 3D-Daten mit Gelände und Gebäuden (Level of Detail 1 und 2)
4. Übersichtsplan 1:2500
5. Luftaufnahme des Areals
6. Modellunterlage 1:500, Masse 80cm x 95cm, Gewicht ca. 25 kg

7. Wettbewerbskalkulation Datenblatt Wirtschaftlichkeit/
Ökologische Nachhaltigkeit
8. Koch-Zeitung (Auszug aus Bewerbung Koch Team Sommer 2017)
9. Projektanforderungen/-vorgaben Gewerbehause SENN Teilperimeter
A inkl. Raumprogramm, Baubeschrieb, Qualitätsvorgaben etc.
10. Projektanforderungen/-vorgaben Wohnhaus mit Gewerbe ABZ
Teilperimeter B inkl. Raumprogramm, Baubeschrieb, Qualitätsvorga-
ben etc.
11. Projektanforderungen/-vorgaben Wohnhaus mit Gewerbe Kraftwerk1
Teilperimeter C inkl. Raumprogramm, Baubeschrieb, Qualitätsvor-
gaben etc.
12. Teilleistungsabgrenzung zu Totalunternehmerin (Teilperimeter A, B
und C)
 - Architekt
 - Landschaftsarchitekt
13. Geotechnische und hydrogeologische Baugrundverhältnisse «Dr.
Heinrich Jäckli AG, Zürich, 3. Februar 2017»
14. Gutachten Lärm ...
15. Dokumentation zur Partizipation Quartierpark QP
16. Pläne Bestand Flurstrasse 30
Pläne Bestand Kohlenlagerhalle

Verlangte Arbeiten

Teilperimeter A-C

Hochbauten

1. Plansatz 1-fach 4 x A0 mit:
 - Situationsplan 1:500 mit den projektierten Bauten (Dachauf-
sicht) und dem übergeordneten Konzept zu Quartiervernet-
zung, Freiräumen und Erschliessung. Der Plan hat die zur
Beurteilung nötigen Höhenkoten zu enthalten.
 - Alle zum Verständnis notwendigen Grundrisse, Schnitte und
Fassaden 1:200. Im Erdgeschoss sind die neuen Höhenkoten
anzugeben und die nähere Umgebung darzustellen. Alle
Räume sind mit den im Raumprogramm angegebenen Be-
zeichnungen und mit den projektierten Raumflächen zu be-
schriften. In den Schnitten und Fassaden sind das gewach-
sene sowie das projektierte Terrain einzutragen.
 - Fassadenschnitt und korrespondierende Ansicht (als Ausschnitt)
1:50 vom Untergeschoss bis zum Dach, der über den konstruk-
tiven Aufbau und die beabsichtigte Materialisierung des Pro-
jekts Auskunft gibt. Die Materialien sind schriftlich zu bezeichnen.
 - Erläuterungsbericht auf dem Plan. Darin sind unter anderem
die übergeordneten entwurfsrelevanten Überlegungen zum
Gesamtareal darzulegen.

- Schachtkonzept für die vertikalen und horizontalen Installationen der Gebäudetechnik inkl. Lüftung in Grundrissen und Schnitt darstellen (für Teilperimeter C nicht zwingend erforderlich)
 - **Teilperimeter A:** Erdgeschossgrundriss mit Anlieferungssituation 1:100 mit Logistikkonzept
 - **Teilperimeter B + C:** Darstellung der wesentlichen Wohnungstypen mit eingetragenen Zimmer- und Wohnungsflächen sowie Möblierungsvorschlägen 1:100.
2. Ausgefülltes Wettbewerbskalkulation Datenblatt Wirtschaftlichkeit/Ökologische Nachhaltigkeit (Unterlage verwenden) inkl. Schemen zu den Flächenberechnungen auf Papier.

Teilperimeter QP

3. Plansatz 1-fach 2 x A0 mit:
- Situationsplan 1:500
 - notwendigen Längs- und Querschnitte, Ansichten, erläuternde Darstellungen/Visualisierungen in frei wählbarem Massstab
 - Bericht in Planform mit Aussagen zur Nutzung/Funktion (Park, Halle, parkseitige Aussenräume im EG der Teilperimeter A, B, C), Veränderbarkeit, Anbindung, Erschliessung und Parkierung; konzeptuellen Aussagen zur Pflanzenverwendung, Materialisierung der Beläge und Ausstattungen; Flächenangaben ökologisch wertvoller Flächen; Topographischen Veränderungen
4. Modell 1:500, Unterlage verwenden
5. Kompletter Plansatz mit Reproduktionsfaktor 40 % auf Papier (bitte nicht auf A3 verkleinern).
6. Ausgefülltes Teilnahmeformular (Unterlage verwenden) sowie Einzahlungsschein in verschlossenem Briefumschlag mit Kennwort versehen.
Wichtiger Hinweis: Das Teilnahmeformular darf nicht auf die Wettbewerbsplattform Konkurado hochgeladen werden.
7. PDF-Dateien vom kompletten Plansatz A0 sowie Datenblatt inkl. der Schemen und Flächenberechnungen sind auf die Wettbewerbsplattform www.konkurado.ch hochzuladen.

