

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich Siedlung Leimbachstrasse, Zürich

Programm Projektwettbewerb, 16. August 2019



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch



IMPRESSUM

Auftraggeberin

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, Gertrudstrasse 103, 8003 Zürich
vertreten durch:

Martin Grüninger, Leiter Bau und Entwicklung / GL

Isabelle Meister, Projektleiterin Bau

Wettbewerbsorganisation / Begleitung des Verfahrens

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Urs Brüngger, dipl. Architekt ETH / SIA, Planer FSU / REG A

Wolfgang Letsche, dipl. Ing. Raumplaner TH

INHALT

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Ausgangslage | 5 |
| 1.1 | Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) | 5 |
| 1.2 | Lage Planungsgebiet | 5 |
| 1.3 | Erneuerung Siedlung Leimbach | 8 |
| | | |
| 2 | Allgemeine Bestimmungen | 11 |
| 2.1 | Veranstalterin | 11 |
| 2.2 | Verfahren | 11 |
| 2.3 | Preisgericht | 12 |
| 2.4 | Fachliche Begleitung / Vorprüfung | 13 |
| 2.5 | Beratung für die Teilnehmenden | 14 |
| 2.6 | Teilnehmende | 14 |
| 2.7 | Entschädigung / Rangierung | 15 |
| 2.8 | Bekanntmachung der Ergebnisse | 15 |
| 2.9 | Weiterbearbeitung | 16 |
| 2.10 | Vertraulichkeit | 17 |
| 2.11 | Unterlagen / Urheberrechte | 18 |
| 2.12 | Ablauf und Termine | 18 |
| 2.13 | Abgabe | 19 |
| | | |
| 3 | Aufgabenstellung | 20 |
| 3.1 | Zielsetzung | 20 |
| 3.2 | Beurteilungskriterien | 21 |
| 3.3 | Perimeter | 21 |
| 3.4 | Projektanforderungen / Raumprogramm | 22 |
| 3.5 | Planungs- und Baurecht | 22 |
| 3.6 | Verkehr | 29 |
| 3.7 | Freiraum | 31 |
| 3.8 | Etappierung | 33 |
| 3.9 | Lärmschutz | 34 |
| 3.10 | Nichtionisierende Strahlung | 35 |
| 3.11 | Brandschutz | 35 |
| 3.12 | Bevölkerungsschutz | 35 |
| 3.13 | Hindernisfreiheit | 36 |
| 3.14 | Nachhaltigkeit / Bauökologie und Energie | 36 |
| 3.15 | Baugrund und Hydrologie | 38 |
| 3.16 | Altlasten / Bodenbelastungen | 39 |
| 3.17 | Wirtschaftlichkeit | 39 |
| | | |
| 4 | Arbeitsunterlagen | 42 |



| | | |
|----------|----------------------------------|-----------|
| 5 | Einzureichende Unterlagen | 44 |
| 5.1 | Unterlagen Schlussabgabe | 44 |
| 5.2 | Abgabeform und Darstellung | 46 |
| | | |
| 6 | Genehmigung | 47 |

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

- Auftraggeberin ABZ** Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft mit rund 5'000 Wohnungen in der Stadt und im Grossraum Zürich und rund 8'300 Genossenschafter/innen. Die ABZ steht allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität und versteht sich als eine lebendige und vielfältige Gemeinschaft, in der man sich mit Respekt, Toleranz und Wertschätzung begegnet. Die ABZ wurde 1916 gegründet.¹
- Grundwerte der ABZ als Genossenschaft** Die ABZ baut und handelt nachhaltig aufgrund von sozialen, ökonomischen und ökologischen Grundwerten und stellt die Menschen und nicht die Rendite in den Mittelpunkt. Sie verpflichtet sich der Kostenmiete und entzieht das Land der Spekulation. Sie engagiert sich für die Genossenschaftsidee und ihre heutigen und zukünftigen Mitglieder. Ihre Mitglieder bestimmen als kollektive Eigentümer bei grundlegenden Themen mit und tragen die Genossenschaft so gemeinsam.
- Aufgabe und Angebot der ABZ** Die ABZ erstellt, beschafft und unterhält bezahlbaren und gemeinschaftsfördernden Wohnraum. Sie vermietet diesen an diejenigen, die darauf angewiesen sind, insbesondere auch an Familien. Neben konventionellem Wohnen bietet die ABZ Raum für Wohn- und Hausgemeinschaften, Kultur (Gemeinschaftsräume, etc.), Gewerbe sowie Tagesbetreuung für Kinder.

Weitere Informationen zur Bauherrin siehe www.abz.ch.

1.2 Lage Planungsgebiet

- Quartier Zürich-Leimbach** Das Zürcher Stadtquartier Leimbach liegt im Ausläufer des Sihltals im Süden der Stadt. Leimbach zeichnet sich durch seine spezifische topographische Lage aus: Zwischen den Hügelzügen des Albis und des Zimmerbergs gelegen, ist Leimbach vom See abgekoppelt und durch die Allmend von der Stadt Zürich getrennt. Leimbach fristet, was die geografische Anbindung an die Stadt Zürich angeht, ein Inseldasein.

Heute charakterisiert Leimbach vorwiegend eine offene und durchgrünte Bauweise mit Zeilenbauten und Reiheneinfamilienhäusern. In der Räumlichen Entwicklungsstrategie der Stadt Zürich wurde das Gebiet der Zone «Weiterentwickeln» zuge-

¹ <https://www.abz.ch/home/Ueber-uns/ABZ-in-Kürze.html>

ordnet. Dies bedeutet, dass eine Verdichtung gegenüber dem Bestand vorgesehen ist. Das Gebiet entlang der Leimbachstrasse erfährt mit den Neuüberbauungen im Sihlbogen und der Manegg eine Transformation. Beidseits der Maneggbrücke entstehen grossmassstäbliche Bauten.



Abb. 1: Lage Quartier Leimbach, Lage Areal

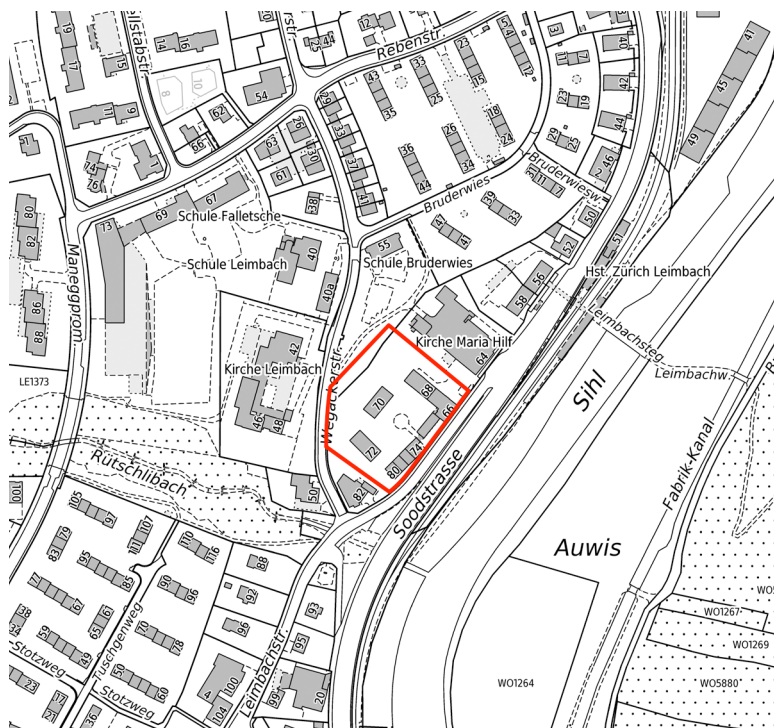


Abb. 2: Lage Planungsgebiet / Areal im Quartier Zürich-Leimbach

ABZ-Siedlung Leimbach

Die Wohnüberbauung «Siedlung Leimbach» der ABZ liegt auf der Parzelle LE 1616 an der Leimbachstrasse 66 - 80, angrenzend an das Quartierzentrum mit Bahnhof, Kirchen und Schulen in Zürich-Leimbach. Die Grundstücksfläche beträgt neu 6'002 m² (Zukauf von 403 m² Land von der benachbarten Parzelle LE 1497)². Damit ist eine Arealüberbauung nach § 69 ff. PBG möglich.

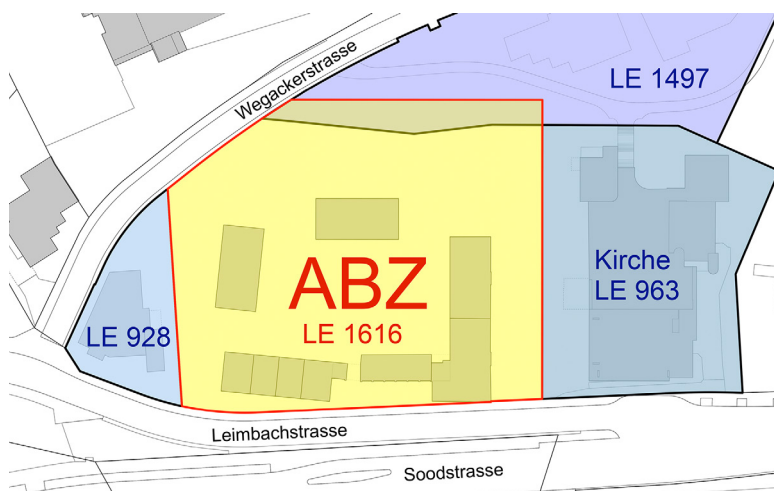


Abb. 3: Situationsplan, Siedlung Leimbach (LE 1616) mit Nachbarparzellen

² Landabtausch mit der Stadt Zürich, Stadtratsbeschluss 11.7.2018

1.3 Erneuerung Siedlung Leimbach

Erneuerung des Bestands Die aus dem Jahr 1926 stammende Wohnüberbauung der ABZ weist im Bestand vier Mehrfamilienhäuser mit 24 Wohnungen und einem Ladenlokal sowie vier Reiheneinfamilienhäuser auf. Die letzte umfassende Sanierung war vor 40 Jahren, ein Unterhalten des Bestands ist nur noch wenige Jahre möglich. Die Wohnungen sind nicht mehr zeitgemäss und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen.



Abb. 4: Siedlung Leimbach mit benachbarter Kirche Maria Hilf



Abb. 5: Siedlung Leimbach

| | |
|----------------------------|---|
| Abbruch und Ersatzneubau | <p>Untersuchungen hinsichtlich Bausubstanz und Ausstattung zeigen, dass eine einfache Aussen- und Innensanierung nicht mehr ausreicht, um bestehende Mängel der Wohnüberbauung zu beheben. Eine umfassende Sanierung in unbewohntem Zustand würde zu erheblichen Sanierungskosten führen, die einen starken Anstieg der Mieten zur Folge hätten (30 - 50%). Zugleich sieht die ABZ für das Areal bei einer Neubebauung ein grösseres Verdichtungspotenzial. Der Erneuerungsplan der ABZ sieht daher einen Ersatzneubau der Siedlung vor.</p> |
| Machbarkeitsstudie | <p>Gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BZO-2016)³ der Stadt Zürich liegt die Parzelle LE 1616 in einer Wohnzone W3. Im Rahmen eines Workshop-Verfahrens unter Einbezug der Stadt Zürich wurde durch das Architekturbüro 10:8 Architekten, Zürich eine Machbarkeitsstudie⁴ erarbeitet, wobei die städtebauliche Verträglichkeit auch mit anderen baurechtlichen Regimen überprüft wurde.</p> <p>Die Studie hat gezeigt, dass grössere Flächen und mehr Wohnungen als heute möglich sind, aber die Maximalausnützung einer Arealüberbauung in den Regimen W3, W4b oder W4 nicht voll ausgeschöpft werden kann. Aus städtebaulichen und architektonischen Gesichtspunkten sind bis zu sieben Geschosse vorstellbar, wobei der volumetrische Schwerpunkt entlang der Leimbachstrasse gesehen wird. Weiter hinten, gegen den Hang, wird eine Abstufung empfohlen (Akzent zur Strasse). Die genaue Höhenstaffelung muss sorgfältig überprüft werden, um überzeugende Lösungen zu erhalten. Der grösste Spielraum besteht im Regime einer Wohnzone W4.</p> |
| Aufzonung in W4 | <p>Aufgrund der Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie strebt die ABZ in Abstimmung mit der Stadt Zürich eine Arealüberbauung in einer Wohnzone W4 an (grösserer gestalterischer Spielraum, Ermöglichung von mehr preiswertem Wohnraum).</p> <p>Die dafür erforderliche Aufzonung ist konsolidiert mit den übergeordneten Überlegungen der Stadt Zürich. Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat die Umzonung am 5. Juni 2019 festgesetzt.</p> |
| komplexe Rahmenbedingungen | <p>Bei einer Arealüberbauung W4 ist auf dem Areal theoretisch ein grosses Ausnützungs- und Flächenpotenzial vorhanden, aber die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass die Rahmenbedingungen komplex sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – (relative) Kleinheit des Areals – Hanglage (Beschattung, Baugrund) – Lärm durch Soodstrasse / Leimbachstrasse |

³ Teilinkraftsetzung per 1. November 2018 erfolgt

⁴ Machbarkeitsstudie ABZ-Siedlung Leimbach, 10:8 Architekten GmbH, März 2016, Arbeitsunterlage A3

Projektwettbewerb Um ein **ökologisch, ökonomisch und sozial ausgewogenes und städtebaulich-architektonisch überzeugendes Neubauprojekt mit hoher Wohn- und Lebensqualität** zu erhalten, soll ein qualifiziertes architektonisches Konkurrenzverfahren (Projektwettbewerb) durchgeführt werden.

