



Stiftung Alterswohnungen
der Stadt Zürich **SAW**

plan
zeit



ERSATZNEUBAU SAW ALTERSSIEDLUNG «ESPENHOF NORD»

ZÜRICH-ALBISRIEDEN

PROJEKTWETTBEWERB IM OFFENEN VERFAHREN
PROGRAMM – 27.3.2019

STIFTUNG ALTERSWOHNUNGEN DER STADT ZÜRICH - SAW



Impressum

Bauherrschaft:

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich – SAW

Bau und Entwicklung

Feldstrasse 110

8036 Zürich

Inhalt/Redaktion:

Elisa Schwartz-Uppendieck, planzeit GmbH

Britta Bökenkamp, planzeit GmbH

Fotos/Pläne (massstabslos):

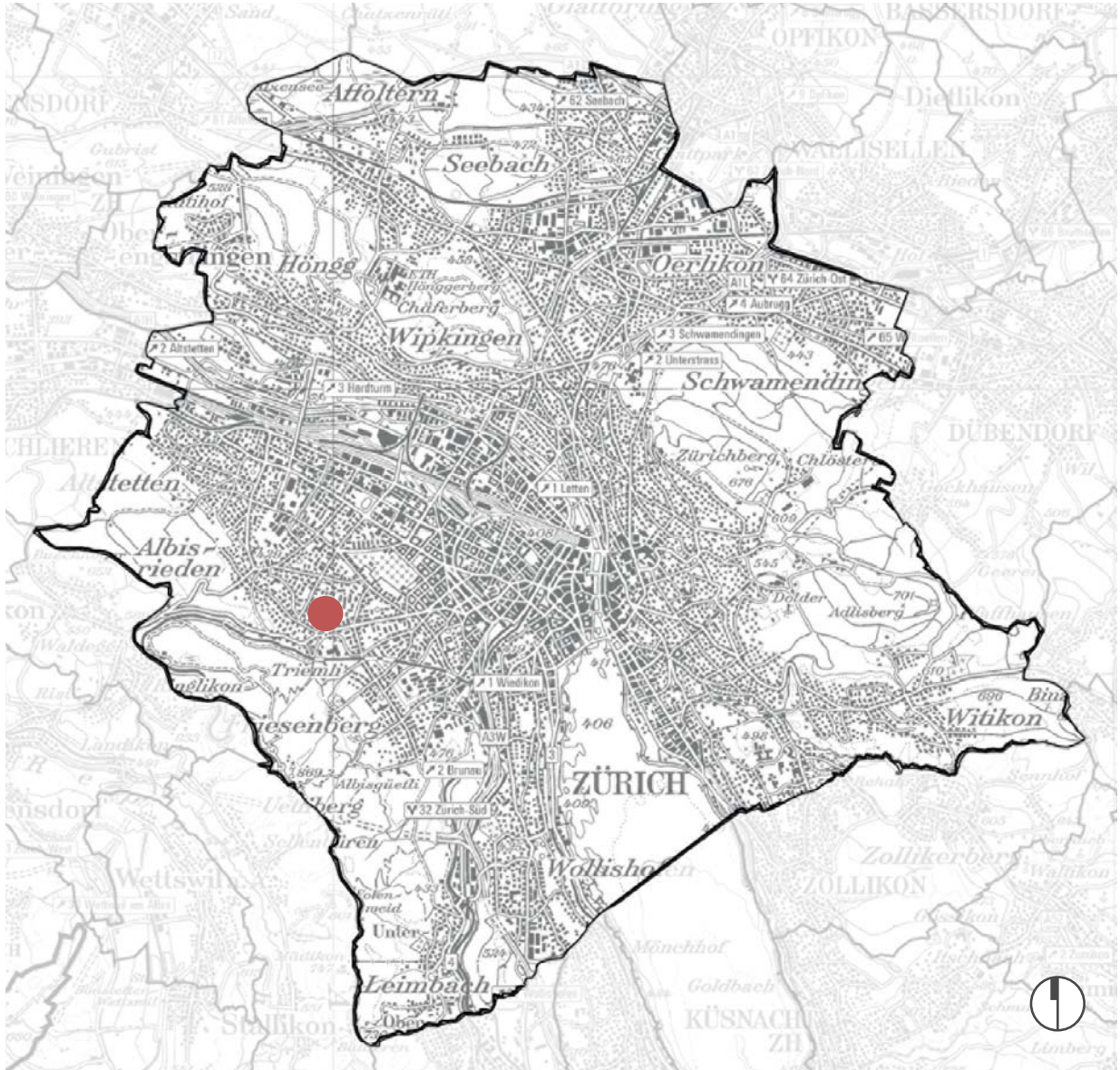
planzeit GmbH

Zürich, 27.03.2019

INHALTSVERZEICHNIS

01	ÜBERBLICK	6
02	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	8
2.1	Auftraggeberin und Art des Verfahrens	8
2.2	Ausschreibende Stelle	8
2.3	Verbindlichkeit	8
2.4	Teilnahmeberechtigung.....	9
2.5	Preise und Entschädigungen.....	9
2.6	Absichtserklärung, Weiterbearbeitung.....	9
2.7	Eigentums- und Urheberrechte	10
2.8	Bekanntmachung der Ergebnisse	10
2.9	Preisgericht, Experten und Vorprüfung	11
2.10	Ablauf und Termine Projektwettbewerb.....	12
03	BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB	14
3.1	Ziele Projektwettbewerb.....	14
3.2	Beurteilungskriterien Projektwettbewerb	14
3.3	Unterlagen Ausgabe	15
3.4	Allgemeines zur Abgabe	15
3.5	Einzureichende Unterlagen	15
04	AUSGANGSLAGE.....	17
4.1	Portrait Bauherrschaft	17
4.2	Zielgruppe der SAW.....	17
4.3	Ausgangslage	18
4.4	Die Siedlung Espenhof	20
4.5	Städtebauliche Beurteilung und Quartierentwicklung	21
4.6	Umgebung und Freiraum	22
4.7	Geschichte Quartier Albisrieden.....	23
4.8	Bilder Areal.....	25
05	PERIMETER UND AUFGABE	29
5.1	Perimeter	29
5.2	Aufgabenstellung	30
06	RAHMENBEDINGUNGEN	32
6.1	Massgebende Bauvorschriften	32
6.2	Grundstücksdaten und Bauvorschriften.....	32
6.3	Hindernisfreies und Altersgerechtes Bauen.....	37
6.4	Baumgutachten	38
6.5	Verkehr und Erschliessung	39
6.6	Parkierung	39

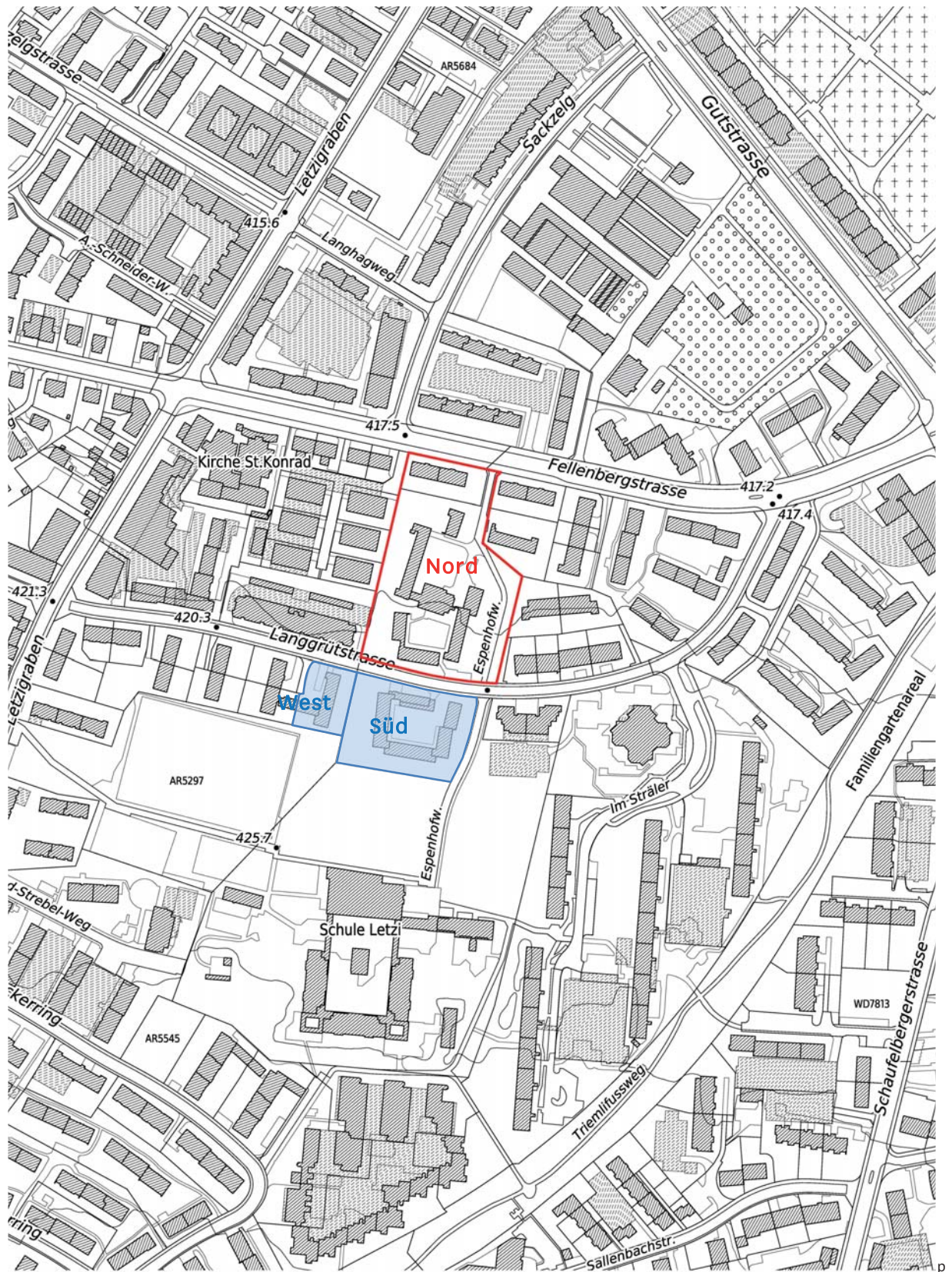
6.7	Zivilschutz	40
6.8	Lärm.....	40
6.9	Brandschutz	41
6.10	Geologie und Grundwasser	42
6.11	Kosten und Wirtschaftlichkeit.....	44
6.12	Nachhaltigkeit	45
6.13	Klima.....	48
07	BETRIEBSKONZEPT UND RAUMPROGRAMM	49
08	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	53



Situationsplan o. Massstab, Lage Areal im Stadtgebiet

01 ÜBERBLICK

EINLEITUNG	<p>Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) ist Eigentümerin und Betreiberin der Alterssiedlung Espenhof in Zürich Albisrieden, die drei Teile umfasst: Espenhof Nord, Süd und West. Espenhof Nord und Süd wurden von den Architekten Ernst Egli und Edi Knupfer in mehreren Etappen in den 50er Jahren erstellt und galten als Pioniersiedlung für die Wohnform „selbständig wohnen mit sozialen und pflegerischen Dienstleistungen“. Die Siedlung West wurde in den 60er Jahren von den gleichen Architekten ergänzt. Der Stadtrat hat aufgrund der Ergebnisse einer Testplanung und im Sinne eines grösseren und komfortableren Wohnungsangebots beschlossen, die Siedlung Espenhof Nord unter Bedingungen aus dem Inventar zu entlassen. Damit wurde der Weg für einen Ersatz dieses Siedlungsteils mit zeitgemässen Alterswohnungen sowie das Ausschöpfen der Ausnützungsreserven frei.</p>	
AREAL	<p>Das Areal Espenhof Nord erstreckt sich entlang des Espenhofwegs von der Fellenbergstrasse sanft aufsteigend zur Langgrütstrasse. Ein Teil des Areals liegt in der Freihaltezone und trägt zum durchgrünzten Stadtkörper bei. Es liegt im Spannungsfeld der kleinmassstäblichen, denkmalgeschützten Siedlung Espenhof Süd, Zeilenbauten aus den 50er Jahren und grossmassstäblicheren, höheren Neubauten, die aus den 70er Jahren bis heute stammen. In der Umgebung finden derzeit Verdichtungen an vielen Orten statt.</p>	
VERFAHREN	<p>Für die Wahl eines Planungsteams aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur wird ein Projektwettbewerb im offenen Verfahren durchgeführt. Der Projektwettbewerb untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Es steht eine Gesamtpreisumme von CHF 210'000 (exkl. MWST) für Preisgelder zur Verfügung.</p>	
AUFGABE UND ZIELE	<p>Es ist eine städtebaulich und architektonisch qualitativ besonders hochwertige Ersatzüberbauung mit rund 160 zukunftsweisenden Alterswohnungen, einem grossen Gemeinschaftsraum, einem Spitex-Hauptbüro, Gewerberäumen, einer Pflegewohngruppe Demenz und einem Kindergarten zu planen. Städtebauliche und aussenräumliche Chancen einer neuen Überbauung sind zu nutzen und eine Verdichtung ist mit einer besonders guten Gestaltung umzusetzen. Dabei ist auf den Kontext angemessen Rücksicht zu nehmen und insbesondere dem damals innovativen Entwurf Rechnung zu tragen, der im Bereich des Espenhof Süd bestehen bleibt. Ausserdem ist das fließende Grün des Quartiers in der Freihaltezone als Grünkorridor fortzuführen und adäquat einzubinden sowie der Espenhofweg und damit ein öffentlicher Fussweg auch in Zukunft anzubieten. Darüber hinaus ist es Teil der Aufgabe, eine geeignete Antwort auf die Lärmbelastung entlang der Fellenbergstrasse zu finden sowie hohe Nachhaltigkeitsziele betreffend Wirtschaftlichkeit und Energie umzusetzen.</p>	
ERSTELLUNGS-KOSTEN	<p>Die Zielgruppe sind ältere Menschen mit geringen finanziellen Mitteln. Es soll daher ein Projekt mit niedrigen Erstellungs- und Betriebskosten entwickelt werden. Die Kostenlimiten gemäss kantonaler Wohnbauförderung sind zwingend einzuhalten. Die geschätzten Zielerstellungskosten betragen unter Berücksichtigung der Kostenvorgaben der kantonalen Wohnbauförderung rund 53 Millionen Franken (BKP 1-9, inkl. 6% SAW-Nebenkosten und 7.7% MWST).</p>	
TERMINE	Publikation Simap Abgabe Projekte Jurierung Architektenapéro und Ausstellung Start Projektierung	27. März 2019 21. August 2019 September/Oktober 2019 November/Dezember 2019 Anfang 2020



Übersichtsplan mit Planungssperimeter (rot) o. Massstab

O2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 AUFTRAGGEBERIN UND ART DES VERFAHRENS

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) beauftragte die planzeit GmbH mit der Durchführung eines offenen Projektwettbewerbs für Architekten und Landschaftsarchitekten, um Vorschläge für den Ersatz der Siedlung Espenhof Nord in Zürich Albisrieden zu erhalten.

Ziel des Verfahrens ist die Ermittlung des bestgeeigneten Projektentwurfs und die Wahl eines Planungsteams für die Weiterentwicklung und die Realisierung des Projekts. Das Preisgericht kann bei nicht Erreichen der Verfahrensziele ein oder mehrere Projekte in einer optionalen Bereinigungsstufe anonym überarbeiten lassen. Diese Stufe wird dem Aufwand entsprechend separat entschädigt. Das Verfahren untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Es untersteht dem WTO-Übereinkommen und der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie der Submissionsverordnung des Kantons Zürich (SVO).

Die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009, gilt subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

Die Verfahrenssprache und Sprache der gesamten späteren Projektabwicklung ist Deutsch.

Das Verfahren wird auf www.simap.ch und auf www.konkurado.ch publiziert.

Programmpräzisierungen

Die Veranstalterin behält sich vor, bei einer allfälligen optionalen Bereinigungsstufe, Präzisierungen des Programmes vorzunehmen.

2.2 AUSSCHREIBENDE STELLE

Im Auftrag der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW):

planzeit GmbH

Elisa Schwartz-Uppendieck

Rosengartenstrasse 1, CH-8037 Zürich

T 044 201 37 74, mail: elisa.schwartz@planzeit.ch; www.planzeit.ch

2.3 VERBINDLICHKEIT

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

2.4 TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Teilnahmeberechtigt sind Wettbewerbsarbeiten von Fachleuten aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur mit Firmensitz oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Staat, der durch den Staatsvertrag zum öffentlichen Beschaffungswesen (WTO-Agreement on Government Procurement GPA) verpflichtet ist. Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Abgabetermin der Pläne und Unterlagen zum Wettbewerb.

Teilnahmeberechtigt sind Teams bestehend aus:

- Architektinnen und/oder Architekten
- Landschaftsarchitektinnen und/oder Landschaftsarchitekten

Mehrfachbewerbungen in unterschiedlichen Teams der Teammitglieder aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur sind nicht zulässig.

Die Federführung liegt bei den Architekten. Die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft aus mehreren Architekturbüros (ARGE) ist möglich. Dabei ist ein federführendes Mitglied zu benennen, über welches die Korrespondenz (Benachrichtigung Ergebnisse/Fragenbeantwortung etc.) abgewickelt werden kann. Die gruppeninterne Aufteilung der Preise und Entschädigungen ist Sache des Bearbeitungsteams. Weitere Fachplaner können bei Bedarf hinzugezogen werden (diese werden nicht separat entschädigt). Für sie besteht kein Anspruch auf eine Beauftragung.

