



WOHNQUARTIER LUEGISLAND GUTENSWIL

[DATUM]

SELEKTIVER PROJEKTWETTBEWERB (ANONYM)
PROGRAMMAUSZUG – ENTWURF 22.05.2024

IMPRESSUM

Herausgeberin:
[ALSA Pensionskasse], [Rapperswil]

Inhalt/Redaktion:
Britta Böenkamp, planzeit GmbH

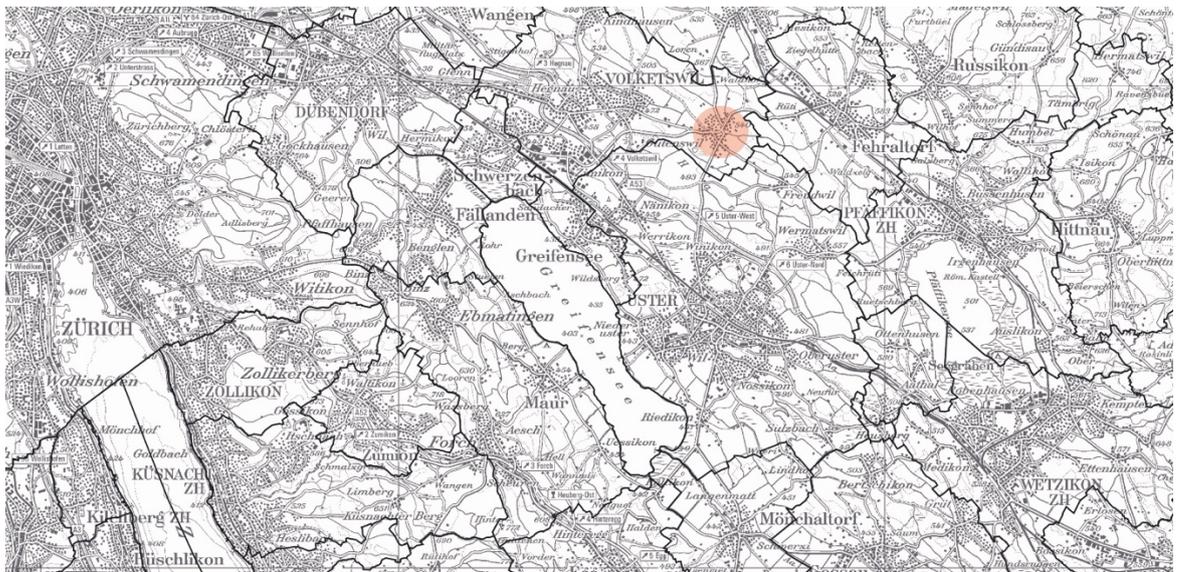
Fotos:
planzeit GmbH

Zürich, [22.05.24]

INHALTSVERZEICHNIS

1	ÜBERBLICK	6
2	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	9
2.1	Auftraggeberin und Art des Verfahrens	9
2.2	Ausschreibende Stelle	9
2.3	Grundlagen und Rechtsweg	9
2.4	Teilnahmeberechtigung und Teambildung	9
2.5	Anonymität	10
2.6	Programmpräzisierungen	10
2.7	Preisgeld	10
2.8	Eigentums- und Urheberrechte	10
2.10	Bekanntmachung der Ergebnisse	11
2.11	Preisgericht, Experten und Vorprüfung.....	11
2.13	Absichtserklärung und Weiterbearbeitung.....	12
2.14	Konditionen Planerleistungen	12
3	BESTIMMUNGEN ZUR PRÄQUALIFIKATION	14
3.1	Eignungskriterien Präqualifikation	14
3.2	Auswahl der teilnehmenden Teams	14
3.3	Abgegebene Unterlagen Präqualifikation.....	14
3.4	Einzureichende Unterlagen Präqualifikation.....	14
3.5	Ablauf und Termine Präqualifikation	15
4	BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB	16
4.1	Beurteilungskriterien	16
4.2	Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen	17
4.3	Einzureichende Unterlagen.....	17
4.4	Ablauf und Termine Projektwettbewerb	19
5	AUSGANGSLAGE UND ZIELE	20
5.1	Portrait Bauherrschaft	20
5.2	Ziele der Bauherrschaft / Vision	20
5.3	Ausgangslage und Gestaltungsspielraum	20
5.4	Gutenswil	21
5.6	Fotos Areal und Umgebung	23

6	PERIMETER UND AUFGABE	24
6.1	Perimeter.....	24
6.2	Aufgabenstellung.....	25
7	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	27
7.1	Massgebende Bauvorschriften	27
7.2	Grundstücksdaten und baurechtliche Grundlagen	27
7.3	Planungsspielraum Gestaltungsplan	28
7.4	Fazit zum baurechtlichen Spielraum für die Projektierung	29
7.6	Verkehr und Erschliessung	31
7.7	Parkierung	33
7.8	Brandschutz	34
8	<i>RAHMENBEDINGUNGEN GRUNDSTÜCK UND BETRIEB.....</i>	<i>35</i>
8.1	<i>Bestandesbauten</i>	<i>35</i>
8.2	<i>Geologie und Grundwasser.....</i>	<i>35</i>
8.3	<i>Ökologisch-energetische Nachhaltigkeit</i>	<i>37</i>
8.4	<i>Biodiversität.....</i>	<i>38</i>
8.6	<i>Wirtschaftlichkeit.....</i>	<i>42</i>
9	<i>ANVISIERTES WOHNRAUMANGEBOT.....</i>	<i>43</i>
9.1	<i>Zielgruppen.....</i>	<i>43</i>
9.2	<i>Wohnwelten.....</i>	<i>43</i>
9.3	<i>Raumprogramm.....</i>	<i>43</i>
10	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	44



Lage Gutenswil

1 ÜBERBLICK

Bauherrschaft

Bauherrschaft ist die ALSA Pensionskasse. Sie ist unabhängig von Banken, Versicherungen und Verbänden.

Ausgangslage

Das Areal liegt am östlichen Ortsrand von Gutenswil, angrenzend an die Landwirtschaftszone in unmittelbarer Nähe zum Waldgebiet. Am östlichen Rand fällt das Areal stark zu einem Einfamilienhausgebiet ab und bietet einen weiten Blick Richtung Greifensee und über das Glatttal. Auf dem Areal befinden sich diverse wertvolle, teilweise als Naturschutzobjekte inventarisierte Gehölze, ein Feuchtbiotop und Wiesenflächen. Zwei Villen aus den 1950er und 1970er Jahren entsprechen in Ihrer heutigen Struktur nicht den Anforderungen der neuen Bebauung und können abgebrochen werden.

Eckdaten

Lage: Luegislandstrasse, Gutenswil, Bezirk Volketswil
Kataster – Nr.: 1873, 2137, 2547, 2546
Grösse Planungsareal: 34'518 m²
Zone: W1/30 mit Gestaltungsplanpflicht

Ziele und Aufgabe

Mit der Entwicklung des Areals an der der Luegislandstrasse in Gutenswil soll das Immobilienportfolio der ALSA PK um eine langfristige, zukunftsfähige und nachhaltige Anlage erweitert werden. Situation, Topographie und Grösse des Grundstücks verlangen äusserst kreative, starke Konzepte, «Erfindungen» für ein optimiertes Zusammenspiel von Gebäuden und Freiraum als Alternative zu den üblichen, mehrheitlich unbefriedigenden Dorferweiterungen. Gesucht werden:

- Innovative Entwurfskonzeptionen von Gebäuden und Freiräumen für eine hochwertige und nachhaltige ortsbauliche Entwicklung von Gutenswil.
- Hochwertige Freiraumgestaltung unter Berücksichtigung der Vereinbarkeit der Anforderungen an Biodiversität und Nutzungsbedürfnissen
- Qualitätsvoller Wohnraum für diverse Zielgruppen im mittleren bis gehobenen Segment mit rund 160 Wohnungen
- Intelligenter Einbezug der Nachhaltigkeitsanforderungen insbesondere unter dem Aspekt CO₂-Neutralität
- Gute Wirtschaftlichkeit

