

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
[Instagram @zuerichbaut](https://www.instagram.com/zuerichbaut)

Genossenschaft WOGENO Zürich
Genossenschaft selbstverwalteter Häuser
Hardturmstrasse 134
8005 Zürich

T +41 44 291 35 25
wogeno-zuerich.ch

Stiftung Familienwohnungen SFW
Feldeggstrasse 60
8008 Zürich

T +41 44 412 32 18
stiftung-familienwohnungen.ch

Inhalt

1	Aufgabe	4
	1.1 Zusammenfassung	4
	1.2 Kurzportrait Bauträgerschaften	6
	1.3 Wohnbauförderung	8
	1.4 Ausgangslage	10
	1.5 Kontext	12
	1.6 Perimeter	15
	1.7 Aufgabe	17
	1.8 Ziele	20
	1.9 Beurteilungskriterien	20
	1.10 Nutzungskonzept / Raumprogramm	22
2	Verfahren	37
	2.1 Vorgehen	37
	2.2 Wettbewerbsabwicklung	37
	2.3 Termine	39
	2.4 Wichtige Hinweise	40
	2.5 Veröffentlichung	40
	2.6 Weiterbearbeitung	40
	2.7 Stufe 1: Konzept	42
	2.8 Stufe 2: Projekt	45
3	Rahmenbedingungen (Entwurf)	46
	3.1 Einordnung Sozialraum	46
	3.2 Massgebende Bauvorschriften	46
	3.3 Wirtschaftlichkeit	49
	3.4 Nachhaltiges Bauen	51
	3.5 Energie und Gebäudetechnik	54
	3.6 Erschliessung	56
	3.7 Aussenraum und Parkierung	59
	3.8 Lärmschutz	64
	3.9 Baugrund	66
	3.10 Brandschutz	67
	3.11 Hindernisfreiheit	70

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 D, auf welchem mit 8 200 m² Fläche rund 160 günstige Wohnungen und gut 1 500 m² Gewerbe- und Nicht-Wohnnutzungen realisiert werden können. Das gesamte Teilgebiet wird von den beiden Bauträgerschaften Stiftung Familienwohnungen (SFW) und Genossenschaft WOGENO gemeinsam entwickelt.

Auf dem Teilgebiet C, mit 9 400 m² Fläche, sollen zukünftig weitere rund 250 günstige Wohnungen und gut 3 000 m² Gewerbe- und Nicht-Wohnnutzungen entstehen. Für dieses Teilgebiet wird parallel ein separates Verfahren durchgeführt.



Teilgebiete C und D Thurgauerstrasse

Auftraggeberin	Bauherrschaft Genossenschaft WOGENO Zürich und Stiftung Familienwohnungen SFW
Ausloberin Wettbewerb	Amt für Hochbauten der Stadt Zürich
Verfahren	Zweistufiger Projektwettbewerb nach SIA 142 im offenen Verfahren, beide Stufen anonym Stufe 1, Konzept: Auswahl von 8 - 12 Teams für die Stufe 2 Stufe 2, Projekt Das Verfahren untersteht der IVöB (11/2019) sowie dem Beitrittsgesetz (03/2023) und der SVO (06/2023) des Kantons Zürich.
Geforderte Disziplinen Stufe 1	Architektur
Geforderte Disziplinen Stufe 2	Architektur, Landschaftsarchitektur
Preisgeld	CHF 250 000 exkl. MWST
Zielkosten Erstellung	CHF 62 Mio. (BKP 1–9, inkl. 8.1% MwSt, exkl. Kreditreserven)
Preisgericht Stufe 1 und 2	Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter Anita Schlegel, WOGENO Zürich Sonja Anders, Stiftung Familienwohnungen Res Keller, Stiftung Familienwohnungen Andrea Wieland, Stiftung Familienwohnungen Marta Dittes, Liegenschaften Stadt Zürich Barbara Emmenegger, Soziologin Zürich Zsafia Glatz, Stiftung Familienwohnungen (Ersatz) Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter Ursula Müller, Vorsitz, Amt für Hochbauten (Ersatz) Anouk Trautmann, Amt für Städtebau Sabina Hubacher, Architektin Zürich Claudio Meletta, Architekt Basel Roger Schärer, Architekt Zürich (WOGENO) Lucas Michael, Architekt Zürich (WOGENO) Katrin Pfäffli, Architektin Zürich Rita Illien, Landschaftsarchitektin Zürich
Termine Wettbewerb	Stufe 1 Ausgabe Unterlagen: Freitag, 06.06.2025 Abgabe Pläne: Dienstag, 09.09.2025 Stufe 2 Ausgabe Unterlagen: Montag, 24.11.2025 Abgabe Pläne: Dienstag, 24.02.2026 Abgabe Modelle: Mittwoch, 11.03.2026 Publikation Wettbewerbsergebnis: August 2026

1.2 Kurzportrait Bauträgerschaften

Genossenschaft WOGENO Zürich

Die Wogeno hat ihre Basis in der politischen Bewegung der 80er Jahre. Die Gründung der Wogeno Zürich im Jahr 1981 war auch eine Reaktion auf die zunehmende rücksichtslose Immobilienspekulation. Die Form des selbstverwalteten Wohnens bietet den Bewohner*innen auch heute noch Raum für Engagement und, ganz im Sinne der damaligen Initiant*innen, viel Freiraum. Die Idee setzt sich bis heute erfolgreich fort.

Die Wogeno ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft. Eine Selbsthilfeorganisation, die ihren Mitgliedern preiswerten und sicheren Wohnraum wie auch zahlreiche Gewerberäume in der Stadt und Region Zürich anbietet. Sie bietet mit gemeinschaftlichem, nicht profitorientiertem Wohnen eine Alternative gegenüber dem rein spekulativ wie gewinnorientierten Immobilienmarkt. Aktuell verfügt die Wogeno über 480 Wohnungen auf dem Stadtgebiet sowie über 91 Wohnungen in der Region.

Die Wogeno berechnet die Mieten nach dem Prinzip der Kostenmiete. Bewohner*innen sind dadurch nur wenig der Marktentwicklung ausgesetzt. Ein geringer Anteil der monatlichen Miete fließt in einen Solidaritätsfonds. Wogeno-Mieter*innen sind verpflichtet sich in einem Verein zu organisieren und ihr Haus weitgehend selbst zu verwalten. Gegenüber der Wogeno ist dieser Hausverein auch verantwortlich für die Einhaltung von Verträgen, der Verwaltung sowie den Unterhalt der Liegenschaft. Budget, anstehender Unterhalt des Hauses, das gemeinschaftliche Benutzen von Anlagen wie Garten, Terrasse, Waschküche, Aufenthaltsräume und anderes Gemeinsames mehr, besprechen die Bewohner*innen in ihren Sitzungen nach Bedarf. Ein weiterer gewichtiger Unterschied zu traditionellen Genossenschaften: die Wahl neuer Mitbewohner*innen fällt in die Kompetenz des Hausvereins.

Stiftung Familienwohnungen

Die Stiftung Familienwohnungen wurde 1924 mit einem Gemeinderatsbeschluss gegründet. Sie ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit und eigener Jahresrechnung. Organisatorisch ist sie dem Finanzdepartement der Stadt Zürich angegliedert und wird über das städtische Beteiligungsmanagement geführt. Das oberste Organ der Stiftung ist der Stiftungsrat, bestehend aus sieben bis elf, vom Stadtrat gewählten Mitgliedern. Die Baukommission, gebildet aus Mitgliedern des Stiftungsrates, begleitet die Projektentwicklungen der SFW.

Die Stiftung Familienwohnungen richtet sich an Familien, mit mindestens drei Kindern und bescheidenem Einkommen und Vermögen. Die Stiftung bietet kinderfreundlichen Wohnraum mit einer kinderfreundlichen Umge-

bung für Familien. Aktuell verfügt die SFW über 541 Wohnungen in 6 Siedlungen. Die Familien wohnen während der Kinderjahre, solange die Kinder zuhause leben, oder in Ausbildung sind, in den Siedlungen der Stiftung. Sobald eine Wohnung zwei Unterbelegungen aufweist, ist die Mieterschaft gezwungen auszuziehen und eigenständig eine Wohnung für den nächsten Lebensabschnitt zu finden. Dadurch bleibt die Anzahl der Kinder in den Siedlungen der SFW relativ konstant.

Gemeinsame Werte Genossenschaft WOGENO Zürich und Stiftung Familienwohnungen

Die gemeinsame Vision der beiden Bauträgerschaften ist das kooperative Zusammenleben einer kulturell durchmischten Mieterschaft in der Wohnsiedlung. Wogeno und SFW als Vermieterinnen, fördern das Zusammenleben und die Identifikation innerhalb der Wohnsiedlung und dem Quartier. Bezogen auf die Wohnungen ist eine räumliche Durchmischung der Einheiten SFW und Wogeno, horizontal und vertikal, über das ganze Teilgebiet zu erreichen

Eine grundlegende Haltung, welche die Bauträgerschaften antreibt, ist die Schaffung einer Nachbarschaft, welche sich durch ihre Vielfältigkeit und Diversität im Sinne der demografischen Durchmischung auszeichnet. Sie verfolgt das Ziel, Wohnraum für diverse Bevölkerungsgruppen zugänglich zu machen. Durch die Förderung von Partizipation und Integration soll eine kollektive, der Selbstbestimmung verpflichtete Gemeinschaft zwischen den Nachbarn geschaffen werden.

Ein weiterer Grundwert der Bauträgerschaft ist der Begriff der Suffizienz. Der Ressourcenverbrauch ist bewusst zu reduzieren und nur das Notwendige zu verwenden, um Umweltbelastungen zu minimieren und einen nachhaltigen Lebensstil zu fördern. Das Planen und Bauen soll einem nachhaltigen, ökologischen und biodiversen Verständnis untergeordnet sein.

Die Berücksichtigung der genannten Werte steht im Mittelpunkt aller Überlegungen im Rahmen des Planungs- und Bauprozesses bis in den Betrieb. Mit Flexibilität im Denken und Handeln, steht die Bauträgerschaft Neuem und andersartigen Ansätzen mit Offenheit gegenüber, solange die übrigen Werte berücksichtigt werden. Eine hohe Wohn- als auch Aussenraumqualität ist als Grunderwartung in Zusammenhang mit den Kernwerten zu verstehen und zu kombinieren.

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.

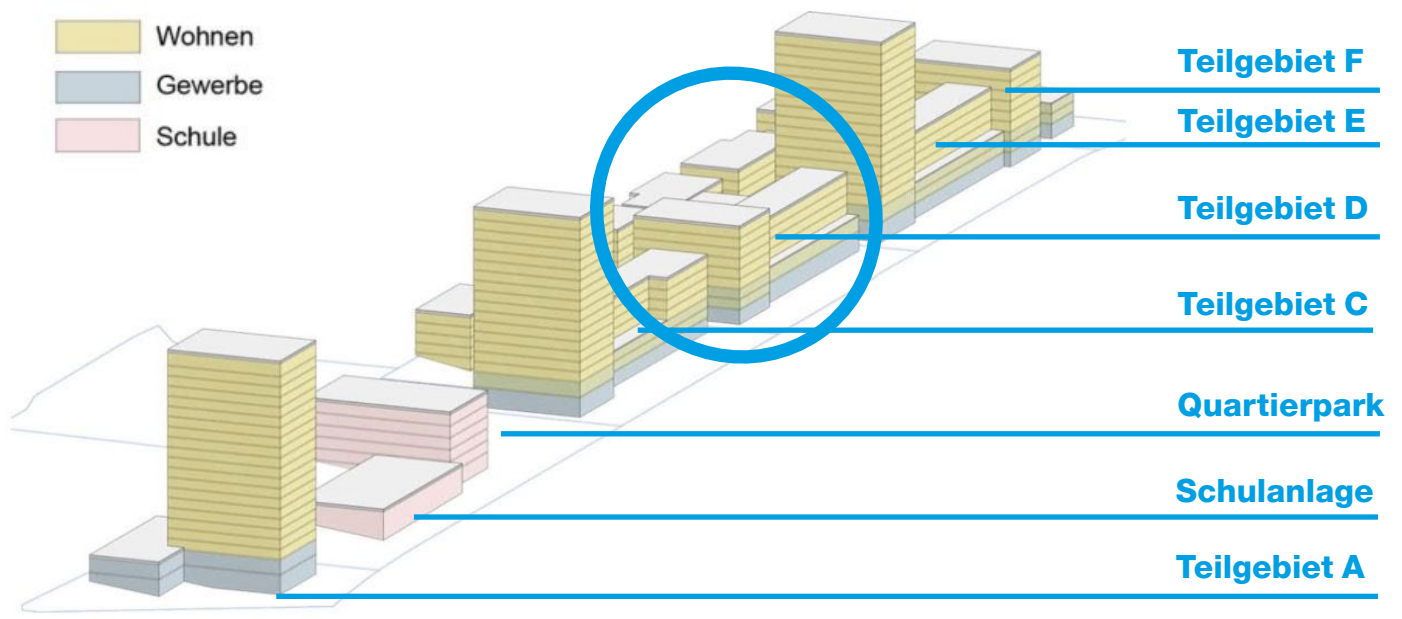
Das Baurechtsteam von LSZ betreut aktuell 225 Baurechte. Gut die Hälfte ist an gemeinnützige Genossenschaften und Stiftungen vergeben. Die rund 6000 Wohnungen auf den Grundstücken leisten einen Beitrag zum Drittelsziel. Wie bei den städtischen Wohnungen gibt es Auflagen, zum Beispiel Belegungsvorschriften 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 D wurde zugunsten der Genossenschaft Wogeno und der Stiftung Familienwohnungen 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.

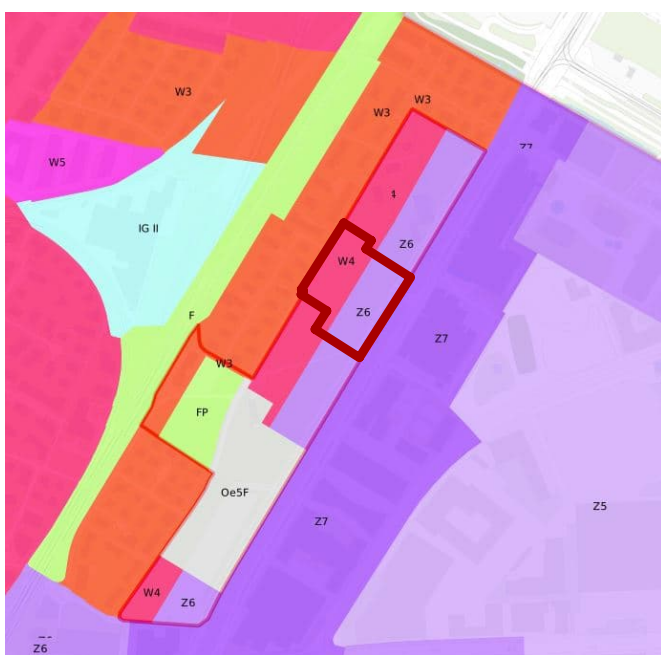
Die Bauträgerschaft hat zur Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens eine Machbarkeitsstudie durch Futurafrosch Architektur + Raumentwicklung erarbeiten lassen. Dabei wurde insbesondere der volumetrisch mögliche Spielraum in den Vorgaben des Gestaltungsplans erörtert und die Machbarkeit des vorgegebenen Raumprogramms in der vorhandenen Lärmsituation geprüft.

Die Bauträgerschaften haben entschieden für die Teilgebiete C und D getrennte, jedoch möglichst 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-



W2 zweigeschossige Wohnzone	QI Quartiererhaltungszone
W2bl zweigeschossige Wohnzone	QII Quartiererhaltungszone
W2bll zweigeschossige Wohnzone	QIII Quartiererhaltungszone
W2blll zweigeschossige Wohnzone	K Kernzonen
W3 dreigeschossige Wohnzone	E1 Erholungszone
W4 viergeschossige Wohnzone	E2 Erholungszone
W4b viergeschossige Wohnzone	E3 Erholungszone
W5 fünfgeschossige Wohnzone	F Freihaltezonen
W6 sechsgeschossige Wohnzone	FA Freihaltezone Allmend
Z5 fünfgeschossige Zentrumszone	FC Freihaltezone Schulspielwiesen, 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	
OeI Zonen für öffentliche Bauten	
OeII Zonen für öffentliche Bauten	
OeIII Zonen für öffentliche Bauten	

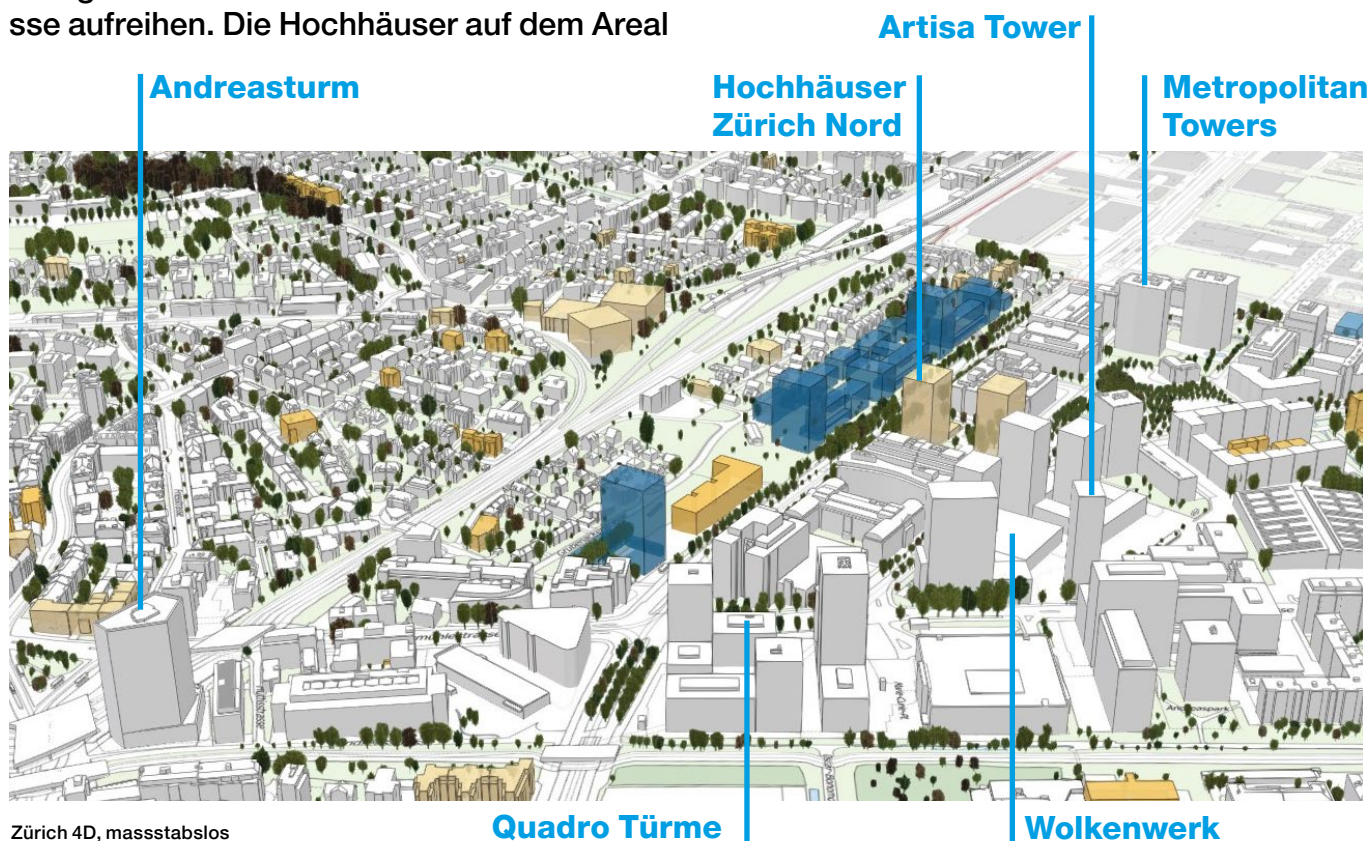
Gestaltungsplanpflicht nach BauO (in Kraft)

 Gestaltungsplanpflicht nach BauO (in Kraft)

Zonenplan, massstabslos

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.



