



GBMZ Siedlung 6 «Stüdli» Ersatzneubau

Hohl- und Ernastrasse in Zürich Kreis 4

**Projektwettbewerb im selektiven Verfahren
Programm**

STAND 13.07.2018



Impressum

Herausgeberin:

Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich

Inhalt/Redaktion:

Lelia Bollinger, planzeit GmbH

Britta Bökenkamp, planzeit GmbH

Fotos:

planzeit GmbH

Zürich, 13.07.2018

01	ÜBERBLICK	5
02	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	7
	2.1 Auftraggeberin und Art des Verfahrens	7
	2.2 Ausschreibende Stelle	7
	2.3 Grundlagen und Rechtsweg	7
	2.4 Teilnahmeberechtigung	8
	2.5 Entschädigung	8
	2.6 Absichtserklärung und Weiterbearbeitung	8
	2.7 Eigentums- und Urheberrechte	9
	2.8 Bekanntmachung.....	9
	2.9 Preisgericht, Vorprüfung und Experten	9
	2.10 Termine Präqualifikation und Wettbewerb	10
03	Bestimmungen Zur Präqualifikation.....	11
	3.1 Eignungskriterien	11
	3.2 Auswahl der Teilnehmenden	11
	3.3 Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen.....	11
	3.4 Einzureichende Unterlagen.....	11
	3.5 Ablauf und Termine Präqualifikation	12
04	Bestimmungen zum Projektwettbewerb	13
	4.1 Teilnehmende	13
	4.2 Beurteilungskriterien	13
	4.3 Unterlagen Ausgabe.....	13
	4.4 Einzureichende Unterlagen	14
	4.5 Ablauf und Termine Projektwettbewerb	15
05	AUSGANGSLAGE, AUFGABEN UND ZIELE.....	17
	5.1 Portrait Bauherrschaft	17
	5.2 Ausgangslage.....	17
	5.3 Quartier Aussersihl - Städtebauliche Analyse.....	18
	5.4 Fotos Areal.....	27
	5.5 Perimeter.....	28
	5.6 Etappierung	28
	5.7 Ziele.....	28
	5.8 Aufgabenstellung	29
06	RAHMENBEDINGUNGEN	31
	6.1 Baurecht	31
	6.2 Grundstücksdaten und Bauvorschriften	31
	6.3 Aussenraum	38
	6.4 Verkehr, Erschliessung, Quartierverbindungen und Begegnungszone	40
	6.5 Parkierung	42
	6.6 Lärm.....	44
	6.7 Wirtschaftlichkeit.....	46
	6.8 Nachhaltigkeit/ Gebäudetechnik	47
	6.9 Brandschutz/Feuerwehr	48
	6.10 Behindertengerechtes Bauen	48
	6.11 Geologie und Ingenieurwesen	48
	6.12 Gewässerschutz	48
	6.12 Altlasten	49
07	RAUMPROGRAMM	50
	7.1 Wohnungsspiegel.....	50

7.2 Raumprogramm Wohnen.....	50
7.3 Raumprogramm Erdgeschoss.....	51
7.4 Raumprogramm tabellarisch	53
o8 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	57

01 ÜBERBLICK

EINLEITUNG	In den heute sechs Stammsiedlungen der Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (nachfolgend GBMZ genannt) aus den 1920er und 1930er Jahren hat es viele, nach heutigen Gesichtspunkten zu kleine 3 Zimmerwohnungen, jedoch kaum grössere Familienwohnungen. Darüber hinaus sind die bestehenden Wohnungen nicht behindertengerecht. Zudem kommt bei der Siedlung 6 die massive Lärmbelastung an der Hohlstrasse erschwerend dazu. Es kann auf lange Sicht auch nicht mit einer Verbesserung der Situation an der Hohlstrasse gerechnet werden. Alle diese für die GBMZ schwerwiegenden Nachteile des Bestandes sind nicht mit einer Sanierung der Siedlung 6 zu beheben und daher soll ein Ersatzneubau geplant werden.																
BAUHERRSCHAFT	Die GBMZ wurde 1924 in Zürich in Zeiten von Wirtschaftswachstum und gravierender Wohnungsnot gegründet. In den ersten acht Jahren nach ihrer Gründung erstellte sie 650 Wohnungen in den Stadtkreisen 3 und 4. Ihr Wachstum wurde durch die Wirtschaftskrise der 1930er-Jahre gestoppt und sie beschränkte sich fortan bis Ende des 20. Jahrhunderts auf den Unterhalt der Liegenschaften und zwei kleinere Ergänzungsneubauten. Dies änderte sich mit dem 75-Jahr-Jubiläum: Eine neue Strategie des Wachstums wurde definiert und mit dem Neubau 2002 an der Neunbrunnenstrasse in Neu-Oerlikon gestartet. Der Zweck der Genossenschaft hat sich in all den Jahren nicht verändert: Die GBMZ schafft und erhält zeitgemässe und bezahlbare Wohnungen in der Stadt Zürich.																
AREAL	Das Areal der Siedlung 6 «Stüdl» liegt zwischen Hohl- und Ernastrasse in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Siedlungen 4 und 5, sowie dem 2016 erworbenen «Loft» der GBMZ. Die Parzelle AU6418 (7'187 m ²) liegt in drei unterschiedlichen Bereichen der Quartiererhaltungszone I. Eine in enger Absprache mit dem Amt für Städtebau erarbeitete Machbarkeitsstudie hat aufgezeigt, dass eine Bereinigung mit gleichzeitiger Aufzonierung in eine Q15a (5 VG/2 DG) und einhergehender Mehrausnützung gegenüber dem Bestand an dieser Lage städtebaulich verträglich ist. Der heute bestehende Stüdlweg kann zu Gunsten einer neuen städtebaulichen Disposition verschoben werden.																
VERFAHREN	Das Wettbewerbsverfahren untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Es wird ein anonymer, einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Das Verfahren entspricht der Ordnung SIA 142 (2009). Es steht eine Preisgeldsumme von 250'000.- CHF (exkl. MwSt.) zur Verfügung.																
AUFGABE	Auf dem Areal sollen eine Siedlung mit ca. 150 - 160 Wohneinheiten, je nach Projekt Gewerbeflächen von 500-700m ² und einer wohnergänzenden Infrastruktur mit ca. 600m ² realisiert werden. Zusätzlich sind im Untergeschoss PW- und Velo-Einstellplätze vorgesehen. Der Aussenraum der Siedlung soll mit hoher Qualität ausgearbeitet werden.																
TERMINE	<table><tr><td>Eingang Bewerbungen Präqualifikation</td><td>15. August 2018</td></tr><tr><td>Selektion Bewerbungen Präqualifikation</td><td>27. August 2018</td></tr><tr><td>Ausgabe Unterlagen Projektwettbewerb</td><td>07. September 2018</td></tr><tr><td>Eingabe Fragen bis am</td><td>21. September 2018</td></tr><tr><td>Beantwortung Fragen bis am</td><td>05. Oktober 2018</td></tr><tr><td>Abgabe Wettbewerbsbeiträge</td><td>06. Dezember 2018</td></tr><tr><td>Abgabe Modell</td><td>20. Dezember 2018</td></tr><tr><td>Jurierung</td><td>21. Januar/05. Februar 2019</td></tr></table>	Eingang Bewerbungen Präqualifikation	15. August 2018	Selektion Bewerbungen Präqualifikation	27. August 2018	Ausgabe Unterlagen Projektwettbewerb	07. September 2018	Eingabe Fragen bis am	21. September 2018	Beantwortung Fragen bis am	05. Oktober 2018	Abgabe Wettbewerbsbeiträge	06. Dezember 2018	Abgabe Modell	20. Dezember 2018	Jurierung	21. Januar/05. Februar 2019
Eingang Bewerbungen Präqualifikation	15. August 2018																
Selektion Bewerbungen Präqualifikation	27. August 2018																
Ausgabe Unterlagen Projektwettbewerb	07. September 2018																
Eingabe Fragen bis am	21. September 2018																
Beantwortung Fragen bis am	05. Oktober 2018																
Abgabe Wettbewerbsbeiträge	06. Dezember 2018																
Abgabe Modell	20. Dezember 2018																
Jurierung	21. Januar/05. Februar 2019																

ZIELE

- Städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle, zeitgemässe Wohnbauten, die sich sensibel ins Quartier einbinden.
- Projekte mit maximal verträglicher Dichte, welche den Anforderungen an eine besonders gute Architektur und Einordnung entsprechen.
- Adäquater Umgang zu den benachbarten Bestandesbauten.
- Überzeugende Projekte, die das breite Spektrum von öffentlich, halböffentlich und privat nutzbarem Aussenraum im Erdgeschoss vereinbaren können.
- Optimale Wohnungs-Layouts und Konzepte, die effizient mit den geforderten Wohnungsgrössen umgehen und das vorgeschriebene Raumprogramm und die formulierten Anforderungen auch bezüglich Lärm bestmöglich umsetzen.
- Wirtschaftlich vorbildliche Projekte, die ein optimales Verhältnis von Kosten und Nutzen aufweisen sowie geringe Betriebs- und Unterhaltskosten gewährleisten.
- Erfüllung der Anforderungen für die 2000-Watt-Gesellschaft mit dem Ersatzneubau.



ÜBERSICHT AREAL GBMZ IM KREIS 4 MIT DER SIEDLUNG «STÜDLI»

O2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 AUFTRAGGEBERIN UND ART DES VERFAHRENS

Die GBMZ veranstaltet ein Konkurrenzverfahren um Vorschläge für den Neubau einer Wohnsiedlung auf dem Areal Siedlung 6 «Stüdlı» zu erhalten. Das Verfahren wird als anonymer, einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Im Rahmen der Präqualifikation nimmt das Preisgericht aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen eine Selektion nach Eignung vor. Es werden maximal 15 Bewerbende, darunter mindestens 2 Nachwuchsbüros, für den Projektwettbewerb ausgewählt. Ziel des Verfahrens ist die Ermittlung des bestmöglichen Projekts und die Wahl eines Planerteams zu dessen Realisierung. Das Preisgericht kann bei nicht Erreichen der Verfahrensziele ein oder mehrere Projekte in einer optionalen Bereinigungsstufe anonym überarbeiten lassen. Die Überarbeitung wird dem Aufwand entsprechend separat entschädigt.

2.2 AUSSCHREIBENDE STELLE

Im Auftrag der GBMZ:

planzeit GmbH
Lelia Bollinger
Rosengartenstrasse 1
CH-8037 Zürich
044 201 37 72
www.planzeit.ch

Downloads unter:

www.planzeit.ch/downloads

2.3 GRUNDLAGEN UND RECHTSWEG

Das Verfahren untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.
Für den Projektwettbewerb gilt die Ordnung SIA 142.

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Durch die Abgabe eines Projektes anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen. Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist Schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Die Veranstalterin behält sich vor zwischen der Präqualifikation und der Ausgabe des Projektwettbewerbs Präzisierungen in den Kapiteln «Ausgangslage, Aufgaben, Ziele» und «Rahmenbedingungen» vorzunehmen.

Das Verfahren wird anonym durchgeführt. Die abzugebenden Unterlagen (Pläne, Dokumente, Modell etc.) sind mit der Aufschrift **Wettbewerb GBMZ Siedlung 6 «Stüdlı»** und einem **Kenntwort** zu versehen. Willentliche Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss des Verfahrens. Die Vorprüfung nimmt eine Anonymisierung der eingereichten digitalen Daten vor. Die digitalen Daten werden für die Vorprüfung und zur Dokumentation der Projekte benötigt.

2.4 TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Für das vorliegende Verfahren werden Teams bestehend aus Fachleuten der folgenden Sparten gesucht:

- Architektur
- Landschaftsarchitektur

Allgemeiner Hinweis zur Bewerbung

Da Mehrfachnennungen der Sparte Landschaftsarchitektur für das vorliegende Verfahren nicht als sinnvoll erachtet werden, **möchte man auf eine Bewerbung der Landschaftsarchitektur im Rahmen der Präqualifikation absehen**. Erfahrungsgemäss bilden sich bei gleichzeitiger Bewerbung teilweise ungünstige Konstellationen von Architektur und Landschaftsarchitektur, welche mit einer nachgeschalteten Teambildung vermieden werden können.

Bewerbung Präqualifikation

Mehrfachbewerbungen aus dem Fachbereich Architektur sind nicht zulässig. Die Federführung liegt bei den Architekten. Bilden sich Arbeitsgemeinschaften aus der Sparte Architektur, so muss ein Mitglied als federführend bezeichnet werden. Die gruppeninterne Aufteilung allfälliger Preise ist Sache des Bearbeitungsteams. Weitere Fachplaner (Baumanagement/ Ingenieur/ HLKS/ Akustik etc.) können bei Bedarf hinzugezogen werden, Mehrfachnennungen dieser sind zulässig.

Teambildung mit Landschaftsarchitekturbüro

Zusammen mit der Bestätigung ihrer Teilnahme am Verfahren, geben die mittels Präqualifikation **ausgewählten** Architektinnen und Architekten ihr **Teammitglied der Sparte Landschaftsarchitektur** bekannt. Eine Mehrfachnennung der Landschaftsarchitekturbüros am Verfahren ist ausgeschlossen.

2.5 ENTSCHÄDIGUNG

Für Preise, Ankäufe und feste Entschädigungen steht eine Summe von 250'000.- CHF exkl. MwSt. zur Verfügung. Ein Drittel davon wird als feste Entschädigung (exkl. MwSt.) ausgerichtet.

Das Preisgeld wird im Ermessen des Preisgerichts und gemäss Rangierung an die Teilnehmer ausgerichtet. Die Ankäufe betragen max. 40% der Gesamtpreisumme.

Angekaufte Beiträge können durch das Preisgericht rangiert werden und derjenige im ersten Rang auch zur Weiterbearbeitung empfohlen werden.

2.6 ABSICHTSERKLÄRUNG UND WEITERBEARBEITUNG

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt den Empfehlungen des Preisgerichts zu folgen und mit dem betreffenden Projektteam (Architektur und Landschaftsarchitektur) einen Vertrag auf der Grundlage des KBOB-Planervertrags (2018) mit 100% Teilleistungen auszuarbeiten. Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102 und 105 (Ausgaben 2014). Die Planungsaufträge werden phasenweise nach SIA Ordnungen für Leistungen und Honorare (Ausgaben 2014) ausgelöst. Falls nicht alle Teilleistungen seitens siegreichem Team erbracht werden können (z.B. Nachwuchs), behält sich die Bauherrschaft vor, das Team mit einem Baumanagementbüro zu verstärken.

Eine Vergabe an eine General- oder Totalunternehmung bleibt vorbehalten. Der Auftrag für das siegreiche Planungsteam umfasst dann für die Architekten mindestens 58.5% der Teilleistungen gemäss SIA-Ordnung 102, Ausgabe 2003, für die Landschaftsarchitekten 64.5% der Teilleistungen SIA Ordnung 105 Ausgabe 2007. In diesem Fall wird dem siegreichen Team zusätzlich folgende Entschädigung bezahlt: Gesamtpreisumme mal Prozentsatz der nicht beauftragten Teilleistungen (gemäss SIA Ordnung 142, Ausgabe 2009, Ausgleich Teilleistungen).

Die Bauherrschaft möchte, vorbehältlich der Kreditgenehmigung durch die Genossenschafter/-innen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit dem Vorprojekt beginnen. Die weitere Projektbearbei-

tung durch das siegreiche Planungsteam wird durch die Auftraggeberin folgendermassen festgelegt:

Architektur-/Landschaftsarchitekturleistungen

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102/105
- Besonders zu vereinbarende Leistungen nach effektivem Zeitaufwand gemäss Empfehlung KBOB 2013
- Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren:
 - Koeffizienten $Z_1=0.062$, $Z_2=10.58$ (SIA-Werte für das Jahr 2018)
 - Schwierigkeitsgrad und Anpassungsfaktor (gemittelter Faktor über alle Anlageteile)

Architektur	$n=1.0$	$r=1.0$
Landschaftsarchitektur	$n=1.0$	$r=1.0$
 - Teamfaktor $i=1.0$
 - Faktor für Sonderleistungen $s=1.0$
 - Stundenansatz $h=CHF\ 135.00$

Weitere Fachplaner

Diejenigen Fachpersonen, welche am Verfahrenserfolg einen wesentlichen Anteil haben, können unter den Voraussetzungen «gute Referenzen» und «konkurrenzfähiges Angebot» beauftragt werden. Der definitive Entscheid über die Weiterbeauftragung der Fachplaner bleibt der Auftraggeberin ausdrücklich vorbehalten.

Für die Honorierung der Leistungen weiterer Planer erfolgen separate Ausschreibungen im Konkurrenzverfahren. Die Honorierung der erbrachten Leistungen erfolgt nach Phasen und einem Zahlungsplan nach Leistungsfortschritt.

Zusatzleistungen werden nach den jeweiligen Ordnungen SIA 102/103/105/108 abgerechnet.

2.7 EIGENTUMS- UND URHEBERRECHTE

Sämtliche Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden.

2.8 BEKANNTMACHUNG

Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden durch das Preisgericht in einem schriftlichen Jurybericht festgehalten und sämtlichen Teilnehmern nach Abschluss (ca. März/ April 2019) des Verfahrens zugänglich gemacht. Die Auftraggeberin wird die Ergebnisse der Fachpresse bekannt geben und nach Abschluss des Verfahrens während ca. 10 Tagen öffentlich ausstellen.

