



Stadt Kloten

Wohnsiedlung Chasern Zweistufiger Studienauftrag im selektiven Verfahren

Programm für die Präqualifikation

7. Mai 2025

Impressum

Auftraggeberin

Baugenossenschaft SILU
Steinackerstrasse 2
8302 Kloten

Organisation und Begleitung

Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Titelbild

Orthofot mit Bearbeitungsperimeter, Quelle: swissimage 2022

Fotos

Planwerkstadt AG

Dokument

A01_Programm_PQ_Wohnsiedlung_Chasern.docx

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4	4	Präqualifikation	27
1 Einleitung	5	4.1	Unterlagen Präqualifikation	27
1.1 Ausgangslage	5	4.2	Einzureichende Unterlagen	28
1.2 Wohnsiedlung Chasern	6	4.3	Bewertung der Bewerbungen	29
1.3 Perimeter	7	4.4	Bekanntgabe Entscheid Präqualifikation	30
1.4 Umfeld	9	5 Studienauftrag	31	
1.5 Mitwirkung	12	5.1	Unterlagen Studienauftrag	31
2 Ausblick Aufgabenstellung	13	5.2	Einzureichende Unterlagen	33
2.1 Überblick Aufgabe und Ziele	13	5.3	Beurteilung erste Stufe	36
2.2 Raumprogramm	14	5.4	Beurteilung zweite Stufe	37
2.3 Architektur und Städtebau	15	6 Rahmenbedingungen (folgen im Programm zum Studienauftrag)	38	
2.4 Freiraum und öffentliche Orte	16	7 Genehmigung	39	
2.5 Erschliessung und Verkehr	17			
2.6 Energie, Ökologie, Klima	17			
2.7 Gesellschaft	18			
3 Verfahrensbestimmungen	19			
3.1 Auftraggeberin	19			
3.2 Verfahrensbegleitung	19			
3.3 Verfahrensart	19			
3.4 Teilnahmeberechtigung	20			
3.5 Beurteilungsgremium	21			
3.6 Expertinnen und Experten	22			
3.7 Termine und Ablauf	23			
3.8 Entschädigung	24			
3.9 Weiterbearbeitung	24			
3.10 Teambildung	25			
3.11 Leistungs- und Honorarbedingungen	25			
3.12 Eigentums- und Urheberrechte	26			
3.13 Abschluss und Bekanntmachung	26			

Das vorliegende Programm Präqualifikation zum zweistufigen Studienauftrag regelt den Ablauf der Präqualifikation, führt ins Thema ein, beschreibt das Verfahren und bietet einen Ausblick auf die Aufgabenstellung. Die Kapitel 1 «Einleitung», 3 «Verfahrensbestimmungen» und 5 «Studienauftrag» können Änderungen erfahren. Das Kapitel 2 «Aufgabenstellung» wird weiter vertieft und mit dem Kapitel 6 «Rahmenbedingungen» erweitert.

Zusammenfassung

Auftraggeberin	Bauherrschaft Baugenossenschaft SILU
Verfahren	Selektiver, zweistufiger Studienauftrag in Anlehnung an SIA 143
Geforderte Disziplinen	Architektur, Landschaftsarchitektur
Zur Teilnahme zugelassene Teams	maximal 6 davon maximal 2 Nachwuchsteams
Entschädigung 1. Stufe	CHF 15'000, je zur Beurteilung zugelassene Studie
Entschädigung 2. Stufe	CHF 35'000, je zur Beurteilung zugelassene Studie
Zielkosten Erstellung	CHF 55 Mio. (BKP 1-9)
Beurteilungsgremium	Sachexpertinnen und Sachexperten Susanne Grau, Präsidentin Baugenossenschaft SILU Daniel Meier, Vorstand Baugenossenschaft SILU Reto Brüesch, Geschäftsführer Baugenossenschaft SILU Kurt Hottinger, Stadt Kloten, Stadtrat Fachexpertinnen und Fachexperten Alain Roserens, Architektur / Städtebau (Vorsitz) Luise Kister, Architektur / Städtebau Thomas Hildebrand, Architektur / Städtebau Stefan Rotzler, Landschaftsarchitektur / Städtebau Joëlle Zimmerli, Soziologie
Termine Präqualifikation	Ausschreibung: Donnerstag, 08.05.2025 Einreichung Bewerbungen: Donnerstag, 12.06.2025 Präqualifikation: Montag, 23.06.2025
Termine Stufe 1	Startveranstaltung: Dienstag, 19.08.2025 Fragenbeantwortung: bis Mittwoch, 10.09.2025 Zwischenbesprechung: Donnerstag, 25.09.2025 Rückmeldung ZB: bis Donnerstag, 02.10.2025 Einreichung Pläne: Donnerstag, 13.11.2025 Einreichung Modell: Dienstag, 25.11.2025 Beurteilung 1. Stufe: Montag, 01.12.2025
Termine Stufe 2	Ausgabe Unterlagen: Dienstag, 20.01.2026 Fragenbeantwortung: bis Freitag, 06.02.2026 Abgabe für ZB: Dienstag, 10.03.2026 Zwischenbesprechung: Dienstag, 17.03.2026 Rückmeldung ZB: bis Montag, 23.03.2026 Einreichung Pläne: Freitag, 24.04.2026 Einreichung Modell: Freitag, 08.05.2026 Beurteilung 2. Stufe: Montag, 18.05.2026

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Areal Chasern befindet sich östlich der Autobahnausfahrt Kloten Nord, zwischen dem Einfamilienhausquartier Chasern und der Wohnblocksiedlung Hohrainli. Über Jahrzehnte wurde ein Grünstreifen für die Erstellung einer Ortsumfahrung freigehalten und mit deren Streichung aus dem kantonalen Richtplan kann der Streifen einer Weiterentwicklung zugeführt werden. Der Streifen gehört der Stadt Kloten.

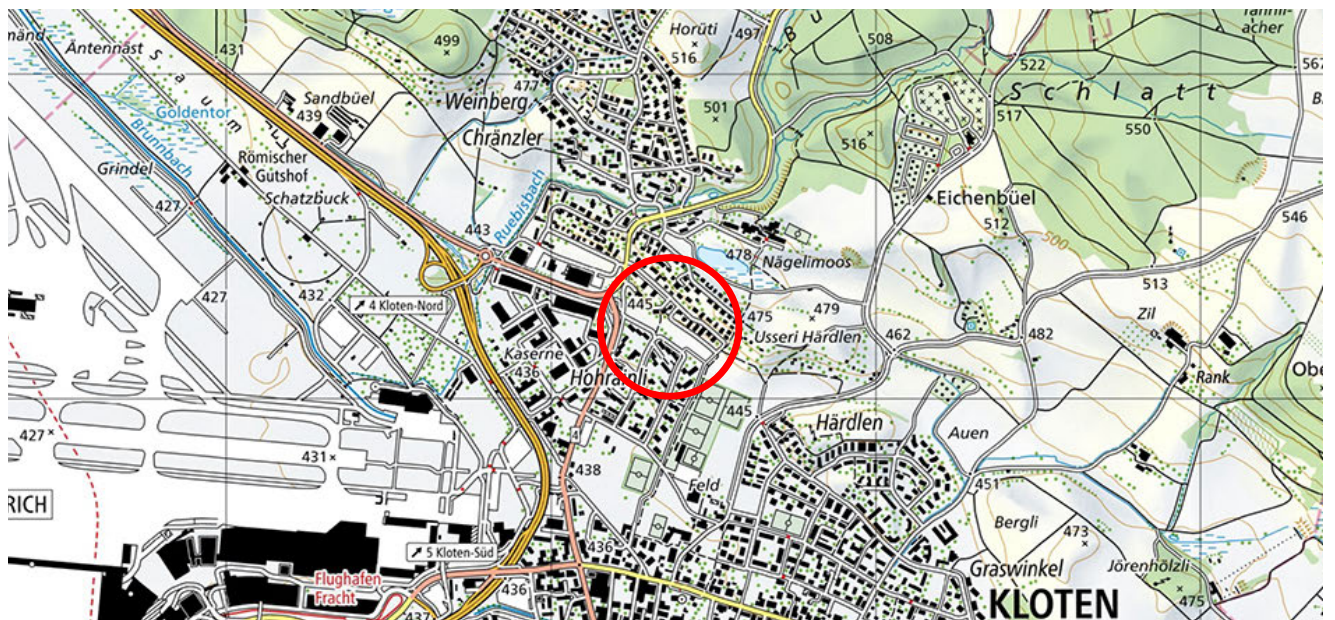
2021 wurde in einem partizipativen Prozess aus dem Quartier das «Leistbild Chasern» (Mix aus Leistung und Leitbild) erarbeitet. Darin wurde festgelegt, dass das Areal in einen naturnahen Freiraum, einen Quartierpark mit öffentlichen Nutzungen und eine dichte Bebauung mit bezahlbarem Wohnraum dreigeteilt werden soll. Im Zusammenhang mit der Festlegung von Standorten für die Schaffung von Alterswohnraum im Sinne von «Wohnen Plus» beschloss der Stadtrat zudem am 7. März 2023 (Beschluss-Nr. 58-2023) eine etappierte Entwicklungsstrategie, wobei in erster Priorität das Areal Chasern für Alterswohnungen nutzbar gemacht werden soll.

Auf Grundlage des Leistbildes wurde für das Areal 2023 eine Bauträgerausschreibung durchgeführt, die Baugenossenschaft SILU (nachfolgend als «SILU» bezeichnet) für sich entscheiden konnte. Nun soll ein Bauprojekt erstellt werden, auf dessen Grundlage die Baurechtsverträge zwischen der Stadt Kloten und der SILU abgeschlossen werden können. Oberste zeitliche Priorität hat dabei die Gesamtinstandsetzung der Alterswohnungen im Bestandsbau Chasernweg 20, wofür bereits 2025 der Baurechtsvertrag abgeschlossen wird. Die Sanierung des Altbaus ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens, das Gebäude ist aber in das Überbauungskonzept einzubinden.

Mit dem Studienauftrages sollen nachhaltige Lösungsvorschläge gefunden werden für eine generationenübergreifende Wohnsiedlung mit Gemeinschaftsflächen und einer öffentlichen Freifläche als Treffpunkt. Angestrebt werden mindestens 120 Wohnungen, darunter mindestens 30 für Seniorinnen und Senioren. Der Lösungsvorschlag soll einen Übergang zwischen den Quartieren Hohrainli und Chasern schaffen und das bestehende Gebäude Chasernweg 20 mit 20 Alterswohnungen integrieren. Der Baustart für die neu zu errichtenden Gebäude der Baugenossenschaften soll 2028 erfolgen.

Abb. 1
Landeskarte
Ausschnitt Kloten

Quelle: GIS ZH



1.2 Wohnsiedlung Chasern

Die neue «Wohnsiedlung Chasern» soll in Kloten eine zentrale und verbindende Rolle im Quartier übernehmen. Sinnbildlich gesprochen gleicht es der vielfältigen Funktion eines Herzens: pulsierend, verbindend, wärmend und ausstrahlend. Es soll ein Ort der Begegnungen für die Bevölkerung und die Wohnsiedlung geschaffen werden, welcher erlebbar und vernetzt ist - entschlossen, generationenübergreifend und vielfältig.

Die künftige Siedlung bildet eine Scharnierfunktion zwischen den Quartieren Hohrainli und Chasern und soll sich selbstbewusst in die bestehende Umgebung einfügen. Für die Bewohnenden sollen gemeinschaftliche nutzbare Räume entstehen, die mit ihren Angeboten die nachbarschaftlichen Begegnungen über die Wohnsiedlung hinaus fördern.

Ziel ist die Planung und Realisierung einer Wohnüberbauung, welche den Ansprüchen an das genossenschaftliche Zusammenleben und des Leitbilds «Chasern» gerecht wird. Bezahlbarkeit, Gemeinsamkeit, Nachbarschaft, Vernetzung und Vielfalt stehen im Vordergrund. Der Fokus in der Projektentwicklung liegt dabei nicht nur bei der Realisierung von Wohnraum, sondern auch beim langfristigen, nachhaltigen Betrieb.

Die SILU beabsichtigt in Zusammenarbeit mit den entsprechenden Partnerinnen und Partnern Strukturen zu schaffen, die das nachbarschaftliche Zusammenleben im gesamten Quartier fördern. Mit der «Wohnsiedlung Chasern» soll ein Leuchtturmprojekt geschaffen werden, das mittel- bis langfristig zur Quartierentwicklung beiträgt und weit über das Quartier hinaus zu strahlen vermag.