Das Verfahren soll aufzeigen, wie die hohen und vielfältigen Zielsetzungen der ABZ erreicht und dem Standort gerecht umgesetzt werden können. Es ist ein optimales Nutzungsmass zu evaluieren, welches die Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie umsetzt.

2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 Veranstalterin

Veranstalterin **Allgemeine Baugenossenschaft Zürich**
Gertrudstrasse 103, 8003 Zürich



2.2 Verfahren

- Projektwettbewerb Im Rahmen **eines anonymen Projektwettbewerbes auf Einladung** soll eine ökologisch, ökonomisch und sozial ausgewogene und städtebaulich-architektonisch überzeugende Projektstudie für eine neue Wohnüberbauung mit hoher Lebens- und Wohnqualität erarbeitet werden. Es findet eine schriftliche Fragenbeantwortung statt.
- 10 Planungsteams Es werden **10 Planungsteams (Architekturbüro / Landschaftsarchitekturbüro)** mit der **Erarbeitung eines städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Projekts** mit konkreten Aussagen zu den Wohnungen (Grundrisse 1:200) beauftragt. Einzureichende Unterlagen vgl. Kap. 5.
- Bereinigungsstufe (optional) Das Beurteilungsgremium kann das Verfahren durch eine Bereinigungsstufe verlängern. Voraussetzung hierfür ist, dass die Ergebnisse aus der 1. Stufe aus fachlicher Sicht eine Bereinigung erfordern und zudem nur jene Projekte für die Überarbeitung ausgewählt werden, die als Siegerprojekt in Frage kämen. Diese Bereinigungsstufe würde im Februar und März 2020 stattfinden.
- Grundlagen Mit der Abgabe der Arbeiten anerkennen die Teilnehmenden das vorliegende Programm, die Fragenbeantwortung sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.
- Varianten Jedes Planungsteam darf nur ein Projekt einreichen. Varianten sind nicht zulässig.

2.3 Preisgericht

Zur Beurteilung der eingereichten Arbeiten setzt die Veranstalterin folgendes Preisgericht ein:

4 Fachexperten/innen mit Stimmrecht

- **Beat Loosli**, Raumfindung Architekten (Architektur)
- **Barbara Neff**, Neff Neumann Architekten (Architektur)
- **Marie-Noëlle Adolph**, Manoa Landschaftsarchitekten (Landschaftsarchitektur)
- **Anita Emele**, Amt für Städtebau, Stadt Zürich (Städtebau / Architektur)

4 Sachexperten/innen mit Stimmrecht

- **Nathanea Elte** (Vorsitz ohne Stichentscheid), Präsidentin ABZ
- **Dominik Osterwalder**, Vorstand ABZ, Leiter Bauausschuss
- **Martin Grüninger**, Geschäftsleitung ABZ, Leiter Bau und Entwicklung
- **Faust Lehni**, Geschäftsleitung ABZ, Leiter Mitglieder und Wohnen

Bei Verhinderung einer Sachexpertin bzw. eines Sachexperten muss eine Fachexpertin bzw. ein Fachexperte auf die Stimme verzichten. Dasselbe gilt für den umgekehrten Fall. Das gleichmässige Verhältnis zwischen Sach- und Fachexperten muss bei jeder Abstimmung gewahrt bleiben.

Beratende Experten/innen ohne Stimmrecht

- **Isabelle Meister**, Projektleiterin Bau ABZ
- **Stefan Schmidhofer**, Projektleiter Umgebung ABZ
- **Michael Zanetti**, CSD Ingenieure AG (Lärmschutz)
- **Katrin Pfäffli**, Preisig Pfäffli (Nachhaltigkeit, Bauökologie und Energie)
- **Urs Brüngger** und **Wolfgang Letsche**, Planpartner AG (Organisation / fachliche Begleitung Projektwettbewerb)

Bei Bedarf können weitere Experten/innen oder Vertreter/innen der Veranstalterin mit beratender Stimme beigezogen werden.

2.4 Fachliche Begleitung / Vorprüfung

Die fachliche Vorbereitung, Organisation und Begleitung des Projektwettbewerbes sowie die Durchführung und Koordination der Vorprüfung erfolgt federführend durch:

Gesamtkoordination, **Planpartner AG**, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
fachliche Begleitung 044 – 250 58 80

Ansprechperson: *Wolfgang Letsche, wletsche@planpartner.ch*

Fachbereiche / Fachbüros Die Vorprüfung erfolgt durch folgende Fachbüros:

- **Formelles, Planungs- und Baurecht, Projektanforderungen**
Planpartner AG, Zürich
Urs Brüngger und Wolfgang Letsche
- **Verkehr (Erschliessung, Parkierung)**
TEAMverkehr.zug ag
Adrian Arquisch
- **Lärmschutz**
CSD Ingenieure AG, Zürich
Michael Zanetti
- **Nachhaltigkeit, Bauökologie und Energie**
Bürogemeinschaft Preisig Pfäffli, Zürich
Katrin Pfäffli
- **Wirtschaftlichkeit**
b+p Baurealisation AG, Zürich
Peter Zwick

Bei Bedarf werden weitere Fachbüros oder Amtsstellen für die Vorprüfung beigezogen.

2.5 Beratung für die Teilnehmenden

Lärmschutz Für Fragen, welche den Fachbereich Lärmschutz betreffen, steht folgendes Fachbüro den Teilnehmenden beratend zur Verfügung (je Team maximal 2 Stunden):

CSD Ingenieure AG, Zürich
044 – 296 70 00

Ansprechperson: *Michael Zanetti*,
M.Zanetti@csd.ch

Die Beratung bzgl. Lärmschutz ist zwingend in Anspruch zu nehmen.

Brandschutz Für Fragen, welche den Fachbereich Brandschutz betreffen, steht folgendes Fachbüro den Teilnehmenden beratend zur Verfügung (je Team maximal 2 Stunden):

Gruner AG, Zürich
079 – 614 84 56

Ansprechperson: *Sebastian Kramer*,
Sebastian.Kramer@gruner.ch

Die Auftraggeberin empfiehlt den Teams, die Beratung bzgl. Brandschutz in Anspruch zu nehmen.

2.6 Teilnehmende

Beauftragte Architekturbüros Folgende **10 Architekturbüros** werden mit der Bearbeitung des Projektwettbewerbes beauftragt:

- **10:8 Architekten**, Zürich
- **architektick**, Zürich
- **Bachelard Wagner Architekten**, Basel
- **Büro Konstrukt**, Luzern
- **Fiederling Habersang Architekten**, Zürich
- **Anne Hangebruch Mark Ammann Architekten**, Zürich
- **:mlzd**, Biel
- **Offizin für Architektur**, Zürich
- **pan m / gud Architekten**, Zürich
- **Roider Giovanoli Architekten**, Zürich

| | |
|--|--|
| Beizug Landschaftsarchitekturbüro | Der Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros ist zwingend vorzusehen. Mehrfachbeteiligungen sind nicht zulässig. |
| Beizug weiterer Fachleute (Spezialisten / Spezialistinnen) | Der Beizug weiterer Fachleute / Fachbüros ist zulässig. Mehrfachbeteiligungen sind nicht zulässig. |
| Organisatorisches | <p>Spätestens mit der Fragestellung müssen die Teilnehmenden alle beigezogenen Fachleute (Landschaftsarchitekturbüro, allfällige weitere Fachleute) schriftlich benennen.</p> <p>Jedes Team muss für das Verfahren eine zentrale Ansprechperson bestimmen. Die Verfahrenskorrespondenz wird per eMail über diese Ansprechperson abgewickelt. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.</p> |

2.7 Entschädigung / Rangierung

| | |
|------------------------------|--|
| Gesamtsumme | Für das Verfahren wird als Entschädigung eine Gesamtsumme von 210'000 CHF ⁵ zur Verfügung gestellt (inkl. Nebenkosten, exkl. Mehrwertsteuer). |
| Schlussabgabe | Für die termingerechte Ablieferung eines dem Programm entsprechenden Projektes erhält jedes der Planungsteams eine fixe Entschädigung von 12'000 CHF (inkl. Nebenkosten, exkl. MwSt.). Der verbleibende Teil der Gesamtsumme wird vom Preisgericht für Preise verwendet (vollständige Ausschüttung der Gesamtsumme). Es sind drei bis fünf Preise vorgesehen. Ankäufe sind möglich und können mit einer Mehrheit von sechs der acht Preisrichter zur Weiterbearbeitung empfohlen werden. |
| Rangierung | Das Preisgericht nimmt eine Rangierung vor. |
| allfällige Bereinigungsstufe | Eine allfällige Bereinigungsstufe wird separat entschädigt. |

2.8 Bekanntmachung der Ergebnisse

| | |
|---------------------|--|
| Beurteilungsbericht | Die Ergebnisse des Projektwettbewerbes werden in einem schriftlichen Beurteilungsbericht festgehalten und sämtlichen Teilnehmenden nach Abschluss des Verfahrens zugänglich gemacht. |
|---------------------|--|

⁵ Honorarberechtigte Bausumme BKP 2 + 4 (basierend auf Grobkostenschätzung Machbarkeitsstudie): ca. 20.0 Mio. CHF = Grundleistungen 145'000 CHF zzgl. 40% für Zusatzleistungen (Landschaftsarchitektur, Fassadenschnitt, zusätzliche Flächenberechnungen, Möblierung, Visualisierung) = 203'000 CHF Gesamtsumme → 210'000 CHF (aufgerundet)

Fachpresse / Ausstellung Die Veranstalterin wird die Ergebnisse des Verfahrens der Fachpresse bekanntgeben und die Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens ausstellen.

2.9 Weiterbearbeitung

Weiterbearbeitung Der Entscheid über die Beauftragung der Weiterbearbeitung des Projekts liegt bei der Auftraggeberin. **Die ABZ beabsichtigt**, vorbehältlich der Zustimmung der Generalversammlung, **die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zu vergeben** (d.h. Beauftragung Weiterbearbeitung an das siegreiche Team, also Architekturbüro und Landschaftsarchitekturbüro). Sofern das Beurteilungsgremium den Beitrag von freiwillig beigezogenen Fachleuten als wesentlich erachtet, wird ein Auftrag unter marktkonformen, fairen Konditionen in Aussicht gestellt.

TU-Beizug Das beauftragte Team (Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro) wird einer Totalunternehmung (TU) organisatorisch und vertraglich unterstellt. Die Totalunternehmung ist vertraglich verpflichtet, das Team zu beauftragen und darf den aufgeführten Mindest-Leistungsanteil des Teams nicht kürzen, kann ihn aber erweitern.

