



Arealerneuerung iwaz 2035

Anonymer Projektwettbewerb im offenen Verfahren



Wettbewerbsprogramm 1. Stufe | Stand 3. Juni 2024

Projektteam

Christine Steiner Bächli

Rachelle Carroz

Manuela Fernandez

KOS PartnerInnen GmbH

Giesshübelstrasse 62i

8045 Zürich

Schweiz

Druck: 4. Juni 2024

Das Wichtigste in Kürze

Das iwaz bietet Menschen mit Assistenzbedarf Arbeitsmöglichkeiten, Ausbildungsplätze und ein Zuhause. Der Auftrag des iwaz ist eine wirksame Integration von Menschen mit einer Behinderung in die Gesellschaft und in den Arbeitsmarkt.

Auftraggeberin /
Ausloberin

Durch die Einführung des neuen Selbstbestimmungsgesetz (SEBE) des Kantons Zürich ab 2024 werden den betroffenen Menschen und Institutionen neue Möglichkeiten in der Assistenz- und Angebotsgestaltung eröffnet. Darauf aufbauend hat der Stiftungsrat des iwaz die neue «Strategie Inklusion» gemeinsam mit der Geschäftsleitung entwickelt und per 2021 verabschiedet. Die heutigen Wohnangebote und Immobilienstruktur entsprechen nicht den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen und Forderungen von Menschen mit einer Behinderung.

Ausgangslage

Die Arealerneuerung und Transformation des «iwaz 2035» ist eine aussergewöhnliche Aufgabe. Die Arealentwicklung soll eine Inklusion von Menschen mit und ohne Behinderung fördern und ermöglichen. Die Architektur soll unterschiedliche Wohnformen für das Leben von Menschen mit und ohne Behinderung nebeneinander und miteinander realisieren. Dabei sollen Pflegeheimplätze ebenso ihren Platz finden, wie auch das konventionelle Wohnen mit und ohne Unterstützung. Mit dieser Zielsetzung sind an diesem Ort bis 2035 pflege- und behindertengerechte und anpassbare Wohnungen für insgesamt rund 105 Personen mit und ohne Assistenzbedarf vorgesehen. Der inklusive Charakter dieser Anlage soll dabei in eine vorbildliche Architektur übersetzt werden. Das Arbeiten und Wohnen sowie die Betriebs- und Verwaltungsflächen in den Bestandsbauten A, D und E bleiben bestehen. Im Erdgeschoss und Aussenraum sind Angebote des iwaz und öffentliche Nutzungen vorgesehen, welche als Begegnungszone für Menschen mit und ohne Behinderung dienen. Ziel ist es, einen attraktiven, lebendigen und vielseitigen Ort zu schaffen, wo Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und Selbstwirksamkeit selbstverständlich und einfach möglich ist für alle.

Aufgabenstellung

Zur Erlangung eines Projektes und Gewinnung eines geeigneten Planungsteams und Partnerin für die Entwicklung soll ein Wettbewerb ausgeschrieben werden.

Es ist ein zweistufiges Verfahren vorgesehen, wobei die erste Stufe als städtebaulicher Wettbewerb über alle Etappen der Arealerneuerung geführt wird. In der zweiten Stufe wird die «Etappe 1» als Projektwettbewerb vertieft. Es gilt subsidiär die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009). Das Verfahren wird anonym durchgeführt.

Verfahren

Ausschreibung auf konkurado/simap

Anfang Juni 2024

Grobtermine

Abgabe 1. Stufe

Anfang Oktober 2024

Jurierung 1. Stufe

Anfang November 2024

Versand 2. Stufe

Dezember 2024

Abgabe 2. Stufe

Ende März 2025

Jurierung 2. Stufe

Mai 2025

KOS PartnerInnen GmbH, Giesshübelstrasse 62i, 8045 Zürich

Organisation und
Moderation

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|--|----|
| 1 | Aufgabenstellung | 4 |
| 1.1 | Ausgangslage | 4 |
| 1.2 | Zielsetzung | 5 |
| 1.3 | Perimeter | 7 |
| 1.4 | Aufgabenstellung | 8 |
| | Areal und Nutzungsdichte | 8 |
| | Wohnen mit und ohne Assistenzbedarf | 9 |
| | Erdgeschoss- / Arealnutzungen | 12 |
| | Aussenraum und Mobilität | 13 |
| | Bestandsbauten und Gebäudetechnik | 15 |
| 1.5 | Arealerneuerung in Etappen | 15 |
| 1.6 | Zweistufiges Wettbewerbsverfahren | 16 |
| 2 | Verfahren und allgemeine Bestimmungen | 17 |
| 2.1 | Auftraggeberin | 17 |
| 2.2 | Begleitung Verfahren | 17 |
| 2.3 | Verfahren | 17 |
| 2.4 | Konformität SIA 142 | 18 |
| 2.5 | Rechtsgrundlagen | 18 |
| 2.6 | Jury | 18 |
| 2.7 | Teambildung | 18 |
| 2.8 | Entschädigung | 19 |
| 2.9 | Weiterbearbeitung und Urheberrecht | 19 |
| 2.10 | Planungshonorar | 19 |
| 2.11 | Grobtermine Gesamtprojekt | 20 |
| 3 | Bestimmungen für den Projektwettbewerb | 20 |
| 3.1 | Organisation und Termine | 20 |
| 3.2 | Unterlagen Wettbewerb 1. Stufe | 22 |
| 3.3 | Wichtige Hinweise | 22 |
| 3.4 | Gründe für den Ausschluss | 23 |

| | | |
|------|---|----|
| 3.5 | Einzureichende Unterlagen 1. Stufe (Areal) | 23 |
| 3.6 | Einzureichende Unterlagen 2. Stufe (Projektvorschlag) | 24 |
| 3.7 | Beurteilungskriterien | 25 |
| 4 | Rahmenbedingungen und Anforderungen | 26 |
| 4.1 | Nutzungsprogramm (2. Stufe) | 26 |
| 4.2 | Planungs- und Baurecht | 26 |
| 4.3 | Brandschutz | 27 |
| 4.4 | Ausnützung | 28 |
| 4.5 | Dienstbarkeiten | 28 |
| 4.6 | Baugrund | 28 |
| 4.7 | Lärmsituation | 28 |
| 4.8 | Verkehr und Mobilität | 29 |
| 4.9 | Wirtschaftlichkeit | 29 |
| 4.10 | Umwelt und Ökologie | 30 |
| 4.11 | Bestandsliegenschaften und Nutzung | 31 |
| 4.12 | Schutzräume | 33 |
| 4.13 | Quartierverträglichkeit | 34 |
| 5 | Profile Zielgruppen | 35 |
| 5.1 | Familie / Familienwohnen | 35 |
| 5.2 | Einzelperson / Wohngemeinschaft | 36 |
| 5.3 | Paar / Kleinwohnung | 37 |
| 5.4 | Einzelperson / Cluster-Wohnen | 38 |
| 5.5 | Student / Studio | 39 |
| 5.6 | Junges kinderloses Paar | 40 |
| 6 | Genehmigung | 41 |

1 Aufgabenstellung

1.1 Ausgangslage

Das iwaz bietet Menschen mit Assistenzbedarf Arbeitsmöglichkeiten, Ausbildungsplätze und ein Zuhause. Der Auftrag des iwaz ist eine wirksame Integration von Menschen mit einer Behinderung in die Gesellschaft und in den Arbeitsmarkt.

Profil iwaz

Heute verfügt das iwaz über 119 Arbeitsplätze für Menschen mit körperlichen oder psychischen Behinderungen sowie Ausbildungsplätze in den Bereichen Mechanik, Elektronik, Logistik, Gastronomie und Pflege. Im Bereich Wohnen werden 63 Einzelzimmer mit Pflegeheimstatus angeboten. Rund 120 Fachkräfte stellen Infrastruktur, soziale und gesundheitliche Betreuung sowie den Betrieb und die Verwaltung sicher.

Die Stiftung wurde am 27. November 1967 unter dem Namen «iwaz Schweizerisches Wohn- und Arbeitszentrum für Mobilitätsbehinderte» als private Stiftung in Wetzikon gegründet. Gründerorganisationen waren die Schweizerische Vereinigung der Gelähmten ASPr-SVG und die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für Körperbehinderte SAK. Im Wetziker Quartier Medikon kaufte das iwaz Bauland. Dank der finanziellen Hilfe der Invalidenversicherung (IV), verschiedener Ostschweizer Kantone, grosszügiger Spenden aus der Bevölkerung und von Industriebetrieben im Züricher Oberland, konnte bald das Zentrum gebaut werden.

Entstehung der Stiftung

Die Ratifizierung der UNBRK (Übereinkommen der UNO über die Rechte von Menschen mit Behinderungen) durch die Schweiz und damit einhergehend die Einführung des neuen Selbstbestimmungsgesetz (SEBE) des Kantons Zürich ab 2024 ermöglicht den betroffenen Menschen, aber auch den Institutionen neue Möglichkeiten in der Assistenz- und Angebotsgestaltung. Darauf aufbauend hat der Stiftungsrat gemeinsam mit der Geschäftsleitung die neue «Strategie Inklusion» entwickelt. Nach einem erfolgreichen halben Jahrhundert des Sozialunternehmens iwaz stellt sich die Frage nach der Entwicklung des iwaz für die nächsten 50 Jahre – von der Separation zur Inklusion.

Ausgangslage

Zur Umsetzung der Strategie sind nicht nur betriebliche, sondern auch infrastrukturelle Massnahmen notwendig. Die heutige Immobilienstruktur und die Wohnangebote entsprechen den neuen Bedürfnissen und Forderungen nicht mehr, die geforderte Begegnung von Menschen mit und ohne Behinderung ist nicht möglich. Zudem weisen die Bestandsbauten teilweise erheblichen Sanierungsbedarf auf, weitere Angaben dazu finden Sie in Kapitel 4.11 Bestandsliegenschaften.

Areal iwaz

Die bestehenden Gebäude auf dem Areal wurden in verschiedenen Etappen zwischen 1974 und 1994 erbaut.

Bestandsbauten

| Gebäude | Adresse | Baujahr | Nutzung |
|-----------|-------------------|---------|---|
| Gebäude A | Neugrundstrasse 4 | 1973 | Wohnen und Bistro |
| Gebäude B | Neugrundstrasse 1 | 1984 | Wohnen, Clubhaus, RehaTech, Öffentlicher Schutzraum |

| | | | |
|------------|-------------------|------|---------------------------|
| Gebäude C | Neugrundstrasse 2 | 1974 | Wohnen (fremdvermietet) |
| Gebäude D | Neugrundstrasse 6 | 1999 | Wohnen |
| Gebäude E1 | Neugrundstrasse 4 | 1978 | Verwaltung und Produktion |
| Gebäude E2 | Neugrundstrasse 4 | 1999 | Produktion |

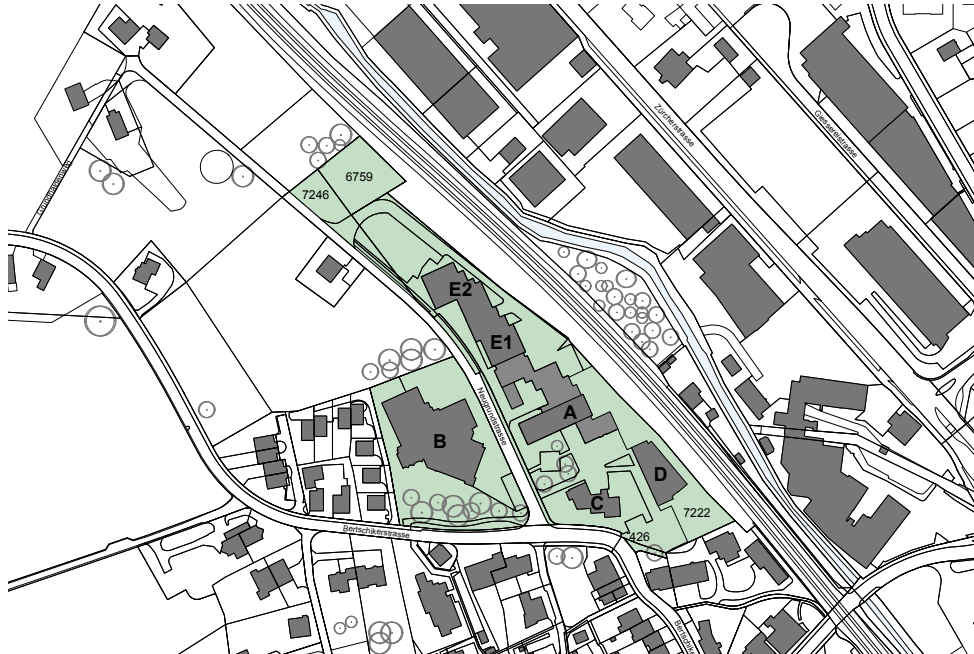


Abbildung 1: Übersichtsplan Areal iwaz

Mit der laufenden Entwicklung und Erweiterung der Institution iwaz sind die Angebote gewachsen und die Nutzungen heute über das ganze Areal verteilt. Angaben und Planübersichten zur Nutzungsverteilung sind in dem Kapitel 4.11 Bestandsliegenschaften dargestellt.

Nutzungsverteilung
Bestand

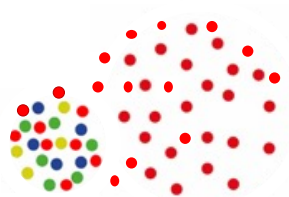
1.2 Zielsetzung

Die Arealerneuerung verfolgt den Ansatz, den Austausch und damit das Verständnis zwischen Menschen mit und ohne Behinderung zu ermöglichen und so die Inklusion zu fördern. Dazu sollen die heute institutionell geprägten, einseitig genutzten Angebote in ein neues Wohnangebot mit vielseitigen Sozialräumen transformiert werden. Die Transformation erfolgt in mehreren Etappen.

