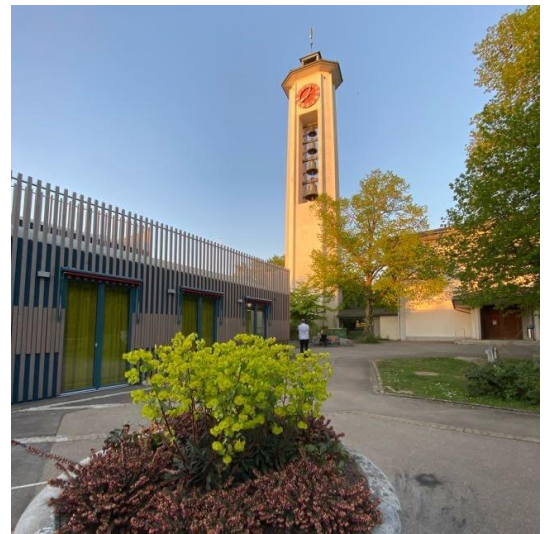


EVANGELISCH-REFORMIERTE KIRCHGEMEINDE ZÜRICH WITIKON

PROGRAMM STUDIENAUFTRAG

AREALENTWICKLUNG NEUE KIRCHE ZÜRICH WITIKON

Zürich, 18. Mai 2022



«ALLES WIRKLICHE LEBEN IST BEGEGNUNG»

(MARTIN BUBER)



IMPRESSUM

Auftraggeberin

Evang.-ref. Kirchgemeinde Zürich Witikon
Witikonerstrasse 286
8053 Zürich

© Copyright 2022 – Alle Rechte vorbehalten.

Organisation und Begleitung

Topik Partner AG
Zeltweg 26, CH-8032 Zürich
www.topikpartner.ch
+41 (0)44 533 90 90

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	5
1.1	Lebendige Kirche in einem lebendigen Quartier	5
1.2	Zielsetzungen	5
2	AUSGANGSLAGE	7
2.1	Die Kirchgemeinde Zürich Witikon	7
2.2	Standort und Areal der Neuen Kirche Witikon	7
2.3	Sozialer Kontext und Quartier Witikon	8
2.4	Stand der Arbeiten – Mitwirkungsverfahren - Nutzungskonzept	8
3	AUFGABENSTELLUNG	10
3.1	Ziele	10
3.2	Bearbeitungsperimeter	10
3.3	Raumprogramm	11
3.3.1	Anforderungen an Bauten und Räume für die kirchliche Nutzung	11
3.3.2	Anforderungen an Bauten und Räume für die Schule	12
3.3.3	Anforderungen an Bauten und Räume für öffentliche Nutzungen im Quartier	12
3.3.4	Anforderungen an Bauten für Wohnzwecke	13
3.3.5	Anforderungen an Aussenräume	14
3.3.6	Allgemeine Anforderungen und Nachhaltigkeit	14
3.4	Umgang mit dem Bestand	15
3.5	Grossräume und Synergien	15
4	VORPRÜFUNG UND BEURTEILUNGSKRITERIEN	16
4.1	Präqualifikation	16
4.2	Studienauftrag	16
5	RAHMENBEDINUNGEN / ANFORDERUNGEN	18
5.1	Baurecht	18
5.2	Wirtschaftlichkeit	19
5.3	ISOS – Schutzziele	20
5.4	Ökologische Nachhaltigkeit und Energie	21
5.5	Mobilität und Parkierung	21
5.6	Freiraum	22
5.7	Baugrund	25
5.7.1	Geologie	25
5.7.2	Hydrologie und Gewässerschutz	26
5.7.3	Verschmutztes Aushubmaterial	26
5.7.4	Schadstoffbelastung Boden	26
5.8	Lärmschutz	27
5.9	Brandschutz	28
5.10	Hindernisfreies und sicheres Nutzen	29

6	VERFAHREN	30
6.1	Auftraggeberin und Organisation	30
6.2	Art und Ablauf des Verfahrens	30
6.3	Beizug von Fachplanenden durch die Architekturbüros	31
6.4	Termine	31
6.5	Beurteilungsgremium	33
6.6	Jurierung	33
6.7	Entschädigung	34
6.8	Auftragsvergabe	34
6.9	Vertraulichkeit	34
6.10	Verbindlichkeit und Rechtsschutz	35
6.11	Ausgegebene Unterlagen	35
6.12	Einzureichende Unterlagen	35
7	GENEHMIGUNG	38

1 EINLEITUNG

1.1 LEBENDIGE KIRCHE IN EINEM LEBENDIGEN QUARTIER

Mit ihren vielfältigen Aktivitäten ist die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich Witikon eine lebendige Kirche in einem lebendigen Quartier. Der Beschluss, weiterhin eine eigenständige Kirchgemeinde mit starkem lokalem Bezug zu bleiben, trägt wesentlich zu ihrer Vitalität bei. Mit der Weiterentwicklung ihres Dienstes, den sie in Offenheit gegenüber der ganzen Gesellschaft leistet (Art. 5 Kirchenordnung), und mit der Weiterentwicklung des Kirchenareals will die Kirchgemeinde dazu beitragen, die Lebendigkeit zu erhalten, selbst wenn künftig weniger finanzielle Mittel zur Verfügung stehen sollten.

Wie aber sieht die Zukunft der Kirche aus? Die Arealentwicklung Neue Kirche Witikon bietet eine grossartige Chance, die Rahmenbedingungen zukünftigen kirchgemeindlichen Lebens zu gestalten. Mit dem rund 8'500 m² grossen Grundstück im Zentrum des Quartiers in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem grossen Einkaufszentrum sowie einer Primarschule verfügt die Kirchgemeinde über ein beträchtliches Potenzial. Mit den bestehenden Bauten ist das Areal heute nur zu rund einem Viertel genutzt (rund 2'500 m² Nutzfläche). Rechtlich möglich sind bis zu 11'200 m² Nutzfläche, die neben der kirchlichen Nutzung unter anderem für Wohnen und Quartiernutzungen innovativ gestaltet werden sollen.

Durch eine erweiterte Nutzung des Kirchenareals sollen in Witikon neue Orte für Spiritualität und der Gemeinschaft geschaffen werden; Orte, die zugleich Ruhe und Meditation ermöglichen als auch Lebendigkeit und Pulsierendes ausstrahlen. Das Areal soll eine kontinuierliche Strahlkraft besitzen, die Menschen Impulse im Glauben und darüber hinaus gibt. Neue Formen kirchlichen Lebens sollen entwickelt werden. Das neugestaltete Areal soll Raum bieten, um Bewährtes fortzuführen und Neues kreativ zu erproben.

Mit der Arealentwicklung gestalten wir die Kirche von morgen. Das Areal soll Begegnungen zwischen verschiedenen Nutzungsgruppen ermöglichen und ein Ort sein, dem sich Menschen zugehörig und verbunden fühlen. Die traditionell enge Verbindung der Kirche mit dem Quartier soll dadurch vertieft und weiterentwickelt werden. Kirchen-, Schul-, Wohn- und Quartiernutzungen sollen Interaktionen auf dem Areal fördern und Synergien sollen genutzt werden.

1.2 ZIELSETZUNGEN

Das Projekt Arealentwicklung baut auf der Vision «Lebendige Kirche in einem lebendigen Quartier» auf. Die Kirchgemeinde sieht grosses Potenzial, dass eine Neugestaltung des Areals nebst den kirchlichen Räumen und neuen Wohnungen auch Raum für Institutionen, Dienstleistungen, Freizeitaktivitäten und Kultur im Quartier schafft und das Zusammenleben vor Ort fördert. Die Kirchgemeinde ist sich der besonderen Lage des Areals bewusst. Sie will die Chance nutzen, an städtebaulich herausragender Lage ein Bauensemble von hoher architektonischer Qualität und gesellschaftlicher Innovationskraft zu realisieren, das auf seine Weise zur Attraktivität von Witikon beiträgt.

Mit dem Projekt Arealentwicklung will die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich Witikon:

- Räume für kirchliches Leben schaffen mit neuen Formen von Begegnung, Austausch, Zugehörigkeit, Solidarität, Stille und Meditation
- Lebensqualität und Nachbarschaft im Quartier fördern
- Finanzvermögen erhalten und unter Beachtung sozialer, ökologischer und ökonomischer Gesichtspunkte angemessene Erträge erzielen
- Wohnraum schaffen
- Synergien nutzen

2 AUSGANGSLAGE

2.1 DIE KIRCHGEMEINDE ZÜRICH WITIKON

Der Kirchgemeinde Zürich Witikon gehören mehr als 3'000 Mitglieder an. 20 Mitarbeitende, ein dreiköpfiges Pfarrteam und über 300 Freiwillige und Ehrenamtliche tragen massgeblich das Leben der Kirchgemeinde und gestalten die vielfältigen Aktivitäten. Ihre Ideen und Kräfte stellen für die Kirchgemeinde einen unverzichtbaren Wert und die Grundlage ihres Wirkens dar.

Zentraler Auftrag der Kirche ist die Verkündigung des Wortes Gottes in Liturgie, Predigt, Taufe und Abendmahl, die Unterstützung von Menschen durch Diakonie und Seelsorge sowie die Gestaltung des Lebens in der Gesellschaft.

Kirche ist mehr als ein Angebot von Anlässen. Sie stiftet Gemeinschaft und fördert Solidarität. Ein Beispiel dafür ist der Café-Bistro-Pavillon HOCH3, in dem 50 Freiwillige von einem vierköpfigen Gastroteam befähigt werden, Gastgeberinnen und Gastgeber eines Begegnungsortes zu sein. Gemeinsam offerieren sie ein qualitativ hochstehendes gastronomisches Angebot. Vor allem aber schaffen die Freiwilligen durch ihre Individualität und ihre Verbindungen ins Quartier eine Verbindlichkeit und Zugehörigkeit an diesem Ort. Dies fördert Begegnung und schafft eine Atmosphäre der Vertrautheit, in der sich Menschen gern treffen, austauschen, Neues denken und sich auch mit ihren Herausforderungen leichter gegenüber anderen öffnen können.

Die Kirchgemeinde Zürich Witikon hat mit dem Entscheid zur Eigenständigkeit zum Ausdruck gebracht, dass eine sich weiterentwickelnde Kirche in einer übersichtlichen, lokal verankerten Gemeinde ein lebendiges Miteinander besser gestalten kann. So gelingt es ihr, auf besondere quartierspezifische Verhältnisse in Witikon einzugehen und Bedürfnisse unmittelbarer aufzunehmen. Es besteht eine höhere Flexibilität, die für die weitere Entwicklung vor Ort und für Innovationen förderlich ist.

2.2 STANDORT UND AREAL DER NEUEN KIRCHE WITIKON

Die Neue Kirche Witikon wurde als Gesamtanlage bestehend aus Kirche, Pfarrhaus und Kirchgemeindehaus mit Sigristenhaus in den Nachkriegsjahren vom Architekten Theodor Laubi geplant und gebaut und 1957 eingeweiht. Später wurden diverse Erweiterungen wie Anbauten und Aufstockungen vorgenommen.

Die bestehenden Bauten stammen in ihrem Erscheinungsbild und in der Raumatmosphäre aus einer anderen Zeit. Für viele Mitglieder der Kerngemeinde sind sie Teil der Identität unserer Kirchgemeinde. Für Distanziertere wirken sie ältlich und unattraktiv. Diese Attribute werden auch auf die Kirche übertragen. Der neue, 2019 eingeweihte Café-Bistro-Pavillon HOCH3 strahlt eine andere Atmosphäre aus. Er bringt viele Menschen zusammen und mit ihnen eine neue Lebendigkeit auf das Kirchenareal. Das HOCH3 ist ein Beispiel dafür, wie ein programmatisch und gestalterisch innovatives Konzept neue Impulse für Gemeinschaft und Begegnung setzt und gleichzeitig (oder gerade deshalb) Raum für Beheimatung bietet. Auf dieser Erfahrung soll mit der Weiterentwicklung des Areals aufgebaut werden.

