

Auszug
Kapitel
1, 2 und 4

Gesundheitszentrum & Alterswohnungen Thurgauerstrasse

Neubau
Zürich-Seebach

19.07.2024

Projektwettbewerb im offenen Verfahren für Generalplanende
W.8039.WW / BAV-Nr. 40302



Inhalt

Projektleitung, Inhalt
Seraina Carl, Amt für Hochbauten

Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Projektentwicklung
Lindenhofstrasse 21
Postfach, 8021 Zürich

T +41 44 412 11 11
stadt-zuerich.ch/wettbewerbe
[Instagram @zuerichbaut](https://www.instagram.com/zuerichbaut)

1	Aufgabe	4
	1.1 Zusammenfassung	4
	1.3 Ausgangslage	9
	1.4 Kontext	10
	1.5 Perimeter	12
	1.6 Aufgabe	14
	1.7 Ziele	14
	1.8 Beurteilungskriterien	15
	1.9 Raumprogramm	16
	1.10 Funktionsdiagramm	30
2	Verfahren	32
	2.1 Wettbewerbsabwicklung	32
	2.2 Termine	34
	2.3 Unterlagen	35
	2.4 Wichtige Hinweise	36
	2.5 Veröffentlichung	36
	2.6 Weiterbearbeitung	36
3	Rahmenbedingungen	40
	3.1 Massgebende Bauvorschriften	40
	3.2 Wirtschaftlichkeit	42
	3.3 Ökologische Nachhaltigkeit	44
	3.4 Hindernisfreiheit	50
	3.5 Brandschutz	51
	3.6 Energie und Gebäudetechnik	54
	3.7 Erschliessung	57
	3.8 Lärmschutz	62
	3.9 Aussenraum	63
	3.10 Baugrund	66
4	Genehmigung	69

1 Aufgabe

1.1 Zusammenfassung

Auf dem [Areal Thurgauerstrasse](#) in Seebach entsteht ein neuer Quartierteil mit vielseitigen Nutzungen. Vorgesehen ist die Erstellung von gemeinnützigen Wohnungen, Gewerbeflächen und einem Quartierpark. Eine Schulanlage befindet sich bereits im Bau.

Auf dem rund 4300 m² grossen Teilgebiet A, das im südlichen Bereich des Areals zwischen Thurgauer-, Eisfeld- und Grubenackerstrasse liegt, sollen ein [Gesundheitszentrum für das Alter](#) (GFA) sowie Wohnungen der [Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich](#) (SAW) entstehen. Die Zielkosten betragen 113 Mio. Franken.

Für die beiden Nutzungen ist gemäss [öffentlichem Gestaltungsplan](#) ein rund 70 Meter hohes Gebäude mit einem max. 11 Meter hohen Sockelbau geplant. Die Unterbringung der beiden Nutzungen in einem Gebäude ermöglicht es Synergien zu nutzen. In den unteren Geschossen sollen gemeinsam genutzte Flächen entstehen, darüber das GFA für mind. 96 Bewohnende und in den oberen Geschossen rund 130 Alterswohnungen. Weiter sind eine Trafostation und eine Photovoltaikanlage geplant, die beide von ewz betrieben werden. Gemäss öffentlichem Gestaltungsplan sind mindestens 10 Prozent der Fassadenfläche zu begrünen.



Teilgebiet A in Vision Entwicklungsgebiet Thurgauerstrasse (Matthias Gnehm)

Auftraggeberin	Bauherrschaft Stadt Zürich Eigentümerversretung Immobilien Stadt Zürich (IMMO) Eigentümerin Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) Bauherrenvertretung, Ausloberin Amt für Hochbauten (AHB)
Verfahren	Projektwettbewerb nach SIA 142. Offenes Verfahren für Generalplanende, einstufig, anonym. Das Verfahren untersteht der IVöB (11/2019) sowie dem Beitrittsgesetz (03/2023) und der SVO (06/2023) des Kt. Zürich.
Geforderte Disziplinen	Generalplanung, Architektur, Landschaftsarchitektur
Erstellungskosten	CHF 113 Mio. (inkl. MWST, BKP 1–9)
Preisgeld	CHF 270 000 (exkl. MWST)
Preisgericht	Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter Andreas Hauri, Vorsteher GUD Andrea Martin-Fischer, SAW Jenny Dreyer, IMMO Renate Monego, GFA Regula Pfenninger, GFA Albert Frölich, Quartierverein (Ersatz) Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter Ursula Müller, Vorsitz, AHB Martin Schneider, AFS Caspar Hoesch, Architekt, SAW Philipp Fischer, Architekt, Zürich Raphael Frei, Architekt, Zürich Sibylle Aubort Raderschall, Landschaftsarch., Meilen Daniel Hoffmann, Architekt, Zürich (Ersatz)
Termine Wettbewerb	Anmeldung für Modellbestellung: Freitag, 05.08.2024 Ausgabe Unterlagen: Freitag, 16.08.2024 Abgabe Pläne: Dienstag, 17.12.2024 Abgabe Modelle: Dienstag, 21.01.2025 Publikation Wettbewerbsergebnis: Mitte Mai 2025

1.2 Nutzer*innenportraits

Kurzportrait GFA

Mit ihren rund 40 Standorten mit über 3000 Plätzen verfügen die Gesundheitszentren für das Alter (GFA) über das umfassendste Angebot für Wohnen und Pflege im Alter in der Stadt Zürich.

GFA bündelt ihre Kompetenzen in den Bereichen Langzeitpflege, Betreuung, Hotellerie, Medizin und Therapie. Die langjährigen Erfahrungen in den Bereichen Demenz, Geriatrie, Gerontopsychiatrie und Palliative Care sind in der Schweiz einzigartig und für GFA von grossem Wert.

GFA bietet zeitgemässe Wohnmöglichkeiten, Unterstützung in der Alltagsbewältigung und gesundheitliche Betreuung für Menschen im vierten Lebensabschnitt. Dies in der Angebotsbreite vom gemeinschaftlichen und selbstständigen Wohnen über Ferienaufenthalte, Rehabilitation, Entlastung von Angehörigen, ambulante Dienstleistungen bis hin zur spezialisierten Langzeitpflege.



Ein gemeinsamer Spaziergang im Demenzgarten (Foto GFA)

Als Institution der Stadt Zürich ist den GFA der Einbezug des Quartiers wichtig. Sie engagieren sich für die Zusammenarbeit mit den Quartierbewohner*innen über alle Altersstufen und schaffen so die Voraussetzungen für einen lebendigen Austausch zwischen den Generationen.

GFA versteht Gesundheit umfassend als Zustand des körperlichen, seelischen und sozialen Wohlbefindens. Die individuelle Lebensqualität der Bewohnerschaft steht bei den GFA Alter immer im Vordergrund. Unabhängig von der wirtschaftlichen, sozialen oder gesundheitlichen Situation wollen die GFA ihren Bewohner*innen ein selbstbestimmtes Leben im Alter ermöglichen.

Mit dem Schulungszentrum Gesundheit Zürich, dem SGZ Campus, und eigener Forschung entwickeln die GFA die Qualität ihrer Angebote stetig weiter.

Kurzportrait SAW

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) betreibt auf städtischem Gebiet mehr als 30 Siedlungen mit rund 2000 bezahlbaren Wohnungen für Menschen ab 60 Jahren. Sie unterstützt ihre Mieter*innen mit alltagsnahen, sozialen und pflegerischen Dienstleistungen und ermöglicht ihnen dadurch den Verbleib in den eigenen vier Wänden sowie eine hohe Lebensqualität bis ins hohe Alter. Bei gesundheitlichen Schwierigkeiten oder wenn Hilfe im Alltag nötig ist, stehen beispielsweise eine eigene Spitex, Soziale Dienste oder eine Hauswartung mit erweitertem Aufgabengebiet zur Verfügung. Auch ein 24-Stunden-Notrufdienst und ein Wäsche-Service gehören zum Angebot. Vielfältige soziokulturelle Aktivitäten wie Vorträge, Bewegungs- und Gedächtnistrainings, Siedlungsfeste oder Vorlesenachmittage unterstützen den Aufbau nachbarschaftlicher Kontakte und ein aktives Siedlungsleben.

Die SAW richtet sich an Einwohner*innen der Stadt Zürich. Das Durchschnittsalter der Mieter*innen beträgt 77 Jahre, 61 % von ihnen sind Frauen, 29 % Männer. Rund 75 % der SAW Wohnungen sind durch Mittel der Wohnbauförderung von Kanton und Stadt Zürich subventioniert. Für sie gelten Einkommens- und Vermögensbeschränkungen, die vom Kanton festgelegt sind. Die übrigen Wohnungen vermietet die SAW nach dem Prinzip der Kostenmiete.

Die SAW wurde 1950 von der Stadt Zürich als Antwort auf die Wohnungsnot Mitte des letzten Jahrhunderts gegründet. Sie ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit, administrativ ist sie dem Gesundheits- und Umweltsdepartement der Stadt Zürich angegliedert. Die Stiftung beschäftigt rund 160 Mitarbeiter*innen in den Bereichen Infrastruktur und Unterhalt, Spitex und Sozialdienst, Soziokultur, Bau und Entwicklung, Finanzen und Vermietung sowie Administration. Ihr oberstes Organ ist der Stiftungsrat, der vom Stadtrat gewählt ist.

Siedlungsportrait

Heute ist Montag und für Franz und Hildegard Giacometti ein besonderer Tag. In der luftigen Eingangshalle begrüsst Meta Xerxes vom Empfang das Ehepaar herzlich. Wie praktisch denkt Hildi, zu Bus und Tram sind es nur ein paar Schritte. Die rüstige Hildegard (83) bezieht eine Zweizimmeralterswohnung der SAW im 15. Stock mit Blick auf den Sportplatz und dahinter den Park. Ein Glücksfall, sie freut sich und ist doch auch traurig. Nach 47 Ehejahren schläft sie erstmals nicht mehr am selben Ort wie Franz. Schweren Herzens hat sie sich entschieden, ihn der Demenzgruppe im Gesundheitszentrum für das Alter der GFA anzuvertrauen. Er wohnt in einem Einzigerzimmer im 2. OG direkt am Dachgarten. Hildegard ist froh, nun Unterstützung in der Pflege ihres Ehemanns zu

erhalten und, wann immer möglich, Zeit mit Franz verbringen zu können. Für die ersten Wochen hat sie mit der Abteilungsleiterin vereinbart, dass sie gemeinsam im Wohnbereich der Demenzabteilung zu Mittag essen, abends aber in der Wohnung solange es geht. Froh ist Hildegard auch um die Entlastung im Haushalt. Neu muss sie sich nicht mehr um die Wäsche kümmern, denn auch in der SAW Alterswohnung ist das Waschen der Wäsche in der Miete inbegriffen. Weiterhin trifft sich Hildegard einmal in der Woche mit zwei Freundinnen aus dem umliegenden Quartier zum Zmittag-Jass, neu im öffentlichen Selbstbedienungsrestaurant im EG. Es gibt verschiedene Menus, Salate und einen Tagesteller, die man auch mitnehmen kann. Viele Mieter*innen der SAW essen hier, es ist gut und günstig – und es gibt viel zu sehen. Die eingemietete Tanzschule «TripRap» begeistert mit MuKi-Turnen, Yoga und Kursen von Swing bis Hiphop Jung und Alt aus den Neubauten hinter dem Park ebenso wie das Büropersonal aus dem Airgate oder dem nahegelegenen Andraesturm. Das lebendige Kommen und Gehen ist ein Augenschmaus



Unterstützung im Alltag durch Hauswart (Foto SAW, Sara Keller)

und liefert auch genügend Gesprächsstoff für eine kleine Begegnung mit der Aussenwelt, denn nach dem Training gönnt sich manch eine*r einen Kaffee oder einen Apéro im Restaurant oder auf der Aussenterrasse.

Maria Matusic, die Wohnbereichsleiterin der einen Demenzgruppe, schätzt das übersichtliche Layout der Abteilung. Von ihrem Büro hat sie einen guten Überblick über den Korridor, das Stübli und den Wohn-/Essbereich. Sie findet es sehr gut, dass sich die an Demenz erkrankten Bewohner*innen zwischen den Wohnbereichen frei bewegen können, und von den Mitarbeitenden begleitet werden, wenn sie nicht selbstständig mit dem Lift oder über das Treppenhaus z. B. in die Geschosse mit den Demenzgärten gelangen können. Auch persönlich ist sie stolz. Nach der Ausbildung zur Fachfrau Gesundheit hat sie sich an der höheren Fachschule zur Pflegefachperson HF weitergebildet und im Beruf auf Demenzbetreuung spezialisiert. Sie liebt den Austausch mit Bewohner*innen und Angehörigen, aber im speziellen freut sie sich über die enge Zusammenarbeit mit den Ärztinnen und Ärzten, Fachpersonen aus Therapie sowie Pflege, genauso wie mit dem Technischen Dienst oder mit dem Küchen-, Reinigungs- und Verwaltungspersonal, aus bis zu 40 Nationen.

Ab dem 8. OG ist es sehr ruhig. Manchmal fast zu ruhig. Hier, in den SAW Wohnungen, leben viele Senior*innen oft zurückgezogen, der Grossteil allein. Nach Bedarf beziehen sie pflegerische und hauswirtschaftliche Dienstleistungen der SAW Spitex. Toll sind die Begegnungszonen mit Sitzgruppe. Hier treffen sie sich gerne auf einen Schwatz, oder suchen die Siedlungspräsenz der SAW Spitex, die zweimal pro Woche für alle Fragen ein Ohr hat. Heute hört man im Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss Stimmen:

agil&mobil heisst der Gedächtniskurs der Soziokultur. Die Aussicht ist grossartig, viele treffen sich auch für Familienfeste hier oben.

Beim Rollator von Herrn Hubler klemmt mal wieder die eine Bremse. Daher entschliesst er sich spontan, diese in der Velowerkstatt «Züri rollt» – möglicherweise im Teilgebiet D – überprüfen zu lassen. Vielleicht nimmt er auch gleich sein Laptop mit, da er neuerdings Probleme mit seinem Email-Account hat. Bei «Compicheck» gleich neben dem Siedlungslokal kennen sie ihn bereits gut und haben immer gute Tipps und Tricks auf Lager.

Mary Polder vom SAW Sozialdienst ist besorgt. Massimo Wernli weigert sich standhaft, Unterstützung anzunehmen. Wahrscheinlich fürchtet er die Kosten, oder aber in die Pflegeabteilung umziehen zu müssen? Dabei wäre es hier so einfach, sich unterstützen zu lassen: Spitex in die Wohnung holen, tagsüber punktuell in die Tagespflege gehen oder im fürsorglichen Umfeld der Pflegeabteilung Pflege, Kontakt und Betreuung erhalten.

Viele Wohnungsmietende nutzen den Nebeneingang bei den Liften und meiden die Lobby. Natürlich ist es nicht immer angenehm, das fragile Alter vor Augen zu haben und ab und an den Bestattungswagen vorfahren zu sehen. Verständlich ist es aber nicht ganz, denn die Eingangshalle wirkt architektonisch und dank der Farbgebung lebendig und einladend, eher wie eine Hotellobby, denn wie ein Spitalingang. Neuerdings haben die Schulkinder die Kiosckecke im Restaurant entdeckt. Nach Schulschluss ist da immer was los. Genauso wie im Saal mit der Bühne und Veranstaltungsprogramm. Mary liebt den Donnerstag. Dann probt hier abends der bunt gemischte Airport-Chor.

1.3 Ausgangslage

Einführung

Das rund 65'000 m² grosse Areal Thurgauerstrasse stellt eine der grössten Baulandreserven der Stadt Zürich dar und hat eine wichtige Funktion in der weiteren Stadtentwicklung und inneren Verdichtung Zürichs. Etwa 1'800 Menschen werden in Zukunft im neuen Quartierteil leben können.

Der Gestaltungsplan für die Teilgebiete A sowie C bis F wurde vom Stadtrat per 1. Oktober 2022 in Kraft gesetzt. Damit sind die Voraussetzungen für die Entwicklung des Teilgebiets A durch Stadt und SAW sowie für die Abgabe der Teilgebiete C und D an gemeinnützige Wohnbauträgerinnen erfüllt. Nach Abschluss des Vergabeprozesses für die Teilgebiete C und D, im Juli 2023, erfolgen die einzelnen Projektentwicklungen mittels Durchführung von Architekturwettbewerben.