Ein wichtiges Element hierbei ist der öffentliche Freiraum. Der Park und/oder Spielplatz soll die Quartierbevölkerung zusammenbringen und einen über das Quartier hinausgehenden Mehrwert schaffen. Die Verortung des Parks ist noch offen und Teil der Aufgabe.

Baugenossenschaft SILU

Die Baugenossenschaft SILU verfolgt seit 1960 den Zweck, qualitativ guten und preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Sie entstand aus der damaligen Stifterfirma Swissair. Die Swissair war Schirmherrin, stellte nebst der gesamten Infrastruktur auch die Liegenschaftenverwaltung und aus ihr rekrutierte sich auch das Personal für den SILU-Vorstand. SILU war ursprünglich die Abkürzung für «Siedlungsgenossenschaft Luftverkehr». Nach dem Zusammenbruch der Swissair 2001 wurde die SILU eigenständig und konnte ihre Wohnungsanzahl vergrössern. Die SILU prägt die Region mit vielfältigen und wegweisenden Genossenschaftsbauten.

Die Baugenossenschaft SILU ist bestrebt, Wohnraum für viele Bevölkerungskreise anzubieten, auch für Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert. Die Baugenossenschaft SILU ist regional verankert, hat ihre Geschäftsstelle in Kloten und ist mit rund 1'000 Wohnungen in 14 Siedlungen eine der grössten Wohnbaugenossenschaften in der Flughafenregion. Sie bietet für rund 2'500 Menschen attraktiven sowie bezahlbaren Wohn- und Lebensraum. Die SILU baut und handelt sozial, ökonomisch sowie ökologisch nachhaltig und prägt die Region mit vielfältigen Genossenschaftsbauten.

Die SILU beschäftigt 18 Mitarbeitende, davon ein Lehrling. Dazu kommen sieben Vorstandsmitglieder, rund 15 Nebenamtliche und 45 Ehrenamtliche in den Siedlungen. Die SILU versteht sich als lebendige und vielfältige Gemeinschaft, in der man sich mit Respekt, Toleranz und Wertschätzung begegnet. Die Bewohner/innen gestalten ihren Wohn- und Lebensraum aktiv mit und tragen mit ihrem Stimmrecht die Entscheidungen über die Genossenschaft gemeinsam.

Die SILU lebt folgende Leitsätze:

- Wir identifizieren uns mit den genossenschaftlichen Grundwerten, sind politisch und konfessionell neutral.
- Wir fördern das genossenschaftliche Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität und Respekt.
- Wir vermieten nur an Mitglieder, berücksichtigen unterschiedliche Wohn- und Lebensformen und streben eine ausgewogene Durchmischung an.
- Wir informieren frühzeitig, offen und umfassend.
- Wir bauen und renovieren zukunftsgerichtet, innovativ und nachhaltig.

1.3 Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. 3601, 3602, 3618 und 3619, sowie Teile der Parzellen Kat.-Nrn. 3057, 3603, 3637, 6124, 6125. Der Bearbeitungsperimeter wird nördlich durch den Trottackerweg, den Chasernweg und die Grundstücke des Chasernwegs 14 und der Hohrainlistrasse 70 und 72 begrenzt. Im Westen wird der Perimeter durch den Fahrradweg entlang der Lufingerstrasse und im Osten durch den Stighagweg begrenzt. Im Süden folgt der Perimeter nicht den Parzellengrenzen, sondern reicht bis an die Quartierstrasse (Hohrainli- / Thalwiesenstrasse) und folgt somit der Zonengrenze zur Quartiererhaltungszone. Es ist vorgesehen, die heutige Parzellenstruktur sowie die bestehenden Dienstbarkeiten in Übereinstimmung mit der Entwicklung im Quartier Hohenrainli zu bereinigen bzw. zu vereinfachen. Der Perimeter umfasst rund 20'000 m². Der grösste Teil der Fläche befindet sich in der zweigeschossigen Wohnzone W2a. Der mittlere Teil mit der bestehenden Alterssiedlung befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten Oe II. Der westliche Teil des Perimeters befindet sich aktuell in der Wohn- und Gewerbezone WG2a (siehe Abb. 3). Eine Aufzoning des westlichen Teils in eine Wohn- und Gewerbezone WG3 ist angedacht und bildet die Grundlage für den Studienauftrag.

In der Mitte des Perimeters befindet sich das bestehende Alterswohnhaus, Chasernweg 20, das nicht zum Bearbeitungsperimeter gehört. Die Sanierung des Gebäudes läuft parallel zum vorliegenden Studienauftrag, ist bereits projektiert und nicht Gegenstand der Aufgabe. Die weiteren Gebäude (Chasernweg 22/24, Pavillon) stehen zur Disposition.

Abb. 2
Bearbeitungs-
perimeter

Erstellt durch
Planwerkstadt



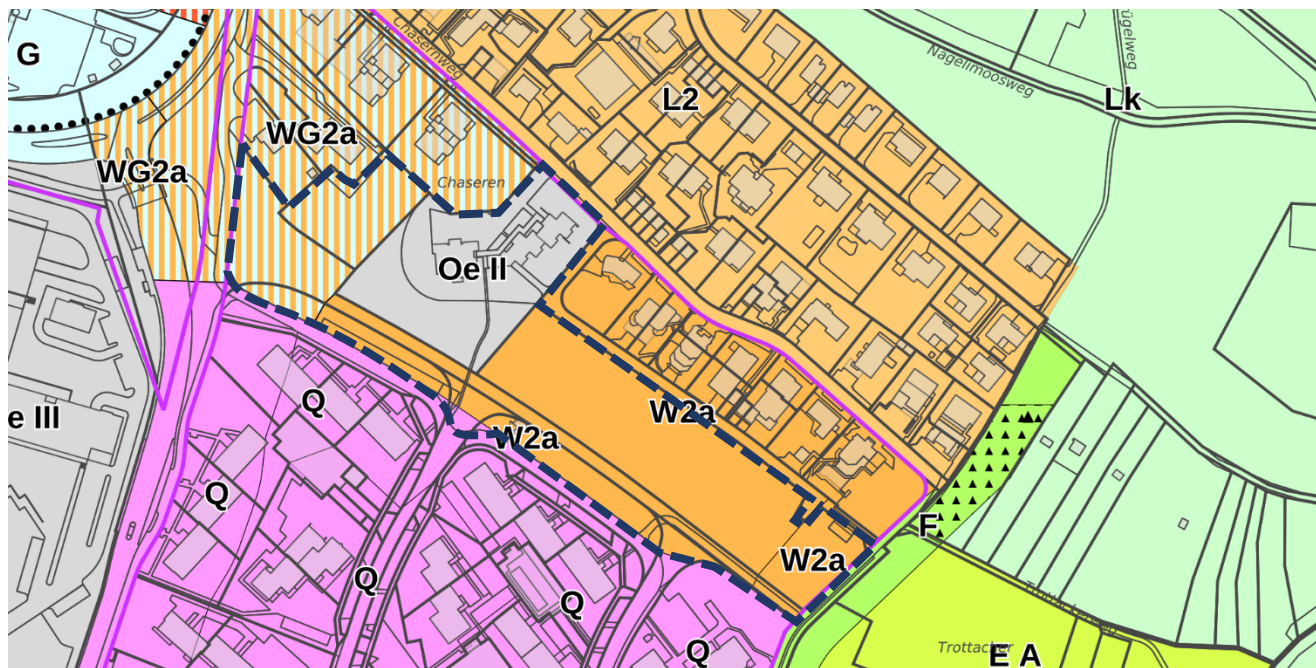


Abb. 3
ÖREB-Kataster

Quelle: GIS ZH

Alterssiedlung Chasernweg 20/22/24

Die Alterssiedlung «Chasernweg 20/22/24» wurde 1969 durch die «Genossenschaft Alterssiedlung Chasern» im Baurecht erstellt. In Zusammenhang mit dieser Überbauung wurden auch bereits Wohngebäude im westlichen Teil des Perimeters projiziert, die jedoch nie umgesetzt wurden. Das Baurecht für die Alterssiedlung wurde 2016 aufgelöst und die Gebäude Chasernweg 20-24 fielen frühzeitig in das Eigentum der Stadt Kloten heim. Mit der «Genossenschaft Alterssiedlung Chasern» vereinbarte die Stadt Kloten, dass bei einer Neubebauung mindestens 30 altersgerechte Wohnungen (zusätzlich zu denjenigen des Alterswohnhauses Chasernweg 20) mit einer genossenschaftlichen Trägerschaft erstellt werden müssen.

Mit dem Baurechtsvertrag übergibt die Stadt Kloten der Baugenossenschaft SILU den Auftrag, das Gebäude Chasernweg 20 vorab zu sanieren. Die Sanierung des Chasernwegs 20 verläuft parallel zur Projektierung der Wohnsiedlung Chasern und ist nicht Teil der Aufgabe.

Grünanlage

Teile der Grünfläche werden seit 2020 von der Forschungsgruppe Grün und Gesundheit der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) als partizipatives Projekt zur Erhöhung der sozialräumlichen Qualitäten des Hohrainli geführt. Seit 2021 entwickelt die Forschungsgruppe gemeinsam mit der Quartierbewohnerschaft den «GartenParkTreff» als Treffpunkt für die Nachbarschaft. Der «GartenParkTreff» ist ein unbeheizter, geschlossener Pavillon aus wiederverwendeten Bauteilen mit Küche und Sanitäreinrichtung. Es ist denkbar den Pavillon zwischenzunutzen, zu versetzen, zu integrieren oder auch rückzubauen.

Betrachtungsbereich

Der Betrachtungsbereich umfasst die angrenzenden Quartiere Hohrainli und Chasern sowie die Landschaft Händlen. Die im Betrachtungsbereich liegenden Landschaften und städtebaulichen Situationen müssen bei der Erarbeitung der Projektstudien berücksichtigt werden.

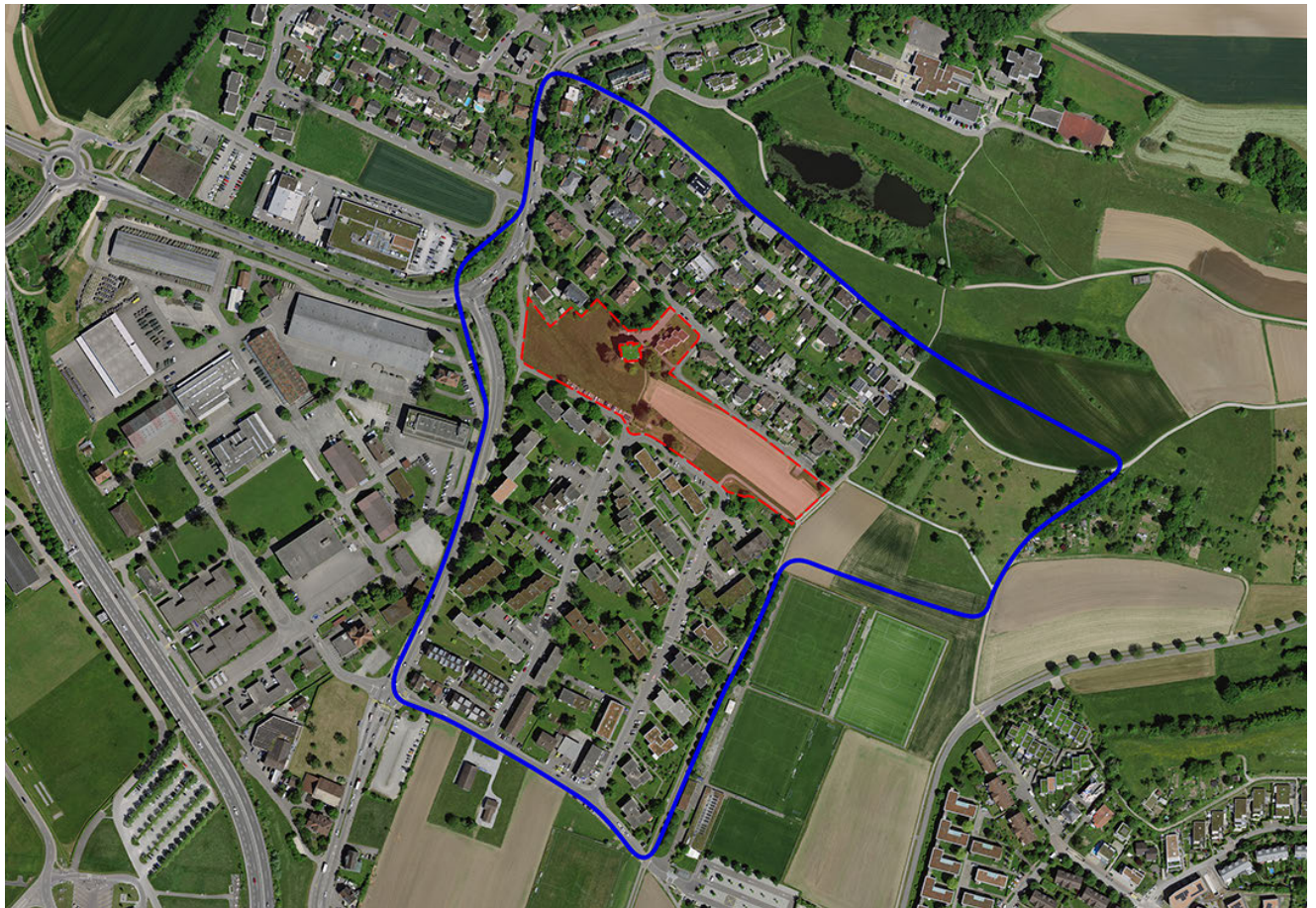


Abb. 4
Orthofoto mit
Betrachtungs-
und Bearbeitungs-
perimeter

Quelle: swisstopo

1.4 Umfeld

Der Bearbeitungsperimeter liegt am Hangfuss des Hügels «Chloos» und wird von unterschiedlicher bebauter und unbebauter Umgebung umfasst und beeinflusst.