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine gemäss SIA Ordnung 142, Artikel 12.2, nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts haben. Nicht zugelassen sind insbesondere Fachleute, die bei der Auftraggeber/-in oder einem Mitglied des Preisgerichts (inkl. Experten) angestellt sind, sowie Fachleute, die mit einem Mitglied des Preisgerichts nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

2.5 PREISE UND ENTSCHÄDIGUNGEN

Für Preise und Entschädigungen der Projekteingaben steht eine Gesamtsumme von CHF 210'000 exkl. MWST zur Verfügung. Zur Berechnung wurde von anrechenbaren Baukosten für BKP2 von rund CHF 35 Mio respektive BKP 4 von rund CHF 1.5 Mio., jeweils exkl. Honorare und exkl. MWST ausgegangen. Es werden mindestens drei Projekte mit Preisen ausgezeichnet.

2.6 ABSICHTSERKLÄRUNG, WEITERBEARBEITUNG

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, vorbehältlich der Kreditgenehmigung, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts zu vergeben.

Die vorgeschriebenen Mitglieder des Siegerteams werden mit der Weiterbearbeitung beauftragt. Die beigezogenen Fachpersonen aus dem Siegerteam, die am Verfahrenserfolg einen wesentlichen Anteil haben, können unter den Voraussetzungen «gute Referenzen» und «konkurrenzfähiges Angebot» beauftragt werden. Für die Honorierung der Leistungen weiterer Planer erfolgen separate Ausschreibungen im Konkurrenzverfahren. Es ist vorgesehen, dass das Siegerteam die Umsetzung betrieblicher Anforderungen an die Wohnungen und an die Funktionalität mit dem Erfahrungsschatz der SAW innerhalb des siegreichen Konzepts abgleicht.

Da die Aspekte Wohnlichkeit und Aufenthaltsqualität der gemeinschaftlichen Räume der Auftraggeberin besonders wichtig sind, wird sie allenfalls im Rahmen der Projektierung den Beizug von Spezialisten empfehlen (Innenarchitektur, Licht- und Farbplanung).

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen. Eine Fertigstellung der Neubauten ist für 2024/25 geplant.

Vorbehalt

Die Auftragserteilung zur weiteren, phasenweisen Bearbeitung erfolgt unter Vorbehalt allfälliger Rechtsmittelverfahren sowie des Zustandekommens eines Vertrags. Vorbehalten bleiben in jedem Fall allfällige Projekt- und Kreditgenehmigungen durch die zuständigen Gremien.

Konditionen Planerleistungen

Die Konditionen für die weitere Projektbearbeitung durch das siegreiche Planungsteam werden durch die Veranstalterin folgendermassen festgelegt:

Architektur-/Landschaftsarchitekturleistungen

- Die Veranstalterin beabsichtigt, mit dem ausgelobten Planungsteam einen Vertrag auf der Grundlage des SIA-Planervertrags mit bis zu 100% Teilleistungen auszuarbeiten. Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102 bzw. 105.
- Die Planungsaufträge werden phasenweise nach SIA Ordnungen für Leistungen und Honorare ausgelöst.

Eine separate Vergabe des Baumanagements bleibt vorbehalten.

Die Honorarberechnung erfolgt nach Baukosten gemäss SIA 102 bzw. 105 (November 2018):

- Es gelten die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Koeffizienten Z1 und Z2 (*Median*)
- Schwierigkeitsgrad und Anpassungsfaktor
Architektur $n=1.0$ $r=1.0$
Landschaftsarchitektur $n=1.0$ $r=1.0$
- Teamfaktor $i=1.0$
- Faktor für Sonderleistungen $s=1.0$
- Stundensatz Fr. 130.--

Die Honorierung der erbrachten Leistungen erfolgt nach Phasen und einem Zahlungsplan nach Leistungsfortschritt. Zusatzleistungen werden nach den jeweiligen Ordnungen SIA 102 bzw. 105 abgerechnet.

Grobtermine und Meilensteine

Vorbehaltlich einer Genehmigung durch den Stiftungsrat und der Genehmigung des Projektierungskredits ist es vorgesehen, nach Abschluss des Verfahrens mit der Projektierung zu beginnen. Provisorisch sind folgende Termine vorgesehen:

Beginn Vorprojekt	Winter 2019/Frühjahr 2020
Beginn Bauprojekt	Winter 2020/Frühjahr 2021
Baubeginn	Anfang 2023
Geplanter Bezugstermin	Herbst 2024/Frühjahr 2025

2.7 EIGENTUMS- UND URHEBERRECHTE

Die eingereichten Unterlagen und Modelle der mit Preisen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen in das Eigentum der Veranstalterin über. Die Bauherrschaft darf die Projekte unter Namensnennung der Verfasser veröffentlichen. Ein spezielles Einverständnis der Autoren dazu ist nicht nötig. Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden.

2.8 BEKANNTMACHUNG DER ERGEBNISSE

Die Ergebnisse des Verfahrens werden durch das Preisgericht in einem schriftlichen Jurybericht festgehalten und sämtlichen Teilnehmern zugänglich gemacht. Es ist geplant, nach Abschluss des Verfahrens die Arbeiten während 10 Tagen öffentlich auszustellen.

2.9 PREISGERICHT, EXPERTEN UND VORPRÜFUNG

Sachpreisgericht

- Andrea Martin-Fischer, Direktorin, SAW
- Peter Noser, Stiftungsrat, Präsident Bauausschuss, Architekt
- Ilka Tegeler, Bereichsleiterin Bau und Entwicklung, SAW
- Caspar Hoesch, Projektleiter Bau und Entwicklung, SAW (Ersatz)

Fachpreisgericht

- Gundula Zach, Architektin, Zürich (Vorsitz)
- Alois Diethelm, Architekt, Zürich
- Britta Brauer, Amt für Städtebau, Zürich
- Rita Illien, Landschaftsarchitektin Zürich
- Daniel Abraha, Architekt, Zürich (Ersatz)

Experten

- Projektökonomie: Stefan Fleischhauer/Petr Michalek, PBK
- Nachhaltigkeit: Jörg Lamster, durable Planung und Beratung GmbH
- Lärm: Christoph Ammann, Grolimund + Partner AG
- Grün Stadt Zürich: Marco Flurin Steiner
- Tiefbauamt Stadt Zürich: Franziska Schell
- Amt für Baubewilligungen: Kreisarchitektin Dagmar Übelhör

Bei Bedarf werden weitere Experten hinzugezogen.

Die Experten, insbesondere die Kreisarchitektin, stehen aufgrund der Vielzahl Teilnehmenden bei einem offenen Verfahren nicht für direkte Auskünfte zur Verfügung. Fragen sind im Rahmen der Fragenbeantwortung zu stellen und werden koordiniert beantwortet.

Verfahrensbegleitung, Vorprüfung und Sekretariat

- Elisa Schwartz-Upendieck, planzeit GmbH
- Britta Böckenkamp, planzeit GmbH

Für die Vorprüfung werden die beratenden Experten und bei Bedarf weitere Fachleute und Amtsstellen beigezogen.

2.10 ABLAUF UND TERMINE PROJEKTWETTBEWERB

Publikation Simap 27.03.2019

Anmeldefrist

Die federführende Teilnehmerin/ der federführende Teilnehmer soll sich mit dem Anmeldeformular bis zum **17.04.2019** bei der externen Wettbewerbsbegleitung per Mail oder per Post (Verfahrensadresse) anmelden.

Verfahrensadresse:

Vermerk «Projektwettbewerb Ersatzneubau Espenhof Nord»

Planzeit GmbH, Rosengartenstrasse 1, 8037 Zürich

Email: elisa.schwartz@planzeit.ch

Ausgabe Modelle

Die Modelle können **ab dem 08.05.2019 bis zum 31.05.2019** bei Knecht + Partner Modellbau AG, Jurastrasse 58, 5430 Wettingen zu den Geschäftszeiten, Mo-Fr 8-12 Uhr und 13.15-17 Uhr, abgeholt werden. Es wird gebeten, sich vorher telefonisch unter 056 426 09 31 anzumelden. Die Voraussetzung für die Ausgabe ist das der ausschreibenden Stelle vorliegende, rechtsgültig unterzeichnete Anmeldeformular. Knecht + Partner Modellbau AG führen eine Liste mit den angemeldeten Teilnehmenden.

Spätere Anmeldung

Eine spätere Anmeldung ist möglich. Bei einer Anmeldung mit Anmeldeformular bis zum vorgegebenen Datum ist die Ausgabe der Modellgrundlage garantiert. Bei verspäteter Anmeldung muss jedoch mit einer Produktionsfrist für die Modellgrundlage von mindestens zwei Wochen gerechnet werden.

Fragenbeantwortung

Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Zur Beantwortung von Fragen wird eine Fragenbeantwortung durchgeführt. Die Fragen sind schriftlich und anonym im Simap Frageforum unter www.simap.ch bis spätestens **22.05.2019** einzureichen.

Das Dokument der Fragenbeantwortung ist ab dem **06.06.2019** unter www.simap.ch abrufbar.

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

Abgabe der Pläne und Unterlagen

Sämtliche Unterlagen und Pläne sind mit einem **Kennwort** und dem Vermerk «Projektwettbewerb Ersatzneubau Espenhof Nord» versehen, **bis am 21.08.2019, 16.00 Uhr** einzureichen.

Bei persönlicher Abgabe:

Die persönliche Abgabe (durch neutrale Person des teilnehmenden Teams selbst oder Kurier) hat **am 21.08.2019 zwischen 9.00 bis 12.00 oder 13.00 bis 16.00 Uhr** stattzufinden.

Der Abgabeort wird zu einem späteren Zeitpunkt auf www.simap.ch bekannt gegeben, da aufgrund des offenen Verfahrens die Räumlichkeiten zum Zeitpunkt der Publikation des Wettbewerbsprogramms noch nicht feststehen.

Bei Einreichen auf dem Postweg:

Verfahrensadresse:

Kennwort, Vermerk «Projektwettbewerb Ersatzneubau Espenhof Nord»

Planzeit GmbH, Rosengartenstrasse 1, 8037 Zürich

Das Aufgabedatum bei der Post oder einem Kurierdienst ist nicht massgebend für die Fristwahrung.

Abgabe der Modelle

Die Modelle sind mit dem gleichen **Kennwort** wie die Pläne am **04.09.2019 zwischen 9.00 bis 12.00 oder 13.00 und 16.00 Uhr** abzugeben.

Der Abgabeort wird zu einem späteren Zeitpunkt auf www.simap.ch bekannt gegeben, da aufgrund des offenen Verfahrens die Räumlichkeiten zum Zeitpunkt der Publikation des Wettbewerbsprogramms noch nicht feststehen.

Jurierung

Die Jurierung findet im September und Oktober 2019 statt und ist teilweise öffentlich. Teilnehmende Teams und ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind von der Jurierung ausgeschlossen. Die Namen der Besuchenden werden erfasst.

O3 BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB

3.1 ZIELE PROJEKTWETTBEWERB

Im Wettbewerb Ersatzneubau SAW Alterssiedlung «Espenhof Nord» werden Projekte mit folgenden Eigenschaften gesucht:

Städtebau, Architektur und Aussenraum

- Besonders gute Einbindung in die bestehende städtebauliche Struktur (§ 71 PBG)
- Hohe architektonische Qualität
- Identitätsstiftende und hochwertige Gestaltung der Aussenräume, geschickte Differenzierung zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereichen, adäquater Umgang mit der Freihaltezone und Beitrag zum durchgrüntem Quartier

Betrieb und Gesellschaft

- Optimale und innovative Alterswohnungen mit hoher Wohnqualität, die den spezifischen Wohnbedürfnissen von Bewohnerinnen und Bewohnern ab 60 Jahre gerecht werden und die einen hohen Gebrauchswert und eine grosse Nutzungsflexibilität besitzen
- Geschickte Einbindung und Umsetzung der weiteren Nutzungen und Anforderungen vor dem Hintergrund eines hohen Gebrauchswerts
- Einfache Orientierung innerhalb und ausserhalb der Gebäude, klare Adressierung
- Hohe Aufenthaltsqualität und Begegnungsmöglichkeiten für BewohnerInnen in allgemeinen Bereichen
- Hindernisfreie und sichere Nutzung für alle Menschen

Wirtschaftlichkeit

- Wirtschaftlich vorbildliche Projekte, die niedrige Erstellungskosten sowie einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt erwarten lassen und die Limiten der kantonalen Wohnbauförderung einhalten.

Umwelt

- Ökologisch nachhaltige Projekte, die einen niedrigen Energiebedarf in der Erstellung sowie im Betrieb und Unterhalt aufweisen und die bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien einsetzen
- Erfüllung des Minergie-P-Eco-Standards

3.2 BEURTEILUNGSKRITERIEN PROJEKTWETTBEWERB

Die zur Beurteilung und Preiserteilung zugelassenen Projekte werden durch das Preisgericht nach den folgenden Kriterien beurteilt. Die untenstehende Reihenfolge der Kriterien enthält keine Wertung. Das Preisgericht wird unter Abwägung aller Kriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

- **Städtebau, Architektur und Aussenraum**
- **Betrieb und Gesellschaft**
- **Wirtschaftlichkeit**
- **Umwelt**

3.3 UNTERLAGEN AUSGABE

	Bezeichnung/ Inhalt	Massstab	Format
A	Allgemeine Unterlagen		
01	Teilnahmeformular		.doc/.pdf
02	Programm Projektwettbewerb		.pdf/Papier
03	Luftbild des Areals	1:2000	.pdf
04	Flächentabelle Neubauten (gemäss SIA 416)		.xls/.pdf
B	Planunterlagen		
05	Übersichtsplan	1:2000	.pdf
06	Katasterplan mit Höhenkurven, Werkleitungen und Layer Beschrieb	1:500	.dwg/.dxf
07	Fassaden, Schnitte, Grundrisse Bestand	1:100	.pdf/.dwg/.dxf
C	Modellunterlagen		
08	Gipsmodellgrundlage mit Einsätzen	1:500	120 x 75
09	Modellpläne		.dwg/.dxf
D	Berichte, weitere Unterlagen		
10	Rahmenbedingungen Lärm		.pdf
11	Baumgutachten		.pdf
12	Baustandards SAW		.pdf

3.4 ALLGEMEINES ZUR ABGABE

Jedes teilnehmende Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig. Zusätzlich abgegebene, nicht geforderte Unterlagen werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt. Sämtliche Unterlagen sind einheitlich und anonymisiert mit einem **Kennwort** zu kennzeichnen und mit dem Vermerk „**Projektwettbewerb Espenhof Nord**“ in einer verschlossenen Mappe einzureichen. Willentliche Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren.

- Maximal 4 Pläne im Format DIN A0 quer sind im Doppel abzugeben.
- Eine platzsparende Darstellung soll angestrebt werden.
- Die Pläne sind ungefaltet und ungerollt zu verpacken.
- Die Planunterlagen sind gut lesbar auf weissem Papier darzustellen.
- Die Grundrisspläne sind einheitlich zu orientieren (Norden ist oben), die Lage der Schnitte ist anzugeben.
- Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf allen Plänen anzugeben.
- Die Reihenfolge und die Darstellung der Pläne sind projektabhängig und frei. Sie wird berücksichtigt, wenn sie klar ersichtlich ist (Markierung auf den Plänen).
- Alle Pläne, Dokumente und Couverts sind mit „**Projektwettbewerb Espenhof Nord**“ und einem Kennwort zu versehen.
- In den Schnitten und Ansichten sind sowohl das gewachsene wie auch das projektierte Terrain einzutragen.
- Projektvarianten sind nicht zulässig.
- Erläuterungen sowie Perspektiven sind auf den Plänen zu integrieren.

3.5 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

Max. 4 Pläne DIN A0 im Doppel

- Situationsplan Areal im Massstab 1:500 mit den projektierten Bauten inkl. eingezeichneter unterirdischer Bauten und dem übergeordneten Konzept zur Quartiervernetzung, Freiräumen und Erschliessung. Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten, Parzellengrenzen und die Begrenzung der Freihaltezone zu enthalten.
- Erdgeschoss mit näherer Umgebung im Massstab 1:200. Dabei sind im Erdgeschoss die **neuen Höhenkoten** anzugeben und die nähere Umgebung darzustellen, gleichfalls ist die Lage der Tiefgarage zu markieren. Alle relevanten Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:200, übrige

zum Verständnis notwendige Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:500.

- Sämtliche Räume sind mit den projektierten Raumflächen (m² HNF) und der entsprechenden Raumbezeichnung zu beschriften. Für die Wohnungen sind die projektierten Flächen (m² HNF total) mit der entsprechenden Wohnungsbezeichnung anzugeben und die erforderlichen Schächte einzutragen. Da suffiziente Flächenlayouts gefordert sind, ist es notwendig Wohnungsgrössen am Minimum der kantonalen Wohnbauförderung zu planen und ein effizientes Schachtkonzept nachzuweisen.
- Fassadenausschnitt/Konstruktionsschnitt (Schnitt und Ansicht) im Massstab 1:50 mit Angaben zum vorgesehenen Schichtaufbau, zur Materialisierung und Dimensionierung sowie Aussagen zur Zusammenwirkung von Konstruktion, Materialisierung und Gebäudetechnik.
- Darstellung der wesentlichen Wohnungstypen und der Clusterwohnung im Massstab 1:100 mit eingetragenen Zimmer- und Wohnungsflächen sowie Möblierungsvorschlägen.
- Erläuterungsbericht auf den Plänen mit Angaben zum Gesamtkonzept, Erschliessungskonzept, Architektur, Aussenraumkonzept, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Einzureichende Verkleinerungen einfach

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

Weitere einzureichende Dokumente einfach

- Tabelle zur Erfassung der Kenngrössen für den Nachweis Bauökonomie und Nachhaltigkeit, gemäss SIA 416 (Format .xlsx) (Unterlage verwenden)
- Nachvollziehbare, schematische Darstellung der im Mengenblatt geforderten Flächen gem. SIA 416 (A4/A3).