Das im Zentrum des Quartiers liegende Areal soll weiterhin den eigenen Aufgaben der Kirchgemeinde Zürich Witikon dienen. Heute nutzt die Kirchgemeinde für ihre eigenen Bedürfnisse eine anrechenbare Geschossfläche von über 2'500 m² (Kirche, Empore, Kirchgemeindehaus, HOCH3, Pfarrhaus und Sigristenwohnung). Die Präsenz der Kirche in eigenen, ansprechenden Räumen für Begegnungen und für das Gemeindeleben ist im Quartier Witikon von grosser Bedeutung und aus diesem Grund soll der Raumbedarf nicht markant abnehmen. Die gesamte anrechenbare Geschossfläche von über 11'000 m² bietet jedoch neben der kirchlichen Nutzung grosses Potenzial für weitere quartierbezogene Nutzungsarten wie Schule, Freizeit, Arbeiten im Homeoffice und Wohnen. Zwischen diesen Nutzungen sollen Synergien gesucht, genutzt und durch eine bessere Auslastung der Räumlichkeiten, durch gemeinsame Projekte oder durch neue Begegnungsorte gefördert werden.

Vor dem Hintergrund von Bevölkerungsprognosen, nach denen die Quartierbevölkerung in den nächsten 10 bis 20 Jahren nochmals von momentan ca. 11'000 Menschen um 20 % ansteigt, sowie den Erfahrungen mit dem Café-Bistro-Pavillon HOCH3 möchte die Kirchgemeinde mit attraktiven, stimmigen Räumen das Interesse der Quartierbewohnerinnen und -bewohner wecken und Berührungängste mit der Kirche abbauen. Sie will die Chancen nutzen und als einer von mehreren Kristallisationspunkten in Witikon weiterhin vor Ort präsent und den Menschen nahe sein sowie mit ihren Angeboten zu einer lebendigen Nachbarschaft und Gemeinde beitragen.

2.3 SOZIALER KONTEXT UND QUARTIER WITIKON

Das Areal der Neuen Kirche liegt mitten im Quartier und ist durch den öffentlichen Verkehr mit dem Stadtzentrum und den Vorortgemeinden Maur, Fällanden und Zollikerberg gut verbunden. Der Kirchgemeindesaal, die Unterrichtszimmer, der Innenhof mit der Linde und das HOCH3 dienen der ganzen Quartierbevölkerung. Der von weither gut sichtbare Kirchturm ist sowohl für die Kirchgemeinde als auch für das Quartier ein starkes, identitätsbildendes Zeichen.

Die Aktivitäten der Kirchgemeinde sind zentral in das Netz der verschiedenen Quartierorganisationen und -institutionen eingebunden. Eine Vielzahl von Aktivitäten und Unterstützungsmöglichkeiten für Kinder, Familien, Jugendliche, Erwachsene und Senioren werden von der Kirchgemeinde und in enger Zusammenarbeit mit anderen Quartierakteuren angeboten. Der Café-Bistro-Pavillon HOCH3 hat auf dem Kirchenareal dafür neue Akzente gesetzt. Das ist umso wichtiger, da in Witikon öffentliche Begegnungsorte fehlen, nachdem das letzte Restaurant im Quartier geschlossen wurde. Zwar wird im urbanen Kontext heute schon vielfältige Unterstützung angeboten, allerdings nur teilweise (v.a. im Gesundheitsbereich) und auf einer institutionen- bzw. fallbezogenen Ebene. Für die Pflege und Förderung einer "nachbarschaftlichen Sorgeskultur" unter älteren und alleinstehenden Menschen und Familien erachtet sich keine der Institutionen verantwortlich. Diese Sorgeskultur ist eines der Kernthemen der Kirche: Sie will Begegnung und Gemeinschaft stiften und Solidarität in einer lokal verankerten Gemeinde fördern.

2.4 STAND DER ARBEITEN – MITWIRKUNGSVERFAHREN - NUTZUNGSKONZEPT

Die Kirchgemeindeversammlung hat die Kirchenpflege beauftragt, als Entscheidungsgrundlage zur Arealentwicklung ein Nutzungskonzept und Raumprogramm inklusive einer vergleichenden Kosten-

Nutzenberechnung zu erarbeiten. Das Nutzungskonzept zeigt auf, auf welche Nutzungen die weitere Planung auszurichten ist. Das Raumprogramm weist dann den verschiedenen Nutzungen Flächenanteile zu. Nutzungskonzept und Raumprogramm sind Grundlagen für diesen Studienauftrag, mit welchem Gestaltungsvarianten erarbeitet werden sollen.

Die Erarbeitung des Nutzungskonzeptes und Raumprogramms umfasste einen strukturierten Mitwirkungsprozess, bei dem die Ideen, Bedürfnisse und Sichtweisen der unterschiedlichen Anspruchsgruppen und der Bevölkerung in den Prozess eingebracht wurden. Das Mitwirkungsverfahren brachte wichtige Überlegungen sowie neue Gedanken und Bedürfnisse hervor, die intensiv diskutiert und sorgfältig geprüft wurden. Sie sind mehrheitlich ins Raumprogramm eingeflossen, im Bewusstsein, dass alle die Zukunft betreffenden Überlegungen Chancen und Risiken beinhalten, die beide im Auge zu behalten sind.

Das Nutzungskonzept sieht die Zuordnung der Flächen zu vier Nutzungsarten vor. Das Raumprogramm konkretisiert die flächenmässige Aufteilung der vier Nutzungsarten auf insgesamt 11'200 m² anrechenbare Geschossfläche. Die Nutzungsarten sind:

- Kirchliche Nutzung
- Schule (Stadt Zürich)
- Quartier
- Wohnen

Bei diesem Nutzungsmix ergeben sich Synergiepotenziale bei der Nutzung von Räumen und Leistungen. Diese Synergiepotenziale sollen bewusst realisiert werden, so dass sich die Nutzungen gegenseitig fördern und befruchten. Dies trifft sowohl auf die Nutzung und Gestaltung der Innen- wie auch der Aussenräume zu.

3 AUFGABENSTELLUNG

3.1 ZIELE

Mit einer erweiterten Nutzung des Kirchenareals soll in Witikon ein neuer Ort der Spiritualität und der Gemeinschaft geschaffen werden. Während die Alte Kirche ein wunderbarer Ort für eine Spiritualität über dem Alltag ist und bleibt (mit meditativen Feiern o.ä.), soll das Areal der Neuen Kirche in Ergänzung dazu stärker als heute zu einer Spiritualität inmitten des Alltags einladen. Offenere Formen kirchlichen Lebens sollen einladen und herausfordern. Jeden Tag. Niederschwellig und mit kurzen Wegen. Mit der Weiterentwicklung des Areals der Neuen Kirche soll Kirchliches und Nicht-Kirchliches enger miteinander verschränkt und das Zusammenleben vor Ort gefördert werden.

3.2 BEARBEITUNGSPERIMETER

Der für den Studienauftrag massgebliche Betrachtungsperimeter ist das Quartier Witikon in der Stadt Zürich. Das von Wäldern umgebene Quartier ist ein Wohnquartier mit einer Basisinfrastruktur der täglichen Versorgung praktisch ohne weitere Arbeitsplätze. Seit einigen Jahren ist ein Prozess der Verdichtung nach innen im Gange, der zu einer Zunahme der Bevölkerung von heute 11'000 auf 13'000 Personen führt. Das Areal liegt im Zentrum des Quartiers und bildet damit einen Teil einer Verbindungsachse vom Robinsonspielplatz über das Einkaufszentrum, die reformierte Kirche und das Schulhaus Langmatt bis zum Freiraum entlang des Segetenweges. Der engere Bearbeitungsperimeter ist die Parzelle WI3029 nach vollzogenem Landabtausch mit der Stadt Zürich.

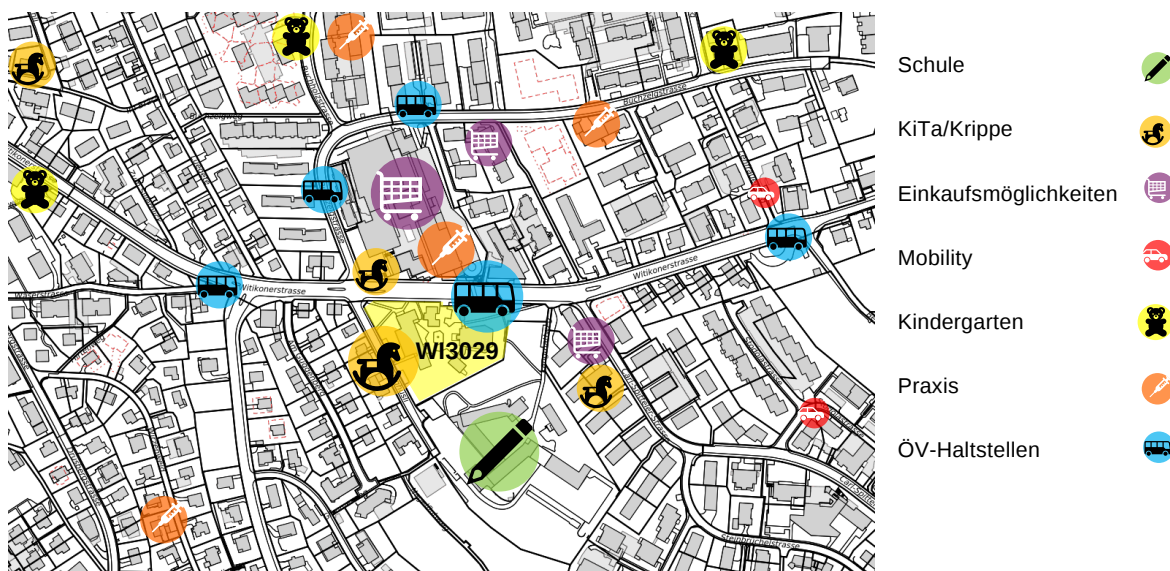


ABBILDUNG 1: ÜBERSICHTSPLAN WITIKON ZENTRUM (QUELLE: GIS ZH, BEARB.: TOPIK)

3.3 RAUMPROGRAMM

3.3.1 ANFORDERUNGEN AN BAUTEN UND RÄUME FÜR DIE KIRCHLICHE NUTZUNG

a. Kirche (Gottesdienst- und Versammlungsraum)

- (1) Der Gottesdienstraum bietet Sitzplätze für bis zu 250 Personen (in einer Theaterbestuhlung). Für besondere Gottesdienste und Feiern muss die Bestuhlung flexibel angeordnet (z.B. Kreis für 30 Personen) und „überzähliges Mobiliar“ in einen Abstellraum geräumt werden können.
- (2) Ästhetisch ansprechende Raumatmosphäre mit sakralem Charakter, die zum stillen Verweilen einlädt sowie zur Begegnung und zum Austausch und die das Gefühl stärkt, dass wir Menschen in einem grösseren Ganzen aufgehoben sind. Eine variantenreiche Lichtästhetik unterstützt das Besondere und Ausseralltägliche des Raums. Die Teilnehmenden zeigen auf, wie eine solche Atmosphäre bei Tag und bei Nacht sowie bei grösseren (z.B. Konfirmationen, Weihnachten) und kleineren Veranstaltungen (z.B. Meditationen, Jugendgottesdienste mit 20 bis 50 Teilnehmenden) oder für eine stille Einkehr geschaffen werden kann.
- (3) Kanzel und Rednerpult sind flexibel und können in engem Bezug zur versammelten Gemeinde platziert werden. Prediger*in und Redner*in, Orchester oder Auftretende sind von allen Sitzplätzen gut sichtbar.
- (4) Eine Orgel ist Bestandteil des Kirchenraums.
- (5) Akustik: Predigten, Vorträge, Aufführungen und Konzerte müssen bei grösseren und kleineren Veranstaltungen auf allen Sitzplätzen gut verstanden werden. Relevante Faktoren dazu sind die Raumform sowie die Wahl und Anordnung von schallabsorbierenden und schallreflektierenden Materialien. Eine kurze Nachhallzeit, frühe Schallreflexionen, die Vermeidung später Schallreflexionen und die Minimierung von Störgeräuschen im Raum sind für eine gute Sprachverständlichkeit wesentlich.
- (6) Der Raum strahlt eine gewisse Grosszügigkeit aus. Dazu gehört ein freier Chorraum, in dem das liturgische Mobiliar (Taufstein und Kanzel) seinen Ort in der Grundordnung hat (allenfalls auch Abendmahlstisch, Kreuz und Osterkerze). Für besondere Anlässe müssen die einzelnen Elemente verschiebbar sein. (siehe «Umgang mit dem Bestand», Ziff. (43))
- (7) In die räumliche Konzeption sind die für eine Kirche und für einen Veranstaltungsbetrieb erforderliche technische Ausrüstung (Mikrofon/Lautsprecheranlage, Beamer und Projektionsflächen, Raumbelichtung und Scheinwerfer, Podestelemente, Steuerpult für Licht und Ton) sowie der bestehende Flügel einzubeziehen.
- (8) Die für einen Veranstaltungsbetrieb vorgeschriebenen bzw. für den praktischen Betrieb erforderlichen Anlagen und Nebenräume (Garderobe, Toiletten, Sakristei (Pfarrzimmer), Sanitätszimmer, Möbelmagazin, Technikraum, Reinigungsutensilien) sind logisch anzuordnen.
- (9) Der bestehende Kirchturm bleibt erhalten (siehe «Umgang mit dem Bestand»).