Zürich 4D, massstabslos

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 Schulnutzung](#)
- [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 Liegenschaften 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 D 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 Ausnutzung 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

Teilgebiet D

Kataster-Nummer

SE 6840

Objektname

Wohnhäuser mit Gewerbe

Baurechtsnehmerin, Eigentümerin

**Stiftung Familienwohnungen
Genossenschaft WOGENO**

Fläche Bearbeitungsperimeter

von SE 6840 = 8 163 m² (Teilgebiet D)

von SE 6648 = 1 185 m² (Teilgebiet D)

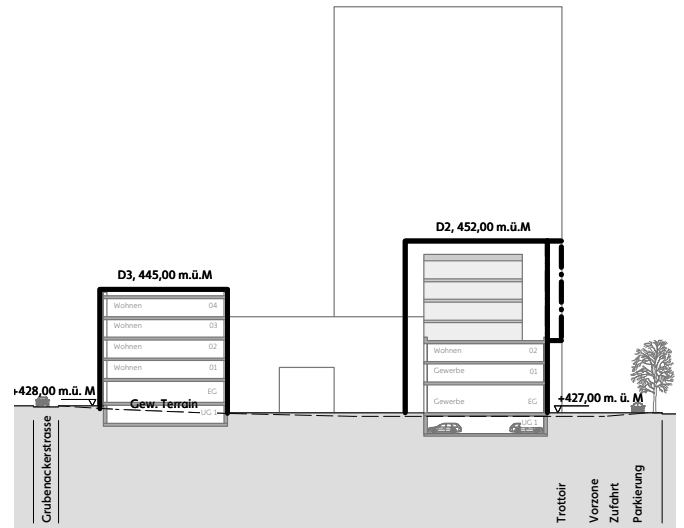
von SE 6839 = 740m² (Teilgebiet C)

öGP max. anrechenbare Geschossfläche

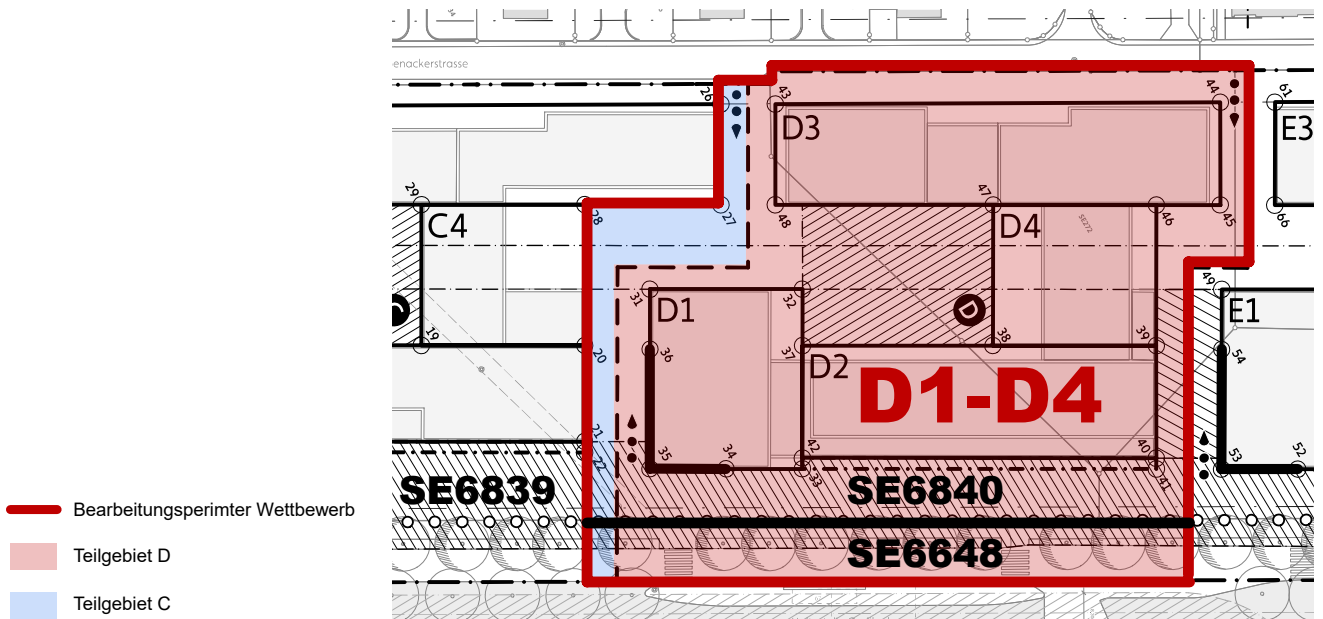
19 000 m²

öGP max. Gebäudehöhe

**entlang Thurgauerstrasse
Baubereich D1 30m, Baubereich D2 25 m
entlang Grubenackerstrasse 17 m**



Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet A und C-F Wohnen/Gewerbe», Schnitt Baubereiche D1-D4, nicht massstäblich (AFS)



Öffentlicher Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse Teilgebiet A und C-F Wohnen/Gewerbe», GR Baubereiche D1-D4, nicht massstäblich (AFS)

Bearbeitungsperimeter

Die vorliegende Bauaufgabe bezieht sich auf das Teilgebiet D. Im Rahmen des Wettbewerbes soll jedoch der Aussenraum bis zu den benachbarten Baubereichen des Teilgebietes C bearbeitet werden.

Gestaltungsplan

Das Teilgebiet D besteht aus den Baubereichen D1 bis D4 und liegt zwischen den Teilgebieten C und E, die jeweils mit einem bis 60m hohen Eckhaus aufwarten. Dem Teilgebiet D kommt daher auch eine verbindende Funktion zu - es weist jedoch mit seinem bis zu 30m hohen Gebäudeteil im Baubereich D1 ebenfalls einen kräftigen Akzent auf. Dieser wird mit einem sechs- bis siebengeschossigen Riegelbau kombiniert. Entlang der Thurgauerstrasse ist ein Sockelgeschoss auszubilden. Die Bauvolumen in den Baubereichen D1 und D2 sind bis in mindestens 11 Metern Höhe zusammenzubauen. Entlang der Grubenackerstrasse sind bis zu fünf Geschosse zulässig. Die beiden strassenbegleitenden Baukörper sind über den Baubereich D4 miteinander verbunden, wobei die Promenade und damit eine Durchwegung des Teilgebiets vom Quartierpark über das Teilgebiet C und bis zum Teilgebiet D zu gewährleisten ist. Der Städtebau wird mit den Parametern des Gestaltungsplan massgeblich vorgegeben. Trotzdem besteht ein gewisser Spielraum innerhalb der Baubereiche und Höhenentwicklung bei der konkreten Setzung der Volumen.

Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie:

Baubereich D1: Der Kopfbau kann als Akzentpunkt zur Strasse dienen. Bei tiefen Wohnungsgrundrissen ist auf die Belichtung zu achten. Das gewählte Volumen soll eine hohe Volumen- und Flächeneffizienz ermöglichen.

Baubereich D2: In der Testplanung der Stadt ist ab dem 2. OG gegen die Thurgauerstrasse eine rückspringende Fassade vorgesehen. Der Gestaltungsplan lässt indes auch eine durchgehende oder vorspringende Fassadenflucht und damit «dickere» Baukörper zu. Neben den Aspekten Städtebau und Flächeneffizienz ist der Bauträgerschaft in diesem Zusammenhang wichtig, dass ein möglichst grosszügiger Hof mit guten Belichtungssituationen geschaffen wird.

Baubereich D3: Der Baubereich bietet eine attraktive Wohnlage innerhalb des Teilgebietes. Das Ausnutzungspotenzial ist hier mit maximaler Wohnnutzung auszuschöpfen. Dies bedeutet, dass bereits ab Hof- und Strassenniveau gewohnt werden kann. Die Terrainentwicklung mit allfälligem Niveauunterschied ist zu berücksichtigen. Der Gestaltungsplan sieht eine Höhenstaffelung im Baubereich D3 vor.

Baubereich D4: Gemäss Gestaltungsplan muss der Baukörper D4 mit den Baukörpern D2 und D3 verbunden sein, wobei die entsprechenden Anbauregeln zu beachten sind. Aus Sicht Bauträgerschaft kann D4 auch als attraktives Scharnier verstanden werden, welches nicht zwingend mit Wohnungen ausgestattet ist. Es sind Nutzungen wie z.B. eine oberirdische Velogarage denkbar, welche nur mit einer leichten Struktur mit den Baukörpern verbunden sind. D4 bietet eine Chance für nachbarschaftliche Verbindungen. Bei nichtanrechenbaren Nutzungen sind in der Folge die anrechenbaren Flächen komplett auf die Baukörper D1 – D3 zu verteilen. In jedem Fall sind schwierige Ecklösungen (schlechte Belichtungssituationen, zu grosse Gebäudetiefen) bei den an D2 und D3 anstossenden Gebäudeteilen zu vermeiden. Zu beachten ist die im Gestaltungsplan vorgegebene innere Promenade, welche den Baubereich D4 durchstösst.

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 Rahmenbedingungen und zukunftsweisender Angebote wird ein suffizienter Lebensstil zur Selbstverständlichkeit und Netto Null angestrebt. Durch das gemeinsame Engagement von Betriebsgesellschaften und Nutzenden wird sich das Areal bedarfsgerecht weiterentwickeln und mit dem Quartier verwachsen.

Sozialraum

Die Vision der Bauträgerschaft sieht eine Überbauung vor, welche Räume der Begegnung und der Bewegung schafft. Durch eine engagierte, durchmischte und generationenübergreifende Bewohnerschaft, die sich an den Grundwerten der Integration und Selbstverwaltung orientiert, soll die Überbauung insbesondere durch die zukünftige Bewohnerschaft, die Menschen, geprägt werden. Die Architektur soll dabei flexible Räume zur Begegnung und Bewegung schaffen, welche durch die engagierten Bewohnenden bespielt werden. Mit der Entwicklung des Teilgebietes D soll ein wesentlicher Beitrag zur Durchmischung im Quartier und innerhalb der Siedlung geleistet werden. Dies setzt einen sorgfältigen Umgang und die Berücksichtigung der in der Aufgabenstellung beschriebenen Zielgruppen voraus. Insgesamt ist die vorliegende Aufgabenstellung auf die

Entwicklung und Planung der sozialräumlichen Infrastruktur der angrenzenden Teilgebiete A, B und C sowie des umliegenden Quartiers abgestimmt. Dazu wird zwischen den Teilgebieten C und D ein gemeinsames Betriebskonzept für die Sockelnutzung erarbeitet. Im Rahmen des Partizipationsprozesses wurde ein Quartierworkshop durchgeführt, an welchem die Teilnehmenden aus dem Quartier ihre Anliegen und Inputs einbringen konnten. Die Resultate daraus wurden in einem Klipp-Klapp-Buch zusammengefasst. Das Buch soll als emotionale Beilage zum Wettbewerb dienen. Es ist nicht Teil des Betriebskonzeptes. Das Klipp-Klapp-Buch ist informativ und dient nicht als Vorgabe im Wettbewerbsprogramm.

Die Stiftung Familienwohnungen und die Wogeno sind sich ihrer unterschiedlichen Organisationskulturen bewusst. Darum beabsichtigen die beiden Organisationen mit einer spezifischen sozialen Planung, den Planungsprozess hinsichtlich der zukünftigen Mieterschaft, zu begleiten und diesen auch nach dem Bezug weiterzuführen.

Zielgruppen Wohnen

Das Projekt strebt ein lebendiges Wohnumfeld für vielfältige Zielgruppen an: Familien, Grossfamilien und Familienverbände, Wohngemeinschaften, Paar- und Einzelhaushalte mit unterschiedlichem sozialem und kulturellem Hintergrund. Mit einem breiten Wohnungsangebot, vielfältigen Begegnungszonen und einer räumlichen Durchmischung der verschiedenen Bewohnenden wird die Basis für nachbarschaftlichen Austausch und gutes Zusammenleben geschaffen.

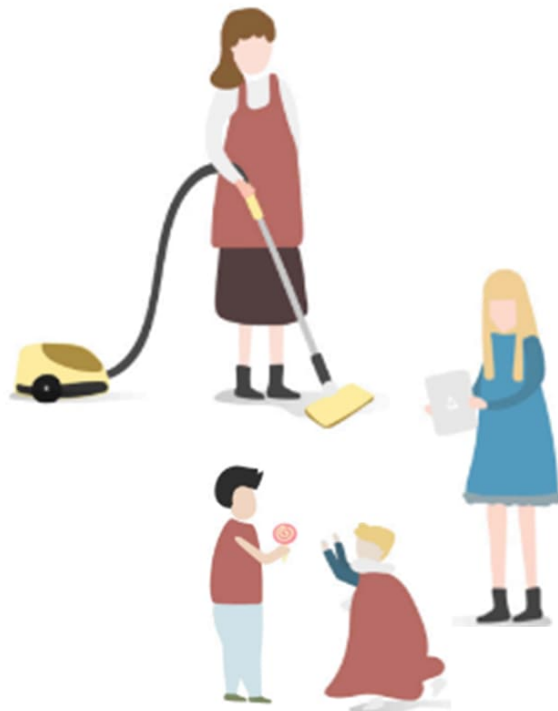
Zielgruppen Gewerbe

Die Gewerbeflächen werden grösstenteils durch die Trägerschaften der Teilgebiete C und D gemeinsam unter dem Namen «nord nord ost» (NNO) entwickelt und bewirtschaftet (siehe «1.10 Nutzungskonzept / Raumpro-

gramm»). Angestrebt wird eine breite Palette von Dienstleistungen, welche insbesondere die Bedürfnisse der Bewohnenden und des Quartiers abdecken und zu einem positiven sozialen und kulturellen Umfeld beitragen. Den zukünftigen Gewerbebetrieben soll eine optimale Positionierung im Areal und dessen Umfeld ermöglicht werden.

Beispiele für Zielgruppen-Profile Wohnen:

Als Alleinerziehende mit ihren drei Kindern arbeitet Giulia (40) als Reinigungskraft in unterschiedlichen Büros. Die vielen Freizeitangebote im näheren Umfeld schätzt die ganze Familie, sei es der neue Quartier park, die Kletterhalle im Leutschenbach oder auch die Bücheraustauschbörse im Erdgeschoss der hausgemeinschaft.



Manuel (33) und Jonas (31) schätzen die vielfältige Bewohnerschaft in der Siedlung. Insbesondere Sohn Milo (5) findet die vielen Spielgefährten*innen im Innenhof toll. Jonas ist dankbar für seinen kurzen Arbeitsweg zum Schulhaus auf der Nachbarparzelle, in dem er als Lehrer angestellt ist.

1.8 Ziele

Doris (71) ist vielseitig engagiert und nimmt gerne an den regelmässig stattfindenden Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen teil. Ausserdem pflegt sie zusammen mit anderen Bewohnende aus ihrer Hausgemeinschaft leidenschaftlich gerne den Dachacker. Geduldig erklärt sie den spielenden Kindern, welche Tierarten gerade so herumschwirren und rumkrabbeln.



Mohammed (48) und Djamina (41) leben bereits seit einigen Jahren mit ihren drei Kinder Hakim (17), Adil (5) und Saad (2) in der Schweiz - das vierte Kind folgt bald. Als Koch und Pflegerin sind sie auf eine gute Nahverkehrsverbindung angewiesen. Die unmittelbare Nähe zur Kita und zur Schule auf dem Areal «Thurgauerstrasse» schätzt die bald sechsköpfige Familie ungemein.



Maja (44) wohnt schon länger in Leutschenbach und arbeitet in Oerlikon. Sie schätzt es, kann sie nach der Arbeit im von der Bewohnerschaft initiierten Quartierlädeli der neuen Überbauung an der Thurgauerstrasse rasch biologische wertvolle Produkte aus der Region einkaufen gehen.



Mit dem Projekt soll eine Kultur der Vielfalt geschaffen werden, in welcher die Organisationen SFW und Wogeno in ihrer jeweiligen Ausprägung ehrlich, tragbar und selbstbestimmt bleiben. Die beiden Bauträgerschaften sind sich bewusst, aufgrund ihrer Kooperation eine kulturell vielfältige Mieterschaft anzuziehen. Dennoch soll mit dem Projekt ein Ort der Einheit und der Identifikation geschaffen werden. Das Teilgebiet D soll eine Vernetzungs- und Vermittlerfunktion zwischen den Teilgebieten und im Quartier übernehmen.