Einzureichendes Verfassercover in separatem Umschlag (mit Kennwort versehen)

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

Einzureichender Datenstick

Folgende Unterlagen sind zum Zwecke der Vorprüfung sowie für den Jurybericht zusätzlich auf einem Datenstick in einem mit dem **Kennwort** versehenen Briefumschlag zusammen mit dem Projekt einzureichen:

- Planunterlagen in digitaler Form (.pdf), geeignet für den Ausdruck auf Format DIN A0 (in Originalgrösse und massstabsgetreu).
- Planunterlagen in digitaler Form mit reduzierter Datenmenge (.pdf) maximal 10 MB alle Pläne zusammen für die weitere Verarbeitung Jurybericht (massstabsgetreu)
- allfällige Bilder/Visualisierungen separat im jpg-Format (300 dpi)
- Ausgefülltes Mengenblatt in digitaler Form (.xls) und (.pdf) inkl. schematische Darstellung Flächen

Alle Dateien sind zu anonymisieren und die Dateinamen müssen das **Kennwort** enthalten.

Versteckte Hinweise auf die Verfassenden in elektronischen Daten können vermieden werden, wenn die letzte Speicherung der Excel-Datei und die Erstellung der PDF-Dokumente auf einem Endgerät vorgenommen wird, dessen Einstellungen nicht auf die Verfassenden schliessen lassen. Als zusätzliche Sicherheit wird der Auslober die Daten von einer nicht am Verfahren beteiligten Stelle prüfen und anonymisieren lassen.

Modell

Verpackt und mit **Kennwort** und Vermerk „**Projektwettbewerb Espenhof Nord**“ beschriftet.

Darstellung des Projektvorschlages im Massstab 1:500. Das Modell ist für die Eingabe weiss zu gestalten.

04 AUSGANGSLAGE

4.1 PORTRAIT BAUHERRSCHAFT

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) wurde 1950 gegründet. Sie ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit und eigener Rechnung. Organisatorisch ist sie dem Gesundheits- und Umweltdepartement der Stadt Zürich angegliedert. Oberstes Organ der Stiftung ist der Stiftungsrat, bestehend aus dem Vorsteher des städtischen Gesundheits- und Umweltdepartements als Präsidenten sowie zehn weiteren, vom Stadtrat gewählten Mitgliedern. Drei Stiftungsratsmitglieder sind Teil des Bauausschusses, der die Projektentwicklung begleitet.

Selbständig in den eigenen vier Wänden alt werden und wo nötig auf professionelle Unterstützung zurückgreifen können, ist das Angebot der SAW an ihre Mieterinnen und Mieter. Die SAW bietet mehr als 2000 altersgerechte Wohnungen in über 30 Siedlungen an, verknüpft mit diversen Serviceleistungen. Eine eigene Spitex und Soziale Dienste stehen zur Verfügung bei gesundheitlichen Schwierigkeiten oder wenn z.B. Hilfe im Haushalt nötig wird. Eine Hauswartung mit erweitertem Aufgabengebiet, 24-Stunden-Pikett, Wäsche-Service und Kollektiv-Versicherung für Haftpflicht und Hausrat sind weitere Angebote. Haustiere sind erlaubt und durch die Förderung von sozialen Kontakten, dem Angebot von Veranstaltungen und einer eigenen Zeitung werden Isolation und Einsamkeit vorgebeugt.

4.2 ZIELGRUPPE DER SAW

Die SAW richtet sich an Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich über sechzig Jahre. Rund 75% der Wohnungen werden durch Subventionen aus der Wohnbauförderung von Kanton und Stadt verbilligt. Für diese Wohnungen gelten die vom Kanton vorgeschriebenen Einkommensbeschränkungen. Bei ihrem Einzug müssen die MieterInnen noch in der Lage sein, einen Haushalt selbständig zu führen. Das Durchschnittsalter beim Einzug liegt bei 71 Jahren. Bei einem Wohnungswechsel in eine neue oder total sanierte Siedlung der SAW weisen die Bewohnerinnen und Bewohner häufig noch eine grosse Selbständigkeit und Mobilität auf. Im Laufe der Jahre beschränkt sich der mögliche Bewegungsradius der MieterInnen jedoch immer stärker auf die eigene Wohnung und die Siedlung. Die Mobilität der Bewohnerinnen und Bewohner nimmt mit zunehmendem Alter ab und die Aktivitäten finden eher innerhalb der Siedlung statt. Daher sind ein hoher Wohnwert und eine hohe Aufenthaltsqualität der ganzen Alterssiedlung anzustreben. Dies soll sich von einer guten Belichtung/Besonnung der Wohnungen über ruhige Wohn-/Schlafräume bis hin zu architektonisch-räumlicher Qualität der Innen- und Aussenräume erstrecken.

Das Sicherheitsbedürfnis vieler älterer Menschen bedingt geschützte Orte, die für Aussenstehende wenig zugänglich sind. Andere Begegnungsflächen haben aber die Aufgabe, spontane Kontakte mit anderen Menschen zu ermöglichen. Das Wohnen in der Siedlung teilt sich somit grundsätzlich in drei Bereiche auf:

- der private Bereich (Wohnung mit privatem, gedecktem Aussenraum, Balkon, Loggia od. ähnl.)
- der halböffentliche Bereich (innere und äussere Gemeinschaftsflächen, reserviert vor allem für die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung)
- der öffentliche Bereich (Flächen, die eine Nutzungsmischung zwischen QuartierbewohnerInnen, Bewohnerinnen und Bewohnern der Alterssiedlung und NutzerInnen des Kindergartens und weiterer Publikumsnutzungen ermöglichen)

4.3 AUSGANGSLAGE

Die SAW ist Eigentümerin und Betreiberin der Alterssiedlung Espenhof. Diese umfasst heute die Liegenschaften Langgrütstrasse 75, 77, 79, 81, 83 (Espenhof Süd) und Espenhofweg 31, 32, 34, 36, 38, 40, 42 (Espenhof Nord) sowie Langgrütstrasse 89 (Espenhof West).

Ein Grossteil der Gebäude befindet sich im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Die Siedlung ist sanierungsbedürftig und wird den heutigen Ansprüchen der Seniorinnen und Senioren an das Wohnen im Alter nicht mehr vollumfänglich gerecht. Zudem verfügt das Areal über relativ hohe Ausnutzungsreserven.

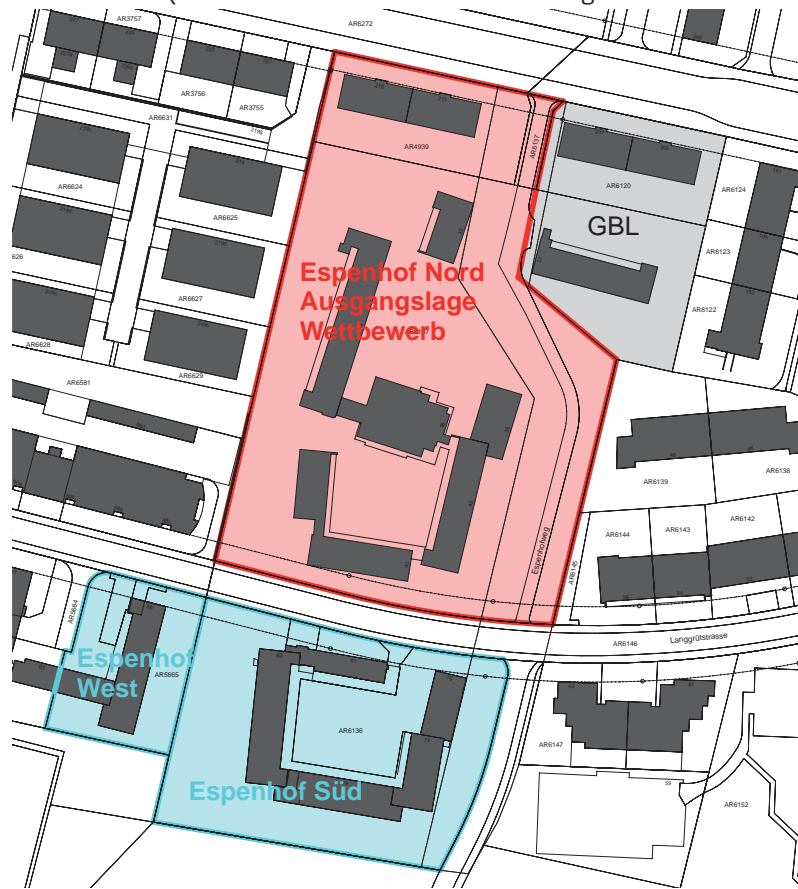
Mit einer Testplanung im Jahr 2013 hat die SAW unter Einbezug der Denkmalpflege und dem Amt für Städtebau geeignete und auf die örtlichen Begebenheiten abgestimmte Lösungsansätze für die Alterssiedlung Espenhof untersucht. Die Mehrheit der Projekte sah einen Abbruch und Ersatzneubauten auf dem Gelände Espenhof Nord vor. Mit Weisung hat der Stadtrat beschlossen, die Siedlung Espenhof Nord unter Bedingungen aus dem Inventar zu entlassen. Im Gegenzug hat sich die Eigentümerin im Rahmen von Gesprächen mit der Denkmalpflege bereit erklärt, den Espenhof Süd zu erhalten. Der Espenhof Süd verbleibt im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung.

In einem ersten Schritt wurde bereits die denkmalpflegerische Sanierung der Siedlung Espenhof Süd in Angriff genommen, welche derzeit von Peter Moor Architekten projektiert wird, der das Planerwahlverfahren für sich entschieden hat.

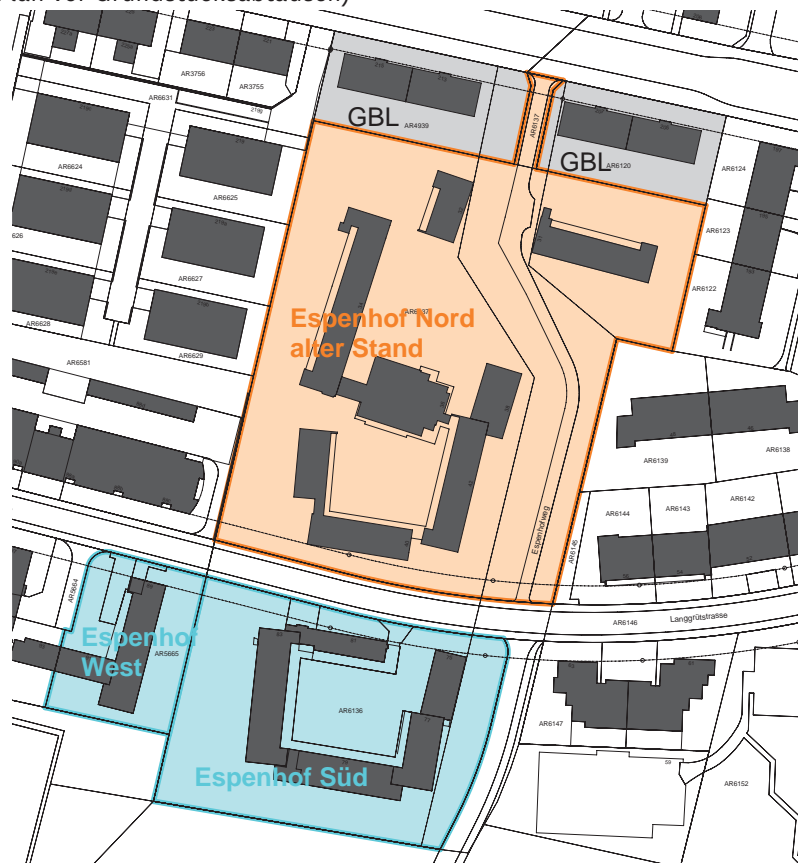
In der weiteren Entwicklung haben die SAW und die Eigentümerin des nördlich anschliessenden Nachbargrundstücks entlang der Fellenbergstrasse (Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Limmattal, GBL) einen Grundstücksabtausch geprüft. Eine gesamthaft bessere Nutzbarkeit überzeugte die Parteien, so dass das Wettbewerbsverfahren und die geplanten Ersatzneubauten von einer neuen Grundstückszuteilung profitieren können.

Die SAW beabsichtigt auch das Grundstück Espenhof West weiterzuentwickeln. Ein separates Wettbewerbsverfahren zur Ermittlung eines geeigneten Projekts (Ersatzneubau) ist vorgesehen und wird unabhängig von diesem Verfahren durchgeführt.

Ausgangslage Wettbewerb (Plan mit neuer Grundstückszuteilung nach Abtausch GBL)



Alter Stand (Plan vor Grundstücksabtausch)



4.4 DIE SIEDLUNG ESPENHOF

Die Alterssiedlung Espenhof liegt in einem von Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit geprägten Gebiet im östlichen Teil von Albisrieden, zwischen den ausgedehnten Anlagen der Stadtgärtnerei und des Schulhauses Letzi mit seinen Sportplätzen. Die Siedlung erstreckt sich in leichter Hanglage im Bereich Fellenberg- und Langgrütstrasse, entlang dem Espenhofweg, der von der Fellenbergstrasse zum Schulhaus Letzi führt. Die Langgrütstrasse durchquert als Quartierstrasse die Wohnsiedlung.

Der Espenhof ist die Gründersiedlung der Stiftung Alterswohnungen. Sie gilt als Pioniersiedlung für die Wohnform «selbständig wohnen mit sozialen und pflegerischen Dienstleistungen». Erbaut wurde sie von den Architekten Ernst Egli und Edi Knufer in drei Etappen: 1950 bis 1961. Die Siedlung wurde konzipiert für die Unterbringung von älteren Menschen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen. Den Architekten gelang es, eine qualitätsvolle Überbauung zu schaffen, die mit knappen Flächen und einer effizienten Laubengangerschliessung guten Wohnraum bot. In den 80er Jahren wurde die Siedlung erstmals komplett saniert. Neben dem Einbau von Bädern in den Wohnungen wurden teilweise Wohnungen zusammengelegt und die Siedlung mit dem Seniorentreff, einem Saalbau mit Cafeteria, ergänzt. Es erfolgten weitere bauliche Anpassungen aufgrund der wechselnden Vermietung an soziale Institutionen, wie die Spitex oder die Rudolf-Steiner-Schule.

Heute genügt die Siedlung Espenhof nicht mehr allen Ansprüchen aller Seniorinnen und Senioren und wird den Bedürfnissen für das Wohnen im Alter nicht mehr vollumfänglich gerecht. Beim Espenhof Nord soll die Chance genutzt werden, innovative Konzepte mit einem Ersatzneubau umzusetzen, während der Teil Espenhof Süd als Zeitzeuge erhalten bleibt.



Siedlung Espenhof Nord, offener Verbindungsgang (Foto um 1954, vom AfS)



Siedlung Espenhof Süd, Gartenhof (Foto AfS)

4.5 STÄDTEBAULICHE BEURTEILUNG UND QUARTIERENTWICKLUNG

Ausgangslage (Abklärung Schutzwürdigkeit 2010 und Testplanung 2013)

Dem Stadtratsbeschluss zur Entlassung aus dem Inventar liegt ein Dokument des Amts für Städtebau zu Grunde, welches gleichwohl ausserordentliche Qualitäten der Siedlung betonte. Aus städtebaulicher Sicht würdigte das AfS im östlichen Teil von Albisrieden insbesondere die ausgedehnten Grünräume von Friedhof Sihlfeld, Stadtgärtnerei, Sportanlagen und Familiengärten. Weiterhin hebt es die räumliche Qualität des speziellen Bebauungsmusters der Siedlung Espenhof hervor, die zwischen grünen Privathöfen auf der einen Seite und halböffentlichen und öffentlichen Räumen im Norden entlang des Espenhofwegs mit Hilfe der baulichen Setzung geschickt differenziert. Schliesslich füge sich die Siedlung ohne städtebauliche Akzente ins Wohnquartier, indem sie die damalige Volumetrie der zeitgleichen umliegenden Wohnbauten übernommen hat.

In dem Grundlagendokument von 2010 erörtert das AfS auch die denkmalpflegerischen Qualitäten der bestehenden Anlage. Neben den städtebaulichen Qualitäten sei grundsätzlich die Ausbildung als Laubengangtypologie, die zur damaligen Zeit eine effiziente Erschliessung der Alterssiedlung erlaubte und sich nach dem zweiten Weltkrieg in der Stadt Zürich verbreitete, von Bedeutung.

Aus baukünstlerischer Sicht würdigte das AfS, neben den bedeutenden, stimmungsvollen Gartenhöfen, die differenzierte kubische Gliederung und die gestufte, architektonische Setzung ins sanft abfallende Gelände sowie die feingliedrige Detaillierung der Laubengänge, die mit der ästhetischen Wirkung unterschiedlicher Flächenstrukturen arbeitet und für die Siedlung identitätsstiftend wirkt.

Während ursprünglich ein offener Verbindungsgang die gegenüberliegenden Blöcke des Espenhofs Nord verband und gleichzeitig eine Durchlässigkeit und fließende Übergänge schuf, wurde diese mit dem Bau des Seniorentreffs an gleicher Stelle 1981 eingebüsst und die Qualität der Anlage aus den 1950ern geschmälert. Ursprünglich zusammengehörig angelegt, sei die Anlage Espenhof Nord seither zweigeteilt. (Quelle: Abklärung der Schutzwürdigkeit Espenhofweg 31 ff. Alterssiedlung Espenhof, 12.7.2010)

Im Rahmen der Testplanung fand insbesondere die Hoftypologie der Siedlung Espenhof Beachtung, die eine Besonderheit im städtebaulichen Kontext darstellt. Sie kommt zum Ergebnis, dass die Ikonenhaftigkeit bzw. Einzigartigkeit der Siedlung sich nicht primär über die einzelnen Baukörper und ihre architektonische Gestaltung begründet, sondern jeweils über die beiden Höfe und deren räumlich-architektonische Stimmung. Dabei sei die Siedlung nie als Ganzes, sondern immer nur über den entsprechenden Hof wahrnehmbar. Durch die Trennung der Langgrütstrasse sowie den Höhenunterschied seien die beiden Siedlungsteile erschwert im Zusammenhang lesbar. Eine Neuinterpretation sowie das durchlässige und vielfältige Strukturieren des Aussenraums können städtebauliche Chancen eröffnen. Darüber hinaus sei der quartiersinternen Grünraumachse des Espenhofweges Rechnung zu tragen und die Qualitäten der Grünraumachse und der daran aufgereihten Nutzungen (Senioren-siedlung, Erholungszone, Sportplätze, Schule) zu stärken. Es solle kein unverträglicher Bruch in der Bebauungsstruktur entlang des Espenhofweges entstehen. Schliesslich wurde darauf hingewiesen, dass der heutige Aussenraum sehr heterogen sei und ein ausgeprägtes informelles Wegenetz aufweise.