Im Teilgebiet B (mit separatem Gestaltungsplan) ist das Schulhaus Thurgauerstrasse bereits im Bau – während die Erstellung des Quartierparks aktuell durch Rekurse gegen das Strassenprojekt Grubenackerstrasse blockiert ist.

Für das Areal Thurgauerstrasse wurde mit den Gestaltungsplänen eine gemeinsame Vision erarbeitet, die für alle Teilgebiete in verbindlich ist. Die Teilgebiete haben sich in ein grösseres Ganzes einzuordnen und werden in eine Arealprojektorganisation eingebunden.

Das Teilgebiet A des Areals Thurgauerstrasse, Parzelle SE6833 mit rund 4300 m² Fläche, liegt zwischen Thurgauer-, Eisfeld- und Grubenackerstrasse. Die GFA und die SAW streben auf dem Teilgebiet A der Thurgauerstrasse ein Angebot mit hoher Durchlässig-

keit für ältere Menschen an. Das Angebot soll ihnen ermöglichen gut eingebettet in die Gesellschaft ein eigenständiges, selbstbestimmtes Leben zu führen und bei Unterstützungsbedarf niederschwellig auf ein breites soziales, betreuerisches, pflegerisches und therapeutisches Angebot zugreifen zu können. Mit dieser breit abgestützten Angebotspalette sollen eine hohe Lebensqualität und ein Verbleiben im Quartier bis zum Lebensende ermöglicht werden – unabhängig von Gesundheit, finanziellen Verhältnissen und Lebensform. Die Kombination von Wohnen im Alter mit Dienstleistungen (SAW) und Pflege (GFA) ermöglicht auf dem Teilgebiet A eine enge räumliche Vernetzung durch die Nutzung gemeinsamer Infrastrukturbereiche wie auch Synergien im Bereich der Angebote. Ein enger Quartierbezug und eine gute Durchmischung werden mittels verschiedenen Massnahmen und Angeboten angestrebt.

Der geplante Neubau des GFA und der Alterswohnungen SAW wird mit seiner Fertigstellung Bestandteil der stadtweiten Grundversorgung mit einem entsprechenden Angebot von Dienstleistungen für Senior*innen. Er unterstützt im Einzugsgebiet von Zürich-Nord die Umsetzung der Altersstrategie 2035 der Stadt Zürich mit dem Ziel einer quartiersnahen Versorgung. Die Ausrichtung des Angebots orientiert sich an den Eckwerten der Altersstrategie 2035 und beinhaltet neben dem Wohn- und Pflegeangebot für betagte Menschen auch öffentliche Angebote für die unmittelbare Nachbarschaft und das Quartier.

1.4 Kontext

Die Thurgauerstrasse als markanter Strassenraum entlang des Areals ist Teil der Verkehrs- und Dienstleistungsachse Oerlikon-Glattbrugg-Flughafen. Die Strasse übernimmt damit eine wichtige Scharnierfunktion zu Nachbarquartieren und -gemeinden. Die Realisierung eines dichten und vielfältigen Stadtraumes auf dem bis jetzt weitgehend unbebauten Areal bietet die Chance, gewerbliche, schulische und andere sozialräumliche Beziehungen über die Thurgauerstrasse hinweg entstehen zu lassen. Das bestehende Quartier Grubenacker, westlich der Thurgauerstrasse, wird über die Schärenmoosstrasse bzw. über die Eisfeld-/Schaffhauserstrasse von Seebach her erschlossen.

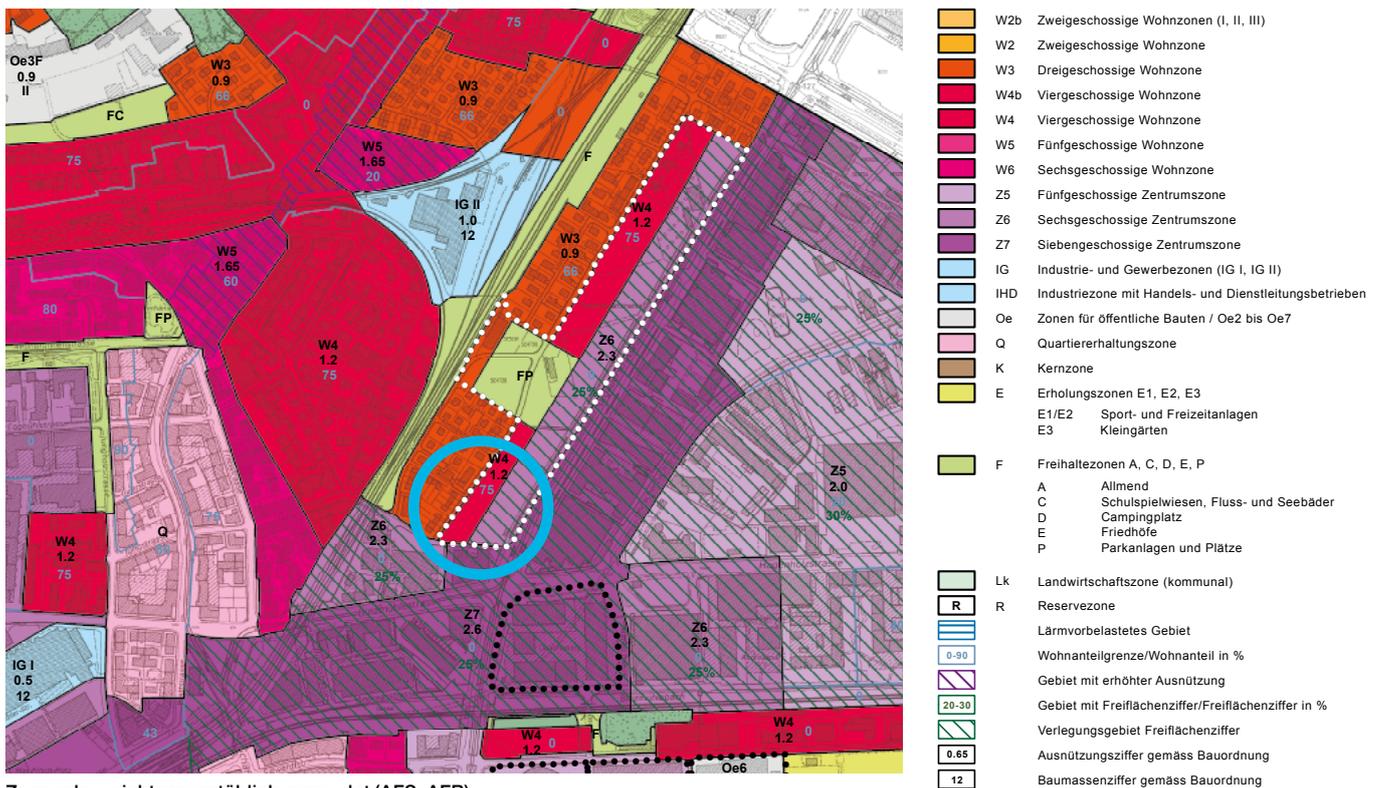
Das Entwicklungsgebiet Thurgauerstrasse befindet sich an der Nahtstelle einer Zentrumszone mit hoher Ausnützung und einer

kleinteiligen Wohnzone. Zur Qualitätssicherung hat das Amt für Städtebau (AFS) zwei öffentliche Gestaltungspläne (öGP) erarbeitet:

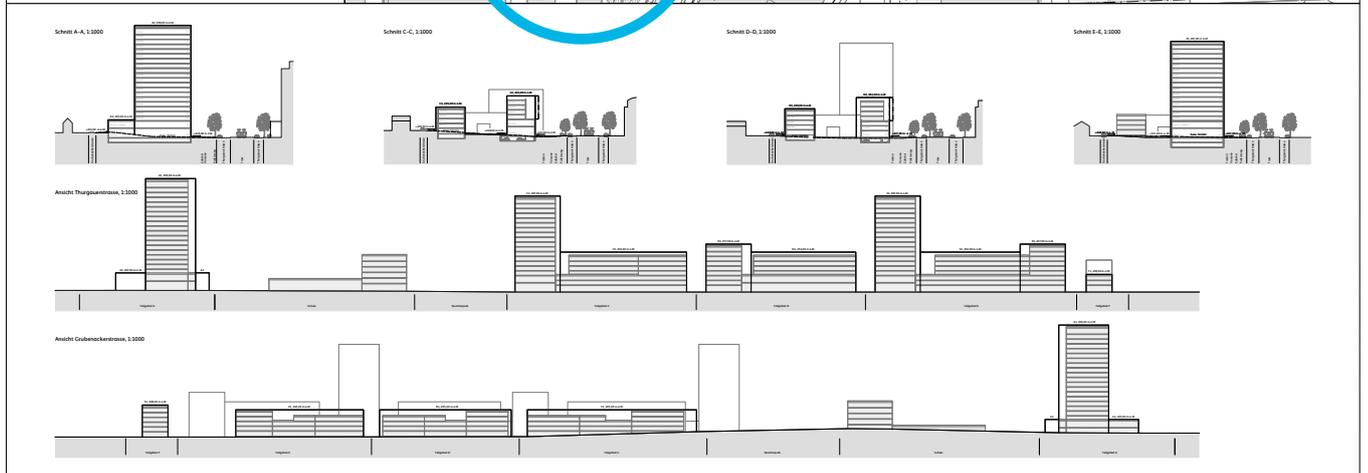
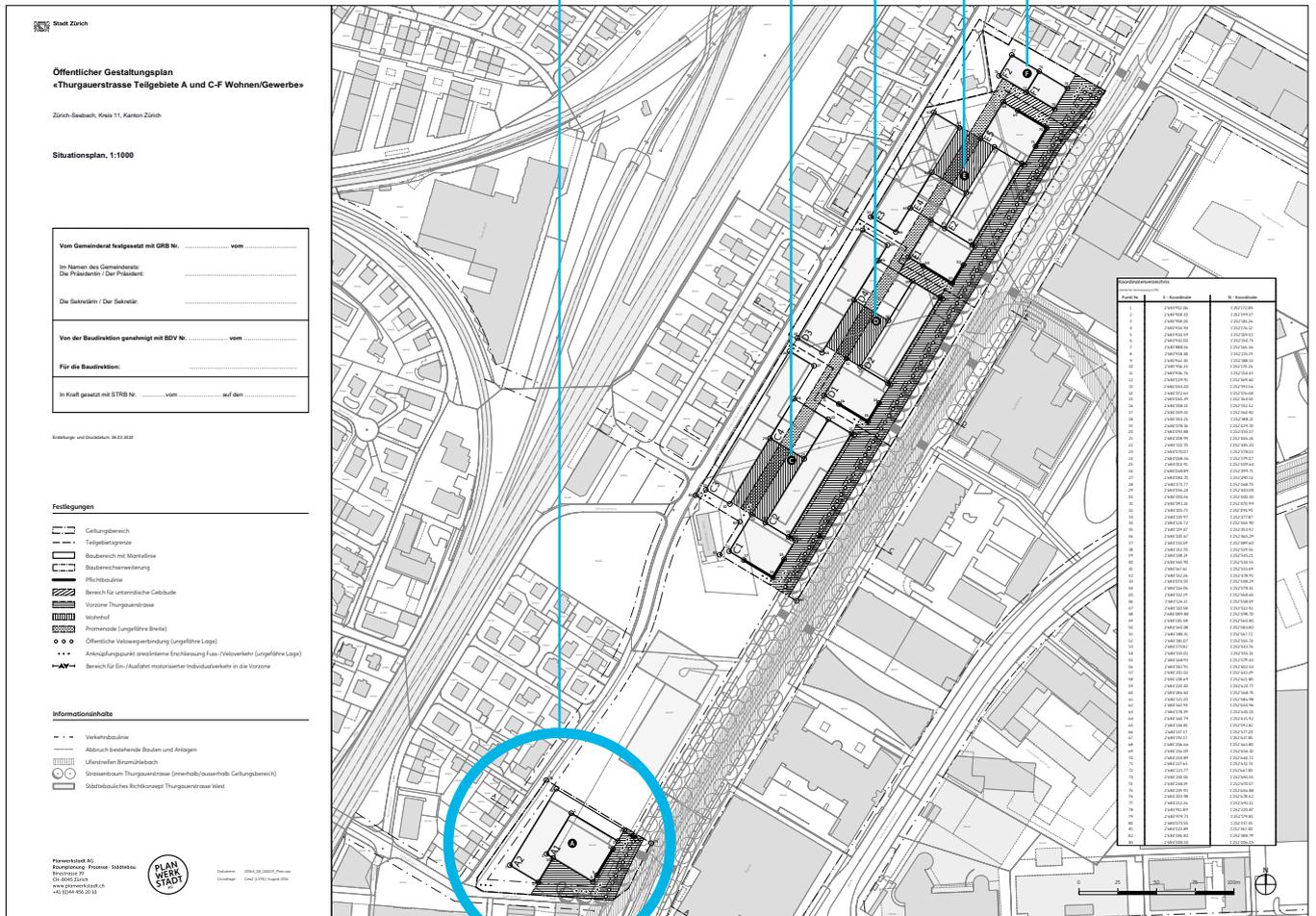
- [öGP Teilgebiet \(TG\) B für Schulnutzung](#)
- [öGP TG A und TG C-F für Wohnnutzung](#)

Das Areal gliedert sich wie folgt:

- Das TG B mit der Schulanlage Thurgauerstrasse befindet sich im Eigentum der IMMO (Bezug auf Schulstart 2024).
- Der sich ebenfalls im TG B befindliche Quartierpark gehört Grün Stadt Zürich (GSZ). Dessen Ausführung ist aufgrund von Einsprachen verzögert.
- Die TG C+D werden von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger übergeben. Die Projektierung startet voraussichtlich 2025.
- Das TG A wird von LSZ an IMMO übertragen, die dort ein Eigenbaurecht und ein Baurecht für die SAW errichten. Geplant



Zonenplan, nicht massstäblich, genordet (AFS, AFB)



Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F Wohnen/Gewerbe», nicht masstäblich (AFS)

sind ein GFA und Alterswohnungen. Vorliegender Projektwettbewerb hat das TG A zum Inhalt.

Im Bericht öGP (Seite 12) sind als Erkenntnisse zur Testplanung folgende Punkte aufgeführt:

- Die Idee eines markanten und zusammenhängenden Stadtteils soll weiterverfolgt werden.
- Eine starke Freiraumfigur hält den Stadtteil zusammen und entspricht der Forderung nach einem lebendigen und identitätsstiftenden neuen Quartierteil von Leutschenbach.
- Die Spielwiese der Schule dient sowohl der Schule wie auch der Allgemeinheit und kann topographisch überzeugend angelegt werden.
- Eine gegenüber der Grundordnung erhöhte bauliche Ausnützung des Areals wird als raumplanerisch richtig und städtebaulich verträglich erachtet.

Mit den Gestaltungsplänen werden ein guter städtebaulicher Übergang zwischen der Zentrumszone Z6 entlang der Thurgauerstrasse und den anschliessenden Wohnzonen W4 und W3 sowie eine zweckmässige Erschliessung sichergestellt.

In unmittelbarer Nähe des Teilgebiets A - an der Kreuzung Thurgauer-/Hagenholzstrasse - liegt die Haltestelle Leutschenbach mit Tram- (10, 11, 12) und Busverbindungen (781, 787). Der Bahnhof Oerlikon kann mit der Tramlinie 10 innert 2 Minuten oder zu Fuss innert 15 Minuten erreicht werden. Oder mit der Tramlinie 12 dauert die direkte Fahrt zum Zürcher Hauptbahnhof 20 Minuten.

Im Zentrum von Oerlikon gibt es - neben dem regelmässig stattfindenden Markt - zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen.