b. Unterrichts-, Sitzungs- und Arbeitszimmer

- (10) Ein für den kirchlichen Unterricht bestimmter Raum für 20 – 25 Personen mit der notwendigen technischen Infrastruktur und Lagermöglichkeiten für Unterrichtsmaterial. Der Raum muss ausserhalb der Unterrichtszeiten als Sitzungszimmer genutzt werden können.
- (11) Arbeitsplätze für 8 Teilzeit-Mitarbeitende (Pfarrpersonen, Kirchgemeindeschreiber*in, sozialdiakonische Mitarbeitende), 4 davon als Einzelbüro ausgestaltet. Sitzbereich für wartende Personen.
- (12) Kirchgemeindesekretariat als zentraler Empfang und Kopiermöglichkeiten

- (13) zwei Sitzungszimmer/Kursräume für 20 – 25 Personen
- (14) ein Besprechungszimmer für persönliche Gespräche in kleinerem Rahmen (4 – 6 Personen)
- (15) Archivraum

c. Jugend- und Familienraum

- (16) Mehrzweckraum für 20 bis 30 Personen für projektbezogene Jugend- und Familienarbeit im Ressort Kind Jugend Familie (Beeinträchtigung bei den Wohnungen im Auge behalten; Ausbau mit stabilen Materialien)

d. Begegnungsort (bisheriges HOCH3)

- (17) Café/Bistro mit 50 Innen- und 30 Aussensitzplätzen mit Infrastruktur für einen Bistrobetrieb.

e. Werkstatt / Lager

- (18) Werkstatt für Sigrist*in und Hauswart*in
- (19) Multifunktionale Lagerräume für Mobiliar, technische Geräte usw. sowie Einstellraum für Grossgeräte

3.3.2 ANFORDERUNGEN AN BAUTEN UND RÄUME FÜR DIE SCHULE

a. Doppelkindergarten

- (20) Kindergartenzimmer mit Gruppenraum, Aufenthalts-/Verpflegungsfläche, Küche, Materialraum innen und aussen, Nebenräumen (Garderobe, WC, Putzraum) sowie 150 m² Pausenfläche aussen gemäss Anforderungen Immo Stadt Zürich (Anhang). Synergien: Aussenflächen sollen auf der Schulanlage Langmatt liegen. Eine Mittagsverpflegung durch das Restaurant ist denkbar.

b. Kinderhort

- (21) Aufenthalts-/Verpflegungsfläche inkl. Arbeitsplatz, Küche, Nebenräume (Garderobe, WC, Putzraum) sowie Pausenfläche aussen 150 m². Synergien mit Schule Langmatt, Kindergarten und Quartierrestaurant nutzen. Aussenbereichsflächen sollen auf der Schulanlage Langmatt liegen.

c. Spezialräume für Sekundarstufe

- (22) Mehrzweckraum (Singsaal) ca. 100 – 120 m² und Raumhöhe 4.2 m mit entsprechenden Nebenräumen (Stuhllager, Hinterbühne, Biblio- / Mediothek).
- (23) Musikschule: Raum für Musikalische Elementarerziehung 72 m² sowie zwei Räume für Musikschule (je 18 m²)

3.3.3 ANFORDERUNGEN AN BAUTEN UND RÄUME FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN IM QUARTIER

a. Gemeindesaal

- (24) Gemeindesaal mit 100 bis 150 Sitzplätzen (in einer Theaterbestuhlung)
Der Saal soll idealerweise für Konzerte und Theateraufführungen sowie für Veranstaltungen, Konferenzen und Vereinssitzungen von Quartierinstitutionen sowie als erweiterter

Versammlungsraum für kirchliche Anlässe genutzt werden können. Die Teilnehmenden sollen aufzeigen, wie ein solcher Gemeindesaal mit zugeschaltetem Kirchenraum (250 Sitzplätze) und somit total 350 bis 400 Sitzplätzen realisiert werden kann. Synergien: Nutzung sowohl (gleichzeitig) einzeln als auch als Gesamtraum soll durch mobile Abtrennung möglich sein (siehe auch (44)).

b. Quartierrestaurant

- (25) Restaurant mit 75 Sitzplätzen und 40 Aussensitzplätzen. Das Restaurant soll von der Witikonstrasse aus sichtbar und trotzdem vom Verkehrslärm geschützt sein. Synergien: Die Anordnung des Restaurants soll optimale Abläufe bei der Bewirtung im Gemeindesaal schaffen.

c. Co-Working Space

- (26) Zehn Co-Working Arbeitsplätze mit Basisinfrastruktur (z.B. Kopierer, Flip Chart). Synergien: Die räumliche Anordnung soll eine Zusammenarbeit mit dem Sekretariat/Empfang der Kirchgemeinde sowie die Nutzung von Sitzungsräumen der Kirchgemeinde ermöglichen.

d. Pestalozzi-Bibliothek Witikon

- (27) Öffentliche Quartierbibliothek ca. 400 m²

e. Kindertagesstätte

- (28) Verein Chrippe am Hügel: Innenraum von 350 m² sowie Aussenraum von 300 m²

3.3.4 ANFORDERUNGEN AN BAUTEN FÜR WOHNZWECKE

Grundsätzlich wichtig für die Attraktivität einer Wohnung sind räumlich-architektonische Qualitäten, eine gute Möblierbarkeit, gute Belichtung und Besonnung, wenn möglich Weitsicht sowie die Nutzbarkeit eines gemeinschaftlichen und eines privaten Aussenraums. Der Schutz vor Aussenlärm trägt ebenso wie die Ruhe innerhalb der Wohnung massgeblich zur Wohnqualität bei. Die Haupteinschlüsse, die Haus- und Wohnungseingänge, sowie der gemeinsam genutzte Bereich sind übersichtlich und sorgfältig als Orte der Begegnung zu gestalten.

Das Wohnungsangebot schliesst Dienstwohnungen für Pfarrpersonen und Sigrist*in/Hauswart*in mit ein.

a. Wohnungen

- (29) Preisgünstiges generationen-durchmisches Wohnen
- (30) Wohnungsmix:
- 2.5-Zi-Whg. 50 – 60 m² HNF, ca. 35%,
 - 3.5-Zi-Whg. 80 – 90 m² HNF, ca. 30%,
 - 4.5-Zi-Whg. 95 – 110 m² HNF, ca. 30%
 - 5-7-Zi-Whg. 120 – 200 m² HNF, ca. 5% der Anzahl Wohnungen

b. Alterswohnungen

- (31) OEKAS: 15 – 20 Alterswohnungen (2.5-Zi-Whg. 75%, 3.5-Zi-Whg 25%) als separate Raumgruppe durch die Ökumenische Altersstiftung Zürich-Witikon betrieben. Anforderungen an die Räume gemäss Anhang.

c. Spezialwohnen

- (32) Die Kirchgemeinde Witikon ist in ihrer Arbeit immer wieder mit Situationen konfrontiert, die besondere Anforderungen stellen (Übergangspflege, betreutes Wohnen, etc.). In diesem Zusammenhang sollen 3 – 4 kleinere Wohnungen (1.5 – 2-Zimmer), die in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft der Alterswohnungen betrieben werden können, vorgesehen werden. Die Räume sind entsprechend anzuordnen und so auszugestalten, dass sie bei fehlender Nachfrage ohne grossen Aufwand als gewöhnliche Wohnung vermietet werden können. Synergien: Die räumliche Anordnung soll eine betriebliche Zusammenarbeit mit dem OEKAS fördern.

3.3.5 ANFORDERUNGEN AN AUSSENRÄUME

Der Aussenraum verbindet die verschiedenen Nutzungen des Areals: kirchliche Nutzung, Schule, Quartier und Wohnen untereinander und mit dem Quartier. Die Menschen im Areal treffen auf ihren individuellen Wegen gezielt oder zufällig aufeinander. Der Aussenraum ist ein wichtiger Ort für Begegnungen und gleichzeitig ein eigenständiger Nutzungsort um sich zu Verabreden und Treffen, Verweilen, Austauschen, Ausruhen, Arbeiten und Spielen.

a. Zentral gelegener Begegnungsort im Quartier

- (33) Offener Dorfplatz: Piazza mit ruhigem Charakter als bewusster Gegenpol zum Einkaufszentrum Witikon, ausgestattet mit Sitzmöglichkeiten am Rand.

b. Allgemeines

- (34) Gefordert ist eine naturnahe Begrünung mit Bäumen, Hecken und Stauden mit klarer Differenzierung privater unter öffentlicher Aussenräume (Begegnungsort (bisheriges HOCH3), Restaurant, halbprivaten Spielplätzen von Kindergarten/Hort/Krippe mit Schule Langmatt, privater Aussenraum zu den Wohnungen)
- (35) Das Wegnetz verbindet die Nutzungen im Areal und schafft Verbindungen ins Quartier. Das Areal liegt mitten im Zentrum des Quartiers. Es ist Teil einer zentralen Achse mit öffentlichen Bauten und Anlagen. Diese Achse beginnt beim Robinson-Spielplatz am Rande des Stöckentobels und führt über das Einkaufszentrum und die reformierte Kirche zur Schulanlage Langmatt und von dort als Fussweg am Siedlungsrand weiter Richtung Trichtenhauser Mühle.
- (36) Der Standort ist durch den öffentlichen Verkehr mit dem Stadtzentrum und mit den Vorortsgemeinden Maur, Fällanden und Zollikerberg gut verbunden. Der Schnittstelle zum öffentlichen Verkehr kommt eine hohe Bedeutung zu.

3.3.6 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN UND NACHHALTIGKEIT

- (37) Energie und Treibhausgase: Die Kirchgemeinde will mit ihrem Vorhaben einen Beitrag zur „Strategie Netto-Null“ der Stadt Zürich leisten. Die Teilnehmenden zeigen auf, wie sie dieses Ziel mit

Sparmassnahmen und mit erneuerbaren Energien (Erdwärme, Solarenergie etc.) erreichen wollen.

- (38) Ökologische Bauweise: Die Teilnehmenden zeigen auf, mit welchen Massnahmen sie die Dauerhaftigkeit und die Wiederverwertbarkeit von Baumaterialien fördern wollen.
- (39) Wirtschaftliche Nachhaltigkeit: Gemäss Finanzordnung der Landeskirche ist das Vermögen der Kirchgemeinde so anzulegen, dass sich unter Berücksichtigung ethischer und ökologischer Gesichtspunkte Erträge erzielen lassen und ein Substanzverlust weitgehend ausgeschlossen werden kann.

3.4 UMGANG MIT DEM BESTAND

- (40) Der heutige Kirchturm soll als starkes identitätsbildendes Zeichen für die Kirchgemeinde und für das Quartier erhalten bleiben.
- (41) Die Auftraggeberin wünscht, dass sich die Teilnehmenden mit den bestehenden Bauten auseinandersetzen und prüfen, ob bzw. wie weit die Anforderungen erfüllt werden können, wenn die heutige Kirche nicht abgebrochen wird. Die Teilnehmenden begründen in den eingereichten Unterlagen ihren Entscheid.
- (42) Wird die heutige Kirche stehen gelassen, soll die bestehende Orgel (Metzler Orgel Opus 248 mit breiten Klangspektrum und 6 Zungenregistern) erhalten bleiben. Wird ein Neubau vorgeschlagen, soll geprüft werden, ob die bestehende Orgel im Neubau wieder einzubauen ist.
- (43) Es ist den Teilnehmenden freigestellt, ob sie das heutige liturgische Mobiliar (eine Arbeit von Primo Lorenzetti mit Taufstein, Kanzel, Abendmahlstisch, Kreuz und Osterkerze) als Zeichen der Kontinuität weiterverwenden. Sie begründen ihren Entscheid.

