



CHRISTUSZENTRUM LOOGARTEN ZÜRICH – ALTSTETTEN

STUDIENAUFTRAG IM SELEKTIVEN VERFAHREN
AUSZUG PROGRAMM –24.6.2024

IMPRESSUM

Herausgeberin:
Sozialbetriebe Christuszentrum, Zürich

Inhalt/Redaktion:
Lelia Bollinger, planzeit GmbH
Isabel Cruz, planzeit GmbH

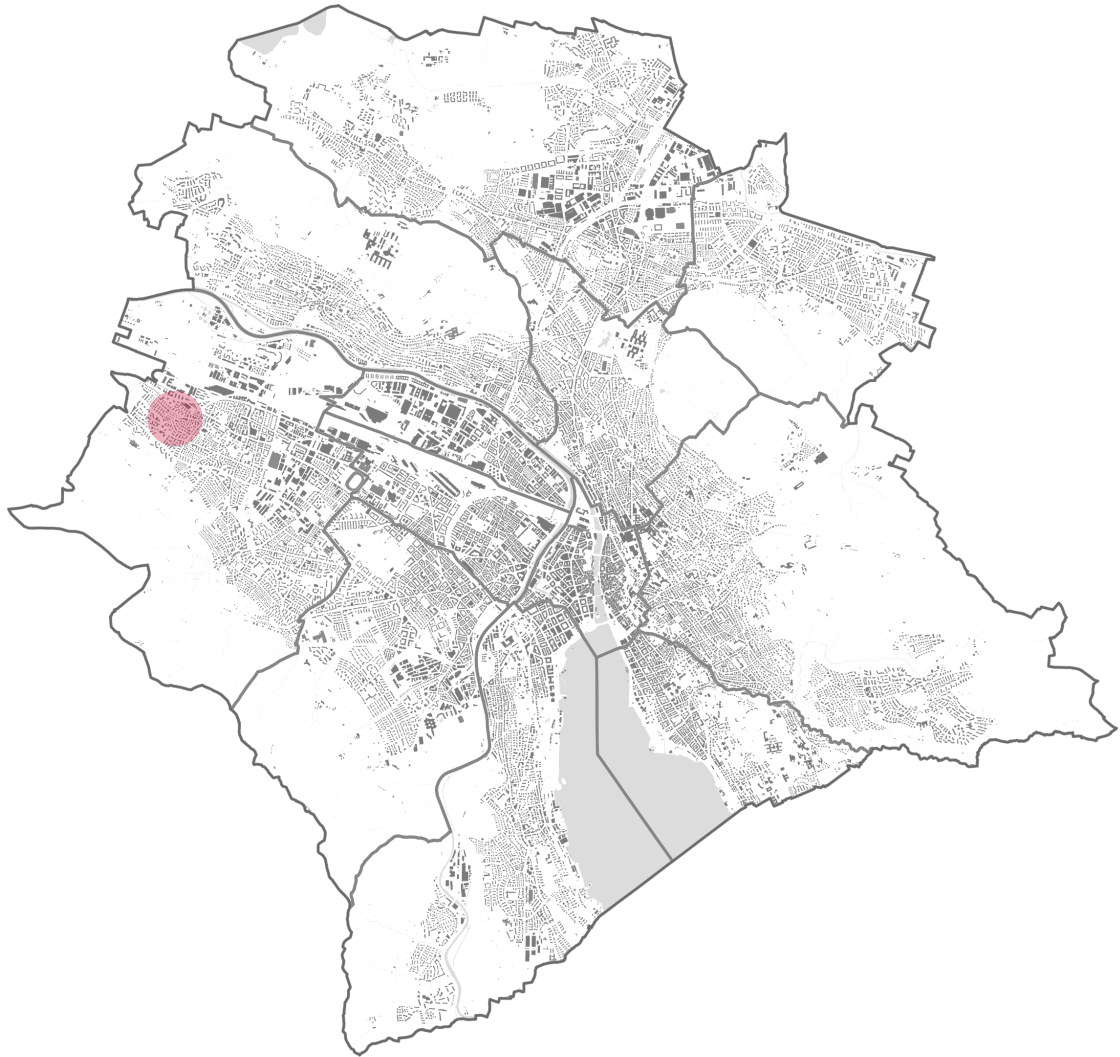
Fotos:
planzeit GmbH

Zürich, 24.06.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	ÜBERBLICK	6
2	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	8
2.1	Auftraggeberin und Art des Verfahrens	8
2.2	Ausschreibende Stelle	8
2.3	Grundlagen und Rechtsweg	8
2.4	Teilnahmeberechtigung und Teambildung	8
2.5	Programmpräzisierungen	9
2.6	Entschädigung	9
2.7	Eigentums- und Urheberrechte	9
2.8	Bekanntmachung der Ergebnisse	9
2.9	Termine	10
2.10	Absichtserklärung und Weiterbearbeitung	10
2.11	Konditionen Planerleistungen	10
2.12	Beurteilungsgremium, Experten und Vorprüfung	11
3	BESTIMMUNGEN ZUR PRÄQUALIFIKATION	12
3.1	Zulassung Präqualifikation	12
3.2	Eignungskriterien Präqualifikation	12
3.3	Auswahl der teilnehmenden Teams	12
3.4	Abgegebene Unterlagen Präqualifikation	12
3.5	Einzureichende Unterlagen Präqualifikation	13
3.6	Ablauf und Termine Präqualifikation	13
4	BESTIMMUNGEN ZUM STUDIENAUFTRAG	14
4.1	Beurteilungskriterien	14
4.2	Teilnehmende Teams	14
4.3	Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen	14
4.4	Einzureichende Unterlagen	15
4.5	Art der Darstellung	16
4.6	Ablauf und Termine Studienauftrag	16
5	AUSGANGSLAGE UND ZIELE	18
5.1	Portrait Bauherrschaft	18
5.2	Ziele/Zielgruppe der Bauherrschaft	18
5.3	Ausgangslage	18
5.4	Quartier/Städtebau/Areal	19
5.5	Geschichte Quartier Altstetten	20
5.6	Fotos und Umgebung	21

6	PERIMETER UND AUFGABE	23
6.1	Perimeter.....	23
6.2	Aufgabe.....	23
7	<i>RAHMENBEDINGUNGEN</i>	25
7.1	<i>Baurecht</i>	25
7.2	<i>Grundstücksgrenzen und Bauvorschriften</i>	25
7.3	<i>Verkehr, Erschliessung</i>	25
7.4	<i>Parkierung</i>	25
7.5	<i>Lärmschutz</i>	25
7.6	<i>Brandschutz</i>	25
7.7	<i>Hindernisfreies Bauen</i>	25
7.8	<i>Zivilschutzraum</i>	25
7.9	<i>Geologie und Grundwasser</i>	25
7.10	<i>Wirtschaftlichkeit</i>	25
7.11	<i>Ökologische und energetische Nachhaltigkeit</i>	25
7.12	<i>Klima</i>	25
8	<i>BETRIEBSKONZEPT UND RAUMPROGRAMM</i>	26
8.1	<i>Raumprogramm</i>	26
9	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	27



