

# Entwicklung Badenerstrasse 571, Zürich

## Zweistufiges Studienverfahren

Ausschreibung Stufe 1



**Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Dominic Schuppli  
Corinne Weber

## Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ausgangslage und Ziele</b>              | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Perimeter und Aufgabenstellung</b>      | <b>7</b>  |
| 2.1      | Perimeter                                  | 7         |
| 2.2      | Leitbild Areal Badenerstrasse 571          | 7         |
| 2.3      | Allgemeine Aufgabenstellung                | 8         |
| 2.4      | Aufgabe Stufe 1                            | 9         |
| <b>3</b> | <b>Bestimmungen zum Verfahren</b>          | <b>11</b> |
| 3.1      | Auftraggeberin und Organisation            | 11        |
| 3.2      | Art des Verfahrens                         | 11        |
| 3.3      | Jury und Expert:innen                      | 11        |
| 3.4      | Teilnahmeberechtigung                      | 12        |
| 3.5      | Befangenheit und Ausstandgründe            | 13        |
| 3.6      | Entschädigung                              | 13        |
| 3.7      | Weiterbearbeitung                          | 13        |
| 3.8      | Urheber-, Nutzungs- und Eigentumsrechte    | 14        |
| 3.9      | Vertraulichkeit                            | 14        |
| 3.10     | Verbindlichkeit und Streitfälle            | 14        |
| 3.11     | Verfahrenstermine                          | 15        |
| <b>4</b> | <b>Ablauf Stufe 1</b>                      | <b>16</b> |
| 4.1      | Publikation Stufe 1                        | 16        |
| 4.2      | Fragenbeantwortung                         | 16        |
| 4.3      | Arealbesichtigung                          | 16        |
| 4.4      | Abgabe der Unterlagen                      | 16        |
| 4.5      | Vorprüfung                                 | 16        |
| 4.6      | Beurteilung Stufe 1                        | 17        |
| 4.7      | Information Ergebnisse                     | 17        |
| <b>5</b> | <b>Ausblick Stufe 2</b>                    | <b>18</b> |
| <b>6</b> | <b>Rahmenbedingungen und Anforderungen</b> | <b>20</b> |
| 6.1      | Bau- und zonenrechtliche Bestimmungen      | 20        |
| 6.2      | Dienstbarkeiten                            | 23        |
| 6.3      | Mobilität                                  | 25        |
| 6.4      | Freiraum                                   | 26        |
| 6.5      | Beschrieb Bestand                          | 26        |
| 6.6      | Energie und Ökologie                       | 26        |
| 6.6.1    | Ziele des Vorhabens                        | 26        |
| 6.6.2    | Nachhaltigkeit, Energie und Gebäudetechnik | 26        |
| 6.7      | Ortsbild                                   | 29        |

|          |                                   |           |
|----------|-----------------------------------|-----------|
| 6.8      | Wirtschaftlichkeit                | 29        |
| 6.9      | Lärm                              | 30        |
| 6.10     | Baugrund                          | 30        |
| 6.11     | Weitere Rahmenbedingungen         | 30        |
| <b>7</b> | <b>Unterlagen</b>                 | <b>32</b> |
| 7.1      | Abgegebene Unterlagen Stufe 1     | 32        |
| 7.2      | Einzureichende Unterlagen Stufe 1 | 32        |
| <b>8</b> | <b>Genehmigung</b>                | <b>34</b> |

Titelbild: [map.geo.admin.ch](http://map.geo.admin.ch)

## 1 Ausgangslage und Ziele

### Ausgangslage

Die Nest Sammelstiftung (kurz Nest) ist die erste ethische, ökologische Pensionskasse der Schweiz. Der Fokus liegt nicht nur auf wirtschaftlicher Rentabilität, sondern auch auf ökologischer Verträglichkeit und ethischer Integrität.

Die Nest ist Eigentümerin der Liegenschaft an der Badenerstrasse 571 in Zürich Altstetten. Das rund 5'500 m<sup>2</sup> grosse Grundstück liegt vollständig in der Industrie- und Gewerbezone IG III. Es ist mit einem Gebäudekomplex, bestehend aus einem viergeschossigen Kopfbau an der Badenerstrasse und einer dahinterliegenden Industriehalle bebaut. Die bestehenden Bauten aus dem Jahr 1939 haben ihre maximale Lebensdauer in grossen Teilen erreicht und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Zudem ist das Areal stark unternutzt. Die Nest beabsichtigt daher, das Areal zu erneuern und zu entwickeln.



Abbildung 1: Grundstück Kat. Nr. AL7335 (Quelle: map.geo.admin.ch, 2025).

### Nachhaltigkeitskonzept

Als ethisch ökologische Pensionskasse hat die Nest einen hohen Anspruch in Bezug auf Nachhaltigkeit. Dies gilt auch für ihre Immobilien. Neubauten werden nach höchsten Nachhaltigkeitsstandards realisiert und ältere Liegenschaften nachhaltig modernisiert. Die Auswirkungen von Immobilien auf Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt werden bereits in der Planungsphase berücksichtigt und durch geeignete Massnahmen optimiert. Um diesen Anspruch zielgerichtet und konsequent umzusetzen, hält die Nest in ihrem Nachhaltigkeitskonzept die wichtigsten Vorgaben in Form von vierzehn Nachhaltigkeitsprinzipien fest (vgl. Unterlage 5.1). Bei der Entwicklung der Liegenschaft an der Badenerstrasse 571 liegen die Prinzipien Nr. 6 "Innovation" und Nr. 8 "Stoffkreisläufe" im Fokus. Diese Prinzipien wurden im Leitbild zum Areal Badenerstrasse 571 mit den Aspekten Suffizienz, Gemeinschaft und gemeinsame Nutzung ergänzt.

### Ziele

Damit stehen die drei Schwerpunktthemen Suffizienz, Stoffkreisläufe sowie Gemeinschaft und gemeinsame Nutzung im Zentrum der angestrebten Entwicklung. Entsprechend werden in den Phasen Projektierung, Planung, Realisierung und Betrieb neue Lösungsansätze gesucht, um diese Aspekte bestmöglich zu adressieren und im Projekt umzusetzen. Innovationspotenziale sollen gezielt erschlossen und umgesetzt werden. Im Vordergrund stehen dabei der sorgsame Umgang mit Ressourcen wie Boden, Wasser, Baumaterialien etc., Mas-

snahmen zur Steigerung der Energieeffizienz sowie die konsequente Reduktion der Treibhausgasemissionen in Erstellung und Betrieb. Mit dem klaren Anspruch, auf eine Netto-Null-Strategie hinzuarbeiten, werden dabei nicht nur direkte Emissionen (Scope 1 und 2), sondern auch indirekte Emissionen entlang der gesamten Wertschöpfungskette (Scope 3) berücksichtigt. Ziel ist es, Treibhausgas-Neutralität bereits in der Erstellung (bestmöglich) zu erreichen.

Neben technologisch, baulich und materiell innovativen Lösungen wird im Sinne der Suffizienz auch ein bewusster Umgang mit Raum und Material sowie technischer und baulicher Ausrüstung gesucht. Ressourcenschonende Nutzungsmodelle sollen gefördert und Flächenanforderungen kritisch hinterfragt werden. Ebenfalls sollen gemeinschaftliche Nutzungsformen sowie die gemeinsame Nutzung von Räumen, Infrastrukturen etc. gezielt gefördert und im Projekt ermöglicht werden.

Stoffkreisläufe sollen beachtet und eine systematische Bauteiltrennung umgesetzt werden. Dadurch werden Ressourcen geschont und der Anteil an grauen Treibhausgasemissionen (CO<sub>2</sub>e) reduziert.

#### Zweistufiges Studienverfahren

Um eine gesellschaftlich, wirtschaftlich und ökologisch innovative Lösung für die Entwicklung des Areals Badenerstrasse 571 sowie ein geeignetes Planungsteam zu finden, welches diese Lösung überzeugend umsetzt, führt die Nest Sammelstiftung das vorliegende, nicht anonyme zweistufige Studienverfahren durch. Es handelt sich dabei nicht um ein Verfahren nach SIA.

Die gesuchten Projekte sollen den hohen Ansprüchen und Zielen der Nest bestmöglich gerecht werden. Dazu zählen unter anderem ein möglichst geringer Anteil an Treibhausgasemissionen, ein suffizienter Umgang mit Ressourcen und die Förderung gemeinschaftlicher Nutzungsformen, bei gleichzeitiger Sicherstellung eines marktfähigen Angebots und angemessenen Rendite.

Die erste Stufe des Verfahrens dient dazu, ein gemeinsames Verständnis der Aufgabe zu entwickeln und in einem klaren Konzept die Lösungsansätze und Strategien aufzuzeigen, wie die Ziele der Nest im Projekt bestmöglich erreicht werden können. Es werden explizit Konzepte und noch kein Projekt erwartet. Darüber hinaus wird die Bildung eines interdisziplinären Planungsteams erwartet, welches die erforderlichen Kompetenzen aufweist, um das vorgeschlagene Konzept in der zweiten Stufe zu vertiefen, die Projektziele bestmöglich umzusetzen und das Bauvorhaben letztlich zu projektieren, planen und realisieren.

Aus den eingegangenen Konzepten der ersten Stufe wählt die Jury die maximal sechs vielversprechendsten Ansätze und Teams aus, welche ihre Konzepte in der zweiten Stufe weiterentwickeln und in ein konkretes Projekt überführen.

Das siegreiche Projekt aus dem Verfahren (2. Stufe) dient anschliessend als Grundlage für die Projektierung, Planung und Realisierung des Bauvorhabens.



## 2.3 Allgemeine Aufgabenstellung

Kern der Aufgabe:  
Suffizienz

Der Kern der Aufgabe besteht in der Entwicklung eines Projekts, welches den Ressourcenverbrauch über den gesamten Lebenszyklus minimiert und einen zukunftsfähigen, lebenswerten Ort schafft, an welchem gerne gearbeitet und gelebt wird. **Sämtliche Überlegungen haben sich der Suffizienz unterzuordnen («Form Follows Footprint»).**

Dabei sollen bewusst neue Wege erprobt und beschritten werden. Die Sicherstellung des minimalen Ressourcenverbrauchs über innovative Lösungen und clevere Konzepte, sowohl in der Erstellung als auch in Betrieb und Nutzung, stellt daher einen wesentlichen Bestandteil der Aufgabe im Verfahren dar.

Nachhaltigkeitsstandards

Die Projektierung und Planung orientieren sich am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Die Entwicklung des Areal ist mit dem Nachhaltigkeitskonzept für Immobilien der Nest Sammelstiftung in Einklang zu bringen. Die darin formulierten 14 Prinzipien sind anzuwenden (vgl. Unterlage 5.1).

Stoffkreislauf

Im Verfahren ist aufzuzeigen, mit welchen Ansätzen und Massnahmen ein gesamthaft kreislauffähiges Gebäude geschaffen wird. Dabei wird ein sorgfältiger Umgang mit dem Vorhandenen erwartet. Möglichkeiten zur **Wiederverwendung von Bauteilen** oder auch ganzen Gebäudeteilen sind genauso zu berücksichtigen, wie auch die langfristige und **konsequente Wiederverwendbarkeit** möglichst aller verwendeter Bauteile und Rohstoffe. Es ist zu untersuchen und im Projekt aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen und Ansätzen (kurz und langfristig) möglichst viele Treibhausgasemissionen eingespart werden können.