Das Projekt zeichnet sich durch folgende Kernwerte aus:

- Diversität, Nachbarschaft mit breiter sozialer Durchmischung
- Toleranz für Vielseitigkeit und ein Nebeneinander von unterschiedlichen Kulturen
- Förderung von Begegnung und Gemeinschaft
- Tragbarkeit: einfach, effizient, kostenbewusst
- Suffizienz im Verbrauch von Flächen und Ressourcen
- nachhaltig, ökologisch, biodivers
- Flexibilität: räumlich anpassungsfähig (die unterschiedlichen Anforderungen sind bei den Nutzungen im Raumprogramm beschrieben)

Als wichtigste übergeordnete Planungsvorgaben der Bauträgerschaft gelten

- Erhalt eines Projektes, welches die Kernwerte optimal umsetzt
- Einhaltung der vorgegebenen Kostenziele: die Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderung (vernehmlassste Version) sind auch unter Berücksichtigung der Zielvorgaben für Netto-Null prioritär einzuhalten.
- Maximale Ausnützung, mit maximaler Anzahl Wohnungen unter Berücksichtigung des vorgegebenen Wohnungsmixes gemäss Kapitel «1.10 Nutzungskonzept /

Raumprogramm»

- Hohe Qualität und Langlebigkeit der eingesetzten Konstruktionen und Materialien, sowie deren Wiederverwendbarkeit
- Hohe Wohn- und Aussenraumqualität
- Einfache Detaillösungen

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

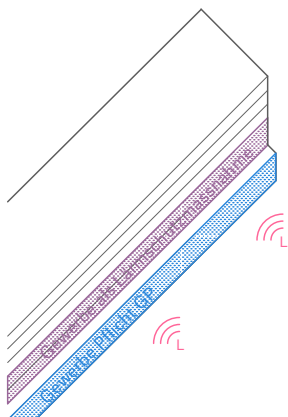
Ökologie

- 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 Nutzungskonzept / Raumprogramm

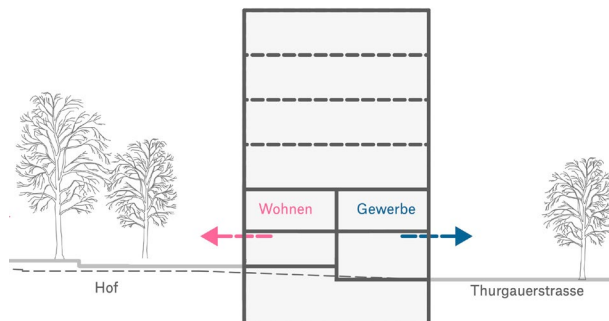
1.10.1 Nutzungsverteilung und -Verortung

Es ist eine möglichst grosse Anzahl, effizienter Wohnungen im Rahmen der Gestaltungsplanvorschriften zu schaffen. Mit der Anordnung der Wohnungen ist nicht erkennbar, welcher Eigentümerschaft diese zugeordnet sind. Dadurch wird die Mieterschaft von Wogeno und SFW durchmischt, innerhalb von Treppenhäusern und Geschossen zusammenleben. Der Gestaltungsplan sieht einen maximalen Wohnanteil von 87.5% über alle Baubereiche im Teilgebiet D vor. Der minimale Nicht-Wohn-Anteil von 12.5% soll möglichst genau eingehalten und nicht überschritten werden. Der minimale Nicht-Wohnnutzungsanteil pro Baubereich D1 + D2 liegt ebenfalls bei 12.5%. Die Baubereiche D3 und D4 setzen keinen minimalen Anteil an Nicht-Wohnnutzung voraus. Generell sind Nutzungen in den Gebäuden so zu verorten, dass nachhaltig und ökonomisch effizient gebaut werden kann. Konkret sollen statische Systeme, Schachtführungen, Fassadenkonstruktionen einfach und durchgängig sein und Spezialkonstruktionen aufgrund von Nutzungsanordnungen vermieden werden.



Gewerbe als Lärmschutz

Entsprechend sollen Nicht-Wohnnutzungen zusammenhängend, grossmehrheitlich in den Baubereichen D1 und D2 in den Sockelnutzungen gegen die Thurgauerstrasse angeordnet sein. Dies v.a. auch, da aufgrund der Lärmanforderungen in diesem Bereich keine Wohnnutzung möglich ist. Die Anordnung der Nicht-Wohnnutzungen hat optimal in Bezug auf den Umgang mit der Lärmbelastung entlang der Thurgauerstrasse zu erfolgen: aus der Machbarkeitsstudie geht hervor, dass eine Stapelung auf halber Gebäudetiefe über mehrere Geschosse eine überprüfbare Variante darstellt. Dies würde gegen den Hof wiederum Flächen freispielen, welche der Wohnnutzung nahestehen.



Beispieldarstellung Stapelung auf halber Gebäudetiefe

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ist im Baubereich D3 wenig bis keine Nicht-Wohnnutzung in den Sockelgeschossen vorzusehen. Von dieser Vorgabe kann abgewichen werden, falls im Gesamtkonzept bessere Lösungsansätze aufgezeigt werden können.

Untergeschosse sollen in der Grösse möglichst ökonomisch gestaltet werden und nur unter den Gebäuden geplant werden, auch wenn der Gestaltungsplan 15% der Unterkellerung der Hoffläche zulässt. Es ist maximal ein Untergeschoss pro Baubereich zu pla-

nen. Bei der Konzeption der Untergeschosse ist zu berücksichtigen, dass die Tiefbauarbeiten, aufgrund des vorhandenen Baugrunds, in Baubereich D3 ca.30% günstiger ausfallen würden als in den Baubereichen D1 und D2. Wenn möglich, ist im Baubereich D4 auf eine Unterkellerung zu verzichten (vgl. Kapitel «3.7 Aussenraum und Parkierung») Gemäss den Erkenntnissen aus der Machbarkeitsstudie bezüglich des Tiefbaus, ist von einer Verbindung der UGs der Baubereiche D1/D2 mit dem UG von Baubereich D3 abzuraten.

1.10.2 Erschliessung

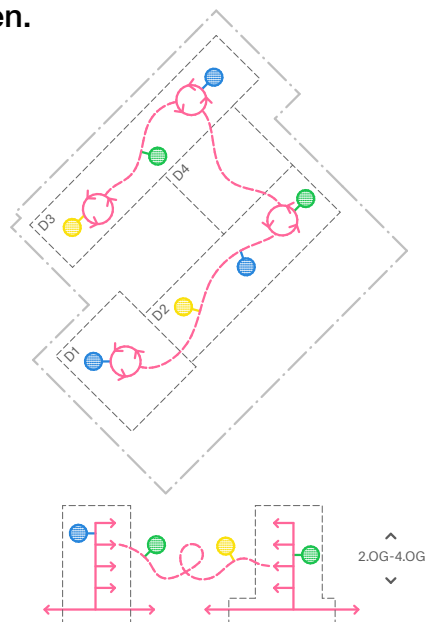
Äussere Erschliessung und Adressierung

Die genaue Gestaltung der Adressierung im Erdgeschoss, ist abhängig vom gewählten Erschliessungskonzept. Falls eine Adressierung der Wohnungen über den Hof gewählt wird, ist dem aus sozialräumlicher Sicht besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Der Innenhof ist naturnah und vielfältig zu gestalten so dass er zum freien Spiel der Kinder einlädt und Rückzugsräume für die beschriebenen Zielgruppen bietet (siehe auch Kapitel «3.7 Aussenraum und Parkierung»). Insbesondere setzt eine Erschliessung über den Hof eine Durchlässigkeit des Erdgeschosses voraus und muss von der Thurgauer- oder Grubenackerstrasse gut ablesbar sein. Die Weiterführung der Erschliessungselemente in den oberen Geschossen hat, je nachdem, ob hofseitige oder strassenseitige Berührungspunkte bestehen, unterschiedliche Aspekte und Potenziale zu berücksichtigen, z.B. Lärmthematik gegen die Thurgauerstrasse oder Erdgeschoss-/Hofwohnen an der Grubenackerstrasse. Die Bauträgerschaft macht hierzu keine Vorgaben.

Die Adressierung und Erschliessung der reinen Gewerbenutzungen hat in der Regel von der Thurgauerstrasse zu erfolgen.

Ankunftsräume, innere Erschliessung

Die Erschliessungsstruktur soll Begegnungen ermöglichen und die Hausgemeinschaften stärken. Die Zugänge zu den Wohnungen sollen über «Ankunftsräume» erfolgen, welche an strategischen Punkten positioniert werden und zum Verweilen einladen. Sie sind Teil der Erschliessungsfläche und sollten von eigentlichen Begegnungsräumen flankiert sein wie z.B. einem Gemeinschaftsraum, einem funktionalen Sozialraum, einer gemeinsamen zentralen Brief- und Paketpostanlage, einer Gemeinschaftsterrasse oder einer Waschküche (Anforderungen dieser Räume können dem Raumprogramm entnommen werden). Sie können auch im 1. oder 2. Obergeschoss liegen. Eine Verbindung aller Gebäude auch in den Obergeschossen ist zur Förderung der nachbarschaftlichen Kontakte erwünscht. Mindestens in einem (Ober-)Geschoss soll die Verbindung der Gebäude eingeplant werden, um die horizontale Nachbarschaft zu ermöglichen. Die Ankunftsräume sind in der Regel getrennt von der Adressierung der Gewerbenutzungen zu halten.



- Waschküche
- Gemeinschaft
- Gemeinschaftsräume
- Zusammenhängende Erschliessung

Die Gestaltung und Anordnung der Allgemeinflächen für das nachbarschaftliche Zusammenleben innerhalb der Siedlung sind zentral für ein gemeinschaftliches Leben in der Siedlung. Dabei sind die Prinzipien des barrierefreien Zugangs und der horizontalen Nachbarschaft zu verfolgen. D.h. es sollen sich nicht nur die Bewohner*innen desselben Treppenhauses begegnen, sondern auch Verbindungen zu nebenanliegenden Erschliessungsräumen und Wohnungen möglich sein.

Damit die Ankunftsräume als soziale Knotenpunkte wirken können, sind die Räume gut einsehbar und einladend zu gestalten und mit Tageslicht und Sitzgelegenheiten auszustatten. Die Ankunftsräume interagieren mit der Anordnung der vertikalen und weiteren Erschliessungsflächen und strukturieren diese.

Dort, wo Erschliessungsflächen keiner speziellen Nutzung zugeordnet sind, sollen sie möglichst funktionsorientiert und flächensparend umgesetzt werden und zu einer höchstmöglichen Flächeneffizienz von Nutzfläche zu Geschossfläche beitragen.

1.10.3 Wohnen

Anforderungen an Wohnungen

Generell

Es ist eine räumliche Durchmischung der Wohnungen SFW und Wogeno, horizontal und vertikal, über das ganze Teilgebiet zu erreichen. Die beiden Bauträgerinnen sollen nicht als eigenständige Hausgemeinschaften oder separiert auf einzelne Gebäude ablesbar sein. Die detaillierten Angaben zum Wohnungsmix sowie weiterführende Planungsanforderungen finden sich im Raumprogramm. Die Wohnungen sind so zu konzipieren, dass sie den Bedürfnissen der verschiedenen Zielgruppen gerecht werden. Es wird besonderer Wert auf die Nutzung neutraler Räume gelegt, um Flexibilität in der Nutzung zu ermöglichen und sich so an die sich ändernden

Ansprüche der Bewohnende anpassen zu können. Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass sie die gängigen Nutzungsabläufe berücksichtigen und eine gute Möblierbarkeit gewährleisten. Gemeinschaftlich genutzte Aussenbereiche sollen das soziale Miteinander fördern, während private Rückzugsräume im Innen- und Aussenraum, möglichst in der Nähe der Wohnungen, individuelle Privatsphäre bieten. Die Mindestanforderungen an den Schallschutz nach SIA 181 sind einzuhalten.

Ein hoher Nutzwert der Wohnungen bei gleichzeitig hoher Nutzungsdichte ist sicherzustellen. Es ist eine optimale Flächeneffizienz zu erreichen.

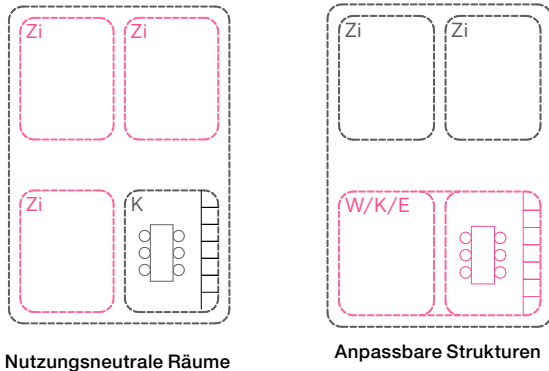
Das Projekt ist konsequent hindernisfrei und altersgerecht umzusetzen, um barrierefreie Zugänge und komfortable Wohnräume für ältere Menschen und Menschen mit Beeinträchtigungen sicherzustellen. Insbesondere auch die Aussenräume sind hindernisfrei zu erreichen.

Grundrissorganisation

Nutzungsneutralität

Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu gestalten, dass sie überwiegend aus nutzungsneutralen, abschliessbaren Zimmern bestehen, von denen mindestens eines eine Fläche von mind. 14m² aufweisen soll. Die Bewohnenden können dadurch frei entscheiden, welche Räume einer klassischen Wohnnutzung dienen und welche Räume dem Schlafen, Arbeiten oder anderen Nutzungen zur Verfügung stehen. Entsprechend ist auch keine Unterscheidung zwischen Eltern- und Kinderzimmern vorzusehen. In der Konsequenz sind ab einer Wohnungsgrösse von drei Zimmern weitestgehend Küchen mit guter Tagesbelichtung zu planen, welche genügend Platz für einen angemessen grossen Tisch bieten und je nach Wohnkonzept die klassische Funktion des Wohnzimmers übernehmen können. Innerhalb der einzelnen

Wohnungsgrundrisse spielen die Küchen aus sozialräumlicher Sicht eine wichtige Rolle. Sie sollen flexibel und abtrennbar gestaltet werden.

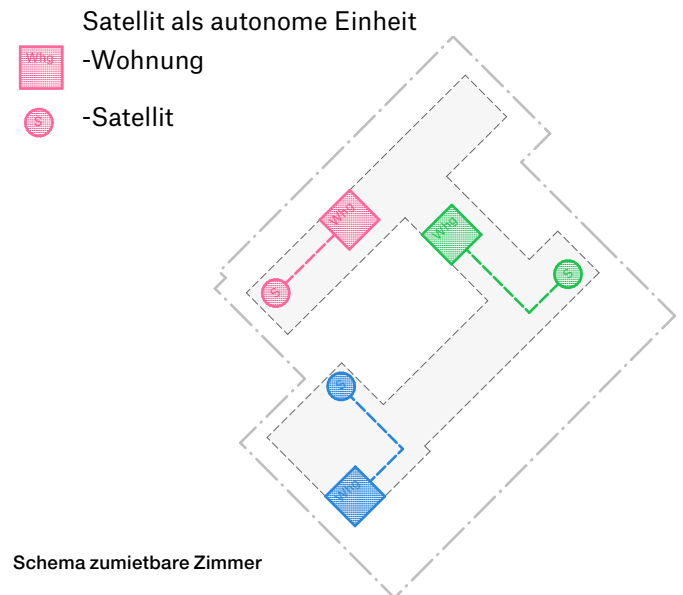


Küchen sollen als abschliessbare Räume konzipiert werden, jedoch einem nutzungsneutralen Raum zugeschaltet werden können, um einen grosszügigen Wohn-Koch-Essbereich zu ermöglichen.

Kombination von Wohneinheiten Gemeinschaftsräume

Joker/Gästezimmer sind Zimmer mit Nasszelle aber ohne Küche. Sie können langfristig von Familien gemietet werden, um Teenagern oder getrennten Elternpartnern den Familienanschluss über eine gewisse Zeit auch räumlich weiterhin zu ermöglichen. Sie können aber auch als kurzfristige Gästezimmer bewirtschaftet werden oder als Kleinstwohnungen/Notwohnungen zusammen mit einem der beiden Gemeinschaftsräume mit Gemeinschaftsküche genutzt werden. Damit gehören sie zum möglichen Zusammenschluss von verschiedenen Wohnungen zu einem losen Grosscluster mit grosser Gemeinschaftsküche. Dieser Cluster muss nicht räumlich zusammenhängen, da es sich in erster Linie um ein soziales und nicht räumliches Gefüge handelt. Der Gemeinschaftsraum soll ca. 40 m² gross sein und als zentraler Treffpunkt uneingeschränkt für gemeinschaftliche Aktivitäten nutzbar sein.

Solange diese Einzelwohnungen nicht zu einem losen Cluster zusammengeschlossen sind, muss dieser Gemeinschaftsraum mit Küche als stetiger Gemeinschaftsraum für Anlässe und dergleichen für alle buchbar sein. Das heisst, er muss an einem zentralen Ort liegen (z.B. bei Ankunftsräumen) und idealerweise Anschluss an einen gemeinschaftlichen Aussenraum bieten. Diese Clustermöglichkeit ist maximal zwei Mal über das ganze Teilgebiet zu konzipieren.

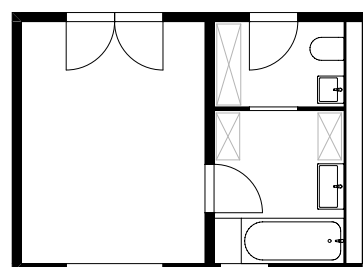


Schema zumietbare Zimmer

Nasszellen

Die Anzahl Nasszellen pro Wohnungstyp sowie die zu planende Apparate sind dem Raumprogramm zu entnehmen. Generell gilt:

- Die Nasszellen sind mit niedrigem Installationsgrad und hoher Nutzungsdichte zu konzipieren
- Auf En-Suite Bäder ist zugunsten der flexiblen Nutzung möglichst zu verzichten.
- Die Steigzonen sind durchgängig zu planen



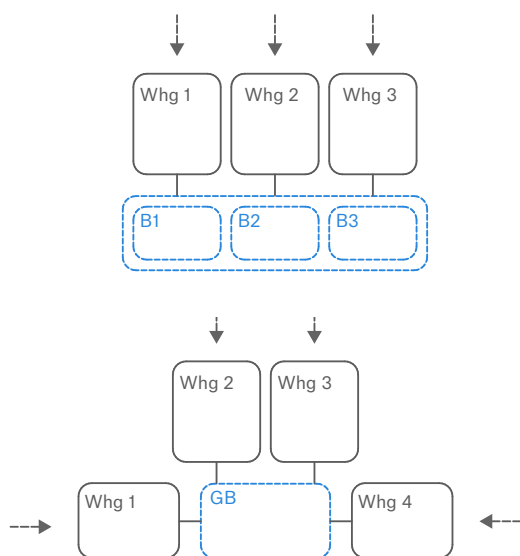
Nasszellen mit geteilter Installationszone

Eingangsbereiche, Korridore, Garderoben

Eingangsbereiche und Korridore sind so zu konzipieren und zu dimensionieren, dass sie multifunktional mitgenutzt werden können. Neben den Funktionen als Garderobe, Stauraum und Durchgang dienen sie z.B. auch als Spielecke oder als Arbeitsplatz. Sie weisen eine gute Belichtung (oder zumindest einen Blick zum nächstgelegenen Fenster) auf und sind gut möblierbar.