Schwarzplan Stadt Zürich mit Lage Grundstück, o.M.

1 ÜBERBLICK

Bauherrschaft

Die Sozialbetriebe Christuszentrum bieten angepasste Wohn-, Arbeits-, Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten für unterstützungsbedürftige Menschen, mit dem Ziel, dass sie sich wertgeschätzt und zugehörig fühlen und einen würdigen Platz in der Gesellschaft finden.

Vorhaben

Gesucht wird ein Wohnprojekt für ihren Kundenkreis. Mit dem geplanten Verfahren soll die bestmögliche Bebauungslösung für das Areal ausgelotet werden. Es wird eine möglichst hohe Ausnützung unter Einhaltung der baurechtlichen sowie betrieblichen Rahmenbedingungen und einer qualitätvollen Umgebungsgestaltung angestrebt.

Verfahren

Es wird ein selektiver, einstufiger Studienauftrag mit 6-8 Teams bestehend aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur ausgelobt. Das Verfahren erfolgt nicht anonym. Es gilt die Ordnung SIA 143 (2009) mit Ausnahme der paritätischen Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums. Jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt erhält eine pauschale Entschädigung von je CHF 12'500 (exkl. MWST.).

Termine

	Datum	Zeit	Notiz
Ausschreibung auf simap	21. Juni 2024		
Abgabe Bewerbungsunterlagen	5. August 2024	16.00	Ausschreibende Stelle
Präqualifikation	Ende August 2024		
Ausgabe Unterlagen/Arealbesichtigung	12. September 2024	10.00	Treffpunkt vor Ort
Einreichung Fragen	27. September 2024	16.00	per Post oder per mail an fragenbeantwortung@planzeit.ch
Beantwortung Fragen	11. Oktober 2024	16.00	per Mail an alle
Abgabe Pläne	13. Dezember 2024	16.00	bei planzeit
Abgabe Modelle	17. Januar 2025	16.00	bei planzeit
Präsentation	4. Februar 2025		Der genaue Ablauf der Präsentationen wird noch bekannt gegeben
Jurierung	Februar 2025		
Bekanntmachung und Ausstellung	März 2025		Der genaue Zeitpunkt der Ausstellung wird bei gg. Zeit bekannt gegeben

2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 Auftraggeberin und Art des Verfahrens

Die Sozialbetriebe Christuszentrum veranstalten einen Studienauftrag im selektiven, einstufigen, nicht anonymen Verfahren für Teams bestehend aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur, um Vorschläge für ein neues Gebäude mit gemeinschaftlichem Wohnen für Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen in Zürich – Altstetten zu erhalten.