Transformation für
neue Wohnformen

Die Umsetzung von Inklusion benötigt Zeit. Mit einem zielgerichteten Entwicklungsprozess soll die Entwicklung der Angebote Schritt für Schritt in Richtung Inklusion entwickelt werden. Der erste Schritt dabei wird die Inklusion in der Separation sein.

Inklusion in der
Separation



Inklusion in der Separation

Abbildung 2: Schema Inklusion – Definition iwaz: *Inklusion bedeutet eine Durchmischung und Begegnung von Menschen mit und ohne Behinderung.*

«Inklusion heisst, dass Menschen mit Behinderung ihr Leben nicht mehr an vorhandene Strukturen anpassen müssen. Vielmehr ist die Gesellschaft aufgerufen, Strukturen zu schaffen, die es jedem Menschen – auch den Menschen mit Behinderung – ermöglichen, von Anfang an einen wertvollen Teil der Gesellschaft zu sein.» Zitat Esther Thahabi, ZHAW

Als Basis für die Arealerneuerung wurden die folgenden Leitsätze entwickelt:

Leitsätze
Immobilien-
strategie iwaz

- Das iwaz ermöglicht die Gleichstellung von Menschen mit einer Behinderung und fördert die auf ihre Bedürfnisse abgestimmte Ausstattung des Wohn- und Arbeitsangebots.
- Das Areal soll auch während den Bauphasen ein attraktives Angebot und Aussenräume gewährleisten.
- Alle Bewohnenden können über die gesamte Dauer der Entwicklung auf dem Areal wohnen bleiben.
- Die Instandsetzung und Sanierung der Gebäudesubstanz werden auf Basis des Meilensteinplans und Finanzierbarkeit in Etappen und deren künftigen Nutzung geplant und umgesetzt.
- Die neue Ausrichtung des Angebots soll ab 2028 auf dem Areal erfahrbar sein. Der Unterhalt und Investitionen müssen auf die Immobilienstrategie abgestimmt werden.
- Die Erneuerung des Areals erfolgt in Etappen, die in sich abgeschlossen sein sollen.

Zur Erfüllung der Vision einer grösstmöglichen Inklusion will das iwaz eigene Angebote für Menschen mit und ohne Behinderung anbieten und gezielt eine gelebte Durchmischung und Erfahrung durch Begegnung ermöglichen. Hierfür wurden verschiedene Angebotsstrategien für bedarfsgerechte Wohn-, Arbeits- und Ausbildungsangebote entwickelt, zu dem soll das bestehende Kultur- und Gastroangebot erneuert werden. Damit sollen zentrale Angebote im iwaz Wetzikon (Standort) sowie dezentrale Angebote für eine mobile Assistenz in der Region (Supported) geschaffen werden.

Begegnungsort

Das Wohnangebot soll erweitert werden, um gemeinschaftliches Zusammenleben von Menschen mit unterschiedlichen Prägungen zu ermöglichen. Es sollen behindertengerechte und anpassbare Wohnungen mit einem bedarfsgerechten Wohnungsmix (Einzelwohnungen, Familienwohnungen, Clusterwohnungen) entstehen, welche von Menschen mit hohem bis leichtem Assistenzbedarf (60%) und von Menschen ohne Assistenzbedarf (40%) bewohnt werden.

Wohnangebot

Für die Aufenthaltsqualität auf dem Areal ist die Verkehrssituation ein zentraler Faktor, den es mit der Arealerneuerung zu verbessern gilt. Tagsüber ist die Neugrundstrasse geprägt vom Werkverkehr. Zusätzlich zur Nutzung der offiziellen Parkplätze werden Personenwagen frei abgestellt und mindern damit die Aufenthaltsqualität beträchtlich. Es sind darum Wege zu suchen, um die heutige Verkehrsbelastungen im Arealinneren (Neugrundstrasse) zu beruhigen. Für die Parkierung ist ein angemessenes Konzept vorzuschlagen, unter Berücksichtigung des Werkverkehrs, der bestehen bleiben wird.

Aussenraum und Erschliessung

Die Gebäudestruktur und Erschliessungswege sollen übersichtlich und offen gestaltet werden und eine einfache Orientierung ermöglichen. Innerhalb der Gebäude und auch in der Aussenraumgestaltung sollen spezifische und gut wiedererkennbare Räume geschaffen werden, welche für alle Menschen funktionieren.

Orientierung

Die künftige Nutzungsverteilung sieht weiterhin die Angebote des iwaz und öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss vor und soll Begegnungen ermöglichen, Die Obergeschosse sind mehrheitlich für das Wohnen vorgesehen. In den Erdgeschossen ist kein Wohnen vorgesehen.

Neubauten
Nutzungsverteilung

1.3 Perimeter

In der nachfolgenden Abbildung ist der Planungsperimeter mit den Grundstücken Kat.-Nr. 4707, 6759, 7222, 7246, 426, sowie der Neugrundstrasse dargestellt. Das gesamte Areal umfasst eine Fläche von 18'775m².

Planungsperimeter



Abbildung 3: Katasterplan mit Planungsperimeter

- Planungsperimeter
- Bestandsbauten A, D und E (vom Planungsperimeter ausgenommen)

Die Bestandsgebäude A, D und E sollen über die nächsten 15 Jahre weiter bestehen und sind nicht teil des Perimeters.

Die Neugrundstrasse ist im Eigentum des iwaz. Es besteht ein Fahrwegrecht für die Erschliessung des Grundhaldenweg 2 und 35 und der Neugrundstrasse 15. Die Strasse kann nicht aufgehoben werden.

Eigentum
Neugrundstrasse

Im Rahmen der Entwicklung der Immobilienstrategie wurden eine mögliche Etappierung und bauliche Entwicklung skizziert und als strategische Volumenstudie dargestellt. Die Darstellung dient der besseren Verständlichkeit der Transformation in Etappen, soll aber nicht übernommen werden.

Schema
Entwicklungs-
etappen

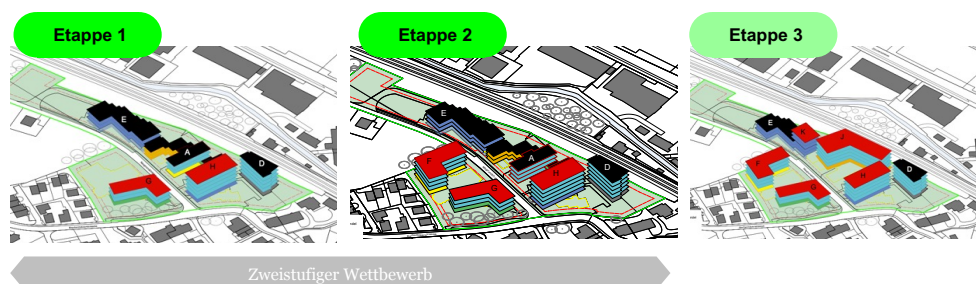


Abbildung 4: Entwicklungsetappen schematisch

In der 1. Stufe des Wettbewerbsverfahrens soll die Arealerneuerung über den gesamten Planungsperimeter bearbeitet werden. Dabei sind die Etappen 1 und 2 als konkrete Projektansätze zu entwickeln, die Etappe 3 jedoch nur als künftige räumliche Reserve mitzudenken. In der 2. Stufe wird der Planungsperimeter auf die Etappe 1 fokussiert. Der Perimeter der 2. Stufe ist abhängig vom gewählten Konzept und dem Etappierungsvorschlag der Verfassenden.

Bearbeitungs-
perimeter 1./2.
Stufe Wettbewerb

1.4 Aufgabenstellung

Areal und Nutzungsdichte

Das städtebauliche Potenzial des Areals soll geprüft und entwickelt werden. Die Nutzungsdichte ist baurechtlich nicht festgesetzt. Es ist im Umgang mit den unterschiedlichen Aspekten des Perimeters und den formulierten Zielsetzungen und Anforderungen ein klares quarterräumliches Konzept vorzuschlagen und den Mehrwert des Lösungsansatzes aufzuzeigen.

Städtebauliches
Potenzial

Als Orientierung für die Nutzungsdichte sind die Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner und der ressourcenschonende Umgang mit dem Bauland massgebend. In den nächsten Jahren soll das Areal in mehreren Etappen erneuert und verdichtet werden. Im Jahr 2040 sollen rund 116 Personen mit und ohne Assistenzbedarf auf dem Areal wohnen können (vgl. Belegung pro Haus und Etappe in Kapitel 1.5 Arealerneuerung in Etappen). Die Erdgeschosse sollen öffentlich und halböffentlich genutzt werden und ein lebendiges Siedlungsleben ermöglichen.

Nutzungsdichte
und etappierte
Entwicklung

Der Umfang der Arealerneuerung wurde von den aktuellen finanziellen Möglichkeiten der Stiftung für die nächsten 15 Jahre abgeleitet. Insgesamt verfügt die Stiftung über ein maximales Investitionsbudget von rund CHF 50 Mio., inkl. MwSt. (BKP 1 – 5) aufgeteilt in zwei Entwicklungsetappen. Damit

Reserveflächen /
künftiges
Nutzungspotenzial

wird das Nutzungspotenzial des Areals nicht ausgeschöpft sein. Entsprechend sind die beiden Etappen 1 und 2 so zu planen, dass Reserveflächen für weitere künftige Etappen identifiziert werden, wenn die notwendigen finanziellen Mittel zur Umsetzung wieder zur Verfügung stehen.

Der Betrieb muss während der gesamten Dauer der Arealerneuerung und Bautätigkeit aufrechterhalten werden. Dies ist für die 63 Bewohnerinnen und Bewohner der Pflegeheimplätze zwingend. Zwischenzeitliche Umzüge innerhalb oder ausserhalb des Areals sind nicht erwünscht. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind mehrfach behindert und eine Veränderung verursacht hohen Stress, welcher nicht zumutbar ist. Auf Provisorien ist zu verzichten.

Erneuerung unterlaufendem Betrieb

Neben der Nutzungsdichte und dem städtebaulichen Ansatz ist auch eine Etappierung zu entwickeln und nachzuweisen. Die Etappierung der Erneuerung soll in zwei zeitlich getrennten Phasen «Etappe 1» und «Etappe 2» erfolgen. Die entsprechenden Bauperimeter sind zu entwickeln.

Vorschlag Etappierung

Das gesamte Areal inkl. aller Verkehrsflächen (innen und aussen) ist schwellenlos zu planen. Zu beachten ist zudem, dass sich Rollstuhlfahrende mit Zuggeräten und motorisierten Rollstühlen bewegen. Die Badezimmer sind SIA 500 zu planen. Die gemeinsam genutzten Räume und öffentlichen Flächen sind entsprechend zu planen. Die neuen Wohnungen müssen mindestens SIA 500 anpassbar umgesetzt werden (z.B. Küche). Die Zimmergrössen müssen die von der Gesundheitsdirektion geforderte Mindestgrösse von 14m² aufweisen. Es ist auf eine gute Möblierbarkeit und ausreichend Manövriertflächen zu achten.

SIA 500 und SIA 500 anpassbar

Wohnen mit und ohne Assistenzbedarf

Die Wohnungen sollen von unterschiedlichen Zielgruppen mit hohem und niedrigem sowie ohne Assistenzbedarf genutzt werden können. Damit kann eine durchmischte Bewohnerschaft ermöglicht werden.

Zielgruppen

- Mit Assistenzbedarf: Alle Bewohner der Wohneinheit benötigen Assistenz (Zusammenleben als Wohngemeinschaft, mit und ohne Pflegeheimstatus).
- Gemischte Haushalte: z.B. Familien oder Paare, bei denen nur eine Person Assistenz benötigt.
- Kein Assistenzbedarf: Es sollen auch Menschen ohne Assistenzbedarf in den Wohnungen leben.

Um ein Bild der künftigen Bewohnerschaft zu skizzieren, wurden mögliche Portraits zu den Zielgruppen entwickelt. Diese sind in Kapitel 5 zu finden.

Das iwaz hat aktuell 63 Wohnheimplätze mit Pflegeheimstatus. Dieser Status bezieht sich auf die Form der Finanzierung und Abrechnung durch die verschiedenen Stellen und Departemente. Diese sind in allen Entwicklungsetappen zwingend sicherzustellen.

Wohnen mit Pflegeheimstatus

Die Pflegeheimplätze werden aktuell von der Gesundheitsdirektion (GD) bewilligt und müssen folgende baulichen Anforderungen erfüllen, welche im Raumprogramm bereits abgebildet sind: minimale Zimmergrösse 14 m², Ausgussraum pro Geschoss, Notruf im Zimmer und in den Badezimmern.

Medizinisch und Pflege (GD und KSA)

Zudem sind die Richtlinien des Kantonalen Sozialamts (KSA) über die Bewilligung von Invalideneinrichtungen im Erwachsenenbereich einzuhalten. Die Anforderungen des KSA sind den Anforderungen des GD übergeordnet, die Umsetzung muss mit dem KSA abgesprochen werden.

Weitere betriebliche Anforderungen sind in das Raumprogramm eingeflossen.

Der Assistenzbedarf ist sehr individuell und kann nicht in klare Gruppen oder Stufen eingeteilt werden, da sich dieser aus medizinischen, pflegerischen und agogischen Bedürfnissen zusammensetzt. Zudem ist es wichtig, diese individuell und graduell anpassen zu können. Deshalb wurde darauf verzichtet die Wohnformen den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen im Zusammenhang mit dem Assistenzbedarf zuzuordnen. Als Orientierung können folgende Angaben zu unterschiedlichem Assistenzbedarf gemacht werden:

Individueller Assistenzbedarf

- Wenig Assistenzbedarf: Person benötigt geringe medizinische und agogische Unterstützung (z.B. Dosierung Medikamente, Planung Ferien oder kleine Ausflüge) und kann mit dieser Unterstützung selbstständiges Leben führen.
- Mittlerer Assistenzbedarf: Person benötigt mittlere medizinische Versorgung, Bedarf von Transferhilfe und Unterstützung in der Nacht, das Essen erfolgt selbstständig.
- Hoher Assistenzbedarf: Person benötigt 24h Betreuung, hohe medizinische Versorgung und Unterstützung in der Nacht. Das Essen erfolgt nur mit Unterstützung. Die Personen sind oftmals bettlägerig und haben einen sehr hohen Pflegebedarf.