Verfahren

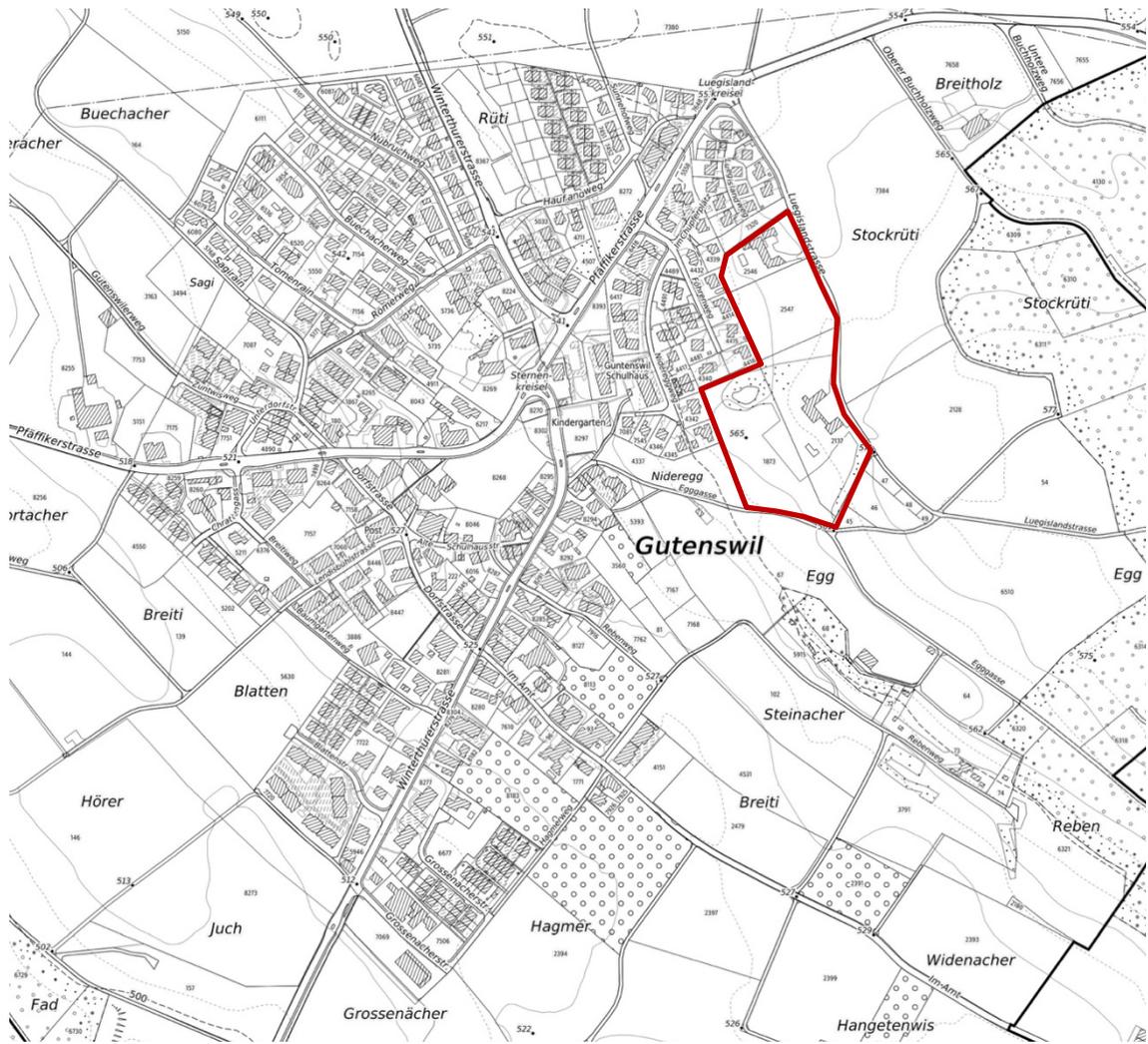
Selektiver Projektwettbewerb mit 10 Teams aus Landschaftsarchitekten und Architekten

Preisgeldsumme von CHF 285'000.- (exkl. MWST.)

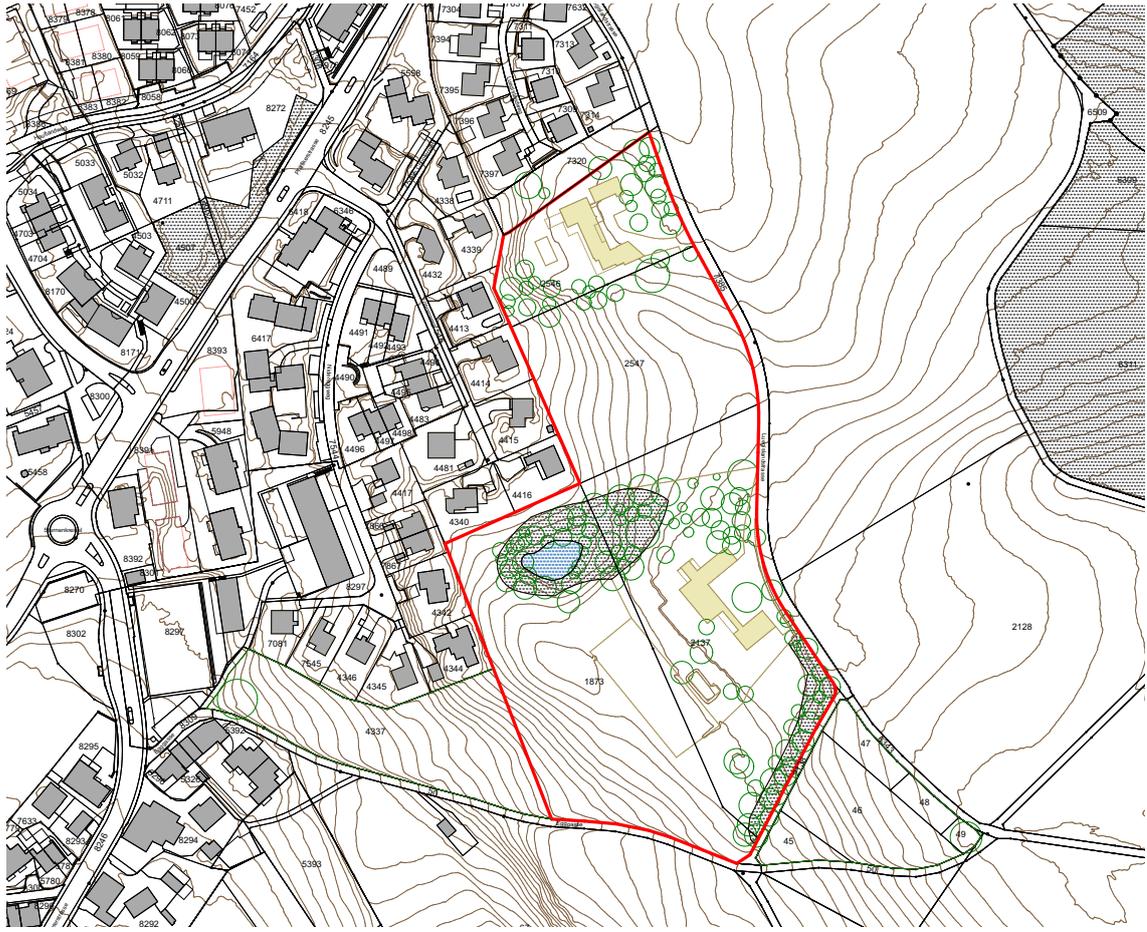
Pauschale Entschädigung für jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt: je CHF 15'000 (exkl. MWST.).

Termine

	Datum	Zeit	Notiz
Abgabe Bewerbung bis	24. Juni 24		Poststempel massgeblich
Auswahl Teams am	04. Juli 24		
Ausgabe Unterlagen	10. Juli 24		
Einreichung Fragen bis	19. August 24		
Antworten bis	30. August 24		
Abgabe Pläne und Unterlagen bis	31. Oktober 24	16.00 Uhr	Poststempel massgeblich
Abgabe Modell bis	18. November 24	16.00 Uhr	



Ausschnitt Übersichtsplan mit rot markiertem Projektperimeter



Übersichtsplan mit Projektperimeter (rot)

2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 Auftraggeberin und Art des Verfahrens

Die ALSA Pensionskasse (nachfolgend ALSA PK) veranstaltet einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für Architekten und Landschaftsarchitekten mit 10 Teams. Ziel ist es, Vorschläge für ein Wohnquartier, eingebettet in einen grosszügigen Grünraum mit ökologisch wertvollen Lebensräumen und einer hohen Aufenthaltsqualität zu erhalten. Die Bauten sollen allenfalls in zwei bis drei Etappen erstellt werden.

Das Verfahren untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

Die Verfahrenssprache und Sprache der gesamten späteren Projektabwicklung ist Deutsch.

Es gilt die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009.

Ziel des Verfahrens ist die Ermittlung des überzeugendsten Gesamtprojekts und die Wahl mindestens eines Planerteams zu dessen Realisierung. Um eine Diversität in der Siedlungsgestaltung zu erreichen, besteht die Möglichkeit, einzelne Etappen an andere teilnehmende Büros zu vergeben. Das Preisgericht wird mindestens ein Projekt zur Weiterbearbeitung und Ausführung empfehlen. Das Gesamtkonzept Freiraum kann losgelöst vom Projekt zur Weiterbearbeitung und Ausführung empfohlen werden.

