

Ersatzneubau Buchwiesen

Programm

Projektwettbewerb mit Präqualifikation

Heutige Situation mit der bestehenden
Siedlung Buchwiesen



Quelle: google earth

Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Perimeter	5
1.3 Zielsetzungen	6
2. Verfahren und allgemeine Bestimmungen	7
2.1 Auftraggeberin	7
2.2 Verfahren und Termine	7
2.3 Teilnehmende Teams	9
2.4 Preisgericht	9
2.5 Beurteilungskriterien	10
2.6 Preise, Ankäufe und Entschädigungen	11
2.7 Überarbeitung	11
2.8 Weiterbearbeitung	11
2.9 Verbindlichkeitserklärung	13
3. Aufgabenbeschrieb	14
3.1 Planerische Vorgaben	14
3.2 Baurechtliche Vorschriften	18
3.3 Städtebau	26
3.4 Raumprogramm	27
3.5 Aussenraum	31
3.6 Mobilität	32
3.7 Ver- und Entsorgung	34
3.8 Umwelt	35
3.9 Wirtschaftlichkeit	39
4. Unterlagen	40
4.1 Beilagen Präqualifikation	40
4.2 Abzugebende Unterlagen Präqualifikation	40
4.3 Beilagen Projektwettbewerb	41
4.4 Abzugebende Unterlagen Projektwettbewerb	43
5. Programmgenehmigung	46

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) besitzt am Stadtrand von Zürich-Seebach die familiengeprägte Siedlung Buchwiesen mit 90 Vierzimmer- und 20 Fünfstück-Wohneinheiten. Die Gebäude wurden 1946/1947 erstellt und 1976/1978 teilrenoviert.

Die Siedlung ist inzwischen in die Jahre gekommen. Aufgrund der alten Bausubstanz und der veralteten Grundrisse möchte die BGZ deshalb die Siedlung abreißen und durch Neubauten ersetzen.

-  Planungsgebiet
-  Stadtgrenze

- Sportplatz Eichrain
- Schulhaus Buchwiesen
- Gemeinschaftszentrum Seebach
- Freibad Seebach
- Schulhaus Buhnrain
- Bahnhof Zürich Seebach



Bildquelle: maps.zh.ch

Kurzportrait BGZ

Die Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) wurde im Dezember 1942 gegründet und ist eine eigenständige, politisch und konfessionell neutrale, gemeinnützige Baugenossenschaft, welche in Zürich-Nord (Schwamendingen und Seebach), Opfikon und Stadel über 1'900 Wohnungen verfügt. Mit dem Ziel einer guten sozialen Durchmischung soll Singles, Familien, Ehepaaren und älteren Menschen sicherer, gut unterhaltener Wohnraum mit einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis angeboten werden.

Ein grosser Teil der Liegenschaften der BGZ ist in die Jahre gekommen. Über 60% der Bauten sind zwischen 50 und 70 Jahre alt. Trotz regelmässigem und gutem Unterhalt entsprechen viele dieser Bauten nicht mehr den Wünschen der Wohnungssuchenden. Anzahl und Grösse der Zimmer, Ringhörigkeit sowie die teilweise bescheidene Einrichtung und Installationen, welche dringend einer Erneuerung bedürfen, wirken sich erschwerend auf die Vermietung aus.

Ab Herbst 2005 hat der Vorstand der BGZ zusammen mit externen Planern ein Bauleitbild über den gesamten Immobilienbestand der Genossenschaft erarbeitet. Im November 2007 konnte das Werk den Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern präsentiert werden. Im Jahr 2015 wurde das Bauleitbild überarbeitet und mit den neuen Siedlungen und Projekten ergänzt. Es soll weiterhin als Informationsgrundlage die Bewirtschaftung und die künftige Entwicklung der BGZ aufzeigen.

Die BGZ setzt sich für städtebauliche Erneuerungen und Verbesserungen ein. Sie pflegt dabei eine kooperative Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand und den Nachbarschaften. Bei schwierigen Rahmenbedingungen bemüht sich die BGZ um innovative Lösungen. Um den Bedürfnissen der jetzigen und der künftigen Bewohner/-innen Rechnung zu tragen, nimmt die BGZ gemäss dem Bauleitbild gezielt und stetig Erneuerungen vor (umfassende Erneuerungen, Verdichtungen, Ersatzneubauten, Neubauten). Die BGZ stellt sich bei Bauthemen den Fragen und Bedürfnissen der Zukunft – und das in einem dauernden Prozess.

Die BGZ steht allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität. In den Wohnbauetappen wird eine gute Durchmischung angestrebt, dies bezieht sich sowohl auf die Alters- als auch auf die Einkommensstruktur. Die BGZ setzt ihren Hauptakzent auf Familien oder Haushalte mit Kindern sowie für Personen in der Vor- und Nachfamilienphase. Der Begriff der Familie ist ein offener, Familien mit einem Elternteil und Patchwork-Familien gehören mit dazu.

Quartier Seebach

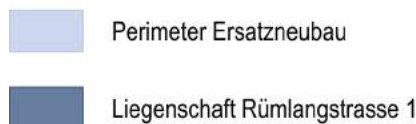
Seebach liegt am nördlichen Rand der Stadt Zürich. Das Quartier wurde 1934 eingemeindet. Typisch für Seebach ist der durchgrünte Stadtkörper mit bodennahen Wohnungen. Der Seebacherplatz bildet das Zentrum des Quartiers. Rund die Hälfte des Baulands ist in privatem und die andere Hälfte in öffentlichem Eigentum. Insgesamt 10% des Baulands gehören Baugenossenschaften.

Im Jahr 2016 lebten rund 25'000 Personen in Zürich-Seebach. Insgesamt zählt der Stadtteil rund 27'500 Beschäftigte, die sich auf ca. 1'500 Arbeitsstätte verteilen (Referenzjahr 2014).

1.2 Perimeter

Der Planungsperimeter umfasst die fünf Grundstücke Kat. Nrn. SE3475neu, SE3619, SE3620, SE3621 und SE5712 (ohne die Liegenschaft Rümlangstrasse 1) mit einer Fläche von insgesamt rund 28'000 m².

Die Quartierstrasse Buchwiesen ist nicht Teil des Planungsperimeters. Dennoch ist für diesen Strassenraum ein Gestaltungsvorschlag für die Umgebung erwünscht. Für den Gestaltungsvorschlag des Strassenraums kann keine Umsetzungsgarantie gewährt werden.



1.3 Zielsetzungen

Das Resultat des Projektwettbewerbs besteht aus einem Projektvorschlag für genossenschaftliche Wohnungsbauten. Im Rahmen des Verfahrens sollen Vorschläge gefunden werden, die auf folgenden Zielsetzungen beruhen:

Städtebauliche Zielsetzungen:

- attraktive, wirtschaftliche Wohnbebauung
- städtebaulich besonders gute Einbindung in den heutigen und in den zukünftigen Kontext (vgl. Wettbewerbsresultat Baugenossenschaft Linth-Escher)
- möglichst vollständige Nutzung der zulässigen baulichen Dichte durch Erstellung einer Arealüberbauung, die in die Nachbarschaft integriert ist (Körnigkeit, städtebauliche Setzung)
- gute Anbindung und Erschliessung des Areals
- Schaffung eines Siedlungsraumes mit Identifikationspotential und hoher Aufenthaltsqualität

Zielsetzungen Wohnungs-/
Raumangebot:

- attraktive Wohnungen für folgende Zielgruppen:
Familien mit bis zu drei Kindern, Paare und Singles
 - optimale Familienwohnungen, die den spezifischen Wohnbedürfnissen von Familien oder anderen Haushaltsformen mit Kindern gerecht werden und die einen hohen Gebrauchswert besitzen
 - attraktive Kleinwohnungen für Ein- und Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder, die von allen Generationen genutzt werden können
 - keine spezifischen Alterswohnungen

Zielsetzungen betreffend Umgebung:

- für Seebach typischer, bodennaher Wohnraum, der ein hohes Mass an spontanen Nachbarschaftsbegegnungen ermöglicht
- den Bedürfnissen der Bewohner/-innen angepasste, identitätsfördernde Aussenräume
- unterschiedliche Freiraumqualitäten: öffentlicher und halbprivater Freiraum, private Bereiche (Balkon, Gartensitzplatz)

Wirtschaftliche und ökologische
Zielsetzungen:

- wirtschaftlich vorbildliches Projekt, das niedrige Erstellungskosten und einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt gewährleistet
- ökologisch nachhaltiges Projekt, das einen niedrigen Energiebedarf in der Erstellung sowie im Betrieb und Unterhalt aufweist, den Energieträger Fernwärme verwendet und bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien einsetzt
- nachhaltiges Projekt, das die Kennwerte des Minergie-PECO-Standards erreicht
- Subventionierung eines Teils der Wohnungen durch den Kanton Zürich (Wohnbauförderung), es gelten für sämtliche Wohnungen die kantonalen Subventionsbedingungen (wie max. Erstellungs-/Gesamtinvestitionskosten)
- Bau in max. zwei Etappen

2. Verfahren und allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberin

Grundeigentümerin

Auftraggeberin und Veranstalterin des Projektwettbewerbs ist die Grundeigentümerin:

Baugenossenschaft Glattal Zürich BGZ
Kronwiesenstrasse 95
8051 Zürich
Kontaktperson: Maria De Gruttola

2.2 Verfahren und Termine

Projektwettbewerb

Für den Ersatzneubau Buchwiesen wird ein anonymer, einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt.

Das Verfahren erfolgt in Anlehnung an die SIA-Ordnung 142/2009 und ist nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt. Die Stadt Zürich (Amt für Städtebau) ist in das Verfahren miteinbezogen.

Verfahrensbegleitung

Das Verfahren wird begleitet durch das Planungsbüro

Suter • von Känel • Wild • AG
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich

Kontaktpersonen: Noelle Reich und Reto Wild

Präqualifikation

Für die Wahl des Teilnehmerkreises am Projektwettbewerb wird eine Präqualifikation durchgeführt.

Der Projektwettbewerb wird am 11. Januar 2019 öffentlich ausgeschrieben. Alle interessierten Fachleute können die geforderten Qualifikationsunterlagen bis am 8. Februar 2019 bei der Veranstalterin (Suter • von Känel • Wild • AG) einreichen.

Das Preisgericht entscheidet aufgrund der Kriterien im Kapitel 2.5, welche 10 Teams bestehend aus Fachleuten der Sparten Architektur und Landschaftsarchitektur zum Projektwettbewerb zugelassen werden.

Eine Teambildung mit Fachleuten aus den Sparten Architektur und Landschaftsarchitektur ist vorgeschrieben. Mehrfachbewerbungen sind nur von Landschaftsarchitekturbüros zulässig (Präqualifikation). Mehrfachteilnahmen sind nicht zulässig. Allfällige Nachnominierungen von Landschaftsarchitekturbüros bei Mehrfachqualifikation sind durch die Jury zu bestätigen.

Ausgabe Wettbewerbsunterlagen

Die Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen erfolgt am 18. März 2019.

Das Modell kann nach Vereinbarung direkt bei Modellbau K-Atelier abgeholt werden.

Begehung

Am 10. April 2019 um 14.00 Uhr (Treffpunkt ist beim Eingang der Liegenschaft an der Rümlangstrasse 1) findet eine Begehung statt.

Fragerunde

Fragen zum Projektwettbewerb sind bis am 3. Mai 2019, 16.00 Uhr per E-Mail an info@skw.ch einzureichen. Die Antworten erfolgen bis zum 17. Mai 2019 an alle Teams per E-Mail.