2.9 PREISGERICHT, VORPRÜFUNG UND EXPERTEN

Sachjury

- Felix Bossard, GBMZ, Vorstandsmitglied und Präsident
- Andreas Lüdi, GBMZ Vorstands- und Baukommissionsmitglied
- Matthias Lüthi, GBMZ, Geschäftsführer
- Nina Pfenninger, GBMZ Vorstands- und Baukommissionsmitglied
- Lukas Walpen, städtischer Vertreter GBMZ Vorstands- und Baukommissionsmitglied (Ersatz)

Fachjury

- Sibylle Bucher, Architektin Zürich (Vorsitz)
- Daniel Abraha, Architekt Zürich (Ersatz)
- Ron Edelaar, Architekt Zürich
- Rahel Lämmli, Architektin Amt für Städtebau Zürich
- Klaus Müller, Landschaftsarchitekt Zürich
- Barbara Neff, Architektin Zürich

Expertinnen und Experten

- Jenny Just, GBMZ, Soziales & Kommunikation
- Projektökonomie: BGS Partner, Holger Edbauer
- Nachhaltigkeit: Jörg Lamster, Durable
- Denkmalpflege Stadt Zürich: Grit Angermann
- Tiefbauamt Stadt Zürich: Franziska Schell
- Dienstabteilung Verkehr: Sven Baumann
- Lärm, Umwelt- und Gesundheitsschutz Stadt Zürich: Oskar Fisler

Bei Bedarf werden weitere Expertinnen und Experten hinzugezogen. Während des Verfahrens können weder bei den externen Experten, der Bauherrschaft, der ausschreibenden Stelle noch bei den städtischen Behörden Auskünfte eingeholt werden. **Fragen zum Verfahren können ausschliesslich im Rahmen der Fragenbeantwortung gestellt werden.**

Vorprüfung und Sekretariat

Lelia Bollinger, Britta Bökenkamp planzeit GmbH

2.10 TERMINE PRÄQUALIFIKATION UND WETTBEWERB

Was	Datum	Zeit	Wo
Eingabe Bewerbung für Präqualifikation	15. August 2018	bis spätestens 16.00 h	per Post oder direkte Abgabe bei planzeit
Bekanntgabe Selektion	28. August 2018		per Mail an alle Bewerbenden
Bestätigung Teilnahme und Nennung der Landschaftsarchitekturbüros	04. September 2018		per Mail an lelia.bollinger@planzeit.ch
Ausgabe Unterlagen/ Arealbesichtigung	07. September 2018	10.00 h	genauer Treffpunkt wird bei Zusage der Teilnahme bekanntgegeben
Eingabe Fragen	21. September 2018	16.00 h	Anonym per Post
Fragenbeantwortung	05. Oktober 2018	ab 12.00 h	Anonym per Mail mit Rückbestätigung
Abgabe Pläne und Berichte	06. Dezember 2018	16.00 h	bei planzeit
Abgabe Modelle	20. Dezember 2018	16.00 h	bei planzeit

03 BESTIMMUNGEN ZUR PRÄQUALIFIKATION

3.1 EIGNUNGSSKRITERIEN

- Qualität der Referenzprojekte mit vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität
- Projektierungs- und Ausführungskompetenz: Beurteilt wird die Kompetenz, funktionale und nachhaltige Bauten in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu projektieren und auszuführen.

3.2 AUSWAHL DER TEILNEHMENDEN

Für die Zulassung der Teilnahmeanträge zur Beurteilung müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständige Einreichung der Unterlagen
- Rechtsgültig unterzeichnete Verfasserangaben

Die Präselektion erfolgt gemäss den Eignungskriterien durch das Preisgericht. Die Reihenfolge der Eignungskriterien enthält keine Wertung. Es wird beabsichtigt maximal 15 Teams für die Teilnahme am Projektwettbewerb auszuwählen.

Nachwuchsteams

Das Preisgericht behält sich vor mindestens 2 Nachwuchsteams zur Teilnahme am Projektwettbewerb einzuladen.

Bei Nachwuchsbewerbungen wird das nachgewiesene Potential gegenüber dem Leistungsausweis höher gewichtet. Nachwuchsteams können auch bei Nichterfüllung der Eignungskriterien zur Teilnahme eingeladen werden.

Eine Bewerbung als Nachwuchsarchitekturbüro muss folgende Bedingung erfüllen: **Das Alter der geschäftsführenden Personen des Architekturbüros darf maximal 40 Jahre** (bis und mit Jg. 1978) **sein**.

Teams, die sich als Nachwuchs bewerben, müssen dieses bei der Selbstdeklaration vermerken. Im Falle einer Auftragserteilung behält sich die Auftraggeberin vor, die Kostenplanung, Ausschreibung und Bauleitung in Absprache mit dem Auftragnehmer einem in diesem Bereich ausgewiesenen Büro zu übertragen.

3.3 VERZEICHNIS DER ABGEGEBENEN UNTERLAGEN

Bezeichnung/ Inhalt	Format
O1	Teilnahmeformular/Selbstdeklaration Architektur
O2	Wettbewerbsprogramm, Stand 13.7.2018
O3	Luftbild des Areals

3.4 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

Verfasserangabe

Die Teams haben für jedes Teammitglied (z.B. bei Arbeitsgemeinschaften) eine separat ausgefüllte und unterschriebene Selbstdeklaration mit dem Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit einzureichen.

Nachwuchsbüros müssen sich als solche in ihrer Selbstdeklaration ausweisen.

Referenzobjekte A3

Für den Fachbereich Architektur sind **maximal zwei** A3-Seiten quer mit je einer Referenz, vorzugsweise im Bereich von Wohnungsbauten oder von Projekten vergleichbarer Grössenordnung und Komplexität abzugeben. Dabei sollen auch Aussagen über die geplante/realisierte Aussenraumgestaltung der

Referenzprojekte ersichtlich sein.

Es sind **keine weiteren** Referenzblätter von anderen Teammitgliedern abzugeben. Sämtliche Bewerbungsunterlagen gehen ins Eigentum der Veranstalterin über.

Abgabe

Sämtliche Unterlagen sind einheitlich zu kennzeichnen und in einem/r verschlossenen Couvert/Mappe mit dem Vermerk **Wettbewerb GBMZ Siedlung 6 «Stüdlı»** einzureichen. Das Datum des Poststempels ist für die Fristwahrung nicht massgeblich. Zu spät eingereichte Teilnahmeanträge können nicht mehr berücksichtigt werden. Die Verantwortung für die rechtzeitige Eingabe liegt bei den Teilnehmern. Es sind die vorgegebenen Formulare zu verwenden. Nicht vollständige, abgeänderte oder nicht rechtzeitig eingereichte Anträge werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Jedes Planungsteam darf nur ein Bewerbungsdossier einreichen. Zusätzlich abgegebene, nicht geforderte Unterlagen werden nicht berücksichtigt.

Abgabe Bewerbung (Präqualifikation) tabellarisch

Bezeichnung	Bemerkung	Format
Selbstdeklaration Architektur	Ausgefüllt und unterzeichnet	A4 hoch, Papier
Referenzen Architektur (1 Projekt pro Seite)	einseitig bedruckt	max. 2 A3- Blätter quer, Papier
Weitere Abgaben	keine	-

3.5 ABLAUF UND TERMINE PRÄQUALIFIKATION

Ausschreibung und Programm Stand 13.07.2018

Ab dem **13. Juli 2018** können die Ausschreibungsunterlagen auf <http://www.konkurado.ch> und www.planzeit.ch/downloads heruntergeladen werden. Es wird kein Postversand durchgeführt.

Eingabe der Bewerbungen

Bis spätestens **15. August 2018 um 16.00 Uhr** müssen alle Anmeldungen mit dem Vermerk **Wettbewerb GBMZ Siedlung 6 «Stüdlı»** zur Teilnahme bei der ausschreibenden Stelle eingetroffen sein (Poststempel nicht maßgebend).

Abgaben per Post oder direkt:
planzeit GmbH
Rosengartenstrasse 1
7. Obergeschoss
8037 Zürich

Öffnungszeiten am 15. August 2018:
10.00-12.00
14.00-16.00

Benachrichtigung

Die Auswahl der teilnehmenden Teams erfolgt am 27. August 2018. Alle Bewerbenden werden im Anschluss am **28.08.2018** per Mail informiert.

Die ausgewählten Teams bestätigen ihre Teilnahme am Verfahren innerhalb Wochenfrist bis zum **04.09.2018** per Mail und benennen gleichzeitig das Landschaftsarchitekturbüro für ihr Team.

04 BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB

4.1 TEILNEHMENDE

Die Teilnehmenden werden durch das Preisgericht Ende August 2018 ausgewählt.

4.2 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die Beiträge werden durch das Preisgericht nach folgenden Kriterien beurteilt. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Das Preisgericht wird aufgrund dieser Kriterien eine Gesamtbewertung vornehmen.

- **Städtebau, Architektur, Aussenraum**
Einbindung in den stadträumlichen Kontext, Umgebungsgestaltung, Erschliessung und Adressbildung
- **Funktionalität**
Gebrauchswert der Anlage, Einhaltung Raumprogramm und betrieblicher Anliegen mit hoher Wohnqualität
- **Wirtschaftlichkeit**
Wirtschaftlichkeit, kostengünstige Betriebs- und Unterhaltskosten, schlanke, effiziente Gebäudelayouts (Statik/ Leitungsführung/ Technik etc.)
- **Ökologische Nachhaltigkeit** (Energiebilanz/Bauökologie sowie 2000-Watt-Gesellschaft)

4.3 UNTERLAGEN AUSGABE

Bezeichnung/ Inhalt		Massstab	Format
A	Allgemeine Unterlagen		
O1	Teilnahmeformular		.doc/.pdf
O2	Wettbewerbsprogramm		.pdf/Papier
O3	Luftbild des Areals		.jpg/.pdf
O4	Formular Mengenblatt mit Mengenauszügen Sia 416		.xls/.pdf
B	Planunterlagen		
O5	Übersichtsplan	1:2000	.pdf
O6	Katasterplan mit Höhenkurven und Layer Beschrieb	1:500	.dwg/.dxf
O7	Pläne Loft		.pdf/.dwg/ .dxf
O8	Pläne Ansichten Nachbarn		.pdf/.dwg/ .dxf
C	Modellunterlagen		
O9	Modellgrundlage	1:500	ca. 86 x66 cm
D	Berichte, weitere Unterlagen		
10	Machbarkeitsstudie* Potential Ersatzneubau GBMZ Siedlung 6		.pdf

*die MBS dient nur als Information, alle für den Wettbewerb relevanten Details sind in das Programm eingeflossen

4.4 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

Sämtliche Unterlagen sind einheitlich und anonymisiert mit einem **Kennwort** zu kennzeichnen und mit dem Vermerk **Wettbewerb GBMZ Siedlung 6 «Stüdlı»** in einer verschlossenen Mappe einzureichen.

Jeder Teilnehmer darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig.

Zusätzlich abgegebene, nicht geforderte Unterlagen werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt.

Allgemeines zur Abgabe

- Maximal sechs Pläne im Format DIN A0 quer sind im Doppel abzugeben.
- Eine platzsparende Darstellung soll angestrebt werden.
- Die Pläne sind ungefaltet, ungerollt, neutral und ohne Absenderangaben zu verpacken.
- Die Planunterlagen sind gut lesbar auf weissem Papier darzustellen.
- Die Grundrisspläne sind einheitlich zu orientieren (Norden ist oben).
- Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf allen Plänen anzugeben.
- Die Reihenfolge und die Darstellung der Pläne sind projektabhängig und frei. Sie wird berücksichtigt, wenn sie klar ersichtlich ist (Markierung auf den Plänen).
- Alle Pläne, Dokumente und Couverts sind mit **Wettbewerb GBMZ Siedlung 6 «Stüdlı»** und einem **Kennwort** zu versehen.
- In den Fassaden- und Schnittplänen sind sowohl das **gewachsene wie auch das projektierte Terrain** einzutragen.
- Projektvarianten sind nicht zulässig.
- Erläuterungen sowie Perspektiven sind auf den Plänen zu integrieren.

Einzureichende Planunterlagen

Plansatz zweifach (1x für Vorprüfung auf leichtem Papier/ 1x für Jurierung auf starkem Papier), maximal sechs A0 quer:

- Situationsplan Areal im Massstab 1:500 mit den projektierten Bauten (Dachaufsicht) und dem übergeordneten Konzept zur Quartiervernetzung, Freiräumen und Erschliessung. Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten und Parzellengrenzen zu enthalten.
- Alle zum Verständnis notwendigen Grundrisse, Schnitte und Ansichten im 1:200. Im Erdgeschoss sind die **neuen Höhenkoten** anzugeben und die nähere Umgebung darzustellen. Sämtliche Räume sind mit den projektierten Raumflächen (m²) und mit der entsprechenden Raumbezeichnung zu beschriften. Die erforderlichen Schächte für die Gebäudetechnik sind darzustellen. In den Schnitten und Ansichten ist das **gewachsene und das projektierte Terrain** anzugeben. Die Lage der Schnitte ist in den Grundrissen einzutragen.
- Fassadenausschnitt/Konstruktionsschnitt (Schnitt und Ansicht) im Massstab 1:50 mit Angaben zum angestrebten Schichtaufbau, zur Materialisierung und Dimensionierung sowie Aussagen zur Zusammenarbeit von Konstruktion, Materialisierung und ev. Gebäudetechnik.
- Darstellung der wesentlichen Wohnungstypen mit eingetragenen Zimmer- und Wohnungsflächen sowie Möblierungsvorschlägen 1:100.
- Erläuterungsbericht auf den Plänen mit Angaben zum Gesamtkonzept, Erschliessungskonzept, Architektur, statischen Konzept, Gebäudetechnikkonzept, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.
- Räumliche Darstellung.

Einzureichende Verkleinerungen in Papierform im Doppel

- Sämtliche Pläne sind zusätzlich auf Format DIN A3 verkleinert im Doppel abzugeben.

Weitere einzureichende Dokumente in Papierform, einfach

- Komplett ausgefülltes Mengenblatt mit Angaben zum Mengengerüst nach SIA 416 und dem Wohnungsspiegel.

- Nachvollziehbare, schematische Darstellung der im Mengenblatt geforderten Flächen gemäss SIA 416 (A4/ A3).

Einzureichendes verschlossenens Verfassercover (mit Kennwort versehen)

- Ausgefülltes, und unterzeichnetes Teilnahmeformular (Unterlage verwenden).
- Einzahlungsschein.

Einzureichende Unterlagen auf Datenstick (oder CD-Rom)

- Alle Abgabe-Plangrundlagen in Originalgrösse A0 als .pdf
- Alle räumlichen Darstellungen separat als .jpg
- Mengenblatt als .pdf und .xls
- Schemata zu Mengenblatt als .pdf

Modell

Verpackt und mit **Kennwort** und Vermerk **Wettbewerb GBMZ Siedlung 6 «Stüdlı»** beschriftet. Darstellung des Projektvorschlages im Massstab 1:500. Das Modell ist für die Eingabe weiss zu gestalten.

Abgabe Wettbewerb tabellarisch

Bezeichnung	Anzahl	Bemerkung	Format
Original-Pläne (max. 6 Pläne A0 quer)	1	für Jurierung (dickeres Papier) + Ausstellung	DIN A0 quer auf Papier
	1	für Vorprüfung (dünneres Papier möglich)	DIN A0 quer auf Papier
Verkleinerungen Pläne	2	für Vorprüfung/Jurytexte	DIN A3 quer auf Papier
Mengenblatt	1	für Vorprüfung/ Experten	DIN A4 hoch auf Papier
Schema (SIA 416)	1	für Vorprüfung/ Experten	DIN A4 oder A3 Papier
Datenstick (CD Rom)	1	Pläne Original DIN A0	.pdf
		Bilder/ räumliche Darstellungen separat	.jpg
		Mengenblatt	.xls und .pdf
		Schema (SIA 416)	.pdf
Verfassercover <small>*anonym mit Kennwort</small>	1	ausgefülltes Teilnahmeformular unterzeichnet	DIN A4 Papier
		Einzahlungsschein	Papier

4.5 ABLAUF UND TERMINE PROJEKTWETTBEWERB

Ausgabe Unterlagen/Arealbesichtigung

Sämtliche Verfahrensunterlagen werden anlässlich einer Arealbegehung mit Projekterläuterung am **7. September um 10.00 Uhr** den teilnehmenden Teams abgegeben. Die Teilnahme ist obligatorisch. Treffpunkt: Genaue Angaben zu Ablauf und Treffpunkt erhalten sie mit der Zusage zur Teilnahme.

Fragenbeantwortung

Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Zur Beantwortung von Fragen in der Projektwettbewerbsphase wird eine Fragenbeantwortung durchgeführt. Die Fragen sind schriftlich und anonym mit dem Vermerk **Wettbewerb GBMZ Siedlung 6 «Stüdlı»** bis spätestens **21. September 2018 bis 16.00 Uhr** per Post (Poststempel nicht massgebend) bei der externen Wettbewerbsbegleitung einzureichen. Zu spät eintreffende Fragen werden nicht berücksichtigt und nicht beantwortet.

Postadresse
 planzeit GmbH
 Lelia Bollinger
 Rosengartenstrasse 1 (7.OG)
 8037 Zürich

Sämtliche Fragen und Antworten werden durch die Wettbewerbsbegleitung anonymisiert. Das Dokument der Fragenbeantwortung wird dem federführenden Mitglied der teilnehmenden Teams am **05. Oktober 2018** per Mail zugesandt. **Das federführende Mitglied des Teams ist dafür verantwortlich, die Fragenbeantwortung seinen Teammitgliedern zukommen zu lassen.**

Die Antworten ergänzen das vorliegende Programm und sind für die Veranstalterin, das Preisgericht sowie die Teilnehmenden verbindlich.

Abgabe der Pläne und Unterlagen

Sämtliche Unterlagen und Pläne sind mit einem **Kennwort** und dem Vermerk **Wettbewerb GBMZ Siedlung 6 «Stüdlı»** versehen, bis zum **06. Dezember 2018 bis 16.00 Uhr** (Poststempel nicht massgebend) bei der ausschreibenden Stelle einzureichen.

Abgaben direkt:	Öffnungszeiten am 06. Dezember 2018:
planzeit GmbH	10.00–12.00
Rosengartenstrasse 1	14.00–16.00
7. Obergeschoss	
8037 Zürich	

Abgabe der Modelle

Die Modelle sind mit dem gleichen **Kennwort** wie die Pläne am **20. Dezember 2018 bis 16.00 Uhr** bei der ausschreibenden Stelle abzugeben.

Abgaben direkt:	Öffnungszeiten am 20. Dezember 2018:
planzeit GmbH	10.00–12.00
Rosengartenstrasse 1	14.00–16.00
7. Obergeschoss	
8037 Zürich	

Benachrichtigung

Die teilnehmenden Teams werden im Anschluss an die Jurierung (voraussichtlich 6.2.2019) über das Resultat informiert.