Chasern-Quartier

Der Name Chasern weist darauf hin, dass an diesem Ort einst Käseerei betrieben wurde, bzw. ein Viehhof stand. Es sind jedoch keine Gebäude davon erhalten. Ab den 1920er-Jahren wurden im Chasern erste Gebäude von der Lufingerstrasse her zwischen dem Rebweg und dem Chasernweg erstellt. Statt einer einheitlichen Überbauung zu einem Zeitpunkt wuchs die Siedlung über die Jahrzehnte beständig, so dass heute ein heterogener Gebäudebestand mit Gebäuden aus den 1920er- bis 2010er-Jahren besteht. Das Quartier Chasern besteht aus einigen Mehrfamilienhäusern, besitzt jedoch durch die vielen Ein- und Zweifamilienhäuser einen «klassischen» Einfamilienhauscharakter.

Quartier Hohrainli

Das Gebiet Hohrainli wurde im Zusammenhang mit der Flughafenentwicklung (Eröffnung des Flughafens 1953) konzipiert und überbaut. Die Grundeigentümerbauordnung geht zurück auf das Jahr 1963. Auf dieser Grundlage entstand von 1965 bis 1973 der überwiegende Teil der Bebauung, im Jahr 1983 wurden die zwei letzten Bauten im Hohrainli erstellt. Der Grundeigentümer-Richtplan von 1963 widerspiegelt ein städtebauliches Leitbild der «gegliederten und aufgelockerten Stadt». Durch die charakteristische gemischte Bauweise entstand im Hohrainli eine bis heute wertgeschätzte Stadtlandschaft. Gruppierete, in Höhe und Länge gestaffelten Zeilen- und Punktbauten besetzen das Terrain so, dass der Freiraum als Landschaftsraum das gesamte Areal gleichsam «durchfließt».

Sportanlage Stighag

Die Sportanlage Stighag umfasst die Fussballplätze des FC Kloten und die Sporthalle Heja. Die Fussballanlage umfasst sieben Fussballplätze mit Natur- und Kunstrasen. Die Sporthalle Heja wurde 2019 von einer Stiftung erstellt sowie betrieben und steht dem Unihockey-Sport zur Verfügung.

Kaserne Kloten

Die Kaserne Kloten ist Teil des Waffenplatzes Kloten-Bülach, der 1911 in Betrieb genommen wurde. Ursprünglich ein Artilleriewaffenplatz ist die Kaserne heute das Ausbildungszentrum für die Übermittlungstruppen. Drei Gebäude auf dem Gelände, die Halle 1, die Halle 2 und das Kantinegebäude sind Denkmalschutzobjekte von regionaler Bedeutung.

Flughafen Zürich

Der Perimeter ist in unmittelbarer Nähe des Flughafens Zürichs. Das ganze Gebiet ist mit der Flughafenentwicklung verbunden und von den Emissionen des Flughafens betroffen. Die «Wohnsiedlung Chasern» liegt innerhalb der Abgrenzungslinie des Flughafens gemäss kantonalem Richtplan. Die Auswirkungen der Abgrenzungslinie auf die Wohnsiedlung sind in Kapitel 6 Rahmenbedingungen näher ausgeführt.

Abb. 6
Luftaufnahme
aus dem Jahr
1977 mit dem
Hohrainquartier
in der Bildmitte
und dem Flugha-
fen im Hinter-
grund

Quelle: Stadt
Kloten, Fotoar-
chiv



1.5 Mitwirkung

Im Vorfeld der Entwicklung des Gebiets Chasern wurde die Bevölkerung, respektive wurden Anspruchsgruppen mit einbezogen. Die Resultate dieser Mitwirkungsprozesse bilden die Ideen und Vorstellungen der Mitwirkenden ab und haben für das Verfahren orientierenden Charakter.

Leistbild Chasern

Das Leistbild Chasern [Unterlage D01] wurde im Vorfeld der Bauträgerausschreibung zur Festhaltung der Bedürfnisse der Stadt Kloten an die Entwicklung der «Wohnsiedlung Chasern» erstellt. Im Frühling 2020 erfolgten Einzelgespräche und Workshops mit Vertretenden von Interessengruppen, u. a. dem Kinder- und Jugendbeauftragten, der Genossenschaft Alterssiedlung Chasern, dem Verein freiwillig@kloten, dem Umwelt- und Altersbeauftragten, der Vorsteherin der Initiative «Wohnen für Alle», dem Naturschutzverein, den Verkehrsbetrieben Glatttal und dem Eigentümerverein «Wohnliches Hohrainli». Die Erkenntnisse aus den Gesprächen mit den Interessensvertretenden resultierten in unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnissen an den Ort Chasern, die im Rahmen einer Outreach-Action am Quartierfest Hohrainli im September 2020 mit der Nachbarschaft vertieft wurden und in das Leistbild einflossen. Seit der Ausarbeitung des Leistbildes 2020 haben sich die Rahmenbedingungen verändert. Deshalb wurden die Leistungen für den Studienauftrag von der Stadt und der SILU gemeinsam für die Aufgabenstellung des Verfahrens neu bewertet.

Dialoganlass

Die Stadt Kloten und die SILU luden im November 2024 zu einem Dialoganlass ein, um nach der Vergabe der Bauträgerschaft die Bedürfnisse und Anregungen von Betroffenen abzuholen. Die Resultate der Diskussionen in den drei Gruppen Wohnen, Freiraum und öffentliche Orte sowie Nachhaltigkeit wurden in Form eines Foto-Protokolls festgehalten [Unterlage D02]. Die zusammengetragenen Beiträge dienen der Einordnung der Bedürfnisse der Bevölkerung.

Abb. 7
Impression vom
Dialoganlass

Quelle: Christian
Wüthrich, Zürcher
Unterländer



2 Ausblick Aufgabenstellung

Der vorliegende Ausblick auf die Aufgabenstellung dient dazu, in die Aufgabe einzuführen. Detailliertere Anforderungen sowie Rahmenbedingungen für die Bearbeitung der Aufgabe werden im Programm Studienauftrag festgehalten und den Teilnehmenden der 1. Stufe des Studienauftrages ausgehändigt.

2.1 Überblick Aufgabe und Ziele

Im Quartier Chasern soll eine Wohnsiedlung entstehen für unterschiedliche Lebensphasen und vielfältige Lebensmodelle, ein Angebot an kollektiv nutzbaren Gemeinschaftsflächen und vielfältigen öffentlichen Begegnungsorten sowie ein öffentlicher Quartierpark als multifunktionaler Treffpunkt im Grünen für Spiel, Erlebnis und Begegnung. Insgesamt sollen mindestens 120 Wohnungen entstehen, davon mindestens 30 neue Alterswohnungen.

Mit dem Lösungsvorschlag gilt es, ein integrales Quartier zu entwerfen, das einen Übergang zwischen den benachbarten Quartieren Hohrainli und Chasern bildet und sich entsprechend einordnet. Das bestehende Gebäude Chasernweg 20 der Alterssiedlung soll sich sowohl in seiner Nutzung wie auch städtebaulich in das Neubauquartier einfügen. In allen Projektierungsschritten ist auf die Nachhaltigkeit zu achten.

Aufgeteilt auf die Bereiche Wohnen, gewerbliche Nutzung, Freiraum und öffentliche Orte sowie Nachhaltigkeit werden folgende Ziele verfolgt:

Wohnen

- Bezahlbare Mietwohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete
- Vielfältiger Wohnungsmix und unterschiedliche Wohnungstypen für durchmischte Generationen und vielfältige Beziehungs- und Familienmodelle
- Sharing-Angebot für die Nutzung durch Bewohnende
- Kollektiv nutzbare Gemeinschaftsflächen
- Vielfältige, öffentliche und generationenübergreifende Begegnungsorte
- Kompakte Bauweise mit tiefem Flächenverbrauch, die trotzdem Raum für Begegnungsorte zulässt

Gewerbliche Nutzung

- Anordnung von Gewerbeflächen im EG
- Minimaler Gewerbeanteil von 15% im westlichen Teil des Bearbeitungsperimeters (aktuell WG2a, voraussichtliche Aufzoning auf WG3)
- Realisierung von städtischem Kindergarten, Kindertagesstätte
- Realisierung der städtischen Schulzahnklinik
- Realisierung der Geschäftsstelle der SILU

Freiraum und öffentliche Orte

- Ein neuer Quartierpark von ca. 1'500 bis 2'000 m² Fläche
- Verortung des Quartierparks an einem geeigneten, städtebaulich verankerten Standort
- Räumliche und gesellschaftliche Vernetzung des Quartierparks mit den benachbarten Quartieren unter Berücksichtigung der Scharnierfunktion der Wohnsiedlung
- Freiraum-Angebot, das die bestehenden benachbarten Freiräume ergänzt
- Vielfältige und hochwertige Aussenräume mit Mehrwerten für Mensch, Flora und Fauna

- Raum für Spiel, Erlebnis und Begegnung für die ganze Quartierbevölkerung
- Flächen für mobile Jugendarbeit
- punktuelle Gestaltungsmöglichkeiten für Bewohnende
- Extensive Flächen zur Steigerung der Biodiversität
- Naturnahe Gestaltung durch Einsatz entsprechender Materialien (z.B. Holz, Stein) und einheimischer Bepflanzung
- Räumliche und soziale Vernetzung der umliegenden Quartierteile
- Quartierpark mit öffentlichen Strukturen als Begegnungsort für die ganze Quartierbevölkerung

Nachhaltigkeit

- Die Gebäude sollen sich im Betrieb soweit möglich selbst mit Energie versorgen. Das passiert durch die Kombination von effizienter Gebäudehülle, erneuerbarer Energieversorgung und Eigenstrom-Produktion.
- Verlangt ist eine effiziente Gebäude-Organisation mit kompakten Baukörpern, einfacher Statik, angemessenem Fenster-Anteil und möglichst geringem Unterterrain-Volumen.
- Die Erstellung soll mit möglichst wenig grauer Energie resp. Treibhausgas-Emissionen erfolgen. Gesucht sind eine nachhaltige Konzeption und Bauweise.
- Die Gebäude müssen auch wirtschaftlich und gesellschaftlich nachhaltig erstellt und betrieben werden. Das bedeutet eine hohe Robustheit, z.B. bezüglich Sommer-Wärmeschutz. Dazu gehört aber auch eine Betrachtung der Lebenszykluskosten und bezahlbare Mieten.
- In der Umgebung und am Gebäude soll möglichst viel Grünraum mit hoher Biodiversität ermöglicht werden. Weiter sollen Bäume geplant werden, welche in wenigen Jahren als Schattenspende dienen.
- Berücksichtigung der lokalklimatischen Situation (Hitzeminderung, Kaltluftstrom) durch eine adäquate, städtebauliche Setzung.
- Die Gebäude sollen so geplant werden, dass in Zukunft dank Systemtrennung einfache Austausch- und Rückbaufähigkeit sowie eine Anpassbarkeit und Flexibilität gewährleistet sind.
- Gesucht wird ein gesamtheitlich nachhaltiges Projekt. Angestrebt wird die Auszeichnung Gold gemäss dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Eine entsprechende Zertifizierung lässt sich die Auftraggeberin offen.