Das Verfahren untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Es untersteht dem WTO-Übereinkommen und der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB) sowie der Submissionsverordnung des Kantons Zürich (SVO).

Die Ordnung SIA 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge, Ausgabe 2009, gilt subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

Die Verfahrenssprache und Sprache der gesamten späteren Projektabwicklung ist Deutsch.

Das Verfahren wird auf www.simap.ch publiziert.

Das Beurteilungsgremium wird ein Projekt zur Weiterbearbeitung beziehungsweise zur Ausführung empfehlen. Ziel des Verfahrens ist die Ermittlung des überzeugendsten Projekts und die Wahl eines Planerteams zu dessen Realisierung. Das Beurteilungsgremium kann bei Nichterreichen der Verfahrensziele ein oder mehrere Projekte in einer optionalen Bereinigungsstufe überarbeiten lassen. Die Überarbeitung wird entsprechend separat entschädigt.

2.2 Ausschreibende Stelle

Im Auftrag der Sozialbetriebe Christuszentrum:

planzeit GmbH

Isabel Cruz

Ankerstrasse 24, 8004 Zürich

044 201 37 76, isa.cruz@planzeit.ch, www.planzeit.ch

2.3 Grundlagen und Rechtsweg

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggebenden, die Teilnehmenden und das Beurteilungsgremium verbindlich. Durch die Abgabe eines Projektes anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen. Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist schweizerisches Recht.

2.4 Teilnahmeberechtigung und Teambildung

Phase Präqualifikation

Teilnahmeberechtigt sind Teams bestehend aus den Fachbereichen:

- Architektur
- Landschaftsarchitektur

Der Sitz oder Wohnsitz der Teammitglieder hat in der Schweiz oder in einem Staat, der dem Staatsvertrag zum öffentlichen Beschaffungswesen (WTO-Agreement on Government Procurement GPA) verpflichtet ist, zu liegen. Die Federführung liegt beim Fachbereich Architektur.

Mehrfachteilnahme

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

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.

Weitere Fachplanende

Die selektionierten Teams können sich mit weiteren Fachdisziplinen bis zum Start Studienauftrag verstärken.

Teilnahme Verfassende der Machbarkeitsstudie

Das Architekturbüro AMJGS aus Zürich, welches die Machbarkeitsstudie im Vorfeld zum Studienauftrag verfasst hat, darf sich für das Verfahren bewerben. Falls das Team ausgewählt wird, wird ihre Machbarkeitsstudie den Unterlagen beigelegt.

Befangenheit und Ausstandsgründe

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine gemäss SIA-Ordnung 143, Artikel 12.2, nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Beurteilungsgremiums haben. Nicht zugelassen sind insbesondere Fachleute, die bei der Auftraggeberin oder einem Mitglied des Beurteilungsgremiums (inkl. Experten) angestellt sind, sowie Fachleute, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen. Ebenfalls ausgeschlossen sind Personen, welche den Studienauftrag begleiten.

2.5 Programmpräzisierungen

Die Veranstaltenden behalten sich vor, zwischen der Präqualifikationsphase und der Ausgabe des Studienauftrags und bei einer allfälligen optionalen Bereinigungsstufe, Präzisierungen des Programmes vorzunehmen.

2.6 Entschädigung

Jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt erhält eine pauschale Entschädigung von je CHF 12'500 (exkl. MWST.).

2.7 Eigentums- und Urheberrechte

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

2.8 Bekanntmachung der Ergebnisse

Die Ergebnisse des Studienauftrags werden durch das Beurteilungsgremium 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 gemacht.

2.9 Termine

	Datum	Zeit	Notiz
Ausschreibung auf simap	21. Juni 2024		
Abgabe Bewerbungsunterlagen	5. August 2024	16.00	Ausschreibende Stelle
Präqualifikation	Ende August 2024		
Ausgabe Unterlagen/ Arealbesichtigung	12. September 2024	10.00	Treffpunkt vor Ort
Einreichung Fragen	27. September 2024	16.00	per Post oder per mail an fragenbeantwortung@planzeit.ch
Beantwortung Fragen	11. Oktober 2024	16.00	per Mail an alle
Abgabe Pläne	13. Dezember 2024	16.00	bei planzeit
Abgabe Modelle	17. Januar 2025	16.00	bei planzeit
Präsentation	4. Februar 2025		Der genaue Ablauf der Präsentationen wird noch bekannt gegeben
Jurierung	Februar 2025		
Bekanntmachung und Ausstellung	März 2025		Der genaue Zeitpunkt der Ausstellung wird noch bekannt gegeben

2.10 Absichtserklärung und Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Bauherrschaft - Sozialbetriebe Christuszentrum. Sie beabsichtigt, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zu vergeben.

