

SIEDLUNG PLATTENHOF HOMBRECHTIKON

PROJEKTWETTBEWERB MIT PRÄQUALIFIKATION
AUSZUG PROGRAMM PRÄQUALIFIKATION – 6. DEZEMBER 2024

IMPRESSUM

Herausgeberin:

Baugenossenschaft Hombrechtikon, Hombrechtikon

Inhalt/Redaktion:

Martin Schmid, planzeit GmbH

Fotos:

planzeit GmbH

Zürich, 06. Dezember 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	ÜBERBLICK	6
2	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	7
2.1	Auftraggeberin und Art des Verfahrens	7
2.2	Ausschreibende Stelle	7
2.3	Grundlagen und Rechtsweg	7
2.4	Teilnahmeberechtigung und Teambildung	7
2.5	Anonymität	8
2.6	Programmpräzisierungen	8
2.7	Preisgeld	8
2.8	Bekanntmachung der Ergebnisse	8
2.9	Absichtserklärung und Weiterbearbeitung	8
2.10	Eigentums- und Urheberrechte	9
2.11	Konditionen Planerleistungen	9
2.12	Preisgericht, Experten und Vorprüfung	10
3	BESTIMMUNGEN ZUR PRÄQUALIFIKATION	11
3.1	Eignungskriterien Präqualifikation	11
3.2	Auswahl der teilnehmenden Teams	11
3.3	Abgegebene Unterlagen Präqualifikation	11
3.4	Einzureichende Unterlagen Präqualifikation	11
3.5	Ablauf und Termine Präqualifikation	12
4	BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB	13
4.1	Beurteilungskriterien	13
4.2	Teilnehmende Teams	14
4.3	Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen	14
4.4	Einzureichende Unterlagen	14
4.5	Ablauf und Termine Projektwettbewerb	16
5	AUSGANGSLAGE UND ZIELE	17
5.1	Portrait Bauherrschaft	17
5.2	Ziele/Zielgruppe der Bauherrschaft	17
5.3	Ausgangslage/Vorgeschichte/Auslöser	17
5.4	Lage	17
5.5	Geschichte Quartier	18
5.6	Fotos Bauten und Umgebung	20
6	PERIMETER UND AUFGABE	22

6.1	Perimeter	22
6.2	Aufgabenstellung	22
7	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	24



Schwarzplan Gemeinde Hombrechtikon mit Lage Grundstück

1 ÜBERBLICK

Bauherrschaft

Die Baugenossenschaft Hombrechtikon (BGH) wurde Mitte der 1940er-Jahre für den Bau und den Betrieb der Siedlung «Plattenhof» gegründet. Die zwischen 1946 und 1948 erstellte und einzige Siedlung der BGH liegt an der Rütistrasse in Hombrechtikon und umfasst 6 Wohnhäuser mit total 30 Wohnungen.

Vorhaben

Die Baugenossenschaft Hombrechtikon möchte am Plattenhof mit einem Ersatzneubau preisgünstigen Wohnraum schaffen und eine Überbauung mit rund 60 zeitgemässen Wohnungen unterschiedlicher Grösse realisieren. Die Aufgabe zielt auf Projektvorschläge für einen geeigneten Neubau, der sowohl aussen- als auch innenräumlich hohe Qualitäten besitzt und durch seine Gestaltung die Gemeinschaft fördert. Der Ersatzneubau soll in Etappen realisiert werden, damit möglichst viele der heutigen Bewohner*Innen in der Siedlung wohnen bleiben können.

Verfahren

Selektiver, einstufiger Projektwettbewerb mit Präqualifikation mit 6 Teams bestehend aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur.

Es gilt die Ordnung SIA 142 (2009). Es wird eine Gesamtpreisumme von 165'000 CHF (exkl. MWST.) ausgerichtet. Es ist vorgesehen, 2-4 Preise zu vergeben.

Preisgericht

Fachpreisgericht

- Zita Cotti, Architektin (Vorsitz) Zita Cotti Architektur, Zürich
- Matthias Stücheli, Architekt Stücheli Pestalozzi Schiratzki Architekten, Zürich
- Matthias Amsler, Architekt Mirlo Urbano Architekten, Zürich
- Katja Albiez, Landschaftsarchitektin Albiez de Tomasi Landschaftsarchitektur, Zürich

Sachpreisgericht

- Hans Ruedi Honegger, Präsident Baugenossenschaft Hombrechtikon
- Michael Fuchs, Vorstand Baugenossenschaft Hombrechtikon
- Dominik Bastianello, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Leiter Immobilienentwicklung und Akquisition

Termine

	Datum	Zeit	Notiz
Ausschreibung Espazium, Konkurado, planzeit.ch	6. Dezember 2024		
Abgabe Bewerbungsunterlagen	16. Januar 2025	16.00	per Post oder bei planzeit
Ausgabe Unterlagen/Arealbesichtigung	3. Februar 2025	10.00	Siedlung Plattenhof
Einreichung Fragen	21. Februar 2025	16.00	fragenbeantwortung@planzeit.ch
Beantwortung Fragen	bis 7. März 2025	16.00	Per Mail an alle
Abgabe Pläne	22. Mai 2025	16.00	anonym bei planzeit
Abgabe Modelle	5. Juni 2025	16.00	anonym bei planzeit
Beurteilung	Juli 2025		

2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 Auftraggeberin und Art des Verfahrens

Die Baugenossenschaft Hombrechtikon veranstaltet einen Projektwettbewerb im selektiven, einstufigen Verfahren für Teams bestehend aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur, um Vorschläge für Ersatzneubauten für die bestehende Wohnsiedlung Plattenhof zu erhalten.

Das Verfahren untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

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

Die Verfahrenssprache und Sprache der gesamten späteren Projektabwicklung ist Deutsch.