Mass und Art der Nutzung

Das realisierbare **Nutzungsmass** wird in der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich einerseits über die zulässige Baumassenziffer (max. 12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) geregelt und andererseits über eine maximal zulässige Ausnützung für reine Handels- und Dienstleistungsnutzungen (max. AZ 150%). Die **Art der Nutzung** richtet sich nach den Bestimmungen der BZO zur IG III und der Praxisrichtlinie für Industrie- und Gewerbebezonen der Stadt Zürich (vgl. hierzu Kap. 6.1 sowie Unterlagen 3.3 und 3.4).

Reine Handels- und Dienstleistungsnutzungen

Der zulässige Anteil an reinen **Handels- und Dienstleistungsnutzungen** (max. AZ 150%) ist im Verfahren maximal auszuschöpfen.

Produzierendes Gewerbe

Darüber hinaus sind die innerhalb der zulässigen Baumasse zusätzlich möglichen Flächen für **industriell-gewerbliche Nutzungen (produzierendes Gewerbe)** bestmöglich auszuschöpfen. Der effektive Bedarf und die künftige Nutzung dieser Flächen können zum heutigen Zeitpunkt jedoch noch nicht weiter präzisiert werden. Entsprechend ist eine Raumstruktur vorzusehen, welche statisch und technisch so flexibel ist, dass unterschiedliche Nutzungskonzepte abbildbar und Anpassungen in der Projektierungs- und (idealerweise) Nutzungsphase möglich sind (bspw. Zusammenschluss von Räumen über Flächen und Geschosse hinweg). Durch modulare Strukturen ist zudem sicherzustellen, dass die Flächen und Bauten für produzierendes Gewerbe bedarfsgerecht in Etappen umgesetzt und erweitert werden können. Ebenso sind verkehrstechnische (Erschliessung, Anlieferung, Parkierung etc.) und gebäudetechnische Anforderungen unterschiedlicher Nutzungen mitzudenken. Weiter sind bei sämtlichen Überlegungen auch wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen: Die durch produzierendes Gewerbe zu erwartende Rendite muss in einem angemessenen Verhältnis zu den Baukosten stehen. Die Massnahmen zur Sicherstellung der geforderten Flexibilität und Etappierbarkeit sowie die wirtschaftlichen Überlegungen des Teams sind

in Stufe 2 auf den Plänen in geeigneter Form darzustellen und im Erläuterungsbericht zu beschreiben.

Attraktiver Arbeitsort

Auf die Vorgabe weiterer, spezifischer Nutzungsanforderungen wird – ggf. mit einzelnen Ausnahmen in Stufe 2 – bewusst verzichtet. Stattdessen wird von den Teams eine vertiefte Auseinandersetzung damit erwartet, **was ein Gebäude als Arbeitsort leisten und bieten muss, dass ein lebenswerter Ort und attraktives Arbeitsumfeld entstehen kann** und der Ressourcenverbrauch zugleich minimiert werden kann.

Suffizienz und Gemeinschaft in Nutzung

Räumlichkeiten, Infrastrukturen und Installationen sollen bewusst **auf das Notwendige reduziert** und wo immer möglich gemeinschaftlich bzw. durch mehrere Nutzer gemeinsam genutzt werden. Entsprechend ist aufzuzeigen, wie die Zusammenarbeit im Gebäude funktioniert und eine Antwort darauf zu suchen, was es hierzu effektiv braucht. Dadurch sollen die Voraussetzungen für eine **moderne und nachhaltige Arbeitsweise** geschaffen werden.

Gemeinsam genutzte Räume und Infrastrukturen sollen gezielt gefördert und Synergien zwischen Nutzenden angestrebt werden, so dass ein lebendiger, **kooperativer Arbeitsort** entstehen kann. Dabei ist sich die Auftraggeberin bewusst, dass dies nicht nur eine Aufgabe der Architektur ist, sondern auch eine der Vermarktung. Ein Begleiten und Kuratieren der Nutzenden im Betrieb sind allerdings nicht vorgesehen. Stattdessen sollen mit architektonischen und gestalterischen Mitteln die Voraussetzungen geschaffen werden, dass ein attraktiver Arbeitsort entsteht, an welchem Nutzende sich austauschen, zusammen reden, arbeiten und leben.

Langfristige Perspektive

Im Bewusstsein darum, dass sich die gesellschaftlichen Bedürfnisse ändern und ein Gebäude über seinen ganzen Lebenszyklus mehrere Nutzungen beherbergt, ist zudem ein Projekt zu entwerfen, das nach den heutigen gesetzlichen Vorgaben (IG III) realisierbar und nutzbar ist, jedoch **langfristig weiterentwickelt und umgenutzt** werden kann. Dabei sind konstruktive (Spannweiten, Geschosshöhen etc.), technische (Anschlüsse, Infrastrukturen etc.) und architektonische Aspekte (Langlebigkeit der Materialien, Kreislauffähigkeit etc.) zu berücksichtigen und drauf auszulegen, dass Betrieb, Umnutzbarkeit und Erneuerbarkeit mit möglichst geringen Ressourcenaufwand langfristig sichergestellt sind.

## 2.4 Aufgabe Stufe 1

Mit dem Vorhaben an der Badenerstrasse 571 in Zürich beschreitet die Nest bewusst neue Wege und sucht neue Lösungen. Gesucht sind daher Planende, welche ein hohes Mass an agiler, konzeptioneller und den üblichen Rahmen verlassende Denkweise mitbringen. Dabei spielt die Bereitschaft zur Diskussion, konstruktiver Auseinandersetzung und die Akzeptanz gegenüber neuen Erkenntnissen im Prozessverlauf seitens aller Beteiligten eine grosse Rolle. Im Rahmen der ersten Stufe sollen Planungsteams mit den innovativsten und überzeugendsten Konzepten und Lösungsansätzen identifiziert werden.

Ziel ist es, qualifizierte und kreative Planungspartner zu finden, die das Potenzial für eine konstruktive Zusammenarbeit und erfolgreiche Umsetzung des Leitbildes Areal Badenerstrasse 571 mitbringen. In diesem Sinne wird für den Entscheid zur Zusammenarbeit nicht nur die Qualität der zu erarbeitenden Lösungen ausschlaggebend sein, sondern in einem ersten Schritt (Stufe 1) das Potenzial der vorgeschlagenen Konzepte zur Zielerreichung

und das Aufgabenverständnis der Teams in der ganzen Breite und Tiefe sowie die Art und Form der Kommunikation zwischen Team, Auftraggeberin und Jury.

**Die Aufgabe im Rahmen der ersten Stufe liegt daher in der Darlegung des Aufgabenverständnisses, der Konzeption und Skizzierung erster Lösungsansätze und Strategien sowie der Teamzusammensetzung und -organisation.**

Aufgabenverständnis

Es ist zu erläutern, wie das Team die Aufgabe auffasst. Dabei ist zu beschreiben, was unter den Begriffen Suffizienz, Stoffkreisläufe und Gemeinschaft im Allgemeinen und in Bezug auf die Aufgabenstellung verstanden wird.

Konzept

Die Ideen zum Umgang mit den Themen Suffizienz, Stoffkreisläufe und Gemeinschaft im Projekt sind in geeigneter Weise darzustellen. In der ersten Stufe steht dabei die Frage im Fokus, wie eine möglichst CO<sub>2</sub>e-neutrale Liegenschaft realisiert werden kann. Die Teams sollen darlegen, wie sie die Treibhausgasemissionen systematisch aus dem Projekt eliminieren möchten. Hierzu ist ein klares Konzept zu erarbeiten, welches aufzeigt, wie die Ziele der Nest im Projekt berücksichtigt und mit einem möglichst hohen Wirkungsgrad umgesetzt werden können. Im Sinne von Strategien und Lösungsansätzen sollen konkrete Bausteine zur Zielerreichung aufgezeigt werden, welche das Team in der zweiten Stufe vertieft ausarbeiten und umsetzen möchte.

Dabei sind sämtliche relevanten Aspekte des Entwicklungsvorhabens (Anspruch nach Verdichtung, Umgang mit Bestand, Kreislaufwirtschaft, Flächen- und Nutzungsanforderungen, Ver- und Entsorgung, Haustechnik, Sozialraum etc.) in die Überlegungen miteinzubeziehen. Allfällige Zielkonflikte sind aufzuzeigen und die Prioritäten aus Sicht des Teams zu benennen und vor dem Hintergrund der Ziele der Nest zu begründen.

Im Vordergrund steht in der ersten Stufe nicht eine architektonische Lösung, sondern das **Verständnis der Teams für die Herausforderung sowie ihre Fähigkeit, eine überzeugende Grundidee / Konzeption zu entwickeln**. Diese soll aufzeigen, was den gewählten Ansatz auszeichnet, worin dessen Potenziale liegen und welche Herausforderungen / Zielkonflikte damit verbunden sind.

Weiter sind Überlegungen zu möglichen Lösungsansätzen aufzuzeigen, welche das Team in der zweiten Stufe weiterverfolgen will: Wie können die identifizierten Herausforderungen methodisch oder konzeptionell angegangen werden und was zeichnet diese Herangehensweise aus? Als eine Art selbst formuliertes Pflichtenheft für die nächste Bearbeitungsstufe ist aufzuzeigen, welche Aspekte das Team in der zweiten Stufe vertieft untersuchen und bearbeiten möchte.

Teamzusammensetzung und -organisation

Schliesslich ist in Stufe 1 eine der Aufgabenstellung angemessene Teamzusammensetzung vorzuschlagen. Dabei ist darzulegen, welche Fachplanenden und Spezialisten in welcher Projektphase bzw. im Entwurfsprozess wie involviert werden und wer je Phase thematisch und fachlich im Lead ist. Die unter Kapitel 3.4 genannten Fachkompetenzen sind zwingend in der Teamzusammensetzung zu berücksichtigen.

### 3 Bestimmungen zum Verfahren

#### 3.1 Auftraggeberin und Organisation

Auftraggeberin Auftraggeberin des Verfahrens ist die **Nest Sammelstiftung**, vertreten durch Herrn Mario Schnyder (nachfolgend Auftraggeberin). Die Firma **OOS AG**, Hardstrasse 245, 8005 Zürich berät die Auftraggeberin als externe Bauherrenunterstützung.

Verfahrensbegleitung Die Begleitung und Koordination des Verfahrens erfolgen durch:  
**PLANAR AG für Raumentwicklung**, Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Projektleitung: Dominic Schuppli ([d.schuppli@planar.ch](mailto:d.schuppli@planar.ch) / 044 421 38 20)  
Sachbearbeitung: Corinne Weber ([c.weber@planar.ch](mailto:c.weber@planar.ch) / 044 421 38 55)

#### 3.2 Art des Verfahrens

Art des Verfahrens Es handelt sich um ein nicht anonymes, **zweistufiges Studienverfahren im offenen Verfahren**. Es handelt sich dabei nicht um ein Verfahren nach SIA-Ordnung. Ziel des Verfahrens ist die Ermittlung eines qualifizierten Planerteams und des bestmöglichen Projekts für die geplante Entwicklung des Areals an der Badenerstrasse 571.