2.2 Raumprogramm

Wohnungsspiegel

Die «Wohnsiedlung Chasern» schafft ein breites Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen in unterschiedlichen Grössen für kleinere und grössere Haushalte. Sie bietet zeitgemässe Wohnungen und gibt damit Antwort auf unterschiedliche Wohnbiografien sowie Lebensstile oder Lebensphasen. Die Grundrisse sollen gut möblierbar und flexibel sein. Unterschiedliche Generationen und vielfältige Lebensmodelle mischen sich.

Gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume

Die «Wohnsiedlung Chasern» bietet ihren Bewohnenden ein «Mehr», das über das Wohnen in den eigenen vier Wänden hinausgeht. Es soll ein Sharing-Angebot geben, das Räume für die gelegentliche Nutzung umfasst, die von der Be- und Anwohnerschaft gemietet und multifunktional genutzt werden kann. Das Sharing Angebot könnte ein Bastelraum, eine Werkstatt, Arbeitszimmer, ein Trainingsraum, Musikzimmer, Gästezimmer, Waschküchen etc. umfassen.

Zudem stehen den Bewohnenden kollektiv nutzbare Gemeinschaftsflächen (Generationen-Treffpunkt, Räume für Feste, Kurse, Trainings oder kulturelle Veranstaltungen) und vielfältige, öffentliche Begegnungsorte im nahen Wohnumfeld zur Verfügung.

Weitere Nutzungen

In der «Wohnsiedlung Chasern» soll Raum für Gewerbeflächen geschaffen werden (Geschäftsstelle der Baugenossenschaft SILU, städtischer Kindergarten und Kinderhort, städtische Schulzahnklinik, weitere Dienstleistungsflächen für Be- und Anwohnende).

2.3 Architektur und Städtebau

Der Mensch steht im Mittelpunkt der Projektentwicklung. Zweck der neuen Siedlung ist ein lebendiges Wohnen für Menschen aller Generationen und Lebensphasen. Die neue Siedlung steht als Verbindungselement zwischen dem, von höheren Gebäuden definierten Quartier Hohrainli und dem eher kleinkörnigen Quartier Chasern im Nordosten mit mehrheitlich Einfamilienhäuser. Die Überbauung übernimmt somit eine Scharnierfunktion und soll den volumetrisch richtigen Übergang definieren. Gleichzeitig soll die Wohnsiedlung selbstbewusst auftreten und eine eigene Identität erhalten. Diese Identität soll sich durch eine klare architektonische Sprache, durchdachte Freiräume sowie eine charaktervolle Gestaltung der gemeinschaftlichen Bereiche ausdrücken. Wiedererkennbare Elemente – wie spezifische Materialwahl, sorgfältige Fassadengestaltung oder typologische Besonderheiten – tragen dazu bei, einen unverwechselbaren Ort zu schaffen. Ziel ist es, nicht nur ein funktionales Wohnquartier zu schaffen, sondern einen Ort, mit dem sich die Bewohnenden identifizieren können und der ein Gefühl von Zugehörigkeit vermittelt.

Die Architektur soll die geeignete Form und Struktur bieten, damit Begegnungen der Bewohnenden gefördert werden und zufällig stattfinden können («sich über den Weg laufen»). Die städtebauliche Setzung für eine optimale Eingliederung ins bestehende Quartier wird in der Phase 1 des Studienauftrags festgelegt.

Abb. 8
Ansicht des heutigen Baumbestandes von der Alterssiedlung

Quelle: Eigene Aufnahme



2.4 Freiraum und öffentliche Orte

Freiräume

Als Ergänzung zu den bestehenden Aussenräumen im Hohrainliquartier und den angrenzenden Landschaftsräumen, schafft die «Wohnsiedlung Chasern» ein neuartiges Freiraumangebot, das sich wesentlich von den umliegenden Freiräumen unterscheidet.

Die «Wohnsiedlung Chasern» bietet der ganzen Quartierbevölkerung Raum für Spiel, Erlebnis und Begegnung, indem sie intensiv nutzbare Aussenräume schafft, die multifunktional und nutzungsflexibel ausgestaltet sind. Es sollen verschiedene Aufenthaltsqualitäten entstehen: Ruhige und lebendige Orte, Orte, um sich zu entfalten und zu unterhalten sowie Orte für Spiel und lärmige Aktivitäten. Es sollen Orte für alle Altersgruppen entstehen, von Kleinkindern über Jugendliche, Familien, Alleinstehende und Paare sowie Seniorinnen und Senioren. Nebst offenen und besonnten Plätzen werden im Sommer auch schattige Rückzugsorte gewünscht.

Gleichzeitig zu diesen Nutzungen ermöglicht der Freiraum der Natur mit extensiven Flächen, sich selbst zu entfalten und auf ihr Potenzial für eine lebensfreundliche Umwelt aufmerksam zu machen. Zur Förderung der Biodiversität und als Möglichkeit zur Naturerfahrung wird der Freiraum mit einheimischen Pflanzen bepflanzt. Hinsichtlich deren Atmosphäre sind die Aussenräume der «Wohnsiedlung Chasern» durch den Einsatz entsprechender Materialien (z.B. Holz, Stein) naturnah und verspielt zu gestalten. Es entstehen vielfältige und hochwertige Aussenräume mit Mehrwert für Mensch, Flora und Fauna.

Folgende Angebote sollen in den Freiraum eingebunden werden:

- Spielmöglichkeiten für Kinder
- «einfache» Konsumationsangebote in Form eines Kiosks oder Bistros
- Punktuelle Freiräume, die durch die Bewohnenden gestaltet werden können (Möglichkeitenräume)
- Wasserelemente (Brunnen, Biotope, Fontänen etc.), Bereiche für gemeinsame Anlässe, ein Outdoor-Fitnessbereich oder ein Bereich für Street-Art sind möglich, aber nicht zwingend gefordert
- Durch ein Regenwassermanagement gemäss den gesetzlichen Vorgaben soll das Regenwasser wiederverwendet werden

Vernetzung

Die Aussenräume der «Wohnsiedlung Chasern» schaffen Verbindungen in alle Richtungen und vernetzen Bestehendes. Sei dies auf räumlicher oder sozialer Ebene. Durch fließende Übergänge und attraktive Wegverbindungen verbindet die «Wohnsiedlung Chasern» das Hohrainli mit dem angrenzenden Chasernquartier und den umliegenden Landschaftsräumen räumlich. Mit einem attraktiven Freiraumangebot, das von allen gerne genutzt wird, vernetzt die «Wohnsiedlung Chasern» auch auf sozialer Ebene. Es gibt attraktive, barrierefrei Wegverbindungen zur räumlichen Vernetzung der umliegenden Quartierteile.

Generationenübergreifende Begegnungsräume

Zur Förderung der Begegnungen zwischen den Generationen sollen Begegnungsräume auf die Bedürfnisse von aktiven (60plus) und fragilen (80plus) Seniorinnen und Senioren ausgerichtet und altersfreundlich gestaltet werden. Seniorinnen und Senioren nutzen begegnungsfördernde Räume und Flächen, wenn sie die Möglichkeit haben, zwanglos mit anderen ins Gespräch zu kommen. Rückzugs- und Ausweichmöglichkeiten signalisieren, dass Interaktionen erwünscht sind, aber nicht erzwungen werden. Die Erschliessung von Funktionsräumen sollte über kurze und witterungssichere Wege erfolgen. Aufenthaltsräume sollten witterungsgeschützt bzw. beschattet sein. Die Nutzerfreundlichkeit von begegnungsfördernden Erschliessungsräumen in den Gebäuden, wie z.B. Treppenhäusern oder Laubengängen, soll für ältere Bewohnende mitgedacht werden.

Als Begegnungsräume eignen sich z. B. Gärten, Spielflächen, artenreiche/attractive Freiflächen, Laubengänge, Gemeinschaftsküchen, Waschalons etc. Die in der Toolbox Begegnungsförderndes Generationenwohnen [Unterlage D04] vorgeschlagenen Massnahmen, insbesondere der Kapitel 2.2, 3.1 und 3.2, sind nach Möglichkeit umzusetzen.

Quartierpark

Die «Wohnsiedlung Chasern» schafft einen Quartierpark für das gesamte Quartier mit klar öffentlichen Strukturen. Der Quartierpark wird von der SILU im Zuge der «Wohnsiedlung Chasern» erstellt und später unter der Leitung der Stadt betrieben. Der Quartierpark ist ein multifunktionaler Treffpunkt im Grünen für Spiel, Erlebnis und Begegnung für die ganze Quartierbevölkerung. Im Quartierpark treffen unterschiedliche Bedürfnisse aufeinander. Es gibt lebendige und ruhige Bereiche, naturnahe Flächen sowie wilde und verspielte. Er hat eine flexible Ausstattung und Orte zur Mitgestaltung. Es werden naturnahe Materialien genutzt. Aufenthaltsorte und Wege werden BehiG-konform ausgestattet. Die Infrastruktur des Parks umfasst einen öffentlichen Grillplatz, flexible Sitz- und Spielgelegenheiten. Herz des Quartierparks ist ein ganzjährig nutzbarer Quartiertreffpunkt für alle Generationen mit Sitzgelegenheiten, Tischen, einer kleinen Küche und WC-Anlagen.

Spielplätze

Die Spielplätze werden aufgrund der Bedürfnisse der Bewohnerschaft realisiert. Bei den Spielgeräten werden die verschiedenen Altersgruppen mitberücksichtigt, so dass es ein Ort ist, wo sich auch Erwachsene aufhalten wollen.

Baumbestand

Der Baumbestand bei der Alterssiedlung und beim GartenPark ist soweit möglich zu erhalten oder angemessen zu ersetzen bzw. im Zusammenhang mit der gesamten Umgebungsgestaltung zu ergänzen. Es wird angestrebt einen möglichst einheimischen, alterungsfähigen Baumbestand zu etablieren. Auf genügend Platz für Baumkronen und ausreichend Wurzelraum ist deshalb bereits in der frühen Phase der Planung zu achten.

2.5 Erschliessung und Verkehr

Die verkehrliche Erschliessung ist auf die Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr ausgerichtet. Es wird auf gemeinschaftlich nutzbare Fahrzeuge gesetzt (z.B. Mobility, SILU Mobil, Fahrrad-Sharing, E-Scooter). Der nicht-motorisierte Individualverkehr soll möglichst priorisiert werden. Die Haupteerschliessung des motorisierten Individualverkehrs soll über die Hohrainlistrasse erfolgen. Punktuell können einzelne Gebäude oder Nutzungen auch über den Chasernweg oder den Trotztackerweg erschlossen werden.

2.6 Energie, Ökologie, Klima

Graue Energie

Bei der Projektierung der Neubauten wird ein möglichst geringer Einsatz von grauer Energie angestrebt. In Konstruktion und Materialisierung der Neubauten soll möglichst auf Rezyklierbarkeit, Systemtrennung, respektive Demontierbarkeit und Schadstofffreiheit gesetzt werden. Sie orientieren sich am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) und

am Cradle-to-Cradle-Prinzip¹. Mit dem Bestand soll achtsam umgegangen werden. Unterkellerung und Untergeschosse sollen möglichst zurückhaltend geplant werden.

Energieverbrauch

In der «Wohnsiedlung Chasern» wird der Flächen- und Energieverbrauch durch eine kompakte Bauweise von Neubauten reduziert. Der Flächenverbrauch wird durch gut geschnittene und kompakte Grundrisse reduziert. Ein kompaktes Gebäude bietet viel Wohnraum mit geringer Fassadenfläche und optimiert damit auch den Energieverbrauch.