Das Verfahren wird auf www.espazium.ch und auf www.planzeit.ch/downloads publiziert.

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

2.2 Ausschreibende Stelle

Im Auftrag der Baugenossenschaft Hombrechtikon:

planzeit GmbH

Martin Schmid

Ankerstrasse 24, 8004 Zürich

044 203 37 71, martin.schmid@planzeit.ch, www.planzeit.ch

2.3 Grundlagen und Rechtsweg

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

2.4 Teilnahmeberechtigung und Teambildung

Teilnahmeberechtigt sind Teams bestehend aus den Fachbereichen:

- Architektur/Baumanagement
- Landschaftsarchitektur

Mehrfachteilnahme

Eine Mehrfachteilnahme ist im Bereich Architektur/Landschaftsarchitektur nicht zulässig. Für alle anderen Leistungen (inkl. Baumanagement) ist eine Mehrfachteilnahme bei höchstens drei Architekt*inenteams erlaubt. Die Teams sind selbst dafür verantwortlich, dass kein Ideentransfer entsteht.

Jedes Teammitglied muss sich als eigenständige Firma ausweisen. Firmen innerhalb einer Unternehmensgruppe oder Holding, welche wirtschaftlich und organisatorisch unabhängig sind (z. B. eigene Aktiengesellschaft), gelten als eigenständige Firma.

Arbeitsgemeinschaften

Es dürfen Arbeitsgemeinschaften gebildet werden. Dabei ist ein federführendes Mitglied zu benennen, über welches die Korrespondenz (Benachrichtigung Ergebnisse/Fragenbeantwortung etc.)

abgewickelt werden kann. Die gruppeninterne Aufteilung der Preise und Entschädigungen ist Sache des Bearbeitungsteams.

Weitere Fachplanende

Die selektionierten Teams können sich mit weiteren Fachdisziplinen (Baumanagement/Bauingenieurwesen/Gebäudetechnik/Bauphysik) verstärken.

Befangenheit und Ausstandsgründe

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

2.5 Anonymität

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

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

2.6 Programmpräzisierungen

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

2.7 Preisgeld

Für Preise, allfällige Ankäufe und Entschädigungen steht eine Preisgeldsumme von CHF 165'000.- (exkl. MWST.) zur Verfügung. Die Ankäufe betragen max. 40 % der Gesamtpreisumme. Es ist vorgesehen 2 bis 4 Preise zu vergeben. Ein Ankauf muss vom Preisgericht einstimmig genehmigt werden. Jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt erhält eine pauschale Entschädigung von je CHF 10'000 (exkl. MWST.).

2.8 Bekanntmachung der Ergebnisse

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

2.9 Absichtserklärung und Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Bauherrschaft, der Baugenossenschaft Hombrechtikon. Sie beabsichtigt, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts zu vergeben.

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit der Projektierung zu beginnen. Eine Fertigstellung der Neubauten ist im Jahr 2029 geplant.

2.10 Eigentums- und Urheberrechte

Die eingereichten Unterlagen gehen mit der Einreichung in das Eigentum der Auftraggeberin über. Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Verfassenden.

Für Planung und Realisierung des Projekts gelten die Urheberrechtsbestimmungen der KBOB gemäss den «Allgemeinen Vertragsbedingungen KBOB für Planerleistungen» Ausgabe 2024, Ziff. 15.

Der erstrangierte Preisträger hat zusätzlich zum Preisgeld Anspruch auf eine Abgeltung in der Höhe von drei Vierteln ($\frac{3}{4}$) der Gesamtpreisumme, falls die Bauherrschaft dem Urheber des Siegerbeitrages den ausgeschriebenen Auftrag bei einem Abbruch des Vertragsverhältnisses entzieht und dieser an Dritte vergeben wird.

Die Bauherrschaft darf die Projekte unter Namensnennung der Verfassenden veröffentlichen. Ein spezielles Einverständnis der Autor*innen dazu ist nicht nötig.

Grobtermine und Meilensteine

Vorbehaltlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Genossenschaft sind provisorisch folgende Termine für eine erste Etappe vorgesehen:

Beginn Vorprojekt	August 2025
Beginn Bauprojekt	Anfang 2026
Baubeginn	2027/2028
Geplanter Bezugstermin	1. Etappe: 2029

2.11 Konditionen Planerleistungen

Allgemein

Die Veranstalterin beabsichtigt, mit dem ausgelobten Planungsteam einen Vertrag auf der Grundlage des SIA-Planervertrags mit bis zu 100% Teilleistungen auszuarbeiten. Grundleistungen gemäss SIA-Ordnung 102 bzw. 105.

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

Eine separate Vergabe des Baumanagements bleibt vorbehalten. Der Leistungsanteil umfasst dann mindestens 58.5% der Teilleistungen gemäss SIA-Ordnung 102, Ausgabe 2014, respektive 64.5% Teilleistungen SIA-Ordnung 105, Ausgabe 2014.

Konditionen

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

Die Honorarberechnung erfolgt nach Baukosten gemäss SIA 102 bzw. 105 (November 2018): Es gelten die Koeffizienten Z1 und Z2 (Stand 2018)

Für die Honorarberechnung der Baukosten gilt:

Architektur:

- Schwierigkeitsgrad und Anpassungsfaktor:
Schwierigkeitsgrad: $n=1.0$
- Teamfaktor $i=1.0$
- Faktor für Sonderleistungen $s=1.0$
- Stundensatz Fr. 135.—

Landschaftsarchitektur:

- Schwierigkeitsgrad $n=1.00$
- Teamfaktor $i=1.0$
- Faktor für Sonderleistungen $s=1.0$
- Stundensatz Fr.135.--

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

Nebenkosten (Reprokosten, Reisekosten, Spesen, etc.) werden pauschal mit 4% des Honorars vergütet.