3.5 GROSSRÄUME UND SYNERGIEN

- (44) Die Kirchgemeinde verfügt heute über zwei Grossräume: das Kirchengebäude mit rund 350 Sitzplätzen und der Kirchgemeindesaal mit rund 200 Sitzplätzen. Angesichts der knapper werdenden Finanzen geht die Kirchenpflege davon aus, dass sich ein für grosse Veranstaltungen geeigneter Raum mit total 350-400 Sitzplätzen (250 Sitzplätze im Kirchenraum und 100-150 Sitzplätze in einem Zusatzraum) realisieren liesse, wenn in grösserem Ausmass Synergien genutzt und Teilräume sowohl als Ganzes als auch separat bespielt werden könnten: als Kirche (siehe Anforderungen (1) bis (9)), als Konferenz- und Bankettsaal des Quartierrestaurants sowie als Quartiersaal für Konzerte, Theateraufführungen und andere Veranstaltungen durch Witiker Institutionen und Dritte (Anforderung (24)). Die Teilnehmenden zeigen räumliche Konzepte zur Nutzung der Synergiepotentiale auf.
- (45) Ein attraktives gastwirtschaftliches Angebot im Quartier fördert die Begegnung im öffentlichen Raum. Aus Kostengründen ist es erwünscht, Synergien mit dem Begegnungsort/Café/Bistro (bisher HOCH3) (Anforderung (17)), dem Quartier-Restaurant (Anforderung (25)), der Tageschule/Mittagsverpflegung der Schüler*innen und Unti-Kinder, dem Kirchenkaffee nach dem Gottesdienst, usw. zu nutzen. Die Teilnehmenden zeigen, wie sie Synergiepotentiale nutzen.
- (46) Aussenräume – öffentliche, halbprivate und private – laden auch zu Begegnungen ein. Die Teilnehmenden zeigen, wie sie dazu günstige Voraussetzungen schaffen.

4 VORPRÜFUNG UND BEURTEILUNGSKRITERIEN

4.1 PRÄQUALIFIKATION

Die Bewerbungen wurden vom Beurteilungsgremium beurteilt. Dieses hat die für den Studienauftrag einzuladenden Planungsteams bestimmt.

PRÜFUNG FORMELLES

Zu spät eingetroffene, nicht vollständig ausgefüllte oder nicht handschriftlich und rechtsgültig unterzeichnete Angebote wurden bei der Selektion nicht berücksichtigt. Das Gleiche galt, wenn Nachweise, Beilagen oder verlangte Angaben gefehlt haben.

PRÜFUNG EIGNUNG

Die Angebote, welche die formelle Vollständigkeitsprüfung bestanden haben, wurden auf ihre Eignung zur möglichen Erfüllung des Auftrages geprüft. Dabei wurden folgende Punkte angeschaut:

- Erfahrung (realisierte oder geplante Bauten mit vergleichbaren Parametern)
- Leistungsfähigkeit (angemessene oder entwicklungsfähige Ressourcen zur Weiterbearbeitung nach dem Konkurrenzverfahren)
- Auftragsanalyse (siehe Kapitel «Einzureichende Unterlagen»)

Es wurden die am besten geeigneten Planungsteams für das Konkurrenzverfahren ausgewählt. Die Auswahlkriterien bezogen sich dabei auf die Referenzen der Büros sowie ihr Auftragsverständnis.

4.2 STUDIENAUFTRAG

VORPRÜFUNG

Jeder eingereichte Beitrag wird durch Topik Partner AG vor der Jurierung einer Vorprüfung bzgl. nachfolgender Kriterien unterzogen:

- Termingerechter Eingang
- Vollständigkeit der abgegebenen Unterlagen
- Grobeinschätzung der Einhaltung von bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen
- Vollständigkeit des Raumprogramms
- Einhaltung der quantitativen Anforderungen

BEURTEILUNGSKRITERIEN

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

Architektonisches Konzept

- Städtebaulich-architektonisch gute Lösung
- Einbettung in Quartier / städtebaulicher Kontext
- Qualität der Gebäudegrundrisse: Komfort, Behaglichkeit, Effizienz, Funktionalität
- Bezug der Baukörper zueinander
- Wohnqualität, Funktionalität, Gebrauchswert

- Architektonischer Bezug zum Ortsbild, Materialwahl

Landschaftsarchitektonisches Konzept und Ökologie

- Siedlungsfreiraum mit hohen Aufenthaltsqualitäten (funktional, atmosphärisch, für verschiedene Alters- und Nutzergruppen geeignet)
- Adäquate Abstufung öffentlicher, halböffentlicher und privater Bereiche

Erschliessung

- Adressbildung, Nutzerführung, Einbindung Langsamverkehrsachsen im Quartier
- Effiziente Erschliessungslösungen für die Gebäude und Einstellhalle
- Effiziente Anordnung von Velo- und Besucher-Parkplätzen

Wirtschaftlichkeit

- Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Effizienz der Gebäude und Wohnungen: Flächen- und Volumenverhältnisse, Typologien

Umwelt

- Energiebilanz, Energiequellen
- Bauökologie, Ressourcenverbrauch, Beitrag zur Kreislaufwirtschaft und zirkulärem Bauen
- Lokalklima, Hitzeminderung, Biodiversität, Artenvielfalt
- Bauen mit Lärm

Gesellschaft / Soziales

- Qualitativ hochstehende Begegnungs- und Aufenthaltsräume innen und aussen
- Barrierefreiheit sowie besondere Berücksichtigung von Altersgerechtigkeit und Kinderfreundlichkeit

Nachhaltigkeit

- Standard Minergie P Eco
- Baukörper/Bauweise kompakt, robust/langlebig
- Gebäudehülle: beständige Materialien, adäquater Fensteranteil, Tageslicht, Sonnenschutz
- Energie und Gebäudetechnik: Einfachheit der Systeme, Steigzonen- und Lüftungskonzept

5 RAHMENBEDINGUNGEN / ANFORDERUNGEN

5.1 BAURECHT

Die Ausnützungsziffer in der Regelbauweise für die Zone W3 beträgt 90%. Ab einer Grundstücksgrösse von 6'000 m² kann gemäss Art. 8 der BZO der Stadt Zürich eine Arealüberbauung realisiert werden. Gegenüber der Regelbauweise wird eine erhöhte Ausnützung ermöglicht (bis 130%*). Mit der Arealüberbauung sind zusätzliche Geschosse und verringerte Gebäudeabstände innerhalb der Überbauung möglich. Damit wird der nötige Spielraum für eine besonders gut gestaltete Anlage (Anforderung gemäss Art. 71 PBG) geschaffen. In der langjährigen Praxis der Stadt Zürich ist der Qualitätsnachweis über Planungsverfahren in Konkurrenz (Wettbewerb/Studienauftrag) zu erbringen.

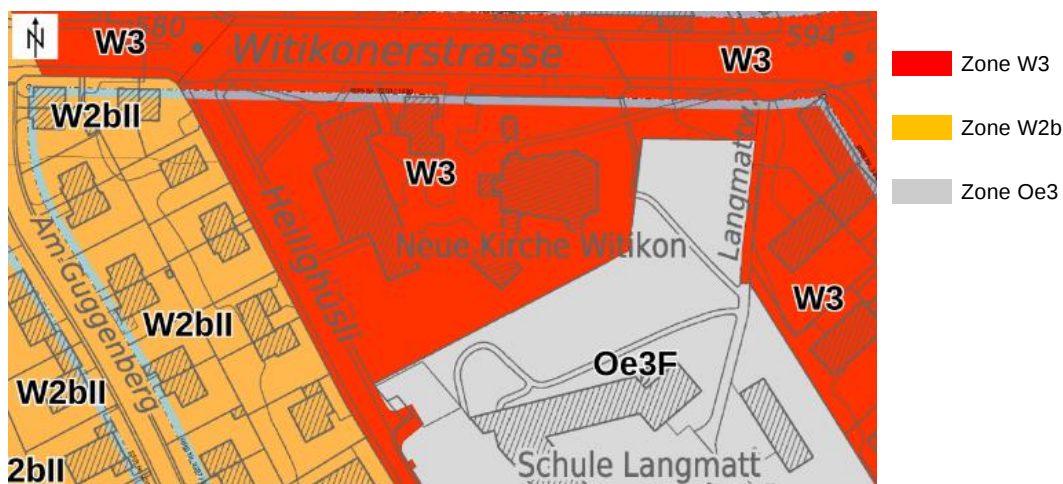


ABBILDUNG 2: ZONENPLAN STADT ZÜRICH (QUELLE: GIS ZH)

Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (Richtplankarte, Antrag des Stadtrats) sieht für das Grundstück und das Geviert eine Verdichtung über die geltende BZO hinaus vor.

Die Eigentümerin strebt keine Zonenänderung (Aufzonung) an. Es soll lediglich das Potenzial des Ausnützungsbonus durch die Arealüberbauung ausgeschöpft werden.

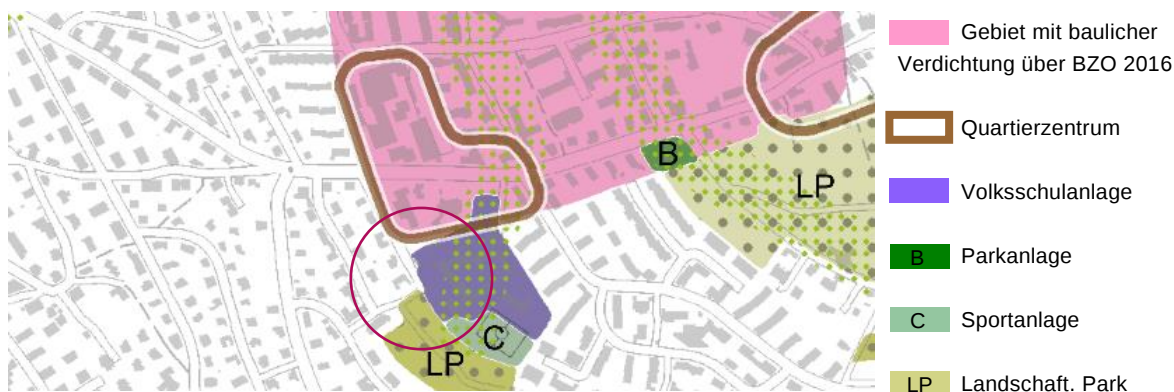


ABBILDUNG 3: KOMMUNALER RICHTPLAN STADT ZÜRICH (QUELLE: STADT ZÜRICH)

***Arealüberbauung, BZO Art. 8⁸**

«Wird der Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten gemäss Abs. 6 ganz oder teilweise beansprucht, müssen Gebäude mindestens den Energiewerten des Minergie-P-Eco-Standards entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der Minergie-P- oder nur der Minergie-Eco-Standard festgelegt, ist diesen Energiewerten zu entsprechen. Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist...»

Weitere Facts zum Baurecht bei einer Arealüberbauung

- | | |
|--|------------------------------|
| • Planungsperimeter | 8'612 m ² |
| • Wohnanteilpflicht | 0% (gemäss Kreisarchitektin) |
| • Weitere Nutzungen | Gewerbe, Dienstleistung |
| • Empfindlichkeitsstufe | II |
| • PP-Reduktionsgebiet 2010 | Übriges |
| • Ausnützungsziffer bei Arealüberbauung | max. 130% |
| • Vollgeschosse max. | 4 |
| • Anrechenbares UG | 0 |
| • Anrechenbares DG | 1 |
| • Gebäudehöhe max. | 12.5 m |
| • Grundgrenzabstand min. | 5 m |
| • Strassenabstand | 6 m |
| • Beachten von Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlägen | |
| • Gebäudeabstand innerhalb Überbauung kann unter 7 m sein, sofern die feuerpolizeilichen Mindestabstände und die Wohnhygiene eingehalten werden. | |

5.2 WIRTSCHAFTLICHKEIT

Im Raum stand die Frage einer planerischen Aufzonung, welche der Kanton Zürich als Massnahme zur Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung) auch von der Stadt verlangt.

Diese Möglichkeit der Mehrausnutzung wird aktuell nicht ausgeschöpft. Eine spätere Aufzonung kann in einem zukünftigen Prozess erneut diskutiert werden.