Schlussabgabe

Die abzugebenden Unterlagen sind bis spätestens am 29. August 2019 um 16:00 Uhr beim Planungsbüro Suter • von Känel • Wild • AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich einzureichen.

Das Modell ist zwei Wochen später, d.h. bis spätestens am 12. September 2019 um 16:00 Uhr – ebenfalls beim Planungsbüro Suter • von Känel • Wild • AG – einzureichen.

Technische Vorprüfung

Die Projekte werden durch die Verfahrensbegleitung technisch vorgeprüft. Bei Bedarf können für einzelne Fachbereiche (z. B. Energie, Wirtschaftlichkeit etc.) weitere Experten beigezogen werden.

Ausblick

(unverbindliche Termine)

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| • Jurierung Wettbewerb | Oktober 2019 |
| • Ausstellung | 1. / 2. November 2019 |
| • Generalversammlung BGZ | Juni 2021 |
| • Baubeginn 1. Etappe | bis Januar 2022 |
| • Baubeginn 2. Etappe | bis Januar 2024 |
| • Bauende | bis Ende 2025 |

2.3 Teilnehmende Teams

Auswahl

Aufgrund der fristgerecht eingereichten Bewerbungsunterlagen nimmt das Preisgericht die Selektion nach Eignung vor (vgl. Kriterien gemäss Kapitel 2.5) und wählt 10 Teams für den Projektwettbewerb aus.

Ausschluss

Wenn die Mehrheit des Preisgerichts dies beschliesst, kann ein Ausschluss eines Teams erfolgen. Voraussetzung dafür ist ein Verstoß gegen wesentliche Punkte der formalen Anforderungen.

2.4 Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen:

SachpreisrichterInnen (BGZ)

- Ximena Schaeidt
- Hans-Peter Sommer
- René Nötzli

Ersatz Sachpreisrichter (BGZ)

- Kurt Williner (Architekt)

FachpreisrichterInnen

- Maria De Gruttola (BGZ, Architektin)
- Caspar Bresch (AfS Zürich, Architekt)
- Michael Hauser (Architekt, Vorsitz Preisgericht)
- Jonathan Roider (Roider Giovanoli Architekten)
- Dan Schürch (Duplex Architekten)
- Monika Schenk (Hager Partner Landschaftsarchitekten AG)

Expertinnen und Experten

- Mana Amstad, Raumanzug GmbH, Zürich (Energie/Nachhaltigkeit)
- Bernhard Rüst, Schleithelm (Kosten/Wirtschaftlichkeit)
- Andreas Suter, Thalwil (Lärmschutz)

2.5 Beurteilungskriterien

Präqualifikation

Die Präqualifikation hat ein breit aufgestelltes Teilnehmerfeld zum Ziel und erfolgt gemäss folgenden Eignungskriterien durch das Preisgericht:

- Projektierungskompetenz/-potenzial und Ausführungskompetenz/-potenzial (Grundlage Referenzprojekte, wenn möglich Genossenschafts-Wohnungsbau).
Bewertet werden Kompetenz und Potenzial, in hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität funktionale und nachhaltige Bauten zu projektieren und auszuführen.
- Organisatorische Eignung / Projektmanagement (Grundlage Bewerbungsformular mit Selbstdeklaration)
Vorausgesetzt wird ein qualitätsvolles Projektmanagement, das der Komplexität der anstehenden Aufgabe entspricht.

Projektwettbewerb

- Städtebau, Architektur und Aussenraum (u.a. Erfüllung Anforderungen § 71 PBG unter Berücksichtigung der umliegenden Bestandesbauten und des Resultats des Projektwettbewerbs der benachbarten Genossenschaft Linth-Escher)
- Funktionalität (Gebrauchswert der Überbauung, Einhaltung Raumprogramm, Qualität der Wohnungen)
- Gestaltung und Nutzbarkeit des Freiraums
- Wirtschaftlichkeit (Einhaltung Kostenrahmen, Bau- und Betriebskosten, einfache Konstruktion)
- ökologische Nachhaltigkeit (Energiebilanz/Bauökologie, Nachweis des Minergie-P-Standards mit Minergie-ECO oder eines gleichwertigen Standards)

Die Reihenfolge enthält keine Wertung. Das Preisgericht wird aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

2.6 Preise, Ankäufe und Entschädigungen

Entschädigung

Die Gesamtpreissumme beläuft sich auf Fr. 180'000.-.

Jedes Team erhält für die Einreichung eines dem Programm entsprechenden, termingerecht eingereichten Projekts eine fixe Entschädigung von Fr. 12'000.- (inkl. MWST).

Für Preise und allfällige Ankäufe steht eine Summe von Fr. 60'000.- (inkl. MWST) zur Verfügung. Allfällige Ankäufe betragen max. 20 % der Gesamtpreissumme.

Für allfällige Überarbeitungen steht eine zusätzliche Entschädigung von maximal Fr. 70'000.- zur Verfügung.

Das Preisgericht kann einen angekauften Wettbewerbsbeitrag im ersten Rang zur Weiterbearbeitung empfehlen. Hierzu bedarf es eines einstimmigen Entscheids des Preisgerichts.

Die eingereichten Unterlagen und Modelle der Teilnehmenden gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.

Ausschluss

(Kontrolle: Übereinstimmung mit Formulierung SIA)

Wenn die Mehrheit des Preisgerichts dies beschliesst, kann ein Ausschluss eines Teams erfolgen. Voraussetzung dafür ist ein Verstoß gegen wesentliche Punkte der formalen Anforderungen.

2.7 Überarbeitung

Optionale Bereinigungsstufe

Das Preisgericht kann mit Projekten aus der engeren Wahl den Wettbewerb, falls es sich als notwendig erweist, mit einer optionalen Bereinigungsstufe (anonym) verlängern. Eine allfällige Bereinigung wird separat entschädigt (vgl. Kapitel 2.6).

2.8 Weiterbearbeitung

Auftragserteilung an siegreiches Team

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung des Projekts und der Realisierung liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, vorbehältlich der Kreditgenehmigung durch die Generalversammlung, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts an das siegreiche Architektur/Landschaftsarchitektur-Team zu vergeben.

Zusammensetzung Fachplanungsteam

Die Auftraggeberin bestimmt die Zusammensetzung des übrigen Fachplanungsteams.

Vorbehalte

Bei einer Ausführung des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts bleibt die Zusammenarbeit mit einem General- oder Totalunternehmer (GU/TU) ausdrücklich vorbehalten.

Die Auftraggeberin behält sich ausserdem die separate Vergabe des Baumanagements vor.

Honorarkonditionen

Die folgenden Honorarkonditionen bilden die Grundlage für die Vertragsverhandlungen zwischen dem Siegerteam und der Auftraggeberin:

Architekturleistungen

- Schwierigkeitsgrad $n = 1.0$
- Anpassungsfaktor $r = 1.0$
- Teamfaktor $i = 1.0$
- Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
- Mittlerer Stundensatz $h = \text{Fr. } 132.-$
- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102/Ausgabe 2014
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das Gesamtprojekt.
- Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren:
 - Koeffizienten $Z1 = 0.062$, $Z2 = 10.58$ (Jahr 2017)
 - Leistungsanteil q Architekturteam = mind. 55–65 %
- Besonders zu vereinbarende Leistungen nach effektivem Zeitaufwand
- Keine Vergütung allfälliger Reisekosten und Spesen
- Allfällige Spezialisten wie Fassadenplaner, Lichtplaner, Brandschutzspezialisten etc. sind gemäss SIA 102 in den Leistungen eingeschlossen
- Abzug:
 - Beizug von Fachleuten Landschaftsarchitektur:
50 % Abzug an den entsprechenden aufwandbestimmenden Baukosten

Landschaftsarchitektur

Für die Landschaftsarchitekten gelten sinngemäss die gleichen Konditionen.

2.9 Verbindlichkeitserklärung

Mit der Teilnahme am Projektwettbewerb anerkennen die Teams das vorliegende Programm, die Fragenbeantwortung und die Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Die Teams gewährleisten, dass sie die Kapazität und das Fachwissen für die allfällige Weiterbearbeitung der Projektierung entsprechend den inhaltlichen Vorgaben des Berichts des Preisgerichts und der BGZ haben und die in diesem Programm festgehaltenen Termine einhalten können.

Urheberrecht

Die Teilnehmer erklären mit der Abgabe des Projekts, über sämtliche Immaterialgüterrechte (insbesondere Urheberrechte) an ihrem Projekt zu verfügen. Sie sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheber- und Urhebernutzungsrechte verletzt wurden.

Mit Abschluss des Projektwettbewerbs und Bezahlung der Gesamtpreisumme gehen die eingereichten Pläne, Erläuterungsberichte, Berechnungen und Modelle sowie die entsprechenden digitalen Datenträger in den Besitz der Auftraggeberin über. Das Urheberrecht bleibt bei den Verfassenden. Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des Schweizerischen Urheberrechtsgesetzes (URG).

Im ausserordentlichen Falle unüberbrückbarer Schwierigkeiten nach nicht erfolgreicher Mediation überträgt das Planungsteam das Verwendungs- als auch Änderungsrecht gegen eine angemessene Entschädigung an die Auftraggeberin. Diese errechnet sich gemäss SIA 142 Art. 27.

Vertraulichkeit

Die Unterlagen sind vertraulich zu behandeln. Die Öffentlichkeitsarbeit ist Sache der BGZ.

Wir bitten Sie, die Privatsphäre der heutigen Bewohnerschaft zu respektieren (Begehung).

3. Aufgabenbeschrieb

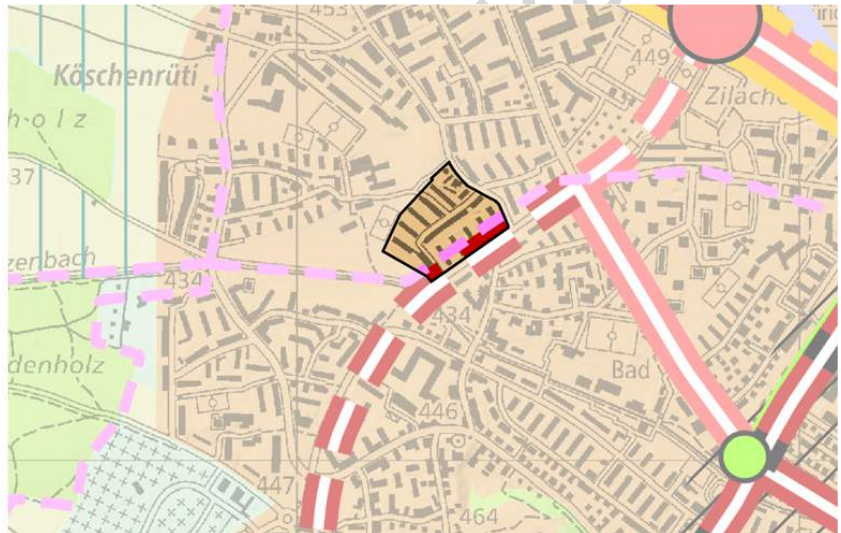
3.1 Planerische Vorgaben

Richtpläne

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet als Siedlungsgebiet festgelegt. Angrenzend an das Areal verläuft in der Birchstrasse eine bestehende Erdgasleitung (5 bar). Diese untersteht nicht der Störfallverordnung und ist gemäss Auskunft des AWEL nicht risikorelevant. Weiter verläuft südlich des Planungsperrimeters die geplante Verlängerung der Birchstrasse (Tunnelabschnitt). Auch in diesem Zusammenhang sind keine Auflagen zu berücksichtigen (Lärmschutz, Erschliessung etc.). In naher Zukunft ist keine freiraumrelevante Aufwertung der Birchstrasse angedacht.