Private Aussenräume

In der Regel sind Balkone oder je nach Erschliessungskonzept Laubengänglösungen zu planen.



Privat-Gemeinschaftliche Aussenräume (GB: Gemeinschaftlicher Aussenraum, B: Privater Aussenraum)

Private Aussenräume sollen wo immer möglich ohne räumliche Abgrenzungen zwischen den Wohnungen vorgesehen werden und von mehreren Wohneinheiten zusammen genutzt werden, um Gemeinschaft und Offenheit unter den Bewohnenden zu fördern (nicht jeder hat sein Gärtli). Dies unabhängig davon, ob die Erschliessung über die privaten Aussenräume erfolgen oder nicht (im Fal-

le von Laubengängen). Es ist auch möglich, dass Kleinwohnungen keinen direkten Zugang zu Aussenräumen haben. In der Überbauung soll das Ausmass der gesamten Aussenräume (Total über individuell und allgemein verteilt) anhand der Kapazität für Stuhl-Tisch-Kombinationen ermittelt werden, die für 40 % bis 60 % der Bewohner ausreichend Platz bieten.

Nutzung von Dachflächen und Terrassen

Die Bespielung und Nutzung ist abhängig vom Gesamtkonzept. Dachflächen und Terrassen dienen der Gemeinschaft und der Biodiversität, aber auch zur Energiegewinnung und zur Selbstversorgung der Bewohnenden. Die unterschiedlichen Nutzungen existieren mit- und nebeneinander und überlappen sich teilweise.

Rund 2/3 der Dachflächen sollen ruderal bepflanzt werden und in Kombination mit PV-Anlagen geplant werden. Der andere Drittel steht der Hausgemeinschaft zur Nutzung offen. Dabei sind Räume von unterschiedlicher Qualität und Grösse vorzusehen: Orte, an denen sich 50-60 Personen besammeln können, aber auch Rückzugsorte für Gruppen und Individuen. Dazu kommen Gartenbeete und «Dachäcker» zum Anbau von Beeren und Gemüse.

Aus allen Wohnungen, die über keine individuellen Aussenflächen verfügen, soll mindestens ein Aussenraum einfach und rasch zu erreichen sein.

Des Weiteren sollen obenliegende Aussenräume (Dächer, Terrassen, Laubengänge) so gestaltet werden, dass ein sozialräumlicher Austausch für die Bewohnenden stattfinden kann. Als Option zur Integration des Quartiers können die obenliegenden Aussenräume in einem ersten Schritt als gemeinschaftlicher Raum, primär für die Hausgemeinschaften, mitgedacht werden. Sie sollen, falls für die Öffentlichkeit mitgedacht, über einen möglichst unabhängigen, separat ab-

schliessbaren Zugang verfügen.

Kellerräume

Kellerräume müssen die gesetzlichen Anforderungen erfüllen, wobei ihre Platzierung vom jeweiligen Konzept abhängt. Sie können beispielsweise im Untergeschoss, in weniger attraktiven, schlecht belichtete Bereichen der Obergeschosse oder innerhalb der Wohnung selbst untergebracht werden. Zu beachten gilt, dass Nebenräume unter 3 m² innerhalb der Wohnung als anrechenbare Wohnfläche gelten. Die anrechenbaren Flächen sind durch ein optimiertes Verhältnis zwischen Reduits und Kellern zu maximieren, um die effiziente Nutzung nicht anrechenbarer Flächen zu fördern.

1.10.4 Nicht-Wohnnutzung

In allen Baubereichen sind auch Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Dabei wird nach dem Grad der Störung unterschieden: In den Baubereichen D1, D2, D4 sind mässig störende Betriebe zulässig. Zu solchen zählen neben Büro- und Verkaufsnutzungen auch gemeinschaftlich genutzte Flächen, Gastronomiebetriebe, Ateliers, Handwerks- und Gewerbebetriebe, wie auch z.B. Schreinereien und Schlossereien – vorausgesetzt die Lärmschutzvorgaben sind eingehalten. Im Baubereich D3 sind neben dem Wohnen nur nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Die Anordnung der Dienstleistungs-, Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen ist 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. Grossläden mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1000 Quadratmetern sind generell nicht zulässig. (Art. 4 öGP)

1.10.4.1 Nutzungen nordnordost (NNO) Teilgebiet C und Teilgebiet D

(Nutzungen im Teilgebiet C 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 Bauträgern, um Synergien zu schaffen und Konkurrenzsituationen zu vermeiden. Ziel ist, gemeinsam ein vielseitiges, lebendiges und wirtschaftlich nachhaltiges Quartier zu schaffen, das 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; Architektur und Aus-

senraumgestaltung 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 geäss 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 diese Nutzungen in ein harmonisches Gesamtbild integriert werden und gleichzeitig eine hohe Funktionalität gewährleistet wird.

Die Struktur ist flexibel zu planen, so dass grössere Flächen problemlos in kleinere, separat nutzbare Einheiten unterteilt werden können.

Die Teams erklären sich mit ihrer Teilnahme bereit, Anpassungen in den weiteren Projektphasen in Abstimmung mit dem Teilgebiet C zuzulassen respektive selbst vorzunehmen. Dies kann die Verteilung der Nutzungen betreffen, aber auch gestalterische Anpassungen für einen abgestimmten Auftritt bei den Teilgebieten C und D entlang der Thurgauerstrasse.

Verortung

Die Sockelflächen sollen vor allem zur Thurgauerstrasse hin dem "Nicht-Wohnen" dienen und mit unterschiedlichen Nutzungen

gemäss dem angehängten Raumprogramm bespielt werden

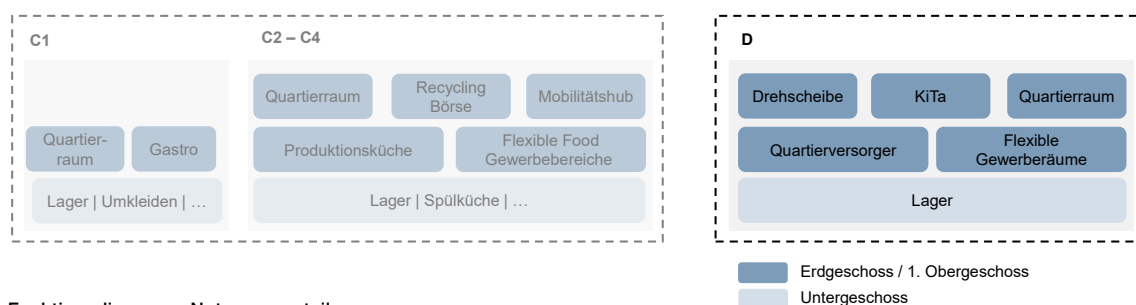
Die Nutzungen wurden den Baubereichen C1, C2 - C4 und dem Teilgebiet D zugeordnet. Die jeweilige Verortung der Nutzungen innerhalb des Baubereiches C1, der Baubereiche C2-C4 und dem Teilgebiet D ist flexibel, sofern sie nicht explizit im Raumprogramm vorgegeben wird und die Abhängigkeiten und Anforderungen 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 nachfolgende Funktionsdiagramm zeigt das abgestimmte Betriebskonzept der Bau-träger*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 Food-Bereich



Funktionsdiagramm Nutzungsverteilung

Die Produktionsküche ist eine durch verschiedene Akteure gemeinschaftlich genutzte grosse Gastro- und Verarbeitungsküche, in der Speisen für verschiedene Gastro- und TakeOut-Angebote in der Gewerbefläche im Food-bereich 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 Gastronomiefläche 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. Die baulichen Voraussetzungen für die benötigten Haustechnikinstallationen, insbesondere ausreichend dimensionierte Lüftungskanäle, sollen für die Versorgung unabhängig voneinander 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 30-50 m² unterteilt bzw. zu grösseren Einheiten zusammengelegt 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). Ihre Lagerflächen liegen im Untergeschoss.

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 Mobilitätshub 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 sowie dem Quartier zur Verfügung. Die Räumlichkeiten verfügen z.T. über eine Küche und grenzen an ein WC, Putzraum und Lagerraum (Details siehe Raumprogramm). 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 Funktionali-

tät und Zugänglichkeit zu erhöhen. Ein direkter Zugang für die ABZ-Mieter*innen aus dem Gebäudeinnern ist nicht auszuschliessen aber auch nicht zwingend. Es gilt das Aussenraumkonzept des Quartierparks zu beachten.

Quartierräume

Weiter ist ein Quartierraum auf dem Teilgebiet D vorzusehen.

1.10.4.2 Gewerbe, Allgemein- und Betriebsräume Teilgebiet D

Büroflächen, Praxen etc.

Sollten zur Erfüllung der 12.5%

Nicht-Wohn-Nutzungen zusätzlich zu den aufgeführten Nutzungen ergänzende Flächen nötig sein, können diese als Büro- und Praxisflächen belegt werden. Diese können auch in den Obergeschossen (primär 1. OG) angeordnet werden.

Allgemein- und Betriebsräume

Die Allgemeinräume umfassen vielfältige, gemeinschaftliche und funktionale Räume wie multifunktionale Sozialräume (z.B. Spielzimmer, Gamingraum, Bibliothek usw.), Waschsals, Hobbyräume usw. Die geforderten Räume sowie deren Anforderungen sind dem Raumprogramm zu entnehmen.

Trafostation EWZ

Im Baubereich D3 ist entlang der Grubenackerstrasse eine Transformatorenstation der ewz im Untergeschoss mit einem Platzbedarf von 75m² vorzusehen. Im Umkreis von 3 m sollten sich keine Orte mit empfindlicher Nutzung befinden

Raumprogramm Wohnen

Zimmerzahl, Bauträger	Personenbelegung	Anzahl, Stückzahl	Anteil % gemessen an der Anzahl	HNF exkl. Reduit, Mindestgrösse (neue WBF mind. Grösse)
Joker-/Gästezimmer		10 St.	6%	25 m2
1.5 Wogeno	Für 1 Person	6 St.	10%	38 m2 (38-45 m2)
1.5 SFW	Für 1 Person	10 St.		38 m2 (38-45 m2)
2.5 Wogeno	Für 1-2 Personen	27 St.	20%	55 m2 (55-65 m2)
2.5 SFW	Für 1-3 Personen	5 St.		55 m2 (55-65 m2)
3.5 Wogeno	Für 2-3 Personen	28 St.	18%	70 m2 (70-80 m2)
4.5 Wogeno	Für 3-4 Personen	17 St.	21%	88 m2 (88- 98 m2)
4.5 SFW	Für 4-5 Personen	17 St.		88 m2 (88- 98 m2)
5.5 SFW	Für min. 5 Personen	35 St.	22%	105 m2 (105-115 m2)
6.5 Wogeno	Für min. 5 Personen	5 St.	3%	120 m2 (120-130 m2)

Total Wogeno	88 St.
Total SFW	72 St.
Total	160 St.



Nasszellen	Ausstattung Nasszellen	Stauraum (Elemente 60cm)				Aussenraum
		Garderobe	Schrank	Putz-schrank	Reduit	
Anzahl	Waschturm nicht im Bad, nicht im Korridor					Balkone /Terrasse Mindestgrösse
1	1 x WC / Lavabo / Dusche	1	1	1	0	-
1		1	1	1	0	10 m2
1		1	1	1	0	10 m2
1		1	1	1	0	10 m2
1		1	1	1	0	10 m2
1	1 x WC / Lavabo / Dusche oder Badewanne	2	2	0	1	15 m2
2	1 x WC / Lavabo 1x Badewanne / Doppellavabo	2	2	0	1	15 m2
2		2	2	0	1	15 m2
2	1 x WC/Lav./(Du. opt.) 1x Badew./WC/ Doppellav.	2	3	0	1	18 m2
2	1 x WC/Lav./Du. 1x Badew./WC/ Lav.	2	3	0	1	18 m2

- Vom Wohnungsschlüssel kann geringfügig abgewichen werden sofern dies dem Gesamtkonzept dient.
- Die in Klammern angegebene Bandbreite der Wohnungsgrössen ist einzuhalten und hat sich tendenziell an der Mindestgrösse zu orientieren.

Raumprogramm Nicht-Wohnnutzungen Teilgebiet D

Gewerbe, Allgemein- und Betriebsräume TG D

Nutzung	Anzahl, Stückzahl	NNF	NNF Total	Verortung	Bemerkung
Veloabstellflächen	490 St.			dezentral	<ul style="list-style-type: none"> - Ungedämmte, witterungsgeschützte Strukturen - Raumqualitativ hochwertig im Sinne von gut beleuchtet, bequeme und pragmatische Einrichtung, einfache Nutzbarkeit, einladende Geste, keine Angsträume. - Die Fahrräder sollen gut zugänglich und bequem abgestellt werden können. - Zusätzlich sollen Lastenfahrräder und die Kindertauglichkeit berücksichtigt werden. - Mit Zugang zu Erschliessung-/ Ankuftsräumen - Fahrradabstellflächen sollen strategisch über das Teilgebiet als Satellitposten verteilt werden, wobei eine Massierung bei einem zentraleren Satelliten auch toleriert werden kann. - Die Abstellplätze sind bequem (fahrend oder via velogängigen Lift) erreichbar. - Die Abstellplätze sind angenehm nutzbar (die Anlage ist beleuchtet, die Angaben aus dem Handbuch «Veloparkierung – Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb» des ASTRA zum Platzbedarf auf Seite 86/87 sind eingehalten). - Der Velorahmen ist bei offenen Abstellplätzen anschliessbar.
Entsorgung				D1	- Via Unterflurcontainer an Thurgauer- und Grubenackerstrasse
EWZ Transformatorstation			75 m2	D3	<ul style="list-style-type: none"> - mind. 3 m Abstand zu Räumen mit regelmässigem Personenaufenthalt - Raumbreite mind. 5 m, Höhe mind. LRH 3,0 m - Zugänglichkeit gemäss "Technischen Anforderungen an Trafo-Räume" - Baubereich D3 entlang Grubenackerstrasse
Büro- und Praxisräume		var	var.	D1-2, 1. OG	<ul style="list-style-type: none"> - Lage optimiert hinsichtlich Lärmschutz - Fläche ist so zu wählen, dass die minimale Fläche der Nicht-Wohnnutzung von min. 12.5% pro Baufeld D1 und D2 eingehalten, jedoch nicht substantiell überschritten wird. Die Schaffung von Wohnraum hat Priorität
Hobbyräume	4-8 St.	10-20m2	80 m2		<ul style="list-style-type: none"> - Nicht in Kellerräumen - Mit Tageslicht - Nähstation, Musikraum, Bastelwerkstatt, etc.
Keller/Reduits	86 St.	5 m2	1'022 m2		<ul style="list-style-type: none"> - Reduits können auch in der Wohnung angeordnet werden, wobei sie mindestens 3m2 gross sein müssen, damit sie nicht der Ausnutzungsziffer hinzugerechnet werden müssen. - Im Untergeschoss können sie mit den Schutzräumen kombiniert werden.
	74 St.	8 m2			
Schutzräume	0 Schutzplätze	1.0 m2	0 m2	Schutzplätze = 2/3 der Gesamtanzahl Zimmer	- Gemäss Stadt Zürich und BABS (Bundesamt für Bevölkerungsschutz)
Trockenräume	3-4 St. 1x pro Ankuftsraum	8-10 m2	40 m2		<ul style="list-style-type: none"> - Einfache Erreichbarkeit von Waschküche aus, Tageslicht nicht zwingend erforderlich - Es sind kurze Wege zu den Trockenräumen und Wäscheaufhängeplätzen im Aussenraum zu gewährleisten - via Aufzug erreichbar - Können auch im UG oder auf der Dachterrasse angeordnet werden. Direkte Erreichbarkeit von Waschraum via Aufzug erforderlich. Auf Dachterrasse unbedingt überdeckte, abschliessbare Wäschehängeplätze im Aussenraum vorsehen.
Putzräume	6 St.	2 m2	12 m2	Mind. 1 Putzraum pro Aufzug/ Erschliessungsstrang im UG	
Technikräume					<ul style="list-style-type: none"> - Platzierung und Dimensionierung der Technikräume je nach Haustechnik- und Erschliessungskonzept - Dimension werden in der Vorprüfung plausibilisiert und beurteilt
Total			1229 m2		

Ankunftsräume / Gemeinschaftliche Nutzung

Ankunftsräume

Die Erschliessungsstruktur soll Begegnungen ermöglichen und die Hausgemeinschaften stärken. Zentral hierfür sind die sogenannten "Ankunftsräume", die an strategischen Punkten positioniert werden. Sie dienen nicht nur als Zugänge zu den Wohnungen, sondern auch als Begegnungszonen, die zum Verweilen einladen. Zusätzlich erfolgt über diese Räume die Erschliessung gemeinschaftlich genutzter Bereiche wie Waschküchen. Eine durchgängige Verbindung aller Gebäude, auch in den Obergeschossen, wird angestrebt, um nachbarschaftliche Kontakte zu fördern.

Die Gestaltung und Anordnung der Allgemeinflächen spielen eine entscheidende Rolle für das nachbarschaftliche Zusammenleben innerhalb der Siedlung. Hierbei stehen der barrierefreie Zugang und das Konzept einer horizontal gemischten Nachbarschaft im Mittelpunkt.

Je nach Geschoss sind im Bereich der Ankunftsräume unterschiedliche Nutzungen und Einrichtungen vorgesehen, darunter Hauszugänge mit Briefkastenanlagen, Entees mit Sitzgelegenheiten, Bibliothek, Spielzimmer, Gamingraum, Abstellplätze für Kinderwagen und Scooter, Veloabstellflächen, sowie zentrale Gemeinschaftsräume für die Hausgemeinschaft, Verwaltung und Begegnungszonen.