Im laufenden Verfahren ist die maximale Ausnutzung der Arealbebauung anzustreben unter Annahme marktgerechter Mietzinse. Folgende Aspekte sind zu berücksichtigen:

- Kompakte Gebäudeformen und optimale Verhältnisse von Geschossflächen zu Gebäudevolumen
- Kostenbewusste Konzeption bez. Baugrund, Umgang mit Untergeschossen (Optimierte Fläche und Angliederung an die oberirdischen Bauten) und Grundstücksgeometrie
- Optimierte Erschliessung der Wohnungen (geringe Verkehrsfläche)
- Flächeneffizienz der Wohnungsgrundrisse (geringe Zirkulationsflächen)
- Zum Grundriss und Layout optimierte Fassaden- und Dachflächen (geringe Hüllfläche)
- Über alle Geschosse konsistentes und schlüssiges Statikkonzept: Geradlinige, vertikale Lastabtragung, Minimierung von tragenden Innenwänden

- Optimierte Platzieren der vertikalen und horizontalen Erschliessung durch die HLKSE-Installationen (Schacht-/Trasseenanordnung)
- Optimale Platzierung von Technikzentralen
- Funktionaler Installations- und Ausbaustandard
- Qualitativ hochwertige und langlebige, funktionale Konstruktionsdetails und Materialisierung
- Systemtrennung Tragwerk, Hülle, Technik und Ausbau entsprechend deren Nutzungsdauer

5.3 ISOS – SCHUTZZIELE

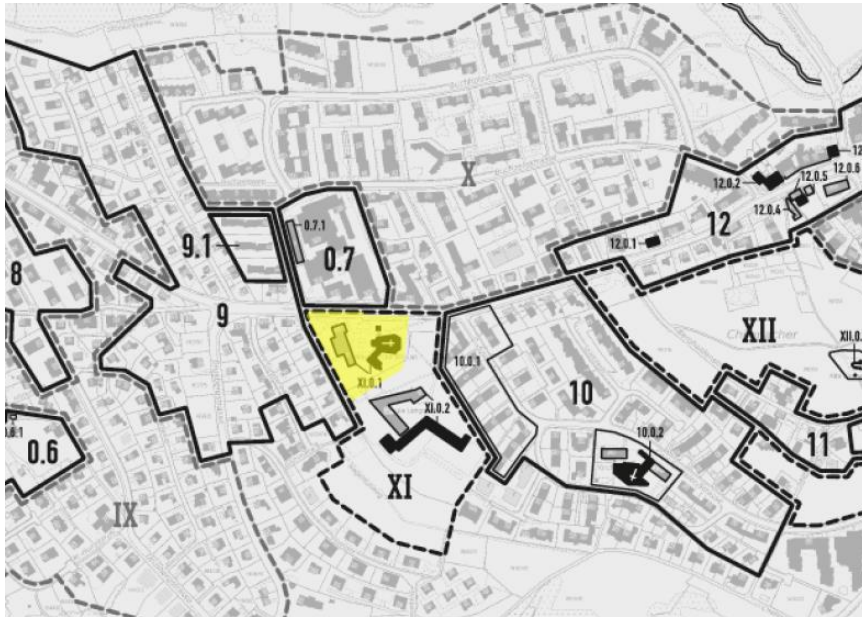


ABBILDUNG 4: INVENTAR DER SCHÜTZENSWERTEN ORTSBILDER SCHWEIZ (QUELLE: ISOS)

Die Parzellen WI3029 (mit Kirchenzentrum Witikon), WI4016 (mit Schulanlage Langmatt) sowie WI4125 und WI4126 gehören zu einer Umgebungszone, die im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) für die Stadt Zürich mit dem Erhaltungsziel a eingestuft ist (Umgebungszone XI Hirslanden/Witikon, Substanzerhalt). Zudem sind der historische Teil der Schulanlage Langmatt, erstellt 1933/34 (Heilighüsli 19, 21, Langmattweg 12), und die Neue Kirche Witikon mit angegliedertem Pfarrhaus sowie der Turm als Einzelelemente mit Erhaltungsziel A vermerkt. (ISOS-Beschreibungen siehe Abbildung 5).

Die vom ISOS bezeichneten Gebäude stehen an zentraler Lage in Witikon. Das Kirchenzentrum mit Turm liegt direkt an der Witikonerstrasse, welche das Quartier mit der Stadt verbindet, und weist insbesondere mit dem weit herum sichtbaren Turm eine hohe städtebauliche Präsenz auf. Direkt gegenüber befindet sich das Einkaufszentrum Witikon (unter Schutz). Bei der Neuen Kirche Witikon mit den dazu gehörigen Bauten (Pfarrhaus, Kirchgemeindehaus, Sigristenhaus und Turm) handelt es sich um ein zeittypisches, aber nicht herausragendes Ensemble um einen zentralen Platz, der als Bindeglied zwischen den einzelnen Bauten fungiert. Die Anlage wurde 1955-1957 von Architekt Theodor Laubi erstellt. 1981 wurde der ursprünglich in puristischem Weiss gestaltete Innenraum der Kirche stark verändert. Gemäss Einschätzung der Denkmalpflege der Stadt Zürich ist die Kirche in ihrer Substanz nicht

schützenswert. Die Anlage befindet sich nicht im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte. Im sogenannten Bestandsverzeichnis der reformierten Kirchen der Stadt Zürich (ursprünglich als "Spezialinventar" bezeichnet) wurde 2006 das kommunale Denkmalinventar bezüglich der Kirchenbauten in der Stadt Zürich nochmals auf die Inventarwürdigkeit überprüft. Der Inventarstatus dieser Kirche wurde damals nicht angepasst. Damit steht aus denkmalpflegerischer Sicht einer Umnutzung der Kirche oder einer Weiterentwicklung der Anlage nichts entgegen.

Dem Eintrag im ISOS ist künftig insofern Rechnung zu tragen, als dass im Rahmen einer Weiterentwicklung die prominente städtebauliche Situation und die unmittelbare Nähe zum schützenswerten Schulhaus Langmatt mit seiner Umgebung sowie zum Einkaufszentrum Witikon zu berücksichtigen sind.

5.4 ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT UND ENERGIE

Der Neubau soll möglichst umweltfreundlich erstellt, betrieben und dereinst rückgebaut werden können. Eine optimale Ausnützung, die Schonung von Ressourcen (Stichwort graue Energie) und hohe Energieeffizienz sind wichtige Zielsetzungen.

Es wird erwartet, dass die Voraussetzungen für einen energieeffizienten und ökologisch optimierten Bau primär mittels baulicher Massnahmen erfüllt werden. Dazu zählen u.a. Flächeneffizienz, Kompaktheit sowie eine klare einfache Statik mit direkter Lastenabtragung.

Es gilt eine Systemtrennung, die eine einfache, unabhängige Erneuerung der verschiedenen Bauteile mit unterschiedlicher Lebensdauer ermöglicht (Primär-, Sekundär-, Tertiärsystem), zu berücksichtigen.

Auch die Anforderungen an den Raumkomfort (z.B. sommerlicher Wärmeschutz und Tageslichtnutzung) müssen primär durch bauliche Lösungen sichergestellt werden. Gebäudetechnische Anlagen werden lediglich als ergänzende Elemente eingebaut.

Die Energieversorgung des Neubaus ist grundsätzlich mittels erneuerbarer Energien zu versorgen. Der Energiebedarf für die Erzeugung von Wärme soll CO₂-neutral erfolgen. Je nach Ergebnis der hydrogeologischen Abklärungen strebt die Bauherrschaft den Einsatz von Erdwärmesonden an.

Auf den Dachflächen der Gebäude ist zur Eigenstromerzeugung eine grossflächige Photovoltaik-Anlage zu realisieren. Dafür sind Dachaufbauten, wie z.B. Liftüberfahrten zur Reduktion der Eigenverschattung, zu minimieren.

5.5 MOBILITÄT UND PARKIERUNG

Es ist eine autoarme Wohnsiedlung mit einer mässigen Reduktion der Personenwagen-Abstellplätze geplant. Es ist vorgesehen, die gemäss der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich (PPV) berechnete Anzahl Personenwagen-Abstellplätze für Bewohnende, um bis zu 30% zu reduzieren.

Dafür sind nachfolgende Angebote zu schaffen:

- Anzahl Velo-Abstellplätze (1 V-AP pro 40 m² mGF)
- Anzahl Personenwagen-Abstellplätze (1 PW-AP pro 120 m² mGF, übriges Gebiet, Minimum 70%, weitere Reduktion der Bewohner-Abstellplätze um 30% mit Mobilitätskonzept).
- Anzahl Motorrad-Abstellplätze (1 MR-AP pro 1'200 m² mGF, übriges Gebiet, Minimum 70%)
- Bei den Velo-Abstellplätzen ist auch für Cargovelos und Veloanhänger genügend Platz einzuplanen.
- Die Veloräume sind bei Bedarf mit Ladestation für E-Bikes nachrüstbar zu planen.
- Ein Personenwagen-Abstellplatz für Carsharing ist in der Umgebung einzuplanen.
- Personenwagen-Abstellplätze für Bewohnende sind in der Tiefgarage anzubieten.
- Die Motorrad-Abstellplätze für Bewohnende sind in der Tiefgarage anzubieten.

Bei der Planung der Veloabstellanlagen soll die VSS-Norm SN 40 066 berücksichtigt werden. Allfällige Rampen müssen befahrbar sein und den Vorgaben der VSS Norm SN 40 060 entsprechen. Die Anbindung von Veloräumen über Treppen und Schieberinnen ist zu vermeiden. Für Velos ist mindestens die berechnete Anzahl Velo-Abstellplätze gemäss PPV anzubieten. Die Velo-Abstellplätze sind zu ca. 30% als Kurzzeit- und zu 70% als Langzeit-Parkierung zu konzipieren. Die Kurzzeit-Abstellplätze sind zwingend im Erdgeschoss anzubieten und können auch im Aussenraum und ungedeckt angeboten werden. Die Langzeit-Abstellplätze sind im Untergeschoss anzubieten und müssen als abschliessbare Anlage geplant werden (Veloraum über Rampe gut zugänglich).

Allgemein gilt es, eine möglichst effiziente und platzsparende Anordnung der Velo-Abstellplätze, z.B. mittels Doppelstockparker, vorzusehen.

Die Personenwagen-Abstellplätze sind nach den Vorgaben der VSS-Norm 40 291a zu planen. Für die Abstellplätze der Besuchenden ist die Komfortstufe B anzuwenden. Die Abstellplätze für Bewohnende dürfen dem reduzierten Standard der Komfortstufe A entsprechen. Es wird allerdings empfohlen sämtliche Abstellplätze nach der Komfortstufe B zu planen.

Für Motorräder sind in der Tiefgarage die gemäss PPV notwendige Anzahl Abstellplätze vorzusehen.

5.6 FREIRAUM

Auf eine überzeugende Anordnung der einzelnen Baukörper und auf eine zweckmässige Zuordnung von Gebäude- und Freiraumnutzung mit attraktiver Durchwegung wird besonderer Wert gelegt. Der wohnungsnaher Freiraum, sowie das Wohnumfeld, sind für die Zufriedenheit und die Lebensqualität der Bewohnenden von grosser Bedeutung. Bei der Neuen Kirche soll ein öffentlicher Platz mit Zentrumscharakter entstehen, welcher die unterschiedlichen Gruppen an Nutzenden in der Umgebung sowie die Bevölkerung des gesamten Quartiers orchestriert.

Die Freiräume sind hinsichtlich ihres Öffentlichkeitsgrades (privat, gemeinschaftlich, öffentlich) zu differenzieren. Das Verhältnis der Erdgeschossflächen zu den Freiräumen spielt bei der Gestaltung der Freiräume eine wichtige Rolle.

Der gesamte Aussenraum soll vielfältige Nutzungen zulassen und den unterschiedlichen Gruppen von Bewohnenden als Aufenthaltsraum dienen. Er soll sowohl Freiräume zum Verweilen und Erholen bieten wie auch Orte zum Begegnen, Spielen und Bewegen und für gemeinsame Aktivitäten schaffen.

Der neu zu gestaltende Freiraum soll die Verwendung standortgerechter Bepflanzung gewährleisten sowie einen Beitrag zur Biodiversität und Artenvielfalt bieten.

Im Studienauftragsverfahren ist weiter zu prüfen, ob, wie und welche der bestehenden Bäume in die neue Überbauung integriert werden können.