Der Wärmeverbrauch der Neubauten wird mit ausschliesslich erneuerbaren Energien gedeckt. Ein Anschluss an einen Wärmeverbund ist die bevorzugte Lösung und wird in einer nächsten Phase mit den Industriellen Betrieben der Stadt Kloten näher geprüft. Es soll eine möglichst grosse Anlage zur Eigenstrom-Produktion betrieben werden. Überall wo es möglich ist, sind zur Solarstromproduktion geeignete Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Eine Ergänzung durch Fassaden-Anlagen ist denkbar. Der dadurch produzierte Strom versorgt die Überbauung mit Strom für Haustechnik und Haushalte. Je nach Nutzung in den einzelnen Gebäuden werden Eigenverbrauchsgemeinschaften gebildet.

Der Energieverbrauch von Neubauten wird durch Best-Practice-Konstruktionen und sparsame HLK-Anlagen minimiert (Kaskadenlüftung, Wärmerückgewinnung). Generell werden bewährte Konstruktionen eingesetzt, deren Details nach den Regeln der Baukunde ausgeführt werden können und den Anforderungen an eine gesamtheitliche Betrachtung in Bezug auf Energie und Bauökologie entsprechen.

Ökologie

Die «Wohnsiedlung Chasern» steht für eine ökologische Nachhaltigkeit, die sich in unterschiedlichen Bereichen manifestiert. Es sollen Naturwerte erhalten und vernetzt, die Lebensraum- und Strukturvielfalt erhöht, Versiegelungen minimiert und gewachsener Boden geschützt werden. Eine naturnahe Gestaltung ist auch für die Erholung und Stressreduzierung der Menschen ein wichtiger Aspekt und steigert die Lebensqualität.

Klimaanpassung

Im Bereich des Aussenraums wird die Klimaanpassung durch eine angemessene Verschattung, unversiegelten Flächen und extensiver Dachbegrünung gefördert. Es gibt Grünflächen mit viel Aufenthaltsqualität sowie Bäume, welche in wenigen Jahren als Schatten-spender funktionieren. Die Durchlüftung wird bei der Positionierung der Gebäude berücksichtigt.

2.7 Gesellschaft

Gesucht werden gesellschaftlich vorbildliche Projekte, die städtebaulich angemessen auf die bestehende Siedlungsstruktur reagieren, die mit ihrem architektonischen Ausdruck sowie mit ihrer Materialisierung einen Beitrag zur Quartieraufwertung leisten. Die Projekte sollen schonend mit der Ressource Land umgehen und eine hochwertige Aussenraumgestaltung vorweisen.

Die Konzepte, Grundrisse und Schnitte sollen das vorgeschriebene Raumprogramm und die formulierten Anforderungen bestmöglich umsetzen, einen hohen Gebrauchswert aufweisen und allen Menschen eine hindernisfreie und sichere Nutzung ermöglichen.

¹ Cradle-to-Cradle-Prinzip heisst, dass die beim Bau verwendeten Materialien vollständig wiederverwendet werden können und deren Qualität über mehrere Lebenszyklen erhalten bleibt.

3 Verfahrensbestimmungen

3.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin für die Durchführung des Studienauftrages ist die Baurechtsnehmerin des Bearbeitungsperimeters, die Baugenossenschaft SILU:

Baugenossenschaft SILU

Steinackerstrasse 2
8302 Kloten

Die Auftraggeberin arbeitet eng mit der Baurechtsgeberin, der Stadt Kloten zusammen.

3.2 Verfahrensbegleitung

Die fachliche Vorbereitung, Organisation und Leitung des Verfahrens erfolgt durch Planwerkstadt AG. Sie wird die Prüfung der eingehenden Unterlagen auf Übereinstimmung mit den Programmbedingungen zusammen mit dem Expertenteam durchführen und die Vorprüfung der Expertinnen und Experten koordinieren:

Planwerkstadt AG

Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39
8045 Zürich

Ansprechpersonen:

- Carli Cathomen, c.cathomen@planwerkstadt.ch, +41 44 456 20 12
- Jan Tellenbach, j.tellenbach@planwerkstadt.ch, +41 44 456 20 25

3.3 Verfahrensart

Zur Erlangung von Projektvorschlägen für eine generationenübergreifende, genossenschaftliche Wohnsiedlung mit kollektiv nutzbaren Gemeinschaftsflächen sowie für einen öffentlichen Quartierpark als multifunktionaler Treffpunkt im Grünen führt die Baugenossenschaft SILU einen zweistufigen Studienauftrag im selektiven Verfahren durch. Das Verfahren wird auf Basis der Ordnung SIA 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (Ausgabe 2009) durchgeführt.

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, die Planungsteams sowie das Beurteilungsgremium verbindlich. Durch die Abgabe einer Bewerbung anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen. Gerichtsstand ist Kloten, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist ausschliesslich Deutsch.

Präqualifikation

Im Präqualifikationsverfahren werden maximal 6 Planungsteams gemäss Kapitel 4 Präqualifikation zur Teilnahme am Studienauftrag selektioniert. Die Auftraggeberin stellt in Aussicht, bei entsprechenden Bewerbungen und Qualifikation, ein bis zwei Nachwuchsteams (Bestimmungen siehe Kapitel 4) zur Teilnahme zuzulassen.

1. Stufe: Konzeptstufe

In der Konzeptstufe haben die maximal 6 selektionierten Planungsteams ein städtebauliches und freiräumliches Konzept für den Bearbeitungssperimeter (siehe Abb. 2) zu entwickeln. Sie beginnt mit einer Begehung, beinhaltet eine Zwischenbesprechung und endet mit der Beurteilung der Konzepte.

Alle Planungsteams stellen etwa zur Hälfte der Bearbeitungszeit dem Beurteilungsgremium den Stand ihres Konzeptes in einer Zwischenpräsentation vor, worauf das Beurteilungsgremium individuelle und eine allgemeine Rückmeldung gibt.

Es ist vorgesehen, die Konzepte von der Echogruppe im Rahmen der Vorprüfung spiegeln zu lassen. Diese Einschätzung ist Teil des Vorprüfungsberichts und fliesst so in die Beurteilung der Konzepte ein.

Nach Abschluss der ersten Stufe wird die Auftraggeberin, gestützt auf die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums, maximal 4 Planungsteams für die zweite Stufe mit der Weiterentwicklung ihrer Konzepte beauftragen.

2. Stufe: Projektstufe

In der zweiten Stufe erfolgt die Vertiefung der Konzepte in Architektur und Landschaftsarchitektur durch maximal 4 Planungsteams. Nach der Konzeptstufe können das Programm und die Aufgabenstellung präzisiert, bereinigt und ergänzt werden. Die zweite Stufe beginnt mit der Abgabe der allfällig aktualisierten Unterlagen, beinhaltet eine Zwischenbesprechung und endet mit der Schlussbeurteilung.

Alle Planungsteams stellen etwa zur Hälfte der Bearbeitungszeit dem Beurteilungsgremium den Stand ihrer Projektstudie in einer Zwischenpräsentation vor, worauf das Beurteilungsgremium individuelle und eine allgemeine Rückmeldung gibt.

Gestützt auf die Beurteilung empfiehlt das Gremium der Auftraggeberschaft zum Abschluss des Studienauftrages eine Projektstudie zur Weiterbearbeitung.

Bereinigungsstufe

Das Beurteilungsgremium kann das Verfahren durch eine separat entschädigte Bereinigung mehrerer Projektstudien in Konkurrenz gemäss SIA 143, Art. 5.4 verlängern. Voraussetzung hierfür ist, dass die Ergebnisse aus der 2. Stufe (Projektstufe) aus fachlicher Sicht eine Überarbeitung, also eine Bereinigung erfordern. Die optionale Bereinigungsstufe wird nur in Ausnahmefällen angewendet. In diesem Fall findet die Ermittlung des gewinnenden Planungsteams erst nach Abschluss der optionalen Bereinigungsstufe statt.

3.4 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Planungsteams bestehend aus folgenden Fachdisziplinen:

- Architektur (Federführung)
- Landschaftsarchitektur

Zusammensetzung Planungsteams

Mehrfachbeteiligungen bei den Pflichtdisziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur sind nicht zulässig. Arbeits- respektive Bietergemeinschaften (ARGE) sowie Subplanende beziehungsweise Subunternehmende sind zugelassen, wobei das federführende Büro zu bezeichnen ist.

Es wird den Planungsteams überlassen, weitere Fachdisziplinen für die Bearbeitung der Aufgabenstellung beizuziehen (z. B. Statik, Lärm, Sozialraum). Bei einem substanziellen Beitrag an der zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektstudie wird die Beauftragung der optionalen Fachplanenden geprüft, jedoch besteht kein genereller Anspruch. Der Beizug derselben optionalen Fachplanenden in mehreren Planungsteams ist möglich, jedoch muss das federführende Büro über eine allfällige Mehrfachteilnahme informiert werden.

Voraussetzung für alle Teammitglieder ist ein Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz. Ausgeschlossen sind Fachpersonen, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einer Expertin bzw. einem Experten in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit einer solchen nahe verwandt sind (vgl. SIA-Wegleitung 142i-202d «Befangenheit und Ausstandsgründe» vom November 2013).

Organisatorisches

Jedes Planungsteam muss für das Verfahren eine zentrale Ansprechperson bestimmen. Die Verfahrenskorrespondenz wird per E-Mail über diese Ansprechperson abgewickelt.

3.5 Beurteilungsgremium

Die Entscheide des Beurteilungsgremiums erfolgen einstimmig oder wenn eine Mehrheit der Personen mit Stimmrecht gefunden wird. Bei jeder Abstimmung des Beurteilungsgremiums muss das gleichmässige Stimmverhältnis zwischen Sach- und Fachgremium gewahrt werden (Parität). Es wird eine einstimmige Entscheidung angestrebt. Bei allfälligen Abwesenheiten können die Mitglieder des Gremiums durch adäquate Stellvertretende ersetzt werden.

Sachpersonen mit Stimmrecht	
Susanne Grau	Baugenossenschaft SILU, Präsidentin
Daniel Meier	Baugenossenschaft SILU, Vorstandsmitglied
Reto Brüesch	Baugenossenschaft SILU, Geschäftsführer
Kurt Hottinger	Stadt Kloten, Stadtrat, Politikfelder: Alter, Digitale Transformation, Soziales
Fachpersonen mit Stimmrecht	
Alain Roserens	Dipl. Architekt ETH BSA SIA (Vorsitz)
Luise Kister	Dipl. Ing. Architektin RWTH SIA
Thomas Hildebrand	AA Dipl. Architekt FH SIA
Stefan Rotzler	Dipl. Landschaftsarchitekt HTL/BSLA
Joëlle Zimmerli	Dr.-Ing. Soziologin

3.6 Expertinnen und Experten

Die Expertinnen und Experten ohne Stimmrecht führen in Zusammenarbeit mit der Verfahrensbegleitung die Vorprüfung durch und beraten das Beurteilungsgremium in fachlicher und technischer Hinsicht. Der Beizug weiterer Fachpersonen ohne Stimmrecht durch das Beurteilungsgremium bleibt vorbehalten.