Nutzung	Anzahl, Stückzahl	NNF	NNF Total	Beschrieb	Bemerkung
Hauszugänge			-		- Briefkastenanlage überdeckt, jedoch von aussen zugänglich
Entree, "Foyer"	projektbedingt	30 m2	-	1x pro Haupteinschliessung	- Begegnungsort mit Sitzgelegenheit - Kann auch in den Obergeschossen angeordnet werden
Abstellräume für Kinderwagen, Kindervelos, Scooter, Bobbycar & Co.	projektbedingt	25 m2	-	1x pro Haupteinschliessung	- Im EG
Funktionale Sozialräume	3 St.	20 m2	60 m2		- Die Nutzung soll ausschliesslich den Bewohnenden der Überbauung vorbehalten sein. - Soll sehr gut einsehbar sein - direkt an frequentierten Bereiche. - z.B. Spielzimmer, Gamingraum, Bibliothek usw.
Gemeinschaftsräume	2	40 m2	80 m2	inkl Küche mit 10 Elementen	- Anstelle klassischer Clusterwohnungen sind Zusammenschlüsse und Kombinationen von autonomen, grossen und kleinen Wohneinheiten zu einer Gross-Wohngemeinschaft zu konzipieren, welche sich einen Gemeinschaftsraum mit vollwertiger Küche teilen. - Die Nutzung soll ausschliesslich den Bewohnenden der Überbauung vorbehalten sein. - Raum muss nicht in unmittelbarer Nähe der (wechselnden) zugehörigen Wohnungen liegen
Waschsalon	3-4 St. 1x pro Ankunftsraum			Je 1 WM für 6 Wohnungen 3 m ² pro Gerät Je 1 TU pro 12 Wohnungen 3 m ² pro Gerät	- Die Waschküchen sind im Zusammenspiel mit den Ankunfts-/Aufenthaltsräumen grosszügig zu gestalten und anzuordnen, dass sie die soziale Interaktion der Bewohner unterstützen. Dabei sind Tageslicht und Sichtbezüge bei der Ausgestaltung erwünscht. - Reserveplätze für zusätzliche WMs sind in jedem Salon zu berücksichtigen. - via Aufzug erreichbar

Tiefgarage

Nutzung	Anzahl, Stückzahl	NNF	NNF Total	Beschrieb	Bemerkung
Tiefgaragenparkplätze Fahrzeug	23 St.	-	-	davon 7 St. IV-PP; davon 2 St. Carsharing	- Gemäss VSS-Norm - Ladestation vorsehen
Tiefgaragenparkplätze Motorrad	8 St.	-	-		- Gemäss VSS-Norm - Ladestationen vorsehen, Roller und E-Bike
Vorzone Aussenparkplätze Fahrzeug	max. 8 St.	-	-		- Gemäss VSS-Norm - Optional. Die Anzahl PP die in der Vorzone geplant werden, können der Anzahl Tiefgaragen PP abgezogen werden.

Aussenräume

Aussenräume

Sämtliche Aussenbereiche sollen in enger Abhängigkeit von den Nutzungen gestaltet werden. Ziel ist es, eine lebendige und nutzerfreundliche Umgebung zu schaffen, die sowohl funktionale als auch soziale Aspekte berücksichtigt. Während gemeinschaftlich genutzte Aussenräume das soziale Miteinander fördern, bieten individuelle Rückzugsräume ausreichend Privatsphäre. Gemeinschaftsräume wie Gärten, Spielplätze, Fitnessbereiche und Veranstaltungsräume sind zu integrieren, um den sozialen Zusammenhalt zu stärken.

Nutzung	Anzahl, Stückzahl	NNF	NNF Total	Beschrieb	Bemerkung
Dachhacker und begehbare Freiflächen	projektbedingt		1/3 der Dachfläche		- Auf den obersten Dachflächen sollen neben Biodiversitätsflächen und PV-Anlage auch Platz für Dachhacker sein. Es braucht dazugehörige Geräteschuppen, Wasseranschlüsse und beschattete Sitzgelegenheiten für Pausen und Grillabende.
PV-Anlagen / Biodiverse Dachflächen	projektbedingt		ca. 2/3 der Dachfläche		- Gemäss den Richtlinien des Kt. Zürich - SNBS Hochbau Kriterium 341 - PV-Anlage in Kombination mit biodiversen Dachflächen möglich, resp. Erwünscht
Balkone, Loggien, Laubengänge, Terrassen	projektbedingt		40% = 275 m2 60% = 413 m2	Platz für Stuhl-Tisch- Kombinationen für 40%- 60% der Bewohner (Total über individuell und allgemein verteilt)	- Idealerweise sind 2-3 Wohnungen zu einem Aussenraum hin orientiert. Für Wohnungen die über keine individuellen Aussenflächen verfügen, soll mindestens ein allgemeiner Aussenraum einfach und rasch zu erreichen sein.

Raumprogramm Sockelnutzungen Betriebskonzept NNO

Nutzung	Flächenbezeichnung	Anzahl	HNF/NNF m2	HNF/NNF m2 Total	Veror- tung	Bemerkungen
Drehscheibe	Büro Hausdienst	1 St.	50 m2	50 m2	D1	<ul style="list-style-type: none"> - Büro Hausdienst für den teilgebietübergreifenden gemeinsamen Betrieb. - Büro für 5.Pers mit kleinem Besprechungsraum, Pausenraum, Garderobe - Zentrale Lage - Gut auffindbar, zentral, gute Sichtbarkeit einladend, nur von aussen zugänglich (Servicetüre zu Treppenhaus). - Ist nahe des Mobilitätshub anzugliedern und mit ihr zusammen zu konzipieren.
	Werkstatt			20 m2		
	Dusche / WC / Lavabo	1 St.	10 m2	10 m2		
	Paktetanlage			25 m2		
Quartiersversorger	Ladenfläche Quartiersversorger	1 St.	450 m2	450 m2	D1/D2	<ul style="list-style-type: none"> - Gute Erschliessung zur Vorzone Thurgauerstrasse - 18t Anlieferung muss gewährleistet sein. - Gemäss Vorgaben des UGZ
	Lagerflächen	1 St.	130 m2	130 m2		-Erdgeschoss
	Pausenraum	1 St.	25 m2	25 m2		- Pausenraum mit Teeküche 3 Elemente
	Umkleideraum mit DU/WC/Lavabos	1 St.	30 m2	30 m2		- Gemäss Vorgaben des UGZ
	Technik	1 St.	30 m2	30 m2		-im UG oder EG
	Entsorgung	1 St.	10 m2	10 m2		
Gewerbe	Gewerbeeinheiten	10 St.	30-50	300 m2	D1/D2	<ul style="list-style-type: none"> - Flächen für öffentliche Nutzungen: modular unterteilbar in Minimaleinheiten von ca. 30-50 m2 - zusammenhängende Erschliessungsfläche aller Gewerbeflächen mit Zugang zu Lagerfläche - Gemäss Vorgaben des UGZ
	Lagerflächen	10 St.	12 m2	120 m2		<ul style="list-style-type: none"> - 10-12 m2 Lagerfläche pro Minimaleinheit (50 m2) im EG oder UG - Ungenutzte Flächen im UG können als zusätzliche Lagerräume ausgewiesen werden - Lagerräume sind über Treppenhauslift zu erschliessen
Kindertagesstätte für 3-4 Gruppen	Kindertagesstätte			350 m2	TG D	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist ein halböffentlicher, geschützter Aussenbereich vorzusehen. - Aussenbereich soll grösser als üblich gestaltet werden und gleichzeitig für das gesamte Quartier nutzbar sein. - kann 2-geschossig konzipiert werden. - Möglichst direkter Zugang zu Innenhof. - Vorgaben der Stadt Zürich sind einzuhalten. - Verortung frei, jedoch nicht auf Kosten von guter Wohnlage.
	Umkleideraum mit DU/WC/Lavabos			50 m2		
Toilettenanlagen	Toilettenanlagen Gäste	2 St.	15 m2	30 m2	D1/D2	<ul style="list-style-type: none"> - getrennte WC-Anlage für Damen und Herren - IV-WC - Anforderungen WC-Anlagen gemäss UGZ
	Toilettenanlagen Gemeinschaftsräume/ Personal	2 St.	15 m2	30 m2		<ul style="list-style-type: none"> - gemeinschaftlich nutzbare Toiletten pro 4-5 Minimaleinheiten 200-250 m2 - Anforderungen WC-Anlagen gemäss UGZ
Quartierräume	Flexibel nutzbare Quartierräume	1 St.	30-50m2	40 m2	D1/D2	<ul style="list-style-type: none"> -Im Erdgeschoss verorten. Die Flächen sollen teilgebietübergreifend mitgenutzt werden können. - Gewerbeeinheit sollte ebenfalls als Quartierraum umgenutzt werden. - Ausbau Analog Gewerbefläche
Total				1700 m2		

2 Verfahren

2.1 Vorgehen

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

Die **Stufe 1** (Konzept) wird offen ausgeschrieben. In dieser Stufe werden zukunftsweisende und nachhaltige Konzepte anhand eines vorgegebenen Gebäudeausschnittes gesucht. Aufgrund der Eingaben der Stufe 1 nimmt das Preisgericht eine Auswahl von 8 bis 12 Teams vor, die anschliessend zur Stufe 2 des Projektwettbewerbes zugelassen werden.

In der **Stufe 2** (Projekt) nehmen die 8 bis 12 gewählten Teams aus der Stufe 1 teil und verstärken sich mit den zusätzlich geforderten Disziplinen (siehe Teilnahmeberechtigung Seite 38). Basis für ihren Projektvorschlag der Stufe 2 für das ganze Teilgebiet D bilden die vom Preisgericht ausgewählten Konzepte der Stufe 1. Die gewählten Teams erhalten zusätzlich eine anonyme Rückmeldung des Preisgerichtes zu ihrem Beitrag der Stufe 1 über Konkurado.

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

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

Projektleitung

Ivana Bertolo PL, Amt für Hochbauten
ivana.bertolo@zuerich.ch

Expertinnen und Experten

- Thomas Wernli,
Liegenschaften Stadt Zürich
- Urs Albrecht,
Naef & Partner Immobilien AG,
- Ian Jenkinson, AHB
Fachstelle Bauökonomie
- René Wölfl,
Wölfl Brand- und Rauchschutz
- Andreas Suter,
Suter Ingenieurbüro (Lärmschutz)
- Jules Petit,
Lemon Consult AG (Nachhaltiges Bauen)
- Marcel Nufer, AHB
Fachstelle Umweltgerechtes Bauen
- Rainer Inderbitzin, AHB
Fachstelle Energie- und Gebäudetechnik
- Philipp Hubler, AHB
Fachstelle Bauingenieurwesen

Weitere Expertinnen und Experten werden nach Bedarf beigezogen.

Grundlagen und Rechtsweg

Es gilt die Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009, subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen.

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

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

Teilnahmeberechtigung

Die Zulassung zum Verfahren richtet sich nach Art. 6 Abs. 1 IVöB.

Stufe 1:

Gefordert sind Beiträge von Fachleuten aus dem Bereich Architektur, mit Sitz oder Wohnsitz in der Schweiz oder in Staaten, denen die Schweiz im Rahmen der gegenseitig eingegangenen Verpflichtungen vertraglich Marktzutritt gewährt. Die Zusammenarbeit mit weiteren Fachpersonen im Rahmen der Stufe 1 stehen den Teilnehmenden frei (Mehrfachnennungen erlaubt, ausser aus dem Bereich Landschaftsarchitektur)

Stufe2:

Die in der Stufe 1 gewählten Teams zusammen mit Fachleuten aus dem Bereich Landschaftsarchitektur (Mehrfachnennungen nicht erlaubt) mit Sitz oder Wohnsitz in der Schweiz oder in Staaten, denen die Schweiz im Rahmen der gegenseitig eingegangenen Verpflichtungen vertraglich Marktzutritt gewährt. Eine Teambildung mit Fachleuten aus den Bereichen Baumanagement/Kostenplanung, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik, Bauphysik/ Akustik/ Nachhaltigkeitsplanung / Brandschutzplanung und Sozialraumplanung ist empfohlen (Mehrfachnennungen erlaubt).

Preise

Für Preise und Ankäufe steht eine Summe

von 250 000 Franken (exkl. MWST) für die Stufe 1 und die Stufe 2 zur Verfügung. Die Ankäufe betragen max. 20% der Gesamtpreissumme. Die feste Entschädigung für jedes zur Stufe 2 zugelassenes Konzept beträgt 10'000 Franken. Es ist vorgesehen, 4 bis 6 Preise und Ankäufe zu vergeben.

Urheberrecht

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

Option Überarbeitung

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

Im Rahmen der Vorbereitung dieses Verfahrens wurde eine Machbarkeitsstudie durch Futurafrosch Architektur + Raumentwicklung erarbeitet. Diese wurde auf der Grundlage des aktuell geltenden Umweltschutzgesetzes erstellt. Die Machbarkeitsstudie wird den Teilnehmenden zur Verfügung gestellt. Futurafrosch Architektur + Raumentwicklung wird nicht am Verfahren teilnehmen.

2.3 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: www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-d
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. www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-d
Fragenbeantwortung	Bis Mittwoch, 09.07.2025	Die Antworten und allfällige weitere Unterlagen stehen unter der Rubrik Dokumente zum Download bereit. www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-d
Abgabe Unterlagen (Papierform)	Dienstag, 09.09.2025 10 bis 14 Uhr	Sämtliche Unterlagen sind anonym, mit einem Projektkennwort (keine Nummern) und dem Vermerk (BAV 22472, Thurgauerstrasse Teilgebiet D) 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: www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-d

Ablauf Stufe 2 Entwurf	Datum, Zeit	Bemerkungen
Wettbewerbsausgabe	Montag, 24.11.2025	Alle Unterlagen stehen zum Download bereit: www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-d
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, 08.12.2025	Reichen Sie Ihre Fragen auf Konkurado ein. Es werden nur Fragen beantwortet, die sich inhaltlich auf dieses Verfahren beziehen. www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-d
Fragenbeantwortung	Bis Montag, 22.12.2025	Die Antworten und allfällige weitere Unterlagen stehen unter der Rubrik Dokumente zum Download bereit. www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-d
Abgabe Unterlagen (Papierform)	Dienstag, 24.02.2026 10 bis 14 Uhr	Sämtliche Unterlagen sind anonym, mit einem Projektkennwort (keine Nummern) und dem Vermerk (BAV 22472, Thurgauerstrasse Teilgebiet D) versehen direkt im Pavillon Werd, Morgartenstrasse 40, 8004 Zürich abzugeben.
Abgabe Unterlagen (digital)	Dienstag, 24.02.2026 bis 24 Uhr	Einreichung der digitalen Unterlagen und Pläne: www.konkurado.ch/de/thurgauerstrasse-teilgebiet-d
Abgabe Modell	Mittwoch, 11.03.2026 10 bis 14 Uhr	Die Modelle sind anonym mit demselben Projektkennwort und dem Vermerk (BAV 22472, Thurgauerstrasse Teilgebiet D) direkt im Pavillon Werd, Morgartenstrasse 40, 8004 Zürich abzugeben. Zufahrt über Tiefgarage Werdgässchen.

2.4 Wichtige Hinweise

- Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Wettbewerbsunterlagen liegt bei den Teilnehmenden. Sie müssen sicherstellen, dass Ihre Arbeiten spätestens an den erwähnten Abgabeterminen bei den genannten Abgabestellen eintreffen. Bitte beachten Sie, dass das Aufgabedatum bei der Post oder einem Kurierdienst für die Unterlagen und Modelle nicht massgebend ist.
- Zu spät eingetroffene oder unvollständige Wettbewerbseingaben werden gestützt auf Art. 44 Abs. 1 lit c IVöB ausgeschlossen.
- 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-bereichsassistenz@zuerich.ch
- Jedes Team darf nur ein Konzept/Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig.
- Die Wettbewerbsteilnehmenden müssen um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren.

2.5 Veröffentlichung

Die Beiträge des Verfahrens werden nach der Beurteilung unter Namensnennung aller Verfasserinnen 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

2.6 Weiterbearbeitung

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

Die Bauträger*innen beabsichtigen, nach dem Wettbewerb mit dem Siegerteam einen Generalplanervertrag abzuschliessen. Verfügt das siegreiche Team nicht über hinreichende Erfahrung in der Funktion der Generalplanung, ist die Auftraggeberin berechtigt, die Ergänzung des Teams durch eine geeignete und entsprechend qualifizierte Generalplanerin bzw. einen Generalplaner zu verlangen oder in Absprache mit dem Gewinnerteam einen Generalplaner bzw. einen Generalplaner zu bestimmen (keine ARGE möglich). Die Auftraggeberin behält sich darüber hinaus vor, um die im Wettbewerbsprogramm festgelegten Ziele zu erreichen und insbesondere die Ausführungsqualität, Fristen und Kosten zu garantieren, in Abstimmung mit dem siegreichen Team, Einfluss auf die Zusammensetzung des weiteren Planungsteams zu nehmen. Fachplaner*innen, welche einen wesentlichen, vom Preisgericht entsprechend gewürdigten, Beitrag an den Verfahrenserfolg geleistet haben, können auch als Teil des siegreichen Teams direkt beauftragt werden. Eine allfällige beigezogene Fachperson Sozialraumplanung kann nicht mit einem Folgeauftrag rechnen, da SFW und Wogeno diese Kompetenzen mit

ihren eigenen Organisationen abdecken. Es ist aber auch nicht auszuschliessen.

Die Auftraggeberin behält sich vor, spätestens nach Abschluss des Vorprojektes zu entscheiden die Realisierung mit einem GU- oder TU-Modell durchzuführen. Im Falle einer Realisierung mittels GU oder TU liegt der minimale Leistungsanteil des Architekten bei ca. 58 % und des Landschaftsarchitekten bei ca. 71 % (inkl. Submission). Es ist jedoch festzuhalten, dass die klare Absicht besteht den Auftrag konventionell mit Einzelverträgen durchzuführen.

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen. Eine Überarbeitung des Wettbewerbsprojektes und Anpassung/Harmonisierung mit dem siegreichen Projekt des Teilgebiet C ist Teil der Grundleistung des Vorprojektes

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.

Die Bauherrschaft beabsichtigt, die Projektierung datengestützt gemäss der Methode Building Information Modeling (BIM) nach ISO EN 19650 Kapitel 1–6 und 10–12 zu beauftragen. Hierfür werden vor Vertragserstellung die Ziele definiert. Die Datenlieferobjekte für Grundleistungen sind im Dokument "Anwendung der Methode BIM im Hochbau bei Generalplanermmandaten" der Stadt Zürich, basierend auf dem gleichnamigen KBOB-Dokument, definiert.