1.5 Perimeter

Kataster-Nummer

SE6833

Objektname

GFA&SAW Thurgauerstrasse

Adresse

**Thurgauerstrasse 41/43
8050 Zürich-Seebach**

Eigentümerversretung Stadt Zürich, Baurechtsgeberin mit Eigenbaurecht

Immobilien Stadt Zürich (IMMO)

Baurechtsnehmerin, Eigentümerin und Nutzerversretung

**Stiftung Alterswohnungen
der Stadt Zürich (SAW)**

Nutzerversretung

**Gesundheitszentren für das Alter
Stadt Zürich (GFA)**

Fläche Grundstück

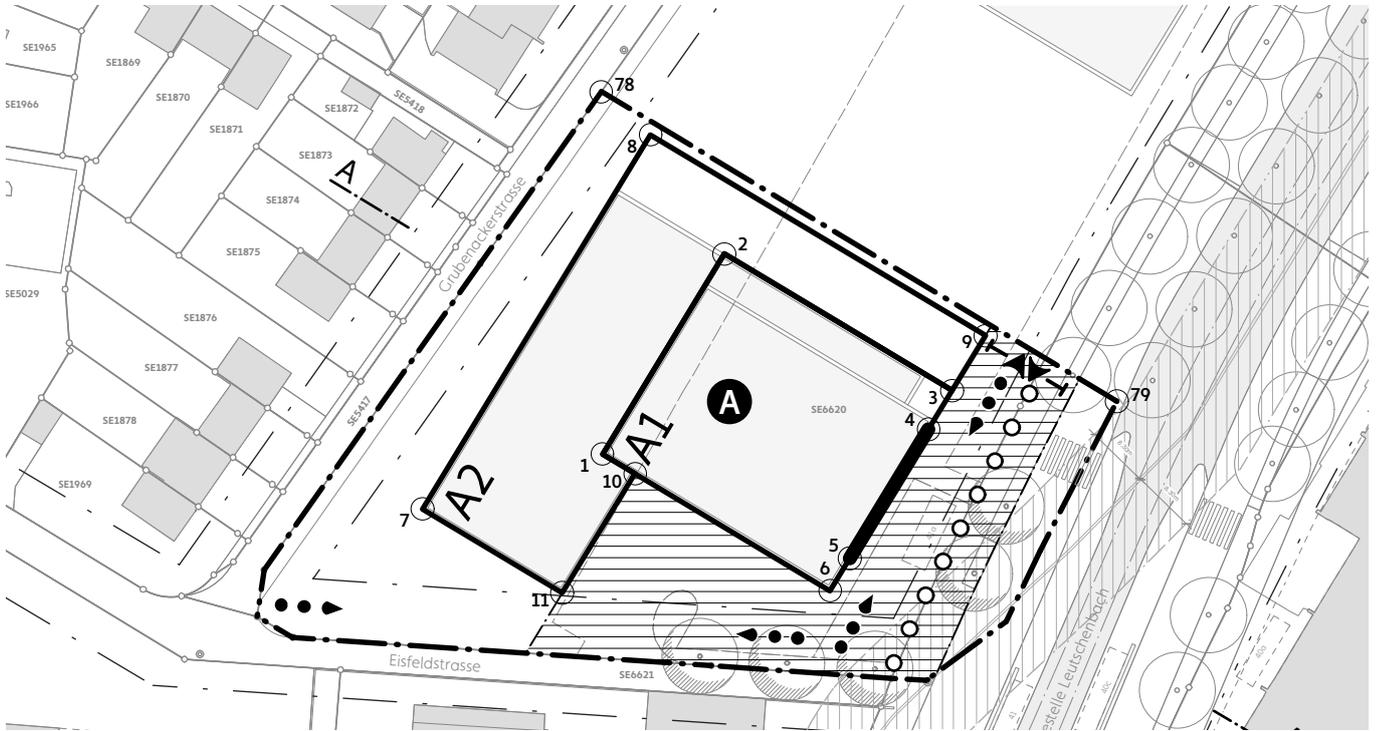
4324 m²

öGP max. anrechenbare Geschossfläche

19 500 m²

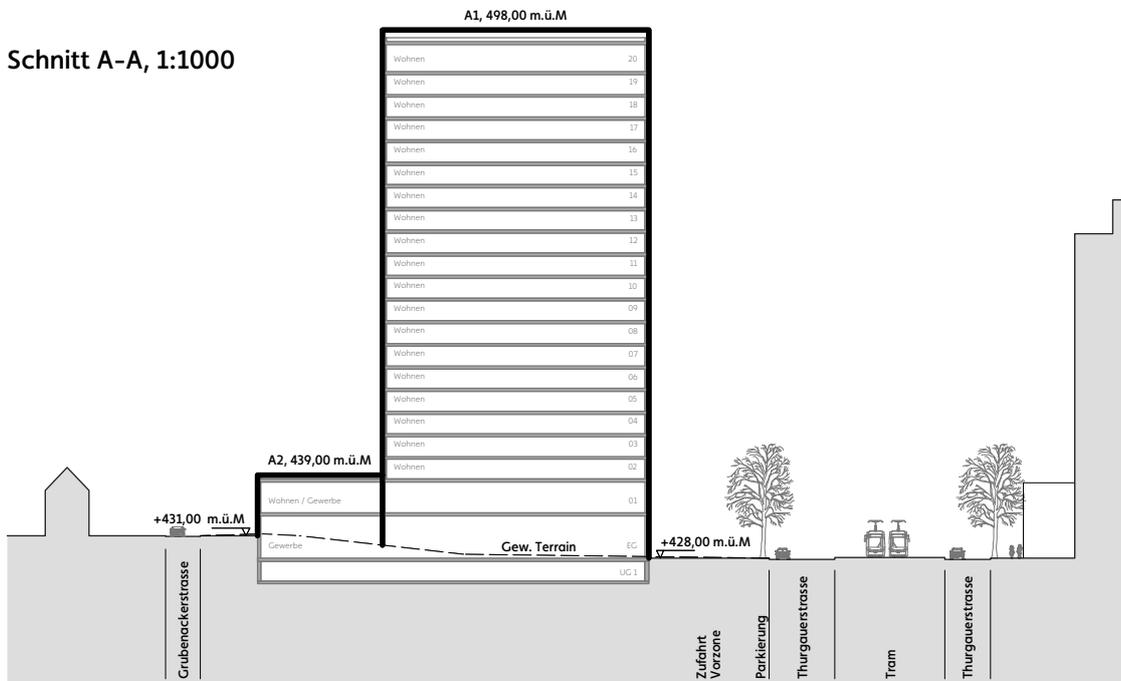
öGP max. Gebäudehöhen

Hochhaus 70 m, Sockel 11 m



Situationsplan öGP, Auszug Teilgebiet A, nicht massstäblich, genodet (AFS)

Schnitt A-A, 1:1000



Schnitt öGP, Auszug Teilgebiet A, nicht massstäblich (AFS)

1.6 Aufgabe

Auf dem Grundstück SE6833 in Zürich-Seebach ist eine stadträumlich, architektonisch und betriebstechnisch qualitativ hochwertige Bebauung zu erstellen.

Gemäss Art. 21 öGP sind Bauten, Anlagen und deren Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung, Dachlandschaft, Abgrabungen und Aufschüttungen. In Bezug auf den architektonischen Ausdruck sind die Bauten der Teilgebiete A und C–F sorgfältig aufeinander abzustimmen. Das TG A geht als erstes in ein Wettbewerbsverfahren – es soll bei dessen Gestaltung bedacht werden, dass die folgenden Bauten auf den TG C-F sich darauf zu beziehen haben werden.

Zudem sind hohe Nachhaltigkeitsziele betreffend Wirtschaftlichkeit und Treibhausgasemissionen umzusetzen.

Es soll ein funktionales Gesundheitszentrum mit hohem Wohnwert für mind. 96 Bewohner*innen entstehen. Werden mehr als 16 Bewohner*innenzimmer realisiert, steigert sich die Wirtschaftlichkeit des GFA. Zudem sollen rund 130 qualitätsvolle Alterswohnungen entstehen. Ergänzt werden die kompakten Kleinwohnungen durch kontaktfördernde Erschliessungs-, Gemeinschafts- und Betriebsflächen.

Beim GFA können sich die Bedürfnisse der Bewohner*innen und des Betriebs in den nächsten Jahrzehnten verändern und weiter-

entwickeln. Daher soll das Gebäude eine möglichst flexible Grundrissstruktur aufweisen.

Die Planung soll gesamthaft lebenszyklusorientiert erfolgen, damit die späteren Betriebs- und Unterhaltskosten tief ausfallen.

Etap pierung

Eine Etap pierung ist nicht vorgesehen.

Provisorien

Es sind keine Provisorien vorgesehen.

1.7 Ziele

Im Sinne eines umfassenden Nachhaltigkeitsgedankens werden Projekte mit folgenden Eigenschaften gesucht:

Gesellschaft

Gesellschaftlich vorbildliche Projekte, die städtebaulich angemessen auf die bestehende Stadtstruktur reagieren. Projekte, die mit qualitativ vollem architektonischen Ausdruck und mit ihrer Materialisierung einen Beitrag zur Quartieraufwertung leisten und die eine hochwertige Aussenraumgestaltung - insbesondere der Dementengärten - vorweisen. Die Konzepte, Grundrisse und Schnitte sollen das vorgeschriebene Raumprogramm und die formulierten Anforderungen bestmöglich umsetzen. Sie sollen einen hohen Gebrauchswert mit guter Möblierbarkeit aufweisen und allen Menschen eine hindernisfreie, altersgerechte, sichere und wohnliche Nutzung ermöglichen sowie attraktive Arbeitsplätze aufzeigen. Zudem sollen Schwellenräume differenziert gestaltet und auf eine gute Wegführung zu den Wohnungen geachtet werden. Trotz Kostenknappheit ist eine gute innere Gestaltung umzusetzen.

Wirtschaft

Wirtschaftlich vorbildliche Projekte, die auf sehr niedrige Erstellungskosten sowie einen höchstmöglich kostengünstigen Betrieb und Unterhalt ausgerichtet sind. Effizientes Verhältnis zwischen Hauptnutzfläche (HNF) und Geschossfläche (GF). Die Planung soll gesamthaft lebenszyklusorientiert erfolgen, damit die Betriebs- und Unterhaltskosten tief ausfallen.

Ökologische Nachhaltigkeit

Zur Umsetzung des Klimaschutzziels Netto-Null werden ökologisch vorbildliche Projekte gesucht, deren Treibhausgasemissionen und Energiebedarf bei der Erstellung und im Betrieb auf ein Minimum reduziert sind. Für die Solarstromerzeugung stehen möglichst grosse Flächen auf den Dächern und an den Fassaden zur Verfügung. Die thermische Behaglichkeit in den Innenräumen wird mit architektonischen Mitteln gewährleistet. Es werden bauökologisch schlüssige Konstruktionssysteme und Materialien eingesetzt sowie Konzepte der modularen Gebäudetechnik angewandt. Die Freiraumgestaltung leistet - im Rahmen der Möglichkeiten - einen Beitrag zur Förderung der Stadtnatur und zur Hitzeminderung.

1.8 Beurteilungskriterien

Folgende Kriterien dienen dem Preisgericht zur Gesamtwertung (Reihenfolge ohne Wertung):

Gesellschaft

- Volumetrische Gestaltung
- Qualitäten Architektur, Aussenraum
- Erfüllung Raumprogramm
- Funktionalität, Gebrauchswert, Hindernisfreiheit
- Materialisierung

Wirtschaft

- Erstellungskosten
- Flächeneffizienz
- Betriebs- und Unterhaltskosten

Ökologische Nachhaltigkeit

- Ökologisch vorbildliches Projekt Minerergie-P-Eco
- Energie- und Treibhausgas-Bilanz für Erstellung und Betrieb der Gebäude
- Potenzial Solarstromproduktion
- Thermische Behaglichkeit der Innenräume und sommerlicher Wärmeschutz
- Bauökologisch schlüssige Konstruktionssysteme und Materialien sowie modulare Gebäudetechnik
- Klimatische Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Kaltluftsystem
- Ökologisch wertvoller Freiraum und Dachfläche

1.9 Raumprogramm

Synergien

GFA und SAW streben ein Angebot mit hoher Durchlässigkeit für ältere Menschen an. Das Angebot soll es diesen ermöglichen, gut eingebettet in die Gesellschaft ein eigenständiges, selbstbestimmtes Leben zu führen und bei Unterstützungsbedarf niederschwellig auf ein breites soziales, betreuerisches, pflegerisches und therapeutisches Angebot zugreifen zu können. Mit dieser breit abgestützten Angebotspalette sollen eine hohe Lebensqualität und ein Verbleiben im Quartier bis zum Lebensende ermöglicht werden - unabhängig von Gesundheit, finanziellen Verhältnissen und Lebensform.

Die direkte Nachbarschaft von GFA und SAW ergibt einen grossen Mehrwert im Bereich der Dienstleistungen für die älteren Menschen, ermöglicht die Nutzung gemeinsamer Infrastruktur und ergibt Synergien in diversen betrieblichen Belangen wie z. B. Hauswartung und Lingerie.

Allgemein

Falls es widersprüchliche Angaben gibt, gilt folgende Reihenfolge:

1. Raumprogramm
2. Funktionsdiagramm
3. Betriebskonzept
4. Standards

Gesundheitszentrum

Die Vision der GFA heisst «Leben im Zentrum». Ob Bewohner*innen, Angehörige, Besucher*innen oder Mitarbeiter*innen: Bei den GFA steht immer der Mensch und seine Bedürfnisse an erster Stelle. Die GFA sind das Zuhause von über 3000 älteren Menschen. Sie setzen sich Tag für Tag dafür ein, dass sich alle Beteiligten wohlfühlen.

Die GFA legen im Angebot der spezialisierten Pflege (SPF) grossen Wert auf eine umfassende, fachlich hochstehende pflegerische, medizinische und therapeutische Betreuung der Bewohner*innen mit eigenem, spezialisierten Arztdienst und Therapieteam. Dabei ist die enge interprofessionelle Zusammenarbeit zwischen Pflege, Ärzteschaft, Therapieteam und dem Sozialdienst ein Kernelement.

Das GFA – hier an der Thurgauerstrasse im Angebot der SPF – verfolgt mit seinen Angeboten und Dienstleistungen für das Quartier folgende Ziele:

- Medizinische Versorgung & Pflege durch eigene Fachärzt*innen für Geriatrie
- auf die Langzeitpflege spezialisiertes Pflegepersonal
- Therapieformen wie Ergo- und Physiotherapie, Aktivierungstherapie, Logopädie, Ernährungsberatung
- Entlastung von alten und betagten Menschen und deren Angehörigen
- Prävention und Gesundheitsförderung durch stärken der Selbstbestimmung und Autonomie
- Förderung und Erhalt der geistigen, physischen und psychischen Ressourcen
- Unterstützung bei der Alltags- und Freizeitgestaltung sowie Schutz vor Vereinsamung
- Treffpunkt und Begegnungsort für das Quartier
- Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens und dem Austausch von Jung und Alt

Erklärtes Ziel ist «Künftig soll es auch häufiger Pflegeplätze direkt im Quartier geben, damit ältere Menschen in ihrem gewohnten Umfeld bleiben können, wenn die Pflege zu Hause nicht mehr möglich ist.»:

- Angebotsschaffung für das Einzugsgebiet Zürich Nord in Bezug auf die SPF

- Schaffung von mehreren Abteilungen für an Demenz erkrankte Menschen
- Schaffung von quartierbezogenen Dienstleistungen

Der Bedarf am Standort Thurgauerstrasse umfasst:

- Angebot der SPF für Personen mit mittlerem bis hohem Betreuungs- und Pflegebedarf
- 96 Einz Zimmer mit eigener Nasszelle
- Wohn-/Essbereiche auf den Abteilungen
- Altersgerechter und zeitgemässer Ausbaustandard
- Infrastruktur für Bewohnende sowie für die Öffentlichkeit wie u.a. Coiffeur, Podologie, Mehrzwecksaal und öffentliches Restaurant
- Attraktive und geeignete Aussenräume (Demenzgärten)

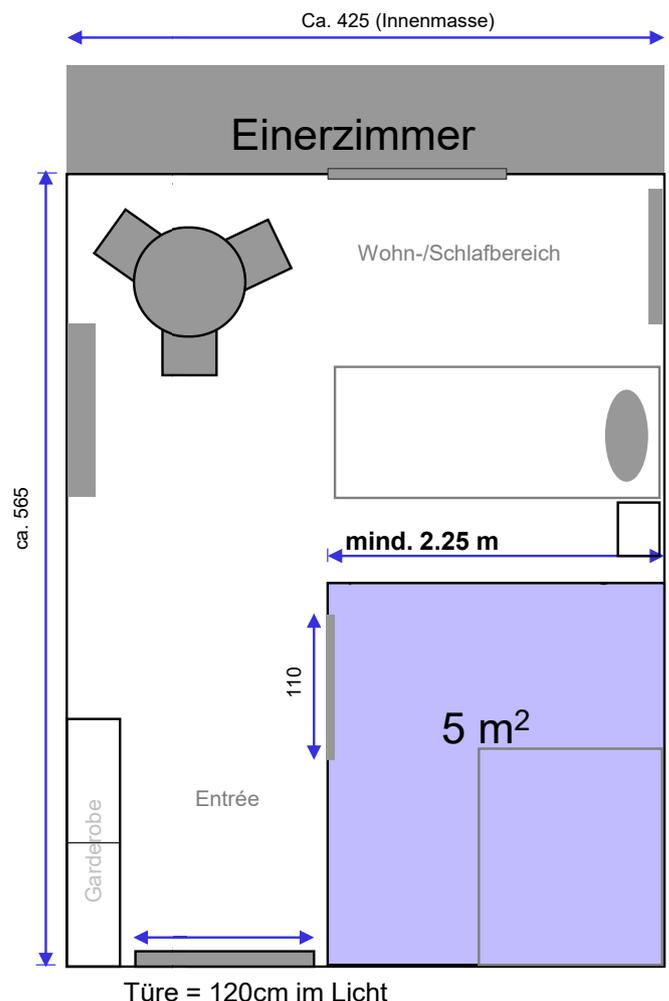
Wohnbereiche Bewohner*innen

Der Wohnbereich der SPF muss neben den betreuenden Konzepten auch die wohnliche und zeitbiografische Umgebungsgestaltung berücksichtigt werden. Diese Gestaltung beinhaltet Elemente, die das Wohlbefinden fördern, Orientierung und Sicherheit geben, zu Tätigkeiten anregen und die Integration in die Gemeinschaft fördern. Zudem stehen Rückzugsmöglichkeiten zur Verfügung wie bspw. Nischen im Korridor mit Sitz- und Liegegelegenheiten. Die Korridore der Wohngeschosse sind erweiterter Wohnbereich für die Bewohner*innen des GFA und entsprechend wohnlich und attraktiv gestaltet.