Optionale Bereinigungsstufe Die Jury behält sich vor, das Verfahren um eine optionale Bereinigungsstufe mit Beiträgen aus der engeren Wahl zu verlängern, falls es sich als notwendig erweisen sollte. Eine optionale Bereinigungsstufe würde separat entschädigt (vgl. hierzu Kap. 3.6).

Beschaffungswesen Das Verfahren untersteht weder dem öffentlichen Beschaffungswesen nach GATT/WTO noch den eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften.

Sprache Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.

#### 3.3 Jury und Expert:innen

Jury (stimmberechtigt)

**Jurymitglieder** (stimmberechtigt)

- Jörg Lamster durable Planung und Beratung GmbH (Nachhaltigkeit)
- Annika Seifert Architectural Pioneering Consultants Ltd. (APC) / Prof. für Klimaangepasstes Bauen u. Entwerfen, Uni Stuttgart (Architektur und Nachhaltigkeit)
- Joseph Schwartz Dr. Schwartz Consulting AG (Bauingenieurwesen)
- Matthias Gmür S3 GmbH (HLKSE)
- Michael Meier Meier Hug Architekten AG (Architektur)
- Ursa Habic Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG (Landschaftsarchitektur)
- Mario Schnyder Nest Sammelstiftung (Vorsitz)
- Yves Portenier Nest Sammelstiftung

Die Jury behält sich vor, die Jury in Abhängigkeit der Ergebnisse der ersten Stufe mit weiteren Fachpersonen (bspw. Architektur, Sozialraum, Bauingenieurwesen) zu ergänzen.

Expert:innen  
(nicht stimmberechtigt)

**Expert:innen** (nicht stimmberechtigt)

- Katrin Pfäffli preisig:pfäffli, Architekturbüro K. Pfäffli, Fachperson Nachhaltigkeit (Stufe 2)
- N.N. Zap AG, Fachperson Bauökonomie (Stufe 2)

- Sasha Cisar Nest Sammelstiftung
- Gonçalo Manteigas OOS AG
- Andreas Derrer OOS AG
- Dominic Schuppli PLANAR AG für Raumentwicklung (Verfahren)
- Corinne Weber PLANAR AG für Raumentwicklung (Verfahren)

Die Jury behält sich vor, bei Bedarf weitere Expertinnen und Experten mit beratender Funktion beizuziehen.

### 3.4 Teilnahmeberechtigung

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Teilnahmeberechtigung<br>1. Stufe | An der öffentlich ausgeschriebenen 1. Stufe des Verfahrens dürfen <b>alle Planungsteams</b> teilnehmen, die die <b>geforderten Fachkompetenzen</b> aufweisen (vgl. Teambildung) und deren Mitglieder ihren <b>Firmensitz oder eine Niederlassung in der Schweiz</b> haben. Im Hinblick auf die angestrebte Innovation und Vielfalt, steht die Auftraggeberin explizit auch der Teilnahme jüngerer Büros offen gegenüber.  |
| Teilnahmeberechtigung<br>2. Stufe | Im Rahmen der 1. Stufe werden maximal <b>sechs Planungsteams</b> für die Teilnahme an der 2. Stufe des Verfahrens ausgewählt. Die Wahl der bestgeeigneten Planungsteams und Lösungsansätze für die 2. Stufe erfolgt anhand der definierten Beurteilungskriterien (vgl. Kap. 4.6).   |
| Tearmbildung                      | <p>Die Planungsteams müssen mindestens folgende Fachkompetenzen umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Generalplanung</li><li>– Nachhaltigkeit</li><li>– Bauingenieurswesen</li><li>– Gebäudesysteme / HLKSE</li><li>– Architektur</li><li>– Landschaftsarchitektur</li></ul> <p>Die Fachkompetenzen können je nach Konzept und den vom Team gesetzten Schwerpunkten projektabhängig definiert werden. So ist es beispielsweise denkbar, dass eine Fachperson Bauingenieurswesen die Fachkompetenz Nachhaltigkeit im Projekt übernimmt, sofern dies seitens des Teams als sinnvoll erachtet wird und begründet werden kann.</p> <p>Die Leistungen des Generalplaners können von einem der beteiligten Planungsbüros (bspw. Architekturbüro) erbracht werden. Alternativ ist der Beizug eines Baumanagementbüros möglich.</p> <p>Die Teilnehmenden sind dazu aufgefordert, sich mit weiteren Fachleuten und Planenden zu verstärken, welche aus Sicht des Teams für die Bearbeitung der Aufgabenstellung erforderlich sind (bspw. Kreislaufwirtschaft, Nutzung etc.).</p> |
| Federführung                      | Für die Dauer des Verfahrens ist ein federführendes Teammitglied zu benennen, über das die Kommunikation per E-Mail abgewickelt wird.   |
| Mehrfachbeteiligung               | Mehrfachbeteiligungen aller Teammitglieder sind in Stufe 1 zugelassen. Ebenfalls sind Mehrfachbeteiligungen in Stufe 2 nicht ausgeschlossen. Die Jury behält sich jedoch vor, allfällige Mehrfachbeteiligungen nach der Stufe 1 im Rahmen ihres Ermessens zu bereinigen.  |
| Arbeitsgemeinschaften             | Arbeitsgemeinschaften sind nicht zugelassen.  |

### 3.5 Befangenheit und Ausstandgründe

Befangenheit und Ausstandgründe

Sämtliche teilnehmenden Unternehmen und Personen müssen von den Jurymitgliedern unabhängig sein. Unternehmen und Personen, die bei einem Jurymitglied oder einer im Programm aufgeführten Fachperson/Expert:in angestellt oder eng verwandt sind oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen, dürfen am Verfahren nicht teilnehmen.

Die Verantwortung für die Abklärung allfälliger Befangenheitsgründen zwischen Teilnehmenden und Jurymitgliedern liegt bei den Teilnehmenden.

### 3.6 Entschädigung

Entschädigung Stufe 1

Die maximal 10 zur Präsentation eingeladenen Planungsteams der 1. Stufe (vgl. Kap. 4.6) erhalten nach erfolgter Präsentation eine feste Pauschalentschädigung von **CHF 5'000** (exkl. MwSt.).

Entschädigung Stufe 2

Bei fristgerechter und vollständiger Abgabe und erfüllter Aufgabenstellung erhält jedes an der 2. Stufe teilnehmende Planungsteam eine feste Pauschalentschädigung von **CHF 30'000** (exkl. MwSt.).

Bereinigungsstufe

Eine allfällige Bereinigungsstufe würde separat entschädigt.

Auszahlung

Die Auszahlung mit befreiender Wirkung erfolgt an das federführende Teammitglied. Die Verteilung innerhalb des Planungsteams liegt bei der Verantwortung der Teilnehmenden.

### 3.7 Weiterbearbeitung

Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin. Sie beabsichtigt, unter Vorbehalt interner Kreditentscheide, die Verfassen der von der Jury empfohlenen Projektstudie mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

Organisation

Die Projektierung und Realisierung (SIA-Phasen 31-53) sind im Generalplanermodell vorgesehen.

Arbeitsumfang

Die Auftraggeberin beabsichtigt, den Verfassen (vollständiges GP-Team gemäss erster Stufe) des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts im Generalplanungsmandat sämtliche für die Realisierung erforderlichen Teilleistungen gemäss SIA-Honorarordnungen zu übertragen. Die Auftragserteilung erfolgt phasenweise. Im Gegenzug verpflichtet sich das siegreiche GP-Team, das Projekt in der vorgeschlagenen Zusammensetzung gemäss 1. Stufe weiterzuführen und zu realisieren.

Allenfalls erforderliche weitere Fachplanende des GP-Teams werden nach Abschluss des Verfahrens in gegenseitiger Absprache zwischen dem siegreichen Planungsteam und der Auftraggeberin separat submittiert und das GP-Team vervollständigt.

Honorarangebot und Vertragsbestimmungen

Mit der Schlussabgabe (Stufe 2) ist ein GP-Angebot nach Phasen (SIA-Phasen 31-53) mit Aufwand- und Kostenschätzung und mittlerem Stundenansatz (inkl. MwSt.) einzureichen.

Die Beauftragung erfolgt auf Basis eines SIA-Vertrags. Die aus Sicht des Teams wesentlichen Vertragsbestimmungen sind mit der Schlussabgabe in Stufe 2 zu benennen und auszuformulieren.

### 3.8 Urheber-, Nutzungs- und Eigentumsrechte

|                |  |
|----------------|--|
| Gewährleistung | Jedes teilnehmende Projektteam und dessen Mitglieder gewährleisten, je einzeln und gemeinsam, dass sie allein berechtigt sind an allen Inhalten und Sachen, die sie im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens der Auftraggeberin, der Organisatorin oder deren Vertreter einreichen, abgeben oder anders überlassen, und dies unabhängig von der Form der Übergabe und dem Träger der entsprechenden Daten. Sie stellen die Auftraggeberin, die Organisatorin und deren Vertreter frei von Ansprüchen Dritter, die damit begründet sind, dass diese Dritten an Inhalten oder Sachen berechtigt sind, die das Projektteam oder dessen Mitglieder der Auftraggeberin, der Organisatorin oder deren Vertreter überlassen haben; die Freistellung umfasst die Kosten der Verteidigung gegen solche Ansprüche (einschliesslich Kostenvorschüsse). Schadenersatzansprüche bleiben vorbehalten. |
| Nutzungsrechte | Mit der Überlassung von Inhalten (einschliesslich der Projektdossiers) an die Auftraggeberin, die Organisatorin oder deren Vertreter gewähren jedes teilnehmende Projektteam und dessen Mitglieder der Auftraggeberin ein exklusives, übertragbares sowie zeitlich, örtlich und inhaltlich unbeschränktes Nutzungsrecht an solchen Inhalten. Für die Gewährung des Nutzungsrechts ist keine zusätzliche Vergütung geschuldet. In dem Mass, in dem an überlassenen Inhalten Urheberrechte bestehen, werden die Urheber von der Auftraggeberin in angemessener, branchenüblicher Form als solche anerkannt. Zwingende gesetzliche Bestimmungen bleiben vorbehalten.  |
| Eigentum       | Mit der Überlassung von Sachen (einschliesslich Datenträger) an die Auftraggeberin, die Organisatorin oder deren Vertreter übertragen die teilnehmenden Projektteams und deren Mitglieder das Eigentum an solchen Sachen auf die Auftraggeberin. Für die Übertragung des Eigentums ist keine Vergütung geschuldet.   |