Name	Organisation / Firma / Funktion	Thema
Anna Liechti	SILU, Projektleiterin	Anforderungen SILU
Michèle Oser	SILU, Bewirtschaftung	Wohnraum
Marc Osterwalder	Stadt Kloten, Stv. Verwaltungsdirektor	Anforderungen Stadt Kloten
TBD	Drees & Sommer Schweiz AG	Kostenplanung
Andreas Suter	Ingenieurbüro Andreas Suter	Lärmschutz
Andreas Edelmann	edelmann energie ag	Nachhaltigkeit

Abb. 9
Ansicht Hohrainli
von Trottacker-
weg

Quelle: Eigene
Aufnahme



3.7 Termine und Ablauf

Die Präqualifikation findet bis zum Sommer statt. Der Studienauftrag wird von August 2025 bis Mai 2026 durchgeführt. Folgender Ablauf ist vorgesehen:

Präqualifikation	
Öffentliche Ausschreibung	Donnerstag, 08. Mai 2025
Eingabeschluss für Bewerbungen	Donnerstag, 12. Juni 2025
Präqualifikation	Montag, 23. Juni 2025
Mitteilung Selektion	Bis Freitag, 11. Juli 2025
Teilnahmebestätigung	Bis Freitag, 25. Juli 2025
Erste Stufe: Konzeptstufe	
Ausgabe Programm und Unterlagen	Dienstag, 19. August 2025
Startveranstaltung / Ausgabe Modell	Dienstag, 19. August 2025
Bearbeitungszeit	11 Wochen (mit Unterbruch)
Einreichung Fragen	Bis Montag, 01. September 2025
Beantwortung Fragen	Bis Mittwoch, 10. September 2025
Zwischenbesprechung	Donnerstag, 25. September 2025
Rückmeldung zur Zwischenbesprechung	Bis Donnerstag, 02. Oktober 2025
Einreichung Pläne	Bis Donnerstag, 13. November 2025
Einreichung Modell	Bis Dienstag, 25. November 2025
Beurteilung	Montag, 01. Dezember 2025
Benachrichtigung Teams	Bis Montag, 8. Dezember 2025
Zweite Stufe: Projektstufe	
Ausgabe Programm und Unterlagen	Dienstag, 20. Januar 2026
Bearbeitungszeit	ca. 12 Wochen (mit Unterbruch)
Einreichung Fragen	Bis Mittwoch, 28. Januar 2026
Beantwortung Fragen	Bis Freitag, 06. Februar 2026
Abgabe für Zwischenbesprechung	Bis Dienstag, 10. März 2026
Zwischenbesprechung	Dienstag, 17. März 2026

Rückmeldung zur Zwischenbesprechung	Bis Montag, 23. März 2026
Einreichung Pläne	Bis Freitag, 24. April 2026
Einreichung Modell	Bis Freitag, 08. Mai 2026
Beurteilung	Montag, 18. Mai 2026
Benachrichtigung Teams	Bis KW 24 2026
Versand Schlussbericht	KW 26 2026

3.8 Entschädigung

Für die pauschale Entschädigung steht dem Beurteilungsgremium eine Summe von insgesamt CHF 230'000.- (exkl. MwSt.) zur Verfügung. Den teilnehmenden Planungsteams der ersten Stufe wird bei vollständiger und termingerechter Abgabe der Unterlagen gemäss vorliegendem Programm eine pauschale Entschädigung von je CHF 15'000.- (inklusive Nebenkosten, exkl. MwSt.) ausbezahlt. Jedem für die zweite Stufe selektionierten Planungsteam wird bei vollständiger und termingerechter Abgabe gemäss Programm eine Entschädigung von je CHF 35'000.- (inklusive Nebenkosten, exkl. MwSt.) ausbezahlt.

3.9 Weiterbearbeitung

Der Studienauftrag wird für einen gemeinsamen Entwurf von Hochbauten mit privatem / gemeinschaftlichem Aussenraum sowie einem öffentlichen Freiraum (Quartierpark) ausgeschrieben. Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, vorbehältlich der Kreditgenehmigung, das siegreiche Planungsteam mit der Teambildung (siehe 3.10 Teambildung) und der weiteren Projektbearbeitung² zu beauftragen. Das Beurteilungsgremium formuliert für die Weiterbearbeitung Empfehlungen zuhanden der Auftraggeberschaft.

Die Bauherrschaft 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.

Vorbehalt

Die Auftragserteilung zur phasenweisen weiteren Bearbeitung erfolgt unter dem Vorbehalt allfälliger Rechtsmittelverfahren sowie dem Zustandekommen eines Vertrags. Vorbehalten bleiben in jedem Fall allfällige Verpflichtungskreditgenehmigungen durch die zuständigen Gremien.

Weiter können aus finanziellen, technischen, rechtlichen oder politischen Gründen nach jeder Projektphase Unterbrüche oder Verzögerungen auftreten. Dies berechtigt die Anbietenden nicht zu finanziellen Nachforderungen.

² Die Projektbearbeitung umfasst die SIA-Phasen (Projektierung, Ausschreibung und Realisierung).

3.10 Teambildung

Die Verfasserinnen der vom Beurteilungsgremium zur Ausführung empfohlenen Projektstudie ergänzen ihr Planungsteam (Architektur / Landschaftsarchitektur) in Absprache mit der Auftraggeberin mit den notwendigen Fachplanenden (Fachpersonen aus den Bereichen Baumanagement, Bauingenieurwesen, HLKK-Ingenieurwesen, Sanitäringenieurwesen und Elektroingenieurwesen. Bei Bedarf können weitere Fachplanende sowie Spezialistinnen und Spezialisten team- und/oder projektspezifisch beigezogen werden. Die Gesamtleitung hat durch das Architekturbüro oder das Baumanagement zu erfolgen.

3.11 Leistungs- und Honorarbedingungen

Organisationsmodell Planung

Für die Planungsphase sieht die Auftraggeberin eine Organisationsform mit Einzelplanenden vor. Jeder Einzelplanende geht ein individuelles Vertragsverhältnis (auf Basis von SIA 1001/1) mit der Auftraggeberin ein. Die Gesamtleitung (Architekturbüro / Baumanagement) hat Weisungsbefugnis gegenüber den Planenden, respektive Spezialistinnen und Spezialisten.

Organisationsmodell Ausführung

Für die Ausführungsphase sieht die Auftraggeberin eine Organisationsform mit Einzelleistungsunternehmen vor. Jedes einzelne Unternehmen geht ein Werkvertragsverhältnis (auf Basis von SIA 1023) mit der Auftraggeberin ein. Einzelleistungsunternehmen nehmen Weisungen der Auftraggeberin oder ihrer Stellvertretung (Gesamtleitung, Bauleitung, u.U. auch Planende) an.

Honorarkonditionen

Die Auftraggeberin beabsichtigt mit den Einzelplanenden, eine angemessene, ortsübliche und leistungsgerechte Honorierung zu vereinbaren. Die konkreten Honorarkonditionen werden im Rahmen der Vertragsverhandlung auf Grundlage der Leistungsbeschreibungen gemäss den SIA-Ordnungen 102, 103, 105, 108 bestimmt.

- Grundleistungen gemäss SIA-Ordnungen
- Beabsichtigter Leistungsanteil: 100%
- Stundensatz CHF 135.- (exkl. MWST)
- Die Gesamtleitung wird zusätzlich vergütet und beträgt max. 3-5% der Grundleistungen des Gesamtauftrags.
- Bürointerne Nebenkosten für Modelle, Kopien werden nach Aufwand entschädigt. Die Auftraggeberin finanziert den Projektraum und die darüber abgewickelten Kopien und Pausen aller Planenden. Allfällige Reisekosten und Spesen werden nicht zusätzlich vergütet.

3.12 Eigentums- und Urheberrechte

Das Urheberrecht verbleibt bei den Verfassenden. Die Auftraggeberin steht das unentgeltliche, unwiderrufliche und nicht ausschliessliche Recht zu, die Arbeitsergebnisse der Beauftragten zur Vollendung des Projektes für ihre Bedürfnisse frei zu verwenden (Urhebernutzungsrecht). Macht die Auftraggeberin von diesem Recht ohne Einbezug der Beauftragten Gebrauch, steht dieser das Recht auf Bezahlung des in diesem Zeitpunkt geschuldeten Honorars zu, soweit von der Auftraggeberin anerkannt. Soweit der Honoraranspruch streitig ist, hat die Auftraggeberin den entsprechenden Betrag zu hinterlegen oder anderweitig sicherzustellen.

Das Abänderungsrecht der Auftraggeberin bezüglich der Arbeitsergebnisse der Beauftragten gilt in begründeten Fällen bereits während der Planungsphase. Das Gleiche gilt für den Fall, dass der Vertrag vorzeitig aufgelöst wird, sofern die Auftraggeberin nicht selbst den Grund für die Vertragsauflösung zu vertreten hat. Die Auftraggeberin ist berechtigt mit Überbindung des Auftrags die Urhebernutzungsrechte an neue Eigentümerinnen oder Eigentümer bzw. Miteigentümerinnen und Miteigentümer der besagten Liegenschaft ganz oder teilweise zu übertragen.

3.13 Abschluss und Bekanntmachung

Die Bekanntmachung der eingereichten Beiträge erfolgt nach Abschluss des Studienauftrags unter Namensnennung aller Verfassenden. Der Bericht des Beurteilungsgremiums wird den Teilnehmenden nach Erscheinen zugestellt. Bis zu diesem Termin sind alle vorab erhaltenen Informationen, insbesondere Informationen über den Schlussentscheid des Beurteilungsgremiums, vertraulich zu behandeln.

Die Projektunterlagen können, soweit sie nicht ins Eigentum der Auftraggeberschaft übergegangen sind, von den Teilnehmenden nach Abschluss des Verfahrens abgeholt werden. Ort und Termin werden zu gegebener Zeit bekanntgegeben. Nicht abgeholte Projekte werden nach Ablauf einer Abholfrist entsorgt.

Es ist geplant, die Beiträge des Verfahrens öffentlich auszustellen. Die genauen Termine und Modalitäten werden allen Teilnehmenden rechtzeitig mitgeteilt.

4 Präqualifikation

Die Präqualifikation wird offen auf konkurado.ch ausgeschrieben. Für den Studienauftrag werden Planungsteams mit den Disziplinen Architektur (Federführung) und Landschaftsarchitektur gesucht (siehe auch 3.4 Teilnahmeberechtigung).

Im Rahmen der Präqualifikation haben die bewerbenden Planungsteams darzulegen, über welche fachliche und organisatorische Leistungsfähigkeit sie verfügen. Die Selektion der Bewerbenden erfolgt aufgrund der in Ziffer 4.3 beschriebenen Eignungskriterien.

4.1 Unterlagen Präqualifikation

Ab dem 8. Mai 2025 stehen auf www.konkurado.ch für alle Interessierten folgende Unterlagen zur Verfügung:

A	Programm	Format
A01	Programm Präqualifikation	.pdf
E	Formulare	
E01	Bewerbungsformular mit Selbstdeklaration	.docx
E02	Formular Referenzobjekte	.docx

Abb. 10
Ansicht Alterssiedlung vom Chasernweg

Quelle: Eigene Aufnahme



4.2 Einzureichende Unterlagen

Für die Präqualifikation sind von den Bewerbenden nachfolgende Unterlagen vollständig und mit allen gewünschten Angaben einzureichen. Nicht verlangte Unterlagen werden von der Bewertung ausgeschlossen. Die Unterlagen sind wie folgt in Papierform in zweifacher Ausführung und digital auf einem Datenträger (USB-Stick) einzureichen:

Referenzobjekte Architektur	1 A3-Seite pro Referenz (Querformat, einseitig bedruckt)	2 Referenzen ³ von realisierten Wohnsiedlungen von vergleichbarer Komplexität analog der vorliegenden Aufgabe, mit Wohnen im Alter und genossenschaftlichem Wohnbau. ⁴ Die Fertigstellung der Referenzen darf nicht vor 2010 liegen. Sie sind mit Kosten zu hinterlegen.
Referenzobjekte Landschaftsarchitektur	1 A3-Seite pro Referenz (Querformat, einseitig bedruckt)	2 Referenzen ⁵ von realisierten Freiräumen von vergleichbarer Komplexität analog der vorliegenden Aufgabe. Die Fertigstellung der Referenzen darf nicht vor 2010 liegen. Sie sind mit Kosten zu hinterlegen.
Formular Referenzobjekte	Vollständig ausgefüllt	Angaben zu den Referenzobjekten
Bewerbungsformular mit Selbstdeklaration ⁶	Vollständig ausgefüllt und unterschrieben	Angaben zu den Firmen (von jeder Firma auszufüllen)
Motivationsschreiben ⁷	Max. 1 A4-Seite (Hochformat, einseitig bedruckt), Richtgrösse: max. 3'500 Zeichen (mit Leerzei- chen)	Nur durch die Nachwuchsteams einzureichen. Bekundung des Interesses an der Aufgabe und Verständnis der Herausforderungen der Auf- gabenstellung.

Abgabe Bewerbung

Die Bewerbungsdossiers sind bis zum 12. Juni 2025, 16.00 Uhr bei der Verfahrensbegleitung einzureichen:

Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Die Bewerbungen sind mit dem Vermerk «Bewerbung Studienauftrag Chasern, Kloten» versehen einzureichen. Persönlich überreichte Bewerbungen werden schriftlich bestätigt. Die Bewerbungen müssen bis zum oben genannten Termin eingetroffen oder abgegeben sein. Das Aufgabedatum bei der Post oder einem Kurierdienst für die Unterlagen ist nicht massgebend. Die Verantwortung, dass die Unterlagen rechtzeitig eintreffen, liegt ausschliesslich bei den Bewerbenden. Zu spät eintreffende, ausschliesslich per E-Mail resp. elektronisch oder unvollständig eingereichte Unterlagen werden von der Präqualifikation ausgeschlossen. Bei Widersprüchen geht die Papierversion der Version auf dem digitalen Datenträger vor.

