

# Neubau Pilgerbrunnen

Neubau Kinderheim  
Anbau Kindertagesstätte  
Neubau Wohnungen

## Wettbewerbsprogramm



Das Wichtigste in Kürze	4
Ausgangslage und Aufgabe	4
Verfahren	4
Termine	4
<b>1. Ausgangslage und Zielsetzung</b>	<b>5</b>
1.1. Ausgangslage	5
1.2. Machbarkeitsstudie Kinderheim	6
1.3. Zielsetzung	6
<b>2. Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>8</b>
2.1. Submissionsrechtliche Festlegungen	8
2.2. Präqualifikation	8
2.3. Projektwettbewerb	8
2.4. Preisgericht	8
2.5. Vorprüfung	9
2.6. Kontakt, Abgabeort	9
2.7. Teilnahmeberechtigung	9
2.8. Preisgeld	10
2.9. Publikation und Ausstellung	10
2.10. Auftragserteilung, Weiterbearbeitung	10
2.11. Rechtsschutz, Urheberrecht	10
<b>3. Präqualifikation</b>	<b>11</b>
3.1. Allgemeines	11
3.2. Eignungskriterien	11
3.3. Einzureichende Unterlagen	11
3.4. Eingabebestimmungen	11
<b>4. Projektwettbewerb</b>	<b>12</b>
4.1. Wettbewerbsunterlagen	12
4.2. Ausgabe Modell	12
4.3. Besichtigung	12
4.4. Fragenstellung	13
4.5. Beratung durch Experten Pädagogik	13
4.6. Beurteilungskriterien	13
4.7. Einzureichende Unterlagen	13
4.8. Eingabebestimmungen	15
<b>5. Aufgabe</b>	<b>16</b>
5.1. Gebietscharakter	16
5.2. Situation	17
5.3. Perimeter	18

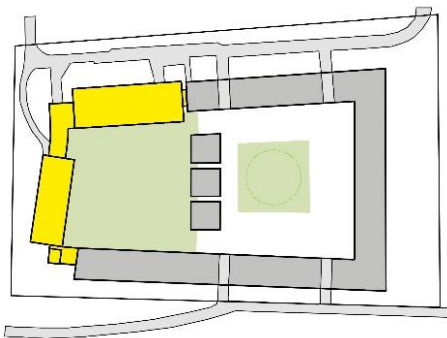
5.4.	Aufgabe	19
6.	Erläuterungen zum Raumprogramm	25
7.	Rahmenbedingungen	27
7.1.	Baurechtliche Grundlagen	27
7.2.	Projektspezifische rechtliche Grundlagen	27
7.3.	Massgebende Bauvorschriften und Anforderungen	28
8.	Genehmigung	31

# Das Wichtigste in Kürze

## Ausgangslage und Aufgabe



Luftbild Pilgerbrunnen und Brahmschhof



Abbruch Altbau Pilgerbrunnen (gelb)  
Brahmschhof (grau)

Der Evangelische Frauenbund Zürich eFz ist ein Frauenunternehmen in der Stadt Zürich mit rund 100 Mitarbeitenden, das sich für die Anliegen und Rechte von Frauen und Kindern stark macht. Der Verein betreibt Beratungsstellen und Treffpunkte für Frauen, führt das Kinderhaus Pilgerbrunnen (Kinderheim und Kindertagesstätte) und bietet mit seiner Siedlung "Brahmschhof" ein sozial ausgerichtetes Raumangebot für zeitgemässes, bedürfnisorientiertes Wohnen und Leben an.

Das Kinderheim Pilgerbrunnen an der Badenerstrasse 409/411, 8003 Zürich stammt aus dem Jahr 1947, weist grosse bauliche Defizite auf und muss ersetzt werden. Für die Kindertagesstätte, die einen Teil des Altbaus mitnutzt, wird ein Anbau an die bestehenden Räumlichkeiten geschaffen. Und das bestehende Angebotsportfolio im Brahmschhof soll mit kostengünstigen Kleinwohnungen erweitert werden.

Herausforderung wird das sinnvolle und architektonisch ansprechende Zusammenfügen der drei Teilprojekte sein wie auch der Dialog mit dem bestehenden Brahmschhof und der Einordnung in die Umgebung. Der Neubau Pilgerbrunnen soll mit Geborgenheit, Vertrauen und menschlicher Wärme in Verbindung gebracht werden. Gesucht werden innovative Lösungen, die sich von überkommenen Vorstellungen lösen.

Die geschätzten Zielerstellungskosten betragen 26 Millionen Franken (BKP 1-9, inkl. 7.7% MWST, bezogen auf das minimale Raumprogramm).

## Verfahren

Der Evangelische Frauenbund Zürich eFz führt einen einstufigen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für die Vergabe der Planerleistungen (Generalplanerwettbewerb) durch.

8-12 Teams werden zur Teilnahme am Projektwettbewerb zugelassen.

Für Preise und Ankäufe steht eine Summe von 200'000 Franken inkl. MWST zur Verfügung.

Das vorliegende Programm umfasst die Präqualifikation und den Projektwettbewerb.

## Termine

31.1.2019	Ausschreibung Präqualifikation
bis 25.2.2019	Eingabe der Bewerbungen
W10 2019	Auswahl der Teilnehmenden
25.3.2019	Start Projektwettbewerb und Ausgabe Modell
25.3.2019	Geführte Besichtigung (Pflichttermin)
bis 8.4.2019	Fragenstellung Projektwettbewerb
W17	Versand der Fragenbeantwortung
bis 21.6.2019	Eingabe der Wettbewerbsarbeiten
5.7.2019	Eingabe des Modells
W28 und 29	Beurteilung der Wettbewerbseingaben
ca. W34	Veröffentlichung des Berichts

# 1. Ausgangslage und Zielsetzung

## 1.1. Ausgangslage



Kinderheim Pilgerbrunnen um 1950  
(Baugeschichtliches Archiv)



Brahmschhof nach 1991  
(Hausbiografien ETHZ)



Pilgerbrunnen  
Anlage heute  
(Google Earth)

Brahmschhof

Im Jahr 1887 schlossen sich sechzehn Frauen zur Gründung des "Zürcher Frauenbundes zur Hebung der Sittlichkeit" (heute efz) zusammen mit dem Ziel, einen Beitrag zur Abschaffung der Bordelle in der Stadt Zürich zu leisten. Obschon keine Befürworterinnen der Prostitution, kristallisierte sich für die Gründerinnen rasch heraus, dass die betroffenen Frauen oftmals aus grosser Not diesem Gelderwerb nachgingen und aufgrund gesellschaftlicher Stigmatisierung auf wenig Unterstützung hoffen konnten. Daraus entwickelte sich ihr Engagement für Frauen am Rande der Gesellschaft und ihnen leisteten sie konkrete Hilfe.

Der Evangelische Frauenbund Zürich efz steht seit jeher für die Anliegen und Rechte von Frauen und Kindern ein. Er hat die Gedanken und die soziale Tradition der Gründerfrauen weiterentwickelt und setzt sich heute als modernes, solid aufgestelltes und konfessionell unabhängiges Frauenunternehmen und gemeinnützige Wohnbauträgerin für die aktuellen Bedürfnisse ein.

1889 wurde das heutige Areal in Zürich-Wiedikon erworben. Es wurde eine Zufluchtsstätte für ledige Mütter und ihre Kinder, das "Zufluchtshaus für gefallene Mädchen", erbaut. Damit entstand die erste Maternité der Schweiz. Die Maternité wandelte sich im Laufe der folgenden vierzig Jahre zu einem Säuglingsheim. Nach dem zweiten Weltkrieg konnte ein Streifen des Grundstücks entlang der Badenerstrasse an die Stadt Zürich verkauft und mit diesem Erlös das Kinderheim Pilgerbrunnen 1947 (Franz Messmer Arch. SIA) erbaut werden. Zeitgleich entwickelte sich der Pilgerbrunnen zu einer Ausbildungsstätte für Berufe in der Kinderpflege. 1982 wurde eine grundsätzliche Konzeptänderung erarbeitet. Als Folge davon wurden die Kinderplätze reduziert, die Maternité definitiv aufgelöst und dafür eine Kindertagesstätte eröffnet. 1984/85 manifestierte sich diese Veränderung in einem grösseren Umbau, bei welchem fünf grosszügige Gruppenwohnungen entstanden. Dieser Umbau war auch bauliche Voraussetzung, um ab 1985 das Kinderheim Pilgerbrunnen als sozialpädagogische Einrichtung im Frühbereich zu führen. Auch der Ausbildungsfokus hat sich von der Kinderpflegelehre zum Studium der Sozialpädagogik verschoben. Seitdem wurden immer wieder verschiedene konzeptuelle und strukturelle Anpassungen vorgenommen.

Darüber hinaus entstand auf dem Areal die preisgekrönte Wohnüberbauung "Brahmschhof". Ende der 1980er war Wohnraum, insbesondere für Haushalte mit bescheidenen Einkommen, in der Stadt Zürich knapp. Vor diesem Hintergrund entschloss sich der Verein, eine breit angelegte Bedürfnisabklärung unter 156 sozialen Organisationen durchzuführen und mit den erarbeiteten Zielsetzungen einen Projektwettbewerb für eine Wohnsiedlung mit diversen Infrastruktur- und Dienstleistungsangeboten durchzuführen. Die Siedlung (Kuhn, Fischer + Hungerbühler AG) konnte 1991 bezogen werden und wurde über die Landesgrenzen hinaus als Modell für zeitgemässes und zukunftsgerichtetes Wohnen bekannt.

## 1.2. Machbarkeitsstudie Kinderheim

2016-2018 wurden diverse strategische Überlegungen zu einem Neubau des Kinderheims gemacht; dies in Zusammenarbeit mit der Firma arc Consulting. Die Machbarkeitsstudie konzentriert sich hauptsächlich auf das Teilprojekt Kinderheim. Die weiteren Teilprojekte wurden nur hinsichtlich der möglichen Ausnützung auf dem Areal überprüft. Die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie sind in die Formulierungen des Wettbewerbsprogramms eingeflossen.

## 1.3. Zielsetzung

Mit dem Neubauprojekt soll

- der Weiterbetrieb des Kinderheims nach den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnissen und Standards der Bindungspädagogik geführt werden können,
- die Kita auch in Zukunft im bisherigen Umfang ihr qualitativ gutes Angebot weiterführen können,
- ein zusätzliches Wohnangebot zum bestehenden Brahms Hof geschaffen werden.

## Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur

Herausforderung wird das sinnvolle und architektonisch ansprechende Zusammenfügen der drei Teilprojekte sein, unter der entsprechenden Berücksichtigung des Sicherheitsperimeters des Kinderheims, wie auch der Dialog mit dem bestehenden Brahms Hof und der Einordnung in die Umgebung. Der Neubau soll eine eigene hochwertige und identitätsstiftende Gestaltung bekommen, gleichzeitig sind aber alle Angebote unter dem Dach des Evangelischen Frauenbundes Zürich zusammengefasst.