TU-Evaluation Die ABZ sucht nicht den besten Preis, sondern die beste / geeignetste Partnerin als Totalunternehmerin (analog Architekturbüro). Das bedeutet, sie evaluiert die Totalunternehmerin in einem zweistufigen qualitativen Verfahren. In der ersten Stufe können sich die Totalunternehmerinnen für den Auftrag bewerben, indem sie das Kostendach (dieses orientiert sich an den Kosten-Benchmarks gemäss Projektanforderungen = Ziel) in Verbindung mit dem Beschrieb der Bauaufgabe, der Projektziele und -anforderungen sowie des Siegerprojektes (Stand Wettbewerb) bestätigen. Gleichzeitig müssen die Totalunternehmerinnen den Nachweis erbringen, dass die zum Einsatz vorgesehenen Schlüsselpersonen (TU-seitige Projektorganisation) die Erwartungen und Anforderungen an Erfahrung, Fachkompetenz und Persönlichkeit erfüllen. TU's, die diese erste Stufe überstehen, erhalten die Möglichkeit, die Schlüsselpersonen (bzw. diese sich) zu präsentieren, was der ABZ die Möglichkeit bietet, ihre Persönlichkeit, Kompetenz und Chemie zu prüfen und zu spüren. In dieser Runde ist das Architekturbüro dabei und kann eine Empfehlung abgeben, der abschliessende Entscheid obliegt der ABZ.

Die Bestellerkompetenz und die Qualitätssicherung werden bauherrenseitig durch die ABZ sichergestellt.

Honorargrundlagen **Das Team erhält einen fixen Leistungsanteil q von min. 56% (Architekturbüro) bzw. 66% (Landschaftsarchitekturbüro),** vgl. Arbeitsunterlage A13. Dabei wird beim Architekturbüro davon ausgegangen, dass die Gesamtleitung / Fachkoordination von der Totalunternehmerin erbracht wird (geschätzt 2.5%). Wird die Gesamtleitung / Fachkoordination ganz oder teilweise vom Architekturbüro erbracht bzw. von der Totalunternehmerin ganz oder teilweise an das Architekturbüro übertragen, verständigen sich Totalunternehmerin und Architekturbüro über eine entsprechende Verschiebung der Teilleistungen zu Gunsten des Architekturbüros im maximalen Umfang von 2.5%.

Die Weiterbearbeitung des Projekts durch das siegreiche Team (Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro) richtet sich nach folgenden **Honorargrundlagen** (die Phasen werden einzeln freigegeben):

- Grundleistungen gemäss SIA-Ordnungen 102 (2014) und 105 (2014)
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das Gesamtprojekt
- Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Werte: Schwierigkeitsgrad $n = 1.0$, Anpassungsfaktor $r = 1.0$, Teamfaktor $i = 1.0$, Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$.
- Stundenansatz $h = 135$ CHF

Als weitere Honorargrundlage, insbesondere für die Grundleistungen, die aufwandbestimmenden Baukosten, der Beizug von SpezialistInnen, die Begleitung von Kunst- und Bauprojekten sowie die Nebenkosten, gilt das Merkblatt für Planungsaufträge der Stadt Zürich (AHB), Stand April 2019. Die im vorliegenden Programm formulierten Bestimmungen gehen anders lautenden Regelungen im Merkblatt vor.

Vorbehalt GV Für die Realisierung des Projekts ist die Zustimmung des Vorstands und der Generalversammlung der ABZ notwendig.

2.10 Vertraulichkeit

Vertraulichkeit Sämtliche Grundlagen, Erkenntnisse, Arbeitsergebnisse und dgl. des Verfahrens sind bis zu dessen Abschluss vertraulich zu behandeln.

2.11 Unterlagen / Urheberrechte

- Unterlagen** Mit Bezahlung der Entschädigung gehen die eingereichten Unterlagen in das Eigentum der Veranstalterin über.
- Urheberrechte** Die Urheberrechte verbleiben bei den jeweiligen Verfassenden. Nach Fertigstellung und Übergabe des Bauwerks steht der Eigentümerin das uneingeschränkte Änderungsrecht zu.

2.12 Ablauf und Termine

Ablauf und Termine

| Was | Wann | Wer |
|--|-----------------------------------|---|
| Ausgabe Programm mit Arbeitsunterlagen, Begehung ABZ-Siedlung Entlisberg II / Areal in Leimbach (Start: Entlisberg Zürich-Wollishofen, Ende: Zürich-Leimbach) | 21. August 2019, 14:00 – 17:00 | Teams, ABZ, Planpartner |
| Ausgabe Modell (Lieferung durch Modellbauer) | 22. und 23. August 2019 | Teams |
| Schriftliche Fragenstellung → wletsche@planpartner.ch | bis 10. September 2019 | Teams |
| Schriftliche Fragenbeantwortung | innert 2 Wochen | Preisgericht, beratende Experten, Planpartner |
| Abgabe Unterlagen bei Planpartner, Zürich | 3. Dezember 2019 | Teams |
| Abgabe Modell (Ort noch offen) | 13. Januar 2019 | Teams |
| Vorprüfung | bis 13. Januar 2020 | Planpartner, Vorprüfende |
| Beurteilung (2 Tage, Ort noch offen) | 14. und 16. Januar 2020 | Preisgericht, Planpartner |

| | | |
|--|---------------------|----------------------------|
| Formulierung Beurteilungsbericht / Empfehlungen für Projektoptimierung | Februar 2020 | Preisgericht, Planpartner |
| Ausstellung (Ort noch offen) | März 2020 | ABZ / Gremium, Planpartner |
| optional: Bereinigungsstufe | Februar / März 2020 | (ausgewählte) Teams |

Fragenstellung Es findet eine schriftliche Fragerunde statt. Die Teilnehmenden können **bis spätestens Dienstag, 10. September 2019** per eMail⁶, unter Angabe des zugehörigen Kapitels im Programm bzw. der zugehörigen Arbeitsunterlage, Fragen an die Planpartner AG richten.

Eingabeadresse: **wletsche@planpartner.ch**
 Betreff: **Projektwettbewerb Leimbach ABZ: Fragenstellung**

Fragenbeantwortung Die gestellten Fragen werden innert 2 Wochen durch das Preisgericht und die beratenden Experten/innen beantwortet. Die Beantwortung erfolgt per eMail durch Planpartner (anonymisiert an alle Teams).

2.13 Abgabe

Schlussabgabe Die erforderlichen Unterlagen für die Schlussabgabe gemäss Kap. 5.1 (mit Ausnahme des Modells) sind **bis spätestens Dienstag, 3. Dezember 2019, 16:00** bei der Planpartner AG einzureichen. Massgebend ist nicht der Poststempel, sondern das fristgerechte Eintreffen.

Eingabeadresse:
Planpartner AG
Projektwettbewerb Leimbach ABZ: Schlussabgabe
Wolfgang Letsche
Obere Zäune 12
8001 Zürich

Das Modell (Umgebung und Einsatz) ist separat abzugeben. Die Details hierzu werden rechtzeitig bekanntgeben.

⁶ Es ist eine anonyme Absenderadresse zu verwenden.

3 AUFGABENSTELLUNG

3.1 Zielsetzung

Aufgabe Aufgabe des Projektwettbewerbes ist es, für das Areal eine Projektstudie zu erarbeiten, welche die im vorliegenden Programm formulierten Vorgaben optimal erfüllt.

Auf dem Areal soll eine **genossenschaftliche Wohnüberbauung mit ca. 65 - 70 Wohnungen** neu erstellt werden. Zielpublikum sind Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommens- und Vermögensverhältnissen. Es geht um die Erstellung von **bezahlbarem und gemeinschaftsförderndem Wohnraum**. Den sozialräumlichen Aspekten kommt hohe Bedeutung zu.

Die **städtebauliche Verträglichkeit** verschiedener Bebauungsvarianten in unterschiedlichen baulichen Dichtestufen wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie⁷ durch die 10:8 Architekten ausgelotet. Die Studie hat der Bauherrin gezeigt, dass die (theoretische) Maximalausnutzung einer Arealüberbauung nicht voll ausgeschöpft werden kann. Es ist im Rahmen des Wettbewerbs eine optimale Ausnutzung vorzuschlagen.

Anforderungen / optimale Dichte Einerseits sollen **hohe städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Qualitäten** sowie eine **hohe Wohn- und Lebensqualität** sichergestellt werden. Andererseits muss als Grundlage für eine wirtschaftliche Lösung eine **optimale bauliche Ausnutzung** angestrebt werden. Es ist zudem **ein hoher Standard bzgl. ressourcen- und klimaschonendem, ökologischem Bauen** zu erreichen.

Ziel des Projektwettbewerbs ist eine Projektstudie, welche diese Anforderungen in möglichst hohem Mass erfüllt.

⁷ Machbarkeitsstudie ABZ-Siedlung Leimbach, 10:8 Architekten GmbH, März 2016, Arbeitsunterlage A3

3.2 Beurteilungskriterien

Beurteilungskriterien Die Erfüllung der Aufgabenstellung wird anhand der nachstehenden Kriterien beurteilt:

- **Städtebau, Architektur, Freiraum / Ökologie**
- **Wohn- und Gebrauchswert**
- **Wirtschaftlichkeit**
- **Gesamtenergiebilanz (inkl. Graue Energie), Systemtrennung, Bauökologie**

Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Das Beurteilungsgremium wird aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

3.3 Perimeter

LE 1616 Die ABZ ist Eigentümerin des 6'002 m² grossen Grundstücks **LE 1616** in Zürich-Leimbach. **Der Perimeter umfasst dieses Grundstück** (hellrot eingefärbt in nachfolgender Abbildung). Alle bestehenden Bauten auf dem Grundstück sind abzubauen und durch Neubauten zu ersetzen. Dargestellt ist die **neue Parzellenabgrenzung**⁸ und die **neue Baulinie**⁹ (beide sind die relevante Ausgangslage für den Projektwettbewerb).

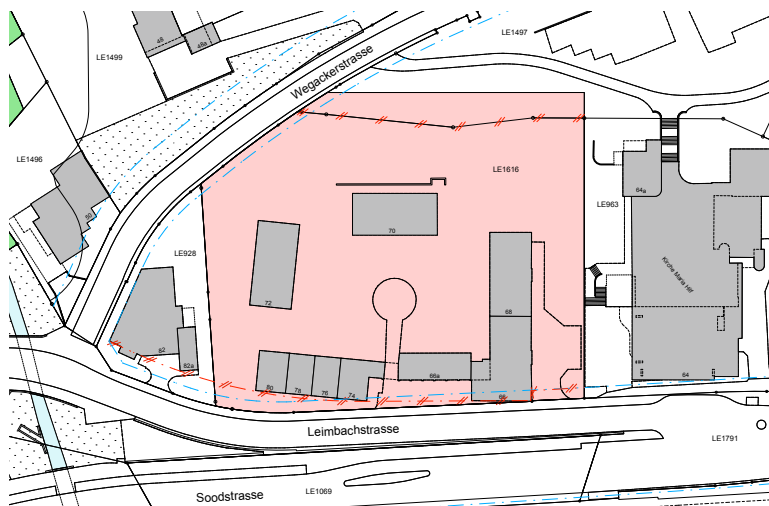


Abb. 6: Perimeter, Parzelle LE 1616 (ABZ-Siedlung Leimbach)

⁸ Die Grundstücksfläche beträgt neu 6'002 m² (Zukauf von 403 m² Land von der benachbarten Parzelle LE 1497).

⁹ Baulinienrevision 2018/19, rechtskräftig

3.4 Projektanforderungen / Raumprogramm

Projektanforderungen /
Raumprogramm Die **projektspezifischen Anforderungen der ABZ** an die neue Wohnüberbauung in Leimbach sind (inkl. Raumprogramm) in den **Arbeitsunterlagen A2** (Projektanforderungen inkl. 4 Anhänge) zusammengefasst.

Bei allfälligen Widersprüchen zwischen Wettbewerbsprogramm und projektspezifischen Anforderungen haben die Bestimmungen des Wettbewerbsprogramms Vorrang.