Weitere Fachplanende

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

Etap pierung

Es ist vorgesehen, nach Abschluss einer Etappe ohne Unterbruch der Planung mit der nächsten Etappe zu beginnen.

2.12 Preisgericht, Experten und Vorprüfung

Fachpreisgericht

- Zita Cotti, Architektin, Zita Cotti Architekten AG, Zürich (Vorsitz)
- Matthias Stücheli, Stücheli Pestalozzi Schiratzki Architekten, Zürich
- Matthias Amsler, Mirlo Urbano Architekten, Zürich
- Katja Albiez, Albiez de Tomasi, Architekten und Landschaftsarchitekten, Zürich

Sachpreisgericht

- Hans Ruedi Honegger, Präsident Baugenossenschaft Hombrechtikon
- Michael Fuchs, Vorstand Baugenossenschaft Hombrechtikon
- Dominik Bastianello, Wohnbaugenossenschaften Zürich, Immobilien & Akquisition

Expertinnen und Experten (ohne Stimmrecht):

- Markus Nussbaum, Burgring ZüriOberland AG, Verwaltung BG Hombrechtikon
- Kostenprüfung: Pascal Stalder, zap Abplanalp Affolter, Bern
- Nachhaltigkeit: Katrin Pfäffli, Zürich
- Lärm: Andreas Suter, Ingenieurbüro Andreas Suter

Vorprüfung und Sekretariat:

- Martin Schmid, planzeit GmbH

Für die Vorprüfung werden die beratenden Expert*innen und bei Bedarf weitere Fachleute und Amtsstellen beigezogen.

3 BESTIMMUNGEN ZUR PRÄQUALIFIKATION

3.1 Eignungskriterien Präqualifikation

- Qualität der Referenzprojekte mit vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität, insbesondere im Bereich des kostengünstigen Wohnungsbaus
- Projektierungs- und Ausführungskompetenz: Beurteilt wird die Kompetenz, wirtschaftliche, funktionale und nachhaltige Bauten in hoher städtebaulicher, architektonischer/landschaftsarchitektonischer Qualität zu projektieren und auszuführen.

3.2 Auswahl der teilnehmenden Teams

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

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

Die Präselektion erfolgt gemäss den Eignungskriterien durch das Preisgericht. Die Reihenfolge der Eignungskriterien enthält keine Wertung. Es wird beabsichtigt, 6 Teams für die Teilnahme am Projektwettbewerb auszuwählen.

Nachwuchsteam

Das Preisgericht beabsichtigt, ein bis zwei Nachwuchsteams zur Teilnahme am Projektwettbewerb einzuladen. Bei Nachwuchsbewerbungen wird das nachgewiesene Potential gegenüber dem Leistungsausweis höher gewichtet. Nachwuchsteams können auch bei Nichterfüllung der Eignungskriterien zur Teilnahme eingeladen werden.

Eine Bewerbung als Nachwuchsarchitekturbüro muss folgende Bedingung erfüllen:
Das Alter der geschäftsführenden Personen des Architekturbüros darf maximal 40 Jahre sein. (Jahrgang 1984). Teammitglieder der weiteren Fachbereiche müssen die Kriterien für Nachwuchsbüros nicht erfüllen.

Im Falle einer Auftragserteilung behalten sich die Auftraggebenden vor, die Kostenplanung, Ausschreibung und Bauleitung in Absprache mit den Auftragnehmenden einem in diesem Bereich ausgewiesenen Büro zu übertragen.

3.3 Abgegebene Unterlagen Präqualifikation

Bezeichnung / Inhalt		Massstab	Format
A	Allgemeine Unterlagen		
1.	Programmauszug Projektwettbewerb		.pdf
2.	Selbstdeklarationen Architektur/Landschaftsarch.		.docx, .pdf
B	Planunterlagen		
3.	Situationsplan mit Planungspereimeter	1:1000	.pdf
4.	Luftbild		.pdf

3.4 Einzureichende Unterlagen Präqualifikation

Angabe Verfassende

Die Teams, bestehend aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur haben für jedes Teammitglied eine separat ausgefüllte und unterschriebene Selbstdeklaration mit dem Nachweis

einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit einzureichen. Sämtliche Mitglieder einer ARGE müssen eine separate Selbstdeklaration ausfüllen. Nachwuchsbüros müssen sich als solche in ihrer Selbstdeklaration ausweisen und eine Ausweiskopie der geschäftsführenden Personen beilegen.

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

Referenzprojekte Architektur (Zwei A3 quer, einseitig)

Von den Fachleuten aus dem Bereich Architektur werden zwei Referenzen auf zwei A3-Seiten quer, vorzugsweise im Bereich des kostengünstigen Wohnungsbaus oder von Projekten vergleichbarer Grössenordnung und Komplexität verlangt. Die Unterlagen sollen Referenzgrundrisse in gut lesbarer Qualität enthalten.

Referenzprojekt Baumanagement (Ein A3 quer, einseitig)

Für das Baumanagement wird eine Referenz auf einer A3-Seite quer, vorzugsweise im Bereich des kostengünstigen Wohnungsbaus oder von Projekten vergleichbarer Grössenordnung und Komplexität verlangt. Die Unterlagen sollen Referenzgrundrisse in gut lesbarer Qualität enthalten. Die Referenz kann eine eigene Referenz des Architekturbüros im Bereich Baumanagement oder eine zusätzliche Referenz eines beigezogenen Baumanagementbüros sein.