Bei Nichterreichen der Verfahrensziele kann das Preisgericht ein oder mehrere Projekte in einer optionalen Bereinigungsstufe anonym überarbeiten lassen. Die Überarbeitung wird dem Aufwand entsprechend separat entschädigt.

2.2 Ausschreibende Stelle

Im Auftrag der ALSA Pensionskasse:

planzeit GmbH

Britta Böenkamp

Ankerstrasse 24, 8004 Zürich

044 201 37 73, britta.boenkamp@planzeit.ch, www.planzeit.ch

2.3 Grundlagen und Rechtsweg

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

2.4 Teilnahmeberechtigung und Teambildung

Teilnahmeberechtigt sind Teams bestehend aus den Fachbereichen:

- Landschaftsarchitektur
- Architektur

Aufgrund des grossen Anteils und hohen Stellenwerts der Freiraumgestaltung im Projekt, kann die Federführung sowohl beim Fachbereich Architektur als auch beim Fachbereich Landschaftsarchitektur liegen. Die Federführung ist mit der Bewerbung zu deklarieren.

Mehrfachteilnahme

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

Die selektionierten Teams können sich mit weiteren Fachdisziplinen (z.B. Siedlungsökologie, Bauingenieurwesen/Gebäudetechnik/Bauphysik, etc.) verstärken. Für diese Fachbereiche sind Doppelteilnahmen möglich. Eine Verstärkung mit einem Baumanagementbüro ist nicht notwendig.

Arbeitsgemeinschaften

Es dürfen Arbeitsgemeinschaften gebildet werden. Dabei ist ein federführendes Mitglied zu benennen, über welches die Korrespondenz (Benachrichtigung Ergebnisse/Fragenbeantwortung etc.) abgewickelt werden kann. Die gruppeninterne Aufteilung der Preise und Entschädigungen ist Sache des Bearbeitungsteams.

Befangenheit und Ausstandsgründe

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

2.5 Anonymität

Der (an die Präqualifikation anschliessende) Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt. Alle am Verfahren Beteiligten verpflichten sich, das Anonymitätsgebot einzuhalten. Die abzugebenden Unterlagen dürfen keine Hinweise auf die Projektverfassenden enthalten.

Sowohl Fragenbeantwortung als auch die Beurteilung erfolgen anonym. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren.

2.6 Programmpräzisierungen

Die Veranstalterin behält sich vor, zwischen der Präqualifikation und der Ausgabe des definitiven Programms Präzisierungen des Programmes vorzunehmen.

2.7 Preisgeld

Für Preise, allfällige Ankäufe und Entschädigungen steht eine Preisgeldsumme von CHF 285'000.- (exkl. MWST.) zur Verfügung. Die Ankäufe betragen max. 40 % der Gesamtpreisumme.

Jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt erhält eine pauschale Entschädigung von je CHF 15'000 (exkl. MWST.).

2.8 Eigentums- und Urheberrechte

Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Bauherrschaft darf die Projekte unter Namensnennung der Verfasser veröffentlichen. Ein spezielles Einverständnis der Autoren dazu ist nicht nötig. Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Verfassenden.

2.10 Bekanntmachung der Ergebnisse

Die Ergebnisse des Projektwettbewerbs werden durch das Preisgericht in einem schriftlichen Jurybericht festgehalten und sämtlichen teilnehmenden Teams nach Abschluss des Verfahrens zugänglich gemacht. Die Auftraggeberin wird die Ergebnisse der Fachpresse bekannt geben und die Projekte nach Abschluss des Verfahrens in geeigneter Weise öffentlich zugänglich machen.

2.11 Preisgericht, Experten und Vorprüfung

Sachjury:

Yvan Brändli, ALSA PK Immobilienkommission und Stiftungsrat
Marcel Müller, ALSA PK Immobilienkommission und Stiftungsrat
René Scheu, ALSA PK Immobilienkommission und Stiftungsrat
Sevim Rissi, ALSA PK, Leiterin Immobilienmanagement
August Wildhaber, ALSA PK Immobilienkommission und Stiftungsrat
Paolo Lendi, Lendi-bhb, Bauherrenberater (Ersatz)

Fachjury:

- Marie-Noëlle Adolph, Landschaftsarchitektin, Meilen
- Felix Eder, Landschaftsarchitekt, Zürich
- Peter Ess, Architekt, Zürich (Vorsitz)
- Roger Weber, Architekt, Zürich
- Salome Gutscher, Architektin, Basel
- Gundula Zach, Architektin, Zürich
- Philipp Knorr, Architekt, Zürich (Ersatz)

Experten (ohne Stimmrecht):

Nachhaltigkeit:	Jörg Lamster, durable
Biodiversität:	Felix Rusterholz, Greenmanagement
Wirtschaftlichkeit:	Stefan Rüttimann, Imooo AG
Erschliessung + Verkehr:	Klara Hunger, Gossweiler Ingenieure
Gestaltungsplan:	Manuel Peer, PLANAR AG für Raumentwicklung

Als Zuhörer*innen zur Information:

- Kommunikation: Sandra Wetzel, sw Kommunikation

Vorprüfung und Organisation

- Britta Böenkamp, planzeit GmbH

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

2.13 Absichtserklärung und Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Bauherrschaft, der ALSA Pensionskasse. Sie beabsichtigt, die Projektierung und Ausführung gemäss Empfehlungen des Preisgerichts in Auftrag zu geben.

Es ist vorgesehen, im Anschluss an das Verfahren eine Phase zur Projektbereinigung sowie zur Erarbeitung des Richtprojekts für den Gestaltungsplan vorzuschalten. Die Ausarbeitung des Gestaltungsplans erfolgt durch ein Raumplanungsbüro. Der Projektstand wird am Ende dieser Phase zur Qualitätssicherung nochmals mindestens einem Ausschuss der Jury vorgelegt werden. Für den Fall, dass umfangreiche Bereinigungen notwendig sind, kann diese Phase separat entschädigt werden. Ansonsten wird sie als Teil des Vorprojekts betrachtet.

Sofern eine Genehmigung des Gestaltungsplans innert rund 2 Jahren aussichtsreich erscheint, ist anschliessend die weitere Projektierung parallel zum Gestaltungsplanverfahren angedacht. In diesem Fall ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss der Bereinigungsphase mit der Projektierung der ersten Bauetappe fortzufahren.

Grobtermine und Meilensteine

Bei oben genanntem Verlauf sind folgende Termine für die erste Etappe vorgesehen:

Bereinigungsphase, Richtprojekt	bis Mitte 2025
Einreichung Gestaltungsplan	bis Mitte 2025
Vorprojekt + Baugesuch	bis Ende 2025 Herbst 2026
Bauprojekt	bis Ende 2026
Rechtskraft Gestaltungsplan (erwartet)	Ende 2026
Submissions- und Ausführungsplanung	bis Ende 2027
Baubeginn	Anfang 2028

2.14 Konditionen Planerleistungen

Allgemein

Die Veranstalterin beabsichtigt, mit dem ausgelobten Planungsteam der ersten Etappe einen Vertrag auf der Grundlage des SIA-Planervertrags mit bis zu 100% Teilleistungen auszuarbeiten.

Die Planungsaufträge werden phasenweise nach SIA-Ordnungen für Leistungen und Honorare ausgelöst.

Für die Landschaftsarchitektur ist zudem im Rahmen der ersten Bauetappe das Vorprojekt für die Freiraumgestaltung über das gesamte Areal zu erarbeiten. Die Beauftragung der weiteren Phasen erfolgen etappenweise.

Eine Vergabe an eine General- oder Totalunternehmung oder die separate Vergabe des Baumanagements bleibt vorbehalten. Der Auftrag für das siegreiche Planungsteam umfasst dann mindestens 58.5% der Teilleistungen gemäss SIA-Ordnung 102, Ausgabe 2003, resp. 64.5% der Teilleistungen SIA-Ordnung 105, Ausgabe 2007.

Grundleistungen

Landschaftsarchitektur:

Leistungen gemäss SIA Ordnung 105. Darin enthalten sind die Fachleistungen für Siedlungsökologie.

Architektur:

Leistungen gemäss SIA Ordnung 102

Konditionen

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

Landschaftsarchitektur:

- Schwierigkeitsgrad $n=1.0$
- Teamfaktor $i=1.0$
- Faktor für Sonderleistungen $s=1.1$
- Stundensatz Fr. 140.--

Architektur:

- Schwierigkeitsgrad und Anpassungsfaktor: Schwierigkeitsgrad: 1.0
- Teamfaktor $i=1.0$
- Faktor für Sonderleistungen $s=1.0$
- Stundensatz Fr. 140.--

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

Weitere Fachplaner

Für die weiteren Fachplaner wird eine Submission durchgeführt werden. Diejenigen Fachpersonen, welche am Verfahrenserfolg einen wesentlichen Anteil haben, können unter den Voraussetzungen «gute Referenzen» und «konkurrenzfähiges Angebot» in diesem Rahmen beauftragt werden. Der definitive Entscheid über die Weiterbeauftragung der Fachplaner bleibt der Auftraggeberin ausdrücklich vorbehalten. Zusatzleistungen werden nach den jeweiligen SIA Ordnungen abgerechnet.