Die Wohnungen sollen möglichst vielfältig nutzbar und für verschiedene Zielgruppen geeignet sein. Um Menschen mit Assistenzbedarf einen möglichst selbstbestimmten Alltag und ein Zusammenleben mit Angehörigen zu ermöglichen, soll Wohnraum für alle geschaffen werden. Mit einem Zimmer mit eigenem Badezimmer soll Individualraum angeboten werden, der die nötige Intimität und Unabhängigkeit innerhalb des eigenen Haushalts gewährleistet.

Wohnformen

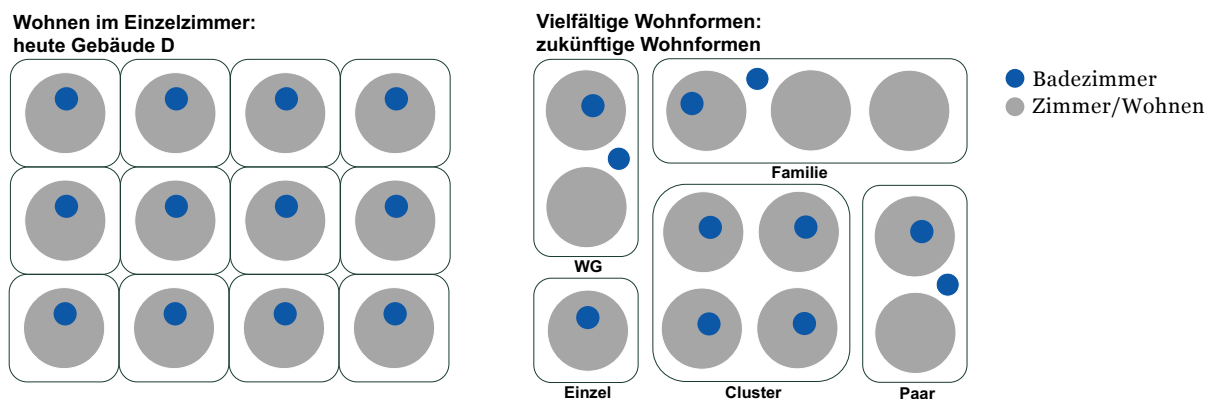


Abbildung 5: Neue inklusive Wohnformen

Das Wohnungsangebot soll alle Wohnungstypen von 1-, 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, sowie einen 4er-Cluster enthalten. Die Anzahl der Wohnungen wird nicht vorgegeben. Es soll ein Konzept entwickelt werden, das die Zielsetzung zur Anzahl Personen pro Etappe (und ggf. Teiletappe) sicherstellt

Wohnungsmix

(vgl. Kapitel 1.5 Arealerneuerung in Etappen). Eine gute Durchmischung ist beabsichtigt.

Die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen kann zwischen «Anzahl Zimmer = Anzahl Personen» und «Anzahl Zimmer minus 1 = Anzahl Personen» variieren. Belegung

Sämtliche Zimmer müssen mindestens 14m² gross sein. Je nach Nutzungsform soll ein Zimmer als Individualzimmer oder als Wohnzimmer genutzt werden können. Der Zuschnitt soll möglichst «quadratisch» sein. Individualzimmer

Die Küche soll als Essküche mit einer Fläche von rund 14m² und Platz für einen Esstisch konzipiert werden. Die 1-Zimmerwohnung erhält eine kleine Teeküche. Die Cluster-Wohnung benötigt eine grosszügige Wohnküche von rund 20m². Essküche

Jede Wohnung benötigt mindestens ein Zimmer mit einer eigenen und direkt zugänglichen Badezimmer mit Dusche. Dieses Badezimmer wird gemäss SIA 500 ausgestattet und hat 4m², damit Assistenz gut möglich ist. In der Cluster-Wohnung erhält jedes Zimmer ein eigenes Badezimmer. Badezimmer

Um die notwendige Flexibilität der Wohnnutzung zu gewährleisten, werden alle Wohnungen gemäss SIA 500 «anpassbar» geplant. Der Einbau einer digitalen Steuerung soll möglich sein. Hindernisfreiheit

Für jede Wohneinheit ist ein privater Aussenraum zu planen, geteilte Angebote sind ebenfalls denkbar. Individueller Aussenraum

Im Folgenden ist das Konzept für die Wohnungsgrundrisse diagrammatisch dargestellt. Wohnungsmix

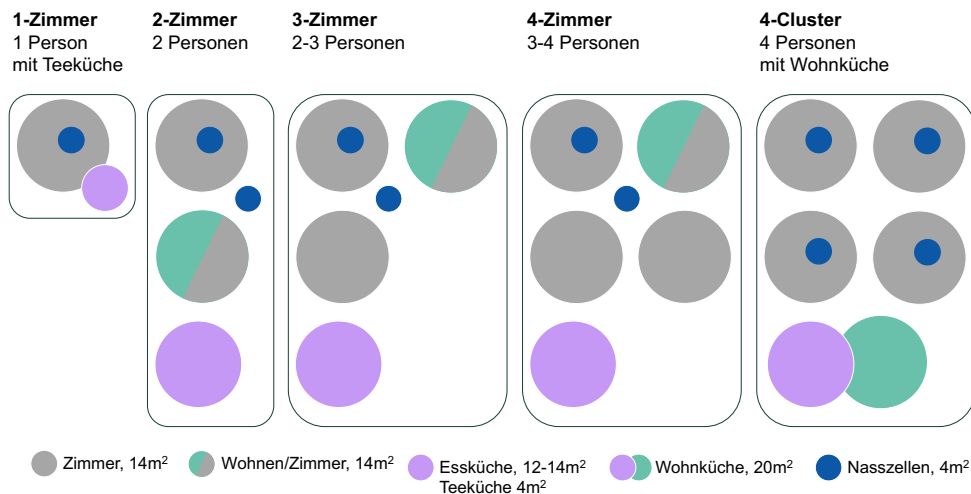


Abbildung 6: Schemaskizze Wohnungstypen

Es wird ein Assistenzzimmer pro Haus benötigt. Das Zimmer dient dem Assistenzpersonal als «Stationszimmer», wo Medikamente und Pflegematerial vorhanden ist. Der Raum soll zentral platziert werden, damit die Distanz auch zu mehreren Stockwerken kurz bleibt. Assistenzzimmer (Stützpunkt Pflege)

Auf dem Areal soll es einen Gemeinschaftsraum mit Küche geben, der den Bewohnenden zur Verfügung steht, um sich untereinander zu treffen, gemeinsam oder mit Gästen zu essen oder zu feiern. Gemeinschaftsraum mit Küche

Nahe dem Wohnbereich soll eine «Badestube» (grösseres Bad mit Whirlpool) geplant werden. Dieses soll den Bewohnenden als Wellnessangebot dienen.

Badestube

1-Zimmer-Wohnungen sollen alternativ auch als Gästezimmer oder für Betreuungspersonen genutzt werden können.

1-Zimmer-
Wohnung

Erdgeschoss- / Arealnutzungen

Das Erdgeschoss ist für Angebote des iwaz und öffentliche Nutzungen vorgesehen und soll als Begegnungszone dienen. Ziel ist es, einen attraktiven, lebendigen und vielseitigen Ort zu schaffen, wo Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und Selbstwirksamkeit selbstverständlich und einfach möglich ist für alle. Flächenangaben für die Etappe 1 sind zur Orientierung in Kapitel 4.1 Nutzungsprogramm (2. Stufe) aufgeführt.

Die Ateliers werden für kreative Beschäftigung, Bewegungsübungen, niederschwellige Produktionsaufgaben und Diskussionsrunden genutzt und sollen örtlich nahe beim Wohnangebot liegen. Ausserhalb der Bürozeiten werden sie als Kurslokale für Freizeitangebote von Kunstschaffenden und anderen Fachpersonen genutzt. Das Angebot soll für Gruppen von rund 26 Personen vergrössert werden. Diverse Raumgrössen oder flexible Unterteilungen mit Trennwänden ermöglichen unterschiedliche Nutzungen.

Ateliers
(Tagesstruktur)

Das iwaz bietet seit vielen Jahren physiotherapeutische Dienste an. Der Bedarf an inkludierten therapeutischen Diensten im Allgemeinen wächst. Mit einem neu konzipierten Angebot mit Physio- und Ergotherapie, sowie Logopädie soll diesem Bedarf Rechnung getragen werden.

Therapieangebot

Das Therapieangebot soll für Bewohnende wie auch für Externe nutzbar sein. Für die Anmeldung und Betreuung wird ein Empfang benötigt.

Der «Raum für Kultur und Begegnung» dient als Begegnungszone für Bewohnende und Externe. Es sind unterschiedliche Nutzungen und Veranstaltungen geplant vom Gastro- bis zum Kulturangebot. Dazu soll eine flexibel nutzbare Raumstruktur mit Möglichkeiten zur Unterteilung geplant werden, der die folgenden Anforderungen erfüllt:

Raum für Kultur
und Begegnung

- Bar mit Gastroküche / Office / Lager
- Publikumsorientierte Nutzungen, öffentliche Veranstaltungen
- Nische laut, Töggelikasten und Musik
- Abtrennbarer Raum zur Miete für Sitzungen intern und extern
- Abtrennbarer Raum zur Miete für private Veranstaltungen (GV, Jahresessen Quartierverein)

Der bestehende Empfang liegt aktuell etwas versteckt im hinteren Bereich des Areals. Die Grösse soll beibehalten werden, jedoch ist eine im Areal sinnvollere Anordnung wünschenswert, welche die Nähe zu den Produktions- und Arbeitsräumen beibehält.

Empfang iwaz

Die Erschliessungsflächen sollen Aufenthaltsqualität aufweisen. Den Bewohnenden und dem Personal auf dem Areal soll zudem eine ruhige Lesezone zur freien Nutzung angeboten werden.

Verkehrsflächen
und Nischen

| | |
|--|---|
| <p>Mit dem Hausservice werden die Bedürfnisse aus Pflegeheim, Assistenz-Wohnen und die Reinigung der selbstgenutzten Räumlichkeiten abgedeckt. Die Dienste können auch von den Bewohnenden ohne Assistenzbedarf – im Sinne eines Butler-Services – genutzt werden.</p> | <p>Haus- und Butler-Services</p> |
| <p>In der Nähe der Erschliessungskerne ist ein Raum für Elektrorollstühle und Hilfsantriebe zu planen (Annahme ca. 25 m² pro Gebäude).</p> | <p>Abstellplätze Elektrorollstühle</p> |
| <p>Als Teil der Arealerneuerung sind auch Dienstleistungs- und Gewerbeflächen zu planen. Es ist zu prüfen, ob Gewerbeflächen, wie zum Beispiel die RehaTech, an geeigneter Lage auf dem Areal angeordnet werden können.</p> | <p>Dienstleistungs- flächen</p> |
| <p>Aussenraum und Mobilität</p> | |
| <p>Der Freiraum wird zusammen mit der Arealerneuerung in Etappen neugestaltet. Künftig soll dieser vielfältiger genutzt werden können als wichtiger Begegnungsraum für die Bewohnenden und Mitarbeitenden. Es sollen laute und leise Orte geschaffen werden. Die Rahmenbedingungen «Verkehr und Mobilität» sind in Kapitel 4.8 formuliert.</p> | |
| <p>An geeigneter Lage soll auf dem Areal ein Platz entstehen, welcher als Treffpunkt und für Veranstaltungen wie einem kleinen Wochenmarkt oder für das Sommerfest genutzt werden kann. Der Bereich ist einladend zu gestalten und soll einfach zu möblieren und gut befahrbar sein (SIA 500).</p> | <p>Treffpunkt und Platz</p> |
| <p>Der Freiraum soll auch verwunschene, parkartige Bereiche mit privaten Nischen und schattigen Zonen anbieten. Zudem soll auch eine Zone für Gartenarbeiten mit Hochbeeten geplant werden. Die Bepflanzung soll den Rhythmus der Jahreszeiten erfahrbar machen und die Biodiversität fördern.</p> | <p>Garten und Park (leise)</p> |
| <p>In einem weiteren Bereich soll Klein und Gross zur Bewegung angeregt werden. Spiel- und Fitnessgeräte ermöglichen Spiel oder Fitnessübungen im Aussenbereich. Die Nutzung soll für Menschen mit Beeinträchtigungen zugänglich sein und dem ganzen Quartier offenstehen.</p> | <p>Bewegen und Spielen</p> |
| <p>Für das Quartier und informelle Treffen der Bewohnerschaft im Alltag gibt es eine Picknick-Zone und eine Grillstelle. Dieser Bereich kann mit einem einfachen «Bauwagen» oder Unterstand ergänzt werden, um die Nutzung auch bei unsicherem Wetter zu ermöglichen.</p> | <p>Picknick-Zone, Grillstelle (laut)</p> |
| <p>Einzelne Flächen können als «Freiräume» offengelassen werden, zur freien Aneignung durch die zukünftige Bewohnerschaft.</p> | <p>Freiräume</p> |
| <p>Die Gestaltung berücksichtigt den Wasserkreislauf, mit wo immer möglich unversiegelten Oberflächen und einer Regenwassernutzung.</p> | <p>Regenwasser</p> |
| <p>Um das Areal für die Bewohnenden attraktiver zu gestalten, muss der Verkehr auf ein angemessenes Mass reduziert und optimiert werden. Die Verkehrsflächen innerhalb des Areals sind konsequent als Langsamverkehrsflächen auszugestalten.</p> | <p>Freiraum- und Erschliessungskonz ept</p> |
| <p>Die Neugrundstrasse liegt mitten auf dem Grundstück und kann nicht verlegt werden. Unter der Woche wird diese auch künftig von Schleppplastern als Zufahrt für die Produktion, die RehaTech und die Anlieferung Gastroküche</p> | <p>Verkehr / Fahrten Betriebe</p> |

befahren werden. Der Bereich «Produktion» hat wöchentlich rund 75 Zulieferfahrten, davon werden rund 45 mit LKW (12m) getätigt.

