



Stiftung Alterswohnungen
der Stadt Zürich **SAW**

plan
zeit



ERSATZNEUBAU SAW ALTERSSIEDLUNG WERDHÖLZLI

ZÜRICH-ALTSTETTEN

**PROJEKTWETTBEWERB IM SELEKTIVEN VERFAHREN
PROGRAMM – SEPTEMBER 2020**

STIFTUNG ALTERSWOHNUNGEN DER STADT ZÜRICH - SAW



Impressum

Bauherrschaft:

Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich – SAW

Bau und Entwicklung

Feldstrasse 110

8036 Zürich

Inhalt/Redaktion:

Elisa Schwartz-Uppendieck, planzeit GmbH

Martin Schmid, planzeit GmbH

Fotos/Pläne (massstabslos):

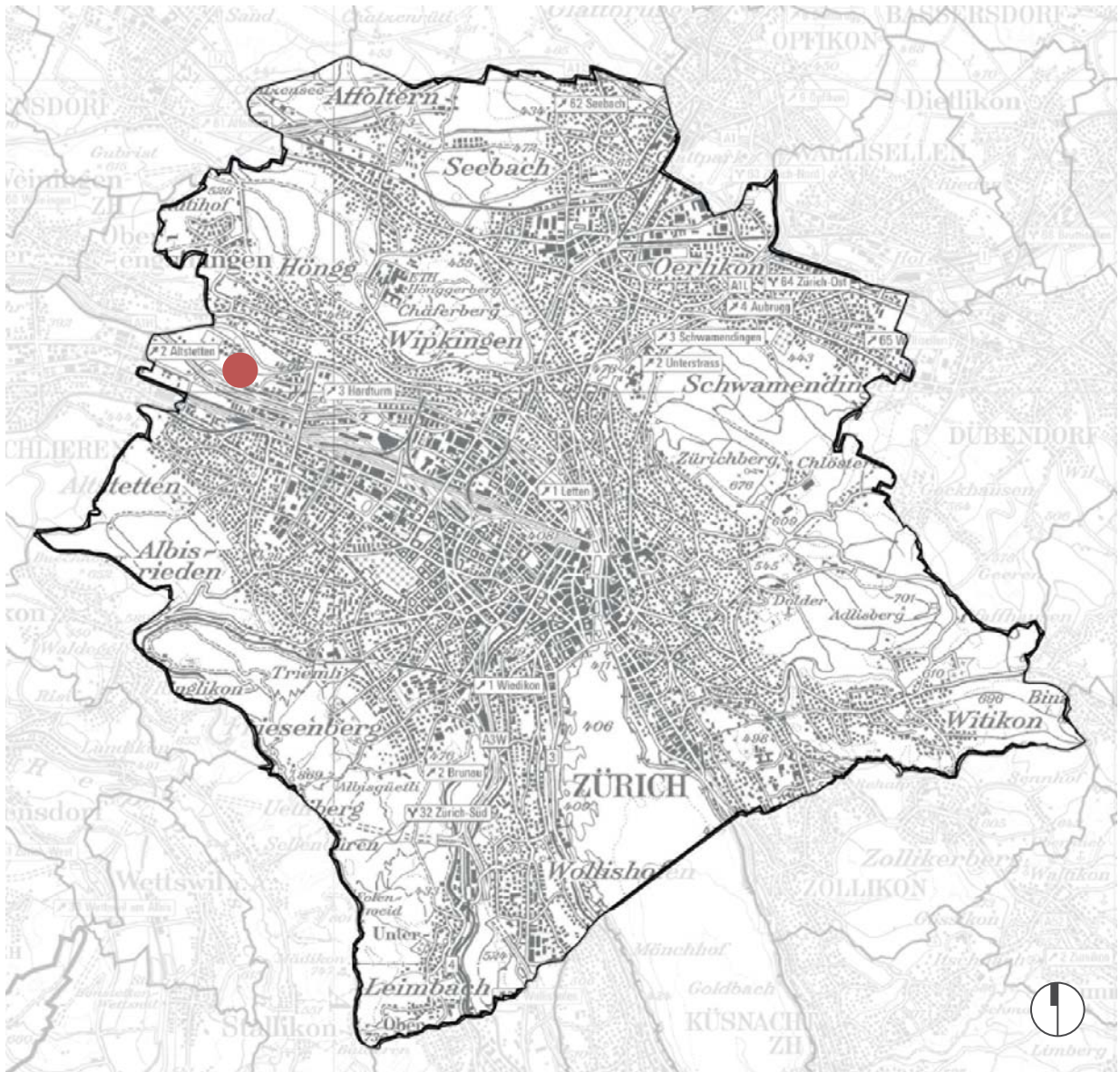
planzeit GmbH

Zürich, 24. Juni 2020

INHALTSVERZEICHNIS

01	ÜBERBLICK	6
02	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	8
2.1	Auftraggeberin und Art des Verfahrens	8
2.2	Ausschreibende Stelle	8
2.3	Verbindlichkeit.....	8
2.4	Teilnahmeberechtigung	9
2.5	Preise und Entschädigungen.....	9
2.6	Absichtserklärung, Weiterbearbeitung	9
2.7	Eigentums- und Urheberrechte.....	10
2.8	Bekanntmachung der Ergebnisse	10
2.9	Preisgericht, Experten und Vorprüfung.....	11
03	BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB.....	12
3.1	Ziele Projektwettbewerb	12
3.2	Beurteilungskriterien Projektwettbewerb	12
3.3	Teilnehmende Büros	13
3.4	Ablauf und Termine Projektwettbewerb	13
3.5	Unterlagen Ausgabe.....	15
3.6	Allgemeines zur Abgabe	15
3.7	Einzureichende Unterlagen	15
04	AUSGANGSLAGE	17
4.1	Portrait Bauherrschaft.....	17
4.2	Zielgruppe der SAW	17
4.3	Ausgangslage	18
4.4	Quartier, Umgebung und Freiraum.....	19
4.5	Geschichte Quartier Altstetten.....	21
4.6	Bilder Grundstück und Umgebung.....	22
05	PERIMETER UND AUFGABE	24
5.1	Perimeter	24
5.2	Aufgabenstellung.....	25
06	RAHMENBEDINGUNGEN	27
6.1	Massgebende Bauvorschriften.....	27
6.2	Grundstücksdaten und Bauvorschriften	27
6.3	Hindernisfreies und Altersgerechtes Bauen.....	32
6.4	Plan Baumgutachten und Erschliessung	33
6.5	Verkehr und Erschliessung	34
6.6	Parkierung	34
6.7	VBZ	35

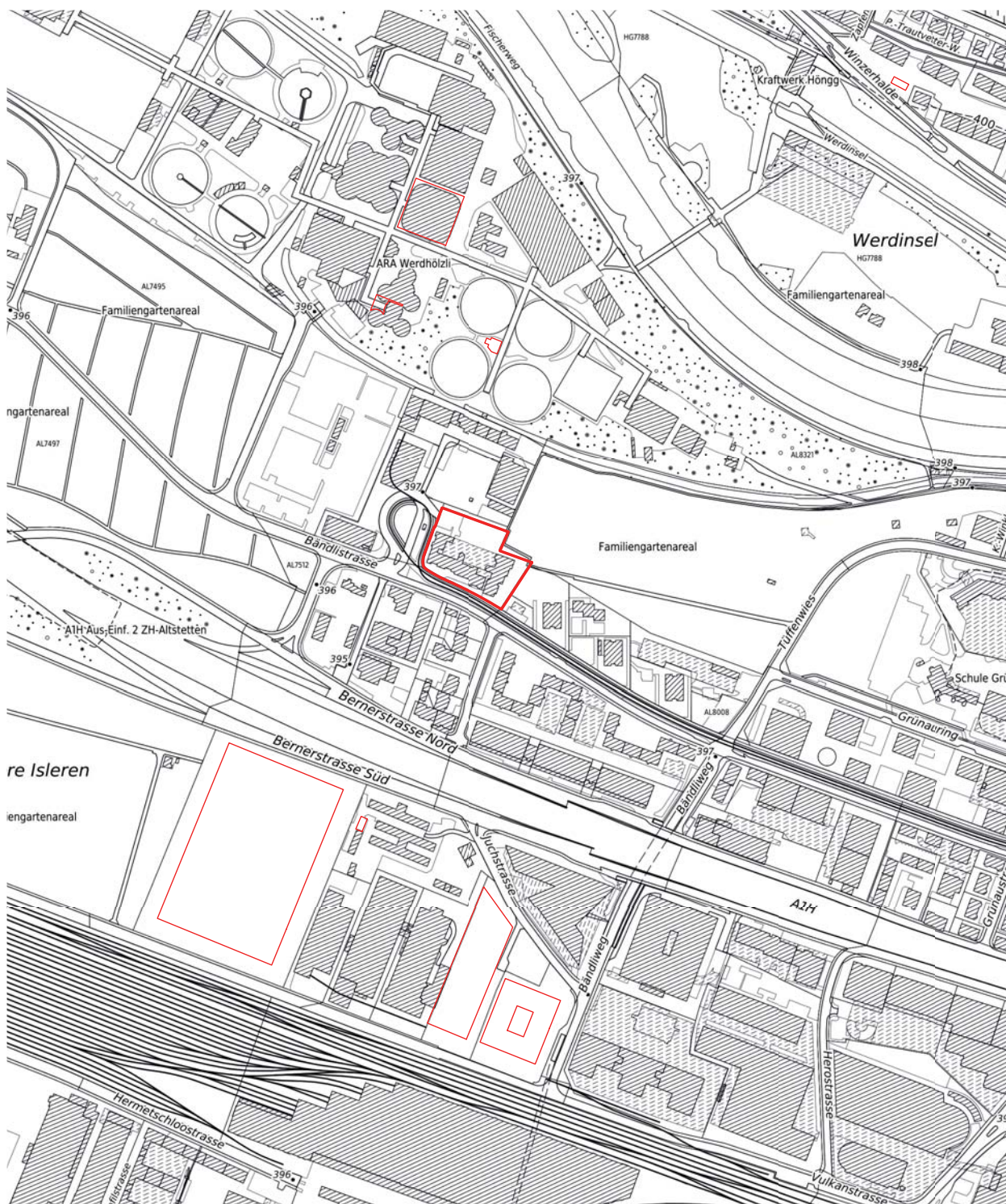
6.8	Zivilschutz	35
6.9	Lärm	36
6.10	Brandschutz	36
6.11	Geologie und Grundwasser	38
6.12	Kosten und Wirtschaftlichkeit	41
6.13	Nachhaltigkeit	42
6.14	Klima.....	45
07	BETRIEBSKONZEPT UND RAUMPROGRAMM	46
08	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	50



Situationsplan o. Massstab, Lage Areal im Stadtgebiet

01 ÜBERBLICK

EINLEITUNG	Die Siedlung Werdhölzli (Kataster AL8001, Bändlistrasse 68/70) wurde 1973 im Auftrag der Genossenschaft Gemeinschaftshaus Zürich erbaut. 2002 wurde die Siedlung von der SAW gekauft, 2003 konnte auch der Landkauf durch die SAW (vorher Baurecht) vollzogen werden. Heute befinden sich in der Siedlung 41 Alterswohnungen. Aufgrund des schlechten Gebäudezustands, des teuren Betriebs und des hohen Ausnützungspotentials für das Areal möchte die SAW einen Ersatzneubau realisieren.	
AREAL	Das Grundstück liegt südlich und westlich an lärmexponierter Lage im Einflussbereich von Autobahn, Strasse und Tram. Nordöstlich befinden sich Familiengärten, der Anschluss des Grundstücks daran bietet das Potential für eine grosszügige Aussenanlage. Das Grundstück liegt allseitig erhöht und weist eine Fläche von 4'882 m ² auf.	
VERFAHREN	Für die Wahl eines Planungsteams aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur wird ein anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit 10 Teams durchgeführt. Der Projektwettbewerb untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Es steht eine Gesamtpreisumme von CHF 160'000 (exkl. MWST) für Preisgelder zur Verfügung.	
AUFGABE UND ZIELE	Es ist eine städtebaulich und architektonisch qualitativ hochwertige Ersatzüberbauung mit rund 70 zukunftsweisenden und gut nutzbaren Alterswohnungen, einem Gemeinschaftsraum, Betriebsräumen, einer Tagesbetreuung für Menschen mit Demenz sowie Gewerberäumen zu planen. Städtebauliche und aussenräumliche Chancen einer neuen Überbauung sind zu nutzen und eine Verdichtung ist mit einer geschickten Volumetrie umzusetzen. Dabei ist auf die Lärmsituation eine geeignete Antwort zu finden, mit dem Terrain geschickt umzugehen und der Grünraum ist mit sorgfältigen Übergängen einzubinden. Darüber hinaus sind hohe Nachhaltigkeitsziele betreffend Wirtschaftlichkeit und Energie umzusetzen.	
ERSTELLUNGS-KOSTEN	Die Zielgruppe sind ältere Menschen mit geringen finanziellen Mitteln. Es soll daher ein Projekt mit niedrigen Erstellungs- und Betriebskosten entwickelt werden. Die Kostenlimiten gemäss kantonaler Wohnbauförderung sind zwingend einzuhalten. Die geschätzten Zielerstellungskosten betragen unter Berücksichtigung der Kostenvorgaben der kantonalen Wohnbauförderung rund 24 Millionen Franken (BKP 1-9, inkl. 6% SAW-Nebenkosten und 7.7% MWST).	
TERMINE Vorbehältlich Durchführbarkeit aufgrund Corona	Publikation Simap Einreichung Teilnahmeanträge Präqualifikation Ausgabe Wettbewerb Eingang Fragen Abgabe Projekte Abgabe Modelle Jurierung Architektenapéro und Ausstellung Start Projektierung	Mittwoch, 8. Juli 2020 Mittwoch, 19. August 2020 Mittwoch, 9. September 2020 Mittwoch, 30. September 2020 Mittwoch, 21. Oktober 2020 Donnerstag, 21. Januar 2021 Donnerstag, 4. Februar 2021 Februar/März 2021 April/Mai 2021 Sommer 2021



Übersichtsplan mit Planungsperimeter (rot) o. Masstab

- Projektperimeter
- Projektierte Neubauten Umgebung

02 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 AUFTRAGGEBERIN UND ART DES VERFAHRENS

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) beauftragte die planzeit GmbH mit der Durchführung eines Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren für Architekten und Landschaftsarchitekten, um Vorschläge für den Ersatz der Siedlung Werdhölzli in Zürich Altstetten zu erhalten.