3 BESTIMMUNGEN ZUR PRÄQUALIFIKATION

3.1 Eignungskriterien Präqualifikation

- Qualität der Referenzprojekte mit vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität
- Projektierungs- und Ausführungskompetenz
(Architektur und Landschaftsarchitektur kommt bei der Beurteilung der gleiche Stellenwert zu)
Architektur: Beurteilt wird die Kompetenz, funktionale und nachhaltige Bauten in hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität zu projektieren und auszuführen.
Landschaftsarchitektur: Beurteilt wird die Kompetenz Freiräume mit hoher räumlicher, landschaftsarchitektonischer Qualität und grossem ökologischem Wert zu projektieren und auszuführen.

3.2 Auswahl der teilnehmenden Teams

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

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

Die Präselektion erfolgt gemäss den Eignungskriterien durch das Preisgericht. Die Reihenfolge der Eignungskriterien enthält keine Wertung. Es wird beabsichtigt 10 Teams für die Teilnahme am Projektwettbewerb auszuwählen.

Wild Card

Das Preisgericht kann mehrere Teams zur Teilnahme am Projektwettbewerb einladen, welche die Eignungskriterien nicht vollständig erfüllen. Bei diesen Bewerbungen wird das in den Referenzen nachgewiesene Potential gegenüber dem Leistungsausweis höher gewichtet.

3.3 Abgegebene Unterlagen Präqualifikation

Bezeichnung / Inhalt	Massstab	Format
1. Programmauszug Projektwettbewerb		.pdf
2. Selbstdeklaration		
3. Luftbild		.pdf
4. Katasterplan mit Planungspereimeter	1:1000	.pdf

3.4 Einzureichende Unterlagen Präqualifikation

Angabe Verfassende

Die Teams, bestehend aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur haben für jedes Teammitglied eine separat ausgefüllte und unterschriebene Selbstdeklaration mit dem Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit einzureichen. Sämtliche Mitglieder einer ARGE müssen eine separate Selbstdeklaration ausfüllen.

Die angegebenen Referenzprojekte in der Selbstdeklaration zum Nachweis der fachlichen und organisatorischen Eignung sollen mit den dargestellten Referenzprojekten auf den A3-Eingaben übereinstimmen.

Referenzprojekte Architektur (A3 quer, einseitig)

Von den Fachleuten aus dem Bereich Architektur werden zwei Referenzen, vorzugsweise im Bereich von Wohnungsbau im ländlichen Kontext oder von Projekten vergleichbarer Grössenordnung und Komplexität verlangt. Davon soll eine Referenz bereits ausgeführt / sich mindestens in Ausführung befinden. Die Unterlagen sollen Referenzgrundrisse in gut lesbarer Qualität enthalten.

Umfang: Zwei Referenzen auf zwei A3-Seiten quer.

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

Eine allfällige Verstärkung mit einem Baumanagementbüro ist nicht notwendig. Bei Bedarf wird dieses, in enger Absprache mit dem Planungsteam, im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren submissioniert.

Referenzobjekt Landschaftsarchitektur (A3 quer, einseitig)

Von den Fachleuten aus dem Bereich Landschaftsarchitektur werden Referenzen, vorzugsweise im Bereich Wohnsiedlungen im ländlichen Kontext mit ökologisch wertvollen Lebensräumen oder von Projekten vergleichbarer Größenordnung und Komplexität verlangt. Davon soll eine Referenz bereits ausgeführt / sich mindestens in Ausführung befinden.

Umfang: Zwei Referenzen auf zwei A3-Seiten quer

3.5 Ablauf und Termine Präqualifikation

Bezug Unterlagen

Ab Donnerstag, 23. Mai 2024

Ab diesem Datum können die Ausschreibungsunterlagen auf www.planzeit.ch/downloads heruntergeladen werden.

Eingabe der Bewerbungen

Bis Montag, 24. Juni 2024

Sämtliche Unterlagen sind einheitlich zu kennzeichnen und in einer verschlossenen Mappe/Umschlag in Papierform und digital mit dem Vermerk «WW Quartier Luegisland» einzureichen. Das Datum des Poststempels ist für die Fristwahrung massgeblich. Teilnahmeanträge welche bis zum Mittwoch, 1. Juli 2024 nicht eingetroffen sind können aus organisatorischen Gründen nicht mehr berücksichtigt werden. Die Verantwortung für die rechtzeitige Eingabe liegt bei den Bewerbenden.

Abgaben per Post oder direkt:

planzeit GmbH
Ankerstrasse 24
8004 Zürich

Öffnungszeiten am Abgabetag:

9.00–12.00
14.00–17.00
(3. Obergeschoss; Lift vorhanden)

Auswahl und Benachrichtigung

Die Auswahl der teilnehmenden Teams am Projektwettbewerb findet am 4. Juli 2024 statt. Sämtliche Teams werden am Folgetag, 5. Juli 24 über den Entscheid per Mail an die federführende Person informiert.

4 BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB

4.1 Beurteilungskriterien

Für die Beurteilung gelten die untenstehenden Kriterien. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Das Preisgericht wird aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

Städtebau, Architektur

- Einbindung der Baukörper in den ortsbaulichen Kontext und in die Topografie
- Ausbildung Ortsrand
- Anbindung und Qualität der öffentlichen Feinerschliessung an das Dorf, Erschliessung und Adressbildung
- Architektonische Qualität und Ausdruck
- Ortsbauliche Qualität in Etappierungsphasen

Freiraum und Biodiversität

- Einbindung der bestehenden Lebensräume auf dem Areal und Potential für Vernetzung mit internen wie auch umliegenden Lebensräumen
- Umgang mit der Topografie
- Qualität der Freiräume, Differenzierung zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereichen
- Ökologische Qualität und Vielfalt der Lebensräume
- Qualität allfälliger Kompensationsmassnahmen

Betrieb und Gesellschaft

- Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Freiräume
- Differenzierung des Wohnraumangebots
- Wohnraumqualität, Möblierbarkeit und Nutzbarkeit der Wohnräume
- Potential für ausgewiesene und informelle Begegnungsorte
- Umgang und Mehrwert für Quartier
- Potential Akzeptanz Nachbarschaft

Wirtschaftlichkeit

- Wirtschaftlich vorbildliche Projekte in Hinblick auf Erstellungskosten, Betrieb und Unterhalt
- Umsetzung Qualität der Wohnwelten

Nachhaltigkeit und Energie

- nachhaltige Ressourcennutzung (Kreislaufwirtschaft, Wiederverwendbarkeit von Bauteilen, graue Energie / graue Treibhausgasemissionen, einfache Bauweise, Langlebigkeit, Systemtrennung, Rückbaubarkeit)
- Energieproduktion (Nutzung lokaler Umweltwärme, solare Energienutzung, Stromproduktion)
- klimagerechtes Bauen (Vermeidung von Überhitzung des Aussenraums, sommerlicher Wärmeschutz)
- CO²-Neutralität im Betrieb (Netto Null)
- bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und erneuerbare Materialien
- integrale optimierte Projekte, welche sich am Effizienzpfad SIA 2040 messen lassen

4.2 Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen

Bezeichnung / Inhalt		Massstab	Format
A	Allgemeine Unterlagen		
1.	Teilnahmeformular		.doc/.pdf
2.	Programm Projektwettbewerb		.pdf
3.	Luftbild des Areals	1:2000	.pdf
4.	Mengenblatt/Raumprogramm		.xls/.pdf
B	Planunterlagen		
5.	Katasterplan mit Höhenkurven, Baumbestand und Werkleitungen + 3D Geländemodell		.dwg
C	Modellunterlagen		
6.	Gipsmodellgrundlage	1:500	ca. 760 x 1'340 cm
7.	Modellpläne		.dwg
D	Berichte, weitere Unterlagen		
8.	Planungsbericht Teilrevision Zonenplan + BZO		.pdf
9.	Bericht Beurteilung Biodiversität Areal Luegisland, greenmanagement vom 10.03.2023		.pdf

4.3 Einzureichende Unterlagen

Allgemeines

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

Art der Darstellung

- Maximal 6 Pläne im Format DIN A0 quer sind im Doppel abzugeben.
- Eine platzsparende Darstellung soll angestrebt werden.
- Die Pläne sind ungefalted und ungerollt zu verpacken.
- Die Planunterlagen sind gut lesbar auf weissem Papier darzustellen.
- Die Grundrisspläne sind einheitlich zu orientieren (Norden ist oben), die Lage der Schnitte ist anzugeben.
- Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf allen Plänen anzugeben.
- Die Reihenfolge und die Darstellung der Pläne sind projektabhängig und frei. Sie wird berücksichtigt, wenn sie klar ersichtlich ist (Markierung auf den Plänen).
- Alle Pläne, Dokumente und Couverts sind mit «**WW Quartier Luegisland**» und einem Kennwort zu versehen.
- In den Schnitten und Ansichten sind sowohl das gewachsene wie auch das projektierte Terrain einzutragen.
- Erläuterungen sowie räumliche Darstellungen sind auf den Plänen zu integrieren.