Der Verkehr soll künftig verlangsamt werden. Für die Strasse innerhalb des Areals wird eine Umwandlung in eine Begegnungszone angestrebt (Tempo 20, aktuell gilt Tempo 30). Zudem soll der Strassenrand umgestalten werden. Die Parkierung der PWs von Mitarbeitenden und Besuchenden soll nicht mehr entlang des Strassenraums erfolgen. Eine Lösung mit einer Einstellhalle ist zu prüfen. Der Strassenraum soll besser in die Umgebung eingebunden und in die Siedlung integriert werden. Für die Bewohnenden sollen sichere Fussgängerverbindungen geschaffen werden. Am Wochenende soll die Verkehrsfläche für gemeinschaftliche Nutzungen aktivierbar sein.

Strassenraum wird Begegnungszone

Die Anzahl Parkplätze wurde gemäss BZO und VSS Pflegeheim auf Grund der Annahme Personenanzahl berechnet und soll als Grundlage für den Wettbewerb der 1. Stufe übernommen werden. Die aktuellen Standorte der Abstellplätze im Bestand sind den Unterlagen beigelegt.

Parkierung

Folgende Personenwagenabstellplätze sind über das ganze Areal nachzuweisen, die Verteilung ist je nach Konzept in einer oberirdischen oder unterirdischen Einstellhalle möglich (die Einstellhalle ist aus wirtschaftlichen Gründen eher in der Etappe 2 vorzusehen). Die unterschiedlichen Bedürfnisse der Nutzergruppen sind in Kapitel 4.8 Verkehr und Mobilität formuliert:

Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge

| Bedarf | Anzahl PAP |
|----------------------------|------------|
| Bewohnende / Beschäftigte | 100 |
| Besuchende / Kunden | 35 |
| Betriebsfahrzeuge | 4 |
| Betriebsfahrzeug Lastwagen | 1 |

Gemäss Parkplatzverordnung Wetzikon, Art.10 Abs.2 sind pro erforderlichen Parkplatz für Personenwagen gemäss Art. 3 (Grenzbedarf) mindestens 1.5 Abstellplätze für Velos (171 VAP) und 0.1 Abstellplätze für Motorräder (11 MAP) zu erstellen. Da die meisten Bewohnenden andere Hilfsmittel zur Mobilität nutzen, kann mit einer Reduktion von 60% gerechnet werden:

Veloparkierung

| Bedarf gemäss BZO (40%) | Anzahl AP |
|-------------------------|-----------|
| Velo | 68 |
| Motorfahrzeug | 5 |

Für den Fahrdienst des iwaz ist eine sichere Haltestelle vorzusehen.

Haltestelle Fahrdienst

Mit der Arealerneuerung wird der Ausbau des öffentlichen Verkehrs angestrebt und muss mit der Stadt Wetzikon verhandelt werden. Aktuell gibt es keine geeignete Haltestelle in Fussdistanz.

Anschluss Öffentlicher Verkehr

Bestandsbauten und Gebäudetechnik

Die Gebäude B und C sind in einem schlechten baulichen Zustand und entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen. Die Bestandsbauten A, D und E bleiben mit dem heutigen Angebot des iwaz bestehen. Das Gebäude D mit 26 Pflegezimmer dient heute und auch künftig Bewohnenden mit sehr hohem Assistenzbedarf. Die Produktion und Gewerbetätigkeit sollen auch mittelfristig im Gebäude E verbleiben. Die Serviceleistungen (Lingerie), die Verpflegung (Produktionsküche) mit Bistro, der technische Dienst, sowie die Verwaltung bleiben in Gebäude A bestehen. Eine Umnutzung der Obergeschosse des Gebäude A in neue Wohnformen oder Büroflächen ist nach der Umsetzung der dritten Bauetappe denkbar.

Nutzungskonzept
Bestandsbauten

Die Wärmeerzeugung und Arealversorgung sind am Ende ihres Lebenszyklus angelangt und müssen mittelfristig ersetzt werden. Es ist vorgesehen, das Areal per 2026/27 mit Fernwärme zu versorgen. In den Neubauten ist entsprechend Platz für Unterstationen und Warmwassererzeugung vorzusehen.

Gebäudetechnik
und Nebenräume

Künftig sollen auf dem ganzen Areal die Potenziale für solare Energiegewinnung genutzt werden. Entsprechend sind auf geeigneten Flächen mit PV-Anlagen vorzusehen.

Solare
Energiegewinnung

1.5 Arealerneuerung in Etappen

Die Arealerneuerung ist in mehreren Etappen vorgesehen. Zu den beiden Etappen 1 und 2 wurde eine quantitative Zielsetzung erarbeitet. Die nachfolgende Aufstellung zeigt die heutige Belegung, sowie die Zielbelegung und Anzahl Bewohnende pro Gebäude (Bestand und Erweiterung) für die Etappen 1 und 2 auf.

| Gebäude | IST | Etappe 1 | Etappe 2 |
|---|--------------|---------------|---------------|
| Haus A (bestehend) | 19 | 19 | - |
| Haus B (bestehend) | 18 | - | - |
| Haus C (bestehend) | 10 | - | - |
| Haus D (bestehend) | 26 | 26 | 26 |
| <i>Erweiterung</i> | | 60 | 90 |
| Total Areal | 73 BW | 105 BW | 116 BW |
| Personen mit Assistenzbedarf (mit Pflegeheimstatus) | 63 | 63 | 63 |
| Personen mit und ohne Assistenzbedarf (ohne Pflegeheimstatus) | 10 | 42 | 53 |

Belegung pro Haus
und Etappe

Mit der «Arealerneuerung iwaz 2035» sollen die heutigen Wohnangebote sukzessive erweitert und mit neuen ergänzt werden. Dabei sind in jedem Belegungszustand die seitens Kanton zugesprochenen 63 Pflegeheimplätze (Pflegeheimstatus) sicherzustellen. Diese können in bestehenden oder neuen Angeboten untergebracht werden, mit Ausnahme der 26 Pflegeheimplätze mit

Etappierung und
Pflegeheimstatus

sehr hohem Assistenzbedarf. Diese sollen langfristig im Haus D bestehen bleiben.

Mit Abschluss der «Etappe 1» sollen total rund 105 Personen auf dem Areal wohnen. Davon verbleiben 26 Bewohnende im bestehenden Gebäude D und 19 Bewohnende im Gebäude A. Die restliche Gebäudezuteilung ist abhängig vom jeweiligen Entwurf und städtebaulichen Ansatz. Es ist denkbar, die «Etappe 1» in Teiletappen aufzuteilen. In einer ersten Teiletappe müssen insgesamt mindestens 73 Bewohnende untergebracht werden (63 Pflegeheimplätze und 10 Bewohnende mit/ohne Assistenzbedarf, davon 28 im Neubau). Die «Etappe 1» soll bis spätestens 2030 abgeschlossen sein.

Etappe 1

Mit der «Etappe 2» sollen total rund 116 Menschen auf dem Areal wohnen. Davon verbleiben 26 Bewohnende im bestehenden Gebäude D. Das Gebäude A soll in dieser Etappe für eine anstehende Gesamtsanierung freigespielt werden und steht nicht mehr zur Verfügung. Zudem sollen die Erdgeschosse für öffentliche und halböffentliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Die «Etappe 2» soll bis spätestens 2040 abgeschlossen sein.

Etappe 2

Aufgrund der etappierten Entwicklung des Areals sind Umzüge der Bewohnerschaft unumgänglich. Es ist jedoch das Ziel, dass den Bewohnenden nur ein einmaliger Umzug zugemutet werden muss. Rochaden und Provisorien sind zu vermeiden.

Heutige
Bewohnerschaft

Die Etappen werden mit zeitlichem Abstand realisiert. Es wird angestrebt, die Erkenntnisse zu Siedlungsleben, Wohnformen und Angeboten zu sammeln und in die nächste Etappe einfliessen zu lassen.

Lernen im Prozess

1.6 Zweistufiges Wettbewerbsverfahren

In der 1. Stufe des Wettbewerbsverfahrens ist der gesamte Arealperimeter zu bearbeiten. Es sind die folgenden Aspekte zu prüfen und zu entwickeln:

1. Stufe (Areal)

- Entwicklung des städtebaulichen Ansatzes mit Gebäudetypologien
- Vorschlag zur Nutzungsverteilung auf Basis der Anzahl Bewohnenden gemäss Etappenplan
- Frei- und Sozialraumkonzept und Erschliessung
- Aufzeigen der Arealerneuerung für die «Etappe 1» (inkl. allfälliger Teiletappen), «Etappe 2» und «Reserveflächen»
- Prototypische Grundrisse der gewählten Gebäudetypologien

In der 2. Stufe des Wettbewerbsverfahrens reduziert sich die Bearbeitung auf den Perimeter der Etappe 1. Dieser ist abhängig von den entwickelten Arealkonzepten. Auf dieser Basis sind die Wohnungsgrundrisse und die gemeinschaftlichen Nutzungen, sowie die Erschliessungsthemen, der Sozialraum und der Freiraum weiterzuentwickeln und zu einem Projektvorschlag zu vertiefen.

2. Stufe (Projekt)

2 Verfahren und allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberin

Ausgelobt wird das Konkurrenzverfahren von der iwaz Sozialunternehmen.

iwaz
Sozialunternehmen

2.2 Begleitung Verfahren

Die Vorbereitung, die Verfahrensbegleitung sowie die Vorprüfung der Projekteingaben erfolgen durch:

Wettbewerbsbeglei-
tung

KOS PartnerInnen GmbH
Giesshübelstrasse 62i
8045 Zürich

2.3 Verfahren

Es ist ein zweistufiges Verfahren vorgesehen, wobei die erste Stufe als städtebaulicher Wettbewerb und die zweite Stufe als Projektwettbewerb durchgeführt werden. Es gilt subsidiär die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009).

Zweistufiges
Verfahren

Die Auftraggeberin schreibt den Projektwettbewerb im offenen Verfahren aus. Das Verfahren untersteht dem Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen (GATT-WTO Abkommen) und den gesetzlichen Grundlagen des Kantons Zürich.

Öffentliche
Beschaffung

Das Verfahren wird anonym durchgeführt. Die VerfasserInnen verpflichten sich, das Anonymitätsprinzip einzuhalten. Die abzugebenden Unterlagen dürfen keine Hinweise auf die Projektverfasser enthalten. Insbesondere ist auch die Wahrung der Anonymität auf den elektronischen Datenträger zu beachten. Sowohl die Fragenbeantwortung als auch die Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge erfolgen anonym. Die Anonymität wird über beide Stufen gewahrt und nach erfolgter Beurteilung der 2. Stufe aufgelöst. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss.

Anonymität

Mit einem **anonymen, offenen Wettbewerb** werden von den Teilnehmenden städtebauliche und entwicklungsfähige Projektvorschläge über den gesamten Planungssperimeter erwartet, die das Potenzial des Areals bezüglich Gestaltung und Bebauungsdichte ausloten. Neben der städtebaulichen Setzung sind auch die Etappierung der Arealerneuerung, Nutzungsverteilung, die Begegnungs- und Sozialräume und der Freiraum zu entwickeln.

1. Stufe /
Konzeptstufe

Zudem sind prototypische Wohnungstypologien aufzuzeigen, die einen adäquaten Umgang mit den Rahmenbedingungen finden.

Für den anschliessenden **Projektwettbewerb** sollen 6 – 8 Teams mit den überzeugendsten Beiträgen aus der ersten Stufe dazu ausgewählt werden, für die «Etappe 1» ein vertieftes Projekt auszuarbeiten. Die Vertiefung der 2. Stufe soll auf Basis der städtebaulichen und architektonischen Ansätze der 1. Stufe erfolgen.

2. Stufe /
Projektstufe

Die Projektierenden erhalten dazu die notwendigen Unterlagen und Hinweise aus der Beurteilung der Eingabe der ersten Stufe des Verfahrens, wie oben beschrieben.

2.4 Konformität SIA 142

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009.

Bestätigung sia

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

2.5 Rechtsgrundlagen

Mit der Abgabe anerkennen die Teilnehmenden die Bedingungen des Verfahrens. Weiterhin anerkennen sie damit den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Verfahrensbedingung

Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Es werden nur Unterlagen in deutscher Sprache zugelassen.

Deutsche Sprache

Gerichtsstand ist Wetzikon, anwendbar ist schweizerisches Recht.

Gerichtsstand

2.6 Jury

— Reto Pfenninger, Architekt (Vorsitz)

Fachjury

— Maria Conen, Architektin

— Barbara Neff, Architektin

— Carola Antón, Landschaftsarchitektin

— Barbara Emmenegger, Vertretung Stadtbildkommission Wetzikon (Ersatz)

— Gerhard Ineichen, Stiftungsratspräsident

Sachjury

— Melchior Aschwanden, Stiftungsrat

— Olga Manfredi, Stiftungsrätin

— Martin Wagner, Geschäftsführer (Ersatz)

— Folkert Reuwsaat, HSSP, Kosten

Fachexpertinnen und Fachexperten ohne Stimmrecht

— Stefan Schrader, Büro für Nachhaltigkeit am Bau

— Harry Singh, iwaz, Bedürfnisse Pflege und Wohnen

— Johanna Hess, iwaz, Bedürfnisse Agogik und Wohnen

2.7 Teambildung

Gesucht und teilnahmeberechtigt sind Teams bestehend aus Architektinnen und Architekten sowie Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten.