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

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

Die Verfahrenssprache und Sprache der gesamten späteren Projektabwicklung ist Deutsch.

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

Programmpräzisierungen

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

2.2 AUSSCHREIBENDE STELLE

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

planzeit GmbH

Elisa Schwartz-Uppendieck

Rosengartenstrasse 1, CH-8037 Zürich

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

2.3 VERBINDLICHKEIT

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

2.4 TEILNAHMEBERECHTIGUNG

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

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

Die Federführung liegt bei den Architekten. Die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft aus mehreren Architekturbüros (ARGE) ist möglich. Dabei ist ein federführendes Mitglied zu benennen, über welches die Korrespondenz (Benachrichtigung Ergebnisse/Fragenbeantwortung etc.) abgewickelt werden kann. Die gruppeninterne Aufteilung der Preise und Entschädigungen ist Sache des Bearbeitungsteams.

Weitere Fachplaner können bei Bedarf hinzugezogen werden (diese werden nicht separat entschädigt). Für sie besteht kein Anspruch auf eine Beauftragung.

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

2.5 PREISE UND ENTSCHÄDIGUNGEN

Für Preise und Entschädigungen der Projekteingaben steht eine Gesamtsumme von CHF 160'000 exkl. MWST zur Verfügung. Zur Berechnung wurde von anrechenbaren Baukosten für BKP 2 und 4 von rund CHF 16 Mio. exkl. Honorare und exkl. MWST ausgegangen. Es werden mindestens drei Projekte mit Preisen ausgezeichnet.

2.6 ABSICHTSERKLÄRUNG, WEITERBEARBEITUNG

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

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

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen. Eine Fertigstellung der Neubauten ist für 2026 geplant.

Vorbehalt

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

Konditionen Planerleistungen

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

Architektur-/Landschaftsarchitekturleistungen

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

Eine separate Vergabe des Baumanagements bleibt vorbehalten.

Die Honorarberechnung erfolgt nach Baukosten gemäss SIA 102 bzw. 105 (2014):

- Es gelten die Koeffizienten Z1 und Z2 SIA-Werte für das Jahr 2017:
 - Koeffizient Z1 0.062
 - Koeffizient Z2 10.58
- 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. 132.—

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

Grobtermine und Meilensteine

Es ist vorgesehen, nach Abschluss des Verfahrens mit der Projektierung zu beginnen. Provisorisch sind folgende Termine vorgesehen:

Beginn Vorprojekt	Sommer 2021
Beginn Bauprojekt	Frühjahr 2022
Baubeginn	Sommer 2024
Geplanter Bezugstermin	Sommer 2026

2.7 EIGENTUMS- UND URHEBERRECHTE

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

2.8 BEKANNTMACHUNG DER ERGEBNISSE

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

2.9 PREISGERICHT, EXPERTEN UND VORPRÜFUNG

Sachpreisgericht

- Eva Sanders, Stiftungsrätin, Mitglied Bauausschuss
- Andrea Martin-Fischer, Direktorin, SAW
- Caspar Hoesch, Bereichsleiter Bau und Entwicklung, SAW
- Joseph d'Aujourd'hui, PL Bau u. Entwicklung, SAW (Ersatz)

Fachpreisgericht

- Thomas von Ballmoos, Architekt, Zürich (Vorsitz)
- Lenita Weber, Amt für Städtebau, Architektin, Zürich
- Zita Cotti, Architektin, Zürich
- Carola Antón, Landschaftsarchitektin, Zürich
- Peter Noser, Stiftungsrat, Präsident Bauausschuss, Architekt (Ersatz)

Experten

- Projektökonomie: Stefan Fleischhauer/Roman Weder, PBK
- Nachhaltigkeit: Jörg Lamster, durable Planung und Beratung GmbH
- Lärm: André Köpfli/Stefan Schnetzler, Grolimund + Partner AG

Verfahrensbegleitung, Vorprüfung und Sekretariat

- Elisa Schwartz-Uppendieck, planzeit GmbH

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

03 BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB

3.1 ZIELE PROJEKTWETTBEWERB

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

Städtebau, Architektur und Aussenraum

- Einbettung im städtebaulichen Kontext
- Hohe architektonische Qualität
- Identitätsstiftende und hochwertige Gestaltung der Aussenräume, geschickte Differenzierung zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereichen, Potenzial der Einbindung in den bestehenden Grünraum

Betrieb und Gesellschaft

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

Wirtschaftlichkeit

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

Umwelt

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

3.2 BEURTEILUNGSKRITERIEN PROJEKTWETTBEWERB

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

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

3.3 TEILNEHMENDE BÜROS

Folgende Büros wurden durch das Preisgericht im Rahmen der Präqualifikation am 9. September 2020 zur Teilnahme am Verfahren ausgewählt:

- E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten, Zürich und Neuland Architektur Landschaft, Zürich
- ARGE Architekturbüro Šik, Zürich/ WT Partner (Baumanagement), Zürich und w+s Landschaftsarchitekten, Solothurn
- Sergison Bates architekten, Zürich und Cadrage Landschaftsarchitekten, Zürich
- Niedermann Sigg Schwendener Architekten, Zürich und Johannes von Pechmann Stadtlandschaft, Zürich
- soppelsa architekten, Zürich und SIMA I Breer, Winterthur
- Schneider Studer Primas Architekten, Zürich und META Landschaftsarchitektur, Basel
- ARGE Galli Rudolf Architekten, Zürich/ Anderegg Partner (Baumanagement), Zürich und Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten, Frauenfeld
- ARGE Müller Schnörringer Architekten, Zürich/ Dreier Frenzel Architekten, Zürich und Westpol Landschaftsarchitektur, Basel
- BUR Architekten, Zürich und KuhnLandschaftsarchitekten, Zürich
- Knorr & Pürckhauer Architekten, Zürich (Nachwuchs) und LINEA landscape architecture, Zürich

3.4 ABLAUF UND TERMINE PROJEKTWETTBEWERB

Aufgrund der aktuellen Situation betreffend Corona sind sämtliche Terminangaben unter Vorbehalt.

Wenn nötig und soweit wie möglich werden digitale Meetingräume genutzt, um das Verfahren durchzuführen.

Ausgabe Unterlagen und Arealbesichtigung

Es ist geplant, sämtliche Verfahrensunterlagen anlässlich einer Ortsbesichtigung am **Mittwoch, 30.**

September 2020, 10.00 Uhr bis ca. 11.00 Uhr den teilnehmenden Teams abzugeben. Die Teilnahme an dieser Veranstaltung ist obligatorisch. Bei bestehendem Versammlungsverbot aufgrund Corona zu diesem Zeitpunkt, werden die Unterlagen digital ausgegeben und die Anlieferung der Modelle organisiert. Eine Ortsbesichtigung wäre dann individuell durchzuführen.

Fragenbeantwortung

Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Zur Beantwortung von Fragen wird eine Fragenbeantwortung durchgeführt. Die Fragen sind schriftlich und anonym mit dem Vermerk Aufschrift «Projektwettbewerb Werdhölzli» bis spätestens **Mittwoch, 21. Oktober 2020** per Post (Poststempel nicht massgebend) bei der externen Wettbewerbsbegleitung einzureichen. Zu spät eintreffende Fragen werden nicht berücksichtigt und nicht beantwortet.

Abgaben per Post:

planzeit GmbH, Rosengartenstrasse 1, 8037 Zürich

Das Dokument der Fragenbeantwortung wird dem federführenden Mitglied der teilnehmenden Teams am **Donnerstag, 5. November 2020** per Mail zugesandt. Das federführende Mitglied des Teams ist dafür verantwortlich, die Fragenbeantwortung seinen Teammitgliedern zukommen zu lassen.

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

Abgabe der Pläne und Unterlagen

Sämtliche Unterlagen und Pläne sind mit einem **Kennwort** und dem Vermerk «Projektwettbewerb Werdhölzli» versehen, bis am **Donnerstag, 21. Januar 2021, bis 16.00 Uhr** bei der ausschreibenden Stelle einzureichen.

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

Abgaben per Post oder direkt:

planzeit GmbH, Rosengartenstrasse 1, 7. OG, 8037 Zürich

Öffnungszeiten:

Donnerstag, 21. Januar und Donnerstag, 4. Februar 2021: 10.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr.

Abgabe der Modelle

Die Modelle sind mit dem gleichen **Kennwort** wie die Pläne am **Donnerstag, 4. Februar 2021, bis 16.00 Uhr** direkt bei der ausschreibenden Stelle einzureichen. (s. o.)

3.5 UNTERLAGEN AUSGABE

Bezeichnung/ Inhalt	Massstab	Format
A Allgemeine Unterlagen		
01 Teilnahmeformular		.doc/.pdf
02 Programm Projektwettbewerb		.pdf/Papier
03 Luftbild des Areals		.pdf
04 Flächentabelle Neubauten (gemäss SIA 416)		.xls/.pdf
B Planunterlagen		
05 Übersichtsplan	1:5000	.pdf
06 Katasterplan mit Höhenkurven, Werkleitungen und Layer Beschreibung	1:500	.dwg/.dxf
07 Fassaden, Schnitte, Grundrisse Bestand	1:100	.pdf
C Modellunterlagen		
08 Gipsmodellgrundlage mit Einsätzen	1:500	75 x 60
09 Modellpläne		.dwg/.dxf
D Berichte, weitere Unterlagen		
10 Rahmenbedingungen Lärm		.pdf
11 Baumgutachten		.pdf
12 Baustandards SAW		.pdf
13 Schema Cluster		.pdf

3.6 ALLGEMEINES ZUR ABGABE

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

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

3.7 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

Max. 4 Pläne DIN A0 im Doppel

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

Bepflanzungsarten und Atmosphäre detailliert darzustellen. Alle relevanten Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:200, übrige zum Verständnis notwendige Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:500. In den Schnitten und Ansichten ist das gewachsene Terrain darzustellen.

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

Einzureichende Dokumente einfach

- Sämtliche Pläne sind zusätzlich auf Format DIN A3 verkleinert einfach abzugeben
- Tabelle zur Erfassung der Kenngrössen für den Nachweis Bauökonomie und Nachhaltigkeit, gemäss SIA 416 (A4/A3) (Unterlage verwenden)
- Nachvollziehbare, schematische Darstellung der im Mengenblatt geforderten Flächen gem. SIA 416 (A4/A3).

Einzureichendes Verfassercover in separatem Umschlag (mit Kennwort versehen)

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

Einzureichender Datenstick

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

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

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

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

Modell

Verpackt und mit **Kennwort** und Vermerk „**Projektwettbewerb Werdhölzli**“ beschriftet. Darstellung des Projektvorschlages im Massstab 1:500. Das Modell ist für die Eingabe weiss zu gestalten.

04 AUSGANGSLAGE

4.1 PORTRAIT BAUHERRSCHAFT

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

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

4.2 ZIELGRUPPE DER SAW

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

Das Sicherheitsbedürfnis vieler älterer Menschen bedingt geschützte Orte, die für Aussenstehende wenig zugänglich sind. Andere Begegnungsflächen haben aber die Aufgabe, spontane Kontakte mit anderen Menschen zu ermöglichen.

4.3 AUSGANGSLAGE

Die Siedlung Werdhölzli (Kataster AL8001, Bändlistrasse 68/70) wurde 1973 im Auftrag der Genossenschaft Gemeinschaftshaus Zürich erbaut.

2002 wurde die Siedlung von der SAW gekauft, 2003 konnte auch der Landkauf durch die SAW (vorher Baurecht) vollzogen werden. Heute befinden sich in der Siedlung 41 Alterswohnungen. Aufgrund des schlechten Gebäudezustands, des teuren Betriebs und des hohen Ausnützungspotentials für das Areal möchte die SAW einen Ersatzneubau realisieren.

Das Grundstück liegt südlich und westlich an lärmexponierter Lage im Einflussbereich von Autobahn, Strasse und Tram. Auch durch die geplante Erstellung einer Passarelle über die Autobahn in Höhe der Tramendstation Werdhölzli, die der Erschliessung des geplanten neuen Eishockeystadions südlich der Autobahn dienen soll (Parzelle AL8729, siehe auch nachfolgende Übersicht Nachbarbebauung) werden an Spieltagen Lärmemissionen zu erwarten sein. Nordöstlich befinden sich Familiengärten, der Anschluss des Areals daran bietet das Potential für eine grosszügige Aussenanlage.