05 AUSGANGSLAGE, AUFGABEN UND ZIELE

5.1 PORTRAIT BAUHERRSCHAFT

Die GBMZ wurde 1924 in Zürich in Zeiten von Wirtschaftswachstum und gravierender Wohnungsnot gegründet. In den ersten acht Jahren nach ihrer Gründung erstellte sie 650 Wohnungen in den Stadtkreisen 3 und 4. Ihr Wachstum wurde durch die Wirtschaftskrise der 1930er-Jahre gestoppt und sie beschränkte sich fortan bis Ende des 20. Jahrhunderts auf den Unterhalt der Liegenschaften und zwei kleinere Ergänzungsneubauten. Dies änderte sich mit dem 75-Jahr-Jubiläum: fortan soll die GBMZ nicht nur erhalten sondern auch wachsen. Der Zweck der Genossenschaft hat sich aber in all den Jahren nicht verändert: Die GBMZ schafft und erhält zeitgemässe und bezahlbare Wohnungen in der Stadt Zürich.

5.2 AUSGANGSLAGE

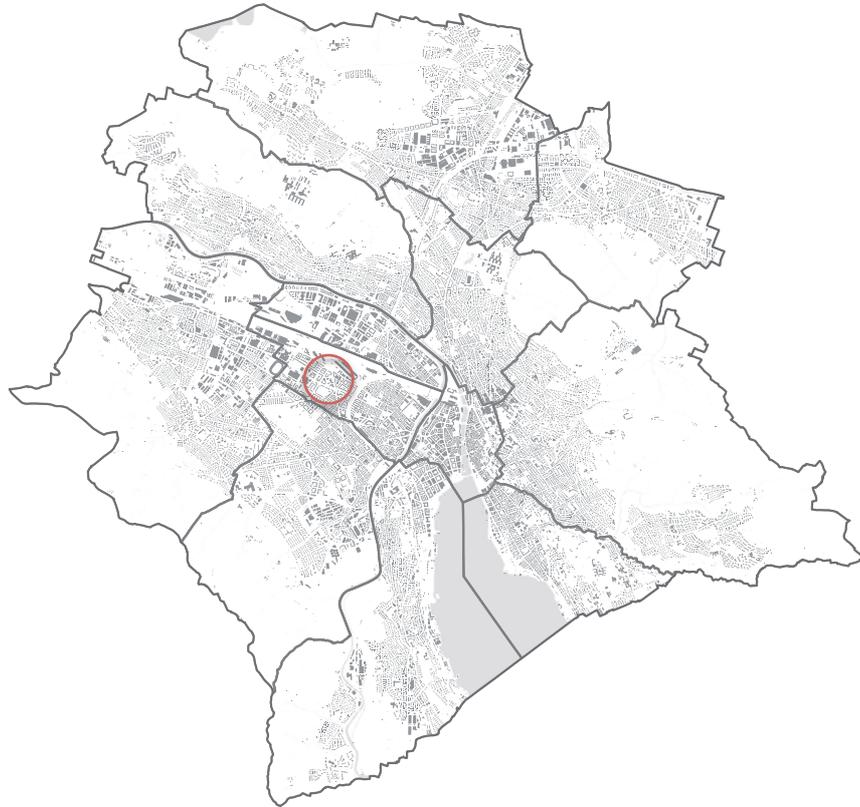
In den heute sechs Stammsiedlungen der GBMZ aus den 1920er und -30er Jahren fehlen grössere Familienwohnungen. Darüber hinaus sind die bestehenden, eher zu kleinen, Wohnungen nicht behinderten- und altersgerecht. Erschwerend kommt bei der Siedlung 6 «Stüdli» die massive Lärmbelastung an der Hohlstrasse hinzu. Es kann auf lange Sicht auch nicht mit einer Verbesserung der Situation an der Hohlstrasse gerechnet werden. Aus all diesen Gründen soll die Siedlung 6 «Stüdli» ersetzt werden.



LUFTBILD

5.3 QUARTIER AUSSERSIHL - STÄDTEBAULICHE ANALYSE

(z.T. aus „Baukultur in Zürich“ 2004: Aussersihl, Industrie, Hrsg. Amt für Städtebau, Zürich)



LAGE IN ZÜRICH

Entwicklung von 1850 bis 1930

Um 1850 ist das Gebiet des heutigen Gebiets Aussersihl noch nahezu unüberbaut. Aussersihl und Wiedikon sind eigene Gemeinden. Das Sihlfeld wird landwirtschaftlich genutzt. Einige Strassen, wie Sihlfeld- und die Hohlstrasse sind bereits erkennbar. Sie folgen den alten Flurwegen. Der Boden ist in die charakteristischen „Hosenträger«-Parzellen aufgeteilt. Lange schmale Streifen, welche von unterschiedlichen Besitzern bearbeitet werden. Diese Aufteilung ist bis heute in einigen Grundrissen spürbar.



HISTORISCHE KARTE J. WILD ZÜRICH CA. 1858 (OHNE MASSTAB)

Einschneidende Veränderung brachte der Bau der Eisenbahnlinie 1847. Sie durchschneidet das Sihlfeld in gerader Linie. Während die Vorderseite des Bahnhofs sich zu einer prestigeträchtigen Wohn- und Geschäftslage entwickelte, war die Umgebung des lauten und russigen Vorbahnhofs wenig attraktiv. Damit minderte sich der Wert des Wohnraums in diesem Teil der Stadt. Die günstigen Wohnungen zogen Menschen mit geringen Einkommen wie Bauarbeiter, Fuhrknechte und Tagelöhner an. Aufgrund des minderen Charakters der Ansiedlung wurden emissionsträchtige Infrastrukturen wie das Bezirksgefängnis, Kaserne oder die Kübelreinigungsanstalt hier angesiedelt.



ÜBERSICHTSPLAN AUSSERSIHL 1886 MIT «HOSENTRÄGERPARZELLEN»

Die Entwicklung zum Unterschichtenquartier verstärkte sich damit immer weiter. Mit der Industrialisierung zogen immer mehr Arbeiter in die Stadt. Dicht gedrängte billige Häuser mit grösstmöglicher Ausnützung entstanden. Um dem Wildwuchs entgegenzuwirken wurde 1863 das kantonale Gesetz betreffend Bauordnung für Zürich und Winterthur erlassen, welches das Erscheinungsbild der Städte verbessern sollte. Darin wurden Baulinien festgelegt und die Möglichkeit zur geschlossenen Bauweise eingeräumt. Da dadurch eine höhere Ausnützung erreicht werden kann entstanden in Folge zahlreiche Blockrandbebauungen.



SIEGFRIEDKARTE ZÜRICH UM 1880 (OHNE MASSTAB)

Bis 1910 wächst Aussersihl bis an die Seebahnlinie zu einem kompakten Siedlungsgebiet. Die überwiegende Zahl der alten Gebäude ist abgebrochen. Eine Chronik von 1911 beschreibt Aussersihl als geschichts- und gesichtslosen Ort: «Aussersihl ist total neu...Moderne städtische Quartiere dehnen sich immer mehr gegen Norden aus. Unter den Bewohnern besteht wenig innerer Zusammenhang. Sie sind von überallher zusammengeströmt. Alte angestammte Eigenart würde man vergebens hier suchen.» Die soziale Ausgrenzung aus dem bürgerlichen Leben bewirkt jedoch eine Solidarisierung der Bewoh-

ner. Es entwickelt sich ein proletarisches Bewusstsein und eine eigene Arbeiterkultur. Aussersihl wurde zur Hochburg der Arbeiterbewegung und Zentrum des Klassenkampfes.



SIEGFRIEDKARTE ZÜRICH UM 1930 (OHNE MASSTAB)

Das Wohnungselend der Unterschicht beschäftigte bereits die philanthropische Gesellschaft. Sie baute bereits 1864 an der Kalkbreite auf freiem Feld 100 Wohnungen in zwei langen Zeilen. Die Gebäude folgten den minimalen Vorstellungen bürgerlichen Wohnens. In Annäherung an das Einfamilienhaus gab es pro Haustür zwei bis drei Wohnungen mit vier Zimmern. Wesentlicher Bestandteil war der eigene Garten vor jedem Haus.

Sie waren das Vorbild für das Bauprogramm der Genossenschaften, welche sich ab 1910 gründeten. Drei- oder vier Zimmerwohnungen in kleinen Einheiten im Grünen war das Ideal. Der Boden in Aussersihl war unterdessen jedoch zu teuer für eine lockere Überbauung. So entstanden zwischen 1920 - 30 mächtige Siedlungen im ortstypischen Blockrand jenseits der Seebahngleise. Im Gegensatz zu privaten Bauherren verzichteten Stadt und Genossenschaften jedoch zugunsten grosser Innenhöfe auf die maximale Ausnutzung. Im Ausdruck der Siedlungen zeigt sich nun das Selbstbewusstsein einer starken Arbeiterbewegung und deren Integration in die bürgerliche Gesellschaft.



SIEGFRIEDKARTE ZÜRICH 1956 BIS 1965 (OHNE MASSTAB)

Entwicklung bis heute

Um 1930 entstand um den Bullingerplatz ein eindrückliches städtebauliches Ensemble des sozialen Wohnungsbaus. Die Tieferlegung der linksufrigen Eisenbahn in den Seebahneinschnitt löste umfangreiche Planungen aus. Leitbild waren grosse Baufelder mit einer strassenbegleitenden Bebauung und durchgrüntem Höfen. Ungefähr die Hälfte des Bullingerquartiers gehört heute der Stadt oder Genossenschaften. Den Endpunkt der baulichen Entwicklung markierte in den 1960-er Jahren die städtische Hochhaussiedlung Lochergut. Breite Alleen, ruhige Innenhöfe, fast keine Produktion; das Bullingerquartier war eine Insel des gemeinnützigen Wohnungsbaus- allerdings eine umtoste und zerschnittene. Denn seit den 1970-er Jahren belegte die Westtangente die wichtigsten Strassen: Auf Bullinger- und Sihlfeldstrasse und über den Bullingerplatz quälte sich der Verkehr in den Süden, auf der Seebahn- und der Hohlstrasse in die Gegenrichtung.

Dank den flankierenden Massnahmen zur Westumfahrung wurden 2012 sowohl die Bullinger wie auch die Sihlfeldstrasse zu Quartierstrassen. Der Bullingerplatz wurde als Begegnungszone ausgebildet und fungiert heute als Quartierplatz und Begegnungsort. Das gesamte Quartier hat durch die Verbannung des Verkehrs an seine Ränder an Lebensqualität und Belebung gewonnen.



BULLINGERPLATZ UM 1930



BULLINGERPLATZ UM 1960

Aufgrund der 2017 erfolgten Tramlinienanpassung Hohlstrasse-Hardplatz und der neuen Tramlinie 8 über die Hardbrücke wird der Zürcher Hardplatz von der Endstation zu einem Knotenpunkt im öffentlichen Verkehr. Zugleich wird er in den kommenden Jahren von der Peripherie stärker ins Zentrum des urbanen Lebens und Quartierlebens rücken, liegt er doch zwischen dem langen Schatten des Primetowers und dem Entwicklungsgebiet Altstetten an einem städtebaulichen Hotspot Zürichs. Im Rahmen des Tramlinienumbaus wurde daher die Platzgestaltung der neuen Bedeutung angepasst, um die Ansprüche veränderter Nutzergruppen und -frequenzen, neuer Wegeverbindungen über den Platz und neuer Infrastruktur für die Tramlinie gerecht zu werden.



BULLINGERPLATZ HEUTE

Die Hohlstrasse bleibt eine starkbefahrene Kantonsstrasse und wird sich auch in Zukunft nicht beruhigen. Umso wichtiger ist es, im Erdgeschoss eine Aktivierung der Nutzungen zu ermöglichen. Dies ist bereits weiter westlich mit dem Neubau des Surberareals geschehen und kann sich mit dem Ersatzneubau der GBMZ fortsetzen.



HOHLSTRASSE

Das sich im Bau befindliche neue kantonale Polizei- und Justizzentrum (nachfolgend PJZ genannt) läutet einen Massstabsprung gegenüber der Siedlung 6 «Stüdl» ein. Zu erwarten sind neue Besucherströme der Mitarbeitenden des PJZ, was sich positiv auf die Gewerbenutzung an der Hohlstrasse auswirken kann.



POLIZEI- UND JUSTIZGEBÄUDE DES KANTON ZÜRICHS

Eigenschaften der Quartiererhaltungszone

Der rückwärtige Bereich und die Höfe sind unterschiedlich dicht bebaut oder grossflächig frei gehalten. Die Strassenfassaden mit Repräsentationsfunktion weisen überwiegend vier bis fünf Vollgeschosse mit ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf. Die rückwärtigen Fassaden sind meist einfacher gestaltet. Der Hierarchie der Fassaden, der vertikalen Gliederung des Blockes sowie der Auszeichnung und Bedeutung des Erdgeschosses wird Rechnung getragen. Der Zugang und die Adressbildung erfolgt quartierstypisch von der Strasse her. Die Hofräume sind im Quartier wichtige Grün- und Freiräume, sie sind von der Strasse her direkt zugänglich. Charakteristisch für die Quartiererhaltungszone sind durchgehende Wohnungen, die jeweils von der Hof- und Strassenorientierung profitieren. Typisch für das Blockrandgebiet sind die Vorgärten und/oder der mit Baumreihen gestaltete Strassenraum.



GESCHLOSSENER BLOCKRAND



AUFGEBROCHENER BLOCKRAND



OFFENER BLOCKRAND



DURCHWEGTER BLOCKRAND



GROSSFORMEN

Denkmalpflege



ÜBERSICHT DENKMALPFLEGE IN DER UNMITTELBAREN UMGEBUNG (blau=Inventar, rot= unter Schutz)

Im Umfeld der GBMZ Siedlungen befinden sich einige Objekte unter Denkmalschutz (rot) oder Bauten wie Umgebungen im kommunalen Inventar (blau):

Der Erismannhof (1) entstand 1927-28 durch die Architekten Kündig & Oetiker, im Rahmen des städtischen Bauprogramms für mietkostengünstige Familienwohnungen, benannt nach dem damaligen Vorsteher des Gesundheitswesens, Stadtrat Huldreich Friedrich Erismann. Die Anlage besticht durch ihren grosszügigen und qualitätsvollen Innenhof. Fünfgeschossige Baukörper, durch eingeschossige Torbauten verbunden, wirken auf Erdgeschossesebene als geschlossene Blockrandbebauung. Der Erismannhof inkl. Aussenraum ist im kommunalen Inventar.

Der Bullingerhof (2), erstellt im Jahr 1930-31 ebenfalls von den Architekten Kündig & Oetiker, ist ein typisches Beispiel für eine kommunale Grosssiedlung der 1920er - und 1930er- Jahre mit Gruppierungen der Häuser um einen grossflächigen, von alten Platanen umstandenen Grünraum. Um schlecht belichtete Eckwohnungen zu vermeiden, werden auch im Bullingerhof, die Ecken aufgebrochen und es entsteht ein offener Blockrandtypus. Die Siedlung inkl. Aussenraum ist im kommunalen Inventar.

Die fünfgeschossige Blockrandbebauung der ABZ (3) entstand 1927-29 durch den Architekten Otto Streicher in zwei Bauphasen um das ehemalige Stall- und Remisengebäude. Der symmetrisch angelegte Kopfbau schafft mit seiner abgetreppten Dachaufbaute eine imosante Front gegen den Bullingerplatz. Das gesamte Gebäude ist denkmalgeschützt.

Die Siedlung 5 der GBMZ (4) wurde 1931 wie die Siedlung 6 vom Architekten J. Pfister-Picault erstellt. 25 Häuser bilden einen durchgehend geschlossenen Blockrand, dessen Innenhof nur von der Ernastrasse direkt zugänglich ist. Der mit einem polygonalen Erker erweiterte Eckbau zum Bullingerplatz ist fünf- die übrigen Häuser sind viergeschossig. Die Zeile zur Zypressenstrasse ist im kommunalen Inventar.

Die Casa d'Italia (5) liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur GBMZ Siedlung 6 «Stüdl» an der Erismannstrasse 6 und wurde 1919 von Otto Gschwind erbaut. Erst wurde die Casa d'Italia als ein von Nonnen geführtes Waisenhaus gegründet, das italienische Kriegswaisen des Ersten Weltkriegs aufnahm. Minderjährige Italienerinnen wohnten im Haus und erhielten dank den Nonnen eine Arbeitsbewilligung in der Schweiz.

Das Waisenhaus wurde 1932 umgebaut und 1935 unter Benito Mussolini vom italienischen Generalkonsulat zur Casa d'Italia umfunktioniert. Sie wurde zu einem Zentrum klerikal- faschistischer Erziehung. Linke italienische Immigranten führten während Mussolinis Zeit im Kanzleischulhaus eine antifaschistische Schule als politisches Gegenprojekt zur Casa.

Im Gebäude haben sich bis vor kurzem ein Kindergarten, ein Hort, eine Primar- und eine Sekundarschule für italienisch-sprachige Kinder befunden. Heute steht das Haus weitgehend leer. In Zukunft soll die Casa d'Italia aber für das italienische Konsulat genutzt werden. Genaue Angaben zu Terminen, den geplanten Sicherheitsmassnahmen rund um das Gebäude sowie zur Gestaltung des Aussenraumes liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Die Casa d'Italia wird heute mit einem Zaun, welcher direkt auf der Grenze steht, umgeben. Dieser Umstand wird sich auch mit dem Ersatzneubau der GBMZ kaum verändern, zumal dieser Umstand grundbuchlich verankert ist.

Seit den baulichen Erweiterungen in den 1930er Jahren – Anbau, Erhöhung um ein Stockwerk, Ausbau des Dachgeschosses – wirkt das Gebäude monumental und kompakt. Umlaufende Gesimse gliedern die Fassade in horizontale Bänder und unterstreichen die waagrechte Ausdehnung des lang gezogenen, dreigeschossigen Baukörpers. Die Mauervertiefungen, welche die regelmässig angeordneten Fenster umrahmen, verleihen der Aussenwand eine zurückhaltende Plastizität. Das Gebäude ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Gebäude der Stadt Zürich eingetragen.

Mit der Gestaltung des Ersatzneubaus im Übergang zur Casa d'Italia ist dementsprechend zu reagieren (siehe auch Rahmenbedingungen; PBG § 238²).



