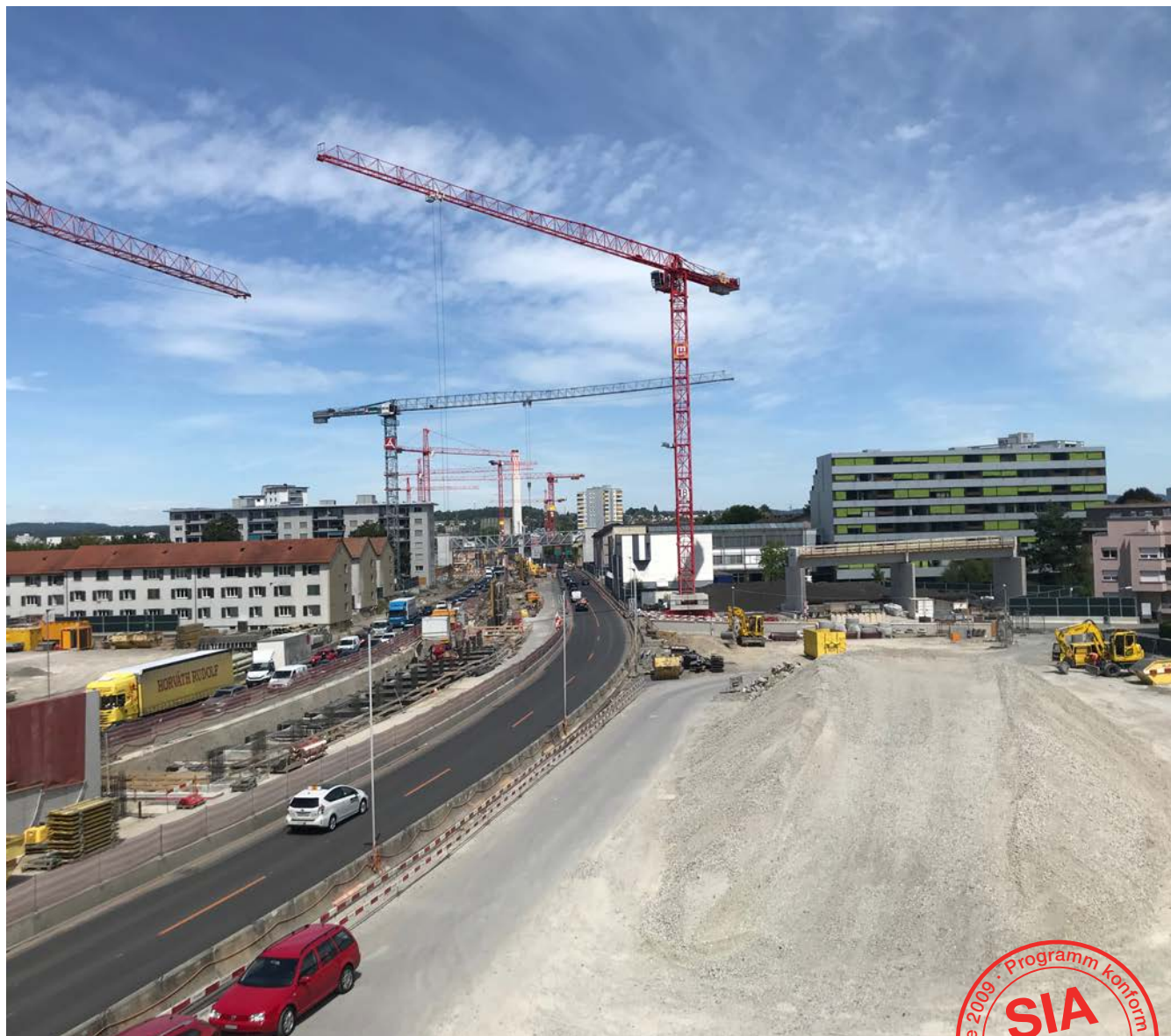




ERSATZNEUBAUTEN BG SÜD-OST TEILGEBIETE B15/B16/B18

GESTALTUNGSPLANGEBIET ÜBERLANDPARK
ZÜRICH-SCHWAMENDINGEN

PROJEKTWETTBEWERB IM SELEKTIVEN VERFAHREN

BAUGENOSSENSCHAFT SÜD-OST ZÜRICH

STAND 29. 01. 2021, AUSZUG PRÄQUALIFIKATION





Impressum

Bauherrschaft:

Baugenossenschaft Süd-Ost
Dübendorfstrasse 217
8051 Zürich

Inhalt/Redaktion:

Martin Schmid, planzeit GmbH
Lelia Bollinger, planzeit GmbH
Tiago Matthes, planzeit GmbH

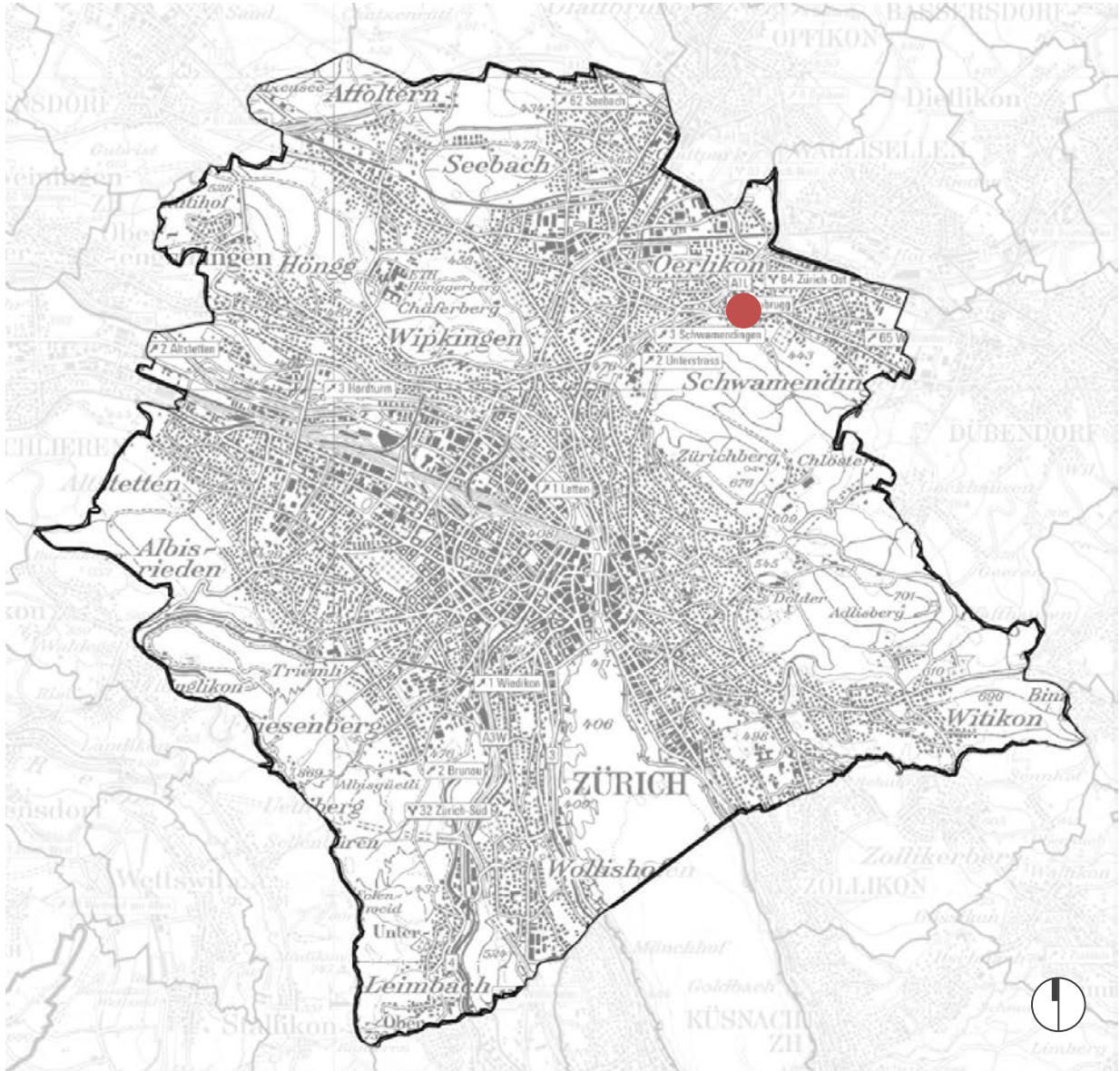
Fotos/Pläne (massstabslos):
planzeit GmbH

Zürich, 29.01.21, Stand Ausgabe Präqualifikation

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	8
2.5	Preise und Entschädigungen	9
2.6	Absichtserklärung, Weiterbearbeitung	9
2.7	Eigentums- und Urheberrechte	10
2.8	Preisgericht, Experten und Vorprüfung	10
2.9	Jurierung	11
2.10	Bekanntmachung der Ergebnisse	11
03	BESTIMMUNGEN ZUR PRÄQUALIFIKATION	12
3.1	Eignungskriterien.....	12
3.2	Auswahl der Teilnehmenden	12
3.3	Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen	12
3.4	Einzureichende Unterlagen Präqualifikation	12
3.5	Termine Präqualifikation.....	13
04	BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB.....	14
4.1	Teilnehmende	14
4.2	Beurteilungskriterien	14
4.3	Unterlagen Ausgabe	15
4.4	Allgemeines zur Abgabe	15
4.5	Einzureichende Unterlagen	16
4.6	Termine Projektwettbewerb.....	17
05	AUSGANGSLAGE	18
5.1	Portrait Bauherrschaft	18
5.2	Zielgruppe der Baugenossenschaft Süd-Ost	18
5.3	Vorgeschichte	18
5.4	1. Etappe: Die Siedlung Tulpenweg.....	18
5.5	2. Etappe: Die Siedlung Ueberlandstrasse	19
5.6	3. Etappe: Die Siedlung Luegislandstrasse.....	20
5.7	Geschichte Quartier Schwamendingen	21
5.8	Städtebauliches Leitbild/Gestaltungsplan Ueberlandpark..	22
5.9	Bilder Areal	27
06	PERIMETER UND AUFGABE	30
6.1	Perimeter	30

6.2	Aufgabenstellung.....	31
o7	RAHMENBEDINGUNGEN.....	34
7.1	Massgebende Bauvorschriften.....	34
7.2	Grundstücksdaten und Bauvorschriften	34
7.3	Kosten und Wirtschaftlichkeit.....	41
7.4	Nachhaltigkeit.....	42
7.5	Energie und Gebäudetechnik	43
7.6	Verkehr, Erschliessung und Parkierung	43
7.7	Aussenraum.....	46
7.8	Lärm	47
7.9	Brandschutz und Fluchtwege	49
7.10	Hindernisfreies Bauen	49
7.11	Zivilschutz.....	49
7.12	Geologie und Grundwasser.....	50
7.13	Klima	50
o8	RAUMPROGRAMM	51
8.1	Wohnungsspiegel.....	51
8.2	Anforderungen ans Wohnen.....	51
8.3	Anforderungen Erdgeschossnutzungen	53
8.4	Anforderungen an die genossenschaftlichen Nutzungen	53
o9	SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	60



Situationsplan o. Massstab, Lage Areal im Stadtgebiet

01 ÜBERBLICK

BAUGENOSSEN- SCHAFT SÜD-OST

Die Baugenossenschaft Süd-Ost ist eine gemeinnützige, unabhängige, politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft. Sie wurde 1943 gegründet und erstellte die ersten zwei Siedlungen an der Ueberlandstrasse in Schwamendingen. Weitere Neubauten folgten in Zürich-Affoltern. Heute zählt sie insgesamt rund 700 Wohnungen, hauptsächlich im Norden der Stadt Zürich, je eine Siedlung befindet sich zudem in Affoltern am Albis und in Hedingen.