Fotos SAW (Broschüre Werdhölzli, Stand Juni 2015)

4.4 QUARTIER, UMGEBUNG UND FREIRAUM

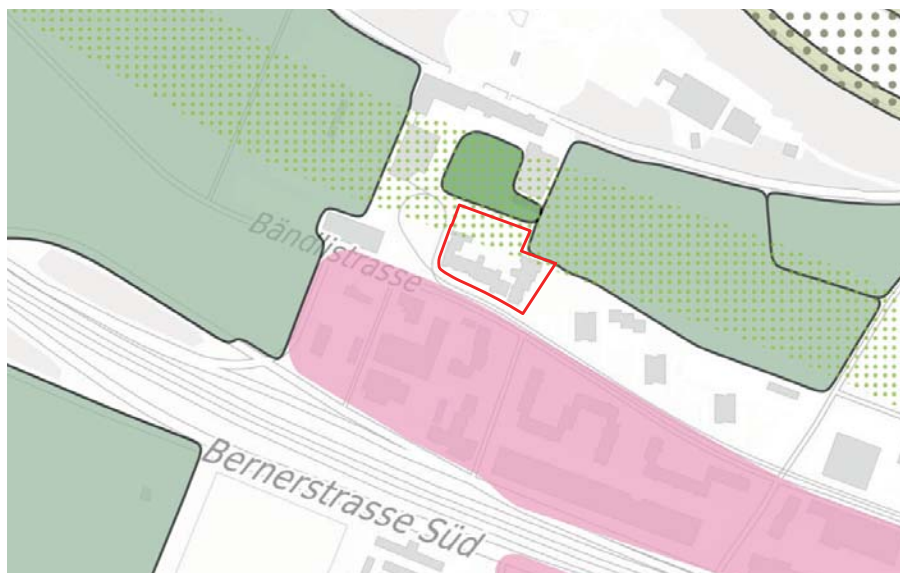
Die Liegenschaft der SAW liegt im Transformationsgebiet von Zürich Altstetten Nord, zwischen der Limmat und der Autobahn A1. Die Bändlistrasse fungiert als wichtige Quartierachse, welche das Quartier in Ost-West-Richtung von der Europabrücke bis zur Tramwendeschleufe stadtauswärts erschliesst. Die wenigen publikumswirksamen Nutzungen der angrenzenden Erdgeschosse werden direkt von der Bändlistrasse erschlossen. Ansonsten wird mehrheitlich bis ins Erdgeschoss / Hochparterre gewohnt und mit meist grosszügigen Grünräumen und Vorgartenzonen der Übergang von privater zur öffentlichen Nutzung sichergestellt.

Südlich der Bändlistrasse besteht eine eher heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur, welche im Verdichtungsgebiet des kommunalen Siedlungsrichtplanes liegt. Während somit zukünftig südlich von grossen baulichen Veränderungen auszugehen ist, ist anzunehmen, dass die bestehende, offene und durchgrünte Bebauungsstruktur nördlich der Bändlistrasse langfristig erhalten bleibt. Ebenso werden die bestehenden quartierprägenden Grünräume und Freiflächen erhalten bleiben.

Heute wird die Umgebung, neben den im Norden anschliessenden Freiräumen und einer Freestylehalle, die auch in Zukunft weiterbetrieben werden soll, von der entlang der Bändlistrasse verlaufenden Tram (6), der westlich des Grundstücks gelegenen Tramwendeschleufe (Haltestelle Werdhölzli) sowie des daneben liegenden Recyclinghofs Werdhölzli geprägt.

Östlich des Grundstücks befindet sich eine Unterstation der EWZ, die nicht verändert werden kann. Die östlich an das SAW-Grundstück grenzenden Wohnhochhäuser aus den 1960er Jahren sind im Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt, so dass der Neubau der SAW darauf besonders Rücksicht zu nehmen hat (gemäss § 238.2 PBG).

Obgleich die Umgebung, abgesehen von den Erholungsflächen, in der Wohnzone W4 liegt, befinden sich südwestlich der Bändlistrasse Industrie- und Gewerbeliegenschaften von Erdgas-Zürich mit einer Tankstelle sowie von der Dagobert Dietrich AG mit einem Baugeschäft. Weiter östlich schliessen Wohnungsbauten an. Benachbart liegt die Wohnsiedlung Bändli der BEP, die auch in Zukunft fortbestehen soll. Weitere Wohnbauten gemeinnütziger Bauträger in der Umgebung sind die Siedlung Werdwies und die denkmalgeschützte Siedlung Tüffenwies.



Richtplan Stadt Zürich

Siedlungsentwicklung

■ Gebiet mit baulicher Verdichtung über BZO 2016

Freiraumentwicklung

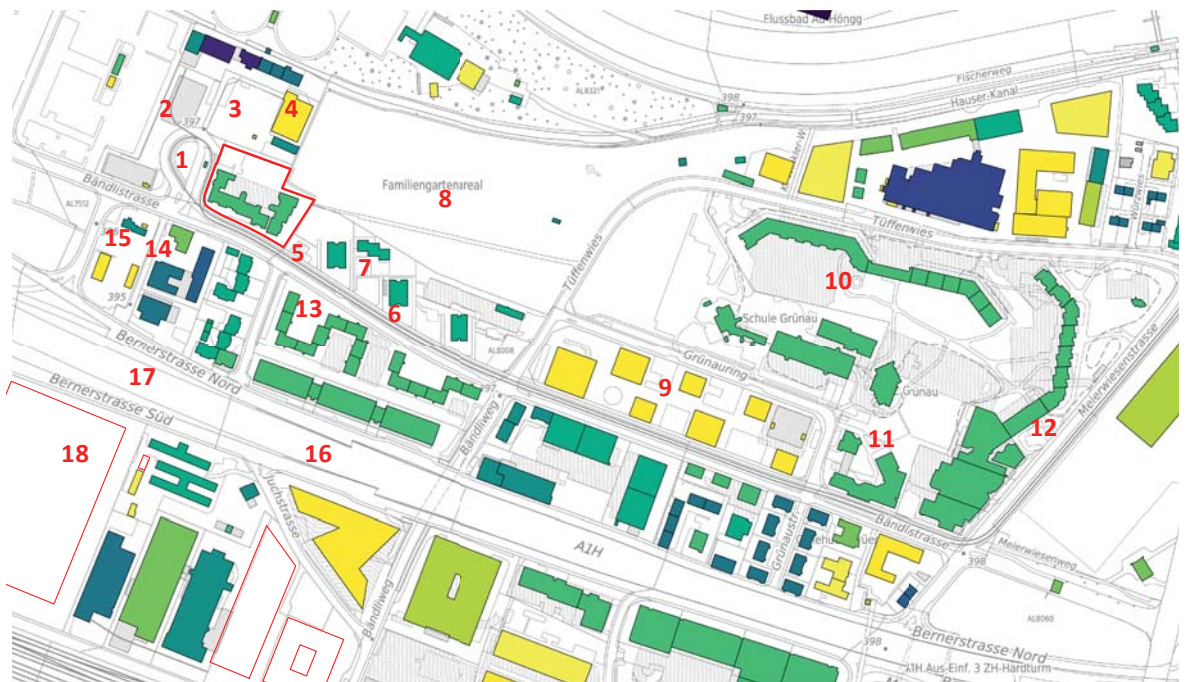
■ Freiraum mit besonderer Erholungsfunktion
 ■ bestehend
 ■ geplant
 ● geplant, ungefähre Lage
 B = Parkanlagen, Plätze, Friedhöfe
 C = Schulspielwiesen, Sportanlagen (nicht städtisch)
 D = Gärten (Kleingärten und Gemeinschaftsgärten)

■ Freiraum mit allgemeiner Erholungsfunktion
 ■ bestehend
 ■ geplant
 ● geplant, ungefähre Lage
 LP = Landschaftlicher Park

■ Siedlungsnaher Erholungsraum mit Handlungsbedarf, geplant

Stadtnatur

■ Ökologischer Vernetzungskorridor, geplant



Plan GIS Gebäudealter, Übersicht Nachbarbebauung Ergänzung planzeit

1 Tram Wendeschleife und Haltestelle Werdhölzli

2 Recyclinghof

3 Freiraum Quartier

4 Freestylehalle

5 Unterstation EWZ

6 Wohnhochhäuser Porta Züri

7 Mittag-/ Abendhort Grünau 3

8 Familiengärten, Stadt Zürich

9 Siedlung Werdwies, Liegenschaften der Stadt Zürich

10 Siedlung Tüffenwies, Sunnige Hof

11 Alterszentrum Grünau

12 SAW Alterssiedlung Grünau

13 Siedlung Bändli, BEP

14 Baugeschäft, Dagobert Dietrich AG

15 Tankstelle, Erdgas Zürich

16 Autobahn A1

17 geplante Passarelle Eishockeystadion

18 geplantes ZSC Lions Eishockeystadion, Eröffnung 2022

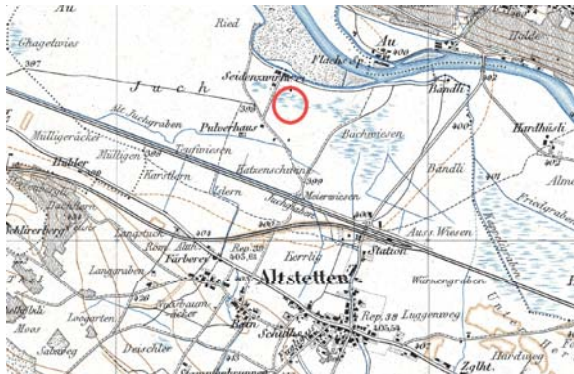
Baujahr Gebäude

2011-2019	1951-1960
2001-2010	1925-1950
1991-2000	1901-1925
1981-1990	1876-1900
1971-1980	1850-1875
1961-1970	Vor 1850
unbekannt	

Perimeter Werdhölzli

Projektierte Gebäude

4.5 GESCHICHTE QUARTIER ALTSTETTEN



Siegfriedkarte, Erstaussage 1880



Siegfriedkarte 1930



Landeskarte 1956-65



Situationsplan 2020

Das Grundstück liegt im Norden von Altstetten im Gebiet Grünau, unterhalb der Limmat, einem historischen Verkehrsweg, und nördlich der 1971 erstellten Autobahnverbindung Bern-Zürich. Das Gebiet ist zusätzlich durch die weiter südlich verlaufende Bahnstrecke vom «alten Dorfkern» mit dem Lindenplatz, dem Süden Altstettens, getrennt.

Um verfügbare Ressourcen nicht zu übernutzen, galt in Altstetten lange ein Verbot Häuser zu bauen und so blieb es seit dem Mittelalter bis zum Ende des 18. Jahrhunderts bei 44 Einheiten.

Die Inbetriebnahme der Eisenbahnstrecke im Jahr 1847, die zunächst nur zwischen Zürich und Baden verkehrte, sowie die Eröffnung des Bahnhofs Altstetten hatten dann den grössten Einfluss auf die Siedlungsentwicklung. Allerdings blieb das abgetrennte Gebiet im Norden in der baulichen Entwicklung lange Zeit zurück und weist auch heute noch den grössten Freiraumanteil auf. In den 1870er-Jahren hatte die Stadt begonnen, im Werdhölzli grössere Landflächen aufzukaufen, erst 1926 entstand auf diesem Land die städtische Kläranlage die seither ständig ausgebaut und perfektioniert wird. Darüber hinaus haben weitere städtische Verwaltungsbetriebe wie Wasser- und Gasversorgung und die VBZ ihre Zentralen auf Altstetter Boden.

Nach Eröffnung der Gotthardbahn (1882) entwickelte sich die Siedlung verstärkt vom alten Dorfkern aus entlang der Altstetterstrasse auf den Bahnhof zu. Links und rechts der Gleise entstanden Gewerbe- und Industriebauten. Ab 1924 entstand in Bahnhofsnähe die erste Wohnsiedlung auf genossenschaftlicher Basis, die den traditionellen Blockrand mit den Forderungen des neuen Städtebaus nach Licht, Luft und Grünflächen verknüpfte. Nach dem zweiten Weltkrieg entstanden weitere zum Teil grossflächige Kolonien mit bis zu 300 Wohnungen.

Nach der Eingemeindung 1934 setzte sich das starke Wachstum stetig fort und Altstetten gehört heute mit rund 33'000 Einwohnenden und 10 Schulen zu den bevölkerungsreichsten Quartieren der Stadt Zürich; der grösste Anteil liegt südlich der Eisenbahnlinie, wobei auch im nördlichen Gebiet zunehmend verdichtet wird. (Quellen und Teilzitate aus: *Baukultur in Zürich, Wiedikon, Albisrieden, Altstetten*; *homepage Quartierverein Zürich-Altstetten*)

4.6 BILDER GRUNDSTÜCK UND UMGEBUNG



Zufahrt West von Tramschlaufe



Ansicht Nord mit Terrain



Gehweg West, Tram



Weg Nord zu Familiengärten



Ansicht Nord mit Terrain



Familiengärten, Siedlung Werdhölzli, Hochhäuser Ost



Treppe in Terrain Nordost



Zugang West zur Siedlung Werdhölzli



Treppe, Terrain Grundstück Nordwestseite



Böschung Terrain Grundstück West



Nachbar Nord, Familiengärten



Tramwendschlaufe



Freihaltezone Nord



Nachbargrundstücke Ost, Umspannwerk, Hochhäuser



Siedlung Werdhölzli von Südost



Siedlung Werdhölzli, Gehweg Seite Bändlistrasse

05 PERIMETER UND AUFGABE

5.1 PERIMETER



- Freihaltezone
- Erholungszone
- Abbruch Gebäude im Zuge Ersatzneubauten
- Projektperimeter

- 1 Tramwendschleife und Haltestelle Werdhölzli
- 2 Recyclinghof
- 3 Freiraum Quartier
- 4 Freestylehalle
- 5 Unterstation EWZ
- 6 Wohnhochhäuser Porta Züri
- 7 Mittag-/Abendhort Grünau 3
- 8 Siedlung Bändli, BEP
- 9 Baugeschäft, Dagobert Dietrich AG
- 10 Tankstelle, Erdgas Zürich
- 11 Öffentlicher Weg
- 12 Nebengebäude Wirtschaft Familiengärten
- 13 Familiengärten

Der Perimeter umfasst die Parzelle AL8001 mit einer gesamthaften Fläche von rund 4'882 m² und befindet sich in der Zone W4. Das Terrain erhebt sich allseitig zum Zentrum des Grundstücks, so dass der heutige Bau etwas erhöht gegenüber dem Strassenniveau steht. Nördlich schliesst ein öffentlicher Weg an. Mittelfristig ist mit keiner Veränderung des unmittelbaren Umfelds zu rechnen.