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

Referenzobjekt Landschaftsarchitektur (Ein A3 quer, einseitig)

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

3.5 Ablauf und Termine Präqualifikation

Bezug Unterlagen

Ab 6. Dezember 2024 können die Ausschreibungsunterlagen auf [espazium.ch](https://www.planzeit.ch) und bei planzeit unter <https://www.planzeit.ch/de/downloads/> heruntergeladen werden.

Eingabe der Bewerbungen

Sämtliche Unterlagen sind einheitlich zu kennzeichnen und in einer verschlossenen Mappe/Umschlag in Papierform und digital mit dem Vermerk «Bewerbung Projektwettbewerb Siedlung Plattenhof Hombrechtikon» bis am **Donnerstag, 16. Januar 2025, 16.00** einzureichen. Das Datum des Poststempels ist für die Fristwahrung massgeblich. Zu spät eingereichte Teilnahmeanträge können nicht mehr berücksichtigt werden.

Abgaben per Post oder direkt:	Öffnungszeiten am Abgabetag:
planzeit GmbH	10.00–12.00
Ankerstrasse 24	14.00–16.00
8004 Zürich	(3. Obergeschoss; Lift vorhanden)

4 BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB

4.1 Beurteilungskriterien

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

Städtebau, Architektur, Freiraum

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

Wohnwert

- Wohnqualität, Qualität und Nutzbarkeit der Grundrisse
- Sozialverträglichkeit, Etappierbarkeit, (Möglichst geringer Verlust an Wohnungen (maximal 10) in der ersten Etappe)
- Erfüllung Raumprogramm
- Gebrauchswert der Anlage, Langlebigkeit, Robustheit

Wirtschaftlichkeit

- Sehr günstige Mieten aufgrund bestehender Mieter*innenstruktur
- Wirtschaftlich vorbildliche Projekte in Hinblick auf Erstellungskosten, Betrieb und Unterhalt
- Einhaltung bzw. Unterschreitung der Limiten der kantonalen Wohnbauförderung

Umwelt

- Ökologisch nachhaltige Projekte,
- Niedriger Energiebedarf in Erstellung, Betrieb und Unterhalt
- Bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien
- Optimierte CO₂- Bilanz, Erfüllung der Kennwerte Minergie-P-Eco

4.2 Teilnehmende Teams

Die teilnehmenden Teams wurden durch das Preisgericht im Januar 2025 ausgewählt:

- *xx Architekten, Ort*
xx Landschaftsarchitektur, Ort

4.3 Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen

Bezeichnung / Inhalt		Massstab	Format
A	Allgemeine Unterlagen		
1.	Teilnahmeformular		.doc/.pdf
2.	Programm Projektwettbewerb		.pdf
3.	Luftbild des Areals	1:2000	.pdf
4.	Mengenblatt/Raumprogramm		.xls/.pdf
B	Planunterlagen		
5.	Katasterplan mit Höhenkurven	1:500	.dwg
6.	Fassaden, Schnitte, Grundrisse Bestand	1:100	.pdf
C	Modellunterlagen		
7.	Gipsmodellgrundlage mit Einsätzen	1:500	120 x 75
8.	Modellpläne		.dwg
D	Berichte, weitere Unterlagen		
9.	Generelle Baugrundbeurteilung, Fa. Jäckli		.pdf
10.	Lärmgutachten, Andreas Suter Ingenieurbüro		.pdf
11.	Auszug Machbarkeitsstudie, 2021		.pdf

4.4 Einzureichende Unterlagen

Allgemeines

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

Art der Darstellung

- Maximal 4 (Hängung 2x2) Pläne im Format DIN A0 quer sind im Doppel abzugeben.
- Eine platzsparende Darstellung soll angestrebt werden.

- Die Pläne sind ungefalted und ungerollt zu verpacken.
- Die Planunterlagen sind gut lesbar auf weissem Papier darzustellen.
- Die Grundrisspläne sind einheitlich zu orientieren (Norden ist oben), die Lage der Schnitte ist anzugeben.
- Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf allen Plänen anzugeben.
- Die Reihenfolge und die Darstellung der Pläne sind projektabhängig und frei. Sie wird berücksichtigt, wenn sie klar ersichtlich ist (Markierung auf den Plänen).
- Alle Pläne, Dokumente und Couverts sind mit «**Projektwettbewerb Siedlung Plattenhof Hombrechtikon**» und einem Kennwort zu versehen.
- Erläuterungen sowie räumliche Darstellungen sind auf den Plänen zu integrieren.

Einzureichende Unterlagen

Pläne (im Doppel)

- Situationsplan im Massstab 1:500 mit den projektierten Bauten inkl. eingezeichneter unterirdischer Bauten und dem übergeordneten Konzept zur Quartiervernetzung, Freiräumen und Erschliessung. Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten und Parzellengrenzen zu enthalten.
- Erdgeschoss mit näherer Umgebung im Massstab 1:200. Dabei sind im Erdgeschoss die neuen Höhenkoten anzugeben und die nähere Umgebung darzustellen, gleichfalls ist die Lage der Tiefgarage zu markieren.
- Alle relevanten Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:200, übrige zum Verständnis notwendige Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:500. In den Schnitten und Fassaden sind das gewachsene sowie das projektierte Terrain inklusive Höhenkoten einzutragen.
- Sämtliche Räume sind mit den projektierten Raumflächen (m² HNF) und der entsprechenden Raumbezeichnung zu beschriften. Für die Wohnungen sind die projektierten Flächen (m² HNF Total) mit der entsprechenden Wohnungsbezeichnung anzugeben und die erforderlichen Schächte einzutragen.
- Fassadenausschnitt/Konstruktionsschnitt (Schnitt und Ansicht) im Massstab 1:50 mit Angaben zum vorgesehenen Schichtaufbau, zur Materialisierung und Dimensionierung sowie Aussagen zur Zusammenwirkung von Konstruktion, Materialisierung und Gebäudetechnik.
- Darstellung der wesentlichen Wohnungstypen im Massstab 1:100 mit eingetragenen Zimmer- und Wohnungsflächen sowie Möblierungsvorschlägen.
- Erläuterungsbericht auf den Plänen mit Angaben zum Gesamtkonzept, Erschliessungskonzept, Architektur, Freiraumkonzept, Lärm, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit
- Angaben zur Etappierung mit Aussage zur Anzahl der Wohnungen pro Etappe