AUSGANGSLAGE

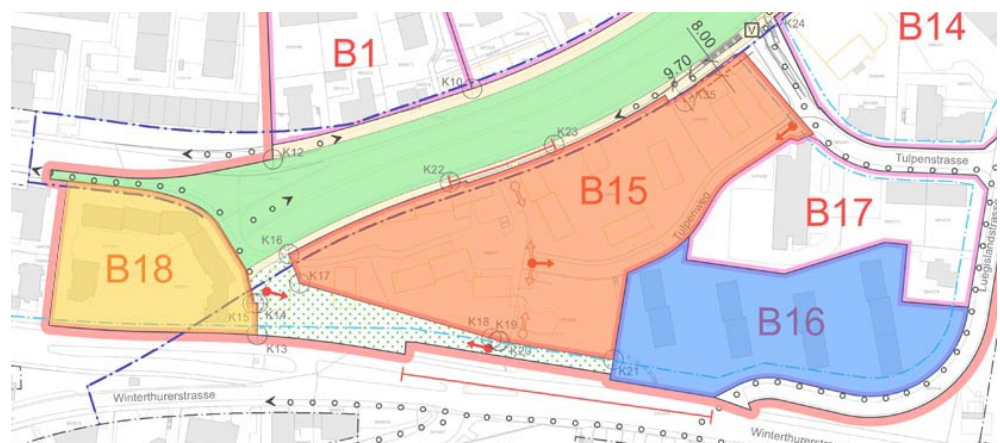
Die Baugenossenschaft Süd-Ost ist Eigentümerin der drei Teilgebiete B15, B16 und B18 entlang der sich im Bau befindlichen Einhausung der Stadtautobahn A1. Die drei Areale sind Bestandteil des Gestaltungsplangebiets Ueberlandpark.

Die Siedlung Tulpenweg auf dem Teilgebiet B15, direkt angrenzend an die Einhausung, wurde bereits abgebrochen und das Areal dient zurzeit als Bauplatzinstallation für das Astra. Die Siedlung Luegisland auf dem Teilgebiet B16, zwischen Tulpenweg und Luegislandstrasse, hat 54 Wohnungen, welche im Jahr 1947 erstellt wurden. Das Areal des Teilgebiets B18, der Siedlung Ueberlandstrasse, liegt unmittelbar am Ende der Einhausung und bildet somit neu den Abschluss des geplanten Ueberlandparks. Auf dem Teilgebiet B18 liegen insgesamt 30 Wohnungen aus unterschiedlichen Erstellungsjahren. Ein Teil der Siedlung wurde 1947, der andere 1981 zusammen mit dem Schöneichtunnel inklusive statisch notwendigem Brückenbau erstellt.

Im Jahr 2019 hat die Baugenossenschaft mehrere Workshops veranstaltet, um die weitere Entwicklung dieser drei Gebiete und deren inhaltliche Ziele festzulegen.

PERIMETER

Aufgrund der Erkenntnisse aus den Workshops wird im vorliegenden Wettbewerbsprogramm zwischen dem **Projektperimeter Teilgebiet B15**, dem **erweiterten Projektperimeter Teilgebiet B18** sowie dem **Ideenperimeter Teilgebiet B16** unterschieden. Das Teilgebiet B15 liegt direkt an der Einhausung und somit am Ueberlandpark. Das Teilgebiet B16 liegt südlich an der Winterthurer-/Luegislandstrasse. Das Teilgebiet B18 liegt heute über der Einfahrt des Schöneichtunnels und bildet zukünftig den südwestlichen Abschluss des Ueberlandparks.



B15 Projektperimeter: Projektwettbewerb, Ausführung 2026/27

B18 erweiterter Projektperimeter: Projektwettbewerb zusammen mit P1, Ausführung 2030/35

B16 Ideenperimeter: Ideenteil, Ausführung ca. 2035-2040

VERFAHREN	Für die Wahl eines Planungsteams aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur wird ein Projekt- und Ideenwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Der Wettbewerb untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Es steht eine Gesamtpreissumme von CHF 300'000 (exkl. MWST) für Preisgelder zur Verfügung.	
AUFGABE UND ZIELE	Auf dem Projektperimeter B15 (P1-Siedlung Tulpenweg) ist eine städtebaulich und architektonisch qualitativ besonders hochwertige Ersatzüberbauung mit rund 200 zukunftsweisenden Wohnungen, gemeinschaftlichen Einrichtungen, Gewerberäumen sowie einem Kindergarten zu planen. Städtebauliche und aussenräumliche Chancen einer neuen Überbauung sind zu nutzen und eine Verdichtung ist mit einer besonders guten Gestaltung umzusetzen (gemäss Gestaltungsplan "Ueberlandpark" Artikel 10d). Dabei ist im Teilgebiet B15 darauf zu achten, dass ein zentraler Begegnungsort für die Genossenschaftsmitglieder entsteht und angemessene Verbindungen vom und zum Ueberlandpark geknüpft werden. Es soll nach Möglichkeit ein Brückenbauwerk zum Ueberlandpark erstellt werden. Auf dem erweiterten Projektperimeter B18 (P2-Siedlung Ueberlandstrasse) wurde aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen (Tunnelüberbauung, Lärm) eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Dabei stellte sich heraus, dass Lösungsansätze für dieses komplexe Teilgebiet in einem erweiterten Projektperimeter geprüft werden sollten, da das Teilgebiet auch stadträumlich eine wichtige Funktion am Kopf des neuen Parks hat. Das Areal bietet ein Potential für ca. 60 Wohnungen. Je nach Ergebnis des Wettbewerbs, soll entschieden werden, welcher Ansatz auf dem Teilgebiet B18 weiterverfolgt werden soll: Kann mit einem Ersatzneubau keine befriedigende Lösung gefunden werden, kann auch der Weg einer Instandsetzung beschritten werden. Eine Umsetzung wird frühestens ab 2030 in Angriff genommen, da die Bausubstanz teilweise noch in gutem Zustand ist. Auf dem Ideenperimeter B16 (P3-Siedlung Luegisland) ist schematisch aufzuzeigen, wie sich die Bebauung zu einem noch späteren Zeitpunkt entwickeln könnte. Bis 2035/2040 sollen die sehr günstigen Wohnungen in der Siedlung Luegisland erhalten werden. Darüber hinaus ist es Teil der Aufgabe, hohe Nachhaltigkeitsziele betreffend Wirtschaftlichkeit, Energie, Stadtklima und Ökologie umzusetzen.	
ERSTELLUNGS-KOSTEN	Die Bauherrschaft möchte eine durchmischte Siedlung, welche eine breite Bevölkerungsschicht und auch Haushalte mit tieferen Einkommen repräsentiert. Es soll daher ein Projekt mit niedrigen Erstellungs- und Betriebskosten entwickelt werden. Die Kostenlimiten gemäss kantonaler Wohnbauförderung sind einzuhalten. Die grob geschätzten Erstellungskosten betragen unter Berücksichtigung der Kostenvorgaben der kantonalen Wohnbauförderung für den Perimeter B15 rund 75 Millionen Franken (BKP 1-9, inkl. 7.7% MWST.), für den Perimeter B18 rund 24 Millionen Franken.	
TERMINE*	Publikation Tec21, Konkurado Eingabefrist Bewerbungen Präqualifikation Auswahl Präqualifikation Ausgabe Wettbewerbsunterlagen/ Begehung Abgabe Projekte Abgabe Modelle Jurierung Ausstellung/Projektstart Projektierung B15 Generalversammlung, Baukredit B15 Realisierung B15 Bezug B15 Projektierung B18 Realisierung B18	29. Januar 2021 26. Februar 2021 März 2021 9. April 2021 10. September 2021 24. September 2021 November/Dezember 2021 Januar 2022 2022 bis 2024 2023 2025 bis 2027 2028 ab ca. 2028 ab ca. 2030

*Vorbehältlich Anpassungen aufgrund Covid-Pandemie

O2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 AUFTRAGGEBERIN UND ART DES VERFAHRENS

Die Baugenossenschaft Süd-Ost beauftragte die planzeit GmbH mit der Durchführung eines Projektwettbewerbs für Architekten und Landschaftsarchitekten im selektiven Verfahren, um Vorschläge für den Ersatz der Siedlung am Tulpenweg, Wettbewerbsperimeter Teilgebiet B15, und Optionen für die Entwicklung des Teilgebietes B18 - erweiterter Perimeter - zu erhalten. Zudem sollen für den Ideenperimeter B16 städtebauliche Überlegungen angestellt werden.

Ziel des Verfahrens ist die Ermittlung des bestgeeigneten Projektentwurfs über den Wettbewerbsperimeter Teilgebiet B15 und die Wahl eines Planungsteams für die Weiterentwicklung und die Realisierung des Projekts.

Die Baugenossenschaft Süd-Ost behält sich vor, den Auftrag für den erweiterten Projektperimeter B18 an ein anderes Team zu vergeben. Wird jedoch keine befriedigende Neubaulösung auf diesem Teilgebiet gefunden, wird die Bauherrschaft eine umfassende Instandsetzung ins Auge fassen. Der Entscheid über die Vergabe erfolgt daher zu einem späteren Zeitpunkt.

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 nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Es gilt die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009.

Die Verfahrenssprache und Sprache der gesamten späteren Projektabwicklung ist Deutsch.