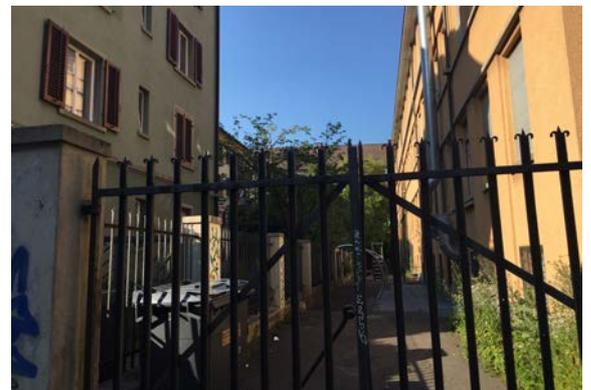
CASA D'ITALIA HEUTE



CASA D'ITALIA HEUTE



AUTOLIFT LOFT



GRENZE SIEDLUNG 6 UND CASA D'ITALIA

Merkmale quartiertypischer Umgebung

Die Hofräume sind im Quartier wichtige Grün- und Freiräume und von der Strasse direkt zugänglich. Typisch für das Blockrandgebiet im Bereich der GBMZ Siedlung 6 «Stüdli» sind die begrünten Vorgärten.

Die Hohlstrasse bildet im Abschnitt von der Seebahnstrasse bis zum Hardplatz einen eher geschlossenen Abschluss zum Quartier Bullinger. Die Haupterschliessungen verlaufen in sternförmiger Richtung vom und zum Bullingerplatz. Entlang der Hohlstrasse gibt es aber in regelmässigen Abständen immer wieder informelle Durchbrüche, welche zur feinmaschigen Nebenerschliessung des Quartiers beitragen. Der heute bestehende Stüdliweg bildet eine solche Nebenverbindung.



INNENHOF SIEDLUNG 6



VORGARTENBEREICH ERNASTRASSE



DURCHWEGUNGEN



STERNFÖRMIGE VERTEILUNG

5.4 FOTOS AREAL



HOHLSTRASSE HÖHE ERISMANNHOF



HOHLSTRASSE HÖHE GBMZ



STÜDLIWEG



ERNASTRASSE SIEDLUNG 6



ERNASTRASSE SIEDLUNG 5



ZYPRESSENSTRASSE



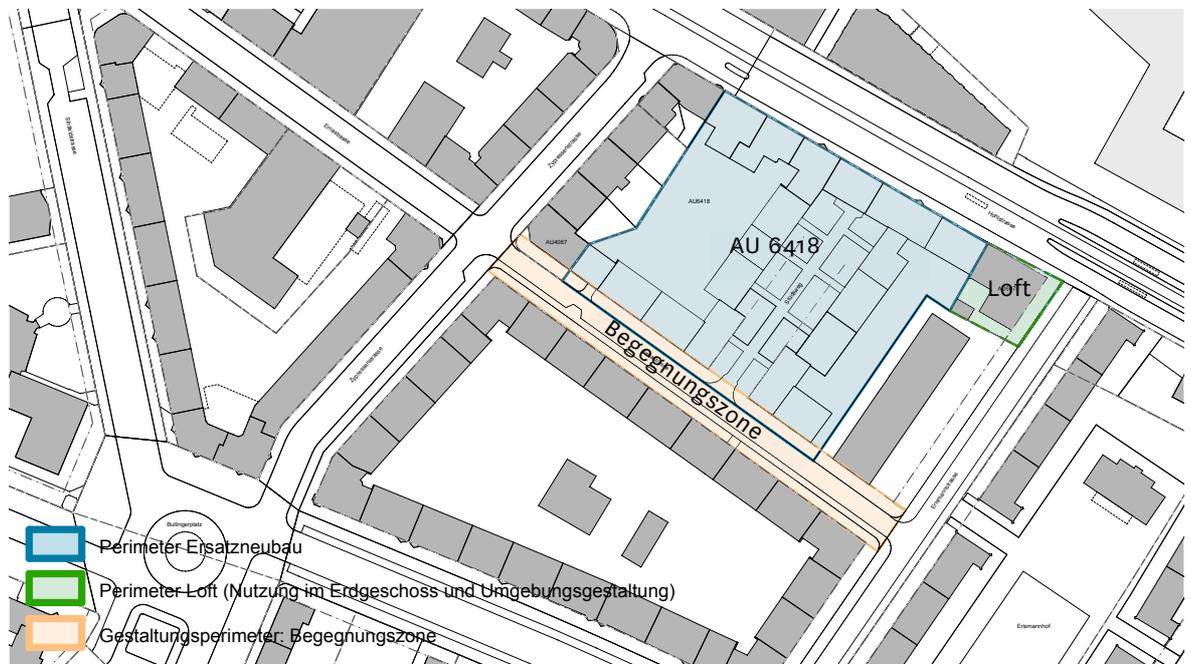
CASA D'ITALIA UND LOFT



INNENHOF SIEDLUNG 6

5.5 PERIMETER

Der Planungsperimeter für den Ersatzneubau umfasst die gesamte Parzelle AU6418 und ist 7'187 m² gross. Er liegt zwischen Hohl- und Ernastrasse nördlich vom Bullingerplatz in direkter Nachbarschaft zur Casa d'Italia und dem Polizei- und Justizgebäude PJZ. Die Parzelle liegt in der Quartiererhaltungszone I. Das benachbarte Loft ist im Erdgeschoss in die Gestaltung des Neubaus einzubeziehen und die Ernastrasse ist als Begegnungszone auszuformulieren.



PERIMETER SIEDLUNG 6 «STÜDLI»

5.6 ETAPPIERUNG

Es ist keine Etappierung vorgesehen.

5.7 ZIELE

Die GBMZ möchte mit dem Ersatzneubau an der Hohlstrasse im bestehenden Siedlungscluster (Siedlungen 4, 5, 6 und Loft) ihr Wohnungsangebot erweitern und sowohl Wohnungen für Familien, wie auch für Kleinhaushalte zur Verfügung stellen. Dabei soll die Neubausiedlung für alle Menschen in allen Lebensphasen offen stehen.

Um diese Ansprüche umsetzen zu können, werden Projekte gesucht, welche folgende Anforderungen erfüllen:

- Städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle, zeitgemässe Wohnbauten, die sich sensibel ins Quartier einbinden.
- Projekte mit maximal verträglicher Dichte, welche den Anforderungen an eine besonders gute Architektur und Einordnung entsprechen.
- Adäquater Umgang zu den benachbarten Bestandesbauten.
- Überzeugende Projekte, die das breite Spektrum von öffentlich, halböffentlich und privat nutzbarem Aussenraum im Erdgeschoss vereinbaren können.
- Optimale Wohnungs-Layouts und Konzepte, die effizient mit den geforderten Wohnungsgrössen umgehen und das vorgeschriebene Raumprogramm und die formulierten Anforderungen auch bezüglich Lärm bestmöglich umsetzen.
- Wirtschaftlich vorbildliche Projekte, die ein optimales Verhältnis von Kosten und Nutzen aufweisen sowie geringe Betriebs- und Unterhaltskosten gewährleisten.
- Erfüllung der Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft.

5.8 AUFGABENSTELLUNG

Städtebauliche Setzung

Mit der neuen Überbauung soll der Charakter der prägnanten Strassenräume erhalten und der historischen Entwicklung gerecht werden. Der Gebietscharakter mit seinen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Quartiererhaltungszone (QEZ) ist fortzuschreiben. Der bauliche Bestand weist eine homogene Dachform mit Walm- und Schrägdächern auf. Der Dachgestaltung ist in der QEZ besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Adressierung, Erschliessung und Durchwegung (Stüdlweg)

Der Zugang und die Adressbildung erfolgt quartierstypisch von der Strasse her. Alle Wohnungen sollen über das Treppenhaus sowohl von der Strasse, wie auch vom rückwärtigen Bereich/Innenhof erschlossen werden können. Der Stüdlweg, von der Hohlstrasse bis zur Ernastrasse durch die Siedlung 6 «Stüdl», ist im Neubauprojekt wieder anzubieten. Die genaue Lage ist jedoch projektspezifisch.

Ernastrasse als Begegnungszone

Die Ernastrasse soll als Begegnungszone ausgebildet werden und die beiden GBMZ Siedlungen 5 und 6 auch auf Erdgeschosebene miteinander verbinden.

Wohnungsangebot

Es sind ca. 150 bis 160 qualitativ hochstehende 2, 2½-, 3, 3½-, 4, 4½- und 5½ - Zimmer-Wohnungen gemäss aufgeführtem Wohnungsschlüssel zu planen. Gefordert sind räumlich gut gestaltete Grundrisse, welche über einen hohen Gebrauchswert sowie über eine flexible Möblierbarkeit verfügen. Beim Wohnungsgrundriss ist auf ein flächenoptimiertes Layout zu achten, welches die geforderten Grössen ideal umsetzt. Der Ausbaustandard befindet sich im mittleren Bereich. Es ist darauf zu achten, dass die Grundrisse eine optimale Belegung zulassen. Nebst altersgerechten Kleinwohnungen ist auch eine Pflegewohnung einzuplanen.

Kindergarten/Hort und Gewerbe

Im Erdgeschoss ist zusätzlich zum Wohnen ein Doppelkindergarten mit einem Hort vorgesehen. Der zugehörige Aussenraum ist optimal in die Siedlung zu integrieren.

An der Hohlstrasse kann im Erdgeschoss nicht gewohnt werden, es müssen andere Nutzungen in diesem Bereich der Siedlung angeboten werden können. Im Zuge der Realisierung des PJZ wird mit einem neuen Besucherstrom vor allem über Mittag und kurz nach Feierabend gerechnet. Es sind identitätsstiftende und zur Lebendigkeit des Quartiers beitragende Nutzungen im Erdgeschoss wünschenswert. Die Gewerbeeinheiten sind möglichst flexibel einteil- und nutzbar zu gestalten.

Verwaltung/Gemeinschaftsraum/Café

Die Verwaltung der GBMZ soll in den Neubau ziehen. Die Büroräumlichkeiten sind gut auffindbar an der Hohlstrasse zu adressieren. In der Siedlung 4 gibt es im Innenhof bereits einen gut nutzbaren Gemeinschaftsraum. Für die Siedlung 6 ist daher ein weiterer Raum für ca. 20 bis 30 Personen an geeigneter Lage mit Bezug nach Aussen vorzusehen. Gleichzeitig ist auch ein Café an geeigneter Lage wünschenswert. Bei der Situierung dieser Nutzungen ist auch das Erdgeschoss des Lofts mit in die Projektierung einzubeziehen. Das Loft kann im Erdgeschoss umgebaut werden.

Aussenraum

Für jede Wohneinheit ist ein privater, gut zu möblierender und der Wohnungsgrösse angemessener Aussenraum einzuplanen. Für die Wohnungen an der Hohlstrasse sind lärmabgewandte Aussenbereiche zu schaffen. Es sind auch private Vorzonen der Erdgeschosswohnungen erwünscht, diese sollen sich jedoch nicht hermetisch vom siedlungsöffentlichen Aussenbereich abgrenzen.

Mit der Gestaltung der gemeinsam genutzten Aussenräume soll die Wohnqualität zusätzlich aufgewertet werden. Eine sorgfältige, vielfältig nutzbare Gestaltung der Aussenräume sowie eine Bezugnahme auf die umliegenden Bebauungen sowie Freiräume sind dabei zu beachten.

Für die Bewohnerschaft sind zusätzlich zwei Bereiche auszuscheiden, diese sollen durch die Mieter-

schaft in einem dem Projektwettbewerb nachgelagerten Mitwirkungsverfahren gestaltet werden können.

Lärm

Aufgrund der hohen Lärmbelastung an der Hohlstrasse ist dem Wohnungsgrundriss an dieser Lage ein besonderes Augenmerk zu schenken. Dabei sind auch unkonventionelle Lösungsansätze, sofern sie die gesetzlichen Rahmenbedingungen einhalten, wünschenswert.

Kosten und Wirtschaftlichkeit

Die GBMZ möchte weiterhin günstigen Wohnraum anbieten und ist daher auf ein Projekt angewiesen, welches nicht nur niedrige Erstellungskosten aufweist, sondern auch kostengünstig im Unterhalt und Betrieb ist. Es wird von Gesamterstellungskosten von ca. 65-70 Mio. Franken (BKP 1-9 inkl. MwSt.) ausgegangen.

Nachhaltigkeit

Die GBMZ strebt mit dem Neubauprojekt die Erfüllung der 2000-Watt-Anforderungen an die Gebäude an. Es sind dafür ökologische und energetische Lösungsansätze gefragt, welche die baulichen und technischen Systeme als Einheit betrachten.

O6 RAHMENBEDINGUNGEN

6.1 BAURECHT

Massgebende Bauvorschriften

Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG)

http://www.zh.ch/internet/de/rechtliche_grundlagen/gesetze/erlass.html?Open&Ordnr=700.1

und dazugehörige Verordnungen sowie Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich vom 23.10.1991 mit negativer Voranwendung der BZO Teilrevision 2016. Alle zugehörigen Dokumente der Teilrevision der BZO sind unter <https://www.stadt-zuerich.ch/bzo-teilrevision.secure.html> einsehbar.

6.2 GRUNDSTÜCKSDATEN UND BAUVORSCHRIFTEN

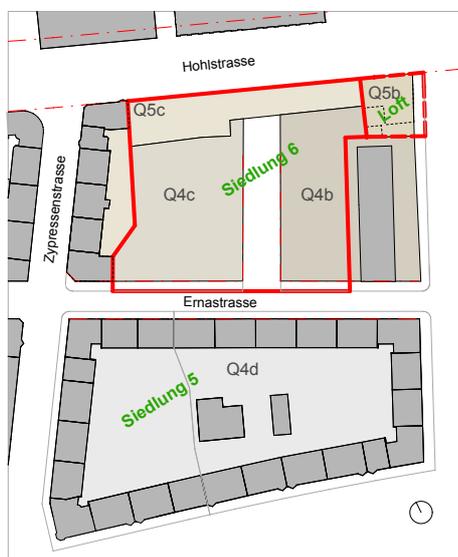
Allgemein

Parzelle	Katastrnummer: AU6418
Grundstücksfläche	7'187 m ²

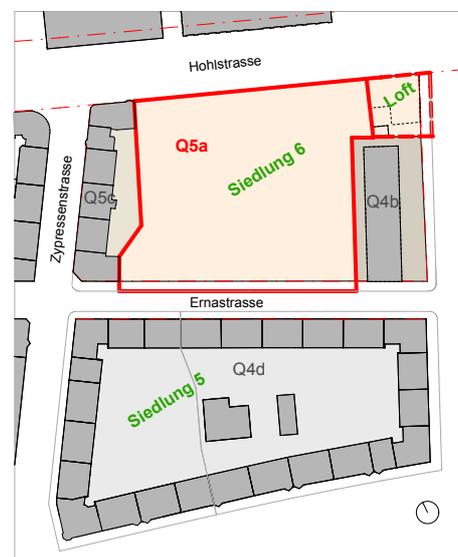
Heutige baurechtliche Situation

Der Projektperimeter liegt zwar flächendeckend innerhalb der Quartiererhaltungszone QI aber in vier unterschiedlichen Bereichen:

Hohlstrasse:	Q15a
Loft:	Q15b
Stüdlweg/ Ernastrasse Ost:	Q14b
Stüdlweg/ Ernastrasse West:	Q14c



ZONIERUNG BESTAND



UMZONIERUNG ERSATZNEUBAU
(GRUNDLAGE WETTBEWERB)

Im Rahmen der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wurde mit dem Amt für Städtebau das Szenario einer Bereinigung der vorliegenden Situation in eine flächendeckende Q15a gutgeheissen. Die Auftraggeberin strebt mittels einer privaten Teilrevision der BZO **eine einheitliche Umzonierung** in eine Q15a an. Diese Revision wird im Anschluss an den Wettbewerb aufgrund des Siegerprojektes vorgenommen.

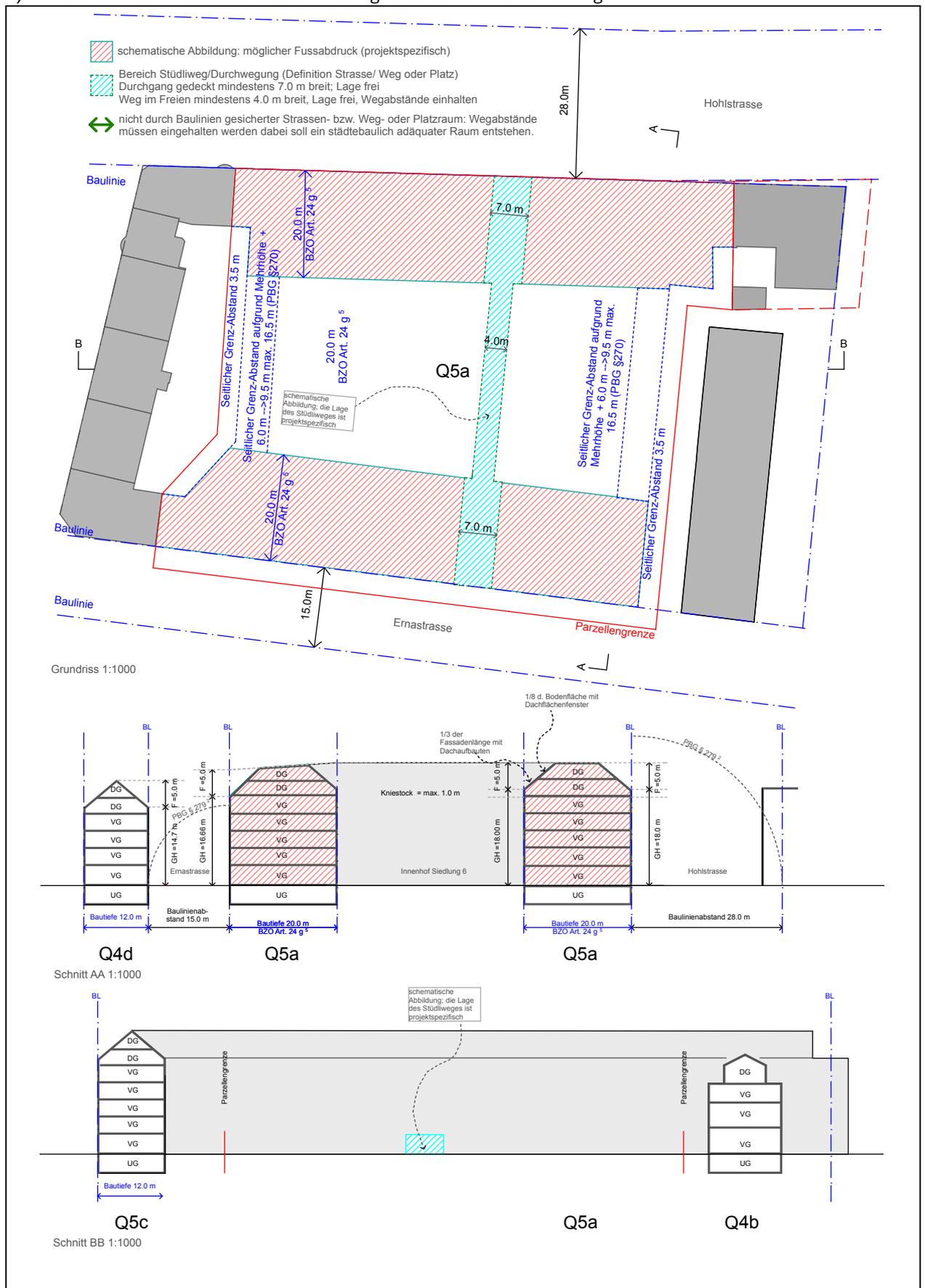
Nachfolgend gelten über den gesamten Perimeter die gemäss BZO gültigen Parameter für eine Zone Q15a.

