



# Thurgauerstrasse Teilgebiet C

**Neubauten Wohnhäuser mit Gewerbe:  
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ und  
Baugenossenschaft mehr als wohnen mit  
Wohnbaugenossenschaft Grubenacker  
Zürich-Seebach**

**05.06.2025**

**Zweistufiger Projektwettbewerb im offenen Verfahren**

**Wettbewerbsprogramm Stufe 1**

**W.8741.WW / BAV-Nr.22471**

Projektleitung, Inhalt  
Ivana Bertolo, Amt für Hochbauten

Stadt Zürich  
Amt für Hochbauten  
Projektentwicklung  
Walchestrasse 31-33  
Postfach, 8021 Zürich

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

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich  
Gertrudstrasse 103  
8003 Zürich

T +41 44 455 57 57  
[abz.ch](http://abz.ch)

Baugenossenschaft mehr als wohnen  
Hagenholzstrasse 104b  
8050 Zürich

T +41 44 325 40 40  
[mehralswohnen.ch](http://mehralswohnen.ch)

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Aufgabe</b>	<b>4</b>
1.1	Zusammenfassung	4
1.2	Kurzportrait Bauträgerschaften	10
1.3	Wohnbauförderung	13
1.4	Ausgangslage	14
1.5	Kontext	16
1.6	Perimeter	19
1.7	Aufgabe	22
1.8	Ziele	26
1.9	Beurteilungskriterien	27
1.10	Raumprogramm ABZ (C1)	28
1.11	Raumprogramm maw (C2 - C4)	34
1.12	Übergeordnetes Raumprogramm	43
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>48</b>
2.1	Vorgehen	48
2.2	Wettbewerbsabwicklung	48
2.3	Eignungsprüfung Baubereich C1	51
2.4	Termine	52
2.5	Wichtige Hinweise	53
2.6	Veröffentlichung	53
2.7	Weiterbearbeitung	53
2.8	Stufe 1: Konzept	56
2.9	Stufe 2: Projekt	58
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen (Entwurf)</b>	<b>59</b>
3.1	Sozialräumliches Konzept	59
3.2	Massgebende Bauvorschriften	60
3.3	Wirtschaftlichkeit	63
3.4	Nachhaltiges Bauen	65
3.5	Energie und Gebäudetechnik	68
3.6	Erschliessung	71
3.7	Aussenraum und Parkierung	74
3.8	Lärmschutz	79
3.9	Baugrund	81
3.10	Brandschutz	82
3.11	Hindernisfreiheit	86

# 1 Aufgabe

## 1.1 Zusammenfassung

Auf dem Areal Thurgauerstrasse in Seebach entsteht ein neuer Quartierbaustein, der bauliche Dichte und klimagerechtes Bauen mit hoher Lebensqualität und günstigen Mietzinsen vereint. Vorgesehen ist die Erstellung von gemeinnützigen Wohnungen, Gewerbeflächen und einem Quartierpark. Eine Schulanlage ist bereits erstellt und im Frühjahr 2025 wurde ein Architekturwettbewerb für ein Gesundheitszentrum und Alterswohnungen entschieden.

Mit der Vergabe von gemeinnützigen Baurechten in den Teilgebieten C und D wird auf dem Areal das Ziel verfolgt preisgünstigen Wohnraum im Sinne des in der Gemeindeordnung verankerten «Drittelziels» zu schaffen.

Das vorliegende Verfahren bezieht sich auf das Teilgebiet C.

Die Vision der beiden Genossenschaften für das Areal lautet:  
«Ein Trittstein für Kontrapunkte. Wir schaffen auf dem Areal Thurgauerstrasse eine bunte Vielfalt. Wir setzen Kontrapunkte zu gängigen Siedlungen mit radikal neuen Lösungsansätzen im Bauen, Wohnen, Arbeiten, Konsum- und Mobilitätsverhalten. Wir lassen uns darauf ein, das erste Kreislaufareal von Zürich zu bauen und dieses in einem Reallabor zu entwickeln.»

Mit rund 9 400 m<sup>2</sup> Fläche sollen hier rund 250 Wohnungen und gut 3 000 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Nicht-Wohnnutzungen entstehen. Die beiden Genossenschaften haben dabei unterschiedliche Stärken, die in der Umsetzung aufgenommen werden sollen.

Die ABZ will ein nachhaltiges und kostengünstiges Hochhaus mit 60m Höhe realisieren. Dabei stützt sie sich auf die Erfahrungen aus dem Projekt Koch und entwickelt die gewonnen Erkenntnisse mit dem nächsten Hochhaus weiter.

mehr als wohnen steht für Innovation und gelebte Gemeinschaft. Beides soll in diesem dritten Projekt der Genossenschaft mit konkreten und fokussierten Massnahmen und zusammen mit der Wohnbaugenossenschaft Grubenacker umgesetzt werden. Dafür werden Planende gesucht, die diese Ziele aufnehmen und die Genossenschaft in deren Umsetzung unterstützen.

Auf dem Teilgebiet D mit rund 8 200 m<sup>2</sup> Fläche sollen weitere rund 160 Wohnungen und gut 1 500 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Nicht-Wohnnutzungen realisiert werden. Für dieses Teilgebiet wird parallel ein separates Verfahren durchgeführt.





Teilgebiete C und D Thurgauerstrasse

**Auftraggeberin**

**Bauherrschaft**

**Baubereich C1:**

**Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ**

**Baubereiche C2 - C4**

**Baugenossenschaft mehr als wohnen**

**Ausloberin Wettbewerb**

**Amt für Hochbauten der Stadt Zürich**

**Verfahren**

**Zweistufiger Projektwettbewerb  
im offenen Verfahren, beide Stufen anonym**

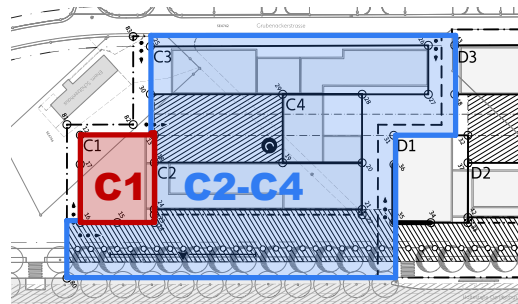
**Stufe 1, Konzept:**

**Gemeinsame Stufe für den Baubereich C1 und  
die Baubereiche C2 - C4**

**Auswahl von je 5 - 8 Teams für die Stufe 2 für C1 und  
für C2 - C4**

**Stufe 2, Projekt:**

**Zwei parallele Stufen, je eine für den Baubereich C1  
und eine für die Baubereiche C2 - C4**



**Für den Baubereich C1 wird in der Stufe 1  
eine Eignungsprüfung durchgeführt.**

**Das Verfahren untersteht nicht dem öffentlichen  
Beschaffungsrecht.**

**Geforderte Disziplinen  
Stufe 1**

**Architektur (keine ARGes)**

**Geforderte Disziplinen  
Stufe 2**

**Architektur**

- Beim Baubereich C1 zusätzlich Bauingenieurwesen
- Bei den Baubereichen C2 - C4 zusätzlich  
Landschaftsarchitektur

**Preisgeld Baubereich C1**

**CHF 180 000 exkl. MWST**

**Preisgeld Baubereich C2-C4**

**CHF 180 000 exkl. MWST**

**Zielkosten Erstellung  
(BKP 1–9, inkl. 8.1% MWST)**

**Baubereich C1 CHF 50 Mio. (BKP 1–9)  
Baubereiche C2 - C4 CHF 52 Mio. (BKP 1–9)**

---

**Preisgericht  
Stufe 1**

**Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter**

**Beat Fellmann, mehr als wohnen**

**Matthias Probst, mehr als wohnen**

**Sabine Merz, ABZ**

**Giovanni Mammone, ABZ**

**Barbara Emmenegger, Soziologin Zürich**

**Marta Dittes, Liegenschaften Stadt Zürich**

**Maria Åström, mehr als wohnen (1. Ersatz)**

**Weiterer Ersatz:**

**Ana Sofia Gonçalves, ABZ**

**Maria Kolpondinos, ABZ**

**Stefanie Gubler, ABZ**

**Rahel Leugger, mehr als wohnen**

**Christian Häberli, WBGG**

**Reto Brüesch, WBGG**

**Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter**

**Ursula Müller, Vorsitz, Amt für Hochbauten (Ersatz)**

**Anouk Trautmann, Amt für Städtebau**

**Sabina Hubacher, Architektin Zürich**

**Claudio Meletta, Architekt Basel**

**Nathanea Elte, Architektin Zürich (ABZ)**

**Martin Wenger, Architekt Zürich (mehr als wohnen)**

**Katrin Pfäffli, Architektin Zürich**

**Rita Illien, Landschaftsarchitektin Zürich**

---

---

**Preisgericht  
Stufe 2  
Baubereich C1**

**Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter**  
**Giovanni Mammone, ABZ**  
**Ana Sofia Gonçalves, ABZ**  
**Maria Kolpondinos, ABZ**  
**Barbara Emmenegger, Soziologin Zürich**  
**Marta Dittes, Liegenschaften Stadt Zürich**  
**Stefanie Gubler, ABZ**

**Ersatz:**  
**Beat Fellmann, mehr als wohnen**  
**Matthias Probst, mehr als wohnen**  
**Rahel Leugger, mehr als wohnen**  
**Martin Wenger, mehr als wohnen**  
**Maria Åström, mehr als wohnen**  
**Christian Häberli, WBG**  
**Reto Brüesch, WBG**

**Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter**  
**Ursula Müller, Vorsitz, Amt für Hochbauten (Ersatz)**  
**Anouk Trautmann, Amt für Städtebau**  
**Sabina Hubacher, Architektin Zürich**  
**Claudio Meletta, Architekt, Basel**  
**Nathanea Elte, Architektin Zürich (ABZ)**  
**Sabine Merz, Architektin Zürich (ABZ)**  
**Katrin Pfäffli, Architektin Zürich**  
**Rita Illien, Landschaftsarchitektin Zürich**

---

---

**Preisgericht  
Stufe 2  
Baubereich C2-C4**

**Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter**  
**Beat Fellmann, mehr als wohnen**  
**Matthias Probst, mehr als wohnen**  
**Rahel Leugger, mehr als wohnen**  
**Christian Häberli, WBG**  
**Barbara Emmenegger, Soziologin Zürich**  
**Marta Dittes, Liegenschaften Stadt Zürich**  
**Maria Åström, mehr als wohnen (1. Ersatz)**  
**Reto Brüesch, WBG (2. Ersatz)**

**Weiterer Ersatz:**  
**Sabine Merz, ABZ**  
**Giovanni Mammone, ABZ**  
**Ana Sofia Gonçalves, ABZ**  
**Maria Kolpondinos, ABZ**  
**Stefanie Gubler, ABZ**

**Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter**  
**Ursula Müller, Vorsitz, Amt für Hochbauten (Ersatz)**  
**Anouk Trautmann, Amt für Städtebau**  
**Sabina Hubacher, Architektin Zürich**  
**Claudio Meletta, Architekt Basel**  
**Martin Wenger, Architekt Zürich (mehr als wohnen)**  
**Nathanea Elte, Architektin Zürich (mehr als wohnen)**  
**Katrin Pfäffli, Architektin Zürich**  
**Rita Illien, Landschaftsarchitektin Zürich**

---

**Termine Wettbewerb**

**Stufe 1**

**Ausgabe Unterlagen: Freitag, 06.06.2025**  
**Teilnahmebewerbung Baubereich C1: bis Dienstag, 02.09.2025**  
**Abgabe Pläne: Dienstag, 09.09.2025**

**Stufe 2**

**Ausgabe Unterlagen: Montag, 15.12.2025**  
**Abgabe Pläne: Dienstag, 17.03.2026**  
**Abgabe Modelle: Mittwoch, 01.04.2026**  
**Publikation Wettbewerbsergebnis: August 2026**

---

## **1.2 Kurzportrait Bauträgerschaften**

### **Allgemeine Baugenossenschaft Zürich**

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) bietet seit über 100 Jahren bezahlbaren Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen. Ob Familien, ältere Menschen, Paare, Einzelpersonen oder Wohngemeinschaften – die ABZ schafft vielfältige Wohnformen und fördert das Zusammenleben in lebendigen Quartieren.

Mit mehr als 5'000 Wohnungen in der Stadt und im Grossraum Zürich bietet die ABZ rund 12'500 Menschen ein Zuhause. Die Siedlungen sind bewusst so gestaltet, dass sie den Austausch und die gegenseitige Unterstützung unter den Bewohner\*innen fördern. Dabei stehen Gemeinschaft, soziale Durchmischung und eine hohe Lebensqualität im Vordergrund.

Die ABZ versteht sich als aktiver Teil der Stadtentwicklung. Seit 1916 gestaltet sie das Zürcher Stadtbild mit und realisiert wegweisende Wohnbauten, die architektonisch, sozial und ökologisch neue Standards setzen. Beispiele dafür sind die Siedlungen an der Ottostrasse, im Sihlfeld, der Regina-Kägi-Hof, Ruggächern, Entlisberg sowie Glattpark in Opfikon. Im Koch-Quartier entsteht bis 2027 eine weitere Siedlung mit rund 200 Wohnungen, wobei ein Grossteil davon in einem gemeinschaftlich genutzten Hochhaus geplant ist. Ein zentrales Element des genossenschaftlichen Modells ist die Mitbestimmung: Die Mitglieder der ABZ sind kollektive Eigentümer\*innen und nehmen aktiv Einfluss auf grundlegende Entscheidungen und die Weiterentwicklung der Genossenschaft.

Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil der ABZ-Strategie – sowohl in baulicher als auch in ökologischer und sozialer Hinsicht. Begrünte Dächer, naturnahe Freiräume und eine ökologische Umgebungsgestaltung fördern die Biodiversität und leisten einen Beitrag zu einem lebenswerten städtischen Raum.

Die ABZ steht für:

- Stabilität und Sicherheit
- Wirtschaftlichkeit und faire Mietpreise
- Gemeinschaft und Solidarität
- Nachhaltigkeit und langfristige Perspektiven

## **Baugenossenschaft mehr als wohnen und Wohnbaugenossenschaft Grubenacker**

Die Baugenossenschaft mehr als wohnen wurde 2007 zum 100jährigen Jubiläum des gemeinnützigen Wohnungsbaus als Gemeinschaftswerk der zürcherischen Genossenschaften gegründet. Wir realisieren wegweisende genossenschaftlich organisierte Wohnbauprojekte und verstehen diese auch als eine praktische Innovations- und Lernplattform. Die Erkenntnisse und Erfahrungen aus Planung, Bau und Betrieb stellen wir Interessierten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zur Verfügung.

mehr als wohnen nutzt Ressourcen haushälterisch und mit Rücksicht auf die kommenden Generationen. Die Baugenossenschaft will selbstbestimmt und gemeinschaftsorientiert zusammenleben und mehr gemeinsam nutzen statt individuell besitzen. Die Genossenschaft ist dafür die richtige Form. Sie schafft die baulichen und technischen Voraussetzungen für Menschen, die diese Chance packen und sich ihrerseits für ein lebendiges Quartier einsetzen: wo man gerne wohnt, arbeitet und die Freizeit verbringt. mehr als wohnen richtet sich an Menschen aus allen sozialen Schichten, welche diese Haltung teilen. Die Baugenossenschaft erwartet und fördert, dass sie das ihnen Mögliche dazu beitragen.

Das erste Projekt der Baugenossenschaft ist das Hunziker Areal in Leutschenbach (Zürich Nord). Seit 2014/2015 bietet das Hunziker Areal Wohnraum für 1 200 Personen und etwa 150 Arbeitsplätze. Das Hobelwerk Areal ist das zweite Bauprojekt von mehr als wohnen. Auf dem Areal in Oberwinterthur leben seit Ende 2023 rund 400 Menschen.

mehr als wohnen gibt Antworten auf veränderte Wohnbedürfnisse und gesellschaftlichen Wandel. Mit Wohnungen für altbewährte und neue Wohnformen, zumietbaren Wohn- und Arbeitszimmern, einem breiten Angebot an Allmendräumen und Freizeitinfrastruktur schaffen wir langfristige Wohnperspektiven mit Entwicklungspotenzial. Die aktuellen Areale zeichnen sich aus, durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Grosswohnungen und Spezialwohnungen sowie zahlreiche Allmendflächen, welche allen Quartiergruppen zur Verfügung stehen. Die Gewerbeflächen ermöglichen Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort. Sie dienen den Bewohner\*innen und dem Quartier. Die Vision von mehr als wohnen ist eine Gesellschaft, die eine Netto-Null-Klimawirkung erzielt. Energieeffiziente Gebäude, neue Technologien und ein bewusstes Konsum- und Mobilitätsverhalten unterstützen einen umweltschonenden Lebensstil und sparen Ressourcen. mehr als wohnen schafft preisgünstigen Wohnraum, indem die Baugenossenschaft wirtschaftlich baut, die Kostenmiete anwendet und Ertragsüberschüsse reinvestiert.

Die Wohnbaugenossenschaft Grubenacker (WBGG) wurde im November 2018 von einem Dutzend Nachbarinnen und Nachbarn aus dem Grubenacker (auf der westlichen Seite von Leutschenbach) gegründet, um ihr unmittelbares Lebensumfeld aktiv weiterzuentwickeln. Die Genossenschaft ist gemeinnützig und vereint mittlerweile etwa einen Fünftel der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zwischen Thurgauerstrasse und Bahnlinie sowie Chatzenbach und Eisfeldstrasse; jenem Gebiet, das unmittelbar westlich an das Areal Thurgauerstrasse grenzt. Sie steht allen Menschen offen und versteht sich als Organisation für eine aktiv gelebte Nachbarschaft, die über Jahrzehnte gewachsen ist und für jene Menschen, die in den kommenden Jahren hier ihr Zuhause finden werden.

Das zentrale Ziel der WBGG ist die aktive, kreative und nachhaltige Mit-Gestaltung des Quartiers. Ausgangspunkt der bei der Gründung verabschiedeten Charta ist der Satz von Antoine de Saint Exupéry «Du kannst nicht ein Haus lieben, das ohne Gesicht ist und in dem deine Schritte keinen Sinn haben». Was für ein einzelnes Haus gilt, gilt auch für eine ganze Nachbarschaft. Lebensqualität und Sinnstiftung entstehen dann, wenn die Menschen im Mittelpunkt stehen und nicht Rendite oder technokratische Regelwerke. Aus diesem Grund sollen Liegenschaften der Genossenschafterinnen und Genossenschafter in den gemeinnützigen Wohnungsbau überführt und damit der Spekulation entzogen werden. Ihre Mitglieder bestimmen als solidarische Mit-Eigentümerinnen und Mit-Eigentümer bei grundlegenden Themen mit und tragen die Genossenschaft und Werte so gemeinsam. Eckpfeiler hierfür ist die nachbarschaftliche Diskussions- und Lösungsfindungskultur, die sich über die Jahre in der Nachbarschaft Grubenacker entwickelt hat.

mehr als wohnen und die Wohnbaugenossenschaft Grubenacker haben eine Zusammenarbeitsvereinbarung abgeschlossen. Sie verfolgen das Ziel der gemeinsamen Transformation der «Nachbarschaft Grubenacker», welche sich über das Teilgebiet C hinaus erstreckt. Absicht ist, Liegenschaften in der «Nachbarschaft Grubenacker», gelegen zwischen Thurgauerstrasse und Bahnlinie sowie Chatzenbach und Eisfeldstrasse heute, in den gemeinnützigen Wohnungsbau zu überführen und damit der Spekulation zu entziehen. Durch die Kooperation mit der Wohnbaugenossenschaft Grubenacker soll eine beispielhafte Quartierentwicklung und ein Kreislauf der Generationen angestossen werden. Eigentümer\*innen der «Nachbarschaft Grubenacker», die ihre Immobilie für gemeinnütziges Wohnen zur Verfügung stellen, können auf dem Areal Thurgauerstrasse eine attraktive, ortsnahe Wohnalternative erhalten. Die zum gemeinnützigen Zweck zur Verfügung gestellten Immobilien können zwischengenutzt und später verdichtet werden. So kann das Angebot an gemeinnützigem Wohnraum insgesamt erweitert werden. In Zusammenarbeit mit dem Verein queerAltern werden altersgerechte Wohnungen realisiert mit besonderen Ansprüchen an Community-Building.



## **1.3 Wohnbauförderung**

### **Städtische Ziele und Auflagen**

Bereits seit mehr als hundert Jahren fördert die Stadt im Interesse der guten sozialen Durchmischung den gemeinnützigen (nicht gewinnorientierten) Wohnungsbau durch den Bau eigener Siedlungen, den Kauf von Liegenschaften und die Abgabe von Land im Baurecht zu stark vergünstigten Konditionen sowie die Unterstützung mit diversen Finanzierungsinstrumenten. Ein zentrales und zwingendes Ziel ist es, für die Erstellung der Bauten die Kostenlimiten gemäss Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich einzuhalten. Damit ist gewährleistet, dass rund ein Drittel der Wohnungen durch Subventionen zusätzlich vergünstigt werden können.

### **Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)**

Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) vertritt die Stadt Zürich als Eigentümerin, Investorin und Bewirtschafterin für alle kommunalen, an Dritte vermieteten Bauten. Mit ihren Wohnliegenschaften, aber auch mit ihren Baurechtsabgaben leistet LSZ einen wesentlichen Beitrag zur Erhöhung der Anzahl gemeinnütziger Wohnungen. Dabei sind die Bauträgerschaften wichtige Kooperationspartnerinnen der Stadt.

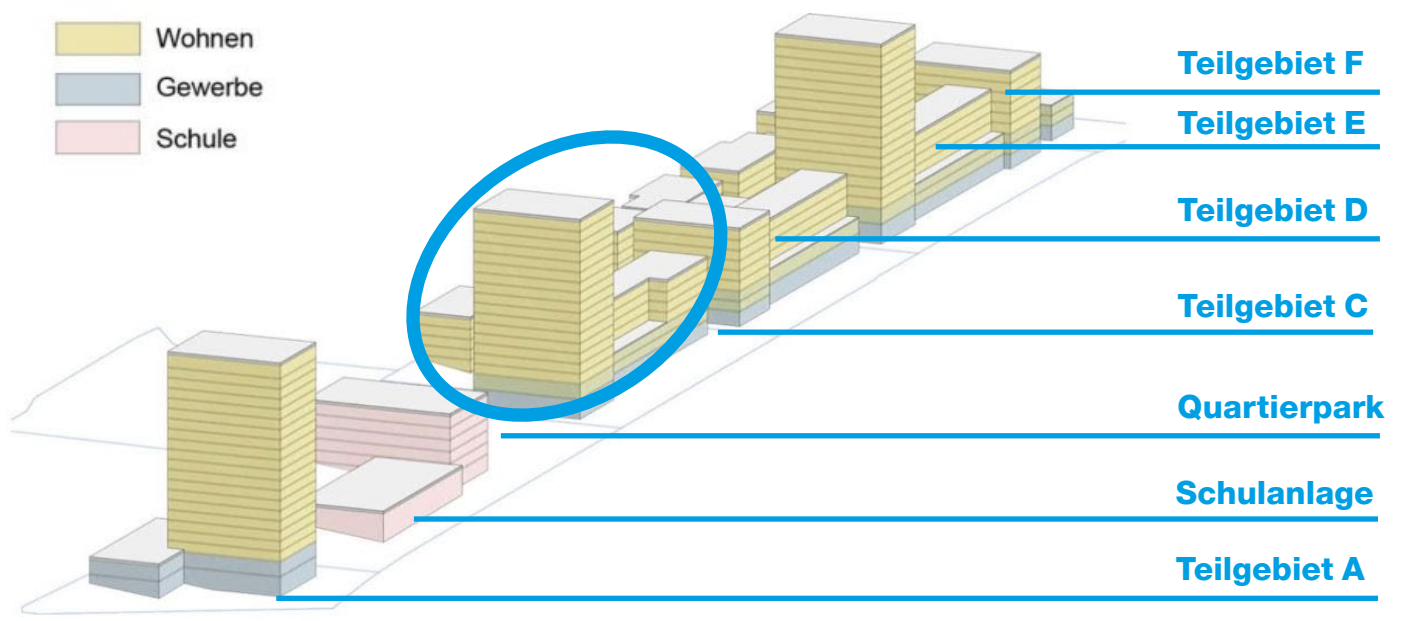
Das Baurechtsteam von LSZ betreut aktuell 225 Baurechte. Gut die Hälfte ist an gemeinnützige Genossenschaften und Stiftungen vergeben. Die rund 6000 Wohnungen auf den Grundstücken leisten einen Beitrag zum Drittelsziel. Wie bei den städtischen Wohnungen gibt es Auflagen, zum Beispiel Belegungsvorschriften oder Anforderungen zum umweltgerechten Bauen. Regelmässig schreibt LSZ neue Baurechte für den Wohnungsbau aus, zuletzt das Areal an der Thurgauerstrasse.

## 1.4 Ausgangslage

An der Thurgauerstrasse in Zürich-Seebach befindet sich eine der grössten Baulandreserven der Stadt. Auf dem rund 65 000 Quadratmeter grossen Areal entsteht ein neuer Quartierbaustein. Das Areal, auf dem bereits ein Primarschulhaus mit 18 Klassen und zwei Kindergärten erstellt wurden, befinden sich heute Familiengärten, zwei Wohnhäuser und eine Gärtnerei und das ehemalige Schützenhaus Seebach, welches heute als Quartiertreff genutzt wird. Es wird in den nächsten 15 Jahren zu einem lebendigen und gut durchmischten Quartier entwickelt. Auf dem Areal entstehen rund 800 gemeinnützige Wohnungen mit günstigen und sehr günstigen Mieten, Angebote für das «Wohnen im Alter», Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen und Gemeinschaft sowie ein Quartierpark. Rund 1 800 Menschen werden zukünftig auf dem Areal leben und arbeiten. In den Teilgebieten C und D können rund 380 Wohnungen sowie circa 4500 Quadratmeter an Nicht-Wohnnutzungen erstellt werden.

Zur Schaffung einer Grundlage wurde 2014 / 15 ein Testplanungsverfahren durchgeführt. Das städtebauliche Konzept des Teams Meili & Peter Architekten AG und Vogt Landschaftsarchitekten AG diente als Grundlage für die Entwicklung der öffentlichen Gestaltungspläne. Der Gestaltungsplan für die Teilgebiete A sowie C bis F wurde vom Stadtrat per 1. Oktober 2022 in Kraft gesetzt. Auf dieser Basis wurde von Liegenschaften Zürich (LSZ), in Abstimmung mit Wohnbaugenossenschaften Zürich (wbg), ein umfassendes und ambitioniertes Ausschreibungsdossier für die Vergabe der Baurechte erarbeitet und im Oktober 2022 publiziert. Im Rahmen der Ausschreibung wurde den künftigen Bauträgerschaften von der Stadt Zürich eine Vision mit folgenden Leitsätzen mitgegeben:

- soziale und räumliche Diversität fördern - Auf dem Areal Thurgauerstrasse ist die Vielfalt zuhause.
- klimaneutral und suffizient aus Überzeugung - Auf dem Areal Thurgauerstrasse ist «weniger» mehr und «morgen» schon heute.



Volumetrie Richtprojekt mit Ansicht Nutzungsverteilung; Ansicht Thurgauerstrasse (Bericht Öffentlicher Gestaltungsplan)

- Begegnungsräume für Mensch und Natur wachsen lassen- Frei- und Grünräume vernetzen das Areal Thurgauerstrasse mit dem Quartier.
- gemeinsam denken, planen, wirtschaften - Auf dem Areal Thurgauerstrasse ist «Miteinander» das Fundament für Identität.

Die Vergabe der Baurechte auf dem Teilgebiet C wurde zugunsten der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) mit der Baugenossenschaft mehr als wohnen und Wohnbaugenossenschaft Grubenacker (WBG) entschieden. Nach Vorliegen eines konkreten Vorprojektes und dem Genehmigungsbeschluss durch den Gemeinderat, so wie nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung, werden die Baurechte im Grundbuch vollzogen werden.

Die ABZ übernimmt den Baubereich C1, auf dem ein Hochhaus mit einer Höhe von 60m erstellt werden kann. Das Zielpublikum sind Menschen mit eher niedrigem bis mittleren Einkommen. Es ist sehr breit und durchmischt: einerseits sind dies klassische Familien, aber auch andere Haushaltsformen mit Kindern, Wohngemeinschaften sowie Singles und Paare aller Altersgruppen ohne Kinder. Neben konventionellem Wohnen bietet die ABZ in kleiner Zahl auch alternative Wohnformen. Die ABZ hat ihre Belegungsvorschriften 2024 verschärft und nun einen erhöhten Bedarf an Wohnraum für Ein- und Zweipersonenhaushalte. Deswegen werden sie im Hochhaus stärker vertreten sein als Familien.

Die ABZ hat zur Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens eine Machbarkeitsstudie mit WaltGalmarini und Studio DIA Architekten erarbeitet.

Mehr als Wohnen übernimmt die Baubereiche C2 - C4. Zielpublikum für das Wohnen sind ebenfalls Menschen mit eher tiefem bis

mittlerem Einkommen, ältere Personen der Nachbarschaft Grubenacker, denen eine Alternative zum Wohnen im Einfamilienhaus der Nachbarschaft geboten werden soll und jüngere sowie ältere queere Menschen in einer Caring-Community, die allesamt neue Wohnformen ausprobieren oder günstig und konventionell wohnen möchten. Aufgrund des Zielpublikums und aus Portfoliosicht von mehr als wohnen werden verstärkt günstige Kleinwohnungen realisiert. So kann das bestehende Angebot der Genossenschaft ergänzt und Bewohnenden eine Alternative angeboten werden. Zur Vorbereitung des Wettbewerbes wurde eine Volumen- und Flächenstudie durchgeführt und insbesondere die Machbarkeit des vorgegebenen Raumprogramms unter Berücksichtigung der Lärmsituation geprüft.

Die Bauträgerschaften haben entschieden für die Teilgebiete C und D getrennte, jedoch zeitgleiche, Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Die gemeinsame Projektentwicklung wird auch durch den gemeinsamen Namen «nordnordost» symbolisiert.