Das Verfahren wird im Tec 21 und auf www.konkurado.ch publiziert.

Programmpräzisierungen

Die Veranstalterin behält sich vor, zwischen der Phase Präqualifikation und Ausgabe Projektwettbewerb oder bei einer allfälligen optionalen Bereinigungsstufe, Präzisierungen des Programmes vorzunehmen.

2.2 AUSSCHREIBENDE STELLE

Im Auftrag der Baugenossenschaft Süd-Ost:

planzeit GmbH

Martin Schmid

Rosengartenstrasse 1, CH-8037 Zürich

T 044 201 37 71

mail: martin.schmid@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. Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Abgabetermin der Pläne und Unterlagen zum Wettbewerb.

Teilnahmeberechtigt sind Teams bestehend aus:

- Architekt*innen
- Landschaftsarchitekt*innen

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

Die Federführung liegt bei den Architekt*innen. 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 Auftraggeberin 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

Aufgrund der erhöhten Anforderungen an die Wettbewerbsteilnehmer mit drei zu bearbeitenden Perimetern stehen für Preise und Entschädigungen der Projekteingaben eine Gesamtsumme von CHF 300'000 exkl. MWST zur Verfügung. Davon werden 10'000.- CHF exkl. MwSt. für jedes vollständige und termingerechte Projekt als feste Entschädigung ausgerichtet. Zur Berechnung des Preisgeldes wurde von anrechenbaren Baukosten für BKP 2+4 von rund CHF 70 Mio. exkl. Honorare und exkl. MWST ausgegangen, sowie einem Zuschlag für die Bearbeitung des Ideenperimeters. 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 für den Projektperimeter B15 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.

Die Vergabe für den erweiterten Projektperimeter B18 an das erstrangierte Team ist optional. Die Bauherrschaft behält sich vor, die Projektierung an ein anderes Team aus den Reihen der Preisträger zu vergeben oder einen Wettbewerb zu einem späteren Zeitpunkt nochmals auszuschreiben.

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 der Baugenossenschaft Süd-Ost.

Konditionen Architektur-/Landschaftsarchitekturleistungen

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

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.

Eine Vergabe an eine General- oder Totalunternehmung ist nicht vorgesehen. Die separate Vergabe des Baumanagements bleibt vorbehalten. Der Auftrag für das siegreiche Planungsteam umfasst jedoch mindestens 58.5% der Teilleistungen gemäss gültiger SIA-Ordnung 102, resp. 64.5% der Teilleistungen gemäss gültiger SIA-Ordnung 105.

Die Planungsaufträge werden phasenweise gemäss den SIA Ordnungen für Leistungen und Honorare ausgelöst.

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

- Koeffizienten $Z_1=0.062$, $Z_2=10.58$ (SIA-Werte für das Jahr 2017)
- 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. 135.--

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

Die Bauherrschaft behält sich vor, die Planerleistungen als Generalplanermandat zu vergeben und das ausgewählte Team mit der Leitung und Bildung des Generalplanerteams zu beauftragen. In diesem Fall wird zusätzlich ein Generalplanerzuschlag in der Höhe von 3% der honorarberechtigten Leistungen vergütet.

Grobtermine und Meilensteine B15 und B18 (provisorisch)

Vorprojekt B15	2022
Bauprojekt B15	2023
GV/ Baukredit B15	2023
Baubeginn B15	2025
Geplanter Bezugstermin B15	2028
Projektierung B18	ab 2028
Realisierung B18	ab 2030

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 PREISGERICHT, EXPERTEN UND VORPRÜFUNG

Sachpreisgericht

- Christian Balsiger, Mitglied der Baukommission BG Süd-Ost
- Andrea Barben, Präsident der Baukommission BG Süd-Ost
- Andreas Gysi, Mitglied der Geschäftskommission BG Süd-Ost
- Urs Hauser, Präsident BG Süd-Ost
- Mira Porstmann, Mitglied der Baukommission BG Süd-Ost (1. Ersatz)
- Fabio Brunetto, Geschäftsführer BG Süd-Ost (2. Ersatz)

Fachpreisgericht

- Michael Hauser, Architekt, Zürich (Vorsitz)
- Britta Brauer, Architektin, Amt für Städtebau, Zürich
- Zita Cotti, Architektin, Zürich
- Philipp Esch, Architekt, Zürich
- Matthias Krebs, Landschaftsarchitekt, Zürich
- Jakob Steib, Architekt, Zürich

Experten

- Projektökonomie: Stefan Fleischhauer, PBK Zürich
- Nachhaltigkeit: Jörg Lamster, durable Planung und Beratung
- Lärm: Jonas Knöpfel, Grolimund + Partner AG
- Statik: Roland Ochsner, Locher Ingenieure
- Grün Stadt Zürich: Andrea Nützi Poller, Silvan Durscher
- Tiefbauamt Stadt Zürich: Clara Jörger, Samuel Wüst

- Amt für Baubewilligungen: Rainer Hofmann
- Astra: Jörg Sommer/Rolf Eberle

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

Die Experten, insbesondere die Kreisarchitekten, stehen **nicht** für direkte Auskünfte zur Verfügung. Fragen sind im Rahmen der **Fragenbeantwortung** zu stellen und werden koordiniert beantwortet.

Beratung Lärm

Jedem Team stehen bei Bedarf 2h Beratung zum Thema Lärm zur Verfügung.

Kontakt: Jonas Knöpfel, Grolimund + Partner AG

Verfahrensbegleitung, Vorprüfung und Sekretariat

- Martin Schmid, planzeit GmbH
- Lelia Bollinger, planzeit GmbH
- Tiago Matthes, planzeit GmbH

2.9 JURIERUNG

Die Jurierung wird - unter Einhaltung der zu diesem Zeitpunkt gültigen BAG-Richtlinien- für Mitglieder der Baugenossenschaft Süd-Ost öffentlich abgehalten. Teilnehmende Teams und ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind von der Jurierung ausgeschlossen. Die Namen der Besuchenden werden erfasst.

2.10 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.

03 BESTIMMUNGEN ZUR PRÄQUALIFIKATION

3.1 EIGNUNGSKRITERIEN

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

Die Präselektion erfolgt gemäss diesen Eignungskriterien durch das Preisgericht.

3.2 AUSWAHL DER TEILNEHMENDEN

Die Präselektion erfolgt gemäss den Eignungskriterien durch das Preisgericht. Die Reihenfolge der Eignungskriterien enthält keine Wertung. Es wird beabsichtigt maximal 12 Teams für die Teilnahme am Projektwettbewerb auszuwählen. Davon können ca. 2 Nachwuchsteams sein.

Weiter werden zwei Ersatzteams nominiert, die im Falle einer Absage in der nominierten Reihenfolge angefragt werden.

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

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

Nachwuchsbüros

Das Preisgericht beabsichtigt, ca. 2 Nachwuchsbüros zur Teilnahme am Projektwettbewerb einzuladen. Bei Nachwuchsbewerbungen wird das nachgewiesene Potential gegenüber dem Leistungsausweis höher gewichtet. Nachwuchsteams können auch bei teilweiser Erfüllung der Eignungskriterien zur Teilnahme eingeladen werden.

Eine Bewerbung als Nachwuchsarchitekturbüro muss folgende Bedingung erfüllen:

- Das Alter der geschäftsführenden Personen des Architekturbüros darf maximal 40 Jahre sein (Jahrgang 1981). Es ist der Bewerbung eine Ausweiskopie der geschäftsführenden Personen beizulegen.

Im Falle einer Auftragserteilung behält sich die Auftraggeberin vor, die Kostenplanung, Ausschreibung und Bauleitung in Absprache mit dem Auftragnehmer einem in diesem Bereich ausgewiesenen Büro zu übertragen.

3.3 VERZEICHNIS DER ABGEGEBENEN UNTERLAGEN

Bezeichnung / Inhalt

A	Allgemeine Unterlagen	Massstab	Format
01	Programmauszug Projektwettbewerb		.pdf
B	Planunterlagen		
02	Situationsplan mit Planungsperimeter	1:1000	.pdf
03	Luftbild	1:2000	.pdf
04	Plan Perimeter	ohne Massstab	.pdf

3.4 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN PRÄQUALIFIKATION

Selbstdeklaration

Von den Fachleuten aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur wird je eine separat ausgefüllte Selbstdeklaration mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen

Leistungsfähigkeit verlangt (Formular Konkurado). Sämtliche Mitglieder einer ARGE müssen eine separate Selbstdeklaration ausfüllen.

Nachwuchsbüros müssen sich als solche in ihrer Selbstdeklaration ausweisen und eine Ausweiskopie der geschäftsführenden Personen beilegen. Die angegebenen Referenzprojekte in der Selbstdeklaration zum Nachweis der fachlichen und organisatorischen Eignung sollen mit den dargestellten Referenzprojekten auf den A3-Eingaben übereinstimmen.

Sämtliche Bewerbungsunterlagen gehen ins Eigentum der Veranstalterin über.

Referenzobjekte Architektur (A3 quer, einseitig)

Von den Fachleuten aus dem Bereich Architektur werden **zwei Referenzen auf zwei A3-Seiten quer**, vorzugsweise im Bereich Wohnungsbau oder von vergleichbarer Grössenordnung und Komplexität verlangt. Die Unterlagen sollen Referenzgrundrisse in gut lesbarer Qualität enthalten.

Auch ARGES haben insgesamt Anspruch auf zwei A3-Seiten für die Darstellung ihrer Referenzprojekte. Es werden nur die vorgeschriebenen A3- Seiten zur Beurteilung aufgehängt.

Referenzobjekt Landschaftsarchitektur (A3 quer, einseitig)

Es ist **eine A3-Seite quer mit einer Referenz**, vorzugsweise im Bereich Wohnungsbau oder von Projekten vergleichbarer Grössenordnung und Komplexität abzugeben.

Sämtliche Bewerbungsunterlagen gehen ins Eigentum der Veranstalterin über.

Konkurado

Die Anmeldung erfolgt über konkurado.ch

Die geforderten A3-Seiten bitte im PDF-Format auf Konkurado unter der Rubrik «Dokumente» hochladen sowie die Selbstdeklarationen auf Konkurado in der dafür vorgesehenen Eingabemaske ausfüllen.

Abgabe in Papierform

Die auf Konkurado ausgefüllten Selbstdeklarationen sind auszudrucken, zu unterzeichnen und zusammen mit den A3-Seiten der Referenzprojekte in einfacher Ausführung in einem Umschlag mit dem Vermerk **«Ersatzneubauten BG Süd-Ost Teilgebiete B15/ B16/ B15»** bei der ausschreibenden Stelle **bis Donnerstag 26. Februar 2021, 16:00 Uhr** einzureichen. Das Aufgabedatum bei der Post oder einem Kurierdienst ist **nicht** massgebend. Die Verantwortung für die rechtzeitige Eingabe liegt bei den Teilnehmern.

