Stadt Zürich
Amt für Hochbauten

einfach
wohnen

05 | 11 | 2021

WETTBEWERBSPROGRAMM

WOHNSIEDLUNG ALTWIESEN-/DÜBENDORFSTRASSE

Zürich-Schwamendingen

Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für Generalplaner
7671.WW / BAV 22460

SIA 142 · Programm konform zur Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009

Herausgeberin
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Postfach, 8021 Zürich

Tel. 044 412 11 11
www.stadt-zuerich.ch/ahb

Oktober, 2021

Redaktionelle Bearbeitung
Ivana Bertolo

Gestaltung
blink design, Zürich

Januar 2021
Vorlage_WW_Programm_Wohnen.indt
M-System 337

INHALT

INHALT 3

KURZFASSUNG 4

1 AUFGABE 5
Kurzportrait der Stiftung Einfach Wohnen 5
Ausgangslage 6
Kontext 6
Perimeter 8
Gestaltungsplan 10
Übergeordnetes Gestaltungskonzept Grünraum 11
Aufgabe 12
Ziele 13
Beurteilungskriterien 14
Raumprogramm 14

2 VERFAHREN 20
Auftraggeberin 20
Präselektion 21
Teilnahmeberechtigung 22
Preisgericht 23
Preise 24
Weiterbearbeitung 24
Termine 26
Ausgegebene Unterlagen 27
Einzureichende Arbeiten 28
Veröffentlichung 29

3 RAHMENBEDINGUNGEN 30
Massgebende Bauvorschriften 30
Wirtschaftlichkeit 31
Energie und Treibhausgase 33
Gesundheit und Behaglichkeit 33
Hitzeminderung und Biodiversität 34
Energie und Gebäudetechnik 34
Weiterführende Informationen und Hilfsmittel 35
Aussenraum 36
Erschliessung 37
Lärmschutz 40
Baugrund 42
Brandschutz 43
Hindernisfreies und sicheres Nutzen 44

GENEHMIGUNG 45

KURZFASSUNG

Aufgabe
Die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen (Einfach Wohnen) plant, auf dem Areal Altwiesen-/Dübendorfstrasse in Zürich-Schwamendingen, zwei Ersatzneubauten mit etwa 80 Wohneinheiten, Kindergarten, Gemeinschaftsraum sowie eine Gewerbeeinheit zu realisieren. Die Stadt Zürich sieht vor, die heutigen Grundstücke SW3687 und SW3688 der Stiftung im Baurecht abzugeben.

Verfahren
Anonymer, einstufiger, selektiver Projektwettbewerb

Zielkosten Erstellung (BKP 1–9)
CHF 33.0 Mio. (exkl. PV-Anlage / Abbruch)

Preisgeld
CHF 185 000 exkl. MwSt.

Termine
Abgabe Präqualifikationsunterlagen: Montag, 13.12.21
Präqualifikation: Woche 6 2022
Ausgabe Unterlagen: Donnerstag, 24.02.22
Abgabe Pläne: Montag, 30.05.22
Ergebnis Wettbewerb: voraussichtlich Ende Juli 2022

Preisgericht

Sachpreisrichterinnen und -richter
Julika Kotai, Stiftung Einfach Wohnen
Felix Bosshard, Stiftung Einfach Wohnen
Karl Viridén, Stiftung Einfach Wohnen
Annette Aumann, Amt für Hochbauten (AHB), Ersatz

Fachpreisrichterinnen und -richter
Gabriela Kägi Vetter, (Vorsitz), Amt für Hochbauten (AHB)
Raphael Frei, pool Architekten, Zürich
Peter Jakob, Bauart Architekten und Planer, Zürich
Sven Kowalewsky, jessenvolenweider architektur, Basel
Britta Brauer, Amt für Städtebau (AfS), Ersatz

1 AUFGABE

Kurzportrait der Stiftung Einfach Wohnen

Die öffentlich-rechtliche Stiftung Einfach Wohnen (SEW) ist eine gemeinnützige Stiftung der Stadt Zürich. Die Gründung der städtischen Stiftung geht auf die kommunale Abstimmung vom März 2013 zurück. Die Stimmberechtigten der Stadt Zürich sprachen sich mit 75 Prozent «ja»-Stimmen für die Grundkapitaldotierung der Stiftung aus. Der Stiftungsrat besteht aus neun Mitgliedern, die jeweils für eine Amtsperiode von 4 Jahren vom Gemeinderat der Stadt Zürich gewählt werden.

Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung von preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen Wohnungen und Gewerberäumen, die über einen einfachen und nachhaltigen Standard verfügen. Die Stiftung kann Grundstücke und Liegenschaften erwerben, Sanierungen und Umbauten realisieren sowie Neubauten entwickeln und erstellen.

Ziel ist das Realisieren von Projekten mit Pilotcharakter im Bereich des Nachhaltigen Bauens in den drei Dimensionen Ökologie, Gesellschaft und Ökonomie. Dazu gehört auch die Orientierung am Grundsatz der Suffizienz. Auszug aus der Anlagestrategie der Stiftung Einfach Wohnen:

ökologischer Grundsatz:
- Einhaltung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft, maximaler Verbrauch von 0.5t CO2 / Person und minimaler Einsatz von grauer Energie über das Gesamtportfolio betrachtet. Bei Neubauten Einhaltung der Netto Null Emissionen, inklusive Kompensation der grauen Energie. Der Grundsatz der reduzierten CO2 verbauchenden Mobilität ist in allen Projekten anzustreben.

sozialer Grundsatz:
- Das Wohnungsangebot der Stiftung steht für die unteren zwei Drittel der Haushalteinkommen der Bevölkerung der Stadt Zürich zur Verfügung.

ökonomischer Grundsatz:
- Ziel der Stiftung ist möglichst günstige Wohnungen anzubieten. Bei Neubauten wird angestrebt, dass die Erstellungskosten die Limiten gemäss kantonaler Wohnbauförderung um 10% unterschreiten. Mit der Unterschreitung der Limiten der Erstellungskosten sollten die Mietzinse mindestens um rund 10% tiefer sein als die Mieten der Wohnbauförderung nach Kostenmietemodell.

Ausgangslage

Im Jahre 2017 und 2018 hat die Stiftung Einfach Wohnen die Liegenschaften Altwiesenstrasse 136 (Dezember 2017) und Dübendorfstrasse 161 (Herbst 2018) in Zürich Schwamendingen erworben. Weiter ist für 2021 der Erwerb der Liegenschaften Dübendorfstrasse 157-159 vereinbart.
Die drei Liegenschaften befinden sich in einem ca. 30'000 m2 grossen Areal zwischen Dübendorf-, Glattwiesen- und Altwiesenstrasse sowie dem Luchswiesenweg. Heute befinden sich die Mehrfamilienhäuser des Areals im Eigentum von acht verschiedenen Grundeigentümern.
2010 hat sich eine Mehrheit der Grundeigentümer entschlossen, die planerischen und rechtlichen Voraussetzungen für die optimale Nutzung der vorhandenen Ausnützungsreserven durch einen privaten Gestaltungsplan und einen privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag zu schaffen. Dazu wurde im Herbst 2010 eine einfache Gesellschaft nach Art. 530 OR gegründet. Seit Mai 2017 sind alle Eigentümer innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes Teil der einfachen Gesellschaft. Mit dem Erwerb der Liegenschaften wurde die Stiftung Einfach Wohnen ebenso Mitglied der einfachen Gesellschaft.
Die heute innerhalb des Perimeters bestehenden Bauten sollen abgebrochen werden. Es ist beabsichtigt die Bauteile der bestehenden Gebäude, welche abgebrochen werden, für eine Wiederverwendung aufzunehmen. Die Stiftung informiert die Mietenden über den aktuellen Stand der zukünftigen Entwicklung auf dem Areal und über Massnahmen, wie die Mietenden bei der Suche nach einer Ersatzwohnung unterstützt werden können. Nach Abschluss des privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag entwickelt die Stiftung Einfach Wohnen zwei Gebäude (Haus 1 und Haus 7) der zukünftigen Wohnüberbauung. Für das Haus 1 wird die Stiftung einen Baurechtsvertrag mit der Grundeigentümerin, Liegenschaften Stadt Zürich, abschliessen.

Kontext

Schwamendingen, der seit 1971 eigenständige 12. Stadtkreis der Stadt Zürich, liegt am nördlichen Rand der Stadt zwischen dem Landschaftsraum des Zürichbergs und der Glatt und umfasst die drei Quartiere: Saatlen, Schwamendingen-Mitte und Hirzenbach. Die Nutzung als Wohnquartier und seine städtebauliche Prägnanz machen es zum eigenständigen Gebiet im Siedlungsgefüge der Stadt Zürich und der Glatttalregion.
Viele der wertvollen Siedlungen, Siedlungs- und Freiraumstrukturen sind in die Jahre gekommen und wurden bereits erneuert oder müssen erneuert bzw. saniert werden. Im angrenzenden Gebiet des Schwamendinger Dreiecks zum Beispiel werden durch die Baugenossenschaft

Glattal Zürich, im Rahmen eines strategischen Erneuerungsplans, die heutigen Siedlungen in den nächsten 20 Jahren etappenweise in neue Siedlungen mit hohen Qualitäten umgewandelt.
Die Bebauungsstruktur von Schwamendingen mit dem prägenden Freiraum beruht auf dem Plan des Stadtbaumeisters A.H. Steiner aus dem Jahre 1948.

Bebauungsplan A.H.Steiner 1948 (massstabslos)

Das Modell der Gartenstadt diente ihm als Grundlage. Auf diesem Plan basieren das zum Schwamendingerplatz radial und konzentrisch angeordnete Strassennetz, die öffentlichen, in die vernetzten Grünräume eingebetteten Gebäude wie Schul-, Sportanlagen und
Kirchen sowie die weitläufigen, zeilenförmig angelegten Wohnsiedlungen mit durchlässigen Aussenräumen. Diese wichtigen ortsbildprägenden Elemente bilden den Rahmen für die Weiterentwicklung Schwamendingens zum modernen Stadtquartier mit einer starken Identität. Neue Entwicklungen haben sich an der bestehenden Siedlungsstruktur zu messen. Die zukünftige Entwicklung soll sich dabei aber nicht allein an den Qualitäten der ursprünglichen Gartenstadt orientieren, sondern auch an den heutigen Gegebenheiten.

Der ausgeschriebene Perimeter befindet sich im Teilgebiet "Altwiesen- / Dübendorfstrasse". Dieses Gebiet beschreibt ein ruhiges Wohnquartier, welches in mehreren ablesbaren Bauetappen vom Zentrum Schwamendingen ausgehend erstellt wurde. Ein durchlaufender Grünstreifen und weite, überwiegend sehr gepflegte Grünräume sind typisch für dieses Siedlungsgebiet.
Im Sinne des vorhandenen "Gartenstadtcharakters" ist der landschaftliche Bezug und die übergeordnete Bedeutung der Freiräume miteinzubeziehen. Der Freiraumqualität und der Vernetzung der vorhandenen Grünräume wird in diesem Kontext eine grosse Bedeutung beigemessen. Das Verhältnis Gebäudevolumen und Gebäudeabstände zu Frei-

raumfläche sind sorgfältig zu prüfen.
Die geplante Arealüberbauung soll sich mit der Umgebung verzahnen und übergeordnete Wegverbindungen ermöglichen. Eine identitätsstiftende, klare Adressbildung und die Differenzierung öffentlicher, publikumsfrequentierter und privater Bereiche spielen dabei eine wesentliche Rolle. Gemeinschaftliche Nutzungen wie Gemeinschaftsraum und unterschiedliche, gut gestalteten Aussenräumen mit Begegnungszonen, Spielbereichen und Rückzugsnischen, die eine Aneignung durch verschiedenste Nutzergruppen erlauben, runden das Raumangebot ab.