Baurechtliche massgebliche Rahmenbedingungen für den Wettbewerb

Zone	Q15a
Arealüberbauung	Nicht zulässig
Lärm	Hohlstrasse: Empfindlichkeitsstufe III Ernastrasse/ Stüdliweg: Empfindlichkeitsstufe II
Hochhäuser	Das Areal liegt zwar im Perimeter für Hochhäuser, in der städtebaulichen Beurteilung wurde aber von Seiten Amt für Städtebau klar festgehalten, dass ein Hochhaus entlang der Hohlstrasse oder im rückwärtigen Bereich zur Ernastrasse städtebaulich als nicht möglich angesehen wird. Eine Überlagerung der Quartiererhaltungszone mit Hochhäusern ist an dieser Lage nicht erwünscht. Für den Wettbewerb sind daher keine Hochhäuser vorzuschlagen.
Vollgeschosse	5
anrechenbare Dachgeschosse	2
anrechenbare Untergeschosse	1
Gebäudehöhe max.	18.00 m
Firsthöhe max.	5.00 m
Gebäudetiefe max.	20.00 m
Wohnanteil	90%
Wegabstand	3.5 m (ist beidseitig oberirdisch einzuhalten)
Abmessung Stüdliweg	Lage projektspezifisch, Weg im Freien mind. 4.00 m breit, Weg mit Gebäude überdeckt mind. 7.00 m breit, lichte Höhe 4.50m; Befestigter Untergrund (kein Kiesweg). Lage ist projektspezifisch. Es kann ein a) beidseitig durch Gebäude, ein b)+c) einseitig durch Gebäude und ein d) nicht durch Gebäude flankierter Weg ausgebildet werden. Es sind die Mindestmasse und Wegabstände einzuhalten (s. Baurechtsskizzen ab Seite 34).
Seitlicher Grenzabstand	3.5 m
Mehrhöhenzuschlag	PBG § 270. ¹ Alle andern Gebäude dürfen, sofern nicht der Grenzbau vorgeschrieben oder erlaubt ist, die im Abstand von 3,5 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten. ² Der Abstand von 3,5 m gilt ohne Rücksicht auf Lage und Tiefe der beteiligten Grundstücke seitlich innerhalb von 20 m ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie; ab 12 m über dem gewachsenen Boden vergrössert er sich weiter hinten und rückwärtig um das Mass der Mehrhöhe, unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser, jedoch höchstens auf 16,5 m. ³ Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden.
Allgemeine Vorschriften BZO Quartiererhaltungszone	BZO Art. 24c ^{bis 1} : Der fertige Fussboden des Erdgeschosses darf nicht unter dem gewachsenen Boden, gemessen in der Mitte der strassenseitigen Gebäudeaussenseite, und höchstens 1.00 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens entlang der strassenseitigen Gebäudeaussenseite liegen. ² Können die Masse in steilem Gelände nicht eingehalten werden, hat sich die Lage des Erdgeschossfussbodens an den gebietstypischen Bauten im näheren Umfeld zu orientieren. ³ In Erscheinung tretende anrechenbare Untergeschosse dürfen strassenseitig nur eine untergeordnete Befensterung aufweisen. ⁴ Erdgeschoss und darüber liegende Geschosse (ohne Dachgeschosse) dürfen insgesamt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse nicht übersteigen. ⁵ Liegt der Mindestwohnanteil unter 90 %, ist das Erdgeschoss mit

Dachgestaltung von Schrägdächern	<p>einer deutlich grösseren Höhe als die übrigen Geschosse auszubilden.</p> <p>BZO Art. 24d: Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.</p> <p>² Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.</p> <p>Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster sowie Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten erlaubt. Die gesamte Fensterfläche darf höchstens einen Achtel der Bodenfläche des zugehörigen Raumes betragen.</p> <p>⁴ Herrschen Mansardendächer und ähnliche steile Dachformen vor und erreicht die Mehrzahl der Gebäude mit ihrer Traufe die erlaubte Gebäudehöhe, darf die für das Schrägdach zulässige Dachebene durchstossen werden.</p>
Abweichungen von Grundmassen	BZO Art. 24e: Zur Wahrung gebietstypischer Strukturmerkmale wie der Traufhöhe, oder der Dachform oder Sockelgeschoss und im Interesse eines besseren Erscheinungsbildes können Abweichungen von der Geschosszahl, der Gebäude- und der Firsthöhe, sowie der hofseitigen Baubegrenzung, sowie der Längenbeschränkung von Dachaufbauten und Gebäudevorsprüngen (z.B. Balkone, Erker) bewilligt oder angeordnet werden.
Definition Randgebäude	<p>BZO Art. 24g: Randgebäude sind Hauptgebäude entlang von Strassen und Plätzen, im vorliegenden Fall auch entlang eines Weges.</p> <p>³ Die geschlossene Bauweise ist entlang von Strassen und Plätzen im seitlichen Bereich zustimmungsfrei gestattet; beim Ersatz von Hauptgebäuden mit seitlich geschlossener Bauweise ist sie vorgeschrieben.</p> <p>⁴ Strassenseitig ist auf die in der betreffenden Gebäudezeile vorherrschenden Bauflucht zu bauen. Besteht eine weiter zurückliegende Baulinie, ist auf diese zu bauen. Einzelne Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen dürfen die Fassade maximal um 1.5 m auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge überragen. Die gleichen Einschränkungen gelten für Vorsprünge im seitlichen Bereich.</p> <p>⁵ Hofseitig gelten folgende Bestimmungen:</p> <p>Im Gebiet a gelten die kantonalen Abstandsvorschriften und für Hauptgebäude zudem eine maximale Bautiefe von 20.00 m, gemessen ab strassenseitig vorherrschender Bauflucht oder, falls einer solche besteht, gemessen ab weiter zurückliegender Baulinie. Auf Antrag der Bauherrschaft kann bei einer städtebaulich und gestalterisch guten Lösung die Bautiefe überschritten werden, sofern keine grössere Ausnützung besteht.</p>
Definition Hofgebäude	<p>BZO Art. 24h¹: Hofgebäude sind Hauptgebäude im Hof- oder rückwärtigen Bereich.</p> <p>Im Gebiet a unterliegen die Hofgebäude keinen speziellen Bestimmungen. Es gelten die für Randgebäude gültigen Grundmasse sowie die kantonalen Abstandsvorschriften.</p>
Besonnung	PBG §301: Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen dürfen gesamthaft mit den gesetzlich nötigen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/ Nordwest gerichtet sein (PBG §301).
Denkmalpflege	PBG §238 ² : Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen (Casa d'Italia).
Dachbegrünung	BZO Art.11 ¹ : Der nicht als begehbare Terrasse benutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind.
Aussenraum/ Begrünung	BZO Art.11 ² : Mindestens 2/3 der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche ist zu begrünen.
Vorgartenbereich	Der Bereich zwischen Baulinie und Parzellengrenze entlang der Erntstrasse ist zu 2/3 zu begrünen.

d) nicht durch Gebäude flankierter Stüdlweg-Schematische Darstellung



6.3 AUSSENRAUM

Allgemeine Anforderungen

Die Freiräume für die Siedlung 6 «Stüdl» sind besonders sorgfältig und vielfältig zu gestalten und auf die verschiedenen Nutzungsbedürfnisse der Bewohnerschaft auszurichten. Sie sollen sowohl Treffpunkte, als auch Rückzugsräume bieten. Erwünscht sind verschiedenartige Aussenbereiche mit unterschiedlichen Eigenschaften und Aufenthaltsqualitäten, welche auf die Anforderungen insbesondere von Familien, aber auch von älteren Menschen ausgerichtet sind. Es ist ein entsprechendes Angebot an Spiel- und Aufenthaltsräumen im Freien zu schaffen. In der Siedlung sollen trotz einer höheren baulichen Dichte Grünbereiche zum nachbarschaftlichen Zusammenleben einladen.

Baumschutz

Auf dem Areal der GBMZ Siedlung 6 „Stüdl“ sind keine Bäume inventarisiert.



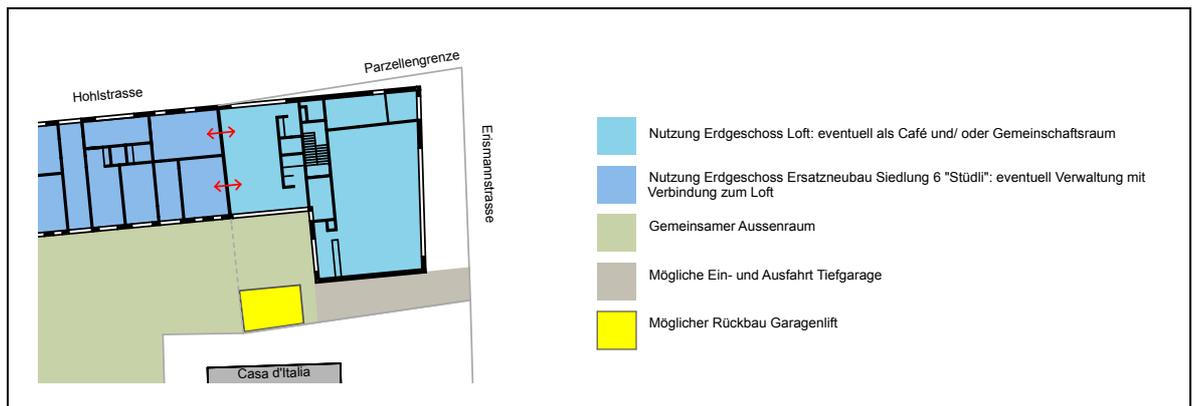
BESTEHENDE BÄUME

Aussenraumgestaltung durch Bewohnerinnen und Bewohner

Es sind zwei für die Mieterschaft gut zugängliche, grosszügige Bereiche im Aussenraumkonzept auszuweisen, welche durch die Bewohnerinnen und Bewohner selbst gestaltet werden können. Der Bauherrschafft schwebt vor, dass Im Nachgang des Wettbewerbs mit den Bewohnerinnen und Bewohnern innerhalb eines Mitwirkungsprozesses die genaue Nutzung sowie Gestaltung dieser Bereiche festgelegt werden können.

Aussenbereich Loft

Im Zusammenhang mit den Überlegungen zur geeigneten Nutzung des Erdgeschosses im Loft soll auch der dazugehörige Aussenraum mitgedacht und gestaltet werden. In Zukunft soll das Loft ein Bestandteil der Siedlung 6 «Stüdl» werden.



ERDGESCHOSS LOFT UND UMGEBUNG

Privater Aussenraum

Für jede Wohneinheit ist ein privater, gut möblierbarer und der Wohnungsgrösse angemessener Aussenraum von mindestens 2.00 m Tiefe einzuplanen. Im Erdgeschoss sind für Wohnnutzung auch private Vorzonen möglich, diese sollen aber nicht vom allgemeinen Aussenraum abgeschottet sondern nur mit subtilen Massnahmen zониert werden.

Aussenraum Kindergarten/ Hort

Der für den Kindergarten und Hort zu planende Spiel- und Aufenthaltsbereich ist mit hoher Aufenthaltsqualität optimal in das Aussenraumkonzept der Wohnüberbauung zu integrieren.

Aussenraum Pflegewohnung

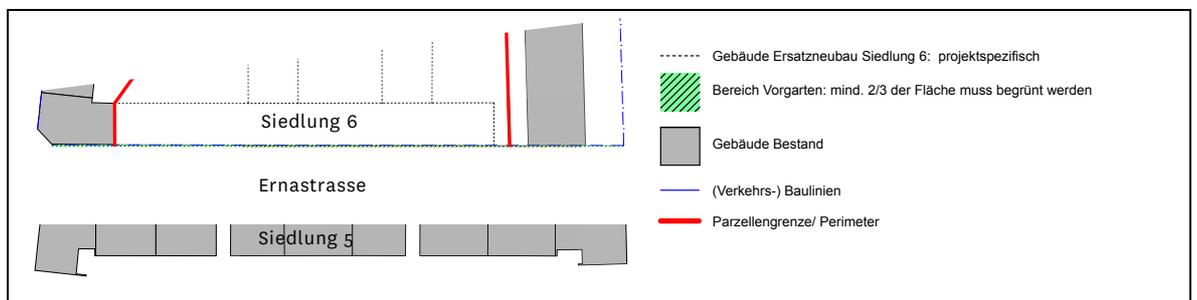
Die Pflegewohnung ist im Erdgeschoss mit direktem, hindernisfreiem Zugang zum Aussenraum zu positionieren. Es ist ein Vorbereich mit der Möglichkeit zum Spazieren inklusive Sitzgelegenheiten und Sonnenschutz für die Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen.

Dachterrasse

Eine zusammenhängende Dachterrasse, welche allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht, ist wünschenswert aber nicht zwingend. Lage, Dimension sowie Zugänglichkeit sind projektspezifisch.

Vorgartenbereich

Der Bereich zwischen Baulinie und Ernastrasse liegt im Vorgartenbereich und ist mit mindestens 2/3 der Fläche zu begrünen. Es wird eine Aussage über die Gestaltung des Strassenraumes inklusive Begegnungszone bis hin zur Siedlung 5 erwartet.



SCHEMA VORGARTENBEREICH

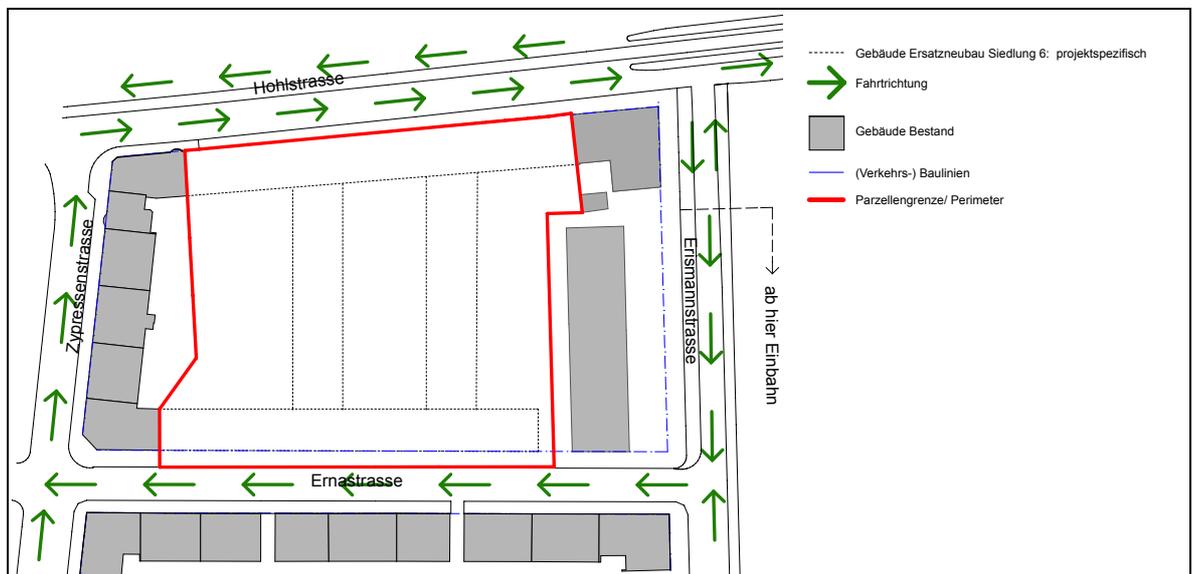
6.4 VERKEHR, ERSCHLIESSUNG, QUARTIERVERBINDUNGEN UND BEGEGNUNGSZONE

Allgemein

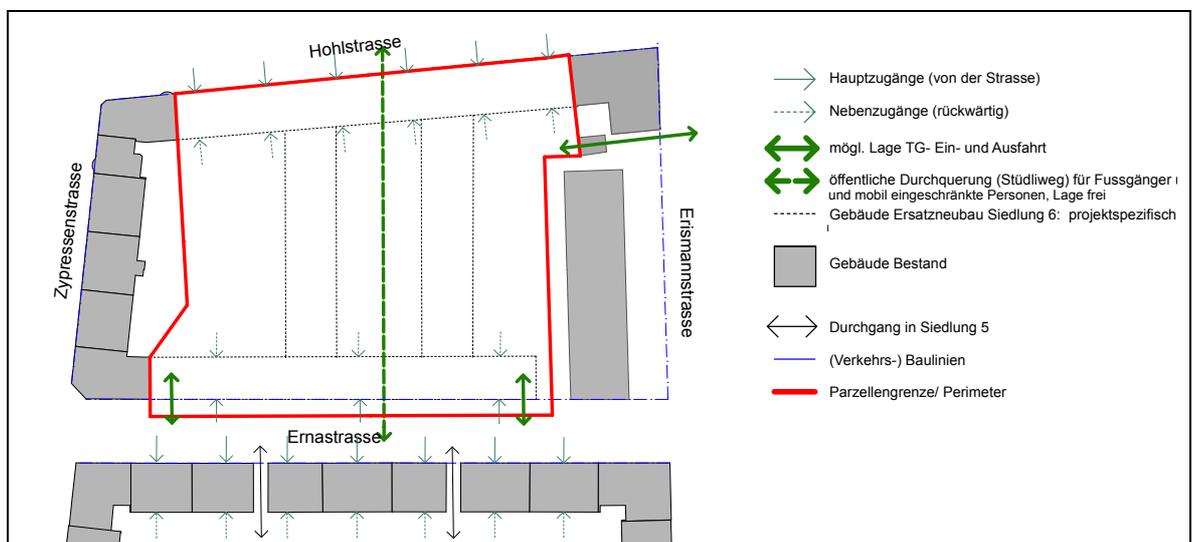
Um die neue Bebauung optimal in das Quartier einzubinden sind einerseits die siedlungsinternen, wie aber auch die übergeordneten Wegverbindungen in Nord-Süd Richtung zu gewährleisten. Diese Nord-Süd-Verbindung ermöglicht eine Durchlässigkeit des neuen Wohnhauses und gleichzeitig gelingt die Anbindung ans Quartier und auch an die Siedlung 5 der GBMZ.