5.2 AUFGABENSTELLUNG

Städtebau und Architektur

Im Kontext des nördlich anschliessenden Grün- und Erholungsraums und einem gewachsenen Baumbestand, aber auch vor dem Hintergrund der Herausforderungen betreffend Lärmschutz und des angemessenen Umgangs mit dem Terrain, gilt es für die Siedlung Werdhölzli mit der Ersatzüberbauung einen überzeugenden Baustein für eine qualitätsvolle Verdichtung im Quartier zu setzen.

Gesucht wird eine konstruktiv und gestalterisch hochwertige Bebauung, die eine klare Erschliessung und Adressierung aufweist und attraktive Erschliessungs- und Gemeinschaftsräume bietet. Unter Ausschöpfung der baurechtlich möglichen Ausnützung sollen ca. 70 kostengünstige, gut nutzbare und atmosphärisch überzeugende Kleinwohnungen sowie ein Gemeinschaftsraum, Betriebsräume, eine Tagesbetreuung für Menschen mit Demenz sowie Gewerberäume gemäss Raumprogramm geplant werden. Da die Wohnungen im Rahmen der Wohnbauförderung erstellt werden, ist es wesentlich, dass die vorgegebenen Wohnungsgrössen und max. Erstellungskosten eingehalten werden.

Angesichts der älteren Bewohnerschaft und ihrem teilweise eingeschränkten Radius sollen die Wohnungen über einen besonders hohen Wohnwert verfügen, der sich in einer guten Belichtung und Besonnung, gut konzipierten, funktionellen und wohl proportionierten Wohn- und Schlafräumen sowie in architektonisch-räumlichen Qualitäten zeigen soll. Die besondere Lage (Tram, Verkehr, Eishockeyfans) erfordert insbesondere bei den Wohnungen im Erdgeschoss (Hochparterre) eine adäquate Reaktion auf das erhöhte Sicherheitsbedürfnis der Bewohnenden. Zudem wird auf den sommerlichen Wärmeschutz besonders Wert gelegt (siehe S. 43, Nachhaltigkeit, SNBS 108.1, S. 46, Klima).

Aussenraum

Mit dem Ersatzneubau bietet sich die Chance, den Übergang zum grosszügigen Grünraum und zum öffentlichen Weg präzise zu formulieren und als Qualität für die gemeinschaftlichen und privaten Aussenräume der Siedlung Werdhölzli nutzbar zu machen. Im Sinne der Einbettung bestehender Naturwerte und gestalterischer Qualitäten der Anlage in das Quartier ist auf einen sorgfältigen Umgang mit dem Baumbestand zu achten. Insbesondere die Grossbäume auf der nördlichen Seite des Grundstücks sind soweit wie möglich zu erhalten und mit Neupflanzungen zu ergänzen. Wo ein Erhalt der bestehenden Bäume nicht möglich ist oder aufgrund von Abwägungen davon abgesehen wird, ist ein adäquater Ersatz vorzusehen. Grundsätzlich ist auf genügend Wurzelraum zu achten. Die Übersicht (S.34) sowie das Baumgutachten der Ausgabeunterlagen geben Aufschluss über die Wertigkeit der einzelnen Bäume. Wo immer möglich, sollen Baumstandorte über offenem Boden (nicht über der Tiefgarage) bereitgestellt werden. Es sind Flächen mit genügend Überdeckung für die Etablierung eines alterungsfähigen Vegetationsbestandes zu planen. Insgesamt ist die Einbettung in die Umgebung zu gewährleisten und ortsspezifisch begründete Qualitäten werden geschätzt. (Weitere Detaillierung zur Umgebungsgestaltung S. 46, Klima)

Mit der Ersatzüberbauung bietet sich zudem die Chance einen harmonischen Geländeverlauf wieder herzustellen, der sowohl betrieblichen Anliegen (behindertengerechte Zugänge und Aussenräume, Zugänglichkeit für Gewerbe und Feuerwehr, Schutzbedürfnis Wohnen vor Strasse und Tram) als auch der harmonischen Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gerecht wird. Die Harmonisierung des Geländeverlaufs ist in Hinblick auf eine geeignete landschaftliche, wirtschaftliche und betriebliche Umsetzung, zu überprüfen. Der Einfluss auf den Erhalt des Baumbestands ist in die Abwägung mit einzubeziehen. (Detaillierung Wettbewerbsprogramm S. 31, Terrainveränderung/ harmonischer Geländeverlauf/ BZO Art. 10, Abs. 2, S.39, 40, Geologie und Grundwasser)

Attraktive Treffpunkte mit hoher Aufenthaltsqualität sollen die privaten Aussenräume der Bewohnerinnen und Bewohner qualitativ ergänzen und der Aussenanlage eine hohe räumliche Identität und Atmosphäre verleihen. Es wird auf differenzierte Orte in einem gestalterischen Ganzen abgezielt, wobei sowohl sonnige als auch schattige Sitzgelegenheiten angeboten werden sollen. Der Strassenraum ist als Raum, an dem etwas passiert, für Austausch und Interaktion zu aktivieren. Der Aussenbereich für die Tagesbetreuung für Menschen mit Demenz ist geschickt in die Gesamtanlage einzubinden und soll trotz notwendiger Umzäunung, der Wirkung des zusammenhängenden Aussenraums gerecht werden.

Im Rahmen der Aussen- und Freiraumgestaltung soll das Thema der Adressbildung berücksichtigt und qualitätsvoll umgesetzt werden. Auf eine gute Wegeführung und Verknüpfung der Nutzungen ist zu achten. Durch- und Zugänge sind gut zu proportionieren und klar zu fassen, Offenheit und Geschlossenheit sind deutlich zu artikulieren. Der Übergang vom gemeinschaftlichen zum öffentlichen Raum ist sorgfältig zu gestalten. Dabei ist dem Schutzbedürfnis der Bewohnenden im Rahmen der Aussenraumgestaltung Rechnung zu tragen.

Es ist gewünscht Materialien zu verwenden, die alle Sinne ansprechen und die Umgebung so auszubilden, dass auch Flora und Fauna auf integrale Art gefördert werden.

Kosten und Wirtschaftlichkeit

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

Die Zielerstellungskosten (BKP 1-9, inkl. Abbruch, Altlasten, inkl. 6% Bauherren-Nebenkosten, inkl. MWST), entsprechen den zulässigen Kostenlimiten (zuzüglich «Energie-Zuschlag» von 5 %) gemäss den Vorgaben der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich (Stand 2019).

Ökologische und energetische Nachhaltigkeit

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

Gleichzeitig ist der Standard Minergie-P-ECO zu erfüllen, die Bauherrschaft behält sich eine Zertifizierung vor.

Spätestens 2021 tritt das neue kantonale Energiegesetz in Kraft, welches einen hohen Grad an Installation von Photovoltaik (10Wpeak pro m² EBF) und die Erfüllung der gewichteten Endenergiekennzahl $E_{hwk} \leq 35 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ fordern wird.

Diese Anforderungen gelten als verbindlich für die Wettbewerbsphase.

06 RAHMENBEDINGUNGEN

6.1 MASSGEBENDE BAUVORSCHRIFTEN

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

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

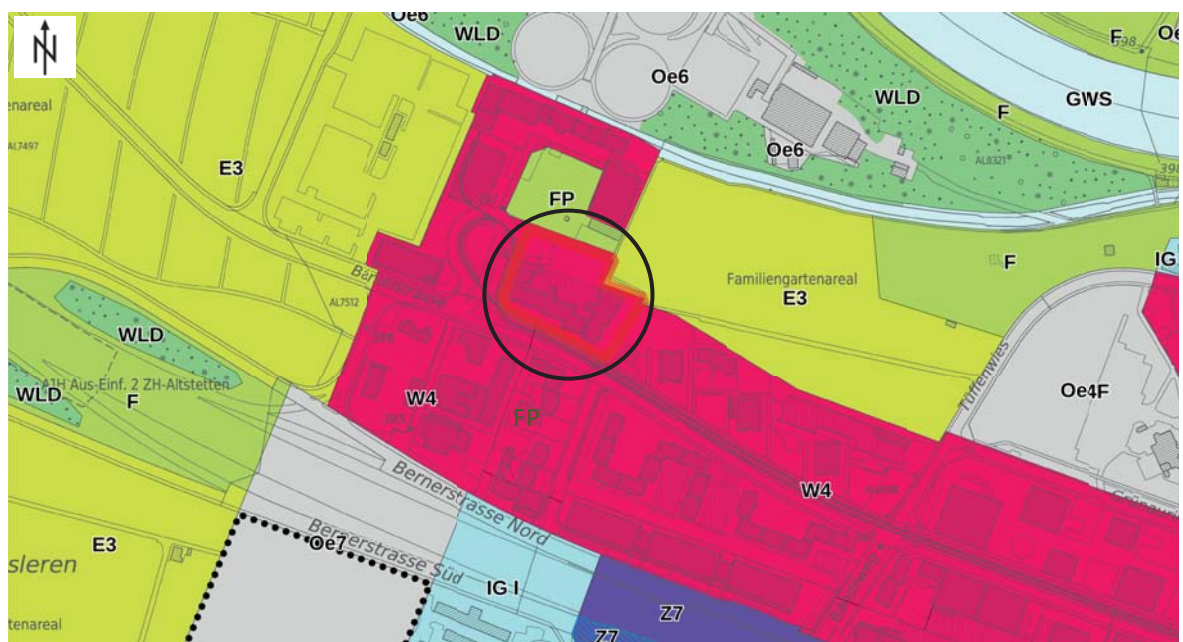
6.2 GRUNDSTÜCKSDATEN UND BAUVORSCHRIFTEN

Betroffene Parzellen und Grundstücksflächen

Parzelle AL 8001

4'882 m²

Massgebliche Vorschriften aus BZO Teilrevision 2016 und PBG



Zonenplan GIS

Zone	W4
Arealüberbauung	Nein
Vollgeschosse max.	4
anr. Untergeschoss	0
anrechenbares Dachgeschoss	1
Gebäudehöhe (max.)	12.5 m
Grundgrenzabstand	5 m
Ausnützungsziffer max.	120% (zzgl. anrechenbares DG)
Hochhausgebiet II	bis 80 m (wegen Betrieb bis 30 m, s.u.)
Hochhaus Ausnützungsziffer max.*	150% (inkl. DG, frei verteilbar)

*Ergibt sich aus § 284 PBG in Verbindung mit § 255 Abs.2 PBG (siehe unten Vorschriften Hochhäuser)

Hochhäuser

Hochhäuser sind gemäss BZO, Art. 9 in der Zone II bis 80 m zulässig.

Im Sinne der Möglichkeit für freiräumliche Gewinne bestätigt das Baukollegium der Stadt Zürich, ein Hochhaus bis 30 m als Option zuzulassen. Eine flächige Konzeption für einen Neubau wäre aus Sicht Baukollegium aber genauso denkbar.

Aus betrieblichen Gründen (Brandschutzaufgaben, Kosten, Bezug Bewohnende zum Freiraum) schliesst die Auftraggeberin aus, ein Hochhaus über 30 m umzusetzen.

Damit sind Gebäude bis 12.50 m und Gebäude höher als 25 m bis 30 m zulässig. Die Bewilligung von Gebäuden mit Höhen dazwischen ist nicht möglich, da ein Gestaltungsplanverfahren seitens Bauherrschaft ausgeschlossen wird.

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

Zu den Nachbargrundstücken AL 8004 und AL 8005 ist der zonengemässe Abstand von 5 m mit allfälligen Mehrlängen und Mehrhöhenzuschlägen einzuhalten.

Zu dem Grundstück AL 8556 in der Erholungszone ist der zonengemässe Abstand von 5 m plus allfällige Mehrlängenzuschläge einzuhalten.

Mehrlängenzuschläge (Art. 14, BZO 2016, §24 ABV)

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

Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Grundabstand 7.0 m unterschreitet, werden zusammen gerechnet. (Art.14, Abs. 1 und 3 BZO)

Kommentar: Es gilt zu beachten, dass der Abstand von 7.0 m zur Berechnung der Fassadenlänge nur bei separaten Gebäuden zur Anwendung kommt.

Bei zusammenhängenden Gebäuden gilt §24, Abs.2 ABV:

Zurückliegende Fassadenteile werden durch vorspringende Teile hindurch bis zur äussersten sichtbaren Gebäudekante in oder vor der Fassadenflucht gemessen; vorspringende Teile gelten nur dann als selbstständige Fassadenteile, wenn ihr gegenseitiger Abstand wenigstens der Summe zweier Grundabstände entspricht.

Kommentar: Der Abstand für die Bemessung als selbstständiges Fassadenteil müsste hier 10 m (2 x 5 m) betragen. Siehe auch ABV Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen «Die Abstände, §§21-26 ABV»

Mehrhöhenzuschläge Regelüberbauung W4 (§§ 260, 270 Abs. 1 und 2 PBG)

Kommentar: Vorüberlegungen haben ergeben, dass die Vorschriften zu den Mehrhöhen des §260 bei einer Gebäudehöhe gemäss Regelüberbauung W4 nicht zur Anwendung kommen. Auch der §270 spielt bei einer Gebäudehöhe gemäss Regelüberbauung W4 keine Rolle, da $3.50\text{m} + 0.50\text{m} (=12.50\text{m max. Gebäudehöhe W4} - 12.00\text{m §270}) < \text{als } 5\text{m Grundabstand}$.

Wesentlich sind der Grundabstand von 5 m und die allfälligen Mehrlängenzuschläge.