Teamzusammensetzung

Die Zusammenarbeit mit weiteren Fachpersonen im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens steht den Teilnehmenden frei. Mehrfachnennungen aus dem Fachbereich Architektur und Landschaftsarchitektur sind nicht zulässig. Bei Teammitgliedern aus anderen Fachbereichen sind Mehrfachnennungen und Mehrfachselektionen zulässig.

Fachplanende

2.8 Entschädigung

Für die Entschädigung der Teams sind aktuell CHF 200'000 budgetiert.

Gesamtpreissumme

Die Entschädigung für die erste Stufe wurde auf CHF 70'000 (exkl. MwSt.) festgelegt. Diese wird zwischen den für die zweite Stufe qualifizierten Teams zu gleichen Teilen aufgeteilt. Die Teams, die nicht zur zweiten Wettbewerbsstufe eingeladen werden, erhalten für die erste Stufe keine Vergütung.

Das Preisgeld für die zweite Stufe beträgt CHF 130'000 (exkl. MwSt.). Es steht für fixe Entschädigungen, sowie 3 – 5 Preise und Ankäufe zur Verfügung.

Das Preisgericht behält sich vor, ein angekauftes Projekt gemäss SIA-Ordnung 142 Art. 22.3 für die weitere Bearbeitung zu empfehlen.

Ankäufe

2.9 Weiterbearbeitung und Urheberrecht

Die Auftraggeberin beabsichtigt, das von der Jury zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt zu realisieren und das siegreiche Team für mindestens die «Etappe 1» zu beauftragen.

Beauftragung und Weiterbearbeitung

Mit dem siegreichen Team soll ein Planungsvertrag gemäss SIA 102 Architektur und SIA 105 Landschaftsarchitektur abgeschlossen werden. Eine Beauftragung von 100% der Teilleistungen (inkl. Baumanagement) wird angestrebt. Abhängig vom Realisierungsmodell liegt der Beauftragungsumfang im Minimum bei 58,5 Prozent (31 Vorprojekt, 32 Bauprojekt, 33 Bewilligungsverfahren, 41 Ausschreibungsplanung, 51 Ausführungsplanung, 52 gestalterische Leitung).

Wird die Leistung von freiwillig beigezogenen Fachplanenden durch die Jury besonders gewürdigt, ist die Auftraggeberin bereit, diese ebenfalls mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

Eine Vergabe an einen Totalunternehmer ist nicht vorgesehen.

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden. Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträgen gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über (Art. 26.1, SIA 142, 2009). Die eingereichten Unterlagen dürfen veröffentlicht werden. Dabei sind die Verfassenden stets zu nennen.

Urheberrecht

2.10 Planungshonorar

Es ist vorgesehen, die Verträge mit den Planenden nach SIA 102 zu vereinbaren. Die Verhandlungen werden auf Basis der folgenden Grundlagen geführt werden.

Honorare gem. SIA

Für das iwaz gelten folgende Konditionen als Verhandlungsbasis (SIA Ordnung 102 und 105, Stand 2018):

— Schwierigkeitsgrad Wohnen

n=1.05 und 1.0

- Anpassungsfaktor r=1.0
- Teamfaktor i=1.0
- Faktor für Sonderleistungen s=1.0
- mittlerer Stundenansatz 140 CHF/h

2.11 Grobtermine Gesamtprojekt

Seitens Auftraggeberin wurden die folgenden Richttermine und Meilensteine formuliert:

Grobtermine
Gesamtprojekt

- Verfahren 1. Stufe / Konzeptstufe Juni bis Oktober 2024
- Bearbeitung 2. Stufe / Projektstufe Dezember 2024 bis Mai 2025
- Projekt Genehmigung Stiftungsrat 2025
- Start Planung (Etappe 1) Mitte 2025
- Baustart (Etappe 1) Ende 2027
- Abschluss und Bezug (Etappe 1) voraussichtlich 2029/2030

Nach Bekanntgabe des Siegerprojekts soll das Projekt nach Bedarf überarbeitet werden.

3 Bestimmungen für den Projektwettbewerb

KOS PartnerInnen (KOS) wickeln den Wettbewerb «Arealerneuerung iwaz 2035» digital über die Plattform Konkurado ab.

Die Plattform wird laufend optimiert. Bei Problemen und Fragen im Zusammenhang mit Konkurado wenden Sie sich bitte direkt an die Stiftung Forschung Planungswettbewerbe:

T +41 79 631 41 04 / admin@konkurado.ch

Bei allgemeinen Fragen zum Wettbewerbsverfahren können Sie ihre Fragen über die Plattform Konkurado an die Verfahrensbegleitung stellen.

Die Ausgabe der Unterlagen und die Abgabe der Wettbewerbsbeiträge erfolgen sowohl digital über die Plattform Konkurado als auch physisch.

3.1 Organisation und Termine

Für das Verfahren gelten die folgenden verbindlichen Termine:

| Stufe 1 – Konzeptstufe | |
|---|----------------------------------|
| Publikation Ausschreibung Projektwettbewerb | Mi, 5. Juni 2024 |
| Freie Begehung Areal | Di, 18. Juni 2024 14.00–16.00 |
| Fragenstellung | Mo, 24. Juni 2024 |
| Anmeldung auf Konkurado (administrativ) | Mo, 1. Juli 2024 |
| Fragenbeantwortung | Fr, 5. Juli 2024 |
| Ausgabe Modell (nach Eingang Depotzahlung) | Do, 11. Juli 2024 14.00–16.00 |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Abgabe Unterlagen (Papierform und digital) | Do, 3. Oktober 2024 14.00–16.00 |
| Abgabe Modell | Do, 24. Oktober 2024 14.00–16.00 |

| Stufe 2 – Projektstufe | voraussichtlich |
|--|------------------------|
| Einladung Teilnehmende 2. Stufe | Dezember 2024 |
| Wettbewerbsausgabe | |
| Ausgabe Modell | Januar 2025 |
| Fragenstellung | Dezember 2024 |
| Fragenbeantwortung | Januar 2025 |
| Abgabe Unterlagen (Papierform und digital) | Anfang April 2025 |
| Abgabe Modell | Ende April 2025 |
| Jurierung | Mai 2025 |
| Bekanntgabe der Ergebnisse Projektstufe | Juni 2025 |
| Ausstellung | Juni/Juli 2025 |

* Der Poststempel ist nicht massgebend.

Die genauen Daten der zweiten Wettbewerbsstufe werden mit Versand der Unterlagen zur zweiten Wettbewerbsstufe bekanntgegeben.

Es findet eine freie Begehung des Areals statt. Die öffentlichen Räumlichkeiten Club Restaurant, Bistro im Gebäude A, RehaTech können betreten werden. Die anderen Bereiche innerhalb der Gebäude sind privat und nicht zugänglich. Die Teams werden gebeten auf selbstständige Besichtigungen zu verzichten, um den Betrieb und Bewohnenden nicht zu stören.

Besichtigung

Die Anmeldung ist nur durch das federführende Architekturbüro auszufüllen. Diese soll aus administrativen Gründen bis 1. Juli 2024 erfolgen. Spätere Anmeldungen sind möglich, es muss jedoch mit einer Wartezeit für die Nachbestellung des Modelles gerechnet werden.

Anmeldung auf Konkurado

Ab dem obengenannten Datum stehen sämtliche Unterlagen zum Download bereit: https://konkurado.ch/wettbewerb/arealerneuerung_iwaz

Wettbewerbsausgabe

Ort: Empfang iwaz, Neugrundstrasse 4, 8620 Wetzikon.

Ausgabe Modell

Fragen einreichen an:

Fragenstellung

https://konkurado.ch/wettbewerb/arealerneuerung_iwaz. Die Fragen müssen bis zum genannten Datum vorliegen. Telefonische Auskünfte werden nicht erteilt. Es werden nur Fragen beantwortet, die sich inhaltlich auf das vorliegende Verfahren beziehen. Die Fragen sind auf die Kapitel des vorliegenden Wettbewerbsprogramms bezogen zu stellen und entsprechend kenntlich zu machen.

Die beantworteten Fragen sind abrufbar unter

Fragenbeantwortung

https://konkurado.ch/wettbewerb/arealerneuerung_iwaz.

Sämtliche Unterlagen und Pläne sind anonym, mit einem Kennwort (keine Nummern), dem Vermerk «Arealerneuerung iwaz 2035» versehen und mit dem Verfässernachweis (Ausdruck aus konkurado mit Unterschrift) und der

Abgabe Unterlagen

Selbstdeklaration in einem separaten verschlossenem Umschlag zusammen mit den Planunterlagen abzugeben.

Digitale Pläne und Unterlagen sind über Konkurado einzureichen: https://konkurado.ch/wettbewerb/arealerneuerung_iwaz.

Die Modelle sind anonym, mit gleichem Kennwort und dem Vermerk «Arealerneuerung iwaz 2035» versehen, direkt auf dem Empfang iwaz abzugeben. Abgabe Modell

3.2 Unterlagen Wettbewerb 1. Stufe

Die folgenden Unterlagen stehen auf der Internetplattform Konkurado zum Herunterladen bereit: Ausgegebene Unterlagen

- | | |
|---|------------------|
| A. Wettbewerbsprogramm 1. Stufe, Stand xx.xx.2024 | pdf |
| B. Selbstdeklaration | pdf |
| C. Formular Flächen und Volumen | pdf und xls |
| D. Katasterplan Situation | dwg/dxf und pdf |
| E. Luftbild | pdf |
| F. Planunterlagen Bestandsbauten iwaz | dwg und pdf |
| G. Schnitte und Fassaden der Bestandsbauten [wird nachgereicht] | pdf |
| H. Parkplatzübersicht, Bestand | pdf |
| I. Leitbild iwaz | |
| J. Baugrunduntersuchung 1996 | |
| K. Geländeaufnahmen [wird nachgereicht] | xml, dwg und pdf |
| L. Modellbau Grundlage 3D [wird nachgereicht] | dwg |
| M. Zustandsanalyse Baumbestand [wird nachgereicht] | pdf |
| N. Einzahlungsschein (für Depot Modell) | pdf |

3.3 Wichtige Hinweise

Teams, die sich bis zum genannten Anmeldedatum auf Konkurado anmelden und das Wettbewerbsdepot eingezahlt haben, erhalten garantiert eine Modellgrundlage am Ausgabetermin. Teams, die sich nach dem genannten Anmeldedatum auf Konkurado anmelden und das Wettbewerbsdepot nach besagtem Datum einzahlen, müssen mit einer Frist von bis zu drei Wochen für die Nachproduktion der Modellgrundlage rechnen. Anmeldungen auf Konkurado sind grundsätzlich bis zum genannten Abgabedatum möglich. Anmeldung und Modellausgabe

Das Wettbewerbsdepot für das Beziehen der Modellgrundlage beträgt CHF 500. Depotzahlung

Zahlungsangaben

Adresse: iwaz

IBAN: CH95 0483 5099 0502 0100 0

Bank: Credit Suisse (Schweiz) AG

Vermerk: Anmeldegebühr Wettbewerb Immobilienstrategie

Achtung: Die Einzahlung ist von jenem Konto aus zu tätigen, welches im Formular «Verfasserdaten» aufgeführt wird. Andernfalls kann die Einzahlung nicht zugeordnet werden.

Das Wettbewerbsdepot wird bei vollständiger Abgabe der eingeforderten Unterlagen rückerstattet. Die Rückzahlung erfolgt auf das Konto, das im Formular «Verfasserdaten» aufgeführt ist.

Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen respektive des Modells liegt bei den Bewerbern. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen.

Abgabe der Pläne
und Unterlagen

3.4 Gründe für den Ausschluss

Es darf nur ein Lösungsvorschlag eingereicht werden. Die Abgabe von zusätzlichen Lösungsvarianten ist nicht zulässig und führt zum Ausschluss des Wettbewerbsbeitrags.

Varianten

Die Wettbewerbsteilnehmenden müssen um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren.

Anonymität

3.5 Einzureichende Unterlagen 1. Stufe (Areal)

Im Rahmen der 1. Stufe sind folgende Unterlagen abzugeben:

Unterlagen
Konzeptstufe

- Situationsplan im Massstab 1:2000, Darstellung der geplanten Gebäude und Bezüge zum Quartier mit dem vorgeschlagenen Planungsperimeter.
- Umgebungsplan mit schematischem Erdgeschossgrundriss im Massstab 1:500, mit erkenntlichen Parzellengrenzen, Eintragung aller Bauten und Zugänge, schematische Darstellung von Vorplätzen, Ver- und Entsorgung (Neubauten), Baumbestand (Fällungen, Erhalt und Ergänzungen), Abstellplätze, Aussenanlagen, Verkehrswegen und Fussgängerverbindungen (inkl. Markierung von unterirdischen Bauten und Konzept Einstellhalle mit Markierung der oberirdischen Parkplätze).
- Darstellung relevanter Grundrisse, Schnitte im Massstab 1:500 (oder als Isometrie) Erläuterung des Gesamtkonzeptes und städtebaulichen Ansatzes, der vorgeschlagenen Gebäudetypologien und Funktionsfähigkeit des Gesamtareals.
- Ausgewählte Grundriss-Ausschnitte von prototypischen Wohnungen (Obergeschosse) im Massstab 1:200, zum Nachweis der Funktionsfähigkeit der Wohnungen und Wohnqualität; die Orientierung der Grundrisse ist analog dem Situationsplan vorzusehen.
- Darstellungen zur Identifizierung von Idee/Konzept sind erlaubt, z.B. Skizzen oder Impressionen der inneren und äusseren Wirkung der Siedlung (max. A4-Grösse).
- Schematische Darstellung der Nutzungsverteilung: Wohnen, Gemeinschaftsräume, Gewerbeflächen, Betriebsräume, mit den geforderten Aussenräumen.
- Schematische Darstellung der vorgeschlagenen Bauetappen.
- Prägnanter, in die Pläne integrierter Konzeptbeschrieb zu städtebaulicher, sozialräumlicher und funktionaler Idee. Gewählter städtebaulicher Ansatz und Umgang mit dem Projektperimeter. Angaben zur Nutzungsverteilung und gemeinsam genutzten Flächen;

Sozialraumkonzept, Aussenraumkonzept und Landschaftsgestaltung; Erschliessungskonzept inkl. Parkplätze; konzeptuelle Erläuterungen zum Umgang mit dem Bestand (Umwelt und Ökologie).