- bestehende Erdgasleitung
— geplanter Tunnel Hochleistungsstrasse



Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan ist der Grünraum Katzenbach als Vernetzungskorridor ausgewiesen. Aufgrund der Topografie und der Distanz zum Katzenbach ist dieser Eintrag vernachlässigbar. Mit der Vorgabe des Anschlusses des Areals an das Fernwärmenetz können auch die energetischen Vorgaben des regionalen Richtplans ausser Acht gelassen werden.

Kommunaler Richtplan

Im kommunalen Verkehrsplan verlaufen entlang des Areals kommunale Verkehrswerge:

- Velowege entlang Rümlangstrasse und Birchstrasse
- Fussweg entlang Rümlangstrasse

Die Einträge haben keinen Einfluss auf die Projektentwicklung.

Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (Stand öffentliche Auflage) ist die Siedlung Buchwiesen als Gebiet mit baulicher Verdichtung über BZO 2016 hinaus bezeichnet.

Natur- und Heimatschutz

Im kommunalen Inventar (Natur- und Heimatschutz) sind keine Objekte verzeichnet. Das Areal grenzt jedoch an das Landschaftsschutzobjekt KSO-1 (Köschenrüti, Reckenholz, Chatzenbach, Seebach) an.

ISOS

Das Areal ist im ISOS enthalten (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung). Das ISOS muss bei der kantonalen und kommunalen Richt- und Nutzungsplanung mittelbar berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass die Interessen an den im ISOS bezeichneten Objekten in die Planung einzubeziehen sind und gegen andere Interessen aller politischer Stufen (Bund, Kanton, Gemeinden) abzuwägen sind. Dazu gehören unter anderem der Grundsatz einer nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung, Verkehrs- und Versorgungsinteressen sowie ein preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnungsbau.

Im Rahmen der BZO wurde in einer Güterabwägung entschieden, dass unter Berücksichtigung des ISOS für die Stadt Zürich ein Ersatzneubau auf dem Areal zulässig ist. Im Sinne eines Exkurses wird in der Folge auf die Herleitung eingegangen.

Plan ISOS



Objektbeschreibung ISOS

G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
B	9.1	Siedlung Buchwiesen: zweigeschossige Einfamilienhauszeilen mit Satteldach; paarweise in leicht versetzter Stellung mit der Stirnseite beidseits der Buchwiesen angeordnet, eine traufständige Reihe entlang der Strasse mit dazwischenliegenden Nebenbauten, 1946/47, prägend verzahnt mit der angrenzenden Landschaft	AB	X	/	X	A			13

Erläuterungen zum ISOS

Aufnahmekategorie	Erhaltungsziel
Ein Gebiet oder eine Baugruppe mit	Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit
A Aufnahmekategorie A hat ursprüngliche Substanz , d.h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochenspezifische oder regionaltypische Prägung.	A Erhaltungsziel A gilt: Erhalten der Substanz Alle Bauten, Anlagenteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen. – Abbruchverbot, keine Neubauten – Detailvorschriften für Veränderungen
B Aufnahmekategorie B hat ursprüngliche Struktur , d.h. das historische Gefüge der Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regionaltypische Merkmale.	B Erhaltungsziel B gilt: Erhalten der Struktur Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten. – Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen – besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten
C Aufnahmekategorie C hat ursprünglichen Charakter , d.h. alte und neue Bauten sind gemischt: Anlagen und Räume mit unterschiedlichen epochenspezifischen oder regionaltypischen Merkmalen.	C Erhaltungsziel C gilt: Erhalten des Charakters Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten. – besondere Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten

Interessenabwägung

Das ISOS zeigt die Interessen des Ortsbildschutzes aus nationaler Sicht auf und ist kein Resultat einer Interessenabwägung. Diese erfolgt erst im Rahmen eines Planungs- oder Bauverfahrens. Sie kann zur Folge haben, dass die Erhaltungsziele nicht oder nur teilweise umgesetzt werden können.

Im Rahmen der BZO-Revision 2016 wurde das ISOS berücksichtigt, d.h. es erfolgte eine Interessenabwägung zwischen den Schutzzielen des ISOS und der angestrebten Verdichtung (vgl. Ergänzung des Erläuterungsberichts zur BZO-Teilrevision 2014 betreffend Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS vom 11. Mai 2016).

Das Gebiet Buchwiesen gehört nicht zu den sechzehn ausgewählten ISOS-Objekten, welche erst noch auf ihre Schutzwürdigkeit überprüft werden müssen, bevor die neue Bau- und Zonenordnung angewendet werden kann (vgl. Rekurs des Zürcher Heimatschutzes gegen die Revisionsvorlage). Das bedeutet, dass im Planungsgebiet gemäss den Vorgaben der Wohnzone W3 (ersatz-)neugebaut werden kann.

Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen konnten vierzehn Gebiete ermittelt werden, die für eine mögliche Verdichtung geeignet sind. Im zugehörigen Grundlagenbericht Ortsbildschutz vom 6. August 2018 wird auf die übergeordneten Festlegungen im kantonalen und regionalen Richtplan hingewiesen, wonach in der Stadt Zürich bis zum Jahr 2040 Raum für eine Bevölkerung von 520'000 Personen bereitgestellt werden soll. Neben der Aktivierung von Reserven müssen auch Räume für die innere Verdichtung bereitgestellt werden.

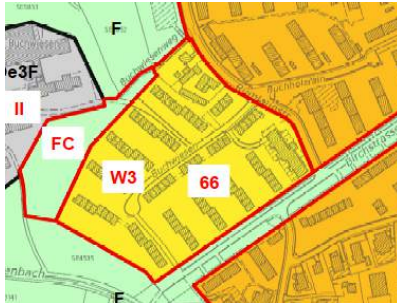
Die Siedlung Buchwiesen ist Teil eines der vierzehn Gebiete, die sich für eine bauliche Verdichtung eignen. In ihrer Stellungnahme bezeichnet die städtische Denkmalpflege das Erhaltungsziel des ISOS als nachvollziehbar. Eine Aufnahme ins Inventar sei zu prüfen.

Die Siedlung Buchwiesen mit ihrem substanziellen Erhaltungsziel wird namentlich erwähnt und für eine Erneuerung und Verdichtung als geeignet bezeichnet.

Durch den hohen Anteil an gemeinnützigen Grundeigentümern kann die Anzahl gemeinnütziger Wohnungen im Gebiet erhöht werden. Die Zuordnung in die mittlere Dichtekategorie ermöglicht es, die Transformation der Gebiete so zu gestalten, dass ihre struktur- und charakterprägende Durchgründung, aber auch die Erschliessungsstruktur erhalten oder im Sinne des Gebietscharakters interpretiert werden können.

3.2 Baurechtliche Vorschriften

Bau- und Zonenordnung



Im revidierten Zonenplan liegen die Grundstücke in der Wohnzone W3. Da das Areal die Anforderung an die Mindestfläche von 6'000 m² erfüllt, kann eine Arealüberbauung (Art. 8 BZO) erstellt werden.

	Arealüberbauung W3
Ausnützungsziffer	max. 130 %
Wohnanteil	min. 66 %
Vollgeschosse	max. 4
Dachgeschoss	max. 1
anrechenbares Untergeschoss	0
Gebäudehöhe	max. 12.5 m
Gebäuelänge	frei
Grundgrenzabstand	min. 5 m
Mehrlängenzuschlag ab 12 m	1/3 der Mehrlänge (Höchstmass 10 m)

Hinweis: Gemäss Art. 13 Abs. 3 BZO ist zu beachten, dass der fertige Fussboden des untersten Vollgeschosses (oder des ein solches ersetzendes Untergeschosses) nicht höher als 1 m über dem gewachsenen Boden entlang der Gebäudeaussen- seite liegen darf.

Ersetzt ein Untergeschoss ein Vollgeschoss, darf der fertige Fussboden des darüber liegenden Vollgeschosses höher als 1 m über dem gewachsenen Boden entlang der Gebäudeaus- senseite liegen.

Gestaltung

Bei Arealüberbauungen sind die Anforderungen an die beson- ders gute Gestaltung gemäss § 71 PBG nachzuweisen:

§71 Abs. 1–2 PBG, Anforderungen
Arealüberbauung

§ 71. ¹ Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüs- tet sein.

² Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu be- achten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaft- lichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Ent- sorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.²⁷

Gestaltung Attikageschosse

Bei der Gestaltung von Attikageschossen ist Art. 7a BZO zu beachten.

Praxis der Baupolizei
'01bp-pra.ask' - Praxisblatt: 403

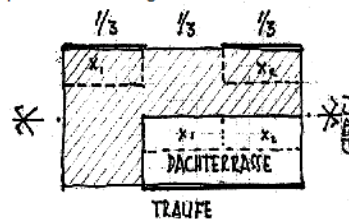
Thema : Dachgestaltung / Attikageschoss / Hangseitig fassadenbündige Anordnung

Rechtstitel : Art. 7a Abs. 2 BZO

Datum : 25.6.2007 KAS 4.3, 20.8.2007 KAS 6. b), 18.8.2008 KAS 4. a)
siehe Praxisblatt:
ersetzt Praxisblatt:

Praxis : Zielsetzung der Bestimmung ist die hangseitig fassadenbündige Anordnung von Attikageschossen. Wird davon Gebrauch gemacht, so sollten hangseitig 2/3 des Attikageschosses fassadenbündig sein, resp. darf nicht mehr als etwa 1/3 von der Fassade zurückversetzt sein oder fehlen.

parallel zum Hang / zu den Höhenlinien



Parkplatzverordnung

Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze erfolgt nach der Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung).

Gemäss Art. 4 PPV ist bei der Wohnnutzung ein Auto-Abstellplatz pro 120 m² Geschossfläche erforderlich. Im Plan zur Parkplatzverordnung ist das Areal als "übriges Gebiet" eingeordnet. Das bedeutet, dass gemäss Art. 5 PPV die Anzahl Auto-Abstellplätze gegenüber dem Normalbedarf min. 70 % und max. 115 % betragen muss respektive darf. Hinzu kommen gemäss Art. 6 PPV zusätzlich zur errechneten Zahl 10 % für Besucherinnen und Besucher.

Gestützt auf Art. 8^{ter} PPV ist für Motorräder eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen bereitzustellen. Die Anzahl darf einen Zehntel der minimal erforderlichen Auto-Abstellplätze nicht unterschreiten.

Pro 40 m² Geschossfläche ist des Weiteren ein Velo-Abstellplatz erforderlich (Art. 8^{bis} PPV). Davon ist ein Anteil von 10 % für Besucher/-innen vorzusehen.

Abstände

Gemäss Art. 8 Abs. 4 BZO gelten für die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der Arealüberbauung die kantonalen Abstands Vorschriften. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

Grund(grenz)abstand, Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge

Gegenüber den Nachbargrundstücken (Kat. Nrn. 2498alt, 5856, 4535 und 4536 gilt der zonengemässe Grund(grenz)abstand von 5 m gemäss Art. 13 Abs. 1 BZO. Zudem ist der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 14 BZO und der Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG (bei Arealüberbauung) zu beachten.