Perimeter

Der im Quartier Hirzenbach gelegene Perimeter des Gestaltungsplanes liegt nur wenige Gehminuten entfernt vom Schwamendiger Platz, der Schulschwimmanlage Stettbach, zwei Kirchen sowie diversen Einkaufsmöglichkeiten. Er wird erschlossen durch die Tramlinien 7 und 9 sowie diverse Buslinien. Die Universität Irchel ist mit Bus und Tram innert 15 Minuten erreichbar, die ETH und das Stadtzentrum innert 20-30 Minuten.

Situationsplan GIS (massstabslos)

Einige hundert Meter entfernt, auf der Grenze zur Nachbargemeinde Dübendorf, liegt der Bahnhof Stettbach. Verschiedene S-Bahn Linien führen von hier ins Zürcher Stadtzentrum, nach Winterthur
sowie in weitere Teile des Kantons Zürich. Die Tram-Linie 12 verbindet den Bahnhof Stettbach über Dübendorf, Wallisellen und Opfikon direkt mit dem Flughafen Zürich. Das Areal wird nördlich durch die Altwiesenstrasse, östlich durch den Luchswiesenweg, südlich durch die Dübendorfstrasse und westlich durch die Glattwiesenstrasse begrenzt. Der Perimeter liegt innerhalb der Bauzone gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Zürich an privilegierter, aber auch verantwortungsvoller Lage, am inventarisierten Grünzug Glattwiesen.

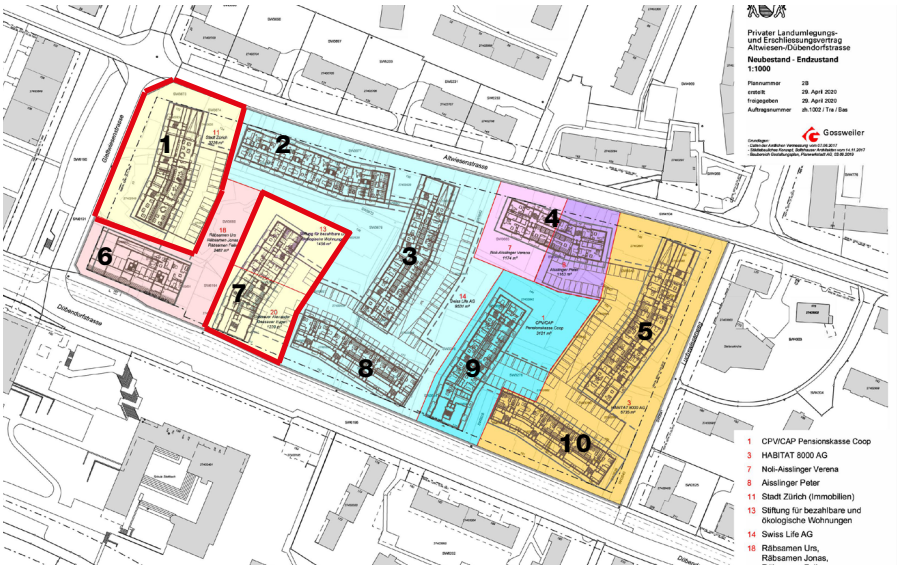
Landumlegung

Heute ist die Fläche in insgesamt 45 Parzellen (inkl. Miteigentumswege) unterteilt. Die bestehenden Gebäude im Perimter des Gestaltungsplanes dienen hauptsächlich dem Wohnen. In der Mitte des Areals an der Glattwiesenstrasse besitzt die Stadt Zürich den Kindergarten Glattwiesen, sowie Betreuungseinrichtungen.

Situationsplan - Altbestand (Privater Landumlegungs- und Erschliessungsplan)

Projektperimeter

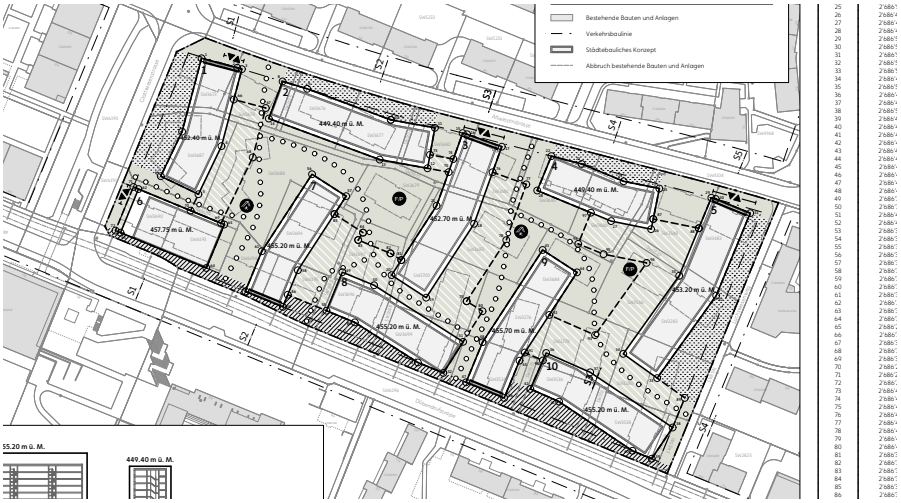
Mit dem privaten Landumlegungs- und Erschliessungsplan wurden die Voraussetzungen für die Neuplanung des Areals geschaffen. Die Rechtsverhältnisse wurden neu geordnet und baureife Grundstücke geschaffen. Die neuen Grundstücke der Häuser 1 und 7 bilden die beiden Projektperimeter für den vorliegenden Wettbewerb.



Situationsplan - Endzustand (Privater Landumlegungs- und Erschliessungsplan)

Gestaltungsplan

Mit dem privaten Gestaltungsplan Altwiesen-/Dübendorfstrasse (Verfasser Planwerkstadt AG) wurde die planungsrechtliche Voraussetzung nach einem gemeinsamen städtebaulichen Konzept für eine gesamtheitliche Erneuerung der ursprünglich als Siedlungseinheit erstellten Bebauung in Etappen geschaffen.



Privater Gestaltungsplan, 29.04.2020

Über das gesamte Gestaltungsplangebiet ist eine besonders gut gestaltete Überbauung bezüglich Städtebau, Architektur und Freiraum zu schaffen. Da der Gestaltungsplan eine Etappierung zulässt, ist dieses «besonders gut» auch im etappierten Zustand zu gewährleisten. Um diese Qualitätssicherung in der Umsetzung gewährleisten zu können, sind im Gestaltungsplan folgende Festlegungen getroffen worden_

- Gemäss Art. 17 ist mit der ersten Etappe ein übergeordnetes Gestaltungskonzept einzureichen.
- Gemäss Art. 19 sind die Bauten und Anlagen besonders gut zu gestalten und die Bauten in Bezug auf den architektonischen Ausdruck sorgfältig aufeinander abzustimmen. Diese Anforderungen müssen jederzeit erfüllt sein.
- Die erste Etappe muss gemäss Art. 29 mindestens die Baufelder 2, 3, 5, 6, 8, 9 und 10 umfassen und gemeinsam zur Baubewilligung eingereicht werden.

Die Eigentümer der zukünftigen Gebäude 1, 4 und 7 werden in darauffolgenden weiteren Etappen ausgeführt. Die Stiftung Einfach Wohnen, als neue Eigentümerin der Gebäude 1 und 7, möchte die Umsetzung schnell vorantreiben. Die beiden Gebäude sollen so bald wie möglich erstellt werden können, da die Vermietung der bestehenden Liegenschaften mit dem Baustart der Nachbareigentümer schwierig wird.

Der Gestaltungsplan wurde im Mai 2021 vom Stadtrat festgesetzt und im September 2021 durch die Baudirektion des Kantons genehmigt. Gegen diese Entscheid kann bis Anfang November 2021 Rekurs erhoben werden. Mit der Rechtskraft des Gestaltungsplans wird auch der private Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag rechtsgültig.
Das Vorprojekt der Häuser 2, 3, 5, 8, 9 und 10, welches durch Boltshauser Architekten, sowie das Haus 6, welches durch hhplus erarbeitet wird, wird voraussichtlich Ende November durch das Baukollegium verabschiedet. Es ist geplant die Pläne dieses Vorprojekte an die Teilnehmenden abzugegeben, damit die Häuser 1 und 7 darauf abgestimmt werden können, so dass das geforderte «besonders gut» im Sinne des Arealzusammenhangs erreicht wird.
Mit dem Gestaltungsplan werden auch die planerischen Rahmenbedingungen bezüglich Bebauungsstruktur, Dichte, Höhe, Erscheinungsbild, Erschliessung und Parkierung definiert. Diese für die Entwicklung der Gebäude Haus 1 und Haus 7, im Zusammenhang mit dem vorliegenden Wettbewerbsprogramm, massgeblichen Rahmenbedingungen sind im Wettbewerb als gegeben anzunehmen und können nicht verändert werden.

Übergeordnetes Gestaltungskonzept Grünraum

Mit dem Gestaltungsplan wird bestimmt, dass mit dem Baugesuch der ersten Etappe ein übergeordnetes Gestaltungskonzept für den Grünraum eingereicht wird. Deshalb wurde durch Müller Illien Landschaftsarchitekten ein Vorprojekt über das gesamte Areal erarbeitet, welches voraussichtlich Ende Novemeber 2022 durch das Baukollegium verschabschiedet wird. Es ist geplant dieses Vorporjekt den Teilnehmenden als Grundlage für den Wettbwerb abzugeben. Es ist angedacht, dass die weiteren Leistungen Landschaftsarchitektur, nach Abschluss des Projektwettbewerbs vergeben werden. Deshalb wird mit dem vorliegenden Wettbewerb keine Umgebungsgestaltung erwartet, sondern es sollen konzeptionell und schematisch die wesentlichen Elemente, gemäss den Rahmenbedingungen auf Seite 36, ausgewiesen werden.
Im Rahmen der Projektierung wird die Aussenraumgestaltung für die Aussenräume der Häuser 1 und 7 projektspezifisch zusammen mit dem Landschaftsarchitekturbüro ausgearbeitet werden.

Aufgabe

Mit den Gebäuden Haus 1 und Haus 7 des Areals Altwiesen-/Dübendorfstrasse werden insgesamt rund 80 Wohneinheiten geschaffen. Die Stiftung verfolgt die Vision einer alters- und herkunftsgemischten Gemeinschaft, welche in unterschiedlichen Haushaltsformen lebt.

Angestrebt wird die Schaffung von Wohnraum für das untere Drittel der Zürcher Haushaltseinkommen, also für Personen mit beschränkten Wohnbudgets. Im Haus 1 werden Kindergärten und Kinderbetreuungsangebote, im Haus 7 ein Gemeinschaftsraum von 70 m2 realisiert.

	Haus 1	**Haus 7**
Max. anrechenbare Geschossfläche	5'012m2	4'158m2
wovon Wohnnutzung ca.	ca. 4'112m2	ca. 4'028m2
wovon Kindergarten	ca. 900m2	
wovon Gemeinschaftsraum (gemäss Gestaltungsplanvorschriften)		mind. 60m2
wovon Laden, Gewerbe oder Atelier		70m2
Anzahl Vollgeschosse	7	6
Minimaler Wohnanteil	75%	75%

Ziele

Im vorliegenden Wettbewerb werden – im Sinne eines umfassenden Nachhaltigkeitsgedankens – Projekte mit den folgenden Eigenschaften gesucht:

Gesellschaft
- Gesellschaftlich vorbildliche Projekte, die mit ihrem architektonischen Ausdruck und mit ihrer Materialisierung einen Beitrag zur Quartieraufwertung leisten. Die Konzepte, Grundrisse und Schnitte sollen das beschriebene Raumprogramm und die formulierten Anforderungen bestmöglich umsetzen, einen hohen Gebrauchswert aufweisen und allen Menschen eine hindernisfreie und sichere Nutzung ermöglichen.
- Hochwertige und identitätsstiftende Gestaltung in Abstimmung auf die Architektur der 1. Eappe hinsichtlich Ausdruck, Strukturierung, Materialisierung und Farbkonzept.
- Die Architektur fördert die Begegnung und den Austausch unter den Bewohnenden.
- Innovative räumliche Konzepte generieren einen Mehrwert für die Nutzenden.
- Die Umsetzung ermöglicht eine hohe Personenbelegung und weist einen hohen Gebrauchswert auf.
- Die thermische Behaglichkeit in den Innenräumen wird mit architektonischen Mitteln gewährleistet.