- Modell im Massstab 1:500.
- Nachweis von Geschossfläche (GF), Gebäudevolumen (GV), Gebäudehüllflächen (ober- und unterirdisch), anrechenbarer Geschossfläche, bearbeiteter Umgebungsfläche (BUF) sowie Grundstücksfläche (GSF), Anzahl Parkplätze und Flächen nach Nutzungen gemäss Mengentabelle. Zusätzlich ist der Flächennachweis nach Nutzungen plangrafisch nachzuweisen und muss separat als pdf (Mst. 1:500) für die Vorprüfung abgegeben werden.
- Nachweis Baurecht separat als pdf für die Vorprüfung.

Die Abgabe erfolgt sowohl im pdf- sowie dwg/dxf-Format. Das Kennzahlenblatt ist im pdf- und xlsx-Format und der Flächennachweis plangrafisch als separates pdf (Mst. 1:500) einzureichen. Die Pläne sind zusätzlich mit reduzierter Dateigrösse abzugeben (max. 5 MB). Der Verfassernachweis ist mit der vollständigen Anmeldung des Teams und der Abgabe als pdf auf Konkurado zu generieren und der physischen Abgabe unterschrieben in Papierform in verschlossenem Umschlag beizulegen.

Abgabeformat
digital

Das Projekt ist auf maximal 2 Plänen im DIN-Ao-Querformat darzustellen. Abweichende Planformate oder zusätzliche Pläne werden zur Jurierung nicht zugelassen. Die Pläne sind einfach in Papierform und nicht gefaltet in einer Mappe oder Rolle einzureichen. Zusätzlich ist ein vollständiger Plansatz verkleinert auf A3 in Papierform abzugeben. Die Pläne werden für die Jurierung übereinander aufgehängt.

Planformat

Die Planunterlagen sind wie folgt zu bezeichnen. Die Grundrisse sind, wenn möglich, nach dem Situationsplan zu orientieren und zu beschriften (Norden oben):

Beschriftung

- Projektwettbewerb «Arealerneuerung iwaz 2035» 1. Stufe
- Kennwort
- Planinhalt
- Massstab und Skala
- Nordpfeil

3.6 Einzureichende Unterlagen 2. Stufe (Projektvorschlag)

Im Rahmen der 2. Stufe werden voraussichtlich folgende Unterlagen abzugeben sein. Allfällige Ergänzungen zum Zeitpunkt der Abgabe des Programms und der Rückmeldungen für die 2. Stufe sind vorbehalten.

Unterlagen
Projektstufe

- Situationsplan im Massstab 1:500,
- Erdgeschossgrundriss mit Aussenraum im Massstab 1:200
- relevante Projektpläne im Massstab 1:200 (evtl. verkleinert auf 1:500)
- prototypische Wohnungen im Massstab 1:50
- Materialisierungskonzept
- Fassadenschnitt im Massstab 1:50

- repräsentative Visualisierungen
- schematische Darstellungen zur Identifizierung von Idee/Konzept
- schematische Darstellung der Nutzungsverteilung
- Nachweis Abstellplätze
- prägnanter, in die Pläne integrierter Erläuterungsbericht
- Energiekonzept
- Modell im Massstab 1:500
- Nachweis von Geschossfläche (GF), Ausnützungsziffer (AZ) und Gebäudevolumen (GV) und Hauptnutzfläche (HNF) auf schematischen Grundrissen nach SIA 416, gemäss Mengenliste in der Beilage

3.7 Beurteilungskriterien

Die Bewertung der Wettbewerbsprojekte der 1. Stufe erfolgt anhand der nachstehend aufgeführten Beurteilungskriterien. Sie leiten sich aus den in Kapitel 2 beschriebenen Zielen des iwaz Sozialunternehmens ab.

Bewertung

Gesellschaft

1. Stufe / Konzept

- Städtebauliche, sozialräumliche und architektonische Qualität
- Gliederung und Qualität der Aussenräume
- Funktionalität, Nutzungsqualität und Nutzungsverteilung
- Qualität des Wohnens
- Förderung der Inklusion und der Begegnung
- Identifikationspotenzial und Ausstrahlung
- innere und äussere Erschliessungsqualität und Orientierung

Wirtschaft

- Ausgewogenheit der Nutzungsflächen von vermietbaren und nicht vermietbaren Flächen (Flächeneffizienz)
- Lage und Umfang von unterirdischen Bauten
- Gutes Kosten- / Nutzenverhältnis (Wirtschaftlichkeit)

Umwelt

- Voraussetzung für tiefe Treibhausgasemissionen in Erstellung und Betrieb
- Umgang mit Lärmsituation
- Umgang mit Hitzeminderung und Stadtklima
- Flexibilität und Dauerhaftigkeit

Die Reihenfolge der oben aufgeführten Kriterien entspricht keiner Gewichtung.

4 Rahmenbedingungen und Anforderungen

4.1 Nutzungsprogramm (2. Stufe)

In der 2. Stufe des Verfahrens liegt der Fokus auf dem Perimeter Etappe 1. Neben der Vertiefung des Wohnungsangebotes sind auch die ergänzenden Nutzungen zu planen.

Für die 1. Etappe der Erweiterung, welche bis ca. 2030 realisiert werden soll, ist der folgende Nutzungsmix für die Erdgeschossflächen vorgesehen.

Nutzungen
Erdgeschossflächen

| Nutzung Erdgeschoss (Etappe 1) | Fläche HNF m² 700 bis 1100 m² |
|---------------------------------------|--|
| Ateliers (rund 26 Personen) | 150 bis 250 m ² |
| Raum für Kultur | 200 bis 250 m ² |
| Therapiebereich | rund 100 m ² |
| Dienstleistung (z.B. RehaTech) | 200 bis 400 m ² |

| Nutzung Obergeschosse (Etappe 1) | Fläche HNF m² |
|---|---------------------------------|
| Wohnen | 55 bis 69 Personen |

Für die Gastro- und Kulturräume wird aktuell eine grobes Betriebskonzept erarbeitet. Die entsprechenden räumlichen und baulichen Anforderungen werden mit der Ausgabe der Unterlagen für die 2. Stufe präzisiert.

Gastro- und
Kulturräume

4.2 Planungs- und Baurecht

Die Grundstücke des iwaz Kat. Nr. 7222 (10'672m²), 4707 (4'861m²), 7246 (2'235m²), 6759 (942m²) befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten (OeB). Das Grundstück Kat. Nr. 426 (65m²) befindet sich in der Wohnzone WG2.9. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 18'775 m².

Bauzone gemäss
BZO

- In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
- Gegenüber Nachbargrundstücken in anderen Zonen gilt der Grenzabstand der entsprechenden Zone.

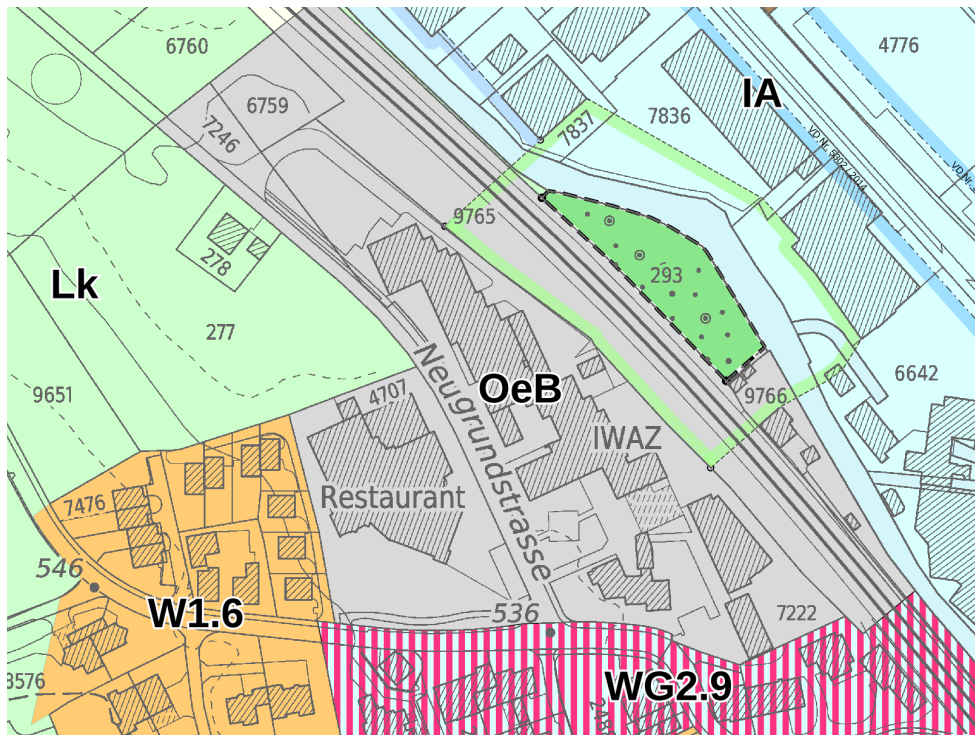


Abbildung 7: Zonenplan mit Waldabstandslinie

Zu den Wohnzonen W 1.6 und WG 2.9 gelten folgende Grenzabstände:

Grenzabstände

- Kleiner Grenzabstand: 5m
- Grosser Grenzabstand: 8m

Zu der Landwirtschaftszone gilt der Grenzabstand von 3.5m gemäss PBG. Zur Freihaltezone befindet sich eine Waldabstandslinie (hellgrün).

Die Abstände zu den Strassen sind gemäss PBG §265 einzuhalten:

Strassenabstände

- Bertschikerstrasse: Strassenabstand 6m
- Neugrundstrasse: Strassenabstand 6m

4.3 Brandschutz

Die Bestandsbauten mit den Pflegezimmern gelten als Beherbergungsbetrieb Typ (a). Die Neubauten mit den neuen und unterschiedlichen Wohnformen sind aus brandschutztechnischer Sicht noch nicht eindeutig der Kategorie Wohnen oder Beherbergung (a) einzuordnen. Dies ist mehrheitlich abhängig vom Betriebskonzept und der Abhängigkeit der Bewohnenden auf fremde Hilfe im Brandfall.

Beherbergung und Wohnen

Die erste Teiletappe muss gemäss den VKF-Vorschriften als Beherbergungsbetrieb Typ (a) eingestuft werden. Die grundsätzlich höheren Anforderungen an den Brandschutz (betrifft Materialisierung, Fluchtwegauslegung, Feuerwiderstand etc.) sind hierbei konform VKF-Vorschriften einzuhalten. Möglich wäre auch, dass Wohngruppen resp. Wohneinheiten ausgebildet werden, wobei jedes Bewohnerzimmer ein eigener Brandabschnitt ist, die Vorzone aber

Planungsannahme für das Verfahren

nicht zwingend als horizontaler Fluchtweg ausgebildet werden muss, sodass hier eine Begegnungszone mit Anordnung von Möbeln etc. möglich wäre. Dabei sind allerdings insbesondere die Fluchtweglängen von maximal 20 m bis zu einem horizontalen resp. vertikalen Fluchtweg zu beachten. Für alle weiteren Bauetappen sind die Brandschutzanforderungen für «Wohnen» einzuhalten und es kann mit einer Fluchtweglänge von maximal 35 m gerechnet werden. Neben den Fluchtweglängen gibt es weitere brandschutztechnische Anforderungen, die zu berücksichtigen sind. Auf die Fluchtweglängen wird hingewiesen, da diese die grössten strukturellen Auswirkungen haben. Die Brandschutznorm und die entsprechenden Richtlinien, Merkblätter und Erläuterungen der VKF und der GVZ sind einzuhalten. Alle gemachten Angaben gelten vorbehaltlich der Zustimmung der GVZ.

4.4 Ausnützung

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist keine Nutzungsdichte festgesetzt. OeBA

4.5 Dienstbarkeiten

- Kat.Nr. 7222 (10'672m²) Grundbuchauszug
 - öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung Quartierplanrevers (Anpassung bei Quartierplan)
 - Last und Recht auf Näherbaurecht
- Kat.Nr. 4707 (4'861m²)
 - Benützungsrecht an Untergeschossräumen zu Gunsten der politischen Gemeinde (Schutzraum), Recht zu Gunsten der politischen Gemeinde auf Erstellung, Fortbestand und zweckgemässe Nutzung einer Sirenenanlage auf dem Dach
- Kat.Nr. 7246 (2'235m²)
 - Neugrundstrasse, Zweckentfremdungsverbot
- Kat.Nr. 426 (65m²)
 - Wohnzone WG 2.9 (Strasse/ Weg) Fahrwegrecht (Erschliessung Grundhaldenweg 2 und 35, Neugrundstrasse 15)

4.6 Baugrund

Gemäss Baugrunduntersuchung aus dem Jahre 1996 bestehen die oberen Schichten aus einer Auffüllung und Schwemmsanden und es kann nur in entsprechenden Tiefen, wo tragfähige Moränen liegen, mit Flachfundationen geplant werden. Der beiliegende Bericht dient als Orientierung. Foundation

4.7 Lärmsituation

Die Hauptlärmquellen sind der Abschnitt Wetzikon-Aathal der Eisenbahn, die Zürcherstrasse und der iwaz Gewerbebetrieben auf dem Areal. Die Lärmquellen ausserhalb des Areals sind zu weit entfernt und werden zudem durch die bestehende Bebauung und die Bahnböschung abgeschirmt, so dass sich bei den vorgesehenen Neubauten keine IGW-Überschreitungen ergeben können und ohne Rücksicht auf die Lärmbelastungen geplant werden kann. Lärmsituation

Allfällige Emissionen von bestehenden Gewerbebetrieben auf dem iwaz-Areal sind bei der Planung der lärmempfindlichen Nutzungen zu berücksichtigen.