Bei persönlicher Abgabe:

Die persönliche Abgabe hat **am 26. Februar 2021 zwischen 9.00 bis 12.00 oder 13.00 bis 16.00 Uhr** stattzufinden.

Abgaben per Post oder direkt:

planzeit GmbH
Rosengartenstrasse 1
7. OG
8037 Zürich

Es sind die vorgegebenen Formulare zu verwenden. Nicht vollständige, abgeänderte oder nicht rechtzeitig eingereichte Anträge werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Jedes Planungsteam darf nur ein Bewerbungsdossier einreichen. Zusätzlich abgegebene, nicht geforderte Unterlagen werden nicht berücksichtigt.

3.5 TERMINE PRÄQUALIFIKATION

Publikation

Das Verfahren wird am **29. Januar 2021** im Tec 21, auf Konkurado und bei www.planzeit.ch publiziert.

O4 BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB

4.1 TEILNEHMENDE

Die teilnehmenden Teams werden durch das Preisgericht im März 2021 ausgewählt.

4.2 BEURTEILUNGSKRITERIEN

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

- Besonders gute Einbindung in die gemäss Gestaltungsplan geforderte städtebauliche Struktur
- 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 durchgrünten Quartier

Betrieb und Gesellschaft

- Optimale und innovative Wohnungen mit hoher Wohnqualität, die den spezifischen Wohnbedürfnissen der Bewohnenden 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 (Zentrumsplatz)
- 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
- Optimierte CO²- Bilanz, Erfüllung der Kennwerte Minergie-P-Eco-Standard gemäss Vorgabe Gestaltungsplan

4.3 UNTERLAGEN AUSGABE (PROVISORISCH)

Bezeichnung/ Inhalt

A	Allgemeine Unterlagen	Massstab	Format
01	Teilnahmeformular		.doc/.pdf
02	Programm Projektwettbewerb		.pdf/Papier
03	Luftbild des Areals	1:2000	.pdf
04	Mengenblatt (gemäss SIA 416)		.xls/.pdf
B	Planunterlagen		
05	Gestaltungsplan Situation	1:2000	.pdf
06	Katasterplan mit Höhenkurven, Werkleitungen und Layer	1:500	.dwg/.dxf
07	Fassaden, Schnitte, Grundrisse Bestand Teilgebiet B18	1:100	.pdf
08	Situationsplan mit Angaben zum Baurecht	1:500	.pdf/dxf
09	Schnitte Übergänge Fugenweg B15 und B18		.pdf
10	Aktuelles Gestaltungskonzept Ueberlandpark	?	.pdf
11	Planungsgrundlage Brückenschläge, GSZ		
C	Modellunterlagen	Massstab	Format
11	Gipsmodellgrundlage mit Einsätzen	1:500	120 x 75
12	Modellpläne		.dwg/.dxf
D	Berichte, weitere Unterlagen		Format
13	Lärmgutachten		.pdf
14	Statische Einschätzung B18		.pdf
16	evtl. Baumgutachten		.pdf
17	Sozialverträgliche räumliche Entwicklung von Stadtentwicklung Zürich, Oktober 2020		.pdf

4.4 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 «**Ersatzneubauten BG Süd-Ost Teilgebiete B15/ B16/ B15**» in einer verschlossenen Mappe einzureichen. Willentliche Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren.

- Maximal 8 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 «**Ersatzneubauten BG Süd-Ost Teilgebiete B15/ B16/ B15**» 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.

4.5 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

Max. 8 Pläne DIN A0 im Doppel

- Situationsplan Gesamtareal (B15, B16 und B18) 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 der Teilgebiete B15 und B18 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. Das Teilgebiet B16 ist lediglich im Massstab 1:500 inklusive schematischen Grundrissen (nur Erschliessung und Wohnungstrennwände) darzustellen.
- Sämtliche Räume auf den Teilgebieten B15 und B18 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) Teilgebiete B15 und B18 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 Teilgebiete B15 und B18 im Massstab 1:100 mit eingetragenen Zimmer- und Wohnungsflächen sowie Möblierungsvorschlägen.
- Erläuterungsbericht auf den Plänen mit Angaben zum Gesamtkonzept, Erschliessungskonzept, Architektur, Freiraumkonzept, Lärm, 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).
- Einzählungsschein

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)
- Text von den Plänen in digitaler Form (.doc und .pdf)
- 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

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

4.6 TERMINE PROJEKTWETTBEWERB

Begehung und Ausgabe Pläne und Modelle

Die Ausgabe der Unterlagen und Modelle sowie die Begehung vor Ort findet am **09. April 2021** um 10 Uhr statt. Diese Veranstaltung ist für alle teilnehmenden Teams obligatorisch.

Fragenbeantwortung

Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Zur Beantwortung von Fragen wird eine Fragenbeantwortung durchgeführt. Die Fragen sind schriftlich und anonym bis spätestens **07. Mai 2021** einzureichen.

Das Dokument der Fragenbeantwortung wird allen Teilnehmenden bis am **19. Mai 2021** zugestellt. 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 **«Ersatzneubauten BG Süd-Ost Teilgebiete B15/ B16/ B15»** versehen, **bis am 10. September 2021, 16.00 Uhr bei der aus-schreibenden Stelle** einzureichen.

Bei persönlicher Abgabe:

Die persönliche Abgabe (durch neutrale Person des teilnehmenden Teams selbst oder Kurier) hat **am 10. September 2021 zwischen 9.00 bis 12.00 oder 13.00 bis 16.00 Uhr** stattzufinden.

Adresse:

Planzeit GmbH
Rosengartenstrasse 1
8037 Zürich
7. Stock (Lift)

Bei Einreichen auf dem Postweg:

Verfahrensadresse:

Kennwort, Vermerk **„Ersatzneubauten BG Süd-Ost Teilgebiete B15/ B16/ B15»**
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 **24. September 2021 zwischen 9.00 bis 12.00 oder 13.00 und 16.00 Uhr** abzugeben.

Der Abgabeort wird noch bekanntgegeben.

05 AUSGANGSLAGE

5.1 PORTRAIT BAUHERRSCHAFT

Die Baugenossenschaft Süd-Ost ist eine gemeinnützige, unabhängige, politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft. Sie wurde 1943 gegründet und erstellte die ersten zwei Siedlungen an der Ueberlandstrasse in Schwamendingen. Weitere Neubauten folgten in Zürich-Affoltern. Heute zählt sie insgesamt rund 700 Wohnungen verteilt auf 13 Siedlungen, hauptsächlich im Norden der Stadt Zürich; Je eine Siedlung befindet sich zudem in Affoltern am Albis und in Hedingen.

Die Baugenossenschaft Süd-Ost unterhält preisgünstigen Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht und fördert die genossenschaftlichen Ideale, Solidarität und das nachbarschaftliche Zusammenleben.

5.2 ZIELGRUPPE DER BAUGENOSSENSCHAFT SÜD-OST

Die Genossenschaft strebt eine Durchmischung der Bewohnerschaft an, die unterschiedliche Lebensstile zulässt und Menschen mit tieferem Einkommen nicht ausgrenzt, sondern integriert. Rund die Hälfte der Wohnungen ist für Mehrpersonen- und Familienhaushalte, die andere Hälfte für 1-2 Personenhaushalte vorgesehen. Dabei berücksichtigt die Genossenschaft sowohl Betagte wie auch Menschen mit Beeinträchtigungen.

5.3 VORGESCHICHTE

Die Baugenossenschaft Süd-Ost ist Eigentümerin der drei Siedlungen Tulpenweg (B15), Luegisland (B16) und Ueberland (B18) in unmittelbarer Nähe zum neu geplanten Ueberlandpark. Aufgrund des Einhausungsprojektes wurde vom Amt für Städtebau der Stadt Zürich zusammen mit allen Grundeigentümern, welche unmittelbar an die Einhausung stossen, ein Gestaltungsplan entwickelt, welcher bei den meisten Teilgebieten eine höhere Ausnützung gegenüber heute vorsieht. Dieser Gestaltungsplan ist seit 10.04.2019 in Kraft und dient als Grundlage für diesen Wettbewerb.

Da das Teilgebiet B15 unmittelbar vom Einhausungsprojekt betroffen ist und als Bauplatzinstallation für das Astra dient, musste die Siedlung bereits 2017 abgebrochen werden. Der Abschluss des Einhausungsprojektes ist auf Ende 2024 geplant. Im Rahmen der internen Vorbereitung zum Ersatzneubauprojekt auf dem Teilgebiet B15 ist für die Baugenossenschaft klar geworden, dass die beiden benachbarten Teilgebiete B16 und B18 auch in die weitere Entwicklung des gesamten Areals einbezogen werden müssen.

Unter der Leitung von Michael Hauser hat die Baugenossenschaft Süd-Ost daher im Jahr 2019 mehrere Workshops zu den Themen Zielgruppen, Wohnungs- und Nutzungsangebote, Freiraum und Vernetzung, Nachhaltigkeit und Kosten sowie Etappierung, Verfahrensart und Perimetererteilung vorgenommen. Die Siedlung Ueberland auf dem Teilgebiet B18 wurde bis anhin nicht als kompletter Ersatzneubau in Betracht gezogen, da Teile der Siedlung direkt über den Schöneichtunnel gebaut wurden und man davon ausgehen konnte, dass der Bereich zwischen den Baulinien des Bundes (Astra) direkt über dem Tunnel im Falle eines Abbruchs nicht wieder ersetzt werden könnten. Im Rahmen einer im 2019 separat in Auftrag gegebenen Potentialstudie sollten die Möglichkeiten des Teilgebietes B18 im Zusammenhang mit der Neuplanung der Teilgebiete B15 und B16 aufgezeigt werden. Dabei wurde klar, dass ein Ersatzneubau über dem Tunnel, entgegen den ersten Annahmen, unter gewissen statischen und bautechnischen Vorgaben des Astras doch möglich ist. Diese Erkenntnisse und die städtebauliche Bedeutung des Areals führten zur Entscheidung, das Teilgebiet B18 auch als zu bearbeitende Aufgabe in den Wettbewerb aufzunehmen und die Option Ersatzneubau prüfen zu lassen.

Die drei Teilgebiete sollen auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Wettbewerb schrittweise, in einer gestaffelten Entwicklung über den Zeitraum von ca. 20 Jahren, erneuert werden.