Die Auftraggeberinnen bevorzugen die Arbeit in offen dokumentierten Datenstrukturen und fordert Resultate in offenen, austauschbaren Formaten. Die Zusammenarbeit aller Beteiligten auf Projektplattformen mit offen dokumentierten Schnittstellen soll mit möglichst wenig Medienbrüchen und einem stets

eindeutigen Stand der koordinierten und strukturierten Projektdaten erfolgen. Mit der Teilnahme erklären sich die Projektverfassenden bereit, die Planung in diesem Sinne und im Rahmen der Grundleistungen nach den SIA-Ordnungen für Leistungen und Honorare auszuführen. Der Einsatz der Methode BIM wird nicht zusätzlich honoriert. Spezielle BIM-Leistungen, welche über die oben genannten Grundleistungen hinausgehen, sind zu gegebener Zeit von den Planenden nach zu offerieren und werden nach Zeitaufwand oder pauschal separat vergütet.

Honorarkonditionen

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

- Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102, 103, 105 und 108/Ausgabe 2014
- Besonders zu vereinbarende Leistungen werden nach effektivem Zeitaufwand verrechnet
- Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das gesamte Projekt.
- Für die Honorarberechnung der Baukosten gilt die folgende Tabelle.
- Das Honorar für die eine allfällige Übernahme der Generalplanungsfunktion beträgt 3 % vom Honorar des Gesamtauftrags. Der Zuschlag wird beim Honorar nach Baukosten im Anpassungsfaktor berücksichtigt.

Faktoren	Architektur	L-Arch.
Schwierigkeitsgrad n	1.0	1.0
Anpassungsfaktor r *	1.00 *	1.00*
Teamfaktor i	1.0	1.0
Faktor für Sonderleistungen s	1.0	1.0
Teilleistungen %, q	100**	100***
Stundenansatz CHF, h	137	137
Koeffizient Z1	0.062	0.062
Koeffizient Z2	10.58	10.58

* für Generalplanungsmodell gilt ein Zuschlag von 3%

** im Falle der Realisierung mit GU/TU ca. 58%

***im Falle der Realisierung mit GU/TU ca. 71%

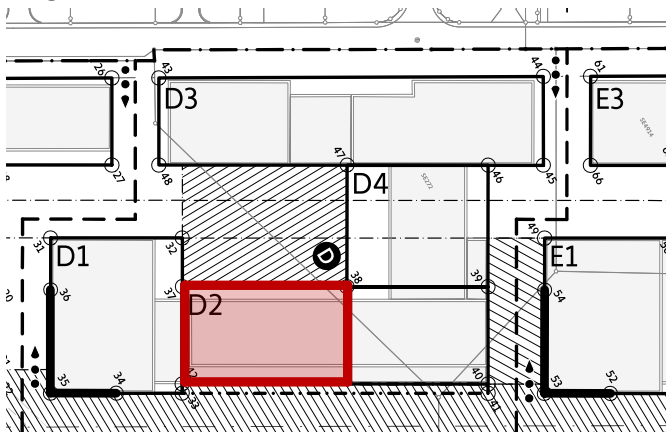
2.7 Stufe 1: Konzept

Aufgabenstellung

Für die Stufe 1 wird ein Teilbereich des Teilgebiets vorgegeben, auf welchem eine architektonische Konzeptidee erarbeitet werden soll. Dieser soll über alle Geschosse entworfen werden. Dabei sollen sich die Teilnehmenden mit der sozialen, ökonomischen und ökologischen Effizienz der Konstruktion auseinandersetzen. Die Umgebung ist in der Stufe 1 nicht darzustellen. Das Raumprogramm kann sinngemäss des Gesamtraumprogrammes der Stufe 2 von Kapitel «1.10 Nutzungskonzept / Raumprogramm» von den Teilnehmenden frei zusammengestellt werden, um ihre Konzepte am besten erläutern zu können. Dabei ist zu beachten, dass kein komplett ausgearbeiteter Entwurf verlangt wird. Die Vermittlung überzeugender Konzeptideen, am beispielhaft entworfenen Teilbereich, zum unten stehenden Themenfeld, steht im Vordergrund.

In der Konzeptidee muss nachvollziehbar aufgezeigt werden, mit welchen Massnahmen die Treibhausgasemissionen in der Erstellung konkret minimiert werden - das Potenzial zur Erreichung des Grenzwerts 1 wird geprüft. Ebenso sollen die minimal geforderten 10% Fassadenbegrünung abgedeckt werden. Die Kostenlimiten der Wohnbauförderung müssen eingehalten werden.

Zusätzlich werden untenstehende Themen zur Auswahl gestellt, wobei mindestens ein Thema aus jeder Themengruppe und zwingend alle Themen der Wirtschaftlichkeit, bearbeitet werden müssen. Den Teilnehmenden steht es frei weitere Themen zu formulieren und zu verfolgen.



Teilbereich für die Stufe 1

Wirtschaftlichkeit (siehe auch Kapitel 3.3)

- **Konstruktions- und Materialeffizienz:** Optimierung der Bauweise und Materialwahl, um Kosten zu reduzieren, ohne die Qualität zu beeinträchtigen.
- **Nutzungseffizienz:** Effiziente Flächennutzung, Maximierung des Wohnraums bei gleichzeitiger Berücksichtigung von Gemeinschaftsflächen und Gewerbenutzung.
- **Langfristiger Werterhalt:** Entwicklung flexibler Konzepte zur nachhaltigen wirtschaftlichen Nutzung. Flexibilität bezogen auf hohe Anpassungsfähigkeit an unterschiedliche Nutzungen und effiziente Instandhaltungen bei minimalem baulichem Aufwand.

Ökologische Nachhaltigkeit (siehe auch Kapitel 3.4)

- **Energieeffizienz und -versorgung:** Nutzung von erneuerbaren Energien, Minimierung des Energieverbrauchs, Integration von Photovoltaik und anderen umweltfreundlichen Technologien.
- **Klimagerechtes Bauen:** Berücksichtigung von Stadtklima und Anpassung an zukünftige Klimaveränderungen, z.B. Sommerlicher Wärmeschutz, Schwammstadt-Prinzipien.
- **Materialwahl und Bauweise:** Einsatz von nachhaltigen, nach Möglichkeit recycelbaren Materialien, langlebige Baukonstruktionen und Erzielung einer konsequenten Systemtrennung.
- **Wasser- und Abfallmanagement:** Implementierung von Regenwassernutzungssystemen, Abfallvermeidung und -trennung, Minimierung des Ressourcenverbrauchs.
- **Biodiversität:** Integration von Grünflächen und Fassadenbegrünungen, Schaffung von Habitaten für Flora und Fauna, Förderung von urbaner Biodiversität.
- **Nachhaltige Statik:** Entwicklung einer ressourcenschonenden und langlebigen Gebäudestruktur, Verzicht auf grosse Spannweiten und Lastverzügen, um den Materialverbrauch zu minimieren.
- **Low-Tech-Haustechniklösungen:** Einsatz einfacher, robuster und wartungsfreundlicher Haustechniklösungen, die den Energieverbrauch senken, die Betriebskosten minimieren, die Behaglichkeit gewährleisten und gut zugänglich sind.

Sozialraum (siehe auch Kapitel 1.10)

- **Wohnungsgrundrisse:** Entwicklung flexibler, anpassbarer Grundrisse, die unterschiedliche Wohnformen (z. B. Familien, WGs, Einzelhaushalte) unterstützen und an die sich ändernden Bedürfnisse der Bewohner angepasst werden können
- **Gemeinschaftsflächen:** Gestaltung von Ankunfts-, Gemeinschafts- und Begegnungsräumen, welche die soziale Interaktion fördern.
- **Integration und Inklusion:** Massnahmen zur Schaffung einer inklusiven Nachbarschaft, Berücksichtigung von barrierefreien Zugängen und altersgerechtem Wohnen.
- **Sozialraumplanung:** Gestaltung von Räumen, die das soziale Miteinander fördern, mit besonderem Augenmerk auf Begegnungsorte wie beispielsweise die Erschliessung innerhalb der Siedlung.
- **Horizontale Nachbarschaft:** Entwicklung von Erschliessungs- und Ankunftsbereichen, die die Interaktion zwischen den Bewohner*innen über das eigene Treppenhaus hinweg erleichtern und Gemeinschaft fördern.

Urbanes Umfeld und Integration

- **Städtebauliche Einbindung** (siehe auch Kapitel 1.4)
Harmonische Eingliederung des Entwurfs in den städtebaulichen Kontext und Berücksichtigung der bestehenden Strukturen aus dem Gestaltungsplan. In der Stufe 1 vor allem in Form einer Erläuterung zur räumlichen Fassadengestaltung entlang der Thurgauerstrasse.
- **Umgang mit der Lärmsituation** (siehe auch Kapitel 3.7)
Entwicklung von Strategien zur Minimierung von Lärmbelastungen, insbesondere durch den Verkehr entlang der Thurgauerstrasse, unter Berücksichtigung der Wohnqualität.

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)
	Konzeption Erschliessungsanlagen und Parzellierung (PDF)
	Luftaufnahme des Areal (JPG)
	Machbarkeitsstudie Futurafrosch Architektur + Raumentwicklung (Hinweis: Das Wettbewerbsprogramm wurde nach der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie erarbeitet und die Vorgaben weiter entwickelt. Bei Widersprüchen gelten die Vorgaben im Wettbewerbsprogramm. Siehe auch entsprechende Vorbemerkungen zum Bau-recht)
	Lärmgutachten
	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. Grundrisse sind wenn möglich genordet darzustellen. Sämtliche Bestandteile des Projekts sind mit einem Projektkenn-wort (keine Nummern) zu bezeichnen. Die Pläne dürfen keine Hochglanzoberflächen auf-weisen und sollen für die Abgabe weder gerollt noch auf festes Material aufgezogen wer-den.
Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200	Alle zum Verständnis des Anhand des vorgegebenen Gebäudeausschnittes zu erläutern-den Projektkonzeptes notwendigen Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Ausschnitte oder Diagramme.
Erläuterungen	Erläuterungsbericht auf dem Plan zur konzeptionellen Herangehensweise und der daraus resultierenden architektonischen, baulichen und technischen Umsetzung. Erläuterungen zu den gewählten Themen und zum Konzept zur Erreichung des Grenzwertes 1 für die Treibhausgasemissionen Erstellung, Darstellung/Erläuterung des Tragwerkskonzepts und Konstruktion Primärstruktur (Darstellungsform frei).
PDF-Dateien	Der Plan A0 ist als PDF-Datei auf Konkurado hochzuladen.
Anmeldung und Verfasserdaten	Anmeldeformular auf Konkurado vollständig ausfüllen und Anmeldung abschliessen. Zur Wettbewerbsabgabe auf Konkurado unter «Formulare» die geforderten Disziplinen aus-füllen. 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 Konku-rado hochgeladen werden!

2.8 Stufe 2: Projekt

Es ist ein konkreter Projektvorschlag für den gesamten Perimeter des Teilgebietes D auszu-
arbeiten. Basis für den Projektvorschlag bilden die vom Preisgericht ausgewählten Konzep-
te der Stufe 1.

Ausgegebene Unterlagen Stufe 2, Entwurf

	Wettbewerbsprogramm Stufe 2
	Aufgrund von Erkenntnissen aus der Stufe 1 können in den Wettbewerbsprogrammen der Stufe 2 Anpassungen erfolgen.
	anonyme Rückmeldung über Konkurado zu den gewählten Beiträgen der Stufe 2
	Modellunterlage 1:500
	Formular Verfasserdaten
	Datenblatt
	Anleitung mit Weblink zum EcoTool

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), Feuerwehrezufahrt 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 ₂ -Bilanz, ökologischer und klimatischer Ausgleich und Nachhaltigkeit (ökologische Ausgleichsflächen und Vielfalt, Bäume, PV-Flächen, passive Solar- und Tageslichtnutzung, sommerlicher Wärmeschutz, Lüftungskonzept, Nachtauskühlung etc.), Brandschutz QSS-Einstufung empfohlen
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!
EcoTool	Erfassen und Berechnung der Ökobilanz Erstellung durch EcoTool,
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, so wie die Auswertung von EcoTool als PDF-Datei auf Konkurado 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 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, sehr 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. Die Überbauung soll sowohl gemeinschaftliches Zusammenleben fördern als auch Individualität und Rückzugsmöglichkeiten zulassen. 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 mit- oder selbstgestaltet werden können unterstützen die Aneignbarkeit. Erdgeschosse sind womöglich transparente Räume, die den öffentlichen Raum in den pri-

vaten einfliessen lassen und so nach innen und aussen wirken. Adressbildung und intuitive Orientierungsmöglichkeit sind Grundlage für gute Auffindbarkeit und Wohlbefinden in der Grosssiedlung.

Das sozialräumliche Konzept der Überbauung ist Basis für die seitens Bauträgerinnen anvisierte Soziale Planung, welche Teilhabe- und Mitbestimmungsmöglichkeiten schliesslich in der Umsetzungs- und Betriebsphase ermöglicht.

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. 3¹ öGP gilt: Solange der Gestaltungsplan in Kraft ist, gilt der öGP übergeordnet zu PBG, BZO und HHRL.

Gestaltung

Gemäss Art. 21¹ öGP soll die Gestaltung im Hinblick auf eine gute Gesamtwirkung des Entwicklungsgebiets Thurgauerstrasse erfolgen.

Ausnützung

Gemäss Art. 11¹ öGP gelten für das Teilge-

biet C max. 28 500 m² und für das Teilgebiet D 19 000 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF). Die aGF ist gemäss Art. 11²⁺³ öGP zu berechnen.

Mantellinie, Pflichtbaulinie

Gemäss Art. 6 öGP gilt eine Mantellinie. Gemäss Art. 63³ 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. 9³ öGP sind Anlagen für Retention, Energiegewinnung und Entsorgung ausserhalb der Mantellinie zulässig.

Verschattung

Entsprechend den neuen Berechnungen zum 3-Stunden-Schatten ist das Ausfüllen der gesamten Mantellinie des Baubereiches D1 zulässig.

Gebäudehöhen

In Art. 11¹ öGP sind die max. Gebäudehöhen für die Baubereiche bestimmt.

Artikel 11⁶ 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 D1.

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.

Zusammenbauen

Gemäss Art 16¹ öGP müssen Gebäude im Baubereich D2 bis auf eine Höhe von mindestens 11.0m ab dem gestalteten Boden zusammengebaut werden, insbesondere auch mit den Gebäuden auf dem Baubereich D1.

Gemäss Art 16² öGP müssen Gebäude im Baubereich D4 auf einer Fassadenlänge von höchstens 20.0m auf beiden Seiten mit den Gebäuden auf den angrenzenden Baubereichen D2 und D3 zusammengebaut sein.

Weiteres

Zu den Themen Vorzone und Freiflächenziffer siehe Kapitel «3.8 Aussenraum»

Wesentliche Vorschriften des Gestaltungsplans Thurgauerstrasse:

(Es gilt der Wortlaut der Vorschriften.)

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

Wohnen und nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen ^{GP 4.2}
Im Baubereich D3 sind max. 4 600 m² aGF zulässig ^{GP 11.1}

D4: Wohnen und max. mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen ^{GP 4.1}

D1 und D2: Wohnen und max. mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen ^{GP 4.1}; max. 87,5 % Wohnen ^{GP 5.1}
Die Gebäude in D1 und D2 müssen zusammengebaut werden, Hofdurchgänge sind zulässig ^{GP 16.1}

In den Baubereichserweiterungen dürfen 10,5 Meter oberhalb des gestalteten Bodens Gebäude und Gebäudeteile realisiert werden ^{GP 8}

Erdgeschoss zur Vorzone Thurgauerstrasse sind min. 4,0 m hoch ^{GP 18}

Pflichtbaulinie mit mindestens 60 % der Fassadenfläche ^{GP 17}

Gesamthaft min. 60 % Wohnen ^{GP 5.2}

Erker, Balkone und dergleichen sind 1,5 m über die Mantellinien hinaus und auf max. einem Drittel der Fassadenlänge möglich ^{GP 6.2}

Innerhalb der zulässigen Gebäudekoten ist die Geschoszahl frei ^{GP 13.1}

Unterirdische Gebäude sind eingeschränkt möglich ^{GP 9.1f}; anrechenbare Räume in Untergeschossen (gemäss § 255 PBG) werden auf die maximale Geschossfläche angerechnet. ^{GP 11.2f}

Die Promenade ist mit dem Lichtmass von 5 bis 8 m Breite und min. 7 m in der Höhe freizuhalten ^{GP 26.2}

Nicht begehbare Flachdächer sind ökologisch wertvoll zu begrünen ^{GP 39.2}

Mindestens 10 % der Fassaden sind ökologisch wertvoll zu begrünen ^{GP 39.5}

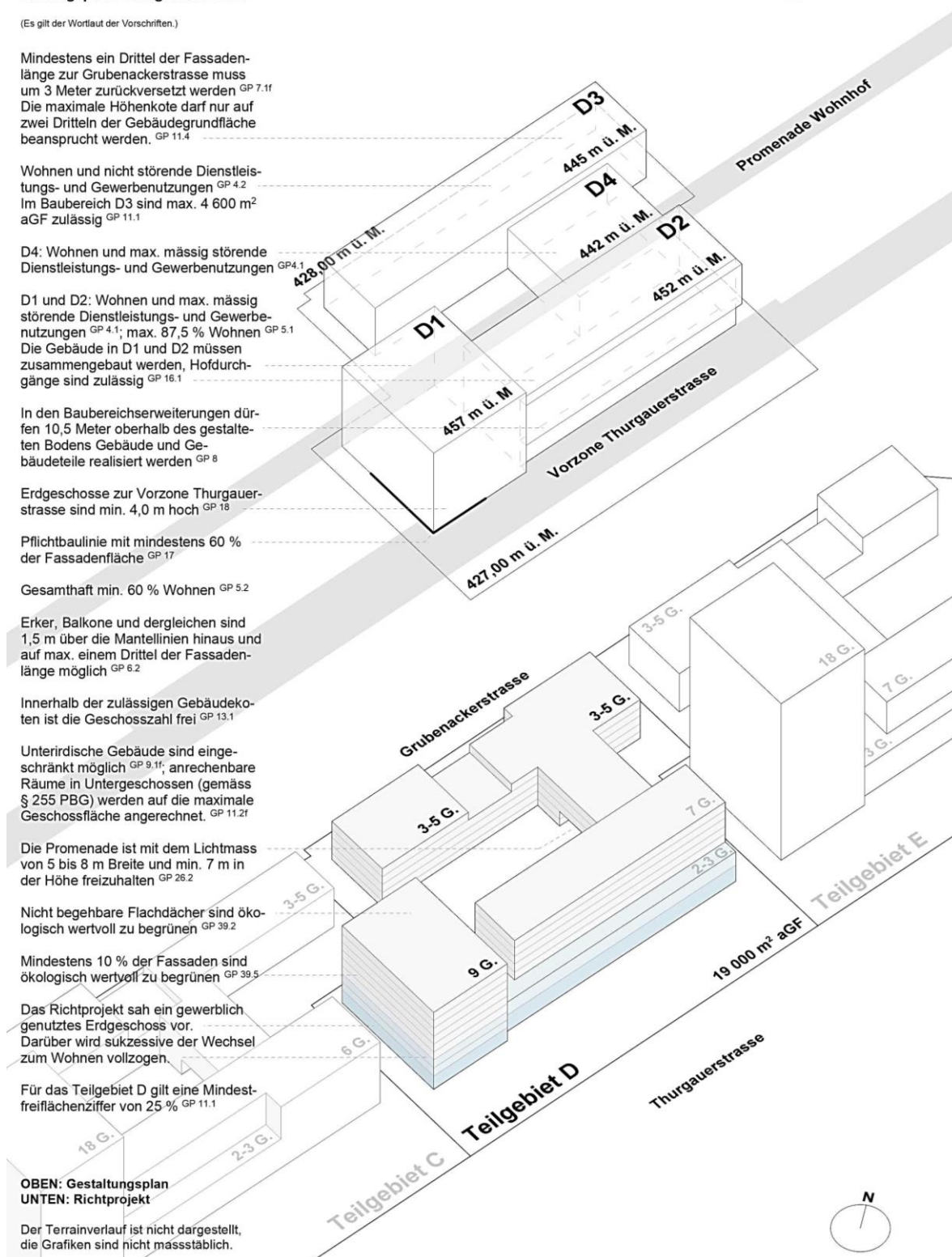
Das Richtprojekt sah ein gewerblich genutztes Erdgeschoss vor. Darüber wird sukzessive der Wechsel zum Wohnen vollzogen.