Das Regenabwasser der Freiflächen wie auch der Flachdächer ist auf dem Areal mittels angemessener Retentions- und Versickerungsmassnahmen abzuführen.

Lokalklima/Hitzeminderung

Im Stadtgebiet Zürich entstehen je nach Bebauung, Versiegelungsgrad und Durchlüftungssituation Wärmeinseln. Diese wirken sich negativ auf die Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zürich aus. Die zunehmende Hitzebelastung in Städten hat negative Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohnenden.

Im Dokument «Hitze in Städten», herausgegeben vom Bundesamt für Umwelt (BAFU), sind die Grundlagen für eine klimagerechte Stadtentwicklung näher beschrieben: <https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/de/dokumente/klima/uw-umwelt-wissen/hitze-in-staedten.pdf>. Siehe ebenfalls: www.stadt-zuerich.ch/fachplanung-hitzeminderung.

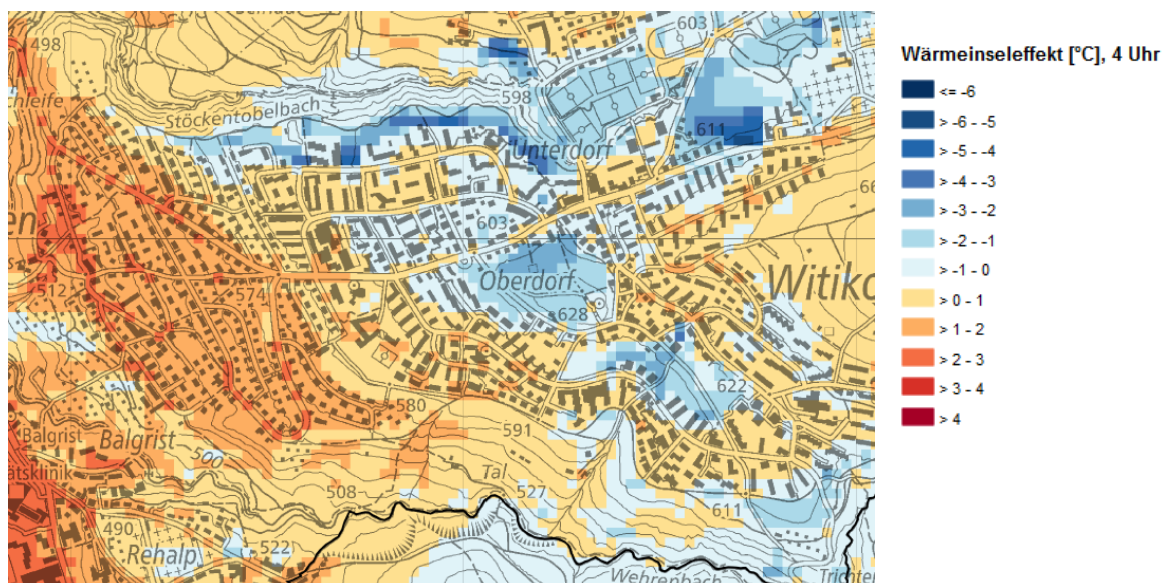


ABBILDUNG 5: KLIMAAANALYSEKARTE WÄRMEINSELEFFEKT (QUELLE: GIS ZH)

Für ein angenehmes Stadtklima sind eine Frischluftzirkulation begünstigende Bebauungsstruktur, der Versiegelungsgrad sowie die Beschattung zu berücksichtigen. Für sämtliche Neubauvorhaben sind die aktuellen Möglichkeiten des klimaschonenden und nachhaltigen Bauens zu berücksichtigen.

Die zunehmende Hitzebelastung in Städten hat negative Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohnenden. Der Überbauungsperimeter befindet sich mitten im Wirkungsbereich eines Talabwindsystems, welches kühle Luft vom Ötliberg in die darunterliegenden Quartiere transportiert. Dieses Kaltluftsystem gilt es durch die geplante Überbauung nicht zu beeinträchtigen. Weitere hitzemindernde Massnahmen liegen in der Aussenraumgestaltung des Überbauungsperimeters. Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Lokalklima, die Biodiversität und den Wasserhaushalt sollen so weit wie möglichen ausgeglichen werden.

Von den Verfassenden sollen deshalb die Möglichkeiten für eine positive Beeinflussung des Lokalklimas untersucht werden. Grosszügige Grünflächen und Grossbäume beispielsweise beeinflussen während den Hitzeperioden das Lokalklima positiv und sorgen für angenehme Aufenthaltsbedingungen. Sowohl in der Anordnung und Materialisierung der geplanten Gebäude als auch in der Gestaltung der Aussenräume soll den lokalklimatischen Eigenschaften Rechnung getragen werden.

Um der zunehmenden Hitzebelastung in Städten entgegenzuwirken, sollen folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Integration von Wasser und schattenspendenden Elementen in der Aussenraumgestaltung: Möglichkeiten für Bäume, Pergolen, offene resp. temporäre und dauerhafte Wasseroberflächen (Retentionsflächen) wie Brunnen.
- Überbaute Flächen und unterbaute Freiflächen minimieren. Unterbaute Flächen mit genügend Überdeckung für die Etablierung eines alterungsfähigen Vegetationsbestandes planen (für Grossbäume mindestens 1.5 m).
- Bestand an Grossbäumen möglichst erhalten und mit alterungsfähigen und hitzebeständigen Neupflanzungen ergänzen. Dabei ist auf genügend Wurzelraum zu achten.
- Beschattete Aussenräume durch Bepflanzung oder Gebäudeelemente wie Pergolen oder Sonnensegel schaffen.
- Beschränkung der versiegelten und befestigten Flächen auf ein Minimum, stattdessen Wahl von versickerungsfähigen Belägen.
- Grosse zusammenhängende Grünflächen naturnah bepflanzt mit einheimischen, hitzeresistenten, unterschiedlichen Vegetationsarten.
- Regenwasser möglichst am Ort versickern. Notwendige Retentionsvolumen in Form offener, natürlich gestalteter, Becken in die Aussenraumplanung mit einbeziehen.
- Flachdächer begrünen, auch dort wo Solaranlagen installiert sind.
- Fassaden und andere Vertikalelemente wie Mauern und Stützen mit bodengebundenen Pflanzen begrünen.
- Abstandsflächen zwischen den Gebäuden ermöglichen das Durchströmen der Kaltluft in die angrenzenden Stadtgebiete.
- Stark wärmeabsorbierende, dunkle Oberflächen vermeiden.
- Südfassaden beschatten, z.B. durch Laubbäume.

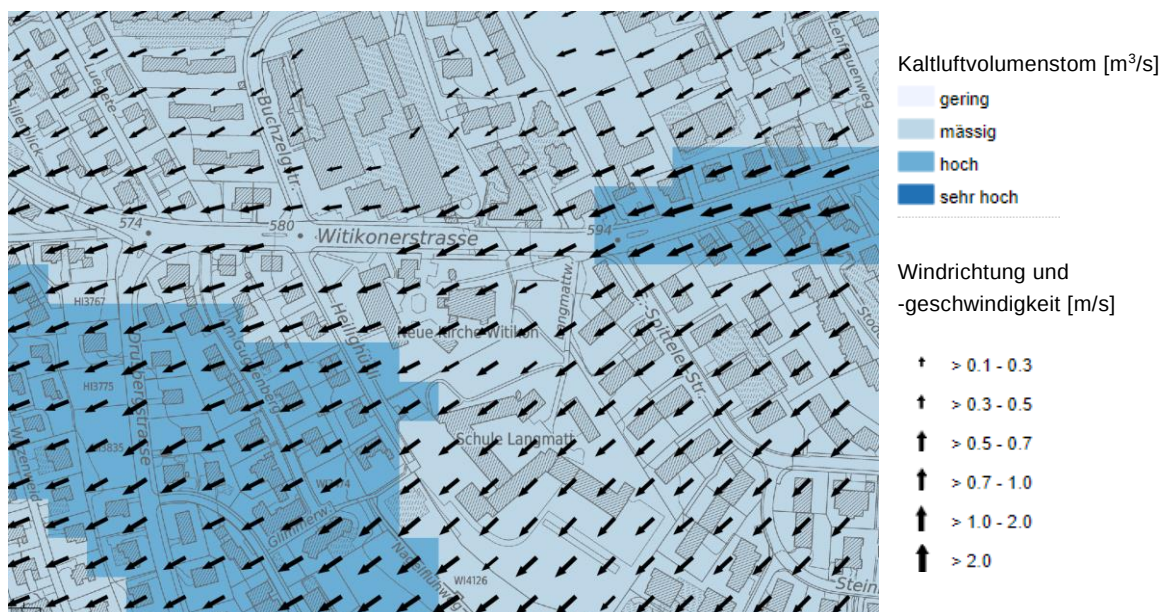


ABBILDUNG 6: KLIMAAANALYSEKARTE KALTLUFTVOLUMENSTROM (QUELLE: GIS ZH)

Weiterführende Informationen

- Klimaökologische Ausgangssituation – Fachplanung Hitzeminderung (<https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/gsz/planung-und-bau/fachplanung-hitzeminderung.html>)
- Kantonale Klimakarten (https://awel.zh.ch/internet/baudirektion/awel/de/luft_klima_elektrosmog/klima/klimakarten.html)
- Hitze in Städten. Grundlage für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung. Bundesamt für Umwelt (<http://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/publikationen-studien/publikationen/hitze-in-staedten.html>)

5.7 BAUGRUND

5.7.1 GEOLOGIE

Leichte Hanglage

Das Projektgebiet befindet sich im Zentrum von Zürich-Witikon an leichter Hanglage auf ca. 581 m. ü. M. (Westseite) bis 591 m. ü. M. (Ostseite).

Geologische Schichten

Gemäss geologischer Karte befindet sich das Grundstück im Bereich von Moränenablagerungen. Aus Untersuchungen in der nahen Umgebung ist bekannt, dass unter geringmächtigen Oberflächenschichten und ggf. künstlichen Auffüllungen verwitterte Moränenablagerungen vorhanden sind. Darunter lagert ab rund 5 m ab OK Terrain die mitteldicht gelagerte und schliesslich die dicht gelagerte Moräne. Tendenziell nimmt die Lagerungsdichte der Moräne mit der Tiefe zu. Der Molassefels folgt erst in grösserer Tiefe (> 20 m).

Es wird folgender Schichtaufbau vermutet:

- ca. 0 – 2.0 m: Deckschicht und / oder künstliche Auffüllung: stark variable Zusammensetzung, ggf. Fremdstoffe, in der Regel geringe Tragfähigkeit (ungeeignet für Foundation)
- ca. 2.0 – 5 m: Verwitterte / aufgelockerte Moräne: v.a. siltiger Kiessand bis Silt mit Sand/Kies, untergeordnet Steine, vereinzelt Blöcke (Findlinge), in der Regel mässig gute Tragfähigkeit (für Foundation nur bedingt geeignet)
- ab ca. 5 m: Moräne (mehrheitlich dicht gelagert): v.a. Silt mit Sand/Kies, untergeordnet Steine, vereinzelt Blöcke (Findlinge), mässig gute bis gute Tragfähigkeit (für Foundation geeignet bis sehr gut geeignet)

5.7.2 HYDROLOGIE UND GEWÄSSERSCHUTZ

Kein nutzbares Grundwasser

Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt das Projektareal ausserhalb eines bekannten nutzbaren Grundwasservorkommens.

Hang- und Sickerwasser

Die Lage des Hangwasserspiegels kann aufgrund des eher gering durchlässigen Untergrundes kleinräumig variieren und ist stark witterungsabhängig. Der Hangwasserspiegel liegt in der Regel wenige Meter (rund 2 – 4 m als erste Schätzung) unter Terrain. Die Lage des höchsten Hangwasserspiegels ist mangels längeren Messreihen nicht bekannt. Bei nasser Witterung sind auch terrainnahe Hangwasserspiegel möglich.

Der gering durchlässige Untergrund führt normalerweise wenig Hangwasser. Auf besser durchlässigen kiesig-sandigen Zwischenlagen in der Moräne ist stellenweise mit einem verstärkten Wasseranfall zu rechnen.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt hangparallel in Richtung des Zürichsees nach Südwesten bis Westen.