(Quelle: Testplanung 2013)

Heute und in Zukunft (Amt für Städtebau 2019)

Das Gebiet ist gemäss RES (Räumliche Entwicklungsstrategie) der Stadt Zürich ein Verdichtungsgebiet. Der Kommunale Richtplan bestätigt und konkretisiert das. Der Charakter des Gebietes hat sich verändert und wird sich entsprechend verändern.

Auf der einen Seite ist das Areal Espenhof von gleichförmigen Zeilenbauten der Nachkriegszeit umgeben, auf der anderen Seite tritt auch zunehmend eine Heterogenität zu Tage. Blickachsen auf Bauten aus den 1980ern sowie Nachbarbauten aus den 90er Jahren sowie späterer Bauten prägen gleichwohl die Umgebung. Quer und längs gestellte Einzel- und Zeilenbauten, ihre Zwischenräume sowie lockere Blockrandbebauungen bestimmen die städtebaulichen Setzungen. Im Osten schliessen Zeilenbauten der 1950er Jahre an, während nördlich entlang der Fellenbergstrasse Bauten aus den 1930er und 1940er Jahren stehen. Unmittelbar westlich der Espenhofsiedlung wurde das Quartier hingegen in den 1990er Jahren mit Punkt- und Zeilenbauten verdichtet. Entlang der Fellenbergstrasse fand eine Erneuerung statt wie durch die zum Teil kürzlich erstellten Wohngebäude der Gemeinnützigen Baugenossen-

schaft Limmattal (GBL). Zum jetzigen Zeitpunkt sind diverse Wohnbauten projektiert respektive mittel- bis langfristig in Diskussion. (Siehe S. 23, Abb.)

Nach wie vor ist der Freiraumgestaltung besondere Beachtung zu schenken. Die RES fordert das „boddennahe Wohnen“. Die Erdgeschosse sind entsprechend zu gestalten – v. A. auch hinsichtlich ihrer Nutzungen – und an die differenziert gestalteten Aussenräume anzubinden.

Die Fellenbergstrasse soll aufgewertet werden: Sie soll als prägender öffentlicher Stadtraum in Erscheinung treten – sie soll urbaner werden. Vor diesem Hintergrund ist die strassenbegleitende Bebauung als städtische und zusammenhängende Strassenflucht fortzusetzen, bestenfalls sogar zu stärken. Eine entsprechende Adressbildung ist klar herzustellen.

An der ruhigeren Langgrütstrasse ist auf das Inventarobjekt Espenhof Süd angemessen Rücksicht zu nehmen. Darüber hinaus ist eine klare Adressbildung herzustellen. Das Gesicht zur quartiersinternen Grünraumachse des Espenhofweges ist bewusst zu gestalten – wie auch der Park an sich als identitätsstiftende Grünraumachse zu stärken ist. Die übergeordnete Durchwegung ist auszuformulieren.

4.6 UMGEBUNG UND FREIRAUM

In dem vorwiegend dem Wohnen dienenden Quartier spielen private Aussenräume eine wichtige Rolle. Grüne Vorzonen und Vorgärten vermitteln zwischen privaten und öffentlichen Räumen. Darüber hinaus bilden Grünräume, beispielsweise der an den Espenhofweg anschliessende Grünzug Letzi/Langgrüt (Sportplätze), zwischen dem südlichen Teil der Siedlung Espenhof und der Schule Letzi oder auch die Stadtgärtnerei prägende Elemente und tragen zum durchgrünerten Stadtkörper bei.

In der näheren Umgebung finden sich darüber hinaus entlang der Langgrütstrasse Richtung Osten das städtische Alterszentrum Langgrüt sowie entlang der Fellenbergstrasse die katholische Kirche St. Konrad. Im Rahmen des neuüberbauten Blocks der Siedlung Sackzelg der GBL entstanden weiterhin Angebote zur Versorgung der Quartierbewohnerinnen und Bewohner, wie beispielsweise eine Bäckerei und Metzgerei.

In unmittelbarer Nähe zu den Espenhof-Siedlungen befinden sich Bushaltestellen der Linien 67 (Haltestelle Langgrütstrasse) und 33 (Haltestelle Sackzelg). Die ÖV-Anbindung ist zudem über den Anschluss zu der nördlich gelegenen Tramhaltestelle Hubertus (Linie 3) sowie den südlich und östlich gelegenen Tramhaltestellen Triemli und Talwiesenstrasse (Linien 9 und 14) sicher gestellt.

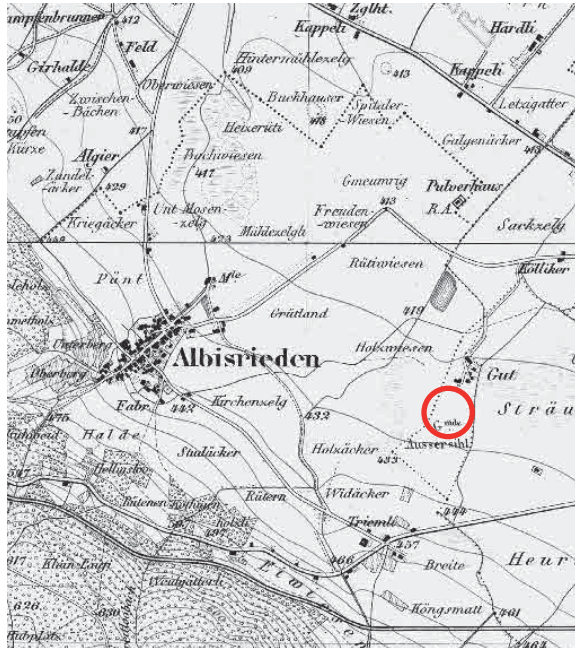


Plan GIS Gebäudealter, Ergänzung planzeit

1 Alterszentrum Langgrüt, 2 Kirche St. Konrad, 3 GBL Sackzelg, 4 Schulhaus Letzi, 5 Stadtgärtnerei, 6 Espenhof Süd, 7 Espenhof West, 8 Bus 67, 9 Bus 33

4.7 GESCHICHTE QUARTIER ALBISRIEDEN

Albisrieden entwickelte sich vom Dorf zum Stadtquartier mit knapp 18'000 Einwohnern. Eine bauliche Entwicklung zeichnete sich ab, als zu Beginn des 20. Jahrhunderts Fabriken Arbeitsplätze anboten. Ein erster Bebauungsplan wurde 1907 festgelegt. Entlang der Strassenbahnachse Albisriedenstrasse und Birmensdorferstrasse und in der Nähe der Industriebetriebe entstanden Mietshäuser und die erste Genossenschaftssiedlung der Gemeinde. Private, günstige Einfamilienhäuser und Siedlungen folgten. Das Wachstum und das stetige Zusammenwachsen mit der Stadt Zürich verstärkte sich mit der Eingemeindung 1934 und machte das Erstellen von Schulbauten und weiterer Infrastrukturbauten notwendig. Heute findet sich ein gut erhaltener Kern des alten Bauerndorfs am Nordhang des Uetlibergs. Angrenzend liegen ausgedehnt die Wohnquartiere, die von Mehrfamilienhaussiedlungen ab 1950 geprägt sind. Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist mit einem Drittel aller Wohnungen in Albisrieden sehr stark vertreten. Der Grossteil der in Zeilenbauten umgesetzten Mehrfamilienhaussiedlungen aus der Nachkriegszeit ist nach Südost oder Südwest ausgerichtet und durch grosszügige öffentliche Grünräume gegliedert. Am oberen Hang finden sich kleinparzellerte Einfamilienhausquartiere der 1930er Jahre. Heute ist das Quartier Albisrieden im Wachstum und Aufbruch begriffen. In den letzten Jahren sind auf freiliegenden Brachen und ehemaligen Gewerbeflächen neue Wohn- und Geschäftshäuser entstanden und Genossenschaften haben ihre Wohnungen renoviert oder durch Neubauten ersetzt. Im Gebiet Espenhof findet eine Verdichtung statt. Insbesondere entlang der Fellenbergstrasse sind in den letzten Jahren neue Wohnareale entstanden.



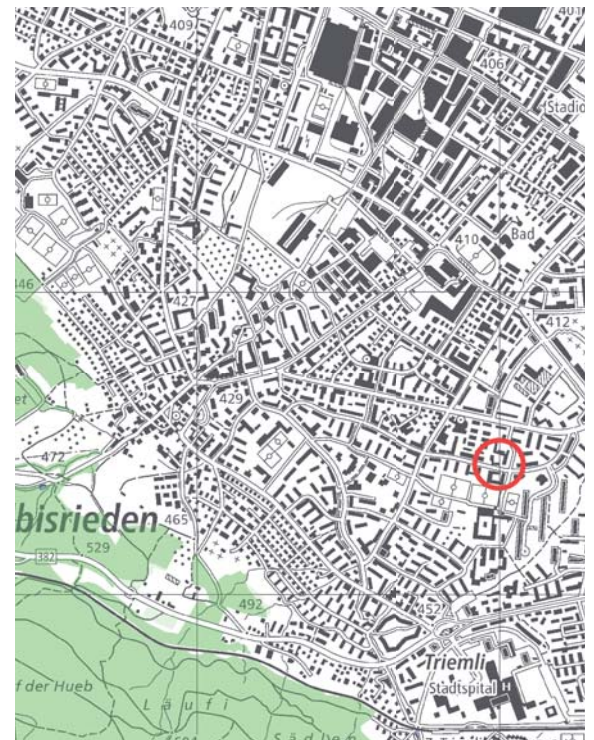
Siegfriedkarte, Erstausgabe 1880



Siegfriedkarte 1940



Landeskarte 1976



Situationsplan 2018

4.8 BILDER AREAL



Eingang Espenhof Süd, Langgrütstrasse



Espenhof Süd



Espenhof Süd, Hof, Südwestansicht



Espenhof Süd, Richtung Espenhof Nord



Espenhof Nord, Langgrütstrasse



Espenhof Nord, Hof, Westansicht



Espenhof Nord, Hof, Ostansicht, links Seniorentreff



Espenhof Nord, Gabelung Espenhofweg, Südwestansicht



Zugang Espenhof Nord, Espenhofweg, Südansicht



Zugang Espenhof Nord, Espenhofweg, Westansicht



Zwischenraum Espenhof Nord, GBL



Espenhofweg, Zugang von Fellenbergstrasse



Espenhofweg, Zugang von Fellenbergstrasse, Areal Esp Nord



Espenhofweg Richtung Fellenbergstrasse



Fellenbergstrasse, GBL gegenüber Espenhof Nord



Fellenbergstrasse, ehemals GBL (Abtausch SAW)



Fellenbergstrasse Katholische Kirche St. Konrad



Nachbargebäude Espenhof Nord, Westen



Nachbargebäude GBL, Rückseite Fellenbergstrasse, Westen



Langgrütstrasse Ecke Espenhofweg, links Espenhof Nord



Espenhofweg, Mitte Areal, Richtung Süd



Langgrütstrasse, Nachbargebäude Ost



Quartierstrasse Langgrütstrasse, Ecke Letziggraben



Langgrütstrasse, Richtung West, rechts Espenhof Nord



Espenhofweg, Richtung Südosten



Sportplatz Letzi, rechts Espenhof Süd



Sportplatz/Wiese Ost



Espenhofweg, links Espenhof Nord



Langgrütstrasse, Nachbargebäude Espenhof Süd, Osten



Langgrütstrasse, Alterszentrum Langgrüt



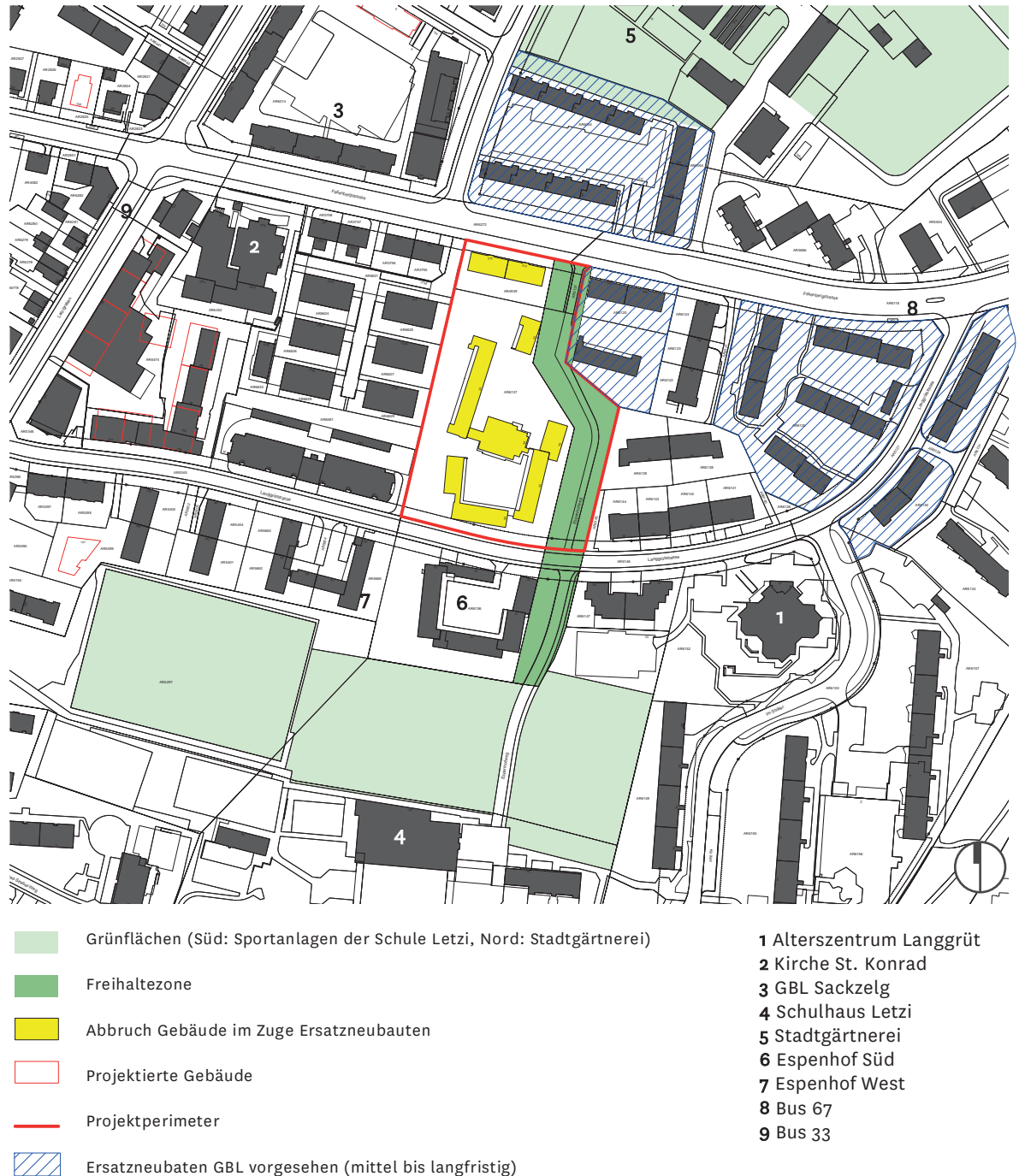
Langgrütstrasse



Stadtgärtnerei

05 PERIMETER UND AUFGABE

5.1 PERIMETER



Der Perimeter umfasst einen Teil der Parzelle AR6137 sowie die Parzelle AR4939 mit einer gesamthaften Fläche von rund 11'008 m², davon liegen 8'347 m² in der Zone W4. Zum jetzigen Zeitpunkt ist er mit Teilen der Siedlung Espenhof Nord sowie einer Wohnzeile der GBL überbaut. Das unmittelbare Umfeld wird sich mittelfristig ebenfalls verändern, insbesondere durch die mittelfristig geplanten Ersatzneubauten der gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL).

5.2 AUFGABENSTELLUNG

Städtebau und Architektur

Im Kontext der im Umbruch befindlichen Umgebung sowie der inventarisierten Siedlung Espenhof Süd gilt es für den nördlichen Teil der Siedlung Espenhof mit einer Ersatzüberbauung einen qualitätsvollen Beitrag für die Siedlung und das Quartier zu leisten. Gesucht wird eine konstruktiv und gestalterisch hochwertige Bebauung, die dem damals innovativen Entwurf Rechnung trägt. Im Sinne eines „Pilot 2.0“ sollen aktuelle Konzepte zum Wohnen entwickelt werden, die insbesondere den Aspekten der Stärkung des gemeinschaftlichen Wohnens und der fortschreitenden Digitalisierung Rechnung tragen und die mit hoher Nutzungsflexibilität einen Beitrag zu zeitgemäsem Wohnen im Alter leisten.

Es gilt die Chancen einer neuen Überbauung zu nutzen, besonders hohe städtebauliche, aussenräumliche und architektonische Qualitäten umzusetzen (§ 71 PBG) sowie eine angemessene Verdichtung zu erzielen, die im Bereich der maximal zulässigen Ausnützung gemäss Arealüberbauung liegt. Dabei ist auf die Lärmbelastung entlang der Fellenbergstrasse eine geeignete Antwort zu finden und diese ist bei der Setzung und der Gestaltung der Grundrisse adäquat zu berücksichtigen.

Mit der Arealüberbauung ist eine Verdichtung bis 166% möglich (inklusive 6 % anrechenbares UG). Es gilt das richtige Verdichtungsmass auszutarieren, welches einerseits möglichst viel günstigen Wohnraum für ältere Menschen bereit stellt und mit einer angemessenen Kompaktheit die Ziele betreffend Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit sicherstellt und andererseits auf die Massstäblichkeit des Espenhofs Süd Rücksicht nimmt. Ziel ist es rund 160 Wohnungen zu erstellen.