Weitere einzureichende Dokumente (einfach)

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

Verfassercouvert (mit Kennwort versehen)

- Ausgefülltes und unterzeichnetes Teilnahmeformular (Unterlage verwenden)
- Einzahlungsschein

Digitale Daten

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

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

Alle Dateien sind zu anonymisieren und die Dateinamen müssen das **Kennwort** enthalten. Versteckte Hinweise auf die Verfassenden in elektronischen Daten können vermieden werden, indem die letzte Speicherung der Excel-Datei sowie die Erstellung der PDF-Dokumente auf einem Endgerät vorgenommen werden, dessen Einstellungen nicht auf die Verfassenden schliessen lassen.

Modell

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

4.5 Ablauf und Termine Projektwettbewerb

Ausgabe der Unterlagen und Modelle

Sämtliche Verfahrensunterlagen werden anlässlich einer Arealbegehung am 3. Februar 2025, 13.30 Uhr den teilnehmenden Teams abgegeben. Die Teilnahme ist obligatorisch.

Fragenbeantwortung

Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Fragen zum Verfahren und Inhalten des Programms können **bis 21. Februar 2025, 16.00 per mail an fragenbeantwortung@planzeit.ch** gestellt werden.

Das Dokument der Fragenbeantwortung wird dem federführenden Mitglied der teilnehmenden Teams per E-Mail spätestens bis **7. März 2025** zugesandt. Das federführende Mitglied des Teams ist dafür verantwortlich, die Fragenbeantwortung seinen Teammitgliedern zukommen zu lassen.

Postadresse

planzeit GmbH
Martin Schmid
Ankerstrasse 24
CH-8004 Zürich

Abgabe der Unterlagen

Abgabe der Planunterlagen bis **Donnerstag, 22. Mai 2025**, (16 Uhr; Poststempel nicht massgebend). Sämtliche Unterlagen und Pläne sind mit einem **Kennwort** und dem Vermerk «**Projektwettbewerb Siedlung Plattenhof Hombrechtikon**» versehen bei der ausschreibenden Stelle einzureichen. Persönliche Abgaben sind durch eine neutrale Person des teilnehmenden Teams oder einen Kurier vorzunehmen.

planzeit GmbH	Öffnungszeiten am Abgabetag:
Ankerstrasse 24	10.00–12.00
8004 Zürich	14.00–16.00

Abgabe der Modelle

Die Modelle sind mit dem gleichen **Kennwort** wie die Pläne bis am **Donnerstag, 5. Juni 2025**, zwischen 10.00 bis 12.00 oder 14.00 und 16.00 Uhr abzugeben.

5 AUSGANGSLAGE UND ZIELE

5.1 Portrait Bauherrschaft

Die Baugenossenschaft Hombrechtikon (BGH) wurde Mitte der 1940er-Jahre für den Bau und den Betrieb der Siedlung «Plattenhof» gegründet. Die zwischen 1946 und 1948 erstellte und einzige Siedlung der BGH liegt an der Rütistrasse in Hombrechtikon und umfasst 6 Wohnhäuser mit total 30 Wohnungen.

5.2 Ziele/Zielgruppe der Bauherrschaft

Mit dem Projektwettbewerb sollen die bestmöglichen Bebauungslösungen für das Areal ausgelotet werden. Es wird eine möglichst hohe Ausnützung unter Einhaltung der baurechtlichen Rahmenbedingungen angestrebt. Die Baugenossenschaft Hombrechtikon wünscht sich für Ihre Siedlung «Plattenhof» einen Ersatzneubau, welcher den heutigen Standards bezüglich Wohnungsmix, Wohnungsgrößen, Grundrissgestaltung, Lärm- und Schallschutz, Energieeffizienz, Wirtschaftlichkeit etc. gerecht wird und zudem erschwinglichen Wohnraum für eine vielfältige Zusammensetzung der Mieter*innenschaft anbietet. Angesichts der erwarteten Verdoppelung der Wohnungszahl sollen Mietangebote geschaffen werden, die sowohl den Bedürfnissen der heutigen Bewohnerschaft gerecht werden als auch neue Bewohner*innen anziehen, die höhere Ansprüche und eine grössere Zahlungsbereitschaft aufweisen.