Wirtschaft
- Tiefe Erstellungskosten
- Kostengünstiger Betrieb und Unterhalt

Umwelt
- Vorbildliche Projekte, welche über einen nachhaltigen und einfachen Standard verfügen, einen sehr niedrigen Energiebedarf in der Erstellung und im Betrieb aufweisen sowie bauökologisch einwandfreie und emissionsarme Konstruktionssysteme und Materialien einsetzen.
- Maximale Nutzung der Solarenergie mittels Photovoltaik sowohl auf den Dächern als auch an den Fassaden.
- Langlebige, robuste und unterhaltsarme Materialien und Konstruktionen
- Klare Trennung von Primär-, Sekundär- und Tertiärstruktur

Die Umsetzung umfassender Nachhaltigkeitsziele soll während Projektierung und Realisierung des Bauvorhabens mittels des Labels SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) gesteuert und durchgesetzt werden. Eine Zertifizierung wird vorbehalten.

Beurteilungskriterien

Das Preisgericht nimmt unter Abwägung der folgenden Kriterien, die sich von den Zielen ableiten lassen, eine Gesamtwertung vor. Die folgende Reihenfolge der Kriterien enthält keine Wertung.

Gesellschaft
- Architektur. Städtebau
- Funktionalität, Gebrauchswert, Hindernisfreiheit
- soziale Nachhaltigkeit und Innovation
- Behaglichkeit der Innenräume und sommerlicher Wärmeschutz

Wirtschaft
- Erstellungskosten (insgesamt und pro Person)
- Flächeneffizienz
- Betriebs- und Unterhaltskosten

Umwelt
- Energie- und Treibhausgasbilanz für die Erstellung und den Betrieb
- Nachvollziehbares Konzept zur Solarstromproduktion
- Suffizienz (Flächenverbrauch pro Person)
- Bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien

Raumprogramm

Allgemeine Anforderungen
Es wird kein detailliertes Raumprogramm, sondern eine approximative Verteilung der Wohnungsgrössen vorgegeben. Darüber hinaus ist ein stimmiger Mix von Wohnformen mit gemeinschaftlichem Charakter und eine grosse Vielfalt von Wohnungsgrössen in einer Bandbreite von kleinen Wohneinheiten bis zu Grosshaushalten gefragt. Ein ökonomischer Flächenverbrauch soll zu kostengünstigen Mietzinsen und zu einer guten CO2-Bilanz beitragen. Darum wird ein Wohnflächenverbrauch von 30m2 HNF/Person vorgegeben. Für die Belegung der Wohnungen wird von einer Mindestbelegung von einer Person pro Zimmer, mit Mindestgrösse von 10m2, ausgegangen. Davon ausgenommen ist das Wohnzimmer. Im Sinne einer flexiblen Nutzung ist es jedoch denkbar, dass das Wohnzimmer auch als Zimmer genutzt werden könnte, und die Wohnungen somit höher belegt werden könnten.
Die Wohnungen sollen sich durch einen klaren Aufbau und ökonomische Grundrisse auszeichnen, ohne dass dabei räumliche Qualitäten vernachlässigt werden. Es sollen attraktive, vielfältig nutzbare, gut belichtete und gut möblierbare Räumen entstehen. Es wird eine gemeinschaftsfördernde Architektur, die Begegnungen, Austausch und Kommunikation

ermöglicht, gesucht. Es können gemeinsame Fläche, die von allen Personen genutzt werden, in Ergänzung zu den individuellen Flächen (Wohneinheiten), wie zum Beispiel Terrassen, Erschliessungsflächen, Sitzecken, Spielräume, angeboten werden. Auch für ältere und/oder beeinträchtigte Menschen soll eine hohe Wohnqualität gewährleistet sein. Der Wohnraum soll an sich verändernde Bedürfnisse angepasst werden können im Sinne einer multifunktionalen, flexiblen Raumnutzung.

Approximative Verteilung der Wohnungen für die Häuser 1 und 7

	Ungefährer Anteil (bezogen auf Anzahl)	**Fläche pro Wohnung**
1-Zimmerwohnung	ca. 20%	25 - 35 m²
2-Zimmerwohnung	ca. 22%	40 - 50 m²
3-Zimmerwohnung	ca. 10%	55 - 65 m²
4-Zimmerwohnung	ca. 20%	75 - 85 m²
5-Zimmerwohnung	ca. 23%	85 - 100 m²
6-Zimmerwohnung und grösser	ca. 5%	100 - 110 m²

Gemäss dem Baurechtsvertrag für das Haus 1, müssen in diesem 30% der Wohnungen, bezogen auf die Fläche HNF, der Wohnungsgrösse den Vorgaben der Wohnbauförderung entsprechen. Die Wohnungsgrössen gemäss Wohnbauförderung sind:

2-Zimmerwohnung	55 m²
3-Zimmerwohnung	70 m²
4-Zimmerwohnung	90 m²
5-Zimmerwohnung	100 m²
6-Zimmerwohnung	120 m²

Zumietbare Zimmer

Wohneinheiten sollen mittels zumietbarer Räumen flexibel erweitert werden können. Diese können räumlich auch getrennt von der «Haupt-

wohnung» situiert sein. Sie haben eine eigene Eingangstür und eine eigene kleine Sanitärzelle mit Dusche/WC, jedoch keine Küche – davon ausgehend, dass gemeinsames Essen in der Hauptwohnung stattfindet.

Betreutes Wohnen
Für ein bis zwei Wohnungen plant die Stiftung eine Zusammenarbeit mit sozialen Organisationen, die Wohnraum für benachteiligte Wohnungssuchende anbieten. Diese Wohnungen sollen im vorgegebenen Raumprogramm realisiert werden, ohne dass dafür besondere Raumanforderungen formuliert werden. Allenfalls sind die Bedürfnisse von Behinderten und Betagten besonders zu berücksichtigen.

Gross-Wohngemeinschaften
In einer Gross-WG – Zielgrösse 5-8 Personen – verfügt jede Person über ein Individualzimmer. Die übrigen Räume wie Eingang, Küche, Wohnzimmer, Nasszellen, Kellerräume, Aussenraum usw. werden hingegen gemeinschaftlich genutzt.

Individualräume
Für die Individualräume gelten folgende Vorgaben:
- Pro Wohnung min. ein Zimmer mit 14 m2 (Anforderung aus Behindertengerechtigkeit)
- Übrige Zimmer einer Wohnung mind. 10m2
- Zimmer möglichst nutzungsneutral
- Keine Schiebetüren
- Keine Durchgangszimmer

Küchen
Es sind offene Wohnküchen oder geschlossene Küchen möglich. Die Küchenausstattung ist einfach und beschränkt sich auf die wesentlichen Einbauten (Herd, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler), bietet aber auch Platz für spätere individuelle Ergänzungen.

Nasszellen
Alle Wohnungen verfügen über eine Nasszelle nach Vorgabe SIA 500 mit WC, Dusche und Lavabo. Die zweite Nasszelle grösserer Wohnungen kann kleiner dimensioniert werden.
Richtwerte:
- 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen:
  1x Dusche/WC/Lavabo
- ab 4-Zimmer-Wohnungen:
  1x Dusche/WC/Lavabo oder alternative Lösungen, welche für 4 Personen eine höhere Gebrauchstauglichkeit der Nasszelle aufweisen
- Gross-Wohngemeinschaften:
  1 Dusche oder Badewanne/WC/Lavabo pro 3 – 4 Personen

Waschküche/Trockenraum
Ziel ist eine gemeinschaftliche Nutzung der Waschküche bzw. des Trockenraumes. Es ist keine Platzvorhaltung für Waschmaschine oder Tumbler in den Nasszellen oder Küchen der Wohnungen vorzusehen. Vorgeschrieben sind Trockenräume mit mindestens 10 m2 Grösse in Abhängigkeit der Anzahl Wohneinheiten und der vorhandenen Geräte. Pro 5-7 Wohnungen ist eine Waschmaschine vorzusehen. Pro 10-14 Wohnungen ist ein Trockungsraum vorzusehen.

Abstellflächen/Lagerräume
Ausführung nach gesetzlichen Vorgaben. Für Wohnungen bis 2 Zimmer sind Abstellräume von 5 m2, bei grösseren Wohnungen solche von 8 m2 vorzusehen.

Mobilitätsräume
Abstellräume für Kinderwagen, Gehhilfen usw. sind ebenerdig zugänglich bei den Hauseingängen zu platzieren.

Hauswartraum
Für die Hauswartung ist in einem der beiden Häuser ein natürlich belichteter Raum von 10 m2 Grösse einzuplanen (inkl. 1 WC).

Schutzraum
Umsetzung der Schutzraumpflicht nach gesetzlichen Vorgaben.

Gemeinschaftsraum, Haus 7, Erdgeschoss
- Flächenbedarf mind 60 m2 (Vorgabe Gestaltungsplan)
- Nutzung möglich durch alle Personen des Areals (Vorschrift Gestaltungsplan)
- Zugang muss unabhängig von aussen erfolgen
- Ausrichtung zum Park (bevorzugt)
- Einladende Wirkung, gute Zugänglichkeit und Anbindung an Aussenraum mit Sitzplätzen (siehe auch Rahmenbedingungen Aussenraum Seite 37)
- IV-WC
- Küche
- Raumhöhe: 3.50 m

Laden, Gewerbe oder Atelier (kein Wohnen) , Haus 7, Erdgeschoss
- Flächenbedarf 70 m2
- Ausrichtung zur Dübendorfstrasse (bevorzugt)
- Raumhöhe: 3.50 m
- Anlieferung von Strasse
- IV-WC

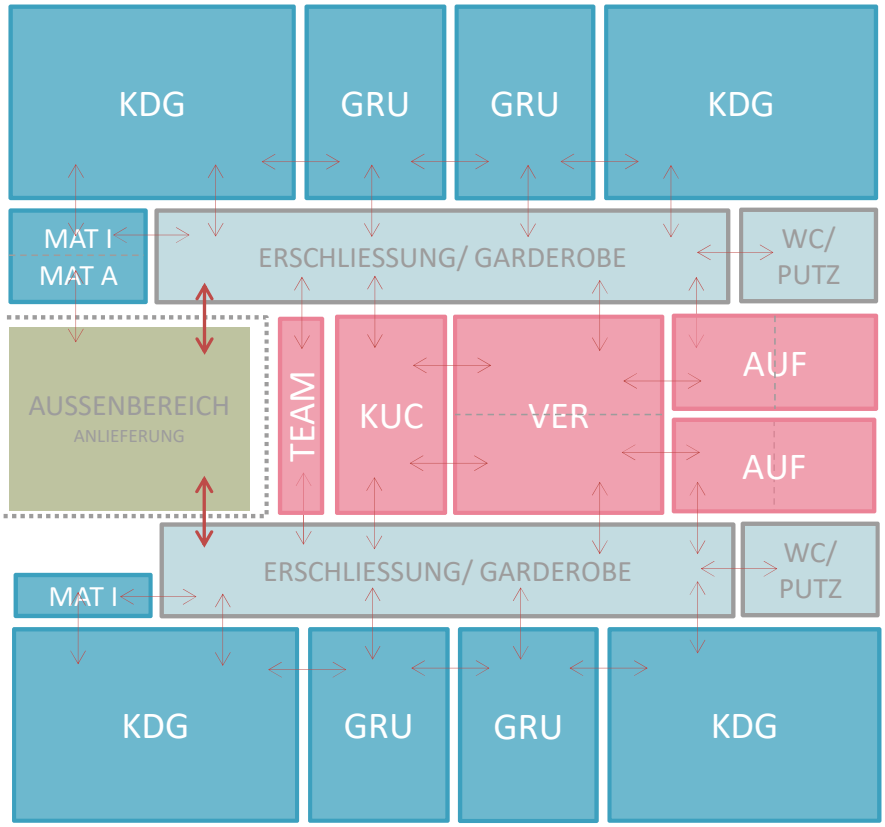
Kindergarten

- Der Kindergarten (18-25 Kinder pro Klasse, von 4-7 Jahren) mit Betreuungsinfrastruktur soll im Haus 1 angeordnet werden.
- Da nicht das gesamte Raumprogramms im Erdgeschoss vom Haus 1 angeordnet werden kann, ist es möglich einen Teil der Flächen im 1. Obergeschoss zu platzieren.
- Alle Räume müssen rollstuhlgängig erschlossen sein.
- Die Eingänge zum Kindergarten müssen von den Wohnungseingängen getrennt sein. Eine Anlieferungsmöglichkeit für die Verpflegung muss gewährleistet sein.
- Der Aussenraum des Kindergartens soll nicht umzäunt sein. Wichtig ist eine visuelle Abgrenzung bestehend aus Sträuchern oder einzelnen Steinen, die den Kindern aufzeigt, wo ihr Bereich ist.