### 3.9 Vertraulichkeit

|                 |  |
|-----------------|--|
| Vertraulichkeit | Der Inhalt des Programms und sämtliche abgegebenen Unterlagen sind vertraulich zu behandeln und ausschliesslich für das vorliegende Verfahren zu verwenden.  |
| Kommunikation   | Die Information der Öffentlichkeit (insbesondere Erstveröffentlichung) und Kommunikation gegenüber Behörden und Dritten ist alleinige Sache der Auftraggeberin. Die Verfasserinnen sind nach Bekanntmachung durch die Veranstalterin berechtigt, ihr Projekt zu publizieren. |

### 3.10 Verbindlichkeit und Streitfälle

|                 |   |
|-----------------|---|
| Verbindlichkeit | Die vorliegende Ausschreibung, das Programm zum Studienverfahren und die Fragenbeantwortung sind verbindlich. Mit der Einreichung der Bewerbung (Präqualifikation) und der Teilnahme am Verfahren anerkennen die Teilnehmenden die in der Ausschreibung, im Programm und der Fragenbeantwortung festgehaltenen Bestimmungen sowie die Entscheide der Jury in Ermessensfragen. |
| Streitfälle     | Für Streitfälle, die trotz Mediation nicht beigelegt werden können, sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht.  |

### 3.11 Verfahrenstermine

Verfahrenstermine

Für das zweistufige Studienverfahren sind die folgenden Termine vorgesehen:

#### Stufe 1:

- Publikation Ausschreibung Freitag, 9. Januar 2026
- Einreichung Fragen bis Mittwoch, 28. Januar 2026
- Versand Fragenbeantwortung bis Freitag, 6. Februar 2026
- Arealbesichtigung Mittwoch, 4. Februar 2026
- Einreichung Unterlagen Stufe 1 Freitag, 13. März 2026
- Präsentation ausgewählte Teilnehmende Dienstag, 5. Mai / Mittwoch, 6. Mai 2026
- Zustellung Entscheid Auswahl Teilnehmende Mai 2026

#### Stufe 2 (provisorisch):

- Versand Programm und Unterlagen KW 26 (Mitte Juni 2026)
- Startveranstaltung und Begehung KW 27 (Ende Juni 2026)
- Zwischenbesprechung KW 35 (Mitte August 2026)
- Einreichung Projektdossiers Stufe 2 KW 43 (Mitte Oktober 2026)
- Schlusspräsentationen KW 48 (Ende November 2026)
- Bekanntgabe Resultat anschliessend

Nach Abschluss des Verfahrens sind zum Zeitpunkt der Ausschreibung die folgenden weiteren Grobtermine vorgesehen:

- Erarbeitung Vor-, Bauprojekt im Anschluss
- Geplanter Baubeginn Anfang 2029

## 4 Ablauf Stufe 1

### 4.1 Publikation Stufe 1

Publikation

Das **Programm zur Stufe 1** wird am **Freitag, 9. Januar 2026** publiziert. Die Publikation erfolgt in den folgenden Medien:

- Konkurado
- Fachzeitschrift espezium magazin

Sämtliche Unterlagen zur 1. Stufe (vgl. Kap. 7.1) stehen ab diesem Zeitpunkt unter [www.konkurado.ch/Badenerstrasse571](http://www.konkurado.ch/Badenerstrasse571) zum Download zur Verfügung:

### 4.2 Fragenbeantwortung

Fragenstellung

**Fragen zur Ausschreibung** und den abgegebenen Unterlagen können bis zum **Mittwoch, 28. Januar 2026** schriftlich auf [www.konkurado.ch](http://www.konkurado.ch) gestellt werden. Die Fragen sind mit der Kapitelnummer bzw. der Unterlage, auf welche sie sich beziehen, zu versehen.

Fragenbeantwortung

Sämtliche Fragen und **Antworten** werden anonymisiert und gleichlautend bis am **Freitag, 6. Februar 2026** auf [www.konkurado.ch](http://www.konkurado.ch) beantwortet. Weitere Auskünfte werden nicht erteilt.

### 4.3 Arealbesichtigung

Arealbesichtigung

Am **Mittwoch, 4. Februar 2026** findet eine organisierte Besichtigung des Areals sowie ausgewählter allgemeinen Innenräume (wie Treppenhäuser) statt. Eine freie Besichtigung, insbesondere der Innenräume, ist nicht gestattet. Die **Anmeldung** zur freiwilligen Besichtigung ist aus organisatorischen Gründen Pflicht und hat **bis am Freitag, 30. Januar 2026 über die Plattform Konkurado zu erfolgen**. Die Besichtigung findet voraussichtlich in zwei Blöcken (08:30 – 10:00 Uhr / 10:30 – 12:00 Uhr) statt. Die Gruppenzuteilung sowie weitere Informationen zur Besichtigung (Treffpunkt) werden nach der Anmeldefrist bekannt gegeben.

### 4.4 Abgabe der Unterlagen

Abgabe der Unterlagen

Die vollständigen **Unterlagen zu Stufe 1** (vgl. Kap. 7.2) müssen bis am **Freitag, 13. März 2026 um 15:00 Uhr** bei der Verfahrensbegleitung (PLANAR AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich) eingetroffen sein. Der Poststempel ist nicht massgebend. Sämtliche Unterlagen sind mit dem Vermerk «Entwicklung Badenerstrasse 571, Zürich – Studienverfahren Stufe 1» und dem federführenden Teammitglied gemäss Kap. 3.4 zu versehen.

Es besteht die Möglichkeit, die Unterlagen bis zur Eingabefrist während den Büroöffnungszeiten (08:00 – 12:00 Uhr / 13:00 – 17:00 Uhr) bei der Eingabeadresse gegen Ausstellung einer Empfangsbestätigung abzugeben.

### 4.5 Vorprüfung

Vorprüfung

Die eingereichten Unterlagen werden vor der Beurteilung einer formellen Vorprüfung (Fristen, Vollständigkeit, Sprache) unterzogen. Die Prüfung der formellen Kriterien erfolgt durch die Verfahrensbegleitung. Bei Unklarheiten behält sich die Verfahrensbegleitung vor, die Teilnehmenden zu kontaktieren.

Zulassung zur Beurteilung

Zur Beurteilung zugelassen werden nur vollständige und fristgerecht eingereichte Dossiers.

## 4.6 Beurteilung Stufe 1

|   |  |
|---|--|
| Beurteilungskriterien Stufe 1               | <p>Die Beurteilung der eingereichten Dossiers erfolgt anhand nachfolgend aufgeführter Beurteilungskriterien. Die Jury nimmt im Rahmen ihres Ermessens eine Gesamtwertung vor. Die Reihenfolge enthält eine Gewichtung.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Herangehensweise / konzeptioneller Ansatz (Nachvollziehbarkeit, Beitrag zur Lösung der Aufgabe, Innovationspotenzial, Umsetzungspotenzial)</li><li>2. Verständnis der Aufgabe und Beitrag der Aspekte Suffizienz, Stoffkreisläufe, gemeinsame Nutzung und Gemeinschaft</li><li>3. Teamzusammensetzung und Projektorganisation (Nachvollziehbarkeit, Ausgewogenheit, Qualifikationen der Teammitglieder)</li><li>4. Qualität der Präsentation</li></ol> |
| Präsentation Stufe 1                        | <p>Die <b>maximal zehn Teams</b> mit den vielversprechendsten Konzepten und Teams in Stufe 1 werden zu einer <b>Präsentation</b> eingeladen. Die Präsentationen finden am <b>Dienstag, 5. Mai 2026 und Mittwoch, 6. Mai 2026</b> statt. Die teilnehmenden Büros werden rechtzeitig informiert.</p>   |
| Empfehlung zur Weiterbearbeitung in Stufe 2 | <p>Die Jury nimmt aufgrund der Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung im Rahmen ihres Ermessens vor und empfiehlt der Auftraggeberin den <b>maximal sechs überzeugendsten Konzepten und Teams</b> mit der Weiterbearbeitung in der zweiten Stufe zu beauftragen.</p>   |

## 4.7 Information Ergebnisse

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Information Teilnehmende | <p>Alle Teilnehmenden der 1. Stufe werden im Laufe des <b>Mai 2026</b> schriftlich über das Ergebnis der ersten Stufe sowie die zur Teilnahme an der zweiten Stufe gewählten Planungsteams orientiert.</p> |
|--------------------------|--|

## 5 Ausblick Stufe 2

### Ergänzung Programm

Im Anschluss an die erste Stufe werden das Programm und die Unterlagen im Hinblick auf die zweite Stufe ergänzt und präzisiert. Sämtliche Unterlagen für die zweite Stufe werden den Teilnehmenden der zweiten Stufe voraussichtlich im Monat 2026 zugestellt.

Zu Beginn der zweiten Stufe haben die Teilnehmenden die Möglichkeit schriftlich Fragen zum Programm und den abgegebenen Unterlagen zustellen. Der definitive Ablauf und die Termine der zweiten Stufe werden spätestens beim Versand der Unterlagen zur zweiten Stufe bekannt gegeben.

### Unterlagen Stufe 2 (Vorabzug)

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen werden den Teilnehmenden der Stufe 2 ergänzend zu den Unterlagen der Stufe 1 zur Verfügung gestellt (*Vorabzug zum Zeitpunkt der Ausschreibung*).

- Programm Stufe 2
- Grundlagenplan
- Bestandespläne (DWG)
- Modellgrundlage
- Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien
- Formulare (Verfasserblatt, Kennwerttabelle, Angebotsformular)
- Beilagen (Tagwerkuntersuchung, Schadstoffuntersuchung, Baugrunduntersuchung)

### Einzureichende Unterlagen Stufe 2 (Vorabzug)

Nachfolgend aufgeführte Pläne, Erläuterungen und Unterlagen sind mit der **Schlussabgabe in Stufe 2** einzureichen. Bei der Aufführung handelt es sich um einen Vorabzug, welcher mit dem Versand der Unterlagen zur 2. Stufe präzisiert wird. Die Jury behält sich vor, die verlangten Unterlagen / Aussagen anhand der Ergebnisse der ersten Stufe anzupassen.

- Situationsplan mit Umgebung 1:500
- Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200
- Fassadenschnitt und -ansicht 1:50 (inhaltliche Schärfe von 1:20)
- Visualisierung Aussenansicht
- Kurzbaubeschrieb nach Ausmass und Einheit (BKP 3-stellig)
- Erläuterungsbericht auf Plänen mit Erläuterungen und konzeptionellen Überlegungen (Suffizienz, CO<sub>2</sub>e-Bilanz, Kreislauffähigkeit, Gemeinschaft, Materialisierung und Konstruktion, Haustechnik, Wirtschaftlichkeit etc.) in eigener Darstellung (Kurztexte, Schemen, Grafiken etc.)
- Flächen- und Volumennachweis / Mengentabelle
- Honorarangebot (Offeriertes Honorar netto inkl. MwSt.) und Vertragsbedingungen in verschlossenem Couvert (das Honorarangebot fliesst nicht in die Beurteilung ein)
- Modell

Für die Darstellung der geforderten Pläne und Erläuterungen dürfen voraussichtlich max. 6 Pläne im Format DIN A0 quer eingereicht werden.