## 1.5 Kontext

Grossmassstäblich betrachtet, befindet sich das Entwicklungsgebiet Thurgauerstrasse im östlichen Teil von Seebach in Leutschenbach, an der Schnittstelle zu Oerlikon, Schwamendingen und Opfikon. Die Thurgauerstrasse als markanter Strassenraum und wichtige Stadtachse entlang des Areals ist Teil der Verkehrs- und Dienstleistungsachse Oerlikon-Glattbrugg-Flughafen. Die vierspurige Strasse, mit begrüneter Tramtrasse und dreifacher Baumreihe, übernimmt damit eine wichtige Scharnierfunktion zu den Nachbarquartieren und der Nachbargemeinde. Das längliche Entwicklungsgebiet ist heute einerseits eingebettet zwischen der östlich gelegenen markanten Stadtachse der Thurgauerstrasse mit der angrenzenden Zentrumszone mit hoher Ausnützung und andererseits dem westlich gelegenen kleinteiligen Quartier Grubenacker mit seinen bis anhin hauptsächlich ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern und einer kleinteiligen Wohnzone. Diese Scharnierposition findet sich in der städtebaulichen Komposition

des Gestaltungsplanes gespiegelt. So befinden sich sämtliche Höhenakzente entlang der Thurgauerstrasse, während die westlichen Gebäude entlang der Grubenackerstrasse einen Dialog mit der heute noch kleinteiligen Struktur des Grubenackerquartiers eingehen. Die städtebaulichen Akzente innerhalb des Entwicklungsgebietes Thurgauerstrasse, in Form von Hochhäusern, knüpfen an weitere Hochhäuser an, welche sich weiter südlich und östlich befinden: Einerseits ist dies der weiter südlich gelegene rund 80 Meter hohe Andresturm und die Quadrotürme, welche die Verbindung der Quartiere Leutschenbach und Oerlikon markieren und andererseits sind dies die östlich gelegenen Hochhäuser um das Entwicklungsgebiet Leutschenbach, namentlich das Wolkenwerk, der Artisa Tower und die "diagonalen Zwillinge" Metropolitan Towers mit Höhen von bis zu 60 Metern. Zwei weitere markante Hochhäuser (Zürich Nord) sind in Planung, direkt gegenüber des Teilgebietes C auf der anderen Strassenseite der Thurgauerstrasse. Es sind dies zwei rund 60 Meter hohe Hochhäuser, welche sich diago-



Zonenplan, massstabslos

W2 zweigeschossige Wohnzone	QI Quartiererhaltungszone
W2bI zweigeschossige Wohnzone	QII Quartiererhaltungszone
W2bII zweigeschossige Wohnzone	QIII Quartiererhaltungszone
W2bIII zweigeschossige Wohnzone	K Kernzonen
W3 dreigeschossige Wohnzone	E1 Erholungszone
W4 viergeschossige Wohnzone	E2 Erholungszone
W4b viergeschossige Wohnzone	E3 Erholungszone
W5 fünfgeschossige Wohnzone	F Freihaltezone
W6 sechsgeschossige Wohnzone	FA Freihaltezone Allmend
Z5 fünfgeschossige Zentrumszone	FC Freihaltezone Schulschulwiesen, Fluss-
Z6 sechsgeschossige Zentrumszone	FD Freihaltezone Camping
Z7 siebengeschossige Zentrumszone	FE Freihaltezone Friedhöfe
IG I Industrie- und Gewerbezone	FP Freihaltezone Parkanlagen und Plätze
IG II Industrie- und Gewerbezone	Fk Freihaltezone Kantonal/Regional
IG III Industrie- und Gewerbezone	L Kantonale und regionale Landwirtschaft
Oe Zonen für öffentliche Bauten	Lk Kommunale Landwirtschaftszone
Oe2 Zonen für öffentliche Bauten	R Reservezone
Oe2F Zonen für öffentliche Bauten	
Oe3 Zonen für öffentliche Bauten	
Oe3F Zonen für öffentliche Bauten	
Oe4 Zonen für öffentliche Bauten	
Oe4F Zonen für öffentliche Bauten	
Oe5 Zonen für öffentliche Bauten	
Oe5F Zonen für öffentliche Bauten	
Oe6 Zonen für öffentliche Bauten	
Oe7 Zonen für öffentliche Bauten	
Oel Zonen für öffentliche Bauten	
Oell Zonen für öffentliche Bauten	
Oelll Zonen für öffentliche Bauten	

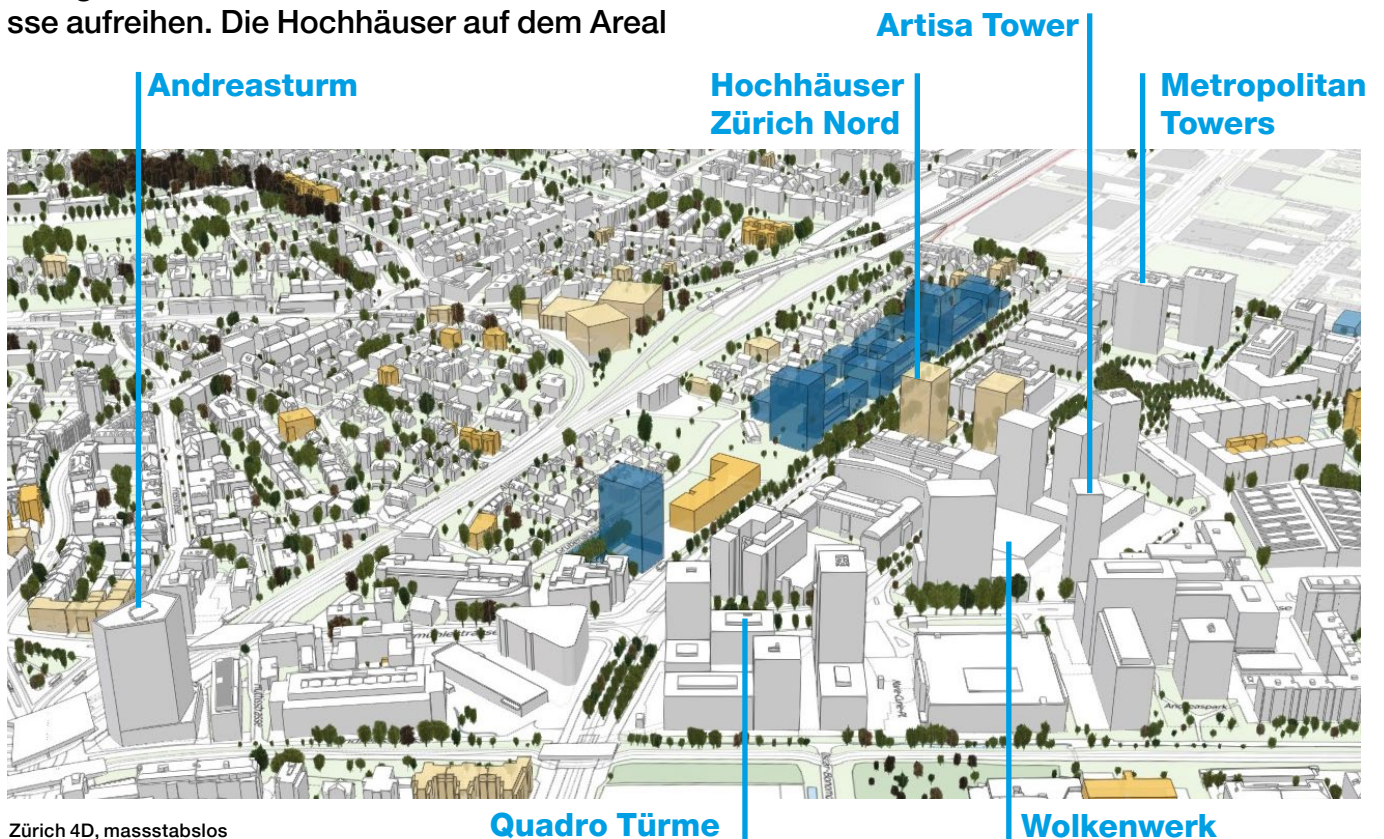
Gestaltungsplanpflicht nach BauO (in Kraft)

  Gestaltungsplanpflicht nach BauO (in Kraft)



nal zwischen der Leutschenbachstrasse und der Thurgauerstrasse aufspannen und die Abfolge von grossformatigen und tiefen Gebäuden durchbrechen, welche sich sonst zwischen den beiden Strassenräumen Thurgauerstrasse und Leutschenbachstrasse aufreihen. Die Hochhäuser auf dem Areal

Thurgauerstrasse werden sich entsprechend gut in den näheren und weiteren städtebaulichen Kontext einordnen, indem sie Bezüge zu bestehenden Hochhäusern schaffen und den bereits bestehende Hochhauscluster erweitern werden.



In Ost-West Richtung ist eine direkte Quartierverbindung, eine kommunale Fuss- und Veloverbindung, von der neuen Überbauung an der Thurgauerstrasse und dem Quartierpark Thurgauerstrasse ins Zentrum Seebach und das Entwicklungsgebiet Leutschenbach geplant. Diese Fuss- und Veloverbindung ist im kommunalen Richtplan eingetragen. Die Realisierung eines dichten und vielfältigen Stadtraumes auf dem bis jetzt, abgesehen von der Schule, unbebauten Areal bietet die Chance, gewerbliche, schulische und andere sozialräumliche Beziehungen über die Thurgauerstrasse hinweg weiter zu entwickeln.

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

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

Das Areal gliedert sich wie folgt:

- Das TG A wird von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) und der Stiftung Alterswohnungen (SAW) gemeinsam entwickelt. Geplant sind ein Gesundheitszentrum für das Alter (GFA) und Alterswohnungen. Der Projektwettbewerb für das TG A wurde im Frühling 2025 abgeschlossen.
- Das TG B mit der Schulanlage Thurgauer-

strasse befindet sich im Eigentum der IM-MO und wurde auf den Schulstart 2024 bezogen.

- Der sich ebenfalls im TG B befindliche Quartierpark wird durch Grün Stadt Zürich erstellt. Die Baubewilligung liegt vor, derzeit wird die Realisierung vorbereitet.
- Die TG C und D werden von der Stadt Zürich im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben, mit dem Ziel preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Mit dem vorliegenden Projektwettbewerb werden die überzeugendsten Projekte für das Teilgebiet C ausgewählt.

Im Bericht nach Art. 47 RPV (Ergänzung zum öGP) sind als Erkenntnisse zur Testplanung folgende Punkte aufgeführt:

- Die Idee eines markanten und zusammenhängenden Stadtteils soll weiterverfolgt werden.
- Eine starke Freiraumfigur hält den Stadtteil zusammen und entspricht der Forderung

nach einem lebendigen und identitätsstiftenden neuen Quartierteil von Leutschenbach.

- Die Spielwiese der Schule dient sowohl der Schule wie auch der Allgemeinheit und kann topographisch überzeugend angelegt werden.
- Eine gegenüber der Grundordnung erhöhte bauliche Ausnützung des Areals wird als raumplanerisch richtig und städtebaulich verträglich erachtet.

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



Städtebauliches Richtkonzept: Schwarzplan

## 1.6 Perimeter

Baubereich

**C1**

Kataster-Nummer

**SE 6839**

Objektname

**Wohnhaus mit Gewerbe**

Baurechtsnehmerin, Eigentümerin

**Allgemeine Baugenossenschaft Zürich**

Fläche Bearbeitungsperimeter

**von SE 6839 Baubereich C1 = 924 m<sup>2</sup>**

öGP max. anrechenbare Geschossfläche

**SE 6839 = 28 500 m<sup>2</sup>**

**davon Baubereich C1 = 13 500 m<sup>2</sup>**

öGP max. Gebäudehöhe


**60 m**

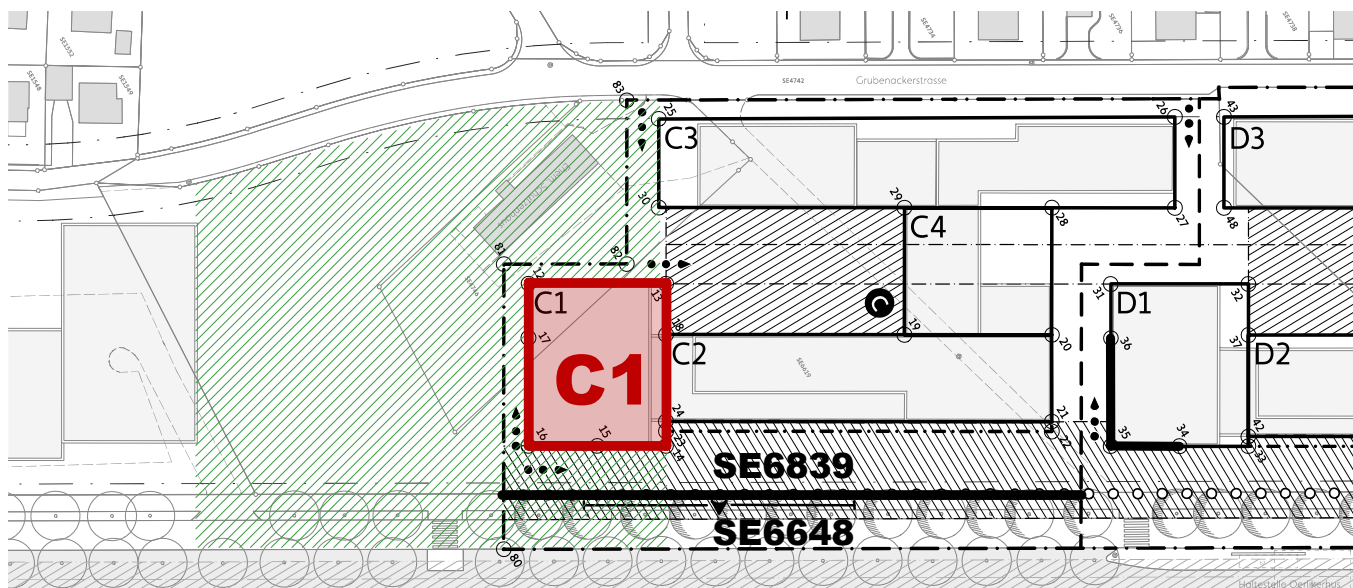


Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet A und C-F Wohnen/Gewerbe», Ansicht Baubereich C1, nicht massstäblich (AFS)

 Bearbeitungsperimeter Wettbewerb

 Teilgebiet C

 Betrachtungsperimeter



Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet A und C-F Wohnen/Gewerbe», Grundriss Baubereich C1, nicht massstäblich (AFS)

Baubereiche

**C2 - C4**

Kataster-Nummer

**teilw. SE 6839 und teilw. SE 6648**

Objektname

**Wohnhäuser mit Gewerbe**

Baurechtsnehmerin, Eigentümerin

**Baugenossenschaft mehr als wohnen**

Fläche Bearbeitungsperimeter

**von SE 6839 = 7 948 m<sup>2</sup> (Teilgebiet C)**

**von SE 6648 = 1 325 m<sup>2</sup> (Teilgebiet C)**

**von SE 6640m = 585 m<sup>2</sup> (Teilgebiet D)**

öGP max. anrechenbare Geschossfläche


**SE 6839 = 28 500 m<sup>2</sup>**

**davon Baubereiche C2-C4 = 15 000 m<sup>2</sup>**

öGP max. Gebäudehöhe

**entlang Thurgauerstrasse 25 m**

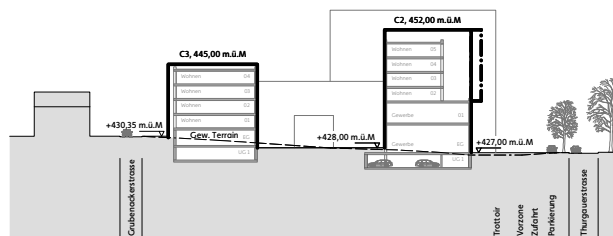
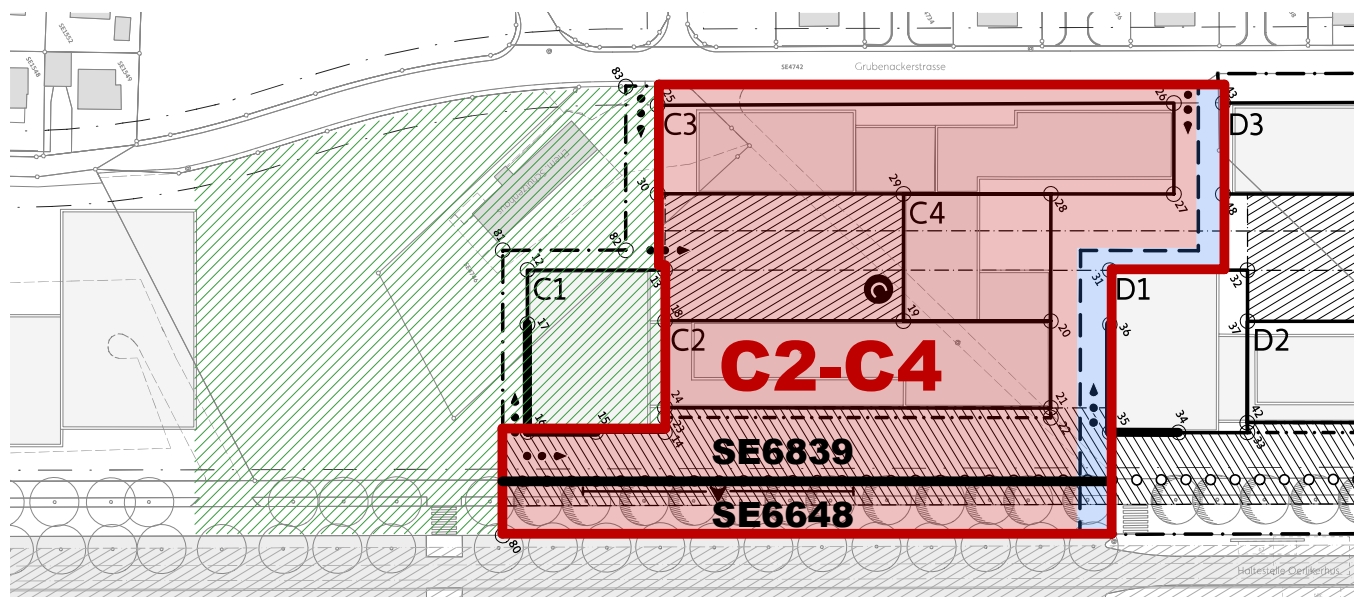
**entlang Grubenackerstrasse 17 m**

 Bearbeitungsperimeter Wettbewerb

 Teilgebiet C

 Teilgebiet D

 Betrachtungsperimeter



Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet A und C-F Wohnen/Gewerbe», Schnitt Baubereiche C2-C4, nicht massstäblich (AFS)

Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet A und C-F Wohnen/Gewerbe», GR Baubereiche C2-C4, nicht massstäblich (AFS)



## **Bearbeitungsperimeter**

Die vorliegenden Bauaufgaben beziehen sich auf das Teilgebiet C des öGP. Im Rahmen des Wettbewerbes soll jedoch der Aussenraum der Baubereiche C2 - C4 bis zu den benachbarten Baubereichen des Teilgebietes D bearbeitet werden. Der angrenzende Quartierpark, die Vorzone Thurgauerstrasse sowie Grubenackerstrasse, sollen in den Betrachtungsperimeter mit einbezogen werden (siehe Kapitel «3.6 Erschliessung» und «3.7 Aussenraum und Parkierung»).

## **Teilgebiet C**

Nach dem bis zu 70m hohen Hochhaus am südwestlichen Arealauftakt vom Teilgebiet A, markiert das Teilgebiet C direkt angrenzend an den Quartierpark den zweiten Hochpunkt. Der Quartierpark erstreckt sich in das Teilgebiet C, bis an die Volumen der Baubereiche C1 und C3.

Im Baubereich C1 ist ein Hochhaus mit maximal 60m Höhe vorgesehen. Daraus entwickelt sich ein sechs- bis siebengeschossiger Riegelbau längs der Thurgauerstrasse.

In Hochhaus und Riegel ist strassenseitig ein Sockelgeschoss auszubilden – die Bauvolumen sind bis in mindestens 11 Metern Höhe zusammenzubauen (Art. 16.<sup>1</sup> öGP).

Entlang der Grubenackerstrasse sind bis zu fünf Geschosse zulässig, wobei oberirdische Gebäude und Gebäudeteile auf höchstens zwei Dritteln der Fassadenlänge auf die Verkehrsbaulinie oder Mantellinie gestellt werden darf (Art. 7 öGP). Ein bis zu viergeschossiges Bauvolumen im Baubereich C4 verbindet die beiden strassenbegleitenden Baukörper, wobei die Promenade und damit eine Durchwegung des Teilgebietes vom Quartierpark zum Teilgebiet D jederzeit zu gewährleisten ist.

## **Wohnen**

Über das gesamte Teilgebiet sind mindestens 60 % und maximal 87,5 % der anre-

chenbaren Geschossfläche für das Wohnen vorzusehen. Die Bauträger\*innen streben eine maximale Ausschöpfung des Wohnanteils an. Damit soll ein möglichst hoher Beitrag zum Drittelsziel der Stadt Zürich geleistet und entsprechend viel Wohnraum geschaffen werden.

## **Dienstleistung und Gewerbe**

In allen Baubereichen sind auch Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Dabei wird nach dem Grad der Störung unterschieden: In den Baubereichen C1, C2, C4 sind mässig störende Betriebe zulässig. Im Baubereich C3 sind neben dem Wohnen nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Die Anordnung der Dienstleistungs- Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen ist gemäss öGP freigestellt. Mit einer Ausnahme: Entlang der Thurgauerstrasse sind erdgeschossig zwingend Nicht-Wohnnutzungen vorzusehen. So werden die Voraussetzungen für eine belebte Vorzone entlang der Thurgauerstrasse geschaffen.

## 1.7 Aufgabe

Mit dem partnerschaftlich von gemeinnützigen Trägerschaften und der Stadt Zürich geplantem Areal wollen die Akteur\*innen, unter Einbezug der künftigen Nutzenden und der Nachbarschaft, einen Quartierbaustein schaffen, der bauliche Dichte und klimagerechtes Bauen mit hoher Lebensqualität und günstigen Mietzinsen vereint.

Die Erbauer\*innen des Areals denken über Perimetergrenzen und das «Heute» hinaus. Durch Innovationswille und Kooperationsbereitschaft entsteht ein durchgrünter und vitaler Lebensraum für Bewohnende und Stadtnatur. Dank richtig gesetzter Rahmen-

bedingungen und zukunftsweisender Angebote wird ein suffizienter Lebensstil auf dem Weg zu Netto Null zur Selbstverständlichkeit. Durch das gemeinsame Engagement von Betriebsgesellschaften und Nutzenden wird sich das Areal bedarfsgerecht weiterentwickeln und mit dem Quartier verwachsen. Im Rahmen des Partizipationsprozesses wurde ein Quartierworkshop durchgeführt, an welchem die Teilnehmende aus dem Quartier ihre Anliegen und Inputs eingebracht haben. Die Resultate daraus wurden in einem Klipp-Klapp-Buch zusammengefasst, welches den Teilnehmenden zur Information abgegeben wird.



Vision aus der Baurechtsbewerbung: ein Trittstein für Kontrapunkte

### «Kreislauf-Areal»

Zirkuläres Bauen, Wirtschaften und Wohnen ist die Vision für das Teilgebiet C. Es wird ein bewusster nachhaltiger Umgang mit jeglichen Ressourcen verfolgt. Das Raumprogramm orientiert sich an den Prinzipien von Diversität, Suffizienz und Resilienz. Ein breites Wohnangebot mit attraktiven Gemeinschaftsnutzungen senkt den Wohnflächenbedarf. Interne Umzugsmöglichkeiten über das Areal hinaus ermöglichen einen Kreislauf der Generationen, für ein breites Zielpublikum.

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens soll ein Konzept mit Massnahmen vorgeschlagen werden, welches Synergien zwischen den Massnahmen nutzt und Kreisläufe ermög-

licht, so dass die definierten Ziele erreicht werden können. Dies gilt es auf technischer, räumlicher, sozialer, baulicher und gestalterischer Ebene zu entwickeln und aufzuzeigen. Aufgrund der engen finanziellen Rahmenbedingungen ist eine Auswahl von Massnahmen vorzuschlagen, die Synergien nutzen und neben der Ökologie auch die Wirtschaftlichkeit, und damit günstige Mieten, sicherzustellen.



Grundidee aus der Baurechtsbewerbung zu den Themen Kreislauf-Areal

## Allgemeine Baugenossenschaft Zürich Baubereich C1

Auf dem Baubereich C1 will die ABZ rund 110 Wohnungen, sowie rund 1200 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Nicht-Wohnnutzungen realisieren.

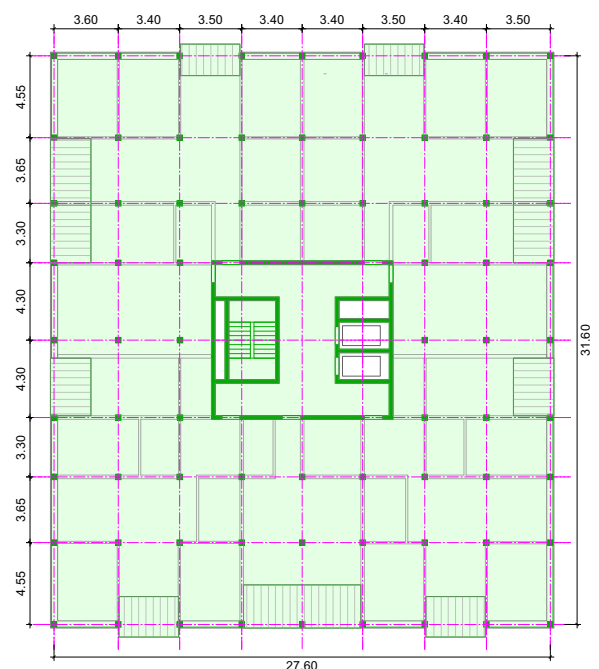
Das Erdgeschoss ist durchgehend für einen Quartiersaal, Gastronomie und Eingangslobby reserviert. Die Gewerbeflächen in den Obergeschossen, sind für Dienstleistungsbetriebe und stilles Gewerbe vorgesehen.

Ziel ist es, in einem Hochhaus preisgünstigen Wohnraum und gemeinschaftsfördernde Architektur zu vereinen. Die vorgesehenen Cluster über drei Geschosse sollen Begegnungen und Nachbarschaft fördern. Das richtige Mass zwischen Vollausnutzung und Wohnqualität ist sorgfältig auszuloten, da die mögliche Dichte für eine Wohnnutzung aussergewöhnlich hoch ist.

Die ABZ sucht intelligente, wirtschaftliche und innovative Lösungen. Ziel ist es diese Konzepte räumlich wie sozial weiterzudenken. Erste Erfahrungen aus dem Projekt «Koch» bilden hierbei die Grundlage für neue, gemeinsam zu entwickelnde, Ansätze.

Die Konstruktion, Fassaden und Ausbau sollen wirtschaftlich und ökologisch optimiert sein, wobei das Tragwerk zentral für die Projektziele ist. Die Machbarkeitsstudie, welche der Unterlagen beiliegt, bewertete verschiedene Tragsysteme. Die optimierte Stahlbeton-Flachdecke, Variante 2 in der Studie, weist eindeutig das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis und die geringsten Treibhausgasemissionen auf und wird als Tragsystem vorgegeben. Entscheidend ist eine geringe Deckenstärke. Das Stützenraster und der Erschliessungskern sind so zu wählen, dass diese geringe Deckenstärke umgesetzt werden kann.

Von dieser Variante kann abgewichen werden, sofern ein erprobtes Tragsystem vorgeschlagen wird, welches dieselben ökonomischen und ökologischen Ziele erreicht.



Machbarkeitsstudie Tragwerk, Variante 2

### **Baugenossenschaft mehr als wohnen mit Wohnbaugenossenschaft Grubenacker Baubereiche C2-C4**

Die Baugenossenschaft mehr als wohnen will individuelle oder kollektive Wohnformen für eine bunte Vielfalt von Menschen schaffen. Darum wird eine Mischung von kleinen und mittleren Wohnungen, sowie Grosswohnungen und Spezialwohnungen angeboten werden. Die Grundrisse müssen diesen Anforderungen gerecht werden. Es sollen gut geschnittene, möglichst gleichgrosse und gleichwertige Räume geplant werden. Das Wohnzimmer ist gleich gross wie die Individualzimmer und abtrennbar, so dass dieses auch als Zimmer dienen kann. Die Essküche ist gross genug, dass ein Tisch für alle Bewohnenden Platz hat. Individualzimmer sollen mehrheitlich ein Doppelbett aufnehmen können. Ergänzt wird das Wohnangebot durch Gewerbe- und Dienstleistungsflächen im Sockelbereich. Die Dienstleistungs- und Gewerbeflächen sollen sichtbar und gut auffindbar sein. Eine gute Architektur und Aussenraumgestaltung sind massgebend für eine Maximierung der Visibilität. Es gilt zwischen einer publikumsorientierten Lage an der Thurgauerstrasse, einer halbprivaten Lage zum Wohnhof sowie einer quartiersbezogenen Lage an der Grubenackerstrasse zu unterscheiden. Gemeinschafts- und Begegnungsräume, sogenannte Allmenden, ergänzen im Innen- und Aussenraum das Wohnungsangebot. Commons – gemeinschaftlich genutzte und verwaltete Ressourcen – rücken ins Zentrum und schaffen Räume für Inklusion und Teilhabe. Offenheit, queer Altern und gelebte Vielfalt stärken ein solidarisches Miteinander.

## 1.8 Ziele

### «Kreislauf-Areal»

Die Siedlung ist in Kreisläufen organisiert. Bauten und Anlagen sind möglichst als Teil von geschlossenen Kreisläufen zu planen. Es werden klimafreundliche und weiterverwendbare Baumaterialien eingesetzt. Das an Alltagsbedürfnissen ausgerichtete Gewerbetkonzept unterstützt die Kreislaufwirtschaft und schafft kurze Wege im Quartier. Es gelten die Grundsätze: «Zero-Waste», «Teilen und Tauschen», «Reparieren und Wiederverwerten», «Solidar-Modelle machen's möglich».

Die Bauträgerschaft verfolgt das Ziel einer ausgewogenen ganzheitlichen Nachhaltigkeit. Dabei sollen gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Themen gleichermaßen berücksichtigt werden. Zur Qualitätssicherung sollen die Objekte nach dem SNBS Hochbau 2023.1 mit der Qualitätsstufe Gold erstellt werden. Im Fokus liegt die Reduktion der Treibhausgasemissionen bei der Erstellung und im Betrieb. Dabei soll das Prinzip des Kreislaufs angewendet und nachgewiesen werden. Im Rahmen des Wettbewerbs sind insbesondere die Fragestellungen mit dem Materialkreislauf für die Erstellung der Bauten, Stoffkreisläufe und Umgebungsplanung zu entwickeln und zu beantworten.

Bei der Erstellung wird eine Reduktion der Treibhausgasemissionen angestrebt. Dafür soll ein Konstruktionsprinzip entwickelt werden, welches diese Anforderung mit Re-Use, der Materialwahl oder anderen geeigneten und sinnvollen Massnahmen erfüllt.

### Gesellschaft

Das städtebauliche, sozialräumliche Konzept findet für den Standort stimmige Architektursprachen, die identitätsstiftend sind.

Es soll eine möglichst ausnutzungsoptimie-

rende ortsbauliche Lösung mit einem optimalen Nutzen-Kosten-Qualitäts-Verhältnis erreicht werden. Wichtigste Faktoren sind dabei eine gut abgestimmte Effizienz, Effektivität (bezogen auf Flächen, Volumen und mögliche Bauweisen) sowie eine hohe Funktionalität.

Für die ABZ (Baubereich C1) werden, innerhalb des vorgegeben statischen Tragsystems gut möblierbare Grundrissvorschläge gesucht.

Für die Wohnungen von ABZ wird die Belegung gemäss der Zimmerzahl minus 1 angestrebt. Also in einer 3.5-Zimmer-Wohnung 2 Personen.

Für mehr als wohnen (Baubereiche C2-C4) werden innovative Grundrissvorschläge erwartet, welche angemessen auf die Baudichte reagieren.

Für die Wohnungen von mehr als wohnen wird die Belegung gemäss der Zimmerzahl angestrebt. Also in einer 3.5-Zimmer-Wohnung 3 Personen.

### Wirtschaft

Wirtschaftlich vorbildliche Projekte, die niedrige Erstellungskosten sowie einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt erwarten lassen und damit möglichst günstige Mieten ermöglichen.

Einhaltung der Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderung gemäss der vernehmlasssten Version. (siehe auch Kapitel «3.3 Wirtschaftlichkeit»)

Einhaltung der Wohnflächen HNF und effizientes Verhältnis zwischen Hauptnutzfläche (HNF) und Geschossfläche (GF).

## **Umwelt**

Zur Umsetzung des Klimaschutzziels Net-to-Null werden ökologisch vorbildliche Projekte gesucht, deren Treibhausgasemissionen und Energiebedarf bei der Erstellung und im Betrieb mit verhältnismässigem Aufwand auf ein Minimum reduziert sind.

Gefragt sind einfache Baukonzepte, nachhaltige Materialien und zirkuläre Konstruktionen, sowie ein geringer CO<sub>2</sub>-Abdruck, inklusive des Ressourcenverbrauchs im laufenden Betrieb.

Zur Reduktion der Treibhausgasemissionen Erstellung soll maximal ein Untergeschoss erstellt werden.

## **1.9 Beurteilungskriterien**

### **Stufe 1**

Folgende Kriterien dienen dem Preisgericht für die Wahl der Beiträge für die Stufe 2 (Reihenfolge ohne Wertung):

- Architektur, Städtebau, Sozialraum
- Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit
- ökologische Nachhaltigkeit
- Innovationskraft der Konzeptidee

### **Stufe 2**

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

### **Potenzial zur Erfüllung SNBS Qualitätsstufe Gold**

#### **Gesellschaft**

- Qualitäten Städtebau, Architektur, Aussenraum, Sozialraum
- Erfüllung Raumprogramm
- Funktionalität, Gebrauchswert, Hindernisfreiheit
- Tageslichtnutzung, sommerlicher und winterlicher Wärmeschutz, Mikroklima

#### **Wirtschaft**

- Erstellungskosten / Einhaltung der Kostenlimiten der Wohnbauförderung gemäss der zurzeit vernehmlasssten Version
- Flächeneffizienz
- Betriebs- und Unterhaltskosten
- Flexibilität und Variabilität des Angebots

#### **Ökologie**

- Energie- und Treibhausgas-Bilanz für Erstellung und Betrieb der Gebäude
- Potenzial Solarstromproduktion
- Bauökologisch schlüssige Konstruktionssysteme und Materialien
- Ökologisch wertvoller Freiraum und Dachfläche sowie Erhalt und Vergrösserung des Baumbestands

## 1.10 Raumprogramm ABZ (C1)

### Nutzungen

Nebst den Wohnflächen und den dazugehörenden Nebenräumen (Waschen/Trocknen, Abstellflächen usw.) werden Kollektivräume (Quartiersaal, Geschoss-Cluster usw.) und Geschäftsräume (z.B. Kleingewerbe, Gastronomie usw.) bereitgestellt. Die Tiefgarage ist in den Baubereichen C2 - C4 vorgesehen.

### Generelle Hinweise

Es sind ausschliesslich Geschosswohnungen vorzusehen. Zweigeschossige Wohnungen sind grundsätzlich nicht erwünscht. Wohnungen im Erdgeschoss sind nicht erwünscht. Mit einem breiten Mix und unterschiedlichen Flächen, bietet die neue ABZ-Siedlung an der Thurgauerstrasse preisgünstigen, bezahlbaren und qualitativ hochstehenden Wohnraum an. Sie bietet – wenn auch untergeordnet – die Option für alternative Wohnformen in der Gross-Wohnung.