5.4 1. ETAPPE: DIE SIEDLUNG TULPENWEG

Teilgebiet B15 – Projektperimeter P1

Die Baugenossenschaft Süd-Ost hat im Zusammenhang mit dem Einhausungsprojekt, ihre Siedlung am Tulpenweg bereits abgebrochen, da dieses Areal heute als Baustelleninstallationsplatz für das Astra dient. Es steht nach der teilweisen Enteignung durch das Astra eine Fläche von knapp 14'000 m² für eine neue Überbauung zur Verfügung. Im Süden und Westen des bebaubaren Perimeters liegt die neue

Freihaltezone. Das Gelände ist von der Schwamendinger-/ Winterthurerstrasse her bis zum Ueberlandpark sehr stark abfallend. Erschlossen wird das Teilgebiet B15 über den Tulpenweg, fussläufig soll eine direkte Verbindung zwischen Ueberlandpark und Schwamendingerstrasse ermöglicht werden. Da das Areal direkt an die Einhausung grenzt, ist mindestens eine Anknüpfung in Form eines sogenannten Brückenbauwerks an diese erwünscht. Wird im Bereich der Brücke eine öffentliche Nutzung vorgesehen, kann die Ausnützungsziffer gemäss Gestaltungsplan Art. 11, Abs. 1 um 10% bzw. maximal 900 m² erhöht werden kann.

5.5 2. ETAPPE: DIE SIEDLUNG UEBERLANDSTRASSE

Teilgebiet B18 – erweiterter Projektperimeter P2

Die Siedlung an der Ueberlandstrasse besteht aus zwei unterschiedlichen Erstellungszeiten und umfasst gesamthaft 30 Wohnungen. Die Gebäude an der Ueberlandstrasse 58 und 60 stammen noch aus der Gesamtüberbauung von 1947. Teile von dieser Siedlung wurden im Zusammenhang mit dem Bau des Schöneichtunnels Ende der 1970-er Jahre abgebrochen und wichen den heute noch stehenden Gebäuden an der Ueberlandstrasse 56, 62 und 64.

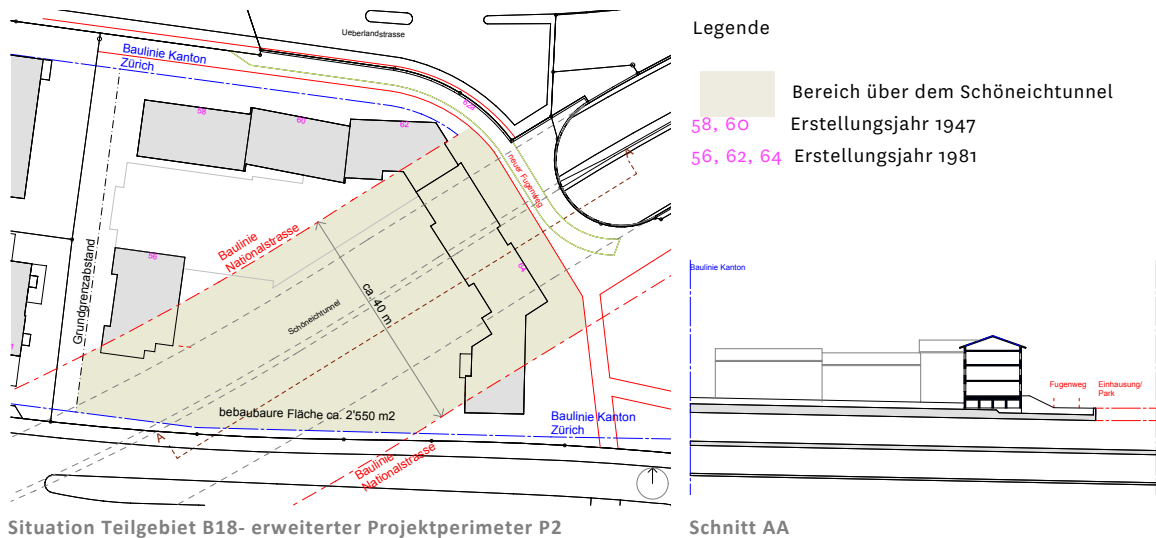
Diese Überbauung stammt aus dem Jahr 1981 und ist statisch eng verknüpft mit dem Tunnel. Das Gebäude an der Ueberlandstrasse 64, welches in Zukunft das Ende des Ueberlandparks markiert, steht auf einem Abfangtisch, welcher sich über die gesamte Breite des Tunnels erstreckt und die Höhe des Untergeschosses aufnimmt.

Der Zustand der Gebäude an der Ueberlandstrasse 58 und 60 ist mangelhaft, der Unterhalt dieser beiden Gebäude ist hoch und die Wohnungen sind bereits befristet vermietet. Daher ist ein Ersatz dieser Gebäude unumgänglich.

Die Gebäude aus dem Jahr 1981 wurden wegen des unterirdisch liegenden Tunnelbaus und den daraus entstehenden statischen Abhängigkeiten mit dem Astra bis anhin nicht als Ersatz vorgesehen. Aufgrund der Erkenntnisse aus der Potentialstudie über das Teilgebiet B18, welche aufgezeigt hat, dass bei einer Sanierung und Aufstockung der Gebäude 56, 62 und 64 erhebliche Eingriffe in die bestehende Statik notwendig würden (Erdbebensicherheit und Verstärkung des bestehenden Abfangtisches über der Tunneldecke) und intensiven Gesprächen mit dem Astra, erweist sich nun aber ein Ersatzneubau für diese Gebäude als möglich und gangbarer Weg für die Zukunft. Dabei könnten diverse Defizite der heutigen Siedlung aufgehoben werden:

- Das Teilgebiet B18 ist heute unternutzt und könnte deutlich mehr Wohnungen umfassen (ca. 60)
- Die Wohnungen sind heute hohen Lärmbelastungen von der Ueberland- und der Schwamendingerstrasse ausgesetzt- diesem Umstand könnte mit einem Ersatzneubau und dementsprechendem Grundrisslayout entgegengetreten werden
- Die bestehende Siedlung erhält im Zuge der Einhausung und dem neuen Ueberlandpark städtebaulich eine komplett neue Bedeutung, welcher mittels eines Ersatzneubaus auch entsprochen werden könnte
- Ein Neubauprojekt darf den Bereich zwischen den Baulinien der Nationalstrasse vom Astra belegen. Dabei kann entgegen der heutigen Situation neu eine vom Tunnelbau statisch unabhängige neue Konstruktion gewählt werden.
- Zusammen mit dem Ersatz der Gebäude 58 und 60 könnte eine einheitliche, aus gleicher Zeit stammende, Neubausiedlung für die nächsten Generationen entstehen.

Unklar ist, ob sich die Aufwendungen eines Ersatzneubaus in Abhängigkeit zur Tunnelbaute rechnen und an diesem Ort weiterhin günstige Wohnungen angeboten werden können. Dies gilt es nun im Rahmen des Wettbewerbs aufzuzeigen.



5.6 3. ETAPPE: DIE SIEDLUNG LUEGISLANDSTRASSE Teilgebiet B16 – Ideenperimeter P3

Die Siedlung Luegisland wurde 1949 bezogen und umfasst 54 2-, 3- und 3.5-Zimmerwohnungen. Die Stellung der Gebäude verweist auf den ursprünglichen Gartenstadtcharakter aus der Zeit von Stadtplaner Steiner. Heute bildet die Siedlung Luegisland zusammen mit dem Nachbar-Teilgebiet B17 eher eine Ausnahme mit ihrer Zeilenbauweise und dem durchfliessenden Grünraum. Die Umgebung hat sich sehr stark verändert und so liegt das Areal heute in unmittelbarer Nähe zur verkehrsreichen Winterthurerstrasse, dem Gewerbegebiet und dem kleinteiligen Einfamilienhausquartier, etwas zurückversetzt zum Ueberlandpark. Auch das Teilgebiet B16 weist wie die Teilgebiete B15 und B18 einen starken Geländeunterschied von Süden nach Norden auf.

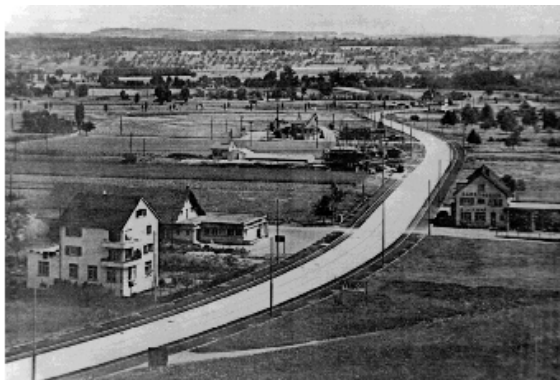
Die Gebäude wurden letztmals 2004 einer grösseren Sanierung mit Balkonerweiterung unterworfen. Die Siedlung soll frühestens in ca. 15 Jahren erneuert werden und in der Zeit der grossen Veränderungen auf den Teilgebieten B15 und B18 weiterhin günstige Wohnungen und Rochademöglichkeiten für den allfälligen Ersatzneubau auf dem Teilgebiet B18 anbieten.

5.7 GESCHICHTE QUARTIER SCHWAMENDINGEN

Der ehemalige Stadtbaumeister Albert Heinrich Steiner entwarf 1948 einen Bebauungsplan für Schwamendingen, der sich an Ebenezer Howards Idee der Gartenstadt orientierte. Der genossenschaftliche Wohnungsbau, die Zeilenstruktur mit bodennahem Wohnen, Nutzgärten, fließende Grünräume und die Grünzüge mit Schul- und Sportanlagen prägen den Charakter Schwamendingens noch heute.



Überbauungsplan Schwamendingen, Steinerplan 1948



Ueberland-/ Winterthurerstrasse 1920



Bau der Stadtautobahn 1977

Die 1970 eröffnete sechsspurige Autobahn zerschneidet den Stadtteil Schwamendingen in zwei Teile. Sie wird täglich von rund 110'000 Fahrzeugen befahren. Das ehemalige Gartenstadtquartier wird jäh unterbrochen und die Wohnqualität der an die Stadtautobahn angrenzenden Siedlungen wird durch den Lärm und Abgase sehr stark beeinträchtigt.



Tunneleinhausung, Visualisierung Aubrugg

Mit der Zustimmung der Zürcher Bevölkerung im September 2006 zu einer Einhausung dieses Autobahnabschnitts und mit der Ausarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplans werden die Voraussetzungen für eine grossräumige Gebietsaufwertung geschaffen. Etwa 5'000 Anwohner sind heute einem Lärm ausgesetzt, der über den Grenzwerten liegt.