Der Neubau ist Teil einer Arealüberbauung im Sinne von §69 ff. PBG und Art.8 BZO. Um die Anforderungen an die Arealüberbauung zu erfüllen, müssen die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung "besonders gut gestaltet sein" (Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude, Umfang und Gestaltung der Freiflächen, Versorgungs- und Entsorgungslösung etc.).

Das Thema "Stadtklima" ist zu berücksichtigen (vgl. auch Grünstadt Zürich, Klimakarte Kanton Zürich), d.h. die Bauherrschaft legt Wert auf die Erzeugung eines guten Mikroklimas (Themen: Beschattung, Spiegelungen, Aufheizung, Bepflanzung). Aufgrund der verschiedenen Nutzungen ist schon auf konzeptioneller Ebene viel Wert auf Schallschutz zu legen, beispielsweise in der Ausgestaltung des Gartens (Kinderlärm-Wohnen) oder der Wegführung im Heim (Kinderlärm-Büro- und Räumlichkeiten).

Das Raumprogramm bildet einen minimalen Bedarf ab. Es können mehr Wohnungen geplant werden. Ein Optimum zwischen verträglicher Volumetrie und höherer Ausnutzung wird gesucht. Der efz wertet eine architektonisch und städtebauliche überzeugende Lösung höher als das Ausschöpfen der maximal möglichen Ausnutzung.

## Atmosphäre

Der Pilgerbrunnen soll mit Geborgenheit, Vertrauen und menschlicher Wärme und Professionalität in Verbindung gebracht werden. In diesem Sinn sollen vertraute Umgebungen geschaffen werden, in denen Geborgenheit und Wohlfühl wichtig sind. Es sollen sowohl die Bedürfnisse nach menschlicher Nähe wie auch nach Nischen/Rückzugsorten berücksichtigt werden (Begegnungsorte und Privatsphäre). Massstäblichkeit und Materialität sollen das Ziel unterstützen.

Um die Atmosphäre zu vermitteln, wird den Wettbewerbsteilnehmenden nach der Präqualifikation die Ton-Datei "Bewahrung von Werten."

	<p>Veränderung. Gewinn" mit Interviews zum Leben und Arbeiten im Pilgerbrunnen und Brahms Hof zur Verfügung gestellt (Wettbewerbsunterlage A9).</p>
Funktionalität	<p>Gesucht werden innovative Lösungen, die sich von überkommenen Vorstellungen lösen, ohne aber zu vergessen für wen gebaut wird.</p> <p>Die Lösung von überkommenen Vorstellungen ist besonders beim Neubau des Kinderheims von Bedeutung. Es werden Lösungen gesucht, welche sich nicht am herkömmlichen Bild eines "Heims" orientieren und die zukünftige traumapädagogische Neuausrichtung unterstützen. Ziel der Traumapädagogik im Kontext eines Kinderheims ist, dass alle (Kinder/ Eltern/ Mitarbeitende) in ihren Bedürfnissen ausreichend versorgt werden, damit sie die Institution als einen entwicklungsfördernden und sicheren Ort erleben. Mit dem Bau sollen die strukturellen Voraussetzungen dazu geschaffen werden. Der "Pilgerbrunnen" ist ein Ort, an dem man auf seinem Weg einen Zwischenhalt macht, um sich zu stärken und dann weiter zu gehen.</p> <p>Bei der Umsetzung des Raumprogramms für das Kinderheim und den Garten soll mitberücksichtigt werden, dass genügend Raum für Bewegung und freies Gestalten geschaffen wird, z.B. breite Flure für ein "Rennen" durchs Haus oder Wohnräume, die den Bau einer Kissenburg erlauben. Strukturen und Orientierung sollen die Kinderperspektive berücksichtigen.</p> <p>Urbanes Wohnen lässt individuelle Wohnformen zu und deshalb soll mit einem Teil des Angebots an Wohnungen auf die steigende Nachfrage nach neuen Wohnformen flexibel reagiert werden können und die Wohnungen langfristig einfach an sich ändernde Bedürfnisse anpassbar sein. Dies für die Wohnungen an sich und hinsichtlich der Entwicklung des Angebots des Kinderheims.</p> <p>Um ein funktionierendes Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen zu gewährleisten, ist in der Planung grosser Wert auf die Nutzungsanordnung und die Erschliessung zu legen.</p>
Wirtschaftlichkeit	<p>Mit dem Neubauprojekt Wohnungen soll auf das heutige Bedürfnis nach bezahlbaren Kleinwohnungen in der Stadt Zürich eingegangen werden. Um erschwingliche Mieten anbieten zu können, müssen die Erstellungskosten tief gehalten werden.</p> <p>Der Wirtschaftlichkeit des Baus in Erstellung und Betrieb ist eine grosse Bedeutung beizumessen. Die geschätzten Zielerstellungskosten betragen 26 Millionen Franken (BKP 1-9, inkl. 7.7% MWST, bezogen auf das minimale Raumprogramm).</p>
Energie, Ökologie	<p>Es wird eine Nachhaltigkeit der Konstruktionen in Erstellung und Betrieb, eine klare Gliederung der Energieerschliessung, eine Minimierung des Energieverbrauchs und ein Erstellen des Baus in naturnahen Materialien angestrebt.</p>

## 2. Allgemeine Bestimmungen

### 2.1. Submissionsrechtliche Festlegungen

Das Wettbewerbsverfahren untersteht dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen, dem Binnenmarktgesetz, der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie der Submissionsverordnung des Kantons Zürich (SVO). Es wird gestützt auf Art.12 Abs.3 (IVöB) als Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Subsidiär und diesen Programmbestimmungen nachgehend gilt die SIA-Ordnung 142, Ausgabe 2009, für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe.

Das Verfahren ist anonym und wird in deutscher Sprache geführt.

Eine anonyme, separat entschädigte Weiterbearbeitung mehrerer Projekte in Konkurrenz im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren bleibt vorbehalten.

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für den Veranstalter, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Mit dem Einreichen der Bewerbung anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und die Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen. Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

### 2.2. Präqualifikation

In dem unter Kapitel 3 detailliert beschriebenen, nicht anonymen Präqualifikationsverfahren wählt das Preisgericht mindestens 8 bis maximal 12 Planungsteams aus, welche anschliessend zur Teilnahme am Projektwettbewerb zugelassen werden. Die Präqualifikation wird nicht entschädigt.

### 2.3. Projektwettbewerb

Teilnahmeberechtigt am Projektwettbewerb sind die im Rahmen der vorangehenden Präqualifikation bestimmten Generalplaner.

Der Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt. Die Beurteilung der Eingaben erfolgt durch dasselbe Preisgericht wie bei der Präqualifikation.

### 2.4. Preisgericht

#### Fachjury

Zita Cotti	Zita Cotti Architekten AG (Vorsitz)
Salome Gohl	Gohl Landschaftsarchitektur GmbH
Dan Schürch	Duplex Architekten AG
Rahel Lämmli	Amt für Städtebau Zürich
Lisa Ehrensperger	Frei & Ehrensperger Architekten GmbH (Ersatz)

#### Sachjury

Andrea Wittwer Joss	Bauherrenvertretung/ Projektleiterin Bauten efz
Dietmar Bechinger	ehem. Leiter Inselhof
Alfons Sonderegger	ehem. Präsident Familienheim- Genossenschaft Zürich
Dore Heim	Präsidentin efz (Ersatz)

#### Expertinnen, Experten (ohne Stimmrecht)

Manuela Gärtner	Leiterin Kinderheim Pilgerbrunnen
Karin Lüthi	Leiterin Kindertagesstätte Pilgerbrunnen
Beata Hochstrasser	Geschäftsleiterin efz (ab 1.6.2019)
Barbara Wiegand	Vorstandsfrau efz
Monika Mörikofer	Vorstandsfrau efz
Barbara Klemm	Vorstandsfrau efz



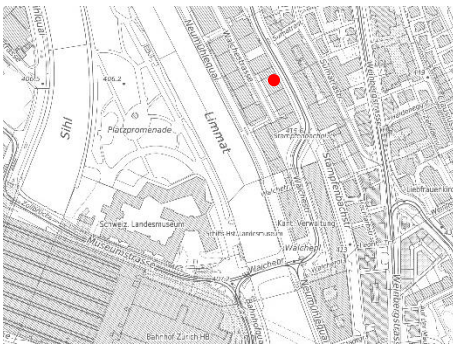
Hannes Wunderlin	Hochbauamt Kanton Zürich Begutachtungen (Kinderheim)
Annick Schirmer	Fuhr Buser Partner BauOekonomie AG (Vorprüfung)
Peter Frischknecht	PBK AG (Vorprüfung Kosten)
Rosario Cuter	Cuter Gebäudetechnik AG (Vorprüfung Gebäudetechnik)
Ronny Eggenberger	EBP Schweiz AG (Vorprüfung Brandschutz)
Christoph Egli	EBP Schweiz AG (Vorprüfung Sicherheit)

Bei Bedarf können weitere Experten (z.B. Stadt Zürich Amt für Baubewilligungen, Grün Stadt Zürich, Stadt Zürich Dienstabteilung Verkehr u.a.) zur Beurteilung beigezogen werden.

## 2.5. Vorprüfung

Die Vorprüfung der eingereichten Projekte wird durch die Firma Fuhr Buser Partner BauOekonomie AG koordiniert und erfolgt zusammen mit den unter 2.4 aufgeführten Expertinnen und Experten. Bei Bedarf werden weitere Experten und Fachstellen für die Vorprüfung beigezogen. Die Vorprüfung erfolgt in 2 Stufen.

## 2.6. Kontakt, Abgabeort



Kontaktstelle und Abgabeort

Zur Gewährung der Anonymität wurde ein externer Kontakt- und Abgabeort gewählt.

Fuhr Buser Partner BauOekonomie AG  
Stampfenbachstrasse 59, CH-8006 Zürich  
+41 (0)43 344 93 20  
annick.schirmer@bau-oek.ch

Der Modell-Abgabeort wird mit der Fragenbeantwortung bekanntgegeben.

## 2.7. Teilnahmeberechtigung

Für die Teilnahme am Projektwettbewerb wird ein Generalplaner gesucht, welcher folgende Gesamtleistung erbringt:

- Architektur (federführend)
- Bauleitung und Baumanagement
- Landschaftsarchitektur
- Statik
- HLSE
- Brandschutz/Sicherheit

Generalplaner und Subplaner sind im Bewerbungsformular aufzuführen. Generalplaner ist ein einzelner Planer oder eine ARGE zwischen Architekt und Baumanagement/Bauleitung. Mehrfachbewerbungen von Spezialisten sind zulässig (ausgenommen Architektur und Landschaftsarchitektur). Die Teambildung mit weiteren Fachleuten ist freiwillig (diese werden nicht separat entschädigt). Für sie besteht kein Anspruch auf eine Beauftragung.