Folgende Nutzungen sind aus Sicht ABZ im Erdgeschoss sinnvoll: Quartiersaal, Gastronomie (siehe Kapitel «1.12 Übergeordnetes Raumprogramm»), Veloraum, Kinderwagenraum, Post- und Paketraum, Eingangshalle mit Foyer / Liftvorraum (evtl. mit Quartiersaal kombinierbar).

### Raumhöhen

Für die Raumhöhen gelten in der Regel folgende Planungswerte ab Oberkante Fertigbelag bis Unterkante fertige Decke (im Licht):

- Obergeschosse / Wohnen:  
2.40 m – 2.50 m
- Erdgeschoss: Bruttogeschosshöhe gem. Art. 18 öGP mind. 4.00 m, siehe auch Kapitel «3.2 Massgebende Bauvorschriften»
- Untergeschoss: 2.80 m (Technik und evtl. Doppelparksystem Velo)

### Wohnungsgrössen

Diese ABZ-Siedlung muss die Voraussetzungen der kantonalen Wohnbauförderung erfüllen. Die im Raumprogramm angegebenen Flächen entsprechen der zurzeit vernehmlasssten Version der kantonalen Wohnbauförderung. Diese Flächen sind Mindestgrössen und können nicht reduziert werden.

#### [Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich](#)

Maximal 10% der Wohnungen können in begründeten Fällen von den Flächenvorgaben abweichen, beispielsweise sind in Ecksituationen etwas grössere Wohnungen möglich. Bei den Zimmern sind die Flächenvorgaben Mindestflächen, die möglichst nicht unterschritten werden sollten. Es wird ein Spiegel von 2.0- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen plus Separatzimmer und Grosswohnung vorgegeben.

### Wohnungsgrundrisse

ABZ-Wohnungen haben einen hohen Gebrauchswert und sind gut belichtet. Auf eine gute und zweckmässige Organisation der Grundrisse wird besonderen Wert gelegt. Den Proportionen der Räume, der Positionierung und Zahl von Türen und Fenstern sowie einer guten Möblierbarkeit um eine hohe Belegung zu ermöglichen ist grösste Beachtung zu schenken.

Türbreiten in der Regel 0.8 bis 0.9 m. Bei den Wohnungseingängen ist darauf zu achten, dass zumindest bei der Eingangstüre in Türöffnungsrichtung auf der Öffnungsseite ein Wandstück von mind. 0.6 m frei ist. Die Wohnungsgrundrisse sollen sich für verschiedene Haushaltsformen eignen und die Räume flexibel genutzt werden können beispielsweise als Familienwohnung oder als Wohngemeinschaft.



Die Verkehrsflächen sind flächenmässig zu optimieren, unter Vorbehalt, dass die Manövrierbarkeit mit einer Gehhilfe gewährleistet ist. Wohn- und Schlafzonen sind innerhalb der Wohnung idealerweise getrennt. Nasszellen sind nur in Ausnahmefällen über die Zimmer erschlossen. Doppelgeschossige Räume innerhalb der Wohnung sind nicht erwünscht.

### **Wohnen Essen Küche**

Die Hauptwohnräume weisen zonierte Bereiche für Wohnen und Essen/Kochen auf. Die räumliche Abgrenzung kann auch, sofern gut gestaltet, durch die Möblierung erreicht werden.

Grundsätzlich sind zwei Typen von Wohnen/ Essen/Küche möglich und erwünscht:

- Typ 1: Wohnen, Essen und Küche sind zusammenhängend, wobei die einzelnen Zonen klar erkennbar sein müssen.
- Typ 2: Separate grosszügige Wohnküche und separates kleineres Wohnzimmer, welches auch als Schlafzimmer in einer Wohngemeinschaft nutzbar ist

Die Flächen- und Ausstattungsstandards der Küchen variieren nach Wohnungsgrösse. Siehe Raumprogramm.

### **Nasszellen**

Die Flächen- und Ausstattungsstandards der Nasszellen variieren nach Wohnungsgrösse und -kategorie.

bis 2.5 Zi-Wohnung: 1x WC/Lavabo/Dusche\*

bis 3.5 Zi-Wohnung: 1x WC/Lavabo/Dusche\*, 1x WC/Lavabo

ab 4.5 Zi-Wohnung: 1x WC/Lavabo/Dusche, 1x WC/Lavabo/Badewanne

\*Gemäss [Merkblatt Duschräume MB011 der Fachstelle für hindernisfreies Bauen Typ B3](#)

### **Abstellflächen**

Die Flächen- und Ausstattungsstandards der Abstellräume variieren nach Wohnungs-

grösse und -kategorie. Siehe Raumprogramm.

Jede Wohnung verfügt über ein Reduit (Abstellraum). Falls aus Platzgründen kein Reduit erstellt werden kann, muss mit Einbauschränken wie folgt kompensiert werden:

- 2.5- und 3.5-Zimmer-Whg.: plus 2 Wandschränke zusätzlich zu Minimalforderung
- 4.5- und 5.5-Zimmer-Whg.: plus 3 Wandschränke zusätzlich zu Minimalforderung

Davon ausgehend, dass die Gesamtgebäudebreite 28m aufweist, und dass die Wohnungen nicht mehr als 8-9m tief sein werden, ist eine stattliche Gebäudeinnenfläche zu erwarten, die für Erschliessungen und Nebennutzungen wie Abstellflächen verwendet werden kann. Der Zugang zu diesen Abstellflächen muss nicht direkt aus der Wohnung erfolgen. Mit dieser Massnahme können Abstellflächen im Untergeschoss (Keller) und letztendlich unnötige Liftfahrten minimiert werden.

### **Privater Aussenraum**

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen privaten Aussenraum. Bei Hochhäusern nimmt die Windthematik eine entscheidende Rolle ein. Im unteren Gebäudebereich (unter 30 Meter) sind auskragende Balkone oder eingezogene Loggias möglich. Ab einer Höhe von ca. 30 Metern leiden die privaten Aussenräume unter ständigem Windvorkommen und sind darum schlecht nutzbar. Mit baulichen Massnahmen kann dieser Nachteil entschärft werden. Im Gebäudevolumen eingezogene Loggias sind in diesem Gebäudebereich auskragenden Balkonen klar vorzuziehen.

Windschutzverglasungen ohne thermische Anforderungen sind mitzuplanen. Aus den Loggias sollen keine ganzjährig bewohnbaren (temperierte) Zimmer gemacht werden. Der Qualität dieser Aussenräume hat hohe Priorität: Benutzbarkeit, Besonnung / Beschattung, Intimität, Aussicht, Bezug zu

Wohnräumen, Lärmschutz usw. sind zu berücksichtigen. Balkone bzw. Loggien, weisen je nach Wohnungsgrösse neben einer minimalen Fläche auch eine minimale Tiefe auf (siehe Raumprogramm). Je nach Wohnungsgrösse muss ein Tisch für vier Personen platziert werden können. Verfügt die Wohnung über zwei Balkone/Loggien, können diese Werte beim zweiten unterschritten werden.

### **Hausinterne Erschliessung**

Eingangsbereiche, Korridore, Treppenhäuser, Laubengänge, internen Zugangsflächen von Lift zu den Wohnungen usw. sollen in ihren Flächen effizient und ökonomisch im Verhältnis zu den Nutz- und Geschossflächen sein. Sie sollen möglichst viele Wohnungen erschliessen, gleichzeitig sind sie so zu dimensionieren und zu gestalten, dass gute alltägliche Begegnungen unter den Bewohner\*innen möglich und attraktiv sind und diese fördern. Ebenso soll die Erschliessung vom Eingang bis zu den Wohnungstüren hindernisfrei mit entsprechendem Platzbedarf geplant werden. Erfahrungsgemäss folgt aus dem Mobilitätskonzept die Erstellungspflicht für eine Paketanlage. Diese soll mit den Briefkastenanlagen kombiniert werden, und ist in einem separaten Raum neben dem Hauseingang unterzubringen und separat zu erschliessen. Diese Räume sind tagsüber offen und nachts geschlossen.

### **Grosswohnung**

Eine Grosswohnung mit 8-10 Zimmern ist als gemeinschaftliche Wohnform erwünscht. Die Flächenvorgabe für diese Wohnung kann gemäss Raumprogramm abweichen. Sie muss jedoch konzeptionell auf der Struktur der Regelgrundrissen (inkl. Steigzonen) aufgebaut sein und über eine angemessene Anzahl Nasszellen verfügen.

### **Separatzimmer**

Separatzimmer sind Zimmer mit eigener

Nasszelle ohne (Tee)-Küche. Sie können unter Einhaltung der Belegungsrichtlinien zusammen mit einer Wohnung befristet gemietet werden.

Separatzimmer sind innerhalb des Hochhauses auf die Geschosse sinnvoll zu verteilen. Separatzimmer sind wie Schlafzimmer als lärmempfindliche Räume zu betrachten und entsprechend an ruhigen Lagen anzuordnen. Die Separatzimmer werden hauptsächlich von Mieter\*innen von 3.5 bis 5.5 Zimmer-Wohnungen gemietet. Separatzimmer sind gemäss Raumprogramm zwar in der gesamten HNF inbegriffen, nicht aber im Wohnungsmix. Sie sind daher separat auszuweisen.

Anzahl: 8 je 20 - 25 m<sup>2</sup>

### **Geschäftsräume**

Die ABZ geht von ca. 1200 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen aus. Auf dem Baubereich C1 soll im Erdgeschoss ein Gastrobetrieb entstehen, der für Kunden von aussen her direkt ebenerdig zugänglich und gut sichtbar ist. Siehe «1.12 Übergeordnetes Raumprogramm». Ein bestuhlbarer Aussenraum in der Vorzone ist erwünscht. Die Zufahrt für die Anlieferung und den Kundenverkehr muss konzeptionell gelöst sein. Die gesamte Vorzone des Teilgebietes C entlang der Thurgauerstrasse kann dafür mitberücksichtigt werden.

In den unteren Obergeschossen sollen Gewerbeflächen für Dienstleistungsbetriebe vorgesehen werden. Es sind zusammenhängende Flächen zu schaffen, die flexibel unterteilt oder verbunden werden können. Die WC-Anlagen sollen gemeinschaftlich für mehrere Geschäftsflächen geplant werden. Alle Geschäftsflächen werden in der Regel im Edelrohbau erstellt.

### **Eingang Foyer**

Die ABZ möchte an der Thurgauerstrasse den Bewohner\*innen ein möglichst offenes und multifunktional nutzbares Erdgeschoss

anbieten, in dem das «Ankommen» zelebriert wird, wo Erschliessung, Aufenthalt, Gemeinschaftsraum und Logistik (Post, Velo, KiWa) ineinandergreifen. Ein Raumkontinuum ist anzustreben, das bestenfalls eine räumliche Verbindung von der Thurgauerstrasse zur rückwärtigen Wohngasse schafft.

Die ABZ ist sich im Klaren, dass besonders bei Hochhäusern das Tragwerk, die Brand- und Schutzanforderungen, Entfluchtungswege und die Schachtführung unverhandelbare Einschränkungen festlegen. Dennoch setzt die Gestaltung des Erdgeschosses eine Auseinandersetzung mit vielen Interessensgruppen voraus, die beim Projektwettbewerb nicht abgeschlossen sein wird.

### **Quartiersaal**

Siehe «1.12 übergeordnetes Raumprogramm», Sockelnutzungen Teilgebiete C und D.

### **Geschoss-Cluster**

Je drei Wohngeschosse bilden einen Geschoss-Cluster. Damit wird eine "Hausgemeinschaft" mit ca. 20 Wohnungen innerhalb des Hochhausgebäudes definiert. Jedes Geschoss-Cluster verfügt über einen Waschsalon und einen zweigeschossigen Gemeinschaftsraum. Diese Allgemeinräume erstrecken sich über drei Geschosse und haben, neben dem Fluchttreppenhaus, eine zweite Vertikalverbindung innerhalb des Geschoss-Clusters. Gemeinschaftsraum und Waschsalon sind direkt vom Erschliessungskern zugänglich und bieten sich für eine natürliche Belichtung des Erschliessungskerns an.

### **Abstellräume Kinderwagen, Rollstühle**

Fläche abhängig von Anzahl Wohnungen, ca. 0.8 m<sup>2</sup> pro Wohnung

Lage: Erdgeschoss, unmittelbar neben dem Hauszugang

### **Kellerräume**

Die Flächen der Keller variieren nach Wohnungsgrösse und -kategorie. Das zur Wohnung gehörige Kellerabteil ist über das gleiche Treppenhaus erreichbar wie die Wohnung. Sofern sich im Untergeschoss Restflächen ergeben, können die Kellerabteile für die 5-Zimmer-Wohnungen leicht grösser ausgestaltet werden. Kellerräume sind als Ergänzung zu den Abstellflächen zu verstehen.

### **Schutzräume**

Es ist die nötige Anzahl Schutzplätze im Untergeschoss vorzusehen. Die Friedensnutzung der Schutzräume als Keller ist erlaubt. Der Ausstieg der Fluchtröhre ist grundsätzlich auf dem Teilgebiet C nachzuweisen. In gut begründeten Fällen kann der Einbezug der angrenzenden öffentlichen Parzellen, mit dem Einverständnis der entsprechenden Ämter, berücksichtigt werden.

### **Hausdienst**

Der gemeinsame Hausdienst wird in der Drehscheibe auf dem Teilgebiet D erstellt. Siehe «1.12 Übergeordnetes Raumprogramm». Für den internen Unterhalt ist im Baubereich C1 ein Hauswartraum vorzusehen.

Fläche: 20 m<sup>2</sup>, inkl. eigenes WC/Lavabo  
Lage: Erdgeschoss (Untergeschoss, wenn gut erschlossen), nicht zulasten von guten Gewerbe- oder Gemeinschaftsflächen.

## 1.10 Raumprogramm ABZ C1

Wohnungsspiegel	Total	2-Zi	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi	Sonder-Whg Gross-Whg	Separat- Zi
Anzahl Wohneinheiten (ca.)	121	14	35	35	28	10	1	8
Flächenanteil	100%	8%	22%	28%	28%	12%	2%	extra
Wohnungsflächen	m2 HNF	49	55	70	88	105	200	20-25

## Hinweise:

- Die Flächen dürfen nicht unterschritten und möglichst auch nicht überschritten werden.
- Alle Wohnungen müssen die Voraussetzungen der kantonalen Wohnbauförderung (WBF) erfüllen. Die ABZ richtet sich mit dem vorliegenden Projekt bereits nach den neuen Wohnungsgrössen gemäss WBF (in Vernehmlassung). Die darin festgelegten Mindestwohnungsgrössen korrespondieren mit der obigen Tabelle (Mindestfläche).
- Die Separatzimmer sind im obigen Wohnungsspiegel nicht inbegriffen und daher separat auszuweisen.

Raumflächen in Whg. (Richtgrössen)		2-Zi	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi	Gross-Whg	Sep.-Zi
Küche Typ 1	m2 HNF	7	7	8	9	9	Projekt- spezifisch angemessen	-
Essen Typ 1	m2 HNF	8	8	8	9	9		-
Wohnen Typ 1	m2 HNF	18	18	20	22	24		-
Wohnküche Typ2	m2 HNF	15	15	16	18	18		-
Wohnzimmer Typ 2	m2 HNF	18	18	20	22	24		-
Zimmer 1	m2 HNF	16	16	14	14	14	Projekt- spezifisch 12- 18 m2	16
Zimmer 2	m2 HNF	-	-	13	13	13		-
Zimmer 3	m2 HNF	-	-	-	12	12		-
weitere Zimmer	m2 HNF	-	-	-	-	12		-

## Hinweise:

- Die 2.0-Zimmer-Wohnung verfügen über ein separat abgeschlossenes Schlafzimmer.

Küchenausstattung		2-Zi	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi	Gross-Whg	Sep.-Zi
Anzahl Küchenelemente	Stück	5	5	6.5	7.5	7.5	angemessen	-

Privater Aussenraum (Richtgrössen)		2-Zi	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi	Gross-Whg	Sep.-Zi
Loggiafläche	m2	6	8	8	9	9	angemessen	-
Loggiabreite oder -tiefe	m	2.1	2.1	2.1	2.1	2.1		-

Nasszellenflächen		2-Zi	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi	Gross-Whg	Sep.-Zi
WC/Lavabo/Badewanne	m2 HNF	-	-	4.5 (50%)	4.5	4.5	Projekt- spezifisch angemessen	-
WC/Lavabo	m2 HNF	-	-	3	-	-		-
WC/Lavabo/Dusche	m2 HNF	4.5 <sup>1)</sup>	4.5 <sup>1)</sup>	4.5 <sup>1)</sup> (50%)	4	4		4

## Hinweise:

- Fussnote 1): Nasszellen mit WC/Lavabo/Dusche sind gemäss technischem Merkblatt 011 der «Fachstelle für hindernisfreies Bauen» zu gestalten: 4.5 m2 = Typ B3

Abstellflächen		2-Zi	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi	Gross-Whg	Sep.-Zi
Reduit / Abstellraum	m2 HNF	4	5	5	8	8	angemessen	-
Kellerraum (im UG)	m2 NNF	5	5	8	8	8	angemessen	-
Anzahl Wandschränke (min.)	Stück	2	2	3	4	5	angemessen	-

## Hinweise:

- Pro Wohnung ist ein Reduit auf dem Geschoss innerhalb oder ausserhalb der Wohnungsfläche anzubieten. Diese sind in der geforderten Fläche der Wohnungen nicht einzurechnen.
- Ergänzend können im Untergeschoss Kellerflächen zur Verfügung gestellt werden. Diese decken zusammen mit den Reduits den gesetzlich minimalen Bedarf an Abstellflächen.
- Falls aus Platzgründen kein Reduit erstellt werden kann, muss mit Einbauschränken wie folgt kompensiert werden:  
2.5- und 3.5-Zimmer-Whg.: plus 2 Wandschränke zusätzlich zu Minimalsforderung  
4.5- und 5.5-Zimmer-Whg.: plus 3 Wandschränke zusätzlich zu Minimalsforderung

Dienstleistungsflächen	Flächenberechnung (m2 HNF)	Lage
Dienstleistungsflächen	ca. 950m2	EG, 1.+2.OG, evtl. 3. OG
WC-Anlagen (gemeinsam)	pro Geschoss ca. 30m2	1.+2.OG, evtl. 3. OG
Technik	pro Geschoss ca. 10m2	1.+2.OG, evtl. 3. OG

**Hinweise:**

- aGF der Dienstleistungsflächen (inkl. Erschliessung und WC-Anlagen) max. 12.5% der gesamten aGF
- Dienstleistungsflächen nach Bedarf aufteilbar in ca. 6-8 Einheiten pro Geschoss

Eingangshalle / Liftvorraum	Flächenberechnung (m2 HNF)	Lage
	ca. 80-100m2	EG

Waschsalon	Waschraum					Trockenraum	
Anzahl Wohnungen	Fläche	Waschmaschinen		Tumbler		Fläche	Anzahl
pro Waschsalon		Installiert	Reserve	Installiert	Reserve		
7 bis 14	15 m2	2	1	1	1	8-10m2	1
15 bis 26	18 m2	3	1	1	1	8-10m2	1
27 bis 36	21 m2	4	1	2	1	8-10m2	2

**Hinweise:**

- Neben den Geräten sind zusätzlich folgende Elemente vorzusehen:  
1x Ausgussbecken, 1x Abstell- und Arbeitsfläche, Effektenfächer für Waschmittel der Bewohner/innen
- Tumbler sind Wärmepumpentumbler.
- Die obigen Flächen der Waschküchen sind Mindestmasse. Sie können, wenn es der Grundriss bzw. die Flächenanforderungen der übrigen Nebenräume zulassen, auch etwas erhöht werden (ausgenommen Trockenräume).
- Die Bewilligungspraxis der Stadt Zürich lautet: pro 9 Wohnungen sind mind. 12m<sup>2</sup> Fläche für Waschküche und Trockenraum zu erstellen. Diese Vorgabe ist in jedem Fall zu erfüllen, auch wenn die Flächen anders aufgeteilt werden. Dazu können zusätzlich zu den Waschsalons in den Obergeschossen Flächen im Untergeschoss angeboten werden.

Gemeinschaftsraum in Geschosscluster	Nutzung	Fläche
Ebene 3	Gemeinnützige Fläche für Bewohner eines Geschossclusters	25-30 m2
Ebene 2	Gemeinnützige Fläche für Bewohner eines Geschossclusters	25-30 m2
Ebene 1	Waschsalon	siehe oben

**Hinweise:**

- Die drei Ebenen verfügen über eine eigene vertikale Verbindung
- Die Ebenen 2 und 3 können in einem offenen Raumbezug zueinander stehen (Lufträume, usw).
- Der Waschsalon ist als geschlossener Raum auszubilden.

Nebenräume	Flächenberechnung (m2 NNF)	Lage
Kinderwagenraum	0.8 m2 pro Wohnung	EG
Veloraum	1 Veloabstellplatz pro Zimmer 85% davon im Gebäude, 15% in der Vorzone Platzbedarf bei Doppelparker: ca. 0.85m2/Velo Platzbedarf normal: ca. 1.7m2/Velo	EG und UG
Technikräume	Elektro, Starkstrom	3x 15m2
	Sicherheitsstrom/ Schwachstrom	1x 50m2
	Heizung und Sanitär warm	1x20m2
	Sanitär kalt	1x10m2
	Raum-Luft-Technik-Zentrale (RLT)	5x20m2
	Rauch-Druck-Anlage	projektbezogen
Post- und Paketraum	0.2 m2 pro Wohnung (mind. 15m2)	EG bei Eingang
Hauswartsraum	20m2	EG oder UG

**Hinweise:**

- Veloabstellplätze im UG sind durch eine Velorampe zu erschliessen.
- Ein Velodoppelparksystem (z.B. Velopa Etage 2) ist möglich.
- Der Hauswartsraum ist zusätzlich zu den gemeinsamen Hauswartsflächen in der "Drehscheibe" auf dem Teilgebiet D zu verstehen.

## 1.11 Raumprogramm mehr als wohnen (C2 - C4)

### Raumprogramm und Nutzungen

Im Raumprogramm ist das Thema «Kreislauf» mit den Sockelnutzungen (Recycling-Börse und Gewerbeflächen im Foodbereich), Gemeinschaftsflächen, Mobilität und Parkierung, dem breiten Wohnungsangebot und der Nutzungsdichte räumlich abgebildet und erkennbar.

### Wohnungsangebote

Ziel ist es, Wohnraum für eine soziale Vielfalt und Begegnung der Generationen schaffen. Das breite Wohnangebot gibt die Möglichkeit, in allen Lebensphasen im Quartier oder gar in der Hausgemeinschaft zu bleiben. Auf diese Weise wird ein Kreislauf der Generationen geschaffen und der Wohnungsmix zugunsten von Wohnraum für Familien und Wohngemeinschaften verändert. Das gemeinsame Projekt soll die beispielhafte Transformation der Nachbarschaft Grubenacker ermöglichen.

Die Voraussetzungen der kantonalen Wohnbauförderung sind zu erfüllen. Alle Wohnungen sind subventionsfähig. Die Vorgaben der Wohnbauförderung zu den internen Raumflächen müssen eingehalten sein. Die im Raumprogramm angegebenen Flächen entsprechen der zurzeit vernehmlasssten Version der Wohnbauförderung und sind genau einzuhalten.

[Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich](#)

Eine stimmige Mischung mit einem breiten Angebot an verschiedenartigen Wohnformen und Wohnungsgrössen soll den Bewohnenden einen Wohnungswechsel innerhalb der Siedlung ermöglichen.

Neue Wohnformen für zeitgemässe Lebensmodelle, bspw. nach der Trennung, Co-Parenting-Modelle etc. sollen im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Wohnungstypen ausprobiert werden.

Rund 10 % der Bevölkerung sind queer. Derselbe Anteil soll sich in der Neuüberbauung widerspiegeln. Die Wohneinheiten für junge und ältere Menschen liegen räumlich nahe beieinander und bilden so einer Caring-Community, die dem Bedürfnis nach Schutz, gegenseitiger Stärkung, Sichtbarkeit und Inklusion nachkommt. Es sollen 6 – 8 Kleinwohnungen und eine Micro-Co-Living Einheit mit integriertem halböffentlichem Gemeinschaftsraum für queerAltern realisiert werden.

### Lebensmittel und Konsum

Eine nachhaltige Nahversorgung ist im Bereich «Nahrung» wesentlich für die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Fussabdrucks der Bewohner\*innen. Dafür sollen bereits funktionierende solidarische Versorgungskonzepte wie Solidarische Landwirtschaft, «Food-Sharing» und «Food-Kooperationen» innerhalb der geplanten Gemeinschaftsflächen realisiert werden.

### Umgebung

Die Anforderungen an den Freiraum sind vielfältig. Dieser muss in Bezug auf Erschliessung,

Aufenthaltsqualität, Vegetation, Biodiversität, Hitzeminderung und Wassermanagement vieles leisten (siehe Kapitel «3.7 Aussenraum und Parkierung»). Bei der Planung sind diese Anforderungen gut abzustimmen. Daher ist auf die Unterbauung von Freiflächen möglichst zu verzichten.

### **Gemeinschaftsflächen (Allmenden)**

Nebst den Wohnflächen und den dazugehörenden Nebenräumen (Waschen/Trocknen, Abstellflächen, Tiefgarage usw.) werden Gemeinschaftsräume - sogenannte Allmenden - berücksichtigt. Die der Betriebsorganisation der Teilgebiete C und D zugeordnete Sockelnutzungen sind separat in Kapitel «1.12 Übergeordnetes Raumprogramm» aufgeführt. Sollten zur Erfüllung der 12.5% Nicht-Wohn-Nutzungen ergänzende Flächen nötig sein, können diese als Büro- und Praxisflächen belegt werden. Diese können auch in den Obergeschossen (primär 1. OG) angeordnet werden.

### **Wasser- und Nährstoffkreislauf**

Um den Wasserverbrauch zu reduzieren und den Nährstoffkreislauf zu schliessen, soll die Siedlung als Pilotprojekt mit einer eigenen Abwasseraufbereitungsanlage ausgestattet werden.

### **Energie**

Der Energieverbrauch soll möglichst minimiert werden.

### **Bauliches**

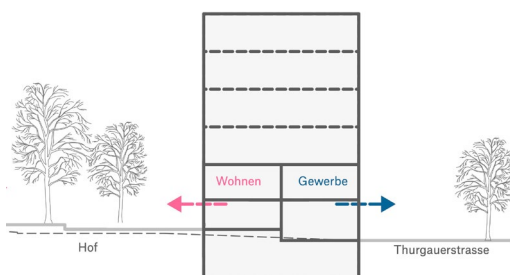
- Für die Baubereiche C2 - C4 kann festgehalten werden, dass zur Reduktion der Treibhausgasemissionen und der Baukosten, lediglich ein Untergeschoss erstellt werden soll. Die Fläche dieses Untergeschosses reicht nicht für alle Neben- und Technikräume aus. Entsprechend sollen fehlende Flächen in die schlecht belichteten Obergeschossbereiche verschoben werden
- Die Eingangsbereiche sind witterungsgeschützt und angemessen zu gestalten. Die Briefkastenanlagen müssen frei zugänglich sein und die Eingangsbereiche müssen ausreichend Platz aufweisen für das Deponieren von Paketen (abschliessbare zentrale Paketanlage).
- Wo für Gewerbenutzungen notwendig, sind Warenlifte zu berücksichtigen. In einem Warenlift muss mindestens ein Europalette inkl. Rolli Platz haben.
- Im Erdgeschoss ist eine Bruttogeschosshöhe gemäss öGP 4.00 Meter entlang der Thurgauerstrasse vorzusehen. Dienstleistungsflächen in den Obergeschossen haben eine Bruttogeschosshöhe von 3.00 Meter aufzuweisen. Für Wohnnutzungen beläuft sich die Raumhöhe auf 2.40–2.50 Meter.
- Die Bewohnenden sollen alle gemeinschaftlichen Flächen und die Sockelnutzungen möglichst trockenen Fusses erreichen können.
- Die Wohnungen sind so zu stapeln, dass die Schächte übereinander liegen und Leitungen nicht verzogen werden müssen.

### **Wohnen**

- Konventionelle Wohnungen und Grosswohnungen haben nutzungsneutrale und gut

möblierbare Individualzimmer.

- In den Eingangsbereichen der Wohnungen sind vorzugsweise zwei Schränke 60/60cm (Garderobe / Putzschrank) und eine Abstellfläche von rund 0.5 m<sup>2</sup> für Kinderwagen, Einkaufswagen, Rollatoren, etc. einzuplanen.
- Um eine flexible Nutzung zu ermöglichen, sollen die Individualzimmer rund 14 m<sup>2</sup> gross sein. Damit kann die Nutzung in unterschiedlichen Konstellationen (Paar, Familie oder WG) sichergestellt werden.
- Die Korridorflächen sind flächenmässig zu optimieren, unter Vorbehalt, dass die Manövrierbarkeit mit einer Gehhilfe gewährleistet ist.
- Alle Nutzungen haben den Anforderungen der SIA 500 zu entsprechen.
- Nasszellen sind nur in Ausnahmefällen über die Zimmer erschlossen.
- Duschen sind bodeneben und schwellenlos auszubilden. Die Duschen messen 1 x 1 m. Anstelle einer Glastrennwand / Glastüre werden die Duschen mit Duschvorhängen ausgestattet.
- Kellerräume können auch im Innern des Gebäudes in unmittelbarer Nähe zu den Wohnungen liegen.
- Möglichst alle Wohnungen – optional Micro-Co-Living – sollen einen privaten Aussenraum erhalten, der genug Platz bietet, um einen Esstisch für alle in der Wohnung lebenden Personen aufzustellen.
- Wo sinnvoll, sind auch gemeinsame Balkone denkbar.
- Wohnen ist zum Hof und auf der Grubenackerstrasse bis auf das Erdgeschoss denkbar. Trotzdem sollen belebte und attraktive Aussenräume geschaffen werden. Entsprechend dürfen keine Schlafzimmer im Erdgeschoss angeordnet werden.
- Da im Bereich der Thurgauerstrasse aufgrund der Lärmanforderungen keine Wohnnutzung möglich ist, ist eine Stapelung auf halber Gebäudetiefe über mehrere Geschosse ist eine mögliche Variante.



Beispieldarstellung Stapelung auf halber Gebäudetiefe

## Alterswohnen

Die Hälfte der Kleinwohnungen von 1.5- bis 3.5-Zimmerwohnungen inkl. Mikrowohnungen sollen gemäss Richtlinie Altersgerechte Wohnbauten\* ausgeführt werden.

- Ein grosszügiges, übersichtliches, natürlich belichtetes Wohnungserschliessungssystem, max. 10 Stufen ohne Zwischenpodest, Stufenhöhe max. 175mm
- Lift mit Kabinengrösse mind. 1.10 x 2.00m ab 4 Geschossen oder 12 Wohnungen
- Keine Treppen und Stufen innerhalb der Wohnung
- Freier Bereich von mind. 0.60 m für das Manövrieren mit Rollstuhl oder Rollator beim Öff-



- nen der Tür neben der Öffnungsseite der Wohnungstür
  - Unterkante Fenster 0.65 m. Tiefer liegende Unterkante erwünscht
  - freier Raum vor Küchenfront mind. 1.40m breit
  - Nasszelle mit mind. 4 m<sup>2</sup> nutzbare Fläche, Raumbreite 1.80m
  - Einstellgelegenheit (Redit) in Wohnung oder auf Geschoss max. 20m entfernt.
- \*Die Richtlinie wird in Bezug auf Garage/Parkplätze nicht angewendet (autoarme Siedlung)*

### Kleine und mittelgrosse Wohnungen

Kleinwohnungen für 1 – 2 Personen und mittelgrosse Wohnungen für 3 – 6 Personen sind für einen hohen Gebrauchswert zu konzipieren. Sie sind knapp geschnitten und zweckmässig organisiert.

- Wohnungen von 1.5 bis 2.5 Zimmer haben keine Badewannen, sondern behindertengerechte Duschen. Wohnungen mit 3.5 Zimmer haben eine Nasszelle inklusive WC.
- Wohnungen mit 4.5 bis 6.5 Zimmer haben eine Nasszelle exklusive WC sowie ein separates WC.
- Rund ein Drittel der Nasszellen sind mit einer Badewanne, anstelle einer Dusche auszustatten.

Die Wohnungen müssen den nachfolgend aufgeführten Mindestgrössen des subventionierten Wohnungsbaus entsprechen und sollen diese nicht wesentlich übersteigen.

Zimmerzahl ohne Küche und ohne Bad/WC-Raum	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5
Minimale Gesamtnettowohnfläche (einschliesslich Entrée, Korridor)	38 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Bad mit WC	1x	1x	1x	-	-	1x
Bad ohne WC	-	-	-	1x	1x	-
separates WC	-	-	-	1x	1x	1x

Als halbe Zimmer gelten:

1. Wohnküchen mit einer Nettofläche von mindestens 12m<sup>2</sup>
2. Wohndielen oder Essplätze mit Fenstern ins Freie und einer verkehrsfreien Fläche von mindestens 6m<sup>2</sup>

### Grosswohnungen

Die Grosswohnungen für mehr als 7 Personen umfassen 7.5 bis 10.5 Zimmer Wohnungen, Clusterwohnungen und Micro-Co-Living Einheiten. Die Wohnungen eignen sich für kollektives Wohnen. Sie können beispielsweise für studentisches oder begleitetes Wohnen genutzt werden oder dienen auch als Mehrgenerationen-, Grossfamilien- oder Pflegewohnung.