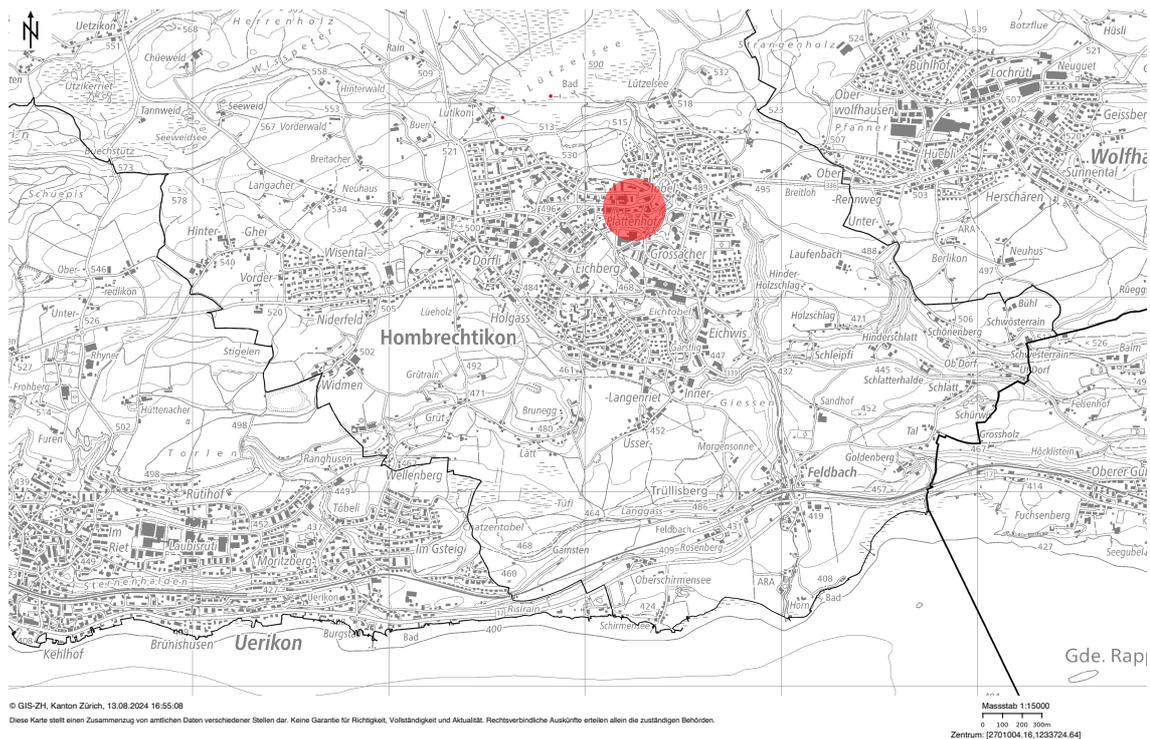
5.3 Ausgangslage/Vorgeschichte/Auslöser

Die Wohnbauten wurden 1988 innen umfassend saniert (Bad, Küche) und es wurden die Fenster ersetzt. Im Jahr 2004 wurden die Balkone auf der Südseite vergrössert, ein Jahr später die Treppenhäuser erneuert.

Hinsichtlich einer nachhaltigen Immobilienstrategie für die Siedlung «Plattenhof» beauftragte die BGH im Jahr 2016 den Verband Wohnbaugenossenschaften Zürich mit einer Liegenschaftsanalyse sowie der Erarbeitung von Entwicklungsszenarien. Als Folge davon prüfte das Architekturbüro Stücheli Pestalozzi Schiratzki, Zürich 2021/22 im Rahmen einer Machbarkeitsstudie drei Szenarien vertieft. Auf Grundlage dieser Machbarkeitsstudie wurden den Mitgliedern der Baugenossenschaft Hombrechtikon an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 30. November 2023 zwei Varianten zur Abstimmung vorgelegt: eine umfassende Sanierung der bestehenden Häuser oder ein etappierter Ersatzneubau. Die Genossenschaft hat sich für einen Ersatzneubau entschieden.

5.4 Lage

Hombrechtikon liegt im südöstlichen Teil des Kantons Zürich an der Grenze zum Kanton St. Gallen. Die Zürcher Gemeinden Stäfa, Oetwil am See (beide Bezirk Meilen), Bubikon, Grüningen (beide Bezirk Hinwil) und Rapperswil-Jona (Kanton St. Gallen) umgeben das Gemeindegebiet.



Übersichtsplan 1:15'000 mit Lage Siedlung Plattenhof

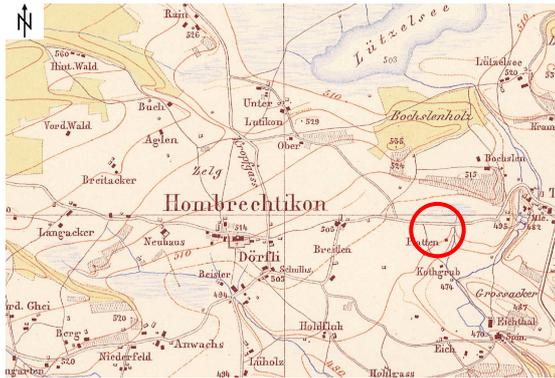
5.5 Geschichte Quartier

Das Molasseplateau von Hombrechtikon am oberen rechten Zürichseeufer, auf fünf treppenförmig ansteigenden Geländestufen zwischen 407 und 576 m ü.M. gelegen, ragt als einzige Gemeinde über die Wasserscheide bis ins Glatttal hinaus. Die Schichtrippen-Landschaft – durch tektonischen Grabenbruch entstanden und während der vierten Eiszeit (-20'000 v. CHR.) vom Linth-/Rheingletscher in die heutige Form geschliffen – bildet mit seinen von riesigen Gletscherabbrüchen stammenden Kleinsseen und den grossen, naturgeschützten Riet- und Moorebenen ein unvergleichliches Juwel. Der Lützelsee mit seinen schwimmenden Inseln gilt als kleines Naturwunder und glaziologische Rarität. Die beim Gletscherrückzug über die Hombrechtikerschwelle vor mehr als 12'000 Jahren zurückgelassenen Moränenwälle, Abflussrinnen mit Bächen nach Südosten sowie Wasserscheiden bestimmen heute weitgehend die Gemeindegrenzen.