Einzureichende Unterlagen

Pläne (im Doppel)

- Situationsplan im Massstab 1:500 mit den projektierten Bauten inkl. eingezeichneter unterirdischer Bauten und dem übergeordneten Konzept zur Quartiervernetzung, Erschliessung, Freiräumen und. Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten, Parzellengrenzen und die Begrenzung der Freihaltezone zu enthalten.
- Erdgeschoss mit näherer Umgebung im Massstab 1:200. Dabei sind im Erdgeschoss die neuen Höhenkoten anzugeben und die nähere Umgebung darzustellen, gleichfalls ist die Lage der Tiefgarage zu markieren. Alle relevanten Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:200, übrige zum Verständnis notwendige Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:500
- Fassadenausschnitt/Konstruktionsschnitt (Schnitt und Ansicht) im Massstab 1:20 mit Angaben zum vorgesehenen Schichtaufbau, zur Materialisierung und Dimensionierung
- Sämtliche Räume sind mit den projektierten Raumflächen (m² HNF) und der entsprechenden Raumbezeichnung zu beschriften. Für die Wohnungen sind die projektierten Flächen (m² HNF total) mit der entsprechenden Wohnungsbezeichnung anzugeben und die erforderlichen Schächte einzutragen.
- Darstellung der wesentlichen Wohnungstypen im Massstab 1:100 mit eingetragenen Zimmer- und Wohnungsflächen sowie Möblierungsvorschlägen.
- Schematische Darstellung Konzept Freiräume mit Vernetzungsachsen Lebensräume und Nutzungsbereichen
- Schematisches Etappierungskonzept
- Erläuterungsbericht auf den Plänen mit Angaben zum Gesamtkonzept, Erschliessungskonzept, Architektur, Freiraumkonzept, Konzept Biodiversität und Vernetzung, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit
- Räumliche Darstellungen in Form von Skizzen, Isometrien, etc. für das Projektverständnis.

Weitere einzureichende Dokumente (einfach)

- Sämtliche Pläne sind zusätzlich auf Format DIN A3 verkleinert einfach abzugeben.

Verfassercouvert (mit Kennwort versehen)

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

Digitale Daten

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

- 3D-Datenmodell LOD100/200 im Format IFC-Typ mit Definition der Flächen gemäss SIA 416 (GF, HNF, NNF, VF, FF)
- Planunterlagen in digitaler Form (.pdf), geeignet für den Ausdruck auf Format DIN A0 (in Originalgrösse und massstabsgetreu).
- Planunterlagen in digitaler Form mit reduzierter Datenmenge (.pdf) maximal 10 MB alle Pläne zusammen für die weitere Verarbeitung Jurybericht (massstabsgetreu)
- Text von den Plänen in digitaler Form (.doc und .pdf)
- Räumliche Darstellungen, Bilder separat im jpg-Format (300 dpi)

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

Modell

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

4.4 Ablauf und Termine Projektwettbewerb

Bezug der Unterlagen und Modelle, Informationsveranstaltung mit Arealbegehung

Mittwoch, 10. Juli 2024, 9.00 Uhr

Unterlagen

Anlässlich einer Informationsveranstaltung mit anschliessender Arealbegehung erfolgt eine Einführung in die Aufgabe und die wesentlichen Programminhalte. Zudem werden das Wettbewerbsprogramm und das Modell abgegeben. (Modellgrösse ca. 760 x 1'340 cm). Sämtliche Unterlagen können anschliessend unter www.planzeit.ch/de/downloads/ heruntergeladen werden.

Fragenbeantwortung

Eingang Fragen bis Montag, 19. August 2024

Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Fragen zum Verfahren und Inhalten des Programms können **per mail an** fragenbeantwortung@planzeit.ch gestellt werden.

Antworten Fragen bis spätestens Freitag, 30. August 2024

Das Dokument der Fragenbeantwortung wird dem federführenden Mitglied der teilnehmenden Teams per E-Mail zugesandt. Das federführende Mitglied des Teams ist dafür verantwortlich, die Fragenbeantwortung seinen Teammitgliedern zukommen zu lassen.

Abgabe der Unterlagen

Abgabe der Planunterlagen bis Donnerstag, 31. Oktober 2024, 16 Uhr

Sämtliche Unterlagen und Pläne sind mit einem **Kennwort** und dem Vermerk «**WW Quartier Luegisland**» versehen bei der ausschreibenden Stelle einzureichen.

Persönliche Abgaben sind durch eine neutrale Person des teilnehmenden Teams oder einen Kurier vorzunehmen.

planzeit GmbH
Rosengartenstrasse 1
8037 Zürich

Öffnungszeiten am Abgabetag:
10.00–12.00
14.00–16.00
(7. Obergeschoss; Lift vorhanden)

Abgabe der Modelle

Abgabe der Modelle bis Montag, 18. November 2024, 16 Uhr;

Der Abgabeort wird noch bekanntgegeben.

Die Modelle sind mit dem gleichen **Kennwort** wie die Pläne abzugeben.

5 AUSGANGSLAGE UND ZIELE

5.1 Portrait Bauherrschaft

Die ALSA PK ist aus dem Zusammenschluss der Sammelstiftungen PKU und PKL entstanden. Beide wurden 1984 als transparente, privatrechtliche Selbsthilfeorganisationen gegründet. Als Sammelstiftungen der angeschlossenen Unternehmen betrieben sie die obligatorische und überobligatorische berufliche Vorsorge im Sinne des BVG.

Die ALSA PK vertritt die Interessen ihrer Mitglieder mit höchster Priorität und ist unabhängig von Banken, Versicherungen und Verbänden.

5.2 Ziele der Bauherrschaft / Vision

Mit der Entwicklung des Areals an der der Luegislandstrasse soll das Immobilienportfolio der ALSA um eine langfristige, zukunftsfähige und nachhaltige Anlage erweitert werden, welche eine optimale Wertschöpfung der Flächen bietet und eine gute Wirtschaftlichkeit aufweist.

Dies beinhaltet auch, insbesondere aufgrund der Grösse des Areals, zu einer guten ortsbaulichen und nachhaltigen Entwicklung von Gutenswil beizutragen.

Die sensible Lage des Grundstücks zwischen dem Landschaftsraum und dem Dorfkern stellt dabei sehr hohe Ansprüche. Gesucht werden innovative Entwurfskonzepte, die in sorgfältig entwickelten Erschliessungs- und Gebäudetypologien kompakt, mit geringem Fussabdruck ein überzeugendes Zusammenspiel von Gebäuden und Freiraumen schaffen.

Die geringe mögliche Dichte auf dem Areal sowie der hohe Bestand an ökologisch wertvollen Lebensräumen soll als Chance genutzt werden um einen Schwerpunkt auf eine hohe ökologische Nachhaltigkeit zu legen. So soll ein Quartier mit umfangreichen, zusammenhängenden Freiräumen entstehen, in dem bereits in der Planung das ortsspezifische Potential für eine hohen Biodiversität berücksichtigt wurde. Es soll so ein Quartier zu entstehen, welches optimal die Nutzungsbedürfnisse der Bewohnerschaft mit einer naturnah und biodivers gestalteten Umgebung vereint und so eine ganz eigene Identität erhält. Ein Quartier mit hohem Wohnwert das sich durch vielfältige Freiräume mit unterschiedlichen Qualitäten auszeichnet und gleichzeitig mit der Förderung der Artenvielfalt das lokale Ökosystem stärkt. Mit der hohen Qualität der Freiräume und einer öffentlichen Durchwegung soll das Areal einen Mehrwert für die ganze Gemeinde bieten und die Biodiversität der Umgebung fördern.

5.3 Ausgangslage und Gestaltungsspielraum

Die ALSA PK konnte 2022 die Grundstücke Kataster-Nr. 1873, 2137, 2547 und 2546 von einer Erbengemeinschaft erwerben. Das Areal liegt am Ortsrand von Gutenswil und umfasst insgesamt 34'518 m². Es ist, bis auf zwei Villen aus den 50er und 70er Jahren, weitgehend unbebaut, weist aber einen wertvollen Bestand an Vegetation auf, welcher teilweise im Inventar der Naturschutzobjekte enthalten ist.