- Ab 7.5 Zimmer sind zwei Nasszellen mit WC, ab 9.5 Zimmer sind drei Nasszellen mit WC vorzusehen. Rund ein Drittel der Nasszellen sind mit einer Badewanne, anstelle einer Dusche auszustatten.

Clusterwohnungen sind Grosshaushalte. Sie bieten individuelle Einheiten, kombiniert mit gemeinschaftlich genutzten Flächen, was Gemeinschaft und Rückzug in hohem Mass ermöglicht.

- Die Einheiten sind zwischen 22 und 50 m<sup>2</sup> gross und ausgestattet mit ein bis drei Zimmern

und einer Nasszelle. Je nach Grösse können sie sowohl von Einzelpersonen als auch von Paaren oder Kleinfamilien bewohnt werden. Für eine flexible Nutzung weisen die Zimmer eine ähnliche Grösse auf.

- Die kleinste Einheit mit einem Zimmer verfügt über ein Bad mit Badewanne. Dieses ist für Gäste ebenfalls zugänglich. Durchgangszimmer innerhalb der Privaträume sind nicht gewünscht.
- Die geteilten Bereiche der Wohnung bieten eine Grossküche mit Essbereich, Wohn- und Arbeitsraum oder Spielbereichen, ein Gäste-WC.
- Eine Clusterwohnung ist rund 210 m<sup>2</sup> gross und setzt sich zur Einhaltung der Wohnbauförderung aus zwei 5.5 Zimmer Wohnungen zusammen.

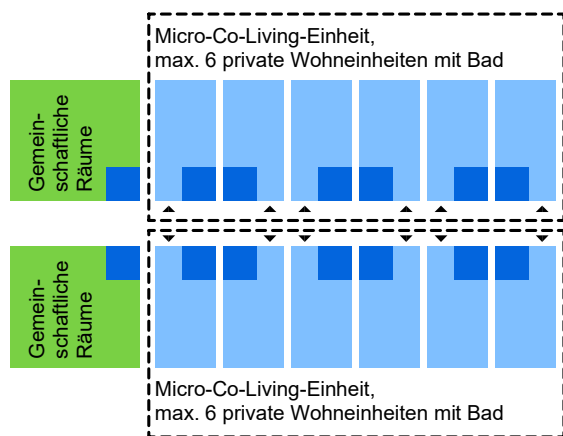
Micro-Co-Living ermöglicht kostengünstig und praktisch auf kleinem Raum zu wohnen. Eine Micro-Co-Living Einheit besteht aus maximal sechs privaten Wohneinheiten. Es sollen jeweils zwei Micro-Co-Living Einheiten zusammengehängt werden. Ziel ist es die privaten Einheiten in ihrer Fläche auf ein Minimum zu reduzieren.

- Jede private Einheit wird über einen Eingang erschlossen und verfügt über 1.0 oder 2.0 Zimmer, Nasszelle und eine kleine Küche. Durchgangszimmer innerhalb der Privaträume sind nicht gewünscht.
- In unmittelbarer Nähe befinden sich gemeinschaftlich genutzte Räume. Diese umfassen einen Koch- und Essraum, einen Wohnbereich sowie ein separates WC. Die Micro-Co-Living sollen aufgrund ihrer kompakten Räume mit Einbauschränken ausgestattet sein. Die nachfolgenden Wohnungsgrössen sollen eingehalten werden.

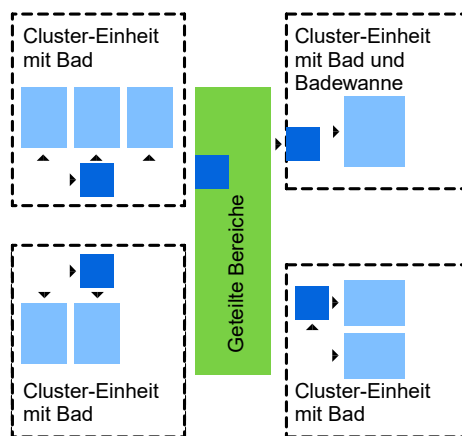
Zimmerzahl ohne Küche und ohne Bad/WC-Raum	7.5	8.5	9.5	10.5	Cluster	Micro-Co-Living 1.0 Zimmer	Micro-Co-Living 2.0 Zimmer
Minimale Gesamtnettowohnfläche (einschliesslich Entrée, Korridor)	140 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>
Bad mit WC	2 x	2 x	3 x	3 x	1 / Einheit	1 x	1 x

Als halbe Zimmer gelten:

1. Wohnküchen mit einer Nettofläche von mindestens 12m<sup>2</sup>
2. Wohndielen oder Essplätze mit Fenstern ins Freie und einer verkehrsfreien Fläche von mindestens 6m<sup>2</sup>



Schema Micro-Co-Living



Schema Clusterwohnung

### **Wohnatelier**

Wohnateliers ergänzen den Wohnungsmix mit einer hybriden Nutzung und sind für ein bis zwei Personen im Erdgeschoss an geeigneten Lagen (bspw. Grubenackerstrasse) vorzusehen. Die Wohnateliers sind mit einer einfachen Küche ausgestattet und gliedern das Wohnen und Arbeiten.

### **Jokerzimmer (zumietbare Zimmer)**

Es sollen flexibel gedachte Grundrisse mit zumietbaren Zimmern entstehen. Die Zimmer sind mit Dusche/WC vorzusehen. Die Zimmer sind an den Treppenhäusern verortet.

### **Gemeinschaftsflächen (Allmenden)**

Kollektiv nutzbare Flächen sollten finanziell tragbar sein. Gemäss der Allgemeinen Bauverordnung § 10 sind 2% der anrechenbaren Fläche als nicht anrechenbar. Diese sollen ausgeschöpft, aber nicht überschritten werden. Das Siedlungsleben findet im Aussenraum und in unterschiedlichen Räumen für gemeinschaftliche Nutzungen statt. Begehbare Terrassen für die Hausgemeinschaft befinden sich ausschliesslich auf der jeweiligen Wohnetage. Hier können auch Gartenbeete zum Anbau von Beeren und Gemüse entstehen.

Die Bereiche zwischen den Wohnungen prägen die Gemeinschaft. Sie sollen Austausch und Begegnung fördern und eine offene Atmosphäre schaffen. Das können unter Güterabwägung Begegnung/Atmosphäre zu Flächeneffizienz grosszügige Eingangshallen, offen gestaltete Erschliessungen, den privaten Wohnräumen vorgelagerte gemeinschaftlich genutzte Ankunftszone oder halböffentliche Nutzungen, geteilte Terrassen, Nischen mit Potenzial und vieles mehr sein.

Die Architektur sollte darauf ausgerichtet sein, dass sich die Menschen begegnen. Treppenhäuser sollen einladende Räume sein. Laubengänge zur Erschliessung der Wohnungen sind denkbar. Damit könnte ein Teil der Wohnungen über mehrere Etagen entwickelt werden, um interessante mittelgrosse Wohnungen und Grosswohnungen mit Zugang zum Innenhof zu schaffen. Gemeinschafts- und Begegnungsräume (sog. Allmenden) sollen im Innen- und Aussenraum das Wohnangebot ergänzen und bieten unterschiedlichen Qualitäten (Grösse, Ausstattung, Lage) für eine hohe Nutzungsflexibilität. Die Räumlichkeiten liegen attraktiv im Erdgeschoss oder auf den Dachflächen und sind einsehbar.

Die Allmenden haben unterschiedliche Raumhöhen. Vorzonen reduzieren den Lärm zu benachbarten Zimmern. Einzelne Allmenden sind mit einer Küchenzeile ausgestattet und in der Nähe von WC, Putzraum und Lagerraum. Sie können durch Externe gemietet werden und sollen direkt zugänglich sein – ohne die Nutzung privater Erschliessungsflächen.

Ergänzend können einzelne Wäscheräume als Begegnungsort dienen. Bewährt hat sich dafür ein direkter Zugang zum halböffentlichen Aussenraum, wie auf der jeweiligen Wohnetage.

Die Waschsituation soll attraktiv und begegnungsfördernd sein. Die Wäsch- und Trockenräume müssen in ihrer Grösse den betrieblichen Bedürfnissen angemessen sein. Die Reinigung der Räume ist sicherzustellen durch genügend Platz zum Verschieben der Waschmaschinen. Die Trocknung ist im halböffentlichen Aussenraum denkbar. Ergänzend sind mehrere kleine Trockenräume gewünscht.

## Übersicht Raumprogramm mehr als wohnen

Es wird der folgende Wohnungsmix als Grundlage für den Entwicklungsprozess angenommen:

Wohnen (C2 - C4)		WBF	øm² Wohnung	Anzahl Wohnungen	Anteil Wohnungen**
Kleinwohnungen für 1 - 3 Personen				50 - 55	30 - 35%
1.5	-Zimmer	Ja	38		
2.5	-Zimmer	Ja	55		
3.5	-Zimmer	Ja	70		
Mittelgrosse Wohnungen für 3 - 6 Personen				25-30	30-35%
4.5	-Zimmer	Ja	88		
5.5	-Zimmer	Ja	105		
6.5	-Zimmer	Ja	120		
Grosswohnungen für mehr als 6 Personen					20-25%
7.5	-Zimmer	Ja*	140	1	
8.5	-Zimmer	Ja*	160	2	
9.5	-Zimmer	Ja*	190	1	
10.5	-Zimmer	Ja*	210	1	
Cluster		Ja*	210	1	
Micro-Co-Living 1.0 Zimmer inkl. Gemeinschaftsfläche		Ja	38***	1 (12 Einheiten)	
Micro-Co-Living 2.0 Zimmer inkl. Gemeinschaftsfläche		Ja	55***	1 (12 Einheiten)	
Wohnatelier				8 - 15	5 - 8%
Wohnatelier		Ja	50		
Jokerzimmer (zumietbare Zimmer)				4 - 6	0.5 - 1.0%
Jokerzimmer		Ja	20		

\* mind. zwei zusammenhängende Wohnungen

\*\* bezogen auf die gesamte Fläche HNF Wohnen

\*\*\* inkl. Einstellgelegenheit innerhalb der Wohnung und Gemeinschaftsbereich

## Ergänzende Flächen

Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Bemerkung
Keller zu Wohnungen	5	bis 2.5-Zi-Wohnung
	8	ab 3.5-Zi-Wohnung
Wasch- und Trockenraum	12	pro 9 Wohnungen
Schutzraum		Gesetzliches Minimum
Elektro-Zentrale Schwachstromraum	30 / 40 / 30	C2 / C3 / C4
Heizungs- / Sanitär-Zentrale warm	40 / 45 / 30	C2 / C3 / C4
Sanitär-Zentrale kalt	5 / 5 / 5	C2 / C3 / C4
Raum-Luft-Technik-Zentrale (RLT)	80 / 100 / 30	C2 / C3 / C4
Vorlage Grauwassertank	60	draussen
2 Pflanzenfilter für Grauwasser	80+60	draussen
Speicher und Aufbereitung Schwarzwasser	160	Kellergeschoss
Speicher und Aufbereitung Gelbwasser	40	Kellergeschoss

## Mobilität / Parkierung

### Personenwagen-Abstellplätze

Die zukünftigen Bewohnenden verpflichten sich, auf das Privatauto zu verzichten. In Ausnahmefällen – bei körperlicher Einschränkung oder bei berufsbedingter Notwendigkeit – kann die Genossenschaft Bewilligungen für ein Auto genehmigen. Für Parkplätze werden Mieten erhoben.

Für die Mieter\*innen von Gewerbe- und Dienstleistungsflächen werden Parkplätze berücksichtigt. Pflichtparkplätze für Besuchende und Kundschaft sowie IV sind ebenfalls vorzusehen. Zur Verfügung stehen soll ein zentraler Pool an Mietfahrzeugen (PKW und Transporter) für die Bewohnenden der Teilgebiete C und D.

Gemäss Gestaltungsplan ist eine Verortung von maximal 9 Parkplätzen in der Vorzone Thurgauerstrasse zulässig. Ein kompletter Verzicht von Aussenparkplätzen ist denkbar, sofern ein signifikanter Gewinn in der Aussenraumgestaltung resultiert und eine entsprechende Kompensation in der Einstellhallen stattfindet. Detaillierte Angaben und Rahmenbedingungen zur Erschliessung und Anforderungen an die Parkierung sind in Kapitel «3.7 Aussenraum und Parkierung» beschrieben.

	Besucher + Kunden	IV und Cars-haring	Bewohner + Beschäftigte	Total
Teilgebiet C	20	13	26	59
Standort der Abstellplätze	Teilgebiet C		Airgate	

## Velo-Abstellplätze

Aufgrund des autoarmen Wohnens ist eine bedarfsgerechte Veloparkierung zu berücksichtigen. Der Zugang zu Veloabstellplätzen ist möglichst hindernisfrei und nicht durch Stufen, Treppen, schnell schliessende Türen, Engstellen oder steile Rampen eingeschränkt.

Es ist eine zentrale Abstellanlage vorzusehen, die maximal 50 – 80 Meter von den Hauseingängen entfernt liegt. Bei einem erkennbaren Mehrwert des Konzeptentwurfs können zwei (maximal drei) Anlagen berücksichtigt werden. Auf Doppelstockparker und Karuselle ist zu verzichten (Schwierigkeiten mit E-Bikes, Kindersitzen, Velokörben) und im Fall der Fälle mit genügend langen Ausziehbügeln vorzusehen. Hingegen ist wünschenswert, die Raumhöhe der Veloräume auf ein Minimum zu reduzieren.

Langzeitparkplätze für Bewohnende und Arbeitnehmende sind gedeckt und in abschliessbaren Räumen zur Verfügung zu stellen. Kurzzeitparkplätze für Besuchende und Kundschaft sind offen und in Nähe der Eingänge zu berücksichtigen.

Die erforderliche Anzahl Veloparkplätze wird mit Richtwerten gemäss VSS-Norm ermittelt. Die nachstehende Anzahl Veloparkplätze umfasst den Bedarf für Bewohner\*innen, Besucher\*innen und Beschäftigte.

Die nachstehende Tabelle wurde in Abhängigkeit des Raumprogramms von mehr als wohnen für die Stufe 1 grob hergeleitet. Eine Präzisierung des Abstellplatz-Angebots erfolgt im Vorprojekt. Es sind die folgenden Mengen für Veloparkplätze und die Anzahl Autoparkplätze gemäss Kapitel «3.7 Aussenraum und Parkierung» auszuweisen.

Parkplätze Velo	Anzahl	Bemerkung
<b>Parkplätze Velo total</b>	<b>460</b>	
Langzeitparkplätze (ca. 70%)	330	abschliessbarer Raum, gedeckt
davon Spezialvelos (ca. 20%)	65	
Kurzzeitparkplätze (ca. 30%)	130	offen, Nähe Eingang
davon Spezialvelos (ca. 20%)	25	

## 1.12 Übergeordnetes Raumprogramm

### Sockelnutzungen Teilgebiete C und D

#### Nutzungen nordnordost (NNO) Teilgebiet C und Teilgebiet D

(Nutzungen im Teilgebiet D werden zur Information in Grau beschrieben)

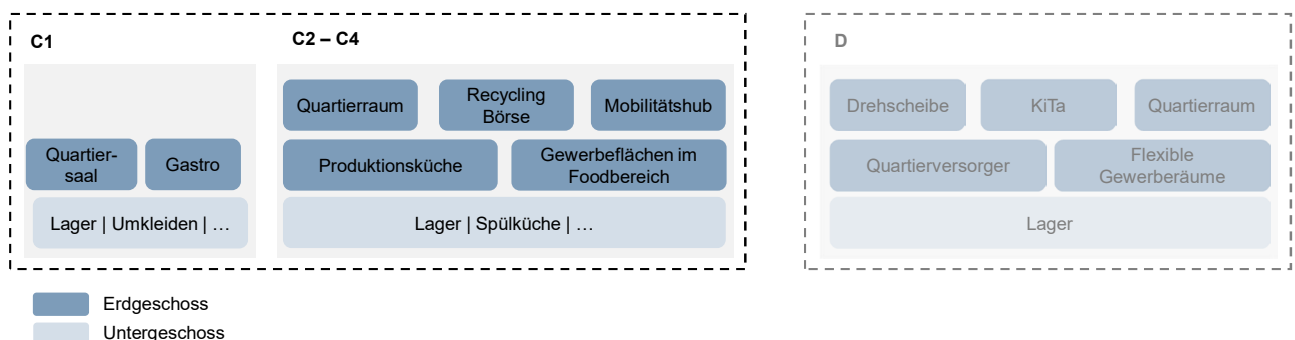
#### Konzept

Die nicht dem Wohnen dienenden Sockelnutzungen NNO werden in Zusammenarbeit zwischen den Bauträger\*innen mehr als Wohnen, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, Stiftung Familienwohnungen und WOGENO Zürich als Teilgebiet übergreifendes, abgestimmtes Betriebskonzept entwickelt.

Die Planung erfolgt in enger Abstimmung zwischen den Bauträger\*innen, um Synergien zu schaffen und Konkurrenzsituationen zu vermeiden. Ziel, ist gemeinsam einen vielseitigen, lebendigen und wirtschaftlich nachhaltigen Quartierbaustein zu schaffen der den Ansprüchen von Bewohnenden, Gewerbetreibenden und der Nachbarschaft gleichermaßen gerecht wird. In einem Workshopverfahren wurde die Zuteilung festgelegt. Die exakten Angaben sind dem Raumprogramm zu entnehmen. Die gemeinsamen Nicht-Wohn-Nutzungen entlang der Thurgauerstrasse sind so zu verteilen, dass

sie optimal auf Besucherfrequenzen und Bezüge zum Aussenraum reagieren können und gleichzeitig die Durchlässigkeit und Erschliessungen zum Hofraum ermöglichen.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf einer möglichst flexiblen Beleg- und Nutzbarkeit der Grundrisse. Die Flächen sollen so gestaltet sein, dass sie unterteilt oder zusammengelegt und an veränderte Anforderungen oder neue Nutzungskonzepte angepasst werden können, ohne tiefgehende Umbaumaassnahmen zu erfordern. Verwinkelte Flächen sind zu vermeiden, und es muss eine gute Zugänglichkeit gewährleistet sein. Sichtbarkeit und Auffindbarkeit der Nutzflächen sind essenziell; gute Architektur und Aussenraumgestaltung sollen für eine hohe Visibilität sorgen. Das Erdgeschoss hat im Bereich der Ladenfläche des Quartiersversorgers eine minimale Raumhöhe von 4 Metern im Licht aufzuweisen. Für die weiteren Flächen kann die Geschosshöhe gemäss öGP auf minimal 4 Meter OK-OK reduziert werden. Von diesen Angaben soll gegen oben nicht massgeblich abgewichen werden. Ebenfalls aus wirtschaftlichen Gründen sind durchgängige Geschosshöhen in Erwägung zu ziehen. Auf Galeriegeschosse ist zu verzichten. Dabei ist es entscheidend, dass die-



Funktionsdiagramm Nutzungsverteilung

se Nutzungen in ein harmonisches Gesamtbild integriert werden und gleichzeitig eine hohe Funktionalität gewährleistet wird.

### **Verortung**

Die Sockelflächen sollen vor allem zur Thurgauerstrasse hin dem «Nicht-Wohnen» dienen und mit unterschiedlichen Nutzungen gemäss dem folgenden Raumprogramm bespielt werden.

Die Nutzungen wurden den Baubereichen C1, C2 - C4 und dem Teilgebiet D zugeordnet. Die jeweilige Verortung der Nutzungen innerhalb des Baubereiches C1, der Baubereiche C2-C4 und dem Teilgebiet D ist flexibel, sofern sie nicht explizit im Raumprogramm vorgegeben wird und die Abhängigkeiten und Anforderungen der verschiedenen Nutzungen erfüllt werden. Dabei wird Wert daraufgelegt, dass die Synergien zwischen verschiedenen Nutzungen optimal genutzt werden. Gemeinsame Erschliessungspunkte und infrastrukturelle Verbindungen sollen dazu beitragen, den Raum effizient zu gestalten.

Das Funktionsdiagramm zeigt das abgestimmte Betriebskonzept der Bauträger\*innen schematisch auf. Lage, Grösse und Proportionen sind nicht relevant (kein Grundriss). Die nicht der Betriebsorganisation unterstellten Räumlichkeiten, wie beispielsweise allfällige Dienstleistungsflächen im Obergeschoss und Veloabstellflächen sind nicht dargestellt.

### **Anforderungen**

Ergänzend zum Raumprogramm und Funktionsdiagramm werden nachfolgend die Anforderungen der Nutzungen detailliert beschrieben.

### **Produktionsküche und Gewerbeflächen im Foodbereich**

Die Produktionsküche ist eine durch verschiedene Akteure gemeinschaftlich genutz-

te grosse Gastro- und Verarbeitungsküche, in der Speisen für verschiedene Gastro- und TakeOut-Angebote in den Gewerbeflächen im Foodbereich und kleinere Foodproduktionsbetriebe in der näheren Umgebung hergestellt werden. Trocken-, Kühl- und Gefrierräume sind direkt an die Produktionsküche angeschlossen. Weitere Nebenräume sind unter anderem eine Spülküche, Abfall- und Entsorgungsräume und ein Fettabscheideraum.

Die Gewerbefläche ist eine offene Struktur, die durch 5 bis 10 Produktions- und Verkaufsbetriebe im Foodbereich (z.B. Pastaproduzent, Confihersteller, Cateringbetrieb, etc.) genutzt wird, wobei die Einbauten durch die Nutzenden selbst erstellt werden. Einzelne Nutzende können auch Verkaufsinfrastrukturen aufweisen. Die zur Gewerbefläche und Produktionsküche gehörenden Nebenflächen (Lager, Umkleiden, Toiletten etc.) sollen intern erschlossen und unabhängig von anderen Lagerbereichen angelegt werden. Damit die Gewerbefläche auf Wachstum oder Veränderungen reagieren kann, sollte es die Möglichkeit geben, die Betriebsflächen nach Bedarf zu vergrössern oder zu verkleinern.

### **Gastronomie**

Die Gastronomiefläche ist im Baubereich C1 vorgesehen. Sie soll grundsätzlich als autonome Einheit funktionieren. Sekundäre Funktionen (Lagerung, Warenannahme, Entsorgung usw.) können je nach Betreiber und Betriebskonzept mit der Produktionsküche auf dem Baubereich C2 kombiniert werden. Die Anlieferung ist zwingend mit der Produktionsküche gemeinsam an zentraler Stelle festzulegen und zu organisieren. Der Gastronomiebereich ist ein angemessener Aussenbereich für eine Gartenbestuhlung zuzuweisen.

Für die Produktionsküche und Gastronomie ist jeweils ein zentraler, gut organisierter



Bereich für die Warenannahme und Lagerung notwendig, damit frische Ware direkt und effizient ankommt. Für eine ordnungsgemäße Müllentsorgung müssen auch separate Bereiche für Recycling, organische Abfälle und andere Abfallarten vorgesehen werden und im Sinne des Kreislaufareals umgesetzt werden.

Die baulichen Voraussetzungen für die benötigten Haustechnikinstallationen und Schachtführungen sind vorzusehen. Ausreichend dimensionierte Lüftungskanäle sollen vorhanden sein.

### **Recycling-Börse**

Eine Entsorgungsstation ist auch Versorgungstation, in der alle noch brauchbaren Materialien und Gegenstände aussortiert, repariert oder als Rohstoff zur Weiterverarbeitung abgegeben werden. Denn die Produktion ist ausgerichtet am Prinzip der Kreislaufwirtschaft. Verkauft werden gebrauchte und vor Ort produzierte Produkte in der «Recycling-Börse», der attraktiven Weiterentwicklung der Brockenstube. Die gut erschlossene und zentral gelegene Recycling-Börse befindet auf den Baubereichen C2 – C4.

### **Quartiersversorger**

Der Quartiersversorger ist mit einem kleinen Büro und abgetrennten Pausenraum – jeweils mit Tageslicht –, einer Garderobe und einem Lager auszustatten. Das Lager soll direkt von der Thurgauerstrasse erreichbar sein und intern mit der Nutzungsfläche erschlossen sein, um eine effiziente Anlieferung zu gewährleisten.

### **Gewerbeflächen**

Die übrigen ebenerdigen Gewerbeflächen an der Thurgauerstrasse sollen in einem modularen Konstruktionsraster aufgebaut sein und in Einheiten von 50–60 m<sup>2</sup> unterteilt bzw. zu grösseren Einheiten zusammenge-

legt werden können. So soll die Flexibilität der Flächennutzung gewährleistet werden. Die Flächen sind über eine zentrale Erschliessung verbunden, mit Zugang zu 1–2 gemeinschaftlich nutzbaren Nasszellen (Dusche/WC).

### **Kindertagesstätte**

Die Verortung der KiTa auf TG D darf nicht zulasten von guter Wohnlage erfolgen und soll von den Strassen abgewandt sein. Sie kann auf zwei Geschosse angeordnet werden, sofern dies konzeptionell und räumlich vorteilhaft ist. Dabei ist die interne Erschliessung unabhängig von den übrigen vertikalen Erschliessungen des Gebäudes zu planen.

Eine gute Anbindung an den Innenhof soll eine nahtlose Integration mit anderen Bereichen des Projekts sicherstellen. Der dazugehörige Aussenraum soll als halböffentlicher, geschützter Bereich geplant und in einer Grösse dimensioniert werden, die eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit für das gesamte Quartier gewährleistet. Die Vorgaben der Stadt Zürich zu KiTa-Einrichtungen müssen dabei vollständig eingehalten werden.

[Tagesfamilien und Kindertagesstätten](#)

### **Drehscheibe und Mobilitätshub**

Die Drehscheibe auf Teilgebiet D und der Mobilitäts-Hub auf Teilgebiet C befinden sich zentral und gut sichtbar gelegen.

Die Drehscheibe umfasst Räumlichkeiten für die Hauswartung für die Teilgebiete C und D. Ein Hauswartungsteam soll die Siedlung vor Ort bewirtschaften, um schnell und zuverlässig den reibungslosen Betrieb zu gewährleisten. Es bedarf ein Büro mit 3–5 Arbeitsplätzen und einem kleinen Besprechungsraum sowie einem Pausenraum mit Garderobe und angrenzendem WC. Weiter ist eine Paketstation vorzusehen

Im Mobilitätshub stehen Spezialvelos, Velo-Anhänger und andere Kleinfahrzeuge zur Ausleihe den Bewohnenden der Teilgebiete C und D zur Verfügung. Darüber hinaus ist eine gemeinsame Serviceeinrichtung zur Reparatur, Reinigung etc. von Velos vorhanden.

Für das Hauswartungsteam sind im Rahmen des Mobilitätshub Stellplätze für Geräte und Maschinen zur Arealbewirtschaftung wie beispielsweise Rasenmäher, Reinigungsmaschine und Geräte zur Schneeräumung sowie eine Werkstatt mit Materiallager vorzusehen. Die Abstell- und Lagerräume des Hauswartungsteams sowie der Mobilitäts-Hub sind wettergeschützt und unbeheizt. Die Raumhöhen sind auf die Nutzungen abzustimmen, um die beanspruchte Fläche ökonomisch zu nutzen.

### **Quartiersaal /Quartierräume**

Es stehen unterschiedlich grosse Quartierräume und ein Quartiersaal den Bewohnenden der Teilgebiete C sowie D zur Verfügung. Die Räumlichkeiten verfügen über eine Küche und grenzen an ein WC, Putzraum und Lagerraum. Sie sind mit entsprechendem Schallschutz versehen und sollten direkt zugänglich sein – ohne die Nutzung privater Erschliessungsflächen. Innen- und Aussenraum sind aufeinander abzustimmen.

### **Quartiersaal**

Der Quartiersaal im Baubereich C1 wird als Ergänzung zum Quartiertreff im Schützenhaus gesehen. Der Quartiertreff im alten Schützenhaus soll als Café und mietbarer Veranstaltungsraum gestaltet werden. Der Quartiersaal in C1 soll flexibel und multifunktional gestaltet werden, sodass er in drei kleinere Einheiten unterteilt werden kann. Hierfür sind separate Eingangsbereiche oder ein Vorraum einzuplanen, um die Funktionalität und Zugänglichkeit zu erhöhen. Ein direk-

ter Zugang für die ABZ-Mieter\*innen aus dem Gebäudeinneren ist nach Möglichkeit vorzusehen. Es gilt das Aussenraumkonzept des Quartierparks zu beachten.

### **Quartierräume**

Weiter sind jeweils ein bis drei Quartierräume auf den Baubereichen C2 – C4 vorzusehen.

Nutzung	Flächenbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Baubereich
Gastro	Restaurant / Café / Bistro	180	C1
	WC-Anlagen	30	
	Lager	60	
Unterteilbarer Quartiersaal	Saal	120-150	C1
	Eingangsereich / Vorraum	20-30	
	Lager	50	
Quartiersräume	flexibel nutzbare Quartiersräume	50 aufgeteilt in 2-3 Stk.	C2 - C4
Produktionsküche	Küche	200	C2
	Pausenraum, Umkleideraum, Dusche	50	
	Lager	100	
Gewerbeflächen im Foodbereich	Gewerbeflächen	500	C2
	WC-Anlagen	30	
	Lager	150	
Mobilitätshub	Hausdienst, Materiallager für Betriebs- und Umgebungspflege	60	C4
	Serviceeinrichtung für Velos	20	
	Abstellflächen und Ausleihdienst für Lastenvelos	50	
Recyclingbörse		30	C2 - C4

# 2 Verfahren

## 2.1 Vorgehen

Es wird ein anonymer, zweistufiger Projektwettbewerb im offenen Verfahren durchgeführt.

Die **Stufe 1** (Konzept) wird offen ausgeschrieben. Diese Stufe wird gemeinsam für den Baubereich C 1 (Hochhaus ABZ) und für die Baubereiche C2-C4 (mehr als wohnen mit WBG) durchgeführt. In dieser Stufe werden zukunftsweisende und nachhaltige Konzepte über das gesamte Teilgebiet C gesucht. Aufgrund der Eingaben der Stufe 1 nimmt das Preisgericht eine Auswahl von 5 bis 8 Teams für jeden Baubereich, also insgesamt 10 bis 16 Teams, vor, die anschliessend zur Stufe 2 des Projektwettbewerbes zugelassen werden.

Für den Baubereich C1 (Hochhaus ABZ) ist eine Eignungsprüfung nach vorbestimmten Kriterien der ABZ, für die Zulassung notwendig. Die Prüfung und Bekanntgabe der Zulassungsbescheinigung wird durch die Fachstelle Beschaffungswesen des Amt für Hochbauten durchgeführt. Nur Teilnehmende, welche eine positive Zulassungsbescheinigung erhalten, können im Baubereich C1 für die Stufe 2 in Betracht gezogen werden. Im Teilnahmeformular kann durch die Teilnehmenden eine Präferenz angegeben werden. Abhängig von der Anzahl Abgaben insgesamt und der Anzahl Bewerbungen für den Baubereich C1 behält sich das Preisgericht vor, Teams, welche eine positive Zulassungsbescheinigung der Eignungsprüfung für den Baubereich C1 erhalten haben, für die Stufe 2 den Baubereichen C2-C4 zuzuordnen. Eine Präferenz für einen Baubereich ist auf dem Teilnahmeformular zu vermerken.

Für den Baubereich C2-C4 wird keine Eignungsprüfung durchgeführt.

Die Teilnahme bei beiden Baubereichen in der Stufe 2 ist nicht möglich.

In der **Stufe 2** (Projekt) nehmen jeweils die 5 bis 8 gewählten Teams pro Baubereich aus der Stufe 1 teil. Basis für ihren Projektvorschlag der Stufe 2 bilden die vom Preisgericht ausgewählten Konzepte der Stufe 1. Die gewählten Teams erhalten zusätzlich eine anonyme Rückmeldung des Preisgerichtes über Konkurado zu ihren Konzepten der Stufe 1.

## 2.2 Wettbewerbsabwicklung

Das Amt für Hochbauten wickelt seine Architekturwettbewerbe digital über die Plattform [Konkurado](#) ab.