Um die Flexibilität der Angebotsgestaltung hoch zu halten, sollen alle Abteilungen mit modernen technischen Mitteln ausgerüstet werden (z. B. Weglaufschutz). Um die Bewegungsfreiheit der an Demenz erkrankten Menschen so wenig wie möglich einzuschränken, ist der Weglaufschutz nicht auf

einzelne Abteilungen zu begrenzen, sondern umfasst übergreifend mehrere Abteilungen resp. den ganzen Bereich des GFA inkl. geschütztem Aussenbereich. Siehe dazu auch im Betriebskonzept unter Kapitel «Umgebung / Aussenbereiche».

Der Wohn-/Essbereich bildet den Mittelpunkt der Tagesaktivitäten. Er ist der Hauptaufenthaltsraum für die Bewohner*innen und ist als eine Art Wohnküche anzusehen. In diesem Raum werden die Mahlzeiten serviert und gemeinsam gegessen. Zudem finden Aktivitäten in Form von gemeinschaftlichem Kochen, Spielen usw. statt. Ein weiterer Aufenthaltsraum für die Bewohnenden dient als



Planschema mit empfohlenen betrieblichen Massen Zimmer (GFA)

Wohnzimmer mit TV, für verschiedene (Gruppen-)Aktivitäten wie auch als Rückzugsort.

Sämtliche Räume und Bereiche, die von den Bewohner*innen genutzt werden, sind barrierefrei zu gestalten. Übergänge von Aussen zu Innenbereichen sind schwellenlos auszuführen.

Die Einzimmer bieten Geborgenheit, Komfort und weisen nutzungsfreundliche Eigenschaften auf.

Korridore auf den Wohngeschossen sollen weder verwinkelt noch verspielt angeordnet sein. Eine gute Anordnung der Einzimmer sowie der dazugehörigen Infrastruktur (Stationszimmer, Medikamentenraum, Wohn-/Essbereich, Etagenlager, Ausguss etc.) ist für die Bewohner*innen sowie für den Betrieb zu Gunsten der Übersicht und Orientierung wichtig.

Therapiebereich und medizinischer Bereich

Der Therapiebereich umfasst Physiotherapie, Ergotherapie, Aktivierung sowie die Dienstleistung der Podologie. Das Angebot steht nicht nur den Bewohner*innen zur Verfügung sondern allen Interessierten und ist somit öffentlich zugänglich. Daher sind der Therapiebereich sowie die Dienstleistungsräumlichkeit der Podologie in ihrer Lageverortung im Gebäude optimal zu planen. Dem Therapiebereich angegliedert befindet sich der Arztdienst und dessen Räumlichkeiten. Diese erfordern entsprechende Büroflächen sowie ein Labor und eine zentrale Apotheke. Aufgrund der Zugänglichkeit sowie Logistik, wie Verteilung der Medikamente, soll diese in der Nähe der Aufzugsanlagen situiert sein.

Raumhöhen

Es sind folgende lichte Raumhöhen (LRH) vorzusehen:

- Foyer, Mehrzwecksaal und öffentliches Restaurant, benötigen rein betrieblich eine LRH 3,5 m – siehe unbedingt Kapitel «3.1 Massgebende Bauvorschriften», Raumhöhe EG, Seite 40
- Korridore im öffentlichen Bereich LRH mind. 3,0 m
- Produktionsküche, Wohn-, Therapie- und Betriebsbereiche LRH 2,75 m

Demenzgarten

Für die Gestaltung des Demenzgartens (siehe auch Betriebskonzept) kann folgendes Hilfsmittel beigezogen werden:

- [Merkblatt Gestaltungsvorschläge im Einzelnen](#), CURAVIVA / INSOS Schweiz, 2018

Betriebskonzept

Weitere Erläuterungen sind dem Betriebskonzept GFA in der Unterlagenausgabe sowie dem Funktionsdiagramm auf Seite 31 zu entnehmen.

Vorgaben der Gesundheitsdirektion

Merkblatt Kanton Zürich Gesundheitsdirektion [Betriebsbewilligung für eine Pflegeinstitution \(Alters- und Pflegeheim, Pflegeheim, Pflegewohnung\)](#)

Stiftung Alterswohnungen SAW

Die Altersstrategie 2035 sieht einen starken Zuwachs an Alterswohnungen vor. Das Angebot der SAW trägt zur Erreichung des städtischen Ziels bei, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern in der Stadt auf einen Drittel erhöht (gemäss Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung [GO, AS 101.100]).

Das Angebot der SAW richtet sich an Einwohner*innen der Stadt Zürich im Pensionsalter. Rund 75 % der Wohnungen werden durch Subventionen aus der Wohnbauförderung von Kanton und Stadt verbilligt. Für diese Wohnungen gelten die vom Kanton vorgeschriebenen Einkommens- und Vermögensbeschränkungen. Die Berechnung der Mietzinse erfolgt nach den Grundsätzen der Kostenmiete der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV). Die subventionierten Wohnungen werden nach den Vorgaben der WBFV vermietet. Die Alterswohnungen werden im Auftrag der SAW erstellt und von dieser finanziert. Im Rahmen der städtischen Altersstrategie 2035 ist die SAW das Kompetenzzentrum für selbständiges Wohnen im Alter mit Dienstleistungen.

Die Nachfrage nach Wohnungen der SAW übersteigt das heutige Angebot bei Weitem. Auf dem Areal Thurgauerstrasse sollen deshalb rund 130 Alterswohnungen erstellt werden. Für ihren geplanten Neubau an der Thurgauerstrasse prüft die SAW eine Kooperation mit «sichtbar GEHÖRLOSE ZÜRICH» sowie dem Zentralverein für das Blindenwesen SZBLIND. Im Sinne der Schaffung von Wohnangeboten mit Dienstleistungen für unterschiedliche Lebensformen im Alter sowie der Konzeption und Erprobung spezifischer, bedarfsgerechter Wohnangebote für vulner-

able Bevölkerungsgruppen ist es denkbar, ca. 10 % der rund 130 SAW-Wohnungen für gehörlose und hörsehbehinderte (taubblinde) Senior*innen zu reservieren.

Auf den eher hohen Flächenbedarf der Alterswohnungen nach den Vorgaben der WBFV reagiert die SAW mit einer Optimierung der Wohnungsmischung und der Belegung (Anzahl Zimmer). Zur Reduktion des Flächenverbrauchs pro Person ist der Wohnungsmix dahingehend optimiert, dass rund 80% der Wohnungen 1,5- und 2,0-Zimmerwohnungen (ZW) sind und nur noch rund 20% 2,5-ZW. Die 1,5- und 2,0-ZW werden an eine Person, die 2,5-ZW an zwei Personen vermietet.

Der Anonymität von Hochhausbauten wird mittels gezielt eingesetzten Begegnungsflächen mit Aufenthaltsqualität bei den Waschküchen entgegengewirkt. Idealerweise entstehen so lebendige Nachbarschaften.

Zusätzlich erstellt die SAW zwei Gemeinschaftsräume, die den GFA zur Mitnutzung zur Verfügung gestellt werden und die auch für organisierte Veranstaltungen und Kurse reserviert werden können. Die Gemeinschaftsräume SAW sind an gut frequentierter Lage in den oberen Geschossen und von aussen einsichtig zu planen.

Zudem sind im Erdgeschoss rund 100 m² unterteilbare Gewerbefläche, die vorzugsweise an quartierbezogenes Gewerbe vermietet wird, geplant.

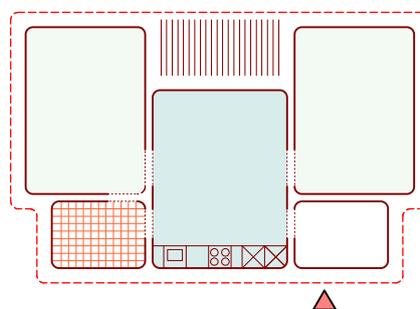
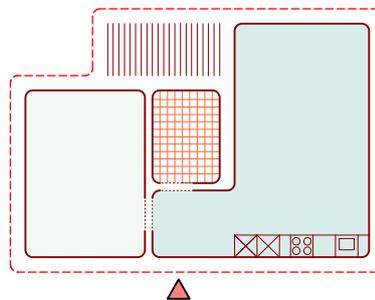
Wohnungen SAW

Eine SAW Alterswohnung ist eine kostengünstige Wohnung für ältere Menschen mit beschränkten finanziellen Mitteln. Die Wohnung eignet sich gut für selbständiges Wohnen und bietet Sicherheit im Alter. Die hohe Wohn- und Lebensqualität wird durch die Einbettung in den Kontext einer gemeinnützigen Siedlung und die Kombination mit einem interdisziplinären Betreuungsnetz erreicht, welches mit sozialen und pflegerischen Dienstleistungen bedarfsgerechte Unterstützung im Alltag bietet und das soziale Zusammenleben fördert. Die Siedlungen der SAW werden mit der Zielsetzung ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit in einer guten städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualität erstellt und bieten gemeinschaftsfördernde Innen- und Aussenräume.

Grundsätzlich wichtig für die Attraktivität der Wohnungen sind räumlich-architektonische Qualitäten, gute Möblierbarkeit, gute Belichtung und Besonnung, Ruhe, sowie die Nutzbarkeit des privaten sowie auch des gemeinschaftlichen Aussenraums. Der Aktionsradius von älteren Menschen verkleinert sich zunehmend. Sie verbringen den Grossteil des Tages in ihrer Wohnung oder auf dem Balkon. Die nachfolgenden Schemas dienen der Veranschaulichung von Raumbezügen innerhalb der Wohneinheiten.

1-Personen-Haushalte

Beim Typ 1,5-ZW ist ein separates (abschliessbares) Schlafzimmer gewünscht. Das Layout der nutzungsneutral organisierten SAW 2-ZW für eine Person mit drei gleichwertigen Zonen (Wohnen, Essen, Schlafen) kommt Mieter*innen entgegen, die im frühen Pensionsalter ein Homeoffice benötigen, aber auch solchen, die infolge Krankheit oder Alter vorübergehend pflegende Familienmitglieder als Gäste beherbergen.



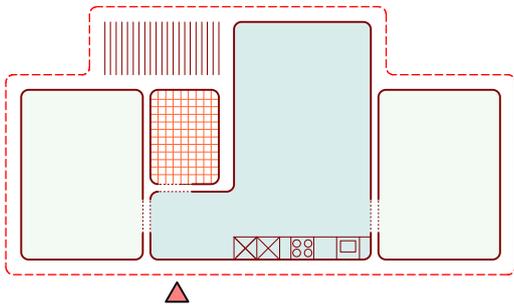
Planschemen nutzungsneutrale Wohnungen 1-Personen-Haushalte:
- oben 1.5-ZW 45 m²
- unten 2.0-ZW 55 m²

Legende

-  Erschliessung vom Treppenhaus
-  abgeschlossene Wohnung
-  nutzungsneutrale Räume
-  Bäder
-  Balkone

2-Personen-Haushalte

Die nutzungsneutral organisierte 2,5-ZW für zwei Personen verfügt über drei gleichwertige Zonen und eignet sich als Paar-Wohnung wie auch als Wohnung für Co-Living von Wohn-Partnerschaften (Geschwister, Wohngemeinschaften etc.). Bei geteiltem Schlafzimmer bietet sie zusätzlich zur Wohn-Küche ein zusätzliches Büro oder Gästezimmer, im Falle von Krankheit und Pflegebedarf einer Person eine zweite Ruhe- und Rückzugsfläche oder im Falle einer Wohnpartnerschaft getrennte Schlafzimmer. Damit kommt die 2,5-ZW mit gleichwertigen Funktionszonen modernen und immer diverser werdenden Wohnbedürfnissen entgegen.



Planschema nutzungsneutrale Wohnung 2-Personen-Haushalt:
- 2,5-ZW 60 m²

Geschosshöhen

Die Raumhöhe auf den SAW-Wohngeschossen hat LRH 2,45 m zu betragen.

Betriebskonzept

Weitere Erläuterungen sind dem Betriebskonzept SAW in der Unterlagenausgabe zu entnehmen. Auch dient das Funktionsdiagramm dem besseren Verständnis.

Hilfsmittel

Standards in der Unterlagenausgabe

Das Raumprogramm ist ca. gemäss Funktionsdiagramm gegliedert. Für die unterschiedlichen Nutzungen werden folgende drei Farben verwendet:

- Dunkelgelbe Schrift: GFA
- Blaue Schrift: SAW
- Grüne Schrift: Synergieflächen und gemeinsame nutzbare Flächen (Kostenträger grösstenteils GFA mit Vermietung an SAW)

Erschliessung Gebäude

SIA ⁴⁰¹⁶⁵	Raumbezeichnung	Lage	TL	lä.	aGF	Anz.	m ²	Total m ²	Bemerkung
VF 9.1	Windfang Haupteingang	EG	ja	nein	ja	1	8	8	projektabhängig
VF 9.1	Foyer GFA&SAW	EG	ja	nein	ja	1	150	150	Eingangsbereich mit Aufenthalts-/Wartebereich, Mindestgrösse, gemeinsames Foyer GFA&SAW möglich, mit Briefkastenanlage für 130 Wohnungen SAW
VF 9.1	Nebeneingang SAW	EG	ja	nein	ja	1	20	20	ungefähre Flächenangabe, zusätzlicher seitlicher Eingang (auch für Pandemiefall)
VF 9.2	Treppenanlagen	-	-	nein	ja	-	-	-	projektabhängig, Fluchttreppen Treppenbreite mind. 1,2 m, Fluchttreppenhäuser im Hochhaus mit Rauchdruckeranlage

Anmerkungen zu Liftanlagen: Im Pandemiefall müssen die Aufzugsanlagen von GFA und SAW möglichst voneinander getrennt funktionieren. Abstand Schachttüren zu Wänden seitlich min. 0,60 m. Platz vor Lift mind. Tiefe 1,4 m und Breite 1,7 m.