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit der Planung zu beginnen.

2.11 Konditionen Planerleistungen

Allgemein

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

Konditionen

Aktuell gelten folgende Honorarkonditionen für Architektur, Bauingenieurwesen, Landschaftsarchitektur und Gebäudetechnik:

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnungen 102 und 105.
- Besonders zu vereinbarende Leistungen werden nach effektivem Zeitaufwand verrechnet
- Die Honorarberechnung erfolgt nach Baukosten und die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das gesamte Projekt
- Folgende Faktoren (SIA Ordnungen 2014) gelten für die Honorarberechnung der Baukosten als Verhandlungsbasis:

Architektur + Landschaftsarchitektur:

- Schwierigkeitsgrad und Anpassungsfaktor:
Schwierigkeitsgrad: $n=1.1$
- Teamfaktor $i=1.0$
- Faktor für Sonderleistungen $s=1.0$
- Stundensatz Fr. 137.—

Sämtliche Nebenkosten werden pauschal mit 3% des Honorars verrechnet. Allfällige Reisekosten und Spesen werden nicht zusätzlich vergütet.

Weitere Fachplanende

Diejenigen Fachpersonen, welche am Verfahrenserfolg einen wesentlichen Anteil haben, können unter den Voraussetzungen «gute Referenzen» und «konkurrenzfähiges Angebot» beauftragt werden. Der definitive Entscheid über die Weiterbeauftragung der Fachplanenden bleibt den Auftraggebenden ausdrücklich vorbehalten. Zusatzleistungen werden nach den jeweiligen SIA Ordnungen abgerechnet.

2.12 Beurteilungsgremium, Experten und Vorprüfung

Fachgremium

- Dominique Meier, Merett Architektur, Zürich
- Michael Meier, Meier Hug Architekten, Zürich (Vorsitz)
- Daniel Ganz, Ganz Landschaftsarchitekt*innen GmbH, Zürich
- Matthias Hubacher, Architekt, Mettmenstetten

Sachgremium

- Roberto Battistini, Geschäftsführer Sozialbetriebe Christuszentrum
- Joachim Focking, Vorstandsmitglied Verein Christuszentrum
- Nadja Töffler, Bewohnerin Sozialbetriebe Christuszentrum
- Wojciech Pelc, Bewohner Sozialbetriebe Christuszentrum

Expertinnen und Experten (ohne Stimmrecht):

- Peter Dell'Acqua, Dell'Acqua Baurealisierung, Kosten

Vorprüfung und Sekretariat:

- Isabel Cruz, planzeit GmbH
- Lelia Bollinger, planzeit GmbH

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

3 BESTIMMUNGEN ZUR PRÄQUALIFIKATION

3.1 Zulassung Präqualifikation

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

- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständige Einreichung der Unterlagen
- Rechtsgültig unterzeichnete Angaben der Verfassenden

3.2 Eignungskriterien Präqualifikation

Die Präselektion erfolgt gemäss den Eignungskriterien durch das Beurteilungsgremium. Die Reihenfolge der Eignungskriterien enthält keine Wertung. Es wird beabsichtigt 6-8 Teams für die Teilnahme am Studienauftrag auszuwählen.

- Projektierungs- und Ausführungskompetenz:
Kompetenz, funktionale, preisgünstige und nachhaltige Bauten in hoher konzeptioneller, städtebaulicher, architektonischer und landschaftsarchitektonischer Qualität zu projektieren und auszuführen. Bewertet wird die Qualität der Referenzprojekte (max. 10 Jahre alt) mit vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität.
- Organisatorische Eignung/ Projektmanagement:
Fähigkeit und Potential des Büros die anstehende Aufgabe sach-, zeit- und kostengerecht planen, ausschreiben und die Baurealisierung leiten zu können. Qualität der Referenzprojekte mit vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität. Erfahrung / Kompetenz in der Zusammenarbeit mit ähnlich organisierten Auftraggebern.

3.3 Auswahl der teilnehmenden Teams

Die Präselektion erfolgt gemäss den Eignungskriterien durch das Beurteilungsgremium. Die Reihenfolge der Eignungskriterien enthält keine Wertung. Es wird beabsichtigt 6-8 Teams für die Teilnahme am Studienauftrag auszuwählen.

Nachwuchsförderung

Das Beurteilungsgremium kann zwecks Nachwuchsförderung Teams zur Teilnahme am Studienauftrag auswählen, welche die Eignungskriterien nicht vollständig erfüllen. Bei diesen Bewerbungen wird das in den Referenzen nachgewiesene Potential gegenüber dem Leistungsausweis höher gewichtet. Im Falle einer Auftragserteilung behalten sich die Auftraggebenden jedoch vor, die Kostenplanung, Ausschreibung und Bauleitung in Absprache mit den Auftragnehmenden einem in diesem Bereich ausgewiesenen Büro zu übertragen.