3.5 Planungs- und Baurecht

Übergeordnete Vorschriften Neben der Bau- und Zonenordnung (BZO 2016)¹⁰ der Stadt Zürich gelten insbesondere das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) sowie die zugehörigen Verordnungen sowie die Umweltschutzgesetzgebung. Vgl. auch die Arbeitsunterlagen A4, Grundlagen Planungs- und Baurecht.

Da die Stadt Zürich die kommunale Gesetzgebung noch nicht harmonisiert hat, gilt aufgrund einer Übergangsbestimmung nicht die aktuelle Fassung des PBGs, sondern die alte Fassung mit Änderungen bis zum 28.2.2017 (inkl. zugehöriger Verordnungen).¹¹ Dies betrifft insbesondere die Baubegriffe und Messweisen.

Aufzoning in W4 Es läuft aktuell eine **Aufzoning in eine Wohnzone W4 mit einem Mindestwohnanteil von 75 % und einer Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.**¹² Es wird davon ausgegangen, dass diese bis zur Bewilligungs- und Realisierungsphase rechtskräftig geworden ist. **Daher ist die Wohnzone W4 die für den Projektwettbewerb massgeblichen Grundlage.**

Arealüberbauung Es ist eine Arealüberbauung gemäss Art. 8 BZO vorzusehen. **Bei Arealüberbauungen ist § 71 PBG zu beachten («besonders gute Gestaltung»).**

¹⁰ Teilkraftsetzung per 1. November 2018 erfolgt

¹¹ PBG vom 7.9.1975 mit Änderungen bis zum 28.2.2017
ABV vom 22.6.1977 mit Änderungen bis zum 1.7.2009
BBV I vom 6.5.1981 mit Änderungen bis zum 1.3.2015
BBV II vom 26.8.1981 mit Änderungen bis zum 1.11.2009

¹² Stadtratsbeschluss 11. Juli 2018, Festsetzung durch Gemeinderat am 5. Juni 2019 erfolgt

Richtplan Siedlung (behörden-
verbindliche Grundlage für lang-
fristige räumliche Entwicklung)

Gemäss Entwurf des kommunalen Siedlungsrichtplan (Richtplan Siedlung, Landschaft, Öffentliche Bauten und Anlagen)¹³ liegt das Planungsgebiet in einem Gebiet mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus («Verdichtungsgebiet 1 - Leimbach»)¹⁴. Nordwestlich schliesst ein Gebiet für Volksschulanlagen an. Gemäss Konzeptkarte Bauliche Dichte befindet sich das Areal in einem Übergangsbereich zwischen mittlerer und hoher bauliche Dichte (AZ ca. 150 - 170%).

Richtplan Verkehr

Gemäss Revision des kommunalen Verkehrsrichtplans (Richtplan Verkehr)¹⁵, Teilkarte öffentlicher Verkehr, ist ein Ausbau der Sihltalbahnlinie geplant. Zudem wird entlang der Leimbachstrasse ein Bustrasse ausgewiesen. Gemäss der Teilkarte Fussverkehr besteht entlang der Wegackerstrasse eine Fussverbindung. Gemäss der Teilkarte Veloverkehr ist entlang der Leimbachstrasse eine Veloroute geplant sowie in der näheren Umgebung des Areals eine Veloparkierungsanlage (genauer Standort offen). Gemäss Teilkarte MIV ist die Leimbachstrasse als kommunale Sammelstrasse und die Soodstrasse als Hauptverkehrsstrasse ausgewiesen.

ISOS

Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) befindet sich das Areal vollumfänglich in einem Gebiet mit dem Erhaltungsziel «C - Erhalt des Charakters». Das ISOS empfiehlt, das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral zu erhalten und die Eingliederung von Neubauten speziell zu regeln.

Das Erhaltungsziel C steht im Konflikt zu der in BZO 2016 festgesetzten Wohnzone W3 bzw. der zukünftigen W4 (reguläre Bauzonen ohne Einschränkungen bzgl. Ortsbildschutz, nicht im städtischen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte). Im Rahmen der BZO-Revision fand eine Interessensabwägung zwischen den Schutzzielen des ISOS und den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) statt. Der Kanton Zürich hat im Rahmen des im kantonalen Richtplan enthaltenen Raumordnungskonzepts festgelegt, dass das prognostizierte Bevölkerungswachstum zu 80% in den urbanen Stadt- und Wohnlandschaften aufgenommen werden soll, wobei die Stadt Zürich die Hälfte davon zu tragen hat. Es bestehen somit gewichtige, von der übergeordneten Planung behördenverbindlich vorgegebene Interessen an der inneren Verdichtung in der Stadt Zürich. Der

¹³ Fassung öffentliche Auflage, 24.09.2018 - 29.11.2018
www.stadt-zuerich.ch/richtplan

¹⁴ In Verdichtungsgebieten ist eine höhere bauliche Dichte mit den Instrumenten der kommunalen Nutzungsplanung (Teilrevision BZO und / oder mit GP) zu ermöglichen.

¹⁵ Fassung öffentliche Auflage, - 22.11.2018

flächendeckende Ansatz des ISOS, welches ca. 75% der Bauzonen der Stadt Zürich mit einem Erhaltungsziel belegt, steht im Zielkonflikt mit diesen wesentlichen raumplanerischen Zielen (Siedlungsentwicklung nach innen und Verdichtung), aber auch mit den Interessen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, insbesondere auch im Bereich der Schaffung von preiswertem Wohnraum. Dies gilt besonders in Gebieten mit hohem Erneuerungsbedarf der Bausubstanz, wovon viele Wohnbaugenossenschaften betroffen sind. Vgl. hierzu auch Ergänzung des Erläuterungsberichts zur BZO-Teilrevision 2014 betreffend ISOS, Stadt Zürich, 4. Mai 2016.

Im Rahmen des Projektwettbewerbs ist zu prüfen, inwieweit mit einem Ersatzneubau den Erhaltungszielen des ISOS (Erhalt des Charakters) Rechnung getragen werden kann.

Die Bauherrschaft geht davon aus, dass aufgrund des gewählten Vorgehens und basierend auf den im Wettbewerbsprogramm definierten Vorgaben ein qualitativ hochstehendes Siegerprojekts realisierbar ist, auch wenn dieses den Erhaltungszielen des ISOS nicht vollständig Rechnung trägt.

Inventarobjekte in der Umgebung Nordöstlich angrenzend an das Areal befindet sich die Kirche Maria Hilf, die im kommunalen Inventar der Denkmalpflege (Gebäude) bzw. der Gartendenkmalpflege (Aussenraum) eingetragen ist. Getrennt durch einen Terrainsprung und die Wegackerstrasse grenzen westlich des Areals die Kirche und Schule Leimbach / Falletsche an, die ebenfalls im kommunalen Inventar der Gartendenkmalpflege (Aussenraum) eingetragen sind. Bei diesen Objekte handelt es um potenziell schutzwürdige Objekte. Im Rahmen des Projektwettbewerbs ist auf diese besondere Rücksicht zu nehmen (§ 238 Abs. 2 PBG).

Wichtigste Bestimmungen Im Folgenden sind die wichtigsten Bestimmungen des Planungs- und Baurechts zusammengefasst:

| Wohnzone W4 ¹⁶ (lfd. Teilrevision, basierend auf BZO 2016) | |
|--|--|
| Perimeterfläche (massgebliche Grundfläche) | LE 1616: 6'002 m ² |
| Grundlage | Art. 13 BZO |
| zulässige Nutzung ¹⁷ | Wohnen, nicht störende Gewerbe, Dienstleistungen |

¹⁶ laufendes Aufzonungsverfahren in Wohnzone W4, am 5. Juni 2019 durch Gemeinderat festgesetzt
¹⁷ = die für den Projektwettbewerb massgebliche Grundlage
 Art. 16 BZO

| | |
|---|---|
| Wohnanteil | min. 75% |
| Lärmempfindlichkeitsstufe¹⁸ | ES II |
| Arealüberbauung¹⁹ | |
| Ausnützung max. | 160 % |
| Energiestandard²⁰ | Ausnützung bis 150%: Minergie-Standard (oder die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20% übertreffen) Ausnützung über 150%: Energiewerte Minergie-P-eco-Standard ²¹ |
| Gebäudehöhe | max. 25 m |
| Firsthöhe²² | max. 7 m |
| Mehrhöhenzuschlag | gemäss § 260 Abs. 2 PBG |
| Höhenbeschränkung aufgrund Baulinienabstand (10/9-Regelung)²³ | <i>im vorliegenden Fall nur entlang Baulinie Wegackerstrasse relevant</i> |
| Vollgeschosse max. | 7 |
| Anrechenbares Dachgeschoss max. | 1 ²⁴ |
| Anrechenbares Untergeschoss max. | 1 ²⁵ |

¹⁸ Art. 3 BZO

¹⁹ § 71 PBG und Art. 8 BZO

²⁰ Art. 8 Abs. 8 BZO

²¹ Im Rahmen des Projektwettbewerbs wird davon ausgegangen, dass mit den Vorgaben gemäss Kap. 3.14 die energetischen Kennzahlen nach Minergie-P-eco eingehalten werden können und der Ausnützungsbonus konsumiert werden kann. Da die Machbarkeitsstudie aber gezeigt hat, dass die volle Ausnützung auf dem Areal Leimbach aller Voraussicht nach nicht ausgeschöpft werden kann, kommt dieser Ausnützungsbonus wahrscheinlich nicht zur Anwendung.

²² § 281 PBG

²³ § 279 Abs. 2 PBG

²⁴ Die Bauherrschaft wünscht keine Attika innerhalb des 45°-Dachprofils. Fassadenbündige, geschossbildende Attikas sind möglich.

²⁵ Art. 8 Abs. 7 BZO

| | |
|--|--|
| Grundgrenzabstand | min. 5 m (oberirdisch) ²⁶ |
| Gebäudelänge max. | unbeschränkt |
| Mehrlängenzuschlag²⁷ | ab 12 m: 1/3 der Mehrlänge, bis max. 6 m Zuschlag |
| Hochhäuser²⁸ | nicht zulässig |
| Abstände gegen Innen | Innerhalb des Perimeters können bei einwandfreien wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Verhältnissen die kantonalen Mindestabstände unterschritten werden (§ 270 Abs. 3 PBG). |
| Besonnung | Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen dürfen gesamthaft mit den gesetzlich nötigen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost / Nordwest gerichtet sein (§ 301 PBG). |
| Begrünung | Mindestens 2/3 der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche sind zu begrünen (Art. 11 Abs. 2 BZO). Die nicht als begehbare Dachterrasse genutzten Bereiche eines Flachdachs sind ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen vorgesehen sind (Art. 11 Abs. 1 BZO). |
| Vorgartenregelung | Die Vorzone entlang von Strassen und Wegen darf nicht mehr als 1/3 der Anstosslänge befestigt werden (Praxis Stadt Zürich gemäss § 238 Abs. 3 PBG). Bei einer Arealüberbauung sind Abweichungen möglich, sofern eine gute Gesamtlösung für das Areal nachgewiesen wird, welche gestalterisch und ökologisch überzeugend ist. |

Terrainveränderungen Bezüglich Terrainveränderungen ist Art. 10 BZO zu berücksichtigen: Ausser für Haus- und Kellerzugänge sowie für Zufahrten sind nur geringfügige Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig. Weitergehende Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie einem harmonischen Geländeverlauf zur Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung dienen.

Die Gebäudehöhe muss ab dem gewachsenen (= bisheriges) und ab dem gestalteten Terrain eingehalten werden.