- Mehrlängenzuschlag (Art. 14 BZO): Bei Fassadenlängen von mehr als 12 m um 1/3 der Mehrlänge, jedoch höchstens auf 5 m und zusammen mit dem Grund(grenz)abstand auf 10m
 Bei der Berechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlänge werden Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.
- Mehrhöhenzuschlag (bei Arealüberbauungen, § 260 Abs. 2 PBG): Gebäudehöhen über 9.5 m erfordern gegenüber Drittgrundstücken einen Mehrhöhenzuschlag im Umfang der Mehrhöhe (vgl. max. Gebäudehöhe: 12.5 m).

§ 260 PBG
 Grenz- und Gebäudeabstand

§ 260. ¹ Der Grenzabstand bestimmt die nötige Entfernung zwischen Fassade und massgebender Grenzlinie, der Gebäudeabstand diejenige zwischen zwei Gebäuden.

² Die Abstände der Bau- und Zonenordnung sind bei seitlich gegliederten Gebäuden für jeden Teil getrennt zu messen. Für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Gebäudehöhe überschreiten, sind sie um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

³ Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 2 m in den Abstandsreich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge.²⁷

§ 21 ABV
 Begriff und Messweise des kommunalen Grenzabstandes

§ 21. ¹ Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhenzuschlag sowie dem Mehrlängenzuschlag gemäss Bau- und Zonenordnung zusammen.⁸

² Treffen die Voraussetzungen für Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag zusammen, so werden dem Grundabstand vorerst der Zuschlag für die Mehrlänge und hernach derjenige für die Mehrhöhe hinzugefügt.

Grenzabstände von Nachbargrundstücken

Für Grenzabstände von Nachbargrundstücken gilt grundsätzlich:

<p>§ 270 PBG Grenzabstände von Nachbargrundstücken, Andere Gebäude</p>	<p>§ 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.</p> <p>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.</p> <p>³ Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden.²⁶</p>
---	---

Auslegungspunkt
 Mehrhöhenzuschlag

Treffen bei einer Arealüberbauung die Voraussetzungen für den Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG und die Abstandsregelung von Baulinien im Bereich der ersten Bautiefe von 20 m gemäss § 270 Abs. 2 PBG zusammen, geht die Regelung nach § 260 Abs. 2 PBG vor. D.h., dass bei Arealüberbauungen der Mehrhöhenzuschlag auch im Bereich der ersten Bautiefe von 20 m entlang der Birch- und der Rümliangstrasse einzuhalten ist.

Auslegungspunkt
 Mehrlängenzuschlag

Im Bereich der ersten Bautiefe von 20 m entlang der Birch- und der Rümliangstrasse geht ebenfalls die Regelung des Mehrlängenzuschlages nach § 260 Abs. 2 PBG dem § 270 Abs. 2 PBG (Abstandsregelung gegenüber "Baulinien") vor. Bei der Bemessung des Mehrlängenzuschlages eines Gebäudes, das teils im Bereich der ersten Bautiefe von 20 m und teils dahinterliegt, ist die gesamte Fassadenlänge zu beachten und nicht nur die Mehrlänge ab 20 m Bautiefe.

Baulinien

Entlang der Birch- und der Rümliangstrasse sind Verkehrsbaulinien festgesetzt. Sie bestimmen den Abstand von Gebäuden gegenüber Verkehrsanlagen (§ 264 Abs. 1 PBG). Gemäss § 100 Abs. 2 PBG müssen vorspringende Gebäudeteile entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage dies erfordert.

Der Baulinienabstand entlang der Birchstrasse beträgt ca. 32 m und entlang der Rümliangstrasse ca. 20 m. Infolgedessen kommt die Berechnung der maximalen Gebäudehöhen an Baulinien gemäss § 279 Abs. 2 PBG (Gebäudehöhen an Baulinien in Abhängigkeit des Baulinienabstands) nicht zur Anwendung, da das Resultat grösser ausfällt, als es die kommunale BZO zur maximalen Gebäudehöhe zulässt.

<p>§ 279 PBG Berechnung Gebäude- und Firsthöhen</p>	<p>§ 279. ¹ Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, ist für die Gebäudehöhe aufgrund der erlaubten Vollgeschosszahl mit einer Bruttogeschosshöhe von 3,3 m, in Zentrums- und Industriezonen von 4 m, und zusätzlich mit 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.²⁷</p> <p>² Die Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien ergibt sich aus deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand; sie kann um das Mass einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden.</p> <p>³ Im Bereich unterschiedlicher Baulinienabstände ist bis auf eine Tiefe von 15 m der grössere Abstand massgebend.</p>
<p>Strassen- und Wegabstände</p>	<p>Gemäss § 265 Abs. 1 PBG gelten gegenüber der Quartierstrassen Buchwiesen und den Wegen folgende Abstände:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quartierstrasse Buchwiesen (SE5714 und SE5715): Strassenabstand 6.0 m • Verbindungsweg zwischen Quartierstrasse Buchwiesen und Birchstrasse (SE5715): Wegabstand 3.5 m • Seitliche Stichstrasse in Richtung Schulhaus (SE3620): Wegabstand 3.5 m
<p>§ 265 PBG Abstände von Strassen bei fehlenden Baulinien</p>	<p>§ 265. ¹ Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt.²⁷</p>
<p>Abstand gegenüber Quartierstrasse Buchwiesen</p>	<p>Die Zufahrt in die Tiefgarage wird möglichst peripher am nord-östlichen Rand des Perimeters zu liegen kommen. Somit dient die Quartierstrasse Buchwiesen nicht der Erschliessung der Wohneinheiten im Quartier und ist weitgehend vom Autoverkehr entlastet. Unabhängig davon wird ihr gegenüber ein Strassenabstand von 6.0 m eingehalten, d.h. es wird ein grösserer Abstand berücksichtigt, als es die Zugangsnormalien vorgeben.</p>
<p>Abstand gegenüber Wegparzelle SE5855</p>	<p>Gegenüber der Wegparzelle SE5855 ist ein Wegabstand gemäss § 265 PBG von 3.5 m und nicht ein Grenzabstand anzuwenden.</p>
<p>Unterschreitung Gebäudeabstände</p>	<p>Innerhalb des Grundstückes können die Gebäudeabstände bei einwandfreien wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Verhältnissen (§ 270 Abs. 3 PBG, Art. 8 BZO) das kantonale Mindestmass von 7 m unterschreiten.</p>

Gewässerabstand

Da kein Gewässerraum festgelegt ist, werden die Übergangsbestimmungen angewendet. Gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV ist beidseitig ein Uferstreifen von jeweils mindestens 8 m plus die Breite der bestehenden Dole freizuhalten. Die bestehende Eindolung von 0.349 m wird aufgerundet, wodurch beidseitig ein Streifen von 8.5 m freigehalten werden muss. Gemessen wird ab der wasserseitigen Begrenzung.

Bauliche Dichte

Die Summe der Grundstücksflächen (SE3475neu, 3619, 3621 und 5712) beträgt 28'171 m². Für die Berechnung der massgeblichen Grundfläche müssen folgende Abzüge berücksichtigt werden:

- Raumbedarf für allfällige Verbreiterung der Quartierstrasse Buchwiesen (Begegnungszone): 320 m² (SE3619: 62 m², SE3621: 88 m², SE5712: 170 m²)
- Bestehende Ausnützung der Liegenschaft Rümlangstrasse 1*: 2'052 m² (SE5712)

Die massgebliche Grundfläche beträgt somit 25'799 m².

- * Gemäss der Baubewilligung umfasst die Liegenschaft 1'743 m² aGF. Für die Herleitung der dafür notwendigen massgeblichen Grundfläche wird einerseits von der Regelbauweise ausgegangen (AZ = 90%) und andererseits Reserve für die notwendigen Abstandsflächen eingerechnet.

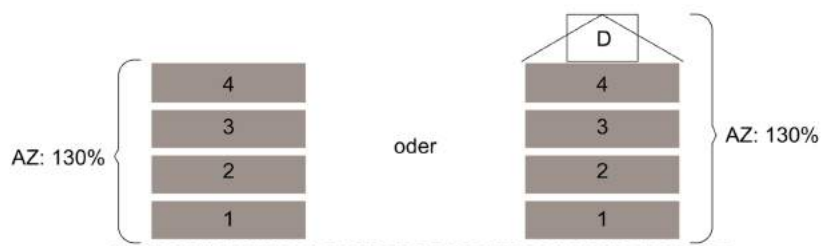
Es ist eine bauliche Dichte gemäss Arealüberbauung erwünscht. Niedrigere Dichten (Regelbauweise) oder höhere Dichten (Gestaltungsplan) werden nicht angestrebt.

Gemäss Art. 8 BZO darf die Ausnützungsziffer bei Arealüberbauungen um den nach folgender Formel berechneten Wert heraufgesetzt werden: Ausnützungsziffer geteilt durch die gemäss Regelbauweise zulässige Vollgeschosszahl (90%/3VG) zuzüglich 10 Prozentpunkte abzüglich in anrechenbaren Dachgeschossen realisierte Ausnützungsziffer. Der letzte Satzteil bedeutet, dass in Bezug auf die Anrechenbarkeit der Flächen die kommunale BZO das kantonale Recht verschärft und die Flächen im Dachgeschoss angerechnet werden müssen.

Bei der Arealüberbauung dürfen folgende anrechenbare Geschossflächen realisiert werden: 25'799 m² * 1.3 = 33'539 m² aGF.

Arealüberbauung
Ausnützungsziffer: 130%

90% Regelbauweise
+ 30% durchschnittliches Geschoss
+ 10% Bonus für Arealüberbauung
– Flächen Dachgeschoss



§255 PBG, Ausnützungsziffer,
anrechenbare Flächen

§ 255. ¹ Für die Ausnützungsziffer anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.²⁷

² Entsprechende Flächen in Dach- und Untergeschossen sind anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosshöhe ergäbe.²⁷

³ Durch Verordnung können der Wohnlichkeit oder der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume als nicht anrechenbar erklärt werden.

Es sind maximal vier Voll- und ein Dachgeschoss zulässig, wobei die Gebäudehöhe von 12.5 m nicht überschritten werden darf. Die Gebäudehöhe muss auch vom gestalteten Terrain aus eingehalten werden (Art. 10 Abs. 2 BZO).

Besonnung

Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen dürfen gesamthaft mit den gesetzlich nötigen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein (§ 301 PBG).

Behindertengerechtigkeit

Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BhIG) müssen sämtliche Wohnungen stufenlos zugänglich, d.h. mit Lift erschlossen sein. Übereinanderliegende Maisonette Wohnungen (EG + 1.OG, 2. OG + 3. OG) sind möglich. Sämtliche Wohnungen müssen zudem (gemäss Art. 35 BBV I) hindernisfrei anpassbar sein. Als Richtlinie gilt die Broschüre "Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar".

Zivilschutz

Für Wohnhäuser ab 38 Zimmer sind bei Neubauten zwei Schutzplätze pro drei Zimmer zu erstellen. Halbe Zimmer werden nicht mitgezählt. Bei der Ermittlung der Schutzplatzzahl werden Bruchteile von Schutzplätzen nicht berücksichtigt (Art. 17 Abs. 1–2 Zivilschutzverordnung ZSV).

Die Anforderungen und Planungsgrundlagen für private Schutzräume sind in der Technischen Weisung für den Pflicht-Schutzraumbau 1984 (TWP84) definiert.