Die Plattform wird laufend optimiert. Bei Problemen und Fragen im Zusammenhang mit Konkurado wenden Sie sich bitte direkt an die Stiftung Forschung Planungswettbewerbe: T +41 79 631 41 04/[admin@konkurado.ch](mailto:admin@konkurado.ch)

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

### Wettbewerbsorganisation

Bei allgemeinen Fragen zum Wettbewerbsverfahren steht Ihnen Rahel Steiger, Assistentin Amt für Hochbauten, zur Verfügung: [rahel.steiger@zuerich.ch](mailto:rahel.steiger@zuerich.ch)

### Projektleitung

Ivana Bertolo PL, Amt für Hochbauten  
[ivana.bertolo@zuerich.ch](mailto:ivana.bertolo@zuerich.ch)

### Expertinnen und Experten

– Thomas Wernli,  
Liegenschaften Stadt Zürich

- Christine Steiner Bächli  
KOS PartnerInnen,  
Vertretung mehr als wohnen
- Ian Jenkinson, AHB  
Fachstelle Bauökonomie
- René Wölfl,  
Wölfl Brand- und Rauchschutz
- Andreas Pfeiffer,  
brain4sustain
- Anna Dreykluft, AHB  
Fachstelle Umweltgerechtes Bauen
- Rainer Inderbitzin, AHB  
Fachstelle Energie- und Gebäudetechnik
- Philipp Hubler, AHB  
Fachstelle Bauingenieurwesen
- Andreas Suter,  
Suter Ingenieurbüro (Lärmschutz)

Weitere Expertinnen und Experten werden nach Bedarf beigezogen.

### **Grundlagen und Rechtsweg**

Das Programm wurde in Anlehnung an die Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009, erarbeitet. Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Durch die Abgabe eines Projekts anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen. Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Die SIA-Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das vorliegende Wettbewerbsprogramm geprüft. Es ist nicht konform zur Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009). Ausschlaggebend ist unter anderem folgender Punkt:

Die stimmberechtigte Jury muss zwingend in beiden Stufen dieselbe sein. Dabei dürfen Ersatzpreisrichter nur anstelle eines ordentlichen Preisrichters mitwirken, wenn dieser aus Gründen höherer Gewalt (Krankheit etc.)

nicht an der Jurierung teilnehmen kann. Wenn der Ersatz nicht aus den genannten Gründen anstelle eines ordentlichen Preisrichters mitwirkt, bleibt seine Funktion über die Dauer des gesamten Verfahrens eine beratende.

### **Teilnahmeberechtigung**

#### **Stufe 1**

Stufe 1: Gefordert sind Beiträge von Fachleuten aus dem Bereich Architektur, Arbeitsgemeinschaften (ARGEs) sind nicht zugelassen. Die Zusammenarbeit mit weiteren Fachpersonen im Rahmen der Stufe 1 stehen den Teilnehmenden frei. (Mehrfachnennungen erlaubt).

### **Teilnahmeberechtigung**

#### **Stufe 2: Baubereich C1**

Die in der Stufe 1 gewählten Teams. Beim Baubereich C1 die positive Zulassungsbescheinigung notwendig. Eine Teambildung zusammen mit Fachleuten aus dem Bereich Bauingenieurwesen wird gefordert (Mehrfachnennungen erlaubt). Das Bauingenieurbüro muss bereits Erfahrung mit der Planung eines Hochhauses nachweisen können. Eine Teambildung mit Fachleuten aus den Bereichen Brandschutzplanung, HLK-Ingenieur und Sozialraumplanung ist empfohlen (Mehrfachnennungen erlaubt).

### **Teilnahmeberechtigung**

#### **Stufe 2: Baubereiche C2-C4**

Die in der Stufe 1 gewählten Teams zusammen mit Fachleuten aus dem Bereich Landschaftsarchitektur (Mehrfachnennungen nicht erlaubt). Eine Teambildung mit Fachleuten aus den Bereichen Brandschutzplanung und Bauingenieur ist empfohlen (Mehrfachnennungen erlaubt). Dies gilt insbesondere bei Holzkonstruktionen.

### **Preise**

Für Preise und Ankäufe steht eine Summe

von je 180 000 Franken (exkl. MWST) für den Baubereich C1 und die Baubereiche C2-C4 für die Stufe 1 und die Stufe 2 zur Verfügung. Die Ankäufe betragen max. 40% der Gesamtpreissumme. Die feste Entschädigung für jedes zur Stufe 2 zugelassenes Konzept beträgt 10'000 Franken. Es ist vorgesehen sowohl für den Baubereich C1 als auch für die Baubereiche C2-C4 je 3 bis 5 Preise und Ankäufe zu vergeben.

Das Preisgericht kann einen angekauften Wettbewerbsbeitrag im ersten Rang zur Weiterbearbeitung empfehlen. Hierzu bedarf es einer Zustimmung von drei Vierteln der Mitglieder des Preisgerichts. Zudem muss die Zustimmung aller Vertreterinnen und Vertreter der Auftraggeberin gegeben sein.

### **Urheberrecht**

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

### **Option Überarbeitung**

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

Im Rahmen der Vorbereitung dieses Verfahrens wurden verschiedene Studien in Auftrag gegeben. Für den Baubereich C1 wurde die Studie mit Studio Dia und Waltgalmarini AG durchgeführt. Die Verfassenden sind zum Verfahren zugelassen. Die Studie wird den Teilnehmenden in der Stufe 1 dieses Verfahrens abgegeben.

## 2.3 Eignungsprüfung Baubereich C1

Aufgrund des eingereichten Teilnahmeformulars nimmt die Fachstelle Beschaffungswesen des Amts für Hochbauten die Prüfung der von der Bauherrschaft vorgegebenen Eignungskriterien vor. Teams, welche die untenstehenden Kriterien erfüllen, werden zur Stufe 2 des Projektwettbewerbs für den Baubereich C1 zugelassen. Für die Baubereiche C2-C4 ist keine Eignungsprüfung notwendig.

Von der Bauherrschaft für den Baubereich C1, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) wurden folgende Eignungskriterien bestimmt:

### **Projektierungs- und Ausführungskompetenz:**

2 Firmenreferenzen bezüglich Erfahrung mit Projekten, die bereits erstellt wurden, in Realisierung sind oder zumindest die Baubewilligung vorliegt.

- 1 Referenz Erfahrung Hochhaus, Gebäudehöhe mind. 30m, Architektur
- 1 Referenz Erfahrung Gemeinnütziger Wohnungsbau, Architektur

Die Nachweise für die geforderten Eignungskriterien sind mit dem auf Konkurado angeschalteten Teilnahmeformular\_TG\_C\_Baubereich C1 zu erbringen. Das Dokument ist vollständig ausgefüllt und als PDF-Datei per E-Mail an [ahb-beschaffungswesen@zuerich.ch](mailto:ahb-beschaffungswesen@zuerich.ch), mit dem Betreff «BAV 22471 Thurgauerstrasse C1», ab **Montag 09. Juni bis Dienstag 02. September 2025** zu senden. Die Eingaben werden zusammengefasst und ab dem Mittwoch, 2. Juli 2025 bearbeitet. Der Bescheid wird jeweils innert Wochenfrist per E-Mail versendet.

## 2.4 Termine

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

Ablauf Stufe 1	Datum, Zeit	Bemerkungen
Wettbewerbsausgabe	Freitag, 06.06.2025	Alle Unterlagen stehen zum Download bereit: <a href="http://www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c">www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c</a>
Teilnahmebewerbung für die Eignungsprüfung C1	ab Montag, 09.06.2025 bis Dienstag, 02.09.2025	Die Eingaben werden zusammengekommen und ab dem Mittwoch, 2. Juli bearbeitet. Der Bescheid wird jeweils innert Wochenfrist per E-Mail versendet. Der letzte Abgabetermin für eine termingerechte Zustellung der Zulassungsbescheinigung vor der Eingabefrist Stufe 1 ist der Dienstag, 02.09.2025.
Erhalt Zulassungsbescheinigung	ab Mittwoch, 09.07.2025 bis Dienstag, 09.09.2025	Innert Wochenfrist nach dem Einreichen der Teilnahmebewerbung.
Fragenstellung	Bis Dienstag, 24.06.2025	Reichen Sie Ihre Fragen auf Konkurado ein. Es werden nur Fragen beantwortet, die sich inhaltlich auf dieses Verfahren beziehen. <a href="http://www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c">www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c</a>
Fragenbeantwortung	Bis Mittwoch, 09.07.2025	Die Antworten und allfällige weitere Unterlagen stehen unter der Rubrik Dokumente zum Download bereit. <a href="http://www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c">www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c</a>
Abgabe Unterlagen (Papierform)	Dienstag, 09.09.2025 10 bis 14 Uhr	Sämtliche Unterlagen sind anonym, mit einem Projektkennwort (keine Nummern) und dem Vermerk (BAV 22471, Thurgauerstrasse Teilgebiet C) versehen direkt im Pavillon Werd, Morgartenstrasse 40, 8004 Zürich abzugeben.
Abgabe Unterlagen (digital)	Dienstag, 09.09.2025 bis 24 Uhr	Einreichung der digitalen Unterlagen und Pläne: <a href="http://www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c">www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c</a>
Ablauf Stufe 2 Entwurf	Datum, Zeit	Bemerkungen
Wettbewerbsausgabe	Montag, 15.12.2025	Alle Unterlagen stehen zum Download bereit: <a href="http://www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c-c1">www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c-c1</a> <a href="http://www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c-c2-c4">www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c-c2-c4</a>
Modellausgabe	Datum und Uhrzeit werden im Wettbewerbsprogramm der Stufe 2 bekannt gegeben.	Abholung bei Modellbauer. Name und Adresse werden im Wettbewerbsprogramm der Stufe 2 bekanntgegeben.
Fragenstellung	Bis Montag, 05.01.2026	Reichen Sie Ihre Fragen auf Konkurado ein. Es werden nur Fragen beantwortet, die sich inhaltlich auf dieses Verfahren beziehen. <a href="http://www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c-c1">www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c-c1</a> <a href="http://www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c-c2-c4">www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c-c2-c4</a>
Fragenbeantwortung	Bis Dienstag, 20.01.2026	Die Antworten und allfällige weitere Unterlagen stehen unter der Rubrik Dokumente zum Download bereit. <a href="http://www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c-c1">www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c-c1</a> <a href="http://www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c-c2-c4">www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c-c2-c4</a>
Abgabe Unterlagen (Papierform)	Dienstag, 17.03.2026 10 bis 14 Uhr	Sämtliche Unterlagen sind anonym, mit einem Projektkennwort (keine Nummern) und dem Vermerk (BAV 22471, Thurgauerstrasse Baubereich C1 oder Baubereiche C2-C4) versehen direkt im Pavillon Werd, Morgartenstrasse 40, 8004 Zürich abzugeben.
Abgabe Unterlagen (digital)	Dienstag, 17.03.2026 bis 24 Uhr	Einreichung der digitalen Unterlagen und Pläne: <a href="http://www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c-c1">www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c-c1</a> <a href="http://www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c-c2-c4">www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-c-c2-c4</a>
Abgabe Modell	Mittwoch, 01.04.2026 10 bis 14 Uhr	Die Modelle sind anonym mit demselben Projektkennwort und dem Vermerk (BAV 22471, Thurgauerstrasse Baubereich C1 oder Baubereiche C2-C4) direkt im Pavillon Werd, Morgartenstrasse 40, 8004 Zürich abzugeben. Zufahrt über Tiefgarage Werdgässchen.



## 2.5 Wichtige Hinweise

- Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Bewerbungsunterlagen (Antrag auf Teilnahme) sowie der Wettbewerbsunterlagen (im Falle einer erfolgreichen Eignungsprüfung) liegt bei den Teilnehmenden. Sie müssen sicherstellen, dass Ihre Arbeiten spätestens an den erwähnten Abgabeterminen bei den genannten Abgabestellen eintreffen. Bitte beachten Sie, dass das Aufgabedatum bei der Post oder einem Kurierdienst für die Unterlagen und Modelle nicht massgebend ist.
- Bitte die Modelle direkt vor Ort abgeben, da per Post versandte Modelle oft defekt eintreffen.
- Allfällige Plan- und Modellabgaben vor den genannten Abgabeterminen sind bei der ausschreibenden Stelle einzureichen:  
 Amt für Hochbauten  
 Empfang, Zugangsgeschoss  
 Walchestrasse 33  
 8006 Zürich  
 Falls Sie eine vorzeitige Abgabe tätigen möchten, bitten wir Sie um Kontaktaufnahme mit  
[ahb-pet-bereichsassistentenz@zuerich.ch](mailto:ahb-pet-bereichsassistentenz@zuerich.ch)
- Jedes Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig. Die Wettbewerbsteilnehmenden müssen um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren.

## 2.6 Veröffentlichung

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

publiziert:

[stadt-zuerich.ch/wettbewerbe](http://stadt-zuerich.ch/wettbewerbe)

## 2.7 Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgaben liegt bei der jeweiligen Auftraggeberin. Befindet das Preisgericht ein Projekt für die weitere Bearbeitung als geeignet, werden die Auftraggeber\*innen den Empfehlungen des Preisgerichts folgen und für den Baubereich C1 das betreffende Architekturbüro mit der Weiterbearbeitung des Projektes beauftragen.

Das Bauingenieurbüro wird ebenfalls mit der Weiterbearbeitung beauftragt, sofern es den Nachweis der Erfahrung mit der Planung eines Hochhauses erbringen kann. Der Entscheid liegt im Ermessen der ABZ.

Für die Baubereiche C2 - C4 werden betreffende Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro mit der Weiterbearbeitung des Projektes beauftragt.

Vorbehalten bleiben sowohl für C1 als auch für C2-C4 die Genehmigung durch den Vorstand (Wettbewerbsergebnis/-projekt und Vorprojekt/Kredit) und durch die Generalversammlung (Vorprojekt/ Kredit). Erfolgt ein Projektabbruch aufgrund einer Ablehnung durch den Vorstand oder der Generalversammlung wird der geleistete Aufwand zwischen Wettbewerbsergebnis und dem Vorprojekt entschädigt.

Sofern das Preisgericht den Beitrag von freiwillig beigezogenen SpezialistInnen als grundlegend für das Siegerprojekt erachtet, wird ein Auftrag unter marktkonformen Konditionen in Aussicht gestellt (Vorbehalte analog). Die beigezogenen Fachplanenden müssen über einschlägige und der Bauaufgabe entsprechende Erfahrung und Kompetenzen verfügen.

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

#### **Baubereich C1:**

Vertrag mit Totalunternehmerin (TU)

Mit der Weiterentwicklung und Realisierung des Projekts wird eine Totalunternehmerin beauftragt. Das beauftragte Planungsteam wird der Totalunternehmerin organisatorisch und vertraglich unterstellt. Die Totalunternehmerin wird vertraglich verpflichtet, das Team zu beauftragen und darf den Teilleistungsanteil nicht kürzen, kann ihn aber erweitern. Der TU wird verpflichtet die Projektierung datengestützt gemäss der Methode Building Information Modeling (BIM) durchzuführen. Hierfür werden vor Vertragserstellung die Ziele definiert. Der Einsatz der Methode BIM wird nicht zusätzlich honoriert.

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen. Auf Basis des erarbeiteten Vorprojektes light wird eine TU-Submission durchgeführt. Der Umfang und die Konditionen für die Weiterbearbeitung beinhalten einen Teilleistungsumfang von mind. 57 % gemäss Teilleistungsabgrenzung in den ausgegebenen Unterlagen.

Für die Erarbeitung des Vorprojektes light werden das betreffende Architektur- und Bauingenieurbüro direkt durch die ABZ mit 6 Teilleistungsprozenten beauftragt.

#### **Baubereiche C2 - C4:**

Die Bauträgerinnen werden die Beauftragung des Baumanagements dem Wettbe-

werbsverfahren nachschalten. Baumanagementbüros können für die Teambildung vorgeschlagen werden. Der Entscheid liegt jedoch bei der Auftraggeberin.

Die Auftraggeberin behält sich vor die Realisierung mit einer Generalunternehmung durchzuführen. Im Falle einer Realisierung mit Generalunternehmung liegt der minimale Leistungsanteil der Architekten bei 58.5% und der Landschaftsarchitekten bei 71%. Der Entscheid wird spätestens zu Beginn des Bauprojektes gefällt.

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

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

Eine Fertigstellung der Neubauten ist für Mitte 2032 geplant. Die weitere Projektbearbeitung durch das siegreiche Team richtet sich nach der jeweils gültigen Praxis der Stadt Zürich.

#### **Honorarkonditionen**

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

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102, 103, 105 und 108/Ausgabe 2014 und den allgemeinen Bedingungen des Amts für Hochbauten.
- Besonders zu vereinbarende Leistungen werden nach effektivem Zeitaufwand gemäss Stadtratsbeschluss Januar 2018 ver-

rechnet (Honorierung von Planungsleistungen).

- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das gesamte Projekt.
- Für die Honorarberechnung der Baukosten gilt die untenstehende Tabelle.

### Baubereich C1, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich Vorgesehene Beauftragung durch eine Totalunternehmung

Faktoren	Architektur	Bauing.
Schwierigkeitsgrad n	1.0	0.8
Anpassungsfaktor r	1.0	1.0
Teamfaktor i	1.0	1.0
Faktor für Sonderleistungen s	1.0	1.0
Teilleistungen %, q	mind. 57	Baugrube 81.5 Tragwerk 91.5
Stundenansatz CHF, h	137	137
Koeffizient Z1	0.062	0.075
Koeffizient Z2	10.58	7.23

### Baubereich C2 - C4, Baugenossenschaft mehr als wohnen

Faktoren	Architektur	L-Arch.	Bauing.	HLKSE+GA+FK
Schwierigkeitsgrad n	1.0	1.0	0.8	0.8
Anpassungsfaktor r *	1.00*	1.00*	1.00*	1.00**
Teamfaktor i	1.0	1.0	1.0	1.0
Faktor für Sonderleistungen s	1.0	1.0	1.0	1.0
Teilleistungen %, q	100	100	100	100
Stundenansatz CHF, h	137	137	137	137
Koeffizient Z1	0.062	0.062	0.075	0.066
Koeffizient Z2	10.58	10.58	7.23	11.28

\* im Falle der Ausführung durch einen Generalplaner Zuschlag 3%

\*\* Faktor für die räumliche Fachkoordination k=0.15

## 2.8 Stufe 1: Konzept

### Aufgabenstellung

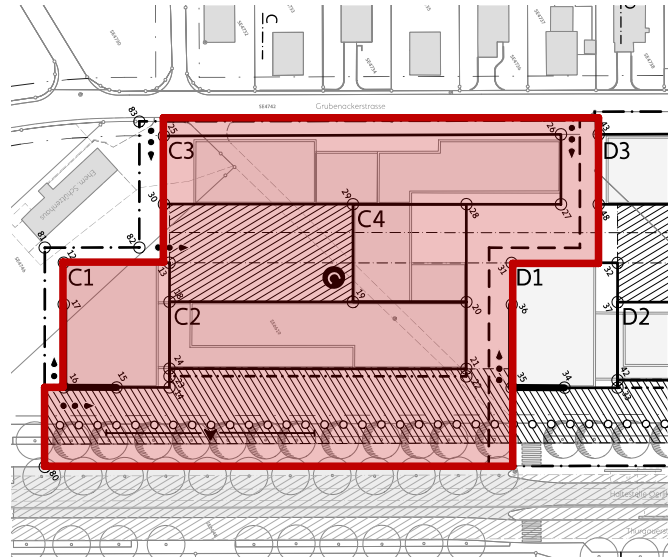
Für die Stufe 1 wird ein konzeptionell geprägter, planerischer Lösungsansatz, welcher den gesamten Perimeter des Teilgebietes C umfasst, gesucht. Die Ränder des Perimeters sind nicht als absolute Grenzen zu verstehen, die Vorschläge sollen konzeptionell darüber hinaus gedacht werden.

Obwohl die Stufe 2 des Wettbewerbes, und auch die spätere Umsetzung der Projekte für die Baubereiche C1 und C2 - C4 getrennt verlaufen werden, ist es Ziel, dass alle Beiträge über den eigenen Baubereich hinausdenken.

Der Ansatz soll aufzeigen wie für das städtebauliche Konzept eine stimmige und identitätsstiftende Architektursprache gefunden werden kann. Es sollen innovative Grundrissvorschläge gezeigt werden, welche angemessen auf die Baudichte reagieren. Im Baubereich C1 sollen diese auf das vorgegebene statische System abgestimmt sein (siehe Kapitel «1.7 Aufgabe» Baubereich C1). Es werden auch Aussagen zu den verschiedenen Wohnformen, zu Gemeinschaftsflächen und zum Umgang mit der Lärmsituation erwartet. Es soll gezeigt werden, wie die anspruchsvollen wirtschaftlichen und ökologischen Ziele erreicht werden können.

Zur Erschliessung in der Vorzone Thurgauerstrasse sollen konzeptionelle Aussagen gemacht werden.

Zur Orientierung können die Raumprogramme, Kapitel 1.10 / 1.11 / 1.12 beigezogen werden. Es werden keine definitiv ausgearbeiteten Projektvorschläge erwartet.



Perimeter für die Stufe 1

**Ausgegebene Unterlagen Stufe 1**

Wettbewerbsprogramm (PDF)
2D-Daten (DXF/DWG, Katasterplan mit 1 m-Höhenkurven)
3D-Daten mit Gelände und Gebäuden (DXF/DWG)
Öffentlicher Gestaltungsplan Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C-F (PDF/DWG)
Luftaufnahme des Areals (JPG)
Teilnahmeformular für den Baubereich C1
Machbarkeitsstudie Studio Dia und WaltGalmarini AG
Quartierpark Bauprojekt 1:200 (PDF)
Konzeption Erschliessungsanlagen und Parzellierung (PDF)
Lärmgutachten (PDF)
Datenblatt
Klipp-Klapp-Buch (Input aus der Partizipation)

**Einzureichende Arbeiten Stufe 1**

Plan 1-fach 1 x A0	Art der Darstellung: Das Blattformat A0 quer ist verbindlich. Der Situationsplan ist wenn möglich genordet darzustellen. Sämtliche Bestandteile des Projekts sind mit einem Projektkennwort (keine Nummern) zu bezeichnen. Die Pläne dürfen keine Hochglanzoberflächen aufweisen und sollen für die Abgabe weder gerollt noch auf festes Material aufgezogen werden.
Situationsplan 1:500	Zur Erläuterung Gesamtkonzeptes: Schematischer Erdgeschossgrundriss, erkenntliche Parzellengrenzen, Eintragung aller Bauten und Zugänge, schematische Darstellung von Vorplätzen, Parkierung, Aussenanlagen, Verkehrswegen und Fusswegverbindungen (inkl. Markierung von unterirdischen Bauten), Feuerwehruzufahrt und -stellflächen, Schutzabstände und/oder Massnahmen zur Verhinderung des Feuerüberschlags auf die angrenzenden Gebäude
Relevante Grundrisse und Schnitte 1:500	Zur Erläuterung der vorgeschlagenen Gebäudetypologien und des Wohnungsbaus mit den verschiedenen Wohnformen und Gemeinschaftsflächen sowie das Erschliessungskonzept. Ersichtlich sein soll der Umgang mit der Topografie und der Lärmsituation.
Konzeptbeschreibung (ergänzt mit schematischen Darstellungen)	Zu den folgenden Themen konzeptuelle Erläuterungen: - sozialräumliche und funktionale Idee - Wohnungsbau mit Erschliessungskonzept - Erschliessungskonzept im Aussenraum mit Schwerpunkt auf der Vorzone Thurgauerstrasse inkl. Parkierung - Nachhaltige Baukonstruktion - Umwelt und Ökologie (Kreislauf), Massnahmen zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele - Nachweis zur Erzielung einer hohen Kosteneffizienz - Aussagen zur Lärmsituation - zum Baubereich C1 ist aufzuzeigen wie der Strukturwechsel vom Regelgeschoss zum Erdgeschoss stattfindet.
Visualisierung	nein
Datenblatt / Schemen	Ausgefülltes Datenblatt (ausgegebenes Dokument verwenden). Es ist nur das Datenblatt des präferierten Baubereiches C1 oder C2-C4 auszufüllen.
Teilnahmeformular Baubereich C1	Das Teilnahmeformular ist als PDF per E-Mail an <a href="mailto:ahb-beschaffungswesen@zuerich.ch">ahb-beschaffungswesen@zuerich.ch</a> mit dem Betreff «BAV 22471 Thurgauerstrasse C1» ist ab Dienstag, 01.07.2025 bis Dienstag, 02.09.2025 zu senden. Die Prüfung der Eingaben erfolgt innert Wochenfrist.
PDF-Dateien	Die PDF-Datei des Planes A0 ist auf Konkurado hochzuladen. Ebenso ist das Datenblatt als Excel-File und als PDF-File hochzuladen.
Anmeldung und Verfasserdaten	Anmeldeformular auf Konkurado vollständig ausfüllen und Anmeldung abschliessen. Zur Wettbewerbsabgabe auf Konkurado unter «Formulare» die geforderten Disziplinen ausfüllen. Das von Konkurado generierte PDF (Eingabebestätigung Wettbewerbsabgabe) ausdrucken und in einen neutralen Briefumschlag geben, verschliessen und mit Ihrem Projekt-Kennwort versehen. Wichtiger Hinweis: Das generierte PDF darf nicht auf Konkurado hochgeladen werden!

## 2.9 Stufe 2: Projekt

Es ist ein konkreter Projektvorschlag zum jeweiligen Perimeter der Stufe 2, C1 oder C2-C4, auszuarbeiten. Basis für den Projektvorschlag bilden die vom Preisgericht ausgewählten Konzepte der Stufe 1.

### Ausgegebene Unterlagen Stufe 2, Entwurf

Wettbewerbsprogramm Stufe 2, Baubereich C1
Wettbewerbsprogramm Stufe 2, Baubereiche C2-C4
Aufgrund von Erkenntnissen aus der Stufe 1 können in den Wettbewerbsprogrammen der Stufe 2 Anpassungen erfolgen.
anonyme Rückmeldung zu den gewählten Beiträgen der Stufe 1 durch das Preisgericht
Modellunterlage 1:500
Formular Verfasserdaten
Datenblatt

### Einzureichende Arbeiten Stufe 2, Entwurf

Plansatz 1-fach 6 x A0	Art der Darstellung: Das Blattformat A0 quer ist verbindlich. Situation und Grundrisse sind wenn möglich genordet darzustellen. Sämtliche Bestandteile des Projekts sind mit einem Projektkennwort (keine Nummern) zu bezeichnen. Die Pläne dürfen keine Hochglanzoberflächen aufweisen und sollen für die Abgabe weder gerollt noch auf festes Material aufgezogen werden.
Situationsplan 1:500	Mit den projektierten Bauten (Dachaufsicht und dem übergeordneten Konzept zu Quartiervernetzung, Freiräumen und Erschliessung (inkl. Höhenkoten), Feuerwehruzufahrt und -stellflächen
Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200	Im Erdgeschoss sind die neuen Höhenkoten anzugeben und die gesamte Umgebung darzustellen. Die unterbaute Fläche ist im Umgebungsplan einzuzeichnen. Alle Räume sind mit den im Raumprogramm angegebenen Bezeichnungen und mit den projektierten Raumflächen zu beschriften. In den Schnitten und Fassaden sind das gewachsene sowie das projektierte Terrain einzutragen.
Fassadenschnitt 1:50	Schnitt vom Untergeschoss bis zum Dach, der über den konstruktiven Aufbau und die Materialisierung Auskunft gibt. Die Materialien sind schriftlich zu bezeichnen.
Erläuterungen	Erläuterungsbericht auf dem Plan, nach Möglichkeit ergänzt mit schematischen Darstellungen u.a. zu Themen wie CO <sub>2</sub> -Bilanz, ökologischer und klimatischer Ausgleich und Nachhaltigkeit (ökologische Ausgleichsflächen und Vielfalt, Bäume, PV-Flächen, passive Solar- und Tageslichtnutzung, sommerlicher Wärmeschutz, Lüftungskonzept, Nachtauskühlung etc.)
Anmeldung und Verfasserdaten	Anmeldeformular auf Konkurado vollständig ausfüllen und Anmeldung abschliessen. Zur Wettbewerbsabgabe auf Konkurado unter «Formulare» die geforderten Disziplinen ausfüllen. Das von Konkurado generierte PDF (Eingabebestätigung Wettbewerbsabgabe) ausdrucken und zusammen mit einem Einzahlungsschein für die Auszahlung allfälliger Entschädigungen und Preisgelder in einen neutralen Briefumschlag geben, verschliessen und mit Ihrem Projekt-Kennwort versehen. Wichtiger Hinweis: Das generierte PDF darf nicht auf Konkurado hochgeladen werden!
Datenblatt / Schemen	Ausgefülltes Datenblatt (ausgegebenes Dokument verwenden) inkl. Schemen zu den Flächenberechnungen sowie Darstellung zur Einhaltung des Baurechts (Abstandsvorschriften, Baulinien etc. in Grundriss und Schnitt) auf Papier.
PDF-Dateien	Die PDF-Dateien des kompletten Plansatzes A0 inkl. Schemen zu den Flächenberechnungen sind auf Konkurado hochzuladen. Ebenso ist das Datenblatt Wirtschaftlichkeit als Excel-File und als PDF-File hochzuladen.
Modell 1:500	Ausgegebene Modellunterlage verwenden. Das Modell ist kubisch und weiss zu halten.

# 3 Rahmenbedingungen (Entwurf)

## 3.1 Sozialräumliches Konzept

Die Überbauung unterstützt eine gewollte urbane Vielfalt an Menschen, Räumen und Interaktionsmöglichkeiten. Die preisgünstigen Wohnungen und das sozialräumliche Konzept bilden die Basis, dass sich Menschen aus unterschiedlichen Milieus und mit unterschiedlichen Lebensstilen im Rahmen dieses Generationenprojekts wohl fühlen. Mit dem sozialräumlichen Konzept werden die gebaute Struktur, die Prozesse der Gemeinschaftsbildung und der gelebte Alltag integral betrachtet. Im nachbarschaftlichen Zusammenleben bildet sich der soziale Wandel, so wie er erlebbar ist, klar ab. Es gilt entsprechend, innovative sozialräumliche Situationen zu schaffen, die vermögen, tragfähige Nachbarschaften zu unterstützen. Einsamkeit und soziale Isolation gehören zu den grössten Volkskrankheiten. Eine einsamkeitssensible Siedlungs- und Quartierentwicklung schafft baulich-gestalterische und organisationale Rahmenbedingungen sowohl für niederschwellige als auch für institutionalisierte Kontakt- und Bewegungsmöglichkeiten, insbesondere für Hochrisikogruppen wie ältere Menschen und Migrant\*innen. Diesem Aspekt ist im Hochhaus (C1) mit der erhöhten Anzahl an Kleinwohnungen besondere Beachtung zu schenken.

In dieser Überbauung werden soziale und ökologische Innovation zum Entwurfsthema gemacht. Dies zeigt sich in guten Grundrissen für neue Wohnformen und generell im Verhältnis von Räumen für das kollektive Zusammenleben sowie von Räumen für Individualität, Privatheit und Rückzug. Dabei ist die Qualität der Nutzungsdurchmischung zu beachten. Niederschwellige Begegnungsmöglichkeiten im Innen- und Aussenraum durch Nutzungssynergien von Wegverbindungen, Spiel- oder Aufenthaltsmöglichkeiten und gemeinschaftlich nutzbaren Räumen sollen so geplant werden, dass eine sinnvolle

Abfolge von unterschiedlichen Öffentlichkeiten entsteht. Sie sind offen, flexibel und multifunktional nutzbar. Räume, die durch die Bewohner\*innen und Gewerbetreibenden im Rahmen von neuen Formen der Mitwirkung und Kommunikation mit- oder selbstgestaltet werden können unterstützen die Aneignbarkeit. Solidar- und Sharingmodelle ziehen sich als roter Faden durch das Projekt und das Areal. Erdgeschosse sind womöglich transparente Räume, die den öffentlichen Raum in den privaten einfließen lassen und so nach innen und aussen wirken. Insbesondere das EG im Hochhaus muss den erhöhten Anforderungen an Anbindung an das Quartier (Park und Strassenniveau) und an gemeinschaftlichen oder öffentlichkeitswirksamen Nutzungen gerecht werden. Adressbildung und intuitive Orientierungsmöglichkeit sind Grundlage für gute Auffindbarkeit und Wohlbefinden in der Grosssiedlung.

Das sozialräumliche Konzept der Überbauung ist schliesslich Basis für die seitens Bau-trägerinnen anvisierten Teilhabe- und Mitbestimmungsmöglichkeiten in der Umsetzungs- und Betriebsphase.

## 3.2 Massgebende Bauvorschriften

### Geltendes Recht

[Öffentlicher Gestaltungsplan \(öGP\)  
«Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F  
Wohnen/Gewerbe»](#) vom 29. November 2020 mit Änderungen vom 26. Januar 2022. Anmerkung: Die Vorschriften gelten übergeordnet zum Bericht.

[Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich \(PBG\) und dazugehörige Verordnungen](#)

[Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich \(BZO\) und dazugehörige Verordnungen](#)

[Hochhausrichtlinien \(HHRL\) der Stadt Zürich](#)

Gemäss Art. 3<sup>1</sup> öGP gilt: Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, gilt der öGP übergeordnet zu PBG, BZO und HHRL.

### Gestaltung

Gemäss Art. 21<sup>1</sup> öGP soll die Gestaltung im Hinblick auf eine gute Gesamtwirkung des Entwicklungsgebiets Thurgauerstrasse erfolgen.

### Ausnützung

Gemäss Art. 11<sup>1</sup> öGP gelten für das Teilgebiet C max. 28 500 m<sup>2</sup> und für das Teilgebiet D 19 000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (aGF). Die aGF ist gemäss Art. 11<sup>2+3</sup> öGP zu berechnen.