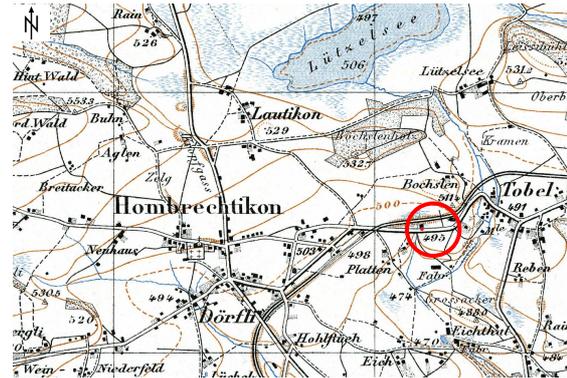
Alte Rebhäuschen und Mäuerchen erinnern daran, dass die Südhänge einst mit Reben bestockt waren (grösste Ausdehnung 1888 mit 88 Hektaren). Die prachtvollen alten Bauern- und Riegelhäuser von Lützelsee, Lutikon bis Feldbach gelten als die schönsten im ganzen Kanton. Sie zeugen nebst der erlebten Baukunst auch von solidem Wohlstand.

Hombrechtikon hat keinen historischen Dorfkern, sondern besteht aus weit über 50 einzelnen Weilern (Aussenwachten). Der namensgebende Ort Hombrechtikon umfasste 1841 nur vier Wohnhäuser inklusive dem Pfarrhaus und einem Wirtshaus sowie einer Sennhütte.

Quelle: Auszug Gemeindegeschichte, www.hombrechtikon.ch



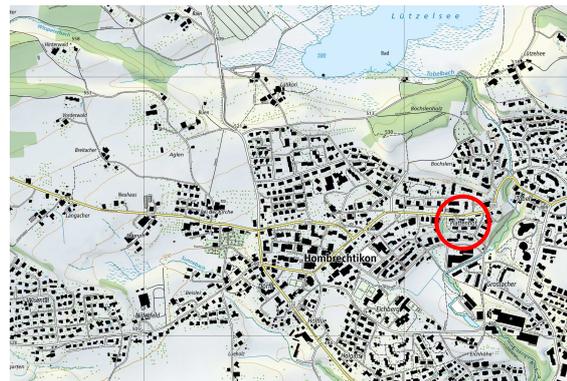
Wild-Karte 1850



Siegfriedkarte 1930, mit Bahnlinie



Alte Landeskarte 1956-1965



Landeskarte 2024

Die Siedlung Plattenhof war eine der ersten grösseren Überbauungen in Hombrechtikon nach dem 2. Weltkrieg (1946-1948).

Bis dahin war Hombrechtikon von einzelnen Weilern und Häusergruppen geprägt. Ab den 1960-er Jahren bis heute setzte eine intensive Bautätigkeit ein.

Das Areal Plattenhof liegt südlich von der Rütistrasse (Kantonsstrasse) auf einem leicht nach Süden abfallenden Geländeplateau. An der südlichen Arealgrenze fällt das Areal nochmals stark ab.

Im Westen wird das Areal von einem stark bewaldeten Bachtobel begrenzt.

Im Osten grenzt das Areal an den Neuhofweg, an welchem östlich davon drei Mehrfamilienhäuser liegen. Dahinter folgt ein weiteres Bachtobel (Tobelbach).

Nördlich der Rütistrasse liegt eine Autowerkstatt, auf beiden Seiten davon weitere Mehrfamilienhäuser.

Lärmschutzwand

Gegen Norden hin zur Rütistrasse wird das Areal von einer von aussen 2.5 Meter, von innen 3 Meter hohen Lärmschutzwand begrenzt. Sie besitzt ein Tor für eine Notzufahrt.

Die Lärmschutzwand wurde 2006 auf Wunsch der Baugenossenschaft Hombrechtikon vom Kanton Zürich im Gegenzug zum Landabtausch zugunsten eines neuen Radwegs erstellt. Die Lärmschutzwand ist stark bewachsen und tritt als «grüne Mauer» in Erscheinung. Sie soll aus lärmschutzrechtlichen Überlegungen bestehen bleiben.