Brandschutz

Es muss die Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen beachtet werden. Für Gebäude zwischen 11–30 m Gesamthöhe gilt unter anderem:

Auszug Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen
(Feuerwehr Koordination Schweiz FKS, 4. Februar 2015)

Notwendigkeit

Bewegungsfläche für ein Löschfahrzeug und Stellfläche entlang einer Fassade zum Anleitern mit einem Hubrettungsfahrzeug

Ausführung

Zufahrt (nach Ziff. 5) und Bewegungs- und Stellflächen (nach Ziff. 6) für Lösch- und Hubrettungsfahrzeuge

Masse Bewegungsfläche/Standort Löschfahrzeug

- a) Breite min. 6 m / Länge min. 11 m
- b) Die abgewickelte Schlauchlänge vom Löschfahrzeug bis zum Gebäudeeingang darf max. 60 m betragen

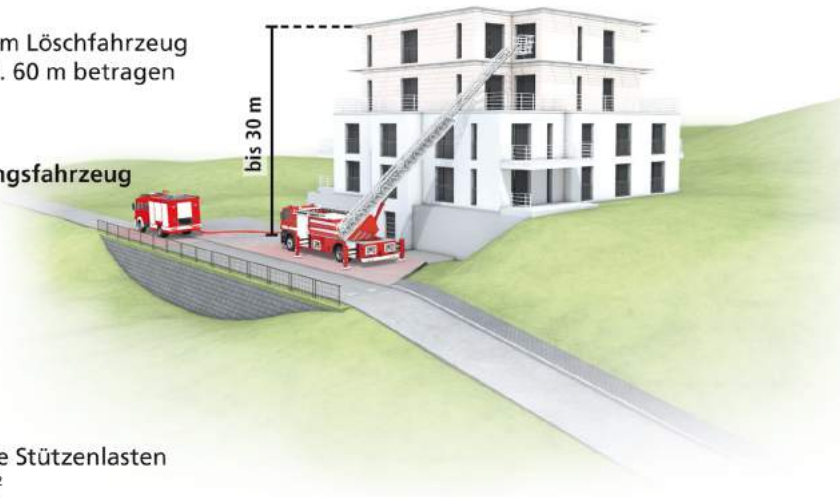
Gesamtgewicht = 18 t

Masse Stellfläche/Standort Hubrettungsfahrzeug

- c) Breite min. 6 m / Länge min. 11 m
- d) min. 5 m bis max. 6.50 m
bis Achse Stellfläche

**Gesamtgewicht Fahrzeug 18 t,
Stützenlast (Abstützung)**

- nicht unterkellert = 800 kN/m²
Bodendruckfestigkeit
- unterkellert = 144 kN punktförmige Stützenlasten
bei einem Stützenteller von 0.18 m²



3.3 Städtebau

Planungsgebiet

Die Grundstücke der BGZ befinden sich am nördlichen Stadtrand im Quartier Seebach. Durchgrünte Wohnsiedlungen aus unterschiedlichen Epochen prägen das Bild des Stadtteils und schaffen nachbarschaftliche Einheiten mit eigener Identität. So finden sich sowohl Gruppen von flachen Zeilenbauten aus den vierziger Jahren als auch höhere Punktbauten aus den sechziger Jahren als auch Grossformen aus jüngerer Zeit. Eine einheitliche Morphologie ist somit nicht vorhanden. Die Ausnutzungsreserven gerade bei Arealgrössen über 6'000 m² sind gross, so dass davon ausgegangen werden kann, dass in naher Zukunft weitere Siedlungen neu geplant werden. Das Grundstück der BGZ bildet den Siedlungsrand zum Freiraum des Katzenbaches hin, es steht aber in Beziehung zu den Bauten des Schönaurings und des Schulhauses Buschwiesen.

Im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen der Stadt Zürich von 2018 liegt das Gebiet im Perimeter einer möglichen Verdichtung über die BZO hinaus. Dabei ist der Korridor der Birchstrasse ein verbindendes Freiraum-Element, das mit seinen Dimensionen eine dichtere Bebauung plausibel erscheinen lässt. Die BGZ hat sich entschieden, im Rahmen der gültigen BZO zu planen und strebt keine Aufzonierung an. Ein Ausschöpfen der Ausnutzung im Rahmen der BZO wird daher explizit gewünscht. Aufgrund der vor Ort vorhandenen unterschiedlichen Siedlungsmuster kann im Sinne der Entwicklungsstrategie keine übergeordnete, charakteristische Typologie benannt werden, die weiterzuentwickeln ist. Vielmehr sind Lösungen gefragt, die den Charakter der durchgrünten Stadt mit einer höheren Dichte weiterentwickeln. Dabei gilt es die Grünraumstruktur besonders zu beachten und ihre Qualität nach Möglichkeit zu stärken. Die Birchstrasse hat dabei das Potential für eine übergeordnete Grünraumverbindung. Die Glatthalstrasse wird als wichtige Einfallsachse eingestuft, die funktional und städtebaulich an Bedeutung zunehmen wird.

Für die Nachbargrundstücke der Baugenossenschaft Linth-Escher wurde 2017 ein Wettbewerb für einen Ersatzneubau durchgeführt. Das Siegerprojekt bildet den zukünftigen Kontext für die Nachbarschaft und ist entsprechend beim Entwurf zu berücksichtigen.

Die Stadt Zürich plant für das Gebiet Eichrain ein neues Alterszentrum und eine Wohnsiedlung. Auch diese Bauten bringen eine neue Massstäblichkeit in das Quartier und sind Bausteine einer kommenden Veränderung.

Etappierung

Es ist vorgesehen, die Ersatzneubauten in zwei Bauetappen zu realisieren. Folgende Etappierung hat sich als naheliegend erwiesen:

1. Etappe: Gebäude im orangen Bereich
2. Etappe: Gebäude im grünen Bereich

Mit einer Etappierung lässt sich nicht zuletzt ein sozialverträglicher Übergang in den Ersatzneubau ermöglichen.



3.4 Raumprogramm

Nutzung

Der Ersatzneubau dient vorwiegend der Wohnnutzung. Es ist ein minimaler Gewerbebereich von max. 200 m² HNF (z.B. für eine KiTa) einzuplanen. Der vorgesehene Raum muss mit geringem Aufwand in zwei Wohnungen umgebaut werden können.

Zielgruppe

Das Zielpublikum besteht hauptsächlich aus Familien mit bis zu drei Kindern. Die Bebauung soll gut durchmischt sein und daher auch Wohnraum für jüngere Paare sowie Singles anbieten. Auch generationenübergreifende Wohnungen sind erwünscht. Dabei soll es sich nicht um typisches Alterswohnen handeln.

Gebäude- und Wohnungstypologie

Die Bauherrschaft möchte auch in Zukunft mindestens für die Hälfte der Wohneinheiten reihenhausartige Typologien anbieten. Diese zeichnen sich jeweils durch eine mehrgeschossige Organisation der Wohneinheiten aus. Anstelle von Balkonen sind zudem Gärten, allenfalls Dachgärten anzubieten, die sich direkt aus den einzelnen Wohneinheiten erreichen lassen. Auf ein behindertengerechtes und damit bewilligungsfähiges Layout ist zu achten.

Wohnungsspiegel

Erwartet werden ca. 230–250 Wohnungen. Der Wohnungsmix stellt sich wie folgt dar:

Wohnungstyp	HNF	Anteil an Gesamtfläche (HNF)
2.5-Zi-Wohnung	65–75 m ²	5 %
3.5-Zi-Wohnung "Eco"	80–85 m ²	15 %
3.5-Zi-Wohnung "Standard"	90–95 m ²	15 %
4.5-Zi-Wohnung "Eco"	100–105 m ²	25 %
4.5-Zi-Wohnung "Standard"	110–115 m ²	25 %
5.5-Zi-Wohnung	115–125 m ²	15 %

Für die reihenhausartigen Typologien eignen sich die grösseren Wohnungen (4.5- und 5.5-Zi-Wohnungen).

Erläuterungen zum Raumprogramm

Für alle Wohnungen gelten folgende Anforderungen (vgl. Beilagen zu Raum- und Elementbeschreibung):

- Alle Wohnungen müssen gut möblierbar und gut belichtet/ besonnt sein.
- Zu jeder Wohnung ist ein attraktiver privater Aussenraum mit Sitzplatz vorzusehen (Balkon, Loggia oder Terrasse) (mind. 2.3 m Tiefe).
- Alle Wohnungen verfügen grundsätzlich über einen Keller (mind. 8 m²).
- Alle Wohnungen verfügen über ein Reduit (ca. 4 m², in HNF enthalten), nach Möglichkeit im Eingangsbereich. Anstelle des Reduits sind allenfalls Wandschränke möglich (Anzahl in Abhängigkeit der Wohnungsgrösse).
- Die Schlafzimmer messen in ihrer Breite mind. 2.8 m und in ihrer Fläche mind. 12 m². Jede Wohnung muss mindestens ein Schlafzimmer mit einer Mindestfläche von 16 m² aufweisen.
- Übermässige Verkehrsflächen und dunkle Korridore sind zu vermeiden.

Anforderungen Nasszellen

In Abhängigkeit der Wohnungsgrösse gilt für die Nasszellen:

- 2.5-Zi-Wohnung: 1 Nasszelle mit schwellenloser Dusche/WC
- 3.5-Zi-Wohnung "Eco": 1 Nasszelle mit Bad/WC
- ab 4.5-Zi-Wohnung: 2 Nasszellen (Bad/WC sowie Dusche/WC)
- alle Wohnungen verfügen in mind. einer Nasszelle über einen Anschluss für einen Waschturm

Anforderungen Küche

In Abhängigkeit der Wohnungsgrösse gilt für die Küchen:

- 2.5- bis 3.5-Zi-Wohnungen: 6–6.5 Küchenelemente, mind. 1 Hochschrank
- ab 3.5-Zi-Wohnung: mind. 6.5–7.5 Küchenelemente, mind. 2 Hochschränke
- Küche abschliessbar
- Bei grösseren Wohnungen (4.5- und 5.5-Zi-Wohnungen) sind Wohnküchen möglich.

Weitere Räume

Des Weiteren sind der Gemeinschaft dienende Räume einzuplanen:

- 1 Gemeinschafts-/Mehrzweckraum (total ca. 130 m²) auf der Ebene des Erdgeschosses, der flexibel nutzbar und gut möblierbar ist mit Tischen und Stühlen für rund 50 Personen. Der Hauptraum umfasst ca. 45 m², ein Ergänzungsraum mind. 30 m² (inkl. Nischen).

Ausstattung:

Einfache Küche (ca. 15 m²), Lagerraum für die Küche, Eingang mit Garderobenbereich, Einbauschränke, erforderliche WC-Anlagen (getrennt Männer/Frauen und behindertengerecht), Materialraum für die Möbel (ca. 20 m², aufgeteilt auf zwei Räume, davon einer mit Aussenzugang).

Bei der Innenausstattung sollen Spielräume offengelassen werden, sodass die zukünftigen Bewohnenden in der Gestaltung partizipieren können.

Der Gemeinschaftsraum soll einen direkten Bezug zum Aussenraum aufweisen, ohne dass der Aussenraum ausschliesslich dem Gemeinschaftsraum zugeordnet wird. In diesem Bereich sind ein fester Bodenbelag und windgeschützte, natürlich verschattete Situationen zu schaffen. Die Lage des Gemeinschaftsraums ist so zu wählen, dass er viel frequentiert wird, für die Anlieferung gut erreichbar ist und die Lärmauswirkungen gleichzeitig gering gehalten werden können.