Hauptnutzflächen Kindergarten	**Abk.**	**Anzahl**	**HNF**	**HNF Total**	**Bemerkungen**
Kindergartenzimmer	KDG	4	72	288	Raumhöhe mind. 2.8 m; Fensteranteil 20 %
Gruppenraum	GRU	4	28	112	
Teamzimmer	TEZ	1	24	24	inkl. Arbeitsplatz
Materialraum Innen	MAT I	2	9	18	im UG möglich
Materialraum Aussen	MAT A	1	18	18	Zugang von aussen
Verpflegungfläche	VER	2	52	104	2 x 44 Plätze, inkl. Zahnputzbereich, Raum bestenfalls unterteilbar
Aufenthaltsfläche	AUF	4	28	112	
Küche	KUC	1	35	35	100 Mahlzeiten, Mahlzeitenanlieferung/-tranport nicht an WC vorbei, schwellenlose Anlieferung
Total HNF Kindergarten				**711**	

Nebennutzflächen Kindergarten	**Abk.**	**Anzahl**	**NNF**	**NNF Total**	**Bemerkungen**
Garderobe	GAR	4	24	96	40 cm Wandabwicklung pro Kind; inkl. Windfang
Putzraum	PZR	1	12	12	inkl. Ausguss und Putzbecken, 1x pro Stockwerk
WC-Anlagen					
- WC-Mädchen (IV-WC)	WCK	2	6	12	
- WC Knaben	WCM	2	6	12	
- WC Lehrperson	WCL	2	6	12	geschlossen, separat
Total NNF Kindergarten				**144**	

Aussenbereich Kindergarten	**Anzahl**	**Fläche**	**Total**	**Bemerkungen**
Pausenflächen aussen	2	100	200	Picknicktische beschattet
Spielplatz	2	100	200	Sandkasten beschattet, Wasserpumpe, Kletter- und Balanciermöglichkeit
Spielwiese	2	100	200	
Kickboard-Abstellplätze	12	1	12	gedeckt, mit Anbindemöglichkeit
Total Aussenbereich Kindergarten			**612**	



Funktionsdiagramm Kindergarten

2 VERFAHREN

Auftraggeberin

Die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen (Einfach Wohnen) beauftragt das Amt für Hochbauten (AHB) als ausschreibende Stelle einen anonymen, einstufigen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für Generalplaner durchzuführen, um Projektvorschläge für eine Wohnsiedlung (Altwiesen- / Dübendorfstrasse) in Zürich-Schwamendingen zu erhalten.

Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen
Birmensdorferstrasse 191
8003 Zürichj

Das Preisgericht kann bei Nichterreichen der Wettbewerbsziele ein oder mehrere Projekte anonym überarbeiten lassen. Diese optionale, anonyme Bereinigungsstufe wird zusätzlich entschädigt.

Das Amt für Hochbauten wickelt seine Architekturwettbewerbe seit Anfang 2015 digital über Konkurado ab. www.konkurado.ch

Konkurado wird laufend optimiert. Bei Problemen und Fragen im Zusammenhang mit Konkurado wenden Sie sich bitte direkt an die Stiftung Forschung Planungswettbewerbe
(Kontakt +41 79 631 41 04 / admin@konkurado.ch).

Bei allgemeinen Fragen zum Wettbewerbsverfahren steht Ihnen Britta Walti, Assistentin, Amt für Hochbauten, zur Verfügung
(Kontakt +41 44 412 41 13 / britta.walti@zuerich.ch).

Die Teilnahmebewerbung, Ausgabe und Abgabe erfolgen sowohl digital über die Plattform Konkurado als auch physisch (vgl. Abgabeadressen bzw. Abgabe der Pläne, Unterlagen und Modelle, S. 27-28).

Grundlagen und Rechtsweg
Der Projektwettbewerb untersteht der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich. Subsidiär dazu gilt die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009).

Die SIA-Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das vorliegende Wettbewerbsprogramm geprüft. Es ist konform zur Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009).

Die Honorarvorgaben im Programm sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142.

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Durch die Abgabe eines Projekts anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen. Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Präselektion

Aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen nimmt das Preisgericht eine Selektion nach Eignung vor. Es werden 5 - 7 Generalplanerteams zum Projektwettbewerb zugelassen.

Verlangte Bewerbungsunterlagen

- **Referenzprojekte:** Vom Generalplaner und von den Fachleuten aus dem Bereich Architektur werden je zwei A3-Seiten und von den übrigen FachplanerInnen, Bauingenieurwesen sowie Fachingenieurwesen HLKS und Elektro, wird je eine A3-Seite verlangt. Arbeitsgemeinschaften im Bereich Architektur sind nicht zulässig. Jedoch sind Arbeitsgemeinschaften von Architektur und Baumanagement möglich. Wird die Bauleitung/das Baumanagement an ein externes Büro vergeben, hat auch dieses eine eigene A3-Seite mit 1 Referenzprojekt vorzulegen. Die einseitig bedruckten A3-Seiten sollen Referenzen von Projekten und realisierten Bauten von vergleichbarer Komplexität aufzeigen. Der Bezug zur gestellten Aufgabe und zu den Themen Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit ist zu erläutern.
- **Selbstdeklaration:** Vom Generalplaner und von den Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen und Fachingenieurwesen HLKS und Elektro wird je eine separat ausgefüllte Selbstdeklaration mit Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit verlangt. Sämtliche Mitglieder einer ARGE müssen eine separate Selbstdeklaration ausfüllen. Wird die Bauleitung/das Baumanagement an ein externes Büro vergeben, muss dieses auch eine separate Selbstdeklaration einreichen.

Die angegebenen Referenzprojekte in der Selbstdeklaration zum Nachweis der fachlichen und organisatorischen Eignung sollen mit den dargestellten Referenzprojekten auf den A3-Seiten übereinstimmen. Es werden nur die vorgeschriebenen A3-Seiten zur Beurteilung aufgehängt. Sämtliche Bewerbungsunterlagen werden auf Konkurado gespeichert und gehen ins Eigentum der Veranstalterin über. Mündliche AHB-interne Referenzauskünfte können in die Bewertung miteinbezogen werden

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

Abzugeben in Papierform
Die auf Konkurado ausgefüllten Selbstdeklarationen sind auszudrucken, zu unterzeichnen und zusammen mit den A3-Seiten der Referenzprojekte in einem Umschlag mit der Aufschrift «Projektwettbewerb Wohnsiedlung Altwiesen-/Dübendorfstrasse» bei der ausschreibenden Stelle bis zum genannten Datum einzureichen (Abgabeadresse vgl. Termine S. 27). Das Aufgabedatum bei der Post oder einem Kurierdienst ist nicht massgebend.

Eignungskriterien Präselektion
- Projektierungskompetenz/-potenzial und Ausführungskompetenz/-potenzial (Grundlage Referenzprojekte).
  Bewertet werden Kompetenz und Potenzial, in hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität funktionale, wirtschaftliche und nachhaltige Bauten zu projektieren und auszuführen.
- Organisatorische Eignung/Projektmanagement (Grundlage Selbstdeklaration) Vorausgesetzt wird ein qualitätsvolles Projektmanagement, das der Komplexität der anstehenden Aufgabe entspricht.
- Erfahrung mit umfassenden Nachhaltigkeitskonzepten, preisgünstigem Wohnungsbau und innovativen Wohnformen.
- Erfahrung mit Photovoltaikanlagen sind von Vorteil.

Die Präselektion erfolgt gemäss diesen Eignungskriterien durch das Preisgericht.

Teilnahmeberechtigung

Die Teilnahmeberechtigung richtet sich nach Art. 9 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Zulässig und gefordert sind Bewerbungen von Fachleuten aus den Bereichen Architektur und Baumanagement, Bauingenieurwesen und HLKSE-Planung mit Firmen- oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Staat, der dem Staatsvertrag zum öffentlichen Beschaffungswesen (WTO-Agreement on Government Procurement GPA) verpflichtet ist. Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Abgabetermin der Bewerbungsunterlagen. Mehrfachnennungen bei den geforderten Teammitgliedern aus dem Fachbereich Architektur und Baumanagement sind nicht zulässig. Mehrfachbewerbungen und Mehrfachselektionen bei den weiteren Fachleuten sind möglich.

Preisgericht

Sachpreisrichterinnen und -richter
Julika Kotai, Stiftung Einfach Wohnen
Felix Bosshard, Stiftung Einfach Wohnen
Karl Viridén, Stiftung Einfach Wohnen
Annette Aumann, Amt für Hochbauten (AHB), Ersatz

Fachpreisrichterinnen und -richter
Gabriela Kägi Vetter, (Vorsitz), Amt für Hochbauten (AHB)
Raphael Frei, pool Architekten, Zürich
Peter Jakob, Bauart Architekten und Planer, Zürich
Sven Kowalewsky, jessenvolenweider architektur, Basel
Britta Brauer, Amt für Städtebau (AfS), Ersatz

Expertinnen und Experten
- Mira Porstmann, Stiftung Einfach Wohnen
- Daniel Engler, Beta Projekt Management AG
- Thomas Wernli, Liegenschaften Stadt Zürich
- Christian Schönthaler, Immobilien Stadt Zürich
- E'xact Kostenplanung, externe Kostenplanung
- Christian Schwizer, Fachstelle Projektökonomie, AHB
- Thomas Kessler, Fachstelle Nachhaltiges Bauen, AHB
- Basler&Hofmann, PV-Anlage
- Darko Klaric, Fachstelle Gebäudetechnik, AHB
- Philipp Hubler, Fachstelle Ingenieurswesen, AHB
- Christoph Schoch, Lärmschutz Bauvorhaben, UGZ
- Rita Illien, Müller Illien Landschaftsarchitekten

Weitere Expertinnen und Experten werden nach Bedarf beigezogen.

Wettbewerbsorganisation
- Ivana Bertolo, Amt für Hochbauten
- Britta Walti, Assistentin Projektentwicklung, Amt für Hochbauten
- Françoise Krattinger, Bereichsassistentin Projektentwicklung, Amt für Hochbauten

Preise

Für die Teilnahme am Präselektionsverfahren wird keine Entschädigung ausgerichtet.

Für Preise, Ankäufe und feste Entschädigungen steht eine Summe von 185'000 Franken (exkl. MWST) zur Verfügung. Die Ankäufe betragen max. 40 % der Gesamtpreissumme. Die feste Entschädigung für jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt beträgt 15'000 Franken (exkl. MWST). Es ist vorgesehen, 3 bis 4 Preise und Ankäufe zu vergeben.

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden. Sämtliche Wettbewerbsbeiträge werden unter Konkurado gespeichert (www.konkurado.ch). Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über.

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.