Die Grundstücke liegen an einer landschaftlich sensiblen Lage, mit einer bewegten Topografie. Sie sind mehrheitlich umgeben von Gebieten, welche der Freihaltezone zugeordnet sind oder landwirtschaftlich genutzt sind. In unmittelbarer Nähe liegt der regionale Aussichtspunkt Egg.

Das Gebiet liegt in der Zone W1/30 und unterliegt einer Gestaltungsplanpflicht.

Um die Möglichkeiten des Grundstücks und die Baumasse im Vorfeld des Wettbewerbs zu klären wurde eine schematische Studie durch Hosoya Schäfer Architekten erarbeitet. Diese ergab, dass im Rahmen des Gestaltungsplans die zonenmässig zulässige anrechenbare Geschossfläche, inklusive der im Dach- und Untergeschoss zulässigen Flächen (gemäss § 255 PBG), von 20'711 m² umsetzbar ist. Damit können rund 160 Wohnungen erstellt werden, womit die Bevölkerungszahl von Gutenswil um rund 15% ansteigt.

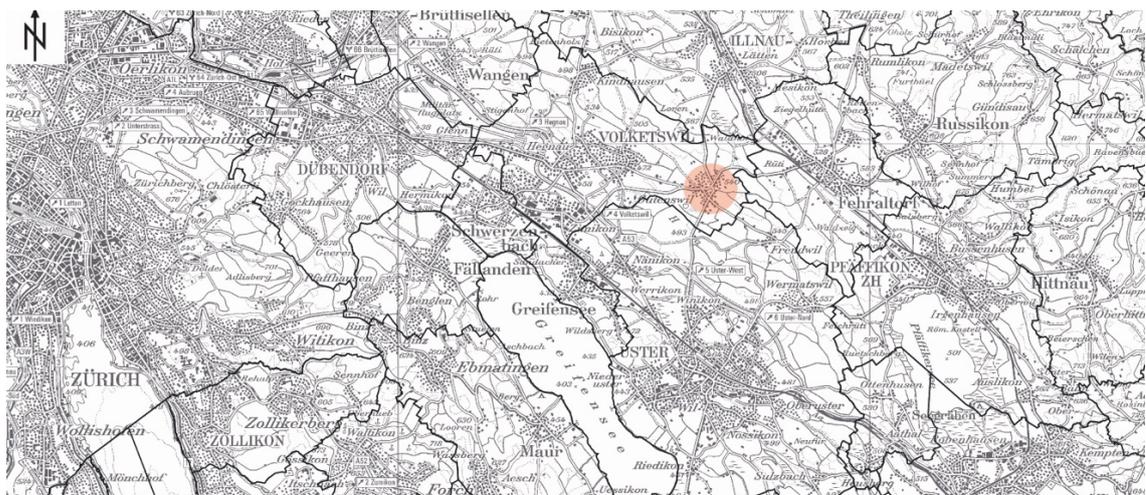
Im regionalen Richtplan Glattal ist das Gebiet einer sehr geringen Nutzungsdichte zugeordnet. Dieser Festlegung liegt eine ausschliesslich architektonisch-/städtebauliche Betrachtung zugrunde. Grundsätzlich ist die «bauliche Dichte» auf einem Areal mit der Ausnützungsziffer sowie den anrechenbaren Flächen in den Dach- und Untergeschossen abschliessend definiert. Die weiteren «Richtlinien», insbesondere die Beschränkungen auf zwei Vollgeschosse und 25m Gebäudelänge, generieren das klassische Siedlungsmuster der Zonen W1 und W2, wie sie in Gutenswil um den Dorfkern entstanden sind. Kennzeichnend ist - losgelöst von der baulichen Dichte - der enorm grosse Fussabdruck der Bauten. Es bleibt weder Raum zur Biodiversität noch zu einer qualitätsvollen Gestaltung des Siedlungsrandes als Übergang zum Landschaftsraum.

Ausgangspunkt für die Festlegung der Gestaltungsplanpflicht war die Erkenntnis des Gemeinderats, dass aufgrund der sensiblen Lage des Areals, mit den geltenden kommunalen und überkommunalen Rahmenbedingungen die qualitativen Zielsetzungen nicht zu erreichen sind. Insbesondere die Respektierung der inventarisierten Naturobjekte und deren Verbindung mit Vernetzungskorridoren, die Erhöhung der Biodiversität, die qualitätsvolle Ausgestaltung des Übergangs zum Freiraum, die Berücksichtigung der bewegten Topografie und der Bezug zum Dorfkern bedingen einen grösseren, neu gedachten Gestaltungsspielraum für die Überbauung. Der Fussabdruck muss massgeblich verkleinert werden.

Mit dem Gestaltungsplan können von der Regelbauweise und den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Das Ausnützungsmass der W1/30%, welches dem «Gebiet mit niedriger baulicher Dichte» entspricht, wird respektiert. Demgegenüber sind Geschosshöhe, Gebäudehöhen, Gebäudelängen, Dachformen, Abgrabungen etc. im Rahmen des PBG frei. Damit ist die Voraussetzung gegeben, ein Projekt zu entwickeln, das der sensiblen Lage gerecht wird und die ökologischen Anforderungen erfüllen kann.

5.4 Gutenswil

Gutenswil ist ein kleines Dorf zwischen Uster und Volketswil. Politisch gehört es zur Gemeinde Volketswil. In den letzten Jahrzehnten ist Gutenswil stark gewachsen: 1990 zählte das Dorf noch 910 Einwohnerinnen und Einwohner, 2023 stieg die Zahl auf bereits rund 2'000 Personen an.

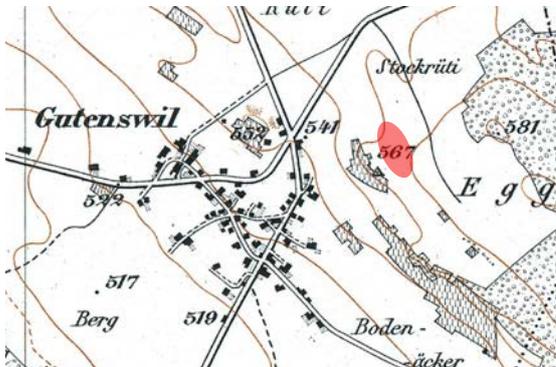


Übersichtsplan Lage Gutenswil, Grundlage GIS-ZH, Kanton Zürich

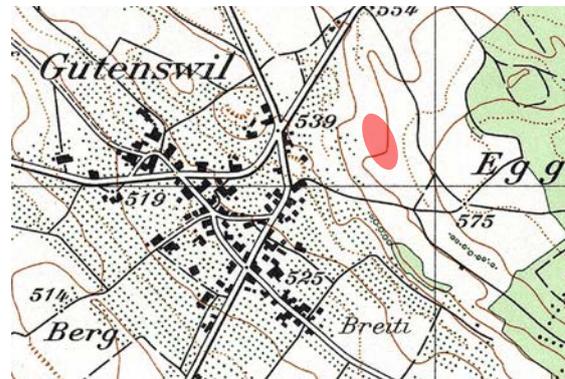
Historische Entwicklung

Im Jahre 1162 wurde Gutenswil erstmals urkundlich erwähnt. 1803 brannte fast ganz Gutenswil ab, mehr als das halbe Dorf wurde zerstört. 1932 wurden die fünf Dörfer Volketswil, Hegnau, Zimikon,