Zufahrt und Erschliessung

Eine Erschliessung der Parzelle muss in Zukunft sinnvollerweise über die Ernastrasse erfolgen. Im Norden grenzt die Parzelle an die Hohlstrasse. Bei der Hohlstrasse handelt es sich um eine regionale Hauptverkehrsstrasse, sie ist dem Kanton unterstellt. Generell werden Erschliessungen von Hauptverkehrsachsen aus nicht genehmigt, wenn wie im vorliegenden Fall zumutbare Alternativen vorliegen. Die Tiefgaragenein- und/oder ausfahrt kann entweder zwischen Casa d'Italia und dem Loft (der bestehende Garagenlift kann rückgebaut werden) oder entlang der Ernastrasse erfolgen. Um die geplante Begegnungszone in der Ernastrasse möglichst nicht zu stören, soll eine allfällige Garagenein- bzw. ausfahrt jedoch an den Rändern zu liegen kommen. Die Tiefgarageneinfahrt ist nach Möglichkeit in den Neubau zu integrieren.



SCHEMA FAHRTRICHTUNG UM DAS AREAL



SCHEMA ERSCHLIESSUNG UND DURCHWEGUNG (STÜDLIWEIG)

Durchwegung/Stüdlweg

Die Erschliessung der Parzelle AU 6418 ist im Quartierplan von 1928 festgelegt worden, ebenso die Baulinien am Stüdlweg. Es handelt sich dabei um einen Privatweg mit öffentlichem Fusswegrecht.

Gemäss Erkenntnissen aus der Machbarkeitsstudie dürfen die Baulinien im Zuge des Ersatzneubaus **aufgehoben** und der Stüdlweg **verschoben** werden.

Für die Siedlung 6 «Stüdl» ist eine öffentliche Durchquerung mit festem Untergrund und städtischer Beleuchtung von Nord nach Süd für Fussgänger und mobil eingeschränkte Personen weiterhin zwingend. Es ist jedoch nicht die Absicht, Autoverkehr in die Siedlung hineinzuführen, der Weg soll weiterhin vorwiegend der fussläufigen Erschliessung dienen. Die Zufahrt im Notfall oder das behindertengerechte Zusteigen von mobil eingeschränkten Personen kann aber angeboten werden (nicht zwingend). Die Wegführung muss Tag und Nacht klar erkennbar und sicher gestaltet sein und den Normalien eines öffentlichen Weges weiterhin entsprechen. Die Lage und Ausformulierung dieser Verbindung wird innerhalb des vorliegenden Verfahrens den teilnehmenden Teams offengelassen.

Wegbreite im Freien: 4.00m (gemäss Dienstbarkeit)

Wegbreite gedeckt: 7.00m (gemäss Dienstbarkeit) und lichte Höhe 4.50m (gemäss Normalien Weg)

Es gibt verschiedene Arten der Wegführung (s. auch Baurechtsskizzen ab Seite 33):

a) Beidseitig flankierter Stüdlweg:

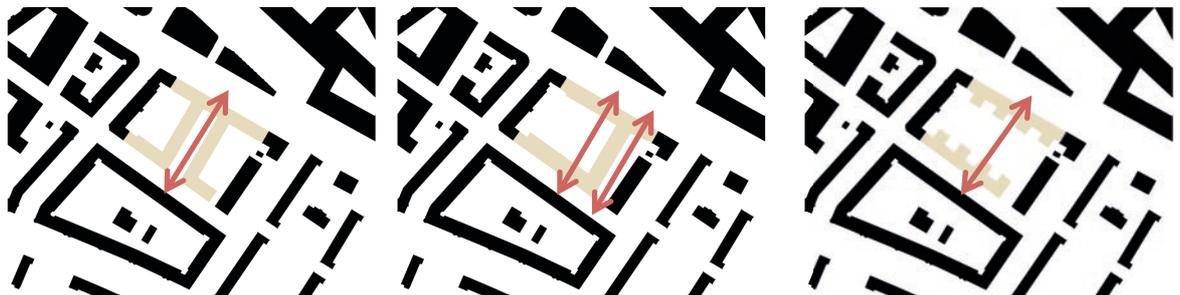
Der Weg kann ähnlich wie heute, beidseitig durch Gebäude flankiert werden. Da dieser nicht durch Baulinien gesichert wird, muss ein sowohl städtebaulich, wie auch bauhygienisch und feuerpolizeilich adäquater Abstand zwischen den Gebäuden inklusive beidseitigem Einhalten der Wegabstände gewährleistet sein. Heute hat der Stüdlweg einen durch Baulinien gesicherten Strassenraum von 15.0m.

b) +c) Einseitig flankierter Stüdlweg:

Der Weg kann auch nur einseitig durch ein Gebäude flankiert werden. Dabei ist der Wegabstand einseitig einzuhalten.

d) Frei geführter Stüdlweg:

Der Weg muss nicht durch Gebäude flankiert werden. Er kann auch frei durch die Neubausiedlung führen. Er muss dabei aber auch die Mindestbreiten einhalten.



A) BEIDSEITIG

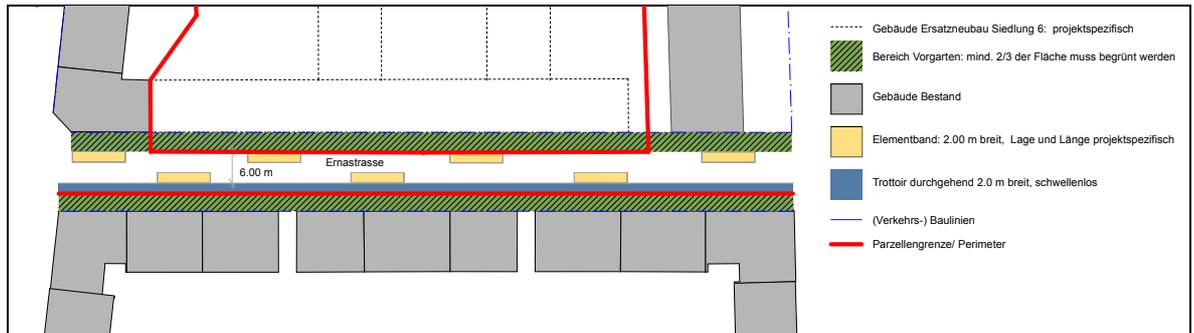
B)+C) EINSEITIG INNEN/AUSSEN

D) FREI

(Skizzen aus Machbarkeitsstudie 29.04.2018)

Ernastrasse als Begegnungszone

Die Ernastrasse soll als Begegnungszone ausgebildet werden. Dies bedeutet, dass ein Grossteil der blaue Zone Parkplätze aufgehoben werden kann. Bei einer Begegnungszone muss die Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrt möglichst am Rand der Ernastrasse oder wie heute zwischen dem Loft und der Casa d'Italia an der Erismannstrasse erfolgen. Entgegen den Aussagen in der Machbarkeitsstudie, entspricht die Ernastrasse nicht dem im Quartier vorzufindenden Alleenkonzept und es sollen daher keine durchgehenden Baumreihen gesetzt werden. Innerhalb des Elementbandes können aber vereinzelt Bäume zu stehen kommen.



SCHEMA BEGEGNUNGSZONE

Der Geh- und Fahrbereich sollte mindestens 4.00m, der Elementbereich 2.00m breit sein. Das Elementband kann verschiedene Funktionen wie Parkierung (PW und Velo), Pflanzungen (Bäume, Hecken), Sitzgelegenheiten oder Spielbereich beinhalten. Im Rahmen des Wettbewerbs werden Aussagen zu einer möglichen Gestaltung der Begegnungszone erwartet. Dabei ist klar, dass dieses Konzept hinsichtlich Machbarkeit und Umsetzung im Rahmen des Vorprojektes zusammen mit den zuständigen Behörden weiter- bzw. überarbeitet werden muss. Die Begegnungszone ist im Rahmen des Wettbewerbs bis hin zur Siedlung 5 mitzudenken.

6.5 PARKIERUNG

Abstellplätze für Personenwagen

Alle Parkplätze der Mieterschaft sollen unterirdisch angeordnet werden. Es ist nicht erforderlich, dass jedes Gebäude einen direkten Zugang zur Einstellhalle aufweist. Nach Möglichkeit sind auch die Besucherparkplätze unterirdisch zu planen.

Die erforderliche Anzahl Parkplätze errechnet sich nach der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze (PPV 2010) der Stadt Zürich:

Das Gebiet liegt im Reduktionsperimeter D: Es ist das Minimum von 40% des Normalbedarfs an Abstellplätzen auszuweisen. **Die Besucherparkplätze dürfen jedoch nicht reduziert werden.**

Für Wohnen gilt 1 Abstellplatz pro 120 m² aGF
davon 10% des Normalbedarfs Besucherparkplätze

Für Dienstleistungen (Büros, Labors, Praxen, Kleingewerbe usw.) gelten folgende Regelungen:

- erste 500 m² je Betriebseinheit 1 Abstellplatz pro 120 m² aGF
- über 500 m² je Betriebseinheit 1 Abstellplatz pro 210 m² aGF

davon 25-50% Besucherparkplätze

Für Läden/ Verkauf gelten folgende Regelungen:

- Verkauf (Läden)
- erste 2'000 m² je Betriebseinheit 1 Abstellplatz pro 100 m² aGF
- über 2'000 m² je Betriebseinheit 1 Abstellplatz pro 160 m² aGF

davon 75% des Normalbedarfs Besucherparkplätze

Für Gastronomie (Restaurants, Cafés, Bars) gilt 1 Abstellplatz pro 40 m² aGF
davon 75% des Normalbedarfs Besucherparkplätze

Für den Gemeinschaftsraum sind keine Parkplätze auszuweisen.

Es sind ausreichend Ladestationen für Elektrofahrzeuge in der Tiefgarage einzuplanen.

Abstellplätze für Zweiräder

Die gemäss PPV notwendigen Velo-Abstellmöglichkeiten sollen hauptsächlich in der Tiefgarage mit direktem Zugang und ohne weitere Hindernisse angeordnet werden. Gibt es Treppenhäuser, welche nicht an die Tiefgarage angeschlossen sind, sollen im entsprechenden Erdgeschoss auch Veloräume angeboten werden. Im Freien sind ausreichend Abstellplätze anzubieten, diese sollen aber nicht überdacht werden.

Es sind pro 40 m² aGF Wohnen mindestens 1 Veloabstellplatz vorzusehen.

Diese grosse Anzahl an Velos und unterschiedliche Abstellmöglichkeiten gilt es frühzeitig bei der Gebäudestruktur zu beachten, um für die Organisation entsprechend gute Lösungen anbieten zu können.

Pro Abstellplatz sind 0.8 m x 2.00 m, bei einer höhenversetzten Anordnung sind 0.45 m x 2.00 m einzurechnen. Zusätzlich ist eine genügend grosse Verkehrsfläche vorzusehen.

Es sind ausreichend Ladestationen für Elektrowelos einzuplanen.

Für Motorräder und Roller sind in der unterirdischen Parkierungsanlage ausreichend Abstellplätze vorzusehen. Die Anzahl muss mindestens 1/10 der minimal erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge betragen (PPV 2010).

Siehe auch:

https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/amtliche_sammlung/inhaltsverzeichnis/7/741/500/500-verordnung-ueber-private-fahrzeugabstellplaetze--parkplatzve.html

Tiefgarage

Es gibt heute keine Tiefgarage im Bereich der Siedlung 6 «Stüdl». Das Loft besitzt eine kleine Garage mit 7 Parkplätzen, welche mittels Autolift zwischen Casa d'Italia und Loft zu erreichen ist. Diese 7 Parkplätze müssen bei einem allfälligen Abbruch des Autolifts oder einer Umgestaltung des Untergeschosses innerhalb der neuen Tiefgarage angeboten werden.

Es sind nach Möglichkeit alle Parkplätze in der Tiefgarage anzuordnen. Entlang der Hohlstrasse gibt es keine Möglichkeit, Besucherparkplätze auszubilden und die Ernastrasse soll in Zukunft möglichst verkehrsfrei werden (Aufhebung der blauen Parkplätze soweit als möglich). Die Tiefgaragenein- und ausfahrt kann entweder zwischen der Casa d'Italia und dem Loft oder entlang der Ernastrasse erfolgen. Es ist auf Autoverkehr innerhalb der Siedlung zu verzichten.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist nach Möglichkeit in das Gebäude zu integrieren.

6.6 LÄRM

Bei der Projektierung ist dem äusseren Lärmschutz grosse Beachtung zu schenken. Die massgebende Lärmquelle ist der Strassenverkehrslärm der Hohlstrasse.

Immissionsgrenzwerte:

Der Projektperimeter liegt in zwei verschiedenen Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV):

- a) Hohlstrasse: ES III
- b) Ernastrasse/ rückwärtiger Bereich: ES II

Es gelten folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) für den Strassenlärm:

IGW ES II tags: 60 dB(A)

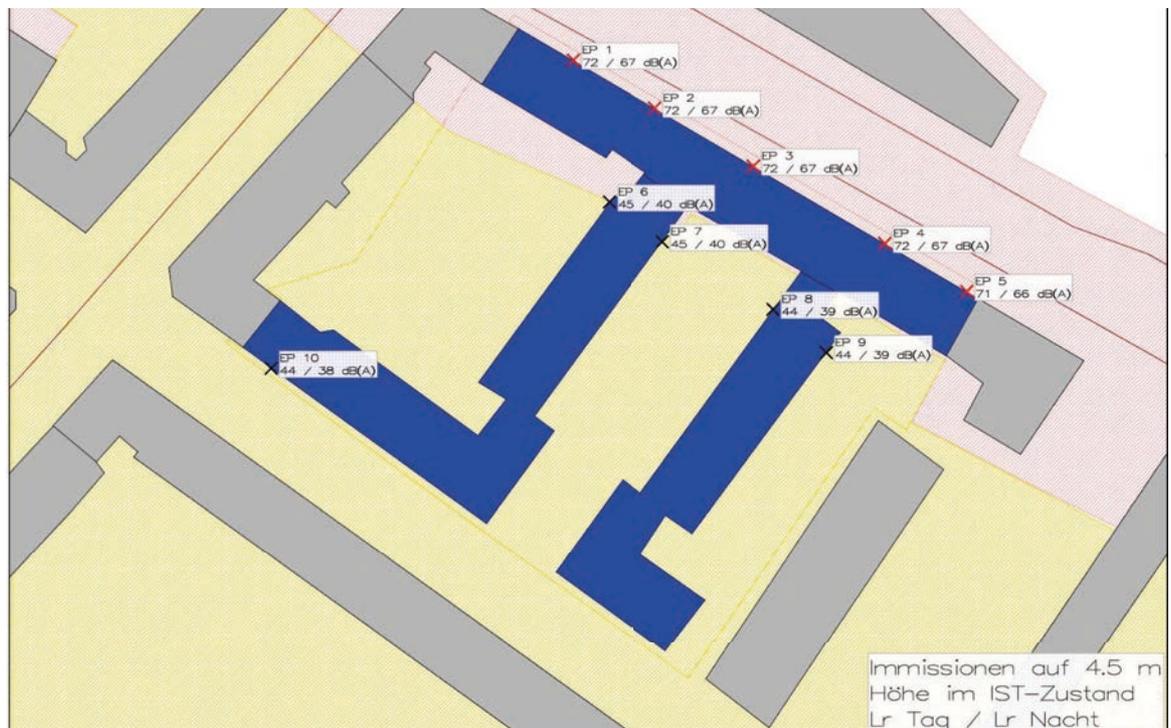
IGW ES II nachts: 50 dB(A)

IGW ES III tags: 65 dB(A)

IGW ES III nachts: 55 dB(A)

Die IGW gelten in der Mitte der offenen Fenster von lärmempfindlichen Wohnräumen. Bei Räumen in Betrieben gelten um 5 dB(A) höhere IGW. Bei Gewerberäumen gilt eine kontrollierte Lüftung als zulässige Lärmschutzmassnahmen.

Die Lärmemissionen durch den Strassenverkehr auf der Hohlstrasse betragen am Tag 82.9 dB(A) und in der Nacht 77.9 dB(A) (inkl. 1dB(A) Wettbewerbszuschlag). Die Beurteilungspegel an der Fassade entlang der Hohlstrasse liegen tagsüber bei 72 dB(A) und nachts bei 67 dB(A). D.h. die IGW der ES III sind am Tag und in der Nacht auf der Baulinie entlang der Hohlstrasse überschritten.



BEURTEILUNGSPEGEL ENTLANG HOHLSTRASSE HEUTE

Lärmempfindliche Räume wie Wohn-, Ess-, Schlafzimmer sowie Wohnküchen (>10m²) müssen entweder auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite angeordnet oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen vom Lärm abgeschirmt sein (Art. 31 LSV).

Bauliche Massnahmen sind Hindernisse zwischen dem Gebäude und der Lärmquelle wie z.B. Lärmschutzwände. Im städtebaulichen Kontext handelt es sich bei baulichen Massnahmen eher um vorgelagerte Gebäude, Nebengebäude oder integrierte Lärmschutzbauten. Gestalterische Massnahmen sind

Massnahmen am Gebäude selbst. Beispiele dafür sind Erker, Atrien sowie Loggien und Balkone, durch welche bei den Fenstern die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. An der Fassade zur Hohlstrasse bringen Loggien jedoch keine genügende Wirkung, um die IGW einhalten zu können. Sollten die IGW nicht bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden, ist eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV notwendig.