Der Generalplaner muss in der Lage sein, neben der Planungsleistung «Architektur» sämtliche zu erwartenden Planungsleistungen termingerecht abzudecken, insbesondere: Gesamtleitung, Baumanagement, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik (HLKKSE + GA), Bauphysik / Akustik, Brandschutzplanung, Fassadenplanung, Sicherheitsplanung, Geologie, Geomatik und Lichtplanung. Die Planungsleistung «Landschaftsarchitektur» ist nicht Teil des Wettbewerbes. Für die Umgebungsgestaltung wurde im Rahmen des Gestaltungsplans ein Vorprojekt über das gesamte Areal von Müller Illien Landschaftsarchitektur erabeitet. Die Vergabe der weiteren Leistungen und der Ausführung der Umgebungsgestaltung wird, nach Abschluss des Wettbewerbes, separat vergeben werden.
Die Auftraggeberin behält sich vor, in begründeten Fällen und in Absprache mit dem Siegerteam Einfluss auf die Zusammensetzung des Planungsteams zu nehmen. Ausgenommen hiervon sind allfällig beigezogene Fachplaner, die einen wesentlichen, vom Preisgericht entsprechend gewürdigten Beitrag an den Verfahrenserfolg geleistet haben.

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den

Projektierungsarbeiten zu beginnen. Eine Fertigstellung der Neubauten ist für Ende Jahr 2026 geplant. Die weitere Projektbearbeitung durch das siegreiche Team richtet sich nach der jeweils gültigen Praxis der Stadt Zürich. Die Bauherrschaft behält sich vor, im weiteren Verlauf des Projektes die Projektierung datengestützt gemäss der Methode Building Information Modeling (BIM) nach ISO EN 19650 einzufordern. Hierfür werden vor Vertragserstellung die Ziele definiert. Die Stiftung Einfach Wohnen bevorzugt Arbeit und Resultate mit offen dokumentierten Datenstrukturen. Mit der Teilnahme erklären sich die Projektverfassenden bereit, die Planung in diesem Sinne und gemäss den Grundleistungen nach den SIA-Ordnungen für Leistungen und Honorare auszuführen.

Aktuell gelten folgende Honorarkonditionen (die Phasen werden einzeln freigegeben):

Honorarkonditionen
Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102, 103, 108 / Ausgabe 2014 und den allgemeinen Bedingungen des Amts für Hochbauten.

- Besonders zu vereinbarende Leistungen (Honorare für weitere Spezialisten wie Energieberatung, Nachhaltigkeit, Brandschutz, Lichtplanung, Schliesstechnik, Fassadenplanung, Bauphysik, Geologie, Geomatik und weitere) werden pauschal mit 5% des Gesamtplanungshonorars entgolten. Davon ausgenommen sind Leistungen für Altlastenuntersuchungen.
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das gesamte Projekt.
- Für die Honorarberechnung der Baukosten gilt:

FAKTOREN	ARCHITEKTUR	BAUING.	HLKS	ELEKTRO
Schwierigkeitsgrad n	1.0	0.8	0.8	0.8
Anpassungsfaktor r	1.0	0.8	0.9	0.8
Teamfaktor i	1.0	1.0	1.0	1.0
Faktor für Sonderleistungen s	1.0	1.0	1.0	1.0
Teilleistungen %, q	100	100	100	100
Stundenansatz CHF, h	132	132	132	132
Koeffizient Z1	0.062	0.075	0.066	0.066
Koeffizient Z2	10.58	7.23	11.28	11.28

Das Honorar des Generalplaners wird zusätzlich vergütet und beträgt max. 5% der Grundleistungen des Gesamtauftrags (ohne Zusatzleistungen).
Weitere Honorarbedingungen gemäss Merkblatt zu Planungsaufträgen AHB (2021): www.stadt-zuerich.ch/honorarwesen-vertragsmanagement.html
Allfällige Reisekosten und Spesen werden nicht zusätzlich vergütet.

Termine

Für die Abwicklung des Wettbewerbs ist folgender Ablauf mit verbindlichen Terminen vorgesehen:

ABLAUF	DATUM, ZEIT	BEMERKUNGEN
Ausgabe Präselektionsunterlagen	Ab Freitag, 12.11.21	Ab diesem Datum stehen unter www.konkurado.ch/wettbewerb/ws_altwiesen folgende Unterlagen zum Download bereit: - Auszug Wettbewerbsprogramm - Luftbild - Selbstdeklaration
Abgabe Präselektionsunterlagen	bis Montag, 13.12.21 16.00 Uhr	Die Unterlagen (unterschriebene Selbstdeklaration und A3-Referenzen) sind beschriftet mit «Wohnsiedlung Altwiesen» im Amt für Hochbauten, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich, Empfang, 2. Stock, Raum 205, abzugeben.
Wettbewerbsausgabe	Donnerstag, 24.02.22	Es ist vorgesehen, dass ab diesem Datum sämtliche Unterlage unter www.konkurado.ch/wettbewerb/ws_altwiesen zum Download bereit stehen.
Fragenstellung	bis Montag, 07.03.22	Fragen unter www.konkurado.ch/wettbewerb/ws_altwiesen einreichen. Es werden nur Fragen beantwortet, die sich innhaltlich auf das vorliegende Verfahren beziehen.
Fragenbeantwortung	ab Montag, 21.03.21	Beantwortete Fragen unter www.konkurado.ch/wettbewerb/ws_altwiesen
Abgabe Unterlagen (Papierform)	Montag, 30.05.22 11.00 bis 16.00 Uhr	Sämtliche Unterlagen und Pläne sind anonym, mit einem Kennwort (keine Nummern) und dem Vermerk «Wohnsiedlung Altwiesen» versehen, direkt im Ausstellungsraum des Amts für Hochbauten, Pavillon Werd, Amt für Hochbauten Wettbewerbe, Morgartenstrasse 40, 8004 Zürich (Zufahrt über Tiefgarage Werdgässchen), abzugeben.
Abgabe Unterlagen (digital)	Montag, 30.05.22 bis 24.00 Uhr	Digitale Pläne und Unterlagen über Konkurado unter www.konkurado.ch/wettbewerb/ws_altwiesen einreichen.
Abgabe Modell	Mittwoch, 15.06.22 11.00 bis 16.00 Uhr	Die Modelle sind anonym, mit gleichem Kennwort und dem Vermerk «Wohnsiedlung Altwiesen» versehen direkt im Ausstellungsraum des Amts für Hochbauten, Pavillon Werd, Amt für Hochbauten Wettbewerbe, Morgartenstrasse 40, 8004 Zürich (Zufahrt über Tiefgarage Werdgässchen), einzureichen.

Wichtige Hinweise

– Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Wettbewerbsunterlagen liegt bei den Teilnehmenden. Sie müssen sicherstellen, dass Ihre Arbeiten spätestens an den erwähnten Abgabeterminen bei den genannten Abgabestellen eintreffen. Bitte beachten Sie, dass das Aufgabedatum bei der Post oder einem Kurierdienst für die Unterlagen und Modelle nicht massgebend ist.
– Bitte die Modelle direkt vor Ort abgeben, da per Post versandte Modelle oft defekt eintreffen.
– Allfällige Plan- und Modellabgaben vor den genannten Abgabeterminen sind bei der ausschreibenden Stelle einzureichen: Amt für Hochbauten, Empfang, 2. Stock, Büro 205, Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich.

Ausgegebene Unterlagen

1. Wettbewerbsprogramm (PDF)
2. 2D-Daten (DXF/DWG, Katasterplan mit 1m-Höhenkurven)
3. 3D-Daten mit Gelände und Gebäuden (DXF/DWG)
4. Übersichtsplan (TIFF)
5. Luftaufnahme des Areals (JPG)
6. Teilnahmeformular
7. Datenblatt
   Das Datenblatt besteht nur aus einem Excel-Sheet, lediglich das Rumprogramm gemäss Flächen (SIA 416) sowie das Gebäudevolumen müssen abgefüllt werden. Zusätzlich müssen die Anzahl Personen und für die Photovoltaikanlage die m2 Fläche, Dach, Fassade und Ausrichtung abgefüllt werden.
8. Gestaltungsplan, Situation (PDF)
9. Gestaltungsplan, Bestimmungen (PDF)
10. Gestaltungsplan, Bericht nach Art. 47 RPV (PDF)
11. Vorprojekt Landschaftsarchitektur, Endzustand
12. Vorprojekt Boltshauser und HH+ Architekten
13. Schallschutznachweis nach LSV + SIA 181, Kopitsis Bauphysik AG vom 16.10.2017, rev. 28.10.2019

Aufgrund der sehr engen Rahmenbedingungen des Gastaltungsplanes verzichtet das Preisgericht auf ein Modell im Masstab 1:500 über das gesamte Areal.

Einzureichende Arbeiten

1. Plansatz 1-fach 4 x A0 mit:
   - Situationsplan 1:500 des gesamten Areals des Gestaltungsplanes mit den projektierten Bauten (Dachaufsicht) und der übergoerdneten Umgebungsgestaltung von Müller Illien Landschaftsarchitekten sowie der konzeptionell und schematisch als Platzhalter dargestellten Umgebung in den Baubereichen der Häuser 1 und 7
   - Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200. Im Erdgeschoss sind die neuen Höhenkoten anzugeben und die nähere Umgebung konzeptionell und schematisch als Platzhalter darzustellen. Alle Räume sind mit den im Raumprogramm angegebenen Bezeichnungen und mit den projektierten Raumflächen zu beschriften. In den Schnitten und Fassaden sind das gewachsene sowie das projektierte Terrain einzutragen. In den Fassaden muss die vorgeschlagenen Fläche für PV-Anlagen klar ersichtlich sein. Weiter ist eine Dachaufsicht mit eingezeichneten PV-Flächen und allfälligen Dachaufbauten abzugeben.
   - Darstellung der wesentlichen Wohnungstypen mit eingetragenen Zimmer- und Wohnungsflächen sowie Möblierungsvorschlägen 1:100.
   - Fassadenschnitt 1:50 (inkl. Grundriss und Ansicht) vom Untergeschoss bis zum Dach, der über den konstruktiven Aufbau und die Materialisierung (inkl. Photovoltaik) Auskunft gibt. Die Materialien sind schriftlich zu bezeichnen.
   - Erläuterungsbericht auf dem Plan, inkl. Konzept zur Solarstromproduktion und Haustechnik auf dem Plan. Auch sollen Aussagen zum kostengünstigen Baue, zur Ökologie des Projektes und zum gesellschaftlichen Mehrwert erläutert werden.
   - Arbeitsmodell 1:200, Baubereich und Haus 7
   - Kompletter Plansatz mit Reproduktionsfaktor 40 % auf Papier (bitte nicht auf A3 verkleinern).
2. Ausgefülltes Teilnahmeformular (Unterlage verwenden) sowie Einzahlungsschein in verschlossenem Briefumschlag mit Kennwort versehen. Wichtiger Hinweis: Das Teilnahmeformular darf nicht auf die Wettbewerbs Plattform Konkurado hochgeladen werden!
3. Ausgefülltes Datenblatt (Unterlage verwenden) inkl. Schemen zu den Flächenberechnungen auf Papier.

PDF-Dateien des kompletten Plansatzes A0 inkl. Schemen zu den Flächenberechnungen sind auf die Wettbewerbs-Plattform Konkurado hochzuladen. Ebenso ist das Datenblatt Wirtschaftlichkeit als Excel-File und als PDF-File hochzuladen.

Jedes Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig. Die Wettbewerbsteilnehmenden müssen um die Wahrung der

Anonymität besorgt sein. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren.

Art der Darstellung
Für die Abgabe ist das Format A0 quer (84 x 120 cm) verbindlich. Die Pläne werden auf Tafeln von 120 cm Breite und 180 cm Höhe aufgehängt. Pro Projekt stehen zwei Tafeln zur Verfügung. Die Teilnehmenden sind gebeten, eine möglichst Platz sparende und leserliche Darstellung zu wählen. Die Grundrisse sind wenn möglich nach dem Situationsplan zu orientieren und zu beschriften (Norden oben).