Um die Teilnahme am Wettbewerb bewerben können sich Planungsbüros mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Fachleute, welche mit einem Mitglied des unter 2.4 aufgeführten Preisgerichts oder mit einem Experten nahe verwandt sind bzw. mit einem solchen in beruflicher Zusammengehörigkeit stehen.

## 2.8. Preisgeld

Zur Prämierung von 4 bis 6 Entwürfen (Preise und Ankäufe) sowie für eine allfällige Entschädigung stehen insgesamt 200'000 Franken (inkl. MWST) zur Verfügung. Die Gesamtpreissumme wird voll ausgerichtet, höchstens 40% werden davon für allfällige Ankäufe verwendet.

## 2.9. Publikation und Ausstellung

Die Publikation des Wettbewerbsergebnisses erfolgt nach Abschluss der Jurierung auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch). Alle am Wettbewerb Teilnehmenden werden nach der Jurierung schriftlich über das Resultat der Beurteilung informiert. Über das Wettbewerbsverfahren wird ein Bericht erstellt, der allen Teilnehmenden zugestellt und zudem den einschlägigen Fachzeitschriften zur Publikation zur Verfügung gestellt wird. Die Wettbewerbsentwürfe werden nach dem Entscheid des Preisgerichtes unter Namensnennung der Verfasser während mindestens zehn Tagen öffentlich ausgestellt.

## 2.10. Auftragserteilung, Weiterbearbeitung

Der Entscheid des Preisgerichts ist verbindlich. Der Veranstalter beabsichtigt, das vom Preisgericht ausgewählte Projektteam mit der weiteren Projektbearbeitung zu beauftragen. Die Auftragserteilung erfolgt unter Vorbehalt allfälliger Rechtsmittelverfahren sowie des Zustandekommens eines Vertrags. Die jeweiligen Vertragsabschlüsse stehen unter dem Vorbehalt der Kreditgenehmigung.

Das Bauprojekt muss wegen der Inkraftsetzung des neuen Kinder- und Jugendheimgesetzes (1.1.2021) Mitte 2020 fertig sein. Eine Fertigstellung des Neubaus ist für Ende 2022 geplant.

Mit den Verfassenden des vom Preisgericht zur Ausführung empfohlenen Projekts wird nach dem Wettbewerb ein Generalplanervertrag auf der Basis des "Planervertrags efz" vgl. Wettbewerbsunterlage D1 abgeschlossen (die Vertragsurkunde beruht grundsätzlich auf der Struktur des KBOB-Planervertrags). Die Konditionen sind in der Tabelle "Honorarkonditionen", vgl. Wettbewerbsunterlage D2 ersichtlich.

Der Veranstalter beabsichtigt, dem Generalplaner die weitere Projektbearbeitung mit 100% Teilleistungen zu vergeben. Vorbehalten bleibt eine spätere Vergabe an ein Generalunternehmer oder Baumanagementbüro. Der Leistungsanteil des Architekten und Landschaftsarchitekten beträgt dann mind. 64.5% TL.

Ein ganzer oder teilweiser Verzicht auf eine Beauftragung aufgrund der obigen Vorbehalte ist in Abweichung zu Art.27 sowie Art.17.1 letzter Satz der SIA-Ordnung 142, Ausgabe 2009, vom Veranstalter nicht zu entschädigen.

Aus finanziellen, technischen, rechtlichen und/oder politischen Gründen können nach jeder Projektphase Unterbrüche oder Verzögerungen auftreten. Dies berechtigt die Anbieter nicht zu finanziellen Nachforderungen.

## 2.11. Rechtsschutz, Urheberrecht

Der Rechtsschutz richtet sich nach den Bestimmungen von Art.15 IVöB sowie §2 des Beitrittsgesetzes zur IVöB.

Prämierte oder angekaufte Entwürfe werden Eigentum des Veranstalters.

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsarbeiten verbleibt bei den Verfassenden.

## 3. Präqualifikation

### 3.1. Allgemeines

Die sich bewerbenden Generalplaner haben ihre Eignung zur Teilnahme am Wettbewerb und zur Ausführung des Bauvorhabens aufgrund eines auf die nachstehenden Eignungskriterien abgestimmten Leistungsausweises nachzuweisen. Die eingereichten Dokumente dienen ausschliesslich der Information des Preisgerichts.

Die Unterlagen für den gesamten Wettbewerb sind online auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) verfügbar. Für die Präqualifikation ist das Formular "C1 Bewerbungsformular Präqualifikation" relevant.

### 3.2. Eignungskriterien

Für das Projekt werden Lösungen gesucht, die sich von überkommenen Vorstellungen lösen. Dies erfordert vom Planungsteam Offenheit zu einem gemeinsamen Entwicklungsprozess mit der Bauherrschaft. Das Preisgericht bewertet die Eignung der Bewerbenden zur Teilnahme am Projektwettbewerb nach den folgenden Kriterien:

- **architektonische-ortsbauliche und freiraumplanerische Kompetenz** anhand von Referenzprojekten
- **Erfahrung** im Umgang mit **Projekten vergleichbarer Art**, betrieblicher Komplexität und Materialisierung
- **Erfahrung im prozessorientierten und disziplinenübergreifenden Schaffen**
- Dem zu vergebenden Auftrag angemessene **Organisationsstruktur** und Leistungsfähigkeit des Planungsteams, im speziellen die Erfahrung als Generalplaner

### 3.3. Einzureichende Unterlagen

Die nachstehend aufgeführten Unterlagen sind vollständig und mit allen gewünschten Angaben auf weissem Papier einzureichen. Unterlagen auf elektronischen Datenträgern sowie per Fax oder Email eingesandte Bewerbungen werden von der Präqualifikation ausgeschlossen. Die geforderten Unterlagen sind der Fuhr Buser Partner BauOekonomie AG einzeln und nicht gebunden oder geheftet zuzustellen. Einzureichen sind:

- **Bewerbungsformular** (Angaben zum Unternehmen), Seiten 1 bis 15, vollständig ausgefüllt. Wettbewerbsunterlage C1.
- Eine Dokumentation der im Bewerbungsformular auf der Seite 3 und 7 (Objekte Architektur und Landschaftsarchitektur) aufgeführten, von den Bewerbern vollständig realisierten vier **Referenzobjekten** im Umfang von je einem Blatt A3 quer (einseitig bedruckt) pro Objekt. Die Objekte sind so darzustellen, dass deren Beurteilung hinsichtlich der voranstehend aufgeführten Eignungskriterien möglich ist. Die Referenzobjekte sind mit einem Kurztitel und dem Namen der Bewerbenden zu bezeichnen. Texte haben sich auf den Nachweis der Erfüllung der Eignungskriterien zu beziehen und sind kurz zu halten.

### 3.4. Eingabebestimmungen

Die Bewerbung ist bis am **Montag, den 25. Februar 2019, 12.00 Uhr** mit dem Vermerk „Bewerbung Projektwettbewerb Neubau Pilgerbrunnen“ bei der Fuhr Buser Partner BauOekonomie AG abzugeben.

Per Post versandte Unterlagen müssen bis zum oben erwähnten Datum (inkl. Einhaltung der Zeit) an der Eingabeadresse eingetroffen sein. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Für Adresse vgl. 2.6 Kontakt, Abgabeort.

## 4. Projektwettbewerb

### 4.1. Wettbewerbsunterlagen

Den Teilnehmenden werden folgende Wettbewerbsunterlagen zur Verfügung gestellt:

- |   |  |             |
|---|--|-------------|
| <b>A Programm, Projektierungsgrundlagen</b> |  |             |
| A1  | Wettbewerbsprogramm<br>(Präqualifikation und Projektwettbewerb)        | pdf         |
| A2  | Raumprogramm   | pdf         |
| A3  | Funktionsdiagramm Funktionale Zusammenhänge                            | pdf         |
| A4  | Funktionsdiagramm Wohngruppen  | pdf         |
| A5  | Bericht Gebäudetechnik   | pdf         |
| A6  | Bebauungsperimeter, Näherbaurecht                                      | pdf         |
| A7  | Tagesablauf Kinderheim   | pdf         |
| A8  | Tagesablauf Kindertagesstätte  | pdf         |
| A9  | Interviews "Bewahrung von Werten. Veränderung. Gewinn"                 | mp3         |
| A10   | Baumgutachten Kaukasische Flügelnuss                                   | pdf         |
| <b>B Planunterlagen</b>                     |  |             |
| B1  | Kataster mit Höhenlinien<br>(Koten in Eigenschaften (BKS) ersichtlich) | dxf/dwg     |
| B2  | Werkleitungskataster   | dxf/dwg     |
| B3  | Kanalisation   | pdf         |
| B4  | Pläne Bestand (Brahmshof und Pilgerbrunnen)                            | dxf/dwg/pdf |
| <b>C Formulare</b>                          |  |             |
| C1  | Bewerbungsformular Präqualifikation                                    | pdf         |
| C2  | Formular Kenndaten   | xls         |
| <b>D Weitere Dokumente</b>                  |  |             |
| D1  | Planervertrag efz  | pdf         |
| D2  | Honorarkonditionen   | pdf         |

Die Unterlagen (ohne A9, A10) sind online auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) verfügbar.

Die Unterlagen A9 und A10 werden den Teilnehmenden nach der Präqualifikation direkt zugestellt.

### 4.2. Ausgabe Modell

Mit dem Entscheid der Präqualifikation wird den Teilnehmenden der Gutschein zum Bezug der Modellunterlage zugestellt. Das Modell kann ab dem 25. März 2019 nach telefonischer Anmeldung bei Oehrli + Fricker Modellbau AG, Klosbachstr. 123, 8032 Zürich, Tel. +41 (0)44 261 92 67, abgeholt werden.

### 4.3. Besichtigung

Für die Teilnehmenden findet am **25. März 2019 um 13:30 Uhr** eine Besichtigung statt. Die Besichtigung ist Pflicht. Eine Nichtteilnahme hat den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

Treffpunkt im Brahmschhof, Brahmsstrasse 32, 8003 Zürich.

Das Kinderheim und die Kindertagesstätte mit Garten wie auch die Wohnungen des Brahmschhofs sind ausserhalb dieses Termins nicht zugänglich. Der Brahmschhof und die allgemeine Umgebung sind ausserhalb dieses Termins zugänglich.