Aussenraum

Es soll die Chance genutzt werden, den Aussenraum adäquat zu strukturieren und das geeignete Mass an Offenheit und Durchlässigkeit zu finden. Für die Bewohnerinnen und Bewohner soll der Aussenraum im Sinne ihrer Aneignung einladend gestaltet werden. Dabei sind ihnen ruhige und private Räume ebenso anzubieten wie informelle Begegnungsmöglichkeiten (z.B. individuelle oder gemeinschaftliche Pflanzgärten) und attraktive Treffpunkte mit hoher Aufenthaltsqualität, die teilweise auch der Vernetzung mit dem umliegenden Quartier und dessen Bewohnerinnen und Bewohnern dienen sollen. Die Übergänge zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Aussenräumen sind sorgfältig zu formulieren.

Übergeordnet ist darauf zu achten, den Aussenraum des gesamten Perimeters besonders gut zu gestalten (§ 71 PBG). Innerhalb der Freihaltezone ist ein Park-Charakter weiterzuführen, das fließende Grün durch das Quartier zu intensivieren und dabei die vorhandene Gehölzstruktur zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist es Teil der Aufgabe den Espenhofweg, der durch die Freihaltezone verläuft und der Öffentlichkeit auch in Zukunft zur Durchquerung des Areals dienen wird, zu gestalten und eine allfällige Verlegung sorgfältig zu überprüfen. Die Anschlüsse des Espenhofweges an die Fellenberg- und an die Langgrütstrasse sollen in der heutigen Lage bleiben. Entlang der (neuen) Parzelle der GBL soll der öffentliche Weg sich an der heutigen Lage orientieren und er muss insgesamt innerhalb der Freihaltezone verlaufen. Die gute Orientierung und Übersichtlichkeit dieser übergeordneten Fuss- und Radverbindung muss gewährleistet sein. Die Zugangsnormen sind einzuhalten und die Versorgung mit allfälligen Werkleitungen respektive der Beleuchtung sicher zu stellen. Die Gehölzstrukturen sind zu schonen.

Identität und Gestaltung

Mit der Überbauung des Areals soll eine Situation von hoher räumlicher Identität und Wiedererkennbarkeit geschaffen werden. Für die ältere Bewohnerschaft ist es wesentlich sich sowohl auf dem Areal als auch im Gebäude leicht orientieren zu können. Dazu bedarf es einer übersichtlichen Wegführung durch das Areal und einer hochwertigen Gestaltung. Eine klare Adressierung der verschiedenen öffentlichen und privaten Bereiche ist für eine leichte Auffindbarkeit wichtig.

Kosten und Wirtschaftlichkeit

Die Überbauung soll preisgünstig erstellt werden. Neben den niedrigen Erstellungskosten müssen auch Unterhalt und Betrieb kostengünstig sein.

Die Zielkosten, sprich Erstellungskosten (BKP 1-9, inkl. MWST), entsprechen den zulässigen Kostenlimiten (zuzüglich «Energie-Zuschlag» von 5 %) gemäss den Vorgaben der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich (Stand 2016).

Ökologische und energetische Nachhaltigkeit

Die Siedlung Espenhof soll nach den Nachhaltigkeitsanforderungen des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 erstellt werden.

Gleichzeitig ist der Standard Minergie-P-ECO zu erfüllen, hier ist insbesondere auf die Erfüllung der Energiekennwerte Minergie-P (gewichtete Endenergiekennzahl Ehwk ≤ 35 kWh/m²a) und auf die Erfüllung des Grenzwertes GW 2 der Grauen Energie gemäss Minergie-ECO zu achten.

Spätestens 2020 tritt das neue kantonale Energiegesetz in Kraft, welches einen hohen Grad an Installation von Photovoltaik (10Wpeak pro m² EBF) und die Erfüllung der gewichteten Endenergiekennzahl Ehwk ≤ 35 kWh/m²a fordern wird.

Diese Anforderungen gelten als verbindlich für die Wettbewerbsphase.

O6 RAHMENBEDINGUNGEN

6.1 MASSGEBENDE BAUVORSCHRIFTEN

Für das Verfahren ist die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO 2016) massgeblich.
Übergeordnete Bestimmungen:

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG Fassung vor dem 1. März 2017)
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABV Fassung vor dem 1. März 2017)
- Parkplatzverordnung (PPV 1996 mit Änderungen bis 16. Dezember 2015) in Verbindung mit «Richtwerte für «Spezielle Nutzungen» gemäss Parkplatzverordnung – Normalbedarf» (genehmigt von der Bausektion 20.11.2018)

6.2 GRUNDSTÜCKSDATEN UND BAUVORSCHRIFTEN

Betroffene Parzellen und Grundstücksflächen

Teil der Parzelle AR6137 (Zone FP)

2'430 m²

Teil der Parzelle AR4939 (Zone FP)

231 m²

Zwischentotal NICHT anrechenbare Grundstücksfläche

2'661 m²

Teil der Parzelle AR6137 (Zone W4)

7'254 m²

Teil der Parzelle AR4939 (Zone W4)

1'093 m²

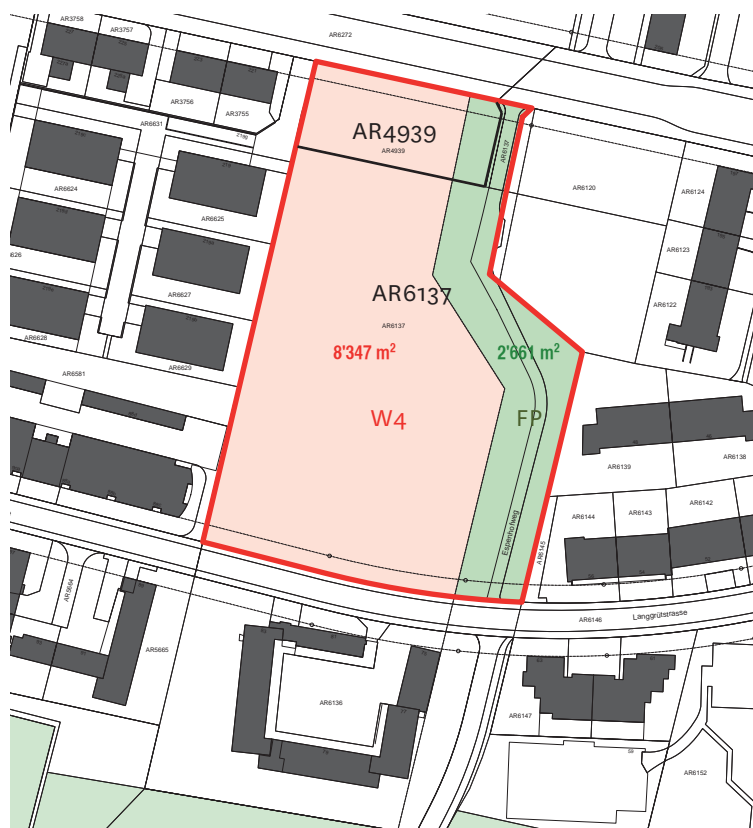
Zwischentotal anrechenbare Grundstücksfläche (für AZ*)

8'347 m²

Fläche Total

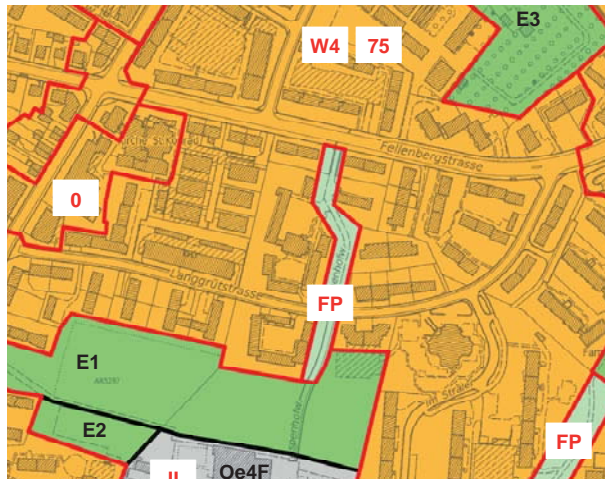
11'008 m²

*Für die Erreichung der Arealfläche und für die Berechnung der Ausnützung ist der Grundstücksteil in der Zone W4 massgeblich.



Massgebliche Vorschriften aus BZO Teilrevision 2016 und PBG

Betroffene Parzellen und Grundstücksflächen mit Anteilen Wohnzone (rot) und Freifläche (grün)



Zonenplan BZO 2016

	Änderung
Festsetzungen	
	Teilrevision
 W2b	Zweigeschossige Wohnzonen (I, II, III)
 W2	Zweigeschossige Wohnzone
 W2	Dreigeschossige Wohnzone
 W3	W3
 W3	W4b
 W4	Viergeschossige Wohnzone
 W4	W4
 W5	Viergeschossige Wohnzone
 W5	W5
 W6	Fünfgeschossige Wohnzone
 W6	W6
 Z5	Sechsgeschossige Wohnzone
 Z6	Fünfgeschossige Zentrumzone
 Z7	Sechsgeschossige Zentrumzone
 Z7	Siebgeschossige Zentrumzone
 IG	Industrie- und Gewerbezone (IG I, IG II, IG III)
 Oe	Zonen für öffentliche Bauten / Oe2 bis Oe7 / Empfindlichkeitsstufen ES II-IV
 Q	Quartiererhaltungzone
 K	Kernzone
 E	Erholungszone E1, E2, E3
 E1/E2	Sport- und Freizeitanlagen
 E3	Kleingärten
 F	Freizeitzone A, C, D, E, P
 A	Almend
 C	Schulsportwiesen, Fluss- und Seebäder
 D	Campingplatz
 E	Friedhöfe
 P	Parkanlagen und Plätze

Zone
Arealüberbauung

W4
zulässig

	Regelüberbauung	Arealüberbauung
Vollgeschosse max.	4	7
anr. Untergeschoss	0	1
anrechenbares Dachgeschoss	1	1
Gebäudehöhe (max.)	12.5 m	25 m
Grundgrenzabstand	5 m	5 m
Ausnützungsziffer max. Voll- und Dachgeschosse *	120%	160%
Ausnützungsziffer max. Untergeschoss **		6%

*Die Ausnützungsziffer ergibt sich aus dem unten aufgeführten Artikel der BZO.

** Die 6% AZ max. für ein UG ergeben sich aus dem unten aufgeführten Artikel der BZO.

Arealüberbauung (§ 71 PBG, Abs.1 und 2)

¹ Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

² Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung,
- Kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude,
- Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen,
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene
- Versorgungs- und Entsorgungslösung,
- Art und Grad der Ausrüstung.

Ausnützungsziffer (Art. 8 Abs. 6 in Verbindung mit Art. 8 Abs. 8, BZO 16)

(Art. 8 Abs. 6, BZO 16)

Die Ausnützungsziffer darf in den Wohn-(...) zonen (...) um den nach folgender Formel berechneten Wert heraufgesetzt werden: Ausnützungsziffer geteilt durch die gemäss Regelbauweise zulässige Vollgeschosshöhe zuzüglich 10 Prozentpunkte abzüglich in anrechenbaren Dachgeschossen realisierte Ausnützungsziffer. (...) (Teilzitat)

(Art. 8 Abs. 8, BZO 16)

Gebäude haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 % zu übertreffen. Wird der Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten gemäss Abs. 6 ganz oder teilweise beansprucht, müssen Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco Standards entsprechen (...) (Teilzitat)

Anrechenbares Untergeschoss (Art. 8 Abs. 7, BZO 16)

Für die Wohnzonen W4, W5 und W6 gilt im Rahmen der Arealüberbauung in Abweichung von Art. 13 Abs. 1 und 3 zudem Folgendes:

- a) ein anrechenbares Untergeschoss ist zulässig;
- b) das anrechenbare Untergeschoss darf höchstens zu einem Fünftel der Fläche, die sich je Geschoss aus der gleichmässigen Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung nach Regelbauweise ergäbe, mit anrechenbaren Räumen genutzt werden;
- c) dabei darf der fertige Boden des darüber liegenden Vollgeschosses höher als 1 m über dem gewachsenen Boden längs der Gebäudeaussenseiten liegen.

Freihaltezone

Ein Teil des Perimeters befindet sich in der Freihaltezone FP mit der Zweckbestimmung Parkanlagen und Plätze. Bitte sehen Sie zu weiteren Anforderungen Kapitel Aufgabe, Aussenraum.

Hochhäuser

Hochhäuser sind gemäss BZO, Art. 9 in der Zone III bis 40 m zulässig. In der Testplanung wurde jedoch aufgrund der ortsbaulichen Situation die Eignung eines Hochhauses kritisch beurteilt. Aufgrund negativer Erfahrungen (Kosten, Betrieb) schliesst die Auftraggeberin aus, ein Hochhaus umzusetzen.

Wegrecht GBL

Zur Erschliessung des in zweiter Reihe zur Fellenbergstrasse liegenden Grundstücks der GBL besitzt die GBL ein Fuss- und Fahrwegrecht auf dem Espenhofweg (siehe Baurechtsskizze S. 35, rot schraffiert). Die Erschliessung der bestehenden Liegenschaft Espenhofweg 31 ist weiterhin zu gewährleisten.

ABSTÄNDE**Gegenseitiges Näherbaurecht**

Aufgrund eines gegenseitigen beschränkten Näherbaurechts zwischen SAW und GBL darf die SAW Gebäude mit einer maximalen Länge von 47 m und mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m an die Begrenzung der Freihaltezone in ihrem heutigen Verlauf gegenüber dem Grundstück der GBL errichten und bestehen lassen (in der nachfolgenden Baurechtsskizze grün markiert).

Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben vorbehalten. Aus dem Grenzbaurecht resultieren somit keine Beschränkungen der nach den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zulässigen Bebauung.

Arealüberbauung (Art. 8 Abs. 4, BZO 2016)

Innerhalb der Arealüberbauung gelten für die Grenz- und Gebäudeabstände die kantonalen Abstandsvorschriften. Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonen gemässenen Abstände einzuhalten.

Innerhalb des Baubereichs (PBG § 270 Abs. 3)

Innerhalb des Baubereichs können die Gebäudeabstände, bei einwandfreien wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Verhältnissen, das kantonale Mindestmass von 7 m unterschreiten.

Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 8 Abs. 3 und Art. 13, BZO 2016)

Zu den Nachbargrundstücken ist der zonengemässe Abstand von 5 m mit allfälligen Mehrlängen und Mehrhöhenzuschlägen einzuhalten- mit der Ausnahme des oben genannten, beschränkten Näherbaurechts gegenüber der GBL.

Mehrlängen- (Art. 14, BZO 2016)/ **Mehrhöhenzuschläge** (§ 260 Abs.2 PBG)

Ist eine Fassade länger als 12 m, so ist der Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge, höchstens auf 11 m zu erhöhen.

Fassadenlängen von Gebäuden, deren Grundabstand 7.0 m unterschreitet, werden zusammengerechnet. (Art.14, Abs. 1 und 3 BZO).

Für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Gebäudehöhe überschreiten, sind die Abstände um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern. (§260 Abs. 2, PBG)

Grenzabstand seitlich der Verkehrsbaulinie (§270 Abs. 1 und 2 PBG)

Alle anderen Gebäude (nicht abstandsfree Gebäude § 269 PBG) dürfen, sofern nicht der Grenzbau vorgeschrieben oder erlaubt ist, die im Abstand von 3.5 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten.

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 Baubegrenzungsline; 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 16.5m

Bemerkung zu den Abstandsvorschriften (Hochbaudepartement, Bewilligung & Beratung):

Die Vorschriften zu den Mehrhöhen der §§ 260 und 270 sind nicht zu verwechseln und separat zu prüfen und anzuwenden. Da die jeweils strengere Regelung massgeblich ist und das im vorliegenden Perimeter die Abstandsvorschrift gemäss § 260 PBG ist, ist beim Wettbewerbsbeitrag vor allem diese zu beachten.

Rechenbeispiel:

Ein Gebäude von 25 m Höhe müsste aufgrund von Mehrhöhen folgende Abstände einhalten:

- 5 m kommunaler Grundabstand + 12.5 m Mehrhöhe gemäss § 260 = 17.5m
- 3.5 m kantonal Mindestabstand + 13 m Mehrhöhe im rückwärtigen Bereich gemäss § 270 = 16.50 m

Wenn der maximale Abstand aufgrund Mehrlänge anzuwenden ist, gilt bei einem Gebäude von 25 m Höhe:

- 11 m maximaler Abstand aufgrund Mehrlänge + 12.5 m Mehrhöhe gemäss § 260 = 23.5m

Mehrlängen und Mehrhöhen sind auf beide seitlichen Grundgrenzen anzuwenden.

Ausnahme bildet das beschränkte Grenzbaurecht gegenüber der GBL. Der Wegabstand ist in jedem Fall einzuhalten.

Baulinien

Entlang der Langgrütstrasse und entlang der Fellenbergstrasse befinden sich beidseits Verkehrsbaulinien. Die an der Langgrütstrasse massgebliche Beschränkung der Gebäudehöhe nach §§ 279 Abs. 2 und 280 Abs. 2 ist zu beachten.