Die Projekte sind in Mappen abzuliefern. Sämtliche Bestandteile des Projekts sind mit einem Kennwort (keine Nummern) zu bezeichnen. Es ist Folgendes zu beachten:

– Die Pläne dürfen keine Hochglanzoberflächen aufweisen.
– Die Pläne bitte nicht rollen und nicht auf feste Materialien aufziehen.

Veröffentlichung

Die Beiträge des Verfahrens werden nach der Beurteilung unter Namensnennung aller Verfassenden während 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Der Bericht des Preisgerichts wird den Teilnehmenden sowie der Presse nach Erscheinen zugestellt und zum Download unter www.stadt-zuerich.ch/wettbewerbe (> abgeschlossene Wettbewerbe) publiziert.

3 RAHMENBEDINGUNGEN

Massgebende Bauvorschriften

Geltendes Recht
Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan vom 29.04.2021, mit dem zugehörigen Situationsplan vom 29.04.2021.

Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten:
Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) und dazugehörige Verordnungen, www.zh.ch.
Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) und dazugehörige Verordnungen, www.stadt-zuerich.ch.

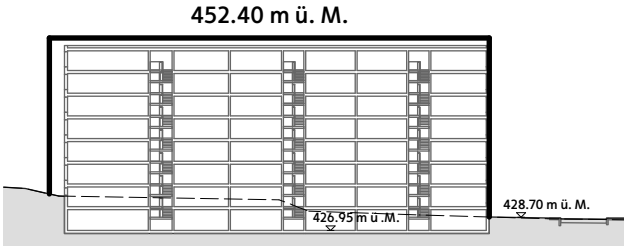
Grundstücksdaten

zukünftige Grundstückfläche Haus 1:	3'226 m²
zukünftige Grundstückfläche Haus 7:	2'676 m²
Lärm-/Empfindlichkeitsstufe:	ES II
Parkplatzreduktionsgebiet:	übriges Gebiet

Auszug aus den Vorschriften zum Gestaltungsplan, nicht abschliessend:

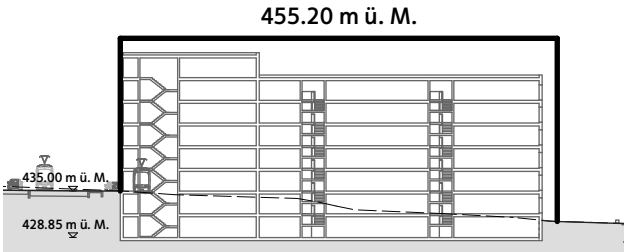
Haus 1:

Vollgeschosse max.:	7
anrechenbares Untergeschoss max:	1
anrechenbares Dachgeschoss max:	0
maximale anrechenbare Geschossfläche:	5'012 m²



Haus 7:

Vollgeschosse max.:	6
anrechenbares Untergeschoss max:	1
anrechenbares Dachgeschoss max:	0
maximale anrechenbare Geschossfläche:	4'158 m²



Gebäudehöhe
Die im Situationsplan mit Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) festgelegte Gesamthöhe darf nur mit untergeordneten technischen Anlagen (z.B. Antennen, Lüftungsrohre, Kamine, Treppenhaus- und Liftkerne Überfahrten, Absturzsicherungen, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energie, Anlagen zum Gebäudeschutz wie Blitzableiter und dergleiche) überschritten werden.

Baubereiche
Der Gestaltungsplan ist in die Baubereiche 1 bis 10 gegliedert. Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Die genauen Baubereiche sind jeweils mit den E- und N-Koordinaten im Situationsplan festgelegt,

Baulinien
Wo dies im Situationsplan bezeichnet ist, sind oberirdische Gebäude auf die Pflichtbaulinie zu stellen. Dies betrifft das Haus 1 im Norden und das Haus 7 im Süden.

Wirtschaftlichkeit

Die Überbauung soll preisgünstig erstellt werden. Neben den niedrigen Erstellungskosten müssen auch Unterhalt und Betrieb kostengünstig sein. Bereits in der Konzeption liegt ein bedeutendes Potenzial an Sparmöglichkeiten:

Situation und Gebäudekonzept
- Auf kompakte Gebäudeformen und optimale Verhältnisse von Geschossflächen zu Gebäudevolumen achten.
- Kostenbewusste Konzeption bezüglich Baugrund, Umgang mit Untergeschossen und Grundstücksgeometrie wählen.
- Mit der Ressource Land sorgfältig umgehen.

Raumprogramm
- Gefordertes Raumprogramm umsetzen

Konstruktionen
- Dach- und Fassadenformen sowie deren Konstruktionen und Perforationen einfach gestalten.
- Installations- und Ausbaustandard einfach halten, Technikzentralen optimal platzieren.
- Einfache, qualitativ hochwertige und langlebige Konstruktionsdetails und Materialisierung wählen.

Alle Ansatzpunkte, in Kombination angebracht, erhöhen den Optimierungseffekt. Sämtliche kostensenkenden Massnahmen sind zu nutzen, die den Gebrauchswert der Gebäude nicht beeinträchtigen.

Die neuen Wohnungen richten sich an Haushalte mit tiefen Einkommen – d.h. der Fokus auf tiefe Kosten ist für die Bauherrschaft zentral. Dennoch dürfen die räumlich-architektonischen Qualitäten sowie gute Möblierbarkeit, gute Belichtung, Bezugnahme zur Umgebung und selbst schwierig fassbare Grössen wie die Atmosphäre in einer Überbauung nicht vernachlässigt werden. Die Aufgabe die Balance zwischen architektonischer Qualität und niedrigen Erstellungskosten gehört zur Herausforderung des preisgünstigen Bauens. Die Grösse der Wohnung ist sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus nachhaltigen Überlegungen ein entscheidender Faktor. Im Erläuterungsbericht muss eine Begründung zur Wirtschaftlichkeit enthalten sein.

Die Stiftung Einfach Wohnen ist bestrebt, die Wohnungen möglichst preisgünstig zu vermieten. Die Zielkosten, sprich Erstellungskosten (BKP 1–9, inkl. MWST), liegen 10 Prozent unter der maximal zulässigen Kostenlimite (zuzüglich «Energie-Zuschlag» von 5 %) gemäss den Vorgaben der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich. Jüngste Erfahrungen des Amts für Hochbauten und auch ein Vergleichsprojekt haben ergeben, dass höchste Anstrengungen notwendig sind, um diese Vorgaben einzuhalten.

Zielkosten
Für die Neubauten der Wohnsiedlung Altwiesen- / Dübendorfstrasse werden Erstellungskosten von rund 33.0 Mio. CHF erwartet (BKP 1–9, inkl. 7.7 % MWST,), inkl. der Kosten für die PV-Anlage zur Einhaltung von Minergie-P, exkl. der Kosten für weiterführende PV-Anlagen, exkl. den Kosten für den Abbruch. Darin enthalten sind auch die Kosten für die Umgebungsgestaltung inkl. Planung (BKP 4).

Datenblatt
Folgende Grössen lassen sich im Entwurf steuern:
- Flächeneffizienz: angemessenes Verhältnis der Hauptnutzfläche zur Geschossfläche
- Volumeneffizienz: angemessenes Verhältnis der Geschossfläche zum Gebäudevolumen

Die Angaben der Teilnehmenden im Datenblatt werden im Rahmen der Vorprüfung plausibilisiert. Alle Projekte werden einer detaillierten Überprüfung (inklusive Überprüfung der Flächenauszüge unterzogen.

Energie und Treibhausgase

Die Stiftung Einfach Wohnen will ausloten, inwieweit durch CO2-arme Baumaterialien und Konstruktionsweisen in der Erstellung sowie durch weitergehende Massnahmen im Betrieb bereits heute eine Reduktion der Emissionen bis hin zu Netto-Null möglich ist. Dabei schaffen Suffizienz, Effizienz und erneuerbare Ressourcen günstige Voraussetzungen für diese Zielerreichung. Folgende Massnahmen sollen dazu einen Beitrag leisten:

- Ressourcenaufwand für die Erstellung minimieren. Dies kann erreicht werden durch eine hohe Flächeneffizienz, kompakte und einfach strukturierte Baukörper, wenig Unterterrainbauten, eine ökonomische Tragkonstruktion, eine sorgfältige Materialisierung, einen moderaten Fensteranteil sowie durch sparsamen Materialeinsatz. Darüber hinaus kann die Wiederverwendung von Baumaterialien oder ganzer Bauteile einen wesentlichen Beitrag leisten.
- Emissionen im Betrieb minimieren durch eine hohe Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien.
- Mittels Photovoltaik einen Beitrag zur Energiestrategie leisten. Hierfür sollen die verfügbaren Dach- und Fassadenflächen zur Stromgewinnung genutzt werden. An den Fassaden werden sorgfältig gestaltete, integrierte Lösungen erwartet (wenn möglich keine gerahmten Standardmodule).
- Die Mobilität wird in der Betrachtung ausgeklammert, weil deren Rahmenbedingungen im Rahmen des Wettbewerbs nicht beeinflussbar sind. Diesbezüglich wird auf die Vorgaben im Abschnitt «Erschliessung» (S. 37ff) verwiesen.

Aufgrund der Inanspruchnahme des Arealüberbauungsbonus gemäss Art. 8 Abs. 8 BZO müssen die Gebäude den Energiewerten des Minergie-P-ECO-Standards entsprechen.

Gesundheit und Behaglichkeit

Ein behagliches Innenraumklima soll für alle Nutzungen in erster Linie mit architektonischen Mitteln erreicht werden. Insbesondere soll der sommerliche Wärmeschutz ohne aktive Kühlung gewährleistet werden. Die wesentlichen Stellschrauben sind:

- Die Räume sollen über genügend thermisch aktive Speichermasse verfügen, um die Temperaturschwankungen über den Tagesverlauf wirksam abzudämpfen.
- Die Glasanteile an der Gebäudehülle sind sorgfältig zu dimensionieren, um Tageslichtnut-zung sowie thermische Gewinne und Verluste

zu optimieren.
- Eine hochwirksame Beschattung aller der Sonneneinstrahlung ausgesetzten Fensterflächen ist unabdingbar. Gefragt sind robuste, windresistente Lösungen, die gleichzeitig auch den Aspekten Tageslichtnutzung und Aussenbezug Rechnung tragen.
- Um die tagsüber in den Räumen eingespeicherte Wärme wieder abzuführen, ist eine wirksame Nachtauskühlung erforderlich.
- Um bauökologisch und gesundheitlich einwandfreie Bauten zu gewährleisten, sind die Anforderungen von Minergie-ECO einzuhalten.

Hitzeminderung und Biodiversität

Das Stadt- und Lokalklima, die Biodiversität sowie der Wasserhaushalt dürfen durch das Bauvorhaben möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Biodiversität soll wo immer möglich verbessert und hitzemindernde Massnahmen umgesetzt werden. Die «Fachplanung Hitzeminderung» der Stadt Zürich beschreibt, wie der Überwärmung gesamtstädtisch entgegengewirkt werden kann, vulnerable Stadtgebiete entlastet und das bestehende Kaltluftsystem der Stadt Zürich erhalten werden können.

Energie und Gebäudetechnik

Das architektonische und energetische Konzept soll konsequent auf eine minimale Technisierung ausgerichtet werden. Auf technische Lösungen soll nur dann zurückgegriffen werden, wenn die baulich- architektonischen Einflussmöglichkeiten im Sinne des Einfachen Bauens ausgeschöpft wurden.