³ Bei einer ARGE dürfen ebenfalls nur zwei Referenzen abgegeben werden.

⁴ Für Nachwuchsteams siehe Bestimmungen Kapitel 4.3

⁵ Bei einer ARGE dürfen ebenfalls nur zwei Referenzen abgegeben werden.

⁶ Falls zum Zeitpunkt der Bewerbung für die Präqualifikation die Firmengründung noch nicht erfolgt ist, können auch Vornamen und Namen der hauptverantwortlichen Person eingetragen werden.

⁷ Nur durch die Nachwuchsteams einzureichen.

4.3 Bewertung der Bewerbungen

Die Bewerbungen werden auf Vollständigkeit und formelle Richtigkeit der eingereichten Unterlagen geprüft. Anschliessend beurteilt das Beurteilungsgremium die formell korrekten Bewerbungen anhand der definierten Eignungskriterien und wählt unter den Bewerbenden die am besten Geeigneten aus. Es werden maximal 6 Planungsteams zur Teilnahme zugelassen.

Nachwuchsteams

Die Auftraggeberin stellt in Aussicht, bei entsprechenden Bewerbungen und Qualifikation, ein bis zwei Nachwuchsteams zuzulassen. Bei Nachwuchsteams müssen alle Büroinhabenden des Architekturbüros einen Jahrgang 1985 oder jünger vorweisen, für die weiteren Teammitglieder bestehen keine Bestimmungen. Im Bewerbungsformular [E01] haben die Bewerbenden anzugeben, ob eine Qualifizierung als Nachwuchsteam beantragt wird.

Bei Bewerbungen von Nachwuchsteams wird das aufgezeigte Potenzial gegenüber dem Leistungsausweis höher gewichtet, wobei mindestens eines der Referenzen des Architekturbüros die SIA-Phase 32 bereits abgeschlossen haben muss. Nachwuchsteams dürfen neben Firmenreferenzen auch persönliche Referenzen der Büroinhabenden einreichen. Nachwuchsteams müssen zusätzlich ein Motivationsschreiben einreichen.

Genereller Ablauf

Die Bewertung erfolgt nach den folgenden Schritten:

- Schritt 1: Formelle Prüfung
- Schritt 2: Prüfung der Eignungskriterien
- Schritt 3: Selektion anhand der Eignungskriterien (beste Eignung)

Abb. 11
Ansicht gegen
Osten vom
Trottackerweg

Quelle: Eigene
Aufnahme



Eignungskriterien

EK 1
Fachliche Leistungsfähigkeit und Erfahrung
(70% Gewichtung)

Realisierte Bauten, aus denen sich die Kompetenz der Bewerbenden für die gestellte Aufgabe ableiten lässt.

- für Architekturbüros: Planung und Ausführung von genossenschaftlichen Wohnbauten und Wohnen im Alter
- für Landschaftsarchitekturbüros: Planung und Ausführung von sozialräumlich und nachhaltig wirksamen Projekten
- Nachwuchsteams können aufgrund guter Referenzen in anderen Aufgabenbereichen ausgewählt werden.

Bewertung anhand:

- Firmenreferenzen
 - Angaben zu den Referenzprojekten
 - Angabe Eigen- und Fremdleistung
-

EK 2
Organisatorische Leistungsfähigkeit und Projektorganisation
(30% Gewichtung)

Kapazität, Kompetenz, Organisationsstruktur und Zusammensetzung des Planungsteams. Bei den Nachwuchsteams wird zusätzlich die Bekundung des Interesses an der Aufgabenstellung und Verständnis der Aufgabe berücksichtigt.

Bewertung anhand:

- Projektorganisation
 - Firmenangaben
 - Motivationsschreiben⁸
-

4.4 Bekanntgabe Entscheid Präqualifikation

Nach der Präqualifikation erfolgt die Bekanntgabe der ausgewählten Planungsteams schriftlich per E-Mail. Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

⁸ Nur bei Nachwuchsteams

Bewertung des Motivationsschreiben:

- Bekundung des Interesses an der Aufgabe
- Verständnis der Herausforderungen der Aufgabenstellung

5 Studienauftrag

Der Studienauftrag wird zweistufig durchgeführt. In der ersten Stufe, der Konzeptstufe, haben sich maximal 6 präqualifizierten Planungsteams mit der Erarbeitung eines städtebaulichen und freiräumlichen Konzepts auseinandersetzen. Nach Abschluss der ersten Stufe wird die Auftraggeberin, gestützt auf die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums, maximal 4 Planungsteams für die zweite Stufe mit der Weiterentwicklung ihrer Konzepte beauftragen. In der zweiten Stufe, der Projektstufe, erfolgt die Vertiefung der Konzepte in Architektur und Landschaftsarchitektur. Die zweite Stufe beginnt mit den Rückmeldungen der 1. Stufe sowie allfälligen Präzisierungen des Programms.

5.1 Unterlagen Studienauftrag

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmenden für die Bearbeitung des Studienauftrages digital zur Verfügung gestellt:

A	Programm	Format
A02	Programm Studienauftrag	.pdf
B	Plangrundlagen	
B01	Daten der amtlichen Vermessung	.dxf
B02	Geodaten Leitungskataster, Höhenkurven und ÖREB	.dwg / .dxf
B03	Plangrundlage Modellbau	.dwg
B04	Bestandespläne Alterssiedlung	.pdf / dxf
C	Planungsrechtliche Grundlagen	
C01	Quartiererhaltungszonenplan Hohrainli	.pdf
C02	Freiraumkonzept Kloten	.pdf
C03	Inventarblätter Landschaftsschutz und Geologie	.pdf
D	Weitere planungsrelevante Grundlagen	
D01	Leistbild Chasern	.pdf
D02	Fotoprotokoll Dialoganlass	.pdf
D03	Nutzungs- und Raumprogramm	.pdf
D04	Toolbox Begegnungsförderndes Generationenwohnen	.pdf
D05	Geologisch-geotechnischer Bericht	.pdf
E	Formulare	
E03	Kennzahlentabelle 1. Stufe	.xlsx
E04	Kennzahlentabelle 2. Stufe	.xlsx
E05	Tabelle Raumprogramm	.pdf / .xlsx

Startveranstaltung und Ausgabe Unterlagen

Am 20. August 2025 findet die Startveranstaltung mit anschliessender Begehung des Areals statt. Genauere Informationen folgen im Vorfeld. Im Anschluss an die Startveranstaltung erfolgt die Ausgabe des Programms und dem Versand der Unterlagen per Downloadlink. Das Gipsmodell wird den Planungsteams am 20.8.2025 zwischen 13.00 Uhr und 17.00 Uhr per Kurier ausgeliefert. Die Modellgrundlage wird an der Startveranstaltung vor Ort ausgegeben. Das Modell hat eine Grösse von 80 x 60 cm.

Nach der Beurteilung der ersten Stufe werden die Teilnehmenden bis am 08. Dezember 2025 über die Auswahl für die zweite Stufe benachrichtigt. Für die ausgewählten Planungsteams startet die zweite Stufe am 14. Januar 2026.

Fragenbeantwortung

Allfällige Fragen können im Rahmen der ersten Stufe bis am 1. September 2025, in der zweiten Stufe bis zum 26. Januar 2026 gestellt werden. Bei Fragen zum Programm ist die Kapitelnummer anzugeben. Die Fragen sind per E-Mail an die Adresse verfahrensbegleitung@planwerkstadt.ch einzureichen. Es gibt keine andere Möglichkeit, Fragen zu stellen. Insbesondere dürfen die Stadt, die ausschreibende Stelle und die Auftraggeberin nicht direkt kontaktiert werden.

Eine Zusammenstellung aller Fragen mit zugehörigen Antworten wird den Teilnehmenden in der ersten Stufe bis am 12. September 2025, in der zweiten Stufe bis zum 6. Februar 2026 schriftlich per E-Mail zugestellt. Fragen, die sich nicht auf den Inhalt des Verfahrens beziehen, werden nicht beantwortet. Die Fragenbeantwortung ist integrierender Bestandteil des Verfahrens.

Zwischenpräsentationen

Am 25. September 2025 findet die Zwischenpräsentation der ersten Stufe statt. Die Planungsteams präsentieren einzeln ihren Arbeitsstand und die Überlegungen zu den Fragestellungen dieser Stufe. Der genaue Ablauf wird den Planungsteams im Vorfeld der Präsentationen bekanntgegeben. Die Modelleinsätze mit den Arbeitsmodellen sind an die Zwischenpräsentation der ersten Stufe mitzubringen. Es gibt keine vorgängige Abgabe. Die Planungsteams erhalten bis zum 2. Oktober 2025 individuelle und eine allgemeine Rückmeldung zu den Arbeitsständen.

Am 17. März 2026 findet die Zwischenpräsentation der zweiten Stufe statt. Die Planungsteams präsentieren wiederum einzeln ihre Vorschläge. Zur Vorprüfung der Projektstudien ist eine vorzeitige Abgabe notwendig. Die Arbeitsstände und Modelleinsätze sind bis am 10. März 2026, 16:00 Uhr bei der Verfahrensbegleitung (Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich) einzureichen. Die Planungsteams erhalten bis zum 23. März 2026 individuelle und eine allgemeine Rückmeldung zu den Arbeitsständen.

Vorprüfung

Vor der Beurteilung beider Stufen durch das Beurteilungsgremium, findet eine wertungsfreie Vorprüfung der Eingaben durch die Expertinnen und Experten ohne Stimmrecht unter der Leitung von Planwerkstadt AG statt. Dabei wird die Erfüllung der Programmbestimmungen geprüft.

Abgabe Beiträge

Die einzureichenden Unterlagen gemäss Kapitel 5.1 sind mit einem Kennwort (keine Nummer) und dem Vermerk «Studienauftrag Chasern, Kloten» versehen, an den nachfolgenden Daten bei der Verfahrensbegleitung (Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich) einzureichen. Persönlich überreichte Abgaben werden schriftlich bestätigt. Die Unterlagen müssen bis zum nachfolgend genannten Termin eingetroffen oder abgegeben sein. Das Aufgabedatum bei der Post oder einem Kurierdienst für die Unterlagen und Modelle ist nicht massgebend. Die Verantwortung, dass die Unterlagen rechtzeitig eintreffen, liegt ausschliesslich bei den Teilnehmenden. Zu spät eintreffende, ausschliesslich per E-Mail resp. elektronisch oder unvollständig eingereichte Unterlagen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Bei Widersprüchen geht die Papierversion der Version auf dem digitalen Datenträger vor. Pro Planungsteam darf nur ein Projektvorschlag eingereicht werden, Varianten sind nicht zulässig.

- Abgabe Pläne und Unterlagen erste Stufe: bis 13. November 2025, 16:00 Uhr
- Abgabe Modell erste Stufe: bis 25. November 2025, 16:00 Uhr
- Abgabe Pläne und Unterlagen zweite Stufe: bis 24. April 2026, 16:00 Uhr
- Abgabe Modell zweite Stufe: bis 8. Mai 2026, 16:00 Uhr

5.2 Einzureichende Unterlagen

Art der Abgabe

Für die Abgabe ist das Blattformat A0 verbindlich. Die Teilnehmenden sind gebeten, eine möglichst platzsparende und leserliche Darstellung zu wählen. Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf den Plänen anzugeben. Die Pläne sind mit einem Nordpfeil zu versehen. Sämtliche eingereichten Dokumente sind mit dem Kennwort und dem Vermerk «Studienauftrag Chasern, Kloten» zu versehen.