Freihaltezone

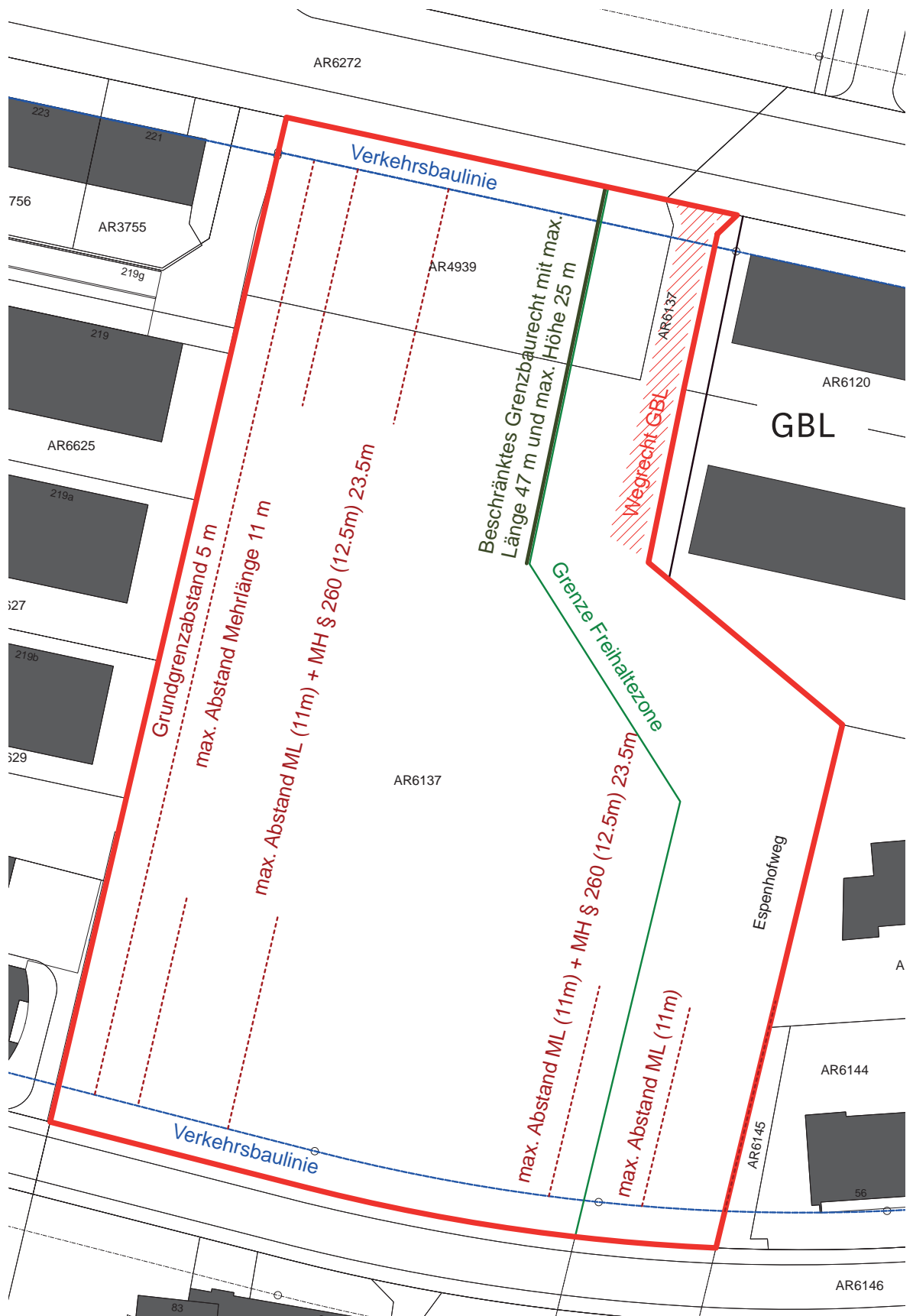
Gebäude können bis an die Zonengrenze auf dem eigenen Grundstück geplant werden (vorbehaltlich der Einhaltung des Wegabstands und der Abstände aufgrund Mehrlängen und Mehrhöhen).

Allerdings dürfen Vorsprünge (z.B. Balkone, Erker, Aussensitzplätze im Erdgeschoss etc.) nicht in die Freihaltezone hineinragen. Eine allfällige Mehrhöhe darf auf die Freihaltezone (und den Weg) abgelegt werden.

Espenhofweg

Der Espenhofweg liegt in der Parzelle AR 6137 der SAW und dient der Öffentlichkeit als Fussweg (Dienstbarkeit Fusswegrecht für die Öffentlichkeit zu Gunsten der Stadt Zürich). Im Falle der Neuprojektierung des Espenhofwegs ist darauf zu achten, dass zur Grenze der Freihaltezone auf Seiten GBL 3.5m Wegabstand einzuhalten sind.

Auf dem Grundstück der SAW ist darauf zu achten, dass der Wegabstand von 3.50 m ober- und unterirdisch eingehalten wird.



Baurechtsskizze massgebliche Abstände

6.3 HINDERNISFREIES UND ALTERSGERECHTES BAUEN

Hindernisfreies Bauen

Es sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten. Als Grundlage gilt die Norm für hindernisfreie Bauten SIA 500. Die Zugangswege zu den Bauten, müssen für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Die Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten" kann unter www.sia.ch/shop bezogen werden.

Altersgerechtes Bauen

Die SAW lebt und verwendet den Begriff Altersgerechtes Bauen in einer spezifisch auf ihre gesellschaftlichen, sozialen, ökologischen sowie wohn- und alterspolitischen Zielsetzungen abgestimmten Bedeutung.

Wichtige Aspekte sind dabei (nicht abschliessend):

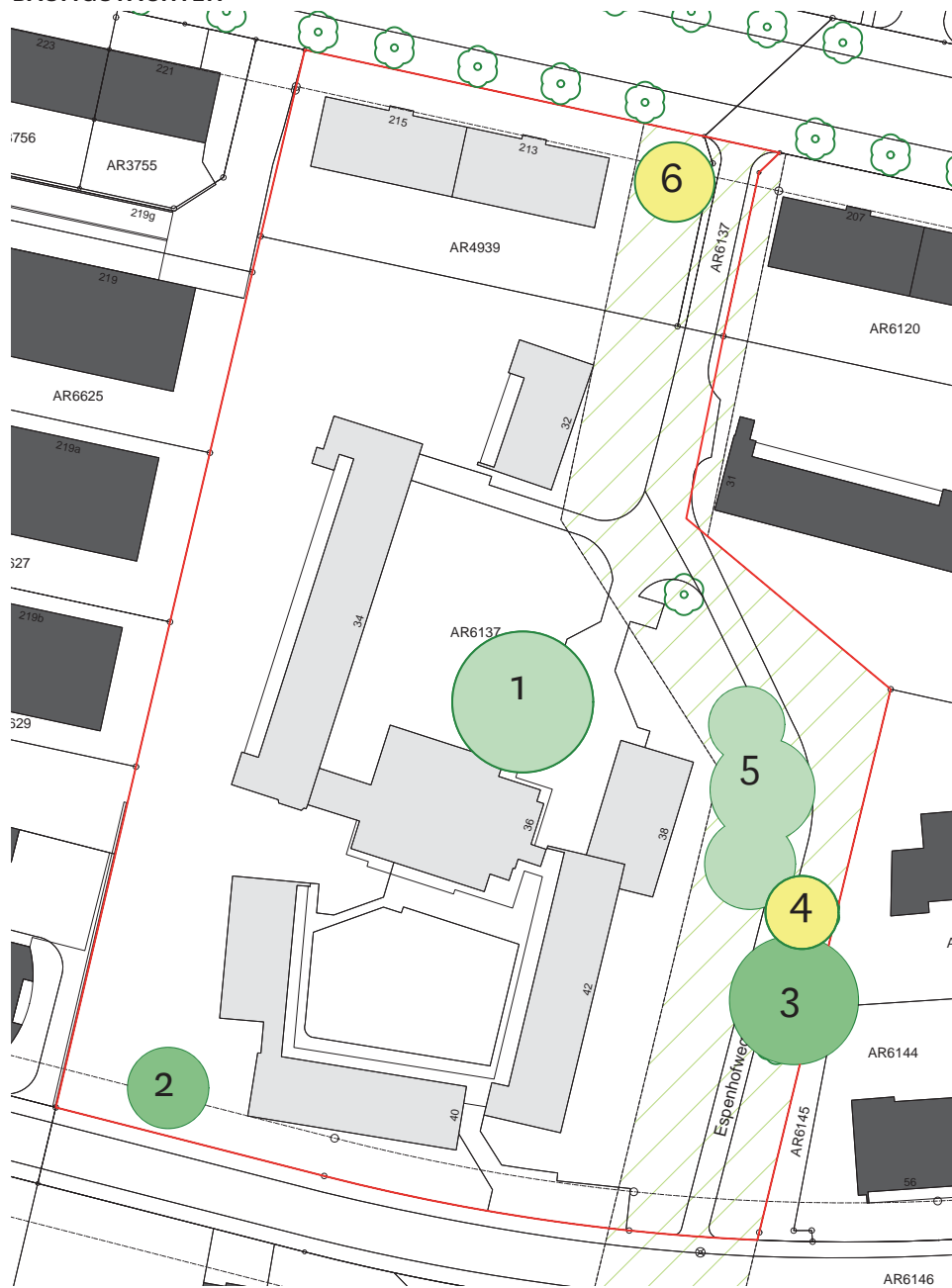
- Selbständig und sicher in den eigenen vier Wänden alt werden
- und wo nötig auf professionelle Unterstützung zurückgreifen zu können
- Förderung sozialer Kontakte in der Siedlung, dem Quartier und auch generationenübergreifend
- Vorbeugung gegen Isolation und Einsamkeit
- Bezahlbarer Wohnraum und soziale Durchmischung mit einem hohen Anteil an subventionierten Wohnungen mit zusätzlicher Verbilligung der ohnehin tiefen Mietzinse
- Erreichung hoher Standards bezüglich Ökologie und Nachhaltigkeit
- Wandelbarkeit und Entwicklungsfähigkeit der Siedlungen und Wohnungen um die offene und innovative Aufnahme gesellschaftlicher Bedürfnisse und digitaler Trends aufnehmen zu können und diese (auch baulich) aktiv mitzugestalten und so eine führende Rolle bei der Entwicklung progressiver Wohnformen zu übernehmen

Innerhalb dieser breit angelegten Zielsetzungen gilt es, in jedem Neu- und Umbauprojekt der SAW aufgrund der projektspezifischen Bedingungen eine optimale Gewichtung der zentralen Aspekte Altersgerechten Bauens zu ermitteln und umzusetzen.

Neben der SIA 500 „Hindernisfreie Bauten“ (deren Grundanforderungen für Wohnbauten zwingend einzuhalten sind) sind die Planungsrichtlinien „Altersgerechte Wohnbauten“ der Fachstelle Hindernisfreie Architektur (Minimalanforderungen der Planungsrichtlinien) sowie der Kriterienkatalog SNBS 2.0 für die konkrete Planung der Siedlung und der Wohnungen wichtige Grundlagen. Die „Baustandards“ der SAW weichen aus betrieblichen und aus Kostengründen teilweise von den Empfehlungen der Planungsrichtlinien „Altersgerechte Wohnbauten“ ab und sind im Detail projektabhängig anzuwenden.

Im Wettbewerb ist die grundsätzliche Auseinandersetzung mit dem Thema „Wohnen im Alter“ zentral. Die SAW erwartet auf konzeptioneller Ebene innovative Vorschläge insbesondere zu „Altersgerechtem Bauen“.

6.4 BAUMGUTACHTEN



Erhaltenswürdigkeit

- sehr hoch
- mittel bis hoch
- niedrig

Baumart

- 1 Buche
- 2 Waldföhre
- 3 Platane
- 4 Schwarzerle
- 5 Feldahorn
- 6 Kugel-Spitzahorn

Weitere Informationen sind dem Baumgutachten in den Ausgabeunterlagen zu entnehmen.

6.5 VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG

Es ist Aufgabe der Teilnehmenden eine geeignete Erschliessung vorzuschlagen. Grundsätzlich ist diese sowohl von der Fellenbergstrasse als auch von der Langgütstrasse her möglich. Betrieblich wird eine Erschliessung von der Seite Fellenbergstrasse gewünscht.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Praxis zur Vorgartenregelung anzuwenden ist: Nicht mehr als ein Drittel der Anstosslänge des Vorgartens (Bereich zwischen Baulinie und Parzellengrenze) dürfen mit Verkehrsflächen genutzt werden. Dazu gehören fussläufige Hauptzugänge ebenso wie Containerstandorte, Zufahrten und Abstellplätze für Fahrzeuge aller Art. Nicht der Erschliessung dienende Wege werden nicht als Verkehrsflächen eingestuft. Die übrigen Teile der Vorzonen sollen - unter anderem mittels Bepflanzungen - so ausgestaltet werden, dass eine raumwirksame Gliederung zwischen Strassenraum und Fassade resultiert, welche sowohl dem durchgrünten Stadtquartier Albisrieden, aber auch den angrenzenden Erdgeschossnutzungen gerecht wird. Die massgebliche Länge erstreckt sich von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze und schliesst die Freihaltezone mit ein.

6.6 PARKIERUNG

Parkierung MIV

Die aktuelle Parkplatzverordnung (PPV 1996 mit Änderungen bis 16. Dezember 2015) gilt in Verbindung mit den „Richtwerten für „Spezielle Nutzungen“ gemäss Parkplatzverordnung Normalbedarf“ (genehmigt von der Bausektion am 20. November 2018) als Grundlage des Wettbewerbs. Das Grundstück befindet sich bezüglich der Herabsetzung der Pflichtparkplatzanzahl in „Übriges Gebiet“ (minimal 70%).

Aufgrund von Vorüberlegungen ist von folgenden Parkplatzzahlen auszugehen.

SAW-Wohnungen

11 PP für Bewohnende	unterirdisch
16 PP für Besuchende	nach Möglichkeiten oberirdisch/gut zugänglich

Pflegewohngruppe Demenz

1 PP Besuchende	nach Möglichkeiten oberirdisch/gut zugänglich
1 PP Angestellte	unterirdisch möglich

Gewerberäume

1 PP	oberirdisch
------	-------------

Kindergarten

1 PP Lehrpersonen	unterirdisch möglich
-------------------	----------------------

Spitex und Hauswart

2 PP Spitex	oberirdisch
1 PP Hauswart	oberirdisch

Externe PP im Projekt Espenhof Nord

Zusätzlich zum PP-Bedarf des Wettbewerbsprojektes sind für Bewohnende Espenhof West (Verlegung von Pflichtparkplätzen) und für die GBL (aus Näherbaurechtsvereinbarung) Parkplätze im Projekt Espenhof Nord vorzusehen.

2 PP aus Espenhof West	unterirdisch
2 PP aus GBL	unterirdisch

Anforderungen

Die Parkplätze müssen auf dem Projektperimeter zu stehen kommen. Es wird mit total 38 PP gerechnet. Davon sind 15 PP obligatorisch unterirdisch anzuordnen und 4 PP obligatorisch oberirdisch anzuordnen. Die 17 PP für Besuchende sind nur soweit möglich und sinnvoll, oberirdisch anzuordnen. Andernfalls sind sie leicht zugänglich in der Tiefgarage zu platzieren. Das bedeutet, dass sie in der Nähe des jeweiligen Hauseingangs liegen müssen und eine Distanz von 150 m nicht überschreiten dürfen.

Veloabstellplätze

Es sind gesamthaft 80 Abstellplätze für Velos vorzusehen. Davon sind 70 dem Alterswohnen zuzuordnen und 10 Abstellplätze für Gewerbe, Kindergarten und die Pflegewohngruppe vorzusehen. 50% der Abstellplätze für Alterswohnen sollen innen im Erdgeschoss in der Nähe des Hauszugangs Platz finden, während die anderen 50% aussen angeordnet werden können.

Es sind die einschlägigen Normen und Empfehlungen zu beachten (VSS Normen SN640066, SN640238 und SN 640065 sowie das Handbuch Veloparkierung (ASTRA/Velokonferenz Schweiz).

Elektro-Mobilität

Für elektrisch betriebene Mobilitätshilfen (z.B. Zugmaschine Rollstuhl) sollen je Gebäudezugang Abstellflächen geschaffen werden, insg. für ca. 20 Mobilitätshilfen.

6.7 ZIVILSCHUTZ

Schutzraumpflicht

Neubauten von Wohnhäusern, Heimen und Spitälern lösen die Pflicht zur Erstellung der notwendigen Anzahl Schutzplätze aus.

Anzahl Schutzplätze

Die notwendige Anzahl von Schutzplätzen (Liegestellen) hängt von der Art und Umfang der Nutzung bzw. der Wohnfläche ab. Festgelegt ist dies in Art. 17 Zivilschutzverordnung (ZSV) des Bundes, sowie in § 22 und 22a Kantonale Zivilschutzverordnung (KZV).

Art. 17 Anzahl der Schutzplätze

1 Die Anzahl der zu erstellenden Pflichtschutzplätze beträgt:

- a. für Wohnungen und Wohnheime: zwei Schutzplätze pro drei Zimmer;
- b. für Spitäler, Alters- und Pflegeheime: ein Schutzplatz pro Patientenbett.

2 Halbe Zimmer werden nicht mitgezählt. Bei der Ermittlung der Schutzplatzzahl werden Bruchteile von Schutzplätzen nicht berücksichtigt.

TWP 1984 2.2 Mindestanforderungen an Platzbedarf

Platzbedarf pro Schutzplatz Grundrissfläche:	1 m ²
Zusätzlicher Platzbedarf:	rund 10%

Weitere Informationen sind auf der homepage Schutz und Rettung ersichtlich:

https://www.stadt-zuerich.ch/pd/de/index/schutz_u_rettung_zuerich/zivilschutz/schutzbauten.html

https://www.stadt-zuerich.ch/pd/de/index/schutz_u_rettung_zuerich/zivilschutz/formulare_u_merkblaetter.html

6.8 LÄRM

Auszug Ausgangslage und Fazit (G+P Ingenieure)

Aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Fellenbergstrasse ist das Areal im nördlichen Teil durch Strassenlärm belastet. Die südlich gelegene Langgrütstrasse wird nur wenig befahren und ist daher für die vorliegende Lärmbeurteilung vernachlässigbar. Das bedeutet, dass zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte Massnahmen im nördlichen Teil des Perimeters getroffen werden müssen. Die genauere Beurteilung ist dem Bericht von G+P Ingenieuren in den Ausgabeunterlagen zu entnehmen.

LSV-konforme Lüftungsfenster-Praxis 2016

Unter folgenden Links kann die geltende Praxis für Lüftungsfenster eingesehen werden:

https://tba.zh.ch/internet/audirektion/tba/de/laerm/laermvorsorge/bauvorhaben/beurteilungspraxis_ausnahmebewilligungen/lsv-konforme-lueftungsfenster-praxis.html

https://tba.zh.ch/internet/audirektion/tba/de/laerm/laermvorsorge/bauvorhaben/beurteilungspraxis_ausnahmebewilligungen/neue_wohnnutzungen_siedlungsraum.html

6.9 BRANDSCHUTZ

Seit 01.01.15 gelten die neuen «Schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF», Ausgabe 2015, Teilrevision 01.01.2017.