- Genügend grosse, hohe und möglichst zentral angeordnete Technikräume einplanen
- Grosszügig dimensionierte, gut zugängliche und über alle Geschosse durchgehende Schächte für die Vertikalerschliessung einplanen (kalt und warme Medien sind in separate Schächte zu planen)
- Einlagen in Geschossdecken möglichst vermeiden, für die Horizontalerschliessung genügende Installationshöhe vorsehen

Wärmeerzeugung

Um die ökologischen Ziele zu erreichen, ist der Einsatz erneuerbarer Energie zwingend erforderlich. Gemäss den Bestimmungen des Gestaltugnsplanes ist der Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasser

durch Fernwärme zu decken, soweit er nicht durch arealinterne Abwärme gedeckt wrid. Andere erneuerbare Energieträger sind zulässig, falls keine Fernwärme vorliegt.

Lüftungsanlagen
Die Gebäude sind mit einer einfachen Komfortlüftung zu planen. Wesentlich sind kurze Leitungswege (sichtbare Leitungsführung möglich).

Weiterführende Informationen und Hilfsmittel

- Norm sia 112/1 Nachhaltiges Bauen
- Norm SIA 2040
- Energiestandards unter www.minergie.ch
- Klimaziele der Stadt Zürich (www.stadt-zuerich.ch/netto-null)
- Vorgaben nachhaltiges Bauen. Stadt Zürich, Amt für Hochbauten. (www.stadt-zuerich.ch/nachhaltiges-bauen)
- Fachplanung Hitzeminderung (www.stadt-zuerich.ch/fachplanung-hitzeminderung)
- Dachbegrünung. Grün Stadt Zürich. (www.stadt-zuerich.ch/dachbegruenung)
- Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz, Kriterienbeschrieb (www.nnbs.ch/documents/864304/3923159/2021-01-11+Kriterienbeschrieb_SNBS+Hochbau+2.1.pdf)

Aussenraum

Für den Aussenraum wurde durch Müller Illien Landschaftsarchitekten, im Rahmen des Gestaltungsplans ein Vorprojekt über das gesamte Areal erarbeitet, welches als übergeordnete Gestaltungskonzept gilt und Grundlage für den vorliegenden Wettbewerb ist. Die Freiräume des Vorprojektes knüpfen an die besonderen Qualitäten Schwamendingens an. Sie entwickeln weiter, was es vor Ort bereits gibt: wertvolle Bäume, durchgängige Wege, fliessende Grünräume. Und sie korrigieren und ergänzen, wo die aktuellen Bedürfnisse, Umweltbedingungen und Lebensweisen es erfordern. Der baulichen Verdichtung rundum setzt der Entwurf eine "grüne Verdichtung" entgegen: Der Freiraum wird artenreicher, vielfältiger und besser nutzbar.

Vorprojekt Landschaftsarchitektur, Müller Illien Landschaftsarchitekten

Im vorliegenden Wettbewerb ist für die Aussenräume der Häuser 1 und 7 Folgendes konzeptionell und schematisch aufzuzeigen:

Aussenraum Haus 1

- Der Eingangsbereich beim Haus 1 muss sich auf der Westseite befinden. Entlang der Fassade ist man jedoch frei wo dieser angeordnet wird. Es sind auch mehrere Eingänge möglich.
- Der Aussenraum des Kindergartens muss sich an der Ostseite befinden.
- Die geforderten 5 oberirdischen Besucherparkplätze, und auch die 16 Veloabstellplätze, können entlang der Glattwiesenstrasse angeordnet werden. Die Veloabstellplätze sollen überdacht werden. Die Besucherparkplätze können auch im Gebäude angeordnet werden.
- Die Vorgartenregel ist zu beachten. Aufgrund des Arealbonus steht die besonders gute Gestaltung jedoch im Vordergrund.
- Entlang der Altwiesenstrasse müssen 4 Unterflur-Container angeordnet werden.
- Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich an der Altwiesenstrasse.
- Die Anlieferung des Kindergartens ist von der Glattwiesenstrasse her möglich.

Aussenraum Haus 7

- Der Eingangsbereich beim Haus 7 ist gemäss Gestaltungsplan sowohl an der West- als auch an der Ostseite möglich. Wegen der von der Ostseite geplanten Feuerwehrzufahrt, und auch um möglichst viel Baumbestand zu erhalten, wird die Anordnung an der Ostseite, so wie im Vorprojekt vorgesehen, bevorzugt. Entlang der Fassade ist man jedoch frei wo dieser angeordnet wird. Es sind auch mehrere Eingänge möglich.
- Der Aussenraum des Gemeinschaftsraumes darf sich entlang des Gebäudes befinden. Er ist auf derselben Seite wie der Eingang in das Gebäude vorzusehen. Der Aussenraum soll 30 bis 40m2 betragen.
- Die geforderten oberirdischen 12 Veloabstellplätze für Besucher, können nahe beim Eingang des Hauses 7angeordnet werden. Die Veloabstellplätze sollen überdacht werden.
- Die Vorgartenregel ist zu beachten. Aufgrund des Arealbonus steht die besonders gute Gestaltung jedoch im Vordergrund.

Erschliessung

Verkehr

Die Dübendorfstrasse ist als regionale Verbindungsstrasse klassiert und wird von einem separaten Tramtrassee begleitet. Durch die Tramstation «Glattwiesen» an der Kreuzung Glattwiesenstrasse-Dübendorfstrasse ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben. Auf der anderen Seite verunmöglicht das Tramtrassee entlang der Dübendorfstrasse eine verkehrstechnische Erschliessung.

Erschliessung

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt via den kommunalen Strassen Altwiesen- und Glattwiesenstrasse.
Die im Gestaltungsplan als «Vorzone» bezeichnete Fläche gegen die Dübendorfstrasse dient als überbreiter Fussgänger und Aufenthaltsbereich und ist frei zugänglich. Weiter sind über die Vorzone Umzüge und Anlieferungen trotzdem möglich.
Die Fusswege auf dem Areal dienen als Zugang zu den Gebäuden, sie sind aber auch als Begegnungsbereiche und Spielplätze zu verstehen. Sie dienen ausserdem als Zufahrtswege für die Rettungsdienste von Feuerwehr und Sanität.

Parkierung Wohnen und Gewerbe
Das Areal liegt im Gebiet «übriges Gebiet» der Städtischen Parkplatzverordnung PPV. Der Perimeter ist mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erschlossen, die Tramhaltestelle Glattwiesen liegt direkt vor dem Areal. Ziel ist eine autoarme Nutzung. Gemäss den Vorschriften des Gestaltungsplans müsste die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen dem minimal erforderlichen Anteil des Normalbedarfs entsprechen. Die SEW strebt aber an, den Parkplatzbedarf gestützt auf ein Mobilitätskonzept zu verringern und nur beim Haus 1 eine Tiefgarage zu planen.
Die Reduktion der Parkplätze beschränkt sich nur aufs Wohnen. Um die Attraktivität für Kunden des Gewerbes nicht einzuschränken, orientiert sich die Parkierung des Gewerbes am unteren Wert des Normalbedarfs.

Im Rahmen des Vorprojekts wird die definitive Anzahl der Parkplätze ermittelt. Es soll ein Mobilitätskonzept entwickelt werden, durch das eine Reduktion der minimalen Anzahl Pflichtparkplätze für die Bewohnenden um 50% möglich wird. Im Rahmen des Mobilitätskonzepts soll gleichzeitig die Anzahl der Fahrradabstellplätze um 30% für das Wohnen erhöht und zusätzliche Angebote wie Car-Sharing, Fahrradausleihe, Lasten- und E-Bikes geschaffen werden.

https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/taz/publikationen_u_broschueren/leitfaden_mobilitaetskonzept_autoarme_nutzungen.html

Die folgende Tabelle stellt die Reduktionsfaktoren dar. Die Berechnungnsbasis ist 50% unter dem Minimum gemäss Parkplatzverordnung PPV.

	Haus 1	**Haus 7**	**Total**
BewohnerInnen / Angestellte			
Autos (Tiefgarage für beide Häuser in Haus 1)	20	-	20
Fahrräder	150	125	275
Motorräder	2	2	4
Besucher / Kundinnen			
Autos (für beide Häuser oberirdisch bei Haus 1)	5	-	5
Fahrräder / Motorräder	16	12	28

Veloabstellplätze für Besucherinnen und Kundensind gemäss Gestaltungsplan oberirdisch anzuordnen und dürfen nicht reduziert werden. Parkplätze für Besucherinnen und Kunden können oberirdisch angeordnet werden. Für die beiden Gebäude der SEW ist dies entlang der Glattwiesenstrasse (beim Haus 1) möglich.

Die Auto-Abstellplätze für BewohnerInnen beider Häuser sind in der Tiefgarage im Haus 1 situiert. Beim Haus 7 sind weder ober- noch unterirdisch Abstellplätze für Autos vorzusehen. Velo-Abstellplätze können a) im Untergeschoss, b) im Erdgeschoss, und/oder oberirdisch im Aussen-raum angeordnet werden. Dabei ist zu berücksichtigen:

- Werden Veloabstellplätze unterirdisch angeordnet, müssen diese gut zugänglich und verkehrssicher und in kurzer Distanz zu den Eingängen sein. Dieser Anspruch gilt auch für Cargobikes und Fahrradanhänger.
- Veloabstellplätze für BewohnerInnen, welche im Aussenraum angeordnet sind, sind in der Regel gedeckt auszuführen.
- Unterirdische Veloabstellplätze kosten in der Erstellung ein Mehrfaches einer oberirdischen Anordnung. Dies gilt generell für eine Platzierung innerhalb der Gebäudehülle (dafür zählen sie auch im Erdgeschoss nicht zur Ausnützung).
- Die oberirdische Anordnung hingegen beansprucht den knappen Aussenraum. Vorschläge dazu müssen müssen sich in das übergeordnete Gestaltungskonzept des Aussenraumes einordnen.

Abstellplätze für Fahrräder und Motorräder
Entsprechend der revidierten Parkplatzverordnung 2015 sind für Fahrräder und Motorräder genügend und gut zugängliche und abschliessbare Abstellplätze vorzusehen. Deren Anzahl, Anordnung und Ausstattung richtet sich nach den Vorgaben und Empfehlungen des Merkblatts für die Erstellung von Abstellplätzen für leichte Zweiräder des Tiefbauamts der Stadt Zürich.

https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/ted/Deutsch/taz/Fachunterlagen/Publikationen_und_Broschueren/rechtliches/Richtlinie_Abstellplaetze_leichte_Zweiraeder.pdf

Als weitere Planungshilfe wird auf den «Leitfaden Veloparkierung in Wohnsiedlungen» verwiesen.

https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/taz/publikationen_u_broschueren/leitfaden_veloparkierung_wohnsiedlungen.html

Lärmschutz

Gemäss den vorliegenden Vorschriften zum Gestaltungsplan gilt für das gesamte Projektareal die Empfindlichkeitsstufe (ES) II (Art. 28 Abs. 1 Vorschriften Privater Gestaltungsplan "Altwiesen-/Dübendorfstrasse").

Strassenverkehrslärm
Es gelten folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) für den Strassenverkehrslärm:
ES II: Lr (Tag) = 60 dB(A), Lr (Nacht) = 50 dB(A)

Die Immissionsgrenzwert gelten in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Wohnräume. Bei Räumen in Betrieben gelten um 5 dB höhere Immissionsgrenzwerte.

Das Projektareal liegt im Einflussbereich der Lärmemissionen des Strassenverkehrs auf der Dübendorfstrasse und der Bahnlinie entlang der Dübendorfstrasse. Die Lärmemissionen durch den Strassenverkehr betragen auf der Dübendorfstrasse am Tag 75.5 dB(A) und in der Nacht 67.7 dB(A) (inkl. +1 dB Projektierungszuschlag). Die Lärmemissionen durch den Eisenbahnlärm (Tram auf Eigentrassee) betragen entlang der Dübendorfstrasse am Tag 75.6 dB(A) und in der Nacht 67.6 dB(A) und Bereich der Haltestelle am Tag 62.3 dB(A) und in der Nacht 54.3 dB(A). (vgl. Projektentwicklung Altwiesen-/Dübendorfstrasse in Zürich, Schallschutznachweis nach LSV + SIA 181, Kopitsis Bauphysik AG vom 16.10.2017, Rev. 28.10.2019)

Gemäss den Lärmberechnungen "Projektentwicklung Altwiesen-/Dübendorfstrasse in Zürich, Schallschutznachweis nach LSV + SIA 181", Kopitsis Bauphysik AG vom 16.10.2017, Rev. 28.10.2019 betragen auf der Baulinie entlang der Dübendorfstrasse die Lärmbelastungen durch den Strassenverkehrslärm ca. 62 dB(A) am Tag und ca. 55 dB(A) in der Nacht bzw. durch den Eisenbahnlärm ca. 64 dB(A) am Tag und ca. 56 dB(A) in der Nacht.
Die massgebenden Immissionsgrenzwerte der ES II sind am Tag und in der Nacht auf der Baulinie entlang der Dübendorfstrasse überschritten.