### Beurteilungskriterien Stufe 2 (Vorabzug)

Umgang mit Ressourcen:

- Umsetzungspotenzial Anforderungen Netto-Null in Erstellung und Betrieb
- Effizienz in Bezug auf den Energie- und Ressourcenverbrauch
- Suffizienz in Erstellung, Betrieb und Nutzung

Städtebau / Architektur:

- Entwurfsidee/Konzept und Umgang mit dem Ort und den Vorgaben
- Städtebauliche Qualität des Projektvorschlags (Dichte, Baumassenverteilung, Massstäblichkeit, Einordnung)
- Architektonische Umsetzung der Entwurfsidee/Konzept
- Qualität der architektonischen Lösung (formale Qualität, Gestaltung, Grundrisstypologien, Schnitte, Fassaden, Materialisierung)
- Adressbildung und Auffindbarkeit, Zweckmässigkeit der Erschliessung

Wirtschaftlichkeit:

- Gebäudeeffizienz (Kubatur, Nutzflächen, Konstruktion/Statik)
- Flächeneffizienz (insb. Verhältnis von HNF zu GV und HNF zu GF)
- Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- DCF-Wert

## 6 Rahmenbedingungen und Anforderungen

Bei den nachfolgend aufgeführten und umschriebenen Rahmenbedingungen und Anforderungen handelt es sich um einen Vorabzug, welcher in der ersten Stufe primär der Information dient. Eine detaillierte Bearbeitung der aufgeführten Themen wird in Stufe 1 nicht erwartet. Ergänzungen und Anpassungen im Hinblick auf die 2. Stufe sind möglich.

### 6.1 Bau- und zonenrechtliche Bestimmungen

Baurechtliche Grundordnung

Für die Stadt Zürich gilt die **Bau- und Zonenordnung (BZO 2016)** und der zugehörige **Zonenplan** im Massstab 1:5000. Der Projektperimeter liegt vollständig in der **Industrie- und Gewerbezone IG III** (vgl. Abbildung 3).

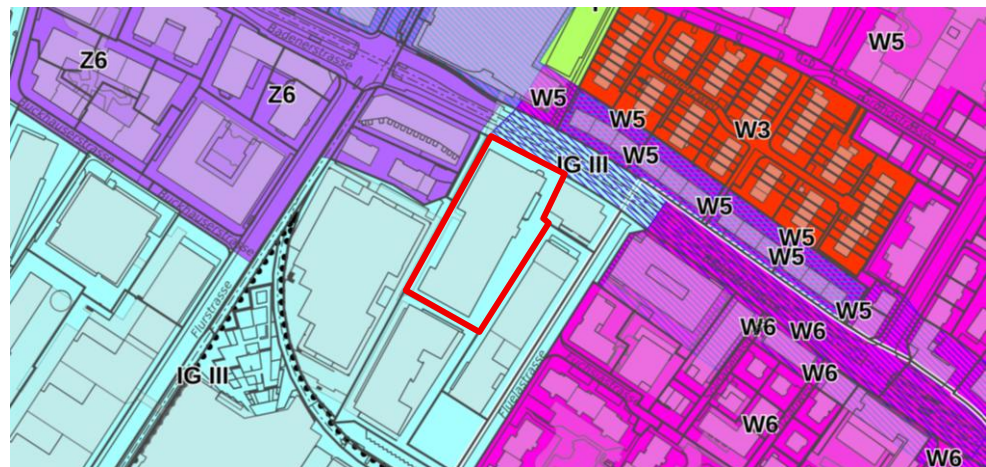


Abbildung 3: Auszug ÖREB-Kataster Kanton Zürich, Projektperimeter = rote Linie (Quelle: GIS-Browser Kanton Zürich, 2025)

In der Industrie- und Gewerbezone gelten folgende **Grundmasse** (BZO Art. 19 Abs. 1):

- Vollgeschosse: max. 7
- Anrechenbares Dachgeschoss: -
- Anrechenbares Untergeschoss: max. 1
- Gebäudehöhe: max. 25 m
- Grundgrenzabstand: min. 3.5 m
- Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen: max. 150%
- Baumassenziffer: max. 12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Freiflächenziffer: min. 15%

**Die Entwicklung des Areals soll innerhalb des geltenden Baurechts und ohne Ausnahmewilligung umgesetzt werden.**

Laufende BZO-Revision

Die BZO der Stadt Zürich wird aktuell revidiert. Ob die IG III von grösseren Änderungen betroffen ist, ist zum heutigen Zeitpunkt kaum abschätzbar. Die detaillierten Bestimmungen und Änderungen werden mit der öffentlichen Auflage (frühestens) im März 2026 bekannt gegeben. Ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage kommt die sogenannte negative Vorwirkung zum Tragen. Bis dahin gelten jedoch noch die bisherigen Bestimmungen der BNO 2016.

Rahmenbedingungen für das Verfahren

**Ausgehend davon sind im Verfahren (vorläufig) die folgenden Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und einzuhalten:**

Nutzweise

In der IG III sind **Handels- und Dienstleistungsnutzungen** sowie **industrielle und gewerbliche Nutzungen** («Produktionsbetriebe») zulässig. Dabei sind auch stark störende Nutzungen erlaubt (BZO Art. 19a Abs. 1). Spital- und Heimnutzungen sowie Hotel- und andere wohnähnliche Nutzungen sind mit Ausnahme von Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige in allen Industrie- und Gewerbezonon nicht zulässig (BZO Art. 19a Abs. 2).

Ausnützung

Die Ausnützung wird in der IG III einerseits über die Baumassenziffer und andererseits über die maximal zulässige Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen geregelt.

Insgesamt ist eine Baumassenziffer von max.  $12 \text{ m}^3/\text{m}^2$  einzuhalten (Art. 19 Abs. 1 BZO). Dies entspricht einer Baumasse von max.  $65'388 \text{ m}^3$ , welche für die Bebauung gesamthaft zur Verfügung steht. Aufgrund einer bestehenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung (vgl. Kap. 6.2) ergibt sich eine zusätzliche Reduktion der zulässigen Baumasse. Daraus resultiert eine **Baumasse von max.  $62'126 \text{ m}^3$** , die im Rahmen des vorliegende Studienverfahren zu berücksichtigen ist.

Innerhalb der zulässigen Baumasse sind **reine Handels- und Dienstleistungsnutzungen** (Büros, Praxen etc.) bis zu einer Ausnützungsziffer von max. 150% zulässig (Art. 19 Abs. 1 BZO). Dies entspricht einer **anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von max.  $8'173 \text{ m}^2$** .<sup>1</sup>

Über die maximale AZ für Handels- und Dienstleistungsnutzungen hinaus und soweit **innerhalb der zulässigen Baumasse** noch realisierbar, sind sog. **industriell-gewerbliche Nutzungen bzw. Produktionsbetriebe** zulässig. Dabei wird berücksichtigt, dass Produktionsbetriebe oft auch Nutzflächen benötigen, auf welchen nicht "produziert" wird (Administration, Forschung und Entwicklung, Technik etc.). Die **Geschossflächen, auf denen nicht "produziert" wird, dürfen maximal 2/3 der Gesamtbetriebsfläche der sog. Produktionsbetriebe betragen**. Dabei muss es sich klar um betriebszugehörige Nutzflächen mit einem funktionalen Zusammenhang zu Produktionsstätte handeln. Übersteigt der Anteil der Nichtproduktionsflächen das Mass von 2/3, kann ein Teil dieser Flächen an die Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzungen angerechnet werden.

Weiterführende Informationen sowie eine Auflistung der als «Produktion» geltenden Nutzungen können der Unterlage 3.4 (Praxisrichtlinie Industrie- und Gewerbezonon / zulässige Betriebe bzw. Nutzungen) entnommen werden.

**Die zulässige Ausnützung für Handels- und Dienstleistungsnutzungen ist im Verfahren maximal auszuschöpfen. Darüber hinaus sind die innerhalb der zulässigen Baumassenziffer zusätzlich möglichen Flächen für industriell-gewerbliche Nutzungen (produzierendes Gewerbe) bestmöglich auszuschöpfen. Es ist konzeptabhängig aufzuzeigen, wo, wie und**

---

<sup>1</sup> Nicht zur anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zählen: Aussenwände, kellerähnliche Abstellräume (d.h. reduzierter Ausbaustandard), kellerähnliche Lagerräume (d.h. Lagerräume, sofern sie nicht bewirtschaftet sind), zusammenhängende Installationsschächte  $> 3\text{m}^2$ , Lufträume. Treppenaugen und Liftschächte sind in jedem Geschoss anrechenbar, in welchem sie zu anrechenbaren Räumen führen.

**in welchem Umfang Flächen für industriell-gewerbliche Nutzungen (produzierendes Gewerbe) aktiviert werden können. Dabei sind die Flexibilität, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Etappierbarkeit/Modularität dieser Flächen zu berücksichtigen. Die Überlegungen dazu sind im Erläuterungsbericht darzustellen und zu beschreiben (vgl. hierzu auch Kap. 2.3).**

|                      |  |
|----------------------|--|
| Geschossigkeit       | Es sind <b>max. 7 Vollgeschosse</b> erlaubt und zusätzlich <b>1 anrechenbares Untergeschoss</b> (Art. 19 Abs. 1 BZO). Handels- und Dienstleistungsnutzungen im anrechenbaren Untergeschoss werden vollumfänglich an die maximal zulässige aGF für Handels- und Dienstleistungsnutzungen angerechnet (Art. 19 Abs. 2 BZO).  |
| Gebäudehöhe          | Es ist eine <b>Gebäudehöhe von max. 25 m</b> einzuhalten (BZO Art. 19 Abs. 1). Die Gebäudehöhe wird von der Schnittlinie zwischen der jeweiligen Fassade und Dachfläche (OK Dachrand bzw. OK Brüstung, bei massiven Brüstungen) auf den darunterliegenden gewachsenen Boden bzw. das gestaltete Terrain gemessen (das tiefer liegende gilt, vgl. hierzu § 280 Anhang PBG und Art. 10 Abs. 2 BZO).  |
| Verkehrsbaulinien    | Entlang der <b>Badenerstrasse</b> im Norden des Perimeters ist eine rechtskräftige <b>Verkehrsbaulinie</b> festgelegt. Baulinien gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor (§ 264 und § 272 PBG). Es besteht keine Pflicht auf die Baulinie zu bauen. Oberirdische und unterirdische Gebäude haben die Baulinie einzuhalten. Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge (Erker, Balkone etc.) dürfen bis zu 1.5 m über die Baulinie hinausragen, müssen jedoch entschädigungslos beseitigt werden, sobald ein Ausbau der Strasse dies erfordert (§ 100 Abs. 1 Anhang PBG). |
| Weg-/Strassenabstand | Gegenüber der <b>Strassenparzelle AL5288</b> im Nordwesten haben ober- und unterirdische Gebäude den <b>Strassenabstand von 6 m</b> einzuhalten (BZO Art. 12 Abs. 1). Einzelne Vorsprünge (Erker, Balkone, u.dgl.) dürfen max. 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge (Anhang PBG § 260 Abs. 3).  |
| Grenzabstände        | Wo keine Baulinien oder Strassenabstände festgelegt sind, ist der <b>Grundgrenzabstand der IG III von min. 3.5 m</b> einzuhalten (BZO Art. 19 Abs. 1). Darüber hinaus ist der <b>kantonale Mehrhöhenzuschlag</b> nach § 270 Abs. 2 Anhang PBG zu berücksichtigen: ab einer Entfernung von mehr als 20 m ab der Verkehrsbaulinie vergrössert sich der Grenzabstand ab 12 m über dem gewachsenen Boden um das Mass der Mehrhöhe, jedoch höchstens auf 16.5 m (vgl. Abbildung 4).   |