Anrechenbare Geschosse Anrechenbare Geschosse sind Geschosse, in denen anrechenbare Nutzungen zulässig sind. Ein Dach- oder Untergeschoss wird als anrechenbar bezeichnet, wenn es Räume enthält, die dem Wohnen, Arbeiten oder dem dauernden Aufent-

²⁶ unterirdisch darf bis an die Parzellengrenze gebaut werden

²⁷ Art. 14 BZO

²⁸ Hochhausleitbild der Stadt Zürich und § 282 ff PBG

| | |
|---|--|
| | <p>halt dienende (oder hierfür verwendbare) Räume enthält.²⁹ Dach-/Untergeschosse, die ausschliesslich Lager-, Estrich-, Keller- oder Haustechnikräume enthalten, werden demzufolge als nicht anrechenbare Dach-/Untergeschosse bezeichnet. Es sind beliebig viele nicht anrechenbare Dach-/Untergeschosse zulässig, solange die Firsthöhe eingehalten wird.</p> |
| Anrechnung anrechenbarer Flächen in DG / UG bei Arealüberbauung | <p>In der Arealüberbauung sind anrechenbare Flächen in Dachgeschossen an die Ausnützung anzurechnen.³⁰ Anrechenbare Flächen in Untergeschossen sind hingegen, sofern diese überhaupt zulässig sind,³¹ <u>nicht</u> an die Ausnützung anzurechnen.</p> |
| Grenzabstände | <p>Die Grenzabstände (Grundgrenzabstand, Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge) sind gegenüber allen benachbarten Baugrundstücken einzuhalten.³²</p> |
| Strassen- und Wegabstände | <p>Sofern keine Baulinien festgesetzt sind, gelten gegenüber Strassen und öffentlichen Wegen die Abstände von 6 m bzw. 3.5 m gemäss § 265 PBG. In der Stadt Zürich gelten diese Abstände ober- wie unterirdisch.³³ Gegenüber Strassen und Wegen gelten weder Mehrhöhen- noch Mehrlängenzuschläge (neue Praxis Stadt Zürich).</p> |
| Baulinien | <p>Wo Baulinien festgesetzt sind, gelten gegenüber der jeweiligen Baulinie keine anderen Abstandsvorschriften (Strassen- und Wegabstände, Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge). Bauten dürfen ober- wie unterirdisch eine Baulinie nicht überschreiten.³⁴ Es kann, muss aber nicht, bis auf die Baulinie gebaut werden.</p> |
| 10/9-Regelung | <p>Baulinien können auch Einfluss auf die zulässige Gebäudehöhe haben (vgl. § 278 und § 279 PBG). Gemäss § 279 Abs. 2 PBG ergibt sich aufgrund von Verkehrsbaulinien die Gebäudehöhe aus dem Abstand der Verkehrsbaulinien zueinander plus 1/9 dieses Abstands. Diese maximale Gebäudehöhe gilt auf der Verkehrsbaulinie. Weiter hinten kann sie um das Mass einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden (d.h. innerhalb des 45°-Profils).</p> |
| Schemaplan Baurecht | <p>Zum besseren Verständnis des Zusammenspiels der verschiedenen baurechtlichen Regelungen vgl. Schemaplan Baurecht, Arbeitsunterlage A6 resp. nachfolgende Abbildung.</p> |

²⁹ § 255 Abs. 1 PBG

³⁰ Art. 8 Abs. 6 BZO

³¹ Art. 8 Abs. 7 BZO

³² Ausnahmen vgl. § 260 Abs. 3 PBG

³³ Art. 12 BZO, Ausnahmen vgl. § 260 Abs. 3 PBG

³⁴ Ausnahmen vgl. § 100 Abs. 1 + 2 PBG

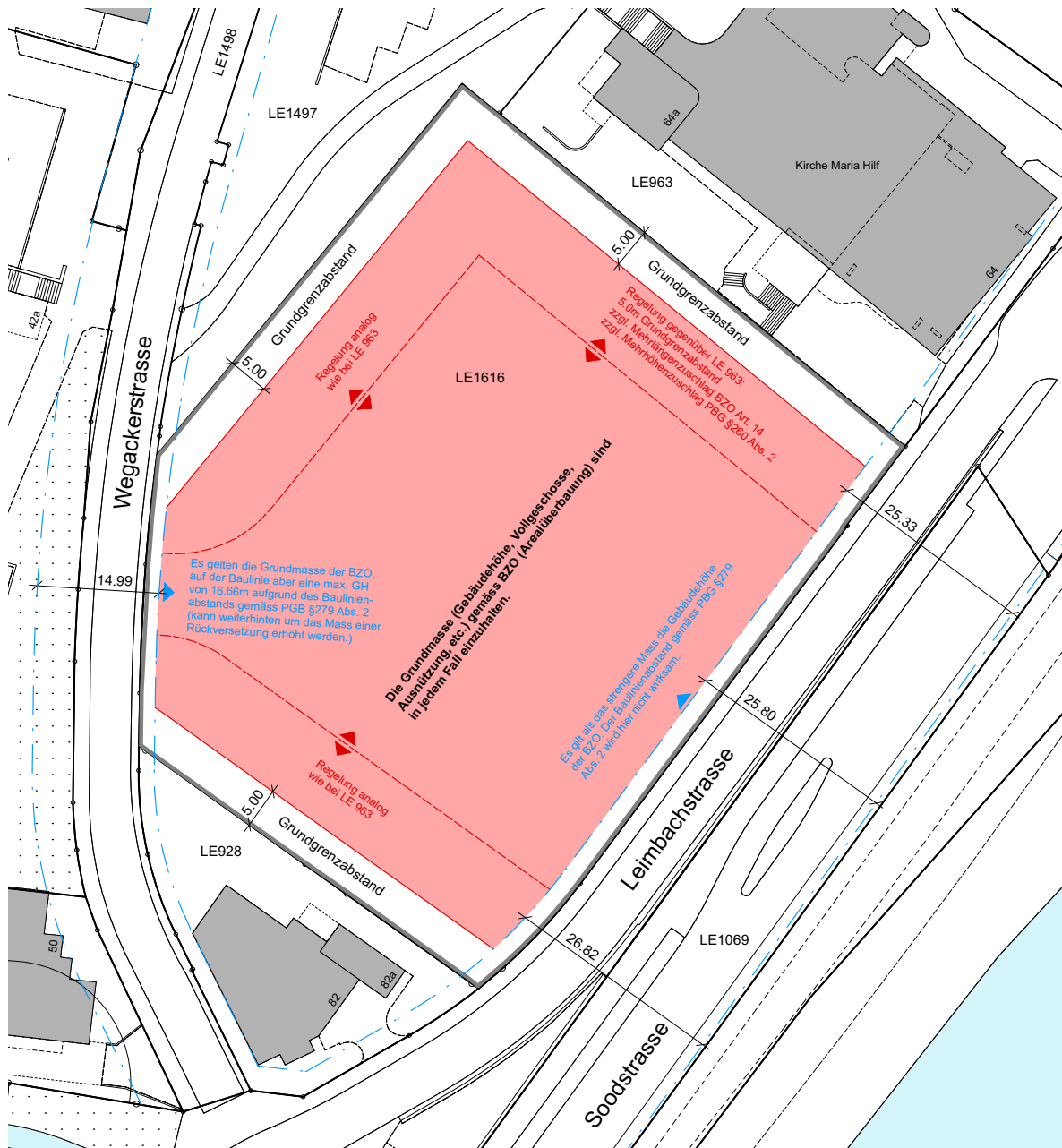


Abb. 7: Schemaplan Baurecht (abstrahierte, vereinfachte Darstellung des Baurechtsregimes)

3.6 Verkehr

Erschliessung mit
Öffentlichem Verkehr

Das Areal ist durch die 5 Fussminuten entfernte Haltstelle «Zürich, Leimbach Bahnhof» an das Öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Von dort verkehrt alle 10 Minuten der Bus 70 nach Zürich-Wollishofen, Bahnhof (Distanz ab Areal: 11 min) bzw. Mittelleimbach (8 min). Alle 20 Minuten fährt dort die S-Bahn S4 nach Zürich HB (17 min) bzw. nach Langnau-Gattikon (1x pro Stunde bis Sihlwald).

Arealerschliessung
ab Leimbachstrasse

Das Areal ist **ab der Leimbachstrasse zu erschliessen** (MIV, Fuss- und Veloverkehr). Es ist eine ergänzende Anbindung der Wohnüberbauung an die Fusswege in der Nachbarschaft zu prüfen (Anbindung an übergeordnetes Wegenetz im Quartier).

Die verkehrlichen Anforderungen wurden in einem Erschliessungskonzept von TEAMverkehr.zug ag detailliert in 5 Varianten untersucht.³⁵ Es wird empfohlen, Variante 1 oder 2 umzusetzen oder die Erschliessung im Bereich dazwischen vorzusehen (vgl. Plan «Varianten Anschlusspunkte», Anhang A des Erschliessungskonzepts). **Um Störungen des Knotens Leimbachstrasse / Soodstrasse zu minimieren, ist die MIV-Zufahrt demzufolge zwingend im in der Abbildung 8 rot dargestellten Erschliessungsbereich vorzusehen.**

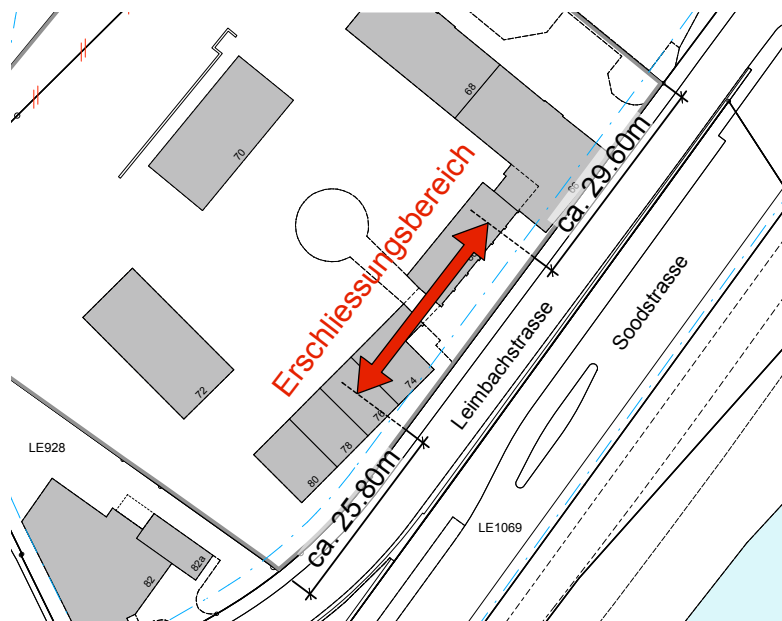


Abb. 8: möglicher Erschliessungsbereich (MIV)

³⁵ Erschliessungskonzept TEAMverkehr.zug ag, 29. Mai 2019, Arbeitsunterlage A8

Notzufahrten, Anlieferung / Entsorgung Die Zufahrten für Notfalldienste und für Umzugs- und Anlieferungs-transporte sowie für die Abfallentsorgung müssen sichergestellt sein. Die Mindestbreite für Notzufahrten beträgt 3.5 m. Die Vorgaben der Feuerwehr des Kantons Zürich sind zu beachten (insbesondere die «Zugangsnormalien»).

Parkierung Autos Hinsichtlich der Anzahl der Abstellplätze für Autos gilt die Parkplatzverordnung der Stadt Zürich (PPV 2015)³⁷, vgl. Arbeitsunterlage A6. Der Perimeter liegt im «Übrigen Gebiet».

| Normalbedarf | 1 PP pro 120 m ² mGF ³⁸ Wohnen |
|--------------|--|
| Mindestens | 70% des Normalbedarfes |
| Maximal | 115% des Normalbedarfes |
| Besucher | davon für Besucher 10% |

Die ABZ zielt im vorliegenden Fall auf «autoarmes Wohnen» ab und beabsichtigt das rechtliche Minimum gemäss PPV mittels Mobilitätskonzept zu unterschreiten. Im Rahmen des Wettbewerbs sind **total ca. 35 Abstellplätze für Autos** vorzusehen (**Bewohner + Besucher**). **Bewohnerparkplätze** sind **unterirdisch** anzuordnen. **Besucherparkplätze** sind im vorliegenden Fall ebenfalls **unterirdisch**³⁹ anzuordnen (vorgelagert vor dem Tor zu den Bewohnerparkplätzen).

Behindertengerechte Anlagen Pro 25 Abstellplätze für Autos ist mindestens ein rollstuhlgängiger Abstellplatz vorzusehen (gemäss Norm SIA 500, Hindernisfreies Bauen). Alle Zugänge und Lifte müssen von den Parkierungsanlagen stufenfrei erreichbar sein.