VF 9.3	GFA Bettenaufzug	-	nein	nein	ja	1	3	3	Nur im Nutzungsbereich GFA, Kabineninnenmass (Br. x Ti. x Hö.) mind. 1,4 m x 2,4 m x 2,3 m, Türbreite mind. 1,3 m, Türhöhe mind. 2,2 m, Rammschutz an Seitenwänden
VF 9.3	GFA Personenaufzug	-	nein	nein	ja	2	3	3	Nur im Nutzungsbereich GFA, Kabineninnenmass (Br. x Ti. x Hö.) mind. 1,2 m x 2,2 m x 2,2 m, Türbreite mind. 1,1 m, Türhöhe mind. 2,1 m, Ausführung mit Klappsitz und Spiegel an der Rückwand, Haltegriffe (Handlauf)
VF 9.3	SAW Feuerwehraufzug	-	nein	nein	ja	1	2	2	Kabineninnenmasse (Br. x Ti. x Hö.) mind. 2,1 m x 1,1 m x 2,2 m, Türen an kurzer Seite angeordnet, vor Aufzug mind. 2,4 m x 2,4 m, keine Nutzung durch GFA, aber auf allen Geschossen Türen vorsehen
VF 9.3	SAW Personenaufzug	-	nein	nein	ja	1	2	2	Kabineninnenmasse (Br. x Ti. x Hö.) mind. 1,4 m x 1,1 m x 2,3 m, Türen an kurzer Seite angeordnet, keine Nutzung durch GFA, aber auf allen Geschossen Türen vorsehen
VF 9.3	GFA Warenaufzug	-	nein	nein	ja	1	3	3	Nur im Nutzungsbereich GFA, Kabineninnenmass (Br. x Ti. x Hö.) mind. 1,4 m x 1,8 m x 2,2 m, Türbreite mind. 1,1 m, Türhöhe mind. 2,1 m, Rammschutz an Seitenwänden

Gastronomiebereich

SIA ⁴⁰¹⁶⁵	Raumbezeichnung	Lage	TL	lä.	aGF	Anz.	m ²	Total m ²	Bemerkung
VF 9.1	Windfang Rest.	EG	ja	nein	ja	1	6	6	Haupteingang des öffentlichen Restaurants, inkl. Windfang
HNF 1.5	Restaurant	EG	ja	nein	ja	1	180	180	öffentlich, 100 Plätze für externe Gäste sowie Bew. und Bes. GFA&SAW, weitere Plätze auf Aussenterrasse, als Raumfolge möglich. Das Restaurant soll zonierbar sein, Lage nahe Produktionsküche, Raumhöhe rein betrieblich mind. LRH 3,5 m (siehe unbedingt Kap. "Massgebende Bauvorschriften", Raumhöhe EG)
HNF 4.1	Buffet	EG	nein	nein	ja	1	10	25	inkl. Kiosk, zusammenhängend, im Bereich Restaurant
HNF 4.5	Kiosk Rest.	EG	nein	nein	ja	1	15		
HNF 4.1	Backoffice Rest.	EG	nein	nein	ja	1	15	15	Nebenräume Gastronomie, Technik, Büro
HNF 4.1	Möbellager Rest.	EG	nein	nein	ja	1	10	10	Lagerfläche
NNF 7.1	D-WC Gastro Ang.	UG/EG	nein	nein	ja	1	5	5	für Angestellte, mit Vorraum, 1 WC
	H-WC Gastro Ang.				ja	1	5	5	für Angestellte, mit Vorraum, 1 WC + 1 Pissoir
NNF 7.1	D/IV-WC Gastro öff.	EG	nein	nein	ja	3	5	15	1 rollstuhlgerechtes WC
	H-WC Gastro öff.				ja	3	4	12	mit Vorraum, 1 WC
NNF 7.2	Garderobe Gastro öff.	EG	nein	nein	ja	1	5	5	projektabhängig, evtl. im Gastraum/Synergie mit anderen Bereichen
HNF 1.3	Fumoir	EG/ 1.OG	ja	nein	ja	1	15	15	für Bew. GFA, mechanische Entlüftung, Lage projektabhängig

Gastronomiebereich

287 NF

Abkürzungen

- TL Tageslicht nötig
- lä. lärmempfindlich in der Nacht
- aGF zählt in anrechenbare Geschossfläche
- Anz. Anzahl
- Weitere Abkürzungen s. Seite 67

Betriebsräume Küche

SIA ^{d0165}	Raumbezeichnung	Lage	TL	lä.	aGF	Anz.	m ²	Total m ²	Bemerkung
HNF 3.8	Abwaschen	UG/EG	ja	nein	ja	1	45	235	Produktionsküche, Zubereitung von ca. 300 Haupt-Mahlzeiten pro Tag, Lage bei Restaurant mit direktem Zugang optimal, Produktionsart: Warme Linie, Annahme Systemdecke (Lüftung und Beleuchtung integriert), rein betrieblich mind. LRH 2,75 m (siehe unbedingt Kap. "Massgebende Bauvorschriften", Raumhöhe EG)
HNF 3.8	Warme Küche	UG/EG	ja	nein		1	55		
HNF 3.8	Kalte Küche	UG/EG	ja	nein		1	55		
HNF 4.1	Economat	UG/EG	nein	nein		1	25		
HNF 4.3	Kühlraumblock	UG/EG	nein	nein		1	50		
VF 9.1	Mitarbeiterzugang	UG/EG	nein	nein		1	5		
HNF 2.1	Büro Leitung Küche	UG/EG	ja	nein	ja	1	15	15	2 AP vollwertig
NNF 7.1	Putzraum Küche	UG/EG	nein	nein	nein	1	8	8	möglichst direkter Zugang zu Küche
HNF 4.1	Lager Non-Food	UG/EG	nein	nein	nein	1	25	25	Lageraum (ungekühlt, Geräte, Geschirr), bei Produktionsküche
HNF 4.1	Getränkelager	UG/EG	nein	nein	nein	1	15	15	ungekühlte Lagerräume, vorzugsweise auf Geschoss der Produktionsküche und in Nähe der Anlieferung
HNF 4.1	Leergut	UG/EG	nein	nein	nein	1	15	15	
HNF 4.1	Waschmitteldosieranlage	UG/EG	nein	nein	nein	1	6	6	Lage in Nähe Produktionsküche oder projektabhängig im UG möglich, kann in Lager integriert sein
VF 9.1	Anlieferung Produktionsküche	EG	nein	nein	ja	1	15	15	Warenumschlag, Logistikfläche
NNF 7.1	D-WC Küche Pers.	UG/EG	nein	nein	ja	1	5	5	1 WC
	H-WC Küche Pers.			nein	ja	1	5	5	1 WC + 1 Pissoir
NNF 7.2	D-Garderobe Küche	UG	nein	nein	ja	1	20	45	mit 10 Gard.schränken, nahe Personaleingang, mit Vorraum, inkl. 1 WC + 1 Dusche, Dusche mit Tür und abschliessbar
	H-Garderobe Küche	UG	nein	nein	ja	1	25		mit 15 Gard.schränken, übrige Anforderungen wie bei D
Betriebsräume Küche								369	NF

Mehrwecksaal

SIA ^{d0165}	Raumbezeichnung	Lage	TL	lä.	aGF	Anz.	m ²	Total m ²	Bemerkung
VF 9.1	Eingang Mehrwecksaal	EG	ja	nein	ja	-	-	proj.abh.	öffentlich, Zugang nach Möglichkeit über Foyer mit Synergie Garderoben-/WC Anlage Restaurant
HNF 5.6	Mehrwecksaal	EG	ja	nein	ja	1	160	215	mit Bühne 4 m tief (beispielbar mit Leinwand und Beamer), Konzertbestuhlung für ca. 100 Pers., auch zur Vermietung an externe Interessent*innen, unterteilbar für Doppelnutzung (mit mobiler Trennwand, motorisiert), abgetrennte Teeküche in bühnenabgewandtem Bereich, Garderobe inkl. WC/Lavabo, Tisch-/Stuhllager möglichst mit zusätzlicher Verbindung zu Restaurant, Raumhöhe rein betrieblich mind. LRH 3,5 m (siehe unbedingt Kap. "Massgebende Bauvorschriften", Raumhöhe EG)
HNF 5.6	Bühne	EG	ja	nein	ja	1	28		
NNF 7.2	Künstlergarderobe	EG	nein	nein	ja	1	12		
HNF 4.1	Lager MZS	EG	nein	nein	nein	1	15		
NNF 7.6	Technik MZS	EG	nein	nein	nein	1	5	5	Elektro/Audio/UKV
NNF 7.1	D/IV-WC MZS öff.	EG	nein	nein	ja	3	5	15	1 rollstuhlgerechtes WC
NNF 7.1	H-WC MZS öff.	EG	nein	nein	ja	3	4	12	mit Vorraum, 1 WC
NNF 7.2	Garderobe öff.	EG	nein	nein	ja	1	15	15	im Vorbereich von Mehrwecksaal anzuordnen, evtl. Synergie mit anderen Bereichen, wenn auf demselben Geschoss
Mehrwecksaal								262	NF

Therapiebereich

SIA ^{d0165}	Raumbezeichnung	Lage	TL	lä.	aGF	Anz.	m ²	Total m ²	Bemerkung
HNF 4.5	Coiffeur	EG	ja	nein	ja	1	25	25	von aussen zugänglich, 2 AP für externe Leistungs-anbieter*innen, kleines Lager + WC
HNF 4.5	Podologie	EG	ja	nein	ja	1	20	20	von aussen zugänglich, Podologiestuhl und 1AP (reduziert), kleines Lager + WC
HNF 6.6	Physioth. gross	OG	ja	nein	ja	1	60	60	Physiotherapie, Fitnessraum, zusätzlich zu Ausstattung 1 AP (reduziert), Platz für Fitnessgeräte, räumlich getrennt mit Verbindungstür zu Ergotherapie
HNF 6.6	Ergoth.	OG	ja	nein	ja	1	60	60	Ergotherapie, zusätzlich zu Ausstattung, 1 AP (reduziert)
HNF 5.3	Aktiv.therapie	OG	ja	nein	ja	1	50	95	Aktivierungstherapie inkl. Küche und Essplatz, direkter Zugang zu Aussenbereich/Therapiegarten. Die Bereiche n.M. zusammen-hängend, Räume flexibel kombinierbar. Aktivierung Arbeitsbereich für 16 Pers., 1 AP (reduziert)
	Physioth. klein	OG	ja	nein	ja	1	25		
	Büro Therapie	OG	ja	nein	ja	1	20		
NNF 7.1	Pflegebad	OG	nein	nein	ja	1	15	15	Lage bei Therapiebereich, Wohlfühlbad, Flächenbedarf kann projektabhängig optimiert werden
NNF 7.1	IV- Nasszelle	OG	nein	nein	ja	1	5	5	direkter Zugang zu Pflegebad, zusätzlich von Korridor zugänglich, mit Dusche, IV-WC und Lavabo
HNF 6.6	Leitung Therapie	OG	ja	nein	ja	1	25	25	2 AP (vollwertig)
HNF 2.3	Besprechung	OG	ja	nein	ja	1	15	15	zugehörig Therapiebereich
NNF 7.2	Garderobe öffentlich	OG	nein	nein	ja	1	10	10	bei Dienstleistungsbereich anzuordnen, evtl. Synergie mit anderen Bereichen, wenn auf demselben Geschoss
NNF 7.1	D-WC Th. Bew+Bes	OG	nein	nein	ja	1	5	5	mit Vorraum, 1 IV-WC
	H-WC Th. Bew+Bes				ja	1	5	5	mit Vorraum, 1 WC + 1 Pissoir
NNF 7.1	D-WC Th. Pers.	OG	nein	nein	ja	1	4	4	mit Vorraum, 1 WC
	H-WC Th. Pers.				ja	1	4	4	mit Vorraum, 1 WC + 1 Pissoir
Therapiebereich								348	NF

Medizinischer Bereich

SIA ^{d0165}	Raumbezeichnung	Lage	TL	0	ja	Anz.	m ²	Total m ²	Bemerkung
HNF 6.1	Apotheke	OG	n.M.	nein	ja	1	15	15	Direkter Zugang vom Korridor erschlossen, gekühlt, optimal in Nähe Büro MPA
HNF 6.1	Labor	OG	n.M.	nein	ja	1	15	15	Direkter Zugang, von Korridor zugänglich, gekühlt, optimal in Nähe Büro MPA
HNF 6.1	Büro MPA	OG	ja	nein	ja	1	20	20	1 x Medizinische Praxis-Assistenz, 2 AP
HNF 6.1	Büro Adi	OG	ja	nein	ja	1	20	20	Arztdienst, 2 AP
HNF 6.1	Behandlungs-zimmer	OG	ja	nein	ja	1	25	25	Untersuchungszimmer mit Liege, Erste Hilfe, 1 AP
Medizinischer Bereich								95	NF

GFA Wohnen spez. Pflege

SIA ^{d0165}	Raumbezeichnung	Lage	TL	lä.	aGF	Anz.	m ²	Total m ²	Bemerkung
HNF 1.1	Einerzimmer Bew.	OG	ja	ja	ja	96	19	1824	Mind. 96 Einerzimmer oder mehr pro Geschoss, Zonierung Eingangsbereich mit Einbauschrank, Möglichkeit für flexible Bettstellung, Fenster/Fenstertüren abschliessbar
HNF 1.1	Nasszelle	OG	nein	nein	ja	96	5	480	IV-Nasszelle mit DU/WC/Lavabo
AGF 0.1	Balkon	OG	ja	nein	nein	projektabhängig		individueller Balkon vor Zimmern nicht zwingend, projektabhängig	
NNF 7.1	Ausguss	OG		nein	nein	6	8	48	1 pro Geschoss
NNF 7.1	Reinigungsraum	OG	nein	nein	nein	6	6	36	1 pro Geschoss
HNF 4.1	Etagenlager B&P	OG	nein	nein	nein	6	15	90	für Betreuung & Pflege, Anzahl = Annahme, 1 x je Geschoss
HNF 4.1	Etagenlager H	OG	nein	nein	nein	6	15	90	für Hotellerie, Anzahl = Annahme, 1x je Geschoss
HNF 1.5	Wohn-/Ess-Bereich	OG	ja	nein	ja	6	75	450	Wohn-/Essbereich mit Küche, für gesamten Wohnbereich des Geschosses ca. 16 hindernisfreie Plätze
AGF 0.1	Aussenbereich	OG	ja	nein	nein	6	30	180	Mindestgrösse, vor Wohn-/Ess-Bereich, direkt und schwellenfrei zugänglich, Geländerhöhe 1,2 m mit Sitzgelegenheiten, mind. 4 m tief
AGF 0.1	Demenzgarten	OG	ja	nein	nein	2	250	500	spez. Aussenbereich für Demenzabteilungen, 2 zwingend, direkt + schwellenlos aus Wohngeschoss durch eine automatisierte Schiebetüre zugänglich, weglaufgeschützt, mit beschatteten Sitzgelegenheiten (analog Aussenbereich), möblierbar mit Zweier- und Vierer-Tischen (8 Plätze rollstuhlgerecht, 12 Plätze für Stühle), Anordnung auf Dach Sockelgebäude möglich, auf Dach Hochhaus hingegen nicht, auch erdgebunden möglich bei direktem Zugang von Wohngeschoss oder Therapiebereich, Geländerhöhe 1,5 m, möglichst Rundlauf
HNF 1.2	Stübli	OG	ja	nein	ja	6	30	180	Aussenbereich nicht zwingend
HNF 2.1	Stationszimmer	OG	ja	nein	ja	6	20	120	für Personal, nahe Medi-Raum
HNF 2.1	Medikamentenraum	OG	nein	nein	nein	6	8	48	Medikamentenlagerung und -vorbereitung, 1 AP (reduziert), bei Stationszimmer, gekühlt, inkl. Lavabo
NNF 7.1	Uni-WC spez. Pfl. Pers.	OG	nein	nein	ja	6	3	18	1 pro Abteilung, mit Vorraum
NNF 7.1	IV-WC spez. Pfl. Bes.	OG	nein	nein	ja	6	5	30	1 pro Abteilung, rollstuhlgerechtes WC mit Lavabo und Dusche, nahe an Wohn-/Essbereich
VF 9.1	Korridore	OG	gerne	nein	ja	projektabhängig		Mindestbreite 2 m, Nischen möglich bis max. 3 m, als erweiterter Wohnraum genutzt, Rundlauf zwingend, beidseitige Handläufe OK +0,85 m ab Fertigboden	
GFA Wohnen spez. Pflege								3414	NF

SAW Alterswohnungen

SIA ^{d0165}	Raumbezeichnung	Lage	Anz	lä.	aGF	Anz.	m ²	Total m ²	Bemerkung
Die Wohnbauförderung definiert Mindestgrössen für Wohnungen. Gemäss SAW ist aufgeführte Spannweite möglich. Die Mindestgrössen sind zwingend einzuhalten ist. Die lichte Raumhöhe auf den SAW-Wohngeschossen beträgt LRH 2,45 m.									
HNF 1.7	1.5-Z.Whg	OG	26	ja	ja	20%	45-47	1196	Anz. projektabhängig, schwellenlos, rollatorentauglich, Türbreiten (Fertigkeit) mind. 80cm, hohe Nutzungsflexibilität, keine Unterschreitung Zimmermindestfläche 14 m ² , bei den 2-ZW darf das kleinere Zimmer mit mind. 10 m ² nicht unterschreiten
	2.0-Z.Whg		78			60%	55-57	4368	
	2.5-Z.Whg		26			20%	60-62	1586	
SAW Alterswohnungen			130			100%		7'150	NF
AGF 0.1	Aussenfläche	OG	130			100%	6	780	jede Wohnung benötigt eine eigene Aussenfläche (Balkon o.ä.)