- 1 mieterorientierter Genossenschaftsraum mit Tageslicht à ca. 20 m² (im Gegensatz zum Gemeinschafts-/Mehrzweckraum ist seine Funktion noch nicht bekannt; "Black-Box-Raum")
- ca. 20 Zusatzzimmer (nur bei Mehrfamilienhäusern, inkl. WC/Lavabo/Dusche)
- 1 Waschsalon à ca. 4 Waschmaschinen/Tumbler für 50 Wohneinheiten, d.h. ca. 3–4 Waschsalons für Geschosswohnungen, zentral
- 1 Raum/Lager für den Hauswart (ca. 50 m² HNF gemäss SIA 416), zugänglich für Palettrolli
- 5 Bastelräume mit Tageslicht à ca. 15 m², mit gemeinsamem WC/Lavabo

Ergänzend zum Raumprogramm der Wohnungen ist ein kleiner Anteil der Gesamtnutzfläche für gewerbliche oder öffentliche Nutzungen vorzusehen (max. 100 m² HNF nach SIA 416, z.B. für eine KiTa). Ob diese Flächen in die Wohnbauten integriert oder als Solitär ausgebildet sind, wird den Projektierenden offengelassen.

Es können Synergien mit dem Gemeinschafts-/Mehrzweckraum betreffend die Nutzung des Aussenraums entstehen.

Subventionierter Wohnungsbau

Es ist vorgesehen, die Mehrfamilienhäuser zu subventionieren. Hierfür müssen sämtliche Wohnungen die Anforderungen der Wohnbauförderung erfüllen.

Mindestgrössen

Gemäss Wohnungsspiegel unter Kapitel 3.4 Raumprogramm.

Maximalkosten

Massgebend für den subventionierten Wohnungsbau des Kantons Zürich ist einerseits die Einhaltung der maximalen Erstellungskosten betreffend die subventionierten Wohnungen. Zudem muss die gesamte Überbauung die maximalen Investitionskosten einhalten.

Die folgenden Werte müssen eingehalten werden:

Erstellungskosten

	Erstellungskosten pro Wohnung mit Minergie-P-ECO (ca.)
2.5-Zi-Whg.	Fr. 290'000
3.5-Zi-Whg. "Eco"	Fr. 360'000
3.5-Zi-Whg. "Standard"	Fr. 380'000
4.5-Zi-Whg. "Eco"	Fr. 425'000
4.5-Zi-Whg. "Standard"	Fr. 450'000
5.5-Zi-Whg.	Fr. 515'000

Für die Abstellplätze in der Tiefgarage gilt als maximale Kostenobergrenze Fr. 36'000.- pro Abstellplatz.

3.5 Aussenraum

Öffentlicher Freiraum Einordnung

Eine der wichtigsten Qualitäten der heutigen Siedlungen sind die grosszügigen Aussenräume. Mit der höheren baulichen Dichte der neuen Überbauung werden sich auch die Freiräume verändern. Sie sollen so angeordnet sein, dass möglichst grosse zusammenhängende Grünflächen entstehen, die vielfältig beispielbar sind und von den zukünftigen Bewohnenden unterschiedlich genutzt werden können (vgl. Art. 11 Abs. 2 BZO). Das Kernziel besteht darin, identitätsstiftende Orte für Begegnungen und Austauschmöglichkeiten unter den Bewohnenden zu schaffen. Weite Wege sollen grundsätzlich vermieden werden.

Bauten, Anlagen und Umschwung sind gemäss § 71 PBG für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute städtebauliche Gesamtwirkung erreicht wird. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in geringfügigem Umfang zulässig (Art. 10 Abs. 1 und 2 BZO).

Gestaltung

Die Aussenräume sind vielfältig zu gestalten und auf die verschiedenen Nutzungsbedürfnisse der zukünftigen Bewohnenden auszurichten.

- Siedlungsplatz
 - Ein Siedlungsplatz, der an den Gemeinschaftsraum angrenzt, ist der Hauptbegegnungsort im Quartier.
- Spielbereiche
 - Spielplätze beziehen alle Altersgruppen ein:
 - naturnahe und beschattete Gestaltung für Kleinkinderspielbereiche, die dezentral angeordnet sind
 - Spielbereiche mit Hartbelag, Klettermöglichkeiten etc. für grössere Kinder
 - Sitzmöglichkeiten für ältere Menschen
- Treffpunkt für Jugendliche
 - Treffpunkt für Jugendliche an lärmunempfindlichen Orten

Die Fusswege müssen gut auffindbar sein und gefahrlos benutzt werden können. Auf einen sparsamen Einsatz versiegelter Flächen (auch bei Erschliessungsflächen) und auf eine vielfältige, möglichst einheimische, standortgerechte Bepflanzung soll geachtet werden.

Ober- und unterirdische Bauten sind so zu gestalten, dass genügend natürliches Erdreich für Bäume und Begrünung zur Verfügung steht. Wo möglich sollen die Aussenräume nicht unterkellert sein oder genügend Überdeckung aufweisen. Der Baumbestand (und insbesondere Hochstammbäume) ist nach Möglichkeit zu erhalten oder zumindest zu ersetzen.

Im Freiraum ist ausreichend Platz für Container, Briefkästen, Abstellflächen für Kinderwagen und Velos etc. vorzusehen.

Partizipation

Im Projekt müssen in der Planung des Aussenraums Bereiche im Umfang von 10% der Freiflächen zur freien Gestaltung durch die zukünftigen Bewohner für Ausstattungselemente (Sitzmöglichkeiten, Spielplatzelemente etc.) offengelassen werden. Im Rahmen des Wettbewerbs werden Vorschläge erwartet, wie die besagten Flächen bespielt werden könnten.

Private Aussenräume

Alle reihenhausartigen Typologien sollen über einen privaten Aussenraum verfügen: Die privaten Aussenräume im Erdgeschoss sind eine Anlehnung an die gegenwärtig intensive Aussenraumnutzung und eine direkte Umsetzung der Gartensstadtidee. Diese Gärten sind klein zu halten und wenn möglich mit guter Exposition anzulegen.

Wohnungen in den oberen Etagen der reihenhausartigen Gebäude sollen im Gegenzug einen privaten Aussenraum auf dem Dach des Gebäudes erhalten.

Dachbegrünung

Der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdachs ist ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht, ökologisch wertvoll zu begrünen, besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 1 BZO).

3.6 Mobilität

Arealerschliessung MIV

Ein Rückbau der Quartierstrasse Buchwiesen ist angesichts der bestehenden Werkleitungen, welche weiterhin zugänglich sein müssen, unrealistisch. Allenfalls kann die Lage und die Form des Wendeplatzes angepasst werden. Es ist durchaus denkbar, dass zusammen mit einem Neubauprojekt auf der Quartierstrasse Buchwiesen eine Begegnungszone errichtet wird.

Da die Quartierstrasse Buchwiesen bestehen bleibt, ist die Erschliessung des Planungssperimeters für den motorisierten Verkehr gegeben. Die Zufahrt in die Tiefgarage soll möglichst peripher am nordöstlichen Rand des Perimeters liegen (wenn möglich ab der Rümlangstrasse) und ist nach Möglichkeit in Gebäude zu integrieren. Das Parkniveau der Tiefgarage soll auch mit dem Velo gut erreichbar sein (Rampenneigung).

Die BGZ setzt sich für ein kinderfreundliches Wohnumfeld und damit für Verkehrssicherheit im Quartier ein. Aus diesem Grund soll die Quartierstrasse Buchwiesen grundsätzlich vom Autoverkehr entlastet sein und das Parkplatzangebot auf Strasseniveau soll minimal sein.

Fuss- und Veloverkehr

Der Zugang zur Schulanlage Buchwiesen und zu den Grünflächen ist privatrechtlich über die Privatstrasse Kat. Nr. SE 3620 gesichert. Allenfalls kann eine Verlegung (z.B. über den Buchwiesenweg) zu einer Optimierung der Überbauung beitragen. In diesem Fall ist zu bedenken, dass auch die darunterliegenden Werkleitungen verlegt werden müssen, was sich auf die Wirtschaftlichkeit des Projekts auswirkt.

Wege sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie als Siedlungstreffpunkte genutzt werden können und spontane Begegnungen ermöglichen.

Das Wegnetz soll behindertengerecht gestaltet werden und an übergeordnete Zielpunkte anknüpfen (Anbindung an ÖV-Haltestellen, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen etc.).

Parkierung

Auto-Abstellplätze

Massgebend für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze ist die städtische Parkplatzverordnung. Eine erste grobe Berechnung geht von einem Bedarf von ca. 170–190 Auto-Abstellplätzen aus, was ca. 0.7–0.8 Abstellplätzen pro Wohnung entspricht.

Die bestehende Tiefgarage unter der Liegenschaft Rumlangstrasse 1 soll nicht ersetzt werden.

Die Tiefgarage soll möglichst effizient und übersichtlich sein. Lange Wege, Tunnel und Unterführungen sollen vermieden werden. Nicht jedes Gebäude muss über einen direkten Zugang zur Parkierungsanlage aufweisen. In diesem Fall sind Zugänge in den öffentlichen Raum vorzusehen, welche behindertengerecht gestaltet und gut an das öffentliche Wegnetz angebunden sein müssen.

Die Anordnung und Abmessung von Auto-Abstellplätzen richten sich nach den einschlägigen VSS-Normen SN 640.291a. Parkplätze für Besucherinnen und Besucher müssen der Komfortstufe B, Parkplätze für Wohnen/Miete der Komfortstufe A entsprechen.

Velo-Abstellplätze

Massgebend für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze ist die städtische Parkplatzverordnung.

Gemäss Art. 9 Abs. 2 PPV sind Velo-Abstellplätze an zweckmässiger Lage zu erstellen. Das bedeutet, dass sie in möglichst kurzer Fussdistanz zu den Gebäudeeingängen zu errichten sind. Als Richtwert sollte die Gehdistanz bei Kurzzeit-Abstellplätzen maximal 30 m (wenn möglich ebenerdig) und bei Langzeit-Abstellplätzen maximal 100 m betragen. Velo-Abstellplätze in der Tiefgarage sind nahe der Gebäudeaufgänge zu platzieren. Der Zugang muss verkehrssicher gestaltet sein.

Gemäss Art. 8 Abs. 3 BZO ist bei Arealüberbauungen ein angemessener Anteil der zu erstellenden Velo-Abstellplätzen zu überdecken.

In Bezug auf den Flächenbedarf der Velo-Abstellplätze wird auf den Leitfaden Veloparkierung in Wohnsiedlungen der Stadt Zürich verwiesen (vgl. Beilage):

- Pro Abstellplatz (ausgenommen bei Spezialvelos) ist eine Fläche von 1.00 m x 2.00 m notwendig. Bei einer höhenversetzten Anordnung (nur für Velos anwendbar) sind pro Abstellplatz 0.45 m x 1.90 m notwendig. Je nach verwendetem Parkierungssystem ist eine weitere Verdichtung möglich.
- Bei Doppelstockanlagen (nur für Velos anwendbar) ist eine Raumhöhe von mindestens 2.70 m zu gewährleisten. Die Fahrgasse zwischen den Anlagen muss mindestens 2.50 m betragen, je nach verwendetem Modell ist eine Unterschreitung möglich.
- Bei der Einrichtung der Abstellplätze ist zwingend auf eine genügend grosse Verkehrsfläche für die Erschliessung und das Manövrieren zu achten.

3.7 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das Gebiet muss im Trennsystem entwässert werden.