4.8 Verkehr und Mobilität

Für den Individualverkehr ist das iwaz über die Bertschikerstrasse erschlossen, die als Quartiersammelstrasse klassiert ist. Zudem bestehen ein Radweg- sowie eine Fuss- und Wanderweg-Erschliessung mit Hartbelag.

Erschliessungssituation

Das iwaz kann ab dem durch mehrere S-Bahn-Linien bedienten Bahnhof Wetzikon zu Fuss in etwa 15 Minuten abseits von verkehrsreichen Strassen erreicht werden. Für das Personal und Bewohnende mit Assistenzbedarf wird ein Fahrdienst angeboten. Die aktuelle Planung sieht einen behindertengerechten Ausbau des Bahnhofs für das Jahr 2030 vor.

Erschliessung Öffentlicher Verkehr

Die in rund 500 m Fusswegdistanz zum iwaz nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Verkehrs ist die Haltestelle «Wetzikon ZH, Medikon/Kulti», welche durch die Buslinien 852 und 853 im Halbstundentakt sowie durch die Buslinie 856 im Halbstundentakt (nur werktags 6-19 Uhr, nur eine Richtung) bedient wird. Insgesamt ergibt sich so ein Viertelstundentakt. Der Fussweg von der Haltestelle zum iwaz quert, geschützt mit einer Lichtsignalanlage, die stark befahrene Zürcherstrasse. Unterwegs sind eine Bahntrasse mit Bahnschranke zu überqueren, welche je nach Zugverkehr länger (bis zu 10 Minuten) geschlossen ist. Bis zum iwaz sind rund 10m Höhendifferenz zu überwinden.

Auf der Neugrundstrasse besteht ein Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht für die Anrainer der Neugrundstrasse 15, 35 und 37. Das Verkehrsaufkommen durch die Anrainer ist gering und beschränkt sich auf einzelne Fahrten von Personenwagen und Traktoren. Die einzige bestehende alternative Erschliessung ist der Grundhaldenweg, welcher jedoch ein erhebliches Gefälle aufweist und nicht befestigt ist. Eine künftige Aufhebung des Fuss- und Fahrwegrechts auf der Neugrundstrasse wird daher als nicht verhältnismässig erachtet.

Fuss- und Fahrwegrecht Neugrundstrasse

Mobilitätseingeschränkte Bewohnende nutzen hauptsächlich motorisierte Kleinfahrzeuge und Hilfsmittel und sind damit unabhängig unterwegs. Personenwagen werden nur sehr vereinzelt genutzt.

Mobilität Bewohnende

Den rund 200 Angestellten (mit und ohne Assistenzbedarf) stehen aktuell von Montag bis Freitag rund 80 bis 100 Parkplätze zur Verfügung, deren Nutzung nicht reguliert ist. Der öffentliche Verkehr wird von ca. 40% der Angestellten genutzt und nur rund 6 Personen nutzen den Fahrdienst zwischen Bahnhof Wetzikon und der iwaz, welcher für die Angestellten der Produktion angeboten wird. Der Fahrdienst für Bewohnende wird regelmässig für Einkäufe, Behördengänge oder Arzt- und Therapiebesuche genutzt.

Mobilität Personal und Bewohnende

4.9 Wirtschaftlichkeit

Es ist auf eine kompakte Bauweise zu achten, wie auch die unterirdischen Bauten so minimal wie möglich zu dimensionieren. Es soll kostengünstig und robust geplant und gebaut werden.

Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit stellt eines der wesentlichen Beurteilungskriterien dar. Insbesondere der Optimierung der Lebenszykluskosten wird grosse Wichtigkeit

Lebenszykluskosten

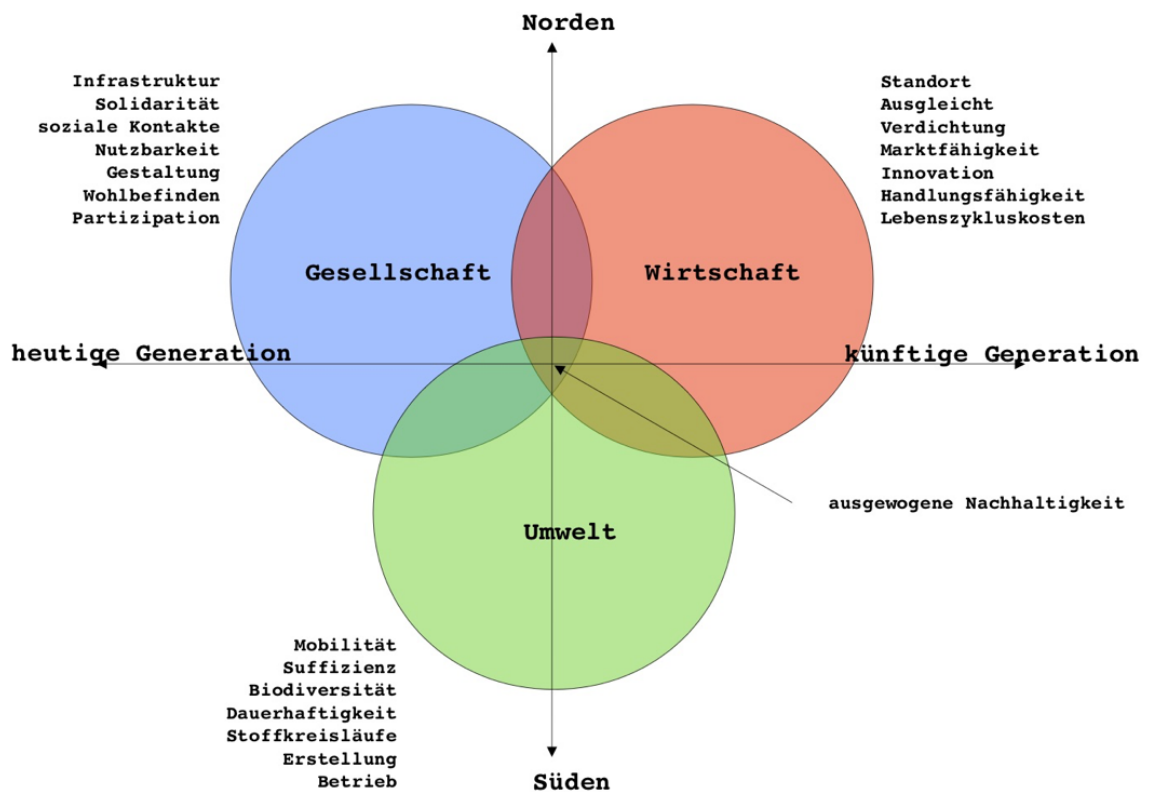
beigemessen. In der Projektstufe sollen betreffend der Gebäudeeigenschaften Massnahmen getroffen werden, um die Lebenszykluskosten (Erstellung – Betrieb – Rückbau) zu optimieren. Dies soll im Erläuterungstext (in den Plan integriert) nachvollziehbar dargestellt werden.

4.10 Umwelt und Ökologie

Die iwaz strebt für die Erneuerung ihres Areals und umfassende Ziele im Bereich der Nachhaltigkeit an. Sie orientiert sich dabei an der Verständigungsnorm SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen – Hochbau (SIA 112/1:2017).

Verständigung

Die nachfolgende Abbildung zeigt die grundlegenden Themen dieser SIA-Publikation, aufgeteilt in die drei Dimensionen einer nachhaltigen Bauweise: Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt.



Im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit geben die Ziele der iwaz und das Programm dieses Wettbewerbs in den Kapiteln 1.2 Zielsetzung und 1.4.

Gesellschaft

Im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit werden für neu erstellte sowie umgebaute, sanierte und erweiterte Gebäude die entsprechenden Kriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) Version 2023.1 angestrebt. Diese Kriterien gilt es phasengerecht zu erfüllen. Eine SNBS-Zertifizierung einzelner Gebäude ist im Verlauf des Vorprojekts durch die Planenden zu evaluieren. Das iwaz wird mit Abschluss Vorprojekt einen Entscheid dazu fällen.

Ökologie

Für die Wärmeerzeugung kann davon ausgegangen werden, dass bis zum Beginn der Projektierung ein Vertrag mit lokalen Fernwärmeanbietern

Wärmeerzeugung

abgeschlossen ist. Der Kältebedarf muss vor Ort selbst gedeckt werden. Abklärungen zeigen, dass die bestehenden Gebäude auf dem Areal für die Nutzung von Solarenergie gut bis sehr gut geeignet sind.

Im Bereich der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit wird auf Ebene der Gebäude ebenfalls die Erfüllung der SNBS-Kriterien vorausgesetzt. Wirtschaft

Unabhängig einer SNBS-Zertifizierung sollen die Gebäude im Bereich Umwelt und Ökologie folgende Kriterien erfüllen (Reihenfolge ohne Wertung): SNBS

- kompakte Bauvolumen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Qualität
 - Reduktion der unterirdischen Geschossfläche aufs notwendige Minimum
 - Umgang mit Bestand: Weiternutzung bestehender Gebäude und Infrastrukturen oder Teilen davon
 - moderater Fensteranteil der Fassade von <40% für Wohnnutzungen
 - konsequente Trennung von Bauteilen und -systemen unterschiedlicher Amortisations- und Lebensdauer (Tragwerk, Fassade, Haustechnik, Ausbau)
 - einfache Tragstrukturen mit direkter Lastabtragung
 - robustes Materialkonzept mit lokal verfügbaren und klimaschonenden Baumaterialien
 - flexibel nutzbare Erdgeschosse
 - „Hitzeinsel“-Effekten ist städtebaulich, gestalterisch und mit standortgerechter Bepflanzung entgegenzuwirken
 - Unterhalt der Aussenräume soll für iwaz-Mitarbeitende möglich sein
 - Haustechnikkonzepte nach dem Prinzip „low-tech“, also so viel wie nötig und so wenig wie möglich
 - Verdunstung, Versickerung und Retention sind zu integrieren
- Erwartet wird ein in sich stimmiger Projektvorschlag mit einem umfassenden Konzept zur Erfüllung der sozialen, ökologischen und ökonomischen Ziele der Nachhaltigkeit.

4.11 Bestandsliegenschaften und Nutzung

Im Gebäude A befinden sich das interne Bistro und die zugehörige Produktionsküche, die 2022 instand gestellt wurden. Im Erdgeschoss finden sich Büroräumlichkeiten für das Pflegepersonal, die Obergeschosse werden für Pflegewohnen genutzt. Nutzungsverteilung
Heute

Im Verbindungsbau zwischen A und E ist der Empfang des iwaz angesiedelt. Das Gebäude E wird über drei Geschosse mehrheitlich für die Produktion genutzt. Die Verwaltung und Tagesstätte sind aktuell ebenfalls in Gebäude E untergebracht.

Im Gebäude C befinden sich konventionelle Wohnungen, die durch Dritte bewohnt werden. Das Gebäude D beherbergt Pflegewohnen und wird mehrheitlich von Personen mit hohem Assistenzbedarf bewohnt.

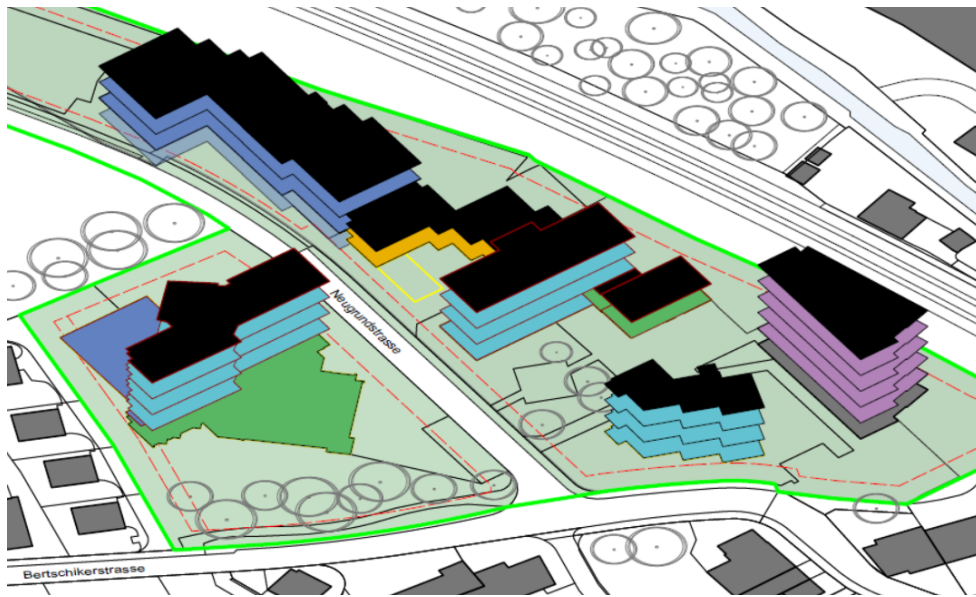
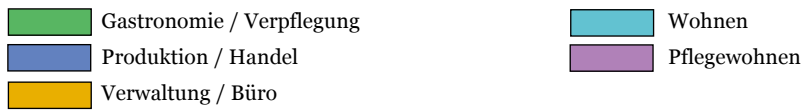


Abbildung 8: aktuelle Nutzungsverteilung auf dem Areal iwaz

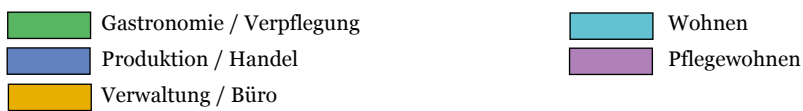


Das Erdgeschoss ist sehr unterschiedlich genutzt und vernetzt die verschiedenen Abteilungen miteinander.