### Mantellinie, Pflichtbaulinie

Gemäss Art. 6 öGP gilt eine Mantellinie. Gemäss Art. 63<sup>3</sup> öGP sind einzelne Vorsprünge möglich. Dies gilt auch bei der Pflichtbaulinie. Grundsätzlich dürfen die Vorsprünge – unter Einhaltung der besonders guten Gestaltung – versetzt angeordnet werden. Dabei ist aber zu beachten: Werden die Erker

auf einem Geschoss versetzt, führt dies zu einer Überschreitung des zulässigen Drittels

(horizontaler Schnitt durch Decke des tiefer- und Boden des höher liegenden Erkers).

Gemäss Art. 17 öGP sind in den Baubereichen C1 und D1 mind. 60% der gesamten Fassadenfläche auf die Pflichtbaulinie zu stellen. Daraus ergibt sich, dass im Bereich der Pflichtbaulinie auf max. 40% der gesamten Fassadenfläche Gebäuderücksprünge zulässig sind.

Gemäss Art. 9<sup>3</sup> öGP sind Anlagen für Retention, Energiegewinnung und Entsorgung ausserhalb der Mantellinie zulässig.

### Verschattung

Der 2 Std. Schatten im Bericht nach Art. 47 RPV zeigt eine unzulässige Beschattung durch die Hochhausmantellinien in den Baubereichen C1.

Entsprechend den neuen Berechnungen zum 3-Stunden-Schatten ist das Ausfüllen der gesamten Mantellinie zulässig.

### Gebäudehöhen

In Art. 11<sup>1</sup> öGP sind die max. Gebäudehöhen für die Baubereiche bestimmt.

Artikel 11<sup>6</sup> öGP beschreibt Gebäudeteile, die darüber hinausragen dürfen.

### Gebäudetechnik in Vollgeschossen

Gemäss HHRL ist die Gebäudetechnik in Vollgeschosse zu integrieren, was über Art. 22 öGP hinausgeht. Dies betrifft den Baubereich C1.

### Raumhöhe Erdgeschoss

Gemäss Art. 18 öGP gilt: Das EG mit Anstoss an die Vorzone Thurgauerstrasse hat eine Bruttogeschosshöhe von mind. 4,0 m aufzuweisen. Gemäss HHRL (Seite 32, Art. 81cter Abs. 1 BO) ist das halb-/öffentliche EG eines Hochhauses aber überhoch, im Grundriss



grosszügig proportioniert und weist einen starken räumlichen und funktionalen Bezug zum Aussenraum auf. Das Mass der Überschreitung der durchschnittlichen Höhe eines Regelgeschosses ist jeweils in Abhängigkeit zur Gesamthöhe eines Hochhauses zu bestimmen. Dabei soll die Höhe des Erdgeschosses über Art. 18 öGP hinausgehen, zumindest mit überhohen Bereichen entlang der Thurgauerstrasse.

### **Zusammenbauen**

Gemäss Art 16<sup>1</sup> öGP müssen Gebäude im Baubereich C2 bis auf eine Höhe von mindestens 11.0m ab dem gestalteten Boden zusammengebaut werden, insbesondere auch mit den Gebäuden auf dem Baubereich C1.

Gemäss Art 16<sup>2</sup> öGP müssen Gebäude im Baubereich C4 auf einer Fassadenlänge von höchstens 20.0m auf beiden Seiten mit den Gebäuden auf den angrenzenden Baubereichen C2 und C3 zusammengebaut sein.

### **Weiteres**

Zu den Themen Vorzone und Freiflächenziffer siehe Kapitel «3.7 Aussenraum und Parkierung»

### Wesentliche Vorschriften des Gestaltungsplans Thurgauerstrasse:

(Es gilt der Wortlaut der Vorschriften.)

Mindestens ein Drittel der Fassadenlänge zur Grubenackerstrasse muss um 3 Meter zurückversetzt werden <sup>GP 7.1f</sup>.  
Die maximale Höhenkote darf nur auf zwei Dritteln der Gebäudegrundfläche beansprucht werden. <sup>GP 11.4</sup>

Wohnen und nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen <sup>GP 4.2</sup>.  
Im Baubereich C3 sind max. 5 400 m<sup>2</sup> aGF zulässig <sup>GP 11.1</sup>

C4: Wohnen und max. mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen <sup>GP 4.1</sup>

C1 und C2: Wohnen und max. mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen <sup>GP 4.1</sup>; max. 87,5 % Wohnen <sup>GP 5.1</sup>.  
Die Gebäude in C1 und C2 müssen zusammengebaut werden, Hofdurchgänge sind zulässig <sup>GP 16.1</sup>

In den Baubereichserweiterungen dürfen 10,5 Meter oberhalb des gestalteten Bodens dürfen Gebäude und Gebäudeteile realisiert werden <sup>GP 8</sup>

Erdgeschosse zur Vorzone Thurgauerstrasse sind min. 4,0 m hoch <sup>GP 18</sup>

Pflichtbaulinie mit mindestens 60 % der Fassadenfläche <sup>GP 17</sup>

Gesamthaft min. 60 % Wohnen <sup>GP 5.2</sup>

Erker, Balkone und dergleichen sind 1,5 m über die Mantellinien hinaus und auf max. einem Drittel der Fassadenlänge möglich <sup>GP 6.2</sup>

Innerhalb der zulässigen Gebäudekoten ist die Geschosshöhe frei <sup>GP 13.1</sup>

Unterirdische Gebäude sind eingeschränkt möglich <sup>GP 9.1f</sup>; anrechenbare Räume in Untergeschossen (gemäss § 255 PBG) werden auf die maximale Geschossfläche angerechnet. <sup>GP 11.2f</sup>

Die Promenade ist mit dem Lichtmass von 5 bis 8 m Breite und min. 7 m in der Höhe freizuhalten <sup>GP 26.2</sup>

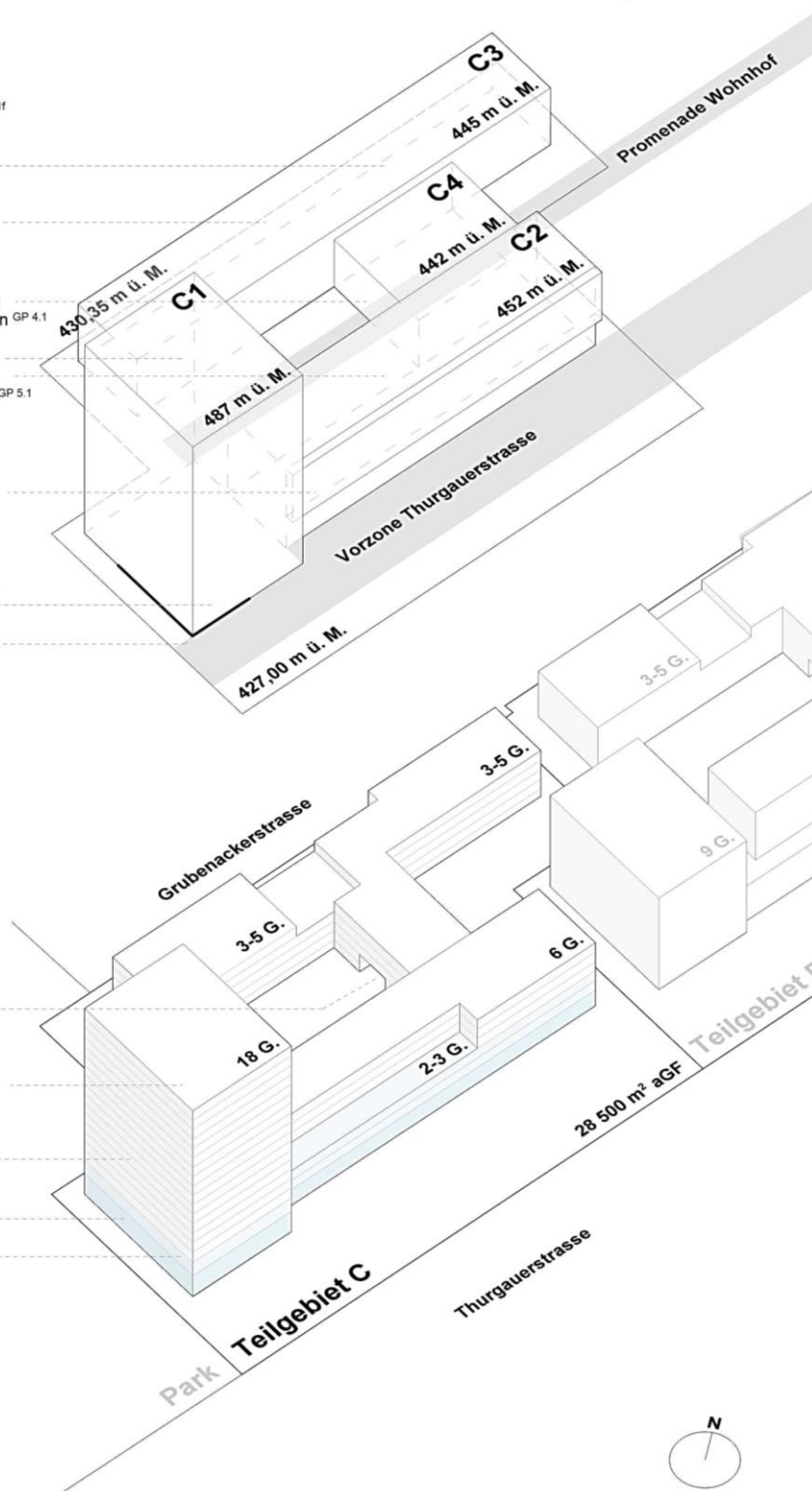
Nicht begehbare Flachdächer sind ökologisch wertvoll zu begrünen <sup>GP 39.2</sup>

Mindestens 10 % der Fassaden sind ökologisch wertvoll zu begrünen <sup>GP 39.5</sup>

Das Richtprojekt sah ein gewerblich genutztes Erdgeschoss vor. Darüber wird sukzessive der Wechsel zum Wohnen vollzogen.

Für das Teilgebiet C gilt eine Mindestfreiflächenziffer von 30 % <sup>GP 11.1</sup>

### Das Teilgebiet C



OBEN: Gestaltungsplan  
UNTEN: Richtprojekt

Der Terrainverlauf ist nicht dargestellt, die Grafiken sind nicht massstäblich.

**Die weiteren Rahmenbedingungen gelten für beide Stufen. Für die Stufe 1 gelten sie als Richtschnur, für die Stufe 2 werden sie bindend sein und nach Abschluss der Stufe 1 überarbeitet.**

### 3.3 Wirtschaftlichkeit

Wirtschaftlichkeit steht generell für Effizienz bzw. für einen rationalen Umgang mit den Ressourcen und Flächenverbrauch. Bei den beiden Bauträgern wird Wirtschaftlichkeit aber nicht allein mit tiefen Erstellungskosten erreicht, sondern muss zwingend auch die Betriebs- und Unterhaltskosten sowie die zukünftigen Instandsetzungen und auch den Rückbau/Wiederverwendbarkeit berücksichtigen.

#### Tiefe Erstellungskosten

Tiefe Erstellungskosten sind die Basis für günstige Mietzinse.

- Günstiges Verhältnis Fassadenabwicklung / Gebäudekompaktheit
- Günstiges Verhältnis Hauptnutzfläche (HNF) / Geschossfläche (GF)
- Einfache Erschliessung: möglichst wenig Treppenhäuser und Aufzüge für möglichst viele Wohnungen
- Einfaches statisches Konzept, durchlaufende Statik, wirtschaftliche Spannweiten, sowie durchgehendes Gründungsniveau (keine Teiluntergeschosse)
- Klares und einfaches HLKSE-Konzept, durchgehende und gut zugängliche Steigungen, möglichst verlustfreier Transport von Warmwasser
- Einfache Konstruktionen, keine komplizierten Details
- Konsequente Systemtrennung, offene Leitungsführung
- Hoher Wiederholungsfaktor bei den Grundtypen der Grundrisse (bspw. Vorfertigung von Nasszellen nutzen), gleiche Grundrisse übereinander
- Hoher Wiederholungsfaktor bei den Ausstattungen (bspw. Vorfertigung nutzen, möglichst geringe Anzahl an unterschiedlichen Fensterformate)
- Keine versetzten Attikas im 45°-Winkel. Fassadenbündige Kopfbauten sind mög-

lich.

- Moderater Fensteranteil der Fassade von max. 30- 40 %

#### Zielkosten

Für den Neubau des **Baubereiches C1** werden Erstellungskosten von maximal 50 Mio. CHF (BKP 1–9, inkl. 8.1% MWST) erwartet.

Für die Neubauten der **Baubereiche C2 - C4** werden Erstellungskosten von maximal 52 Mio. CHF (BKP 1–9, inkl. 8.1% MWST) erwartet.

Die neuen Wohnungen richten sich an Haushalte mit tiefen bis mittlerem Einkommen. Die Grösse der Wohnungen ist sowohl aus wirtschaftlichen wie auch aus nachhaltigen Überlegungen ein entscheidender Faktor. Bitte erläutern Sie Ihre Überlegungen zum Thema.

#### Kostenlimiten

##### gemäss Wohnbauförderung

exklusiv Energiezuschlag (Kostenstand WBF 01.04.2024).

Minimale Wohnungsgrössen und CHF/Punkt sind auf die zur Zeit vernehmlassste Version angepasst.

Die Zielkosten enthalten insbesondere auch folgende Positionen:

- Zuschlag 8% für Hochhäuser (C1)
- Kosten für Lärmschutzmassnahmen
- Kosten für Gemeinschaftsraum

Falls sich abzeichnet, dass die aktuell vernehmlassste Version der kantonalen Wohnbauförderung nicht genehmigt wird, ist es möglich, dass entweder für die Stufe 2 oder zum Start Vorprojekt die Wohnungsgrössen auf die heute gültigen Grössen angepasst werden müssen. Gleichzeitig müsste die Berechnung der maximalen Erstellungskosten sowie des Zuschlags für Hochhäuser überprüft und allenfalls angepasst werden.

Für den Neubau des **Baubereiches C1** sind folgende Erstellungskosten als Kostenlimiten zu verstehen (Erstellungskosten: BKP 1–9, inkl. MWST, exkl. Kreditreserven):

2.0-Zi-Whg, mind. HNF 49 m <sup>2</sup>	CHF 311 000
2.5-Zi-Whg, mind. HNF 55 m <sup>2</sup>	CHF 337 000
3.0-Zi-Whg, mind. HNF 64 m <sup>2</sup>	CHF 388 800
3.5-Zi-Whg, mind. HNF 70 m <sup>2</sup>	CHF 414 700
4.5-Zi-Whg, mind. HNF 88 m <sup>2</sup>	CHF 518 400
5.5-Zi-Whg, mind. HNF 105 m <sup>2</sup>	CHF 596 000
Sonderwohnform mind. Grösse HNF 200 m <sup>2</sup>	CHF 5 000 / m <sup>2</sup> HNF
Separatzimmer mind. Grösse HNF 20 m <sup>2</sup>	CHF 6 000 / m <sup>2</sup> HNF

Für den Neubau der **Baubereiche C2 - C4** sind folgende Erstellungskosten als Kostenlimiten zu verstehen (Erstellungskosten: BKP 1–9, inkl. MWST, exkl. Kreditreserven):

1.5-Zi-Whg, mind. HNF 38 m <sup>2</sup>	CHF 240 000
2.5-Zi-Whg, mind. HNF 55 m <sup>2</sup>	CHF 312 000
3.5-Zi-Whg, mind. HNF 70 m <sup>2</sup>	CHF 384 000
4.5-Zi-Whg, mind. HNF 88 m <sup>2</sup>	CHF 480 000
5.5-Zi-Whg, mind. HNF 105 m <sup>2</sup>	CHF 552 000
6.5-Zi-Whg, mind. HNF 120 m <sup>2</sup>	CHF 624 000
7.5-Zi-Whg, mind. HNF 140 m <sup>2</sup>	CHF 696 000
8.5-Zi-Whg, mind. HNF 160 m <sup>2</sup>	CHF 768 000
9.5-Zi-Whg, mind. HNF 190 m <sup>2</sup>	CHF 888 000
10.5-Zi-Whg, mind. HNF 210 m <sup>2</sup>	CHF 984 000
Cluster mind. Grösse HNF 210 m <sup>2</sup>	CHF 5 000 / m <sup>2</sup> HNF
Micro-Co-Living 1.0 Zimmer mind. Grösse HNF 32 m <sup>2</sup>	CHF 216 000
Micro-Co-Living 2.0 Zimmer mind. Grösse HNF 49 m <sup>2</sup>	CHF 288 000
Wohnatelier mind. Grösse HNF 50 m <sup>2</sup>	CHF 288 000
Jokerzimmer mind. Grösse HNF 20 m <sup>2</sup>	CHF 6 000 / m <sup>2</sup> HNF

Sockelnutzungen (Gewerbe und Allgemeine Betriebsräume):

Edelrohbau, CHF 4 100 / m<sup>2</sup> HNF

Tiefgarage: vermietbare Parkplätze  
CHF 45 000

### Datenblatt

Folgende Grössen lassen sich im Entwurf steuern:

- Flächeneffizienz: angemessenes Verhältnis der Hauptnutzfläche zur Geschossfläche
- Volumeneffizienz: angemessenes Verhältnis der Geschossfläche zum Gebäudevolumen

**Stufe 1:** Die Angaben der Teilnehmenden werden als Selbstdeklaration verstanden.

**Stufe 2:** Die Angaben der Teilnehmenden im Datenblatt werden im Rahmen der Vorprüfung plausibilisiert. Die Projekte der engeren Wahl werden aufgrund der projektspezifischen Wohnungsspiegel einer detaillierten Überprüfung (Verifizierung der Flächenauszüge, Einhaltung der Zielkosten, Einschätzung der Lebenszykluskosten, HNF Soll-ist-Vergleich, HNF/GF Ratio, Kompaktheit, Umgang mit Untergeschoss etc.) unterzogen.

## 3.4 Nachhaltiges Bauen

Die Bauträgerschaft verfolgt das Ziel einer ausgewogenen ganzheitlichen Nachhaltigkeit. Dabei sollen gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Themen gleichermaßen berücksichtigt werden. Zur Qualitätssicherung sollen die Objekte nach dem Standard SNBS Hochbau 2023.1 mit der Qualitätsstufe Gold zertifiziert werden. Bereits im Entwurf sind die phasenrelevanten Anforderungen zu berücksichtigen, die die Zielerreichung später ermöglichen.

Da sich die Objekt auf Grundstücken der Stadt befinden, welche im Baurecht sind, gelten ausserdem die vier Umweltziele der Umweltstrategie der Stadt Zürich. Daraus abgeleitet gelten abgesehen von SNBS folgende mit der Stadt vereinbarte Zusatzanforderungen:

- Die gewichtete Energiekennzahl nach Minergie soll den Grenzwert von Minergie-P V2022 unterschreiten.
- Für die Treibhausgasemissionen soll der Grenzwert 1 (GW1) nach Minergie-Eco V2023 eingehalten werden.
- Für Baubereich C1 gilt aufgrund der Hochhausituation eine erleichterte Anforderung. Der Wert darf zwischen dem Grenzwert 1 (GW1) und dem Grenzwert 2 (GW2) liegen, muss jedoch näher beim Grenzwert 1 liegen.
- Über folgende SNBS-Kriterien muss ein Notendurschnitt von  $\geq 5$  erreicht werden:
  - #143 Mikroklima
  - #144 Sommerlicher Wärmeschutz
  - #145 Winterlicher Wärmeschutz
  - #213 Wiederverwendung und Systemtrennung
  - #311 Treibhausgasemissionen Erstellung

- #312 Treibhausgasemissionen Betrieb
- #321 Energiebedarf Erstellung
- #322 Energiebedarf Betrieb
- #341 Biodiversität
- #342 Wasser

Die Anforderungen zu den Kriterien können aus den jeweiligen öffentlich verfügbaren Standards entnommen werden.

Weiter enthält der Gestaltungsplan erhöhte/spezifische Anforderungen an die Objekte (z.B. Fassadenbegrünung, Fernwärmeanschluss).

Die Zielkonflikte innerhalb der SNBS-Kriterien sind sorgfältig auf deren Kosten-Nutzenverhältnis hin abzuwiegen und die nötige Auswahl der Massnahmen zu treffen, um die geforderte Durchschnittsnote zu erreichen.

Planerische Hinweise für den Entwurf:

### **Zirkularität | #211 #213**

Bei der Fassadengestaltung ist neben der Ressourceneffizienz ein Augenmerk auf langlebige dauerhafte witterungsbeständige Materialien zu legen. Werden witterungsempfindliche Materialien (z.B. Holz) eingesetzt muss ein konstruktiver Witterungsschutz vorgesehen werden. Bei allen Objekten ist ein maximaler Anteil von Recycling-Baumaterialien und nachwachsenden Baustoffen vorzusehen. Die Bauten sollen konsequent auf einen zukünftigen «ReUse» vorbereitet sein (design for disassembly), indem die Bauteile und Bauteilgruppen unterschiedlicher Lebensdauer zerstörungsfrei demontierbar sind. Das Wiederverwenden von Bauteilen und Bauteilgruppen ist denkbar, falls ökonomisch vertretbar.

Die vertikalen Steigzonen und horizontalen

Verteilungsanlagen von HLKSE-Installationen sind zu 100% zugänglich zu konzipieren. Damit sollen eine spätere Erweiterung und Strangsanierung mit vertretbarem Aufwand möglich sein. Die Grundrisse sind so zu entwickeln, dass auf Einlagen verzichtet werden kann. Die Primärkonstruktion und die Fassade soll Schicht für Schicht zerstörungsfrei demontierbar sein. Der Zugang zu den Fenstern und Anschlussdetails müssen mit möglichst geringem Aufwand gewährleistet sein.

Die Grundrisse sind möglichst mit einer hohen Flexibilität vorzusehen, um eine Veränderung der Wohnungen innerhalb der Nutzung zu gewährleisten. Die Primärstruktur soll bauliche Anpassungen mit vertretbarem Aufwand innerhalb der Nutzung ermöglichen. Die Fassade soll mindestens im Erdgeschoss so konzipiert werden, dass Innenwandanschlüsse in einem regelmässigen Raster möglich sind. Die Gewerbenutzungen sollen über einen flexibel nutzbaren Grundriss und einer grosszügigeren lichten Raumhöhe verfügen.

#### **Klimaschutz | #311 #312 #321 #322**

Die Projekte sollen nach der Vision von Net-to-Null und der 2000-Watt Gesellschaft umgesetzt werden. Laut den Anforderungen aus dem Gestaltungsplan ist die gewichtete Energiekennzahlen nach Minergie-P Version 2022.1 zwingend zu erreichen. Eine Zertifizierung ist nicht gefordert. Jedoch ist ein rechnerischer Nachweis in der Projektierung zu erbringen. Bei der Grauen Energie und den Treibhausgasemissionen Erstellung werden ebenfalls erhöhte Anforderungen angestrebt. Hier sollen die Objekte den Grenzwert 1 (GW1) nach Eco einhalten. Beim Baubereich C1 gelten aufgrund des Hochhausthematik erleichterte Anforderungen.

Um den Betriebsenergie- und Erstellungsenergieverbrauch zu minimieren, sollen die

Baukörper so kompakt wie möglich ausfallen. Grosse Fassadenabwicklungen sind möglichst zu vermeiden. Der Fensteranteil der Fassade soll moderat ausfallen und im Durchschnitt nicht über 30% liegen. Die passive solare Wärmenutzung soll durch Ausrichtung, Fensteranteile und Sonnenschutzsystem maximiert werden. Es ist eine ressourcenschonende und langlebige Gebäudestruktur zu entwickeln. Wichtig sind eine geradlinige Lastableitung ohne Lastverzüge und der Verzicht auf grosse Spannweiten um den Materialeinsatz zu minimieren. Beim Hochhaus (Baubereich C1) hat eine Vorstudie zum Deckentragwerkssystem gezeigt, dass eine Flachdecke mit minimalem Querschnitt bei geringen Spannweiten das optimale Kosten-Nutzen-Verhältnis zur Erreichung der ökologischen Ziele bietet. Deshalb wird für C1 ein querschnittsoptimierte Flachdeckenkonstruktion mit ressourcenoptimiertem Stahlbeton mit Spannweiten von rund 4 m präferiert (siehe Kapitel «1.7 Aufgabe»). Der Innenausbau der Wohnungstrenn- und Zwischenwände werden dabei vorzugsweise in Leichtbauweise erstellt.

Die Eigenstromproduktion mittels PV-Anlagen wird zur Erreichung der gewichteten Energiekennzahl nach Minergie-P erforderlich sein. Da ein Zusammenschluss auf Areaebene (ZEV) oder eine lokale Elektrizitätsgemeinschaft (LEG) mit der Nachbarschaft Grubenacker angestrebt wird, dürfen die Anlagen virtuell ausgeglichen werden. Beim Hochhausprojekt ist von einer Fassaden-PV-Anlage aufgrund der hohen Erstellungskosten im Zusammenhang mit den Brandschutzanforderungen abzugehen. Bei den anderen Objekten sind in erster Priorität die Dachflächen zu nutzen. Wo andere Nutzungen der Dächer vorgesehen sind, ist eine Vereinbarkeit der Dachnutzung und PV-Anlage anzustreben, um die geforderte Eigenproduktion zu erreichen. Die Wärmeversorgung

ist in Kapitel «3.5 Energie- und Gebäudetechnik» beschrieben.

### **Klimaadaptation | #143 #144 #145 #341. #342**

Dem sommerlichen Wärmeschutz ist ein hohes Gewicht beizumessen, da das Klima wärmer wird. Gestalterische und bauliche Massnahmen sind technischen Massnahmen vorzuziehen. Es ist ein effektiver ausenliegender variabler Sonnenschutz, welche den sommerlichen Wärmeschutz gewährleisten und eine gute Tageslichtnutzung erlauben. Hellen Rafflamellenstoren sind dazu wesentlich besser geeignet als dunkle Stoffmarkisen. Bei der Aussenraumgestaltung sind die SNBS-Kriterien 143 Mikroklima, 341 Biodiversität und 342 Wasser für alle Baufelder zu berücksichtigen. Das Kriterium 341 sieht unter anderem die dauerhafte Entfernung von Neophyten und einen definierten Anteil sickerfähigen Belag vor. Die Reflexionsgrade der Gebäudehülle sollen mit der entsprechenden Materialisierung und Farbgestaltung reduziert werden. Die Ermittlung der lokal schützenswerten Arten wird mit den lokalen Umweltverbänden, Behörden etc. abgestimmt. Die im Gestaltungsplan geforderte Fassadenbegrünung über 10% der Fassadenflächen ist einzuplanen. Die Fassadenbegrünung soll bodengebunden funktionieren, ist mit dem Brandschutz zu vereinbaren und darf keine negativen Auswirkungen auf die Lebenserwartung der Fassade haben. Alle Begrünungen funktionieren ohne künstliche oder technisch aufwändige Bewässerungsmassnahmen passiv mit der Retention von Regenwasser. Das Regenwasser soll durch Rückhaltung und Versickerung möglichst lange auf dem Grundstück gehalten werden, um die Verdunstungskühlung effektiv zu nutzen. Eine niederschwellige möglichst passive Regenwassernutzung für die Umgebung ist somit vorzusehen. Stehendes Oberflächenwasser soll möglichst vermieden werden. Die Vorgaben unter «3.5 Energie und Gebäudetechnik» sind zu berücksichtigen.

### **Innenraumqualität | #141 #142**

Gefragt sind einfache, robuste und wartungsfreundliche Techniklösungen, die den Energieverbrauch senken und die Wartungs-, Unterhalts und Betriebskosten minimieren. Da auf eine Zertifizierung nach Minergie-P verzichtet wird. Die Anforderungen an die Lüftungs- und Klimatechnik sind unter «3.5 Energie und Gebäudetechnik» näher beschrieben. Aufgrund der lärmexponierten Lage sind die Bauwerke gegen die Thurgauerstrasse besonders kritisch zu beurteilen. Siehe auch Kapitel «3.8 Lärmschutz».

### **Mobilität | #335**

Die von den Bauten induzierte Mobilität macht rund einen Drittel des gesamten Ressourcenverbrauches des Wohnens aus und ist deshalb äusserst relevant. Die Strategie besteht darin, den langsamen Individualverkehr (LIV) so attraktiv wie nur möglich zu gestalten, damit eine «autoarme Siedlung» akzeptiert wird. Dazu gehören insbesondere genügend und komfortable Abstellplätze für Velos, Spezialvelos, E-Bikes etc. Die Zugänge zu diesen Abstellplätzen sind kürzer und attraktiver als zu den Autoabstellplätzen. Alle Abstellplätze können bequem fahrend erreicht werden, sind sicher benutzbar und vor der Witterung geschützt. Die Fahrzeuge können am Rahmen abgeschlossen werden. Pro Wohn-/Schlafzimmer ist mindestens ein Veloabstellplatz vorzusehen. Es sind sowohl Langzeit- als auch Kurzzeitfahrradabstellplätze vorzusehen.

### **Hilfsmittel**

- [SNBS Hochbau 2023.1: Kriterienbeschrieb und Anwendungshilfe](#)
- [Meilenschritte 23](#)
- [Fachplanung Hitzeminderung](#)
- [Planungstool – Hitze im Siedlungsraum Stadt Zürich](#)
- [Kantonale Klimakarten](#)
- [Dachbegrünung, Grün Stadt Zürich](#)
- [Fachplanung Stadtbäume](#)

## 3.5 Energie und Gebäudetechnik

Es wird erwartet, dass die an das Bauwerk, den Energieverbrauch und an den Komfort gestellten Anforderungen hinsichtlich sommerlichem Wärmeschutz, winterlichem Kälteschutz und Belichtung in erster Linie und soweit ökonomisch sinnvoll architektonisch gelöst werden. Gebäudetechnische Lösungen werden dann notwendig, wenn bauliche Lösungen ausgeschöpft sind, oder diese gegenüber baulichen Lösungen ökonomische und/oder ökologische Vorteile ausweisen. Die definitive Ausarbeitung des Energie- und Gebäudetechnikkonzepts erfolgt im Vorprojekt.

### **Wärmeversorgung und Kälteerzeugung**

Bei der Wärmeversorgung hat der Anschluss an die öffentliche Fernwärme Priorität. Alternative Systeme zur Wärmebereitstellung sind bei einem massgebenden Kältebedarf in Kombination mit Kältebereitstellung denkbar, wenn die Lösung wirtschaftlich und ökologisch gleichwertig ist.

### **Wärme- und Kälteverteilung**

Die geeignete Wahl der Systeme zur Wärmeabgabe und ggf. zur Kühlung bezogen auf die jeweiligen Nutzungen bedingt bereits in einer frühen Phase des Projektes einer integralen Betrachtung mit Einbezug der Bauphysik.

### **Klima - Sommerlicher Wärmeschutz**

Der sommerliche Wärmeschutz ist für ein behagliches Innenraumklima von grosser Wichtigkeit.

### **Gewerbliche Kälteanlage**

Gewerbliche Kälteanlage mit Abwärmenutzung sind bei Bedarf für Gastrobetrieb und Produktionsküche oder Quartiersversorger

vorzusehen.

### **Sanitäranlagen**

Um die Bildung von Legionellen im Betrieb möglichst zu vermeiden, sind die Verteilungen für Warm- und Kaltwasser kurz zu halten. Kaltwasserleitungen sind getrennt von Warmmedien zu verlegen.

### **Abwasseraufbereitungsanlage**

#### **Baubereiche C2 - C4**

Um den Wasserverbrauch zu reduzieren und den Nährstoffkreislauf zu schliessen, soll die Siedlung als Pilotprojekt mit einer eigenen Abwasseraufbereitungsanlage ausgestattet werden. Dafür werden die Sanitärinstallationen mit einem Trennsystem ausgeführt und das Abwasser separat gesammelt und aufbereitet. Grauwasser wird für die Bewässerung und WC-Spülung eingesetzt, Gelbwasser (Urin) wird zu Dünger aufbereitet und Schwarzwasser zu Fäkalkompost verarbeitet. Ein Anschluss an die Kanalisation muss zwar realisiert werden, soll aber nur im Falle einer Havarie oder bei Unterhaltsarbeiten genutzt werden. Im regulären Betrieb soll kein Abwasser abgeleitet werden.

Um den Platzbedarf des Trennsystems und der Aufbereitungsanlage bereits in der Konzeptphase einfließen zu lassen, sind die baulichen Anforderungen detaillierter formuliert als in dieser Phase üblich. Das Trennsystem führt zu grösseren Steigzonen, da anstelle von einem Abwasserrohr, drei Abwasserrohre installiert werden. Die separaten Abwasserspeicher, wie auch die Aufbereitungsanlagen führen zu Flächenbedarf im Untergeschoss.