Aufgrund der Belastung des Kanals kann das Untergeschoss nicht im freien Gefälle entwässert werden, das heisst, das Abwasser der Untergeschosse muss auf die Rückstauhöhe des Kanals gepumpt werden.

Gemäss Gewässerschutzgesetz muss nicht verschmutztes Abwasser wenn immer möglich an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden.

Aufgrund des hohen Feinkornanteils im Untergrund und dem hochliegenden Hangwasserspiegel wird eine Versickerung des Dachwassers nach Einschätzung der Firma Dr. Heinrich Jäckli AG nicht möglich sein. Voraussichtlich müssen Retentionsmöglichkeiten geschaffen werden, damit die Abflussspitzen wirksam gedrosselt werden können. Dies kann in der Regel mit entsprechend gestalteten Flachdachflächen erreicht werden. Das Gelände ist niveaumässig so zu gestalten, dass das Wasser überall von den Gebäuden wegfliesst.

Im Rahmen der Projekterarbeitung ist ein Flächenentwässerungskonzept zu erstellen.

Werkleitungen

Der Werkleitungskorridor, der in der Quartierstrasse Buchwiesen verläuft, bleibt bestehen.

Die bestehenden Verteilkkabinen der Stromversorgung sind wenn möglich zu erhalten. Die Notwendigkeit einer Trafostation wird erst mit Vorliegen eines Projektes beurteilt.

3.8 Umwelt

Lärm

Die Parzellen im Planungsperimeter sind der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Für das eingezonte und erschlossene Areal sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) massgebend, diese betragen 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

Die gegenwärtigen Emissionswerte halten diese Grenzwerte ein. Sie betragen:

	Emissionswert Tag	Emissionswert Nacht
Rümlangstrasse (Abschnitte 14626 und 14632)	65.3 dB	53.7 dB
Birchstrasse (Abschnitt 10965)	59.5 dB	50.6 dB

Die Emissionen der Birchstrasse liegen im Bereich der IGW und auch entlang der Rümlangstrasse sind die IGW im Abstand von 3 m von der Strassenachse eingehalten. Aufgrund dessen ist im Bearbeitungsperimeter nicht mit IGW-Überschreitungen zu rechnen. Dies wird im Rahmen des späteren Baubewilligungsverfahrens mit einem Lärmgutachten nachzuweisen sein.

Die Tiefgaragen-Einfahrten gelten gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) als neue ortsfeste Anlagen. Diese müssen die Planungswerte (PW) von 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht einhalten. Betreffend die Planung dieser Anlagen wird auf die Website der Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich verwiesen: www.laerm.zh.ch/tiefgaragen.

Energie

Die BGZ achtet auf einen schonungsvollen Umgang mit den natürlichen Ressourcen und unterhaltsarme Baukonzepte (Minergie-P-ECO).

Energieträger

Es ist bereits ein Fernwärmeanschluss vorhanden. Dieser soll auch beim Ersatzneubau genutzt werden. Die Dachflächen sind so zu gestalten, dass Photovoltaik-Anlagen möglich sind (genügend grosse, zusammenhängende Flächen ohne Verschattung, Dachrandausgestaltung).

Minergie-P 2017

Das Ziel besteht in einer möglichst emissionsarmen Bebauung, die ihren Energiebedarf in hohem Mass selbst zu decken vermag. In Bezug auf den Endenergiebedarf soll die gewichtete Energiekennzahl (Minergie-kennzahl MKZ) von Minergie-P erreicht werden (für Wohnen Mehrfamilienhaus 50 kWh/m² und Jahr*).

* bezogen auf durchschnittlich 125 m² EBF pro Wohneinheit

Gemäss den Anforderungen des Vereins Minergie gilt für die Zertifizierung von Neubauten des Weiteren Folgendes:

- Zusatzanforderung (Gebäudehülle):
Der Heizwärmebedarf Q_h nach Norm SIA 308/1 (2009) darf höchstens 70 % des Grenzwerts Q_{hi} der MuKE 2014 betragen.
- Zusatzanforderung Energiebedarf:
Einhaltung des Grenzwerts für die gewichtete Endenergie für Heizung, Warmwasser und Lüftung/Klima gemäss MuKE 2014. Für Wohnen Mehrfamilienhaus 35 kWh/m² und Jahr.
- Die auf oder am Gebäude installierte Photovoltaikanlage bei Neubauten muss mindestens 10 Wp pro m² EBF betragen, wobei insgesamt nie mehr als 30 kWp pro Gebäude bzw. pro Zertifizierungsobjekt verlangt werden. Ist für die Erreichung der MKZ eine grössere Anlage notwendig, ist dies zulässig.
- Kontrollierte Lüfterneuerung und sommerlicher Wärmeschutz
- Luftdichtheits-Messkonzept und Messungen erforderlich
- Energie-Monitoring für Gebäude mit mehr als 2'000 m² EBF erforderlich

Lüftung

Die Wohnungen sollen mit einem Lüftungssystem ausgestattet sein, das den Minergie-Standards entspricht. Die entsprechenden Räume für das Unterbringen der Lüftungsgeräte wie auch die Installationszonen für die Luftführung (horizontal und vertikal) sind auszuweisen.

Baukörper und Gebäudehülle

An die Baukörper und die Gebäudehüllen werden generell folgende Anforderungen gestellt:

- Minimierung von geometrischen Wärmebrücken durch Vermeidung von zu vielen Vor- und Rücksprüngen
- Hohe Beständigkeit der Gebäudehülle
- Kompakte Gebäudeform mit Gebäudehüllzahl $A_{th}/A_E \leq 1.1$ ist anzustreben
- Gut wärmedämmte Gebäudehülle mit minimalen Wärmebrücken
- Wirksamer, aussenliegender Sonnenschutz mit niedrigem g-Wert
- Ausgewogener Fensteranteil (Fenster sind das energetisch schwächste Element in der Gebäudehülle)
- Optimale Tageslichtnutzung und hohe solare Gewinne im Winter

Raumbedarf für Technik und
energetische Installationen

Die Technikräume sind genügend gross und gebündelt anzuordnen (kein Platzverschleiss). Die Anzahl der Schächte für die Haustechnik sind minimal zu halten.

Die Installationszonen für die Vertikal- und Horizontalerschliessung sind grosszügig zu dimensionieren und sowohl effizient wie auch gut zugänglich anzuordnen (z.B. übereinanderliegend und beim Treppenhaus).

Hauptleitungen für Elektro und Wasser dürfen nicht an sensiblen Stellen, insbesondere nicht an Schlafzimmerwänden, angeordnet werden.

Nachhaltigkeit
Minergie-ECO

Es gilt, den Unterhaltsaufwand minimal zu halten und die Umwelt beim Landverbrauch, bei der Herstellung der Baustoffe und beim Betrieb der Bauten möglichst wenig zu belasten.

Es werden ressourcen- und klimaschonende Projekte erwartet.

Auf eine gute Kompaktheit der Gebäudekörper wird viel Wert gelegt, da sich dies sowohl auf den Energieverbrauch als auch auf den Bedarf an Baumaterial positiv auswirkt.

Um die Graue Energie der neuen Wohnbebauung zu reduzieren, müssen sowohl in der Gebäudekonzeption als auch in der Konstruktion Anstrengungen unternommen werden (bewusste Wahl von Geometrien, Systemtrennungen, Materialwahl etc.).

Neben den spezifischen energetischen Vorgaben (Minergie-P-Standard) müssen deshalb die Anforderungen von Minergie-ECO erfüllt werden, dazu gehört unter anderem auch die Einhaltung des Grenzwerts für die Graue Energie.

Geologie/Untergrund

Massgebend für die Beurteilung der bautechnischen Verhältnisse ist der geologisch-geotechnische Bericht der Firma Dr. Heinrich Jäckli AG vom 31. Mai 2017.

Grundwasser

Das Areal liegt ausserhalb der Grundwasservorkommen und ist dem Gewässerschutzbereich übrige Gewässerschutzbereiche (üB) zugeordnet. Für Einbauten unter dem Hangwasserspiegel sind gemäss dem geologisch-geotechnischen Bericht der Firma Dr. Heinrich Jäckli AG vom 31. Mai 2017 keine wasserrechtlich bedingten Einschränkungen vorhanden.

Im Planungssperimeter ist kein gut durchlässiger, Grundwasser führender Schotter vorhanden. Der Hangwasserspiegel liegt in einer Tiefe von ca. 1–3 m. Er ist witterungsbedingten Schwankungen unterworfen. Bei stärkeren Ereignissen ist mit einem raschen Anstieg bis nahe OK Terrain zu rechnen. Als Vorfluter dürften in erster Linie bestehende Sickerleitungen (vgl. Meliorationskataster) sowie mit durchlässigem Material gefüllte Werkleitungsgräben wirken.

Naturgefahren

Gemäss der Gefahrenkartierung Hochwasser der Firma Basler & Hofmann (November 2008) befindet sich das Planungsgebiet marginal im Bereich einer mittleren Gefährdung. Diese resultiert infolge Hochwasser des Katzenbachs, der ab einem 30-jährigen Ereignis beidseitig über die Ufer tritt und die Senke flutet. Die bestehende Siedlung Buchwiesen ist infolge des Terrainanstiegs zurzeit nicht direkt betroffen (vgl. Wassertiefenkarte).

Mit der Baubewilligung muss die Hochwassergefährdung infolge allfälliger Terrainanpassungen, die im Rahmen des Ersatzneubaus geplant sind, neu beurteilt werden.

Neben der Gefahr von Überflutungen durch Wasser, das bereits in ein Gewässer gelangte und von dort wieder austritt, ist auch der Oberflächenabfluss zu berücksichtigen.

Gefahrenkarte

- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
- mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
- geringe Gefährdung (Hinweisbereich)



Wassertiefenflächen HQ30

- < 0.25 m
- 0.25 bis < 0.5 m
- 0.5 bis < 0.75 m
- 0.75 bis < 1 m
- 1 bis < 1.5 m
- 1.5 bis < 2 m
- ≥ 2 m



Oberflächenabfluss

- 0 < h ≤ 0.1 Fliesstiefe in [m]
- 0.1 < h ≤ 0.25 Fliesstiefe in [m]
- 0.25 < h Fliesstiefe in [m]



3.9 Wirtschaftlichkeit

Wirtschaftliches Projekt

Es wird ein effizientes Projekt mit wirtschaftlichen Erstellungskosten und tiefen Lebensdauerkosten erwartet, welches einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt gewährleistet.

Obwohl der Landpreis bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sehr tief eingesetzt wird, ist eine möglichst maximale Ausnutzung anzustreben.

Die Bauherrschaft legt Wert darauf, dass sich das Projekt am Kostenrahmen der Wohnbauförderung orientiert und dieser bei der Realisierung eingehalten wird. Die Bauherrschaft sieht vor, das Projekt bei einer Überschreitung des Kostenrahmens in Zusammenarbeit mit dem Siegerteam zu überarbeiten und dahingehend zu optimieren, dass dieser eingehalten werden kann.