Gewässerschutzbereich übrige Bereiche

Das Grundstück wird gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich dem Gewässerschutzbereich üB (übrige Bereiche) zugeordnet. Durch ein Bauvorhaben werden keine Grundwasservorkommen tangiert. Eine wasserrechtliche Bewilligung ist deshalb nicht erforderlich.

5.7.3 VERSCHMUTZTES AUSHUBMATERIAL

Das Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich eingetragen. Je nach Umgebungsgestaltung und Hinterfüllung der ehemaligen Baugrube der bestehenden Gebäude ist mit fremdstoffhaltigem Aushubmaterial zu rechnen.

5.7.4 SCHADSTOFFBELASTUNG BODEN

Eintrag im PBV

Das Grundstück ist im kantonalen Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) [5] mit den Belastungshinweisen "Ausgewählte Bauzone" und entlang der Witikonstrasse (ca. ein 18 m breiter Streifen) mit dem Hinweis "Strasse" vermerkt.

Untersuchung bei Verschiebung

Werden mehr als 50 m³ Bodenmaterial (Ober- und Unterboden) aus dem Projektperimeter weggeführt, ist vor Baubeginn eine Bewilligung der Gemeinde erforderlich (Meldeblatt zu Bodenverschiebungen). Dazu ist in der Regel eine Schadstoffuntersuchung des Bodens notwendig.

5.8 LÄRMSCHUTZ

Gemäss dem gültigem Zonenplan liegt das Areal (Parz. WI3029) in einer Zone W3 mit der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

Strassenlärm

Es gelten folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) für den Strassenverkehrslärm:

ES III: Lr (Tag) = 65 dB(A), Lr (Nacht) = 55 dB(A)

Die Immissionsgrenzwerte 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 Witikonerstrasse. Die Lärmemissionen durch den Strassenverkehr betragen auf der Witikonerstrasse am Tag 79.9 dB(A) und in der Nacht 73.3 dB(A) (inkl. +1 dB Projektierungszuschlag).

Auf der Baulinie entlang der Witikonerstrasse betragen die Lärmbelastungen ca. 69 dB(A) am Tag und ca. 62 dB(A) in der Nacht. Die massgebenden Immissionsgrenzwerte der ES III sind am Tag und in der Nacht erheblich überschritten.

Lärmempfindliche Räume (z. B. Wohn-, Ess-, Schlafzimmer, Wohnküchen) müssen entweder auf der 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. Gestalterische 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.

Ausnahmenbewilligungen

Sollten die IGW nicht bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden, ist eine Ausnahmenbewilligung 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:

- Lärmoptimierte Stellung und Form der Gebäudekörper
- Der Anteil gewerblicher oder nicht lärmempfindlicher Nutzungen entspricht dem raumplanerisch zulässigen oder zumindest zweckmässigen Mass.
- Mit der Anordnung der Baukörper (Riegelbauten) werden lärmgeschützte Aussenräume geschaffen.
- Mit der Orientierung der Wohnungsgrundrisse werden möglichst viele lärmempfindliche Wohnräume lärmabgewandt angeordnet.
- Mit gestalterischen Massnahmen am Gebäude (Erker, Atrien sowie Loggien und Balkone, die jedoch nicht nur aus Lärmschutzgründen gebaut werden) können die IGW zumindest an einem Fenster eines lärmempfindlichen Raumes eingehalten werden.
- Die Wohnungen verfügen über einen ruhigen Aussenbereich (Balkon, Sitzplatz, Terrasse; Mindesttiefe 2 m und Mindestfläche 6 m²), dessen Belastung am Tag den IGW der ES II nicht überschreitet (lärmexponiertester Empfangspunkt, 1.5 m über Boden).
- Rote Räume sind bereits bei geringfügig über dem IGW der ES III liegenden Pegeln problematisch. Ausnahmen für rote Zimmer daher wo immer möglich zu vermeiden und nur in sehr gut begründeten Einzelfällen möglich.
- Sind in einem Gebäude verschiedene Wohnungsgrössen vorgesehen, so sind die roten Räume primär bei den grossen Wohnungen vorzusehen.
- Wohnungsgrundrisse mit Lüftungsfenster ausschliesslich in Loggien oder Balkonen mit Fassadenbelastungen über den Immissionsgrenzwerten der Empfindlichkeitsstufe III gelten als nicht lärmoptimiert.
- Lärmempfindliche Räume, die nicht unter IGW (ES III) belüftet werden können, benötigen eine kontrollierte Lüftung.

Es folgende Merkblätter sind zu berücksichtigen:

- Anforderungen für den Nachweis der Lärmschutzoptimierung von Bauprojekten (2022)
- Interessenabwägung nach Art. 31 Abs. 2 LSV im Baubewilligungsprozess (2022)

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

5.9 BRANDSCHUTZ

Die aktuell geltenden Brandschutznormen und Richtlinien sind einzuhalten.

5.10 HINDERNISFREIES UND SICHERES NUTZEN

Sämtliche Wohnungen müssen stufenlos zugänglich und hindernisfrei anpassbar sein. Maisonettewohnungen sind möglich, sofern sie hindernisfrei zugänglich sind. Richtlinien:

- SIA 500 «Hindernisfreie Bauten»: www.sia.ch/shop
- «Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar»: www.hindernisfreiearchitektur.ch (kostenlos)
- Bauberatung Kanton Zürich: www.bkz.ch

6.1 AUFTRAGGEBERIN UND ORGANISATION

Auftraggeberin / Bauherrin

Die Eigentümerin des Areals ist die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich-Witikon. Sie ist ebenfalls die Auftraggeberin des Konkurrenzverfahrens sowie der zukünftigen Projektierung.

Die Kirchgemeinde sieht auf dem Areal grosses Potenzial, dass eine Neugestaltung nebst den kirchlichen Räumen und neuen Wohnungen auch Raum für Institutionen, Dienstleistungen, Freizeitaktivitäten und Kultur im Quartier, das Zusammenleben vor Ort fördern kann.

Folgende Zielsetzungen sollen durch eine Arealentwicklung erreicht werden:

- Schaffung und Erhaltung einer lebendigen Kirche in einem lebendigen Quartier
- Kircheneigene Bedürfnisse im heutigen Ausmass mit Blick in die Zukunft abdecken
- Qualitative Anforderungen erfüllen / Vernetzung mit dem Quartier steigern
- Kostengünstiges und ökologisches Bauen präferieren
- Potenzial langfristiger ökonomischer Erträge für Kirche und Quartier nutzen
- Schaffung von Wohnraum

Organisation und Durchführung des Konkurrenzverfahrens

Die Organisation des Konkurrenzverfahrens, die Vorprüfung der Projekte sowie die Begleitung des Verfahrens obliegen der Topik Partner AG.

Kontaktadresse für sämtliche Belangen (Fragen, Ablauf etc.):

Topik Partner AG

Zeltweg 26

8032 Zürich

044 533 90 90

Kontaktpersonen:

David Joho, joho@topikpartner.ch

Katja Blumer, blumer@topikpartner.ch

6.2 ART UND ABLAUF DES VERFAHRENS

Es handelt sich um einen nicht anonymen Studienauftrag mit Präqualifikation und Zwischenbesprechung. Aus den eingegangenen Bewerbungen zur Qualifikation wählt die Jury ca. 8 Teams zur Bearbeitung aus. Die Auswahlkriterien beziehen sich dabei auf die Referenzen der Büros sowie ihr Auftragsverständnis und ihre Äusserung zur Absicht zum Umgang mit dem bestehenden Kirchenbau bzw. zu einem Neubau. Es wird auf eine Durchmischung der Teilnehmenden geachtet, wobei mindestens ein Nachwuchsteam (Inhaberschaft unter 40 Jahre alt) einbezogen werden wird.

6.3 BEIZUG VON FACHPLANENDEN DURCH DIE ARCHITEKTURBÜROS

Es wird vorausgesetzt, dass jedes Architekturbüro ein Landschaftsarchitekturbüro in das Projekt integriert und der Topik Partner AG zu Beginn des Studienauftrages den Namen des Büros mitteilt. Mehrfachteilnahmen sind nicht möglich.

Eine Verstärkung des Teams durch weitere Planungsteams und Sachverständige aus den Bereichen Bauphysik (energetische Anforderungen Minergie-P-Eco) und Bauingenieurwesen ist nicht vorgeschrieben, aber unter Umständen zu empfehlen (v.a. in Bezug auf Akustik / Lärmthematik). Eine separate Vergütung dieser Planungsleistungen erfolgt nicht.

Beigezogene Sachverständige, welche einen erkennbaren Beitrag am Studienauftrag geleistet haben, sollen zur Weiterbearbeitung beauftragt werden, unter der Voraussetzung, dass sie ein marktgerechtes Angebot abgeben und gut qualifiziert sind.

Mehrfachteilnahmen von beigezogenen Fachplanenden (ausgenommen Landschaftsarchitekturbüro) sind zulässig, sollen aber als solche den betroffenen Architekturbüros bekannt gemacht werden. Die teilnehmenden Fachplanenden und Sachverständige sind dabei zur Geheimhaltung in Bezug auf die einzelnen Arbeiten der Architekturbüros verpflichtet.

6.4 TERMINE

Die nachfolgend aufgeführten Termine sind verbindlicher Bestandteil des Verfahrens.

Versand Programm und Unterlagen

Mittwoch, 6. Juli 2022

Kick-Off

Der Verfahrenskick-off findet am Mittwoch, 13. Juli 2022 von 10 bis 12 Uhr im HOCH3, Witikonstrasse 286, 8053 Zürich statt. Die Modellausgabe findet beim HOCH3 statt.

Fragenbeantwortung

Fragen können während des Kick-Offs gestellt sowie bis zum Mittwoch, 27. Juli 2022 gesammelt per E-Mail an die Topik Partner AG (blumer@topikpartner.ch) gerichtet werden. Die anonymisierte schriftliche Fragenbeantwortung erfolgt per E-Mail an alle Teilnehmenden bis spätestens Freitag, 5. August 2022.

Zwischenbesprechung

Die Zwischenbesprechung der Projekte mit dem Beurteilungsgremium erfolgt am Mittwoch und Donnerstag, 21./22. September 2022. Bei der Zwischenbesprechung sollen die Architekturbüros ihr städtebauliches Konzept mit Aussagen zu folgenden Punkten vorstellen:

- Generelle Gestaltungsideen und -prinzipien für die Entwicklung des Areals
- zum Umgang den Funktionen der kirchlichen Nutzungen
- zum Umgang mit dem bestehenden Kirchenbau
- zum Umgang mit den Nutzungen der Kirche in Synergie mit dem Quartier
- zu den gewerblichen Räumen und den weiteren Nutzungen gemäss Raumprogramm
- zum Wohnungsmix
- zum Untergeschoss inklusive Parkierung

- zum Umgang mit dem Freiraum (Baumbestand, Biodiversität etc.)
- zum Thema der ökologischen Nachhaltigkeit
- zum Umgang mit den allfälligen privaten Aussenräumen/EG-Wohnungen

Zur Darstellung der Konzepte sind folgende Mittel / Detaillierungsgrade erwünscht:

- Schematische Grundrisse und Schnitte 1:500
- Grundrisse / Schnitt Mehrzweckraum 1:200
- Arbeitsmodell in Modellvorlage

Die Teams präsentieren jeweils 30 Minuten ihre Arbeit anhand physisch mitgebrachter Plänen und Arbeitsmodellen (Stand Arbeiten – keine Vorgaben zur Darstellung). Anschliessend können 15 Minuten Verständnisfragen gestellt werden. Die Jury nimmt sich direkt im Anschluss 20 Minuten Zeit, das Projekt zu diskutieren.

Treffpunkt: HOCH3, Witikonstrasse 286, 8053 Zürich

Mittwoch, 21. September 2022:

- Team 1 13:00 Uhr
- Team 2 14:30 Uhr
- Team 3 16:00 Uhr
- Team 4 17:30 Uhr

Donnerstag, 22. September 2022:

- Team 5 08:00 Uhr
- Team 6 09:30 Uhr
- Team 7 11:00 Uhr
- Team 8 12:30 Uhr

Ein schriftliches Kurzprotokoll, in welchem die Anregungen und Kritiken für die weitere Bearbeitung festgehalten werden, wird jedem Architekturbüro als Feedback bis Donnerstag, 29. September 2022 zugestellt.