Für die Abwasseraufbereitungsanlage sind Flächen in den Untergeschossen sowie im Aussenraum zu planen. Die Flächen werden untenstehend quantifiziert. Die Lage der Speicher ist möglichst zentral zu verorten, damit die Leitungsführung im Untergeschoss effizient erfolgen kann. Für Speicher und



Aufbereitung ist im Untergeschoss eine Fläche von 200 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Sanitär-Steigzonen sind leicht grösser als üblich zu konzipieren (40cm Tiefe). Für die Grauwasseraufbereitung ist im Aussenbereich eine Fläche von rund 170 m<sup>2</sup> vorgesehen, der Tank kann begehrbar geplant werden, die Pflanzenfilter sind nicht begehrbar. Siehe auch Kapitel «1.11 Raumprogramm mehr als wohnen C2 – C4».

### **Elektro**

Eine zentrale Anordnung der Elektrozentralen ist anzustreben, zudem ist auf kurze Erschliessungswege zu achten.

### **PV-Anlage**

Eine Photovoltaikanlage ist umzusetzen (siehe entsprechende Ausführungen im Kapitel «3.4 Nachhaltiges Bauen»).

### **Lüftungsanlagen**

Für die Nutzflächen (NF SIA 416) sind mechanische Lüftungsanlagen vorzusehen. Die Be- und Entlüftung von Räumen muss den Anforderungen der jeweiligen Räumlichkeiten/ Nutzungen genügen (beispielsweise Luftwechselraten, Schallanforderungen).

#### **Baubereich C1:**

Die ABZ schliesst eine voll ausgebaute, kontrollierte Wohnungslüftung im herkömmlichen Sinn aus. Denkbar sind Kaskadenlüftungen, Fassadenlüftungen oder natürliche Lüftungen.

#### **Baubereich C2 - C4:**

Ziel ist eine hohe Behaglichkeit für die Bewohnenden zu schaffen. Gewünscht sind Abluftventilatoren mit CO<sub>2</sub>-Sensoren und Aussenwandluftdurchlass. Es kann ein anderes System gewählt werden, sofern eine hohe Behaglichkeit gegeben ist.

### **RDA-Anlagen Hochhaus**

Massgebend hierfür sind die behördlichen Auflagen. Der zu schützende Bereich umfasst bei Sicherheitstreppenhäusern das Treppenhaus und bei Feuerwehraufzügen den Feuerwehraufzugsschacht. Die dafür notwendigen Technikflächen sind in den Plänen auszuweisen.

### **Medienverteilung**

Grosszügig dimensionierte, gut zugängliche und über alle Geschosse durchgehende Schächte für die Vertikal-Erschliessung sind auf den Plänen auszuweisen. Einlagen in die Geschossdecken sind dringend zu vermeiden, indem für die Horizontal-Erschliessung genügend Installationshöhe vorgesehen wird.

### **Technikräume**

Die benötigten Technikräume sind im Wettbewerb, gemäss Raumprogramm, auf den Plänen zu dokumentieren. Die Standorte bzw. die Platzierung der Technikräume ist so zu wählen, dass eine gute Erschliessung möglich ist. Ausreichende Raumhöhen sind zu gewährleisten. Die Flächenangaben für Technikräume im Raumprogramm sind Annahmen und müssen im Vorprojekt plausibilisiert werden.

### **Technikräume Hochhaus Baubereich C1**

Technikräume und Steigzonen sind ausreichend gross und gemäss aktuellem Stand der Normen zu dimensionieren (Reserve für die nächsten Planungsschritte, für späteren Ausbau vorsehen). Es wird eine wirtschaftliche Aufteilung verlangt, die zugleich einen energieeffizienten Betrieb zulässt (Anordnung Technikräume zu Steigzonen). Das Schachtkonzept ist durchgehend und ohne Versätze zu planen. Es ist auch für die Erd- und Untergeschosse, wo gegenüber den Obergeschossen abweichende Nutzungen

platziert sind, aufzuzeigen. Eine gute Zugänglichkeit (für Service, Wartung, Ersatz usw) ist sehr wichtig. Technikräume sind im Untergeschoss und wenn sinnvoll im «blinden» Bereich der Obergeschosse (Brandmauer zu Baubereich C2) anzuordnen.

### Hilfsmittel

- Norm SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen
- [Energistandards Minergie](#)
- [Kriterienbeschrieb und Anwendungshilfe SNBS Hochbau 2023.1](#)
- [Informationen der Fachstelle Energie- und Gebäudetechnik, Amt für Hochbauten](#)

## 3.6 Erschliessung

### Verkehr

Die Schemapläne auf der Seite 72 stammen aus dem Bericht zum öGP.

Das Areal Thurgauerstrasse wird von der Thurgauer-, Eisfeld-, Grubenackerstrasse begrenzt.

### Grundstücksererschliessung

Gem. Art. 23<sup>1</sup> dient die im Gestaltungsplan bezeichnete Vorzone Thurgauerstrasse als öffentlich zugängliche und multifunktionale Infrastruktur- und Mischverkehrsfläche zur Arealerschliessung, Parkierung, Anlieferung und Entsorgung sowie als Fuss- und Velowegverbindung. Die Adressbildung der Gebäude soll von der Thurgauerstrasse aus erfolgen.

In den Ecken Grubenacker-/Eisfeldstrasse und Eisfeld-/Thurgauerstrasse sowie an der Grenze zur Schulanlage Thurgauerstrasse sind Anknüpfungspunkte für den arealinternen Fuss-/Veloverkehr möglich. Je nach Fassadengestaltung (siehe Kapitel «3.8 Brandschutz») sind Feuerwehrezufahrten zu berücksichtigen. Die Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge in das übergeordnete Strassennetz ist nur über die Vorzone via Thurgauerstrasse innerhalb der im

Plan bezeichneten Bereiche zulässig.

Weitere Anforderungen an Zugänge und Ausfahrten:

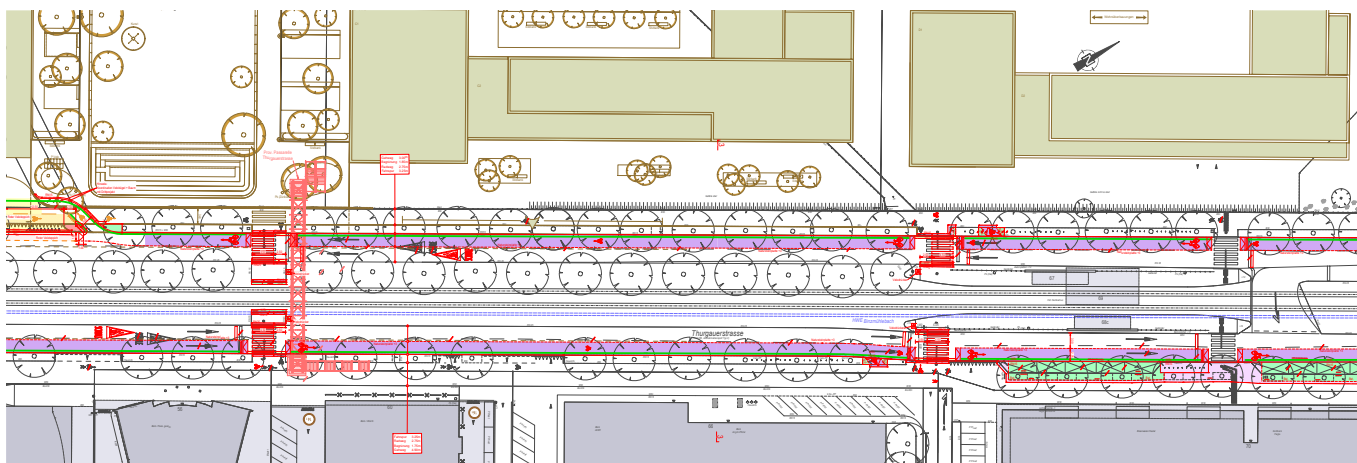
[Verkehrsererschliessungsverordnung](#)

### Strassenbauprojekt Grubenacker

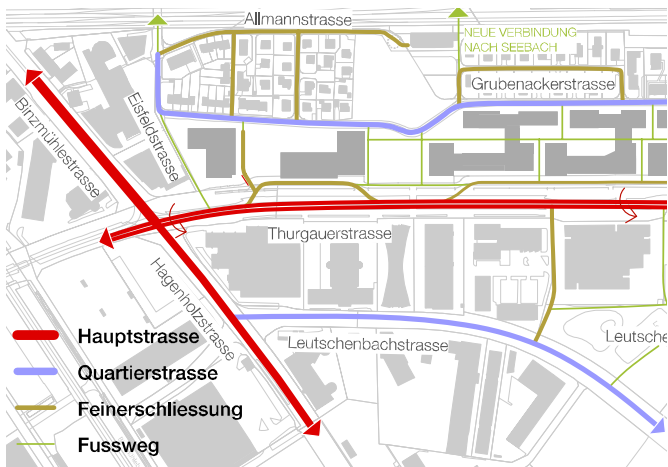
Für das Grubenackerstrasse wurde durch das Tiefbauamt (TAZ) ein Vorprojekt erarbeitet, wobei noch immer ein grosser Gestaltungsspielraum besteht. Auf gegenseitigem Interesse beruhend, wird die weitere Strassenraumplanung, nach Abschluss der Wettbewerbe auf den Teilgebieten C und D, mit den Bedürfnissen aus den Teilgebieten abgestimmt und angepasst.

### Velovorzugsroute 35

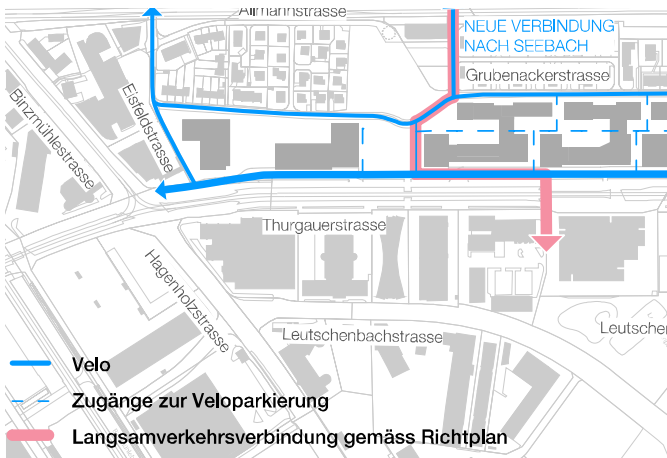
Das Strassenbauprojekt «Velovorzugsroute 35: Glattpark - Andreasstrasse» plant die Umsetzung von baulich abgesetzten Velowegen auf der Thurgauerstrasse. Dafür sollen die MIV-Spuren in beide Fahrtrichtungen von je zwei Spuren auf eine reduziert werden. Eine Verkehrsstudie prüft den Spielraum der MIV-Spurabbauen zurzeit im Detail. Im Rahmen des Wettbewerbes ist nach wie vor mit einer Velospur in der Vorzone gemäss untenstehendem Schemaplan auszugehen. Die Thurgauerstrasse ist Tempo 50 signalisiert.



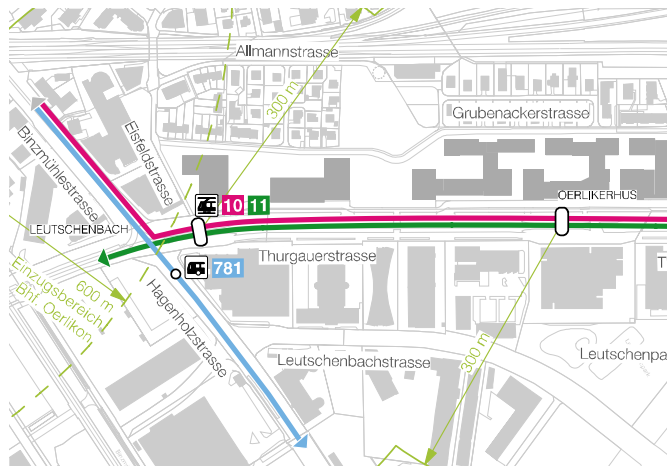
Teilausschnitt Velovorzugsroute 35, Tiefbauamt Zürich



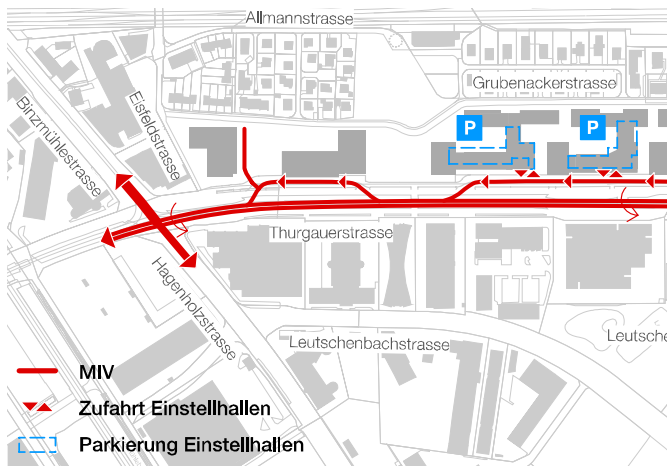
Strassenhierarchie (Bericht öGP)



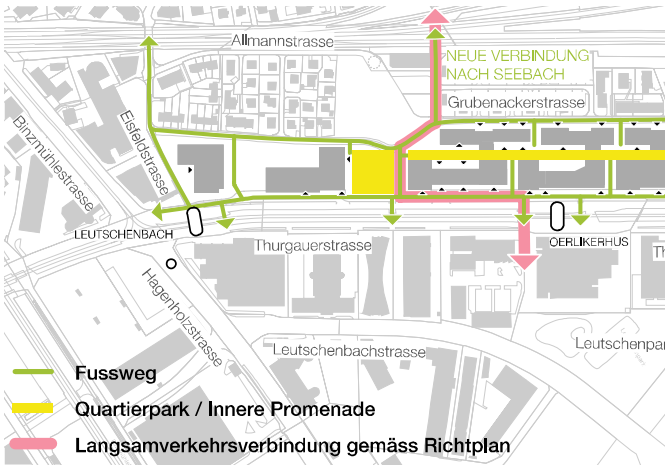
Veloverkehr (Bericht öGP)



Öffentlicher Verkehr (Bericht öGP)



Motorisierter Individualverkehr (Bericht öGP)



Fussgängerverkehr (Bericht öGP)



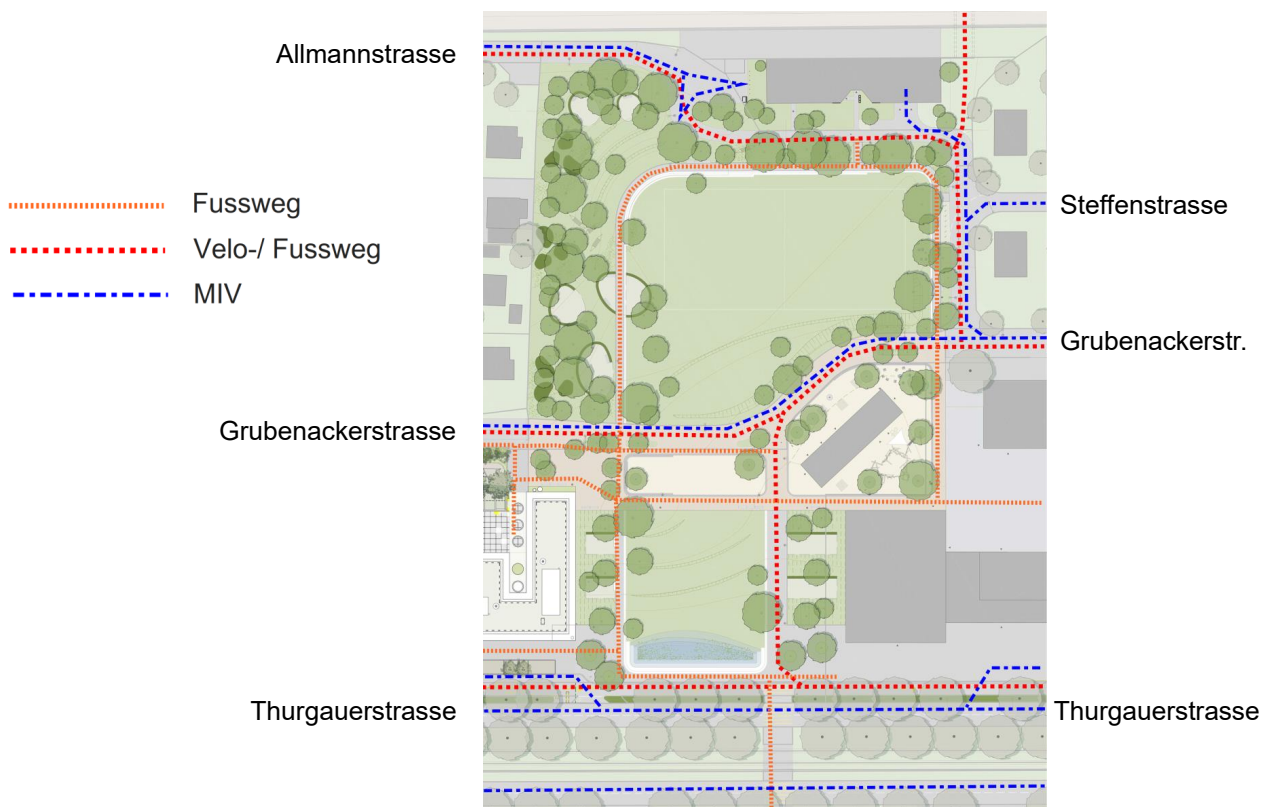
Anlieferung (Bericht öGP)

### Passerelle

Zur Gewährleistung der Schulwegsicherheit soll 2025 eine temporäre Passerelle auf der Höhe des Quartierparks erstellt werden. Der Umsetzungszeitpunkt ist aufgrund hängiger Rechtsmittelverfahren gegen das Projekt unklar. Bis dahin findet der Übergang über die Thurgauerstrasse begleitet durch Begleitpersonen statt. Ob eine dauerhafte Passerelle erforderlich ist und wo diese auf Höhe der Teilgebiete B oder C verortet wäre, ist durch das Tiefbauamt noch zu untersuchen. Mit Ergebnissen ist frühestens Ende 2025 zu rechnen. Eine Passerelle ist durch die Teilnehmenden nicht zu berücksichtigen.

### Quartierpark

Das arealinterne Fuss- und Velowegnetz verbindet die wichtigsten Nutzungen miteinander und gewährleistet Anschlüsse an das übergeordnete Wegnetz.

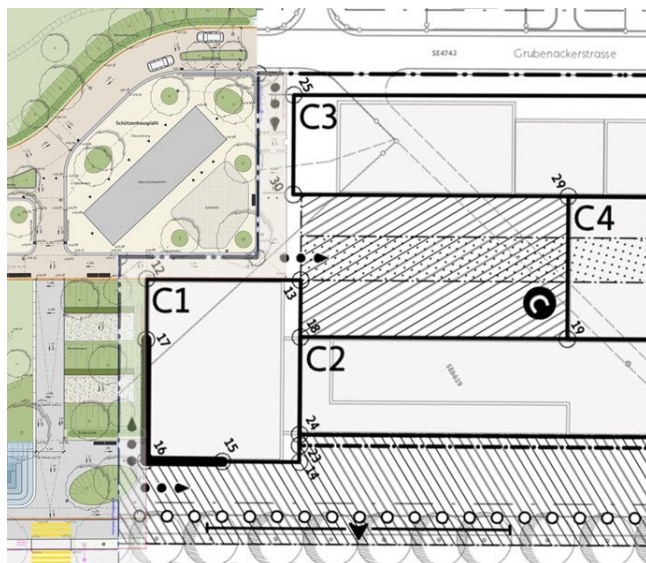




## 3.7 Aussenraum und Parkierung

### Quartierpark

Der Quartierpark inklusive Spielwiese für die Schule und die Öffentlichkeit sowie dem Schützenhaus als Quartiertreff, Café, Veranstaltungs- und mietbarer Gemeinschaftsraum soll die Freiraum- und Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung abdecken. Die Gestaltung des Quartierparks erstreckt sich in das Teilgebiet C, bis an die Baubereiche C1 und C3. Der Park wird bis voraussichtlich 2027, also einige Jahre vor dem Teilgebiet C fertiggestellt werden. Gemeinsam mit Grün Stadt Zürich wurde entschieden, dass die Nahtstelle zwischen dem Quartierpark und dem Teilgebiet C, insbesondere in Bezug auf die Topografie und die innere Promenade, als axiale Wegverbindung zwischen allen Teilgebieten, nach dem Vorliegen der Siegerprojekte des Teilgebietes C, aufeinander abgestimmt wird.



Teilausschnitt Ausführungsprojekt Quartierpark und Gestaltungsplan

### Altes Schützenhaus

Das alte Schützenhaus (Grubenackerstrasse 42) diente bis 2022 dem Familiengartenverein

als Treffpunkt, Magazin und Lagergebäude. Seit einigen Jahren dient es zudem als Veranstaltungsort für gelegentliche Quartieranlässe. Gemäss GP sind ausschliesslich schulische oder Nutzungen zur Quartiersversorgung erlaubt. Das Gebäude soll unter grösstmöglicher Wahrung des Erscheinungsbildes instandgesetzt und für eine ganzjährige Nutzung als Quartiertreff mit einem grossen Multifunktionsraum und einfachem Gastroangebot ausgebaut werden. Der konkrete Ausbau und die künftige Trägerschaft sind in Erarbeitung und Bestandteil des laufenden Dialogs mit dem Quartier. Ins Gebäude wird zudem ein öffentliches Züri-WC integriert. Im Aussenraum werden ein Spielplatz sowie diverse Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten realisiert.

### Teilgebiete C und D

Die Übergänge von Teilgebiet C zum Quartierpark und zu Teilgebiet D sowie weiter zu Teilgebiet E soll fließend gestaltet werden. Das heisst im Aussenraum ohne sichtbare Brüche – oder mit sorgfältig gewählten. Ein gestalterischer roter Faden soll sich über alle Teilgebiete ziehen. Die Anordnung von Nutzungen und Aufenthaltsorten, Begrünung und Entwässerung sollen übergeordnet geplant und von Offenheit geprägt sein. Die Gestaltung der Vorzone Thurgauerstrasse und der inneren Promenade hat nach einem übergeordneten Gestaltungskonzept zu erfolgen, das den Zusammenhang und die Gliederung dieser Frei- und Erschliessungsräume sicherstellt. Die Anforderungen sind in den Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan beschrieben, vgl. Art. 27, Abs. 2. Weiter ist das Dokument «Konzeption Erschliessungsanlagen und Parzellierung» zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Wettbewerbs erfolgt die Aussenraumgestaltung je Teilgebiet und wird nach Abschluss Wettbewerb aufeinander abgestimmt. Es ist vorgesehen, dass die bei-

den Landschaftsarchitekt\*innen der siegreichen Teams der beiden Wettbewerbe im Anschluss gemeinsam das übergeordnete Gestaltungskonzept, welches für die Teilgebiete C bis F gültig sein wird, erarbeiten.

### **Freiflächenziffer**

Gemäss Art 11 öGP ist eine Freiflächenziffer von mindestens 30% auf Teilgebiet C und mindestens 25% auf Teilgebiet D einzuhalten. Der Freifläche angerechnet werden: Grünflächen, Fusswege bis zu einer Breite von 3 m, Notzufahrten (sofern der Belag eine Vegetation zulässt, bspw. Schotterrasen), offene und überdeckte Plätze. Der Freifläche nicht angerechnet werden: Gebäudegrundfläche, Haupteintrittswege und Hauptzugänge, alle Erschliessungs- und Abstellflächen für Fahrzeuge, Aussenwirtschaften, Entsorgungsanlagen (Container, UFC etc.).

### **Wohnhöfe und Promenade**

Die Wohnhöfe spielen eine zentrale Rolle für das eigene Zentrum des jeweiligen Teilgebiets und die Identität der Bewohnenden. Der Wohnhofbereich ist primär als halböffentliche Fläche für die Bewohnenden zu verstehen, im Gegensatz zur öffentlichen Vorzone Thurgauerstrasse und Grubenackerstrasse. Die Wohnhöfe sind auf die dort gelegenen Gemeinschaftsräume abzustimmen. Die gemeinschaftlich genutzten Aussenräume sollen das soziale Miteinander fördern sowie individuelle Rückzugsräume bieten. Es sollen sowohl sonnige als auch schattige und witterungsgeschützte Aufenthaltsbereiche angeboten werden. In den Wohnhöfen sind grosszügige Spielwiesen sowie Spielplätze für Kinder vorzusehen. Bei einer Entfluchtung aus dem jeweiligen Schutzraum in die Wohnhöfe, ist entsprechende Ausstiegsfläche zu berücksichtigen. Gequert werden die Wohnhöfe durch die Promenade. Diese dient der Zugänglichkeit der Wohnhöfe, als

axiale Fusswegverbindung durch alle Teilgebiete sowie als Zufahrt für Not- und Unterhaltsfahrzeuge. Die innere Promenade erhält dadurch grosse Bedeutung hinsichtlich einer attraktiven Gestaltung, welche einerseits Belebung, Durchlässigkeit und Durchwegung zu ermöglichen hat und andererseits die Privatheit der Wohnhöfe respektiert. Eine durchgehende Fahrradverbindung ist nicht erwünscht. Die vom Gestaltungsplan vorgeschriebene Promenade ist mit einer lichten Durchgangsbreite von mindestens 5,0 m und höchstens 8,0 m sowie mit einer lichten Durchgangshöhe von mindestens 7,0 m ab dem gestalteten Boden von Gebäuden und Gebäudeteilen freizuhalten (relevant für Baubereiche C4 und D4). Bei der Wegführung/Lage besteht indes Spielraum.

### **Biodiversitätsförderung, ökologischer Ausgleich**

Der Aussenraum soll mehrheitlich Grünfläche aufweisen. Die Grünflächen sind möglichst zusammenhängend und ökologisch wertvoll im Sinne der Fachplanung Stadtnatur zu gestalten. Zur Erhöhung der Biodiversität auf dem Areal sind neue wertvolle Vegetationsstrukturen an extensiv genutzten Orten anzulegen (Art. 39<sup>1</sup> öGP). Es sollen einheimische bzw. standortgerechte Pflanzen zum Einsatz kommen. Auf Flachdächern werden ökologisch wertvolle extensive Begrünungen mit PV-Anlagen kombiniert. Begrünte Fassaden bieten Lebensräume und lokale Hitzeminderung. Zur Reduktion von Hitzeinseln und zur Verbesserung des Stadtklimas wird an den Orten mit der grössten Wirkung (in Bezug auf Hitzeminderung und betroffene Personen) qualitativ hochwertige und gem. Art. 39<sup>5</sup> öGP ökologisch wertvolle Fassadenbegrünung an mindestens 10 Prozent der Gebäudefassaden pro Baurechtsperimeter realisiert. Erfahrungswerte zeigen, dass bei Vertikalbegrünungen mit einem Dichte-Faktor von 0.8 gerechnet wer-

den muss. Entsprechend ist ein Begrünungsanteil von mind. 13 % der Fassadenfläche zu erreichen.

### Topografie

Der Lösungsvorschlag für die Handhabung des Niveauunterschieds von bis zu 3 Meter, der durch die vorhandene topografische Hanglage zwischen der Thurgauer- und Grubenackerstrasse entsteht, soll möglichst wenig Erdbewegungen generieren.

### Entwässerungskonzept

Die Vorgaben zur Entwässerung im Dokument «Konzeption Erschliessungsanlagen und Parzellierung» sind zu beachten. Regenwasser ist zurückzuhalten und soweit möglich (siehe Kapitel «3.9 Baugrund») an Ort versickern zu lassen. Notwendige Retentionsvolumen können dabei in Form offener, natürlich gestalteter Mulden oder begrünten Retentionsdächer realisiert werden. Dabei ist die Kombination von Grünflächen als Retentions- und Aufenthaltsflächen, sowie die Umsetzung neuer Konzepte (Schwammstadt) anzudenken.

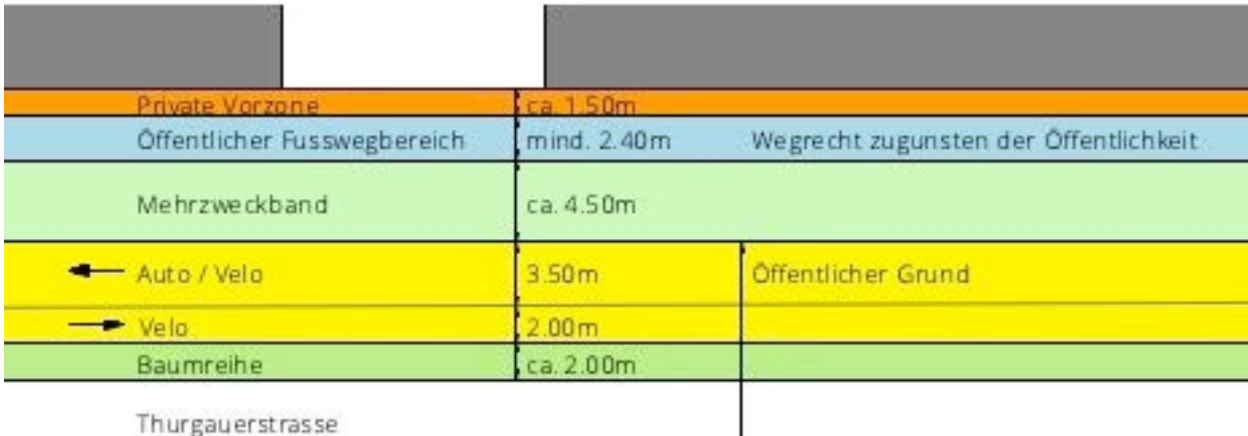
### Bäume

Innerhalb der Mantellinien befinden sich Bäume, die gefällt werden müssen. Entlang

der Thurgauerstrasse sind die bestehenden Bäume, so wie auch die Kastanie im Baubereich C3, nach Möglichkeit zu erhalten. Im Kronen- und Wurzelbereich sind möglichst nur untergeordnete Änderungen an der Umgebungsgestaltung vorzunehmen (d.h. im Bereich von 1,5 m ab Kronendurchmesser). Der Baumbestand ist mit hitzebeständigen Neupflanzungen zu ergänzen (Art. 24<sup>2</sup> öGP). Ziel ist es, einen alterungsfähigen Baumbestand zu etablieren. Dementsprechend ist auf genügend Raum für Wurzelwerk und Krone zu achten. Grossbäume benötigen einen durchwurzelbaren Raum von mind. 50 m<sup>3</sup>. Bei der Platzierung der Bäume sind nicht unterbaute Flächen zu bevorzugen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Überdeckung von mind. 1,5 m sicherzustellen. Es sind möglichst einheimische, standortgerechte Baumarten zu verwenden.

### Vorzone Thurgauerstrasse

Die Vorzone Thurgauerstrasse dient als öffentlich zugängliche und multifunktionale Infrastruktur- und Mischverkehrsfläche zur Arealerschliessung, Parkierung, Anlieferung und Entsorgung sowie als Fuss- und Velowegverbindung. Als Planungshilfe kann das Flächenschema aus dem Dokument «Konzeption Erschliessungsanlagen und Parzellie-



Schemaplan Gestaltungsvorgabe Vorzone Thurgauerstrasse (Teilgebiete C-F),  
Quelle: Ausschreibung Baurechte, Konzeption Erschliessungsanalgen und Parzellierung



«Bauen an Stadtachsen und Plätzen» ist auch zu beachten. Die Thurgauerstrasse gilt als Stadtachse, für deren Vorzonen besondere Gestaltungshinweise erarbeitet wurden.

Im Erdgeschoss der Baubereiche C1, C2, D1 und D2 sind Gewerbeflächen vorzusehen, denen eine Flächennutzung im Mehrzweckband zugeteilt werden kann (z.B. Aussensitzflächen für Gastrobetriebe). Vom Mehrzweckband bis zur Gebäudefassade soll ein einheitlicher, belebter und ökologisch wertvoller Raum geschaffen werden, welcher die Fussgängerfrequenzen und die Erdgeschossnutzungen optimal berücksichtigt. Bepflanzungen und Bäume sind darin möglichst grosszügig und grosskronig vorzusehen. Bestehende Strassenbäume entlang der Thurgauerstrasse sind zu erhalten, soweit die Ein- und Ausfahrt für Motorfahrzeuge in die Vorzone Thurgauerstrasse gewährleistet ist. Bei Baumfällungen ist angemessener Ersatz zu schaffen.

Es herrschen aber enge Platzverhältnisse - insbesondere beim Teilgebiet D. Die Zufahrten zu Aussenparkplätzen, Einstellhallen, Entsorgungsstellen, Anlieferungen und Feuerwehrestellflächen schränken den Gestaltungsspielraum ein. Dennoch streben die Bauträger\*innen auch in der Vorzone möglichst grosse und zusammenhängende Grünräume an, die eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufweisen. Siehe auch

Kapitel «3.10 Brandschutz».