Verwaltung

SIA ^{d0165}	Raumbezeichnung	Lage	TL	lä.	aGF	Anz.	m ²	Total m ²	Bemerkung
VF 9.1	Empfang	EG	ja	nein	ja	1	-	-	Fläche in Foyer integriert, offene Gestaltung zum Foyer mit direktem Zugang zu selbigem, repräsentativ und einladend, Empfang, Concierge Service SAW, direkte Anbindung (mit Türe) an das Büro Empfang, 2 AP (vollwertig)
HNF 2.8	Backoffice Empfang	EG	nein	nein	nein	1	10	10	Backoffice für Empfang/Rezeption, mit Druckerstellplatz, Postfächer
HNF 2.1	Büro Empfang	EG	ja	nein	ja	1	20	20	bei Empfang, 2 AP (vollwertig)
HNF 2.3	Besprechungsraum	EG	ja	nein	ja	1	30	30	Bei Empfang, auch extern nutzbar
HNF 2.1	Büro Betriebsleitung	OG	ja	nein	ja	1	20	20	in Nähe Sekretariat, 1 AP (vollwertig), mit Besprechungstisch
HNF 2.1	Sekretariat	OG	ja	nein	ja	1	20	20	in Nähe Büro Betriebsleitung, 2 AP (vollwertig)
HNF 2.1	Büro Administration	OG	ja	nein	ja	1	20	20	in Nähe Sekretariat, 2 AP (vollwertig)
HNF 2.1	Büro Hotellerie	OG	ja	nein	ja	1	20	20	in Nähe Sekretariat, 2 AP (vollwertig)
HNF 2.1	Büro Verwaltung	OG	ja	nein	ja	2	20	40	Arbeitsplätze Verwaltung allgemein, je 2 AP (vollwertig) pro Raum, Synergienutzung
HNF 2.1	Büro Leitung B+P	OG	ja	nein	ja	1	20	20	Im Bereich Verwaltung, 2 AP (vollwertig)
HNF 2.1	Büro Bildung	OG	ja	nein	ja	1	20	20	bei Schulungsräumen, 2 AP (vollwertig)
HNF 2.1	Lern- und Schulungsraum	OG	ja	nein	ja	2	30	60	ca. 12 PC Arbeitsplätze (vollwertig), mit Besprechungstisch und Beamer oder mobiler Bildschirm
HNF 4.1	Lager Lern- und Schulungsraum	OG	nein	nein	nein	1	10	10	Bei Lern- und Schulungsraum, Türverbindung
HNF 2.1	Büro Seelsorge	OG	ja	nein	nein	0	0	0	Findet im Bereich Verwaltung einen integrierten/temp. AP
HNF 2.3	Besprechungsraum	OG	ja	nein	ja	1	30	30	Bei Verwaltung
HNF 2.8	Kopierraum	OG	nein	nein	nein	1	10	10	Kopieren/Drucken/Material, im Verwaltungsbereich/Bürobereich integriert
NNF 7.1	D-WC Verw. Pers.	OG	nein	nein	ja	2	3	6	mit Vorraum, 1 WC
	H-WC Verw. Pers.				ja	2	3	6	mit Vorraum, 1 WC + 1 Pissoir
Verwaltung								342	NF

Betriebsräume Lingerie-Hauswirtschaft

SIA ^{d0165}	Raumbezeichnung	Lage	TL	lä.	aGF	Anz.	m ²	Total m ²	Bemerkung
HNF 3.9	Schmutzwäsche-lager	UG	nein	nein	nein	1	25	25	Stellfläche für Gitterwägen, Schmutzwäschesammler, Reservefläche
NNF 7.3	Abstellraum Wäschewagen	UG	nein	nein	nein	1	25	25	Stellfläche für Wäschewagen, 1 Wagen je GFA-Wohngeschoss (Lä. x Br. x Hö.) ca. 1,60 x 0,65 x 1,80 m, direkte Verbindung zum Sortierraum
HNF 3.9	Sortierraum	UG	ja	nein	ja	1	25	25	Vorbereitung Verteilung, Sortiertisch (Lä. x Br.) ca. 3,00 x 0,80 m, Abstellfläche für Wäschewagen und Rollboys
HNF 2.1	Büro Etikettieren	UG	ja	nein	ja	1	25	25	2x AP PC, 1x höhenverstellbarer Arbeitsstisch mit Etikettiermaschine, auch Lager Organisation, Lage bei Sortierraum
NNF 7.3	Disposition ZWZ	UG	nein	nein	nein	1	10	10	Abstellfläche für Wäschewagen zur An- und Ablieferung an Zentralwäscherei (ZWZ), Lage bei Anlieferung/Entsorgung
HNF 4.1	Lager Flachwäsche	UG	nein	nein	nein	1	25	25	Flachwäsche für Bewohner*innen und Betrieb/Reservewäsche
NNF 7.2	Berufskleiderausgabe	UG/OG	nein	nein	nein	1	15	15	Lage nahe Lingerie und bei Garderoben Mitarbeitende
HNF 4.1	Wäsche Abgabe	UG/OG	nein	nein	nein	1	12	12	Raum für Abgabe Schmutzwäsche durch Bew. SAW, Lage nahe Lift/Lingerie
HNF 4.1	Wäsche Abholung	UG/OG	nein	nein	nein	1	30	30	Raum für Abholung saubere Wäsche durch Bew. SAW (Wäscheservice), Lage nahe Lift/Lingerie
Betriebsräume Lingerie-Hauswirtschaft								192	NF

GFA Personalbereich

SIA ^{d0165}	Raumbezeichnung	Lage	TL	lä.	aGF	Anz.	m ²	Total m ²	Bemerkung
HNF 1.3	Ruheraum	OG	ja	nein	nein	2	20	40	Für Mitarbeitende
NNF 7.2	Garderobe D	UG/OG	nein	nein	ja	1	90	140	mit 125 Gard.schränken, vom Korridor zugänglich, n.M. Nähe zu Aufenthaltsraum, ansonsten UG, mit WC, Lavabo und Duschen mit abschliessbarer Tür
	Garderobe H	UG	nein	nein	ja	1	50		mit 50 Gard.schränken, übrige Anforderungen wie bei D
GFA Personalbereich								180	NF

GFA Technischer Dienst

SIA ^{d0165}	Raumbezeichnung	Lage	TL	lä.	aGF	Anz.	m ²	Total m ²	Bemerkung
HNF 2.1	Büro TD	EG/OG	ja	nein	ja	1	20	20	Technischer Dienst, 2 AP (vollwertig)
HNF 3.3	Werkstatt TD	EG/OG	n.M.	nein	ja	1	40	40	Bei Büro TD
HNF 4.1	Lager TD	EG/OG	nein	nein	nein	1	25	25	Bei Werkstatt TD
GFA Technischer Dienst								85	NF

GFA+SAW Nebenräume Betriebsbereich

SIA ^{d0165}	Raumbezeichnung	Lage	TL	lä.	aGF	Anz.	m ²	Total m ²	Bemerkung
HNF 4.1	Hauptlager B+P	UG	nein	nein	nein	1	50	50	in Schutzraum integriert, Betreuung + Pflege, Verbrauchsmaterial, inkl. Sauerstofflager, in Nähe Bettenaufzug
HNF 4.1	Lager B+P	UG	nein	nein	nein	1	50	50	tlw. in Schutzraum integriert, Krankenmobilen, in Nähe Bettenaufzug
HNF 4.1	Möbellager	UG	nein	nein	nein	1	50	50	in Schutzraum integriert, in Nähe Bettenaufzug
HNF 4.1	Hauptlager Hot.	UG	nein	nein	nein	1	50	50	in Schutzraum integriert, für Hotellerie, Verbrauchsmaterial, Geräte, Dekor, Unterteilt in einzelne Bereiche (Material, Geräte, Dekor)
NNF 7.7	Schrankraum	UG	nein	nein	nein	1	70	70	in Schutzraum integriert, für Bewohnende GFA
NNF 7.7	GFA Schutzraum	UG	nein	nein	nein	1	240	-	genutzt als Lager für B+P, Möbel, Hotellerie und Schrankraum, Grösse projektabhängig (Flächenbedarf 2,5 m ² pro Platz)
HNF 4.1	Lager Verwaltung	UG	nein	nein	nein	1	15	15	
HNF 4.1	Lager Material Reinigung	UG	nein	nein	nein	1	25	25	Räume getrennt, nicht zusammenlegbar
	Lager Geräte Reinigung	UG	nein	nein	nein	1	25	25	
HNF 4.1	Lager Aussen-geräte, Mobiliar	-	nein	nein	nein	1	30	30	wenn möglich Aussenlager mit direktem Zugang zu Freiflächen
HNF 4.1	Lager Aussen-geräte, Fahrzeuge	UG	nein	nein	nein	1	30	30	In Nähe Anlieferung
NNF 7.3	Entsorgungsraum	UG	nein	nein	nein	1	60	60	Abstellfläche für mind. 12 Container, bei Anlieferung, Papier, Glas- und Metallsammlung, Kartonpresse
NNF 7.3	Nassmüll- und Fettabscheideraum	UG	nein	nein	nein	1	30	30	Lage im Geschoss unter der Produktionsküche (Geruchsemmissionen!), gekühlt, Lage im Bereich Anlieferung, Aussenanschluss Fettabscheider etc.
VF 9.1	Anlieferung allgemein	-	-	nein	ja	1	25	25	Lage/Grösse projektabhängig, gute Anbindung an Prod.küche, Lingerie und div. Lager, Rampe für Be-/Entladen, gedeckt
GFA+SAW Nebenräume Betriebsbereich								485	NF

SAW Weitere Flächen

SIA ^{d0165}	Raumbezeichnung	Lage	TL	lä.	aGF	Anz.	m ²	Total m ²	Bemerkung
HNF 1.2	Gemeinschafts-Raum gross mit Aussenraum	OG	ja	nein	nein	1	65	65	für ca. 20 Personen, inkl. 1 IV-WC genderneutral mit Vorraum, inkl. Teeküche 6 Elemente (in Nische), inkl. Möbellager, Lage an gut frequentierter Lage in den oberen Geschossen (s. Kap. "Massgebende Bauvorschriften", Hochhausrichtlinien), mit Aussenraum direkt von Korridor erschlossen
HNF 1.2	Gemeinschafts-Raum klein	OG	ja	nein	nein	1	20	20	kleiner Gemeinschaftsraum auf Wohngeschoss, inkl. 1 WC genderneutral mit Vorraum (s. Kap. "Massgebende Bauvorschriften", Hochhausrichtlinien)
HNF 4.5	Gewerberaum	EG/ 1.OG	ja	nein	ja	1	100	100	Gewerbe ca. hälftig unterteilbar, Edelmetallbau, zur Vermietung an Dritte, quartierbezogenes Gewerbe
NNF 7.1	WM-Räume	OG	ja	nein	nein	7.0	10	70	Waschmaschinen-Räume, gesamthaft ca. 60-80 m ² , je 1 WM + 1 Tumbler pro 20 Whg. (plus Reserveplätze für Schlüssel je 1 WM/TR pro 15 Whg.), Lage auf Wohngeschossen, als Begegnungszone gestaltet (s. Kap. "Massgebende Bauvorschriften", Vertikale Nachbarschaften)
NNF 7.1	TR-Räume	OG	n.M.	nein	nein	7.0	10	70	Trocknungs-Räume, 10m ² pro 20 Whg., Lage in Nähe WM-Räumen
HNF 4.1	Reinigungs-Raum	OG	nein	nein	nein	1	3	3	mit Abguss, Nähe Wohnungen
NNF 7.3	Abstellraum bis 2.0-ZW	UG/OG	nein	nein	nein	130	5	650	Anzahl projektabhängig, bis und mit 2.0-ZW 5 m ² , tw. in Schutzraum SAW angeordnet
NNF 7.3	Abst.raum bis 2.5-ZW	UG/OG	nein	nein	nein	130	5	650	Anzahl projektabhängig, bis und mit 2.0-ZW 5 m ² , tw. in Schutzraum SAW angeordnet
NNF 7.7	SAW Schutzraum	UG	nein	nein	nein	1	315	-	Grösse projektabhängig (Flächenbedarf 2,2 m ² pro Bew., Annahme Belegung Wohnung: Anzahl Zimmer minus 1 Bew.)
SAW Weitere Flächen								1628	NF

GFA+SAW Technikräume

SIA ^{d0165}	Raumbezeichnung	Lage	TL	lä.	aGF	Anz.	m ²	Total m ²	Bemerkung
FF 8.7	Raum-Luft-Technik-Zentrale (RLT)	UG	nein	nein	nein	1	100	100	Technikflächen sind in Vollgeschosse zu integrieren (s. Kapitel "Massgebende Bauvorschriften", Raumhöhe mind. LRH 3,5 m, Einbringmöglichkeit für grosse Geräte
	RLT-Zentrale inkl. Rauch-Druck-Anlage (RDA)	OG	nein	nein	nein	1	250	250	
FF 8.3	Heiz- und Kälte-Zentrale	UG	nein	nein	nein	1	30	30	
		OG	nein	nein	nein	1	50	50	
FF 8.9	Wärmepumpe (Heizung und Kälte)	OG	nein	nein	nein	1	30	30	
FF 8.9	Gewerbliche Kälte-Zentrale Gastro	UG	nein	nein	nein	1	10	10	
FF 8.1	Sanitär-Zentrale	UG	nein	nein	nein	1	25	25	
		OG	nein	nein	nein	1	15	15	
FF 8.5	Elektro-Zentrale	UG	nein	nein	nein	1	25	25	
		OG	nein	nein	nein	1	10	10	
FF 8.5	Elektro-Zentrale Sicherheitsstromversorgung	UG	nein	nein	nein	1	10	10	
		OG	nein	nein	nein	1	10	10	
FF 8.5	Notstromdieselanal.	UG/OG	nein			1	30	30	
FF 8.5	Schwachstrom-Raum	UG	nein	nein	nein	1	30	30	
		OG	nein	nein	nein	1	15	15	
FF 8.6	ewz Trafostation	UG	nein	nein	nein	1	50	50	Ecke Eisfeld-/Grubenackerstr. (oder Grubenackerstr.), mind. 3 m Abstand zu Räumen mit regelmässigem Personenaufenthalt, Raumbreite mind. 5 m, Höhe mind. LRH 3,0 m, Zugänglichkeit gemäss "Technischen Anforderungen an Trafo-Räume"
	Photovoltaik-Anlage	DG, Fass.	nein	nein	nein				Dach Sockel: Restflächen neben Demenzgarten, evtl. Pergola mit PV. Dach Hochhaus: PV, evtl. Bereich für öffentliche Nutzung (keine Nutzung durch GFA&SAW)
GFA+SAW Technikräume								690	FF