Treffpunkt Rundgang

- 4.4. Fragenstellung
- Fragen zum Verfahren sind schriftlich per Email bis am **8. April 2019, 18.00 Uhr** an die Fuhr Buser Partner BauOekonomie AG einzureichen.
- Adresse vgl. 2.6 Kontakt, Abgabeort.
- Die Fragenbeantwortung wird innert 2-Wochenfrist auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) bereitgestellt.
- 4.5. Beratung durch Experten  
Pädagogik
- Allen Teilnehmenden steht während der Bearbeitungszeit der Wettbewerbsaufgabe Hanspeter Hongler, Hongler Beratung und Projekte für soziale Entwicklung GmbH auf Voranmeldung (Tel. +41 (0)76 560 45 19) für eine einmalige, fakultative Beratung zu projektspezifischen Fragen zum Thema Kinderheim (hinsichtlich Bedürfnis, Zweckmässigkeit, fördernde Umgebung etc.) zur Verfügung. Diese Beratung dauert maximal eine Stunde und ist für die angemeldeten Planungsteams kostenlos. Hanspeter Hongler ist weder an der Vorprüfung noch an der Beurteilung der Wettbewerbseingaben beteiligt; seine Beratungsleistungen haben rein konsultativen Charakter.
- Zur Aufrechterhaltung der Anonymität zwischen Teilnehmenden und Preisgericht untersteht Hanspeter Hongler bezüglich der Beratungsleistungen einer strikten Schweigepflicht gegenüber sämtlichen Mitgliedern des Preisgerichts und allen Experten. Diese Schweigepflicht wird zwischen dem Veranstalter und Hanspeter Hongler schriftlich vereinbart.
- Abwesenheit 17.4.2019 - 1.5.2019
- 4.6. Beurteilungskriterien
- Das Preisgericht beurteilt die eingegangenen Lösungsvorschläge nach den nachfolgend aufgeführten Kriterien.
- **Städtebau und Architektur/Landschaftsarchitektur** (Architektonisches Gesamtkonzept, Bezug zum bestehenden Brahmschhof und qualitative Anforderung an Arealüberbauung gemäss §69 ff. PBG und Art.8 BZO, Einordnung in die Umgebung, hochwertige und identitätsstiftende Gestaltung des Baus und des Freiraums, Berücksichtigen des Themas "Stadtklima", Volumetrie-Ausnützung)
  - **Atmosphäre** (Geborgenheit, Wohlgefühl, Nähe-Rückzug, Massstäblichkeit und Materialisierung)
  - **Funktionalität** (Nutzungsanordnung, betriebliche Eignung, Erschliessung, Lösung von überkommenen Vorstellungen, Bewegung, Orientierung)
  - **Wirtschaftlichkeit** bezüglich Investitionskosten, Betrieb und Unterhalt
  - **Energie, Ökologie** (Nachhaltigkeit der Konstruktionen in Erstellung und Betrieb, klare Gliederung der Energieerschliessung, Minimierung des Energieverbrauchs, Erstellen des Baus in naturnahen Materialien)
- Das Preisgericht nimmt anonym und unter Abwägung der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vor.
- 4.7. Einzureichende Unterlagen
- Alle zum Verständnis notwendigen Informationen sind in Papierform und in digitaler Fassung (ohne Verfassercover) abzugeben.
- Die Eingabe von mehreren Lösungsmöglichkeiten ist nicht zulässig.
- Pläne
- Auf 4 AO Blättern (liegend) sind folgende Angaben zum Projekt darzustellen:
- Visualisierung/"Stimmungsbild" zur Veranschaulichung des Beurteilungskriteriums "Atmosphäre".
  - Situationsplan genordet als Dachaufsicht M 1:500 (inkl. bestehendem Brahmschhof). Darzustellen sind auch die Aussenanlagen sowie die



Bereich Grundrisse, Schnitte und Fassaden M 1:200

Es stehen jedem Team 2 Tafeln (120x180cm) zur Verfügung.

Erschliessung (Zufahrten und Anlieferung inkl. Radian, Parkierung, Gebäudezugänge, Entsorgungsstellen, Feuerwehrezufahrt) und die Parzellengrenze. Die wichtigsten Höhenkoten (m ü.M.) sind anzugeben.

- Sämtliche zum Verständnis des Projekts notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden im M 1:200 (ohne bestehenden Brahmshof, nur Kita und die Anschlüsse an das bestehende Gebäude, vgl. roter Rahmen links). In den Grundrissen aller Geschosse sind die wichtigsten Gebäudekoten einzutragen. Alle Räume sind mit den im Raumprogramm angegebenen Raumnummern, Raumbezeichnungen und den effektiven Raumflächen zu beschriften. Im Erdgeschossgrundriss ist die Gestaltung der unmittelbaren Umgebung und des Gartens (Innenhof) einzuzeichnen. In den Schnitten und Ansichten sind das gewachsene sowie das neu gestaltete Terrain einzutragen. Die Grundrisse sind gleich auszurichten (Westfassade parallel Plankante, wie Planausschnitt links) und mit einem Nordpfeil zu versehen.
- Typischer Fassadenschnitt M 1:50 inkl. Bezeichnung der Materialien.
- Darstellung der wesentlichen Wohnungstypen (2-Zi, 3-Zi und Grosswohnung und Wohngruppe KH) mit eingetragenen Zimmer- und Wohnungsflächen sowie Möblierungsvorschlägen M 1:100.
- Schematische Darstellung der Unterteilbarkeit der Grosswohnungen in kleinere Einheiten und wie 2 Grosswohnungen zu einer weiteren Kinderheim-Wohngruppe zusammengelegt und dem Kinderheim angeschlossen werden können.
- Aussagen/Beschriebe zu: Projektidee, städtebaulich-architektonisches-freiraumplanerisches Konzept, Konstruktion/Tragwerk, Materialisierung, Erschliessung, Umgebungsgestaltung (v.a. Garten), Funktionalität. Die Erläuterungen sind in die Plandarstellung zu integrieren.
- Konzeptplan Gebäudetechnik mit Standort und Grösse der Technikzentralen sowie Erschliessungspunkte der Werkleitungen.
- Einfache Konzeptbeschriebe/Schemas HLSE mit allen relevanten Angaben. Die Erläuterungen sind in die Plandarstellung zu integrieren.
- Konzept Brandschutz mit Kurzbeschreibung als separate Plansatz-Abgabe. Die Pläne/Konzepte müssen nicht in die Plandarstellung integriert werden. Format A3.
- Schematische Darstellung der Sicherheitsperimeter/-zonen und der Zonenübergänge mit zugehörigen Erläuterungen (Sicherheitszonenplan) als separate Plansatz-Abgabe. Die Pläne/Konzepte müssen nicht in die Plandarstellung integriert werden. Format A3.
- ein Plansatz (ohne Brandschutz, Sicherheit) in Originalgrösse A0 für die Beurteilung durch das Preisgericht, ungefalted, auf festem weissem Papier in Mappe. Die Pläne dürfen nicht auf Platten aufgezogen werden. Keine Hochglanzoberfläche.
- zwei Plansätze (ohne Brandschutz, Sicherheit) in Originalgrösse A0 gefaltet für die Vorprüfung (Papierstärke nach Wahl).
- zwei Sätze mit verkleinerten Plänen im Format A3 für die Vorprüfung (inkl. Brandschutz, Sicherheit).

#### Abgabeformate Pläne

#### Formular Kenndaten

Das vollständig ausgefüllte Formular Kenndaten (Wettbewerbsunterlage C2, als xls und pdf) inkl. nachvollziehbaren Schemaplänen zu den Berechnungen.

## Digitale Daten

Zur Verwendung für die rechnerische Kontrolle der Vorprüfung und für den Schlussbericht sind folgende Daten auf einem anonymisierten Datenträger (USB-Stick) zu laden:

- Pläne dxf oder dwg
- Plansatz Originalformat A0 pdf, max. 300dpi
- Plansatz Verkleinerungen A3 pdf, max. 300dpi
- Bilder als separate Datei
- Formular Kenndaten xls und pdf (wie oben beschrieben)

Der Datenträger ist in einem separaten, neutralen und verschlossenen Couvert mit Kennwortbezeichnung einzugeben. Zur Gewährung der Anonymität soll die Autorenschaft in den Grundeinstellungen gelöscht oder die letzte Speicherung auf einem Endgerät vorgenommen werden, dessen Einstellungen nicht auf die Verfassenden schliessen lassen.

Die Abgabe der Pläne als dxf/dwg vereinfacht die Vorprüfung. Die Daten werden danach nicht weiterverwendet.

## VerfasserInnencouvert

Es ist ein VerfasserInnenblatt mit Angabe von Name und Adresse der Verfassenden (Generalplaner inkl. beigezogene Fachplaner) sowie mit den Namen der Beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter abzugeben.

Abgabe in einem separaten, verschlossenen Umschlag mit dem Vermerk „Projektwettbewerb Neubau Pilgerbrunnen“ und dem Verfasserkennwort, ohne Angaben der Verfassenden.

Ein Einzahlungsschein für die Auszahlung eines allfälligen Preisgeldes und/oder einer Entschädigung ist beizulegen.

## Modell



Modellauschnitt 80x60cm

Modell auf der abgegebenen Unterlage. Volumetrische Darstellung in weiss.

## 4.8. Eingabebestimmungen

Die Wettbewerbseingaben (ohne Modell) sind ohne Namensnennung in geeigneter Verpackung und mit dem Vermerk „Projektwettbewerb Neubau Pilgerbrunnen“ bis **Freitag, 21. Juni 2019, 12.00 Uhr**, bei der Fuhr Buser Partner BauOekonomie AG abzugeben. Für Adresse vgl. 2.6 Kontakt, Abgabeort.