Vorschriften Hochhäuser (§§ 260, 270 Abs. 1 und 2, 282, 284 PBG, §30 ABV)

Für Hochhäuser gelten grundsätzlich die §§ 282 PBG (Definition Hochhaus = Gebäude mit Höhe mehr als 25 m) und 284 PBG (ortsbaulicher Gewinn, besonders sorgfältige Gestaltung, Ausnützung nicht grösser als Regelüberbauung, keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Schattenwurf- in Verbindung mit §30 ABV Einhalten 2 Stunden-Schatten).

Da bei einem Hochhaus die Anzahl der Geschosse grundsätzlich nicht beschränkt ist, können die anrechenbaren Flächen aller Vollgeschosse und die des nutzungsprivilegierten Dachgeschosses der Zone W4 addiert und frei verteilt werden. Das heisst zu den 120% der Vollgeschosse kommen noch die 30% für das Dachgeschoss, total sind somit 150% erlaubt.

Es kommen die Vorschriften der Mehrhöhen zur Anwendung. Für die Berechnung ist die Gebäudehöhe von 25 m massgeblich.

Rechenbeispiel § 260 PBG für ein Gebäude von 30 m Höhe:

$25\text{ m} - 12.50\text{ m}$ (max. Höhe W4, BZO) = 12.50 m Mehrhöhe, zuzuschlagen auf Grundabstand von 5 m und allfällige Mehrlängenzuschläge

Rechenbeispiel § 270 PBG für ein Gebäude von 30 m Höhe:

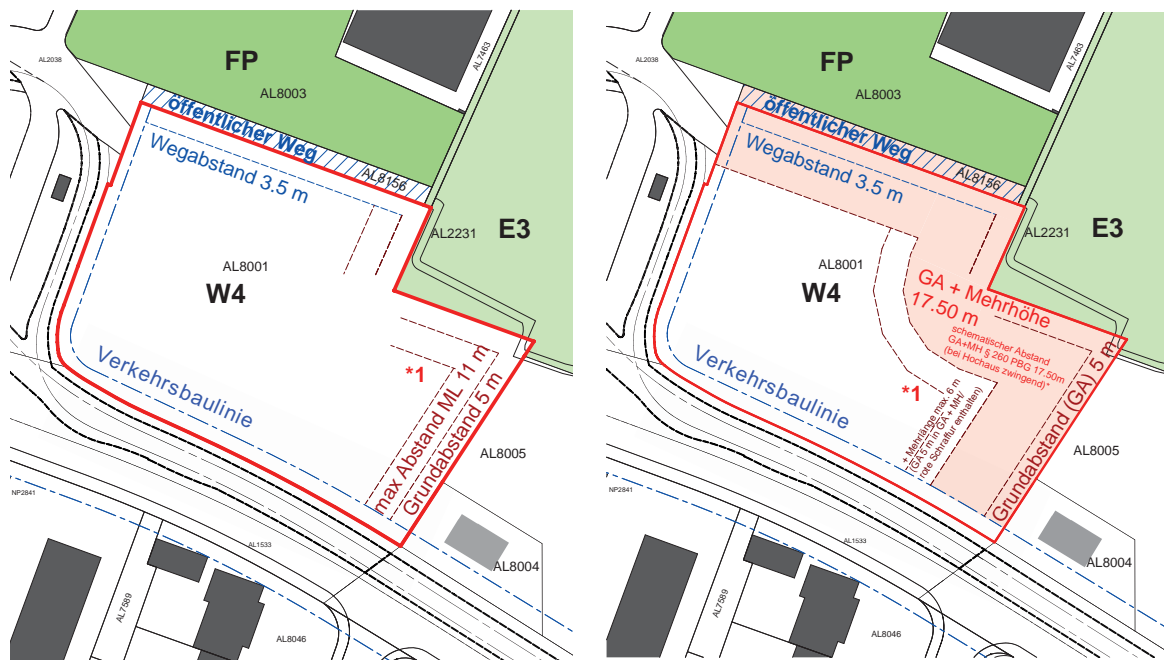
$25\text{ m} - 12.00\text{ m} = 13.00\text{ m}$ Mehrhöhe, zuzuschlagen auf 3.50 m (kantonaler Mindestabstand)

Beide Vorschriften sind einzuhalten. Im vorliegenden Beispiel ist der § 260 PBG relevant, da er die grössere Mehrhöhe zur Folge hat.

Die Abstände sind auch gegenüber den Grundstücken der Freihaltezone FP (AL8003, über den Weg hinweg) und der Erholungszone E3 (AL2231) einzuhalten.

Betreffend Mehrlängen ist der Abstand zum genannten hinter dem Weg liegenden Grundstück in der Freihaltezone auf 6.50 m inkl. Grundabstand gedeckelt. Abstände aufgrund Mehrlängen kommen auf der Seite des Weges daher nicht zum tragen.

Darüber hinaus ist nachzuweisen, dass der 2-Stunden-Schatten nicht auf in Wohnzonen liegende überbaubare Flächen fällt. Er darf auf Bereiche vor Baulinien und innerhalb der Strassenabstandsbe-
reiche fallen. Wenn notwendig und möglich, kann mit einem Vergleichsprojekt (gemäss Regelüber-
bauung W4 inklusive Firsthöhe 7 m, ohne privilegierte Anbauten wie Erker etc.) nachgewiesen wer-
den, dass der 2h-Stunden-Schatten des Vergleichsprojekts die kritischen Bereiche des 2-Stunden-
Schattens des Hochhausprojekts umfasst.



Baurechtsskizzen massgebliche Abstände, links Regelüberbauung W4, rechts Hochhaus (darüber hin-
aus gilt der 2-Stundenschatten)

***1** Die dargestellten Abstände sind schematisch. Die Abstandsvorschriften sind projektspezifisch
gem. Anhang ABV (§ 260 PBG/§§ 21-26 ABV) anzuwenden.

Wegabstand

Die Parzelle AL8156 gilt als Weg. Es sind 3.50m Wegabstand einzuhalten. Gegenüber dem Weg ist
kein Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag anzuwenden. Der Wegabstand ist oberirdisch und unter-
irdisch einzuhalten.

Baulinien und Gebäudehöhe aufgrund Verkehrsbaulinie (§ 279, Abs. 2 PBG)

Entlang der Bändlistrasse und der Tramwendeschlaufe befindet sich eine Verkehrsbaulinie. Die Ge-
bäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinie ist hier, auch bei einem Hochhaus, nicht massgeblich.

Dachaufbauten (§292 PBG)

Wo nichts anderes bestimmt ist, dürfen Dachaufbauten (...) insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie

- a. Bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen,
- b. Bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen.

Kommentar: Die Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen «Dachaufbauten, §292 PBG» sind zu beachten (Anhang ABV).

Dachgestaltung Attikageschosse (Art. 7a BZO 2016)

Dachgeschoss über Flachdächern (Attikageschosse) müssen (...) ein Profil einhalten, das auf den fiktiven Traufseiten unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe maximal 1 m über der Schnittlinie zwischen der Aussenkante der Fassade und der Oberkante des fertigen Fussbodens des Attikageschosses unter 45 ° angelegt wird.

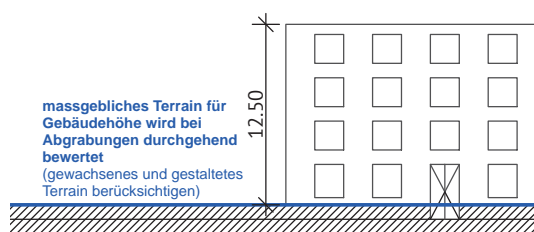
Fertiger Fussboden unterstes Vollgeschoss (Art. 13a BZO)

Der fertige Fussboden des untersten Vollgeschosses oder des ein solches ersetzenden Untergeschosses darf nicht höher als 1 m über dem gewachsenen Boden entlang der Gebäudeaussenseite liegen.

Abgrabungen (Art. 10 BZO, Abs.1)

«Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen sind zulässig.»

Kommentar: Die genannten Zugänge müssen eindeutig als Zugänge erkennbar sein und sie müssen von den Dimensionen auf das Gewährleisten der Zugänglichkeit beschränkt sein (beispielsweise kein Vorplatz). Dann wird die entsprechende Abgrabung beim Messen der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt. Die Gebäudehöhe ist sowohl gegenüber dem gestalteten als auch vom gewachsenen Terrain einzuhalten (PBG §280).



Skizze Abgrabung Zugang

Terrainveränderungen/ harmonischer Geländeverlauf (Art. 10 BZO, Abs.2)

«Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Zwecks Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und insbesondere zur Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs können weitergehende Terrainveränderungen bewilligt werden. Die Gebäudehöhe muss auch vom gestalteten Terrain eingehalten werden.»

Hintergrund: Bei der Erstellung der Siedlung Werdhölzli 1973 wurde das Terrain im überbauten Bereich des Grundstücks um ca. 2 m aufgeschüttet. Nach heutiger Einschätzung wird der Geländeverlauf mit seiner allseitigen Erhebung als «unharmonisch» beurteilt. Es wird davon ausgegangen, dass die Aufschüttung aus Kosten- und betrieblichen Gründen erfolgte (erhöhtes Erdgeschoss für geschützte Wohnnutzung). Darüber hinaus kann auch der hohe Grundwasserspiegel und die Auftriebsicherheit Grund für die Terrainaufschüttung im Bereich der Tiefgarage sein. Auch in der Umgebung finden sich leichte Erhebungen. Aus heutiger Sicht Geologie und Grundwasser ist eine Abtragung aber denkbar, die nicht unter ca. 396.50 m liegen sollte (siehe Wettbewerbsprogramm S. 38 Geologie und Grundwasser). Im Sinne einer behindertengerechten Erschliessung, notwendiger Bezüge zur Strasse, beispielsweise bei der Gewerbenutzung, sowie für einen Bezug zum Stadtgebiet scheinen direktere Verbindungen zum Strassenraum aus heutiger Sicht angemessen.

Baurechtliche Einschätzung und Bewilligungsverfahren:

Aus Sicht des Amts für Baubewilligungen ist Art. 10 Abs. 2 gut anwendbar. Da die bestehende, unnatürliche Erhöhung abgetragen werden soll und die Ersatzneubauten entsprechend (im Verhältnis zum heutigen Terrain) tiefer zu liegen kommen, würde die Terrainanpassung nachbarrechtlich sogar zu einer Entlastung führen.

Es ist jedoch zu beachten, dass die Gebäudehöhe überall vom gestalteten und vom gewachsenen Terrain eingehalten werden muss. Als gewachsenes Terrain gilt das zuletzt bewilligte Terrain. Im nördlich tiefer gelegenen Grundstücksbereich ist daher eine allfällige Geländeanpassung Richtung höher liegendes Terrain besonders sorgfältig, massvoll und in Hinblick auf das Einhalten der Gebäudehöhe zu prüfen. Die Bauherrschaft behält sich vor, auf Grundlage des Siegerprojekts, in einem vorgeschalteten Bewilligungsverfahren, das Terrain mittels Vorentscheid neu festlegen zu lassen.

Der harmonische Geländeverlauf wird nach folgenden Kriterien beurteilt (Reihenfolge ohne Wertung):

- Natürlich wirkender Geländeverlauf in Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung
- Ausgewogene Gesamtwirkung (Vermeidung von vielen kleinen Einschnitten)

6.3 HINDERNISFREIES UND ALTERSGERECHTES BAUEN

Hindernisfreies Bauen

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

Altersgerechtes Bauen

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

Wichtige Aspekte sind dabei (nicht abschliessend):

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

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


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

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

6.4 PLAN BAUMGUTACHTEN UND ERSCHLIESSUNG



Erhaltungswürdigkeit gemäss Baumgutachten

-  hoch
-  mittel
-  niedrig

Tiefgarage

- 1 Erhalt mit Ersatzneubau/ Rückbau Tiefgarage nicht möglich
- 2 Erhalt mit Ersatzneubau/ Rückbau Tiefgarage sehr kritisch

■ ■ ■ Bereich Erschliessung

Weitere Informationen zur Wertigkeit der einzelnen Bäume sind dem Baumgutachten in den Ausgabeunterlagen zu entnehmen.

6.5 VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG

Es ist Aufgabe der Teilnehmenden eine geeignete Erschliessung vorzuschlagen. Aufgrund der Tramgleise muss diese auf der nordwestlichen Grundstückseite im Bereich der heute vorhandenen Zufahrt oder nördlich davon liegen (siehe Abbildung S. 34). Die Zufahrt darf aber nicht über den öffentlichen Weg erfolgen. Rückwärtsfahrten sind hier zulässig. Es müssen die Anforderungen des Ausfahrts-Typ A (Anhang VSIV) eingehalten werden.

Es ist zu beachten, dass die Praxis zur Vorgartenregelung anzuwenden ist: Nicht mehr als ein Drittel der Anstosslänge des Vorgartens (Bereich zwischen Baulinie und Parzellengrenze) dürfen mit Verkehrsflächen genutzt werden. Dazu gehören fussläufige Hauptzugänge ebenso wie Containerstandorte, Zufahrten und Abstellplätze für Fahrzeuge aller Art. Nicht der Erschliessung dienende Wege werden nicht als Verkehrsflächen eingestuft. Die übrigen Teile der Vorzonen sollen - unter anderem mittels Bepflanzungen - so ausgestaltet werden, dass eine raumwirksame Gliederung zwischen Strassenraum und Fassade resultiert.

6.6 PARKIERUNG

Parkierung MIV

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

Aufgrund von Vorüberlegungen ist von folgenden Parkplatzzahlen auszugehen.