Abb. 12
Ansicht Chasern
Quartier vom
Trottackerweg

Quelle: Eigene
Aufnahme



Stufe 1 – Konzeptstufe

Plansatz	
Maximal 2 Blätter DIN A0 Querformat (1189x841 mm)	
Die Pläne sind in Papierform in doppelter Auflage in Originalgrösse (ungefaltet und nicht aufgezogen) in einer Planmappe oder Planrolle einzureichen.	
Situationsplan 1:1'000	Darstellung des Bebauungs- und Freiraumkonzepts in der Dachaufsicht mit Angaben zu den projektierten Bauten, zum Bestand sowie zur künftigen Parzellierung, baurechtlichen Abständen und mit gestricheltem Untergeschoss.
Erdgeschossplan inkl. Umgebung 1:500	Grundriss des Erdgeschosses aller Gebäude innerhalb des Bearbeitungsperimeters inkl. schematische Raumunterteilung. Die Erschliessung, die Bezeichnung der Eingänge, das Wegenetz sowie die Gestaltung und Nutzung der Aussenräume müssen ersichtlich sein.
Gebäudetypologien 1:500	Struktur der Neubauten inkl. innerer Erschliessung und Verteilung der Wohnungstypen
Schnitte/Fassaden 1:500	Alle zum Verständnis notwendigen Schnitte und Fassaden. Im Erdgeschoss sind die Höhenkoten inkl. Nullkote anzugeben. Das bestehende sowie das projektierte Terrain sind einzutragen.
Schematische Darstellung	Schematische Darstellung der Öffentlichkeitsgrade im Freiraum, der Nutzungen im Erdgeschoss, der öffentlichen Angebote im Freiraum und den Gebäuden sowie der Fussweg-, Veloweg- und Verkehrsführung inkl. grober Nachweis erforderlicher Parkierungsflächen (MIV/Velo, unter- und oberirdisch).
Erläuterungen	Erläuterungen zu Idee- und Gesamtkonzept insbesondere Städtebau, Gebäudetypologien, Verteilung der Nutzungen und Wohntypen, Parkplätze (MIV + Velo, unter- und oberirdisch), begegnungsfördernde Bereiche, Lärmschutz (Auseinandersetzung der Lärmoptimierung aufzeigen), Lokalklima, Kaltluftströme. Konzept der Freiräume und öffentlichen Orte (Park, Spielplätze etc.), Durchwegung, Erschliessung, Einordnung in den Kontext.
Modell	
Einsatzplatte Gipsmodell 1:500	In Weiss gehalten, Arbeitsmodell auf Einsatzplatte in abgegebener Grundlage, in einfacher, kubischer Darstellung. Der Einsatz ist gemäss abgegebener Plangrundlage [B03] zu erstellen.
Nachweise	
Kennzahlentabelle	Ausgefülltes Formular (Unterlage [E03] verwenden) mit Schemata zur Nachvollziehbarkeit der Berechnung.
Couvert mit digitalen Daten (für die Vorprüfung)	
Datenträger	Datenträger mit sämtlichen abzugebenden Unterlagen als pdf in einem Briefumschlag. Die Kennzahlentabelle ist zudem als Excel-Datei und der Situationsplan/Erdgeschossplan als DWG/DXF abzugeben. Die Pläne sind einzeln, in Originalgrösse und als A3 mit je max. 20 MB zu sichern. Der Briefumschlag ist mit dem Kennwort und dem Vermerk «Dokumentation Studienauftrag Chasern, Kloten» zu versehen.

Stufe 2 - Projektstufe

Plansatz	Maximal 4 Blätter DIN A0 Querformat (1189x841 mm)
Die Pläne sind in Papierform in doppelter Auflage in Originalgrösse (ungefaltet und nicht aufgezogen) in einer Planmappe oder Planrolle einzureichen.	
Situationsplan 1:1'000	Darstellung des Bebauungs- und Freiraumkonzepts in der Dachauf-sicht mit Angaben zu den projektierten Bauten, zum Bestand sowie zur künftigen Parzellierung, baurechtlichen Abständen und mit ge-stricheltem Untergeschoss.
Erdgeschossplan inkl. Umgebungsplan 1:500	Grundriss des Erdgeschosses aller Gebäude innerhalb des Bearbei-tungsperimeters inkl. schematische Raumunterteilung. Umgebungsplan mit Angaben zur Freiraumgestaltung (Materialisie-rung, Ausgestaltung/Ausstattung, Funktion der Aufenthaltsorte, Wege, Plätze etc.). Die Erschliessung, die Bezeichnung der Eingänge, das Wegenetz sowie die Gestaltung und Nutzung der Aussenräume müssen ersichtlich sein.
Grundrisse, Schnitte Fassaden 1:200	Grundrisse 1:200 mit Raumbezeichnung und Flächenangaben sowie bei erdberührenden Grundrissen die Darstellung der angrenzenden Umgebungsgestaltung. In den Schnitten und Fassaden sind das ge-wachsene und das projektierte Terrain einzutragen. In den Schnitten und Fassadenansichten sind Höhenkoten und Gebäudehöhen anzu-geben.
Fassadenschnitt / Fassaden- ansicht 1:50	Fassadenschnitt / Fassadenansicht vom Untergeschoss bis zum Dach mit der Darstellung und Beschriftung des Konstruktionskonzeptes (Materialien und Aufbau), inkl. gewachsener Boden und gestaltetes Terrain mit Höhenangaben.
Wohngrundrisse 1:100	Darstellung der wesentlichen Wohnungstypen mit eingetragenen Zimmer- und Wohnungsflächen sowie Möblierungsvorschlägen
Schematische Darstellung	Schematische Darstellung der Öffentlichkeitsgrade im Freiraum, der Nutzungen im Erdgeschoss, der öffentlichen Angebote im Freiraum und den Gebäuden, der Wohnungsmixe pro Gebäude, der Erschlies-sungen (Fussverkehr, Veloverkehr, Anlieferung sowie ÖV) und Ein-gliederung in das bestehende Wegenetz sowie der Raumbeziehung der Neu- und Bestandesbauten und ihrer Aussenräume zur Umge-bung.
Erläuterungen	Erläuterungen zu Idee- und Gesamtkonzept (Städtebau/Architektur, Freiraum, Betrieb und Unterhalt, Materialisierung, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Brandschutz, Statik, Gebäudetechnik, Nutzung und Erschliessung). Erläuterungen Steigzonenkonzept mit Nachweis der Zugänglichkeit (über Grundrisslayout) der Steigzonen. Erläuterungen Lärmschutz. Aussagen zu Pflanzenverwendung und zur ökologischen Qualität und Angaben zu Materialisierung und Durchlässigkeit der Beläge und Ausstattungen sowie zum Betrieb und Unterhalt.

Erläuterungen zum Konzept Nachhaltigkeit mit Aussagen zu Stadt- und Lokalklima, Systemtrennung, Rückbaubarkeit, Energiegewinnung (PV-Fläche und Positionierung)

Modell

Gipsmodell
1:500

In Weiss gehalten, Arbeitsmodell auf Einsatzplatte in abgegebener Grundlage, in einfacher, kubischer Darstellung. Der Einsatz ist gemäss abgegebener Plangrundlage [B03] zu erstellen.

Nachweise

Kennzahlentabelle

Ausgefülltes Formular (Unterlage [E04] verwenden) mit Schemata zur Nachvollziehbarkeit der Berechnung.

Tabelle Raumprogramm

Ausgefülltes Formular (Unterlage [E05] verwenden).

Couvert mit digitalen Daten (für die Vorprüfung)

Datenträger

Datenträger mit sämtlichen abzugebenden Unterlagen als pdf in einem Briefumschlag. Die Kennzahlentabellen sind zudem als Excel-Datei und der Situationsplan/Erdgeschossplan als DWG/DXF abzugeben. Die Pläne sind einzeln, in Originalgrösse und als A3 mit je max. 20 MB zu sichern. Der Briefumschlag ist mit dem Kennwort und dem Vermerk «Dokumentation Studienauftrag Chasern, Kloten» zu versehen.

5.3 Beurteilung erste Stufe

Die eingereichten Arbeiten werden vom Beurteilungsgremium nach den unten aufgeführten Kriterien beurteilt. Die Reihenfolge der Aufzählung entspricht keiner Gewichtung.

Übergeordnet

- Städtebauliche Figur und Einordnung der Gebäude und Freiräume in die Umgebung
- Erschliessungskonzept Multimodale Mobilität
- Bebauungsdichte im Kontext des Umfeldes
- Bezug zu den Quartieren Hohrainli und Chasern sowie Ausbildung der Scharnierfunktion
- Städtebaulicher Beitrag zu einer typologisch heterogenen und offenen Bauweise
- Grundkonzeption des Areals in naturnahe und öffentlich zugängliche Freiräume
- Grundkonzept der beziehungsfördernden Bereiche
- Potenzial des Vorschlages für die Weiterbearbeitung in einer zweiten Stufe

Nutzung und Bebauung

- Volumetrische Disposition sowie konzeptionelle Nutzungsverteilung gemäss Programmvorgaben in angemessenem Detaillierungsgrad
- Reaktion auf Lärmbelastung (Flugverkehr)
- Erschliessungskonzept und mögliche Gebäude-Typologien

Freiraum

- Freiraumstruktur und -gestaltung, Durchlässigkeit
- Platzierung der Baukörper (Kaltluftabfall, Windrichtung, Mikroklima)
- Platzierung öffentliche Parkanlage inkl. Pavillon
- Aufenthaltsqualitäten und Adressbildung der Gebäude
- Schnittstellen und Umgang öffentlicher Raum

5.4 Beurteilung zweite Stufe

In Ergänzung zu den Kriterien in Kapitel 5.3 werden die eingereichten Arbeiten der zweiten Stufe nach den folgenden Kriterien beurteilt. Das Beurteilungsgremium behält sich vor, für die zweite Stufe allenfalls weitere Programmpunkte zu fordern. Insgesamt gilt es in beiden Stufen, ein Optimum aller Faktoren zu erreichen. Das Beurteilungsgremium wird für die eingereichten Vorschläge eine Gesamtbewertung abgeben.

Übergeordnet

- Wirtschaftlichkeit, Machbarkeit von bezahlbarem Wohnraum
- Nachhaltigkeit, insbesondere auch eine effiziente Gebäude-Organisation und Hitzeminderung
- Bezug zu den Quartieren Hohrainli und Chasern sowie Ausbildung der Scharnierfunktion

Nutzung und Bebauung

- Erfüllung des Raumprogramms
- Funktionalität und Nutzergerechtigkeit der Wohnungsgrundrisse
- Integration des Sharing-Angebots und der Gemeinschaftsflächen
- Qualität der Begegnungsorte
- Städtebaulicher Beitrag zu einer typologisch heterogenen und offenen Bauweise
- Architektonische Qualität
- Anlieferung und Erschliessung der Infrastruktur und Gewerbe

Freiraum

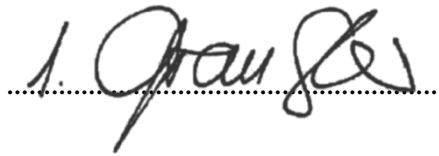
- Vernetzung und Abgrenzung zu den angrenzenden Quartieren und Landschaftsräumen
- Differenzierung der Aussenräume und Potenzial zur Aneignung für unterschiedliche Nutzergruppen
- Aspekte der Biodiversität und Massnahmen zur Hitzeminderung
- Qualität und Ausdruck der Aussenräume

6 Rahmenbedingungen (folgen im Programm zum Studienauftrag)

7 Genehmigung

Das Beurteilungsgremium hat das vorliegende Programm für die Präqualifikation auf dem Zirkularweg genehmigt.

Susanne Grau
Baugenossenschaft SILU, Präsidentin



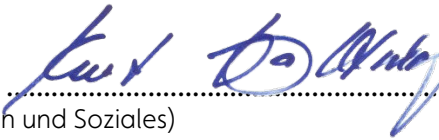
Daniel Meier
Baugenossenschaft SILU, Vorstandsmitglied



Reto Brüesch
Baugenossenschaft SILU, Geschäftsführer



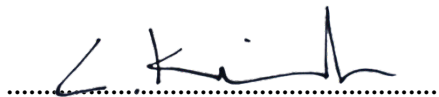
Kurt Hottinger
Stadt Kloten, Stadtrat (Alter, Digitale Transformation und Soziales)



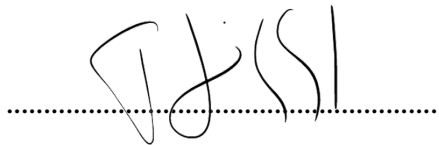
Alain Roserens (Vorsitz)
Dipl. Architekt ETH BSA SIA



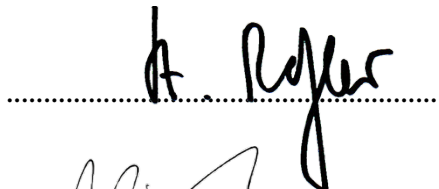
Luise Kister
Dipl. Ing. Architektin RWTH SIA



Thomas Hildebrand
AA Dipl. Architekt FH SIA



Stefan Rotzler
Dipl. Landschaftsarchitekt HTL/BSLA



Joëlle Zimmerli
Dr.-Ing. Soziologin