### Parkierung

Es ist geplant, dass die Mehrheit der Abstellplätze der Teilgebiete A, C und D in der Liegenschaft Airgate nachgewiesen werden sollen. Auch für das Teilgebiet D können Parkplätze für Bewohnende in der Liegenschaft Airgate vorgesehen werden, obwohl die Distanz mehr als 300 m beträgt. Weiter können auch Parkplätze für Besuchende im Airgate vorgesehen werden, hingegen sind die Parkplätze für Personen mit eingeschränkter Mobilität (IV-PP) in den nach SIA 500 zulässigen Radien / Entfernungen nachzuweisen. Die Bauträger streben ein Mobilitätskonzept mit einem reduzierten Minimalbedarf an Abstellplätzen an. Abhängig davon, sind vor Ort auf dem Teilgebiet C 33 Abstellplätze und auf dem Teilgebiet D 23 Abstellplätze zu realisieren. Die restlichen Pflichtabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte werden nicht auf dem Areal realisiert und sind nicht Bestandteil der Planungsaufgabe. Basierend auf den öffentlichen Gestaltungsplan, dürfen in der Vorzone pro Teilgebiet maximal 8-9 Aussenparkplätze in Anspruch genommen werden. Im Baubewilligungsverfahren werden nur PP angerechnet, die auf privatem Grund angeordnet sind. Die Grenze zum öffentlichen Grund legt die Fahrgasse (Abbildung Seite 76, gelb) für Autos und Velos fest. Sofern Aussenparkplätze geplant werden, ist die Anordnung un-

	Besucher + Kunden	IV und Cars-haring	Bewohner + Beschäftigte	Total
Teilgebiet C	20	13	26	59
Teilgebiet D	14	9	28	51
Standort der Abstellplätze	Teilgebiete C und D		Airgate	

PP-Bedarf für die Teilgebiete C und D mit Mobilitätskonzept. Der grau angelegte Bereich ist für die Wettbewerbsaufgabe verpflichtend.

mittelbar entlang der Fahrgasse im Mehrzweckband (Abbildung Seite 76, grün) sinnvoll. Ein kompletter Verzicht von Aussenparkplätzen ist denkbar, sofern ein signifikanter Gewinn in der Aussenraumgestaltung resultiert und eine entsprechende Kompensation in den Einstellhallen stattfindet. Parkplätze in Einstellhallen sind pro Teilgebiet separat und mit einem öffentlichen Ein- bzw. Ausgang ins Freie für Fussgänger vorzusehen. Im Teilgebiet C ist die Einstellhalle in den Baubereichen C2-C4 anzuordnen und nicht im Baubereich C1. Für das Teilgebiet C werden zwei separate Baurechte begründet, eines für den Baubereich C1 und eines für die Baubereiche C2-C4. Voraussetzung dafür ist, dass die Gebäude der beiden Baurechte bautechnisch unabhängig voneinander sind. Dies betrifft alle Bauteile, insbesondere aber die Untergeschosse mit der Tiefgarage. Letztere können miteinander verbunden sein, müssen aber statisch das Erfordernis der Eigenständigkeit erfüllen. Im Teilgebiet D ist gemäss Art. 30<sup>2</sup> öGP die Tiefgaragenein- und ausfahrt mit denjenigen der Teilgebiete E und F zusammenzufassen. Weiter ist im Teilgebiet D ein Verzicht der Unterkellerung von Baubereich D4 wünschenswert. Die Positionierung von Einstellhallen unter den Wohnhöfen ist auszuschliessen, da gemäss öGP unterirdische Gebäude auf höchstens 15 Prozent ihrer jeweiligen Hoffläche zulässig sind. Nur in den Wohnhöfen befinden sich Bereiche, die ausserhalb der maximal möglichen Trümmerzonen liegen und somit für Fluchtröhrenausstiege aus Schutzräumen geeignet sind. Die Lage der Zufahrten für die Tiefgaragen sollte einen Fluchtröhrenausstieg in den Wohnhöfen ermöglichen. Andernfalls muss in den Quartierpark entfluchtet werden, was die Einwilligung von Grün Stadt Zürich voraussetzt.

#### **Veloabstellflächen**

Veloabstellplätze für Besucher und Kurzpar-

ker in der Vorzone sind sinnvoll. Die Positionierung ist im Mehrzweckband (Abbildung Seite 76) vorzunehmen. Die Anzahl Abstellplätze ist im Rahmen des Mobilitätskonzepts und mit der vorgesehenen Anzahl in den Gebäuden (z.B. Mobilitätsstation) angemessen abzustimmen.

#### **Entsorgungsstationen**

Es sind pro Teilgebiet mindestens zwei Entsorgungsstellen an der Thurgauer- sowie Grubenackerstrasse mit Unterflurcontainern usw. vorzusehen. Die Positionierung im Mehrzweckband der Vorzone mit der Leerung aus der Fahrgasse drängt sich auf

#### **Anlieferung**

Für die Anlieferung zu den Gewerbeflächen sind geeignete Abstellflächen innerhalb des Mehrzweckbandes vorzusehen. Die Positionierung entlang der Fahrgasse drängt sich auf. Die Anlieferung des Quartiersversorgers auf Teilgebiet D ist sorgfältig und betriebsfreundlich zu gestalten.

#### **Vorzone Grubenackerstrasse**

Die Vorzone Grubenackerstrasse soll einen eigenständigen Charakter erhalten, welcher auf den dortigen städtebaulichen Kontext reagiert. Dabei muss auch die Durchlässigkeit zwischen Hof und Strasse berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, welche Erdgeschossgestaltung den Höhenunterschied am besten bewältigt und gleichzeitig die gewünschte Durchlässigkeit wie auch Privatheit optimal gewährleistet. Entsprechend sollen auf dem TG C Atelierwohnungen mit quartiersbezogenen Nutzungen beherbergt werden. Auf dem Teilgebiet D sind Wohnungen geplant.

Die Bereiche zwischen den Teilgebieten CD und DE dienen als Erschliessungswege sowie als Querwegverbindung zu Fuss oder mit dem Velo.

## 3.8 Lärmschutz

Die Belärmung kommt im Perimeter des Projektwettbewerbs einseitig von der Thurgauerstrasse. Die maximalen IGW-Überschreitungen für Wohnnutzungen betragen nachts ca. 3.3 dB. Am Tag sind die IGW eingehalten. Für Betriebsnutzungen liegen keine IGW-Überschreitungen vor.

### Geltende Emissionen

Auf der Thurgauerstrasse ist zwar Tempo 30 geplant, der Zeitpunkt der Umsetzung ist aber noch ungewiss. Deshalb muss zum heutigen Zeitpunkt mit Tempo 50 gerechnet werden.

### Umweltschutzgesetz (USG) Lärmschutzverordnung (LSV)

Das eidgenössische Parlament hat am 27. September 2024 eine Revision des Umweltschutzgesetzes (USG) beschlossen. Das neue Gesetz ist noch nicht in Kraft. Die Anforderungen an Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten werden demnach deutlich gelockert. Es sind nach wie vor die IGW einzuhalten (Art. 22 Abs. 1 USG (revidiert)). Bei überschrittenen IGW darf zukünftig eine Baubewilligung erteilt werden, wenn bei jeder Wohneinheit spezielle Voraussetzungen erfüllt sind (Art. 22 Abs. 2 USG (revidiert)).

Obwohl der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung noch nicht feststeht und auch die konkrete inhaltliche Umsetzung der beschlossenen USG-Revision in der Lärmschutz-Verordnung (LSV) offen ist, wird der vorliegende Projektwettbewerb bereits nach der voraussichtlichen neuen Gesetzgebung durchgeführt. Allerdings wird zugunsten einer guten Wohnqualität eine Einschränkung vorgenommen, indem nur Art. 22 Abs. 2 lit. a Ziff. 2 USG (revidiert) gilt:

- Bei jeder Wohneinheit muss mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume über ein Fenster verfügen, bei dem die IGW eingehalten sind.

Die Anwendung von Art. 22 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 USG (revidiert; kontrollierte Wohnraumlüftung) oder Art. 22 Abs. 2 lit. a Ziff. 3 USG (revidiert; ein Raum und ein Aussenraum unter IGW) ist im Rahmen des Wettbewerbes nicht zulässig.

### Öffentlicher Gestaltungsplan (öGP)

Gemäss Art. 35 öGP muss jede Wohnung Anstoss an eine seitliche oder rückwärtige Fassade haben. Wohnungen, die ausschliesslich zur Thurgauerstrasse orientiert sind, sind nicht zulässig. Jede Wohnung an der Thurgauerstrasse muss mind. einen lärmempfindlichen Wohnraum mit einem Fenster an einer Seitenfassade oder an der dem Lärm abgewandten Fassade des Gebäudes aufweisen. Ein seitliches Lüftungsfenster in einer Loggia, welche zur Thurgauerstrasse orientiert ist, erfüllt Art. 35 öGP NICHT.

Art. 35 öGP gilt auch dann, wenn die IGW mit Massnahmen in der Fassade – Loggien, Balkone, Laubengang usw. – eingehalten werden können oder die Anforderungen an den Lärmschutz mit Inkrafttreten des revidierten USG sinken.

Die Anforderungen von USG/LSV (mindestens die Hälfte der lärmempfindlichen Räume verfügen über ein Fenster unter dem IGW) und des öGP (sämtliche Wohnungen müssen seitlich oder lärmabgewandt belüftet werden können) gelten also kumulativ.

### Weitere Grundsätze für die Planung

- Es ist eine bestmögliche Lärmoptimierung vorzunehmen.
- Möglichst viele Fenster von Betriebsnutzungen sowie von Neben- und Er-

schliessungsräumen und abgeschlossenen Küchen lärmorientiert anordnen.

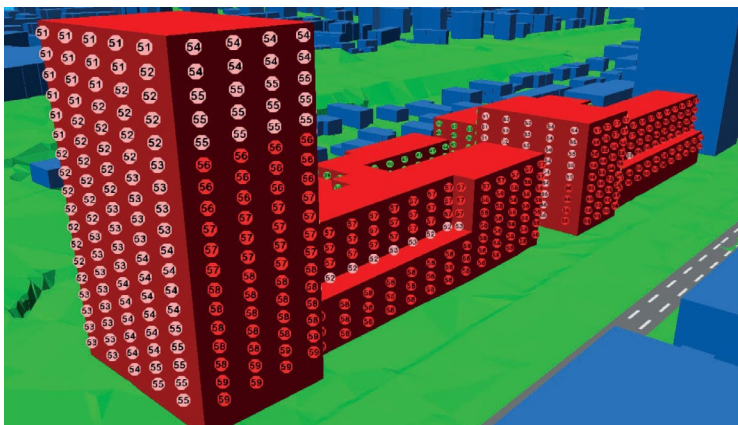
- Mit gestalterischen Massnahmen wie Balkonen/Loggien, Erkern, Atrien, Laubengängen usw. können Reduktionen von bis zu 6 dB gegenüber dem Fassadenpegel erzielt werden. Hierfür gelten allerdings spezielle Voraussetzungen hinsichtlich Geometrie und Ausgestaltung, die zwingend einzuhalten.
- Zusätzliche bauliche Lärmschutzmassnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle sind häufig aus Gründen des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit nicht erwünscht und/oder nicht möglich.
- Der Anordnung von Tiefgaragen und insbesondere deren Ein-/Ausfahrten ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Ausführliche Informationen können dem Lärmgutachten in den ausgegebenen Unterlagen entnommen werden.

### Weitere Informations-Quellen

[www.bauen-im-laerm.ch](http://www.bauen-im-laerm.ch)

[www.baukultur-laerm.ch](http://www.baukultur-laerm.ch)



Lärmkarte Tempo 50 Nacht (Lärmgutachten Suter Ingenieure)

## 3.9 Baugrund

### Baugrund Teilgebiet C

- Unter den künstlichen Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von ca. 3.5m folgt eine ca. 1.5m mächtige Schicht aus verschwemmten Moränematerial. Im süd-östlichen Bereich der Parzelle (entlang der Thurgauerstrasse) folgen direkt See- und Deltaablagerungen mit einer Mächtigkeit von ca. 2 bis 6m unter den künstlichen Auffüllungen. Die Obergrenze der gut tragfähigen Moräne liegt im nord-westlichen Bereich der Parzelle (entlang der Grubenackerstrasse) rund 7m unter OK Terrain und im süd-östlichen Bereich rund 10m.
- Zur Gewährleistung eines einheitlichen Tragfähigkeitsverhaltens mit möglichst kleinen Setzungen resp. Gebäudeverkipungen sind die Gebäudelasten konsequent bis auf die Moräne hinunter abzuleiten.
- Voraussichtlich ist eine Pfahlfundation resp. eine kombinierte Pfahl-Platten-Gründung (KPP) erforderlich, welche die Gebäudelasten, in die sehr gut tragfähige und nur wenig setzungsempfindliche Moräne ableitet. Böschungen können, oberhalb des Grundwassers, jedoch maximal bis zu einer Höhe von 4 m max. 2:3 ausgeführt werden. Bei knappen Platzverhältnissen kommt nur ein vertikaler resp. fast vertikaler Baugrubenabschluss in Frage. Dieser kann allenfalls mit einem kleinen Voraushub kombiniert werden

### Grundwasser Teilgebiet C

- Das Teilgebiet C liegt im Randbereich des Grundwasserstroms der Glatt, weist jedoch eine geringe Grundwassermächtigkeit auf und befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. In diesem Gebiet sind Einbauten bis zum Mittelwasserspiegel zulässig. In Randgebieten von Grundwasservorkommen mit geringer Mächtigkeit ist

auch eine Ausnahmegewilligung für tiefere Einbauten möglich. Gemäss Abklärungen mit dem AWEL bestehen auf dem Teilgebiet C keine Einschränkungen bezüglich Einbautiefe. Ersatzmassnahmen zur Gewährleistung der Durchflusskapazität sind erforderlich und mit dem AWEL abzusprechen, eine wasserrechtliche Bewilligung ist erforderlich. Das Teilgebiet C liegt in einem Bereich mit artesisch gespanntem Grundwasser. Dies bedeutet, dass das der tiefliegende Grundwasserspiegel unter hydrostatischem Druck (gespanntes Grundwasser) steht. Das Druckniveau dieses Grundwassers liegt rund 1m über OK Terrain. Die Lage des oberen freien Mittelwasserstand ist nicht ausreichend bekannt es gibt jedoch Hinweise auf eine oberflächennahe Lage entlang der Grubenackerstrasse. Entlang der Thurgauerstrasse wird ein tieferliegender Mittelwasserstand bis 4.5 m unterhalb des Terrains erwartet. .

### Belastetes Erdreich

- Die Teilgebiete C und D sind nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen. Betreffend Oberboden sind die Teilgebiete C und D im Prüfperimeter für Bodenverschiebung (PBV) eingetragen.

### Naturgefahren

- Die Teilgebiete C und D liegen gemäss Naturgefahrkartierung nicht im Gefahrenbereich von Hochwasser und Massenbewegung.
- Betreffend Oberflächenabfluss sind folgend Fliesstiefen zu beachten, entlang der Grubenackerstrasse 10 bis 25 cm und entlang der Thurgauerstrasse über 25 cm.

### Risikokataster (CRK), chemische und biologische Risiken

- Die Teilgebiete C und D liegen ausserhalb eines Konsultationsbereiches.

### Durchlässigkeit

- Die Durchlässigkeit der für die Regenabwasserbewirtschaftung massgebenden obersten Schichten aus künstlichen Auffüllungen und verschwemmter Moräne wird als sehr gering beurteilt.

### Weiteres

- Die Teilgebiete C und D liegen gemäss Wärmenutzungsatlas in der Zone F. Erdwärmesonden sind somit zulässig, die Bohrtiefenbegrenzung liegt bei rund 160m.
- Eine Ersteinschätzung, aufgrund bereits vorliegender Baugrundgutachten, bezüglich Rahmenbedingungen Hoch- und Tiefbau wurden für die Teilgebiete C und D durch die SEFORB sarl erarbeitet und werden abgegeben.

Vor einem allfälligen Planungsbeginn ist ein Geologisches Gutachten, welches auf die konkreten Projekte Bezug nehmen, in Auftrag zu geben.

## 3.10 Brandschutz

### Grundsätze

Die Bearbeitung des Brandschutzes erfolgt auf Basis der geltenden Brandschutzvorschriften der VKF, Ausgabe 2015.

- [Schweizerische Brandschutzvorschriften der VKF](#)

Weitere für die Planung relevante Informationen ergeben sich aus den nachfolgenden Dokumenten.

- [Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der FKS](#)
- [Dokumentation für das Bauen mit Holz \(Brandschutz\) der LIGNUM](#)
- [Brandschutzmerkblatt „Gebäudebegrünung“ der VKF](#)
- [Brandschutz für hinterlüftete Fassaden mit Photovoltaikanlagen der Swissolar](#)
- [Vorschriften und Weisungen der GVZ](#)

Die städtische Feuerpolizei steht während des Wettbewerbs für allgemeine Auskünfte nicht zur Verfügung.

### Brandschutztechnische Erstbewertung

Eine brandschutztechnische Erstbewertung des Gebäudes kann gemäss der Ziffer 3.3 und 3.4 der [VKF Brandschutzrichtlinie BSR 11-15 „Qualitätssicherung im Brandschutz“](#) mit der Ermittlung der Qualitätssicherungsstufe (QSS) erfolgen.

#### Gebäudehöhenkategorie

- Gebäude geringer Höhe: bis 11m Gesamthöhe
- Gebäude mittlerer Höhe: 11-30m Gesamthöhe
- Hochhäuser: ab 30m Gesamthöhe

Aufgrund der vorgesehenen Gebäudehöhen des Gestaltungsplanes und den vorgesehenen Nutzungen kann im Grundsatz davon ausgegangen werden, dass das Hochhaus

im Baubereich C1 der QSS 3, und die Gebäude in den Baubereichen C2 - C4 der QSS 2 entsprechen.

### Zufahrten und Stellflächen der Feuerwehr | Brandschutzabstände

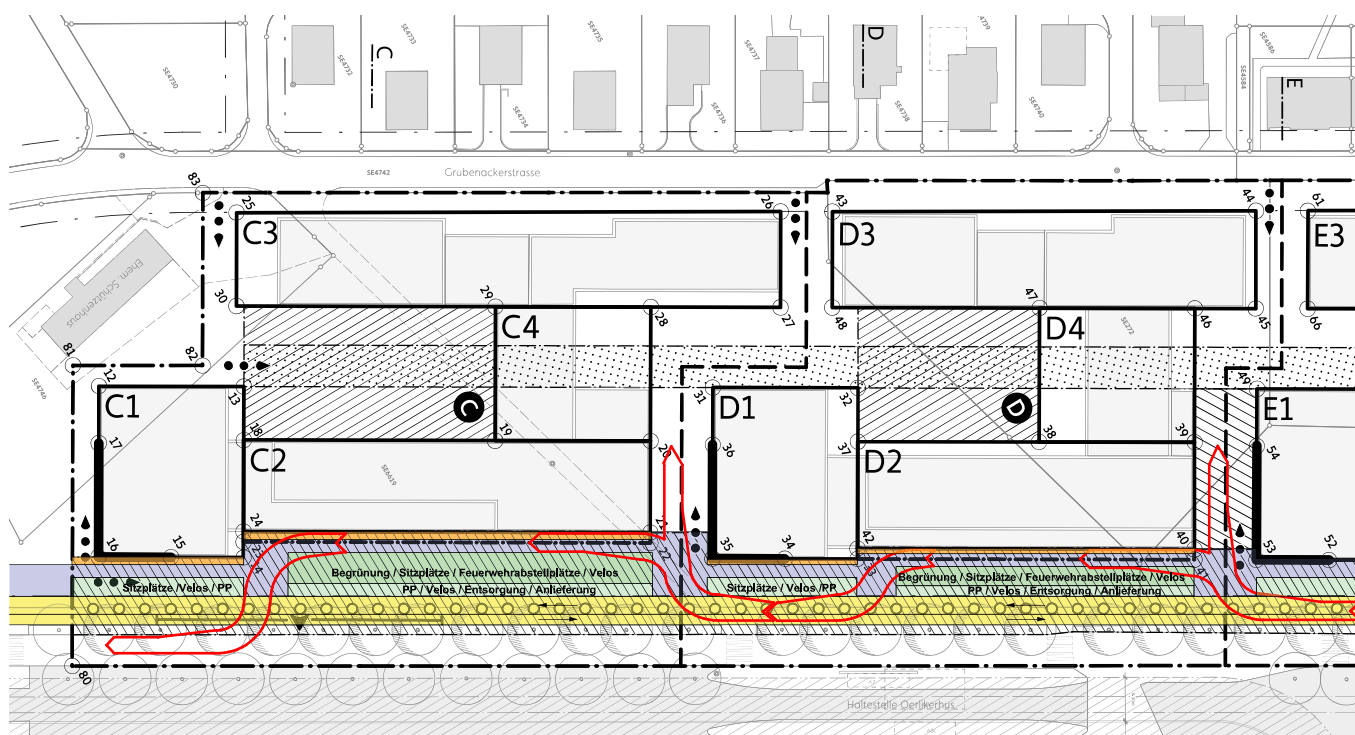
Siehe auch Kapitel «3.7 Aussenraum und Parkierung».

Gebäude mittlerer Höhe (11m – 30m) müssen mindestens entlang einer Längsfassade geeignete Aufstellflächen für die Einsatzfahrzeuge aufweisen.

Die Feuerwehzufahrten zu den Teilgebieten können sowohl über die Fahrgasse entlang der Vorzone als auch über die Wohnhöfe und entlang der Grubenackerstrasse erfolgen. Wenn möglich soll aber die Feuerwehzufahrt über die Wohnhöfe nicht in Anspruch genommen werden, da damit die Grünraumgestaltung stark eingeschränkt wird. Die Baubereiche C2-C4 und D1-D4 befinden sich gemäss FKS-Richtlinien in der Gebäudekate-

gorie «mittlerer Höhe». Die Anzahl Feuerwehrrabstellflächen sowie deren Zufahrten sind entsprechend auszubilden.

Die Bauträger\*innen streben in der Vorzone eine möglichst grosse und zusammenhängende Grünfläche im Mehrzweckband (Abbildung Seite 76) an. Um das zu ermöglichen sind die Zufahrten zu den Feuerwehrrabstellflächen für die Baubereiche C2 und D2 über die öffentliche Fusswegverbindung entlang der Gebädefassaden sinnvoll. Die Feuerwehrrabstellflächen befinden sich demzufolge auf dem Mehrzweckband und teilweise auf dem öffentlichen Fusswegebereich. Die Oberflächen sind soweit möglich und mit den Feuerwehnormen verträglich begrünt und versickerungsfähig zu gestalten. Für den Baubereich C1 gilt gemäss FKS-Richtlinie die Gebäudekategorie «Hochhaus». Die Positionierung der Feuerwehrrabstellflächen ist flexibler als bei den Gebäuden mittlerer Höhe und schränkt die Aussenraumgestaltung weniger ein.



Beispiel Flächenschema mit Zufahrten Feuerwehr. Adaption Flächenschema Vorzone Dokument «Konzeption Erschliessungsanlagen und Parzellierung»

Brennbare Fassadenkonstruktionen von Gebäuden mittlerer Höhe müssen grundsätzlich für den Löscheinsatz der Feuerwehr erreichbar sein (bis 20m Gebäudehöhe mittels Druckleitungen und mobilen Wasserwerfern und über 20m mittels Zufahrten und Stellflächen der Einsatzfahrzeuge).

Beim Hochhaus darf die abgewinkelte Schlauchlänge vom Löschfahrzeug bis zum Einspeisepunkt der Steigleitung max. 10m betragen.

Der Wettbewerbsbeitrag weist in einem Umgebungsplan objektbezogen die geplanten FW-Stellflächen.

Um eine gegenseitige Brandübertragung zwischen den Gebäuden zu vermeiden, sind folgende Brandschutzabstände einzuhalten:

- 10m, wenn die äusserste Schicht der Aussenwandkonstruktionen beider Gebäude aus brennbaren Materialien besteht
- 7.5m, wenn die äusserste Schicht der Aussenwandkonstruktionen eines der beiden Gebäude aus nicht brennbaren Materialien der RF1 besteht
- 5.0m, wenn die äusserste Schicht der Aussenwandkonstruktionen beider Gebäude aus nicht brennbaren Materialien der RF1 besteht

Sollten diese Schutzabstände unterschritten werden, sind Ersatzmassnahmen gemäss Ziffer 2.4 der VKF-Brandschutzrichtlinie BSR 15-15 "Brandschutzabstände" zu treffen.

Direkt aneinander gebaute Gebäude sind mit Brandmauern gemäss der VKF Brandschutzzerläuterung VKF BSE 100-15 "Brandmauern" voneinander abzutrennen.

Der Wettbewerbsbeitrag weist auf einem Umgebungsplan die vorhandenen Schutzab-

stände und/oder die Massnahmen zur Verhinderung des Feuerüberschlags auf die angrenzenden Gebäude auf (Ersatzmassnahmen oder Brandmauern).

### **Gebäudehülle**

Die Materialisierung (brennbare Baustoffe) und die Bewirtschaftung der Fassade (Begrünung, PVA) besitzen einen wesentlichen Einfluss auf die brandschutztechnischen Anforderungen und Massnahmen der Fassaden.

Die Aussenwandkonstruktionen von Gebäuden mittlerer Höhe können brennbare Baustoffe enthalten, sofern der FW-Einsatz im Brandfall sichergestellt und die Brandausbreitung auf maximal zwei Geschosse oberhalb des Brandgeschosses begrenzt werden kann.

Erhöhte Anforderungen bestehen beim Hochhaus. Die äusserste Schicht der Aussenwandkonstruktionen und Aussenwandbekleidungssysteme von Hochhäusern sind aus nicht brennbaren Baustoffen der RF1 zu erstellen. Die Verwendung brennbarer Baustoffe im Aussenwandbereich des Hochhauses – abgesehen von der Fassadendenbegrünung – sind zu unterlassen. Es soll keine PV-Anlage in der Aussenwandkonstruktion vorgesehen werden.

Eine Fassadenbegrünung ist bei Gebäuden mittlerer Höhe gemäss den Planungsvorgaben des VKF-Brandschutzmerkblatts "Gebäudebegrünung" zulässig.

Eine Fassadenbegrünung an Hochhäusern ist im Rahmen eines Standardkonzeptes nicht möglich. Vorbehältlich der Zustimmung durch die Brandschutzbehörden kann diese jedoch im Rahmen einer Gesamtbeurteilung im Nachweisverfahren bewilligungsfähig sein.



Das Swissolar Übergangspapier (Gültigkeitsdauer auf Ende 2026 verlängert) fasst die Planungsgrundsätze und erforderlichen Brandschutznachweise für an Fassaden montierte Photovoltaikanlagen sehr gut zusammen.

In Hochhäusern bestehen erhöhte Anforderungen an die brandschutztechnischen Massnahmen zur Verhinderung des Feuerüberschlags im Fassadenbereich. Diese sind insbesondere bei raumhohen Verglasungen massgebend und auf Seite 34 der VKF-Brandschutzrichtlinie BSR 15-15 "Brandschutzabstände, Tragwerke, Brandabschnitte) zusammengefasst.

### **Materialisierung und Feuerwiderstand Tragwerk**

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen für Gebäude mittlerer Höhe (Baubereiche C2 - C4) bei der Materialwahl des Tragwerks keine wesentlichen Einschränkungen. Die Gebäude können sowohl in Beton, Stahl oder auch in Holz konstruiert werden, sofern der geforderte Feuerwiderstand erreicht wird.

Erhöhte Anforderungen an eine nicht brennbare Materialisierung der Oberflächen und Tragwerke bestehen grundsätzlich an die vertikalen und horizontalen Flucht- und Rettungswegbereiche (Treppenträume und Fluchtkorridore).

Beim Hochhaus (Baubereich C1) ist der Einsatz brennbarer Baustoffe nur äussert begrenzt und nur mit kostenintensiven - anlagentechnischen - Massnahmen (Sprinkler) zulässig.

### **Flucht- und Rettungswege**

Die erforderliche Anzahl und Durchgangsbreite der Flucht- und Rettungswege wird durch die Geschossfläche, der Personenbelegung und den gegebenen Fluchtwegdis-

tanzen bestimmt. Die korrekte Planung ist entscheidend für die Umsetzbarkeit des Wettbewerbsentwurfs. Fehler oder Mängel lassen sich nur mit grossem Aufwand korrigieren.

Die Wohngeschosse sind brandschutztechnisch so zu organisieren, dass eine Möblierung in den Wohnkorridoren und gemeinschaftlich genutzten Ankunftszone erlaubt und möglich ist. Dies ist im Bereich der Wohnungszugänge innerhalb eines Gebäudes aus brandschutztechnischer Sicht nur dann möglich, wenn die Flucht- und Rettungswegführung aus den Wohnungen unabhängig von diesen Räumen über brandlastfreie Bereiche erfolgt.

Aufgrund der in Hochhäusern (Baubereich C1) fehlenden Möglichkeit der Fassadenrettung sind die Sicherheitstreppenhäuser zwingend über Schleusen zu erschliessen und mit technisch aufwendigen Rauchschutz-Druckbelüftungsanlagen auszurüsten. Diese erfordern im Bereich des Treppenhauuskerns zusätzliche Massnahmen (z.B. Schächte für die Frischluftspeisung und Druckentlastung). Die Anordnung und Erschliessung des Sicherheitstreppenhauses sind daher so zu optimieren, dass die geltenden Vorschriften mit nur einem Sicherheitstreppenhaus eingehalten werden können.

Führen Flucht- und Rettungswege über den Innenhof (Baubereich C2-4), sind mindestens zwei voneinander unabhängige Flucht- und Rettungswege aus dem Innenhof herauszuführen. Führen diese über Passagen und Tunnel, werden an die Umfassungen dieser die Anforderungen an einen vertikalen Flucht- und Rettungsweg gestellt. Zudem sind diese Durchgänge so zu wählen, dass eine maximale Schlauchlänge von den Aufstellflächen der Einsatzfahrzeuge 60m nicht überschreitet.

Sollte der Entwurf eine Begegnungszone auf dem Dach (Aufenthaltsbereich, Dachgarten, etc.) vorsehen, ist diese über ein Fluchttreppenraum zu erschliessen, über welchen bis zu 50 Personen flüchten können.

zer Fachstelle «Hindernisfreie Architektur» bezogen werden:

Laubengänge können als horizontale Flucht- und Rettungswege berücksichtigt werden, wenn diese einseitig mindestens zur Hälfte dauerhaft geöffnet sind. Um die zulässigen Fluchtwegdistanzen einhalten und brennbare Fassadenkonstruktionen (nicht im Hochhausbereich C1 zulässig) auch im Bereich der Laubengänge zu ermöglichen, empfiehlt sich eine beidseitig randständige Anordnung vertikaler Flucht- und Rettungswege. Ist zudem eine weitere Nutzung der Laubengangbereiche geplant, ist eine sichere Flucht- und Rettungswegführung sicherzustellen (Raumhohe RF1 Trennwände, Freihaltung der Durchgangsbreiten, etc.).

## 3.11 Hindernisfreiheit

Die Gebäude sind gemäss SIA Norm 500 hindernisfrei zu planen (Norm SIA 500: 2009)

### Hindernisfreie Bauten

Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) müssen sämtliche Wohnungen stufenlos zugänglich, d.h. mit Lift erschlossen sein. Sie müssen den Gesetzlichen Grundlagen zum hindernisfreien Bauen im Kanton Zürich entsprechen. Maisonetten sind grundsätzlich möglich, sofern der hindernisfreie Zugang zu den Wohnungen gewährleistet ist. Sämtliche Wohnungen müssen gemäss Art. 35 BBV I zudem hindernisfrei anpassbar sein.

Die Broschüre «Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar» kann kostenlos bei der Schwei-



# Genehmigung

Dieses Wettbewerbsprogramm wurde vom Preisgericht genehmigt.

Zürich, 23. Mai 2025, das Preisgericht:

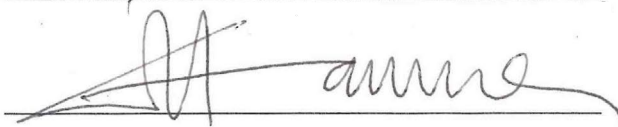
Beat Fellmann




Matthias Probst



Giovanni Mammone



Barbara Emmenegger



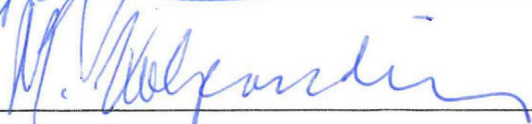
Marta Dittes



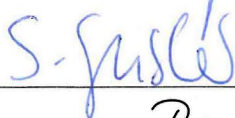
Ana Sofia Gonçalves



Maria Kolpondinos



Stefanie Gubler



Rahel Leugger



Christian Häberli



Reto Brüesch



Maria Åström



Ursula Müller

U. Müller

Anouk Trautmann

A. Trautmann

Sabina Hubacher

S. Hubacher

Claudio Meletta

C. Meletta

Martin Wenger

M. Wenger

Katrin Pfäffli

K. Pfäffli

Rita Illien


Rita Illien

Nathanea Elte

Nathanea Elte

Sabine Merz

S. Merz



Stadt Zürich  
Amt für Hochbauten  
Projektentwicklung  
Walchestrasse 31-33  
Postfach, 8021 Zürich

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