5.6 Fotos Bauten und Umgebung



Spielbereich bestehende Siedlung



Innenbereich bestehende Siedlung



Blick aus Siedlung Richtung Süden



Südsicht 3-geschossiges Gebäude Bestand



zweigeschossige Bestandesbauten



Lärmschutzwand



Rütistrasse in Richtung Osten



Rütistrasse in Richtung Osten



Nachbarhaus Rütistrasse 47



Nachbarhaus Neuhofweg 10



bestehende Parkierung an Neuhofweg



Neuhofweg Richtung Süden



südliche Nachbarbebauung unterhalb Plattensteig



Ecke Neuhofweg/Plattensteig



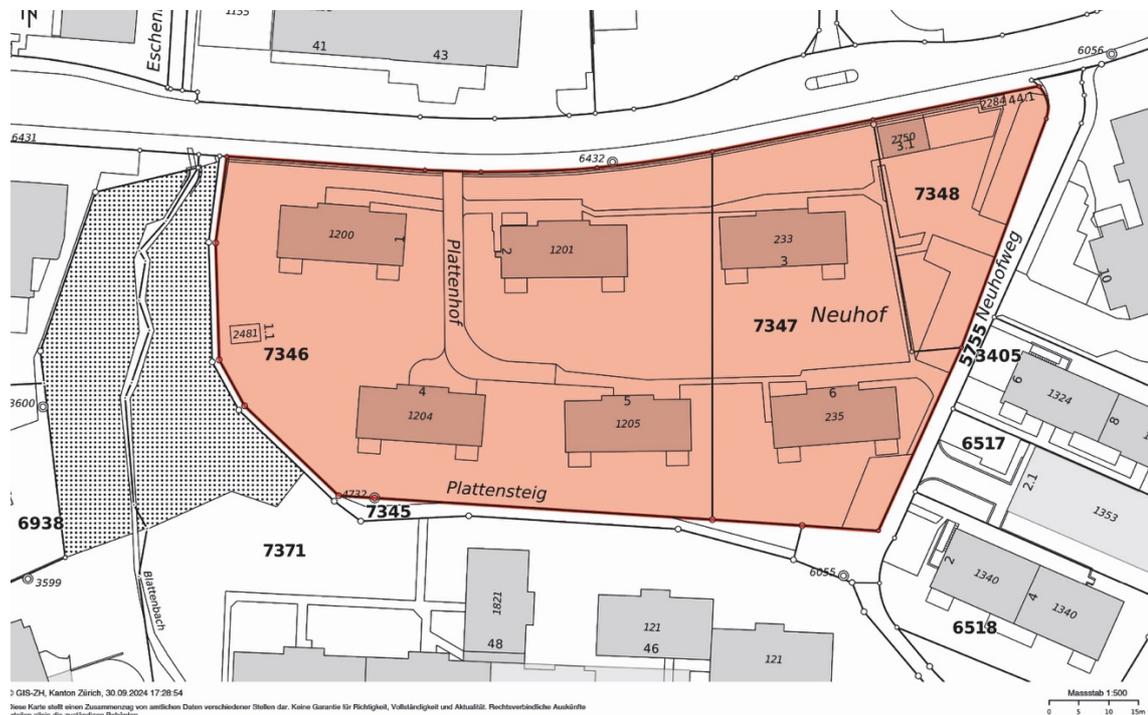
Plattensteig unterhalb Grundstück



Plattensteig unterhalb Grundstück beim Tobel

6 PERIMETER UND AUFGABE

6.1 Perimeter



Perimeter Projektwettbewerb

6.2 Aufgabenstellung

Städtebau und Architektur

Die Baugenossenschaft Hombrechtikon möchte am Plattenhof mit einem Ersatzneubau preisgünstigen Wohnraum schaffen und eine Überbauung mit rund 50-60 zeitgemässen Wohnungen unterschiedlicher Grösse realisieren. Die Aufgabe zielt auf Projektvorschläge für einen geeigneten Neubau, der sowohl aussen- als auch innenräumlich hohe Qualitäten erzielt und durch die Gestaltung die Gemeinschaft fördert. Die ortsbauliche Umgebung ist sehr heterogen. Im näheren Umfeld mischen sich Gewerbe- und Wohnbauten.

Neubau vs. Erhalt

Die BGH hat im Vorfeld mit einer Studie in 3 Szenarien überprüfen lassen, ob Umbauten oder Ersatzneubauten die richtige Option sind. Die bestehenden Bauten mit Baujahr 1947 weisen strukturelle Mängel auf, die auch mit einer Totalsanierung nur ungenügend behoben werden können. Das Areal weist ein grosses Ausnutzungspotential auf, die Anzahl Wohnungen lässt sich verdoppeln.

Die Generalversammlung der Genossenschaft entschied sich deshalb im November 2023 für die Variante Neubau.

Aussenraum

Ein besonderes Augenmerk soll auf die Schaffung von Möglichkeiten zur nachbarschaftlichen Kommunikation gelegt werden, etwa durch die gezielte Platzierung der Hauseingänge und die Gestaltung der Erschliessungswege. Dabei ist insbesondere die Gestaltung und Qualität der Aussenräume zu beachten. Neben ungezwungenen Orten der Begegnung sollten auch ruhige Rückzugsräume bereitgestellt werden. Das Angebot an Aufenthaltsräumen und Spielmöglichkeiten soll auf die unterschiedlichen

Bedürfnisse der Bewohnerschaft abgestimmt sein, einschliesslich Familien mit kleinen und grossen Kindern, Einzelpersonen sowie älteren Menschen.

Etappierung

Der Ersatzneubau soll in Etappen realisiert werden, damit möglichst viele der heutigen Bewohner*innen in der Siedlung wohnen bleiben können. In der ersten Etappe sollen nach Möglichkeit nicht mehr rund 10 bestehende Wohnungen abgerissen werden und dafür rund 20 neue Wohnungen erstellt werden. Damit ist theoretisch ein Umzug der verbleibenden Mieter in den Neubau und die Fertigstellung des Neubaus in einer zweiten Etappe möglich.

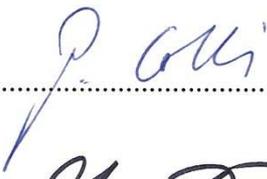
Die heutige Heizzentrale befindet sich im Gebäude Plattenhof 2 und muss in Betrieb bleiben, solange noch Wohnungen im Bestand bewohnt sind.

In der ersten Etappe sind mindestens die für die erste Etappe notwendigen unterirdischen Parkplätze zu erstellen. Während der Bauzeit der ersten Etappe sind, falls die heutigen oberirdischen Parkplätze wegfallen, nach Möglichkeit provisorische Parkplätze auf dem Areal bereitzustellen.

7 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

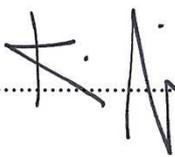
Dieses Programm zum Projektwettbewerb wurde vom Preisgericht genehmigt.
Es gilt die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 142.

Hombrechtikon, 5. November 2024, das Preisgericht

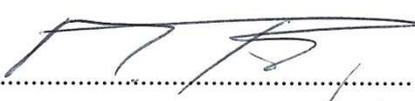
Zita Cotti, Architektin(Vorsitz)..... 

Matthias Stücheli, Architekt, Zürich 

Matthias Amsler, Architekt, Zürich..... 

Katja Albiez, Landschaftsarchitektin, Zürich 

Hans Ruedi Honegger, Präsident Baugenossenschaft Hombrechtikon 

Michael Fuchs, Vorstand Baugenossenschaft Hombrechtikon 

Dominik Bastianello, Wohnbaugenossenschaften Zürich 