Per Post versandte Unterlagen müssen bis zum oben erwähnten Datum (inkl. Einhaltung der Zeit) an der Eingabeadresse eingetroffen sein. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

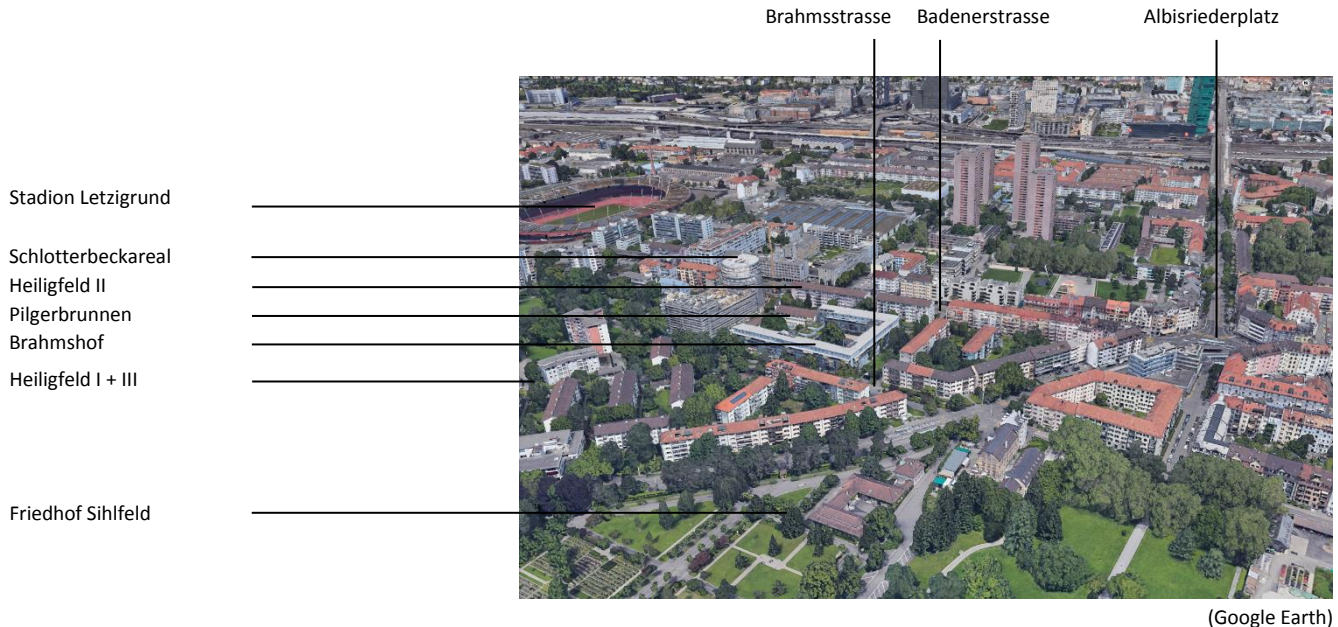
Sämtliche Bestandteile der Wettbewerbseingabe sind mit einem Kennwort zu versehen. Zur Gewährleistung der Anonymität ist das VerfasserInnenblatt zwingend in einem separaten Umschlag einzureichen.

Das Modell ist am **Freitag, 5. Juli 2019** abzugeben. Der Abgabeort und die Abgabezeit folgen mit der Fragenbeantwortung.



## 5. Aufgabe

### 5.1. Gebietscharakter



Das Kinderheim Pilgerbrunnen und die Wohnüberbauung Brahmshof befinden sich im Kreis 3 im Quartier Sihlfeld, das aufgrund der Wohnungsnot in der Nachkriegszeit Ende der 1940er Jahre überbaut wurde. Charakteristisch für dieses Gebiet westlich vom Albisriederplatz sind Zeilenbauten, die parallel oder senkrecht zu den Strassenzügen gesetzt sind. Östlich der Hard- bzw. Albisriederstrasse ist das Quartier durch intakte Blockrandbebauungen der Gründerzeit geprägt.

Die Parzelle des Bearbeitungsperimeters befindet sich in zweiter Bautiefe zur wichtigen Verkehrsachse "Badenerstrasse" und wird von der Zeilenbebauung aus den späten 1940er Jahren begleitet. Diese Wohnzeile ist im Rahmen der zweiten Bauetappe der kommunalen Wohnsiedlung Heiligfeld entstanden. Es handelt sich dabei um zwei 5-geschossige Zeilen mit flach geneigten Satteldächern, die durch einen niedrigen Zwischenbau verbunden sind (Architekten A. Gradmann, A. Mürset). Nordwestlich befindet sich die ehemalige Garage Schlotterbeck von den Architekten H.R. Suter und P. Suter mit Baujahr 1955: An der Badenerstrasse setzt der erweiterte Rampenturm als Hochpunkt einen städtebaulichen Akzent, während rückwärtig das ebenfalls aufgestockte Werkstattgebäude einen Akzent zum Heiligfeld-Park bildet. Die Überbauung von Stadtbaumeister A.H. Steiner und Landschaftsarchitekten G. und P. Ammann mit Baujahr 1950-1955 zeichnet sich durch freistehende Punkthäuser sowie verschieden hohe, geknickte Scheiben aus, die von weiträumigem Grünraum umspült sind. Alle Siedlungen sind im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte bzw. Garteninventar aufgeführt.

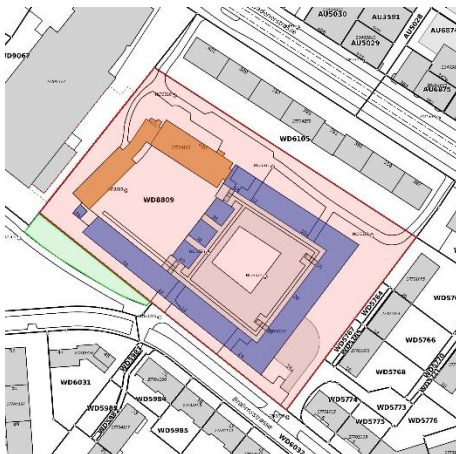
Die bestehenden Baukörper des Kinderheims sind Teil der Blockrandbebauung Brahmshof, der sich durch eine Erschliessungsstruktur mit Laubengängen, Treppenanlagen und Aufzügen im Hof charakterisiert und dadurch nach Innen orientiert ist. Die Erschliessung des Hofes erfolgt sowohl von der Badener- als auch von der Brahmstrasse. Drei



zweigeschossige Punkthäuser trennen den Wohnhof vom Garten des Kinderheimes ab. Die städtebauliche Setzung des neuen Kinderheims soll sowohl der sensiblen Umgebung (besondere Rücksichtnahme gegenüber Schutzobjekten) als auch dem hohen Anspruch an eine Arealüberbauung mit einer sorgfältigen und "besonders guten" Erweiterung des Brahmschofs gerecht werden. Die Erweiterung des bestehenden Blockrandes Brahmschof und damit der Erhalt des Gartens des Kinderheims ist nicht nur aus betrieblichen Gründen, sondern auch aus städtebaulicher Sicht plausibel. Mit einer raffinierten Architektursprache soll dem heterogenen Quartierscharakter und dem unmittelbaren historisch gewachsenen Umfeld entsprochen werden. Es wird eine adäquate Farb- und Materialwahl sowie eine ansprechende Ausdrucksform der Fassadengestaltung im Dialog mit dem Brahmschof erwartet.

Im kommunalen Richtplan (noch nicht rechtskräftig) ist zwischen Albisriederplatz und Letzigrund ein "Gebiet mit baulicher Verdichtung über BZO 2016 hinaus" vorgesehen. Der Bearbeitungsperimeter liegt in zweiter Bautiefe ohne direkten Anschluss an die Badenerstrasse und steht in sehr enger Verbindung mit dem Brahmschof. Weiter befinden sich direkt angrenzend verschiedene Schutzobjekte, die eine besondere Rücksichtnahme erfordern. Aus Sicht Amt für Städtebau ist daher von einer erhöhten Dichte, d.h. über die BZO 2016 hinaus, abzusehen.

## 5.2. Situation



Parzelle WD8809 (rot) inkl. Pachtfläche (grün)  
Pilgerbrunnen (orange)  
Brahmschhof (blau)

Die Anlage Brahmschhof/Pilgerbrunnen (Parzelle WD8809) ist Eigentum des Evangelischen Frauenbundes Zürich. Eine Fläche von ca. 500m<sup>2</sup> (grüne Fläche) ist als Aussenraum/Spielbereich der Kita dazugepachtet (Eigentum Stadt Zürich, vertreten durch Grün Stadt Zürich).



## 5.4. Aufgabe

Heute weist das bestehende Kinderheim aus dem Jahr 1947 grosse bauliche Defizite auf und deckt die aktuellen Raumbedürfnisse nicht mehr. Der Evangelische Frauenbund Zürich beabsichtigt, einen Ersatzneubau für das Kinderheim Pilgerbrunnen zu erstellen. Der bestehende Altbau wird abgerissen. Da die Kindertagesstätte eine Gruppe im abzureissenden Altbau hat, muss zudem hierfür ein Ersatz geschaffen werden als Anbau an die bleibenden Räumlichkeiten. Auch sollen kostengünstige Wohnungen erstellt werden.

Das Ersatzneubauprojekt **"Neubau Pilgerbrunnen"** umfasst drei Teilprojekte:

- TPA    Neubau Kinderheim**
- TPB    Anbau Kindertagesstätte (Kita)**
- TPC    Neubau Wohnungen**

Die zum Projektwettbewerb zugelassenen Generalplaner haben unter Berücksichtigung der aufgeführten Bedingungen und Zielsetzungen konkrete Vorschläge für alle Teilprojekte aufzuzeigen.

### TPA Neubau Kinderheim

Das Kinderheim Pilgerbrunnen bietet Betreuungsplätze für Kinder im stationären Frühbereich d.h. von 0-7 Jahren an, welche aus verschiedenen Gründen nicht in ihrer Herkunftsfamilie wohnen können. In besonderen Fällen (z.B. Geschwisterplatzierungen, keine Anschlusslösungsaussichten) erhalten die Kinder die Möglichkeit, bis zum Ende der Primarschulzeit im Heim zu bleiben. Die Kinder wohnen zwischen mehreren Tagen und mehreren Jahren im Pilgerbrunnen. Ziel ist die Rückplatzierung in die Herkunftsfamilie oder eine stabile Anschlusslösung. Es werden 32 Plätze angeboten (keine Kinder, die speziell pflegebedürftig sind).

Die Kinder wohnen in Wohngruppen à 8 Kinder (Kinder <24 Mte entsprechen 1.5 Plätzen). Der Ablauf in den Wohngruppen soll möglichst dem "Normalitätsprinzip", analog einer Familie in einer Wohnung entsprechen.

Die zukünftige traumapädagogische Neuausrichtung soll die Möglichkeit eines stärkeren Einbezugs der Eltern bieten und auch die Grenze zwischen stationärem und ambulantem Aufenthalt flexibler gestalten. Die Elternarbeit ist ein wichtiger Bestandteil des neuen traumapädagogischen Konzepts.

Es kommt immer wieder zu sogenannten "Schutzplatzierungen" im Kinderheim, d.h. Kinder werden zu ihrem Schutz verdeckt platziert. Die Sicherheit muss sowohl baulich wie auch betrieblich gewährleistet werden.

Zum Raumprogramm gehören auch die entsprechenden Verwaltungsräumlichkeiten und Wirtschaftsbereiche wie auch Gemeinschaftsräume und Aussenanlagen für Freizeit und Therapie. Die entsprechend ausgestalteten Räume dienen dazu, die Kinder mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen und Geschichten darin zu unterstützen, in den Situationen ihres gegenwärtigen und künftigen Lebens möglichst autonom, solidarisch und kompetent zu handeln.

Es wird grosser Wert auf die Gestaltung des Gartens gelegt. Der Garten soll abwechslungsreiche Spielmöglichkeiten bieten und zum Mittelpunkt der Begegnung werden.

## TPB Anbau Kindertagesstätte

Die Kindertagesstätte Pilgerbrunnen bietet eine ganzjährige Betreuung an 5 Wochentagen mit 50 Plätzen für Kinder im Alter von 3 Monaten bis zum Kindergartenalter an. Die 50 Plätze sind auf 4 Gruppen von je 10 bis 11 Kinder aufgeteilt (Kinder <18 Mte entsprechen 1.5 Plätzen). Die Kita Pilgerbrunnen erbringt im Rahmen eines öffentlichen Auftrags Betreuungs- und Erziehungsleistungen von unterschiedlicher Intensität und Dauer.