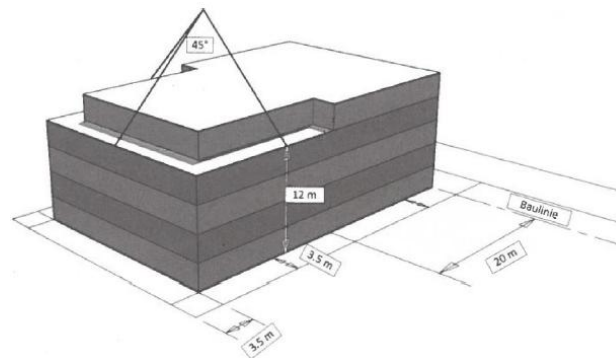


Abbildung 4: Kantonaler Mehrhöhenzuschlag. Quelle: Fritzsche, C. et al. (2019). Zürcher Planungs- und Baurecht. Verlag KDMZ., Zeichnung Philipp Rämi.

|  |  |
|--|--|
| Gebäudeabstände                          | Die Gebäudeabstände innerhalb des Projektperimeters können vorbehältlich der Einhaltung der feuerpolizeilichen Mindestabstände frei gewählt werden.  |
| Freiflächenziffer                        | In der IG III gilt eine Freiflächenziffer von min. 15% (Art. 19 Abs. 1 BZO). Dies entspricht einer <b>Freifläche von min. 817 m<sup>2</sup></b> . Die Hälfte dieser Fläche kann innerhalb eines Kreises mit einem Radius von 300 m verlegt werden (BZO Art. 19 Abs. 3). Von dieser Möglichkeit ist nicht Gebrauch zu machen. Die Freifläche ist vollständig innerhalb des Projektperimeters anzuordnen. Zur Freifläche zählen gemäss § 257 PBG und § 12 ABV Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen mit Aufenthaltsqualität. Sie sind grundsätzlich auf dem Erdboden nachzuweisen. Sind am Boden entsprechende Flächen vorhanden, dürfen gemäss Bewilligungspraxis auch Spiel- Ruhe- und Gartenflächen auf Dachflächen an die Freiflächenziffer angerechnet werden. Diese müssen jedoch mit den übrigen diesem Zweck dienenden Flächen zusammenhängen und frei zugänglich sein. Eine reine innenliegende Erschliessung sowie bauliche Elemente wie Türen, Zäune, Mauern etc., welche die Flächen trennen, sind nicht zulässig. |
| Dachgestaltung                           | Nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereiche von Flachdächern sind <b>ökologisch wertvoll zu begrünen</b> . Im Bereich von PV-Anlagen ist eine kombinierte Lösung ( <b>Energiegründach</b> ) vorzusehen (BZO Art. 11 Abs. 1).  |
| Abgrabungen und Aufschüttungen           | Es sind nur <b>geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen</b> zulässig (BZO Art. 10). Ausgenommen sind Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen sowie Terrainveränderungen zwecks Sicherstellung eines harmonischen Geländeverlaufs. Die Gebäudehöhe muss sowohl vom gewachsenen als auch vom gestalteten Terrain aus eingehalten werden.   |
| Gewachsener Boden (massgebendes Terrain) | Als <b>massgebendes Terrain</b> (gewachsener Boden) gilt der heute bestehende Geländeverlauf (Anhang 2, § 5 ABV).  |
| Übergeordnete Gesetze und Verordnungen   | Soweit in der BZO der Stadt Zürich nicht anderweitig geregelt, gelten die übergeordneten Grundlagen, Richtlinien und Normen auf Stufe Bund, Kanton und Gemeinde. Dabei sind insbesondere die folgenden übergeordneten Gesetze, Richtlinien und Verordnungen stufenweise zu berücksichtigen (nicht abschliessende Auflistung): <ul style="list-style-type: none"><li>– Planungs- und Baugesetz (PBG)<sup>2</sup></li><li>– Allgemeine Bauverordnung (ABV)<sup>2</sup></li><li>– Besondere Bauverordnung I (BBV I)</li><li>– Besondere Bauverordnung II (BBV II)<sup>2</sup></li><li>– Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG)</li></ul>  |

## 6.2 Dienstbarkeiten

Im Grundbuch der Liegenschaft AL7335 ist eine Vielzahl an Dienstbarkeiten eingetragen (vgl. Unterlage 2.2). Im Rahmen des Studienverfahrens sind insbesondere die nachfolgenden Dienstbarkeiten zu berücksichtigen:

---

<sup>2</sup> Da die Stadt Zürich die Harmonisierung der Baubegriffe gem. IVHB-Konkordat noch nicht vorgenommen hat, gelten die im Anhang des PBG, im Anhang der ABV und im Anhang der BBV II aufgeführten bisherigen Bestimmungen.

Relevante Dienstbarkeiten



Abbildung 5: Abbild der relevanten Dienstbarkeiten gemäss Grundbuch; eigene Darstellung

- (1) **Recht/Last: Gegenseitiges Grenzbaurecht z.G. und z.L. AL7336:**  
Die Eigentümer beider angrenzenden Grundstücke gestatten sich das Grenzbaurecht für Gebäude in beliebiger Höhe bis auf eine Tiefe von 19 m, gemessen von der Baulinie an der Badenerstrasse.
- (2) **Recht/Last: Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht z.G. AL7336 sowie z.G. und z.L. AL7775:**  
Die jeweiligen Grundeigentümer räumen sich auf einem 5 m breiten Gebiet (resp. um einen ca. 2 m verminderten breiten Landstreife im Bereich der Liegenschaft AL7336) das Fuss- und Fahrwegrecht als Verbindungsweg zwischen der Badenerstrasse und der Flüelastrasse ein.
- (3) **Recht/Last: Gegenseitiges Höher- und Näherbaurecht z.G. und z.L. AL7775:**  
Die jeweiligen Grundeigentümer gestatten sich gegenseitig, jederzeit zonenkonforme Bauten irgendwelcher Art (Neu-, Um- und Anbauten) in beliebiger Höhe zu erstellen, wie sie von den Baubehörden (auch unter Gewährung von Ausnahmen), bewilligt werden. Es gilt ein gegenseitiger Grenzabstand von 4.80 m ohne Beachtung eines darüberhinausgehenden Gebäudeabstandes.
- (4) **Last: Baurecht für Technikunnel und Anschlussrecht z.G. AL8385:**  
Dem Eigentümer der Liegenschaft AL8385 wird die Erstellung und den Bestand eines unterirdischen Technikunnels geduldet. Das belastete Grundstück AL7335 hat Anschluss- und Mitbenützungsrecht am Technikunnel.

- (5) **Last: Recht auf unbeschränkte Benützung eines Raumes für den Betrieb und Unterhalt einer Transformatorenstation; Bau- und Durchleitungsrecht für elektrische Kabelleitungen; Fuss- und Fahrwegrecht z.G. Stadt Zürich / Leitungsbaurecht z.G.**

**Stadt Zürich:**

Die Stadt Zürich hat das dauernde Recht auf die alleinige Benützung der Trafostation inkl. Zugangstreppe und Transportschacht mit einer Grundfläche von ca. 70 m<sup>2</sup>. Die Trafostation wurde an die Nordwestfassade des Fabrikgebäudes Badenerstrasse 571 im ersten Untergeschoss erstellt. Sie dient zur Energieabgabe in das belastete Grundstück und in das städtische Energieverteilungsnetz. Zudem muss der Stadt Zürich jederzeit einen ungehinderten Zutritt zur Bedienung und Beaufsichtigung der Trafostation auf dem kürzesten Wege von der Badenerstrasse entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze gewährleistet werden. Ebenso hat sie das Recht die notwendigen Kabelleitungen und Apparaturen zu errichten sowie ein allgemeines Leitungsbaurecht für das Erstellen und Beibehalten elektrischer Kabelleitungen. Die Lage der Leitungen sind aus den abgebildeten Plänen im Grundbuchauszug Seite 14, 20 (Unterlage 2.2) zu entnehmen.

- (6) **Last: Durchleitungsrecht für Kabelanlage zugunsten der Viaphone SA mit Sitz in Genf:** Der Grundeigentümer des belasteten Grundstücks räumt der Berechtigten das übertragbare dingliche Recht ein, eine Kabelanlage für Kommunikationszwecke durch das belastete Grundstück zu erstellen und zu betreiben. Der Grundeigentümer der Liegenschaft AL7335 verpflichtet sich, im Abstand von 2 m beidseitig der Kabelanlage keine die Kabelanlage gefährdenden Bäume oder anderweitig die Kabelanlage gefährdende Grünanlage anzupflanzen. Die Lage der Leitung ist aus der abgegebenen Planbeilage des Grundbuchauszuges (Unterlage 2.2) zu entnehmen.
- (7) **Last: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Gesamtinhalt:** Der Gesamtinhalt aller Gebäude auf Kat.-Nr. 7335 mit der unter der Baulinie liegenden Grundstücksfläche von 5275 m<sup>2</sup> darf während des Bestandes des Geschäftshauses Badenerstrasse 567 auf Kat.-Nr. 7336 höchstens 62'126 m<sup>3</sup> (Baumasse über Terrain) betragen.

### 6.3 Mobilität

#### Erschliessungsgüte

Der Projektperimeter ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Ab der Badenerstrasse existieren Anschlüsse an Fuss- und Veloinfrastrukturen. Für den Veloverkehr existieren Velowege entlang der Badenerstrasse. Die ÖV-Haltestelle Kappeli liegt in unmittelbarer Nähe (100m) und ist in Fussdistanz erreichbar (ÖV-Güteklasse A). Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) existiert über die Badenerstrasse ein Anschluss an die Kantonsstrasse. Der Autobahnanschluss der A1 Richtung Bern und Basel bei der Europabrücke in Altstetten ist in rund 1.5 km mit dem Auto erreichbar.

Angesichts dieser Ausgangslage und den hohen Nachhaltigkeitsansprüchen der Auftraggeberin soll auf eine Parkierung im Rahmen der Möglichkeiten möglichst verzichtet werden. Ein Erhalt der bestehenden (oberirdischen) Parkplätze ist denkbar. Eine Unterkellerung mit einer Tiefgarage ist aus ökologischen und ökonomischen Gründen klar nicht vorzusehen.

Die Rahmenbedingungen und Anforderungen an die Parkierung und Mobilität werden in der zweiten Stufe so weit als möglich präzisiert.