Nutzungsverteilung Erdgeschoss



Abbildung 9: aktuelle Nutzungsverteilung im Erdgeschoss



Die Bestandsbauten weisen teilweise grossen aufgelaufenen Unterhalt auf, insbesondere die Gebäude B und C sind in einem eher schlechten baulichen Zustand. Die Liegenschaften werden, wo funktional nötig, partiell repariert. Auf Grund der Einschätzung des Zustands und der Wohnnutzung durch Bewohnende mit Assistenz ist die Sanierung oder der Ersatz von Gebäude B am dringlichsten.

Zustand

Bei den einzelnen Bauten sind unterschiedliche Massnahmen notwendig. Es stehen Dachsanierungen, der Ersatz der Wärmeerzeugung, Fassadeninstandsetzungen, Sanierung der Gebäudetechnik und Aufwertungen der Innenräume an. Dazu soll in einem weiteren Schritt eine detaillierte Instandsetzungsplanung auf Basis der Gebäudezustände und des Meilensteinplans erarbeitet werden.

Für die Objekte stehen Gesamtsanierungen von 2030 bis 2040 an. Die Gebäude B und C ausgenommen.

Grosszyklische Sanierungen

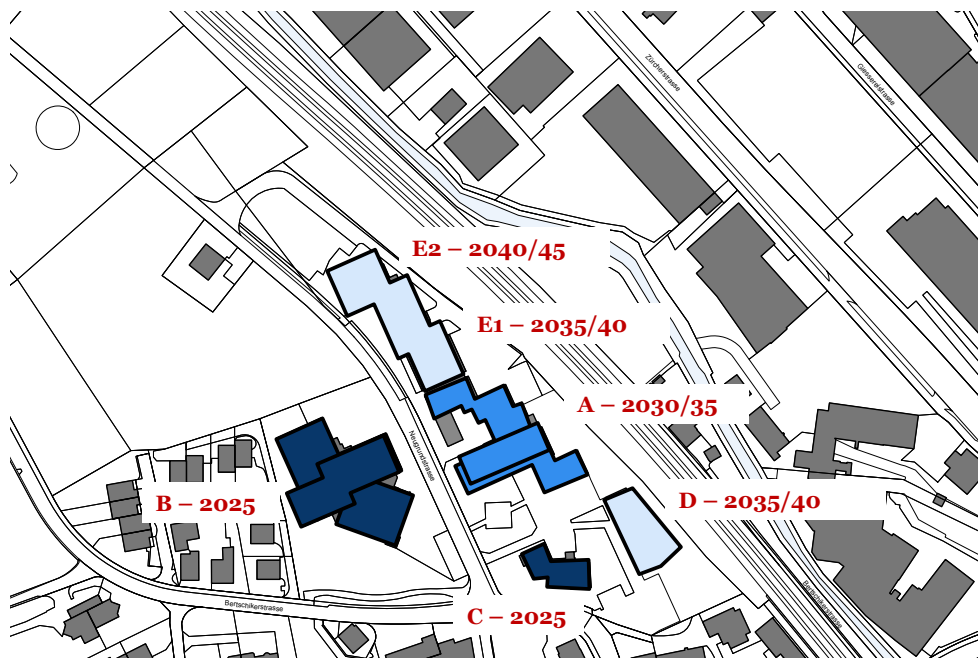


Abbildung 10: Gebäude mit Angabe Jahreszahl für grosszyklische Sanierungen

4.12 Schutzräume

Für die Neubauten gilt die Schutzraumpflicht gemäss den Vorgaben Verordnung über den Zivilschutz (Zivilschutzverordnung, ZSV) vom 11. November 2020 (Stand am 1. Januar 2024), Kapitel 9. Es sind 2 Schutzraumplätze pro 3 Zimmer zu errichten.

Schutzraumpflicht

Im Untergeschoss des Gebäudes B (Neugrundstrasse 1) befindet sich ein öffentlicher Schutzraum mit 160 Plätzen. Der Schutzraum ist bewilligungsfähig zu ersetzen und für 160 Plätze vorzusehen.

öffentlicher Schutzraum

4.13 Quartierverträglichkeit

Das Quartier Medikon ist geprägt von kleinteiliger Wohnnutzung. Entlang der Bertschikerstrasse sind heterogene Nutzungen vorhanden. Das Quartier wird sich im Bestand weiterentwickeln, dabei werden Struktur und Massstäblichkeit grundsätzlich erhalten bleiben. Die Arealerneuerung iwaz soll sich angemessen in das Quartier einordnen.

Im Bestand
weiterentwickeln

5 Profile Zielgruppen

Zur Verdeutlichung der Aufgabenstellung wurden Profile von möglichen Bewohnenden erstellt. Die Profile sind frei erfunden. Jegliche Ähnlichkeit mit realen Personen ist nicht beabsichtigt und rein zufällig.

5.1 Familie / Familienwohnen



«Ich heisse Aron und wohnte bis vor kurzem mit meiner Frau und meinen beiden Kindern in einem Haus ausserhalb von Wetzikon. Mein Sohn Benjamin ist vor 4 Jahren mit einer Cerebralparese geboren. Er sitzt deswegen im Rollstuhl und hat eine Sprachbehinderung. Damit er sich besser selbstständig entwickeln kann und wir im Alltag mehr Unterstützung erhalten, haben wir uns für eine Wohnung im iwaz entschieden. Die 4-Zimmerwohnung ist grosszügig und komplett rollstuhlgerecht, Benjamin hat sein eigenes Badezimmer, welches komplett auf seine Bedürfnisse ausgerüstet ist. Tagsüber wird Benjamin in der Tagesstruktur professionell betreut, er kann dort spielen, lernen und sich bestmöglich bewegen. Während seiner Betreuung können meine Frau und ich unserer Arbeit nachgehen. Die ältere Tochter Maya bringen wir morgens immer in den nahen gelegenen Kindergarten. Am Abend kochen und essen wir meistens alle vier zusammen in der Wohnung. Wenn nur ein Elternteil zu Hause ist, nutzen wir gerne den Verpflegungsdienst.»

5.2 Einzelperson / Wohngemeinschaft



«Ich heisse Paul und lebe seit Kindheit mit Kinderlähmung, deren Spätfolgen sich mehr und mehr bemerkbar machen. Ich kann meinen Alltag sehr gut selbst bewältigen, benötige aber hin und wieder Hilfe, vor allem bei der Körperpflege und dem Anziehen, insbesondere aber auch bei der Reinigung der Wohnung und beim Tragen schwerer Lasten. Tagsüber arbeite ich in der Produktion. Ich bin für die Koordination der Pakete zuständige. Mittags esse ich immer in der Kantine, dann muss ich nicht kochen und bin mit den anderen Mitarbeitenden und Bewohnenden zusammen. Am Abend geniesse ich die Ruhe in der Wohnung und koche etwas Einfaches mit meinem Mitbewohner Peter. Wir sitzen dann meist in unserer Essküche und quatschen. Am Wochenende treffe ich gerne Freunde in meiner Lieblingsbar in der Stadt. Da spielen wir Dart und Tischfussball. Die iwaz ermöglicht mir ein selbstständiges Leben, ich kann machen, was ich will und habe gleichzeitig die Möglichkeit Hilfe zu beanspruchen, falls nötig.»

5.3 Paar / Kleinwohnung



«Seit kurzem wohne ich mit meinem Mann in einer 3-Zimmerwohnung im iwaz. Mein Mann ist an Parkinson erkrankt und benötigt immer mehr Unterstützung im Alltag. In unserem alten Haus in Hinwil wurde die Betreuung für mich immer schwieriger. Mir fehlt in meinem Alter die körperliche Kraft, meinem Mann die Unterstützung zu bieten, die er benötigt. Er schafft es immer weniger, die Treppen selbstständig zu benutzen. In der neuen Wohnung ist alles rollstuhlgängig, keine Treppen und Stolperfallen erschweren uns den Alltag. Jeden Morgen kommt eine Pflegekraft zu uns in die Wohnung und hilft meinem Mann mit dem Duschen und Anziehen. Danach gehen wir zu zweit spazieren. Zum Essen sind wir meistens in unserer Essküche, ich koche sehr gerne und in der Kantine ist mir mittags zu viel los. Am Nachmittag, wenn Hans in die Tagesstruktur geht, habe ich Zeit für mich. Da lese ich sehr gerne oder gehe in die Stadt. Am Abend laden wir manchmal Freunde und Familie zum Essen ein. Manchmal gehen wir auch ins Bistro, um spontan mit den Nachbarn zu essen und eine Runde zu jassen. Die flexible Wohnform der iwaz ermöglicht es uns, eigenständig in einer Wohnung zu wohnen und trotzdem die nötige Hilfe zu erhalten. Wir können weiterhin zusammenbleiben und je nach Krankheitsverlauf mehr Assistenz beantragen.»

5.4 Einzelperson / Cluster-Wohnen



«Ich heisse Rita und bin 46 Jahre alt. Seit meinem Unfall vor 15 lebe ich mit Hirnverletzung und halbseitiger Lähmung. Als Rollstuhlfahrerin bin ich auf regelmässige Assistenz im Alltag angewiesen. Da ich nicht gerne allein lebe, freue ich mich über meinen Platz in der Cluster-Wohnung. Wenn ich Ruhe brauche, ziehe ich mich in mein Zimmer zurück, ansonsten geniesse ich unser grosszügiges Wohnzimmer, in welchem ich mit meinen Mitbewohnenden gemeinsam Musik höre, lese oder auch mal einen Film schaue. Meine Mitbewohnenden sind alle ebenfalls auf Assistenz angewiesen, alle haben einen unterschiedlichen Bedarf und wir helfen uns soweit möglich gegenseitig. Oft ist natürlich eine Assistenzperson anwesend oder wenn nötig einfach zu rufen. Das Essen wird uns in die Wohnung geliefert und wir essen gemeinsam am grossen Tisch. Tagsüber arbeite ich in der Stadt Zürich als Peerberaterin. Ich nehme jeden Morgen den Zug und fahre selbstständig ins Büro. Dort steht mir eine Assistenzperson zur Verfügung, die mir alles abnimmt, was ich wegen meiner Halbseitenlähmung nicht selbst an die Hand nehmen kann.»

5.5 Student / Studio



«Mein Name ist Dominic, ich bin 20 Jahre alt und studiere Kunst und Soziologie. Um mir eine eigene Wohnung zu leisten, arbeite ich nebenbei ein paar Stunden pro Woche im iwaz und unterstütze Menschen mit Assistenzbedarf in unterschiedlichen Situationen. Meistens bin ich am Morgen an der Uni und 3-4-mal die Woche helfe ich nachmittags in der Tagesstruktur aus. Ich begleite die Bewohnenden bei ihren künstlerischen Aktivitäten. Wir malen, basteln und töpfern zusammen. Manchmal begleite ich sie auch einfach auf einen Ausflug in die Stadt. Abends bin ich meistens mit Freunden in der Stadt unterwegs. Ich wohne auf dem iwaz Areal in einer Einzimmerwohnung. Die Nähe zu meiner Arbeitsstelle ermöglicht es mir, die Betreuung bei Bedarf flexibel auszuführen.»

5.6 Junges kinderloses Paar

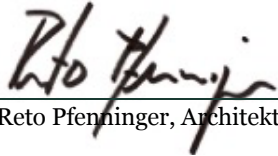


«Wir, Jasmin und Tobias, sind beide 25 Jahre alt und haben vor einem halben Jahr unser Wirtschafts-, respektive Germanistikstudium abgeschlossen. Gleich nach Studienabschluss fanden wir beide in der Region Wetzikon einen sehr interessanten und vielversprechenden Job. Wir sind sehr glücklich, dass wir gleichzeitig auch im iwaz eine Mietwohnung fanden, die unseren ethischen Grundsätzen entspricht, da wir vom inklusiven Wohnen sehr angetan sind. Gleichzeitig ermöglicht uns die Wohnform, den Butlerdienst des iwaz beanspruchen zu können. Dieser erleichtert uns das Leben sehr, da wir von unserer Arbeit her sehr gefordert sind und so uns nicht auch noch um die Reinigung der Wohnung oder das Waschen und Bügeln der Kleider kümmern müssen. Gleichzeitig haben wir einen bereichernden Austausch mit den Bewohnenden in allen Lebenslagen und vielfältigen Lebensgeschichten – entweder beim gemeinsamen Essen in unserer Gemeinschaftsküche oder beim Jass am Freitagabend.»

6 Genehmigung

Das vorliegende Programm wurde vom Preisgericht am 16. Mai 2024 verabschiedet.

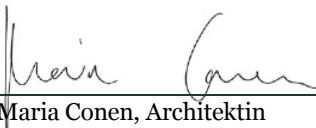
Fachjury




Reto Pfenninger, Architekt (Vorsitz)



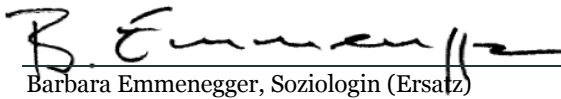
Barbara Neff, Architektin



Maria Conen, Architektin



Carola Antón, Landschaftsarchitektin



Barbara Emmenegger, Soziologin (Ersatz)

Sachjury



Gerhard Ineichen, Stiftungsrat



Olga Manfredi, Stiftungsrätin



Melchior Aschwanden, Stiftungsrat



Martin Wagner, Geschäftsführer (Ersatz)