Lärmempfindliche Räume (z. B. Wohn-, Ess-, Schlafzimmer, Wohnküchen) müssen entweder auf die dem Lärm abgewandten Gebäudeseite angeordnet oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen vom Lärm abgeschirmt sein (Art. 31 der Eidg. Lärmschutz-Verordnung LSV).

Bauliche Massnahmen sind Hindernisse zwischen dem Gebäude und der Lärmquelle wie z.B. Lärmschutzwände. Im städtischen Kontext handelt es sich bei baulichen Massnahmen eher um vorgelagerte Gebäude, Nebengebäude oder integrierte Lärmschutzbauten. Gestalte-

rische Massnahmen sind Massnahmen am Gebäude selbst. Beispiele dafür sind Erker, Atrien sowie Loggien und Balkone, durch welche bei den Fenstern die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Auf Loggien nur aus Lärmschutzgründen und ohne Zusatznutzen ist zu verzichten.

Lärmvorschriften Gestaltungsplan
Nach Art. 28 Abs. 2 Vor Vorschriften Privater Gestaltungsplan "Altwiesen-/Dübendorfstrasse" dürfen lärmempfindliche Wohnräume nicht ausschliesslich zur Dübendorfstrasse hin orientiert sein.

Ausnahmenbewilligungen
Sollten die IGW nicht bei allen Fenstern lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden, ist eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 Lärmschutzverordnung (LSV) notwendig. Zur Beurteilung der Ausnahmen ist eine Typisierung der lärmempfindlichen Räume notwendig. Zur einfacheren Handhabung in der Praxis werden diese mit einer Kennfarbe belegt:

- Als grün werden alle Räume bezeichnet, bei denen die IGW an allen Fenstern eingehalten werden. Sie sind USG- und LSV-konform und erfordern keine Ausnahme.
- Als gelb werden Räume bezeichnet, bei denen die IGW am Lüftungsfenster eingehalten werden.
- Als rot werden Räume bezeichnet, bei denen die IGW an allen Fenstern überschritten sind.

Mit der kantonalen Vollzugspraxis bei neuen Wohnnutzungen im urbanen Raum soll der Konflikt zwischen den Interessen des Lärmschutzes beim Wohnungsbau und dem Gebot der Verdichtung im Siedlungsraum sowie den orts- und städtebaulichen Anforderungen entschärft werden. Erreicht werden soll zum einen eine Aufwertung der öffentlichen Strassenräume, zum anderen eine hohe Wohnqualität, indem alle Wohneinheiten auch eine ruhige Seite aufweisen.
Ausnahmen können durch die kantonale Behörde nur erteilt werden, wenn alle verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen ausgeschöpft sind und ein überwiegendes Interesse vorliegt. Folgende Mindestvoraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein:

- Lärmempfindliche Wohnräume dürfen nicht ausschliesslich zur Dübendorfstrasse hin orientiert sein (Art. 28 Abs. 2 GP Vorschriften).
- Lärmempfindliche Wohnräume, bei welchen die massgebenden Immissionsgrenzwerte in allen Fenstern überschritten sind (rote Räume), sind nicht zulässig.
- Lärmoptimierte Stellung und Form der Gebäudekörper.
- Mit der Anordnung der Baukörper (Riegelbauten) werden lärmgeschützte Aussenräume geschaffen.

Für lärmschutztechnische Fragen steht Christoph Schoch Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, Lärmschutz Bauvorhaben, Eggbühlstrasse 23, 8050 Zürich, zur Verfügung (Tel. 044 412 17 26). Lärmschutz-Verordnung und zugehörige Unterlagen: www.bafu.admin.ch/laerm

Baugrund

Baugrund

- Der Baugrund besteht aus einer weichen, schlecht tragfähigen Deckschicht (teilweise Auffüllungen) von ca. 0.5 bis 1.5 m Stärke. Darunter folgt eine ca. 1.0 m starke Schicht aus Überschwemmungssedimenten, siltig-sandigem teilweise kiesigem Material welches mitteldicht gelagert ist. Darunter folgt eine Schicht aus Bachschuttablagerung, mitteldicht bis dicht gelagert, mit einer Stärke von 0.5 bis 2.0m. Ab einer Tiefe von ca. 3.0 bis 6.0 m folgen wechselnde Schichten aus Schmelzwasserablagerungen und Moräne in unterschiedlicher Schichtstärke.
- Abhängig von Gebäudelasten und Fundationstiefe ist aufgrund der sehr heterogenen Untergrundverhältnissen eine Pfahlfundation oder eine Baugrundverbesserung erforderlich.
- Die Böschungsneigung über dem Grundwasserspiegel beträgt max. 2:3, tiefere Baugrubenanschnitte müssen gesichert werden.

Grundwasser:

- Das Grundstück liegt im Gewässerschutzbereich Au. In diesem Gebiet ist grundsätzlich eine Beschränkung der Einbautiefe vorhanden. Wegen des Fehlens eines nutzbaren Grundwasserleiters wird das AWEL, Abt. Gewässerschutz im vorliegenden Fall eine Ausnahmebewilligung für den Einbau bis unter den mittleren Grundwasserspiegel in Aussicht stellen, so dass im Projektbereich auch zwei oder mehrerer Untergeschosse realisiert werden können. Eine diesbezügliche Voranfrage beim AWEL erfolgte bereits.
- Zur Gewährleistung des Grundwasserdurchflusses resp. zur Verhinderung eines Aufstaus des Grundwasserspiegels werden aber voraussichtlich ergänzende Massnahmen gefordert. Gemäss gängiger Praxis des AWEL wird verlangt, dass der heutige natürliche Durchfluss mit Hilfe von Ersatzmassnahmen in Form von Sickerbahnen unter der Bodenplatte und/oder durchlässiger Hinterfüllungen auch beim (HW) zu 100% gewährleistet bleiben muss.
- Ein Grundwasserträger liegt nicht vor, das Grundstück liegt ausserhalb von nutzbaren Grundwasservorkommen. Es ist jedoch mit Hangwasser zu rechnen.

– Der Flurabstand des Wasserspiegels, d.h. der Abstand zwischen der Terrainoberfläche und dem Hangwasserspiegel, beträgt entlang der Altwiesenstrasse bei Mittelwasser rund 2.0-2.5 m, bei Hochwasser ca. 1.0-1.5 m. Entlang der Dübendorfstrasse bei Mittelwasser rund 4.0-4.5 m, bei Hochwasser ca. 3.0-3.5 m.

Naturgefahren:
– Das "Gebäude 1" liegt gemäss Naturgefahrenkartierung nicht im Gefahrenbereich von Hochwasser und weiteren Naturgefahren. Das "Gebäude 7" tangiert entlang der Dübendorfstrasse den gelben Bereich (geringe Gefährdung Hochwasser)
– Es liegen ebenfalls Hinweise bezüglich Oberflächenabfluss vor.

Belastetes Erdreich
– Das Areal/Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen.
– Das Areal/Grundstück ist Prüfperimeter für Bodenverschiebung (PBV) mit den Belastungshinweisen "Ausgewählte Nutzungszone" und "Altbaugebiet" sowie entlang der Dübendorfstrasse mit dem Hinweis "Verkehrsträger" eingetragen.

Weiteres:
– Das Areal/Grundstück liegt in der Zone F und entlang der Altwiesenstrasse in der Zone D gemäss Wärmenutzungsatlas. Erdwärmesonden sind in dieser Zone grundsätzlich zulässig, die Bohrtiefenbeschränkung liegt bei rund 240 Metern

Vor einem allfälligen Planungsbeginn ist ein Geologisches Gutachten, welches auf das konkrete Projekt Bezug nimmt, in Auftrag zu geben.

Brandschutz

Es gelten die «Schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF», Ausgabe 2015. Gebäude werden hinsichtlich ihrer Gesamthöhe in drei Kategorien unterschieden und brandschutztechnisch bewertet:
– Gebäude geringer Höhe: bis 11 m Gesamthöhe
– Gebäude mittlerer Höhe: 11 – 30 m Gesamthöhe
– Hochhäuser: ab 30 m Gesamthöhe

Feuerwehrzufahrten sind gemäss den FKS-Richtlinien auszubilden.

Fluchtwege
Bauten und Anlagen mit einer Geschossfläche (einzelnes Geschoss gemessen) bis 900 m² benötigen feuerpolizeilich eine, solche mit einer Geschossfläche über 900 m² mindestens zwei Fluchttreppen.

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

Die städtische Feuerpolizei steht während des Wettbewerbs für allgemeine Auskünfte nicht zur Verfügung. Weiterführende Informationen finden sich unter folgenden Links:
www.praever.ch/de/bs/vs/Seiten/default.aspx
www.gvz.ch/feuerpolizei/Brandschutzvorschriften/tabid/252/Default.aspx

Hindernisfreies und sicheres Nutzen

Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BhiG) müssen sämtliche Wohnungen stufenlos zugänglich, d.h. mit Lift erschlossen sein. Maisonnetten und Reiheneinfamilienhäuser sind grundsätzlich möglich, sofern der hindernisfreie Zugang zu den Wohnungen gewährleistet ist. Sämtliche Wohnungen müssen (gemäss Art. 35 BBV I) zudem hindernisfrei anpassbar sein. Als Richtlinie gilt die Broschüre «Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar».

Hilfsmittel
Die Norm sia 500 «Hindernisfreie Bauten» kann unter www.sia.ch/shop bezogen werden.

Die Broschüre «Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar» kann bei der Schweizer Fachstelle «Hindernisfreie Architektur» unter www.hindernisfreie-architektur.ch kostenlos bezogen werden.

Informationen zur gesetzlichen Grundlage zum hindernisfreien Bauen im Kanton Zürich: www.bkz.ch Rubrik Bauberatung.

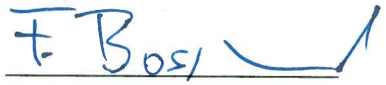
GENEHMIGUNG

Dieses Wettbewerbsprogramm wurde vom Preisgericht genehmigt. Es entspricht den Grundsätzen der Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe.

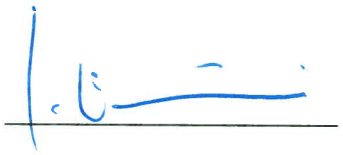
Zürich, 26. Oktober 2021, das Preisgericht:

Julika Kotai Sachpreisrichterin

Felix Bosshard Sachpreisrichter

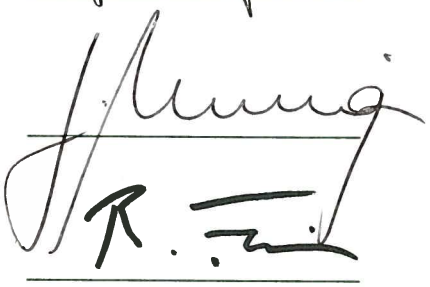


Karl Viridén Sachpreisrichter



Annette Aumann (Ersatz)
Sachpreisrichterin

Gabriela Kägi Vetter (Vorsitz)
Fachpreisrichterin



Raphael Frei Fachpreisrichter

Peter Jakob Fachpreisrichter

Sven Kowalewsky Fachpreisrichter

Britta Brauer (Ersatz)
Fachpreisrichterin