Versteckte Hinweise auf die Verfassenden in elektronischen Dateien können vermieden werden, wenn die letzte Speicherung der Excel-Datei und die Erstellung der PDF-Dokumente auf einem Endgerät vorgenommen wird, dessen Einstellungen nicht auf die Verfassenden schliessen lassen. Allgemein müssen die Wettbewerbsteilnehmenden um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Willentliche Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren. Als zusätzliche Sicherheit wird das Amt für Hochbauten die eingereichten Daten

von einer nicht am Wettbewerbsverfahren beteiligten, externen Stelle öffnen lassen und hinsichtlich der versteckten Hinweise ein weiteres Mal prüfen und anonymisieren lassen.

Jedes Büro darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig.

Art der Darstellung

Für die Abgabe des Projektwettbewerbs ist das Blattformat A0 quer (84 x 120 cm) verbindlich. Die Pläne werden auf Tafeln von 120 cm Breite und 180 cm Höhe aufgehängt.

Pro Hochbau Projekt stehen zwei Tafeln und pro Quartierparkprojekt eine Tafel zur Verfügung. Die Teilnehmenden sind gebeten, eine möglichst platz sparende und leserliche Darstellung zu wählen. Die Grundrisse sind nach dem Situationsplan zu orientieren und zu beschriften (Norden oben). Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf den Plänen anzugeben.

Die Projekte sind in Mappen abzuliefern. Sämtliche Bestandteile des Projekts sind mit einem Kennwort (keine Nummern) zu bezeichnen. Um eine angemessene Publikation des Projektwettbewerbs sicherzustellen, ist Folgendes zu beachten:

- Die Pläne dürfen keine Hochglanzoberflächen aufweisen.
- Die Pläne dürfen nicht gerollt oder auf feste Materialien aufgezogen werden.

Das Modell ist kubisch und weiss zu halten (kein Naturholz).

Veröffentlichung und Ausstellung

Die Beiträge des Verfahrens werden nach der Beurteilung unter Namensnennung aller Verfasserinnen und Verfasser während 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Der Bericht des Preisgerichts wird den Teilnehmenden sowie der Fach- und Tagespresse nach Erscheinen zugestellt und elektronisch zum Download für Abonnentinnen und Abonnenten auf der Wettbewerbsplattform www.konkurado.ch publiziert.

E SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Dieser Auszug des Wettbewerbsprogramms wurde von den Preisgerichten genehmigt. Es entspricht den Grundsätzen der Ordnung sia 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge.

Zürich, 09.4.2018, die Preisgerichte:

Teilperimeter A

Johannes Senn

Johannes Eisenhut

Martin Schriener

Christine Bräm

Tian Hartmann

Christian Tobler (Ersatz)

Ursula Müller (Vorsitz)

Pascal Hunkeler

Stefan Rotzler

Sabina Hubacher

Adrian Streich

Hanspeter Stacher

Maria Conen (Ersatz)

The image shows a grid of horizontal lines with handwritten signatures in blue ink. The signatures correspond to the names listed on the left. From top to bottom, the signatures are: Johannes Senn, Johannes Eisenhut, Martin Schriener, Christine Bräm, Tian Hartmann, Christian Tobler (Ersatz), Ursula Müller (Vorsitz), Pascal Hunkeler, Stefan Rotzler, Sabina Hubacher, Adrian Streich, Hanspeter Stacher, and Maria Conen (Ersatz).

Teilperimeter B

Dominik Osterwalder

D. Osterwalder

Hans Rupp

Hans Rupp

Martin Grüninger

M. Grüninger

Christine Bräm

Christine Bräm

Tian Hartmann

T. Hartmann

Christian Tobler (Ersatz)

Christian Tobler

Ursula Müller (Vorsitz)

Ursula Müller

Pascal Hunkeler

P. Hunkeler

Stefan Rotzler

Stefan Rotzler

Sabina Hubacher

Sabina Hubacher

Adrian Streich

A. Streich

Nathanea Elte

Nathanea Elte

Maria Conen (Ersatz)

Maria Conen

Teilperimeter C

Andreas Engweiler

Andreas Engweiler

Dimphie Slooters

Dimphie Slooters

Rahel Nüssli

Rahel Nüssli

Christine Bräm

Christine Bräm

Tian Hartmann

Tian Hartmann

Christian Tobler (Ersatz)

Christian Tobler (Ersatz)

Ursula Müller (Vorsitz)

Ursula Müller (Vorsitz)

Pascal Hunkeler

Pascal Hunkeler

Stefan Rotzler

Stefan Rotzler

Sabina Hubacher

Sabina Hubacher

Adrian Streich

Adrian Streich

Ursina Fausch

Ursina Fausch

Maria Conen (Ersatz)

Maria Conen (Ersatz)

Teilperimeter QP

Nathanea Elte

Dimphie Sloopers

Martin Schriener

Christine Bräm

Tian Hartmann

Christian Tobler (Ersatz)

Ursula Müller (Vorsitz)

Pascal Hunkeler

Stefan Rotzler

Sabina Hubacher

Beatrice Friedli

Jan Stadelmann

David Hügli (Ersatz)