Ausnahmegewilligungen

Zur Beurteilung der Ausnahmen gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV ist eine Typisierung der lärmempfindlichen Räume notwendig. Zur einfacheren Handhabung in der Praxis werden diese mit einer Kennfarbe belegt:

- Als grün werden alle Räume bezeichnet, bei denen die IGW an allen Fenstern eingehalten werden.
- Sie sind USG- und LSV-konform und erfordern keine Ausnahme.
- Als gelb werden Räume bezeichnet, bei denen die IGW am Lüftungsfenster eingehalten werden.
- Als rot werden Räume bezeichnet, bei denen die IGW an allen Fenstern überschritten sind.

Mit der kantonalen Vollzugspraxis bei neuen Wohnnutzungen im urbanen Raum soll der Konflikt zwischen den Interessen des Lärmschutzes beim Wohnungsbau und dem Gebot der Verdichtung im Siedlungsraum sowie den orts- und städtebaulichen Anforderungen entschärft werden. Erreicht werden soll zum einen eine Aufwertung der öffentlichen Strassenräume, zum anderen eine hohe Wohnqualität, indem alle Wohneinheiten auch eine ruhige Seite aufweisen. Ausnahmen können bei einem überwiegenden Interesse durch die kantonalen Behörde erteilt werden, wenn nachfolgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Mit der Anordnung der Baukörper werden lärmgeschützte Aussenräume geschaffen.
- Mit der Orientierung der Wohnungsgrundrisse werden möglichst viele Wohnräume lärmabgewandt angeordnet.
- Mit gestalterischen Massnahmen am Gebäude (Erker, Atrien sowie Loggien und Balkone, die jedoch nicht nur aus Lärmschutzgründen gebaut werden) können die IGW nicht an jedem Fenster der lärmempfindlichen Räume eingehalten werden.
- Die Wohnungen verfügen über einen ruhigen Aussenbereich (Balkon, Sitzplatz, Terrasse; Mindestdiefe 2.00 m und Mindestfläche von 6 m²), dessen Belastung am Tag den IGW der ES II nicht überschreitet (lärmexponiertester Empfangspunkt, 1.5 m über Boden).
- Wohnungen, bei welchen sämtliche lärmempfindliche Räume nur über Loggia oder Balkon belüftet werden können, sind als nicht lärmoptimiert zu beurteilen und erfüllen die Voraussetzung für Ausnahmen nach Art. 31 Abs. 2 nicht.
- Die 4-Zimmer-Wohnungen oder grösser dürfen maximal 1 Zimmer aufweisen, welches nicht unter dem IGW belüftet werden kann (roter Raum).
- Höchstens die Hälfte der 3-Zimmer-Wohnungen dürfen maximal 1 Zimmer aufweisen, welches nicht unter dem IGW belüftet werden kann (roter Raum).
- Wohnungen mit weniger als 3 Zimmer dürfen keine roten Räume aufweisen.
- Lärmempfindliche Räume, die nicht unter dem IGW belüftet werden können, benötigen eine kontrollierte Lüftung.
- Bei gelben Räumen ist zu beachten, dass die Fensterfläche des Lüftungsfensters mindestens 5% der Bodenfläche des Raumes entspricht.

Es wird empfohlen, für die Beurteilung der Lärmsituation ein Akustikbüro beizuziehen. Die Lärmschutzverordnung, zugehörige Unterlagen sowie weitere Hilfsmittel finden sich unter folgendem Link:

www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/laerm.html

<https://tba.zh.ch/internet/baudirektion/tba/de/laerm/laermvorsorge/bauvorhaben.html>



SCHEMA GRÜNE, GELBE UND ROTE RÄUME GEM. KANT. VOLLZUGSPRAXIS (KÜCHE < 10 m²)

(Skizze aus Machbarkeitsstudie 29.04.2018)

Öffnungen entlang der Hohlstrasse

Ein öffentlich zugänglicher Weg soll, ähnlich dem heute bestehenden Stüdlweg, durch die Siedlung führen. Dabei wird es einen Durchbruch entlang der Hohlstrasse benötigen (wie heute). Dieser Durchgang von der Hohlstrasse in den Innenhof muss akustisch ausgestaltet werden, um ein Einführen des Lärms in den Innenhof zu vermeiden.

6.7 WIRTSCHAFTLICHKEIT

Allgemein

Ein wesentlicher Faktor stellt die Wirtschaftlichkeit des Projekts dar. Neben den niedrigen Erstellungskosten müssen auch Unterhalt und Betrieb kostengünstig sein. Bereits in der Konzeption (Volumina, Erschliessungssystem, Statik, Konstruktion und Gestaltung, Flexibilität etc.) liegt ein bedeutendes Potenzial an Sparmöglichkeiten.

Das Bauprojekt wird dann im Hinblick auf seine Kosteneffizienz über seinen gesamten Lebenszyklus hin bewertet. Diese Gesamtkostenberechnung umfasst dabei die Kosten für die Herstellung des Gebäudes, die auch die Grundstücks- und Planungskosten einschliesst sowie die Kosten der Baunutzung, die Betriebskosten und die gebäude- und bauteilspezifischen Unterhaltskosten. Darin inbegriffen sind auch die für den Rückbau notwendigen Aufwendungen, wie z.B. Abriss, Verwertung und Entsorgung.

Kostenmietmodell

Die Genossenschaft GBMZ verwaltet und vermietet ihre Wohnungen auf Basis der Kostenmiete. Dabei folgt sie bei der Mietzinsberechnung dem Kostenmietmodell der Stadt Zürich mit folgenden massgeblichen Faktoren:

- Landpreis oder Baurechtskosten (damaliger Kaufpreis/Baurechtszins)
- Baukosten (Erstellungs- und Erweiterungskosten der Siedlung)
- Gebäudeversicherungswert (wird von GV jährlich festgelegt)
- Referenzzinssatz (wird vom Bundesamt für Wohnungswesen festgelegt)
- Betriebsquote (wird vom Kanton festgelegt)

Die Summe der Mietzinsen für alle Wohnungen in einem Gebäude wird wie folgt berechnet:

Kapitalkosten = Anlagekosten (Landpreis + Baukosten) x Referenzzinssatz

Baurechtskosten = effektive Kosten aus dem Baurechtsvertrag

Betriebskosten = Gebäudeversicherungswert x Betriebsquote

→Höchstzulässige Mietzinssumme =

Kapitalkosten + allfällige Baurechtskosten + Betriebskosten

Diese Summe wird nun auf die einzelnen Wohnungen verteilt nach einem Schlüssel, welcher die Wohnungsgrösse, Ausstattung und Lage berücksichtigt. Für den Ersatzneubau der GBMZ Siedlung 6 «Stüdl» ist von folgenden Mietzinsen auszugehen:

Zielkosten und maximale Mietzinse

Es wird von Anlagekosten von ca. 65-70 Mio. Franken bei ca. 150 -160 Wohnungen ausgegangen, diese sollten nicht überschritten werden. Dabei ist mit folgenden Mietzinsen (unter Annahme Referenzzinssatz bleibt bei 1.5%) zu rechnen:

2.5 Zimmer-Wohnung 1'100.- bis 1'300.-/Monat ohne NK

3.5 Zimmer-Wohnung 1'300.- bis 1'500.-/Monat ohne NK

4.5 Zimmer-Wohnung 1'600.- bis 1'800.-/Monat ohne NK

5.5 Zimmer-Wohnung 1'850.- bis 2'100.-/Monat ohne NK

6.8 NACHHALTIGKEIT/ GEBÄUDETECHNIK

Allgemein

Die GBMZ beabsichtigt im Projekt Ersatzneubau Siedlung 6 «Stüdl» die Erfüllung der 2000-Watt-Anforderungen an die Gebäude. Das soll mit der Anwendung des SIA 2040:2017 Effizienzpfades Energie sichergestellt werden. Spätestens 2020 tritt das neue kantonale Energiegesetz in Kraft, welches einen hohen Grad an Installation von Photovoltaik und die Erfüllung der gewichteten Energiekennzahl $E_{hwk} \leq 35 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ fordern wird. Dafür sind ökologische und energetische Lösungsansätze gefragt, welche die baulichen und technischen Systeme der Gebäude als Einheit betrachten. Das kann mit folgenden Massnahmen erreicht werden:

a) Baukörper und Bauweise

Es wird eine hohe Kompaktheit der Baukörper erwartet. Je kompakter die Baukörper, umso geringer der Ressourcen- und Energiebedarf. Geometrische Wärmebrücken durch viele Vor- und Rücksprünge sind zu vermeiden. Ziel ist eine möglichst einfache Bauweise und Tragstruktur mit geringen Spannweiten und direkten Lastabtragungen. Die gewählten Bauteilsysteme sollen eine einfache, unabhängige Erneuerung der verschiedenen Bauteile mit unterschiedlicher Lebensdauer (Bauteiltrennung in Primär-, Sekundär- und Tertiärsysteme) ermöglichen. Die inneren Strukturen der Gebäude stellen genügend aktivierbare Speichermassen zur passiven Nutzung der Solarenergie bereit. Die Materialwahl berücksichtigt die gesundheitlichen und ökologischen Aspekte von Minergie-ECO bzw. der ECO-BKP. Eine optimierte Raumhöhe im Licht sorgt für eine gute Tageslichtqualität in den Wohnungen. Der Ausbaustandard ist einfach zu halten.

b) Hülle

Die Gebäudehülle muss eine hohe Beständigkeit aufweisen. Sie muss gut wärmegeklämt sein, Wärmebrücken sollen vermieden werden. Mit einem ausgewogenen Fensteranteil werden hohe Wärmeverluste vermieden und gleichzeitig passive Solarenergiegewinne und eine optimale Tageslichtnutzung gewährleistet. Ein wirksamer, aussenliegender Sonnenschutz sorgt für einen optimalen sommerlichen Wärmeschutz. An die Gebäudehülle vorgelagerte Aussenräume (Balkone, Loggien) sind so ausgestaltet, dass Wärmebrücken minimiert und schalltechnische Anforderungen erfüllt sind. Gleichzeitig ist die ungewollte Verschattung von Fenstern möglichst zu vermeiden.

c) Energie und Gebäudetechnik

Durch geschickte Anordnung der Technikräume und Steigzonen bereits in der Wettbewerbsphase soll der wirtschaftliche Betrieb der Gebäudetechnik gewährleistet werden. Bei der Bearbeitung der Wettbewerbsbeiträge ist deshalb auf folgende Anforderungen Rücksicht zu nehmen:

- Gebäudetechnische Systeme sind so einfach wie möglich zu gestalten.
- Die Technikräume sind genügend gross dimensioniert und möglichst nahe der Erschliessungszone gelegen.
- Sichtbare technische Aufbauten auf den Dächern (mit Ausnahme von Solaranlagen) sind auf das Minimum zu beschränken. Alle Dachaufbauten dürfen die Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen.
- Die Wohnungen sind mit mechanischen Zu-Abluft-Anlagen mit Wärmerückgewinnung auszustatten.
- Für Lüftungsinstallationen sind richtig dimensionierte und gut zugängliche Installationszonen für die Vertikalerschliessung (z. B. bei den Treppenhäusern) vorzusehen. Für Lüftungsschächte ist eine Schachtfläche von jeweils 2.0 m^2 netto für 300 m^2 HNF auszuweisen. Die Schachttiefe muss mind. 70 cm betragen.
- Deckeneinlagen für die horizontale Lüftungsverteilung sind zu vermeiden.
- Für Heizung/Sanitär ist für 300 m^2 HNF jeweils eine Fläche von 0.5 m^2 (Mindesttiefe 30 cm) und für Elektroinstallationen 0.25 m^2 auszuweisen. Hauptleitungen für Elektro und Wasser dürfen nicht an sensiblen Stellen, insbesondere an Schlafzimmerwänden angeordnet sein.

d) Wärme- und Stromerzeugung

Die GBMZ beabsichtigt die Siedlungen an ein Wärmenetz im Contracting anzuschliessen. Dieses basiert auf Grundwasserwärme, geliefert wird eine Vorlauftemperatur von ca. $30 \text{ }^\circ\text{C}$. Dieses Temperaturniveau ist bei der Wärmeverteilung und -abgabe zu berücksichtigen. Im Projektvorschlag sind zudem möglichst grosse Dachflächen für den Aufbau von Photovoltaikanlagen nachzuweisen. Als Faustregel gilt

die Anforderung der MuKEN2014 mit 10 Wpeak (entspricht 0.06 m² PV-Modulfläche optimal orientiert) pro m² Energiebezugsfläche. Diese sollten möglichst gut orientiert sein und nicht durch Nachbargebäude, Dachaufbauten und Bäume verschattet werden. Gesucht sind insbesondere projektspezifisch überzeugende, baulich integrierte Lösungen.

Hilfsmittel

Zum besseren Verständnis der Rahmenbedingungen und für die Umsetzung der Forderungen in die Projektvorschläge können folgende Hilfsmittel konsultiert werden:

- Energiestandards unter www.minergie.ch
- Norm SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen
- SNARC: Systematik zur Beurteilung von Architekturprojekten für den Bereich Umwelt, SIA Dokumentation D 0200, 2004 oder Download unter www.eco-bau.ch
- Vorgaben der Stadt Zürich, www.stadt-zuerich.ch/nachhaltiges-bauen
- SIA 2040 Effizienzpfad Energie (Empfehlung und Dokumentation) für 2000-Watt-Kompatibilität

6.9 BRANDSCHUTZ/FEUERWEHR

Gebäudeversicherung des Kanton Zürich, www.gvz.ch

Für die Feuerwehrezufahrten gilt die „Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen“ http://www.gvasg.ch/media/Feuerwehr/Downloads/Kommandoakten/Richtlinien-Feuerwehrezufahrten-Stellflächen_1503_de.pdf

6.10 BEHINDERTENGERECHTES BAUEN

Als Grundlage gilt die Norm für hindernisfreie Bauten SIA 500. Die Zugangswege zu den Bauten, die Erschliessungszonen innerhalb der Gebäude sowie die Personenaufzüge müssen für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein, die Lifte sind rollstuhlgängig zu konzipieren. Das Innere der einzelnen Wohneinheiten muss an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein.

Insbesondere ist bei allfälligen Niveaudifferenzen innerhalb einer Wohnung zu beachten, dass der Wohnbereich inkl. Gästetoilette hindernisfrei besuchertauglich ist, d.h. für Rollstuhlfahrer benutzbar ist.

Die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» kann unter www.sia.ch/shop bezogen werden.

Die Broschüre «Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar» und die Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten können bei der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen unter www.hindernisfrei-bauen.ch kostenlos bezogen werden. Informationen zur gesetzlichen Grundlage zum hindernisfreien Bauen im Kanton Zürich: www.bkz.ch Rubrik Bauberatung.

6.11 GEOLOGIE UND INGENIEURWESEN

(Auszug aus: *Neubau PJZ; Hydrologisches Gutachten für eine Grundwasser-Wärmenutzung, Firma Jäckli 22.2.2008; KAPO JUZ Zürich Hard Geologie/ Grundwasser/ Altlasten Bericht 21.05.2001, Gysi Leo- ni Mäder AG*)

Das Projektgebiet liegt im zentralen Teil des Stadtzürcherischen Limmattals. Der Taltrog wurde in der letzten Eiszeit zuunterst mit Moräne und feinen Seeablagerungen gefüllt. Gegen Ende der Eiszeit lagerte sich durch die Schmelzwasser der sogenannte Limmatschotter ab. Dabei handelt es sich überwiegend um sandigen Kies mit unterschiedlichem Feinanteil. Es gibt teilweise auch tonig-siltige oder moränenartige Einschaltungen. Die Schottermächtigkeit variiert stark und liegt im Projektbereich bei ca. 40 m. Über dem Limmatschotter liegen organisch durchsetzte Überschwemmungssedimente. Der Limmatschotter bildet eine gute und tragfähige Foundationsschicht.

6.12 GEWÄSSERSCHUTZ

Der Gewässerschutzbereich A_U ist als Instrument des flächendeckenden, ressourcenorientierten Grundwasserschutzes gleichermaßen auf den quantitativen wie auf den qualitativen Grundwasserschutz ausgerichtet. Er umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

Gemäss Gewässerschutzverordnung Ziffer 211 Abs.2 dürfen im Gewässerschutzbereich A_U keine Anla-

gen erstellt werden, welche unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel (MW) liegen.

Der MW für das betroffene Areal der Siedlung 6 «Stüdli» ist gemäss Grundwasserkarte im GIS-Browser: 399.25 m ü. M., und der höchste Grundwasserspiegel liegt bei 401.20 m.ü.M.

UK Bodenplatte Tiefgarage/ Keller darf nicht tiefer geplant werden als Kote 399.25 m.ü.M. Die Kote des Areals liegt bei 408.50 bis 407.90 m.ü.M.



07 RAUMPROGRAMM

7.1 WOHNUNGSSPIEGEL

Die angestrebten Wohnungsgrössen widerspiegeln die Tendenz, den pro Kopf Flächenkonsum zu reduzieren und möglichst viele Wohnungen auf dem Areal zur Verfügung zu stellen. Bei einem Ersatzneubau steigen die Mietzinse für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter gegenüber dem, was sie heute bezahlen, tendenziell stark an, gleichzeitig wird aber die Wohnfläche auch grösser. Hier möchte die GBMZ mittels einer sogenannten «Budgetwohnung» Abhilfe leisten:

Innerhalb des Wohnungsspiegels ist jeweils ein **kleiner Anteil** von 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen, den «Budgetwohnungen», anzubieten.