SAW-Wohnungen (Annahme 70 Wohnungen, inkl. 2 Clusterwohnungen)

5 PP für Bewohnende	unterirdisch
7 PP für Besuchende	oberirdisch/unterirdisch gut zugänglich
1 PP Anlieferung	oberirdisch (7.50 m x 2.50 m, lichte Höhe 3.10 m)

Tagesbetreuung für Menschen mit Demenz

1 PP Besuchende	oberirdisch/unterirdisch gut zugänglich
1 PP Angestellte	unterirdisch

Hauswart/Spitex

1 PP	oberirdisch/unterirdisch gut zugänglich
------	---

Gewerbe

1 PP	oberirdisch/unterirdisch
------	--------------------------

Anforderungen

Die Parkplätze müssen auf dem Projektperimeter zu stehen kommen. Es wird mit total 17 PP gerechnet. Die 7 PP für Besuchende sind nur soweit möglich und sinnvoll, oberirdisch anzuordnen. Andernfalls sind sie leicht zugänglich in der Tiefgarage zu platzieren. Das bedeutet, dass sie in der Nähe des jeweiligen Hauseingangs liegen müssen und eine Distanz von 150 m nicht überschreiten dürfen. Zudem müssen sie organisatorisch von den PP für Bewohnende getrennt sein, beispielsweise durch eine offene Einfahrt für die Besuchenden und einer erst darauf folgenden Schranke für die Bewohnenden.

Veloabstellplätze

Es sind folgende Abstellplätze für Velos vorzusehen:

30 PP Alterswohnen

5 PP Weitere Nutzungen

50% der Abstellplätze für Alterswohnen sollen innen im Erdgeschoss in der Nähe des Hauszugangs Platz finden, während die anderen 50% aussen angeordnet werden können.

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

Elektro-Mobilität

Für elektrisch betriebene Mobilitätshilfen (z.B. Zugmaschine Rollstuhl) sollen je Gebäudezugang Abstellflächen geschaffen werden, insg. für ca. 8 Mobilitätshilfen.

6.7 VBZ

Aufgrund der Nähe zur Tramtrasse und Wendeschleife Werdhölzli wird die Projektierung und Koordination des Bauablaufs in enger Absprache mit der VBZ erfolgen. Es müssen u.a. Lösungen für das provisorische und spätere Abspannen der Oberleitungen gefunden werden (Mauerhaken/Masten).

6.8 ZIVILSCHUTZ

Im Rahmen des Wettbewerbs sind Flächen für Zivilschutzräume vorzusehen. Kellerabteile in den Schutzräumen anzuordnen ist möglich. Es wird keine detaillierte Planung erwartet, eine Kennzeichnung des plausiblen Kellerbereichs ist ausreichend.

Anzahl Schutzplätze

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

Art. 17 Anzahl der Schutzplätze

1 Die Anzahl der zu erstellenden Pflichtschutzplätze beträgt:

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

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

TWP 1984 2.2 Mindestanforderungen an Platzbedarf

Platzbedarf pro Schutzplatz Grundrissfläche: 1 m²

Zusätzlicher Platzbedarf: rund 10%

Weitere Informationen sind auf der homepage Schutz und Rettung ersichtlich:

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

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

6.9 LÄRM

Auszug Ausgangslage und Fazit (G+P Ingenieure)

Aufgrund des Strassenlärms und des Tramlärms ist das Grundstück stark belastet. Im Zuge einer Untersuchung von schematischen Varianten zeigte sich, dass annähernd an sämtlichen West-, Süd und Ostfassaden die IGW überschritten werden. Selbst bei der Positionierung eines Baukörpers mit maximaler Entfernung zur Strasse/Tramtrasse sind die IGW ab dem 2. OG überschritten. Daher wird eine den Hof abschirmende Gebäudeform empfohlen, so dass sich die lärmempfindlichen Räume gegen den ruhigen Innenhof orientieren können.

Die aktuelle Bewertung des Lärmschutzes unterschiedlicher Projekte seitens Baurekursgericht und Verwaltungsgericht zeigt auf, dass dem Lärmschutz eine bedeutende Rolle zukommt. Es wird von den Teilnehmenden eine besonders sorgfältige Abwägung zwischen Lärmschutzmassnahmen und städtebaulichen Qualitäten erwartet.

Im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung können die Teilnehmenden ihr Projekt prüfen und sich beraten lassen. Jedem Team stehen 4 Stunden bei Grolimund+Partner AG zur Verfügung.

Zur Terminvereinbarung können die Teilnehmenden sich im Laufe der Bearbeitung, ca. November 2020, bei stefan.schnetzler@grolimund-partner.ch melden.

Die genauere Beurteilung Lärm ist dem Bericht von G+P Ingenieuren in den Ausgabeunterlagen zu entnehmen.

Zur Bewältigung der Lärmproblematik ist das Prüfen innovativer Typologien erwünscht.

Lärmschutz bei Bauvorhaben

Unter folgendem Links können aktuelle Informationen eingesehen werden:

<https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/laerm-schall/planen-bauen-laerm/laermschutz-bauvorhaben.html>

<https://www.bauen-im-laerm.ch/>

6.10 BRANDSCHUTZ

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

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

Gebäude geringer Höhe: bis 11m Gesamthöhe

Gebäude mittlerer Höhe: 11 - 30m Gesamthöhe

Hochhäuser: ab 30m Gesamthöhe

Für Gebäude mittlerer Höhe gilt:

Die/ das neue Gebäude müssen für den zweckmässigen Einsatz der Feuerwehr jederzeit und ungehindert zugänglich sein. Hierbei sind die **FKS-Richtlinien** massgebend und zu beachten. Zu berücksichtigen gilt es, dass die Distanz ab dem Standplatz Tanklöschfahrzeug bis zum hintersten Gebäudeeingang max. 60m betragen darf (abgewinkelte Schlauchlänge). Gemäss Stadt Zürich, Schutz und Rettung (SRZ) sollte (je) eine Längsfassade mit einem Hubrettungsfahrzeug zugänglich sein. Bei einem Gebäude von 30 m Höhe ist für die Erreichbarkeit des obersten Geschosses der minimale Abstand zwischen Fassade und Achse Stellfläche umzusetzen (5 m).

<http://docs.feukos.ch/RichtlinieFeuerwehruzufahrten/RichtlinieFeuerwehruzufahrtenDE/?page=12>

Auf der Seite Bändlistrasse kann die Tramtrasse das Gewicht entsprechender Feuerwehrfahrzeuge aufnehmen (VBZ). Das Aufrichten der Leiter und das Arbeiten im Oberleitungsbereich (neben den Leitungen) müssen aber sichergestellt werden. Um das zu ermöglichen, ist davon auszugehen, dass die Aufstellfläche mit der Achse mindestens neben den Tramgleisen zu planen ist. Das max. Quergefälle von 5% ist bei der Stellfläche zu berücksichtigen.

Werden für Aussenwandbekleidungen und/oder Wärmedämmungen brennbare Bauprodukte verwendet, muss die Zugänglichkeit für die Feuerwehr (z.B. Druckleitungen, mobiler Wasserwerfer) an die jeweiligen Fassadenflächen gewährleistet sein.

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

Fluchttreppenhäuser:

Führen Fluchtwege zu nur einer Treppenanlage, darf die Bruttogeschossfläche pro Treppenhaus höchstens 900 m² betragen. Bei zwei oder mehr Treppenanlagen müssen alle Fluchtwege separat ins Freie führen.

Vertikale Flucht- und Rettungswege sind zuoberst mit direkt ins Freie führenden Abströmöffnungen (5% der Grundfläche Treppenhaus) zu versehen. Auf Verlangen der Brandschutzbehörden sind Wohnbauten mit ausreichend dimensionierten, geeigneten Löschgeräten zur ersten Brandbekämpfung (z.B. Wasserlöschposten, Handfeuerlöscher) auszurüsten.

Weiterführende Informationen finden sich unter folgenden Links:

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

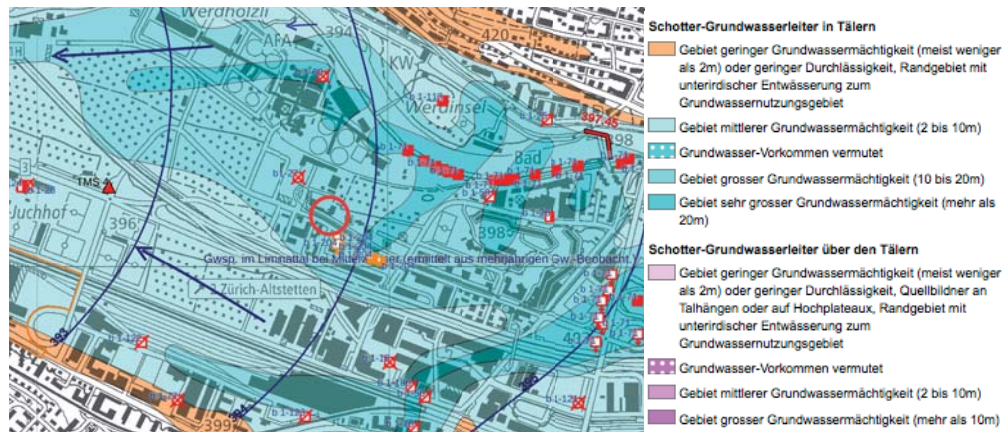
www.gvz.ch/hauptnavigation/brandschutz

6.11 GEOLOGIE UND GRUNDWASSER

Beurteilung durch Gysi Leoni Mader AG anhand von Baugrundaufschlüssen und Erfahrung in der Umgebung

Grundwasserverhältnisse

Das Bauareal liegt mitten im intensiv genutzten Grundwasserstrom des Limmattaales (Grundwasservorkommen b1). Der Grundwasserspiegel wird durch die Grundwasserbewirtschaftung im Grundwasserwerk Hardhof und die Limmat beeinflusst. Das Grundwasser fliesst mit einem mittleren Gefälle von ca. 2‰ in Richtung Westen.



Grundwasserkarte (Mittelstand) GIS

Gewässerschutz

Das Grundstück der Alterssiedlung Werdhölzli befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Die gesetzlichen Bestimmungen bzgl. Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen (AWEL, Februar 2019) sind zu beachten. Grundsätzlich dürfen Bauten nicht unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Unter bestimmten Bedingungen sind Ausnahmegewilligungen möglich (Anhang 4, Ziffer 2 Art. 29 und 31 Gewässerschutzverordnung).

Aufgrund des hoch liegenden mittleren Grundwasserspiegels ist nur ein Untergeschoss möglich. Ausserdem müssen Ersatzmassnahmen zur Aufrechterhaltung des Grundwasserdurchflusses getroffen werden. Diese sind insbesondere zu beachten, wenn eine Abtragung des Terrains vorgenommen wird und das Untergeschoss tiefer zu liegen kommt. Das Untergeschoss darf max. 3 m unter dem gewachsenen/«harmonisierten» Terrain liegen (Aushubsohle/Unterkante Magerbetondeckung).

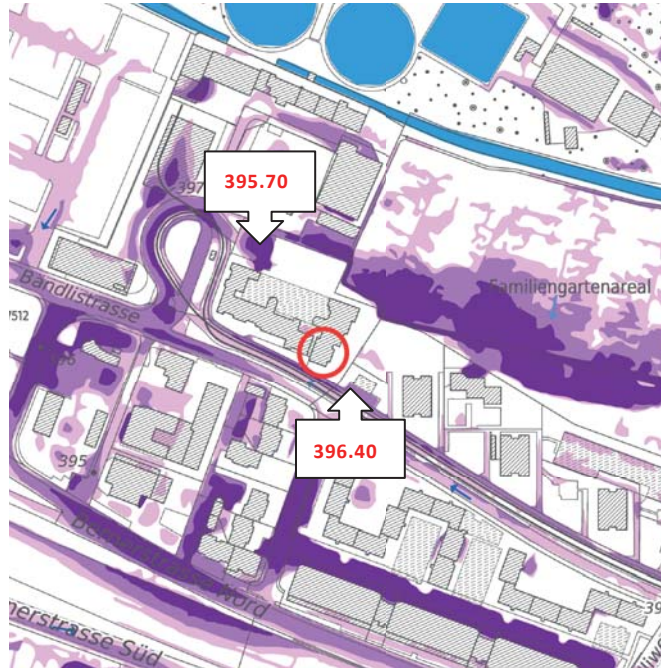
Grundwasserspiegel

Der höchste Grundwasserspiegel liegt gemäss GIS zwischen 395 müM und 396 müM, der mittlere Grundwasserspiegel liegt gemäss GIS bei ca. 394 müM. Das gewachsene Terrain auf dem Grundstück verläuft zwischen ca. 396 müM und 398 müM.

Bei einer Abtragung des Terrains und einem tiefer gelegenen Untergeschoss muss die Auftriebssicherheit gewährleistet werden. Bei hohem Grundwasserstand ergibt sich Auftrieb und Wasserdruck auf unterirdische Bauteile. In Bereichen ohne Hochbauten braucht es dazu genügend Erdüberdeckung oder spezielle Massnahmen wie Bodenplattenvorsprünge.

Oberflächenabfluss

Bei Starkniederschlägen und entsprechendem Oberflächenabfluss sollte das Wasser nicht in das Gebäude laufen. Der Oberflächenabfluss ergibt sich gem. GIS ca. bis zu einer Kote von 396.50 müM. Es wird empfohlen, das Terrain nicht tiefer abzutragen.



Karte Oberflächenabfluss GIS

Oberflächenabfluss

Unter Oberflächenabfluss wird derjenige Niederschlagsanteil verstanden, welcher nach dem Auftreffen auf den Boden unmittelbar an der Geländeoberfläche abfließt. Demgegenüber zeigen Gefahrenkarten Überflutungen durch Wasser das bereits in ein Gewässer gelangte und von dort wieder austritt.