Gebäude werden hinsichtlich ihrer Gesamthöhe in drei Kategorien unterschieden und brandschutztechnisch bewertet:

Gebäude geringer Höhe: bis 11m Gesamthöhe

Gebäude mittlerer Höhe: 11 - 30m Gesamthöhe

Hochhäuser: ab 30m Gesamthöhe

Für Gebäude mittlerer Höhe gilt: Werden für Aussenwandbekleidungen und/oder Wärmedämmungen brennbare Bauprodukte verwendet, muss die Zugänglichkeit für die Feuerwehr (z.B. Druckleitungen, mobiler Wasserwerfer) an die jeweiligen Fassadenflächen gewährleistet sein. Unabhängig von der Brennbarkeit der Aussenwandbekleidung muss mind. eine Längsfassade zugänglich sein. Feuerwehrzufahrten sind gemäss «Normalien über die Anforderungen an Zugänge» auszubilden.

Die maximale Fluchtwegdistanz von 35 m wird neu auch innerhalb von Wohnungen gemessen.

Fluchttreppenhäuser:

Führen Fluchtwege zu nur einer Treppenanlage, darf die Bruttogeschossfläche pro Treppenhaus höchstens 900 m² betragen. Vertikale Flucht- und Rettungswege sind zuoberst mit direkt ins Freie führenden Abströmöffnungen (5% der Grundfläche Treppenhaus) zu versehen. Auf Verlangen der Brandschutzbehörden sind Wohnbauten mit ausreichend dimensionierten, geeigneten Löschgeräten zur ersten Brandbekämpfung (z.B. Wasserlöschposten, Handfeuerlöcher) auszurüsten.

Weiterführende Informationen finden sich unter folgenden Links:

www.praever.ch/de/bs/vs/Seiten/default.aspx

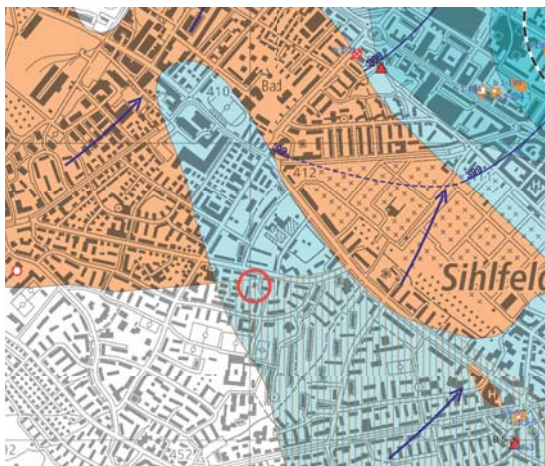
www.gvz.ch/hauptnavigation/brandschutz

6.10 GEOLOGIE UND GRUNDWASSER

Im Rahmen der Testplanung hat die Gysi Leoni Mader AG 2013 eine Stellungnahme zum Baugrund verfasst und für das Verfahren präzisiert.

Grundwasserverhältnisse

Sihlschotter bilden gemäss Grundwasserkarte einen lokalen Grundwasserträger mit einer mittleren Grundwassermächtigkeit (2 – 10 m). Das Untersuchungsgebiet befindet sich am äusseren Rand des Grundwasservorkommens. Die vertikale Schraffur auf dem Grundwasserträger bedeutet, dass über dem Sihlschotter eine schlecht durchlässige Deckschicht von mehr als 5 m Mächtigkeit vorhanden ist. Das Grundwasser fliesst vom Uetliberg in Richtung Hauptgrundwasserstrom des Limmattals.



Gewässerschutz

Das Areal der Alterssiedlung Espenhof befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Die gesetzlichen Bestimmungen bzgl. Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen (AWEL, Juni 2003) sind zu beachten. Grundsätzlich dürfen Bauten nicht unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Unter bestimmten Bedingungen sind Ausnahmegewilligungen möglich (Anhang 4, Ziffer 2 Art. 29 und 31 Gewässerschutzverordnung).

Allenfalls sind Massnahmen zur Aufrechterhaltung des Grundwasserdurchflusses notwendig.

Grundwasserspiegel

In einer Sondierung auf einem unmittelbar angrenzenden Areal wird ein Wasserspiegel in einer Tiefe von 3.9 m angegeben (Einzelmessung). Es muss mit grösseren Schwankungen des Grundwasserspiegels gerechnet werden.

Baugrund

Eine Baugrunduntersuchung auf dem westlich angrenzenden Areal, die auch repräsentativ für den Baugrund auf dem Areal sein dürfte, ergab folgende Schichtung: Bis in 4.2 m Tiefe wurden feinkörnige Sedimente angetroffen. Dann folgen bis in 7.0 m Tiefe Flussablagerungen. Dabei handelt es sich um siltigen bis tonigen Kies mit wenig Steinen. Unter den Flussablagerungen folgen von 7 m – 12 m eiszeitliche Seeablagerungen.

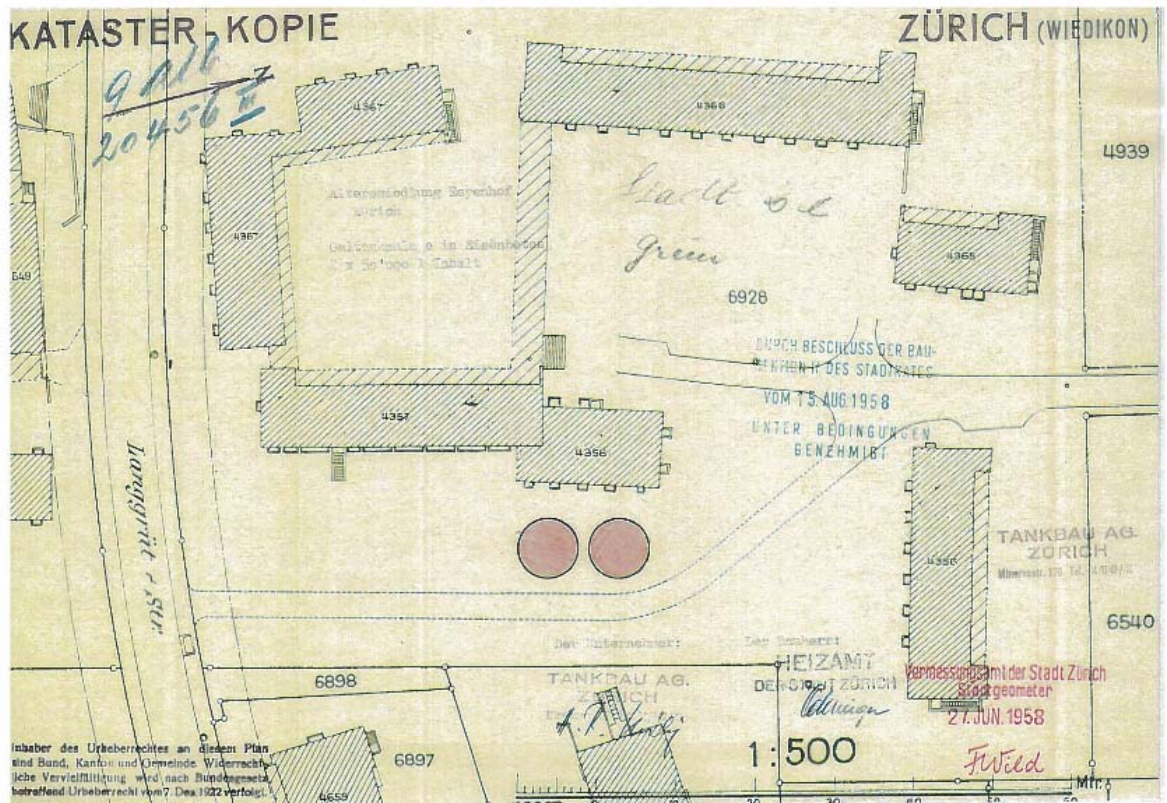
Foundation

Insgesamt muss im Areal Espenhof mit massgeblichen torfigen und damit stark setzungsempfindlichen Horizonten gerechnet werden. Voraussichtlich müssen Foundationen bis in die mitteldicht bis dicht gelagerten Schichten in ca. 4 – 7 m Tiefe hinunter geführt werden. Die erforderlichen Massnahmen hängen von der Gebäudekonstruktion und der geplanten Foundationstiefe ab, voraussichtlich wird aber eine reine Flachfoundation nicht möglich sein. Nach Vorliegen eines Projektes sind spezifische Baugrundabklärungen erforderlich, um die geeignete Foundationsart zu bestimmen.

Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist gegen den Espenhof hin eine Beton-Tankanlage für 50 m³ Heizöl eingetragen. Da es sich um einen belasteten Standort ohne schädliche Einwirkung handelt, müsste im Falle der Aushebung des Bereichs, die korrekte Entsorgung durch eine Altlasten-Fachperson begleitet und überwacht werden.

Bezüglich des Bodenmaterials existieren 2 Einträge im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) des Kantons Zürich. Es muss mit Schadstoffbelastungen im Bodenmaterial gerechnet werden. Dies kann bei Bodenaushub zu höheren Entsorgungskosten führen.



Lage Tankanlage rot in Plan

6.11 KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Günstige Erstellungs- und Betriebskosten

Die Überbauung soll preisgünstig erstellt werden. Neben den niedrigen Erstellungskosten müssen auch Unterhalt und Betrieb kostengünstig sein. Bereits in der Konzeption liegt ein bedeutendes Potential für kostengünstige Lösungen. Sämtliche kostensenkenden Massnahmen sind zu nutzen, die den Gebrauchswert der Gebäude nicht beeinträchtigen.

Auf folgende Punkte ist im Sinne kostengünstigen Bauens zu achten:

Situation und Gebäudekonzept

- Kompakte Gebäudeformen, optimale Verhältnisse von Geschossflächen zu Gebäudevolumen
- Kostenbewusste Konzeption bezüglich der Gegebenheiten des Grundstücks

Raumprogramm

- Suffiziente Layouts, die mit kleinstmöglichen Flächen das geforderte Raumprogramm umsetzen
- Optimales Verhältnis von Hauptnutzflächen zur Geschossfläche, Verkehrs- und Infrastrukturflächen auf das geforderte Mass minimieren

Konstruktionen

- Rohbau und Gebäudehülle, statische Struktur und Durchdringungen koordinieren
- Dach- und Fassadenformen sowie deren Konstruktionen und Perforationen einfach gestalten
- Installationsstrukturen einfach halten, Zugänglichkeit für Unterhalt und Ersatz möglichst von öffentlichen Flächen
- Einfache, robuste Konstruktionsdetails wählen, deren Qualität und Langlebigkeit gewährleistet sind
- Materialien wählen, die nachhaltig unterhaltsarm sind

Wirtschaftlichkeit

Die Wohnungen richten sich an Personen, die finanziell wenig bemittelt sind. Die Grösse der Wohnung ist sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus nachhaltigen Überlegungen ein entscheidender Faktor. Die unteren Limiten der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung bezüglich Wohnungsgrössen sind daher dringend anzustreben. Die Stiftung Alterswohnungen ist bestrebt, die Wohnungen möglichst preisgünstig zu vermieten.

Zielkosten

Die Zielkosten, sprich Erstellungskosten (BKP 1-9, inkl. MWST), entsprechen den zulässigen Kostenlimite (zuzüglich «Energie-Zuschlag» von 5 %) gemäss den Vorgaben der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich (Stand 2016).

Die Erfahrungen der Stiftung Alterswohnungen haben ergeben, dass höchste Anstrengungen notwendig sind, um diese Vorgaben einzuhalten.

Für den Ersatzneubau der Siedlung Espenhof Nord werden Zielerstellungskosten von rund 53 Mio. CHF erwartet (BKP 1-9, inkl. Abbruch, Altlasten, inkl. 6 % Bauherren-Nebenkosten, inkl. 7.7% MWST).

6.12 NACHHALTIGKEIT

Ökologische und energetische Nachhaltigkeit

Die Stiftung Alterswohnen der Stadt Zürich (SAW) beabsichtigt die Ersatzneubauten der Siedlung Espenhof nach den Nachhaltigkeitsanforderungen des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 zu erstellen.

Gleichzeitig ist der Standard Minergie-P-ECO zu erfüllen, hier ist insbesondere auf die Erfüllung der Energiekennwerte Minergie-P (gewichtete Endenergiekennzahl $E_{hwk} \leq 35 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ und auf die Erfüllung des Grenzwertes GW 2 der Grauen Energie gemäss Minergie-ECO zu achten.

Spätestens 2020 tritt das neue kantonale Energiegesetz in Kraft, welches einen hohen Grad an Installation von Photovoltaik (10Wpeak pro m^2 EBF) und die Erfüllung der gewichteten Energiekennzahl $E_{hwk} \leq 35 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ fordern wird.

Diese Anforderungen gelten als verbindlich für die Wettbewerbsphase.

Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0

Der SNBS hat einen gesamthaften Nachhaltigkeitsansatz mit der Berücksichtigung gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Themen. In der Wettbewerbsphase sollen phasengerecht die dafür relevanten Kriterien / Indikatoren beachtet werden:

103.1	Nutzungsichte	Flächeneffizienzfaktor $\leq 50 \text{ m}^2 \text{ EBF} / \text{Person}$
104.3	Subjektive Sicherheit	Kurze, überschaubare Wege, beegnungsfördernde Bereiche
105.1	Nutzungsflexibilität	Nutzungsflexibilität durch räumliche Disposition
105.2	Gebrauchsqualität	Abstellmöglichkeiten (Reduits oder zumindest Wandschränke)
105.2	Gebrauchsqualität	Private Aussenbereiche
106.1	Tageslicht	Tageslichtanforderungen gemäss Minergie-ECO (Tool)
107.2	Nicht ionisierende Strahlung	Einfache Grundrisskonzepte mit günstig gelegenen Steigzonen
108.1	Sommerlicher Wärmeschutz	Robuster aussen liegender Sonnenschutz, Speichermassen
108.2	Winterlicher Wärmeschutz	Weitgehende Vermeidung von geometrischen Wärmebrücken
201.1	Lebenszykluskosten	Einfache Gebäudestrukturen, Bauteiltrennung, robuste Bauteile
202.1	Bauweise, Bauteile, Bausubstanz	Gute Zugänglichkeit der HT-Installationen gemäss Minergie-ECC
301.1	Primärenergie n.e. Erstellung	ressourcenschonende Bauteile, Graue Energie gemäss SIA 2040
301.2	Primärenergie n.e. Betrieb	effiziente Gebäude, hochgradige Produktion Strom durch PV
303.2	Ressourcenschonung	ressourcenschonende Materialien
303.3	Umwelt- / Gesundheitsrelevanz	Emissionsarme Materialien
306.1	Flora und Fauna	Schaffung von Grünräumen (auch auf den Dächern)

Fig. 1: wettbewerbsrelevante Kriterien des SNBS 2.0

Für die Umsetzung sind ökologische und energetische Lösungsansätze gefragt, die die baulichen und technischen Systeme der Gebäude als System betrachten. Als verbindliche Anforderung gilt die Erfüllung der 2000-Watt-Anforderungen an die Gebäude. Das soll mit der Anwendung des SIA 2040:2017 Effizienzpfades Energie sichergestellt werden.

Flächenbedarf

Der Flächenbedarf pro Person ist auf den von SNBS vorgegebenen Flächeneffizienzfaktor zu beschränken. Dieser korrespondiert mit dem im Kapitel 07 aufgeführten Raumprogramm:

- EBF (Energiebezugsfläche gemäss SIA 380) pro Person $\leq 55 \text{ m}^2$ (nur für Wohnnutzung).

Zusätzlich soll die Schaffung vielseitig nutzbarer Flächen in Gemeinschaftsbereichen und Erschliessungszonen dazu beitragen, dass die genutzten Flächen möglichst effizient und qualitativ genutzt werden können. Gut und flexibel möblierbare Grundrisse sollen zur Flächeneinsparung beitragen.

Baukörper / Bauweise

Es wird eine hohe Kompaktheit der Baukörper erwartet. Je kompakter die Baukörper, umso geringer der Ressourcen- und Energiebedarf. Geometrische Wärmebrücken durch viele Vor- und Rücksprünge sind soweit möglich zu vermeiden. Eine thermische Gebäudehüllzahl von 1.0 (Fläche der thermischen Hülle zu Energiebezugsflächen; A_{th}/EBF) ist anzustreben.

Ziel ist eine möglichst einfache Bauweise und Tragstruktur mit geringen Spannweiten und direkten Lastabtragungen. Die gewählten Bauteilsysteme sollen eine einfache, unabhängige Erneuerung der verschiedenen Bauteile mit unterschiedlicher Lebensdauer (Systemtrennung in Primär-, Sekundär- und Tertiärsysteme) ermöglichen. Die inneren Strukturen der Gebäude sollen genügend aktivierbare Speichermassen zur passiven Nutzung der Solarenergie bereitstellen.

Bei der Materialwahl sind anerkannte gesundheitliche und ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Die Bauteilsysteme und Materialien sollen robust und einfach im Unterhalt sein und gewährleisten einen langen Werterhalt. Bei den Bauteilen sind einfache Schichtaufbauten (wenig Schichten, gleiche Materialfraktionen) zu wählen. Monolithische Bauteile oder Holzkonstruktionen im Rahmen innovativer Konstruktionsvorschläge sind denkbar.

Eine optimierte Raumhöhe im Licht sorgt für eine gute Tageslichtqualität in den Wohnungen. Schlanke Geschossdecken ohne Einlagen für Lüftungsverteilungen sind dafür zielführend. Dauerhaft genutzte Bereiche sollten nicht tiefer als 7 m hinter der Aussenkante Fensterbrüstung bzw. Brüstung der Aussenwand liegen.