Insgesamt werden mindestens 150 - 160 Wohnungen mit folgendem Wohnungsspiegel erwartet:

25%	2 ½ Zimmerwohnungen <i>(davon ein kleiner Anteil (10-20%) 2 Zimmerwohnungen)</i>	HNF 60-65 m ² <i>HNF 55 m²</i>
20%	3 ½ Zimmerwohnungen <i>(davon ein kleiner Anteil (10-20%) 3 Zimmerwohnungen)</i>	HNF 80-85 m ² <i>HNF 70 m²</i>
45%	4 ½ Zimmerwohnungen <i>(davon ein kleiner Anteil (10-20%) 4 Zimmerwohnungen)</i>	HNF 95-100 m ² <i>HNF 90 m²</i>
10%	5 ½ Zimmerwohnungen	HNF 110-120 m ²
1	18 -Zimmer Pflegewohngruppe	HNF ca. 470 m ²

7.2 RAUMPROGRAMM WOHNEN

Allgemein Wohnen

- Die Individualräume (Schlafzimmer) sollen weitgehend nutzungsneutral und gut möblierbar und eine Mindestgrösse von 12 m² aufweisen.
- In jeder Wohnung ist ein Individualzimmer mit mindestens 14 m² auszuweisen.
- In den 2 ½ und 3 ½ Zimmer-Wohnungen soll nur ein Nassraum angeboten werden: (Dusche, Lavabo und WC; behindertengerecht)
- In den 4 ½- und 5 ½- Zimmer-Wohnungen sollen zwei Nassräume angeboten werden: (Badewanne, Lavabo und WC) und (Dusche, Lavabo und WC).
- In den Wohnungen **ist kein Platz** für Waschmaschinen und Tumbler vorzusehen.
- In jeder Wohnung sind ausreichend Abstellmöglichkeiten oder ein Reduit vorzusehen.
- Zu jeder Wohnung ist ein attraktiver privater, der Wohnungsgrösse angemessener und gut zu möblierender Aussenbereich zu planen (Mindesttiefe der Balkone bei 2 m).
- Die Hauseingangsbereiche, die Haupteintrittswege sowie die Wasch- und Trockenräume sind attraktiv, als Orte der Begegnung zu gestalten, welche Raum für ungezwungene Kommunikationsmöglichkeiten bieten.

Nebenräume Wohnungen

- Kellerabteile pro Wohnung:
 - 2-2 ½- Zimmer-Wohnungen: 5 m²
 - 3-3 ½- Zimmer-Wohnungen: 8 m²
 - 4-4 ½- Zimmer-Wohnungen: 8 m²
 - 5 ½- Zimmer-Wohnungen: 8 m²
- pro 7 Wohnungen 1 Waschkraum à 15-20m²
- pro 7 Wohnungen 1 Trockenraum à 15-20m²
- Die Wasch- und Trockenräume sind nicht im UG anzuordnen, sondern sind möglichst attraktiv als Zonen der Begegnung in den oberirdischen Geschossen zu platzieren.
- Je nach Projekt können im UG auch Bastelräume à 12m² angeboten werden.

- Kinderwagenräume: gut zugänglich ca. 2 m² pro Wohnung (4 ½ und 5 ½), können auch mit Velo-räumen kombiniert werden.
- Veloabstellräume siehe Parkierung.
- pro 10 Wohneinheiten benötigt es einen 770l Rollcontainer. Lage projektspezifisch (vorteilhaft im Aussenraumkonzept integriert)
- Es sind entsprechend dem Projekt ausreichend Haustechnikräume zu erstellen
- Zivilschutzanlage: 2/3 aller Zimmer (1.1 m² pro Zimmer); im UG; Kellerabteile sind in den neuen Zivilschutzräumen möglich. Für den Zivilschutz wird keine detaillierte Planung gefordert.

Anforderungen an die Wohnungen

Die GBMZ legt Wert auf lebensphasenflexible Wohnungen. Die Wohnungen sollten sich spätestens im Zuge von Gesamtanierungen an veränderte Bedürfnisse anpassen lassen. Sie baut Familienwohnungen, welche auch für das Zusammenleben in einer Wohngemeinschaft (WG) oder eine Vollbelegung (Anzahl Zimmer gleich Anzahl Bewohner und Bewohnerinnen) geeignet sind. Dabei wird von Geschosswohnungen ausgegangen. Alternative Wohnungstypen wie Atelierwohnungen bspw. entlang der Hohlstrasse oder Maisonettewohnungen im Dach sind in geringem Ausmass möglich.

Anforderungen an die Pflegewohnung

Die GBMZ möchte zusammen mit der Stiftung Alterswohnen in Albisrieden (SAWIA) wieder eine Pflegewohnung anbieten. (Die heute bestehende Pflegewohnung in der Siedlung 5 wird aufgehoben). Die Atmosphäre ist sehr entscheidend für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die Wohnung soll hell und räumlich attraktiv gestaltet werden. Lange, dunkle Korridore sind zu vermeiden.

Mit Ausnahme der Küche und den Nassräumen (Keramik) sind alle Räume mit Parkett auszugestalten. Die gesamte Wohnung muss behindertengerecht sein.

Der Aussenbereich soll sich in den Aussenraum der Siedlung 6 nach Möglichkeit integrieren. Dabei ist auf einen adäquaten Weglaufschutz zu achten.

7.3 RAUMPROGRAMM ERDGESCHOSS

Allgemein

Generell bietet das Erdgeschoss die Möglichkeit die Gebäude der Siedlung mit dem Aussenraum und dem Quartier zu verzahnen. In den Erdgeschossen sind einerseits gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen, wie beispielweise ein Gemeinschaftsraum, Waschsalons, Atelierflächen für Wohnen/Arbeiten, andererseits Infrastruktur für das Quartier wie Tagesbetreuung für Kinder und natürlich Gewerbe. Die Erdgeschossnutzung, gerade an der Hohlstrasse bietet die Chance die Siedlung mit dem Quartier zu vernetzen und eine attraktive Adresse nach aussen zu bilden.

Die Hauseingänge sollen als Begegnungszone für die Bewohnerschaft gestaltet werden, und nebst der Anbindung an das Treppenhaus nach Möglichkeit einen direkten Zugang zum Innenhof sowie einen Anschluss an die Velo- und Kinderwagenabstellplätze anbieten.

Doppelkindergarten und Betreuung

In den letzten Jahren ist die Anzahl Familienwohnungen in diesem Gebiet stark angestiegen und daher hat die Stadt Zürich Bedarf an Flächen für einen Doppelkindergarten mit integriertem Hort angemeldet:

Die Kindergarten- und Betreuungsräume sollen in einer ebenerdigen Lokalität mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 3.00 m angesiedelt sein und über einen eigenen Zugang erschlossen sein. Der zugehörige Aussenraum soll direkt aus dem Kindergarten/Hort erschlossen werden können. Eine Anlieferung der Küche muss gewährleistet werden.

Gewerbe

Im Erdgeschoss, entlang der Hohlstrasse, sind Gewerbeflächen vorzusehen. Die Eingänge für das Gewerbe sind unabhängig von jenen für die Wohnungen anzuordnen. Im Gewerbeanteil ist eine Raumhöhe von ca. 4.00 m im Licht vorzusehen. Die Höhe der Nebenräume kann auf ein Minimum beschränkt werden. In Anbetracht der Vermietbarkeit sollen die Gewerbeeinheiten auf Grössen von ca. 30 – 50 m² und

100 – 200 m² aufgeteilt bzw. zusammengeschaltet werden können. Bei der Planung sind genügend WC-Anlagen zur gemeinsamen Nutzung für die Mieter der Gewerbeflächen vorzusehen: pro 200 m² Gewerbefläche 3 Nasszellen jeweils für Damen, Herren und ein IV-WC im UG, im EG mind. 1 IV WC. Zudem sind Teeküchen zur gemeinsamen Nutzung einzuplanen. Die Gewerbeflächen und deren Lager- und Nebenräume müssen hindernisfrei erreichbar sein. Die Anlieferung kann nicht über die Hohlstrasse sondern muss über den rückwärtigen Bereich oder das Untergeschoss erfolgen. Für die Gewerbeflächen ist pro Einheit ein «Schaufenster» zur Hohlstrasse gewünscht. Auf Erdgeschossebene sind nach Süden zum Hof ausgerichtete Wohnungen wünschenswert, diese könnten in diesem Bereich sogenannte Atelierwohnungen möglich.

Kleines Café/Bäckerei/Laden

Die GBMZ kann sich vorstellen, mit einem kleinen Café und/oder einer Bäckerei das Siedlungsleben etwas zu beleben. Die Lage und Grösse sind projektspezifisch.

Geschäftsstelle GBMZ

Die Geschäftsstelle soll neu in der Siedlung 6 «Stüdl» eingerichtet werden. Dafür sind insgesamt ca. 300 m² HNF notwendig. Die Geschäftsstelle soll über die Hohlstrasse adressiert sein aber nicht ausschliesslich auf diese orientiert sein, sondern nach Möglichkeit einen Zugang in den Innenhof haben. Die Geschäftsstelle soll in späterer Zukunft auch erweitert werden können. Aus diesem Grund ist sie nach Möglichkeit mit dem Gewerbe zu kombinieren.

Gemeinschaftsraum/Nutzung des Lofts mit Aussenraum

Das benachbarte Loft kann im Erdgeschoss umgenutzt werden und könnte mit wenigen Umbaumaassnahmen als Gemeinschaftsraum für ca. 20 bis 30 hauptsächlich ältere Personen mit kleinem Caféraum/Bar umfunktioniert werden. Dabei soll auch der heute von der Siedlung 6 abgetrennte Aussenraum mit dem Neubau verbunden werden. Der heute bestehende Garagenlift kann rückgebaut werden (siehe auch Kapitel 6.4 Aussenraum).

7.4 RAUMPROGRAMM TABELLARISCH

Raumbezeichnung	Anzahl/ Prozent	HNFm ²	HNF tot m ²	Funktion und Beziehung
WOHNUNGEN				
insgesamt ca.	150- 160			
2 ½ Zimmerwohnungen	25 %*	60-65		
<i>* davon max. 10-20% 2 Zi-Whg.</i>		55		<i>Anzahl projektspezifisch</i>
3 ½ Zimmerwohnungen	20%*	80-85		
<i>* davon max. 10-20% Zi-Whg.</i>		70		<i>Anzahl projektspezifisch</i>
4 ½ Zimmerwohnungen	45%*	95-100		
<i>* davon max. 10-20% 4 Zi-Whg.</i>		90		<i>Anzahl projektspezifisch</i>
5 ½ Zimmerwohnungen	10%	110-120		

NEBENRÄUME WOHNUNGEN				
Abstellräume im Keller				2-2 ½- Zimmer-Wohnungen mind. 5 m ² 3-3 ½- Zimmer-Wohnungen mind. 8 m ² 4-4 ½- Zimmer-Wohnungen mind. 8m ² 5 ½- Zimmer-Wohnungen mind. 8 m ²
Waschräume	1 pro 7 Whg.	15-20		Lage in den oberen Geschossen
Trockenräume	1 pro 7 Whg.	15-20		Lage in den oberen Geschossen
Bastel-/Hobbyräume/ Jokerräume	k.A.	18		Je nach Projekt und nur wenn noch Räume frei sind. Im Erdgeschoss oder Untergeschoss mit natürlichem Licht
Kinderwagenräume	1 pro Treppen- haus			Gut zugänglich ca. 2 m ² pro Wohnung (ab 4½ und 5½), können auch mit Veloräumen kombiniert werden.
Rollcontainer	770l/10 Whg.			Lage projektspezifisch. Ins Aussenraumkonzept integriert.
Haustechnikräume				Angemessen nach Bedarf. Siehe auch Angaben beim Kapitel Nachhaltigkeit.

PFLEGEWOHNUNG HAUPTRÄUME				
Eingang/ Entrée	1	-	-	Projektspezifisch mit Garderobe f. Besucher
Zimmer	18	15	270	Einzelzimmer mit Waschbecken und Spiegel, eingebautem Kleiderschrank
Küche	1	15 -20	15-20	Offen mit Essbereich verbunden; 1-2 grosse Kühlschränke, 2 Backöfen, 1 Geschirrspüler, 2 Spülbecken
Lebensmittelraum	1	5	5	Unmittelbar bei Küche
Essraum	1	30	30	
Wohn-/ Aufenthaltsbereich	1	65	65	
Kleiner Wohnraum	1	15-20	20	Als Rückzugsmöglichkeit für die Bewohnenden
Balkon/ Terrasse/ Loggia	1	10-15	15	Für die Bewohnenden
Nassräume	1 pro 2 Zimmer			Rollstuhlgängige und schwellenlose Dusche, Waschbecken, Spiegel, WC mit Haltegriffen. Schiebetüre oder Türe nach Aussen öffnend.

Raumbezeichnung	Anzahl	HNFM ²	HNF tot m ²	Funktion und Beziehung
Pflegebüro gross	1	18	18	2 Arbeitsplätze, Medizinschrank
Pflegebüro klein	1	12	12	1 Arbeitsplatz
Büro Wohnungsleitung	1	15	15	1 Arbeitsplatz

PFLEGEWOHNUNG NEBENRÄUME				
Personal Garderobe	1	6	6	
Personal Nassräume	2	3	6	1 WC Damen/ 1 WC Herren
Waschküche	1	12	12	Kann mit Waschküche der Genossenschaftler kombiniert werden. Lage projektspezifisch.
Ausguss	1	5	5	Mit Topfmaschine
Putzraum	1-2	2	2-4	
Lager	1	25	25	Im Keller/ UG
Einbauschränke				Wünschenswert innerhalb Wohnung, projektspezifisch

PFLEGEWOHNUNG AUSSENBEREICH				
Aussenraum	1	300	300	Direkt vom Wohnbereich oder vom Treppenhaus/Lift zu erreichen. Der Aussenraum muss so gestaltet werden, dass die Bewohnenden nicht weglauen können. Je nach Projekt kann der Aussenraum mit demjenigen der Siedlung 6 verbunden werden. Der Weglaufschutz muss spätestens entlang der Parzellengrenze erfolgen.

TIEFGARAGE		
Parkplätze Personenwagen	1 pro 120 m ² aGF Wohnen 1 pro 120 m ² aGF Dienstleistung 1 pro 100 m ² aGF Laden 1 pro 40 m ² aGF Gastronomie	Einfahrt möglichst gedeckt. Berechnung gemäss PPV 2010: s. Kapitel 6.5 Parkierung
Motorräder	Für Motorräder und Roller sind in der unterirdischen Parkieranlage ausreichend Abstellplätze vorzusehen. Die Anzahl muss mindestens 1/10 der minimal erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge betragen (PPV 2010).	
Veloabstellräume	1 pro 40 m ² aGF Wohnen	schwellenlos zugänglich in Tiefgarage, Erdgeschoss (Eingangsbereich) und/oder Keller

Raumbezeichnung	Anzahl	HNFm ²	HNF tot m ²	Funktion und Beziehung
AUSSENRAUM				
Besucherparkplätze				Die Besucherparkplätze sind nach Möglichkeit unterirdisch anordnen.
Veloabstellplätze				Für den täglichen Gebrauch (kurzzeitiges Abstellen). Zusätzlich zu den Veloräumen nicht gedeckt .
Privater Aussenraum	1 pro Wohnung			Der Wohnungsgrösse angemessener, mind. 2m tiefer, gut möblierbarer Aussenbereich (im Lärm mind. 6 m ²).
Aussenbereich Genossenschafter/innen	2	gross-zügig		2 Bereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner zur freien Gestaltung
Aussensitz- und Spielbereiche		projekt-spezifisch		mit hoher Aufenthaltsqualität

GEWERBE	
Gewerbeeinheiten	Je nach Projekt, vorwiegend im Erdgeschoss an der Hohlstrasse
WC- Anlagen	Ausreichend, je nach Projekt, auch im UG möglich
Lager	Ausreichend, je nach Projekt, auch im UG möglich
Parkplätze	Siehe Parkierung/Tiefgarage

GESCHÄFTSTELLE				
Eingang/ Empfang	1			projektspezifisch
Büro Geschäftsführung	1	20	20	1 Arbeitsplatz (AP) mit kleinem Sitzungstisch
Büro Technischer Unterhalt	1	15	15	1 AP mit kleinem Sitzungstisch
Büro Vermietung	1	15	15	1 AP mit kleinem Sitzungstisch
Büro Kommunikation/ Soz.	1	15	15	1 AP mit kleinem Sitzungstisch
Büro Buchhaltung	1	15	15	1 AP mit kleinem Sitzungstisch
Büro Sachbearbeitung	1	25	20	3-4 AP
Sitzungszimmer gross	1	25	25	
Sitzungszimmer klein	1	18	18	
Kopierraum	1	10	10	
Lager	1	20	20	
Pausenraum	1	20	20	Mit kleiner Teeküche
WC- Damen/ IV	2	8	8	
WC- Herren	2	8	8	

GEMEINSCHAFTRAUM				
Eingang/ Garderobe				projektspezifisch
Mehrzweckraum	1	30 -40	40	Nach Möglichkeit mit Zugang zu Aussenraum
Stuhl- und Tischlager	1	15	15	
Küche	1	15	15	
WC- Damen/ IV	1	4	4	
WC- Herren	1	4	4	

Raumbezeichnung	Anzahl	HNFM ²	HNF tot m ²	Funktion und Beziehung
CAFÉRAUM/ BAR				
Caféraum/ Bar				projektspezifisch
Theke/ Küche				projektspezifisch
Lager				projektspezifisch
WC-Damen/ IV				projektspezifisch
WC-Herren				projektspezifisch

KINDERGARTEN/ BETREUUNG- HAUPTRÄUME				
Kindergartenzimmer	2	72	144	
Aufenthalts/ Verpflegungsfläche inkl. Arbeitsplatz	1	72	72	inkl. Zahnpflegebereich
Küche	1	24	24	Anlieferung (Menu and More) durch Lieferwagen
Materialraum innen	2	9	18	
Materialraum aussen	1	9	9	Aussengeräteraum, Zugang von Aussen

KINDERGARTEN/ BETREUUNG - NEBENRÄUME				
Garderobe Kindergarten	2	24	48	
Putzraum	1	12	12	
WC Knaben	1	6	6	
WC Mädchen (IV-WC)	1	6	6	
WC Lehrpersonal	2	6	12	

KINDERGARTEN/ BETREUUNG - AUSSENBEREICHE				
Pausenfläche	1	150	150	Inkl. (beschattete) Picknicktische
Spielplatz	1	100	100	Ausgerüstet mit Sandkasten, Schaukel, Kletter- und Balanciermöglichkeiten.
Spielwiese	1	100	100	

08 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Diesen Stand des Programms zum Projektwettbewerb wurde vom Preisgericht genehmigt. Es entspricht den Grundsätzen der Ordnung für Architektur und Ingenieurstudienaufträge SIA 142.

Zürich, 18. Juni 2018, das Preisgericht

Felix Bosshard

F. Bosshard

Andreas Lüdi

A. Lüdi

Matthias Lüthi

M. Lüthi

Nina Pfenninger

N. Pfenninger

Lukas Walpen

L. Walpen

Sibylle Bucher (Vorsitz)

S. Bucher

Daniel Abraha

D. Abraha

Ron Edelaar

R. Edelaar

Klaus Müller

Klaus Müller

Rahel Lämmli

R. Lämmli

Barbara Neff

entschuldigt