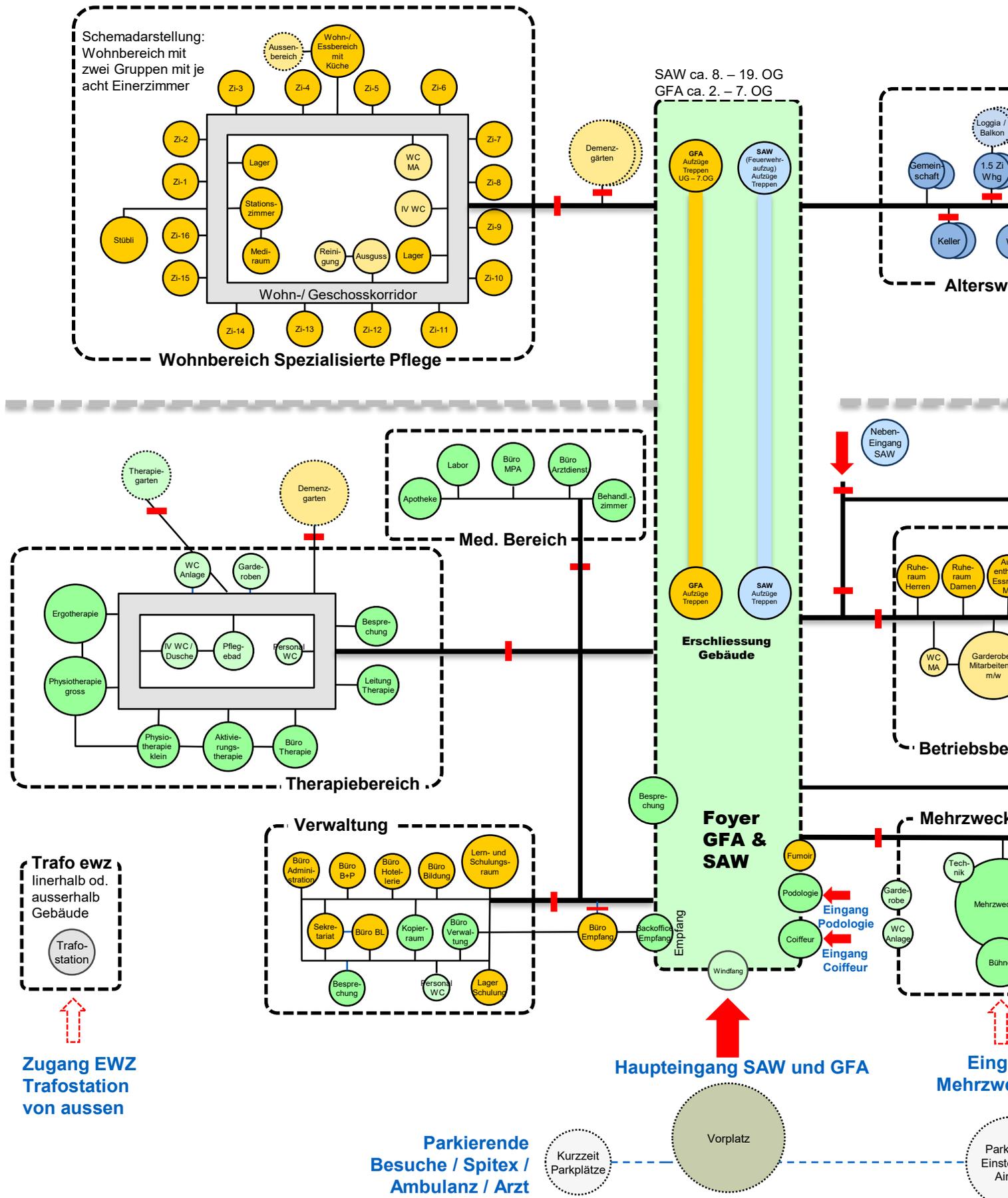
Aussenbereich

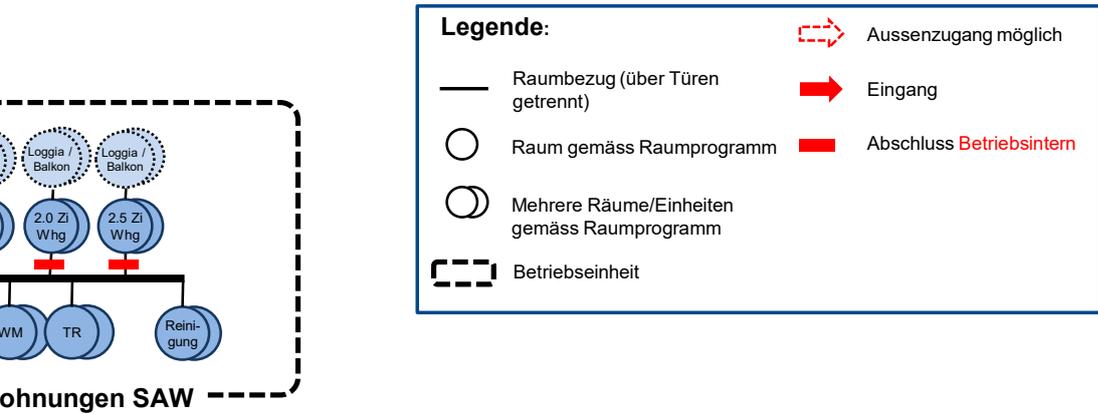
SIA ^{d0165}	Bezeichnung	Lage	TL	lä.	aGF	Anz.	m ²	Total m ²	Bemerkung
	Zufahrt Haupteingang	EG	-	nein	nein	1	-	-	projektabhängig, gesicherte Zufahrtsmöglichkeit zu Haupteingang für Notarzt, Ambulanz, Bestattungsfahrzeug, Behindertentransport, Taxi, Kurzzeit-PP für Besuchende (IV) hier anordnen
	Vorplatz/Eingang	-	-	nein	nein	1-2	-	-	projektabhängig, Vorfahrt für obengenannte Fahrzeuge, evtl. GFA+SAW gemeinsam
	Grünanlage	-	-	nein	nein	1	-	-	projektabhängig, hindernisfrei, Therapieelemente integrieren, Öffnung zum bestehenden Umfeld und entsprechende Einbindung
	Gehwege, Rampen	-	-	nein	nein	-	-	-	mind. 2 m breit, barrierefrei, altersgerecht, befahrbar für Rollstühle und Rollatoren, max. 3 % Steigung
	Anlieferung	-	-	nein	nein	-	-	-	projektabhängig, mit regengeschütztem Bereich zum Ab-/Beladen, max. Fahrzeug (Lä. x Br.) 10 m x 2,5 m, Rampe nicht zwingend, Wendeplatz gemäss "SN 640 271a" und "SN 640 052", siehe auch Betriebskonzept GFA, Anlieferungen mehrmals täglich
	Pressmulde	-	-	nein	nein	1	15	15	Nasspresscontainer für Betriebskehricht GFA&SAW (Lä. x Br. x Hö.) 2,1 m x 5,2 m x 2,6 m, 10 m ³ , platziert auf 2,5 m x 6,0 m, Nähe Entsorgungsraum, anfahrbar mit ERZ-Fahrzeug
	Grünmulde	-	-	nein	nein	0	6	6	Deckmulde (Lä. x Br.) 3,5 m x 1,7 m für Grüngut, in Muldengrube leicht versenkt, anfahrbar mit ERZ-Fahrzeug, bei geringer Aussenfläche auch Containerlösung im Gebäude möglich
	SAW UFC	-	-	nein	nein	2	6	13	Unterflurcontainer im Freien, Lage Grubenackerstrasse oder bei Anlieferung, Entsorgung Hauskehricht, Durchmesser 2,03 m, Anordnung siehe Leitfaden Planung Entsorgungsmöglichkeiten
	SAW Entsorgung Bioabfall	-	-	nein	nein	1	2	2	Bio-Container 770 Liter, Lage projektabhängig, Abmessung (Br. x Ti.) 1,37 m x 0,77 m
	Therapiegarten	-	-	nein	nein	1	80	80	projektabhängig, Zugang aus Therapiebereich, kann öffentlich zugänglich sein
	Terrasse Restaurant	-	-	nein	nein	1	150	150	Abzustimmen mit Gastrokonzept, für Bew. und Bes. GFA&SAW, ca. 50-60 Plätze, als öffentlicher Bereich konzipiert, mit Sichtbezug zu Strasse und/oder Park, Orientierung projektabhängig
	Fläche für Festzelt			nein	nein	1	60	0	Für Events, Infoveranstaltungen, Tag der offenen Tür etc., Abmessungen ca. 6 m x 10 m oder 5 m x 12 m, Elektro-Anschlüsse im Aussenbereich vorsehen, je nach Lage/Zugänglichkeit temporäre Umnutzung von Flächen Restaurant-Terrasse oder Parkplätze

Parkierung

SIA ^{d0165}	Bezeichnung	Lage	lä.	aGF	Anz.	m ²	Total m ²	Bemerkung	
	Spezialfahrzeuge			-	-	1	30	30	draussen, Zufahrt zu Haupteingang zwingend für Bestattungsfahrzeug, Ambulanz, Notarzt, Taxi sowie Behindertentransport und Kurzzeit-PP (IV)
	GFA Auto-PP			nein	nein	2	30	60	draussen (1 Bes., 1 Arzt), davon 1 IV-PP
	SAW Auto-PP			nein	nein	3	30	90	draussen (1 Bew., 1 Bes., 1 Nacht-Spitex)
NNF 7.4	GFA Velo-PP Ang.			nein	nein	16	2	26	UG, EG oder draussen gedeckt
	GFA Velo-PP Bes.			nein	nein	10	2	23	draussen
NNF 7.4	SAW Velo-PP Bew.			nein	nein	31	2	76	projektabhängig (2 PP pro 10 Whg, mit Faktor 120%), ungefähre Mengenangabe, Abmessung (Br. x Lä.) 0,75 m x 2,0 m - 1/2 davon in Innenräumen in Nähe Gebäudezugänge, schwellenfrei (oder Ausnahmefall via Lift im UG) - 1/2 davon draussen gedeckt in der Nähe der Gebäudezugänge
	SAW Velo-PP Bes.			nein	nein	3	2	8	projektabhängig (10% von Velo-PP Bew.), ungefähre Mengenangabe, Anordnung und Abmessung analog SAW Velo-PP Bew.
	SAW Mob.hilfe-PP Bew.			nein	nein	4	3	13	projektabhängig (1 PP pro 30 Whg), Mobilitätshilfe für Scooter, Rollstuhl-Zugmaschinen, Strassenrollstühle u.ä. Abmessung (Br. x Lä.) 1,1 m x 1,4 m, mit Steckdose, im EG Nähe Hauszugang (wenn EG nicht möglich im UG Nähe Lift), Anordnung in Kombination Veloraum möglich
	Gew. Velo-PP Ang.			nein	nein	1	2	2	projektabhängig (1 PP pro 160 m ² Gewerbefläche bspw. Verkauf), ungefähre Mengenangabe, UG, EG oder draussen gedeckt
Parkierung						projektabhängig	102	NF	

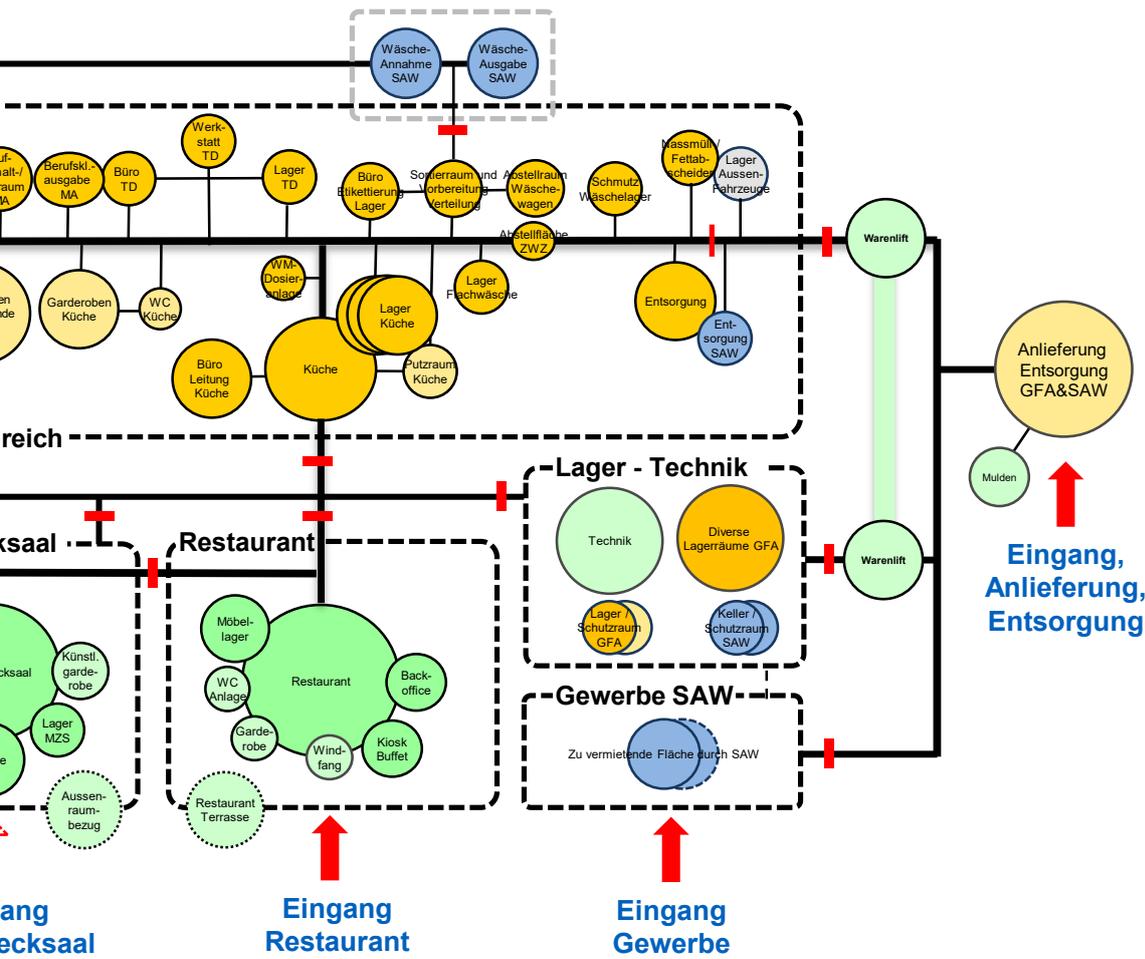
1.10 Funktionsdiagramm





OG

Sockelgebäude UG / EG / 1.OG



Parkierende Mitarbeiter / Mieter*innen SAW

2 Verfahren

2.1 Wettbewerbsabwicklung

Das Amt für Hochbauten wickelt seine Architekturwettbewerbe 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

Die Ausgabe und Abgabe erfolgen sowohl digital über die Plattform Konkurado als auch physisch (Details zu Aus- und Abgabe siehe folgende Kapitel).

Wettbewerbsorganisation

Bei allgemeinen Fragen zum Wettbewerbsverfahren steht Ihnen Britta Walti, Assistentin AHB, zur Verfügung: britta.walti@zuerich.ch

Projektleitung

Seraina Carl, AHB, seraina.carl@zuerich.ch

Expert*innen

- Thomas Bodenmann, Matthias Rach, IMMO
- Joël Heeb, Marco Würfl, GFA
- Nikolas Lill, Nina Schneider, SAW
- noch zu bestimmen, externe Kostenplanung
- Sergio Taiana, Photovoltaikanlagen, ewz
- Philipp Hubler, AHB, Fachstelle (FS) Bauingenieurwesen
- Rainer Inderbitzin, AHB, FS Energie- und Gebäudetechnik
- Marcel Nufer, AHB, FS Umweltgerechtes Bauen
- Janet Fasciati, Verkehrsplanung, IBV Hüsler
- Florin Lushta, Gereon Schiffer, Brandschutzexperten, BIQS
- Oliver Vogel, Andreas Hugli, Fassadenbegrünung, Planikum

Weitere Expert*innen werden nach Bedarf beigezogen.

Grundlagen und Rechtsweg

Es gilt die Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009, subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen. Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Durch die Abgabe eines Projekts anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen. Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Die SIA-Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das vorliegende Wettbewerbsprogramm geprüft. Es ist konform zur Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009). Die Honorarvorgaben dieses Programms sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142.

Teilnahmeberechtigung

Die Zulassung zum Verfahren richtet sich nach Art. 6 Abs. 1 IVöB. Vorausgesetzt sind Wettbewerbseingaben von Fachleuten aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur (Mehrfachnennungen nicht zulässig) mit Sitz oder Wohnsitz in der Schweiz oder in Staaten, denen die Schweiz im Rahmen der gegenseitig eingegangenen Verpflichtungen vertraglich Marktzutritt gewährt.

Der Generalplanende kann in seiner Bewerbung selbst eine oder mehrere der geforderten Disziplinen abdecken. Bei einem externen Baumanagement sind Mehrfachnennungen erlaubt, sofern sich diese nicht gleichzeitig für die Generalplanung oder die Architektur bewerben.