Parkierung leichte Zweiräder: Velos (Fahrräder) Abstellflächen für Velos (Fahrräder) sind sorgfältig zu projektieren. Alle Veloabstellplätze müssen schwellenlos erreichbar sein. Für die Anzahl der Veloabstellplätze (pro 40 m² mGF Wohnen sind mindestens 1 Veloabstellplatz vorzusehen) gilt die PPV 2015, Art. 8 bis («leichte Zweiräder»), vgl. Arbeitsunterlage A6. Dabei handelt es sich um eine **Mindestvorgabe**.

Veloabstellplätze sind im Bereich der Hauszugänge in abschliessbaren Räumen und / oder in gedeckten, sicheren Unterständen vorzusehen. Wenn Abstellplätze im UG angeordnet werden, müssen diese von aussen gut zugänglich sein (eigene Rampe oder via Tiefgaragenzufahrt). Ein Velo soll bei geöffneter Tür einfach an den vorgesehenen Ort geschoben werden

³⁶ Gebäudeversicherung Kanton Zürich,
<https://www.gvz.ch/hauptnavigation/brandschutz/weisungen>

³⁷ PPV vom 11.12.1996 mit Änderungen bis 16.12.2015

³⁸ vgl. PPV Art. 3 Abs. 2 (alle dem Wohnen, Arbeiten und dauernden Aufenthalt dienende Flächen, d.h. auch in Dachgeschossen und Untergeschossen)

³⁹ Besucherparkplätze müssen jederzeit öffentlich zugänglich sein.

können (Aufstellfläche ebenerdig mit Abstellmöglichkeit ca. 0.5 m x 2.0 m, genügend Manövrierraum, Fahrgasse min. 2.0 m).⁴⁰

Parkierung motorisierte Zweiräder: Motorräder, Roller und Mofas Für Motorräder (Töff), Roller und Mofas (Töffli) sind in der Tiefgarage ausreichend Plätze vorzusehen (mindestens 10% der Anzahl Abstellplätze für Autos).

3.7 Freiraum

generelle Anforderungen Ein grosser Teil von Leimbach unterliegt dem kommunalen Landschaftsschutz⁴¹, so auch das Areal der ABZ. Es handelt sich dabei um ein grossräumiges, übergeordnetes Landschaftsschutzinventar. Der Fokus liegt hier v.a. auf dem morphologischen Erscheinungsbild und den Bezug der Bepflanzung zum Landschaftsraum. Konkrete Anforderungen an die Freiraumgestaltung von Wohnüberbauungen im Siedlungsraum ergeben sich daraus nicht. Von Seiten der ABZ wird aber eine **hohe Qualität der Freiraumgestaltung** und ein zurückhaltender Umgang mit dem bestehenden Terrain eingefordert.

Mindestbemessung der Freiräume auf eigenem Land, Spiel- und Ruheflächen Gemäss Art. 11 Abs. 2 BZO müssen in Wohnzonen mindestens 2/3 der nicht mit Gebäuden überstellten Parzellenfläche begrünt werden. Davon sind ein Teil als Spiel- oder Ruheflächen herzurichten. Für Kinder verschiedener Altersstufen sind Spielräume vorzusehen.

Vorgartenregelung Gemäss Praxis Stadt Zürich darf die Vorzone entlang von Strassen und Wegen maximal zu 1/3 der Anstosslänge befestigt werden (für Zugänge, Zufahrten, Parkplätze, Entsorgung). Bei einer Arealüberbauung sind Abweichungen möglich, sofern eine gute Gesamtlösung für das Areal nachgewiesen wird, welche gestalterisch und ökologisch überzeugend ist.

Bäume Grundsätzlich sind die Projektvorschläge so auszugestalten, dass mittelkronige Bäume gepflanzt werden können. Das Freiraumkonzept soll Aussagen dazu machen, an welchen Lagen neue mittelkronige Bäume vorgesehen sind. Nicht unterbaute Baumstandorte sind unterbauten vorzuziehen. Bei Überdeckungen werden min. 1.2 m für mittelkronige Bäume, min. 1.0 m für Grosssträucher und min. 0.8 m für Sträucher empfohlen. Dies ist bei der Dimensionierung und Lastenverteilung von Decken zu beachten.

⁴⁰ Koordinationsstelle Veloverkehr, Veloparkierung für Wohnbauten <https://velo.zh.ch/internet/microsites/velo/de/parkierung.html>

⁴¹ Kommunales Landschaftsschutzinventar KSO - 29.00 Uetliberg, nördliche Albiskette, Äntlisberg, Allmend Brunau

Naturnahe Gestaltung / Ökologie

Das Areal der ABZ liegt im Einflussbereich zweier Gewässer-Vernetzungskorridore. Es handelt sich um den grossräumig wirksamen Korridor der Sihl und den lokalen Korridor des Rüttschlibaches mit waldartig bestocktem Tobel und angrenzenden strukturreichen Lebensräumen im Landwirtschaftsland und auf Gartenarealen. Das heute vorhandene ökologisch wertvolle Böschungsgehölz am oberen Rand der ABZ-Parzelle wirkt als Vernetzungselement zum Gewässerkorridor des Rüttschlibaches. Diese Gehölzstruktur soll mit der Neuüberbauung möglichst erhalten werden. Zudem ist eine Fortsetzung des Gehölzgürtels am südwestlichen Parzellenrand Richtung Sihl erwünscht. Für eine möglichst ökologische Aussenraumgestaltung ist dem Strukturreichtum der künftigen Bepflanzung und der standortgerechten Artenauswahl die entsprechende Beachtung zu schenken. Hinweise geben die nachfolgende Auflistung zu fördernder Tier- und Pflanzenarten sowie als Arbeitshilfen der Profilkatalog und das Praxishandbuch «Mehr als Grün»⁴², Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften ZHAW / Grün Stadt Zürich.

| Tierarten | was fördern |
|---------------------------------------|---|
| Aurorafalter (Schmetterling) | blütenreiche Wiesen mit Wiesen-schaumkraut oder anderen Kreuzblüt-lern; nährstoffreicher Krautsaum, strukturreicher Böschungsrand |
| Grosses Ochsenauge (Schmetterling) | feuchte bis trockene, mäßig intensiv genutzte Wiesen; Böschungsrand mit Krautsaum; Raupenfutterpflanzen: Aufrechte Trespe, Fiederzwenke, Roter Schwingel; Falterfutterpflanzen: violette und lilafarbene Korbblütler wie Witwenblumen, Skabiose, Flocken-blumen und Disteln |
| Hauhechelbläuling (Schmetterling) | mäßig intensiv genutzte, trockene bis feuchte Wiesen und Ruderalflächen; Raupenfutterpflanzen: Hauhechel, Luzerne und verschiedenen Kleearten; Falterfutterpflanzen: Schmetterlingsblütler, Kuckuckslichtnelke, Wasserdost und Margerite |
| Punktierte Zartschrecke (Heuschrecke) | südexponierte Gehölzbestände mit üppigem Krautsaum, besonnte Hecken, Laubgehölze, Krautsäume, naturnaher Gartenbau |

⁴² https://www.stadt-zuerich.ch/mehr-als-gruen#profilkatalog_undpraxishandbuch

| Tierarten | was fördern |
|----------------------------------|---|
| Grünes Heupferd (Heuschrecke) | hochstehende Vegetation (Gräser und Kräuter), offener Boden, Laubgehölze, Hecken, langgrasige Wiesen, Ruderalstandorte und Gärten |
| Gartenbaumläufer (Vogel) | alte Bäume erhalten |

Stadtklima Zur Verbesserung des Stadtklimas sind vor allem Wärmebelastung und Luftschadstoffe zu reduzieren, was entweder durch Massnahmen mit direktem Einfluss auf die thermische Situation und die Schadstoffemissionen oder durch eine Verbesserung der Durchlüftung erreicht werden kann. Kompensatorische Massnahmen zugunsten des Stadtklimas sind beispielsweise das Anlegen von Grünflächen und unversiegelter Flächen für Retention und Versickerung, Baumpflanzungen, Minimierung der Unterbauung, Fassaden- und Dachbegrünung sowie eine Erhöhung der Oberflächenreflexion. Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort wo Solaranlagen vorgesehen sind.

Auf das konkrete Planungsvorhaben bezogen ist die Kaltluftteinwirkung auf das Areal insbesondere in den Nachtstunden relevant. Verdeutlicht wird dies anhand der Klimaszenarien⁴³ des Kantons Zürich. Eine Arbeitshilfe stellt die Dokumentation «Hitze in Städten, Grundlagen für eine klimagerechte Stadtentwicklung»⁴⁴ des Bundesamts für Umwelt BAFU dar.

Geländegestaltung Mit Ausnahmen für Zugänge und Zufahrten sind grundsätzlich nur geringfügige Terrainveränderungen möglich. Weitergehende Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie einem harmonischen Geländeverlauf zur Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung dienen (Art. 10 BZO). Die bestehende Topografie mit dem herabfliessenden Hang ist bei der Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen und soll im Aussehenraum ablesbar sein.

3.8 Etappierung

keine Etappierung Es ist keine Etappierung vorgesehen (1 Bauetappe). Eine **sozialverträgliche Umsiedlung** der heutigen Bewohner/innen ist gewährleistet.

⁴³ <http://maps.zh.ch/?topic=AwelLHKlimaanalyseZH>
https://awel.zh.ch/internet/audirektion/awel/de/luft_klima_elektrosmog/klima/klimakarten.html

⁴⁴ <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/publikationen-studien/publikationen/hitze-in-staedten.html>

3.9 Lärmschutz

Lärmbelastung Die Parzelle LE 1616 ist durch Verkehrslärm der umliegenden Strassen sowie die Bahnlinie der SZU belastet. Die Lärmbelastung wurde durch ein Umweltgutachten der CSD Ingenieure AG untersucht.⁴⁵

Es gelten für das Areal folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II (Wohnnutzung): **60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts**. Diese Lärmgrenzwerte gelten für Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen, d.h. alle Räume in Wohnungen, sofern es sich nicht um Küchen ohne Wohnanteil⁴⁶, Sanitärräume oder Abstellräume handelt.

Im vorliegenden Fall ist die Lärmbelastung durch den **Strassenverkehrslärm nachts** am kritischsten. Die stärkste Belastung ist entlang der Leimbach- / Soodstrasse zu verzeichnen. Die Lärmbelastung ist abhängig von der Distanz zur Lärmquelle und von der Höhe über Terrain. Mit zunehmender Entfernung nimmt die Lärmbelastung bodennah stärker ab als in grösserer Höhe zum Boden (Bodendämpfung durch vorhandene Topografie). Es kommt auf der bebaubaren Fläche des Areals zu Grenzwertüberschreitungen von bis zu 13 dB(A).

Die Lärmbelastung ist damit relativ hoch.⁴⁷

Lärmschutzmassnahmen Der Lärmbelastung kann u.a. mit folgenden Massnahmen begegnet werden (vgl. auch Umweltgutachten, Kap. 2.5):

- Raumanordnung: lärmunempfindliche Räume zur Strassenseite⁴⁸ hin anordnen (d.h. Ateliers / Bastelräume, Küchen unter 10 m², WCs / Bäder, Reduits konsequent zur Strassenseite)
- Belüftung: lärmempfindliche Wohnräume in der ersten Bautiefe entlang Leimbachstrasse von der Rückfassade her belüften (Lüftungsfenster nach hinten hinaus)⁴⁹

Gewährleistung Lärmschutz / Lärmschutz als Teil der Aufgabe Auf die hohe Lärmbelastung ist mit einer geeigneten Anordnung und Ausgestaltung der Baukörper resp. der Räume zu reagieren. Es geht aber nicht nur darum, die erforderlichen

⁴⁵ Umweltgutachten CSD Ingenieure AG, 13.2.2019, Arbeitsunterlage A9

⁴⁶ Küchen gelten ab einer Fläche von 10 m² generell als lärmempfindliche Räume (→ Wohnküchen).