Mit der Überdeckung von 940 Metern Länge und 30 Metern Breite erhält das Wohnquartier einen Immissionsschutz und einen neuen, öffentlichen Freiraum in Form eines Hochparks, dem Ueberlandpark. Die geplante Einhausung soll Schwamendingen nun endlich wieder zu einem zusammenhängenden Stadtteil machen. Grundlage für die neue Quartierentwicklung bildet der Gestaltungsplan Ueberlandpark.

5.8 STÄDTEBAULICHES LEITBILD/GESTALTUNGSPLAN UEBERLANDPARK

Gesetzliche Grundlagen

Grundlage zum öffentlichen Gestaltungsplan, der die planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen festlegt, ist das vom Amt für Städtebau zusammen mit agps architecture und Rotzler Krebs Landschaftsarchitekten entwickelte städtebauliche Entwicklungskonzept für das Gebiet um die Einhausung. Dieses formulierte die übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen und machte konzeptionelle Angaben zu Nutzung, Freiraum, Erschliessung und Baustruktur. Das städtebauliche Konzept wurde 2013 vertieft und mit einem Leitbild festgelegt. Auf dieser Grundlage wurde der rechtsgültige Gestaltungsplan Ueberlandpark (2015) erstellt, welcher als Planungsgrundlage gilt und erfüllt werden muss. Er tritt als Planungsinstrument an die Stelle der BZO. In einigen Punkten tritt er auch an die Stelle des PBG (z. B. bei der Gestaltung).

Durchmisches Wohnquartier

Zukünftige Wohnbauten sollen von einer attraktiven Lage am Ueberlandpark profitieren und spezifisch auf die neue stadträumliche Lage reagieren, um das Einhausungsbauwerk auf vielfältige Weise in das Quartier einzubinden. Das Infrastrukturbauwerk bringt eine neue Dimension in das Quartier. Rund sieben Meter über dem gewachsenen Terrain entsteht eine öffentliche Stadtebene, die in der Stadt Zürich einzigartig ist und dem ganzen Quartier eine neue Identität gibt. Entlang des Ueberlandparks soll ein lebendiges und durchmisches Wohnquartier entstehen, welches attraktiven Wohnraum für die unterschiedlichsten Lebensformen und Einkommensschichten zur Verfügung stellt. An spezifischen Orten sind Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Quartiernutzungen erwünscht. Die Saatlenstrasse als wichtige Verbindung zwischen Oerlikon und Schwamendingen soll durch öffentliche Nutzungen gestärkt werden. Zur Belebung des Ueberlandparks wird in einem zentralen Bereich des Parks eine Quartiertreffpunkt mit einem Kiosk, Café oder dergleichen erstellt.

Bebauungsstruktur

Der genossenschaftliche Wohnungsbau, die Zeilenbauten mit bodennahem Wohnen, Nutzgärten, fließende Grünräume und grosszügige Grünzüge mit Schul- und Sportanlagen prägen den Charakter

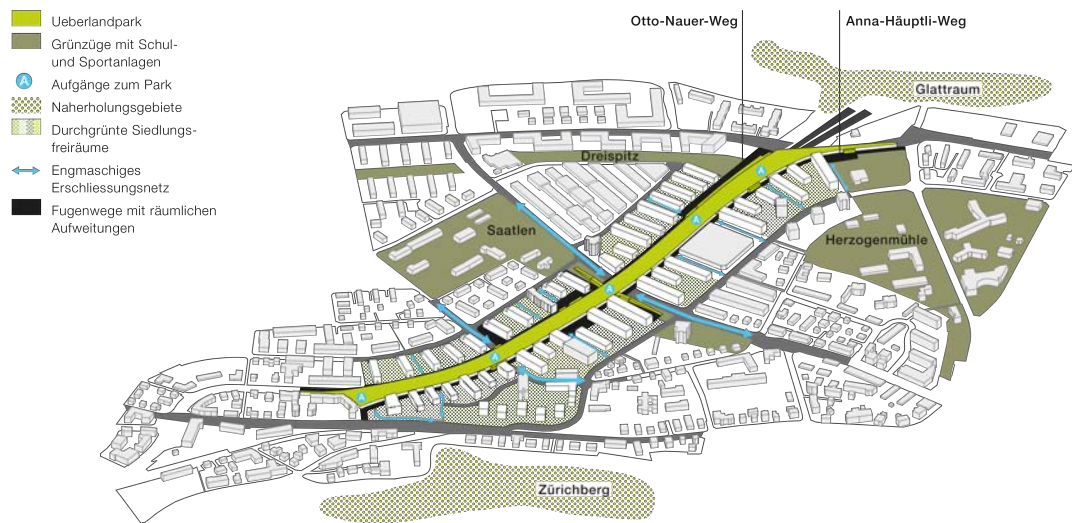
von Schwamendingen noch heute. Seit mehr als 30 Jahren wirkt der Autobahnabschnitt der A1 zwischen dem Schöneichtunnel und Aubrugg als Zäsur, welche die Quartiere Saatlen und Schwamendingen-Mitte räumlich trennt und die angrenzenden Wohngebiete mit hohen Immissionen belastet. Der Bau der Einhausung und der Ueberlandpark bringen nicht nur Ruhe und Erholungsmöglichkeiten, sondern stellen für das ganze Quartier eine grosse Chance für positive Veränderungen dar. Gemäss Planungsbericht nach Art. 47 RPV des öffentlichen «Gestaltungsplans Ueberlandpark» wird die für Schwamendingen charakteristische Zeilenbauweise in einer verdichteten Form am Ueberlandpark weitergeführt. Durch die Querstellung der Bauten entstehen Sichtbeziehungen und Wegverbindungen aus dem Quartier. Der Ueberlandpark kommt dadurch nicht nur den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten zugute, sondern wird zu einem neuen Bezugsort für Schwamendingen. Die Ost-West-Orientierung ermöglicht eine optimale Belichtung der Wohnungen. Auf dem Teilgebiet B15 kann unter der Voraussetzung eine städtebaulich bessere Gesamtlösung anzubieten auf die Zeilenbauweise verzichtet werden. Die Teilgebiete B16 und B18 sind von der Zeilenbauweise ausgenommen. Hier gilt es aber, den neuen städtebaulichen Kontext aufzunehmen und auf den Ueberlandpark, sowie die bestehende Topografie und die Lärmsituation zu reagieren.



Zeilenbauweise Visualisierung raumgleiter (Planungsbericht öff. Gestaltungsplan)

Grüne Siedlungsfreiräume

Der Ueberlandpark als grünes Rückgrat ist eine attraktive Ergänzung von bestehenden Freiräumen. Er ist öffentlich und kann an verschiedenen Stellen mittels Treppen, Liften oder Rampen erreicht werden. Die bereits bestehenden Grünzüge Saatlen und Herzogenmühle werden beibehalten und um einen Grünzug auf dem Dreispitzareal ergänzt. In Anlehnung an die Schwamendinger Grünräume sollen auch die Siedlungsräume entlang der Einhausung durchlässig gestaltet und mit dem öffentlichen Raum verknüpft werden. Durch die bauliche Verdichtung erhalten die Aussenräume jedoch einen anderen Charakter und müssen bezüglich Nutzung und Gestaltung auf die neue Bebauungsstruktur reagieren. Die intensive Durchgrünung mit grosskronigen Bäumen bildet ein prägendes, parzellenübergreifendes Kontinuum in der Gartenstadt. Diese charakteristische Bepflanzung soll - wo möglich - bis an die Einhausung weitergeführt werden.



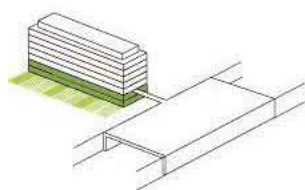
Die bestehenden Grünräume werden gestärkt und verbunden

Erschliessungsnetz

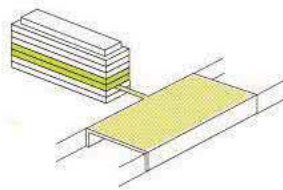
Der Ueberlandpark ist für Fuss- und Veloverkehr durchgehend zugänglich. Der öffentliche Verkehr gewährleistet eine gute Erreichbarkeit. Entlang der Einhausung verlaufen beidseitig die sogenannten Fugenwege (Otto-Nauer-Weg und Anna-Hauptli-Weg), die den Park über die Aufgänge an das Langsamverkehrsnetz anbinden. Die Adressbildung der neuen Bebauung liegt entlang der Hauptwegverbindungen aus dem Quartier, während die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr über die rückwärtigen Quartierstrassen erfolgt.

Drei Stadtebenen

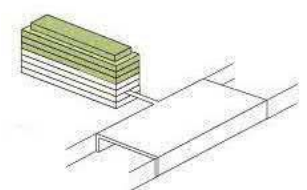
Durch die Abstimmung der Bebauungsstruktur auf die Einhausung entstehen drei unterschiedliche Stadtebenen mit spezifischen Wohnqualitäten. Auf der Ebene «Gartenstadt» wird das für Schwamendingen typische bodennahe Wohnen mit direktem Zugang zum Aussenraum weitergeführt. Auf der Ebene «Ueberlandpark» können die Wohngebäude über Brücken mit dem Park verbunden werden, was zu dessen Belebung beiträgt. Die Ebene «Luegisland» erweitert das Wohnungsangebot um Geschoss- und Attikawohnungen mit Sicht auf den Park und über das Quartier hinweg.