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

Fließrichtungen

- Sehr gut
- Gut
- Genügend

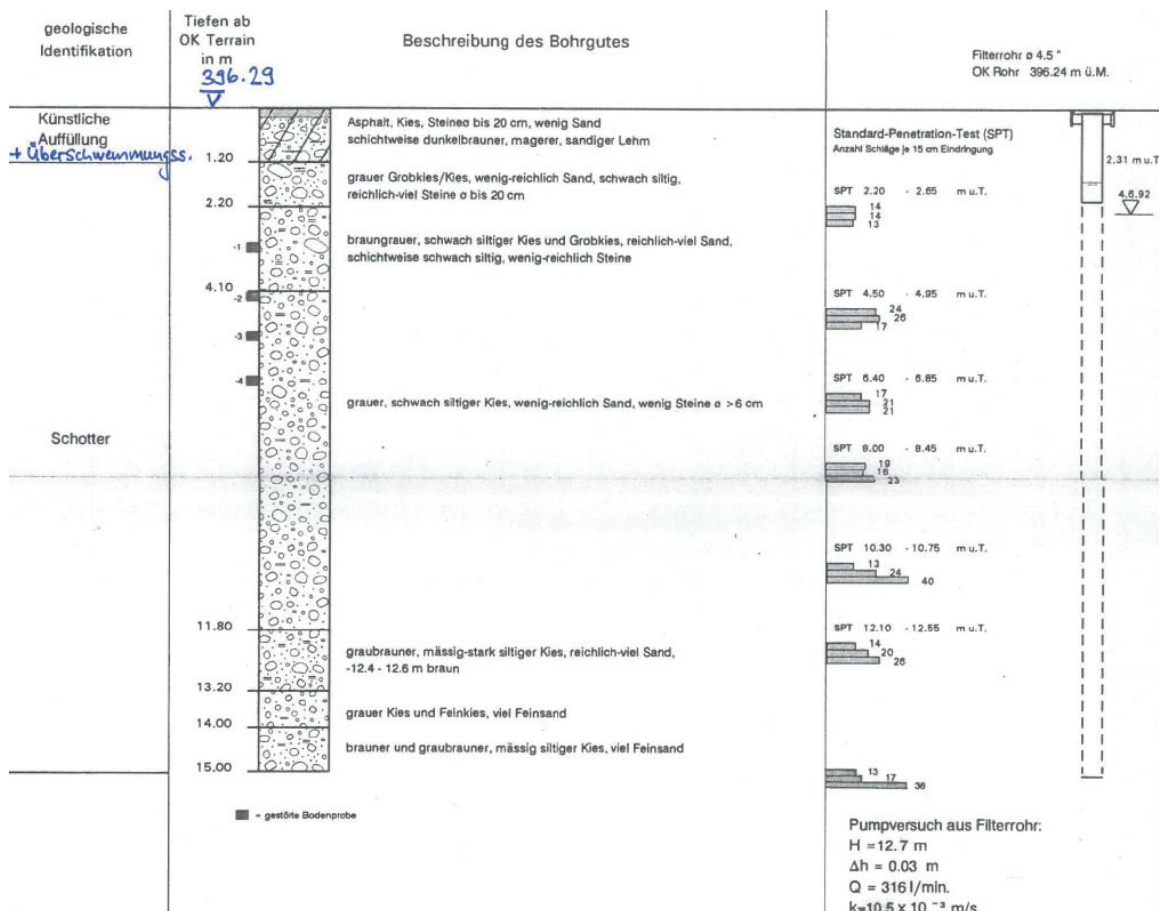
Wärmenutzung

Der Perimeter liegt gemäss Wärmenutzungsatlas GIS in der Zone B (Schotter-Grundwasservorkommen, geeignet für Trinkwassergewinnung). Seitens SAW ist für die Wärmeerzeugung der Siedlung Werdhölzli ein Anschluss an ewz-Fernwärme (ab Kläranlage) vorgesehen.

Baugrund

Der Baugrund besteht gemäss Aufschlüssen in der Umgebung in Oberflächennähe aus **künstlicher Auffüllung** (ca. 1 bis 2 Meter) und feinkörnigen und weichen **Überschwemmungssedimenten** (ebenfalls ca. 1 bis 2 Meter mächtig). Darunter liegen mitteldicht bis dicht gelagerte **Limmattalschotter** mit einer Mächtigkeit von etwa 10 bis 20 Meter. Dann folgen siltig-sandige Seeablagerungen bis in grössere Tiefe. Die Schotter bilden den Grundwasserträger.

Die folgende Abbildung zeigt das Bohrprofil der Bohrung KB 92-02, die nordwestlich des Areals Alterssiedlung ausgeführt worden war. Künstliche Auffüllung und Überschwemmungssedimente sind dort zusammen nur 1.20 Meter mächtig und die Limmattalschotter beginnen schon auf Kote ca. 395 müM. Gemäss Aufnahmen beim Bau der Kanalisation in der Bändlistrasse erwarten wir die Schotterobergrenze auf dem Areal Alterssiedlung auf ca. 394 müM.



Foundation

Auffüllung und Überschwemmungssedimente kommen als Foundationshorizont nicht in Frage. Ab einer Kote von ca. 394 müM. sind Limmattalschotter zu erwarten. Diese bilden grundsätzlich einen guten und wenig setzungsempfindlichen Foundationshorizont für Flachfundationen. Wegen des hoch liegenden mittleren Grundwasserspiegels ist nur ein Untergeschoss möglich. Weil Einbauten in den Grundwasserträger möglichst gering gehalten werden sollten, sind Pfahlfundationen nur zulässig, wenn keine andere Möglichkeit besteht (allenfalls Pfahl-Platten-Fundation für hohe Gebäude). Da der maximale Grundwasserspiegel nur knapp unter Terrain liegt, müssen auf jeden Fall Ersatzmassnahmen zur Aufrechterhaltung des Grundwasserdurchflusses getroffen werden. Unterirdische Bauteile sind wasserdicht zu erstellen und die Auftriebsproblematik im Falle eines hohen Grundwasserstandes ist zu beachten.

Altlasten

Im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) des Kantons Zürich bestehen Hinweise auf Schwermetallbelastungen des Bodens über dem Richtwert gem. Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo). Es muss mit Schadstoffbelastungen im Bodenmaterial gerechnet werden. Dies kann bei Bodenaushub zu höheren Entsorgungskosten führen.

Das Areal ist nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) erfasst. Im Umfeld des Bauareals ist auf den Überschwemmungssedimenten allerdings grossflächig eine künstliche Auffüllung vorhanden. Diese ist gemäss Erfahrungen in der Umgebung häufig mindestens teilweise mit Fremdbestandteilen durchsetzt und deshalb als verschmutzter Aushub zu klassieren. Es muss also mit erhöhtem Aufwand für Separierung und Entsorgung von verschmutztem Aushubmaterial gerechnet werden.

6.12 KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Günstige Erstellungs- und Betriebskosten

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

Auf folgende Punkte ist im Sinne kostengünstigen Bauens zu achten:

Situation und Gebäudekonzept

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

Raumprogramm

- Suffiziente Layouts, die mit kleinstmöglichen Flächen das geforderte Raumprogramm umsetzen
- Optimales Verhältnis von Hauptnutzflächen zur Geschossfläche

Konstruktionen

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

Wirtschaftlichkeit

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

Zielerstellungskosten

Die Zielerstellungskosten (BKP 1-9, inkl. Abbruch, Altlasten, inkl. 6 % Bauherren-Nebenkosten, inkl. 7.7% MWST) entsprechen den zulässigen Kostenlimiten (zuzüglich «Energie-Zuschlag» von 5 %) gemäss den Vorgaben der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich (Stand 2019).

Für den Ersatzneubau der Siedlung Werdhölzli werden Zielerstellungskosten von rund 24 Mio. CHF erwartet.

6.13 NACHHALTIGKEIT

Ökologische und energetische Nachhaltigkeit

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

Gleichzeitig ist der Standard Minergie-P-ECO zu erfüllen, die Bauherrschaft behält sich eine Zertifizierung vor.

Spätestens 2021 tritt das neue kantonale Energiegesetz in Kraft, welches einen hohen Grad an Installation von Photovoltaik (10Wpeak pro m² EBF) und die Erfüllung der gewichteten Energiekennzahl $E_{hwk} \leq 35 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ fordern wird.

Diese Anforderungen gelten als verbindlich für die Wettbewerbsphase.

Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0

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

103.1	Nutzungsdichte	Flächeneffizienzfaktor $\leq 55 \text{ m}^2 \text{ EBF} / \text{Person}$
104.3	Subjektive Sicherheit	Kurze, überschaubare Wege, begegnungsfördernde Bereiche
105.1	Nutzungsflexibilität	Nutzungsflexibilität durch räumliche Disposition
105.2	Gebrauchsqualität	Abstellmöglichkeiten (Reduits oder zumindest Wandschränke)
105.2	Gebrauchsqualität	Private Aussenbereiche
106.1	Tageslicht	Tageslichtanforderungen gemäss Minergie-ECO (Tool)
107.2	Nicht ionisierende Strahlung	Einfache Grundrisskonzepte mit günstig gelegenen Steigzonen
108.1	Sommerlicher Wärmeschutz	Robuster aussen liegender Sonnenschutz, Speichermassen
108.2	Winterlicher Wärmeschutz	Weitgehende Vermeidung von geometrischen Wärmebrücken
201.1	Lebenszykluskosten	Einfache Gebäudestrukturen, Bauteiltrennung, robuste Bauteile
202.1	Bauweise, Bauteile, Bausubstanz	Gute Zugänglichkeit der HT-Installationen gemäss Minergie-ECO
301.1	Primärenergie n.e. Erstellung	ressourcenschonende Bauteile, Graue Energie gemäss SIA 2040
301.2	Primärenergie n.e. Betrieb	effiziente Gebäude, hochgradige Produktion Strom durch PV
303.2	Ressourcenschonung	ressourcenschonende Materialien
303.3	Umwelt- / Gesundheitsrelevanz	Emissionsarme Materialien
306.1	Flora und Fauna	Schaffung von Grünräumen (auch auf den Dächern)

Fig. 1: wettbewerbsrelevante Kriterien des SNBS 2.0

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

Flächenbedarf

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

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

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

Baukörper / Bauweise

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

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

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

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

Gebäudehülle

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

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

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

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

Gebäudetechnik

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

Folgende Anforderungen sind zu berücksichtigen:

- Gebäudetechnische Systeme sind altersgerecht und so einfach wie möglich zu gestalten.
- Die Technikräume sind genügend gross dimensioniert und möglichst an Erschliessungszonen gelegen.
- Die Steigzonen sind zwingend nachzuweisen, diese sollen gut zugänglich und möglichst von öffentlichen Flächen gut zugänglich sein.

Lüftungskonzept

Für die Belüftung der Nutzungen ist ein Konzept aufzuzeigen. Dieses soll unterstützt mit sinnvollen grafischen Darstellungen die Art der Belüftung der Innenräume im Kontext mit der Gebäudestruktur und den bauphysikalischen Anforderungen darstellen. Je nach Konstruktionsweise (Betondecken oder Holzkonstruktionen) sind Deckeneinlagen zu vermeiden.

Wärmeerzeugung

Die SAW beabsichtigt die Siedlung Werdhölzli an ewz-Fernwärme (ab Kläranlage) anzuschliessen. Der Anteil CO₂-freie Wärme liegt bei 75%, der Strom besteht zu 100% aus erneuerbaren Quellen.

Photovoltaik-Konzept

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

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

6.14 KLIMA



Klimamodell: Planhinweiskarte Tag (GIS)

Wärmebelastung (PET) im Siedlungsraum, 14 Uhr



Aufenthaltsqualität von Grünflächen, 14 Uhr



Klimamodell: Planhinweiskarte Nacht (GIS)

Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr



Bioklimatische Bedeutung von Grünflächen, 4 Uhr



Der starken Wärmebelastung am Tag und der mässigen Überwärmung nachts ist mit geeigneten Massnahmen zu begegnen. Bei den Gebäuden ist der sommerliche Wärmeschutz besonders zu beachten (S. 38 SNBS 108.1). Der Aussenraum soll sowohl strukturell als auch hinsichtlich Materialisierung einen Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas leisten. Mögliche Ansätze zur Verminderung der aussenräumlichen Wärmebelastung beinhalten beispielsweise:

- Optimieren der Baukörper für günstigeres Mikroklima sowie erhalten und fördern des Luftaustauschs durch entsprechende Stellung der Gebäude und Wahl der Bebauungstypologie (Anzapfen und Stärken des Potentials der Grünflächen als Luftkorridor).
- Versiegelung und Unterbauungen von Oberflächen minimieren.
- Grünanlagen – insbesondere mit gross werdenden Gehölzen bepflanzte Bereiche – erhalten und schaffen, beispielsweise durch die Gestaltung durchgrünter Innenhöfe und Vorzonen.
- Beschattung von Verkehrs-, Bewegungs- und Aufenthaltsräumen durch Bäume und Möblierungen, begrünen von Freiflächen und verwenden von klimaoptimierten (u.a. hellen, sickerefähigen) Materialien.
- Regenwasser zurückhalten und verdunsten lassen und – wo möglich – vor Ort versickern lassen. Allenfalls notwendige Retentionsvolumen in Form offener, natürlich gestalteter Becken in die Aussenraumplanung einbeziehen.
- Wasser erlebbar machen (Wasserspiel, Brunnen etc.).
- Begrünen von Dächern (über das vorgeschriebene Minimum hinaus) und Fassaden und Einrichtungen sowie Verwendung von klimaoptimierten Fassadenmaterialien.

Weitere Informationen finden sich unter folgendem Link:

<https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/planung-und-bau/fachplanung-hitzeminderung.html>

07 BETRIEBSKONZEPT UND RAUMPROGRAMM

Wohnungsspiegel

Die Grösse der Wohnung ist sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus nachhaltigen Überlegungen ein entscheidender Faktor. Bezüglich Wohnungsgrösse ist die untere Limite der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) anzustreben – sie darf indes nicht unterschritten werden. Erwartet werden rund 70 Wohnungen.