Die Zwischenbesprechung soll der Jury zusätzlich die Möglichkeit geben, bei Bedarf einen strategischen Entscheid für den Umgang mit dem bestehenden Kirchenbau zu fällen und diesen den Teams als zusätzliche Rahmenbedingung / Empfehlung mitzuteilen.

Abgabe

Die Abgabe sämtlicher geforderter Unterlagen des Studienauftrags erfolgt bis Freitag, 18. November 2022 bis 12:00 Uhr (Eingang massgebend) bei:

Topik Partner AG, Zeltweg 26, 8032 Zürich.

Der Abgabeort für die Modelle am Freitag, 2. Dezember 2022, wird zu einem späteren Zeitpunkt bekannt gegeben.

Jurierung

Die Jurierung findet an zwei Tagen im Dezember 2022 statt. Eine Präsentation durch die Architekturbüros ist nicht vorgesehen. Über den Entscheid des Beurteilungsgremiums wird zeitnah informiert.

Die Fertigstellung des Abschlussberichtes ist für Januar 2023 geplant.

Ausstellung

Für den Januar 2023 ist eine Ausstellung der Arbeiten vorgesehen.

Weiterer voraussichtlicher Projektablauf

• Abstimmung Projektierungskredit durch Kirchgemeindeversammlung:	Sommer 2023
• Planung (Vorprojekt, Bauprojekt, Baubewilligung):	2023 – Ende 2024
• Abstimmung Realisierungskredit durch Kirchgemeindeversammlung:	2025
• Realisierungsphase / Ausführung:	2025 – 2027
• Fertigstellung / Bezug:	Mitte 2027

6.5 BEURTEILUNGSGREMIUM

Die Wahl des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektes erfolgt gemeinsam durch die Mitglieder des Beurteilungsgremiums.

Fachpreisrichter

- Maria Conen, Conen Sigl Architekten, Zürich
- Christine Enzmann, Amt für Städtebau, Zürich
- Lorenz Eugster, Landschaftsarchitektur, Zürich
- Pascale Guignard, Guignard & Saner Architekten, Zürich
- David Leuthold, Pool Architekten, Zürich (Juryvorsitz)

Sachpreisrichter

- Nathanea Elte, Strategische Immobilienberaterin / Präsidentin ABZ
- Christine Stark, Pfarrerin Reformierte Kirche Witikon
- Hagen Worch, Präsident Kirchenpflege
- Dieter Zaugg, Leiter Ressourcen kantonale Landeskirche Zürich

Experten (ohne Stimmrecht)

- Florian Eidenbenz (Mehrfachnutzung/Flexibilität)
- Peter Herzog (Gastro)
- Marco Looser (Sozialdiakonie)
- Brigit Wehrli (Wohnen)

6.6 JURIERUNG

Das Beurteilungsgremium strebt an, seine Entscheidungen und Empfehlungen zur Planung und Realisierung einstimmig an die Auftraggeberin zu richten.

6.7 ENTSCHÄDIGUNG

Die teilnehmenden Architekturbüros erhalten bei termingerechtem und vollständigem Einreichen ihres Beitrags eine pauschale Entschädigung von CHF 25'000 (exkl. Mehrwertsteuer). In der Entschädigung enthalten sind auch alle Nebenkosten wie Plotkosten, Modellbearbeitungskosten, Abgabe von digitalen Datenträgern etc. sowie allfällige Planungsleistungen von beigezogenen Sachverständigen.

6.8 AUFTRAGSVERGABE

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt allein bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, die Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zu beauftragen.

Der Projektierungs- sowie der Ausführungskredit muss jeweils von der Kirchgemeindeversammlung bewilligt werden.

Die Konditionen der Architekturleistungen gelten gemäss Grundleistungen SIA Ordnung 102. Als aufwandbestimmende Baukosten für die Architekturleistungen gelten jeweils ohne Honorare: BKP 1 ohne Abbruch, BKP 2 sowie 50 % von BKP 4.

Faktoren (Verhandlungsbasis)	Architektur	Landschaftsarchitektur
Z1	0.062	0.062
Z2	10.58	10.58
Schwierigkeitsgrad n	1.1	1.05
Anpassungsfaktor r	1.0	1.0
Teamfaktor i	1.0	1.0
Faktor für Sonderleistungen s	1.0	1.0
Teilleistungen %, q	mind. 58.5%	mind. 68%
Stundensatz CHF	135.-	132.-

TABELLE 1: KONDITIONEN LEISTUNGEN ARCHITEKTUR UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Die Bauherrschaft behält sich vor, das Baumanagement extern zu vergeben. Bei der Wahl der Unternehmung besteht ein Vetorecht durch das Architekturbüro.

Allfällige Reisekosten und Spesen werden nicht zusätzlich vergütet.

6.9 VERTRAULICHKEIT

Die beteiligten Architekturbüros sind angehalten, während des Wettbewerbs alle Informationen rund um das Verfahren vertraulich zu behandeln. Die Verfahrensbeiträge dürfen ausdrücklich erst nach Absprache mit der Auftraggeberin publiziert werden.

6.10 VERBINDLICHKEIT UND RECHTSSCHUTZ

Das vorliegende Dokument mit den dazugehörigen Unterlagen ist für alle Beteiligten verbindlich. Mit dem Einreichen ihres Beitrags erkennen die teilnehmenden Architekturbüros ausdrücklich die in dem Dokument festgehaltenen Bedingungen, Abläufe sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums an. Das Urheberrecht an den Verfahrensbeiträgen bleibt bei den jeweiligen Projektverfassenden. Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über Unterlagen und Angaben.

6.11 AUSGEGEBENE UNTERLAGEN

A Aufgabe

- A1 – Studienprogramm
- A2 – Anforderungen an Wohnungen und zugehörige Räume
- A3 – Flächenangaben Raumprogramm
- A4 – Formular Kennzahlen
- A5 – Formular Parkplatzberechnung
- A6 – Teilnehmerformular

B Gesetze, Richtlinien, Leitfaden

- B1 – BZO Bauordnung der Stadt Zürich vom 23.09.1991 (Stand 30.10.2016)
- B2 – PBG Planungs- und Baugesetz vom 7.9.1976 (Stand 01.11.2019)
- B3 – Parkplatzverordnung vom 11.12.1996 (Stand 16.12.2015)
- B4 – Richtlinie Abstellplätze leichte Zweiräder
- B5 – Leitfaden Veloparkierung in Wohnsiedlungen

C Grundlagen

- C1 – ISOS Schutzziele Hirslanden/Witikon (HW)
- C2 – Erläuterungen zum ISOS
- C3 – Studie Isler Gysel Architekten
- C4 – Katasterplan mit Höhenlinien und Baumbestand
- C5 – Bericht Baumbestand
- C6 – Bericht Lärm
- C7 – Bericht Baugrund
- C8 – Pläne Neue Kirche Witikon
- C9 – Anforderungen Kindergartenräume Stadt Zürich

6.12 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

Planunterlagen

- Schwarzplan, Massstab 1:1000, genordet

- Umgebungsplan mit Grundrissen Erdgeschoss, Massstab 1:200, einschliesslich Erschliessungen, Angaben zu Funktionsverteilung und Oberflächen, Erläuterungstext zum Freiraumkonzept, wichtigste Höhenkoten, genordet
- Grundrisse, Regelgrundrisse und Grundriss Attika, je Massstab 1:200, möbliert
- Zum Verständnis notwendige Quer- und Längsschnitte, Massstab 1:200, mit Angaben zu Geschoss- und Terrainhöhen
- Zum Verständnis notwendige Ansichten, Massstab 1:200: Angaben zur Terraingestaltung inkl. gewachsenem Terrain und Gebäudehöhe, Bezug zu angrenzenden Fassaden
- Grundrisse Untergeschosse, Tiefgarage und Dachaufsichten, Massstab 1:500
- Repräsentative Wohnungsgrundrisse, Darstellung im Massstab 1:100, möbliert
- Fassadenschnitte und -ansichten, Massstab 1:50, mit Aussagen zu Materialisierung, Konstruktionsaufbau (Fassade und Boden-/Deckenanschlüsse) und relevanter Haustechnik, Schnitt vermassst (massstabgerecht)
- Renderings, Modellfotos oder Handskizzen

Formulare und Schematas

- Kennzahlen und Flächenschemapläne: Ausgefülltes Kennzahlenformular nach Definition SIA-Norm 416/2003, inkl. massstäblicher Flächenschemapläne mit nachvollziehbaren Flächenberechnungen, für den Flächennachweis aller Kennzahlen. Die Farbgebung der Schemapläne ist gemäss SIA-Norm 416/2003 darzustellen.
- Parkplatzberechnung: Ausgefülltes Formular für Parkplatznachweis

Konzeptbeschriebe

- Raumprogramm: Konzept der kirchlichen Nutzungen vernetzt mit den Quartierbedürfnissen
- Architektur: Städtebau, architektonisches Konzept, Erschliessung, Materialisierung etc.
- Gebäudetechnik: Konzeptbeschrieb Haustechnik und Flächennachweis Technik (Technikzentralen, Steigschächte) in Schemaplänen

Modell

- Modell in Weiss, Einsatz in Weiss Massstab 1:500

Abgabeform Planunterlagen, Berechnungen und Beschriebe

Die Darstellungsform ist grundsätzlich frei; bei allen wichtigen Gebäudeteilen sowie beim Terrain sind die wichtigsten Höhenkoten einzuzeichnen. Alle Pläne sind mit einem grafischen Massstab und einem Nordpfeil zu versehen. Alle Grundrisse sind, wenn möglich, genordet darzustellen. Auf jedem Plan und Dokument ist der Name des Architekturbüros sowie die Reihenfolge der Pläne (Anordnung von jeweils 2 Plänen übereinander) für die Präsentation in der oberen rechten Ecke anzugeben.

Abzugeben in Papierform:

- Es sind maximal 6 Pläne im Querformat auf A0, massstabsgetreu zugelassen
- Ein ungefalteter Plansatz in einer Rolle verpackt für die Präsentation (bedruckte Seite aussen)
- Ein gefalteter Plansatz für die Vorprüfung (auf dünnerem Papier als Präsentationspläne)
- Ein verkleinerter, ungefalteter Plansatz auf A3 (auf dünnem Papier)

Abzugeben in digitaler Form:

- Sämtliche Daten sind in digitaler Form auf einem USB-Stick abzugeben
- Pläne im Format A0 als PDF (1x Originalauflösung max. 40 MB pro Plan und 1x datenoptimiert)
- Pläne im Format A3 als PDF (alle Pläne in einem PDF max. 40 MB)
- Formular Kennzahlen im Format A4 als Excel und PDF
- Flächenschemapläne im Format A3 als PDF und als DWG
- Formular Parkplatzberechnung im Format A4 als Excel und PDF
- Konzeptbeschriebe im Format A4 (pro Teilbereich max. 2 Seiten) als PDF

Jedes Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig.

7 GENEHMIGUNG

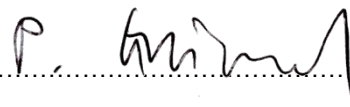
Dieses Studienprogramm wurde vom Beurteilungsgremium genehmigt. Es entspricht mit wenigen Ausnahmen der Ordnung für Architektur- und Ingenieursaufträge SIA 143, Ausgabe 2009.

Zürich, 18. Mai 2022, das Beurteilungsgremium:

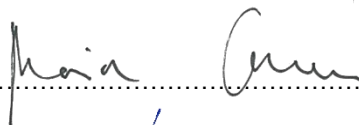
David Leuthold (Vorsitz), Architekt



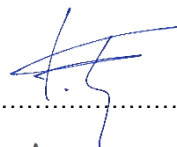
Pascale Guignard, Architektin



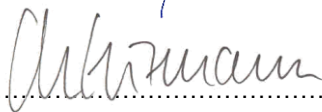
Maria Conen, Architektin



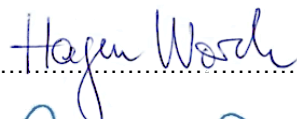
Lorenz Eugster, Landschaftsarchitekt



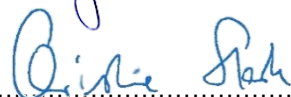
Christine Enzmann, Amt für Städtebau Stadt Zürich



Hagen Worch, Präsident Kirchenpflege



Christine Stark, Pfarrerin Reformierte Kirche Witikon



Nathanea Elte, Strategische Immobilienberaterin



Dieter Zaugg, Kantonale Landeskirche ZH