3.4 Abgegebene Unterlagen Präqualifikation

Bezeichnung / Inhalt		Massstab	Format
A	Allgemeine Unterlagen		
1.	Programmauszug Studienauftrag 24.06.2024		.pdf
2.	Selbstdeklaration Architektur, Landschaft		.doc
B	Planunterlagen		
3.	Situationsplan mit Planungssperimeter	1:1000	.pdf
4.	Luftbild		.pdf
5.	Plan Perimeter		.pdf

3.5 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 auf zwei A3-Seiten quer ungefaltet, vorzugsweise im Bereich Wohnungsbau oder von Projekten vergleichbarer Grössenordnung und Komplexität verlangt. Die Unterlagen sollen Referenzgrundrisse in gut lesbarer Qualität enthalten.

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

Referenzobjekt Landschaftsarchitektur (A3 quer, einseitig)

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

3.6 Ablauf und Termine Präqualifikation

Bezug Unterlagen

Ab **21.06.2024** können die Ausschreibungsunterlagen www.simap.ch und <http://www.planzeit.ch/downloads> heruntergeladen werden.

Eingabe der Bewerbungen

Sämtliche Unterlagen sind einheitlich zu kennzeichnen und in einer verschlossenen Mappe/Umschlag **in Papierform und digital** mit dem Vermerk «**Christuszentrum Loogarten**» am **5. August 2024 bei der ausschreibenden Stelle** einzureichen. **Das Datum des Poststempels ist für die Fristwahrung nicht massgeblich.** Zu spät eingereichte Teilnahmeanträge können 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:
10.00–12.00
14.00–16.00
(3. Obergeschoss; Lift vorhanden)

4 BESTIMMUNGEN ZUM STUDIENAUFTRAG

4.1 Beurteilungskriterien

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

Städtebau, Architektur, Freiraum

- Einbindung in den städtebaulichen und baulichen Kontext
- Architektonische Qualität und Ausdruck
- Qualität und Nutzbarkeit der Freiräume
- Identitätsstiftende und hochwertige Gestaltung der Aussenräume, Differenzierung zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereichen und Beitrag zum durchgrünten Quartier
- Erschliessung und Adressbildung

Betrieb und Gesellschaft

- Einhaltung Raumprogramm und betriebliche Anliegen
- Nutzungsqualität der Wohnräume und der Gemeinschaftsbereiche
- Gebrauchswert der Anlage

Wirtschaftlichkeit

- Wirtschaftlich vorbildliche Projekte in Hinblick auf Erstellungskosten, Betrieb und Unterhalt
- Einhaltung der Kostenvorgaben

Umwelt

- Ökologisch nachhaltige Projekte
- Bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien

4.2 Teilnehmende Teams

Die teilnehmenden Teams werden anlässlich der Präqualifikation Ende August 2024 ausgewählt.

4.3 Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen

Bezeichnung / Inhalt		Massstab	Format
A	Allgemeine Unterlagen		
1.	Teilnahmeformular		.doc/.pdf
2.	Programm Studienauftrag		.pdf
3.	Luftbild des Areals	1:2000	.pdf
4.	Mengenblatt/Raumprogramm		.xls/.pdf
B	Planunterlagen		
5.	Katasterplan mit Höhenkurven	1:500	.dwg
C	Modellunterlagen		
6.	Gipsmodellgrundlage mit Einsätzen	1:500	120 x 75
7.	Modellpläne		.dwg
D	Berichte, weitere Unterlagen		
8.	Selbstbestimmungsgesetz		Link
9.	Richtraumprogramm BSV		.pdf

4.4 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 mit den Angaben zu den Verfassenden zu kennzeichnen und mit dem Vermerk «Christuszentrum Loogarten» in einer verschlossenen Mappe einzureichen.

Einzureichende Unterlagen

Pläne 4 Ao quer (im Doppel)