8 %	ca. 6 x ^{1*}	1 ½-Zimmer-Wohnungen	45-47 m ²	Einpersonenhaushalt
12%	ca. 8 x	2-Zimmer-Wohnungen	55-57 m ²	Einpersonenhaushalt
68%	ca. 48 x	2 ½-Zimmer-Wohnungen	60-62 m ²	Ein- bis Zweipersonenhaushalt
9%	ca. 6 x	3-Zimmer-Wohnungen	70-73 m ²	Zweipersonenhaushalt
Einzelne Ausnahmen		3½-Zimmer-Wohnungen	80-84 m ²	Zweipersonenhaushalt
^{1*} davon	1 x	1 ½-Zimmer-Gäste-Wohnungen	45-47 m ²	EG möglich
3%	2 x	Cluster-Wohnung	ca. 160-200 m ²	4-5 Personen-Cluster, EG möglich
	2 x	Zusatz-Zimmer	18-20 m ²	mit eigener, kleiner Nasszelle

Grundsätzliche Anforderungen Wohnungen

Grundsätzlich wichtig für die Attraktivität einer Wohnung sind räumlich-architektonische Qualitäten, vielseitige Möblierbarkeit, gute Belichtung und Besonnung, Ruhe, sowie die Nutzbarkeit eines privaten Aussenraums. Es ist erwünscht, dass die Grundrisse unterschiedliche Nutzungsverteilungen zulassen (Nutzungsflexibilität).

Einige der Wohnungen sollen flexibel und reversibel die Möglichkeit bieten, im Eingangsbereich und/ oder dem privaten Aussenraum mit der Nachbarwohnung verbunden werden zu können.

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

Folgendes ist zu beachten:

- Die Wohnungen sind schwellenlos zu gestalten und sollen auch mit Rollator benutzbar sein
- In der Aufteilung der Räume wird eine hohe Flexibilität bezüglich Nutzbarkeit erwartet. Die Zimmermindestfläche von 14 m² soll nicht unterschritten werden.
- Bei den 1.5-Zimmer-Wohnungen soll der Schlafbereich eine Fläche von 10 m² nicht unterschreiten.
- Die Wohnungen sind nur mit einer Sanitärzelle (Dusche bodeneben, Lavabo, WC, keine Badewanne) auszurüsten.
- Sanitärräume mit Tageslicht sind erwünscht.
- Es ist auf kurze Distanzen zwischen Sanitärräumen und Schlafzimmern zu achten.
- Es sind 5-6-Element-Küchen (davon 1 Hochschrank) vorzusehen.
- Zu jeder Wohnung ist ein attraktiver privater Aussenbereich vorzusehen, die Tiefe soll mindestens 2 m betragen. Balkone / Loggien müssen überdeckt und optimal vor Sonne und Wind geschützt sein.
- Jede Wohnung braucht einen zwei- bis vierteiligen Schrank. Für 3- bzw. 3.5-Zimmer-Wohnungen ist ein Reduit vorzusehen.
- Die Hauseingangsbereiche, die Haupteinschliessungen, die Wohnungseingänge und Waschküchen sind übersichtlich und sorgfältig als Orte der Begegnung zu gestalten. Waschküchen sind bevorzugt im Erdgeschoss mit Tageslichtanteil zu planen.
- Die Erschliessung der Wohnungen soll so gestaltet sein, dass für die Bewohnerinnen und Bewohner ungezwungene Kommunikationsmöglichkeiten entstehen.
- Die Erschliessung zu den gemeinschaftlichen Räumen und auch den Waschküchen, Kellern etc. soll über möglichst wenige Türen führen (Nutzbarkeit Rollstuhl, Rollator).
- Die Bedienbarkeit von Schiebetüren ist im Alter erschwert, was bei der Konzeption der Wohnungen zu beachten ist.

Raumprogramm

RAUMBEZEICHNUNG	ANZAHL RÄUME	M ² HNF,NNF, AGF/RAUM	TOTAL M ² HNF,NNF, AGF	LAGE/BEMERKUNG
WOHNEN				
Wohnungen	Rund 70 1*			Siehe Wohnungsspiegel
Zimmer		mind. 14		Hohe Flexibilität Nutzbarkeit, gut möblierbar
Schlafbereich 1½- Zi- Whg-		mind. 10		
Küche/Essen				5-6 Elemente (davon 1 Hochschrank)
Wohnen				
Sanitärzelle	1/Whg	Mind. 4		Dusche bodeneben, Lavabo, WC, keine Bade- wanne; Tageslicht erwünscht; kurze Distanz zu Schlafzimmer, erfahrungsgemäss gut Grösse 2.35 m x 1.8m, entspricht ca. 4.2m ² .
Balkon	1/Whg			Jede Wohnung mit privatem, gedecktem Aus- senraum, nutzbare Tiefe (> 2 m ²), der Balkon muss vor Sonne und Wind geschützt werden können
Schrank/ Réduit	1/Whg			2- bis 4-teiliger Schrank oder Abstellraum, für 3- und 3½-Zi-Whg Réduit
1* davon Cluster-Wohnungen	2	ca. 200	ca. 400	Erdgeschoss möglich
Je Clusterwohnung:				
Zimmer	4-5	ca. 25-30		je Zimmer individuelle Nasszelle und An- schlussmöglichkeit Teeküche 2.5 Elemente
Gemeinschaftsbereich mit Küche	1	ca. 40-50		Räumlich zониert in Teilbereiche
Separat-WC	1	3-4		Rollstuhlgängig
Schränke/Réduit	1	2		
Grosszügiger Eingangsbereich	1	10-12		mit Garderobenschränken
Zusatzzimmer				
Zimmer	2	18-20	36-40	mit eigener Nasszelle, direkt erschlossen und mit benachbarter Wohnung schaltbar
Gemeinschafts- und Be- triebsräume				
Erschliessung				
Hauszugang		20		Briefkastenanlage überdeckt, jedoch von aus- sen zugänglich, Schiebetüranlage
Grosszügiger Eingangs- bereich		20-30		Je Haus, als Begegnungsort mit Sitzgelegen- heit
Liftkabinen	1/Haus			1.1 x 2.0 m Innenmass
Gemeinschaftsraum to- tal	1	140	140	Erdgeschoss, unterteilbar, für Anlässe bis ca. 50 Personen an Tischen bzw. ca. 80 Personen in Reihenbestuhlung, Decken-Beamer, Leer- rohr Wlan, Nutzung auch für Sprechstunden Spitex
enthält:				
Küchenzeile	1			

Möbellager	1	15	15	
Aussengeräter.	1	20-25	20-25	
Reinigung	1	2-3	2-3	
WC-Damen	1-2			1-2 Kabinen
WC-Herren	1			Urinal und 1 Kabine
IV-WC	1			Kann mit WC Damen kombiniert werden
Fitnessraum	1	15-20	15-20	Strom, Waschbecken, EG möglich, Tageslicht, Nähe Gemeinschaftsraum
Hauswart				
Büro	1		8	EG, als Anlaufstelle zentral in Siedlung
Werkstatt/Lager	1		15-20	Kann im UG sein
Aussengeräter.	1		20-25	Direkte Zufahrt, z.B. Rasenmäher-Traktor
Reinigungsraum			2-3	Anzahl projektabhängig, können im UG sein
Entsorgung Grünabraum	1			Projektabhängig, Mulde 10 m3 oder 1-2 Container, einfache Andienung
Wasch- und Trockenräume				
Waschräume je Gebäude				Für 1 Waschmaschine und 1 Tumbler pro 15 Wohnungen, mit Reserve für zusätzliche Geräte für Schlüssel je 1 WM/TR pro 10 Wohnungen, Maschinen nebeneinander, Trog, Arbeitstisch, Tageslicht erwünscht
Trocknungsräume je Gebäude				10 m2 pro 20 Wohnungen, Nähe Waschküchen
Wäscheannahme	1	20-25	20-25	Erdgeschoss, zentral in der Siedlung, für Wäschereiservice SAW, je Wohnung Fach ca. 0.5x0.5.0.5m, Abstellplatz Wäschewagen ca. 0.75x1.5m
Wohnungskeller		5-8		im Untergeschoss
Zivilschutz				0.8 m2 je Zimmer, Kellerabteile möglich, im Wettbewerb kein detaillierter Nachweis verlangt
Veloräume/ Elektromobilität				Erdgeschoss, Nähe Hauszugänge, für ca. 50% erforderliche Veloabstellplätze (Rest aussen), Ladesteckdosen für Elektromobilität, insgesamt Platz für ca. 8 Mobilitätshilfen
Entsorgung				Vorzugsweise aussen, Nähe Hauszugänge, jedoch mit genügend Geruchsabstand, ca. 8 Containerstellplätze
Technikräume				
Technikräume				Genügend gross dimensioniert, möglichst an Erschliessungszonen gelegen
Steigzonen				zwingend nachzuweisen, von öffentlichen Flächen gut zugänglich
Fernwärmeübergabestation	1		ca. 30	Anbindung an ewz-Fernwärmenetz ist vorgesehen
Photovoltaik		6m ² /pro 100m ² EBF		Optimal orientierte PV-Modulfläche, <u>nicht</u> durch Nachbargebäude, Dachaufbauten und Bäume verschattet

Weitere Nutzungen				
Gewerbe			ca. 150 total	Gewerbe, Büro, Atelier (z.B. Physiotherapie, Podologie, Café, Büroflächen Startups, etc.) Unterteilbar in 3-4 Einheiten, Nasszellen: D=WC/IV, H=WC, PP im UG (s.u.)
Verein Tagesbetreuung Demenz			ca. 200	

Die Tagesbetreuung richtet sich (gemäss Konzept Verein Tagesbetreuung für Menschen mit Demenz vom Januar 2019) an Menschen mit leichter bis allenfalls mittlerer Demenz, die sich innerhalb der Flächen frei bewegen können und nur geringe Unterstützung in den Aktivitäten des täglichen Lebens (wie zum Beispiel essen, ankleiden oder Toilettengang) benötigen.

Eine enge Zusammenarbeit mit den Angehörigen ist wichtig. Für sie bedeutet es Entlastung und Zeit für Erholung, wenn sie wissen, dass die an Demenz Erkrankten in familiärer Umgebung und mit Empathie und Fachkompetenz betreut werden.

Das Betreuungskonzept orientiert sich an fachlichen und qualitativen Vorgaben zur Betreuung und Pflege von Menschen mit Demenz: Beziehungsaufbau, Vertrauen schaffen, situatives Befinden respektieren (Validation), Bedürfnisse wahrnehmen, Ressourcen erhalten und fördern. Gewohnte Tätigkeiten strukturieren den Alltag, wirken sich positiv auf die Befindlichkeit aus und geben Sicherheit und Bestätigung.

Die Tagesbetreuung ist von Montag bis Freitag geöffnet.

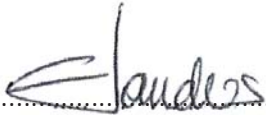
Entrée, Garderobe	1		ca. 10	
Wohnbereich	1		ca. 20-25	
Essbereich	1		ca. 20-25	
Küche	1		ca. 15-20	
Tagesräume	2	ca. 15-20	ca. 30-40	Tisch, Sofas, Lehnstuhl
Ruheräume	2	ca. 15-20	ca. 30-40	Betten
Büro	1		ca. 10-12	
WC-Anlagen, eine Dusche				
Réduit mit Waschturm				
Aussenbereich Tagesbetreuung Demenz			ca. 150	Umzäunt H=1.5m, teilweise gedeckt
Parkplätze PKW	17			
PP Bewohnende	5			unterirdisch
PP Besuchende	7			oberirdisch/unterirdisch gut zugänglich
Anlieferung	1			oberirdisch, 7.50 m x 2.5 m, lichte H 3.10 m
PP Besuchende	1			oberirdisch/unterirdisch gut zugänglich
PP Angestellte	1			unterirdisch
PP Hauswart/Spitex	1			oberirdisch/ unterirdisch gut zugänglich
PP Gewerbe	1			oberirdisch/ unterirdisch
Parkplätze Velo	35			
Velo PP Alterswohnen	30			50% innen nahe Hauszugang EG, 50% aussen gedeckt, abschliessbar, Eingangsnähe
Weitere	5			Bei Nutzung, aussen

08 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

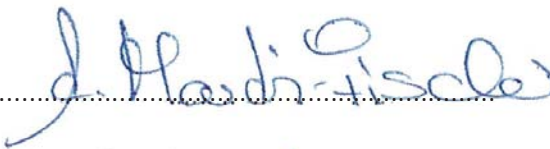
Dieses Programm zum Projektwettbewerb wurde vom Preisgericht genehmigt.

Zürich, 24. Juni 2020, das Preisgericht:

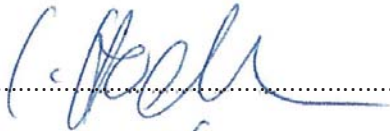
Eva Sanders

.....

Andrea Martin-Fischer

.....

Caspar Hoesch

.....

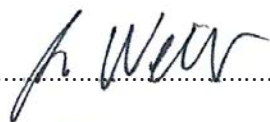
Joseph d'Aujourd'hui (Ersatz)

.....

Thomas von Ballmoos (Vorsitz)

.....

Lenita Weber

.....

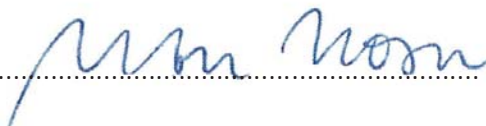
Zita Cotti

.....

Carola Antón

.....

Peter Noser (Ersatz)

.....