Ebene Gartenstadt



Ebene Ueberlandpark



Ebene Luegisland

Ueberlandpark

Das gestalterische Konzept des Ueberlandparks hat zum Ziel, dass die besonderen Eigenheiten der Einhausung, die Grosszügigkeit des Objekts sowie die Hochlage des Freiraums als Qualitäten zum Tragen kommen, die Eigenständigkeit erkennbar ist und dennoch die Einbindung in die Umgebung gewährleistet wird. Mit seiner Nutzung ergänzt der neue Park die charakteristische halbprivate Freiraumstruktur der Gartenstadt Schwamendingen um einen grosszügigen öffentlichen Freiraum, welcher die sozial-räumlichen Verbindungen zwischen den Quartierteilen wiederherstellt. Die Besonderheit der Hochlage und Konstruktion drückt sich in einer spezifischen landschaftsarchitektonischen Gestaltung aus. Für die Nutzung der neu gewonnenen Fläche wird hauptsächlich von Bewegung und Verweilen in parkähnlicher Umgebung ausgegangen. Die lineare Wegführung, welche in pendelnder Bewegung durch den Park führt, verbindet und vernetzt Quartier und Landschaftsräume. Zum Verweilen laden Liegewiesen, Sitzbänke und Spielplätze ein. Dadurch wird auch der besonderen Lage, inmitten des Wohnquartieres, Rechnung getragen. Durch die Festsetzung der nationalen Baulinien, parallel zur Einhausung und zu den funktionalen und technischen Anforderungen für Erschliessung und Entsorgung, entsteht ein von Bauten freigehaltener Raum. Diese «Fugen» werden als Teil des übergeordneten Freiraumgerüsts interpretiert und als durchgehende Wege in das übergeordnete Quartierwegnetz eingebunden. Die beschränkte Substratdicke auf dem Bauwerk schafft gute Voraussetzungen für trocken-warme Pionierlebensräume. Verschiedene Substrate in unterschiedlicher Schüttstärke prägen die vielfältige Oberflächengestaltung. Die Versiegelung der Oberfläche wird auf ein Minimum beschränkt. Die standortspezifischen Wachstumsbedingungen über dem Bauwerk prägen einen niederen Vegetationshorizont mit trockenheitsresistenten Pflanzenarten. Locker eingestreute Gehölze mit gedrunenem Wuchs schaffen beschattete Aufenthaltsbereiche und lassen den Blick ins Quartier und in das Glattal offen. Die «grünere» Erscheinung der Gartenstadt reicht bis an die Einhausung. Insbesondere grosse Bäume begleiten den Ueberlandpark vom Stadtboden aus und erlauben den Blick in Baumkronen.

Am 25. November 2020 hat der Gemeinderat die Weisung «Einhausung Schwamendingen mit Ueberlandpark-Investitionsbeitrag» an die Gemeinde überwiesen. Im März 2021 wird die Volksabstimmung zur Erhöhung des städtischen Beitrags an die Einhausung stattfinden. Bei der Abstimmung geht es auch um die Zusatzbedürfnisse wie Beschattungselemente, Züri-WC-Anlagen, ein vielseitig nutzbarer Pavillon auf der «Saaten-Terrasse», sowie um die Aufenthalts- und Spielbereiche «Schörl» und «Dreispitz». Nach der Volksabstimmung ist eine öffentliche Informationsveranstaltung geplant. Bei positivem Ausgang der Abstimmung ist es vorgesehen, dass die Planungen weiter detailliert und bis 2024 zur Ausführung gebracht werden.

Beleuchtungskonzept

Der Plan Lumière ist ein gesamtstädtisches Beleuchtungskonzept. Er definiert Gebiete für sorgfältig auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Lichtinterventionen und enthält Grundsätze für einen gestalterisch attraktiven und nachhaltigen Einsatz von Licht im öffentlichen Raum. Die Beleuchtung des Ueberlandparks und der angrenzenden Stadträume basiert auf den Richtlinien der öffentlichen Beleuchtung von ewz und auf den Grundsätzen des Plan Lumière. Die neue Anlage soll einen attraktiven nächtlichen Auftritt erhalten und sich dabei gestalterisch sorgfältig in den baulichen und landschaftlichen Kontext einordnen. Die Interventionen beschränken sich auf die Beleuchtung der diversen Wegflächen des Ueberlandparks sowie Zugangswege, Rampen und Treppen. Die Einhausung selbst soll aus Rücksicht auf das Wohngebiet nicht zusätzlich beleuchtet werden. Ein direktes Abstrahlen von Licht in den Nachthimmel und auf Blendungen von Wohnungen, welche auf den Ueberlandpark ausgerichtet sind, soll verhindert werden.

Freiraum Süd-Ost (**Freihaltezone**)

Der Freiraum Süd-Ost hat in erster Linie eine freiraumvernetzende Funktion mit einer entsprechenden Aufenthalts- bzw. Durchgangsqualität und dient als Trittstein im ökologischen Vernetzungskorridor. Der Freiraum wird als Wiesenböschung mit locker gestreuten Einzelbäumen analog der bestehenden Grünzüge gestaltet. Das Erstellen von Bauten und Anlagen innerhalb des Freiraumes ist nicht zulässig. Die Gestaltung und Realisierung des Freiraumes Süd-Ost sowie der geplanten Wegverbindung werden durch die Stadt vorgenommen. **Entlang der Winterthurerstrasse sieht das städtische Gestaltungskonzept eine Baumreihe vor. Eine angemessene Berücksichtigung derselben hinsichtlich der Gestaltung des Teilgebietes B15 und B16 punkto Erschliessung, Parkierung oder Lärmschutz ist wünschenswert.**



Neue Anbindung Ueberlandpark via Freiraum Süd-Ost

5.9 BILDER AREAL



Vom Teilgebiet B18 auf die Einhausung



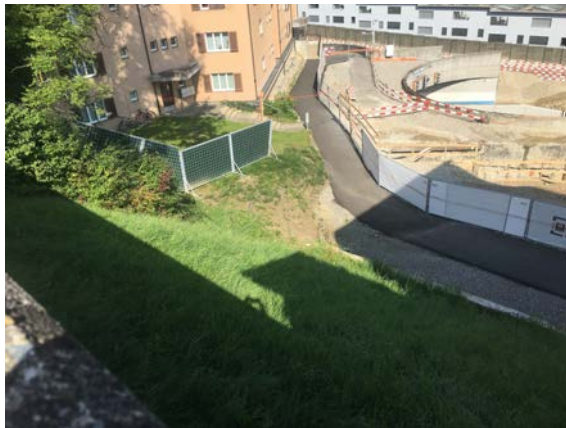
Vom Teilgebiet B18 auf die Einhausung



Teilgebiet B15 (Bauplatzinstallation)



Teilgebiet B15 (Bauplatzinstallation)



Fugenweg/ Freihaltezone



Fugenweg



Teilgebiet B18 Gebäude an Ueberlandstrasse (1947)



Teilgebiet B18 Ueberlandstrasse



Teilgebiet B18 Blick zur Schwamendingerstrasse



Teilgebiet B18 Gebäude über Schöneichtunnel (1981)



Vom Teilgebiet B15 auf auf Teilgebiet B18



Von Tulpenstrasse auf Teilgebiet B15



Vom Teilgebiet B15 auf die Einhausung



Von Einhausung auf Teilgebiet B15 (Bauplatzinstallation)



Tulpenweg



Tulpenweg



Teilgebiet B16

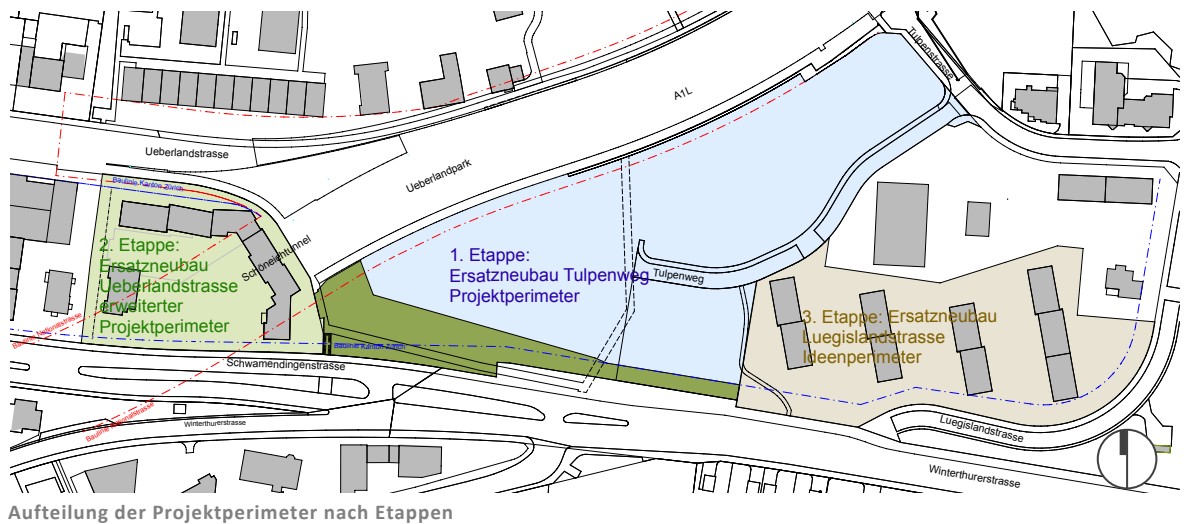


Unterführung Einhausung

06 PERIMETER UND AUFGABE

6.1 PERIMETER

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1. Etappe: Teilgebiet B15- Siedlung Tulpenweg
Projektperimeter (P1) → Projektwettbewerb; Ausführung 2026/27 | } MST
1:500/1:200/1:100
/1:50 |
| 2. Etappe: Teilgebiet B18 – Siedlung Ueberland
Erweiterter Projektperimeter (P2) → Projektwettbewerb
zusammen mit P1; Ausführung 2030/35 | |
| 3. Etappe: Teilgebiet B16 – Siedlung Luegisland
Ideenperimeter (P3) → Ausführung ca. 2035-2040 | } MST 1:500 |



Der **Projektperimeter** umfasst das Teilgebiet B15 mit den Parzellen SW5693 (Tulpenweg), SW5696, SW6031 (Anteile davon), SW6033 und SW6035. Die Gesamtfläche beträgt 16'175 m². Angrenzend an den Projektperimeter liegt der neue Freiraum Süd-Ost, welcher weder bebaut noch zur Ausnützung gezählt werden kann.

Der **erweiterte Projektperimeter** umfasst das Teilgebiet B18 mit dem anderen Teil der Parzelle SW6033 und hat eine Fläche von ca. 5'100 m².

Der **Ideenperimeter** umfasst das Teilgebiet B16 mit der Parzelle SW5695 und hat eine Fläche von ca. 8'245 m².

6.2 AUFGABENSTELLUNG

Projektperimeter Teilgebiet B15

Auf dem Areal direkt angrenzend an die Einhausung soll eine lebendige, vielfältige und attraktive neue Siedlung mit rund 200 zukunftsweisenden Wohnungen, gemeinschaftlichen Einrichtungen sowie einem Doppelkindergarten mit Betreuung entstehen. Dabei ist es der Bauherrschaft sehr wichtig, mittels eines zentralen Platzes eine eigene Identität für die Siedlung mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Im Umfeld dieses Platzes sollen ein Doppelkindergarten mit Betreuung, sowie spezifische Genossenschaftsnutzungen wie die Geschäftsstelle inklusive Co-Working-Raum, ein Versammlungsraum, Gästezimmer oder separate Spielzimmer angeboten werden. Es sollen aber auch sogenannte "Allmendräume" vorgesehen werden, welche in einem späteren Zeitpunkt zusammen mit den Genossenschaften in einem partizipativen Prozess entwickelt werden können.