- Situationsplan im Massstab 1:500 mit den projektierten Bauten inkl. eingezeichneter unterirdischer Bauten, dem übergeordneten Konzept zur Quartiervernetzung, Freiräumen und Erschliessung sowie den Angaben zu den baurechtlichen Rahmenbedingungen (Mehrlänge, Mehrhöhe, Dachprofil etc.). Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten, und die Parzellengrenzen zu enthalten.
- Erdgeschoss mit näherer Umgebung im Massstab 1:200. Dabei sind im Erdgeschoss die neuen Höhenkoten anzugeben und die nähere Umgebung darzustellen, gleichfalls ist die Lage der Tiefgarage zu markieren. Alle relevanten Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:200, übrige zum Verständnis notwendige Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:500
- Sämtliche Räume sind mit den projektierten Raumflächen (m² HNF) und der entsprechenden Raumbezeichnung zu beschriften. Für die Nutzungen sind die projektierten Flächen (m² HNF total) mit der entsprechenden Bezeichnung anzugeben und die erforderlichen Schächte einzutragen.
- Fassadenausschnitt/Konstruktionsschnitt (Schnitt und Ansicht) im Massstab 1:50 mit Angaben zum vorgesehenen Schichtaufbau, zur Materialisierung und Dimensionierung sowie Aussagen zur Zusammenwirkung von Konstruktion, Materialisierung und Gebäudetechnik.
- Darstellung eines typischen Wohnstudios im Massstab 1:50 mit eingetragenen Flächen sowie Möblierungsvorschlägen.
- Erläuterungsbericht auf den Plänen mit Angaben zum Gesamtkonzept, Erschliessungskonzept, Architektur, Freiraumkonzept, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Weitere einzureichende Dokumente (einfach)

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

Couvert mit Angabe zu den Verfassenden

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

Digitale Daten

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

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

Alle Dateinamen müssen klar zu den Verfassenden zugeordnet werden können.

Modell

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

4.5 Art der Darstellung

- Maximal 4 Pläne im Format DIN A0 quer sind im Doppel abzugeben (Vorprüfungspläne dürfen auf dünnem Papier / Präsentationspläne müssen auf dickem Papier abgegeben werden)
- Eine platzsparende Darstellung soll angestrebt werden.
- Die Pläne sind ungefaltet und ungerollt zu verpacken.
- Die Planunterlagen sind gut lesbar auf weissem Papier darzustellen.
- Die Grundrisspläne sind einheitlich zu orientieren (Norden ist oben), die Lage der Schnitte ist anzugeben.
- Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf allen Plänen anzugeben.
- Die Reihenfolge und die Darstellung der Pläne sind projektabhängig und frei. Sie wird berücksichtigt, wenn sie klar ersichtlich ist (Markierung auf den Plänen).
- Alle Pläne, Dokumente und Couverts sind mit «**Christuszentrum Loogarten**» und den Angaben zu den Verfassenden zu versehen.
- In den Schnitten und Ansichten sind sowohl das gewachsene wie auch das projektierte Terrain einzutragen.

4.6 Ablauf und Termine Studienauftrag

Ausgabe der Unterlagen und Modelle

Sämtliche Verfahrensunterlagen werden anlässlich **einer Arealbegehung am 12. September 2024**, Uhr den teilnehmenden Teams abgegeben. Die Teilnahme ist obligatorisch.

Fragenbeantwortung

Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Fragen zum Verfahren und Inhalten des Programms können, **schriftlich per Post bis 27.09.2024 (16 Uhr; Poststempel nicht massgebend) /per mail fragenbeantwortung@planzeit.ch** gestellt werden.

Das Dokument der Fragenbeantwortung wird dem federführenden Mitglied der teilnehmenden Teams per E-Mail spätestens bis **11.10.2024, 16 Uhr** zugesandt. Das federführende Mitglied des Teams ist dafür verantwortlich, die Fragenbeantwortung seinen Teammitgliedern zukommen zu lassen.

Postadresse

planzeit GmbH
Isabel Cruz
Ankerstrasse 24
CH-8004 Zürich

Abgabe der Unterlagen**Abgabe der Planunterlagen bis 13.12.2024, (16 Uhr; Poststempel nicht massgebend).**

Sämtliche Unterlagen und Pläne sind mit dem Vermerk «**Christuszentrum Loogarten**» und den **Angaben zu den Verfassenden** versehen bei der ausschreibenden Stelle einzureichen.

Abgabe der Modelle**Die Modelle sind bis bis 17.01.2025, 16 Uhr** bei der ausschreibenden Stelle einzureichen.

Die Modelle sind gleich zu beschriften, wie die Pläne.

planzeit GmbH
Ankerstrasse 24
8004 Zürich

Öffnungszeiten am Abgabetag:

10.00–12.00

14.00–16.00

5 AUSGANGSLAGE UND ZIELE

5.1 Portrait Bauherrschaft

Seit über 50 Jahren finden Menschen mit einem Unterstützungsbedarf im Christuszentrum professionelle Hilfe. Gegründet wurde das Zentrum 1972 als Verein «Christuszentrum der Zürcher Jugend» von Pfarrer Ernst Sieber mit dem Ziel, der gesellschaftlichen Not in der Stadt Zürich entgegenzuwirken. In der heutigen Zeit werden vor allem Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen mit massgeschneiderten Wohn-, Arbeits-, Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten unterstützt. Die Bewohnenden sollen sich wertgeschätzt und zugehörig fühlen sowie einen würdigen Platz in der Gesellschaft finden. Der Verein bietet ihren Kundinnen und Kunden attraktive Dienstleistungen und Produkte an.