⁴⁷ vgl. Lärmbelastungskarten in Anhang A des Umweltgutachtens

⁴⁸ gemeint sind hier die Leimbach- und die Soodstrasse

⁴⁹ Ausnahmegewilligung erforderlich, vgl. hierzu Anhang C des Umweltgutachtens

Grenzwerte einzuhalten (möglichst ohne die Inanspruchnahme von Ausnahmegewilligungen), sondern es gilt **überzeugende, kreative Gesamtlösungen** zu suchen, welche eine weitere Reduktion der Lärmeinwirkung und somit eine Komfortsteigerung ermöglichen.

3.10 Nichtionisierende Strahlung

Nichtionisierende Strahlung Das Areal befindet sich in der Nähe der elektrifizierten Bahnlinie Zürich - Langnau-Gattikon / Sihlwald (SZU-Bahn). Die Eisenbahn-Fahrleitungen erzeugen elektrische und magnetische Felder (nichtionisierende Strahlungen).

Die Belastung durch nichtionisierende Strahlung wurde durch ein Umweltgutachten der CSD Ingenieure AG untersucht.⁵⁰ Demnach sind die Immissionsgrenzwerte und die Anlagegrenzwerte auf dem gesamten Areal mit grosser Reserve eingehalten. Es müssen **keine Massnahmen** gegen nichtionisierende Strahlung getroffen werden.

3.11 Brandschutz

Brandschutzvorschriften Die Brandschutzvorschriften⁵¹ sind einzuhalten.

3.12 Bevölkerungsschutz

Schutzräume Gemäss Bundesgesetz über den Bevölkerungs- und Zivilschutz besteht für den Neubau von Wohngebäuden eine Schutzraumpflicht.⁵² Personenschutzräume dienen dem Schutz der Bevölkerung vor natur- oder zivilisationsbedingten Katastrophen sowie bewaffneten Konflikten.

Im Rahmen des Wettbewerbs müssen diese Schutzräume nicht ausgewiesen werden. Der Projektvorschlag ist aber so zu konzipieren, dass die benötigten Schutzräume eingerichtet werden können.

⁵⁰ Umweltgutachten CSD Ingenieure AG, 13.2.2019, vgl. Arbeitsunterlage A9

⁵¹ Gebäudeversicherung Kanton Zürich, <https://www.gvz.ch/hauptnavigation/brandschutz/weisungen>

⁵² Amt für Militär und Zivilschutz, Sicherheitsdirektion Kanton Zürich, <https://amz.zh.ch/internet/sicherheitsdirektion/amz/de/schutzbau/personenschutzraeume.html>

3.13 Hindernisfreiheit

- Hindernisfreiheit gewährleisten Die Bedürfnisse von Behinderten und Betagten sind zu berücksichtigen. Die hindernisfreie Benutzbarkeit aller Bauten, Anlagen und Aussenräume ist zu gewährleisten. Alle Wohnungen müssen für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein (PBG § 239a).
- Grundlagen zur Hindernisfreiheit Massgebend sind das Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes und dessen Ausführungsvorschriften, die Bestimmungen des kantonalen Rechts sowie die Norm SIA 500, Hindernisfreies Bauen. Als Arbeitshilfen dienen der Leitfaden «Wohnungsbau hindernisfrei - anpassbar ...» und das technische Merkblatt «Duschräume mit WC. Dimensionierung, Anordnung und Ausstattung» (vgl. Arbeitsunterlagen A10) der Schweizer Fachstelle für Hindernisfreie Architektur.⁵³

3.14 Nachhaltigkeit / Bauökologie und Energie

- Grundlagen und Anforderungen Es werden ressourcen- und klimaschonende Projekte erwartet, welche sich an einer gesamtenergetischen Betrachtung gemäss «**SIA-Effizienzpfad Energie**» (Merkblatt SIA 2040, Dokumentation SIA D 0258) orientieren. Zudem gelten die Forderungen für eine hohe Funktionstüchtigkeit der Gebäude, die mit einfachen baulichen und technischen Systemen erstellt, betrieben und unterhalten werden können.

Folgende Massnahmen helfen, die Forderungen zu erreichen (aus Merkblatt SIA 2040):

- Minimierung der Grauen Energie und Treibhausgasemissionen für die Erstellung der Bauten
- Grosse und kompakte Baukörper mit einem günstigen Oberflächen-Volumen-Verhältnis
 - Reduktion der Flächen und effiziente Anordnung der Bauteile unter Terrain
 - Einfaches Tragwerk mit angemessenen Spannweiten
 - Ressourcenschonende Bauweise, massvoller Einsatz von Glas- und Metallfassaden
 - Systemtrennung für Zugänglichkeit und Auswechselbarkeit von Bauteilen unterschiedlicher Nutzungsdauer

⁵³ Schweizer Fachstelle für Hindernisfreie Architektur, <https://hindernisfreie-architektur.ch/>

Minimierung der Energie und Treibhausgasemissionen für den Betrieb der Bauten

- Niedrige Gebäudehüllzahl, d.h. kompakte beheizte Volumen
- Gut gedämmte Gebäudehülle (Gebäudehülle mindestens gemäss Minergie-Standard)
- Gut strukturierte Grundrisse mit einfacher Medienführung
- Es ist eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung einzuplanen. Schächte für die Vertikalverteilung sind im Grundriss auszuweisen. Die Horizontalverteilung ist auf das notwendige Minimum zu beschränken und die Zugänglichkeit für die Reinigung ist zu gewährleisten.
- Optimale Tageslichtnutzung, konzentrierte Nasszonen
- Weitgehende Deckung des Energiebedarfs durch erneuerbare Energien
- Eigenproduktion von Energie am Gebäudestandort erwünscht.

Die Projekte werden auf die Einhaltung der Zielvorgaben nach SIA 2040 vorgeprüft. Im Rahmen des Projektwettbewerbs wird davon ausgegangen, dass mit den oben genannten Vorgaben die energetischen Kennzahlen nach Minergie-P-eco eingehalten werden können.

Energieträger Wärme

Das Areal befindet sich nicht in einem Fernwärme-Versorgungsgebiet. Der Energiebedarf soll durch andere erneuerbare Energien gedeckt werden. Holzschnitzel- oder Pelletsfeuerungen sind von der Bauherrschaft nicht erwünscht. Konzepte mit Eigenproduktion von Wärme oder Elektrizität mittels thermischen Solarkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen sind erwünscht.

Gemäss Wärmenutzungsatlas des Kantons Zürich liegt das Areal in der Zone B.⁵⁴ Das bedeutet:

- Grundwasser-Wärmenutzungsanlagen sind zulässig. Die tatsächliche Machbarkeit ist offen.
- Erdwärmesonden sind nicht zulässig. Thermoaktive Elemente oder mit Luft betriebene Erdregister sind zulässig.

Im vorliegenden Fall wird von der Bauherrschaft Grundwasser-Wärmenutzung favorisiert.

⁵⁴ Genereller geologisch-geotechnischer Bericht, Dr. Heinrich Jäckli AG, 17. März 2015, Arbeitsunterlage A11

3.15 Baugrund und Hydrologie

Untergrundverhältnisse Die Dr. Heinrich Jäckli AG hat im Rahmen eines generellen geologisch-geotechnischen Berichts eine Baugrundbeurteilung vorgenommen.⁵⁵ Demnach liegt das Areal am Hangfuss des Uetlibergs im Übergangsbereich zur Talsohle des Sihltals. Unter künstlichen Auffüllungen und natürlichen Oberflächenschichten ist ab einer Tiefe von etwa 1 - 3 m der sogenannte Uetliberglehm zu erwarten, welcher bezüglich Stabilität und Tragfähigkeit ungünstige Eigenschaften aufweist. Gegen den Hang nimmt dessen Mächtigkeit zu, sodass dort für Bauvorhaben eher ungünstige Voraussetzungen vorliegen. Unter dem Lehm steht ab einer Tiefe von etwa 5 - 15 m (ca. ab Kote 432 - 434 m.ü.M.) eine gut tragfähige Schotterschicht zu Verfügung, welche mittlere bis grosse Bauwerkslasten aufnehmen kann. Bzgl. der Foundation der Neubauten steht voraussichtlich eine konsequente Lastenübertragung in den Schotter im Vordergrund. In Bereichen, wo die Gebäudesohle oberhalb des Schotters liegt, kann die erforderliche Lastenübertragung mittels vertiefter Fundamente oder mit Pfählen erfolgen.

Es gibt also **zwei Haupterkennnisse bzgl. dem Baugrund:**

- Das Bauvorhaben wird umso einfacher (und damit kostengünstiger), je weiter dieses vom Hang wegbleibt.
- Die gut tragfähige Untergrundschicht (Schotter) liegt relativ tief, min. 5 m, unter Terrain. Entweder wird eine aufwändigere Fundamentierung vorgesehen, die bis in den Schotter hinabreicht, oder allenfalls ein zweites Untergeschoss, sodass die Gebäudesohle direkt im Schotter zu liegen kommt.⁵⁶

Naturgefahren Das Planungsgebiet ist gemäss Naturgefahrenkartierung des Kantons Zürich im hangseitigen Bereich einer Gefahrenzone zugeordnet, in welcher eine geringe Gefährdung bzgl. Massenbewegungen (Hangrutschungen) besteht.

Wasserverhältnisse Der unter dem Uetliberglehm liegende Schotter wirkt als Grundwasserleiter für den Sihltal-Grundwasserstrom. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt auf ca. 429 m.ü.M. und damit ca. 8 - 17 m unter der Terrainoberfläche. Bei extremem Hochwasser kann der Grundwasserspiegel bis auf ca. 431 m.ü.M. an-

⁵⁵ Arbeitsunterlage A11

⁵⁶ Im Rahmen des Projektwettbewerbs können 1 oder 2 Untergeschosse vorgesehen werden. Diese sollten möglichst vom Hang wegbleiben.

steigen. Es ist zudem möglich, dass sich Regenwasser in der Lehmschicht aufstaut und als sogenanntes Hangwasser in kleinen Mengen talwärts sickert. Im Extremfall kann der Hangwasserspiegel bis nahe an die Terrainoberfläche ansteigen. Für Einbauten oberhalb des Grundwasser sind trotz des vorhandenen Hangwassers keine wasserrechtlich bedingten Einschränkungen zu erwarten. Es ist allerdings davon auszugehen, dass Sickerpackungen vorgesehen werden müssen, welche die Hangwasserzirkulation gewährleisten.

Versickerung Nicht verschmutztes Regenabwasser von Dachflächen, Strassen, Wegen und Plätzen muss wenn immer möglich an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden. Wege und Plätze sind nach Möglichkeit mit durchlässigen Belägen zu versehen, sodass das Wasser im Untergrund versickern kann. Der nicht versickerbare Anteil des Wassers ist möglichst auf angrenzende Grünflächen zu leiten, wo das Wasser verlaufen und diffus versickern kann. Dabei ist das Gelände so zu gestalten, dass das Wasser überall von den Gebäuden wegfließt.

Die Oberflächenschichten und der Uetliberglehm sind zwar schlecht wasserdurchlässig, aber der darunter vorhandene Schotter ist aller Voraussicht nach gut schluckfähig und für eine Versickerung von Regenwasser geeignet.

3.16 Altlasten / Bodenbelastungen⁵⁷

Altlasten / künstliche Auffüllungen Auf dem Areal sind keine Altlasten bekannt. Es muss aber damit gerechnet werden, dass künstliche Auffüllungen vorhanden sind, die z.T. Fremdstoffe wie Beton, Ziegel, Holz etc. enthalten. Je nach Fremdstoffanteil gelten diese Materialien als belastet und müssen fachgerecht entsorgt werden.

Bodenbelastungen Das Areal ist im Prüferimeter für Bodenverschiebungen des Kantons Zürich mit den Belastungshinweisen «Ausgewählte Nutzungszone» und «Verkehrsträger» verzeichnet. Es muss mit einer chemischen Belastung des Bodens gerechnet werden.