Die heutigen Räumlichkeiten der Kita befinden sich sowohl im Altbau des Kinderheims (1 Gruppe) wie auch in der neueren Brahmsbrosiedlung (3 Gruppen), vgl. Diagramm "Nutzungen EG" auf Seite 18. Der Bedarf für die aktuelle Platzzahl ist weiterhin gegeben, dadurch muss eine Lösung für die wegfallende Gruppe gefunden werden. Alle Gruppen sollen beieinanderliegen. Eine durchgehende Verbindung zwischen den Gruppen im Gebäude unterstützt den Betrieb optimal. Dies ist heute bei 3 Gruppen schon so. Der heutige Standort wird als optimal erachtet. Deshalb soll eine Gruppe an die bestehenden Räumlichkeiten angebaut werden.

Neu wird das Essen über eine Catering Firma angeliefert. Die entsprechenden Räumlichkeiten dazu (z.B. Regenerationsküche) müssen geschaffen werden.

Heute teilen sich Kinderheim und Kita gewisse Räume und vor allem den Aussenraum. Dies ist auch weiterhin erwünscht. Für den Betrieb der Kita ist der Garten eine pädagogisch bedeutende Spieloase und Verkaufsargument für ihr Angebot. Gleichzeitig muss den Sicherheitsansprüchen des Kinderheims aber entsprochen werden.

Die heutige Erschliessung der Kita erfolgt über den Gartenbereich, vgl. Wettbewerbsunterlage A3. Im Zusammenhang mit den Sicherheitsanforderungen des Kinderheims und der Gestaltung des Gartens steht dies zur Disposition. Dazu kann entweder der Anlieferungsparkplatz des Restaurants Brahmsstrasse 22 aufgehoben (ein entsprechender Ersatz und der Warenumschiag vor Ort müssen gewährleistet werden) oder es kann ein Zugang über das Pachtland erstellt werden (vgl. A3 und Kapitel 7.2, Seite 27).

Folgende Bedingungen müssen in jedem Fall eingehalten beziehungsweise berücksichtigt werden:

- Nur minimaler baulicher Eingriff in die Kita möglich. Die Kita bleibt immer im Betrieb.
- Heutiges Raumangebot muss bezüglich Grösse und Anzahl der Zimmer erhalten bleiben.
- Ein einfacher sicherer Zugang in beide Gärten, Hof- und Brahmsstrassenseitig, muss für die Kinder gewährleistet sein (auch ohne Betreuungsperson).
- Ein gedeckter Eingangsbereich ist notwendig.
- Beim Bringen/Holen der Kinder stehen häufig bis zu 10 Personen pro Gruppe gleichzeitig im Garderoben-/Eingangsbereich.
- 1 fixer Garderobenplatz pro Kind (gesamthaft ca. 90 Kinder).
- Kein "Durchqueren" von Aufenthaltsräumen der Kita mit Aussenschuhen etc., um in den Aussenbereich zu gelangen.
- Berücksichtigung der Rahmenbedingungen Baulinie und Pachtfläche, vgl. Wettbewerbsunterlage A6 und Kapitel 7.2, Seite 27.

## TPC Neubau Wohnungen

Der Evangelische Frauenbund Zürich möchte qualitativ gute Wohnungen zu einem fairen Preis anbieten für Menschen, welche ein geringes Einkommen haben und die Voraussetzungen für subventionierte Familien- oder Alterswohnungen nicht erfüllen, z.B. junge Leute ohne Familie am Anfang ihres Berufslebens. Eine Durchmischung der Mieterschaft ist wichtig; durch die Nähe zum Heim (Lärm) und den damit einhergehenden Sicherheitsaspekten ist das Angebot aber eher auf unkomplizierte Leute zugeschnitten, welche tagsüber nicht zu Hause sind und auf den Garten verzichten können.

Aufgrund der Sicherheitsbestimmungen des Kinderheims kann es keinen Zugang zum Garten geben, Balkone und Fenster zum Garten sind aber erlaubt (keine Parterre-Wohnungen). Dieser Einschränkung soll in der Planung des Aussenraums der Wohnungen, im Einzelnen oder für die gesamten Wohnungen (z.B. zusätzlicher gemeinsamer Aussenraum), Rechnung getragen werden.

Um ein soziales Miteinander zu unterstützen, sollen Orte für "zufällige Begegnungen" wie z.B. attraktiv gestaltete Erschliessungen oder Waschküchen geschaffen werden (keine zusätzlichen Räume).

Es sollen im Minimum 20 Zwei-Zimmerwohnungen und 14 Drei-Zimmerwohnungen mit Bad/WC angeboten werden. Einfacher Standard. Es soll geprüft werden, ob mehr Wohnungen aus städtebaulicher und architektonischer Sicht verträglich sind. Optional können weitere Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen in Betracht gezogen werden. Es soll ein Optimum zwischen verträglicher Volumetrie und höherer Ausnützung angestrebt werden. Eine maximale Ausnützung wird nicht angestrebt.

Diese Wohnungen ergänzen das Angebotsportfolio im Brahmshof, welcher Maisonette-Wohnungen, Geschosswohnungen, Wohnungen und Wohngemeinschaften für Studierende, Wohnungen für allein Erziehende und Familien, Wohnungen für Menschen mit einer körperlichen Beeinträchtigung, Wohnungen für Menschen mit einer psychischen Beeinträchtigung, Alterswohnungen und Atelierhäuser umfasst.

Die Wohnungsgrössen des Neubaus beziehen sich hauptsächlich auf die heute ungestillte Nachfrage nach kleinen bezahlbaren Wohnungen.

Zusätzlich werden vier Grosswohnungen als alternative Wohnform zu den Kleinwohnungen geplant, welche bei Erweiterungsbedarf zum Kinderheim zugeschaltet werden könnten. Dies als weitere Wohngruppen für das Kinderheim oder z.B. für Jugendwohnungen (Anschlusslösung an die Zeit im Kinderheim) oder für eine sozialpädagogische Familie (Pflegefamilie). Anpassungsfähige und neue Wohnkonzepte sind gesucht. Eine Unterteilbarkeit in kleinere Einheiten soll möglich sein wie auch ein Zusammenschalten von 2 Grosswohnungen, als grosse Wohnung oder Clusterwohnung oder um die Grösse einer Kinderheim-Wohngruppe zu erreichen.

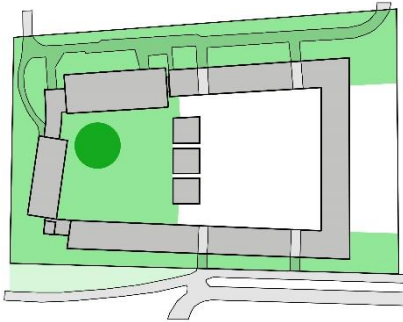
Die Grosswohnungen liegen ausserhalb des Sicherheitsperimeters des Kinderheims aber mit der Möglichkeit, diese bei einer Nutzungsänderung dem Sicherheitsperimeter zuzuschalten.

Zum Raumprogramm gehört auch eine Studiowohnung für die Nutzung als Übernachtungsmöglichkeit für Eltern mit ihren Kindern aus dem Kinderheim (wenn es die Umstände nicht erlauben, dass sie das Kind mit nach Hause

	nehmen können, als "Übungssituation") und als Gästezimmer für die Überbauung.
	Aus Sicherheitsaspekten wird keine Anbindung an die bestehende Laubengangerschliessung des Brahms hofs im Gartenbereich des Neubaus erwünscht. Jedoch wird eine nachbarschaftliche Beziehung durch Einbezug in Aktivitäten oder Nutzung von gemeinsamen Räumen unterstützt. Sowohl der Hof (Brahms hof) wie auch die bestehenden Gemeinschaftsräume sind für alle Wohnungen zugänglich. Auch finden die gesetzlich notwendigen Bewohnerparkplätze in der bestehenden Tiefgarage Platz. Eine unterirdische Anbindung an die Tiefgarage soll erstellt werden.
Energie, Gebäudetechnik	<p>Anzahl und Grösse der Räume gemäss gewähltem Konzept. Die heutige Ausgangslage und die bekannten technischen Daten als Rahmenbedingen können der Wettbewerbsunterlage A5 entnommen werden.</p> <p>Die nachfolgend gemachten Vorgaben sind als definierte Minimalziele seitens Bauherrschaft zu verstehen. Das Erreichen dieser Ziele kann durch unterschiedliche Lösungsansätze erfolgen. Vom Wettbewerbsteam wird gewünscht, dass gesamtoptimierte Systeme mit hoher Energieeffizienz und niedrigen Betriebskosten berücksichtigt werden. Aufgrund der hohen Lebenszykluskosten soll, wo immer möglich, ein kleiner Technisierungsgrad angestrebt werden.</p> <p>Der Neubau Pilgerbrunnen soll weitgehend nach dem Minergie-Standard realisiert werden. Eine Zertifizierung ist aber nicht vorgesehen. Kontrollierte Wohnraumlüftung ist nur im Nutzungsbereich Kinderheim vorgesehen. Eine PV-Anlage kann, sofern sinnvoll und wirtschaftlich, optional im Gesamtkonzept berücksichtigt werden.</p>
Wärmeversorgung, Heizung/BWW-Erwärmung Wärmeverteilung	Es ist eine neue, zentrale Wärmeerzeugung für das ganze Areal vorzusehen. Ein sinnvolles Konzept, unter Einhaltung aller vorerwähnten Rahmenbedingungen, soll gesucht und vorgeschlagen werden. Die Wirtschaftlichkeit von Systemen soll nach den Kriterien der LifeCycle-Kosten mit Investitions-, Betriebs-, und Wartungskosten berechnet werden.
Lüftung	Die Be- und Entlüftung aller gefangenen Räume erfolgt, gemäss Vorschriften, mechanisch. Die Abluft der Nasszellen und Küchen werden über Dach geführt. Technikräume werden bei Bedarf be- und entlüftet. Im Untergeschoss sind die Waschräume sowie die Wäscherei Kinderheim geeignet zu be- und entlüften. Das Kinderheim soll mit einer einfachen kontrollierten Raumlüftung ausgerüstet werden. Ansonsten sind keine weiteren Lüftungsanlagen vorgesehen.
Sanitär	Die sanitären Installationen sind benutzerfreundlich zu disponieren. Die Warmwasseraufbereitung soll zentral für alle Gebäude disponiert werden.
Elektro	Die heutige Elektroeinführung erfolgt von der Brahmsstrasse in den Gebäudeteil F des Brahms hofs. Diese kann so belassen werden.
Brandschutz	<p>Die abzugebenden Brandschutzpläne sollen die baulichen, technischen und vorbeugenden Brandschutzmassnahmen in einer vereinfachten Form visualisieren. Die Pläne sollen im Wesentlichen über folgende Inhalte Auskunft geben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzkonzept (baulich/Löschanlagenkonzept)</li> <li>- Gebäudegeometrie</li> <li>- Geschossflächen</li> <li>- Brandschutzabstände</li> </ul>

- Brandabschnittsbildungen
- Fluchtwege/Fluchtweglängen
- Anordnung vertikaler Fluchtwege
- Entrauchung
- Hauptzugang Feuerwehr
- Blitzschutz (Vermerk zu Blitzschutzklasse)

## Freiraum



Bearbeitungsperimeter Freiraum und Kaukasische Flügelnuss  
Die Lage der Baumstämme inkl. zu schützenden Wurzelbereich ist im Bestandesplan eingezeichnet.