5.2 Ziele/Zielgruppe der Bauherrschaft

Die Bauherrschaft möchte an dieser Lage ein weiteres Wohngebäude für ihre Klientel und Externe im Sinne eines inkludierenden Wohnprojekts erstellen. Die Zielgruppe der Sozialbetriebe umfasst Menschen mit psychischen, physischen und kognitiven Beeinträchtigungen, die betreut, kollektiv oder begleitet wohnen möchten. Ebenfalls werden Lehr- und Arbeitsstellen für die Bewohnenden sowie für Externe angeboten. Die Menschen sollen sich im Umfeld des Loogartens wohl- und zu Hause fühlen. Wichtig ist deshalb, dass die Architektur des Gebäudes identitätsstiftend und einladend wirkt. Mit dem geplanten Verfahren soll die bestmögliche Bebauungslösung für das Areal ausgelotet werden. Dabei wird eine möglichst hohe Ausnützung unter Einhaltung der baurechtlichen sowie betrieblichen Rahmenbedingungen und einer qualitätsvollen Umgebungsgestaltung angestrebt.

5.3 Ausgangslage

Die Sozialbetriebe möchten ihr Angebot an Wohnraum maximieren und für weitere Menschen ein sicheres stabiles Zuhause schaffen. Aktuell wohnen 13 Menschen in Einzelzimmern in den drei betreuten Wohnhäusern.

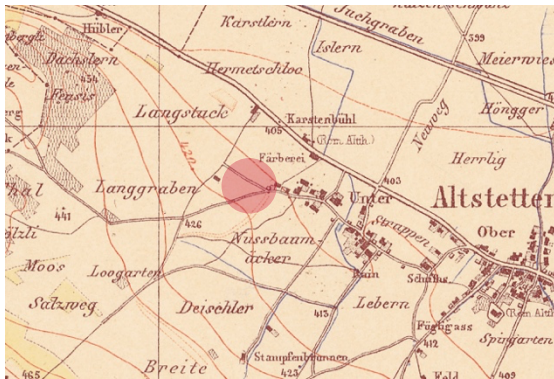
Eine im Vorfeld zum geplanten Verfahren erstellte Machbarkeitsstudie kommt zur Erkenntnis, dass an dieser Lage knapp 30 Personen beherbergt werden könnten. Die Wohnungen sollen zur Hälfte vom Christuszentrum Loogarten genutzt werden und zur anderen Hälfte an Externe, nicht zwingend an Menschen mit einer Beeinträchtigung, vermietet werden können.

Grundsätzlich geht es darum, dass Menschen mit einer Beeinträchtigung, ein möglichst selbstbestimmtes Leben führen dürfen. Im Bereich Wohnen sollen diese Menschen vermehrt in Wohnungen leben können, die sie selber auswählen dürfen und nach Möglichkeit sich in den Quartieren verteilt befinden. In diesem Setting spricht man von ambulant betreutem Wohnen. Im stationären Bereich sollen die bestehenden Wohnangebote nicht mehr weiter zunehmen, so der Ansatz der neuen Gesetzgebung. Bei Neubauten sollen somit nur noch die zu ersetzenden Wohnungen genehmigt werden, jedoch keine zusätzlichen, stationären Wohnangebote geschaffen werden. Aus diesen Gründen beabsichtigt das Christuszentrum Loogarten, die Wohnstudios allesamt nach der Richtraumplanung des Bundesamts für Sozialversicherungen (BSV) und der SIA 500 Norm zu bauen.

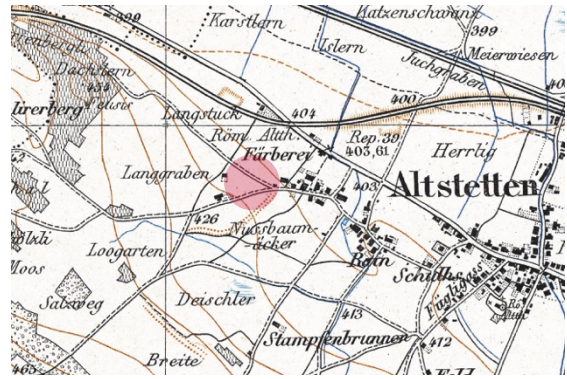
5.5 Geschichte Quartier Altstetten

(Quellen und Teilzitate aus: Baukultur in Zürich, Wiedikon, Albisrieden, Altstetten; homepage Quartierverein Zürich-Altstetten)

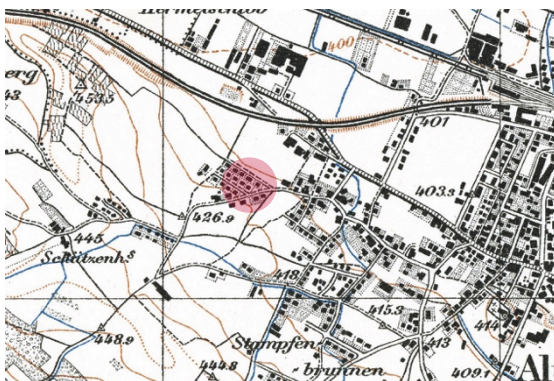
Die Inbetriebnahme der Eisenbahnstrecke im Jahr 1847, die zunächst nur zwischen Zürich und Baden verkehrte, sowie die Eröffnung des Bahnhofs Altstetten hatten einen massgeblichen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung.