Die Projekte sind in ihrer konstruktiven Formulierung so zu gestalten, dass der Wirtschaftlichkeit angemessene Priorität zukommt:

- Optimale Effizienz der relevanten Nutzflächen im Verhältnis der Geschossflächen, d.h. hoher Formquotient der HNF zur GF oberirdisch.
- Einfache und kompakte Volumen
- Richtwert Gebäudehüllzahl: $A_{th}/A_E \leq 1.1$
- Einfaches statisches Prinzip, mit durchgehender vertikaler Lastabführung
- Konzentrierte Steigzonen der Wohnungen und Anordnung der Zentralen bei Erschliessungszonen
- einfache und selbstverständlich konstruktive Details, Verwendung von widerstandsfähigen und unterhaltsarmen Materialien

4. Unterlagen

4.1 Beilagen Präqualifikation

Ab dem 11. Januar 2019 sind unter www.competitions.espazium.ch die folgenden Unterlagen erhältlich:

- Wettbewerbsprogramm
- Luftbild
- Bewerbungsformulare Architektur/Landschaftsarchitektur mit Selbstdeklaration

4.2 Abzugebende Unterlagen Präqualifikation

Einzureichende Dokumente Präqualifikation

A Bewerbungsformulare mit
Selbstdeklaration

Die Teilnehmenden haben im Rahmen der Präqualifikation folgende Dokumente einzureichen:

Von den Architekten und den Landschaftsarchitekten wird je ein separat ausgefülltes Bewerbungsformular mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit verlangt.

Ausserdem ist von den beteiligten Büros je eine Selbstdeklaration auszufüllen und zu unterschreiben.

B Referenzprojekte

Von den Architekten werden zwei Referenzen, von den Landschaftsarchitekten eine Referenz von Wohnüberbauungen vergleichbarer Komplexität verlangt.

Die Referenzen sind auf je einer A3-Seite (Querformat, einseitig bedruckt) darzustellen. Es werden nur die vorgeschriebenen A3-Seiten zur Beurteilung aufgehängt. Sofern noch nicht genügend Referenzen vorhanden sind, so können auch Projekte angegeben werden, an denen die Verfassenden zu einem früheren Zeitpunkt mitgewirkt haben. Wichtig ist, das federführende Büro, die Funktion der Verfasser sowie den Zeitraum der Mitwirkung klar zu deklarieren.

Abgabeform

Sämtliche Unterlagen sind mit den Namen der Verfassenden sowie dem Vermerk "Ersatzneubau Buchwiesen, Zürich-Seebach" zu versehen. Die Unterlagen sind digital (auf CD oder USB-Stick) und 2-fach auf Papier abzugeben.

4.3 Beilagen Projektwettbewerb

Es werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Arbeitsgrundlagen

1. Daten der amtlichen Vermessung (.dwg), Katasterplan und Höhenkurvenplan
2. Leitungskataster (.dwg)
→ Die Daten dürfen ausschliesslich für die Bearbeitung des Projektwettbewerbs verwendet werden, die Nutzungsbestimmungen sind zu akzeptieren.
3. Formular Kenndatenblatt (.xlsx)

Dokumentation

4. Grundbuchauszüge
5. Genereller geologisch-geotechnischer Bericht der Firma Dr. Heinrich Jäckli AG vom 31. Mai 2017
6. Unterlagen Wettbewerbsresultat der benachbarten Baugenossenschaft Linth-Escher

Allgemeine Unterlagen kantonale und kommunale Vorschriften

7. Gesetze, Verfügungen und Richtlinien
 - Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich PBG, die Allgemeine Bauverordnung ABV und alle weiteren kantonalen Gesetze sind online unter www.zhlex.zh.ch abrufbar.
 - Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich, inkl. Zonenplan (online unter www.stadt-zuerich.ch)
 - Parkplatzverordnung der Stadt Zürich (online unter www.stadt-zuerich.ch)
 - Leitfaden Veloparkierung in Wohnsiedlungen (online unter www.stadt-zuerich.ch)

Mobilität

Brandschutz

8.
 - Die Brandschutzvorschriften, bestehend aus der Brandschutznorm und den Brandschutzrichtlinien (online unter www.vkf.ch)
 - Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (Feuerwehr Koordination Schweiz FKS, 4. Februar 2015)

Behindertengerechtes Bauen

9.
 - Informationen zur gesetzlichen Grundlage zum hindernisfreien Bauen im Kanton Zürich (online unter www.bkz.ch, Rubrik Bauberatung)
 - SIA-Norm 500 Hindernisfreie Bauten (online unter www.sia.ch/shop)
 - Broschüre "Wohnungsbau hindernisfrei-anpassbar" (online unter www.hindernisfrei-bauen.ch)

- | | |
|----------------------------|--|
| Zivilschutz | 10. Technische Weisung für den Pflicht-Schutzraumbau 1984 (TWP84) |
| Energie und Nachhaltigkeit | 11. <ul style="list-style-type: none">• Anforderungen zu Minergie-P und Minergie-ECO (online unter www.minergie.ch)• Norm SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen (online unter www.sia.ch/shop)• Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich MuKE (online unter www.endk.ch) |
| Kantonale Wohnbauförderung | 12. <ul style="list-style-type: none">• Verordnung, Reglement und Merkblätter zur Wohnbauförderung (online unter www.awa.zh.ch):• Wohnbauförderungsverordnung WBFV• Auszug Wohnbauförderungsreglement• Merkblätter Wohnbauförderung zu den Themen "Wohnbaudarlehen und Anforderungen an Wohnbauten" |
| Unterlagen der BGZ | 13. BGZ-Baustandard: Raum- und Elementbeschreibung |
| Gipsmodell | 14. Gipsmodell 1:500 weiss, zu beziehen nach Vereinbarung bei K-Atelier (Thomas Kubli, Wehntalerstrasse 381, 8046 Zürich), 044 870 08 37 |
| Weitere Unterlagen | 15. Weitere Unterlagen stehen zur Verfügung unter maps.zh.ch |

4.4 Abzugebende Unterlagen Projektwettbewerb

Schlussabgabe

In der Schlussabgabe ist pro Team ein Projekt einzureichen. Varianten sind nicht zulässig.

Abzugeben sind:

- Pläne
- Kenndatenblatt
- Flächenschemata
- Modell
- Verfassercouvert

Abgabeform

Alle gedruckten Unterlagen sind in **2-facher** Ausführung einzureichen und mit einem Kennwort sowie dem Vermerk "Ersatzneubau Buchwiesen, Zürich-Seebach" zu versehen.

Die Unterlagen sind ungefaltet und nicht gerollt (in einer Mappe) einzureichen.

Es ist darauf zu achten, dass die abgegebenen Unterlagen keine Hinweise auf die Identität der Projektverfassenden geben.

Ferner sind alle Dokumente digital und in guter, aber handhabbarer Auflösung (ca. 300 dpi) auf einem Speichermedium abzugeben (Pläne im Originalformat und A3 als .pdf, Flächenschemata als .pdf und Kenndatenblatt als .xlsx und .pdf)..

Plandarstellung

Der Projektvorschlag ist auf höchstens 6 Plänen im Format A0 (Querformat) darzustellen (mit Schema zur Planreihenfolge). Sämtliche Pläne sind mit einem grafischen Massstab und Nordpfeil zu versehen.

Anzahl

- Zwei Plansätze A0 (davon ein Plansatz in hochwertigem Druck auf dickem Papier)
- 1 Plansatz A3

Pläne

Situationsplan 1:500
(Dachaufsicht und Umgebung)

Schwarzplan 1:2000

Grundrisse, Schnitte
und Fassadenpläne

Auf den Plänen sind folgende Inhalte darzustellen:

- Situationsplan 1:500 mit den projektierten Bauten (Dachaufsicht) und dem übergeordneten Konzept zu Quartiervernetzung, Freiräumen und Erschliessung. Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten zu enthalten.
- Schwarzplan im Massstab 1:2000; mit geeignetem Ausschnitt von Zürich-Seebach
- Alle zum Verständnis notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200. Im Erdgeschoss sind die neuen Höhenkoten anzugeben und die nähere Umgebung darzustellen. Alle Räume sind mit den im Raumprogramm angegebenen Bezeichnungen und mit den projektierten Raumflächen zu beschriften. In den Schnitten und Fassaden sind das gewachsene sowie das projektierte Terrain einzutragen.

	<ul style="list-style-type: none">• Einzelne repräsentative Wohnungen sind im Massstab 1:100 darzustellen (möglichst möbliert und inkl. Angaben zu Wohnungs- und Zimmergrössen).• Repräsentative(r) Fassadenschnitt(e) im Massstab 1:50, vom Untergeschoss bis zum Dach, inkl. Angaben zum konstruktiven Aufbau und der beabsichtigten Materialisierung des Projekts. Die Materialien sind schriftlich zu bezeichnen• Erläuterungen auf den Plänen mit Aussagen zu den einzelnen Punkten der Beurteilungskriterien, des Erschliessungskonzepts sowie Angaben zum Energiekonzept inkl. Lüftungssystem, zu Bepflanzung, Vegetationsflächen, Retentionsflächen, Belägen, Pflege- und Nutzungsmöglichkeiten der Aussenräume• Visualisierungen und/oder Modellfotos
Erläuterungen	
Visualisierungen	
Kenndatenblatt und Flächenschemata	<p>Für die ökonomische und baurechtliche Kalkulation ist das beigelegte Kenndatenblatt (Formular verwenden) auszufüllen und mit nachvollziehbaren Flächenschemata (Farben gemäss SIA 416) zu belegen.</p> <p>Die Baukostenbewertung erfolgt durch die BGZ unter anderem basierend auf Bauteilen, Konstruktions- und Volumenkomplexität, Materialisierung. Die Angaben der Teilnehmenden im Kenndatenblatt werden im Rahmen der Vorprüfung plausibilisiert. Die Projekte der engeren Wahl werden einer detaillierten Überprüfung (inklusive Überprüfung der Flächenauszüge) unterzogen. Zudem wird die Einhaltung der Vorgaben subventionierter Wohnungsbau geprüft.</p> <p>Durch die Teilnehmenden steuerbare Grössen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Mengen, die über die Elementgruppen ermittelt werden• Die Qualitäten, die durch die gewählten baulichen Standards bestimmt werden <p>Beurteilt werden die geschätzten Erstellungskosten im Vergleich zu den Zielkosten, die Graue-Energie-Bilanz aufgrund von Konstruktionstypen, das Verhältnis von Heizwärmebedarf (Qh) zum SIA-Grenzwert (Qh li) (entspricht der Minergie-Primäranforderung an die Gebäudehülle) und die Minergie-Kennzahl (aufgrund der Energieträger gewichtete Energiekennzahl).</p>
Modell	<p>Der Projektvorschlag ist auf der abgegebenen Modellgrundlage im Massstab 1:500 darzustellen. Das Modell ist einfach zu halten und in weissem Gips auszuführen.</p>

Verfassercouvert

Das Verfassercouvert muss verschlossen sein und darf aussen nur das Kennwort und den oben genannten Vermerk tragen. Im Verfassercouvert soll sich Folgendes befinden:

- Angaben zu den Verfasser/-innen und Mitarbeiter/-innen aller beteiligten Unternehmungen
- Rechnung und Einzahlungsschein für das Begleichen der Entschädigung, Angaben zur Adresse und MWSt.-Nummer
- Rechnungsadresse:
Baugenossenschaft Glattal Zürich BGZ
Vermerk "Ersatzneubau Buchwiesen, Zürich-Seebach"
Maria De Gruttola
Kronwiesenstrasse 95
8051 Zürich

5. Programmgenehmigung

Das Preisgericht hat das Programm am 14. November 2018
beraten und genehmigt.

Maria De Gruttola



Ximena Schaeidt



Hans-Peter Sommer



René Nötzli, vertreten durch

Kurt Williner



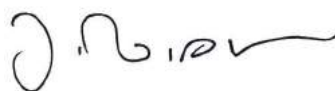
Caspar Bresch



Michael Hauser



Jonathan Roider



Monika Schenk



Dan Schürch