Dem Freiraum wird grosse Bedeutung beigemessen.

Der Garten (Innenhof Neubau) ist in erster Linie der Garten der im Heim wohnenden Kinder. Gleichzeitig ist er aber auch Spielplatz für die Kita-Kinder und nicht begehbarer Aussenraum für die Wohnungen.

Es wird grosser Wert auf die Gestaltung des Gartens gelegt (identitätsstiftend, Berücksichtigen der Kinderperspektive, abwechslungsreiche Spielmöglichkeiten, Umgang mit Lärm, Zugang Kita, Mikroklima, Attraktivität für Wohnungen).

Die bestehende Kaukasische Flügelnuss ist für den jetzigen Garten sehr identitätsstiftend. Der Baum kann beibehalten werden. Die Lage der Baumstämme inkl. zu schützenden Wurzelbereich ist im Bestandesplan eingezeichnet. Der Schutzbereich entspricht in etwa der eingezeichneten Baumkrone. Im Wurzelbereich kann weder gebaut, noch können Terrainanpassungen gemacht werden. Das Baumgutachten (Wettbewerbsunterlage A10) wird nach der Präqualifikation zur Verfügung gestellt. (Hinweis: einige der heutigen Entwässerungsleitungen laufen unter dem Baum durch.)

Eine besondere Bedeutung hat auch der nordwestliche Streifen zwischen dem Neubau Pilgerbrunnen und dem Schlotterbeck-Areal. Hier prallen auf sehr engem Raum (Näherbaurecht) verschiedene Nutzungen und Ansprüche aufeinander.

Die Erschliessung und die Adressierung sind wichtige Freiraumthematika. Der Freiraum einer Arealüberbauung muss im Sinne von §69 ff. PBG und Art.8 BZO "besonders gut gestaltet" sein (auch Umgang mit dem Pflanzbestand, d.h. Erhalt oder adäquater Ersatz, minimale Unterbauung, Retention, Berücksichtigung von Fauna).

Der Brahms-Hof und der südöstliche Streifen (ursprüngliche Aussenraumgestaltung Brahms-Hofüberbauung) sind nicht Teil der Planung.

Die Bearbeitung des Pachtbereichs (hellgrün, Gartenbereich Kita bei Fussweg Brahmsstrasse) ist nur sehr eingeschränkt möglich, vgl. Rahmenbedingungen Kapitel 7.2, S. 27. Grundsätzlich ist die Nutzung "Auslauf für Kinder" gemäss Pachtvertrag beizubehalten. Nutzungsänderungen und bauliche Eingriffe auf dem Pachtland bedürfen der Zustimmung der Grün Stadt Zürich.

## Erschliessung, Anlieferung, Parkierung und Entsorgung

Die Erschliessung, Anlieferung, Parkierung und Entsorgung sind im Kontext des ganzen Areals zu planen.

Grundsätzlich soll (so weit möglich) berücksichtigt werden, dass die Erschliessung der Wohnungen und der Kita und die Wege zu den Parkplätzen/Entsorgungsstandorten dieser Nutzungen wegen möglichen problematischen Situationen bei Elternbesuchen nicht über den Bereich um den Eingang des Kinderheims führen.

Vgl. auch Wettbewerbsunterlage A3.



Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Badenerstrasse resp. über einen privaten Weg von der Badenerstrasse abzweigend über die angrenzende Parzelle WD6105 (Fuss- und Fahrwegrecht) und über die Brahmstrasse.

Die Zufahrt von der Badenerstrasse her wird wegen der Feuerwehrezufahrt auf 3.5m verbreitert werden müssen. Es müssen auch die entsprechenden Stellflächen für das Hubrettungsfahrzeug eingeplant werden, vgl. Rahmenbedingungen Brandschutz Seite 30.

Die Anlieferungen für Kinderheim und Kita müssen beide über die Badenerstrasse erfolgen.

Anlieferung Kita: Catering (regenerierbare Essen) 2-3 mal pro Woche per Lieferwagen (max. 7'500kg). Ev. kann nicht mit dem Wagen bis an die Kita herangefahren werden. Der Einsatz eines Transport Rollis ist ev. notwendig.  
Anlieferung Kinderheim: ca. alle 2 Tage diverse Vorräte mit Lieferwagen (max. 7'500kg).

Die Parzelle liegt im Parkplatzreduktionsgebiet C. Für die Nutzung Kinderheim werden die Vorgaben für Altersheime (Richtwerte für spezielle Nutzungen) angewandt. Eine erste grobe Schätzung (Annahme Reduktion auf 55% des Normalbedarfs) geht von rund:

- 55 Bewohnenden-/ Angestelltenparkplätzen, davon 3 rollstuhl-gerechte PP
- 15 Besucherparkplätzen, davon 1 rollstuhlgerechter PP
- 280 Veloabstellplätzen
- 7 Motorradabstellplätzen

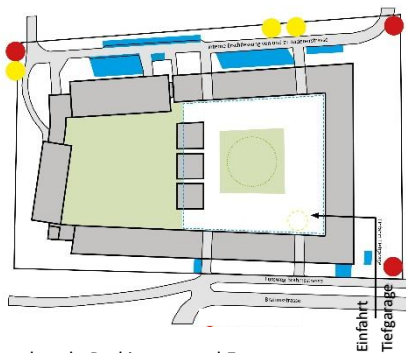
für Brahmshof und Pilgerbrunnen aus. Die Anzahl PP wird sich erhöhen, falls mehr als die minimal geforderten Wohnungen geplant werden.

Es sind weiterhin zusätzlich 2 Mobility Parkplätze (bestehend) vorzusehen.

Oberirdisch sind auf dem Wettbewerbsperimeter die Besucherparkplätze, Mobility Parkplätze und die Hälfte der Veloabstellplätze nachzuweisen. Auch ist ein Veloabstellraum für ca. 40 Velos im TPC vorzusehen. Anordnung und Abmessung nach den einschlägigen Normen (VSS). Komfortstufe B.

Die restlichen Pflichtabstellplätze Auto/Velo/Motorrad finden in der bestehenden Tiefgarage des Brahmshofs Platz und sind im Wettbewerb nicht nachzuweisen. Das Thema Elektromobilität ist angedacht und wird im Zuge der Projektierung behandelt.

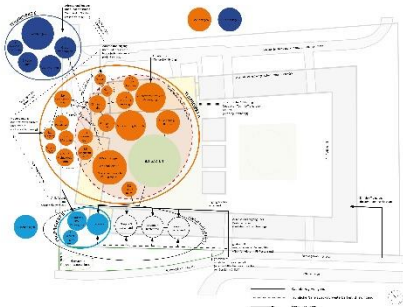
Es sind genügend Kehrachtsammelstellen einzuplanen (Züri-Säcke, Betriebskehricht, Papier, Bioabfall). Die Anlagen für Kehracht sind in gut erreichbarer Distanz von den Haus- und Betriebseingängen anzuordnen. Nach Möglichkeit wird eine Lösung mit Unterflurcontainer bevorzugt.



Bestehende Parkierung und Entsorgung  
rot: Entsorgung  
gelb: Velo-PP  
blau: Auto-PP  
(gestrichelt im UG über Einfahrt Tiefgarage)



## 6. Erläuterungen zum Raumprogramm



Funktionale Zusammenhänge  
vgl. Originalgrösse (Wettbewerbsunterlage A3)

Das detaillierte Raumprogramm wie auch die Funktionsdiagramme "Funktionale Zusammenhänge" und "Wohngruppen" sind Teil der Wettbewerbsunterlagen (A2, A3, A4).

Folgende Totale ergeben sich aus den Raumprogramm:

TP	Bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>
A	Neubau Kinderheim	2'178
B	Anbau Kindertagesstätte (Kita)	195.5
C	Neubau Wohnungen	2'985

Nachfolgend Erläuterungen zu einzelnen Raumprogrammpunkten:

### Eingangsbereich Kinderheim (Raumprogramm TPA, Ziffer 4)

Der Eingangsbereich ist Dreh- und Angelpunkt für viele Abläufe im Kinderheim und zugleich aber auch Erschliessung und muss die entsprechenden feuerpolizeilichen Auflagen erfüllen.

Viele emotionale Szenen spielen sich vor dem Eingang und in der Halle ab. Am Wochenende stehen gleichzeitig vier und mehr Familien vor dem Eingang, um ihre im Heim wohnenden Kinder abzuholen. Die Eingangshalle ist Bereich für Besuchsübergaben oder Wartebereich für Besuchsübergaben in den Sitzungszimmern oder Besuche in den Eltern-Kontaktzonen. Es können sehr angespannte Situationen entstehen. Auch muss gewährleistet werden, dass sich keine unbefugten Personen ins Innere des Heims Zugang verschaffen können. Der Raum ist auch Versammlungsort für die Kinder bei gemeinsamen Anlässen.

Der Windfang bildet die Schleuse in den Sicherheitsperimeter hinein, vgl. Abschnitt Sicherheitsperimeter Kinderheim auf Seite 26.

### Wohngruppe und Kontaktzone (Raumprogramm TPA, Ziffern 1-3)

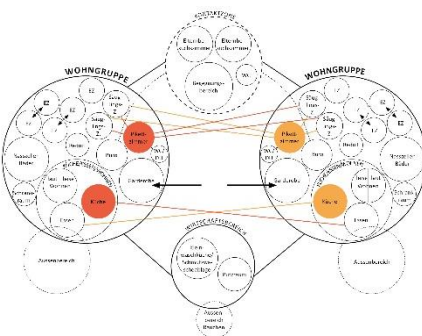
Je zwei Wohngruppen müssen aus betrieblichen Gründen auf der gleichen Ebene angeordnet werden. Die Wohngruppe in sich darf auch nicht mehrgeschossig sein. Für die Wohngruppen werden innovative Lösungen (auch im Bezug zu Teilprojekt C, Ziffer 2) gesucht.