Für das Teilgebiet D gilt eine Mindestfreiflächenziffer von 25 % ^{GP 11.1}

OBEN: Gestaltungsplan
UNTEN: Richtprojekt

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

Das Teilgebiet D



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. Für die Erreichung der vorgesehenen Kostenziele soll die Überbauung ausserordentlich preisgünstig erstellt werden. Die Erstellungskosten der Wohnungen müssen unter den pauschalierten Erstellungskosten der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich liegen. Im Erläuterungsbericht müssen die ergriffenen Massnahmen und konzeptionellen Ansätze zur Reduktion der Erstellungskosten dargelegt werden.

Die Bauträgerschaft verfolgt das Ziel einer ausgewogenen und ganzheitlichen Nachhaltigkeit. Dabei werden gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Aspekte gleichermaßen berücksichtigt. Bevorzugt werden Massnahmen, die komplementär wirken, wie beispielsweise Suffizienz, kompakte Grundrisse oder eine angemessene Glasfläche.

Neben den niedrigen Erstellungskosten müssen auch Unterhalt und Betrieb kostengünstig sein. Bereits in der Konzeption liegt ein bedeutendes Potenzial an Sparmöglichkeiten:

Erstellungskosten

Tiefe Erstellungskosten sind die Basis für günstige Mietzinse.

- Günstiges Verhältnis Fassadenabwicklung / Gebäudekompaktheit
- Günstiges Verhältnis Hauptnutzfläche (HNF) / Geschossfläche (GF)
- Zielgröße der Wohnungen knapp einhalten
- Einfache Erschliessung: möglichst wenig Treppenhäuser und Aufzüge für möglichst viele Wohnungen
- Einfaches statisches Konzept, durchlaufende Statik, wirtschaftliche Spannweiten, sowie durchgehendes Gründungsniveau
- Minimierung UG

- Klares und einfaches HLKSE-Konzept, durchgehende und gut zugängliche Steigzonen, möglichst verlustfreier Transport von Warmwasser
- Einfache Konstruktionen, keine komplizierten Details
- Kostenbewusste Konzeption bezüglich Baugrund, Umgang mit Untergeschossen und Grundstücksgeometrie wählen
- Hoher Wiederholungsfaktor bei den Grundtypen der Grundrisse (bspw. Vorfertigung von Nasszellen nutzen), gleiche Grundrisse übereinander
- Moderater Fensteranteil der Fassade von max. 30- 40 %

Raumprogramm

- Gefordertes Raumprogramm umsetzen, Geschossfläche möglichst tief halten

Konstruktionen

- Dach- und Fassadenformen sowie deren Konstruktionen und Perforationen einfach gestalten.
- Installations- und Ausbaustandard einfach halten, Technikzentralen optimal platzieren.
- Einfache, qualitativ hochwertige und langlebige Konstruktionsdetails und Materialisierung wählen.

Zielkosten

Für den Neubau des Teilgebietes D werden Erstellungskosten von maximal 62 Mio. CHF (BKP 1–9, inkl. 8.1% MWST, exkl. Kreditreserven) 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.

Zielkosten gemäss Wohnbauförderung
exklusiv Energiezuschlag (Kostenstand WBF
01.04.2024).

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

Die Zielkosten enthalten insbesondere auch
folgende Positionen:

- Kosten für Lärmschutzmassnahmen
- Kosten für Gemeinschaftsraum

Falls sich abzeichnet, dass die aktuell ver-
nehmlassete Version der kantonalen Wohn-
bauförderung 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 Be-
rechnung der maximalen Erstellungskosten
überprüft und allenfalls angepasst werden.

Für den Neubau werden folgende Erstel-
lungskosten angestrebt (Erstellungskosten:
BKP 1–9, inkl. MWST, exkl. Kreditreserven):

1.5-Zi-Whg, mind. HNF 38 m ²	CHF 240 000
2.5-Zi-Whg, mind. HNF 55 m ²	CHF 312 000
3.5-Zi-Whg, mind. HNF 70 m ²	CHF 384 000
4.5-Zi-Whg, mind. HNF 88 m ²	CHF 480 000
5.5-Zi-Whg, mind. HNF 105 m ²	CHF 552 000
6.5-Zi-Whg, mind. HNF 120 m ²	CHF 624 000

Sockelnutzungen (Gewerbe und Allgemeine
Betriebsräume):

Edelrohbau, CHF 4 100 / m² NGF

Tiefgarage: vermietbare Parkplätze

CHF 45 000

Datenblatt Stufe 2

Folgende Grössen lassen sich im Entwurf
steuern:

- Flächeneffizienz: angemessenes Verhältnis
der Hauptnutzfläche zur Geschossfläche

- Volumeneffizienz: angemessenes Verhält-
nis der Geschossfläche zum Gebäudevolu-
men

Die Angaben der Teilnehmenden im Daten-
blatt werden im Rahmen der Vorprüfung
plausibilisiert. Die Projekte der engeren Wahl
werden aufgrund der projektspezifischen
Wohnungsspiegel einer detaillierten Über-
prüfung (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 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 Objekte 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
- Über folgende SNBS-Kriterien muss ein Notendurchschnitt von ≥ 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 besteht für das Gebiet ein Gestaltungsplan, welcher erhöhte/spezifische Anforderungen an die Objekte stellt (z.B. Fassadenbegrünung, Fernwärmeanschluss).

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.

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 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 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 Netto-Null und der 2000-Watt Gesellschaft umgesetzt werden. Laut den Anforderungen aus dem Gestaltungsplan sind 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 nach Eco einhalten.

Abwärmen auf dem Areal sind unbedingt zu nutzen. 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.

Die Eigenstromproduktion mittels PV-Anlagen wird zur Erreichung der gewichteten Energiekennzahl nach Minergie-P erforder-

lich sein. Da ein ZEV auf Arealebene angestrebt wird, dürfen die Anlagen virtuell ausgeglichen werden. Auf Flachdächern sind PV-Anlagen mit extensiver Begrünung zu kombinieren. Dachflächen klimaökologisch begrünen, Synergien mit Solaranlagen nutzen (Aufständigung). Bei den Hochausprojekten ist von einer Fassaden-PV-Anlage eher abzusehen. 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. Fassadenintegrierte PV-Anlagen sind in letzter Priorität vorzusehen, sofern die Leistung auf den Dächern nicht ausreicht und diese wirtschaftlich vertretbar sind. Die Wärmeversorgung ist in Kapitel «3.4 Energie und Gebäudetechnik» beschrieben.

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

Dem sommerlichen Wärmeschutz ist ein hohes Gewicht beizumessen, da das Klima tendenziell wärmer wird. Gestalterische und bauliche Massnahmen sind technischen Massnahmen vorzuziehen. Es ist ein effektiver aussenliegender variabler Sonnenschutz vorzusehen, welcher den sommerlichen Wärmeschutz gewährleistet und eine gute Tageslichtnutzung erlauben. Hellen Rafflamellenstoren sind dazu wesentlich besser geeignet als dunkle Stoffmarkisen. Die baulichen Grundanforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz und die Anforderungen an den sommerlichen Komfort unter Berücksichtigung der Wetterdaten vom Jahr 2035 müssen erfüllt werden.

Bei der Aussenraumgestaltung sind die SNBS-Kriterien 143 Mikroklima, 341 Biodiversität und 342 Wasser für alle Baufelder zu berücksichtigen. Das Kriterium 341 sieht un-

ter anderem die dauerhafte Entfernung von Neophyten und einen definierten Anteil sicherfähigen 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.

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, bestehen bei der Lüftungstechnik höheren Freiheitsgrade. Eine Belüftung der gefangenen Nasszellen ist bautechnisch zwingend. Die Zuluft soll kontrolliert in die Wohnung eingebracht werden, so dass die Wohnungen im Gleichdruck (Radonproblematik) sind und eine Wärmerückgewinnung möglich ist. Die Wohnräume können, falls lärmtechnisch möglich, natürlich gelüftet werden. Weitere Erläuterung zur Lüftungsanlage sind in Kapitel «3.4 Energie und Gebäudetechnik» zu finden.

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](#)
- [EcoTool \(Stufe 2\)](#)
- [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

Die Bauherrschaft beabsichtigt, das Teilgebiete D an das Fernwärmenetz der ewz anzuschliessen. Vorgesehen ist der Anschluss ab der Thurgauerstrasse. Die Raumheizung und Brauchwarmwassererzeugung hat Priorität mit der Fernwärme zu erfolgen. Wird aber in einem Baukörper auch zusätzlich Energie für die Kälteherstellung (Freecooling) benötigt, kann eine umschaltbare Wärmepumpe (Heizen und Kühlen) mit Erdsondenfeld geplant werden. Die Brauchwarmwasserherstellung erfolgt in jedem Fall ausschliesslich über Fernwärme.

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 Restaurationsbetriebe 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.

Die Anforderungen an die Trinkwasserhygiene gemäss den SVGW-Richtlinien W3 (inkl. sämtlichen Ergänzungen) sind sicher zu stellen.

Elektro

Eine zentrale Anordnung der Elektrozentralen ist anzustreben, zudem ist auf kurze Er-schliessungswege 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 und natürliche Lüftungsanlagen in Kombination denkbar. Das Lüftungskonzept hat möglicherweise Auswirkungen auf die Architektur, z.B. auf die Anordnung und Ausgestaltung der Räume. Entsprechend ist dem Lüftungskonzept hohe Beachtung zu schenken. Wichtig ist eine hohe Energie- und Lüftungseffizienz (i.d.R. kurze Er-schliessungswege für Luftzuführung und -abführung). Ein mögliches Lüftungskonzept ist in Kapitel « 3.4 Nachhaltiges Bauen» näher beschrieben.

Technikräume

Die benötigten Technikräume sind abhängig

vom jeweiligen Hausteschnik- und Erschliessungskonzept im Wettbewerb 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.

Medienverteilung

Grosszügig dimensionierte, gut zugängliche und über alle Geschosse durchgehende Schächte für die Vertikal-Erschliessung sind auf den Plänen auszuweisen. Die vertikalen und horizontalen Steigzonen sind im Sinne von Eco mit "vertretbarem Aufwand" zugänglich zu gestalten. Deckeneinlagen von Leitungen mit Rohrdurchmesser über 50 mm sind unbedingt zu vermeiden.

Hilfsmittel

- Norm SIA 112/1 Nachhaltiges Bauen
- [Energiestandards 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 57 stammen aus dem Bericht zum öGP.

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

Grundstückerschliessung

Gem. Art. 23¹ 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.

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 «3.9 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:

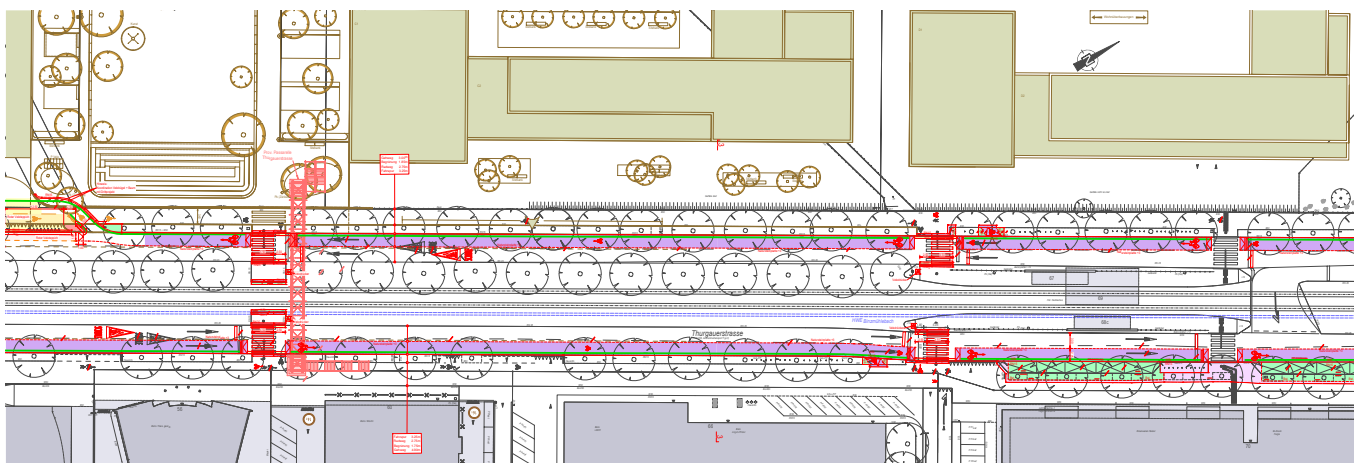
[Verkehrerschliessungsverordnung](#)

Strassenbauprojekt Grubenacker

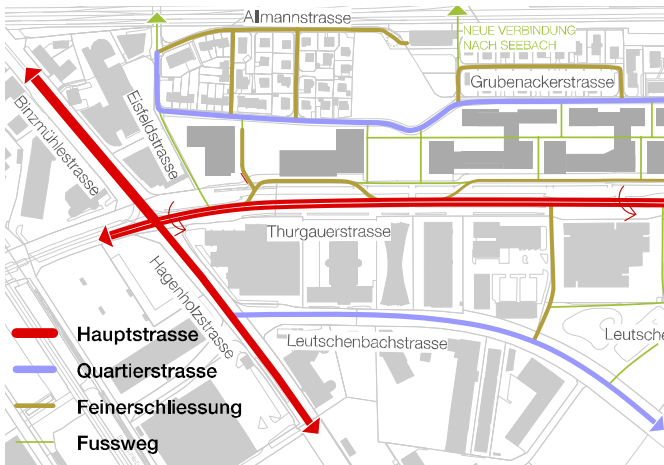
Für das Grubenackerstrasse wurde durch das Tiefbauamt (TAZ) ein Vorprojekt erarbeitet, wobei noch immer ein grosser Gestaltungsspielraum besteht. Auf gegenseitigem Interesse beruhend, wird die weitere Strassenraumplanung, nach Abschluss der Wettbewerbe auf den Teilgebieten C und D, mit den Bedürfnissen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

Velovorzugsroute 35

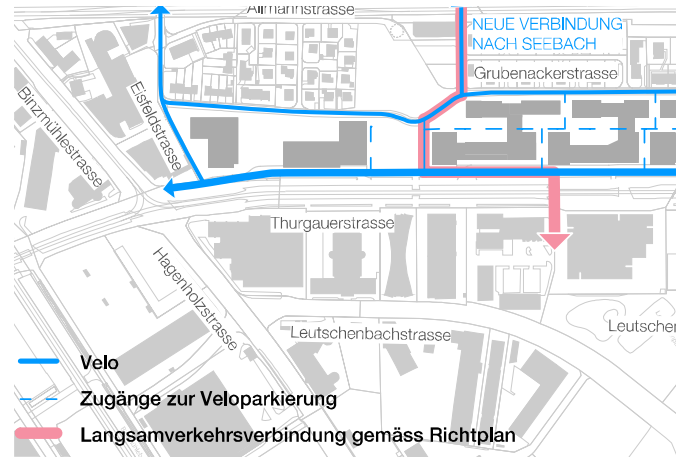
Das Strassenbauprojekt «Velovorzugsroute 35: Glattpark - Andreasstrasse» plant die Umsetzung von baulich abgesetzten Velowegen auf der Thurgauerstrasse. Dafür sollen die MIV-Spuren in beide Fahrtrichtungen von je zwei Spuren auf eine reduziert werden. Eine Verkehrsstudie prüft den Spielraum der MIV-Spurabbauen 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.