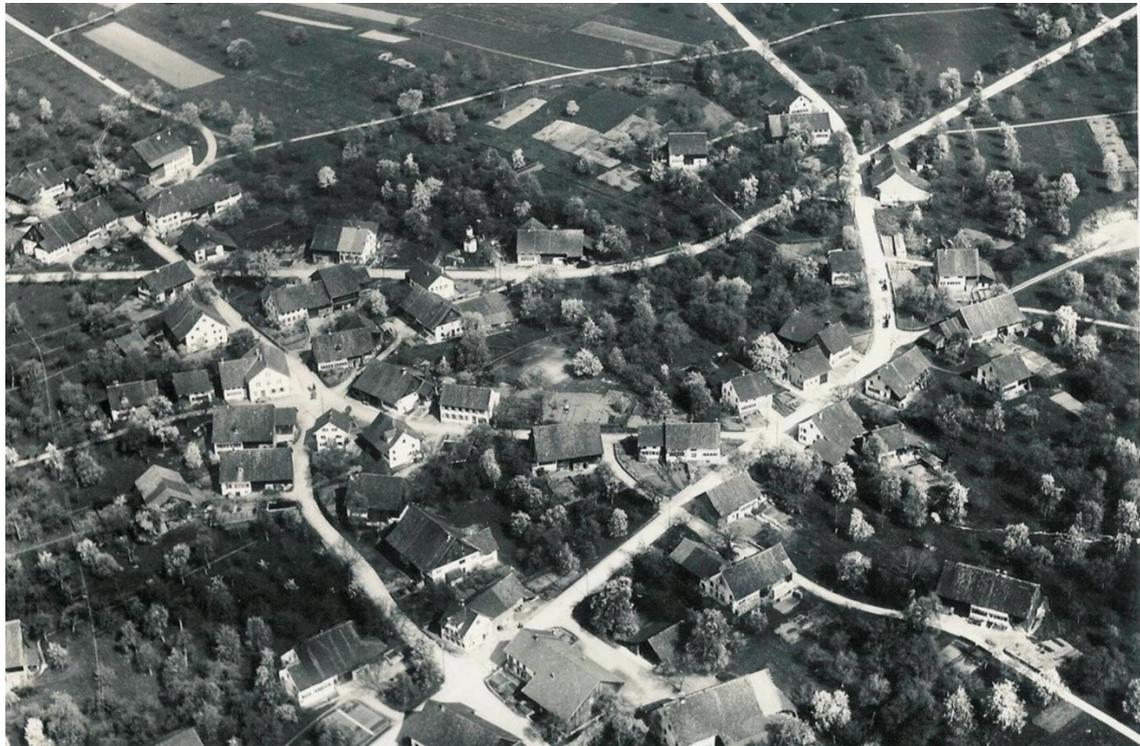
Kindhausen und Gutenswil zur Gemeinde Volketswil eingemeindet. Bis in die 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts war das Dorf mit seinen 300 bis 400 Einwohnern ein wirkliches Bauerndorf. 1990 zählte das Dorf 710 Einwohner, dann begann eine rege Bautätigkeit.



Siegfriedkarte 1880 mit Lage Areal



Alte Landeskarte 1956 – 65, mit Lage Areal



Flugbild 1921

5.6 Fotos Areal und Umgebung



Blick auf Areal



Areal von Luegislandstrasse aus



Blick von Areal Richtung Dorf



Ausblick von Areal Richtung Nordwesten



Ausblick von Areal Richtung Nordosten



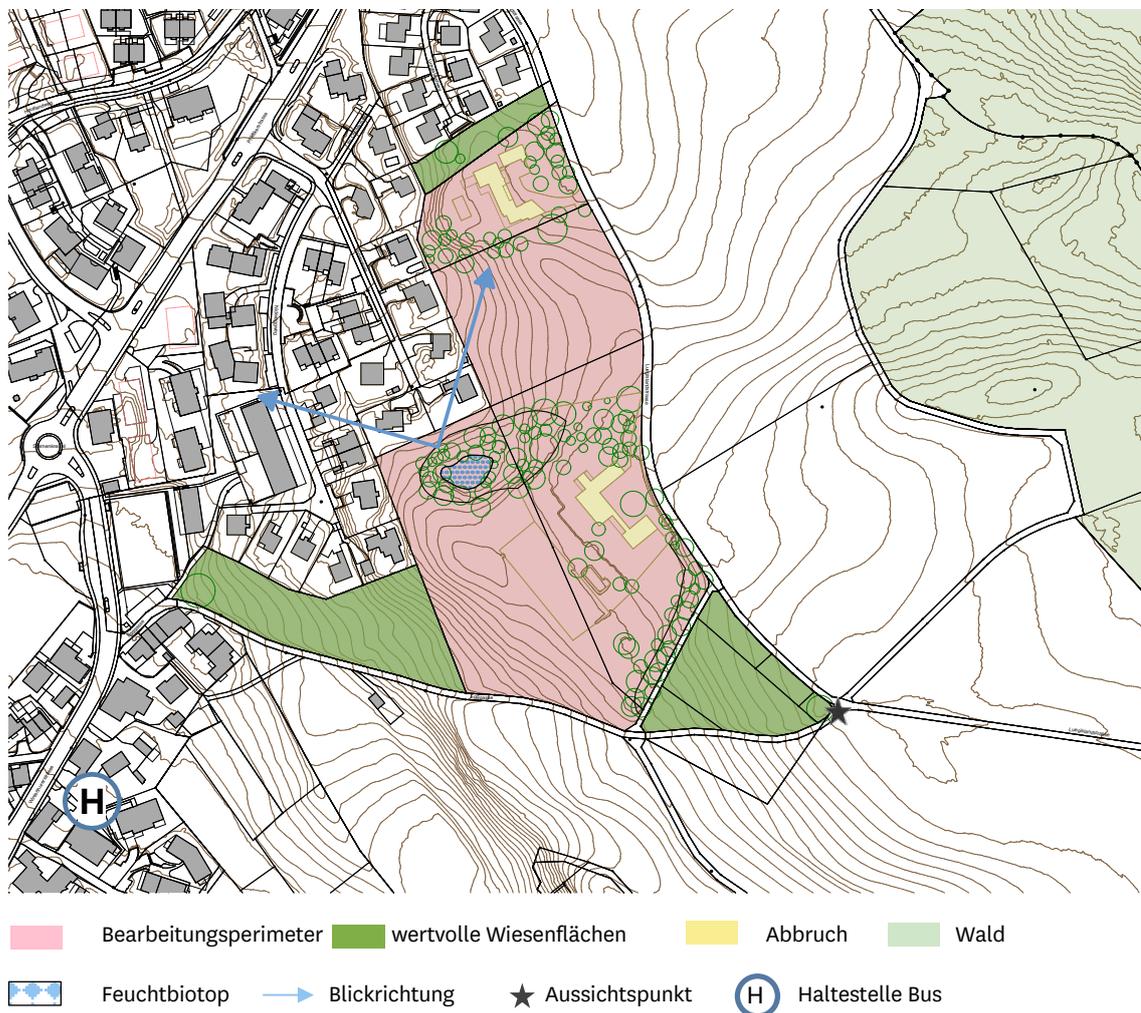
Blick von Eggstrasse aus auf das Areal



Blick von Eggstrasse über Freihaltezone Richtung Areal

6 PERIMETER UND AUFGABE

6.1 Perimeter



Der Perimeter erstreckt sich am östlichen Rand von Gutenswil in nord-südlicher Richtung, angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet und ist über die Luegislandstrasse erreichbar. Mit dem öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet über die Bushaltestelle Gutenswil Sternen mit der Buslinie 725 erschlossen. Im Halbstundentakt erreicht man von hier aus in rund 30 Minuten den Hauptbahnhof Zürich.

Das Areal liegt erhöht zum Dorf und bildet ein leichtes Plateau. Von hier aus bietet sich ein weiter Blick zum Greifensee und über das Glattal hinweg. Richtung Westen fällt die Topografie dann relativ steil zum Dorf, mit einer Bebauung aus Doppel- und Einfamilienhäusern, hin ab. Gegen Osten, vis à vis der Luegislandstrasse und Süden wechseln sich Landwirtschaftsflächen mit Hecken und Waldflächen ab. An zwei Seiten schliessen unmittelbar Flächen der Freihaltezone an mit teilweise schützenswerten Extensivwiesen im Westen und im Norden. An der südlich angrenzenden Fläche liegt ein regionaler Aussichtspunkt.

Auf dem Areal befinden sich zwei Villen aus den 1950er und 1970er Jahren. In ihrem Umschwung wurden zahlreiche Pflanzungen angelegt, welche heute einen teilweise sehr wertvollen Bestand bilden und artenreiche Lebensräume darstellen. So befinden sich über das Areal verteilt viele Baumgruppen und Solitäräume. Über 80 % von ihnen sind einheimisch. Sie verleihen dem Areal Charakter und bilden einen Übergang ins angrenzende Landwirtschaftsland. An der nördlichen und südlichen Seite

liegen zwei alte, schützenswerte Heckenstrukturen, welche für diverse Tierarten eine Vernetzung entlang der Parzellengrenzen darstellen.

Etwa mittig im Areal, in der Senke gelegen, befindet sich ein Feuchtbiotop, welches einen besonders wertvollen Lebensraum für Flora und Fauna bietet und mit der angrenzenden Bestockung das artenreichste Gebiet auf dem Areal bildet.

6.2 Aufgabenstellung

Ortsbauliche Setzung und Siedlungsqualität

Mit dem Wettbewerb soll ein neues, qualitätsvolles Wohnquartier, eingebettet in einen vielfältigen Grünraum in Gutenswil mit eigener Identität entworfen werden. Dabei gilt es die dörflichen Strukturen, losgelöst von den Bestimmungen über die Regelbauweise und den kantonalen Mindestabständen, neu zu interpretieren. Es ist ein Siedlungsraum zu schaffen, der die vorhandenen Naturobjekte auf dem Areal respektiert, an diese anknüpft und erfahrbar macht und so das Ortsbild von Gutenswil stärkt. Besondere Beachtung ist dabei auf die Gestaltung des Siedlungsrandes, die Adressierung sowie die Einbettung der Bebauung in die Topografie und die Freiraumgestaltung zu legen.