Für die Elternarbeit sollen verschiedene Stufen der Elternkontakte möglich sein. Räumlich ist hierbei vorgesehen, dass zwischen je zwei Wohngruppen Kontaktzonen liegen, vgl. Funktionsdiagramm Wohngruppen (Wettbewerbsunterlage A4).

Die Kontaktzone muss einsehbar sein (z.B. verglaste Türen). Auch soll die Möglichkeit bestehen, die Elternbesuchszimmer technisch zu überwachen.

Es wird eine Nachtwache für zwei Wohngruppen Dienst haben. Deshalb ist der Bezug des Pikettzimmers zu allen vier Säuglingszimmern wichtig.

Die Mahlzeiten werden in der Wohnung zubereitet. Die Mittagessen werden wöchentlich alternierend in einer Küche für zwei Wohngruppen (pro Wohngruppe 8 Kinder und 3-5 Betreuungspersonen) vorbereitet.



Funktionsdiagramm Wohngruppen  
vgl. Originalgrösse (Wettbewerbsunterlage A4)

Gemeinschaftsbereich  
(Raumprogramm TPA, Ziffer 6)

Innerhalb der Tagesstruktur soll den Kindern die Möglichkeit gegeben werden, sich selbst zu finden, sich zu spüren und die Sinne zu stärken. Folgende Räume gehören dazu:

Bällelibad, Snoezelraum (Kuschelraum), Mal- und Kreativraum, Diagnostikraum, Mehrzweckraum (als Turnraum, für das interne Betreuungsangebot IBA (freies und angeleitetes Spielen analog Krippe) und diverse Anlässe).

Die Anforderungen an die Räume sind im Raumprogramm beschrieben.

Der Mehrzweckraum, das Bällelibad und der Mal- und Kreativraum werden von der Kita und Externen mitbenutzt, deshalb liegen diese Räume ausserhalb des Sicherheitsperimeters des Kinderheims und haben zusätzlich zur internen Erschliessung aus dem Kinderheim auch einen externen Eingang.

Garten  
(Raumprogramm TPA, Ziffer 8.1)

Die Anforderungen an die Einrichtung sind im Raumprogramm festgehalten. Es soll aber auch genügend Fläche als "Freispielraum" übrigbleiben.

Sicherheitsperimeter Kinderheim  
(vgl. Beilage A3)

Es kommt immer wieder zu sogenannten "Schutzplatzierungen" im Kinderheim, d.h. Kinder werden zu ihrem Schutz verdeckt platziert. Der traumapädagogische Aspekt des "sicheren Ortes" hat für das Kinderheim einen zentralen Stellenwert. Die Schutzplatzierungen erfordern, dass die Sicherheit der Kinder und der Mitarbeitenden auf dem Weg zum und innerhalb des Heims gewährleistet werden muss. Durch bauliche Massnahmen wie klare Zugänge, Klärung von betriebsübergreifender Strukturen (insbesondere gemeinsame Benutzung der Aussenräume durch Kita und Kinderheim) und die geschickte Anordnung von Räumen im TPA und TPC sind gewisse kritische Schnittstellen zu lösen, vgl. Funktionsdiagramm Beilage A3. Andere Bereiche benötigen eine betriebliche oder technische Lösung (z.B. Türöffner mit Kamera). Einfach zugängliche Türen und Fenster im Kinderheim sollen wegen Entführungsgefahr in einer erhöhten Widerstandsklasse gebaut werden.

Der Windfang dient als Schleuse und entspricht der Sicherheitsgrenze. Im Windfang finden teilweise auch "Gespräche vor der Tür" statt.

Das Sekretariat als Empfang muss einen Überblick über den Eingangsbereich haben (Sekretariat für Kinderheim und Kita).

Innerhalb des Kinderheims ist sicherzustellen, dass unbefugten Personen kein direkter Zugang von der Eingangshalle über die Erschliessung zu den Wohngruppen möglich ist. Die Wohngruppen bilden die intime Kernzone der Kinder. Die Privatheit der Wohn- und Schlafräume in den Wohngruppen der Kinder ist zu berücksichtigen und diese Bereiche sind vor Einblicken durch Fremde/Anwohner/Bewohner des Areals zu schützen. Dies ist beim TPC wie auch bei den heute schon schwierigen Schnittstellen zum Brahmshof (Laubengangerschliessung Brahmsstrasse 42, 44 und Lift/Treppenturm Brahmsstrasse 34) zu berücksichtigen. Die Erschliessung der neuen Wohnungen soll hofseitig keine Fenster haben.

Das Kinderheim und der Garten sind nicht frei zugänglich, wo notwendig müssen bauliche Vorkehrungen getroffen werden. Hierbei ist eine besondere Herausforderung, wie der Zugang der Kita vom Garten getrennt wird und ein einfacher Zugang der Kita-Kinder zum Garten trotzdem möglich bleibt. Es soll vermieden werden, dass der Eindruck entsteht, die Kita sei "abgetrennt" vom Garten.



### 7.3. Massgebende Bauvorschriften und Anforderungen

#### Grundstücksdaten

Die Überbauung Brahmshof wurde als Arealüberbauung bewilligt. Der Neubau ist nur als Teil einer Arealüberbauung (im Sinne von §69 ff. PBG und Art.8 BZO) bewilligungsfähig.

Katasternummer WD 8809

Parzellenfläche 11'443m<sup>2</sup>

Badenerstrasse 409, 411

Brahmsstrasse 22, 24, 24a, 26, 28, 30, 30a, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46

BZO-2016 Vorgaben		BZO Zone	BZO Areal
Zone		W5	W5
Vollgeschosse	VG	5	7
anrechenbare Untergeschosse max.	UG	0	1
anrechenbare Dachgeschosse max.	DG	1	1
Gebäudehöhe max.	m	15.5	25
Grundgrenzabstand	m	5	5
Mehrlängenzuschlag ab 12m bis max.	m	12	12
max. Gebäudelänge	m	keine	keine
Wohnanteil min.	%	90	90
Ausnützungsziffer	%	165	208
aF in den VG	m <sup>2</sup>	18'881	23'801
nicht anrechenbare aF im DG (max.)	m <sup>2</sup>	3'776	
nicht anrechenbare aF im UG (max.)	m <sup>2</sup>		755
aF Total (max.)	m <sup>2</sup>	22'657	24'556
Empfindlichkeitsstufe		II	II
Parkplatz-Reduktionsgebiet PPV2010		C	C
Hochhausgebiet		III	III

Ausnützungsreserve  
(aF Bestand gemäss Berechnungen  
arc Consulting 6.9.2016, nach  
BZO 1999)

#### Ausnützungsreserve der Parzelle

Arealfläche	11'443m <sup>2</sup>
aF Arealüberbauung	24'556m <sup>2</sup>
aF Bestand (ohne Abbruchliegenschaft)	8'479m <sup>2</sup>
Ausnützungsreserve	16'077m <sup>2</sup>

Der Evangelische Frauenbund Zürich wertet eine architektonisch und städtebauliche überzeugende Lösung höher als das Ausschöpfen der maximal möglichen Ausnutzung. Die Ausnützungsziffer ist deshalb kein limitierender Faktor.

#### Wohnbauanteil

Der vorgeschriebene Wohnanteil beträgt 80%. Kinderbetreuungseinrichtungen (Kita, Kinderheim) können gemäss Art.6 Abs.5 BZO als Nichtwohnfläche bewilligt werden.

Es dürfen maximal 3'776m<sup>2</sup> "Nicht Wohnen/ Nicht Kinderbetreuung" auf dem Areal erstellt werden (20% von der aF in den VG, W5).



	<p>Ausnützungsbonus wird mit dem minimalen Raumprogramm nicht beansprucht.</p> <p>Die Parzelle liegt im Gebiet für koordinierte Energienutzung aus Grundwasser.</p>
Verkehrsbaulinien	<p>Parallel zur Brahmstrasse verläuft eine Verkehrsbaulinie (entlang Westfassade Brahmshof).</p> <p>Vgl. Wettbewerbsunterlage A6.</p>
Wegabstand	<p>Zum internen Weg (Erschliessung von Badenerstrasse) ist ein Wegabstand von 3.5m einzuhalten.</p> <p>Vgl. Wettbewerbunterlage A6.</p>
Brandschutz	<p>Das Kinderheim wird als Beherbergungsbetrieb [a] eingestuft.</p> <p>Die Fassade im Innenhof muss RF1 entsprechen.</p> <p>Es müssen für die Feuerwehrezufahrt die entsprechenden Stellflächen für die Fahrzeuge nach Normen gewährleistet werden. Eine Längsfassade des Neubaus (das bedeutet für das Projekt die NO- und NW-Fassade übereck) muss mit dem Hubrettungsfahrzeug zugänglich sein.</p>
Behindertengerechtigkeit, Barrierefreiheit	<p>Die entsprechenden gesetzlichen Auflagen zum hindernisfreien Bauen (vgl. Norm SIA 500) sind einzuhalten. Es gibt keine erhöhten Anforderungen an die Barrierefreiheit.</p>
Schutzraumpflicht	<p>Die Anzahl Schutzplätze resp. die Grösse/Ausstattung des Schutzraums für das Kinderheim werden nach den Vorgaben für Schutzräume für Spitäler, Alters- und Pflegeheime (Kap.4 der technischen Weisung für spezielle Schutzräume) geplant. Der Schutzraum ist separat von den privaten Schutzräumen für die Wohnungen zu planen. Kellerabteile sind im Zivilschutzraum möglich. Für den Wettbewerb wird keine detaillierte Planung verlangt.</p> <p>Da es im Brahmshof schon bestehende Schutzräume für die Wohnungen hat, ist eine Gesamtbetrachtung über das ganze Areal zulässig. Es sind keine zusätzlichen Schutzplätze für die Wohnungen zu erstellen.</p>
Schallschutz	<p>Die interne Lärmbelastung ist stark (32 Kinder). Es gelten erhöhte Anforderungen an Schallschutz/Akustik im Innen- und Aussenraum. Die genaue Definition erfolgt bei der Planung.</p> <p>Diese Rahmenbedingung soll schon im Wettbewerb auf konzeptioneller Ebene berücksichtigt werden. Z.B. Ausgestaltung des Hofes (Kinderlärm-Wohnen) oder der Wegführung im Heim (Kinderlärm-Büroäumlichkeiten).</p>
Baugrund	<p>Ein aktuelles geologisches Gutachten liegt nicht vor. Aufgrund der Erfahrungen beim Bau des Brahmshofs sind keine speziellen Erschwerisse durch die Baugrundverhältnisse zu erwarten.</p>

## 8. Genehmigung

Fachjury

Zita Cotti (Vorsitz)

Salome Gohl

Dan Schürch

Rahel Lämmli

Lisa Ehrensperger (Ersatz)

Sachjury

Andrea Wittwer Joss

Dietmar Bechinger

Alfons Sonderegger

Dore Heim (Ersatz)

Zürich, 30. Januar 2019