## 6.4 Freiraum

Gestaltung der Vorzone

Das Grundstück liegt an einer Stadtachse gemäss dem Leitfaden «Bauen an Stadtachsen und Plätzen» der Stadt Zürich. Die Vorzone ist als qualitätsvoller Übergangsraum zwischen öffentlichem Strassenraum und privater Industrie-/Gewerbenutzung auszubilden und trägt zur räumlichen Fassung und Prägung der Stadtachse bei.

Gestaltung, Materialisierung und Begrünung, insb. des Sockelgeschosses, sind robust, hochwertig und klimaangepasst zu wählen. Abgrenzungen sowie allfällige betriebliche Anforderungen sind so in die Gestaltung zu integrieren, dass die Lesbarkeit des Stadtraums, die Einsehbarkeit sowie die Adressbildung des Gebäudes gewahrt bleiben.

Leitfaden «Bauen an Stadtachsen und Plätzen»

Weitere Hinweise dazu finden sich im Leitfaden «Bauen an Stadtachsen und Plätzen» (vgl. Unterlage 3.5).

## 6.5 Beschrieb Bestand

*Gebäudezustand, Schadstoffe folgt im Hinblick auf Stufe 2*

## 6.6 Energie und Ökologie

Der Veranstalterin ist ein schonender Umgang mit Ressourcen (Boden, Wasser, Energie, Materialien etc.) ein grosses Anliegen. Aus diesem Grund sind die Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit bereits in der Entwurfsphase stufengerecht miteinzubeziehen.

### 6.6.1 Ziele des Vorhabens

Nachhaltigkeit

- Niedrige Treibhausgasemissionen in Erstellung und Betrieb
- Einfache, unterhaltsarme und kreislauffähige Gebäudestrukturen
- Klimaadaptive und auf Biodiversität optimierte Aussenräume
- Zertifizierbarkeit mit SNBS-Areal

### 6.6.2 Nachhaltigkeit, Energie und Gebäudetechnik

Im Studienverfahren sollen explizit Lösungen zum ressourcenschonenden, klimagerechten und sozialverträglichen Bauen gesucht werden. Das geschieht im Rahmen der drei Schwerpunktthemen Suffizienz, Stoffkreisläufe und Gemeinschaft sowie der Regeln des SNBS-Areal.

Dafür sind Lösungsansätze gefragt, die bauliche und technische Lösungen in den Kontext folgender übergeordneter Themen stellen: suffiziente bauliche und technische Ausrüstung, minimale Treibhausgasemissionen in Erstellung und Betrieb, Kreislaufwirtschaft, klimaadaptives Bauen und Biodiversität in den Aussenräumen sowie Sozialverträglichkeit.

Die folgend aufgeführten Regeln sollen die Teams in der Bearbeitung unterstützen.

SNBS-Areal

SNBS-Areal bildet die drei Schwerpunktthemen phasengerecht ab. Im Fokus des Studienverfahrens stehen dabei folgende Kriterien:

- 131 Räume sozialer Interaktion
- 143 Mikroklima
- 211 Lebenszykluskosten
- 213 Wiederverwendung

- 222 Bezahlbare Nutzungen
- 223 Anpassungsfähigkeit
- 311-312 Treibhausgasemissionen Erstellung und Betrieb
- 341 Biodiversität
- 342 Wasser

Niedrige Treibhausgasemissionen als Messgrösse für Klimaschutz und ressourcenschonendes Bauen

Die Bauten sollen so entwickelt werden, dass die Treibhausgasemissionen für Erstellung und Betrieb möglichst tief sind. Ab der Stufe 2 werden quantitative Benchmarks gesetzt, an welchen sich die Lösungen messen lassen. Die Methode der Ökobilanz beruht auf der SIA-Norm 390/1:2025 Klimapfad.

- Benchmark Erstellung Neubauten 6.0 kg/m<sup>2</sup>a graue Treibhausgasemissionen
- Benchmark Erstellung Erneuerungen 4.0 kg/m<sup>2</sup>a graue Treibhausgasemissionen
- Benchmark Betrieb 2.0 kg/m<sup>2</sup>a Treibhausgasemissionen

Gebäudestrukturen / Konstruktionsweisen

Es wird eine hohe Kompaktheit der Baukörper erwartet. Geometrische Wärmebrücken durch viele Vor- und Rücksprünge sind zu vermeiden. Eine durchschnittliche Gebäudehüllzahl von unter 1.0 (thermische Hülle / Energiebezugsfläche) ist anzustreben.

Konstruktionen und Bauteile sind auf ressourceneffiziente Lösungen auszulegen. Im Fokus stehen Geschossdecken, Aussenwände / Fassaden und Dächer. Die Lösungsvorschläge müssen allgemeine Anforderungen an Schall, Statik und Medienführung erfüllen, gleichzeitig aber auf minimalen Materialeinsatz ausgelegt sein. Ziel ist eine möglichst einfache Bauweise und Tragstrukturen mit geringen Spannweiten und direkten Lastabtragungen.

Unterirdische Bauten sind auf ein Minimum zu reduzieren bzw. so anzuordnen, dass der Anteil an mineralischen und damit emissionsintensiven Baustoffen möglichst gering ausfällt. Untergeschossvolumen ausserhalb der Projektion der oberirdischen Volumina sind vollständig zu vermeiden.

Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit

Die Gebäudestrukturen sollen eine unabhängige Anpassbarkeit der verschiedenen Bauteilsysteme mit unterschiedlichen Lebensdauern (Systemtrennung in Primär-, Sekundär- und Tertiärsysteme) zulassen. Dazu bietet sich eine modulare Bauweise an, welche die Regeln der Systemtrennung einhält. Mechanische Fügungen sind geklebten oder verleimten Fügungen und Verbindungen vorzuziehen. Die Auswirkungen auf die Konstruktionsweise sind explizit aufzuzeigen.

In diesem Kontext stehen auch Überlegungen bezüglich optimierten Lebenszykluskosten. Diese können durch hohe Anpassbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Strukturen, Langlebigkeit der Materialien und Optimierung der Flächeneffizienz optimiert werden.

Verantwortungsvolle Ressourcennutzung

Bei der Materialwahl sind anerkannte gesundheitliche und ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Der Einsatz lokaler Materialien ist in das Gesamtkonzept mit einzubeziehen. Materialeigenschaften wie Speicherfähigkeit, Feuchtehaushalt, lokale Verfügbarkeit und Regeneration sind konzeptionell einzusetzen. Die Materialien sollen robust und einfach im Unterhalt sein und einen langen Werterhalt gewährleisten.

Sommerlicher Wärmeschutz

Es ist zu beachten, dass die Gebäude mit einem optimalen sommerlichen Wärmeschutz versehen sind. Aussenliegende Sonnenschutzsysteme an allen Fenstern sind zwingend. Speichermassen in den Gebäuden sind zu gewährleisten.

Mit einem ausgewogenen Fensteranteil werden hohe Wärmeverluste im Winter und eine Überhitzung der Innenräume im Sommer vermieden. Quer belüftbare Grundrisse sind zu bevorzugen.

#### Gebäudetechnik

Gesucht sind einfach bedienbare und auf das Wesentliche reduzierte gebäudetechnische Anlagen. Durch geschickte Anordnung der Technikräume und Steigzonen soll der wirtschaftliche Betrieb der Gebäudetechnik gewährleistet werden. Alle vertikalen und horizontalen Verteilungen müssen problemlos zugänglich sein und müssen über genügend Reserverflächen verfügen.

Die Technikräume sind genügend gross dimensioniert und möglichst an Erschliessungszonen gelegen.

#### Wärmeerzeugung

Im Areal steht Umweltwärme in allen Formen zur Verfügung. Möglichkeiten zur Speicherung von Wärme bzw. GeoCooling sind vorhanden. Zusätzlich liegt das Areal im Gebiet des Energieverbands Flurstrasse von ewz.

#### Photovoltaik-Konzept

Im Projektvorschlag sind die für die Erfüllung des Ziels SNBS-Areal notwendigen Photovoltaikanlagen nachzuweisen. Optimal sind 20 Wpeak/m<sup>2</sup> EBF, das bedeutet ca. 12 m<sup>2</sup> gut ausgerichtete PV-Modulfläche pro 100 m<sup>2</sup> EBF. Dafür sind innovative und projektspezifisch überzeugende Lösungen zu entwickeln.

#### Nutzung vorhandener Gebäudestrukturen

Bestehende Gebäudestrukturen sollen soweit sinnvoll weitergenutzt werden. Bei allen Strukturen, angewandten Konstruktionen und Materialien stehen der Bestandserhalt und die Wiederverwendung von Bauteilen im Vordergrund.

#### Hitzeminderung in den Aussenräumen

In der Disposition der Baukörper sowie der Ausbildung und Materialisierung der Innen- und Aussenräume sind klimaadaptive Anforderungen zu berücksichtigen. Auf dem Areal ist mit Wärmeinseleffekten zu rechnen. Die vom Stadtrat verabschiedete Fachplanung Hitzeminderung ist zu berücksichtigen.

<https://www.stadt-zuerich.ch/de/umwelt-und-energie/klima/klimaanpassung/hitze/fachplanung-hitzeminderung.html>

Eine Durchgrünung der Aussenräume des Areals bildet den wichtigsten Beitrag für ein angemessenes Mikroklima. Ein hoher Grünanteil, die Nutzung des Kühleffektes offener Wasserflächen und Verschattungselemente sind Lösungsansätze. Gemäss den städtischen Fachplanungen soll zudem die Baumkronenabdeckung erhöht und die Ökologie im Siedlungsgebiet gefördert werden.

Die Übergänge zwischen Innen- und Aussenräumen sollen so gestaltet werden, dass Aussenräume im Sommer nicht zusätzlich durch Bauteil- und Materialoberflächen aufgeheizt werden. Dafür empfehlen sich Materialien mit geringen Reflexionsgraden und Massnahmen zur Begrünung der Fassaden in den Sockelgeschossen.

#### Wasser, Grün und Biodiversität

Die Aussenräume sollen nach dem Prinzip Schwammstadt entwickelt werden. Das heisst, dass möglichst viele Flächen als Retentionsflächen aktiviert werden können und Regenwasser natürlich versickern kann. In dem Sinne sind Dachflächen als Retentionsflächen zu aktivieren und Böden mehrheitlich begrünt, versickerungsfähig und nicht unterbaut auszubilden.

Flächen, die nicht als Retentionsflächen genutzt werden können, sollen idealerweise zur Sammlung von Regenwasser eingesetzt werden.

Gleichzeitig sind diese Flächen so zu gestalten, dass diese die Artenvielfalt unterstützen. Dementsprechend sind nicht nur Grünflächen im Bodenbereich, sondern auch auf den Dächern intensiv zu begrünen. Zielkonflikte mit Installation von PV sind im Rahmen des PV-Konzeptes abzuwägen.