Um das Rekursrisiko zu reduzieren, soll gegenüber den bebauten Nachbarliegenschaften der Grenzabstand gemäss Zone W1/30 sinngemäss beachtet werden (grosser und kleiner Grenzabstand,). Generell soll die unmittelbare Nachbarschaft Teil der Gesamtbetrachtung sein.

Bauliche Dichte

Im Sinne der «Siedlungsentwicklung nach Innen» und auch aufgrund der Wirtschaftlichkeit, soll die maximal zulässige Ausnützung von 20'889 m² ausgeschöpft werden. Sollte sich im Entwicklungsprozess zeigen, dass mit dieser Ausnützung die Qualitätsziele nicht zu erreichen sind, hat die Qualitätssicherung Vorrang vor der maximalen Ausnützung. Dazu werden Begründungen im Erläuterungsbericht erwartet.

Zielgruppen

Zielgruppe sind grundsätzlich alle, die eine ländliche Umgebung mit hohem Grünraumanteil und ökologischer Bauweise in einem Vorort einer Grossstadt schätzen, eine gemeinschaftliche Lebensform suchen und dafür den längeren Arbeitsweg in Kauf nehmen. Es sollen Wohnungen im mittleren bis hochpreisigen Segment geplant werden. Dabei werden drei Wohnwelten mit verschiedenen Charakteren unterschieden.

Die Welt A ist in seinem Charakter ein gemeinschaftlicher, lebendiger Ort für Familien, Paare Singles und kleinere Wohngemeinschaften mit hohem Standard.

Die Welt B ist ein eher stiller, zurückhaltender Ort, welcher sich durch viel Privatheit auszeichnet. Sie soll vor allem Paare, Singles und Familien mit älteren Kindern, die lieber für sich leben möchten ansprechen. Die Wohnungen haben einen sehr hohen Standard.

Die Welt C ist ein geschäftiger, aber strukturierter Ort für Paare, Singles, Familien und kleinere Wohngemeinschaften, die unabhängig leben aber offen für Dialoge sind. Die Wohnungen weisen einen eher mittleren bis hohen Standard auf.

Erschliessung und Durchwegung

Die Erschliessung mit dem MIV kann ausschliesslich von der Luegislandstrasse erfolgen und soll möglichst direkt in eine kompakte Tiefgarage geführt werden. Aus ökologischen Überlegungen heraus müssen dabei nicht alle Wohnungen direkt an die Tiefgarage angeschlossen werden. Die Wegführung zum Hauseingang ist jedoch attraktiv zu gestalten.

Die Möglichkeit für ein lebendiges Zusammenleben aller Bewohner*innen und eine Vernetzung zum bestehenden Dorf sind ein Anliegen. Ein wesentlicher Faktor dafür ist die Durchlässigkeit des Gebiets. Das Quartier ist darum mit einem öffentlichen Fussweg an das Dorf anzuschliessen und eine Durchwegung zur Luegislandstrasse herzustellen. Die Verkehrswege sollen vom Betreten der Siedlung bis zum Erreichen der Wohnung den Kontakt der Bewohnenden fördern. Sie laden zum Gespräch und zum

Aufenthalt ein. Die Zugangssituationen sind so zu gestalten, dass sich informelle Kontaktmöglichkeiten ergeben können. Je nach Wohnwelt kann hier graduell unterschieden werden.

Aufgrund des künftigen Mehrverkehrs auf der Luegislandstrasse ist zudem von den Planungsteams ein Trottoir zu planen. Auch eine Wendemöglichkeit am Ende der Erschliessung muss realisiert werden. Sämtliche Erschliessungslösungen müssen innerhalb der Luegislandstrasse und des Planungssperimeters geplant werden.

Wohnungsangebot

Es werden rund 160 qualitativ hochstehende 1 bis 5½ - Zimmer-Wohnungen gemäss in Kapitel 9 aufgeführtem Wohnungsschlüssel und Anforderungen erwartet. Wesentliches Augenmerk wird dabei auf attraktive und gut nutzbare Grundrisse gelegt.

In allen Segmenten kommt dem bodennahen Wohnen mit privaten Aufenthaltsbereichen und ein hoher Bezug der Wohnungen zum Aussenraum ein grosser Stellenwert zu.

Etappierung

Die Bebauung soll etappiert umsetzbar sein. Hierzu ist ein Vorschlag aufzuzeigen.

Freiraum und Biodiversität

Das Areal Luegisland weist bereits eine hohe Biodiversität auf. Mit dem Bestand an Heckenstrukturen und dem Feuchtbiotop mit angrenzender Bestockung sind etliche Ökodienstleistungen bereits geboten. Aufgrund dieses wertvollen Bestands an Lebensräumen der Lage, der Grösse des Areals, sowie der möglichen geringen Dichte kommt dem Freiraum eine grosse Bedeutung zu. In der Freiraumgestaltung gilt es diese Qualität zu stärken und mit den verschiedenen Nutzungsbedürfnissen der neuen Überbauung in Einklang zu bringen.

So soll der Freiraum zum gemeinsamen identitätsstiftenden Raum werden. Er deckt einen vielfältigen Bedarf an Nutzungen ab. Sie dienen als gemeinsamer Treffpunkt, Spielplatz oder als privater Erholungsort sowie zur Feinerschliessung des Quartiers. Daher ist es wesentlich eine sorgfältige Differenzierung von privaten und öffentlichen Bereichen zu schaffen. Dies soll durch feine Abstufungen erfolgen. Die Bepflanzung soll einheimische Arten bevorzugen. Ein kleiner Teil an Pflanzgärten kann vorgesehen werden.

Für die Erdgeschosswohnungen – sollen im Sinne des bodennahen Wohnens – private Aussenräume vorgesehen werden. Dabei ist auf eine Differenzierung zwischen privaten und öffentlichen Flächen zum allgemeinen Siedlungsraum zu achten, ohne sich jedoch hermetisch vom quartieröffentlichen Aussenbereich abzugrenzen. Es wird ein koordinierter und plausibler Vorschlag bezüglich Freiraumgestaltung und Lage der Tiefgarage erwartet. Insbesondere eine angemessene Überdeckung muss gegeben sein.

Darüber hinaus soll auch die ökologische Vielfalt im Siedlungsgebiet gestärkt werden. Dazu gehört, dass eine Vernetzung mit den umliegenden Lebensräumen ermöglicht oder unterstützt wird. Besonders ökologisch wertvolle Lebensräume wie die Heckenkörper und das Feuchtbiotop sind daher zu erhalten. Zudem soll ein neuer Vernetzungskorridor entlang der Parzellengrenze angelegt werden.

Energetische und ökologische Nachhaltigkeit

Die ALSA PK beabsichtigt das Areal Luegisland nach hochstehenden Regeln der Nachhaltigkeit zu entwickeln. Im Wettbewerb sollen explizit Lösungen zum ressourcenschonenden, klimagerechten und sozialverträglichen Bauen gesucht werden. Dafür sind Lösungsansätze gefragt, die bauliche und technische Lösungen in den Kontext folgender übergeordneter Themen stellen: Klimaschutz, Kreislaufwirtschaft (Bestandserhalt und ReUse), Mikroklima, Biodiversität und Sozialverträglichkeit. Das Projekt soll gemäss Standard Nachhaltiges Bauen SNBS-Areal 2023.1 entwickelt werden. Die dazugehörige Ökobilanz mit dem Ziel Netto-Null soll im Verfahren anhand des SIA 2040 Effizienzpfad Energie verfolgt und auch vorgeprüft werden. Innovative Lösungsansätze werden explizit gesucht. Die in Kapitel 8.3 aufgeführten Regeln sollen das unterstützen.

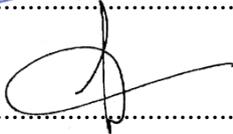
10 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Der Programmauszug zum Projektwettbewerb wurde vom Preisgericht genehmigt.
Es gilt die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 142.

Volketswil, 07. Mai 2024, das Preisgericht

Marie-Noëlle Adolph..... 

Yvan Brändli..... 

Felix Eder 

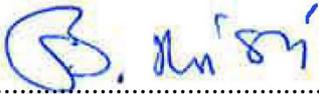
Peter Ess (Vorsitz) 

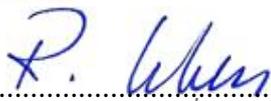
Salome Gutscher 

Phillip Knorr (Ersatz) 

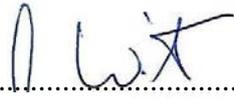
Paolo Lendi (Ersatz) 

Marcel Müller..... 

Sevim Rissi 

René Scheu..... 

Roger Weber..... 

August Wildhaber..... 

Gundula Zach..... 