Die weiteren Mitglieder des Generalplanungsteams können fakultativ bereits während dem Wettbewerb zur fachlichen Unterstützung hinzugezogen werden. Bei allfällig hinzugezogenen Fachingenieuren sind Mehrfachnennungen zulässig.

Stichtag der Teilnahmeberechtigung ist der Abgabetermin der Wettbewerbsunterlagen in Papierform.

Preise

Für Preise und Ankäufe steht eine Summe von 270 000.- Franken (exkl. MWST) zur Verfügung. Die Ankäufe betragen max. 40% der Gesamtpreissumme. Es ist vorgesehen, 5 bis 8 Preise und Ankäufe zu vergeben.

Urheberrecht

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden. Sämtliche Wettbewerbsbeiträge werden auf der Plattform Konkurado gespeichert. Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge geht ins Eigentum der Auftraggeberin über.

Option Überarbeitung

Bei Nichterreichen der Wettbewerbsziele kann das Preisgericht mindestens zwei Projekte anonym überarbeiten lassen. Diese optionale Überarbeitungsstufe wird zusätzlich entschädigt.

2.2 Termine

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

Ablauf	Datum, Zeit	Bemerkungen
Anmeldungsfrist auf Konkurado für termingerechten Bezug des Modells	Bis Freitag 05.08.2024	Anmeldungen sind grundsätzlich bis zum Abgabetermin möglich. Im Falle einer Anmeldung nach dem genannten Anmeldetermin muss jedoch mit einer Wartezeit für die Nachproduktion der Modellgrundlage gerechnet werden. https://konkurado.ch/wettbewerb/gfa_saw_thurgauerstrasse
Wettbewerbsausgabe	Freitag 16.08.2024	Alle Unterlagen stehen zum Download bereit: https://konkurado.ch/wettbewerb/gfa_saw_thurgauerstrasse
Modellausgabe	Freitag 16.08.2024 10 bis 14 Uhr	Abholung bei im Pavillon Werd, Morgartenstrasse 40, 8004 Zürich (Abholung zu einem anderen Zeitpunkt bitte vereinbaren mit Britta Walti, britta.walti@zuerich.ch)
Fragenstellung	Bis Freitag 30.08.2024	Reichen Sie Ihre Fragen auf Konkurado ein. Es werden nur Fragen beantwortet, die sich inhaltlich auf dieses Verfahren beziehen. https://konkurado.ch/wettbewerb/gfa_saw_thurgauerstrasse
Fragenbeantwortung	Bis Montag 16.09.2024	Die Antworten und allfällige weitere Unterlagen stehen unter der Rubrik Dokumente zum Download bereit. https://konkurado.ch/wettbewerb/gfa_saw_thurgauerstrasse
Abgabe Unterlagen (Papierform)	Dienstag 17.12.2024 12 bis 16 Uhr	Sämtliche Unterlagen sind anonym, mit einem Projektkennwort (keine Nummern) und dem Vermerk (BAV 40302, GFA&SAW Thurgauerstrasse) versehen direkt im Pavillon Werd, Morgartenstrasse 40, 8004 Zürich abzugeben. Gültigkeit hat die Papierform.
Abgabe Unterlagen (digital)	Dienstag 17.12.2024 bis 24 Uhr	Einreichung der digitalen Unterlagen und Pläne: https://konkurado.ch/wettbewerb/gfa_saw_thurgauerstrasse
Abgabe Modell	Dienstag 21.01.2025 12 bis 16 Uhr	Die Modelle sind anonym mit demselben Projektkennwort und dem Vermerk (BAV 40302, GFA&SAW Thurgauerstrasse) direkt im Pavillon Werd, Morgartenstrasse 40, 8004 Zürich abzugeben.

2.3 Unterlagen

Ausgegebene Unterlagen

	Wettbewerbsprogramm (PDF)
	2D-Daten (DXF/DWG, Katasterplan mit 1 m-Höhenkurven) - Strassenbauprojekt Grubenacker-/Eisfeldstrasse, Strassenbauprojekt Thurgauerstrasse, Musterplan Aussenraum
	3D-Daten mit Gelände und Gebäuden (DXF/DWG)
	Luftaufnahme des Areal (JPEG)
	Modellunterlage 1:500, ca. 50 cm x 90 cm
	Formular Verfasser*innendaten
	Datenblatt
	Raumprogramm, Funktionsdiagramm, Betriebskonzepte GFA und SAW

Einzureichende Arbeiten

Plansatz 1-fach 4 x A0	Art der Darstellung: Das Blattformat A0 quer ist verbindlich. Situation und Grundrisse sind wenn möglich genordet darzustellen. Sämtliche Bestandteile des Projekts sind mit einem Projektkennwort (keine Nummern) zu bezeichnen. Die Pläne dürfen keine Hochglanzoberflächen aufweisen und sollen für die Abgabe weder gerollt noch auf festes Material aufgezogen werden.
Situationsplan 1:500	Mit den projektierten Bauten (Dachaufsicht, Freiräume und Erschliessung, inkl. Höhenkoten)
Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200	Im Erdgeschoss sind die neuen Höhenkoten anzugeben und die gesamte Umgebung darzustellen. Die unterbaute Fläche ist im Umgebungsplan einzuzichnen. Alle Räume sind mit den im Raumprogramm angegebenen Bezeichnungen und mit den projektierten Raumflächen zu beschriften. In den Schnitten und Fassaden sind das gewachsene sowie das projektierte Terrain einzutragen.
Fassadenschnitt 1:50	Schnitt vom Untergeschoss bis zum Dach, die über den konstruktiven Aufbau und die Materialisierung Auskunft geben (inkl. Photovoltaik, Fassadenbegrünung etc.). Die Materialien sind schriftlich zu bezeichnen.
Erläuterungen	Erläuterungsberichte auf dem Plan, nach Möglichkeit ergänzt mit schematischen Darstellungen u.a. zu Themen wie CO ₂ -Bilanz, ökologischer und klimatischer Ausgleich und Nachhaltigkeit (Fassadenbegrünung, ökologische Ausgleichsflächen und Vielfalt, Bäume, PV-Flächen, passive Solar- und Tageslichtnutzung, Heiz- und Kühlkonzept, sommerlicher Wärmeschutz, Lüftungskonzept etc.)
Formular Verfasser*innendaten	Anmeldeformular auf Konkurado vollständig ausfüllen und Anmeldung abschliessen. Das Formular Verfasser*innendaten ausfüllen (Angaben für Jurybericht und Wettbewerbsabschluss) und zusammen mit einem Einzahlungsschein für die Auszahlung allfälliger Preisgelder in einen neutralen Briefumschlag geben, verschliessen und mit Ihrem Projekt-Kennwort versehen. Wichtiger Hinweis: Das Formular Verfasser*innendaten darf nicht auf Konkurado hochgeladen werden!
Datenblatt / Schemen	Ausgefülltes Datenblatt (ausgegebenes Dokument verwenden) inkl. Schemen zu den Flächenberechnungen sowie Darstellung zur Einhaltung des Baurechts (Abstandsvorschriften, Baulinien etc. in Grundriss und Schnitt) auf Papier.
PDF-Dateien	Die PDF-Dateien des kompletten Plansatzes A0 inkl. Schemen zu den Flächenberechnungen sind auf Konkurado hochzuladen. Ebenso ist das Datenblatt als Excel-File und als PDF-File hochzuladen.
Modell 1:500	Ausgegebene Modellunterlage verwenden. Das Modell ist kubisch und weiss zu halten.

2.4 Wichtige Hinweise

Teams, die sich bis zum genannten Anmeldedatum auf Konkuro anmelden, erhalten garantiert eine Modellgrundlage an der Wettbewerbsausgabe. Teams, die sich nach dem genannten Anmeldedatum auf Konkuro anmelden, müssen mit einer Frist von bis zu 3 Wochen für die Nachproduktion der Modellgrundlage rechnen. Anmeldungen auf Konkuro sind grundsätzlich bis zum genannten Abgabedatum möglich.

Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Wettbewerbsunterlagen liegt bei den Teilnehmenden. Sie müssen sicherstellen, dass Ihre Arbeiten spätestens an den erwähnten Abgabeterminen bei den genannten Abgabestellen eintreffen. Bitte beachten Sie, dass das Aufgabedatum bei der Post oder einem Kurierdienst für die Unterlagen und Modelle nicht massgebend ist.

Zu spät eingetroffene oder unvollständige Wettbewerbseingaben werden gestützt auf Art. 44 Abs. 1 IVöB ausgeschlossen.

Bitte die Modelle direkt vor Ort im Pavillon Werd abgeben, da per Post versandte Modelle oft defekt eintreffen.

Allfällige Plan- und Modellabgaben vor den genannten Abgabeterminen sind bei der ausschreibenden Stelle einzureichen:

Amt für Hochbauten

Empfang, 2. Stock/Büro 205

Lindenhofstrasse 21/Amtshaus III

8001 Zürich

Falls Sie eine vorzeitige Abgabe tätigen möchten, bitten wir Sie um Kontaktaufnahme mit britta.walti@zuerich.ch

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

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

2.5 Veröffentlichung

Die Beiträge des Verfahrens werden nach der Beurteilung unter Namensnennung aller Verfassenden während 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Der Bericht des Preisgerichts wird den Teilnehmenden sowie der Presse nach Erscheinen zugestellt und zum Download unter Abgeschlossene Wettbewerbe publiziert:

www.stadt-zuerich.ch/wettbewerbe

2.6 Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin. Vorbehältlich der Kreditgenehmigung beabsichtigt die Auftraggeberin, die weitere Projektbearbeitung freihändig gemäss Art. 21 Abs. 2 lit i IVöB entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts an das Siegerteam zu vergeben.

Das Siegerteam wird mit all seinen Fachplannenden als Generalplanungsteam beauftragt. Das Team muss in der Lage sein, neben den Planungsleistungen «Architektur» und «Landschaftsarchitektur» sämtliche zu erwartenden Planungsleistungen termingerecht abzudecken, insbesondere: Gesamtleitung, Baumanagement, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik (HLKKSE + GA), Bauphy-

sik/Akustik, Brandschutzplanung, Fassadenplanung, Sicherheitsplanung und Lichtplanung. Die Übernahme der Generalplanungsfunktion und die Angabe der nicht vorgeschriebenen Fachplanenden können auch erst nach dem Wettbewerbsentscheid vereinbart werden.

Die Auftraggeberin behält sich vor, in begründeten Fällen und in Absprache mit dem siegreichen Team Einfluss auf die Zusammensetzung des Planungsteams zu nehmen. Ausgenommen hiervon sind allfällig beigezogene Fachplanungsteams, die einen wesentlichen, vom Preisgericht entsprechend gewürdigten Beitrag an den Verfahrenserfolg geleistet haben.

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen.

Eine Fertigstellung des Neubaus ist für Ende 2031 geplant. Die weitere Projektbearbeitung durch das siegreiche Team richtet sich nach der jeweils gültigen Praxis der Stadt Zürich.

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Projektierung datengestützt gemäss der Methode Building Information Modeling (BIM) nach ISO EN 19650 Kapitel 1–6 und 10–12 zu beauftragen. Hierfür werden vor Vertragserstellung die Ziele definiert. Die Datenlieferobjekte für Grundleistungen sind im KBOB-Dokument «Anwendung der Methode BIM» mit Ergänzungen des Amts für Hochbauten definiert.

Die Stadt Zürich bevorzugt die Arbeit in offen dokumentierten Datenstrukturen und fordert Resultate in offenen, austauschbaren Formaten. Die Zusammenarbeit aller Beteiligten auf Projektplattformen mit offen dokumentierten Schnittstellen soll mit möglichst wenig Medienbrüchen und einem stets eindeutigen Stand der koordinierten und strukturierten Projektdaten erfolgen.

Mit der Teilnahme erklären sich die Projektverfassenden bereit, die Planung in diesem Sinne und im Rahmen der Grundleistungen nach den SIA-Ordnungen für Leistungen und Honorare auszuführen. Der Einsatz der Methode BIM wird nicht zusätzlich honoriert. Spezielle BIM-Leistungen werden nach Zeitaufwand oder pauschal separat vergütet.

Honorarkonditionen

Aktuell gelten folgende Honorarkonditionen für Architektur, Bauingenieurwesen, Landschaftsarchitektur und Gebäudetechnik (die Phasen werden einzeln freigegeben):

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102, 103, 105 und 108/Ausgabe 2014 und den allgemeinen Bedingungen des Amts für Hochbauten.
- Besonders zu vereinbarende Leistungen werden nach effektivem Zeitaufwand gemäss Stadtratsbeschluss Januar 2018 verrechnet (Honorierung von Planungsleistungen).
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das gesamte Projekt.
- Für die Honorarberechnung der Baukosten gilt die folgend aufgeführte Tabelle.

Das Honorar für die Übernahme der Generalplanungsfunktion inkl. Abwicklung mit der BIM-Methode beträgt 3 % vom Honorar des Gesamtauftrags. Der Zuschlag wird beim Honorar nach Baukosten im Anpassungsfaktor berücksichtigt.

Weitere Honorarbedingungen gemäss Merkblatt zu Planungsaufträgen AHB (März 2024) sowie Informationen und Anwendung der BIM Methode:

www.stadt-zuerich.ch/honorarwesen-vertragsmanagement

Allfällige Reisekosten und Spesen werden nicht zusätzlich vergütet.

Faktoren	Architektur	L-Architektur	Bauingenieur	Fachplanende HLKKSE + GA + FKOO
Schwierigkeitsgrad n	1.08 ¹	1.08 ¹	0.85 ¹	0.92 ¹
Anpassungsfaktor r	1.06 ²	1.06 ²	1.06 ²	1.06 ^{2/3}
Teamfaktor i	1.0	1.0	1.0	1.0
Faktor für Sonderleistungen s	1.0	1.0	1.0	1.0
Teilleistungen %, q	100	100	100	100
Stundenansatz CHF, h	137	137	137	137
Koeffizient Z1	0.062	0.062	0.075	0.066
Koeffizient Z2	10.58	10.58	7.23	11.28

¹ gemittelter Schwierigkeitsgrad Pflegeheim gemäss SIA und Wohnungsbau SAW

² inkl. Zuschlag Generalplanungsfunktion 3% und weitere 3% für verschiedene Nutzer*innen, Erschwernisse etc.

³ Faktor für die räumliche Fachkoordination 0.15

3 Rahmenbedingungen

folgt anlässlich Wettbewerbsausgabe
am 16.08.2024

4 Genehmigung

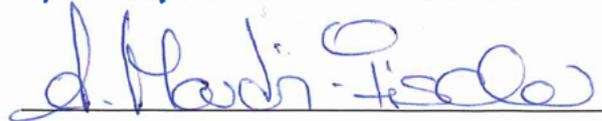
Dieses Wettbewerbsprogramm wurde vom Preisgericht genehmigt. Die SIA-Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das vorliegende Wettbewerbsprogramm geprüft. Es ist konform zur Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009).

Zürich, 09.07.2024, das Preisgericht:

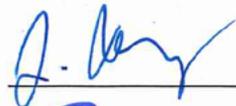
Andreas Hauri, Sachpreisrichter



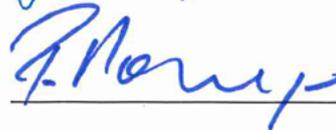
Andrea Martin-Fischer, Sachpreisrichterin



Jenny Dreyer, Sachpreisrichterin



Renate Monego, Sachpreisrichterin



Regula Pfenninger, Sachpreisrichterin



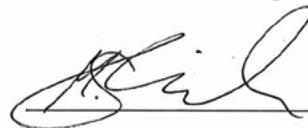
Albert Frölich, Sachpreisrichter



Ursula Müller (Vorsitz), Fachpreisrichterin



Martin Schneider, Fachpreisrichter



Caspar Hoesch, Fachpreisrichter



Philipp Fischer, Fachpreisrichter



Raphael Frei, Fachpreisrichter



Sibylle Aubort Raderschall, Fachpreisrichterin



Daniel Hoffmann, Fachpreisrichter



**Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
Projektentwicklung
Lindenhofstrasse 21
Postfach, 8021 Zürich**

**T +41 44 412 11 11
stadt-zuerich.ch/wettbewerbe
[Instagram @zuerichbaut](https://www.instagram.com/zuerichbaut)**