Gebäudehülle

Die Gebäudehülle soll eine hohe Beständigkeit aufweisen. Sie soll gut wärmegeklämt sein, geometrische Wärmebrücken sind zu vermeiden. Die Anforderungen des zukünftigen Energiegesetzes sind zu erfüllen.

Mit einem ausgewogenen Fensteranteil werden hohe Wärmeverluste vermieden und gleichzeitig passive Solarenergiegewinne und eine optimale Tageslichtnutzung gewährleistet.

Ein wirksamer, aussenliegender Sonnenschutz sorgt für einen optimalen sommerlichen Wärmeschutz. An die Gebäudehülle vorgelagerte Aussenräume (Balkone, Loggien) sind so ausgestaltet, dass Wärmebrücken minimiert und schalltechnische Anforderungen erfüllt sind. Gleichzeitig ist die ungewollte Verschattung von Fenstern möglichst zu vermeiden.

Auch bei der Gebäudehülle sind einfache Schichtaufbauten mit gleichen Materialfraktionen zu wählen.

Gebäudetechnik

Gesucht sind einfach bedienbare, gut zugängliche und auf das Wesentliche reduzierte gebäudetechnische Anlagen. Durch geschickte Anordnung der Technikräume und Steigzonen bereits in der Wettbewerbsphase soll der wirtschaftliche Betrieb der Gebäudetechnik gewährleistet werden. Folgende Anforderungen sind zu berücksichtigen:

- Gebäudetechnische Systeme sind altersgerecht und so einfach wie möglich zu gestalten.

- Die Technikräume sind genügend gross dimensioniert und möglichst an Erschliessungszonen gelegen.
- Die Steigzonen sollen gut zugänglich und möglichst von öffentlichen Flächen gut zugänglich sein.
- Je nach Lüftungskonzept sind die entsprechenden Schachtf Flächen für die vertikale Verteilung nachzuweisen.
- Erforderliche Schachtf Flächen für andere Medien (Heizung / Sanitär) sind ebenso auszuweisen.

Lüftungskonzept

Der SNBS 2.0 unterstützt die Umsetzung sowohl von Komfortlüftungsanlagen als auch von natürlichen Lüftungen (mit Abluftanlagen in fensterlosen Räumen). Für die Belüftung der Wohnungen ist ein Konzept aufzuzeigen. Dieses soll unterstützt mit sinnvollen grafischen Darstellungen die Art der Belüftung der Innenräume im Kontext mit der Gebäudestruktur und den bauphysikalischen Anforderungen darstellen. Je nach Konstruktionsweise (Betondecken oder Holzkonstruktionen) sind Deckeneinlagen zu vermeiden.

Wärmeerzeugung

Die SAW beabsichtigt den Espenhof Nord an ein Fernwärmenetz der Stadt Zürich anzuschliessen. Dieses basiert auf der weitgehenden Nutzung von Erdwärme und garantiert einen Mindestanteil an regenerativer Energie von 70%. Das niedrige Temperaturniveau ist bei der Wärmeverteilung und -abgabe zu berücksichtigen.

Photovoltaik-Konzept

Im Projektvorschlag sind die für die Erfüllung des Energiegesetzes (gem. MuKE n 2014) notwendigen Photovoltaikanlagen nachzuweisen. Als Faustregel gilt die Anforderung der MuKE n2014 mit 10 Wpeak pro m2 Energiebezugsfläche, das entspricht 6 m2 PV-Modulfläche optimal orientierte PV-Modulfläche pro 100 m2 EBF. Die Module sollten nicht durch Nachbargebäude, Dachaufbauten und Bäume verschattet werden. Gesucht sind innovative und projektspezifisch überzeugende, baulich integrierte Lösungen an der gesamten Gebäudehülle.

Dafür ist ein Konzept für die Lösungen der Photovoltaik-Anlagen abzugeben. Dieses soll die Einbindung der PV-Anlage in das Gesamtkonzept der äusseren Hülle mit Beachtung von Dachbegrünung und ggf. Fassadenbegrünung, Dachterrassen, Verschattung, Eigenstromnutzung etc. grafisch (z.B. Dachaufsicht oder Ansicht) darstellen.

6.13 KLIMA

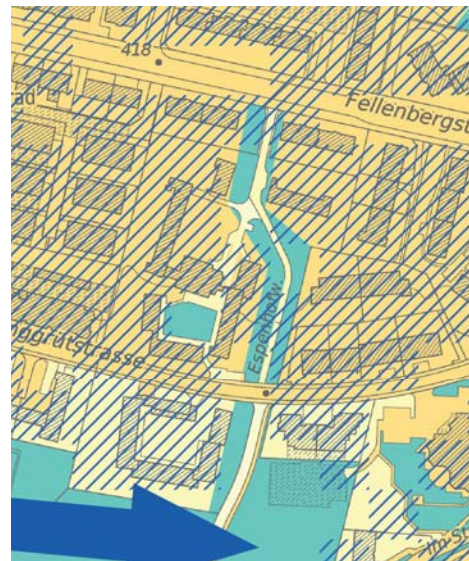


Klimamodell: Planhinweiskarte Tag (GIS)

Wärmebelastung (PET) im Siedlungsraum, 14 Uhr



Aufenthaltsqualität von Grünflächen, 14 Uhr



Klimamodell: Planhinweiskarte Nacht (GIS)

Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr



Bioklimatische Bedeutung von Grünflächen, 4 Uhr



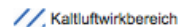
Kaltluftleitbahnen



Hauptströmungsrichtung der Kaltluft innerhalb von Grünflächen



Kaltluftwirkbereich innerhalb Bebauung



Der starken Wärmebelastung am Tag und der mässigen Überwärmung nachts ist mit geeigneten Massnahmen zu begegnen.

Bei den Gebäuden ist der sommerliche Wärmeschutz einzuhalten (S. 45 SNBS 108.1). Die Aussenbereiche sind gegen Überhitzung zu schützen (z.B. mit Mitteln der Aussenraumgestaltung wie Bepflanzungen, Wasser, Möblierung).

Der hohen bioklimatischen Bedeutung der Freihaltezone als Luftkorridor entlang des Espenhofwegs ist auch zukünftig Rechnung zu tragen.

07 BETRIEBSKONZEPT UND RAUMPROGRAMM

Wohnungsspiegel

Die Grösse der Wohnung ist sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus nachhaltigen Überlegungen ein entscheidender Faktor. Bezüglich Wohnungsgrösse ist die untere Limite der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) anzustreben – sie darf indes nicht unterschritten werden. Erwartet werden rund 160 Wohnungen.

8 %	ca. 12 x	1 ½-Zimmer-Wohnungen	45-47 m ²	Einpersonenhaushalt
12%	ca. 18 x	2-Zimmer-Wohnungen	55-57 m ²	Einpersonenhaushalt
70%	ca. 112 x	2 ½-Zimmer-Wohnungen	60-62 m ²	Ein- bis Zweipersonenhaushalt
10%	ca. 16 x	3-Zimmer-Wohnungen	70-73 m ²	Zweipersonenhaushalt
	Ausnahmen	3 ½-Zimmer-Wohnungen	80-84 m ²	Zweipersonenhaushalt
	1 x	1 ½-Zimmer-Gäste-Wohnungen	45-47 m ²	EG möglich
	1 x Pilot	Cluster-Wohnung	ca. 160-180 m ²	4-5 Personen-Cluster, EG möglich
	3-4	Zusatz-Zimmer	18-20 m ²	mit eigener, kleiner Nasszelle
	1 x	Pflegewohngruppe Demenz	175 m ²	EG mit Aussenbereich

Grundsätzliche Anforderungen Wohnungen

Grundsätzlich wichtig für die Attraktivität einer Wohnung sind räumlich-architektonische Qualitäten, gute Möblierbarkeit, gute Belichtung und Besonnung, Ruhe, sowie die Nutzbarkeit eines privaten Aussenraums. Es ist erwünscht, dass die Grundrisse unterschiedliche Nutzungsverteilungen zulassen (Nutzungsflexibilität). Es ist darauf zu achten, dass in den Zimmern genügend Stellflächen vorhanden sind, um persönliches Mobiliar (Schränke, Sekretäre, Sideboards, etc.) positionieren zu können.

Ein Teil der Wohnungen (zum Beispiel zwei 1 ½-Zimmer-Wohnungen) soll flexibel und reversibel die Möglichkeit bieten, im Eingangsbereich und/ oder dem privaten Aussenraum mit der Nachbarwohnung verbunden werden zu können.

Der Aktionsradius von älteren Menschen verkleinert sich zunehmend. Sie verbringen den Grossteil des Tages in ihrer Wohnung oder auf dem Balkon. Es muss darum sichergestellt werden, dass Wohn- und Schlafräume der Alterswohnungen einen hohen Wohnwert aufweisen.

Anforderungen Kindergarten und Betreuung

Detaillierte Grundlagen für den Kindergarten und die Betreuung sind bei Bedarf den Raumstandards für Volksschulanlagen, Kapitel 7 Betreuungsbereich und Kapitel 8 Kindergarten zu entnehmen.

<https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/immobilien-bewirtschaftung/standarduebersicht.html>

Raumprogramm

RAUMBEZEICHNUNG	ANZAHL RÄUME	M ² HNF, NNF, AGF/ RAUM	TOTAL M ² HNF, NNF, AGF	LAGE/BEMERKUNG
Wohnungen	Rund 160			Siehe Wohnungsspiegel
Zimmer		mind. 14		Hohe Flexibilität Nutzbarkeit, gut möblierbar
Schlafbereich 1½-Zi-Whg		mind. 10		
Küche/Essen				5-6 Elemente (davon 1 Hochschrank)
Wohnen				
Sanitärzelle	1/Whg			Dusche bodeneben, Lavabo, WC, keine Badewanne; Tageslicht erwünscht; kurze Distanz zu Schlafzimmer
Balkon	1/Whg			Jede Wohnung mit privatem, gedecktem Aussenraum, nutzbare Tiefe (> 2 m ²), der Balkon soll vor Sonne und Wind geschützt werden können
Schrank/ Réduit	1/Whg			2- bis 4-teiliger Schrank oder Abstellraum, für 3- und 3½-Zi-Whg Réduit
Cluster-Wohnung	1		Rund 170	Erdgeschoss möglich
Zimmer	4-5	ca. 18-20		je Zimmer individuelle Nasszelle
Gemeinschaftsbereich mit Küche	1	ca. 30-40		
Separat-WC	1	3-4		Rollstuhlgängig
Schränke/Réduit	1	2		
Grosszügiger Eingangsbereich	1	6-8		mit Garderobenschränken
Zusatzzimmer	3-4			
Zimmer	Je 1	18-20		mit eigener Nasszelle, direkt erschlossen und mit benachbarter Wohnung schaltbar
Pflegewohngruppe Demenz			175	Erdgeschoss
Wohneinheiten	5	20	100	Zimmer mit Nasszelle
Wohn-Essbereich mit Küche	1	40	40	Grosse Haushaltsküche
Gäste- bzw. Betreuerzimmer	1	25	25	Mit Allgemeinbad (Pflegegrösse)
Putzraum	1	2	2	
Réduit / Lager	1	8	8	
Aussenbereich	1	150	150	umzäunt, teilweise gedeckt
Gemeinschaftsraum				
Gemeinschaftsraum	1	120-160		Quartieranbindung gewünscht, EG, unterteilbar, für Anlässe bis ca. 80 Personen an Tischen bzw. ca. 120 Personen in Reihenbestuhlung
Küchenzeile				6-7 Elemente
Möbellager	1	10		
WC Damen	1			1-2 Kabinen

WC Herren	1			Urinal und 1 Kabine
IV-WC	1			Kann mit WC Damen kombiniert werden
Nebenräume				
Waschräume	1WM,1T/ 10 Whg			Maschinen nebeneinander, Trog, Arbeitstisch, Tageslicht erwünscht, EG bevorzugt, Ort der Begegnung
Trockenräume		10 m ² / 20 Whg		Nähe Waschküchen
Wäscheannahme	1	20-30		EG, zentral in der Siedlung, für Wäschereiservice SAW, je Wohnung Fach ca. 0.5x0.5x0.5m, Abstellplatz Wäschewagen ca. 0.75x1.5m
Kellerabteile	1/Whg	5-8		UG, können im Schutzraum integriert werden
Zivilschutz				o.8 m2 je Zimmer, Kellerabteile möglich
Veloräume	1/Haus	12-15		Erdgeschoss, Nähe Hauszugänge für ca. 50% geforderte Veloabstellplätze (Rest aussen), Ladesteckdosen für Elektromobilität
Entsorgung	1			Vorzugsweise aussen, Nähe Hauszugänge, jedoch mit genügend Geruchsabstand
Hauswart (HW)				Flächen dienen auch der Bewirtschaftung der Siedlung Espenhof Süd und West
Büro/Werkstatt/Lager Hauswart	1	15-20		Erdgeschoss
Aussengeräteraum HW	1	15-25		Erdgeschoss
Reinigungsräume	1/TH	6-8		Projektabhängig, ca. 1 je Treppenhaus, können im UG sein
Entsorgung Grünabraum	1			Mulde 10 m3, einfache Andienung
Technikräume				projektabhängig
Lüftungsanlage				Platzbedarf Zentralen und Schächte ausweisen
Fernwärmeübergabestation	1	30		Im Bereich heutiger Espenhofweg 42
Photovoltaik		6m ² /pro 100m ² EBF		Optimal orientierte PV-Modulfläche, <u>nicht</u> durch Nachbargebäude, Dachaufbauten und Bäume verschattet
Erschliessung				
Allgemein (Hauseingang, Wohnungseingang, Erschliessung)				Übersichtliche und sorgfältig gestaltete Bereiche, Orte der Begegnung, ungezwungene Kommunikationsmöglichkeiten Hauseingang als geschützte Situation (Vordach, Windfang)
Hauszugang				Briefkastenanlage überdeckt jedoch von aussen zugänglich, Schiebetüranlage
Eingangsbereich	1/Haus	20-40		Grosszügig, als Begegnungsort mit Sitzgelegenheit
Liftkabinen	1/Haus			1.1 x 2.0 m Innenmass
Spitex Zürich SAW			140	
Eingangsbereich, Garderobe	1	10	10	Erdgeschoss
Grossraumbüro	1	60	60	8 Arbeitsplätze
Einzelbüros	2	10	20	
Sitzungszimmer	1	20	20	Besprechungen bis 10 Personen
Teeküche, Aufenthalt	1	20	20	
WC H, D (IV), Dusche	1	8-10	10	

Gewerberäume			100-150	
Gewerbeeinheiten	2-3	30-50	100-150	Bereich Fellenbergstrasse, unterteilbar in 2-3 Einheiten, Raumhöhe 3-4 m
Kindergarten			314	Erdgeschoss
Kindergartenzimmer	2	72	144	Raumhöhe mind. 2.8 m i.L., Fensteranteil 20%
Gruppenraum KDG	2	28	56	ev. kann eine Gruppe auch im Aufenthaltsraum sein
Materialraum innen	2	9	18	Auch als Kellerabteil im UG möglich
Materialraum aussen	1	9	9	Aussengeräteraum, Zugang von aussen. Ev. Spielkisten
Aufenthalt- /Verpflegungsfläche inkl. Arbeitsplätze	1	72	72	Inkl. Zahnputzbereich (2 Zahnputzbecken)
Küche mit Regenerier- wagen für 50 Mahlzeiten	1	15	15	Mahlzeitenanlieferung/-transport nicht an WC's vorbei
Nebenräume KDG			56	
Garderobe KDG	2	18	36	40cm Wandabwicklung pro Kind, bestenfalls mit Windfang
Putzraum generell	1	8	8	Mit Ausguss und Putzbecken, Bodenablauf nicht notwendig
WC Knaben	1	4	4	Nach Vorgaben UGZ, nur Annahmen
WC Mädchen (IV-WC)	1	4	4	Nach Vorgaben UGZ, nur Annahmen
WC Lehrpersonal/ BET	1	4	4	Nach Vorgaben UGZ, nur Annahmen
Aussenbereich KDG			350	Abgrenzung des Aussenbereichs muss für Kinder klar sein (muss aber nicht eingezäunt sein)
Pausenfläche aussen	1	150	150	(beschattete) Picknicktische
Spielplatz	1	100	100	Beschatteter Sandkasten mit Wasserpumpe, Schaukel, Kletter- und Balanciermöglichkeit
Spielwiese	1	100	100	
Kickboard-Abstellplätze	12	1	12	
Parkplätze PKW		38		
PKW PP Bewohnende Alterswohnen		11		In Tiefgarage
PKW PP Besuchende Alterswohnen		16		Nach Möglichkeit oberirdisch/gut zugänglich
PKW PP Besuchende Pflegewohngruppe		1		Nach Möglichkeit oberirdisch/gut zugänglich
PKW PP Angestellte Pflegewohngruppe		1		In TG möglich
Kindergarten Lehrperson		1		In TG möglich
Gewerbe		1		oberirdisch
Spitex PP		2		oberirdisch
Hauswart PP		1		oberirdisch
PP aus ESP West		2		In TG
PP GBL		2		In TG
Parkplätze Velo		80		
Velo PP Alterswohnen		70		50% innen nahe Hauszugang EG, 50% aussen gedeckt, abschliessbar, Eingangsnähe
Velo PP Gewerbe, Kin- dergarten, Pflegewohn- gruppe		10		Bei Nutzung, aussen

08 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Dieses Programm zum Projektwettbewerb wurde vom Preisgericht genehmigt.

Zürich, 13. März 2019, das Preisgericht:

Andrea Martin-Fischer



Peter Noser



Ilka Tegeler



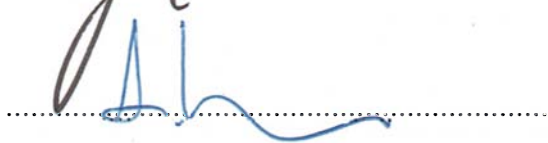
Caspar Hoesch (Ersatz)



Gundula Zach (Vorsitz)



Alois Diethelm



Britta Brauer



Rita Illien



Daniel Abraha (Ersatz)