3.17 Wirtschaftlichkeit

Wirtschaftlichkeit **Es sind qualitativ hochwertige Lösungen anzustreben, die aber dennoch wirtschaftlich sind.** Die Projekte sind in ihrer konstruktiven Formulierung so zu gestalten, dass der Wirtschaftlichkeit hohe Priorität zukommt. Aus wirtschaftlicher Sicht

⁵⁷ vgl. Arbeitsunterlage A11

ist es erstrebenswert, ein optimales Kosten-Nutzen-Verhältnis über die gesamte Nutzungsdauer des Bauwerks vorzusehen. Das heisst:

- Optimale Effizienz der relevanten Nutzflächen im Verhältnis zu den Geschossflächen, d.h. es wird ein hoher Formquotient der Hauptnutzfläche (HNF) zur Geschossfläche (GF) angestrebt.
- Die Kosten für die Erschliessung der Wohnungen stehen in direkter Abhängigkeit zur Anzahl Wohneinheiten pro Geschoss. Es sind daher effiziente Erschliessungssysteme zu wählen, die eine optimale Anbindung aller Nutzungen an eine möglichst kleine Zahl von Erschliessungskernen ermöglichen.
- Einfache und kompakte Volumen sind zu bevorzugen. Es wird ein tiefer Formquotient der Hülle zur GF angestrebt, d.h. die Fassadenfläche ist möglichst klein zu halten. Vor- und Rücksprünge an Fassaden, wie eingezogene Loggien, etc. sind mit Bedacht einzusetzen.
- Der Perforationsanteil der Fassade ist angemessen zur Belichtung der Wohnräume zu wählen und soll idealerweise nicht über 40% der Fassadenfläche liegen.
- Das statische Prinzip soll elementar und unkompliziert gewählt werden, insbesondere durchgehende vertikale Lastabführung (speziell auch bei der Tiefgarage).
- Die Medienerschliessung bzw. Entsorgung soll pragmatisch umgesetzt werden, d.h. das Konzentrieren der Steigzonen der Wohnungen und das Anordnen der Zentralen bei den Erschliessungszonen.
- Es sind adäquate Haustechnikkonzepte vorzusehen, die ein angemessenes Verhältnis von Erstellungskosten zu späteren Betriebskosten aufweisen.
- Die konstruktiven Details sind einfach und selbstverständlich vorzusehen. Es sind widerstandsfähige (unterhaltsarme) und damit langlebige Materialien zu verwenden. Auf Prototyp- und Nice-to-Have-Lösungen ist zu verzichten.
- Es sind bewährte Bauteile und Konstruktionen, möglichst schweizerischen Ursprungs, zu verwenden.

Alle Aktivitäten und Investitionen müssen finanziell auf ihre langfristigen Auswirkungen überprüft werden. Die Vermietungspolitik richtet sich nach den Vorgaben der **Kostenmiete**.

Zur gezielten Verbilligung der Mieten werden von der öffentlichen Hand zinslose Darlehen gesprochen (Subventionen). **Es**

werden 20 % der neuen Wohnungen der Siedlung Leimbach subventioniert. Die Wohnbauförderung der Stadt Zürich ist mit Auflagen zur Mieterschaft verbunden (Einkommen, Vermögen, Belegung).⁵⁸

⁵⁸ https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbauforderung/subventionierter_wohnungsbau.html

4 ARBEITSUNTERLAGEN

Arbeitsunterlagen Folgende Arbeitsunterlagen werden den Planungsteams abgegeben:

| Arbeitsunterlagen | |
|-------------------|---|
| A1 | vorliegendes Programm Projektwettbewerb |
| A2 | Projektspezifische Anforderungen der ABZ <u>Projektanforderungen «S15 – Neubau Leimbach»:</u> generelle Projektanforderungen für ABZ-Neubauten und spezifische Anforderungen für den Ersatzneubau «Leimbach», inkl. 4 Anhänge <ul style="list-style-type: none"> – <u>Anhang 1</u> Wohnungsmix / Raumprogramm, Grössen und Ausstattung der Räume – <u>Anhang 2</u> Grafische ABZ-Standard-Möbelbibliothek (auch als dxf, für Möblierungsnachweis in den Grundrissen) – <u>Anhang 3</u> Dimensionierung und Ausstattung von Waschsals und Trockenräumen – <u>Anhang 4</u> ABZ-Umgebungskonzept: Leitgedanken und Grundsätze bzgl. der Aussenräume |
| A3 | Machbarkeitsstudie ABZ-Siedlung Leimbach , 10:8 Architekten GmbH, März 2016 |
| A4 | Plangrundlagen <ul style="list-style-type: none"> – Amtliche Vermessung LV95 inkl. ÖREB-Kataster Verkehrsbaulinien, 1m-Höhenkurven Gelände, Werkleitungen – Übersichtsplan – Orthofoto – 3D-Daten Terrain und Gebäude (LoD0, LoD2) – detaillierte Geländevermessung (0.25m-Höhenkurven Gelände) |
| A5 | Volumenmodell 1:500 , aus Gips, weiss, mit herausnehmbaren Einsätzen (Umgebung, 2 Einsätze) |

| | |
|-----|--|
| A6 | Grundlagen Bau- und Planungsrecht <ul style="list-style-type: none"> – Planungs- und Baugesetz (PBG) Kanton Zürich – Bau- und Zonenordnung, Zonenplan Stadt Zürich (rechtsgültige Fassung und laufende Teilrevision) – Parkplatzverordnung Stadt Zürich – Schemaplan «Baurecht», Planpartner AG |
| A7 | Grundlagen Denkmalschutz ISOS, Auszug Wollishofen/Leimbach, Bundesamt für Kultur BAK |
| A8 | Erschliessungskonzept TEAMverkehr.zug ag |
| A9 | Umweltgutachten (Lärmschutz / NIS) CSD Ingenieure AG |
| A10 | Wohnungsbau hindernisfrei - anpassbar ... Leitfaden Duschräume mit WC. Technisches Merkblatt Schweizer Fachstelle für Hindernisfreie Architektur |
| A11 | Baugrundbeurteilung / Geologisches Gutachten Dr. Heinrich Jäckli AG |
| A12 | Kennzahlentabellen , Excel-Vorlage <ul style="list-style-type: none"> – Baurecht, Wohnungen – Nachhaltigkeit / Wirtschaftlichkeit |
| A13 | Honorargrundlagen, Leistungsanteile Architekturbüro und Landschaftsarchitekturbüro Allgemeine Baugenossenschaft Zürich |

5 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

5.1 Unterlagen Schlussabgabe

Die Planungsteams müssen für die Schlussabgabe folgende Unterlagen einreichen:

| Unterlagen Schlussabgabe | |
|--------------------------|---|
| S1 | <p>Situation 1:500, dargestellt auf Katasterplan (Amtliche Vermessung), mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Strassennamen, Parzellengrenzen, Baulinien – Dachaufsichten mit Bezeichnung der Häuser, Kennzeichnung Hauszugänge – unterirdischen Gebäudeteilen (gestrichelt) – Nutzung und Gestaltung Aussenräume – Fusswege – Zufahrten Tiefgarage, Veloabstellplätze |
| S2 | Schwarzplan 1:2'500 , mit weiterer Umgebung |
| S3 | <p>Die zum Verständnis notwendigen Längs- / Querschnitte und Fassadenansichten 1:200 mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Darstellung des gewachsenen und des neu gestalteten Terrains – Angaben zu Terrainhöhe / Gebäudehöhe in m.ü.M. <p>Die Schnittlinien sind im Situationsplan und im EG-Grundriss darzustellen.</p> |
| S4 | <p>Grundrisse 1:200, alle Geschosse (Regelgeschoss können nur einmal dargestellt werden, aber es ist zu bezeichnen, um welche Geschosse es sich handelt.)</p> <p>Im EG-Grundriss ist die Umgebung darzustellen.</p> <p>Die Schächte sind in allen Grundrissen darzustellen.</p> |
| S5 | <p>Typische Wohnungsgrundrisse 1:50, inkl. Möblierung (gemäss A2 Anhang 2 ABZ-Möbelbibliothek, pro Kategorie / Zimmerzahl je eine Wohnung)</p> |

| | |
|-----|---|
| S6 | Schnitt, Grundriss und Ansicht eines repräsentativen Fassadenbereichs 1:50 , mit Konstruktions- und Materialangaben |
| S7 | geeignete einfache Visualisierung(en) (Modellfotos oder Skizzen) zur Verdeutlichung der städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten |
| S8 | Nachweis Kennzahlen , auf abgegebener Excel-Vorlage vgl. Arbeitsunterlage A12, inkl. Nachweis durch Schemas <ul style="list-style-type: none"> – Baurecht, Wohnungen – Nachhaltigkeit / Wirtschaftlichkeit |
| S9 | schematische Darstellungen und konzeptionelle Erläuterungen zu Städtebau / räumlicher Kontext / Umgang mit ISOS, Architektur, Freiraum, Wohnqualität / Genossenschaftsleben (soziale Aspekte), Verkehrserschliessung, Abstellplätze Auto / Velo, Lärmschutz, Schachtkonzept / Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, auf den Plänen |
| S10 | Volumenmodell 1:500 , auf abgegebenem Modelleinsatz inkl. abgegebener Modellgrundlage (Umgebung), komplettes Modell, in weiss, in stabiler Transportbox |
| S11 | Daten-DVD mit: <ul style="list-style-type: none"> – abgegebenen Plänen (pdf), Originalgrösse A0 – abgegebenen Plänen (pdf), verkleinert auf A3 – Kennzahlentabellen (xls + pdf) inkl. Schemas (pdf) |
| S12 | Couvert mit <ul style="list-style-type: none"> – Angaben zu den Verfassenden (Firmennamen inkl. Postanschrift, Telefonnummer und eMail-Adresse; Verantwortliche und alle beteiligten Mitarbeitenden sowie alle beigezogenen Fachleute) – Einzahlungsschein (keine Rechnung) |

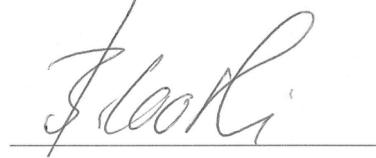
5.2 Abgabeform und Darstellung

| | |
|--------------------------|--|
| Mindestangaben | Sämtliche Elemente des Projektwettbewerbs sind mit einem Kennwort zu versehen sowie mit dem Vermerk « Projektwettbewerb Leimbach ABZ » zu bezeichnen. |
| Anzahl Pläne | Es dürfen maximal sechs Pläne für die Schlussabgabe abgegeben werden. Die Pläne werden zweireihig übereinander aufgehängt. Es kann eine Hängeschema angegeben werden. |
| Format | Alle Pläne haben das Format A0 quer (1189 mm x 841 mm) aufzuweisen. |
| Anzahl Exemplare | Für die Schlussabgabe sind die Pläne, Tabellen und Schemas 4-fach (3x für Vorprüfung und 1x für Beurteilung / Ausstellung) einzureichen, die Daten-DVD 1-fach. Ergänzend sind die Pläne 4-fach verkleinert auf A3 abzugeben (ohne Anspruch auf Lesbarkeit der Beschriftungen). |
| Hinweise zur Darstellung | <ul style="list-style-type: none">– Sämtliche Pläne sind mit einem grafischen Massstab und einem Nordpfeil zu versehen.– Im Situationsplan 1:500 sind die Parzellengrenzen und die Baulinien darzustellen.– Die Höhenkoten sind in m.ü.M. anzugeben.– Das gewachsene und das neu gestaltete Terrain ist in allen Schnitten und Ansichten darzustellen.– Alle Pläne sind ungefaltet abzuliefern (in einer Mappe oder einer Rolle). Sie dürfen nicht auf feste Materialien aufgezo-gen werden. |

6 GENEHMIGUNG

Das Programm wurde vom Preisgericht genehmigt.

Fachpreisrichter Beat Loosli



Barbara Neff



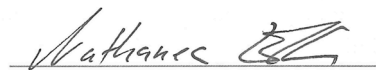
Marie-Noëlle Adolph



Anita Emele



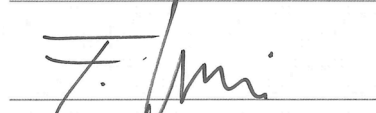
Sachpreisrichter Nathanea Elte



Dominik Osterwalder



Faust Lehni



Martin Grüninger