J. Wild Karte ca. 1850



Siegfriedkarte 1880



Siegfriedkarte 1930



Alte Landeskarte 1956-65

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

Nach der Eingemeindung 1934 setzte sich das starke Wachstum stetig fort und Altstetten gehört heute mit rund 35'500 Einwohnenden und 10 Schulen zu den bevölkerungsreichsten Quartieren der Stadt Zürich; der grösste Anteil liegt südlich der Eisenbahnlinie, wobei auch im nördlichen Gebiet zunehmend verdichtet wird.

5.6 Fotos und Umgebung



Loogartenstrasse 2, aus der Eigenheimstrasse



Terrasse Loogartenstrasse 2



Rückfassaden Dachlerstrasse 71, 73 und 75



Rückgarten Dachlerstrasse 75



Rückgarten Dachlerstrasse 75 und 73



Loogartenstrasse 2, Richtung Südwesten



Dachlerstrasse 71, Richtung Nordwesten



Dachlerstrasse 71, 73 und 75, Richtung Südosten

Bewohnenden sind auch Fruchtbäume in die Gestaltung einzubeziehen. Zudem sind Möglichkeiten von Pflanzbeeten auszuweisen. Der Freiraum soll in erster Linie den Bewohnenden zur Verfügung stehen und daher möglichst privat bleiben und muss nicht öffentlich durchwegbar sein.

Identität und Gestaltung

Mit dem Gebäude soll eine Situation von hoher räumlicher Identität und Wiedererkennbarkeit geschaffen werden, die die Voraussetzung für ein gemeinschaftliches Zusammenleben schafft. Ruhe und Privatheit sind zu berücksichtigen, aber auch informelle Begegnungsmöglichkeiten und attraktive Treffpunkte mit hoher Aufenthaltsqualität sind zu schaffen. Eine Durchmischung von sogenannten internen und externen Bewohnenden ist erwünscht, es sind daher auch keine separaten Zugänge erforderlich. Eine interne, klare Adressierung der verschiedenen Bereiche ist für eine leichte Auffindbarkeit wichtig.

Wirtschaftlichkeit

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

Die Zielkosten, sprich Erstellungskosten (BKP 1-9, inkl. MWST) liegen bei rund 11 Mio. CHF und sind einzuhalten.

Ökologische und energetische Nachhaltigkeit

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

Umgang mit Bestand

Die Bestandesbauten sind äusserst kleinteilig und können den Anforderungen für die zukünftigen Bewohnenden nicht mehr gerecht werden, insbesondere die Barrierefreiheit ist nicht gegeben und kann auch nicht einfach implementiert werden. Zudem ist aufgrund des Bedarfs an mehr und neuem Wohnraum an dieser Lage eine Verdichtung angesagt. Aus diesen Gründen geht das Christuszentrum Loogarten davon aus, dass die Bestandesgebäude nicht erhalten bleiben können.

7 RAHMENBEDINGUNGEN

7.1 Baurecht

7.2 Grundstücksgrenzen und Bauvorschriften

7.3 Verkehr, Erschliessung

7.4 Parkierung

7.5 Lärmschutz

7.6 Brandschutz

7.7 Hindernisfreies Bauen

7.8 Zivilschutzraum

7.9 Geologie und Grundwasser

7.10 Wirtschaftlichkeit

7.11 Ökologische und energetische Nachhaltigkeit

7.12 Klima

8 BETRIEBSKONZEPT UND RAUMPROGRAMM

8.1 Raumprogramm

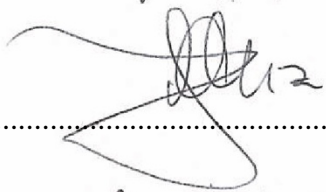
9 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

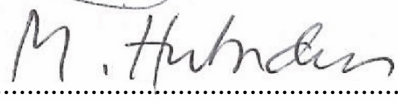
Dieser Auszug des Programms zum Studienauftrag wurde vom Beurteilungsgremium genehmigt.
Es gilt die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143.

Zürich, 12.06.2024, das Beurteilungsgremium

Dominique Meier 

Michael Meier (Vorsitz) 

Daniel Ganz 

Matthias Hubacher 

Roberto Battistini 

Joachim Focking 

Nadja Töffel 

Wojciech Pelc 