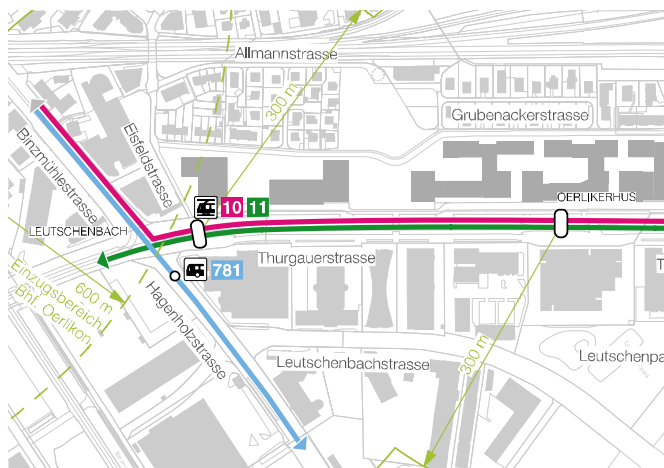
Teilausschnitt Velovorzugsroute 35, Tiefbauamt Zürich



Strassenhierarchie (Bericht öGP)



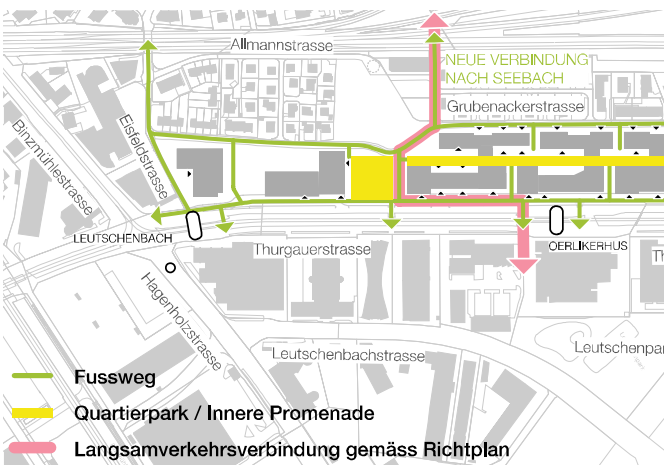
Veloverkehr (Bericht öGP)



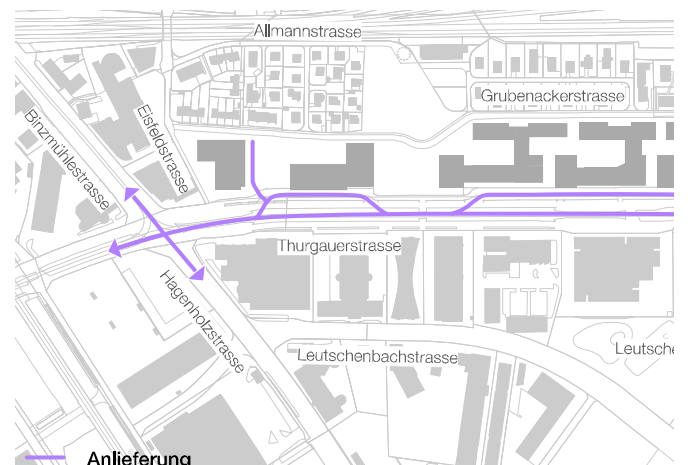
Öffentlicher Verkehr (Bericht öGP)



Motorisierter Individualverkehr (Bericht öGP)



Fussgängerverkehr (Bericht öGP)



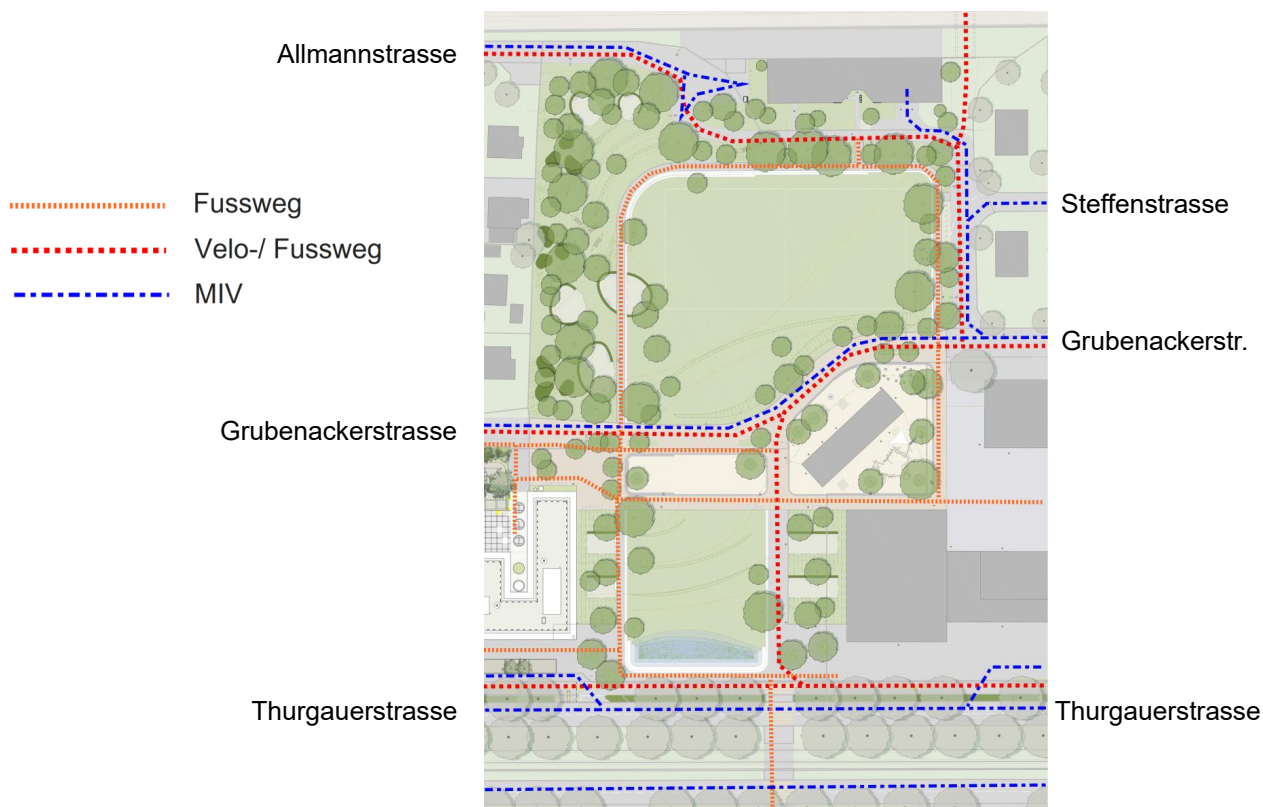
Anlieferung (Bericht öGP)

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

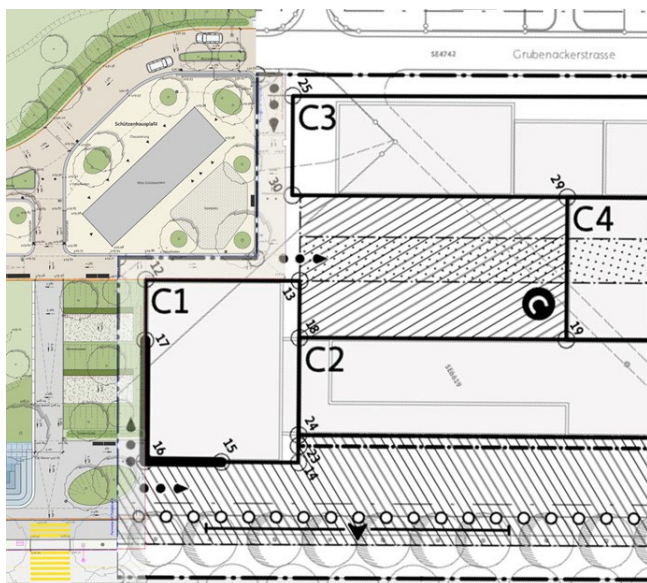
Das arealinterne Fuss- und Velowegnetz verbindet die wichtigsten Nutzungen miteinander und gewährleistet Anschlüsse an das übergeordnete Wegnetz.



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, Haupteintragswege 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. 39¹ 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. 39⁵ 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.

Topographie

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. 24² 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 m³. 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 Erschliessungsanlagen und Parzellierung

mittelbar entlang der Fahrgasse im Mehrzweckband (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. 30² 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 Kurzparkler in der Vorzone sind sinnvoll. Die Positio-

nierung ist im Mehrzweckband 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 (Abbildung Seite 61) mit der Leerung aus der Fahrgasse drängt sich auf

Anlieferung

Für die Anlieferung zu den Gewerbeflächen sind geeignete Abstellflächen innerhalb des Mehrzweckbandes (Abbildung Seite 61) 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 C/D und D/E 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 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 lärmorientiert anordnen.

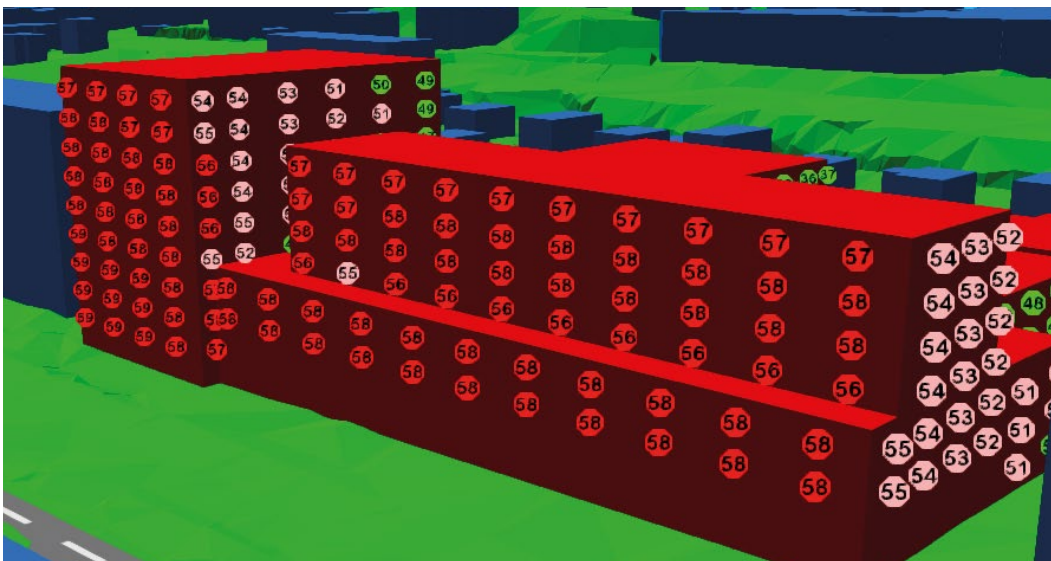
- Mit gestalterischen Massnahmen wie Balkonen/Loggien, Erkern, Atrien, Laubengängen usw. können Reduktionen von bis zu 6 dB gegenüber dem Fassadenpegel erzielt werden. Hierfür gelten allerdings spezielle Voraussetzungen hinsichtlich Geometrie und Ausgestaltung, die zwingend einzuhalten.
- Zusätzliche 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

www.baukultur-laerm.ch



Lärmkarte Tempo 50 Nacht (Lärmgutachten Suter Ingenieure)

3.9 Baugrund

Baugrund Teilgebiet D

- Im nord-westlichen Bereich (entlang der Grubenackerstrasse) folgen unter den künstlichen Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von ca. 1.5m eine ca. 1.0m mächtige Schicht aus verschwemmten Moränematerial, darunter ein rund 5m mächtige Schicht aus See- und Deltaablagerungen. Im süd-östlichen Bereich der Parzelle (entlang Thurgauerstrasse) folgen unter den künstlichen Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von ca. 3 bis 4m direkt See- und Deltaablagerungen mit einer Mächtigkeit von ca. 6 bis 10m. Die Obergrenze der gut tragfähigen Moräne liegt im nord-westlichen Bereich der Parzelle rund 7m unter OK Terrain und im süd-östlichen Bereich rund 12m.
- Zur Gewährleistung eines einheitlichen Tragfähigkeitsverhaltens mit möglichst kleinen Setzungen resp. Gebäudeverkip-pungen 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, 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 D

- Das Teilgebiet D liegt ausserhalb ein nutzbares Grundwasservorkommen zwischen dem Grundwasserstroms der Glatt und dem Grundwasserbecken von Seebach,

befindet sich jedoch im Gewässerschutzbereich Au. In diesem Gebiet sind Einbauten bis zum Mittelwasserspiegel zulässig. Gemäss Abklärungen mit dem AWEL bestehen auf dem Teilgebiet D keine Einschränkungen bezüglich Einbautiefe. Ersatzmassnahmen zur Gewährleistung der Durchflusskapazität sind erforderlich und mit dem AWEL abzusprechen, eine wasserrechtliche Bewilligung ist erforderlich. Das Teilgebiet D liegt in voraussichtlich ausserhalb eines Bereiches mit artesisch gespanntem Grundwasser. 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 im Bereich 4.5m bis 7m 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 Feuerwehrezufahrten, 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 die Gebäude in D1 - D4 der QSS 2 entsprechen.

Zufahrten und Stellflächen der Feuerwehr | Brandschutzabstände

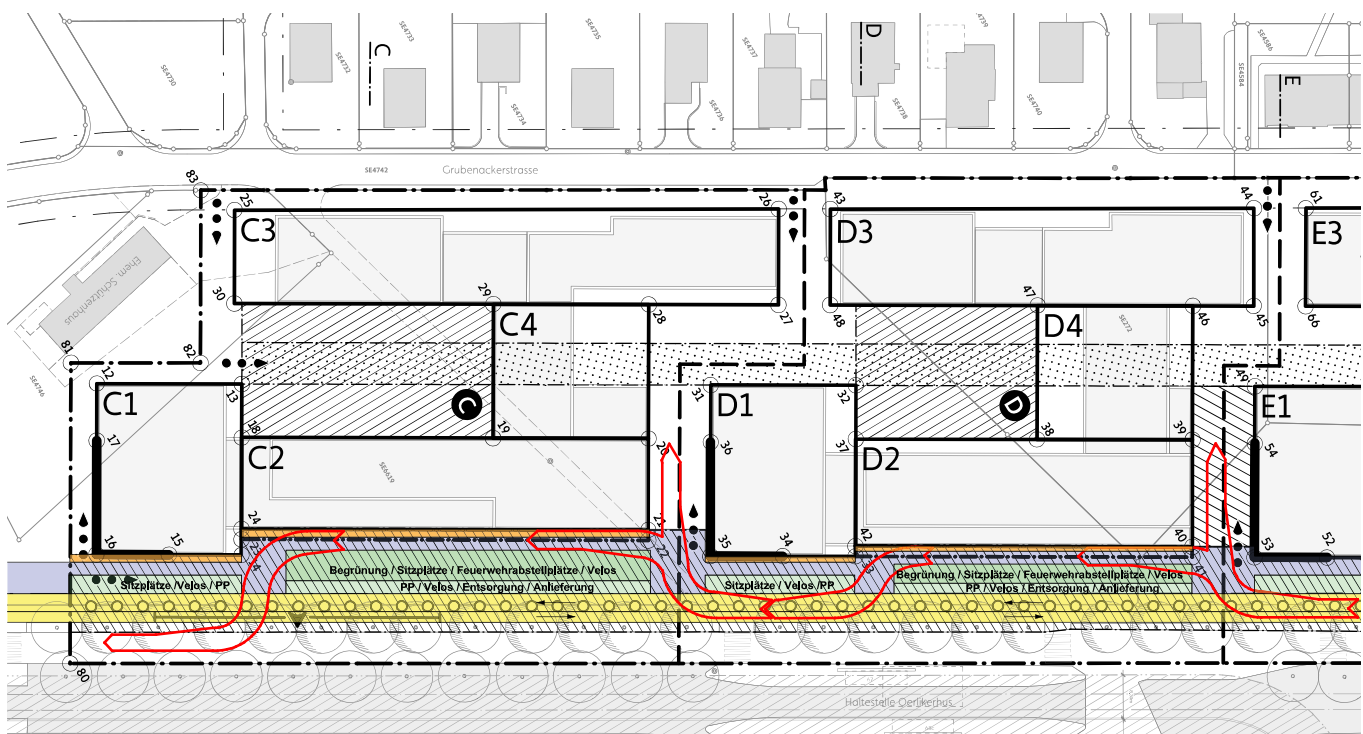
Siehe auch Kapitel «3.7 Aussenraum und Parkierung».

Die wesentlichen Planungsgrundsätze für die Feuerwehrezufahrten und -stellflächen sind in der FKS-Richtlinie plakativ zusammengefasst.

Die Feuerwehrezufahrten 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 Feuerwehrezufahrt 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 Gebäudekategorie «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 61) an. Um das zu ermöglichen sind die Zufahrten zu den Feuerwehrrabstellflächen für die Baubereiche C2 und D2 über die öffentliche Fusswegverbindung entlang der Gebäudefassaden sinnvoll. Die Feuerwehrrabstellflächen befinden sich demzufolge auf dem Mehrzweckband und teilweise auf dem öffentlichen Fusswegbereich. Die Oberflächen sind soweit möglich und mit den Feuerwehrrabstellflächen 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»

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

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).

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 Brandschutz-Zerläuterung VKF BSE 100-15 "Brandmauern" voneinander abzutrennen.

Gebäudehülle

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

den.

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.

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

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

Materialisierung und Feuerwiderstand Tragwerk

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen für Gebäude mittlerer Höhe 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 (Treppenräume und Fluchtkorridore).

Flucht- und Rettungswege

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

Führen Flucht- und Rettungswege über den Innenhof 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.

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 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 Schweizer Fachstelle «Hindernisfreie Architektur» bezogen werden:

Genehmigung

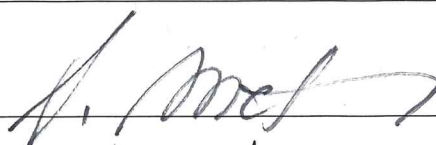
Dieses Wettbewerbsprogramm wurde vom Preisgericht genehmigt. Die SIA-Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das vorliegende Wettbewerbsprogramm geprüft. Es ist konform zur Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009).

Zürich, 20. Mai 2025, das Preisgericht:

Anita Schlegel, Sachpreisrichterin



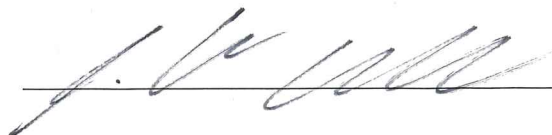
Sonja Anders, Sachpreisrichterin



Res Keller, Sachpreisrichter




Andrea Wieland, Sachpreisrichterin



Marta Dittes, SachpreisrichterIn

M. Dittes

Barbara Emmenegger, Sachpreisrichterin



Zsafia Glatz, Sachpreisrichterin



Ursula Müller (Vorsitz), Fachpreisrichterin

U. Müller

Sabina Hubacher, Fachpreisrichterin

S. Hubacher

Claudio Meletta, Fachpreisrichter

C. Meletta

Anouk Trautmann, Fachpreisrichterin

A. Trautmann

Roger Schärer, Fachpreisrichter

R. Schärer

Lucas Michael, Fachpreisrichter

L. Michael

Katrin Pfäffli, Fachpreisrichterin

K. Pfäffli

Rita Illien, Fachpreisrichterin

R. Illien

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

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