## 6.7 Ortsbild

ISOS

Die Stadt Zürich ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Stadt von nationaler Bedeutung aufgeführt. Die Ortsbildaufnahme für den Stadtteil Altsetten stammt aus dem Jahr 2014. Der Perimeter liegt im **Gebiet 1**, welches im ISOS wie folgt beschrieben wird:

*«Badenerstrasse: wegen der vielen Autoverkaufshäuser auch Automeile genannter Abschnitt der Ausfallachse; gefasst mit dicht gereihten, drei- bis fünfgeschossigen Geschäftshäusern, Industrie- und Gewerbebauten sowie reinen Wohnbauten, darunter einzelne Baumeisterhäuser, vorwiegend 1. H. 20. Jh.; in der zweiten Reihe grössere, von der Gartenstadtidee inspirierte Wohnsiedlungen, 1930er-Jahre.»*

Das Gebiet 1 ist mit dem **Erhaltungsziel C** «Erhalt des Charakters» belegt. Erhalt des Charakters bedeutet, dass das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren ist und die für den Charakter des Gebiets wesentlichen Elemente zu erhalten sind.

Weiter ist zu beachten, dass die Baumreihe entlang der Badenerstrasse im ISOS als Einzelelement 1.0.3 aufgeführt und mit einem Hinweis versehen ist:

*«Ahornreihen an der Badenerstrasse, die Wohnhäuser abschirmend [...]»*

**Angesichts der Einstufung des ISOS wird von den Teams im Rahmen der zweiten Stufe eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Ortsbild erwartet.**

## 6.8 Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit hat für die Auftraggeberin im gesamten Entwicklungsprozess ein grosses Gewicht. Auf einen wirtschaftlichen Umrechnungsfaktor von der Geschossfläche (GF) zu HNF wird grosser Wert gelegt.

Umrechnungsfaktor NF zu GF

Für Handels- und Dienstleistungsnutzungen ist mindestens ein Umrechnungsfaktor NF zu GF von 0.7 bis 0.8 zu erreichen.

**Die Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit in Erstellung und Betrieb sind in der 2. Stufe im Erläuterungsbericht darzustellen (es werden keine Berechnungen verlangt).**

Vorprüfung Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der Vorprüfung zur 2. Stufe werden die Flächenangaben der Teilnehmenden verifiziert und eine vergleichende Kosten- sowie Ertragswertschätzung erstellt.

## 6.9 Lärm

Verkehrslärm Der Projektperimeter ist durch die direkte Lage an der Badenerstrasse mit Lärm vorbelastet. Der Perimeter ist der Lärmempfindlichkeitsstufe IV gem. Art. 43 LSV zugeordnet. Für Räume mit lärmempfindlicher Nutzung sind die folgenden Immissionsgrenzwerte (IGW) einzuhalten:

- IGW Tag (6:00-22:00 Uhr) 70 dB(A)
- IGW Nacht (22:00-6:00 Uhr) 60 dB(A)

Industrielärm Neben der Lärmbelastung durch Verkehrslärm ist insbesondere auch allfälliger Industrielärm zu berücksichtigen.

**Die Vorgaben und einzuhaltenden Rahmenbedingungen hinsichtlich Lärmimmissionen und -emissionen werden im Hinblick auf Stufe 2 präzisiert.**

## 6.10 Baugrund

*folgt im Hinblick auf Stufe 2*

## 6.11 Weitere Rahmenbedingungen

Altlasten Der Projektperimeter ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als belasteter Betriebsstandort aufgeführt, ohne dass schädliche Einwirkungen zu erwarten wären (Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten). Ebenfalls ist der Standort als Prüfperimeter für Bodenverschiebungen aufgeführt. Detailliertere Abklärungen folgen in den weiteren Planungsschritten.

Gewässerschutz Der Perimeter liegt gemäss der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich in Gewässerschutzbereich Au. Im **Gewässerschutzbereich Au** dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen (Anhang 4, Ziffer 211 GSchV). Gemäss der Grundwasserkarte liegt der Perimeter knapp in einem Randgebiet und es ist von einer geringen Grundwassermächtigkeit auszugehen. Der mittlere Grundwasserspiegel ist gemäss Grundwasserkarte bei ca. 397 bis 398 m.ü.M. zu erwarten. Das Terrain liegt auf einer Kote von ca. 407 m.ü.M.

Brandschutz und Rettung Die Anforderungen an den baulichen und technischen Brandschutz (bspw. Brandschutzabschnittsbildung, Sicherstellung Fluchtwege, Anordnung Treppenhäuser) sind stufengerecht zu berücksichtigen. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass Gebäude mit mehr als 11 m Gesamthöhe gemäss den aktuellen Brandschutznormen als «Gebäude mittlerer Höhe» gelten. Die diesbezüglichen höheren Anforderungen an den Brandschutz (Fassaden, Materialisierung, Brandabschnitte, Fluchtwege etc.) sind einzuhalten. Es gelten die Schweizerischen Brandschutzvorschriften (BSV 2015).

Zufahrt für Notfallfahrzeuge Für den raschen und zweckmässigen Einsatz von Notfahrzeugen sind insbesondere die erforderlichen Zufahrtswege und Stellflächen sicherzustellen. Die geltenden Anforderungen an die Zugänglichkeit von Gebäuden können der Richtlinie für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der FKS entnommen werden. Die erforderlichen Bewegungs- und Stellflächen für Notfahrzeuge sind in die Freiraumgestaltung zu integrieren und auf den Plänen auszuweisen.

#### Hindernisfreies Bauen

Die Überbauung soll hindernisfrei sein (vgl. hierzu auch § 239a. ff PBG). Gemäss § 34 BBV I ist die Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten (Ausgabe 2009) als Richtlinie zu betrachten. Im vorliegenden Verfahren bedeutet dies im Besonderen:

- Stufenlose Erschliessung (Niveauunterschiede mit Rampen mit max. 6% Steigung oder Aufzügen überwinden)
- Einhaltung der Mindestmasse für Sanitärräume und Aufzüge und ausreichende Durchgangsbreiten in Korridoren, Türöffnungen und Bewegungsflächen
- Anpassbarkeit des Inneren der Gebäude an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen

Die Anforderungen an das hindernisfreie Bauen sind stufengerecht zu berücksichtigen. Die Umsetzung des hindernisfreien Bauens soll selbstverständlich erscheinen. Die Anforderungen der SIA-Norm 500 sind konsequent in die Architektur einzubringen.

## 7 Unterlagen

### 7.1 Abgegebene Unterlagen Stufe 1

Abgegebene Unterlagen  
Stufe 1

Nachfolgend aufgeführte **Unterlagen** stehen zum Zeitpunkt der Ausschreibungspublikation zur 1. Stufe (vgl. Kap. 4.1) unter [www.konkurado.ch/Badenerstrasse 571](http://www.konkurado.ch/Badenerstrasse%20571) zum Download zur Verfügung:

#### 1 Ausschreibung

1.1 Ausschreibung Stufe 1 PDF

#### 2 Plan- und Modellgrundlagen

2.1 Grundlagenplan (amtliche Vermessung, Höhenkurven, Verkehrs- baulinie, Perimeter etc.) DWG

2.2 Grundbuchauszug PDF

2.3 Pläne Bestand PDF

#### 3 Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien

3.1 Planungs- und Baugesetz (PBG) PDF

3.2 Allgemeine Bauverordnung (ABV) PDF

3.3 Bau- und Zonenordnung Stadt Zürich (BZO) PDF

3.4 Praxisrichtlinien Industrie-Gewerbezone, Stadt Zürich PDF

3.5 Leitfaden «Bauen an Stadtachsen und Plätzen», Stadt Zürich PDF

#### 4 Formulare

4.1 Teamlätter Word

#### 5 Beilagen

5.1 Nachhaltigkeitskonzept Nest Sammelstiftung PDF

5.2 Leitbild Areal Badenerstrasse 571 Nest Sammelstiftung PDF

5.3 Zustandsanalyse Bestandesbauten PDF

5.4 Bauqualitätsbericht Bestandesbauten PDF

### 7.2 Einzureichende Unterlagen Stufe 1

Einzureichende Unterlagen  
Stufe 1

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen sind bis zur Abgabefrist der Stufe 1 (vgl. Kap. 4.4) einzureichen.

- **Teamlätter, Referenzen und Projektorganisation:** Vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Teamlätter (Formular 4.1) inkl. Angabe von 1 bis 2 Referenzprojekten je Teammitglied, die einen Bezug zur Aufgabe erkennen lassen. Je Referenz darf zusätzlich ein DIN A4 oder DIN A3 quer und einseitig bedruckt in eigener Darstellung eingereicht werden. *Hinweis: die Auftraggeberin steht der Teilnahme jüngerer Büros, mit noch nicht realisierten Referenzen offen gegenüber.*
- **Aufgabenverständnis:** Erläuterungen zur Auffassung und zum Verständnis der Aufgabe und der Aspekte Suffizienz, Stoffkreisläufe, gemeinsame Nutzung und Gemeinschaft sowie Aussagen zur Motivation zur Teilnahme am Verfahren und zur Realisierung des Projekts.

- **Herangehensweise / konzeptioneller Ansatz:** Erläuterungen zur Herangehensweise, der Leitidee sowie konzeptionelle Überlegungen und Ansätze zur Zielerreichung (insb. Umgang mit Ressourcen, Beitrag zur Zielsetzung Netto-Null, Ökologie, Gemeinschaft etc.) in geeigneter Form (Texte, Skizzen, Schemen).
- **Digitale Unterlagen**  
Sämtliche Unterlagen sind zusätzlich als PDF-Dateien sowie als Word (Teambblätter) auf einem digitalen Datenträger oder über einen Downloadlink einzureichen.

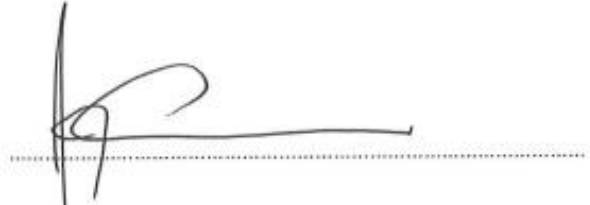
Abgabeform

Sämtliche Unterlagen sind mit dem Kennwort und dem Vermerk «Entwicklung Badenerstrasse 571, Zürich – Studienverfahren Stufe 1» und dem federführenden Teammitglied gemäss Kap. 3.4 zu versehen. Für die Darstellung der geforderten Erläuterungen darf max. 1 Plan im Format DIN A1 quer eingereicht werden.

## 8 Genehmigung

Die stimmberechtigten Mitglieder der Jury haben die vorliegende Ausschreibung verabschiedet.

Jörg Lamster



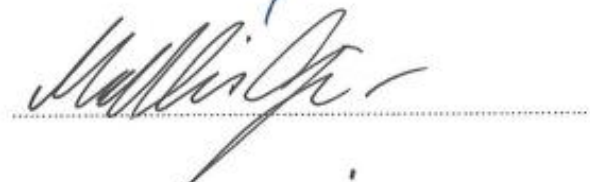
Annika Seifert



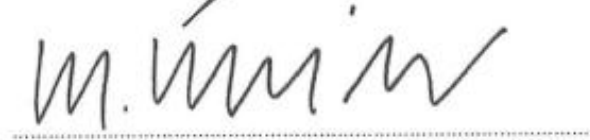
Joseph Schwartz



Matthias Gmür



Michael Meier



Ursa Habic



Mario Schnyder



Yves Portenier