Der Bauherrschaft ist es ein grosses Anliegen, dass nicht nur Familien von gemeinschaftlichen Nutzungen profitieren, sondern dass insbesondere auch die 1-2 Personenhaushalte am genossenschaftlichen Leben gut teilhaben können. Es sind daher innovative Lösungen gesucht, welche der Vereinsamung dieser Menschen entgegenwirken.

Die Siedlung soll offen sein für das angrenzende Quartier und mindestens eine Durchwegung von und zum Ueberlandpark bieten (siehe Skizze Seite 23). Aufgrund der angestrebten maximalen Dichte ist dem Freiraum eine sehr hohe Aufmerksamkeit zu schenken. Den Ansprüchen der unterschiedlichen Bewohnerschaft (jung, alt, Familie, Einzelhaushalte etc.) ist aussenräumlich gerecht zu werden.

Die Wohnungen sind so zu konzipieren, dass sie den sich verändernden Bedürfnissen der Bewohnerschaft über alle Lebensphasen gerecht werden können.

Freiraum Projektperimeter-Teilgebiet B15

Es soll die Chance genutzt werden, den Freiraum adäquat zu strukturieren und das geeignete Mass an Offenheit und Durchlässigkeit zu finden. Dabei sind ruhige, private Räume ebenso anzubieten wie informelle, öffentliche Begegnungsmöglichkeiten. Es sind gleichzeitig attraktive Treffpunkte für jede Altersgruppe von hoher Aufenthaltsqualität, die teilweise auch der Vernetzung mit dem umliegenden Quartier und dessen Bewohnerinnen und Bewohnern dienen, zu erstellen. Die Übergänge zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Aussenräumen sind sorgfältig zu formulieren.

Im Aussenraum sollen, analog zum Raumprogramm der Siedlung mit aneignbaren Allmendräumen, auch Aneignungsflächen ausgeschieden werden können, welche in einem späteren, partizipativen Prozess, zusammen mit den Bewohnenden ausgearbeitet werden (z.B. gemeinschaftliche Pflanzflächen, spezifische Spielflächen etc.).

Der geforderte zentrale Platz, ähnlich eines Dorfplatzes, soll als Zentrum der Siedlung fungieren. Hier sollen sich die Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch Quartierbewohnende oder Vorbeispazierende treffen können.

Im Rahmen der Bauplatzinstallationseinrichtung vom ASTRA wurden ca. 20 Bäume gefällt. Dafür gilt es adäquaten Ersatz zu bieten. Die noch bestehende Baumgruppe ist nach Möglichkeit zu erhalten.

Erweiterter Projektperimeter Teilgebiet B18

Auf dem Teilgebiet B18, dem erweiterten Wettbewerbsperimeter, möchte die Bauherrschaft die heute für den Betrieb und Unterhalt sehr aufwändige Situation von zwei Gebäudeteilen aus unterschiedlichen Erstellungsjahren (1947 und 1981) sowie die Exposition der Wohnungen am Lärm, mit einem Ersatzneubau untersucht haben. Gleichzeitig soll ein Neubau städtebaulich und grundrisstypologisch besser auf die neue städtebauliche Lage mit dem Ueberlandpark reagieren können. Da bis anhin eine gesamthafter Ersatzneubau auf diesem Areal noch nie in Erwägung gezogen wurde, wird das Teilgebiet B18 als erweiterter Projektperimeter im Rahmen dieses Wettbewerbs bearbeitet, der Entscheid über das weitere Vorgehen wird aufgrund der im Wettbewerb vorgeschlagenen Projekte zu einem späteren Zeitpunkt getroffen. Die Baugenossenschaft möchte auf diesem Teilgebiet wiederum Wohnungen und neu auch Gewerbe (im Erdgeschoss entlang dem Fugenweg) mit einer optimalen Ausnützung ermöglichen. Es ist offensichtlich, dass das Teilgebiet B18 aufgrund der komplexen statischen Rahmenbedingungen, der steilen Hanglage sowie des zweiseitigen Lärmeinflusses eine andere Ausgangslage bietet, als die beiden Teilgebiete B15 und B16. Diesem Umstand ist Rechnung zu tragen. Trotzdem ist die Bauherrschaft bemüht, an diesem Ort attraktive Wohnungen zu ermöglichen, welche die maximalen Erstellungskosten der Wohnbauförderung einhalten.

Freiraum Erweiterter Projektperimeter-Teilgebiet B18

Das Areal ist aussenräumlich geprägt durch den Tunnelbau sowie das stark abfallende Gelände. Gleichzeitig wirken sowohl von Süden wie auch von Norden die erhöhten Lärmbelastungen auf die bebaubare Fläche ein. Im Aussenraum ist daher darauf zu achten, dass dieser nicht mit Nutzungen überladen wird, um die Lärmbelastung möglichst niedrig zu halten. Die Bewohnenden sollen die vielfältigen Spiel- und Gemeinschaftsangebote der Nachbarsiedlung am Tulpenweg nutzen. Die auf dem Areal bestehenden Bäume sind nicht zwingend zu erhalten jedoch bei Fällungen mindestens 1:1 zu ersetzen.

Ideenperimeter Teilgebiet B16

Auf dem Teilgebiet B16 soll schematisch aufgezeigt werden, wie sich das Areal in Zukunft städtebaulich und volumetrisch unter der Gesamtbetrachtung aller drei Gebiete entwickeln könnte. Dabei ist auch eine Aussage zu machen, wie sich das Teilgebiet B16 zum benachbarten B15 verhält (Städtebau/ Ausnutzung/ Freiraum). Auf dem Teilgebiet B16 sind auch Wohnungen vorgesehen.

Freiraum Ideenperimeter-Teilgebiet B16

Der Freiraum für das Areal des Teilgebiets B16 soll schematisch und im Zusammenhang mit allen drei Teilgebieten aufgezeigt werden. Dabei ist es wichtig zu sehen, wie eine Weiterentwicklung der Siedlung Luegisland auch im Aussenraum aussehen könnte.

Die bestehenden Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten oder zumindest entsprechend zu ersetzen.

Sozialverträglichkeit

Statistische Auswertungen zur Bevölkerungszusammensetzung weisen auf verschiedene sozial vulnerable Bevölkerungsgruppen in allen drei Teilgebieten des Perimeters hin. Insbesondere der sozio-ökonomische Status liegt sehr tief, was die Möglichkeiten der Bewohnerschaft auf dem Wohnungsmarkt stark limitiert. Angesichts dieser Ausgangslage ist einer sozialverträglichen Transformation des Gebiets hohe Bedeutung beizumessen.

Durch die vorgesehene langfristige Etappierung und die mögliche Nutzung von Wohnraum im Teilgebiet B16 als Rochadewohnungen kann aber vielen Mieterinnen und Mietern ein Verbleib in den Siedlungen ermöglicht werden. Die geplanten Wohnbauten mit rund 200 Wohnungen im Teilgebiet B15 und 60 Wohnungen im Teilgebiet B18 richten sich zudem an breite Bevölkerungsschichten, verschiedene Haushaltsgrossen und auch an Personen mit geringen finanziellen Mitteln. Dieser vielfältige Wohnungsmix und die angestrebte soziale Durchmischung der Bewohnerschaft sind zu begrüßen.

Wird die Erstellung eines Wohnhochhauses in Teilgebiet B15 in Betracht gezogen, sollten aufgrund der häufig vorherrschenden Anonymität und der vertikalen sozialen Differenzierung in diesen Bauten Nachbarschaften aktiv geschaffen werden. Dies beinhaltet – neben einer hohen sozialen Durchmischung – die räumliche Bündelung von mehreren Wohnungen oder sogar Stockwerken zu Nachbarschaften sowie die Schaffung von informellen Begegnungsflächen und Gemeinschaftsräumen.

Für das Ersatzneuvorhaben sind verschiedene Aufenthalts- und Begegnungsräume gefordert, wie z.B. ein zentraler Siedlungsplatz, ein Versammlungsraum, diverse funktionale Räume sowie Allmendräume. Diese Räume stellen wichtige Voraussetzungen für den sozialen Zusammenhalt der Anwohnerschaft und die Identifikation mit der Siedlung dar. Die Anbindung zum neuen Ueberlandpark soll zudem aber auch für die weitere Quartierbevölkerung nutzbar sein – der guten Durchlässigkeit und Durchwegung des Areals ist somit besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Siehe Programmbeilage «Sozialverträgliche räumliche Entwicklung» von Stadtentwicklung Zürich, Oktober 2020

Identität und Gestaltung

Mit beiden neuen Überbauungen soll eine Situation von hoher räumlicher Identität und Wiedererkennbarkeit geschaffen werden. Für die 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

(S. auch Kapitel 7.3.) Die Überbauungen sollen 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 und sind einzuhalten.

Ökologische und energetische Nachhaltigkeit

(S. auch Kapitel 7.4.) Die Siedlung Tulpenweg soll nach den Nachhaltigkeitsanforderungen des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 erstellt werden.

Gleichzeitig sind die Minergie-Kennwerte Minergie-P-ECO (gewichtete Endenergiekennzahl Ehwk ≤ 35 kWh/m²a und Grenzwert GW 2 der Grauen Energie gemäss Minergie-ECO) einzuhalten.

Voraussichtlich 2021 tritt das neue kantonale Energiegesetz in Kraft, welches gemäss MuKE 2014 einen hohen Grad an Installation von Photovoltaik (10Wpeak pro m² EBF) und ebenfalls die Erfüllung der gewichteten Endenergiekennzahl Ehwk ≤ 35 kWh/m²a fordern wird.

Im Projekt ist darauf zu achten, dass grundsätzliche Regeln des klimagerechten Bauens eingehalten werden, wie z.B. die gute Durchlüftung des Areals, Verschattung von wesentlichen Teilen des Aussenraums und Vermeidung der Versiegelung des Bodens. Es ist ein vorbildliches Projekt anzustreben, das einen Ausgleich zu den ökologischen und klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens schafft.

Diese Anforderungen gelten als verbindlich für die Wettbewerbsphase.

09 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009. Die Honorarvorgaben im Programm sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142. Dies entspricht den aktuellen kartellrechtlichen Vorgaben.

Dieses Programm zum Projektwettbewerb wurde vom Preisgericht genehmigt.

Zürich, 11. Januar 2021, das Preisgericht:

Christian Balsiger

Andrea Barben

Britta Brauer

Fabio Brunetto

Zita Cotti

Philipp Esch

Andreas Gysi

Michael Hauser

Urs Hauser

Matthias Krebs

Mira Porstmann

Jakob Steib

entschuldigt